



## RELI – Registro de contratos de locación de inmuebles

Llego el Newsletter del mes de MAYO, este mes #lascontas les vamos a contar todo sobre el RELI y vamos a ver cual es el paso a paso para su presentación.

### **¿Qué es el RELI?**

El RELI (registración de locaciones de inmuebles) es un régimen de registración de contratos de locación.

### **¿Cómo surge la obligación de registrar los contratos de locación?**

- 1) La ley 27.551 en su Art. 16 establece que los contratos de locación de inmuebles deben ser declarados ante AFIP.
- 2) Posteriormente, la RG 4933 publicada en el BO: 18/02/2021 implementa el régimen para la registración de contratos a través de la página de AFIP.

## Vamos con algunas preguntas frecuentes sobre este régimen

### **¿Qué contratos se deben informar y registrar en el RELI? Art. 2 RG 4933.**

Deberán registrarse a través del RELI los contratos -por cuenta propia o por cuenta y orden de terceros- correspondientes a operaciones que se indican a continuación:

- Locaciones y sublocaciones de inmuebles urbanos.
- Todas las modalidades de arrendamientos y subarrendamientos de inmuebles rurales.
- Locaciones temporarias de inmuebles urbanos o rurales con fines turísticos, descanso o similares, por un período de entre un día y tres meses.
- Locaciones de espacios o superficies fijas o móviles -exclusivas o no-delimitados dentro de bienes inmuebles. Por ejemplo: locales comerciales o stands en supermercados, hipermercados, shoppings, centros, paseos o galerías de compras, complejos o centros o polos gastronómicos, culturales, complejos comerciales no convencionales, ferias, mercados, centro de convenciones, multieventos o similares, cualquiera sea la denominación dada a los respectivos contratos. No están comprendidos dentro de este inciso los alquileres de espacios de góndolas.



*Se encuentran incluidos los contratos de locación concertados o perfeccionados electrónicamente mediante la utilización de plataformas digitales o aplicaciones móviles.*

### **¿Cuánto tiempo tengo desde que se celebra el contrato para registrarlo en RELI?**

15 días corridos desde la fecha de celebración.

### **¿Quiénes están obligados a efectuar la registración de los contratos de locación?**

Están obligados a efectuar la registración las personas humanas, sucesiones indivisas y personas jurídicas, **que posean el carácter de locadores, arrendadores, sublocadores o subarrendadores**, en los contratos celebrados.

Cuando los inmuebles pertenezcan a sujetos residentes en el exterior, la obligación estará a cargo de sus representantes en el país.

### **¿Hay sujetos excluidos del deber de registrar los contratos de locación?**

Sí. Cuando las partes que intervengan en los contratos sean exclusivamente:

- El Estado nacional.
- Los Estados provinciales.
- El Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Los municipios.
- Reparticiones.
- Entes centralizados y descentralizados.

*Los locadores, arrendadores, sublocadores o subarrendadores quedarán eximidos de la obligación de registración.*

### **¿Qué sucede si intervienen intermediarios en el contrato de locación?**

Cuando en los contratos de locación intervengan intermediarios (inmobiliarias), estos podrán registrarlos en representación de los locadores o arrendadores.



La registraci3n efectuada en estas condiciones implicar3:

- a) La excepci3n de dar cumplimiento a las obligaciones previstas por el presente r3gimen, para los locadores o arrendadores (el contrato podr3 ser registrado por el intermediario).
- b) La confirmaci3n de la participaci3n en las operaciones econ3micas, para los intermediarios (el intermediario quedara ligado econ3micamente a ese contrato).

En ning3n caso, ante incumplimientos en la registraci3n de contratos, resultaran oponibles a la AFIP las cl3usulas contractuales, condiciones y t3rminos del mandato y representaci3n otorgados a los intermediarios, eximentes de la responsabilidad que les cabe a los sujetos locadores o arrendadores.

#### **¿Cu3l es la situaci3n en el caso de los condominios?**

La registraci3n de los contratos por parte de cualquiera de los cond3minos libera de la obligaci3n al condominio y a los restantes cond3minos, siempre que se haya informado a la totalidad de sus integrantes.

#### **¿Qu3 sucede si hay modificaciones en los contratos ya registrados?**

Las modificaciones de los contratos registrados deber3n ser informadas dentro de los 15 d3as corridos posteriores de producidas.

#### **¿C3mo es el procedimiento de registraci3n de las renovaciones de los contratos?**

Para el caso de renovaciones de contratos de locaci3n, *el servicio "Registro de Locaciones de Inmuebles - RELI - CONTRIBUYENTE"* permitir3 registrar la nueva transacci3n inform3tica visualizando todos los datos e informaci3n correspondiente al contrato finalizado, pudiendo editar y modificar aquellos que hayan sufrido alguna variaci3n.

*En todos los casos, el sistema inform3tico emitir3 como acuse de recibo de la transacci3n efectuada, una constancia que contendr3 un c3digo verificador.*



### **¿Los inquilinos podrán informar la existencia del contrato?**

En el caso de que los locadores no lo informen, los inquilinos podrán hacerlo. Para ello, deberán ingresar, en la opción “Declaración de Contratos” del servicio “Registro de Locaciones de Inmuebles - RELI - CONTRIBUYENTE” del sitio web del organismo, la siguiente información:

- a) Identificación del tipo, ubicación y destino del inmueble.
- b) Individualización del “locador urbano” o “arrendador” o “locador temporario” o “locador de superficies en inmuebles”.
- c) Fecha de inicio y finalización pactada, de corresponder.
- d) Monto abonado y frecuencia del pago.
- e) Documentación del contrato.
- f) De corresponder, comprobantes respaldatorios de pagos efectuados, notas de índole comercial o cualquier otra documentación que haga presumir la existencia de la operación.

La documentación prevista en los incisos e) y f) deberá adjuntarse en archivo con formato “.pdf” o “.jpg”.

Hay que tener en cuenta que tendrán hasta un plazo máximo de 6 meses posteriores a la fecha de finalización del contrato en cuestión. A tales fines, utilizarán la respectiva “Clave Fiscal” habilitada con Nivel de Seguridad 2 o superior.

### **¿Cuál es el deber de los jueces ante las demandas de ejecución de un contrato de locación?**

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.

La comunicación se suministrará a la AFIP 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”.

**¿Cómo se informa un contrato de locación cuyo pago se pacta en moneda extranjera?**

Estos contratos deberán ser registrados en “RELI” consignando el monto de la contraprestación indicando la cantidad nominal, el tipo de moneda extranjera y el monto en moneda nacional.

Para tal conversión deberá observarse lo previsto por el Artículo 14 de la R.G. 4933, es decir, considerando el *tipo de cambio vendedor del Banco de la Nación Argentina vigente al cierre del día hábil inmediato anterior al de la celebración del contrato* (Art. 14 - Resolución General N° 4.933/2021).

**¿El cumplimiento de este régimen informativo, exime de declarar contratos a través de SISA?**

NO. Son dos sistemas completamente diferentes, si bien hay puntos de contacto, no responden al mismo universo de operaciones alcanzadas.

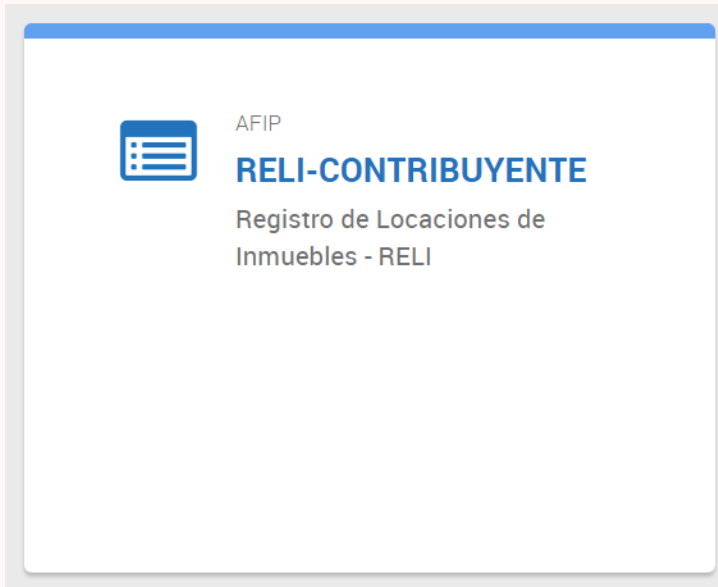
- “RELI” comprende todos los contratos de locación (urbanos, rurales, temporales, etc.).
- “SISA” está orientado a la explotación de determinados inmuebles rurales afectados a la agricultura bajo cualquier forma de explotación –no limitado a locaciones-.

Fuente: Art. 18 - Resolución General N° 4.933/2021

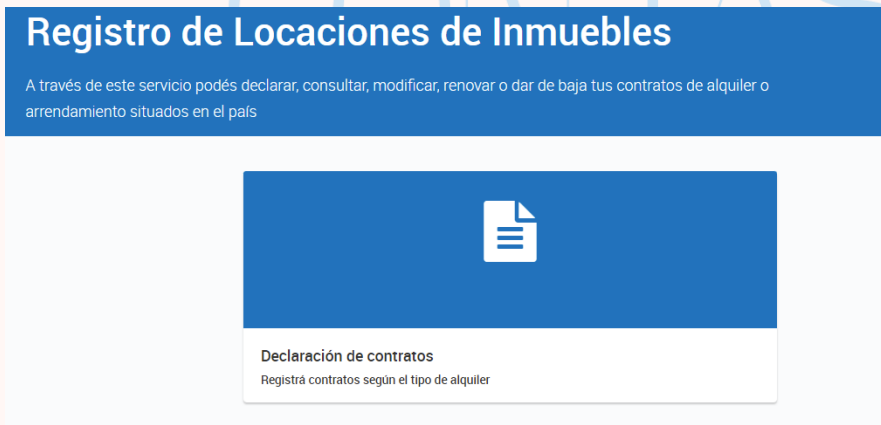
## ¿Cómo se registra un contrato de locación?

Veamos el paso a paso...

- 1) Ingresamos a AFIP con CUIT y clave fiscal, y nos dirigimos al aplicativo RELI-CONTRIBUYENTE.



- 2) Hacemos clic en "Declaración de contratos".



- 3) Deberemos tildar el tipo de alquiler que estamos declarando, si se trata de una sublocación y cual es el rol del contribuyente en el contrato.



## 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
- Alquiler de espacios o superficies fijas o móviles: Puestos en ferias o mercados, terrazas y sótanos de edificios, cocheras mensuales -no servicio de garajes-

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

- Sí
- No

¿Cuál es tu rol en el contrato?

- Locador y Propietario
- Locador
- Inquilino
- Intermediario

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

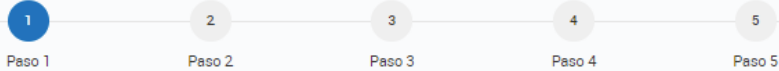
**DECLARAR**

**VOLVER**

4) Completado el paso 1 hacemos clic en SIGUIENTE y debemos informar los datos del locador/es, haciendo clic en el signo +.

## Declaración de contrato

Completá estos cinco pasos para registrar tu contrato de alquiler



**1. Datos de Locadores/ Propietarios**

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

Tipo de Documento	Número	Nombre y apellido o Razón social	Porcentaje de titularidad	Porcentaje de locación	Acciones
No se encontraron resultados					
Agregar locador/propietario					

**ANTERIOR**

**SIGUIENTE**

5) Se nos consultará la siguiente información sobre el/los mismo/s.

### 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

Hacemos clic en AGREGAR.

### Declaración de contrato

Completá estos cinco pasos para registrar tu contrato de alquiler

Paso 1 Paso 2 Paso 3 Paso 4 Paso 5

#### 1. Datos de Locadores/ Propietarios

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

Tipo de Documento	Número	Nombre y apellido o Razón social	Porcentaje de titularidad	Porcentaje de locación	Acciones
CUIT/CUIL/CDI	<input type="text"/>	<input type="text"/>	100%	100%	<input type="button" value="✎"/> <input type="button" value="✖"/>
Agregar locador/propietario					<input type="button" value="+"/> <input type="button" value="✎"/>

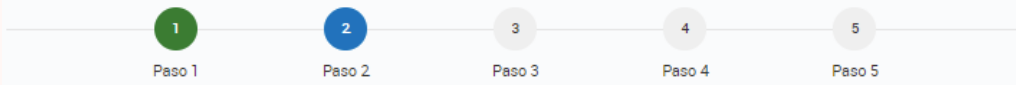
mostrando 1 a 1 de 1 filas

- 3) Completada la información sobre el/los locador/es, hacemos clic en siguiente, y deberemos informar los datos de el/los inquilino/s haciendo clic en el signo +.




## Declaración de contrato

Completá estos cinco pasos para registrar tu contrato de alquiler



### 2. Datos del Inquilino

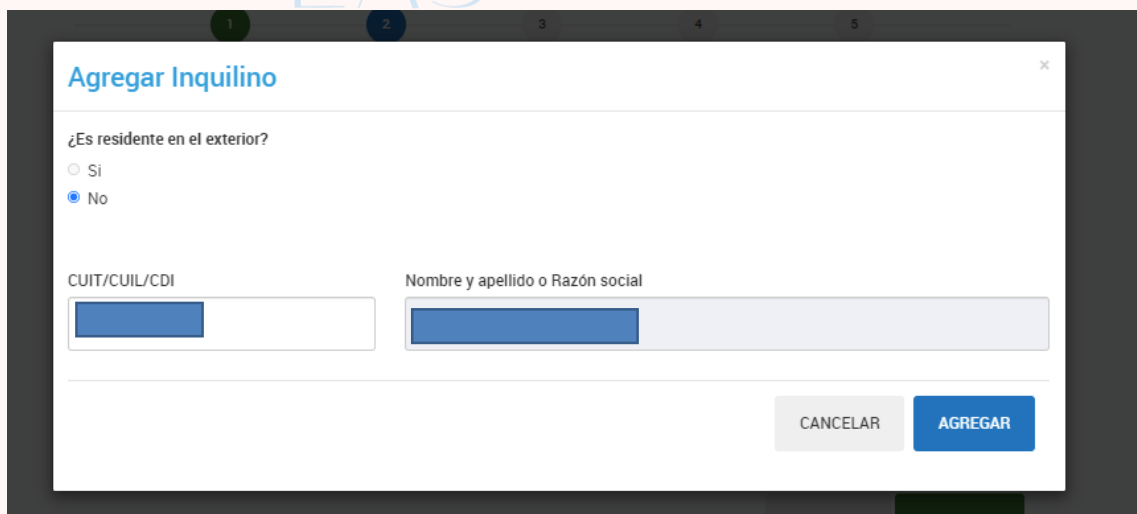
Agregá y completá los datos solicitados de las partes intervinientes en el contrato

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

ANTERIOR

SIGUIENTE

De esta manera lo agregamos.



**Agregar Inquilino**

¿Es residente en el exterior?

Si

No

CUIT/CUIL/CDI

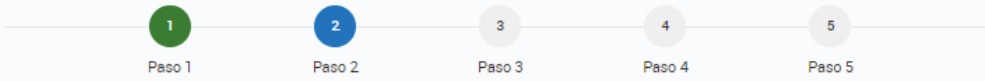
Nombre y apellido o Razón social

CANCELAR   AGREGAR

Clic en AGREGAR.




## Declaración de contrato

Completa estos cinco pasos para registrar tu contrato de alquiler



### 2. Datos del Inquilino

Agrega y completa 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
<input type="text"/>		No	 
Agregar Inquilino			

mostrando 1 a 1 de 1 filas

ANTERIOR

SIGUIENTE

- 4) Continuando el con paso 3. Se nos va a solicitar la siguiente información sobre el inmueble.

**Importante: informar correctamente el tipo de inmueble y su destino.**

### Declaración de contrato

Completa estos cinco pasos para registrar tu contrato de alquiler

Paso 1 Paso 2 Paso 3 Paso 4 Paso 5

#### 3. Datos del Inmueble

Indicá el tipo del inmueble y su destino

¿El contrato comprende la locación de múltiples domicilios?

No  
 Si

Tipo de inmueble Destino del inmueble

UBICACIÓN

Calle Número Piso\* Departamento\*

Provincia Partido

Entre calles \* Código Postal

(\*) Campo no obligatorio

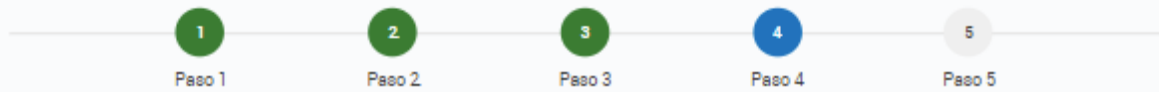
ANTERIOR SIGUIENTE

Una vez completada la información, hacemos clic en siguiente y continuamos con el paso 4.

- 5) En el paso 4, nos va a consultar sobre el tiempo de duración del contrato, la modalidad de pago y el monto mensual que se abona. También consulta si hubo intermediarios y nos pide adjuntar el contrato en PDF o JPG.


## Declaración de contrato


Completa estos cinco pasos para registrar tu contrato de alquiler




### 4. Datos del contrato de alquiler


Selecciona las fechas de firma, inicio y finalización. Agrega la modalidad de pago, completa 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				

**DATOS DEL INTERMEDIARIO**

CUIT/CUIL/CDI \*

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

Para informar la modalidad de pago, nos solicita indicar el medio que se va a utilizar. En caso de que el medio sea transferencia, solicita el CBU.

Fecha de celebración o firma      Fecha de inicio      Fecha de finalización

### 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

- 6) Una vez completada toda la información, confirmamos el trámite y nos aparecerá el siguiente cartel, que nos permitirá descargar una constancia.



## ¡Listo, el contrato fue registrado correctamente!

Ahora podés descargar la constancia de tu trámite

## ¿Cómo se realizan las consultas, modificaciones o bajas de contratos?

Desde el mismo aplicativo, RELI-CONTRIBUYENTES, opción “Consulta de contratos”.



Desde los iconos derechos podremos ver los datos cargados, editar, descargar nuevamente la constancia y eliminar el contrato.

**¡Esperamos que esta info les sea MUY UTIL!**

**#lascontas**