



# Reglament de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries (Text refós per LesLleis.com)

## Índex

[Mostra/Amaga]

- Capítol I. Definicions generals
  - Article 1. Àmbit d'aplicació del Reglament
  - Article 2. Definicions i normes especials
  - Article 3. Exempcions 
  - Article 4. Competència
- Capítol II. Liquidació de l'impost
  - Article 5. Responsables de la gestió, la liquidació i la recaptació de l'impost
  - Article 6. Acreditació del valor d'adquisició davant de l'Administració 

## Capítol I. Definicions generals

### Article 1. Àmbit d'aplicació del Reglament

Aquest Reglament desenvolupa la Llei, 21/2006, del 14 de desembre, de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries, així com la seva gestió.

### Article 2. Definicions i normes especials

1. En les transmissions de participacions socials o accions d'entitats mercantils, i també en la constitució o la cessió de drets reals sobre aquestes participacions socials o accions, per determinar el percentatge que els béns immobles o drets reals sobre els mateixos béns representa sobre el total de l'actiu, cal atènyer-se al que es desprengui dels estats financers de la societat establerts d'acord amb els principis de comptabilitat vigents al Principat d'Andorra o, per defecte, amb els de les normes internacionals de comptabilitat i segons el que manifestin els intervinents en la transmissió, sense perjudici de la comprovació administrativa posterior dels fets.

2. Als efectes del que preveu l'article 7 de la Llei de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries, són persones no residents a Andorra les persones jurídiques domiciliades a l'estranger, incloses les entitats públiques de sobirania estrangera, i les persones físiques andorranes o estrangeres que no siguin residents a Andorra o les persones residents amb autorització de residència igual o inferior a un any.

Als efectes d'aquest impost, es presumeix, llevat de prova en sentit contrari, que les persones físiques de nacionalitat andorrana tenen la residència al Principat d'Andorra. Als mateixos efectes es presumeix que les persones físiques de nacionalitat estrangera no són residents al Principat d'Andorra.

### Article 3. Exempcions

1. En els supòsits previstos en els apartats 3 a 9, ambdós inclosos, de l'article 4 de la Llei de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries, relatiu a les exempcions de l'impost, és necessari presentar la documentació que es determina a continuació, juntament amb la liquidació provisional de l'impost, per poder fer valer les circumstàncies que donen lloc a l'exempció:

- a) Per a l'exempció prevista a l'apartat 3 de l'article 4 de la Llei, la documentació acreditativa de la constitució, modificació, dissolució o liquidació del règim matrimonial dels cònjuges.
- b) Per a les exempcions previstes als apartats 4, 5, 6 i 7 de l'article 4 de la Llei, una acreditació suficient del grau de parentiu, del matrimoni o de la unió estable de parella.
- c) Per a l'exempció prevista a l'apartat 8 de l'article 4 de la Llei, la documentació pública acreditativa de la pertinença de les societats actuant a un mateix grup.
- d) Per a l'exempció prevista a l'apartat 9 de l'article 4 de la Llei, la documentació acreditativa de la reparcel·lació en concret i de la unitat d'actuació urbanística definida en el pla d'urbanisme corresponent.

2. Per a l'exempció prevista a l'apartat 10 de l'article 4 de la Llei, la persona o persones transmissores han de presentar al Servei de Tràmits la sol·licitud en el format oficial corresponent que es presenta a l'annex 1, degudament emplenada i acompanyada de la documentació

següent:

- a) Fotocòpia del passaport o del document nacional d'identitat de la persona o persones que transmeten i sol·liciten l'exempció.
- b) Les persones estrangeres han de presentar el certificat d'inscripció expedit pel Servei d'Immigració que acrediti el temps de residència, el tipus d'autorització i de validesa al Principat.
- c) Certificat de residència expedit pel Comú que acrediti el temps de residència en l'habitatge objecte de la transmissió dels transmissors.
- d) Document públic i fotocòpia del mateix document, que acrediti la data i l'import de l'adquisició de l'habitatge objecte de la transmissió.
- e) Taxació pericial del bé immoble per al qual es demana l'exempció.
- f) Si escau, els documents que acreditin les inversions o millores realitzades en el bé objecte de la transmissió, d'acord amb el que disposa l'apartat 9 de l'article 7.
- g) Declaració jurada dels transmissors que en el termini màxim d'un any, a comptar del moment de la transmissió de l'habitatge, reinvertiran l'import percebut per la venda en l'adquisició d'un nou habitatge habitual i permanent al Principat d'Andorra.
- h) En el termini d'un mes, a comptar del moment de la transmissió, la persona a favor de la qual s'hagi acordat l'exempció, ha de presentar a l'Administració una còpia simple de l'escriptura de transmissió de l'habitatge objecte de l'exempció.
- i) En el termini d'un mes a comptar del moment en què es realitza la reinversió referida a l'apartat g) anterior, la persona a favor de la qual s'hagi acordat l'exempció ha de presentar a l'Administració una còpia de l'escriptura d'adquisició del nou habitatge habitual i permanent.
- j) En el termini de sis mesos a comptar del moment en què es fa la reinversió, el certificat de residència expedit pel Comú.
- k) Un cop a l'any, i fins que hagin transcorregut els anys que la Llei exigeix perquè l'habitatge sigui considerat habitual i permanent, la persona o persones a les quals s'ha acordat l'exempció han de presentar a l'Administració el certificat de residència expedit pel Comú, així com els rebuts d'electricitat, telèfon i/o aigua de l'habitatge que demostrin que l'habitatge és l'habitual i permanent.
- l) L'Administració es reserva el dret de demanar qualsevol informació o documentació complementària tant per a l'atorgament com per al control de l'exempció.

En cap cas no és d'aplicació aquesta exempció per a les transmissions oneroses de l'habitatge habitual i permanent si no ha estat acordada favorablement amb anterioritat a la formalització en document públic o privat de la transmissió.

En els casos en què s'acordi l'exempció, la transmissió s'ha de formalitzar en el termini màxim de 3 mesos a comptar de la data de la resolució en què s'acorda l'exempció. Transcorregut aquest termini, les persones interessades han de presentar una nova sol·licitud d'exempció.

En cas que l'adquisició del nou habitatge tingui lloc, com a màxim, sis mesos abans de la transmissió del bé objecte de l'aplicació d'aquesta exempció, l'obligat tributari ha de sol·licitar l'aplicació d'aquesta exempció en el moment de la transmissió del bé objecte de l'aplicació de l'exempció, ha d'acomplir tots els requisits assenyalats, i acompanyar-hi, a més a més, una còpia de l'escriptura de l'adquisició del nou habitatge dins el termini de sis mesos esmentat anteriorment.

En cas que la reinversió no es faci per la totalitat, només queda exonerada de tributació la part proporcional de la plusvàlua que es correspon amb l'import de la reinversió feta.

3. Per aplicar les exempcions previstes als apartats 2, 3, 4, 5, 6, 7 i 8 de l'article 4 de la Llei de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries, i d'acord amb el que preveu l'apartat 11 del mateix article 4 de la Llei, l'obligat tributari ha de comunicar al fedatari públic que correspon l'aplicació de l'exempció i ha de presentar un compromís de pagament del deute tributari corresponent a aquest impost, en cas que l'adquirent realitzi la transmissió del bé en el termini inferior a tres anys. Si en el termini inferior a tres anys es procedís a la transmissió de l'immoble, el notari que autoritzi aquesta transmissió n'ha d'informar el ministeri encarregat de les finances.

Mostra redacció anterior, vigent del 18/01/2007 al 13/12/2017

#### Article 4. Competència

La gestió i liquidació de l'impost correspon al Govern, que les delega al ministeri encarregat de les finances.

## Capítol II. Liquidació de l'impost

### Article 5. Responsables de la gestió, la liquidació i la recaptació de l'impost

1. La gestió, la liquidació i la recaptació de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries les realitza el departament encarregat dels tributs, del ministeri encarregat de les finances, quan la transmissió s'efectua a través de contracte privat.
2. La gestió i la recaptació de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries les realitza el fedatari públic quan la transmissió s'efectua a través d'instrument públic o per formalització d'una subhasta pública.

### Article 6. Acreditació del valor d'adquisició davant de l'Administració

1. Quan l'obligat tributari hagi d'acreditar obres de millores o inversions que augmentin el valor d'adquisició, d'acord amb el que preveu l'apartat 4 de l'article 8 de la Llei de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries, ha de justificar davant el ministeri encarregat de les finances l'import de les inversions o millores realitzades i que augmentin el valor d'adquisició del bé o dret objecte de gravamen, aportant la documentació següent:

- a) Autorització de les obres realitzades d'acord amb la legislació urbanística.
- b) Factures acreditatives de les obres autoritzades.
- c) Documents acreditatius del pagament de les factures.

2. En el cas de noves promocions immobiliàries, els obligats tributaris han d'acreditar l'import de les obres fetes i aportar la documentació relativa als aspectes següents:

- a) Llicència urbanística.
- b) Projecte executiu.
- c) Relació amb el detall dels costos de l'obra.
- d) Escritura de divisió en propietat horitzontal, on consti l'assignació del coeficient del sòl que correspon a cada entitat construïda.

3. En ambdós casos anteriors, l'Administració n'ha de procedir a la comprovació i ha d'emetre un certificat del valor d'adquisició actualitzat que ha d'incloure l'import de les inversions i millores realitzades, d'acord amb el que preveu l'apartat 4 de l'article 8 de la Llei de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries. En el cas de les promocions immobiliàries, s'ha d'emetre un certificat per cada entitat construïda.

No obstant això, no és necessari obtenir aquest certificat quan es tracti de transmissions de béns immobles realitzades a partir dels deu anys de propietat d'aquests béns.

Mostra redacció anterior, vigent del 18/01/2007 al 13/12/2017

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