

# Consulta vinculant en relació amb l'aplicació de l'exempció per l'adquisició de béns immobles per desenvolupar-hi una activitat mercantil, professional, comercial o industrial per part de la persona jurídica adquirent.

Número de consulta	CV0320-2024
Data d'emissió	16/07/2024
Normativa	§ Llei 3/2024, de l'1 de febrer, de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra

## Consulta

En aquest apartat es reproduïx la consulta sense les dades de la persona o l'entitat que la formula

Consultants:

Societat A  
Societat B

### ANTECEDENTS

Consulta:

Consulta fiscal en referència a l'aplicació de les exempcions previstes a l'Impost sobre la Inversió Estrangera Immobiliària al Principat d'Andorra en el cas en qüestió.

LesLleis.com

Normativa:

Llei 3/2024, de l'1 de febrer, de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra (d'ara en endavant, "LIEI").

Decret 76/2024, del 28-2-2024, pel qual s'aprova el Reglament de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra (d'ara en endavant, "Reglament")

Manifestacions prèvies:

D'acord amb els requisits establerts a l'article 65 de la Llei 21/2014 de 16 d'octubre, de Bases de l'Ordenament Tributari, desenvolupats a l'article 25 del Decret de l'11 de febrer de 2015, pel qual s'aprova el Reglament d'aplicació dels Tributs, manifestem expressament:

Que, en el moment en què es presenta aquest escrit, no 'està tramitant cap procediment ni recurs administratiu relacionat amb el règim, classificació o qualificació tributària que correspongui al cas plantejat a la Consulta;  
Que la Consulta que us presentem, es refereix al període impositiu 2024 i següents.

DESCRIPCIÓ DELS FET:

La societat A, (d'ara endavant, "l'Adquirent") és una societat constituïda d'acord amb la legislació del Principat d'Andorra, i degudament inscrita al Registre de Societats del Govern d'Andorra.

Les participacions que formen el capital social de l'Adquirent són propietat de dues persones físiques no residents al Principat d'Andorra, en la mateixa proporció del 50 per cent de les participacions (d'ara en endavant, "els Inversors" o "els Socis").

Els Inversors també són propietaris, en la mateixa proporció del 50 per cent, de les participacions constitutives del capital social de la societat andorrana B, (d'ara endavant la societat explotadora), degudament inscrita al Registre de Societats del Govern d'Andorra.

Els Inversors, en representació de l'Adquirent i de l'Explotadora, estan negociant l'adquisició d'un bé immoble situat al territori del Principat

d'Andorra. L'Immoble en qüestió serà destinat a establiment hoteler. En aquest punt cal afegir que dit immoble ja ha estat utilitzat com a hotel amb anterioritat, i la seva distribució i estructura es troba actualment capacitada per desenvolupar l'activitat d'establiment hoteler. Per tant, no es tracta en cap cas d'un immoble destinat a ús residencial o d'habitatge.

Tanmateix, per arribar a l'escenari exposat, els Socis plantegen l'execució de les següents dues operacions:

- L'adquisició de l'Immoble per part de l'Adquirent, amb la finalitat de llogar-lo a l'Explotadora.
- L'explotació de l'Immoble dedicat a l'activitat hotelera i hoteleria per part de l'Explotadora.

El motiu de l'estructura plantejada en la que una societat adquireix el bé immoble (això és, l'Adquirent) i l'altra societat explota el bé immoble dedicant-lo a l'activitat hotelera i hoteleria (això és, l'Explotadora) és el motiu econòmic raonable de la separació de riscos entre el negoci hoteler i la titularitat del bé immoble. Aquesta estructura és una pràctica molt habitual pels Inversors en altres negocis d'inversió hotelera realitzats arreu del món.

Així doncs, en l'escenari plantejat, l'Adquirent seria la societat que adquireix el dret de propietat del bé immoble i la mateixa que llogaria l'actiu a l'Explotadora, societat que l'explotaria econòmicament, sent tant una com altra societats vinculades per compartir els mateixos socis en la mateixa proporció participativa.

L'Immoble en qüestió mai ha sigut destinat a ús residencial en el passat.

Així mateix, cal ressaltar que es tractaria d'una activitat empresarial lligada a la creació de llocs de treball, això és, per la impossibilitat objectiva actualment de dur-la a terme sense crear llocs de treball, doncs els Inversors preveuen l'obertura de l'hotel durant més dies al llarg de l'any en comparació amb el nombre d'hotels actuals.

A més, val a dir que l'Adquirent mantindria la propietat de l'Immoble durant un termini superior a 10 anys.

En aquest context, l'Adquirent i Explotadora es qüestionen la possibilitat d'aplicar l'exempció de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra sobre l'adquisició de l'Immoble, per motiu de la seva utilització en el desenvolupament d'una activitat econòmica de caràcter mercantil o comercial, com és l'activitat d'explotació hotelera.

#### INTERPRETACIÓ FISCAL DE LA QÜESTIÓ PLANTEJADA

L'Impost sobre la Inversió Estrangera Immobiliària (d'ara en endavant, "IIEI") és un impost de naturalesa indirecta que grava la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra. En concret, l'IIEI es tracta d'un gravamen progressiu en funció del nombre d'unitats immobiliàries que posseeixen les persones físiques i jurídiques no residents al Principat d'Andorra (des de la data d'entrada en vigor de la LIIEI) que realitzin la inversió estrangera immobiliària.

Així mateix, la LIIEI inclou, mitjançant disposicions finals, modificacions a la Llei 10/2012, del 21 de juny, d'Inversió Estrangera al Principat d'Andorra (en endavant, "LIE") per tal de redefinir el concepte d'inversió estrangera, amb la finalitat d'incorporar-hi nous subjectes que esdevenen, alhora subjectes obligats de l'IIEI.

L'article 1 de la LIE entén que

"[...] es consideren inversions estrangeres al Principat d'Andorra les adquisicions, per qualsevol títol de béns situats al Principat d'Andorra per part de:

- d) Persones jurídiques de nacionalitat andorrana amb participació estrangera en el seu capital o en els seus drets de vot, directa o indirecta, en un percentatge igual o superior al 50 per cent de manera conjunta. També són inversions estrangeres les destinades a sucursals o altres tipus d'establiments permanents a Andorra de no residents; i les efectuades per altres persones jurídiques andorranes quan almenys el 50 per cent dels drets de vot del seu òrgan de decisió pertanyi, directament o indirectament, a qualsevol de les persones físiques o jurídiques, descrites a les lletres a), b), c) i d) d'aquest article [...]"

A més, l'article 1 de la LIE al seu apartat 2, introdueix un aclariment sobre la definició del terme "participació estrangera", la qual seria d'aplicació als Inversors. En concret preveu el següent literal:

"[...] 2. Als efectes d'aquesta Llei, s'entén que són participacions estrangeres les que ostentin persones físiques que no siguin resident o que tinguin menys de 3 anys de residència ininterrompuda, comptats des de l'obtenció del permís d'immigració o document anàleg [...]"

Segons aquesta definició, els Inversors tindrien la consideració d'inversions estrangeres d'acord amb la LIIEI.

Per altra banda, l'article 13 de la LIE defineix la inversió en immobles

"[...] les inversions que es vulguin efectuar mitjançant l'adquisició de la propietat i altres drets reals sobre immobles, la promoció

urbanística o immobiliària i les concessions administratives que suposin un ús privatiu de béns immobles situats al territori del Principat d'Andorra [...]”.

Així mateix, l'article 14.1 de la LIE preveu que estan subjectes a autorització prèvia del ministeri competent en matèria d'inversió estrangera

“[...] les inversions en immobles que vulguin efectuar les persones, físiques o jurídiques, enumerades a l'article 1.1 a), b), d), e) i f)”.

En conseqüència, l'Adquirent haurà de sol·licitar una autorització d'inversió estrangera per tal de poder adquirir l'Immoble.

En aquest mateix sentit, l'article 5 de la LIIEI determina els obligats tributaris de l'IIIEI, entre els quals, es preveuen els següents quan obtinguin una autorització d'inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra:

“[...] d) “Persones jurídiques de nacionalitat andorrana amb participació estrangera en el seu capital o en els seus drets de vot, directa o indirecta, en un percentatge igual o superior al 50 per cent de manera conjunta. També són inversions estrangeres les destinades a sucursals o altres tipus d'establiments permanents a Andorra de no residents; i les efectuades per altres persones jurídiques andorranes quan almenys el 50 per cent dels drets de vot del seu òrgan de decisió pertanyi, directament o indirectament, a qualsevol de les persones físiques o jurídiques, descrites a les lletres a), b), c) i d) d'aquest article. [...]”

En la mateixa línia que la LIE, aquest mateix article 5 de la LIIEI preveu la mateixa definició sobre el terme “participació estrangera”, la qual seria d'aplicació als Inversors:

“[...] Als efectes d'aquesta Llei, s'entén que són participacions estrangeres les que ostentin persones físiques que no siguin residents o que tinguin menys de 3 anys de residència ininterrompuda, comptats des de l'obtenció del permís d'immigració o document anàleg [...]”.

El contingut d'aquest text  
és d'accés exclusiu per a usuaris subscrits

La subscripció a LesLleis.com inclou:

- Accés il·limitat als textos refosos de lleis i reglaments
- Lectura de textos legals vigents anteriors al BOPA
- Inclusió de textos a demanda
- Sense publicitat