

Alquileres. Inmobiliarias. Obligación de facturar por cuenta y orden.



¿Existe por parte de la inmobiliaria interviniente, responsable inscripto, en casos de administración de la propiedad, la obligación de realizar la factura A o B por cuenta y orden del locador, si éste no se encuentra inscripto en Afip?

La RG N° 4004 dispone que a los fines de respaldar las operaciones de locación de inmuebles destinados a casa habitación del locatario, los locadores "deberán" emitir comprobantes electrónicos originales.

Por su parte, el artículo 2º de dicha norma establece que de tratarse de locaciones cuyos importes se perciban a través de intermediarios, se considerarán válidos las facturas o recibos emitidos por éstos 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 (C.U.I.T.) de los mismos.

Es decir, la obligación de facturar el alquiler es del locador, debiendo en este caso, la inmobiliaria emitir un recibo X (documento no válido como factura) para respaldar el cobro del alquiler. Sin perjuicio de ello, se consideran válidos los comprobantes emitidos por las inmobiliarias como intermediarios, siempre que se dejen detallados los datos del locador.