Ciclo de Actualización en Administración de Consorcios de Propiedad Horizontal

Aspectos impositivos

Dra. C.P. Gabriela Marzano Dra. C.P. Silvina Orso

4a. Reunión: 05/12/2024

consejo

OBTENCION DE CUIT

Alta: RG (AFIP) 4991

Inscripción y Modificación de Personas Jurídicas

Fotocopia certificada digitalmente del reglamento de copropiedad inscripto en el registro correspondiente.

CLAVE FISCAL

El Administrador de relaciones es el Administrador

Presentación Digital: Vinculación de clave fiscal para Personas Jurídicas

Reglamento de copropiedad y administración y su inscripción y/o documentación que lo acredite como representante (acta de asamblea, etc)

consejo

GANANCIAS

- No son sujetos del impuesto
- Se asigna la ganancia a los copropietarios
- Res SDGTLI-AFIP 60/11

Ganancias

5914194 - ¿Quienes resultan beneficiarios de la renta obtenida por la locación de un inmueble propiedad de un Consorcio de Propietarios? ¿Cómo se debe proceder a los efectos de practicar la retención establecida en la RG Nº 830/00?

Fecha de publicación: 20/12/2013

Los beneficiarios de la renta serán las personas físicas o jurídicas integrantes del consorcio, quienes resultan contribuyentes del Impuesto a las Ganancias, ello en virtud a que el Consorcio de Propietarios no es considerado sujeto pasivo del impuesto.

A los efectos del régimen retentivo establecido en la RG 830/00, la retención se practicará individualmente a cada sujeto, aplicando un monto no sujeto a retención por cada beneficiario inscripto debiendo estos entregar al agente de retención una nota suscripta por todos ellos indicando apellido y nombre, domicilio fiscal, CUIT, proporción de la renta que le corresponda y condición en el impuesto a las Ganancias.

Atento a lo expuesto, la retención deberá practicarse considerando el monto no sujeto a retención -de corresponder-, las alícuotas y la escala, que se establecen en el Anexo VIII de la RG 830/00, conforme al concepto sujeto a retención y al carácter que reviste el beneficiario frente al impuesto a las ganancias

Fuente: Dictamen Nº 118/95 (DAT); Arts. 8 y 25 RG AFIP Nº 830/00

consejo

IVA

- A excepción de que realicen una actividad adicional (ej: locación)
- No resultan sujetos del impuesto
- Si realizan la actividad deben inscribirse en el impuesto

IVA

- Si la locación está gravada
- Debe ingresar el impuesto, presentar DDJJ mensual de IVA
- Conjuntamente con Libro IVA Digital

FACTURACIÓN

- Si la locación está gravada
- Debe confeccionar Factura A o B (según el locador)
- Requisitos para solicitar autorización FC A RG (AFIP) 1575

consejo

IVA

- Si la locación está exenta (ej: destino casa habitación)
- Deberán darse de alta como IVA exentos y presentar Libro IVA
- Si es la única actividad, no está obligado a presentar la DDJJ IVA

FACTURACION

- Si la locación está exenta (ej: destino casa habitación)
- Deberá confeccionar Factura B (exento: inc h pto 22 Ley Iva)
- Aplica RG (AFIP) 4004

IVA

- Transferencia de créditos fiscales
- Opinión del Fisco: Espacio de Diálogo 02-05-2019
- No corresponde transferir el crédito fiscal en las expensas

Ingresos Brutos

- Inscripción y obligación dependerá de si realiza actividad
- Si realiza locaciones gravadas debe inscribirse
- Obligado a presentar DDJJ e ingresar impuesto

Ingresos Brutos

- Exención para locación de vivienda
- Hasta 3 unidades según art. 296 inc 9 CF CABA
- Tope mensual alquiler por unidad: $ 500.100 (art 22 L.T.)

Ingresos Brutos

- Registro de domicilio de explotación
- Anualmente debe cumplirse con la obligación
- Plazo hasta el 31/03

Obligaciones con proveedores

Retención Impuesto a las Ganancias – RG (AFIP) 830

Venta de cosas muebles- Mínimo: $ 224.000

Locaciones de obras y servicios – Mínimo: $ 67.170

Honorarios – Mínimo: $ 160.000

Obligaciones con proveedores

Retención IVA a Empresas servicios de limpieza de edificios, Investigación y/o seguridad y Recolección residuos domiciliarios – RG (AFIP) 3164

- Consorcios: agente de retención es el administrador.
- La retención se practica en el momento del pago.
- **Cálculo de la retención**: sobre el monto neto

  Prestador RI: 10,5% (8.68% monto total si el IVA no está discriminado)

  Prestador que no acredite calidad de sujeto RI, exento o no alcanzado o de monotributista; o que presenten incumplimientos o irregularidades ante AFIP**: 21%** (17,35% monto total si el IVA no está discriminado).

consejo

Obligaciones con proveedores

Retención a efectos del ingreso de RG Contribuciones Patronales con destino al SUSS – Prestadores de Servicios de limpieza – (AFIP) 1556

- Operaciones realizadas por **prestadores de servicios de limpieza de inmuebles que revistan la condición de empleadores.**

- La retención se practica en el momento del pago, total o parcial.

- **Cálculo de la retención:**

6% sobre la base de cálculo (monto de cada pago - sin detracción de suma por compensación, materiales, etc; a excepción del IVA).

Obligaciones con proveedores

Retención a efectos del ingreso de Contribuciones Patronales con destino al SUSS – Prestadores de Servicios de seguridad – RG (AFIP) 1769

- Operaciones realizadas por **prestadores de servicios de limpieza de inmuebles que revistan la condición de empleadores.**

- La retención se practica en el momento del pago, total o parcial.

- Agentes de retención: quienes contraten o subcontraten, total o parcialmente, los servicios de limpieza, **siempre que el importe mensual que abonen supere los $ 80.000**

La retención se practica en el momento del pago, total o parcial.

Cálculo de la retención:

6% sobre la base de cálculo (monto de cada pago - sin detracción de suma por compensación, materiales, etc; a excepción del IVA -).

Obligaciones con proveedores

No olvidar……..

Nuevos proveedores:

VERIFICAR SITUACIÓN FISCAL

Obligaciones con proveedores

Régimen informativo de expensas y gastos – RG (AFIP) 3669

- Expensas y contribuciones por gastos – comunes o extraordinarios – y cuotas sociales permanentes de pago periódico.

- Deber de informar se origina con la determinación de expensas, cuando:

  a) Se trate de departamentos o UF de 100m2 o más; y

  b) El monto de las expensas, o gastos por todo concepto, sea igual o superior a los $ 32.000 en el mes calendario informado (sumar metros cuadrados y monto correspondiente a cocheras y/o bauleras).

- Presentación solo por unidades que superan tales parámetros.

- Presentación DD.JJ. mensual - "Régimen informativo de pago de expensas" (SIAP)

´- Responsabilidad solidaria de administradores por dicho deber.

consejo

IDYC

Impuesto sobre los débitos y créditos bancarios

Al estar alcanzado resulta un costo porque no se puede tomar como pago a cuenta

Notificaciones

Obligación de revisar notificaciones

1) Domicilio Fiscal electrónico

2) E-Servicios SRT (en esta ventanilla recibirán todas las comunicaciones de la ART)

Obligaciones con empleados

Retención Impuesto a las Ganancias – RG (AFIP) 4003

En los casos que los salarios de los empleados queden alcanzados con Ganancias, deberá actuar como Agente de retención

A tener en cuenta: controlar F 572 SIRADIG recibidos y en su caso obligación F 1359 anual o final (anteriormente F 1357, modificado por RG AFIP 5531)

consejo

Obligaciones con empleados

Retención Impuesto a las Ganancias – RG (AFIP) 4003

Actualmente se encuentra vigente la Ley 27.743, que modificó el Régimen cedular que rigió durante el primer semestre establecido por la Ley 27.725.

Obligaciones con empleados

Retención Impuesto a las Ganancias – RG (AFIP) 4003

Los empleadores tuvieron la obligación de reliquidar el semestre inicial, en función de las modificaciones de la Ley y en su caso comenzar a retener a partir del devengado julio.

consejo

Obligaciones con empleados

Retención Impuesto a las Ganancias – RG (AFIP) 4003

Herramienta disponible en Trivia – Planilla de cálculo versión 10

https://trivia.consejo.org.ar/ficha/508315-rentas_del_trabajo_personal._planilla_para_el_calculo_de_retenciones_del_impuesto_a_las_ganancias_rg_afip_4003

Otras obligaciones

Registro de Empleadores

Obligación creada inicialmente por el Decreto CABA 625/2009

Se actualiza anualmente debiendo cumplimentarse hasta el 31/03

Otras obligaciones

Libro de Sueldos Digital – RG (AFIP) 5250

<u>Permite generar:</u>

- Libro de Sueldos y Jornales
- Formulario 931 – DD.JJ. SUSS
- Servicio disponible una vez que AFIP notifique – Período de prueba

Otras obligaciones

Rúbrica de Documentación Laboral

Tener en cuenta :

Resolución GCBA 803/2024

https://trivia.consejo.org.ar/ficha/522923-resolucion_gcba_8032024

En cuanto a obligatoriedad de modalidad digital del trámite de Rúbrica de Documentación Laboral a través de la plataforma Tramitación a Distancia (TAD), para pymes y empleadores con hasta 9 empleados

consejo

Caso 1 - Pago a proveedor de seguridad

El Consorcio de Copropietarios Viamonte 1604, responsable inscripto en IVA por tener locaciones gravadas, debe abonar la factura recibida de la empresa que provee al edificio la seguridad.

La misma correspondiente al mes de Noviembre y con vencimiento el día 10/12 asciende a:
$ 2.000.000 + IVA (21%) $ 420.000 , llegando a un total de $ 2.420.000

Se solicita calcular las retenciones correspondientes y el neto a abonar

Solución

Detalle de la factura recibida (concepto Seguridad)

Servicio de vigilancia		$ 2.000.000,00
IVA	21%	420.000,00
Total facturado		**$ 2.420.000,00**

Cálculo retención Ganancias RG (AFIP) 830 (locación de servicios)

Base imponible	$ 2.000.000,00
mínimo no imponible	-$ 67.170,00
Importe sujeto a retención	$ 1.932.830,00
alícuota aplicable	2,00%
retención ganancias	**$ 38.656,60**

Cálculo retención SUSS RG (AFIP) 1769 - Empresas de Seguridad

Base imponible	$ 2.000.000,00	($ 2.420.000/ 1,21)
alícuota aplicable	6,00%	
retención SUSS	**$ 120.000,00**	

Cálculo retención IVA RG (AFIP) 3164 - Empresas de Seguridad

Base imponible	$ 2.000.000,00
alicuota aplicable	10,50%
retención IVA	**$ 210.000,00**

Cálculo del neto a abonar a la empresa de seguridad

Total factura	$ 2.420.000,00
Retención Ganancias	-$ 38.656,60
Retención SUSS	-$ 120.000,00
Retención IVA	-$ 210.000,00
Neto a abonar	**$ 2.051.343,40**

Caso 2 - Pago honorarios a contador

El Consorcio de Copropietarios Av. Rivadavia 1535 que no registra alta en el IVA

Debe cancelar la factura de honorarios de su contador por $ 726.000

La misma es una factura B pero se deja asentado que el importe contenido de IVA en la misma alcanza a $ 126.000

Se solicita calcular las retenciones correspondientes y el neto a abonar

Solución

Detalle de la factura recibida (Honorarios profesionales)

Honorarios profesionales	$ 726.000,00	(incluyen iva por $ 126.000)

Cálculo retención Ganancias RG (AFIP) 830 (locación de servicios)

Base imponible	$ 600.000,00	(726.000 - 126.000)
mínimo no imponible	-$ 160.000,00	
Importe sujeto a retención	$ 440.000,00	
aplica tabla RG AFIP 830		
retención ganancias	**$ 59.310,00**	

Importes		Retendrán		
Más de $	A $	$	Más el %	S/exc. de $
-	71.000	-	5%	-
71.000	142.000	3.550	9%	71.000
142.000	213.000	9.940	12%	142.000
213.000	284.000	18.460	15%	213.000
284.000	426.000	29.110	19%	284.000
426.000	568.000	56.090	23%	426.000
568.000	852.000	88.750	27%	568.000
852.000	en adelante	165.430	31%	852.000

consejo

Cálculo del neto a abonar al profesional			
Total factura		$ 726.000,00	
Retención Ganancias		-$ 59.310,00	
Neto a abonar		$ 666.690,00	

Administrador Consorcio – Encuadre Impositivo

Monotributista

- No exceder parámetros

(cuenta bancaria a nombre del consorcio)

- Recategorización semestral

- Recategorización de oficio

Administrador Consorcio – Encuadre Impositivo

Inscripto Régimen General

-RI en IVA

- Factura A / Factura M

- Ganancias

- Autónomos

MUCHAS GRACIAS POR SU ATENCIÓN