

IMPUESTOS NACIONALES				
IVA	DESTINO VIVIENDA	INMUEBLE RURAL	RESTO DE LOCACIONES	FINES TURÍSTICOS
LOCADOR PERSONA HUMANA O JURÍDICA	El monto del alquiler esta Exento, cualquiera sea el importe, siempre que el fin de la locación sea el de casa habitación del locatario y su familia.	Exento las que tengan por finalidad el cultivo y obtención de productos de la tierra, la crianza y explotación de ganado y animales de granja, la fruticultura, horticultura, avicultura y apicultura.	Exento hasta el limite de \$ 1.500 (1) por mes y por locatario. Sin limite para conferencias, reuniones, fiestas y similares.	Exento hasta el limite de \$ 1.500 (1) por mes las Locaciones temporarias de casas o departamentos. Gravadas Locaciones temporarias y por hora en hoteles, posadas, pensiones, campamentos, apart hotel, etc. están gravados sin limite.
	Ley 23.349 Art. 7 inc. h) pto.22.	Ley 23.349 Art. 7 inc. h) pto.22. y RG (AFIP) 1032/01	Dto. 616/01 Art. 1 inc. b). Alícuota del 21 %	Dto. 692/98 Art. 38. DAT (AFIP) 10/2010. Alícuota del 21 %
<p>(1) Limite de \$ 1.500 (por unidad y por locatario): Deberán adicionarse los montos que se estipulen como complemento del alquiler prorrateados en los meses de duración del contrato. No constituyen complemento del alquiler los importes correspondientes a gravámenes, expensas y gastos de mantenimiento y demás gastos por tasas y servicios que el locatario tome a su cargo.</p> <p>En el caso que los complementos a que se refiere el primer párrafo no fueran pactados en el contrato original (Ej. mejoras introducidas por el locatario que el locador no está obligado a indemnizar) su monto deberá prorratearse en los meses que resten hasta la finalización del contrato. RG (AFIP) 1032/01 Art. 8. En el caso de locación con fines turísticos, los ingresos deberán prorratearse en los meses de duración de los contratos y no anualmente.</p>				
AUTÓNOMOS				
PERSONA HUMANA	Al ser la locación de inmuebles una renta pasiva el locador no se encuentra obligado a aportar al régimen de trabajadores autónomos, siendo su afiliación voluntaria.			
MONOTRIBUTO				
PERSONA HUMANA	Pueden ser monotributista siempre que no supere el máximo de 3 unidades de explotación y el parámetro de ingresos anuales de \$ 1.151.066,58. Los sujetos que adhieran, exclusivamente en su condición de locadores de bienes muebles o inmuebles, están exentos de ingresar las cotizaciones previsionales fijas.			
GANANCIAS				
PERSONA HUMANA O JURÍDICA	Toda locación de inmuebles que supere el mínimo no imponible, implica la obligación de inscribirse en el impuesto a las Ganancias. Se considera renta de primera categoría (Art. 41) o de tercera (Art. 49), según quien sea el sujeto que lo percibe.			
RET. GANANCIAS				
PERSONA HUMANA O JURÍDICA	Al momento de realizar el pago al locador, el locatario obligado a actuar como agente de retención. Códigos de Régimen 30- Alquileres o arrendamientos de bienes muebles. 31- Bienes inmuebles urbanos . 32- Bienes inmuebles rurales. En ambos se incluye los efectuados bajo la modalidad de leasing -suburbanos y subrurales-. Los sujetos obligados a actuar como agentes de retención, deberán verificar la constancia de cumplimiento del "Registro de Operaciones Inmobiliarias". RG 2820. Mínimo No Imponible \$ 7.120.- Alícuota 6% para sujetos inscriptos, para sujetos no inscriptos 28% si se trata de personas humanas y sucesiones indivisas, y del 25% para el resto de los sujetos. RETENCIÓN MÍNIMA : inscriptos: \$ 150 y no inscriptos : \$ 650 para alquileres o arrendamientos de bienes inmuebles urbanos y \$ 150 para el resto de los conceptos sujetos a retención. RG 4245/18			
FACTURACIÓN	DESTINO VIVIENDA	INMUEBLE RURAL	RESTO DE LOCACIONES	FINES TURÍSTICOS
PERSONA HUMANA O JURÍDICA	Comprobantes electrónicos, ("Comprobantes en Línea" o el "Web Service"). Los RI en IVA, deberán utilizar a las facturas "A" "A" con "PAGO EN C.B.U. INFORMADA", "M" o "B", según corresponda. Los monotributista y Exentos en IVA facturas / recibos "C". Si se realiza a través de un intermediario, este podrá facturar por cuenta y orden del locatario indicando el apellido y nombres, razón social del o los beneficiarios y la CUIT de los mismos.	Comprobantes electrónicos ("Comprobantes en Línea" o el "Web Service"). Personas físicas, sucesiones indivisas y demás sujetos que resulten locadores de inmuebles rurales. RG 3950	Comprobantes electrónicos, ("Comprobantes en Línea" o el "Web Service"). Los RI en IVA, deberán utilizar a las facturas "A" o "B", según corresponda. Los monotributista y Exentos en IVA facturas / recibos "C". Si se realiza a través de un intermediario, este podrá facturar por cuenta y orden del locatario indicando el apellido y nombres, razón social del o los beneficiarios y la CUIT de los mismos.	Comprobante Electrónico A, B o C, pero si el locatario es extranjero hay que hacer factura "T" y si cumple requisitos devolver el IVA. RG 3971. Sujetos que administren, gestionen, intermedien deberán consignar "Adicionales por R.G." a) Actividades no comprendidas: código de identificación "12" – Dato "0" – cero. b) Actividades comprendidas: código de identificación "12" – Dato "1" – uno. RG 3950
DATOS ADICIONALES. RG 4004-E	Deberá consignarse en los campos que se identifican como "Adicionales por RG", los datos que se indican a continuación: a) Código de Identificación "17" - Dato 01 (Operación facturada a través de intermediario), Dato 02 (Operación facturada directamente por el propietario del inmueble). b) Código de Identificación "18.1" - Dato a ingresar: CUIT del propietario del inmueble o de cada uno de los titulares en caso de tratarse de un condominio. c) Código de Identificación "18.2" - Dato a informar: Apellido y nombres, denominación y/o razón social el propietario del inmueble o de cada uno de los titulares en caso de tratarse de un condominio			
Si una persona física percibe un alquiler mensual menor a \$1.500, ¿debe emitir comprobante? Si, existía excepción pero fue derogada el 3/3/2017 por RG 4004-E.				
CONDominio	En caso de bienes cuyo dominio pertenezca a más de un titular, la factura o el recibo podrá ser emitido a nombre de alguno de los condóminos, quien deberá ser siempre el mismo mientras perdure el condominio, correspondiendo además indicar en ese documento el apellido y nombre o denominación, y la CUIT de los restantes condóminos. Los locadores de inmuebles que revistan la calidad de responsables inscriptos en el			

impuesto al valor agregado, deberán utilizar a efectos de documentar sus operaciones las facturas tipos "A" o "B", según corresponda.

REGÍMEN DE INFORMACIÓN	INMUEBLES URBANOS	INMUEBLES RURALES
REGISTRO OP. INMOBILIARIAS. RG 2820	El Art. 15 de la RG 3779/15, deja sin efecto las obligaciones de registración e información, para las operaciones de locación -alquiler o arrendamiento- de bienes inmuebles -incluidos los efectuados bajo la modalidad de leasing-, por cuenta propia o con la intervención de los sujetos intermediarios, "sublocaciones" y "subarriendos y La locación de espacios o superficies fijas o móviles -exclusivas o no-delimitados dentro de bienes inmuebles (locales comerciales, "stands", góndolas, espacios publicitarios, cocheras, bauleras, localización de antenas de telefonía celular, etc.), por cuenta propia o por cuenta y orden de terceros, cualquiera sea la denominación y forma de instrumentación dada a los respectivos contratos, siempre que las rentas brutas sumen un monto igual o superior a \$ 8.000.- mensuales siempre que involucren bienes urbanos.	El artículo 28 de la RG 4096/17 deja sin efecto las disposiciones mencionadas, referentes a inmuebles rurales.
FORMA DE PAGO		
PERSONA HUMANA O JURÍDICA	No surtirán efectos entre partes ni frente a terceros los pagos totales o parciales de sumas de dinero superiores a \$ 1.000, o su equivalente en moneda extranjera. que no fueran realizados mediante: 1. Depósitos en cuentas de entidades financieras. 2. Giros o transferencias bancarias. 3. Cheques o cheques cancelatorios. 4. Tarjeta de crédito, compra o débito. Ley 25.345 Art. 1	