

ANÁLISIS TRIBUTARIO DE LOS INGRESOS OBTENIDOS POR EL ALQUILER DE BIENES INMUEBLES

HECTOR OSVALDO CACACE

ESTRUCTURA DEL TRABAJO

A – TRATAMIENTO EN EL IMPUESTO A LAS GANANCIAS

1. Las normas del impuesto a las ganancias aplicables a los ingresos obtenidos por el alquiler de bienes inmuebles

- 1.1. Su ubicación en el objeto del impuesto según la condición del sujeto receptor de la renta
- 1.2. Criterio de imputación de las rentas del suelo. Análisis del criterio de “devengado”
- 1.3. Enunciación de los beneficios gravados
 - 1.3.1. Arrendamientos en especie
 - 1.3.2. Ingresos obtenidos por la constitución a favor de terceros de ciertos derechos reales
 - 1.3.3. Mejoras introducidas por el locatario
 - 1.3.4. Cómputo del “valor locativo”
 - 1.3.4.1. Distintos destinos de uso del inmueble
 - 1.3.4.2. Inmuebles en condominio
 - 1.3.4.3. El caso de los Monotributistas
 - 1.3.5. Uso de los inquilinos de muebles u otros accesorios
- 1.4. Transmisión de la nuda propiedad con reserva de usufructo
- 1.5. El caso particular de las operaciones de leasing sobre inmuebles

2. Las normas legales y reglamentarias del impuesto aplicables a los gastos y deducciones admitidos en la locación de inmuebles

- 2.1. Deducciones generales comunes a todas las categorías
 - 2.1.1. Intereses y gastos por la constitución de deudas
 - 2.1.2. Impuestos y tasas que recaen sobre el inmuebles

2.1.3. Amortizaciones sobre edificios y mejoras

2.2. Deducciones especiales de primera categoría. Gastos de conservación y mantenimiento

3. Régimen de retención del impuesto a las ganancias aplicable al cobro de alquileres y arrendamientos rurales

3.1. Régimen de la RG (AFIP) 830

3.2. Incumplimiento de la obligación de retener. Consecuencias para el Agente de Retención

3.3. Régimen especial de la RG (AFIP) 1575

3.4. Rentas de fuente argentina para beneficiarios del exterior. El caso de los alquileres y arrendamientos rurales

3.4.1. Pago del impuesto por cuenta de terceros. Acrecentamiento de la renta como consecuencia de la retención a practicar

B – TRATAMIENTO EN EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

4. Las normas del Impuesto al Valor Agregado aplicables al alquiler de inmuebles

4.1. Tipificación y encuadre legal del hecho imponible

4.2. Nacimiento de la obligación tributaria

4.3. Determinación de la base imponible

4.3.1. Tratamiento de las operaciones de leasing sobre inmuebles

4.3.2. Alquileres pactados contractualmente en moneda extranjera

4.3.3. Grossing-up por pagos al exterior

4.4. Tratamiento de los alquileres exentos

4.4.1. Algunos aspectos particulares con relación a alquileres exentos

4.4.1.1. Arrendamiento rural

4.4.1.2. Criterios de imputación de las mejoras no indemnizables

4.4.2. Reintegro del impuesto a las misiones diplomáticas, agentes consulares y representantes oficiales de países extranjeros

4.5. Algunas situaciones particulares referidas al alcance de la locación de inmuebles en opinión del Organismo Fiscal

4.5.1. Alquiler de un inmueble por entidad religiosa en calidad de locataria

- 4.5.2. Definición del concepto “unidad”
- 4.5.3. Alquiler de inmueble cuyo locatario es una entidad bancaria
- 4.5.4. Prorrates de créditos fiscales. Inclusión del ingreso por alquiler de inmuebles cuando no es el objeto de la actividad principal
- 4.5.5. Alquiler de una unidad funcional a nombre de un consorcio
- 4.5.6. Cesión del uso y goce de un inmueble a través de un contrato de usufructo. Diferencias con la locación
- 4.5.7. Contrato de “pastoreo” y “pastaje” en la actividad agropecuaria
- 4.5.8. Constitución de depósito en garantía en la locación de inmuebles

C – TRATAMIENTO EN EL MONOTRIBUTO

5. Tratamiento de los ingresos por alquiler de inmuebles frente al Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes – Monotributo

D – REGIMEN DE FACTURACION

6. Régimen de emisión y registración de comprobantes en la actividad de locación de inmuebles

- 6.1. Régimen de emisión de “comprobante electrónico” original
- 6.2. La situación del monotributista. RG (AFIP) 3067
- 6.3. Nuevo régimen de emisión de comprobantes. RG (AFIP) 3665
 - 6.3.1 Vigencia de las normas
 - 6.3.2 Sujetos alcanzados
 - 6.3.3 Autorización de impresión de comprobantes
 - 6.3.4 Validez temporal de los comprobantes

E – TRATAMIENTO EN LOS IMPUESTOS PROVINCIALES

1. Tratamiento de los ingresos por locación de inmuebles en el Impuesto sobre los Ingresos Brutos

- 1.1. Impuesto sobre los Ingresos Brutos en Provincia de Buenos Aires
- 1.2. Impuesto sobre los Ingresos Brutos en C.A.B.A.
 - 1.2.1. Contribuyentes locales y adheridos al Convenio Multilateral

1.2.2. Contribuyentes adheridos al Régimen Simplificado C.A.B.A.

2. El Impuesto de Sellos frente a los contratos de locación de inmuebles

2.1. El Impuesto de Sellos en C.A.B.A.

2.2. El Impuesto de Sellos en la Provincia de Buenos Aires