

Llei 3/2024, de l'1 de febrer, de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra.

Índex

[Mostra/Amaga]

- Exposició de motius
 - Article 1. *Objecte de la Llei*
 - Article 2. *Naturalesa i objecte de l'impost*
 - Article 3. *Fet generador*
 - Article 4. *Exempcions*

Atès que el Consell General en la seva sessió del dia 1 de febrer del 2024 ha aprovat la següent:

Llei 3/2024, de l'1 de febrer, de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra

Exposició de motius

La inversió estrangera al Principat d'Andorra ha experimentat un creixement important i sostingut en el temps des de la seva implantació, l'any 2008. Després de més de quinze anys d'aplicació de la normativa en matèria d'inversió estrangera, resulta manifest l'atractiu que suposa Andorra per als inversors internacionals.

Un dels sectors que ha assolit xifres d'inversió més rellevants és aquell relatiu a la inversió estrangera en immobles, especialment amb posterioritat a la pandèmia derivada del virus SARS-CoV- 2.

En aquest context i tenint present la dimensió i els recursos dels quals Andorra disposa, els estàndards de sostenibilitat ambiental que aquest país s'ha compromès a assolir i davant la necessitat de garantir un model de creixement sostenible, es constata la necessitat d'implantar un tribut que gravi la inversió estrangera immobiliària, que es posa de manifest en el moment d'invertir en territori del Principat d'Andorra fons d'origen no andorrà. Tot amb l'objectiu de contribuir, amb aquesta nova font d'ingressos per a l'Estat, en benefici de les polítiques públiques, entre altres, de foment de l'habitatge de lloguer i de diversificació econòmica.

En matèria de base de tributació, s'ha optat per un model d'acord amb el qual es calcula aquesta base partint del valor real de la inversió estrangera immobiliària que es formalitza a conseqüència de l'autorització de la inversió estrangera atorgada, sense perjudici del fet que s'ha establert l'obligació d'un pagament a compte calculat sobre la inversió estrangera declarada.

El tipus de gravamen és progressiu en funció del nombre d'unitats immobiliàries sobre les quals es materialitza la inversió. Alhora, s'estableix una bonificació de la quota de tributació en el cas que la dita inversió estrangera es materialitzi en immobles destinats al mercat d'habitatge de lloguer per a residència habitual i permanent durant un termini mínim de 10 anys, limitant aquesta bonificació a través de clàusules antiabús.

El règim de liquidació i ingrés de l'impost es basa en un pagament a compte amb caràcter previ al lliurament de la resolució favorable de l'autorització d'inversió estrangera, i l'autoliquidació subsegüent i prèvia a la formalització de la dita inversió estrangera davant del fedatari públic que instrumentalitza la inversió, el qual incorpora l'autorització, l'autoliquidació i l'ingrés en la matriu del document públic als efectes de comprovació.

En la darrera part de l'articulat, la Llei enuncia el règim sancionador i el remet a la legislació vigent en matèria de bases de l'ordenament tributari.

La disposició transitòria primera determina els supòsits de no subjecció a la Llei de l'impost per a les inversions efectuades abans de l'entrada en vigor de la Llei 16/2023, del 7 de setembre, de suspensió transitòria de la inversió estrangera en immobles al Principat d'Andorra.

La disposició transitòria segona estableix que no queden subjectes a aquesta Llei aquelles promocions urbanístiques o immobiliàries que acreditin que amb anterioritat al 5 de setembre de 2023 havien presentat la sol·licitud de la llicència d'obres o d'edificació de l'immoble de que es tracti.

La primera disposició final té per objecte redefinir el concepte d'inversió estrangera, amb la finalitat d'incorporar-hi nous subjectes que esdevenen, alhora, subjectes obligats del tribut que defineix la present Llei.

Les disposició finals segona i tercera tenen per objectiu precisar, de la legislació vigent en matèria d'inversió estrangera, el concepte d'inversió estrangera immobiliària. Tot amb l'objectiu d'incloure dins d'aquest supòsit i, per tant, dins l'àmbit d'aplicació del tribut, no només les adquisicions d'immobles, sinó també la participació a través de persones jurídiques, de forma directa o en carter, que tinguin

per finalitat darrera l'adquisició de la propietat i altres drets reals sobre immobles, concessions, ús privatiu dels béns immobles, i també la promoció urbanística o immobiliària.

La disposició final quarta canvia el règim d'autorització administrativa de la inversió estrangera, passant d'un sistema de silenci positiu al silenci negatiu general que estableix el Codi de l'Administració. La motivació del canvi redunda en el fet que, de l'experiència acumulada, en ressurt la necessitat de comprovar penalment i econòmicament i a escala internacional determinats expedients d'autorització que, en alguns casos, requereixen consultes a registres exteriors, i que no permeten complir, amb garanties suficients per a la salvaguarda de l'Estat, una resolució favorable en el termini d'un mes.

A través de la disposició final cinquena es crea dins la Llei vigent en matèria d'inversió estrangera la taxa per a la tramitació de la sol·licitud de la inversió estrangera, que fins a la data es regia per una norma ambigua i d'un import que ha quedat superat.

La disposició final sisena modifica la Llei 17/2017, del 20 d'octubre, de règim fiscal de les operacions de reorganització empresarial, per preveure la no subjecció a l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra a les adquisicions de béns immobles o de drets reals possessoris sobre immobles derivades de les operacions a les quals sigui aplicable el règim fiscal regulat en la Llei de règim fiscal de les operacions de reorganització empresarial.

Finalment, la Llei culmina amb tres disposicions finals de tancament que, respectivament, habilita el desenvolupament reglamentari de la Llei, encomana la consolidació de textos i en marca l'entrada en vigor.

Article 1. *Objecte de la Llei*

La Llei té per objecte crear i regular els elements essencials de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra.

Article 2. *Naturalesa i objecte de l'impost*

L'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra és un tribut de naturalesa indirecta que grava la inversió estrangera immobiliària en territori del Principat d'Andorra que es posi de manifest de forma directa o indirecta.

Article 3. *Fet generador*

Constitueix el fet generador de l'impost la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra d'acord amb la llei reguladora de la inversió estrangera al Principat d'Andorra i les especificitats que es preveuen en la present llei, amb la finalitat de destinar dita inversió a l'adquisició d'immobles o altres drets reals —amb exclusió dels drets reals de garantia—, concessions, participació en societats o altres persones jurídiques que disposin de drets sobre aquests immobles; o a la promoció urbanística o immobiliària. Als efectes d'aquest impost el concepte d'inversió estrangera immobiliària inclou qualsevol de les activitats descrites anteriorment.

Article 4. *Exempcions*

Estan exemptes de l'impost:

- a) Les adquisicions, per causa de mort, de béns immobles o de drets reals sobre aquests per part d'una persona física o jurídica no resident.
- b) Les aportacions de béns immobles o de drets reals d'ús sobre aquests realitzades a favor de societats en què tots els accionistes i les persones físiques que transmeten els esmentats béns o drets reals sobre aquests tinguin entre ells un parentiu per consanguinitat o adopció en línia descendent, ascendent i/o col·lateral fins a segon grau, o siguin cònjuges o convivents en unions estables de parella.
- c) Les adquisicions a títol gratuït d'immobles o de drets reals d'ús sobre aquests, concessions, participació en societats o altres persones jurídiques que disposin de drets sobre aquests immobles, realitzades entre cònjuges, entre convivents en unió estable 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 segon grau.
- d) Les adjudicacions a títol gratuït d'immobles o altres drets reals d'ús sobre aquests, participació en societats o altres persones jurídiques que disposin d'immobles o drets reals sobre aquests, realitzades en el marc de les dissolucions del règim econòmic matrimonial per divorci.
- e) Les adquisicions d'immobles o de drets reals d'ús sobre aquests, concessions, participació en societats o altres persones jurídiques que disposin de drets reals sobre aquests immobles que resultin com a conseqüència de l'execució de drets reals de garantia o de qualsevol altre negoci jurídic translatiu del domini o d'altres drets reals sobre béns immobles que impliqui l'extinció total o parcial d'un finançament, sempre que l'adquirent sigui la mateixa entitat que ha concedit el finançament.
- f) Les adquisicions d'immobles o de drets reals d'ús sobre aquests, concessions, participació en societats o altres persones jurídiques que disposin de drets reals sobre aquests immobles, que resultin com a conseqüència de l'execució de drets reals de garantia o de qualsevol altre negoci jurídic translatiu del domini o d'altres drets reals sobre béns immobles, que impliqui l'extinció total o parcial d'un finançament atorgat per una entitat bancària o una entitat financera -no bancària- que tingui origen en un préstec concedit per una entitat bancària andorrana.
- g) Les adquisicions de béns immobles o de drets reals d'ús sobre aquests, concessions, participació en societats o altres persones jurídiques que disposin de drets reals sobre aquests immobles, per part de persones físiques no residents o residents amb menys de tres anys de residència o de persones jurídiques no residents, per desenvolupar-hi una activitat mercantil, professional, comercial o

industrial per part de la persona física o jurídica adquirent, sempre que es compleixin cumulativament totes les següents condicions:

- i) Que l'activitat sigui distinta de la promoció immobiliària o la compravenda de béns immobles;
- ii) que la propietat dels immobles o la titularitat dels drets reals o la participació en societats o altres persones jurídiques es mantingui durant un termini mínim de deu anys; i
- iii) que no es tracti d'immobles inicialment destinats a ús residencial o d'habitatge segons l'autorització de la llicència de construcció del Comú corresponent, en quin cas queden subjectes a l'impost.
- iv) que la inversió vagi lligada a la creació de llocs de treball.

En cas que la propietat de l'immoble, la titularitat del dret real o la participació no es mantingui durant el termini mínim fixat en aquest apartat, l'operació quedarà subjecta a l'impost que es liquidarà al tipus previst a l'article 8.1.a).i).

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