

Agentes de Retención IRPF - IRNR - Inmobiliarias y otros agentes por arrendamientos de inmuebles

Modificaciones de la Resolución 1103/2011.

1. Obligación de informar

Resolución 662/2007 Numeral 72 – Resolución 981/2007 Numerales 8 y 18 bis

Los Agentes de Retención de IRPF y de IRNR, deberán presentar mensualmente un detalle con los arrendamientos y las retenciones, correspondiente a los arrendamientos y otros rendimientos de capital inmobiliario que paguen o acrediten.

Para cumplir con dicha obligación deberán utilizar el formulario 1146 para IRPF incluidos en el programa de ayuda Beta, y el formulario 1246 para IRNR, incluidos en el programa de ayuda Sigma.

Los Agentes utilizarán las siguientes líneas, dependiendo de la intervención o no de otro responsable en la operación.

2. Formulario 1146 - IRPF

Cuando no interviene otro Agente

Las Entidades Administradoras de Propiedades (inmobiliarias) y otros agentes deberán utilizar:

Línea 171: por las retenciones efectuadas al arrendador.

Línea 371: por el monto de los arrendamientos pagados al arrendador.

Línea 373: por el monto de los arrendamientos pagados a contribuyentes exonerados, comprendidos en el Lit. J, Art. 34, Dec. 148/007

Línea 377: por el monto de los arrendamientos pagados a contribuyentes del IRPF, que adquirieron las viviendas de interés social con declaratoria promocional, que su destino es el arrendamiento y que de acuerdo al Art. 12, Dec. 355/011 están 100% exonerados (viviendas ubicadas en zonas que determine el MVOTMA o cuando el arrendamiento se efectúe a través del FGA del MVOTMA).

Cuando interviene otro Agente

Las Entidades Administradoras de Propiedades (inmobiliarias) u otros agentes deberán utilizar:

- Si CGN, ANDA u otro agente ya identificó al arrendador, entonces las Entidades Administradoras de Propiedades (inmobiliaria) no deben informar los arrendamientos ni las retenciones.
- Si CGN, ANDA u otro agente no identificó al arrendador (por que no conoce la identidad del arrendador debido a la participación de una entidad administradora de propiedades), entonces las entidades tienen obligación de informar:

Línea 172: por las retenciones efectuadas por otro agente (CGN, ANDA, etc.) al número de RUC de la inmobiliaria (por desconocer el nombre del arrendador). En esta línea se detallan los importes retenidos a cada arrendador, identificando al mismo.

Línea 175: por el total de las retenciones efectuadas por otro agente (CGN, ANDA, etc.) al número de RUC de la inmobiliaria. En esta línea se detalla el Número de RUC de la inmobiliaria y el importe en negativo.

Línea 372: por el monto de los arrendamientos cuya retención fue efectuada por otro agente (CGN, ANDA, etc.) y este no ha identificado al arrendador. En esta línea se detallan los montos de los arrendamientos correspondientes a cada arrendador, identificando al mismo.

Para este formulario se verifica que el total de las retenciones informadas en línea 172 sea igual al importe informado en línea 175.

3. Formulario 1246 -IRNR

Para períodos anteriores a Marzo/2015, cuando el Arrendador no cuente con RUC, CI o NIE, el responsable informará solamente los importes totales.

En esta situación, para informar las retenciones, el responsable utilizará, del rubro 2.1 información sin apertura, las siguientes líneas:

Cuando no interviene otro Agente:

Línea 71: por las retenciones efectuadas

Cuando interviene otro Agente:

Línea 72: por las retenciones efectuadas por el agente al RUC de la inmobiliaria (por desconocer el nombre del arrendador).

A partir de Marzo/2015, de acuerdo al Numeral 8 de la Resolución 981/2007, estas líneas ya no se utilizan, debiéndose informar estos conceptos en el rubro 2.2 información con apertura, de modo de identificar al retenido, utilizando las siguientes líneas:

Cuando no interviene otro Agente

Las Entidades Administradoras de Propiedades (inmobiliarias) y otros agentes deberán utilizar:

Línea 171: por las retenciones efectuadas al arrendador.

Línea 371: por el monto de los arrendamientos pagados al arrendador.

Línea 377: por el monto de los arrendamientos pagados a contribuyentes del IRNR, que adquirieron las viviendas de interés social con declaratoria promocional, que su destino es el arrendamiento y que de acuerdo al Art. 12, Dec. 355/011 están 100% exonerados (viviendas ubicadas en zonas que determine el MVOTMA o cuando el arrendamiento se efectúe a través del FGA del MVOTMA).

Cuando interviene otro Agente

Las Entidades Administradoras de Propiedades (inmobiliarias) u otros agentes deberán utilizar:

- Si CGN, ANDA u otro agente ya identificó al arrendador, entonces las Entidades Administradoras de Propiedades (inmobiliaria) no deben informar los arrendamientos ni las retenciones.
- Si CGN, ANDA u otro agente no identificó al arrendador (por que no conoce la identidad del arrendador debido a la participación de una entidad administradora de propiedades), entonces las entidades tienen la obligación de informar:

Línea 172: por las retenciones efectuadas por otro agente (CGN, ANDA, etc.) al número de RUC de la inmobiliaria (por desconocer el nombre del arrendador). En esta línea se detallan los importes retenidos a cada arrendador, identificando al mismo.

Línea 175: por el total de las retenciones efectuadas por otro agente (CGN, ANDA, etc.) al número de RUC de la inmobiliaria. En esta línea se detalla el Número de RUC de la inmobiliaria y el importe en negativo.

Línea 372: por el monto de los arrendamientos cuya retención fue efectuada por otro agente (CGN, ANDA, etc.) y este no ha identificado al arrendador. En esta línea se detallan los montos de los arrendamientos correspondientes a cada arrendador, identificando al mismo.

Para este formulario se verifica que el total de las retenciones informadas en líneas 172 + 72 sea igual al importe informado en línea 175.

4. Arrendamientos temporarios de inmuebles con fines turísticos.

Las Entidades Administradoras de Propiedades deberán presentar mensualmente un detalle con todos los arrendamientos comprendidos en el régimen "beneficios fiscales por arrendamientos temporarios de inmuebles con fines turísticos" y las correspondientes retenciones.

Para cumplir con dicha obligación también deberán utilizar los formularios 1146 para IRPF y 1246 para IRNR.

4.1 - Las Entidades Administradoras de Propiedades deberán utilizar las siguientes líneas del formulario 1146:

- Línea 176: por las retenciones efectuadas al arrendador (por arrendamientos comprendidos en el régimen de devolución a turistas)

- Línea 381: por el monto de los arrendamientos (comprendidos en el régimen de devolución a turistas) pagados al arrendador.
- Línea 383: por el monto de los arrendamientos (comprendidos en el régimen de devolución a turistas) pagados a contribuyentes exonerados.
- Línea 386: por el monto de los arrendamientos (comprendidos en el régimen de devolución a turistas) pagados a contribuyentes no comprendidos en el IRPF

4.2 - Las Entidades Administradoras de Propiedades deberán utilizar las siguientes líneas del formulario 1246:

Para períodos anteriores a Marzo /2015 cuando el Arrendador no cuente con RUC, CI o NIE, la Administradora de Propiedades, informará solamente los importes totales de las retenciones, para ello utilizará del rubro 2.1 información sin apertura, la siguiente línea:

- Línea 76: por las retenciones efectuadas (por arrendamientos comprendidos en el régimen de devolución a turistas).

A partir de Marzo/2015, de acuerdo al Numeral 8 de la Resolución 981/2007, esta línea ya no se utiliza, debiéndose informar este concepto en el rubro 2.2 información con apertura, de modo de identificar al retenido, utilizando las siguientes líneas:

- Línea 176: por las retenciones efectuadas al arrendador (por arrendamientos comprendidos en el régimen de devolución a turistas)
- Línea 381: por el monto de los arrendamientos (comprendidos en el régimen de devolución a turistas) pagados al arrendador

Descripción de líneas por N° de Formulario

Formulario	Línea	Descripción
1146	171	RET. S/ARREND Y OTRAS RENTAS DE CAPITAL INMOBILIAR.
1146	172	RET. S/ARREND REALIZADA POR OTRO AGENTE
1146	175	RET. S/ARREND. REALIZ. A LA ENTIDAD ADMINSTRADORA
1146	176	RET. S/ARRENDAMIENTOS A TURISTAS
1146	371	ARRENDAMIENTOS Y SIM.- CON RETENCIÓN
1146	372	ARRENDAMIENTOS Y SIM.- RETENCIÓN POR OTRO AGENTE
1146	373	ARRENDAMIENTOS DE CONTRIB. EXONERADOS – LIT. J, ART. 34, DEC 148/007
1146	377	ARRENDAMIENTOS EXONERADOS, ART. 12, DEC. 355/011 – VIVIENDA SOCIAL
1146	381	ARRENDAMIENTOS A TURISTAS - CON RETENCIÓN
1146	383	ARRENDAMIENTOS A TURISTAS - EXONERADOS
1146	386	ARRENDAMIENTOS A TURISTAS - RESTANTES
1246	71	RET. S/ARREND Y OTRAS RENTAS DE CAPITAL INMOBILIAR
1246	72	RET. S/ARREND REALIZADA POR OTRO AGENTE
1246	76	RET. SOBRE ARRENDAMIENTOS A TURISTAS
1146	171	RET. S/ARREND Y OTRAS RENTAS DE CAPITAL INMOBILIAR.
1246	172	RET. S/ARREND REALIZADA POR OTRO AGENTE
1246	175	RET. S/ARREND. REALIZ. A LA ENTIDAD ADMINSTRADORA
1246	176	RET. S/ARRENDAMIENTOS A TURISTAS
1246	371	ARRENDAMIENTOS Y SIM.- CON RETENCIÓN
1246	372	ARRENDAMIENTOS Y SIM.- RETENCIÓN POR OTRO AGENTE
1246	377	ARRENDAMIENTOS EXONERADOS, ART. 12, DEC. 355/011 – VIVIENDA SOCIAL
1246	381	ARRENDAMIENTOS A TURISTAS - CON RETENCIÓN

[Descargar actualización de líneas](#)

