

DEDUCCIÓN DE ALQUILERES DEL IMPUESTO A LAS GANANCIAS:

Desde enero 2017

A partir de la ley 27346 , hay nuevo sistema de la AFIP para deducir Ganancias por gastos de alquiler, los trabajadores que alquilen un inmueble para vivienda única y no tengan ninguna propiedad a su nombre podrán deducir hasta el 40% de ese pago mensual, con un tope anual de 51.967 pesos. (por mes 4.330)

De este modo, sobre un alquiler del orden de los \$ 6.000, los inquilinos que paguen Ganancias podrán deducir hasta \$ 2.400 mensuales sobre ese impuesto, lo que significa un ahorro anual de \$ 10.080;

Y en el caso de un alquiler de \$ 15.000, se podrán descontar hasta \$ 4.330 mensuales, lo que equivale a decir que el contribuyente tendrá un ahorro de hasta \$18.186 en forma anual, según el tope impuesto por la AFIP.

Por su parte, los jubilados que paguen Ganancias podrán deducir unos \$ 33.966 siempre y cuando su jubilación sea su único ingreso y no sean contribuyentes de Bienes Personales.

Esta deducción impactaría en sueldos por encima de los 30 mil pesos al mes.

POR INTERNET

Si bien se espera que la Administración Federal de Ingresos Públicos ponga en marcha el nuevo Sistema de Registro y Actualización de Deducciones del Impuesto a las Ganancias (SIRADIG) entre el 1 y el 31 de marzo, las deducciones serán retroactivas al 1º enero como establece la nueva regulación.

Una vez puesto en marcha este sistema de registro en internet, los inquilinos que deseen beneficiarse con la deducción de un porcentaje de lo que abonan por alquilar deberán cargar ahí la documentación requerida.

Según informaron desde el organismo, los contribuyentes que alquilen una vivienda única y no sean dueños de inmuebles deberán subir al sitio del SIRADIG una copia del contrato de alquiler en formato PDF, cualquiera sea su fecha de origen. Además, en forma mensual, deberán presentar a través de internet los datos de la factura emitida por el dueño del inmueble.

Emisión del comprobante por parte de la inmobiliaria – Situación actual.

De acuerdo a la RG (DGI) 3803 del 4-3-1994, artículo 19, en los casos de alquileres destinados a vivienda, por encontrarse exentos del IVA, el comprobante que por dicha locación debe entregar el locador, puede ser reemplazado por uno emitido por el intermediario (inmobiliaria) interviniente en la cobranza del alquiler.

Como consecuencia de ello comenzaron a entregarse por el alquiler recibido del locatario, los recibos "X ", por dinero recibido por cuenta y orden de terceros. Este comprobante, además de estar prenumerado de imprenta, tenía que contener el nombre o razón social del locador y su CUIT, con el objeto de identificar por cuenta de quien se recibía el dinero. Se reitera, sólo tiene validez para alquileres destinados a vivienda. No requieren autorización de AFIP para su impresión.

Varios años más tarde se dictó la RG (AFIP) 1415 para reunir en una sola resolución, las disposiciones relacionadas con la impresión y emisión de comprobantes, derogando las anteriores, entre ellas la mencionada 3803 (DGI). La RG 1415 (AFIP) mantuvo la vigencia de los recibos "X" con los mismos requisitos exigidos por la RG (DGI) 3803, según lo establece en el Anexo IV Emisión de Comprobantes – Situaciones Especiales, inciso B) punto 11. Locaciones de cosas muebles o inmuebles cuyo importe se recibe a través de intermediarios.

Emisión del comprobante por parte de la inmobiliaria – Situación a partir del dictado de AFIP de la Resolución General que reglamentará el beneficio a tomar por los locatarios de inmuebles destinados a vivienda.

A partir de la entrada en vigencia de la RG que publicará AFIP en marzo de 2017, los recibos "X" ya no deben ser entregados por los intermediarios en la cobranza de alquileres destinados a vivienda, por cuenta de terceros, para reemplazar válidamente los recibos / facturas que deben emitir los locadores por la cobranza del alquiler.

Los inquilinos de inmuebles destinados a vivienda para poder acceder a los beneficios establecidos en la ley de impuesto a las ganancias, deberán remitir a la AFIP, vía mail el contrato de locación vigente y los comprobantes que les entregue el locador en forma directa o el corredor inmobiliario que intervenga en la cobranza de dichos alquileres.

El comprobante válido que deben entregar los intermediarios a partir de la publicación de la RG de AFIP, depende de la situación de los mismos frente al IVA y de la categoría en que se encuentren en el monotributo.

Facturación Electrónica

- Inmobiliarias Inscriptas en IVA: Deberán habilitar un nuevo punto de venta, para facturas tipo "B" por dinero recibido por cuenta y orden de terceros y emitir las mismas, online a través de la página de AFIP.
- Inmobiliarias Monotributistas.
- Categorías superiores a categoría "H": a partir de la vigencia de la nueva RG a publicar por la AFIP.
- Categorías "F" y "G": quedan comprendidas en el Régimen de Factura electrónica a partir de junio de este año en virtud de la RG 3990.

Facturación Manual

Los intermediarios que sean Monotributistas y se encuentren comprendidos entre las categorías "A" y "E" emitirán sus recibos en forma manual (pueden optar por hacerlo en forma electrónica).

Para ello deberán habilitar un nuevo punto de venta para recibos tipo "C" por dinero recibido por cuenta y orden de terceros.

Tanto las facturas electrónicas como las manuales, deberán tener un campo para identificar al locador, ingresando el nombre o razón social y su número de CUIT.

LOCADORES

De acuerdo con las nuevas disposiciones de AFIP, tendrán que incorporar los ingresos obtenidos en concepto de alquileres de vivienda, en sus DDJJ del impuesto a las ganancias o bien inscribirse en el Régimen de Monotributo, como consecuencia de la información con la que contará el organismo, a partir de los

contratos de locación y recibos de cobranza de dichos alquileres que le enviarán los locatarios.

Si decidieran prescindir del servicio del matriculado en la cobranza de sus alquileres, los recibos que éste entrega no son el único medio para detectar la locación con la que cuenta la AFIP, ya que el locatario, como se expresó precedentemente debe enviar el contrato de alquiler y además el propietario tendría una nueva obligación: emitir el recibo o factura al locatario.