



Bertazza Nicolini Corti & Asociados



Régimen de Registración de Contratos de Locación de Inmuebles (RELI)

Diego S. Mastragostino

17-03-2021

Auspician



Auspicio profesional



Régimen de Registración de Contratos de Locación de Inmuebles (RELI)

1. Referencia normativa

- Ley 27.551 (BO 30/06/2020)
- RG (AFIP) 4933 (BO 18/02/2021). Vigencia: 01/03/2021.

2. Origen de la obligación (Art. 16, 1er pár. L. 27.551)

- Los **contratos de locación de inmueble** deben ser declarados por el locador ante la AFIP, dentro del plazo, en la forma y con los alcances que dicho Organismo disponga.
- La AFIP debe disponer un **régimen de** facilidades para la **registración de contratos vigentes**.
- El **incumplimiento** del locador lo hace pasible de las sanciones previstas en la **ley 11683**.

Régimen de Registración de Contratos de Locación de Inmuebles (RELI)

3. Reglamentación – RG 4933

¿Qué? - ¿Quiénes? - ¿Dónde? - ¿Cómo? - ¿Cuándo?

3.1. ¿Qué?

Los contratos celebrados -por cuenta propia o por cuenta y orden de terceros- que se indican a continuación:

- Locaciones de bienes inmuebles urbanos, así como las sublocaciones.
- Arrendamientos sobre bienes inmuebles rurales, así como los subarrendos.
- Locaciones temporarias de inmuebles -urbanos o rurales- con fines turísticos, de descanso o similares.
- Locaciones de espacios o superficies fijas o móviles -exclusivas o no- delimitados dentro de bienes inmuebles.

Régimen de Registración de Contratos de Locación de Inmuebles (RELI)

3.1. ¿Qué?

¡ATENCIÓN!

- Se encuentran **incluidos** los contratos de locación concertados o perfeccionados electrónicamente mediante la **utilización de plataformas digitales o aplicaciones móviles**.
- Los servicios de **playas de estacionamiento y garajes** se encuentran **alcanzados por el "RELI"**, independientemente del plazo, siempre que medie contrato.
- El **alquiler de cocheras**, sin servicio de playas de estacionamiento, en forma temporal y mediante la **firma de un contrato se encuentra alcanzado por el RELI**.
- **No** están comprendidos los **alquileres de espacios de "góndolas"**.

Régimen de Registración de Contratos de Locación de Inmuebles (RELI)

3.2. ¿Quiénes?

- Locadores
- Arrendadores
- Sublocadores
- Subarrendadores



- Personas humanas
- Sucesiones indivisas
- Personas jurídicas
- Representantes de no residentes

Excepción:

Cuando las partes sean exclusivamente el Estado nacional, los Estados provinciales, el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o los municipios, sus respectivas reparticiones, entes centralizados o descentralizados, excluidos las entidades y organismos comprendidos en el artículo 1° de la Ley N° 22.016, **los locadores, arrendadores, sublocadores o subarrendadores quedarán eximidos de la obligación de registración.**

Régimen de Registración de Contratos de Locación de Inmuebles (RELI)

3.2. ¿Quiénes?

¡ATENCIÓN!

a) Intermediarios:

Cuando en los contratos celebrados intervengan intermediarios, éstos podrán registrarlos **en representación de los locadores o arrendadores.**

Esto implicará:

- La excepción de dar cumplimiento a las obligaciones previstas por el presente régimen, para los locadores o arrendadores.
- La confirmación de la participación en las operaciones económicas, para los intermediarios.

Régimen de Registración de Contratos de Locación de Inmuebles (RELI)

3.2. ¿Quiénes?

b) Condominios:

La registración de los contratos por parte de cualquiera de los condóminos libera de la obligación al condominio y a los restantes condóminos, siempre que se haya informado a la totalidad de sus integrantes.

c) Locatarios o arrendatarios

Es una **declaración voluntaria** (Art. 16, 3rt pár. L. 27.551) a través de la cual podrán informar el contrato celebrado a la AFIP.

- Servicio “**Registro de Locaciones de Inmuebles - RELI - CONTRIBUYENTE**”
- Clave fiscal (NS 2 o superior)
- Límite: hasta el plazo **máximo de 6 meses posteriores** a la fecha de **finalización** del contrato.

Régimen de Registración de Contratos de Locación de Inmuebles (RELI)

3.3. ¿Dónde? - ¿Cómo?

- En la **web de AFIP**, con clave fiscal (NS 3)
- Servicio: “**Registro de Locaciones de Inmuebles - RELI – CONTRIBUYENTE**”.
- Por cada contrato celebrado, se deberá acceder a la opción “**Declaración de contratos**”, seleccionar si se trata de bienes inmuebles urbanos o rurales y la modalidad de la operación - permanente o temporaria-, proporcionar los datos detallados en los Anexos II y III de la RG 4933 que correspondan y adjuntar en un archivo en formato “.pdf” o “.jpg” el contrato celebrado.
- Siempre que el sujeto obligado posea **Domicilio Fiscal Electrónico**, el sistema informático registrará el contrato informado y emitirá como acuse de recibo de la transacción efectuada una constancia que contendrá un código verificador.
- Los datos ingresados revisten el carácter de declaración jurada.

Régimen de Registración de Contratos de Locación de Inmuebles (RELI)

3.4. ¿Cuándo?

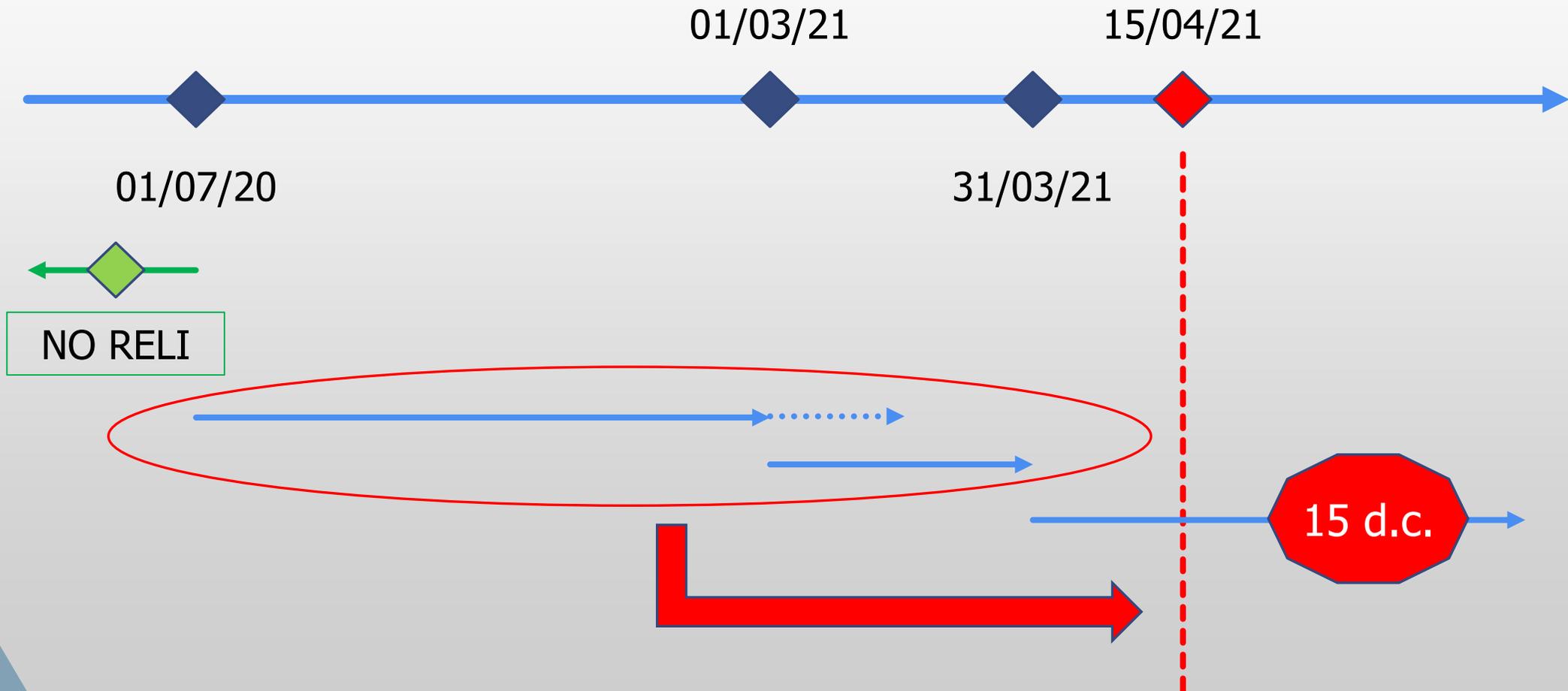
- Los contratos de locación o arrendamiento deberán ser registrados dentro de los **15 días corridos posteriores a su celebración.**
- Las **modificaciones** de los contratos registrados deberán ser informadas dentro de los **15 días corridos posteriores de producidas.** Se incluyen aquí las renovaciones.

¡ATENCIÓN!

- Los contratos que se hubieran celebrado a partir del día **1 de julio de 2020 y que continúen vigentes al 1° de marzo de 2021, así como aquellos que se celebren a partir de esta última fecha y hasta el día 31 de marzo de 2021** inclusive, gozarán de un plazo excepcional para su registración hasta el día **15 de abril de 2021**, inclusive.

Régimen de Registración de Contratos de Locación de Inmuebles (RELI)

3.4. ¿Cuándo?



Régimen de Registración de Contratos de Locación de Inmuebles (RELI)

4. Aspectos destacados

a) Comunicaciones judiciales (Art. 16, 2do pár. L. 27.551)

Cuando se inicien acciones judiciales a causa de la **ejecución de un contrato de locación**, previo a correr traslado de la demanda, **el juez debe informar a la AFIP** sobre la existencia del contrato, a los fines de que tome la intervención que corresponda.

La comunicación se realizará a través del módulo "Comunicaciones Judiciales" del servicio "**Registro de Locaciones de Inmuebles - RELI - JUZGADOS**".

Los **contratos informados** por el juzgado interviniente tendrán en el sistema "web" el **estado "DENUNCIADO"**.

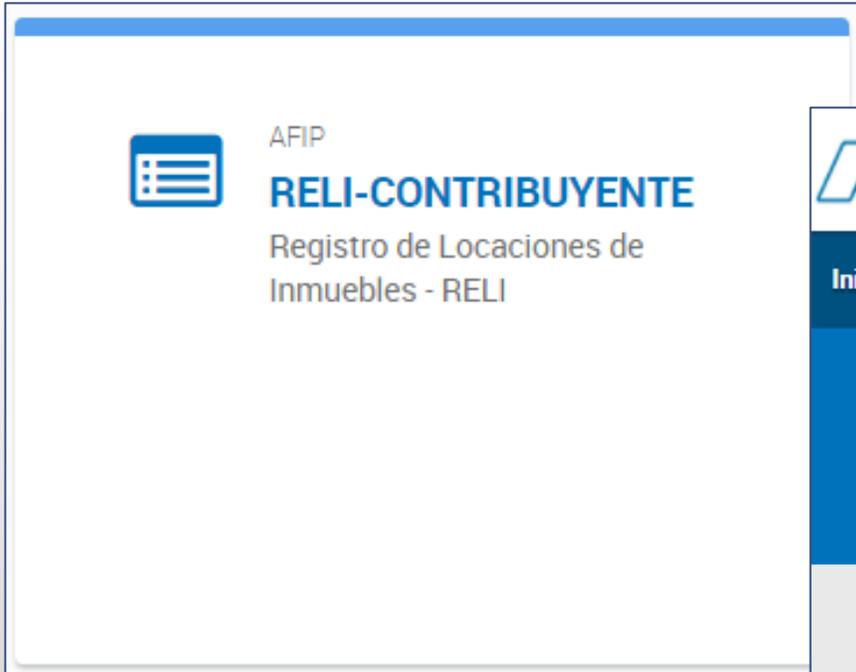
b) Los contratos celebrados en **moneda extranjera** deberán informarse en moneda de curso legal, al **tipo de cambio vendedor del BNA** vigente al cierre del **día hábil anterior al de la celebración** del contrato.

Régimen de Registración de Contratos de Locación de Inmuebles (RELI)

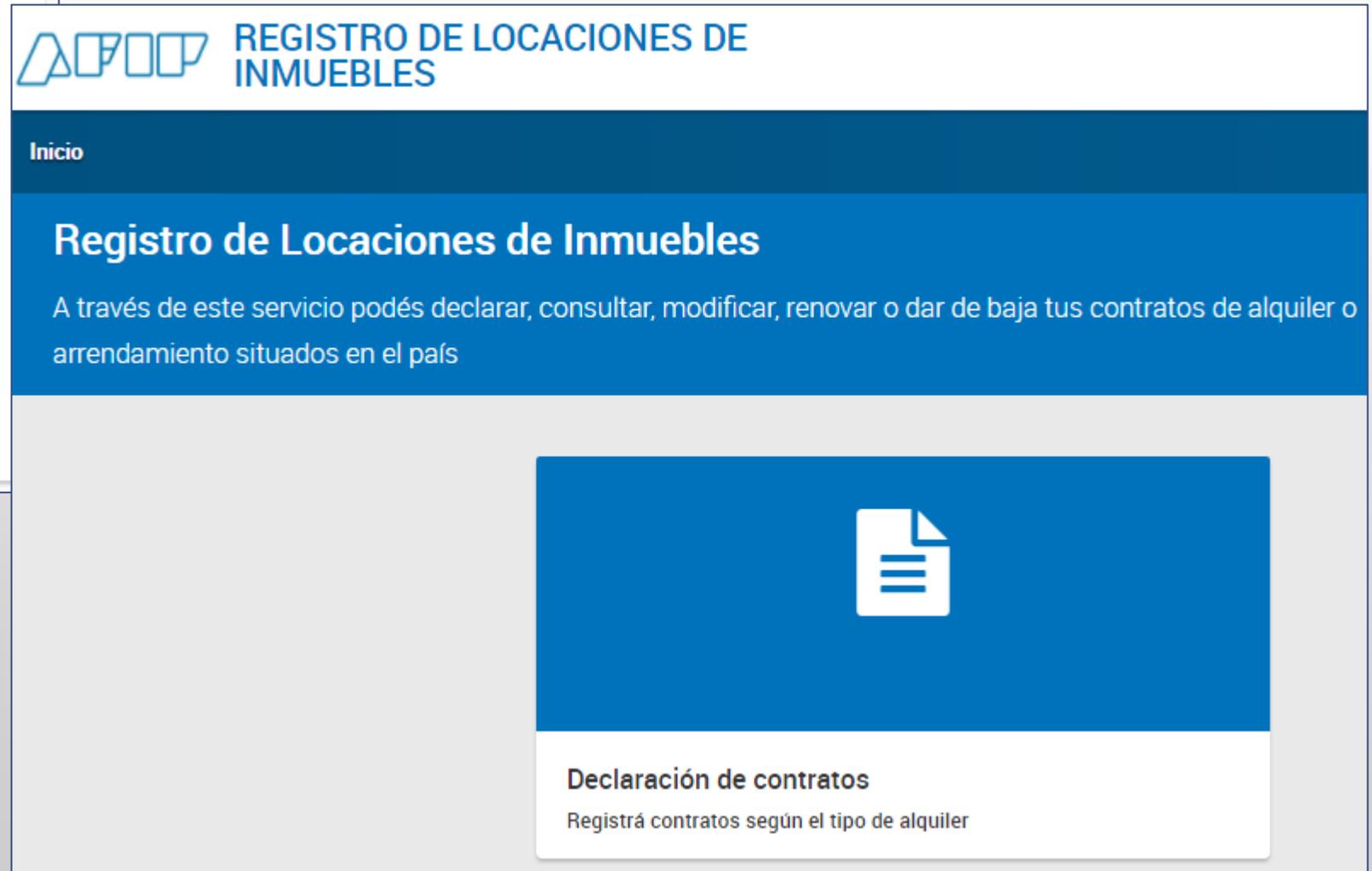
4. Aspectos destacados

- c)** Los **sujetos obligados** por este régimen quedarán **exceptuados** de cumplir con el régimen de información previsto por la **RG 3285** (operaciones económicas entre residentes en el país y representantes de sujetos del exterior).
- d)** La RG 4933 **abroga**, entre otras, la RG 2820 y el Título II y III de la RG 3687.
- e)** La registración realizada conforme lo prevé la RG 4933 **no exime el deber de declarar** los contratos pertinentes a través del Sistema de Información Simplificado Agrícola (**SISA**).
- f)** Los obligados, **intermediarios y los locatarios o arrendatarios** podrán consultar los contratos en los cuales hayan sido informados. Accederán a la opción **“Consultas de contratos”** del servicio RELI – Contribuyentes.
- g)** Los locatarios o arrendatarios **podrán aceptar** la información de los contratos registrados por los locadores, arrendadores o intermediarios, o en su caso, **hacer las observaciones** pertinentes.

Régimen de Registración de Contratos de Locación de Inmuebles (RELI)



AFIP
RELI-CONTRIBUYENTE
Registro de Locaciones de Inmuebles - RELI



AFIP REGISTRO DE LOCACIONES DE INMUEBLES

Inicio

Registro de Locaciones de Inmuebles

A través de este servicio podés declarar, consultar, modificar, renovar o dar de baja tus contratos de alquiler o arrendamiento situados en el país



Declaración de contratos
Registrá contratos según el tipo de alquiler

Régimen de Registración de Contratos de Locación de Inmuebles (RELI)

Inicio / Declaración de contratos

Declaración de contratos

Registrá los contratos según el tipo de alquiler

Seleccioná el tipo de alquiler que querés declarar:

- Alquiler de bienes inmuebles urbanos
- Arrendamientos sobre bienes inmuebles rurales
- Alquiler temporario de inmuebles -urbanos o rurales- con fines turísticos, descanso o similares

Te recomendamos **tener a disposición el contrato realizado entre las partes** para facilitarte la carga.

DECLARAR

VOLVER

Régimen de Registración de Contratos de Locación de Inmuebles (RELI)

Seleccioná el tipo de alquiler que querés declarar:

- Alquiler de bienes inmuebles urbanos
- Arrendamientos sobre bienes inmuebles rurales
- Alquiler temporario de inmuebles -urbanos o rurales- con fines turísticos, descanso o similares

¿Es una sublocación, es decir, el inquilino subalquila el inmueble a un tercero?

- Si
- No

¿Cuál es tu rol en el contrato?

- Locador y Propietario
- Locador
- Intermediario

Tipo de locador

- En nombre propio
- En representación de un tercero residente en el país
- En representación de un sujeto del exterior

Te recomendamos **tener a disposición el contrato realizado entre las partes** para facilitarte la carga.

DECLARAR

Régimen de Registración de Contratos de Locación de Inmuebles (RELI)

Declaración de contrato

Completa estos cinco pasos para registrar tu contrato de alquiler



Paso 1



Paso 2



Paso 3



Paso 4



Paso 5



1. Datos de locadores y propietarios

Agrega y completa los datos solicitados de las partes intervinientes en el contrato

CUIT/CUIL/CDI Pasaporte/NIF/CIE/DU	Nombre y apellido o Razón social	Porcentaje de titularidad	Porcentaje de locación	Acciones
No se encontraron resultados				
Agregar locador/propietario				

Régimen de Registración de Contratos de Locación de Inmuebles (RELI)

Agregar locador/propietario

¿Es residente en el exterior?

Si

No

CUIT/CUIL/CDI

Nombre y apellido o Razón social

Porcentaje de titularidad (*) %

Porcentaje de locación (*) %

Porcentaje de la propiedad que te pertenece tal como figura en la escritura

Porcentaje del alquiler que vas a percibir

(*) El porcentaje de los registros debe sumarizar 100%

El porcentaje de titularidad puede no coincidir con tu porcentaje de locación



Régimen de Registración de Contratos de Locación de Inmuebles (RELI)



1. Datos de locadores y propietarios

Agregá y completá los datos solicitados de las partes intervinientes en el contrato

CUIT/CUIL/CDI Pasaporte/NIF/CIE/DU	Nombre y apellido o Razón social	Porcentaje de titularidad	Porcentaje de locación	Acciones
		100%	100%	  
Agregar locador/propietario				

mostrando 1 a 1 de 1 filas

ANTERIOR

SIGUIENTE

Régimen de Registración de Contratos de Locación de Inmuebles (RELI)

2. Datos del Inquilino

Agregá y completá los datos solicitados de las partes intervinientes en el contrato

CUIT/CUIL/CDI/DU Pasaporte/NIF/CIE	Nombre y apellido o Razón social	Residente en el exterior	Acciones
No se encontraron resultados			
Agregar Inquilino			

Agregar Inquilino

¿Es residente en el exterior?

- Si
 No

CUIT/CUIL/CDI/DU

Ingresá tu CUIT/CUIL/CDI/DU

Nombre y apellido o Razón social

Ingresá el nombre y apellido o Razón social

CANCELAR

AGREGAR

Régimen de Registración de Contratos de Locación de Inmuebles (RELI)

3. Datos del Inmueble

Indicá el tipo del inmueble y su destino

1

Tipo de inmueble

1 Departamento, unidad funcional con co

Te mostramos los domicilios registrados a tu nombre para que

Domicilio

Nuevo domicilio

- Casa
- Departamento, Unidad Funcional, PH
- Departamento, unidad funcional, PH con cochera -independientes o no-
- Departamento, unidad funcional con baulera independiente
- Departamento, unidad funcional con cochera y baulera independientes
- Cochera individual -fijas o móviles-
- Baulera individual
- Local comercial -de cualquier tipo-
- Oficinas, consultorios, etc
- Depósitos, galpones, plantas fabriles, talleres, etc
- Lote de terreno
- Vivienda en barrios cerrados, country y similares
- Vivienda en clubes de campo, chacras, etc
- Centro comercial, shopping
- Hipermercados, supermercados y otros comercios de venta minorista de artículos comestibles
- Centros de convenciones, exposiciones, etc
- Mercados concentradores habilitados como tales
- Ferias
- Otros predios o complejos
- Otros inmuebles

Régimen de Registración de Contratos de Locación de Inmuebles (RELI)

3. Datos del Inmueble

Indicá el tipo del inmueble y su destino

Tipo de inmueble:

Destino del inmueble:

Te mostramos los domicilios registrados a tu nombre para que selecciones el que corresponde o ingreses uno nuevo

Domicilio Nuevo domicilio

- Seleccione un valor
- Habitacional. Casa habitaci3n. Vivienda
 - Recreo o veraneo, con fines tur3sticos o esparcimiento
 - Salones de fiestas, eventos y similares
 - Afectado a fines comerciales
 - Afectado a establecimientos industriales, plantas, dep3sitos y almacenes
 - Afectado a prestaci3n de servicios
 - Producci3n primaria
 - Otros fines

Régimen de Registración de Contratos de Locación de Inmuebles (RELI)

3

UBICACIÓN

Calle	Número	Piso*	Departamento*
<input type="text" value="Ingresá la calle"/>	<input type="text" value="Ingresá el"/>	<input type="text" value="Ingresá el"/>	<input type="text" value="Ingresá el"/>
Provincia	Partido	Localidad	
<input type="text" value="v"/>	<input type="text" value="v"/>	<input type="text" value="v"/>	
Entre calles *	Código Postal		
<input type="text" value="Ingresá la descripción entre calles"/>	<input type="text" value="Ingresá el código postal"/>		

(*) Campo no obligatorio

Régimen de Registración de Contratos de Locación de Inmuebles (RELI)

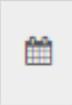
Paso 4
Parte 1



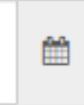
4. Datos del contrato de alquiler

Seleccioná las fechas de firma, inicio y finalización. Agregá la modalidad de pago, completá la información requerida y adjunta el contrato celebrado.

Fecha de celebración o firma de contrato



Fecha de inicio



Fecha de finalización



MODALIDAD DE PAGO

Podés utilizar más de una modalidad de pago, ya sea en dinero o especies

Modalidad	Frecuencia	Medio/Tipo	Valor en pesos	Acciones
No se encontraron resultados				
Agregar modalidad de pago				 

Régimen de Registración de Contratos de Locación de Inmuebles (RELI)

Agregar modalidad de pago

Elegir la modalidad de pago

Dinero
 Especies

Frecuencia acordada para el pago Medio

Tipo de moneda Valor según el tipo de moneda Valor expresado en pesos

\$

Monto de la primera cuota del contrato libre de gastos

Régimen de Registración de Contratos de Locación de Inmuebles (RELI)

**Paso 4
Parte 2**

DATOS DEL INTERMEDIARIO

CUIT/CUIL/CDI * Nombre y apellido o Razón social *

Ingresá tu CUIT/CUIL/CD Ingresá el nombre y apellido o Razón social

(*) Campos no obligatorios

Adjuntar contrato Adjuntá en un único archivo, el contrato celebrado

Formato permitido **.PDF o .JPG**
Tamaño máximo: **hasta 20 mb.**

ADJUNTAR

Documentos adjuntados	Acciones
Contrato Locación_ [] .pdf	

Régimen de Registración de Contratos de Locación de Inmuebles (RELI)

Declaración de contrato

Completa estos cinco pasos para registrar tu contrato de alquiler

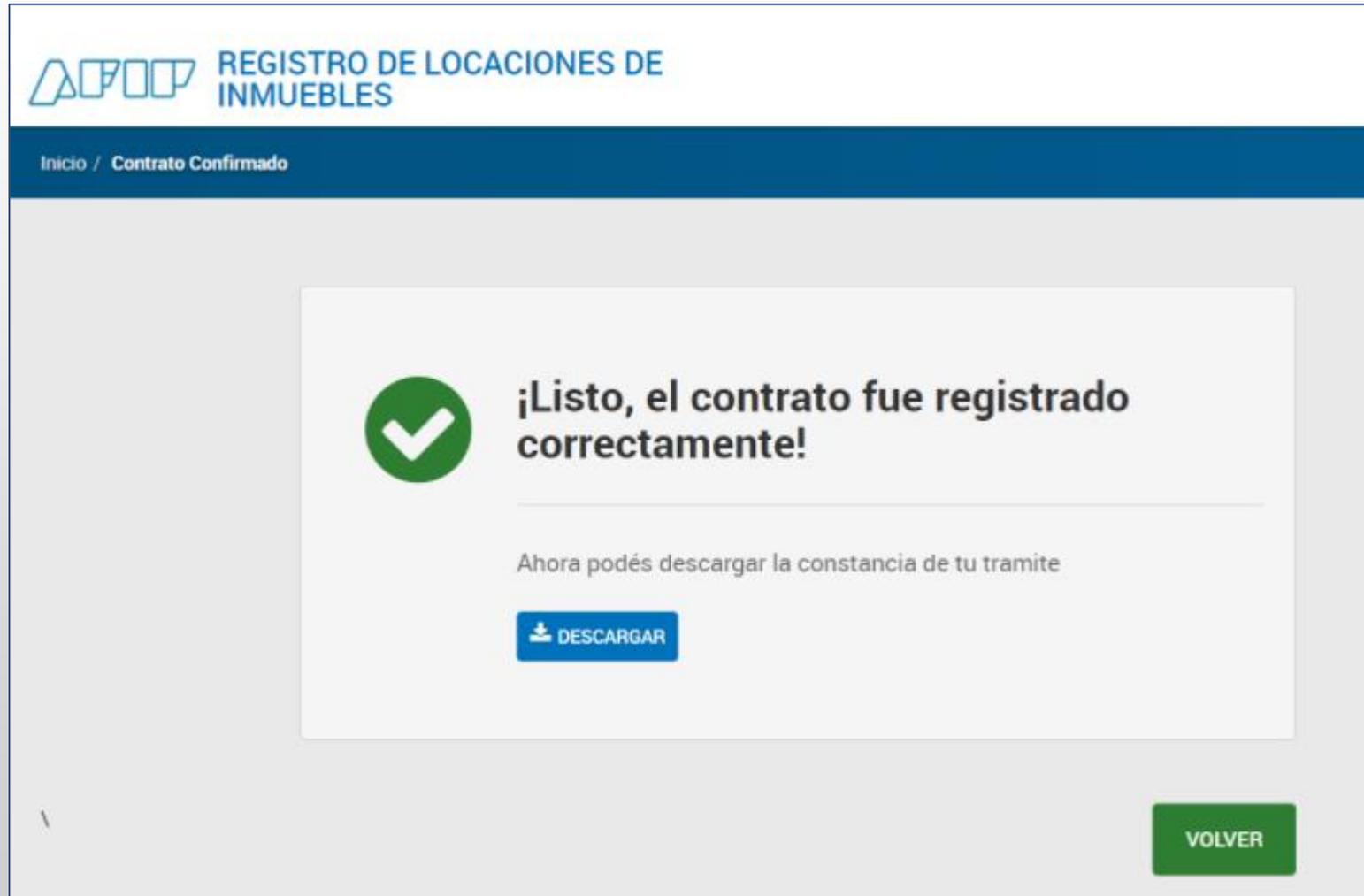
- 1**
Paso 1
- 2**
Paso 2
- 3**
Paso 3
- 4**
Paso 4
- 5**
Paso 5

5. Confirmación de datos
Revisá la información ingresada y confirmá la operación

-  **1. Datos del locadores y propietarios**
-  **2. Datos del inquilino**
-  **3. Datos del inmueble**
-  **4. Datos del contrato de alquiler**

CANCELAR **CONFIRMAR**

Régimen de Registración de Contratos de Locación de Inmuebles (RELI)



The screenshot displays the website for the 'REGISTRO DE LOCACIONES DE INMUEBLES' (RELI). At the top left is the logo for 'AFIP' (Administración Federal de Ingresos Públicos). The main header reads 'REGISTRO DE LOCACIONES DE INMUEBLES'. Below this is a blue navigation bar with the text 'Inicio / Contrato Confirmado'. The central content area features a large green checkmark icon on the left. To its right, the text reads '¡Listo, el contrato fue registrado correctamente!'. Below this message, a horizontal line separates it from the text 'Ahora podés descargar la constancia de tu tramite'. Underneath this text is a blue button with a download icon and the word 'DESCARGAR'. In the bottom right corner of the page, there is a green button with the word 'VOLVER'.

Régimen de Registración de Contratos de Locación de Inmuebles (RELI)



REGISTRO DE LOCACIONES DE INMUEBLES

Fecha:

Hora:

CÓDIGO IDENTIFICADOR DEL CONTRATO (CIC):

DATOS DE LA OPERACIÓN

Tipo: Locación urbana

Acción: Creacion contrato

Rol en el contrato: Locador y propietario

CUIT/CUIL/CDI:

Nombre y Apellido o Razón social:

1. DATOS DE LAS PARTES INTERVINIENTES

Rol	Tipo de documento	Número	Nombre y Apellido o Razón social
Lococador y propietario	CUIT/CUIL/CDI		
Inquilino	CUIT/CUIL/CDI		

2. DATOS DEL INMUEBLE

Domicilio:

3. DATOS DEL CONTRATO DE ALQUILER

Fecha de firma del contrato:

Fecha de inicio:

Fecha de finalización:

Recordá que podés visualizar la información completa del contrato, ingresando al servicio "Registro de Locaciones de Inmuebles", opción "Consulta de contratos"

Régimen de Registración de Contratos de Locación de Inmuebles (RELI)

Inicio

Registro de Locaciones de Inmuebles

A través de este servicio podés declarar, consultar, modificar, renovar o dar de baja tus contratos de alquiler o arrendamiento situados en el país



Declaración de contratos

Registrá contratos según el tipo de alquiler



Consulta de contratos

Consultá, renová, modificá y/o da de baja los contratos

Régimen de Registración de Contratos de Locación de Inmuebles (RELI)

Consulta de contratos

Consultá, renová, modificá y/o da de alta los contratos

Alquiler de bienes inmuebles urbanos

Ubicación	Usuario informante	Estado	Fecha de inicio y finalización	Aceptación del inquilino	Acciones
		INGRESADO		PARA APROBACIÓN	   

mostrando 1 a 1 de 1 filas

VOLVER

Régimen de Registración de Contratos de Locación de Inmuebles (RELI)

Tené en cuenta que **podés hacer únicamente dos modificaciones** sobre un mismo contrato. ×

 **3. Modificar contrato**
Indicá las modificaciones efectuadas en el contrato

Indicá las modificaciones efectuadas en el contrato

Ejemplo de modificaciones al contrato

Adjuntar documentación Adjuntá la documentación respaldatoria correspondiente

Formato permitido **.PDF o .JPG** ×
Tamaño maximo: **hasta 20 mb.**

ADJUNTAR

MUCHAS GRACIAS