

Asunto: PROCEDIMIENTO. Administradores de “countries”, clubes de campo, clubes de chacra, barrios cerrados, barrios privados, edificios de propiedad horizontal y otros. Importes en concepto de expensas, contribuciones para gastos y conceptos análogos. Régimen de información. Su implementación.

BUENOS AIRES, 22 de noviembre de 2006

VISTO el Artículo 107 de la Ley N° 11.683, texto ordenado en 1998 y sus modificaciones, y

CONSIDERANDO:

Que el citado artículo faculta a esta Administración Federal a solicitar información a determinados entes con la finalidad de facilitar el control de la percepción de los gravámenes a su cargo.

Que en tal sentido, resulta oportuno implementar un régimen informativo que deberán cumplir los administradores de determinados inmuebles, respecto de las sumas que en concepto de expensas, contribuciones para gastos y conceptos análogos, determinan y perciben en cada semestre calendario, por los bienes ubicados en “countries”, clubes de campo, clubes de chacra, barrios cerrados, barrios privados, edificios de propiedad horizontal y todo tipo de complejo urbanístico, situados en el país.

Que en consecuencia, corresponde establecer los requisitos, plazos y demás condiciones que deberán observar los citados administradores en su condición de tales, cuando se verifiquen ciertos

parámetros relacionados con la superficie y el monto total determinado para el pago de expensas en el semestre calendario informado.

Que dicha información será suministrada mediante transferencia electrónica de datos.

Que para facilitar la lectura e interpretación de las normas, se considera conveniente la utilización de notas aclaratorias y citas de textos legales, con números de referencia, explicitados en el Anexo I.

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

Que la presente se dicta en ejercicio de las facultades conferidas por el Artículo 7° del Decreto N° 618 del 10 de julio de 1997, su modificatorio y sus complementarios.

Por ello,

EL ADMINISTRADOR FEDERAL DE LA  
ADMINISTRACION FEDERAL DE INGRESOS PUBLICOS

RESUELVE:

ARTICULO 1°.- Establécese un régimen de información respecto de las expensas, contribuciones para gastos y conceptos análogos, que se determinen y en su caso abonen durante cada semestre calendario, el que deberá ser cumplido por los sujetos que actúen como administradores de:

a) “countries”,

- b) clubes de campo,
- c) clubes de chacra,
- d) barrios cerrados,
- e) barrios privados,
- f) urbanizaciones privadas, promovidas y financiadas por particulares para instalación de viviendas,
- g) consorcios de propietarios de inmuebles afectados al régimen de propiedad horizontal o administraciones de inmuebles afectados al régimen de prehorizontalidad.

ARTICULO 2°.- El régimen de información que se establece por la presente, comprende, entre otros, los datos que se detallan en el Anexo II y se encuentran referidos a:

- a) La totalidad de los importes en concepto de expensas o contribuciones para gastos -comunes o extraordinarios por cualquier concepto-, incluyendo las cuotas sociales permanente y de pago periódico, cuando corresponda, que en cada semestre calendario y con relación a los inmuebles a que se refiere el artículo siguiente hubieran sido:

1. Determinados, para cada propietario o sujeto obligado -directa o indirectamente- a su pago y, en su caso,
2. pagados.

- b) las personas aludidas en el inciso anterior,
- c) quienes abonen dichas expensas o gastos, total o parcialmente, en carácter de ocupantes por cualquier título.

ARTICULO 3°.- El deber de información se originará con la determinación de

las expensas o gastos que correspondan a inmuebles ubicados en:

- a) “Countries”, clubes de campo, clubes de chacra, barrios cerrados, barrios privados y demás urbanizaciones: cuando la superficie del bien -incluidos terrenos sin superficie construida- sea mayor o igual a CUATROCIENTOS (400) metros cuadrados y el importe de las expensas o, en su caso, gastos determinados por todo concepto resulte mayor o igual a DOS MIL CUATROCIENTOS PESOS (\$ 2.400.-) en el semestre calendario informado.
- b) Edificios de propiedad horizontal u otros inmuebles afectados al régimen de propiedad horizontal o de prehorizontalidad: cuando la superficie de los departamentos o unidades funcionales sea mayor o igual a 100 m<sup>2</sup> y el monto de las expensas o, en su caso, gastos determinados por todo concepto resulte mayor o igual a DOS MIL CUATROCIENTOS PESOS (\$ 2.400.-) en el semestre calendario informado. A tal efecto, deberán sumarse los metros cuadrados y el monto que corresponda a cocheras y/o bauleras.

De tratarse de inmuebles con construcciones o mejoras, la superficie total a considerar será el resultado de la sumatoria de la superficie cubierta, semicubierta y a cielo abierto.

Procederá también el suministro de la información cuando se trate de inmuebles respecto de los cuales el pago de las expensas o gastos se encuentre a cargo de los mismos sujetos, o pertenezcan a los mismos propietarios, y correspondan a distintos consorcios o administraciones bajo

la gestión o responsabilidad del mismo administrador. Lo dispuesto en el presente párrafo será de aplicación, en la medida que la sumatoria de las superficies de todos los bienes y las expensas determinadas se encuentren dentro de los parámetros establecidos en los incisos a) y b) del presente artículo, según corresponda.

Igual tratamiento se aplicará para el supuesto de distintos inmuebles respecto de los cuales el pago de las expensas o gastos se encuentre a cargo de los mismos sujetos, o pertenezcan a los mismos propietarios y, en ambos casos, correspondan al mismo consorcio.

El régimen informativo deberá cumplirse aun cuando los importes correspondientes a expensas se encuentren adeudados total o parcialmente.

ARTICULO 4°.- Los responsables indicados en el Artículo 1°, informarán los datos del presente régimen, utilizando el programa aplicativo denominado “AFIP DGI - REGIMEN INFORMATIVO DE PAGO DE EXPENSAS - Versión 1.0”, cuyas características, funciones y aspectos técnicos para su uso se especifican en el Anexo III (4.1.).

ARTICULO 5°.- La información se suministrará mediante transferencia electrónica de datos a través del sitio “web” de este Organismo (<http://www.afip.gov.ar>), conforme al procedimiento establecido en la Resolución General N° 1.345, sus modificatorias y complementarias.

Cuando el archivo que contiene la información a transmitir tenga un tamaño de 2 “Mb” o superior y por tal motivo los sujetos se

encuentren imposibilitados de remitirlo electrónicamente, en sustitución del procedimiento citado precedentemente, deberán presentar la información en la dependencia de este Organismo en la que se encuentren inscriptos, mediante la entrega del soporte magnético acompañado del formulario de declaración jurada N° 438 generado por el programa aplicativo. El mismo procedimiento se deberá observar en el caso de inoperatividad del sistema (5.1.).

En el caso que en un período determinado no hubiera información a suministrar dentro de los parámetros establecidos en el presente régimen, se deberá informar a través del sistema la novedad “SIN MOVIMIENTO”.

Cuando de acuerdo con lo previsto en el párrafo que antecede se verifiquen al menos TRES (3) presentaciones sucesivas “SIN MOVIMIENTO”, los responsables no estarán obligados a continuar presentando declaraciones juradas en los períodos siguientes, hasta que se produzca una nueva información alcanzada por el presente régimen.

ARTICULO 6°.- Los sujetos obligados deberán proporcionar la información hasta las fechas que, según el período a que correspondan, se indican a continuación:

- a) Primer semestre calendario de cada año: hasta el último día hábil del mes de julio del mismo año calendario, inclusive.
- b) Segundo semestre calendario: hasta el último día hábil del mes de febrero del año calendario inmediato siguiente al período que se informa, inclusive.

ARTICULO 7°.- Las infracciones o incumplimientos, parciales o totales, al régimen de información establecido por la presente resolución general, se encuentran comprendidos en las previsiones del artículo incorporado a continuación del Artículo 38 de la Ley N° 11.683, texto ordenado en 1998 y sus modificaciones.

ARTICULO 8°.- Apruébanse el formulario de declaración jurada N° 438 y los Anexos I, II y III, que forman parte de la presente, y el programa aplicativo denominado "AFIP DGI - REGIMEN INFORMATIVO DE PAGO DE EXPENSAS - Versión 1.0".

ARTICULO 9°.- Las disposiciones de esta resolución general serán de aplicación para la información que corresponda suministrar a partir del segundo semestre calendario del año 2006, inclusive.

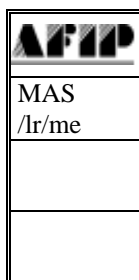
La presentación correspondiente al segundo semestre calendario del año 2006, deberá cumplirse hasta el día 30 de marzo de 2007, inclusive.

ARTICULO 10.- Regístrese, publíquese, dése a la Dirección Nacional del Registro Oficial y archívese.

RESOLUCION GENERAL N° 2159

Dr. ALBERTO R. ABAD

ADMINISTRADOR FEDERAL



ANEXO I RESOLUCION GENERAL N° 2159

**NOTAS ACLARATORIAS Y CITAS DE TEXTOS LEGALES**

Artículo 4°.

(4.1.) El referido programa se podrá transferir únicamente desde el sitio “web” de este Organismo (<http://www.afip.gov.ar>).

Artículo 5°.

(5.1.) En el momento de la presentación se procederá a la lectura, validación y grabación de la información contenida en el archivo magnético, y se verificará si ella responde a los datos contenidos en el formulario de declaración jurada N° 438.

De comprobarse errores, inconsistencias, utilización de un programa diferente al provisto o presencia de archivos defectuosos, la presentación será rechazada, generándose una constancia de tal situación.

De resultar aceptada la información, la respectiva dependencia entregará un “acuse de recibo”.



ANEXO II RESOLUCION GENERAL N° 2159

**INFORMACION A PROPORCIONAR POR LOS ADMINISTRADORES**

Datos a suministrar:

- a) Respecto de los administradores de consorcio, “countries”, clubes de campo, clubes de chacras, barrios privados, barrios cerrados y de todo tipo de complejo habitacional:
1. Apellido y nombres, denominación o razón social.
  2. Clave Unica de Identificación Tributaria (C.U.I.T.).
  3. Domicilio fiscal.
  4. Período a informar.
  5. Tipo del complejo urbanístico administrado (country, club de campo, club de chacra, barrio cerrado, barrio privado, edificio de propiedad horizontal u otro tipo de complejo habitacional, por los que se abonen expensas o contribuciones para gastos).
  6. Clave Unica de Identificación Tributaria (C.U.I.T.) del complejo urbanístico.
  7. Denominación del complejo urbanístico.
  8. Nombre comercial del complejo urbanístico.
  9. Domicilio del complejo urbanístico.
  10. Honorario de administración correspondiente al semestre informado.
  11. Desde y hasta cuando lo administra.
- b) Respecto de los ocupantes, propietarios o sujetos obligados al pago de las expensas o contribuciones para gastos del complejo urbanístico:

ANEXO II RESOLUCION GENERAL N° 2159

**INFORMACION A PROPORCIONAR POR LOS ADMINISTRADORES**

1. Carácter (propietario, locatario u otro sujeto).
2. Clave Unica de Identificación Tributaria (C.U.I.T.) o, en su defecto, Código Unico de Identificación Laboral (C.U.I.L.), Clave de Identificación (C.D.I.), o en caso de no poseerse, tipo y número de documento de identidad de cada uno de los ocupantes. Cuando se trate de extranjeros que no cuenten con los datos referidos, deberá informarse el número de pasaporte.
3. Domicilio del inmueble/departamento/unidad funcional, etc.
4. Domicilio postal.
5. Superficie total que ocupa en metros cuadrados, indicando la superficie cubierta y semicubierta de la edificación o mejora existente.
6. Importe total en pesos que en concepto de expensas y/o contribución para gastos ha sido determinado para el período correspondiente.
7. Importe total en pesos que en concepto de expensas y/o contribución para gastos ha sido efectivamente abonado en dicho período.
8. Modalidad de pago: según tabla que se despliega en el programa aplicativo. Cuando en el semestre calendario se verifiquen distintas modalidades de pago, se deberá consignar la utilizada con mayor frecuencia.

ANEXO III RESOLUCION GENERAL N° 2159

**“AFIP DGI - REGIMEN INFORMATIVO DE PAGO DE EXPENSAS - Versión 1.0”**

**CARACTERISTICAS, FUNCIONES Y ASPECTOS TECNICOS**

La utilización del sistema “AFIP DGI - REGIMEN INFORMATIVO DE PAGO DE EXPENSAS - Versión 1.0” requiere tener preinstalado el sistema informático “S.I.Ap. - Sistema Integrado de Aplicaciones - Versión 3.1 - Release 2”. Está preparado para ejecutarse en computadoras tipo “AT 486” o superiores con sistema operativo “Windows 95” o superior, con disquetera de TRES PULGADAS Y MEDIA (3½”) HD (1,44 Mb), 32 Mb de memoria “RAM” y disco rígido con un mínimo de 50 Mb disponibles.

El sistema permite:

1. Carga de datos a través del teclado o por importación de los mismos desde un archivo externo.
2. Administración de la información por responsable.
3. Generación de archivos para su transferencia electrónica a través del sitio “web” de este Organismo (<http://www.afip.gov.ar>).
4. Impresión de la declaración jurada que acompaña a los soportes que el responsable presenta.
5. Emisión de listados con los datos que se graban en los archivos para el control del responsable.
6. Soporte de las impresoras predeterminadas por “windows”.
7. Generación de soportes de resguardo de la información del contribuyente.

Asimismo, el sistema prevé un módulo de “Ayuda” al cual se accede con la tecla F1 o, a través de la barra de menú, que contiene indicaciones para facilitar el uso del programa aplicativo. El usuario deberá contar con una conexión a “Internet” a través del cualquier medio (telefónico, satelital, fibra óptica, cable módem o inalámbrico) con su correspondiente equipamiento de enlace y transmisión digital. Asimismo, deberá disponerse de un navegador (“Browser”) “Internet Explorer”, “Netscape” o similar para leer e interpretar páginas en formatos compatibles.

ANEXO III RESOLUCION GENERAL N° 2159

**“AFIP DGI - REGIMEN INFORMATIVO DE PAGO DE EXPENSAS - Versión 1.0”**

**CARACTERISTICAS, FUNCIONES Y ASPECTOS TECNICOS**

En caso de efectuarse una presentación rectificativa, se consignarán en ella todos los conceptos contenidos en la originaria, incluso aquellos que no hayan sufrido modificaciones.