



Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Buenos Aires - Ley 10973

Cumplimos 50 años

1960 - 4 de noviembre - 2010 (Leyes)

Gacetilla Informativa Especial

Modificaciones al Registro de Operaciones Inmobiliarias

Se transcribe el informe realizado por los Asesores Contables para el debido conocimiento de los colegiados:

" Señor Presidente:

En cumplimiento de su requerimiento, con relación a la publicación en el Boletín Oficial de la Resolución General N° 2820 de la Administración Federal de Ingresos Públicos, le informamos lo siguiente:

INTRODUCCION

La resolución 2168 (y mod. 2262), crea el Registro de Operaciones Inmobiliarias, en el que deben inscribirse los sujetos que intervienen en las operaciones de compra-venta y/o locación de bienes.

Con la nueva reforma instituida por la Resolución general 2820 se producen cambios, cuyos principales aspectos comprenden:

- Extiende los alcances de la Resolución 2168 y su modificatoria, a otras operaciones económicas que se vinculan con las operaciones inmobiliarias.
- Modifica el monto a partir del cual, los sujetos que intervengan en el desarrollo de emprendimientos inmobiliarios efectuados por cuenta propia sin la intervención de inmobiliarias, se encuentran obligados a inscribirse.
- Se implementa un régimen de información adicional a cumplir por el LOCADOR, ARRENDADOR O CEDENTE.
- Tiene alcance al Martillero y Corredor Público porque reforma el inc. a) del artículo 2°.

HABITUALIDAD

En las resoluciones derogadas, los sujetos obligados a informar, debían tener "habitualidad" en la realización de las operaciones inmobiliarias de compraventa y/o locación.

La nueva resolución, al no exigir éste requisito incorpora al universo de intervinientes (locador, arrendador, cedente), tengan o no habitualidad.

SUBASTA JUDICIAL.

La Resolución 2820 en el inc. a) del artículo 2°, agrega como obligación de los intermediarios, informar las operaciones que realicen en Subasta Judicial, requisito éste que estaba exceptuado.

NUEVAS OPERACIONES COMPRENDIDAS.

- Locación de superficies fijas o móviles delimitados dentro de Bienes Inmuebles cuando las rentas devengadas sean iguales o superiores a \$ 8000 mensualizados.
- Cesión de derechos reales sobre inmuebles urbanos (no comprendidos en el inciso b) a título oneroso o gratuito (excepto hipoteca o anticresis), cuando los montos devengados sean iguales o superiores a \$ 8.000 mensualizados.
- Cesión de derechos reales sobre inmuebles rurales (excepto hipoteca o anticresis), cuando la superficie considerada supere las 30 hectáreas.

OTROS CAMBIOS

- Entiende como operación comprendida a las locaciones de bienes inmuebles por cuenta propia "CON o SIN" participación del intermediario. En la resolución anterior solo se requería la obligatoriedad a los que realizaban esas operaciones sin intervención de los intermediarios.

- Eleva a \$ 300.000 el monto que se debe superar para que los sujetos que desarrollen emprendimientos inmobiliarios efectuados por cuenta propia sin intervención de inmobiliarias.
- Cuando define el concepto de inmuebles, agrega como incluidos a los que define el artículo 2317 del Código Civil además de los que se incluían en la resolución anterior (artículos 2314, 2315 y 2316).

RÉGIMEN DE INFORMACIÓN

Instituye un régimen de información a aquellos obligados a empadronarse que asuman el carácter de LOCADOR, ARRENDADOR, CEDENTE O SIMILAR, en las operaciones de locación, arrendamiento o cesión, excepto que éstas operaciones sean objeto de concesiones o derechos de explotación industrial o comercial o se destinen a la realización de eventos, espectáculos, convenciones, conferencias, congresos, ferias, exposiciones o se encuentren regulados por la ley 26356 (Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido).

Este régimen de información consiste básicamente en la presentación de información mensual y una Declaración Jurada anual.

PUBLICACION Y VIGENCIA

- Publicación en el Boletín Oficial: 5 de mayo de 2010.
- Vigencia: A partir del primer día del tercer mes inmediato siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial (1° de agosto de 2010).

DEFINICIONES UTILIZADAS

ANTICRESIS

Es la garantía en virtud de la cual, el deudor entrega a su acreedor para el pago de un crédito, con los puntos que la casa produzca, restituyéndola una vez que se haya pagado la deuda.

El Código Civil de la República Argentina, define a la Anticresis, como el derecho real concedido al acreedor por el deudor o en un tercero por él, poniéndolo en posesión de un inmueble y autorizándolo a percibir los frutos, para imputarlos anualmente sobre los intereses del crédito si son debidos y, en caso de exceder, sobre el capital o sobre el capital solamente si no se deben intereses.

DEFINICION DE INMUEBLE SEGÚN EL CODIGO CIVIL

Artículo 2314: Son inmuebles por su naturaleza las cosas que se encuentran por sí mismas inmovilizadas, como el suelo y todas las partes sólidas o fluidas que forman su superficie y profundidad: todo lo que está incorporado al suelo de una manera orgánica, y todo lo que se encuentra bajo el suelo sin el hecho del hombre.

Artículo 2315: Son inmuebles por accesión las cosas muebles que se encuentran realmente inmovilizadas por su adhesión física al suelo, con tal que esta adhesión tenga el carácter de perpetuidad.

Artículo 2316: Son también inmuebles las cosas muebles que se encuentran puestas intencionalmente, como accesorias de un inmueble, por el propietario de éste, sin estarlo físicamente.

Artículo 2317: Son inmuebles por su carácter representativo los instrumentos públicos de donde constare la adquisición de derechos reales sobre bienes inmuebles, con exclusión de los derechos reales de hipoteca y anticresis.

Colegio de la Provincia, 11 de mayo de 2010.

Cr. Gustavo Daniel Nadeff
SUBGERENTE ADMINISTRACION Y FINANZAS

Cr. Jorge Antonio Naum
GERENTE

"

Solicitamos que a través de los Colegios Departamentales canalicen sugerencias para conformar los requerimientos que presentamos a la AFIP.

PRESIDENCIA, 12 de mayo 2010.

J. Oscar Iglesias

Presidente

Este e-mail fue enviado a <E-Mail>

[Modificar datos de suscripción](#) | [Darse de baja](#)

Enviado con [SimultaNews](#) | Sistema Profesional de Boletines Electrónicos