

ANEXO DE ACTUALIZACIÓN - JULIO 2014

ACTUALIZACIÓN ANTERIOR: AGOSTO 2012

Colección Práctica Profesional Jurídica

Countries

Bartolomé A. Orfila

ADMINISTRADORES DE “COUNTRIES”, CLUBES DE CAMPO, BARRIOS PRIVADOS, EDIFICIOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y OTROS. RÉGIMEN DE INFORMACIÓN

INTRODUCEN MODIFICACIONES AL RÉGIMEN DE INFORMACIÓN MENSUAL PARA ADMINISTRADORES DE “COUNTRIES”, CLUBES DE CAMPO, BARRIOS PRIVADOS, EDIFICIOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y OTROS, DISPUESTO POR RESOLUCIÓN GENERAL (AFIP) 3369.

EN ESTE ORDEN, SE INTRODUCEN MODIFICACIONES, ENTRE LAS CUALES DESTACAMOS:

- SE INCORPORAN COMO AGENTES DE INFORMACIÓN A LOS BARRIOS DE CHACRAS Y BARRIOS NÁUTICOS, LOS QUE SE CONSIDERAN INCLUIDOS DENTRO DE LOS COMPLEJOS URBANÍSTICOS PRIVADOS.
- EN TODOS LOS CASOS RESULTAN RESPONSABLES SUBSIDIARIOS DEL DEBER DE INFORMACIÓN LOS ADMINISTRADORES DE LOS COMPLEJOS URBANÍSTICOS PRIVADOS Y DE LOS CONSORCIOS (DE INMUEBLES AFECTADOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL).
- SE ELIMINA LA DISPOSICIÓN QUE ESTABLECÍA QUE CUANDO SE DETECTAREN AL MENOS 3 PRESENTACIONES SUCESIVAS “SIN MOVIMIENTO” LOS RESPONSABLES NO ESTARÍAN OBLIGADOS A CONTINUAR PRESENTADO DECLARACIONES JURADAS EN LOS PERÍODOS SIGUIENTES.

■ SE INCORPORAN COMO DATOS A SUMINISTRAR RESPECTO DE LOS CONSORCIOS Y DE LOS ADMINISTRADORES LA CANTIDAD DE UNIDADES DEL COMPLEJO Y LA SUPERFICIE TOTAL DEL COMPLEJO.

■ SE APRUEBA UNA NUEVA VERSIÓN DEL PROGRAMA APLICATIVO: "AFIP DGI - RÉGIMEN INFORMATIVO DE PAGO DE EXPENSAS - VERSIÓN 4.0"

POR ÚLTIMO, DESTACAMOS QUE LAS PRESENTES DISPOSICIONES RESULTAN DE APLICACIÓN RESPECTO DE LA INFORMACIÓN QUE CORRESPONDE SUMINISTRAR A PARTIR DEL MES DE JUNIO DE 2014, INCLUSIVE.

RG (AFIP) 3645, BO 15/07/2014

PARA UN USO ÓPTIMO DE LA OBRA, PROCEDER COMO SE INDICA A CONTINUACIÓN:

EN EL CAPÍTULO XVII “ANEXO NORMATIVO”, REEMPLAZAR LAS PÁGINAS 374, 375 Y 376 (HASTA EL TÍTULO “CONVENIO COLECTIVO DE TRABAJO 581/10”; NO INCLUSIVE) POR LO SIGUIENTE:

RESOLUCIÓN GENERAL (AFIP) 3369 [Modif. RG (AFIP) 3645]

Administradores de “countries”, clubes de campo, barrios privados, edificios de propiedad horizontal y otros. Régimen de información. Suministro de información por períodos

Art. 1 - Establécese un régimen de información respecto de las expensas, contribuciones para gastos y demás conceptos análogos -gastos soportados en forma proporcional por los propietarios de inmuebles sitios en cualquier tipo de ‘urbanización o complejo urbanístico privado’ o consorcios de propiedad horizontal o inmuebles afectados al régimen de prehorizontalidad-, que se determinen y, en su caso, se abonen durante cada mes calendario, el que deberá ser cumplido por los agentes de información que se indican a continuación:

a) Sujetos (1.1.)¹ que agrupen o representen a los propietarios de los inmuebles componentes de una urbanización o complejo urbanístico privado, que resulten responsables de los servicios comunes y/o complementarios a dichos inmuebles. Se encuentran comprendidos, entre otros, los siguientes complejos urbanísticos privados:

1. ‘Countries’;
2. clubes de campo,
3. clubes de chacras o barrios de chacras,
4. barrios cerrados,
5. barrios privados,
6. barrios náuticos,
7. urbanizaciones privadas, promovidas y financiadas por particulares para instalación de viviendas.

b) Consorcios de propietarios de inmuebles afectados al régimen de la propiedad horizontal o administraciones de inmuebles afectados al régimen de prehorizontalidad.

En todos los casos resultan responsables subsidiarios, del deber de información previsto en el primer párrafo, los administradores de los complejos y consorcios comprendidos en los incisos a) y b) precedentes.

Capítulo A

Información a suministrar

Art. 2 - El régimen de información que se establece por la presente comprende, entre otros, los datos que se detallan en el Anexo II² 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 permanentes y de pago periódico, cuando corresponda, que en cada mes calendario y con relación a los inmuebles a que se refiere el artículo siguiente hubieran sido:

¹ Nota aclaratoria (1.1.), dispuesta por el Anexo I:

Sujetos, cualquiera fuere su naturaleza:

a) Personas físicas, sucesiones indivisas o personas jurídicas, del país o residentes en el exterior.

b) Sociedades, empresas, fideicomisos, condominios, asociaciones, consorcios de propietarios o entidades de cualquier clase constituidos en el país.

c) Establecimientos organizados en forma de empresa estable pertenecientes a personas de existencia visible o ideal del exterior”.

² Ver el texto del Anexo II en www.errepar.com

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.

Art. 3 - El deber de informar se originará con la determinación de las expensas o gastos que correspondan a inmuebles ubicados en:

- a) 'Countries', clubes de campo, clubes o barrios de chacras, barrios cerrados, barrios privados, barrios náuticos y demás complejos urbanísticos privados: cuando la superficie del bien -incluidos terrenos sin superficie construida- sea mayor o igual a cuatrocientos metros cuadrados (400 m²) y el importe de las expensas o, en su caso, gastos determinados por todo concepto resulte mayor o igual a dos mil pesos (\$ 2.000) en el mes calendario informado. A tal efecto, y de corresponder, deberá sumarse el monto que corresponda a marinas.
- 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 cien metros cuadrados (100 m²) y el monto de las expensas o, en su caso, gastos determinados por todo concepto resulte mayor o igual a dos mil pesos (\$ 2.000) en el mes 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.

Art. 4 - Los responsables indicados en el artículo 1, informarán los datos del presente régimen, utilizando el programa aplicativo denominado "AFIP DGI - Régimen Informativo de Pago de Expensas - Versión 4.0", cuyas características, funciones y aspectos técnicos para su uso se especifican en el Anexo III ¹ de esta resolución general.

El mencionado sistema se encontrará disponible en el sitio "web" de este Organismo (<http://www.afip.gob.ar>).

¹ Ver el texto del Anexo III en www.errepar.com

Capítulo B

Presentación de la información

Art. 5 - La información se suministrará mediante transferencia electrónica de datos a través del sitio "web" institucional, conforme al procedimiento establecido en la resolución general 1345, sus modificatorias y complementarias.

A tales fines, los sujetos que actúen como agentes de información deberán contar con la respectiva "Clave Fiscal" obtenida de acuerdo con lo dispuesto por la resolución general 2239, sus modificatorias y su complementaria.

Art. 6 - En el supuesto que el archivo a transmitir tenga un tamaño de 5 Mb. o superior y los sujetos se encuentren imposibilitados de remitirlo electrónicamente –debido a limitaciones en su conexión–, en sustitución del procedimiento de presentación vía "Internet" indicado, podrán suministrar la información mediante la entrega en la dependencia de este Organismo que tenga a su cargo el control de sus obligaciones fiscales, de los soportes magnéticos u ópticos, acompañados del respectivo formulario de declaración jurada. Idéntico procedimiento se deberá observar en el caso de inoperatividad del sistema ¹.

Art. 7 - 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".

Capítulo C

Vencimiento

Art. 8 - Los sujetos obligados deberán suministrar la información hasta el último día del mes siguiente al que corresponda la liquidación de las expensas o gastos.

Capítulo D

Disposiciones transitorias

Art. 9 - Los sujetos alcanzados deberán presentar –con carácter de excepción– la información semestral correspondiente al período comprendido entre el día 1 de enero de 2012 y el día 30 de junio de 2012, ambos inclusive, en la forma, plazos y condiciones previstos por la resolución general 2159 y sus modificaciones.

Para ello utilizarán el programa aplicativo denominado "AFIP DGI - Régimen Informativo de Pago de Expensas - Versión 2.0".

Capítulo E

Disposiciones generales

Art. 10 - Las infracciones o incumplimientos, parciales o totales, al régimen de información establecido por esta resolución general, se encuentran comprendidos en las previsiones del artículo incorporado a continuación del artículo 38 de la ley 11683, texto ordenado en 1998 y sus modificaciones.

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 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".

Art. 11 - A los efectos de la interpretación y aplicación de la presente deberán considerarse, asimismo, la utilización de notas aclaratorias y citas de textos legales, con números de referencia, contenidas en el Anexo I.

Art. 12 - Apruébanse los Anexos I, II y III, que forman parte de la presente, y el programa aplicativo denominado "AFIP DGI - Régimen Informativo de Pago de Expensas - Versión 3.0".

Art. 13 - Las disposiciones establecidas por esta resolución general entrarán en vigencia a partir del día de su publicación en el Boletín Oficial, inclusive, y resultarán de aplicación para la información que corresponda suministrar a partir del mes de julio de 2012, inclusive, en adelante. La información correspondiente al mes de julio de 2012 deberá presentarse –con carácter de excepción–, hasta el último día del mes de setiembre de 2012, inclusive.

Art. 14 - Déjense sin efecto desde la entrada en vigencia de la presente, las resoluciones generales números 2159, 2207, 2232 y 2315 y la nota externa (AFIP) 2/2007. No obstante, mantiénesse la vigencia del formulario de declaración jurada 438.

Toda cita efectuada en normas vigentes respecto de la resolución general 2159 y sus modificaciones, deberá entenderse referida a la presente para lo cual, cuando corresponda, deberán considerarse las adecuaciones normativas que resulten de aplicación en cada caso.

Art. 15 - De forma.