

Ciudad de Buenos Aires, Octubre de 2008

SEÑOR PROPIETARIO**Aquí le acerco una descripción del Tratamiento impositivo de los alquileres**

En cuanto a la obligación de emitir facturas por parte de una persona que alquila un inmueble, la Resolución General (AFIP) 1415, establece en el inciso o) del Anexo A, que se encuentran exceptuados de la obligación de emisión de comprobantes las personas de existencia visible, por la locación de un único inmueble, sólo cuando el importe de la misma no supere la suma mensual de un mil quinientos pesos. En caso que el locador sea una sociedad, no aplicaría la excepción mencionada.

En relación con la obligación de inscribirse por parte del locador, cabe aclarar que en tanto se verifiquen a su respecto los hechos imponible de las distintas leyes tributarias, correspondería su inscripción. Por ejemplo, en caso que resulte ser una persona física, el hecho imponible se verificaría en el impuesto a las ganancias, siempre que exista periodicidad de la renta, la permanencia de la fuente y su habilitación. En el caso que el locador sea una sociedad, la locación estaría alcanzada, por la teoría del incremento patrimonial, correspondiendo la inscripción. En el impuesto al valor agregado la locación del inmueble constituye una prestación gravada y resulta procedente la inscripción.

El propietario tiene dos opciones para inscribirse en cuanto al IVA y al Impuesto a las Ganancias:

1) Responsable inscripto en el impuesto al valor agregado e inscripto en el impuesto a las ganancias. En tal caso, si el alquiler mensual supera los \$ 1.500, deberá emitir factura "A" mas el IVA discriminado.

2) Inscribirse en el monotributo si tiene hasta 3 propiedades para alquilar. En tal caso debe emitir factura tipo "C" y el alquiler mensual no lleva IVA. Para inscribirse en el monotributo, el monto de los alquileres anuales no debe superar los \$ 72.000.

En cuanto a si corresponde efectuar retenciones por los pagos de Alquileres originados en el contrato de locación, si el propietario está inscripto en el impuesto a las ganancias hay que retener el 2 % sobre el excedente de \$ 1.200 y si no está inscripto en el impuesto a las ganancias, hay que retener el 28 % sobre el total del alquiler. Si el propietario está inscripto en el monotributo, no hay que practicar retención del impuesto a las ganancias.

En definitiva, la opción mas conveniente es que el propietario se Inscriba en el monotributo, ya que el alquiler no lleva IVA y no hay que practicar retención del impuesto a las ganancias.

También hay que tener en cuenta que ante una inspección de la AFIP, el gasto de alquileres se justifica con la factura emitida por el propietario y con el contrato de locación, que en la mayoría de las provincias, debe estar sellado ante Rentas.