









Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries (Text refós per LesLleis.com)

Índex

[Mostra/Amaga]

- Exposició de motius
- Capítol I. Definicions generals
 - Article 1. *Naturalesa jurídica* 
 - Article 2. *Àmbit territorial*
- Capítol II. Fet generador, base de tributació, tipus de gravamen i quota tributària
 - Article 3. *Fet generador*   
 - Article 4. *Exempcions*    

Atès que el Consell General en la seva sessió del dia 29 de desembre del 2000 ha aprovat la següent:

Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries

Exposició de motius

El nivell de desenvolupament econòmic del Principat i la voluntat d'incrementar i potenciar al màxim l'economia andorrana exigeixen i, alhora, estan condicionats per la millora de les infraestructures del Principat. Les millores i les innovacions esmentades són dutes a terme mitjançant inversions finançades de forma exclusiva pel sector públic.

La necessitat de finançar les inversions esmentades ha impulsat la creació d'una figura impositiva que recaigui sobre els que reverteixen, principalment, aquestes inversions. Aquest nou impost és un tribut de naturalesa indirecta, que grava determinades transmissions de béns immobles i fa recaure la càrrega tributària en els adquirents d'aquests béns.

Aquesta Llei introdueix un model de corresponsabilitat fiscal en virtut del qual coexisteixen dues quotes tributàries: l'estatal i la comunal. Amb l'objectiu de garantir el principi de la reserva de Llei que exigeix l'article 27 de la Constitució i les potestats atribuïdes als comuns per l'article 80.2 de la Constitució i l'article 9 de la Llei Qualificada de delimitació de competències dels comuns, aquesta Llei estableix uns tipus màxims i mínims. El comú que opti per establir el tribut sobre les transmissions patrimonials immobiliàries a inscriure al cadastre comunal haurà de regular en les seves respectives ordinacions pressupostàries el tipus de gravamen aplicable a les transmissions que tinguin lloc dins les seves demarcacions territorials, i en els termes que preveu aquesta Llei, sense que aquest tipus de gravamen pugui ser inferior al límit mínim ni superior al màxim establerts en aquesta Llei. La gestió del tribut s'efectua de forma compartida entre el Govern i els comuns, cadascun per la part de deute tributari que li correspon. Tanmateix i als efectes de simplificar el sistema de gestió, es preveu que els comuns puguin delegar al Govern, mitjançant el corresponent Conveni, la competència de la gestió comunal del tribut.

La Llei que regula aquest impost es desenvolupa a través de vint articles, distribuïts en quatre capítols. El capítol primer, que consta de dos articles, estableix les definicions generals de l'impost. El capítol segon, amb un total de nou articles, desenvolupa el cos i el contingut bàsic d'aquesta figura impositiva. El capítol tercer es dedica a les normes de gestió de l'impost. I l'últim capítol es destina a la regulació específica del règim d'infraccions i sancions relatiu a aquest tribut. A tot això s'afegeixen tres disposicions addicionals, una disposició transitòria i dues disposicions finals.

Capítol I. Definicions generals

Article 1. *Naturalesa jurídica*

1. El present impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries és un impost de naturalesa indirecta que grava les transmissions patrimonials oneroses i les transmissions patrimonials lucratives inter vivos de béns immobles, així com la constitució i la cessió de drets reals sobre els béns immobles, en els termes descrits en la present Llei.

2. L'impost s'exigeix segons la veritable naturalesa jurídica de l'acte o contracte, amb independència de la denominació que les parts li hagin donat.

No estan subjectes a aquest impost les transmissions patrimonials de béns immobles realitzades pels empresaris i els professionals en el marc de la seva activitat empresarial o professional quan estiguin subjectes o no subjectes a l'impost general indirecte.

3. Als efectes d'aquest impost, també es consideren béns immobles les instal·lacions de qualsevol tipus establertes amb caràcter

permanent, que no siguin transportables per la seva forma de construcció i encara que el terreny sobre el qual es trobin situades no pertanyi al propietari dels béns immobles.

Mostra redacció anterior, vigent del 14/02/2001 al 31/12/2012

Article 2. Àmbit territorial

1. Aquest impost s'aplica a totes les transmissions de béns immobles i a les constitucions i les cessions de drets reals sobre aquests béns immobles quan estiguin situats en territori del Principat d'Andorra.

2. Als efectes de l'aplicació del gravamen comunal corresponent caldrà atènyer-se a la parròquia on estigui situat l'immoble.

Capítol II. Fet generador, base de tributació, tipus de gravamen i quota tributària

Article 3. Fet generador

1. Són transmissions patrimonials subjectes a aquest impost les transmissions, a títol onerós o a títol lucratiu inter vivos, de tota classe de béns immobles així com la constitució i la cessió de drets reals sobre els béns immobles.

2. Són també actes subjectes a aquesta Llei:

- a) La transmissió d'accions o de participacions de societats mercantils, així com la constitució o cessió de drets reals sobre aquestes accions o participacions quan almenys el 50 per cent de l'actiu de les dites societats estigui compost per béns immobles o drets reals sobre els mateixos i que, com a resultat de la transmissió d'accions o de participacions, o de la constitució o cessió de drets reals sobre les mateixes, l'adquirent tingui més d'una cinquena part del capital de la societat o dels seus drets de vot.
- b) Les transmissions o adjudicacions de béns immobles realitzades com a conseqüència de qualsevol resolució judicial o administrativa.
- c) Les insolutumdacions de béns immobles i les adjudicacions dels mateixos béns per a pagament de deutes.
- d) Els expedients de domini i les actes de notorietat als quals la Llei atribueixi l'efecte de reconèixer la propietat de béns immobles a una persona, a menys que s'acrediti haver pagat l'impost amb anterioritat.
- e) Els reconeixements de domini a favor d'una persona determinada, amb la mateixa excepció que preveu l'apartat anterior.
- f) Les concessions administratives que impliquin la utilització privativa de béns immobles.
- g) L'ampliació posterior del contingut de drets reals constituïts, que s'ha de liquidar sempre que impliqui per al seu titular un increment patrimonial, el qual serveix de base per a l'exigència del tribut.

3. Als efectes d'aquesta Llei, es consideren també subjectes a l'impost els contractes de promesa i els contractes d'opció quan tinguin per objecte un bé immoble o drets sobre els béns immobles.

4. Als efectes d'aquesta Llei, en les promeses de compravenda on s'estipuli el pagament d'un preu superior al 20 per cent del preu total que s'hagi pactat, es liquidarà la totalitat de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries com si es tractés de la transmissió de l'immoble amb independència del moment en què tingui lloc la formalització posterior de la compravenda.

En el moment de la formalització del contracte definitiu de compravenda s'aportarà el document que acrediti la liquidació d'aquest impost.

5. Als efectes d'aquesta Llei, es considera que els contractes de permuta comporten l'existència de dues transmissions.

6. Als efectes d'aquest impost les resolucions o anul·lacions de contractes per voluntat de les parts tenen la consideració de nova transmissió. En les compravendes a carta de gràcia o amb pacte de retrovenda, l'exercici del dret de lluir i quitar o la retrocessió de les compravendes tenen també la consideració de nova transmissió.

Mostra afectació, vigent des del 16/11/2017

Mostra redacció anterior, vigent del 14/02/2001 al 19/07/2006

Article 4. Exempcions

Resten exemptes de l'impost:

1. Les transmissions de béns immobles i les constitucions i cessions de drets reals sobre els mateixos béns, realitzades a favor del Consell General, del Govern, dels comuns, dels quarts, de les entitats parapúbliques o de dret públic, així com les realitzades a favor dels coprínceps en qualitat de caps de l'Estat.

Són entitats parapúbliques o de dret públic les definides en l'article 3 de la Llei general de les finances públiques.

2. Les transmissions de béns immobles i les constitucions i cessions de drets reals sobre els mateixos béns realitzades a favor de l'Església.
 3. Les transmissions de béns immobles i les constitucions i cessions de drets realitzades pels cònjuges a la comunitat conjugal, les que realitzi qualsevol dels cònjuges a favor de l'altre en el marc de la modificació de la comunitat conjugal i, en general, les adjudicacions de béns i drets que es realitzin en el marc de la dissolució i liquidació del règim econòmic del matrimoni.
 4. Les constitucions o cessions de drets reals de garantia.
 5. Les transmissions a títol gratuït de béns immobles així com les constitucions o cessions de drets reals sobre els mateixos, realitzades entre cònjuges, entre persones que integrin les unions estables de parella regulades a la Llei 4/2005, de 21 de febrer, qualificada de les unions estables de parella, o les realitzades entre persones físiques que tinguin un grau de parentiu per consanguinitat o adopció en línia descendent, ascendent i/o col·lateral fins a tercer grau.
 6. Les transmissions a títol gratuït d'accions i/o de participacions de societats en què més del 50 per cent de l'actiu estigui compost per béns immobles o drets reals sobre els mateixos, realitzades entre cònjuges, entre persones que integrin les unions estables de parella regulades a la Llei 4/2005, de 21 de febrer, qualificada de les unions estables de parella, o les realitzades entre persones físiques que tinguin un grau de parentiu per consanguinitat o adopció en línia descendent, ascendent i/o col·lateral fins a tercer grau.
 7. Les aportacions de béns immobles o de drets reals sobre els mateixos a societats en què tots els accionistes tinguin entre ells un parentiu per consanguinitat o adopció en línia descendent, ascendent i/o col·lateral fins al tercer grau o siguin cònjuges o siguin persones que integrin les unions estables de parella regulades a la Llei 4/2005, de 21 de febrer, qualificada de les unions estables de parella.
 - 8.1. Les transmissions a títol gratuït de béns immobles entre societats en què tots els seus membres tinguin entre ells un parentiu per consanguinitat o adopció en línia descendent, ascendent i/o col·lateral fins al tercer grau o siguin cònjuges o integrin les unions estables de parella regulades a la Llei 4/2005, de 21 de febrer.
 - 8.2. Les aportacions de béns immobles o de drets reals sobre els mateixos béns realitzades a societats del mateix grup.
- Als efectes d'aquesta Llei, formen part d'un mateix grup les societats que participen en altres societats en un percentatge superior al 50 per cent del seu capital social o dels seus drets de vot.
9. Les transmissions lucratives de béns immobles i també les constitucions o cessions lucratives de drets reals sobre els mateixos béns realitzades a favor d'entitats sense ànim de lucre o a favor d'associacions a què fa referència la Llei qualificada d'associacions, del 29 de desembre del 2000, sempre que aquestes associacions estiguin inscrites en el Registre d'Associacions.
 10. Les transmissions que efectuïn els administrats per a la reparcel·lació dels terrenys de la seva propietat que hagin quedat continguts en una unitat d'actuació definida en els plans d'urbanisme parroquials, en aplicació de les disposicions de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme i dels reglaments que la desenvolupin.
 11. Les transmissions, oneroses o lucratives, de béns immobles realitzades a favor de persones físiques, sempre que concorrin les condicions següents:

a) Que l'adquirent tingui la nacionalitat andorrana amb residència efectiva al Principat d'Andorra, o bé si és estranger que acrediti un període mínim de residència legal, permanent i continuada al Principat d'Andorra de 5 anys.

b) Que el bé immoble sigui la primera adquisició d'habitatge i que hagi de constituir l'habitatge habitual i permanent de l'adquirent. S'inclou dins el concepte d'habitatge el bé immoble que constitueix l'habitatge habitual i permanent, els aparcaments, els trasters i els annexos accessoris a aquests últims, si s'adquireixen de forma conjunta.

Es considera primera adquisició d'habitatge la primera transmissió d'habitatge en favor de l'adquirent.

Es considera habitatge habitual i permanent el que serveix principalment de residència permanent i habitual de l'adquirent i del conjunt de persones que hi conviuen, independentment de si hi ha una relació de parentiu o no, en un període superior a sis mesos i un dia per any natural.

L'habitatge ha de ser l'habitatge habitual i permanent durant un període mínim de 4 anys a comptar des del moment de l'ocupació.

En cas d'incompliment del període de 4 anys a què fa referència el paràgraf anterior, l'obligat tributari ha d'ingressar el deute tributari derivat de la transmissió, inclosos els interessos de demora corresponents. A aquests efectes la prescripció de l'impost es computa a partir de la data en què es produeixi l'incompliment.

L'adquirent ha d'ocupar l'habitatge en un termini màxim de 6 mesos posteriors a la seva adquisició.

c) Que l'adquirent tingui uns ingressos anuals derivats d'un salari, un treball per compte propi, una pensió o altres rendes que no superin tres vegades el salari mínim mensual anualitzat en el cas d'un adquirent, i en el cas de més d'un adquirent que no superin quatre vegades i mitja el salari mínim anualitzat.

d) Que el valor de l'habitatge no superi els 360.000 euros.

e) Que l'adquirent no tingui deutes pendents de pagament amb l'Administració general.

L'adquirent ha de sol·licitar l'exempció a l'Administració i ha de complir les condicions formals i els procediments que es determinin reglamentàriament.

f) En el cas que l'adquirent o qualsevol familiar o persona a càrrec que hi convisqui sofreixi una discapacitat, segons el que estableix l'article 4 de la Llei de garantia dels drets de les persones amb discapacitat del 17 d'octubre de 2002, els valors consignats en els apartats c) i d) s'incrementen en un 20 per 100.

12. Les transmissions oneroses de béns immobles efectuades per part de l'Institut Nacional de l'Habitatge, del Fons d'Habitatge i de les societats andorranes participades per aquest últim amb l'objectiu de promoure habitatge de lloguer a un preu assequible al Principat d'Andorra a favor de persones físiques o jurídiques residents en territori andorrà, així com les transmissions de béns immobles i també les procedents de constitucions i cessions de drets reals sobre els mateixos béns en favor de l'Institut Nacional de l'Habitatge, del Fons d'Habitatge i de les societats andorranes participades per aquest últim amb l'objectiu de promoure habitatge de lloguer a un preu assequible al Principat d'Andorra.

Mostra redacció anterior, vigent del 30/01/2008 al 07/07/2021

Mostra redacció anterior, vigent del 20/07/2006 al 29/01/2008

Mostra redacció anterior, vigent del 13/05/2004 al 19/07/2006

Mostra redacció anterior, vigent del 14/02/2001 al 12/05/2004

Registreu-vos a LesLleis.com per
accedir al contingut complet d'aquesta pàgina.