

Consulta vinculant en relació amb l'aplicació de les disposicions transitòries previstes a la normativa

Número de consulta	CV0334-2025
Data d'emissió	05/02/2025
Normativa	Llei 3/2024, de l'1 de febrer, de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra

Consulta

ANTECEDENTS

Consultant: Sra. A.

1. ANTECEDENTS

Consulta:

Consulta fiscal en referència a la no subjecció a l'Impost sobre la Inversió Estrangera Immobiliària al Principat d'Andorra, relativa a dissolucions de condominis conformatos per immobles amb adjudicacions amb compensació, quan l'acord de voluntats és anterior al 5 de setembre de 2023.

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, manifesta expressament:

- a) Que, en el moment en què es presenta aquest escrit, no s'està tramitant cap procediment ni recurs administratiu relacionat amb el règim, classificació o qualificació tributària que correspongui al cas planteja en aquesta consulta.
- b) Que la consulta que presento es refereix al període impositiu 2024 i següents.

2. DESCRIPCIÓ DELS FETS

La senyora A (d'ara endavant, "la consultant") és nacional i resident fiscal a Espanya fins al moment de la presentació d'aquesta Consulta Vinculant, sense que sigui titular de cap tipus d'autorització d'immigració emesa per part del Govern del Principat d'Andorra.

A l'any 1991, davant notari del Principat d'Andorra, el matrimoni format pel pare i la mare de la consultant, casats en règim de separació de béns, van adquirir en règim de proindivís i a parts iguals un immoble (immoble 1) a Andorra. Aquesta adquisició també incloïa una plaça d'aparcament i un traster.

Posteriorment, a l'any 2005, davant notari del Principat d'Andorra, la consultant i la seva germana, van adquirir, en règim de proindivís i a parts iguals, un immoble a Andorra (Immoble 2). Igual que l'anterior, aquesta unitat incloïa una plaça d'aparcament i un traster.

L'any 2016, va morir la mare de la consultant i, en conseqüència, a l'any 2016, les seves filles, la consultant i la seva germana, van acceptar l'herència de la seva mare davant notari espanyol. Com a resultat d'aquesta herència, la consultant i la seva germana van adquirir el 25% de la propietat de l'Immoble 1. Tanmateix, cal destacar que aquesta acceptació d'herència es va fer de manera exclusiva en territori espanyol, sense que a data de la present Consulta Vinculant s'hagi ratificat aquesta acceptació d'herència al Principat d'Andorra.

A l'any 2019, després de la mort del pare de la consultant, les germanes van acceptar l'herència del seu pare davant notari espanyol. En

morir el pare, que havia adquirit l'immoble juntament amb la seva esposa en règim de separació de béns, la consultant i la seva germana van adquirir cadascuna un 25% addicional de l'Immoble 1. D'aquesta manera, la propietat d'aquest immoble va quedar repartida al 50% entre les dues germanes, de manera proindivisa i a parts iguals, passant a formar part aquest Immoble 1 de la comunitat de béns titularitat de les dues germanes.

A l'any 2022, sent copropietàries proindivís al 50% de diferents unitats immobiliàries, entre les quals es trobava l'Immoble 1, la consultant i la seva germana van decidir dissoldre el condomini i adjudicar-se els immobles, formalitzant aquesta operació a Espanya, davant notari espanyol. A l'escriptura corresponent es va reflectir que el títol de propietat de l'immoble tenia el seu origen en un 50% per herència de la mare i un 50% per herència del pare. Com a resultat de la dissolució de la comunitat de béns existent entre les dues germanes, la consultant va adquirir la titularitat completa de l'Immoble 1. Donat que els immobles adjudicats a la consultant constituïen un valor inferior als assignats a la seva germana, la consultant va percebre una compensació satisfeta per la seva germana. Aquesta operació de dissolució del condomini no ha estat ratificada davant cap notari del Principat d'Andorra.

Al llarg d'aquests processos, la consultant i la seva germana, van passar de ser copropietàries al 50% de diverses unitats immobiliàries ubicades en territori andorrà a ser propietàries exclusives de diferents immobles, realitzant les compensacions econòmiques necessàries per equilibrar el valor de les adjudicacions. És rellevant remarcar que totes les escriptures d'acceptació d'herència i dissolució de condomini es van realitzar davant notaris espanyols i que, en alguns casos, la titularitat registral a Andorra no va ser actualitzada després de l'execució d'aquestes operacions.

3.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 LIEI) que realitzin la inversió estrangera immobiliària.

Així mateix, la LIEI 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 per part de: a) persones físiques no residents al Principat d'Andorra. [...]"

Segons aquesta definició, la Consultant tindria la consideració d'inversora estrangera d'acord amb la LIEI.

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 de 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)".

LesLleis.com

En conseqüència, la consultant, haurà de sol·licitar una autorització d'inversió estrangera per tal de poder ratificar l'adquisició d'ambdós immobles davant d'un Notari del Principat d'Andorra.

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

■ "[...] a) Persones físiques no residents al Principat d'Andorra. [...]"

En conseqüència, la consultant entén que seria considerada obligada tributària de l'IIEI per l'adquisició d'ambdós immobles.

Tanmateix, la Disposició transitòria primera de la LIEI, titulada "Sol·licituds d'inversió estrangera immobiliària presentades abans de l'entrada en vigor de la Llei 16/2023 Llei 16/2023, del 7 de setembre, de suspensió transitòria de la inversió estrangera en immobles al Principat d'Andorra" preveu el següent literal "[...] 2. Els titulars d'inversions estrangeres en immobles que acreditin fefaentment que abans del 5 de setembre del 2023 hi havia un acord de voluntats en relació amb la compravenda d'un immoble, el qual portava associat una transacció econòmica materialitzada amb anterioritat a aquesta data, extrems que cal acreditar de forma fefaent, no estan subjectes a la Llei de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra. Tampoc estan subjecte a la present Llei els residents que acreditin fefaentment que abans del 5 de setembre del 2023 hi havia un acord de voluntats en relació amb la compravenda d'un immoble, el qual portava associat una transacció econòmica materialitzada amb anterioritat a aquesta data, extrems que cal acreditar de forma fefaent [...]"

Pel cas concret, val a dir que:

(i) Existeix un acord de voluntats previ al 5 de setembre de 2023.

Les dissolucions dels condominis i les adjudicacions dels immobles es van formalitzar en dates anteriors al 5 de setembre de 2023:

- Immobile 1: dissolució del condomini i adjudicació a la consultant a l'any 2022.
- Immobile 2: dissolució del condomini i adjudicació a la consultant a l'any 2022.

(ii) Transacció econòmica materialitzada amb anterioritat al 5 de setembre de 2023.

En ambdues dissolucions de condomini es van realitzar compensacions econòmiques entre les germanes per equilibrar el repartiment dels immobles:

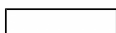
- Immobile 1: la germana de la consultant va abonar una quantitat econòmica a la consultant.
- Immobile 2: la consultant va abonar una quantitat econòmica a la seva germana.

(iii) Acreditació fefaent.

Les dissolucions dels condominis i les adjudicacions es van realitzar davant notari espanyol, en escriptures públiques, la qual cosa acredita fefaentment l'acord de voluntats i la transacció econòmica associada.

En conseqüència, entén la consultant que les adjudicacions dels immobles derivades de les dissolucions de condomini, executades davant notari espanyol durant l'exercici 2022 (això és, abans del 5 de setembre de 2023), no quedarien subjectes a l'IIEL.

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