
RESOLUCIÓN GENERAL (AFIP) 4004-E ✓

Obligación de emitir comprobantes electrónicos originales para respaldar operaciones de locación de inmuebles destinados a casa-habitación. Se deja sin efecto la excepción a la obligación de emitir comprobantes por locación menor a \$ 1.500

SUMARIO: Se extiende la obligación de utilizar comprobantes electrónicos originales para respaldar operaciones de locación de inmuebles destinados a casa-habitación del locatario.

En este orden, se establecen determinadas características, que detallamos a continuación:

- Los comprobantes alcanzados son las facturas, recibos, notas de crédito y de débito "B" y "C";

- Se podrán confeccionar mediante el intercambio de información del servicio web o a través del servicio denominado "Comprobantes en línea";

- Cuando se trate de locaciones cuyos importes se perciban a través de intermediarios, los comprobantes emitidos por estos a su nombre serán válidos y deberán indicar además los datos del beneficiario o beneficiarios por cuya cuenta y orden se percibe el importe de la locación;

- En el caso de que el inmueble pertenezca a más de un titular, la factura o el recibo podrán ser emitidos a nombre de alguno de los condóminos, quien deberá ser siempre el mismo mientras perdure el condominio, indicando en dicho comprobante los datos del resto de los condóminos;

- Los monotributistas de las categorías A, B, C, D y E se encuentran exceptuados de la obligación de emisión de comprobantes electrónicos.

Destacamos que se deja sin efecto la excepción a la obligación de emitir comprobantes por parte de las personas humanas por la locación de un único inmueble que no supere la suma de \$ 1.500 mensuales, quedando alcanzados también en la obligación de emitirlos, en forma manual o electrónica, según el caso, también por estas sumas.

Por último, señalamos que las presentes disposiciones resultan de aplicación a partir del 3/3/2017. No obstante, y en relación con los monotributistas de las categorías F y G, se establece que los mismos deberán emitir los comprobantes electrónicos a partir del 1/6/2017.

JURISDICCIÓN:	Nacional
ORGANISMO:	Adm. Fed. Ingresos Públicos
FECHA:	02/03/2017
BOL. OFICIAL:	03/03/2017
VIGENCIA DESDE:	03/03/2017

[Análisis de la norma](#)

VISTO:

Las Resoluciones Generales Nros. [1.415](#) y [2.485](#), sus respectivas modificatorias y complementarias, y

CONSIDERANDO:

Que la [Resolución General N° 1.415](#), sus modificatorias y complementarias, estableció los requisitos, formalidades y demás condiciones que deben observar los contribuyentes a efectos de la emisión, registración e información de los comprobantes respaldatorios de las operaciones que realicen.

Que por su parte, la [Resolución General N° 2.485](#), sus modificatorias y complementarias, dispuso un régimen especial para la emisión y almacenamiento electrónico de comprobantes originales, respaldatorios de las operaciones de compraventa de cosas muebles, locaciones y prestaciones de servicios, locaciones de cosas y obras, y las señas o anticipos que congelen precios.

Que el aludido régimen especial reviste el carácter de obligatorio para los contribuyentes que cumplan con determinadas condiciones y optativo para los restantes sujetos.

Que es objetivo de esta Administración Federal intensificar el uso de herramientas informáticas destinadas a facilitar a los contribuyentes el cumplimiento de sus obligaciones fiscales, así como optimizar las funciones de fiscalización de los gravámenes a su cargo.

Que en tal sentido, se considera oportuno extender la utilización de comprobantes electrónicos originales a las operaciones de locación de inmuebles destinados a casa habitación del locatario.

Que asimismo, razones de administración tributaria aconsejan dejar sin efecto la excepción a la obligación de emisión de comprobantes por parte de las personas humanas, por la locación de un único inmueble que no supere la suma mensual de UN MIL QUINIENTOS PESOS (\$ 1.500.-).

Que han tomado la intervención que les compete la Dirección de Legislación, las Subdirecciones Generales de Asuntos Jurídicos, de Fiscalización, de Sistemas y Telecomunicaciones, de Servicios al Contribuyente y de Técnico Legal Impositiva, y la Dirección General Impositiva.

Que la presente se dicta en ejercicio de las facultades conferidas por los Artículos [33](#) y [36](#) de la [Ley N° 11.683](#), texto ordenado en 1998 y sus modificaciones, por el [Artículo 48 del Decreto N° 1.397](#) del 12 de junio de 1979 y sus modificatorios, y por el [Artículo 7° del Decreto N° 618](#) del 10 de julio de 1997, sus modificatorios y sus complementarios.

Por ello,

EL ADMINISTRADOR FEDERAL DE LA ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE INGRESOS PÚBLICOS

RESUELVE:

A - ALCANCE

Art. 1 - A los fines de respaldar las operaciones de locación de inmuebles destinados a casa habitación del locatario, los locadores deberán emitir comprobantes electrónicos originales en los términos de la [resolución general 2485](#), sus modificatorias y complementarias.

B - SITUACIONES ESPECIALES

LOCACIONES CUYO IMPORTE SE PERCIBE A TRAVÉS DE INTERMEDIARIOS

Art. 2 - De tratarse de locaciones cuyos importes se perciban a través de intermediarios, se considerarán válidos las facturas o recibos emitidos por estos a su nombre. Los comprobantes extendidos por los aludidos sujetos deberán además indicar el apellido y nombres, denominación o razón social del o los beneficiarios por cuya cuenta y orden se percibe el importe de la locación y la Clave Única de Identificación Tributaria (CUIT) de los mismos.

INMUEBLES CUYO DOMINIO PERTENEZCA A MÁS DE UN TITULAR

Art. 3 - En caso de bienes cuyo dominio pertenezca a más de un titular, la factura o el recibo podrá ser emitido a nombre de alguno de los condóminos, quien deberá ser siempre el mismo mientras perdure el condominio, correspondiendo además indicar en ese comprobante el apellido y nombre o denominación, y la Clave Única de Identificación Tributaria (CUIT) de los restantes condóminos.

C - COMPROBANTES ALCANZADOS

Art. 4 - Están alcanzados por las disposiciones de esta resolución general, los comprobantes que se detallan a continuación:

- a) Facturas y recibos clase "B".
- b) Notas de crédito y notas de débito clase "B".
- c) Facturas y recibos clase "C".
- d) Notas de crédito y notas de débito clase "C".

D - EMISIÓN DE COMPROBANTES ELECTRÓNICOS

Art. 5 - Para confeccionar las facturas, recibos, notas de crédito y notas de débito electrónicos originales, los sujetos obligados deberán solicitar a esta Administración Federal el Código de Autorización Electrónico (CAE) a través del sitio "web" institucional (<http://www.afip.gob.ar>).

Dicha solicitud podrá efectuarse mediante alguna de las siguientes opciones:

- a) El intercambio de información del servicio "web", cuyas especificaciones técnicas se encuentran publicadas en el mencionado sitio "web", bajo las siguientes denominaciones:
 1. "RG 2485 Diseño de Registro XML V.2".
 2. "RG 2485 Manual para el Desarrollador V.2".

Los sujetos que se encuentren utilizando una versión anterior, deberán adecuar sus sistemas a fin de cumplir con la última actualización prevista.

- b) El servicio denominado "Comprobantes en línea", para lo cual deberá contarse con "Clave Fiscal" habilitada con Nivel de Seguridad 2, como mínimo, conforme a lo establecido por la [resolución general 3713](#) y su modificatoria.

Art. 6 - La solicitud de emisión de los comprobantes electrónicos originales, deberá ser efectuada por cada punto de venta, que será específico y distinto a los utilizados para documentos que se emitan mediante el equipamiento electrónico denominado "Controlador Fiscal", o para los que se emitan de conformidad con lo dispuesto en las resoluciones generales números 100 y 1415, sus respectivas modificatorias y complementarias, y/o para otros regímenes o sistemas de facturación.

Asimismo, los puntos de venta generados mediante los servicios denominados "Comprobantes en línea" y "Web Services" deberán ser distintos entre sí.

De resultar necesario podrá emplearse más de un punto de venta.

Para la habilitación de los puntos de venta pertinentes deberá utilizarse el servicio con Clave Fiscal denominado "Administración de Puntos de Venta y Domicilios", disponible en el sitio "web" de esta Administración Federal.

Los documentos electrónicos correspondientes a cada punto de venta deberán observar la correlatividad en su numeración, acorde a lo establecido por la [resolución general 1415](#), sus modificatorias y complementarias.

E - REQUISITOS DE LOS COMPROBANTES ELECTRÓNICOS ORIGINALES

Art. 7 - En los comprobantes electrónicos originales que se emitan en los términos de esta resolución general, el contribuyente deberá consignar en los campos que se identifican como "Adicionales por RG", los datos que se indican a continuación:

- a) Código de Identificación "17" - Dato 01 (Operación facturada a través de intermediario), Dato 02 (Operación facturada directamente por el propietario del inmueble).
- b) Código de Identificación "18.1" - Dato a ingresar: Clave Única de Identificación Tributaria (CUIT) del propietario del inmueble o de cada uno de los titulares en caso de tratarse de un condominio.
- c) Código de Identificación "18.2" - Dato a informar: Apellido y nombres, denominación y/o razón social el propietario del inmueble o de cada uno de los titulares en caso de tratarse de un condominio.

F - DISPOSICIONES PARTICULARES

Art. 8 - Se encuentran exceptuados de la obligación de emisión de comprobantes electrónicos originales prevista en el artículo 1, los sujetos encuadrados en las categorías A, B, C, D y E del Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes (RS).

En estos casos, de no haber ejercido la opción de emitir los comprobantes electrónicamente conforme lo previsto en el [artículo 2 de la resolución general 3067](#) y su modificatoria, los pequeños contribuyentes deberán observar lo dispuesto por la [resolución general 100](#), sus modificatorias y complementarias, pudiendo -de corresponder- utilizar el procedimiento establecido por el artículo 2 de la presente.

Art. 9 - A los fines de esta resolución general, no serán de aplicación las exclusiones previstas en la resolución general 2485, sus modificatorias y complementarias, y la excepción dispuesta por el [artículo 4 de la resolución general 3067](#) y su modificatoria.

G - DISPOSICIONES GENERALES

Art. 10 - Déjase sin efecto el punto o) del [apartado A del Anexo I de la resolución general 1415](#), sus modificatorias y complementarias.

Art. 11 - Las disposiciones de la presente resolución general entrarán en vigencia el día de su publicación en el Boletín Oficial.

No obstante, respecto de los sujetos encuadrados en las categorías F y G del Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes (RS), serán de aplicación para los comprobantes que se emitan a partir del 1 de junio de 2017, inclusive. En estos casos, de no haber ejercido la opción de emitir los comprobantes electrónicamente conforme lo previsto en el artículo 2 de la [resolución general 3067](#) y su modificatoria, con anterioridad a dicha fecha, deberán observar hasta el 31 de mayo de 2017, inclusive, lo dispuesto por la [resolución general 100](#), sus modificatorias y complementarias.

Art. 12 - De forma.

TEXTO S/RG (AFIP) 4004-E - **BO:** 3/3/2017

FUENTE: RG (AFIP) 4004-E

VIGENCIA Y APLICACIÓN

Vigencia: 3/3/2017

Aplicación: desde el 3/3/2017. Excepto Monotributistas categorías F y G a partir del 1/6/2017

Editorial Errepar - Todos los derechos reservados.