








# Llei 21/2006, del 14 de desembre, de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries (Text refós per LesLleis.com)

**i** **Derogada** per la disposició derogatòria de la Llei 5/2023, del 19 de gener, de mesures per a la reforma de la impositió directa i de modificació d'altres normes tributàries i duaneres, amb vigència a partir del 1/1/2024.

No obstant això, les disposicions d'aquesta llei són aplicables als obligats tributaris de l'impost sobre la renda de les persones físiques, de l'impost sobre societats i de l'impost sobre la renda dels no-residents fiscals quan operin a través d'un establiment permanent situat al Principat d'Andorra, en relació amb els fets generadors produïts, d'acord amb aquesta llei, amb anterioritat a l'inici del primer període impositiu en què siguin aplicables les disposicions d'aquesta llei relatives als impostos sobre la renda de les persones físiques esmentats, sobre societats i sobre la renda dels no-residents fiscals quan els obligats tributaris operin a través d'un establiment permanent situat al Principat d'Andorra.

## Índex

[Mostra/Amaga]

- Exposició de motius
- Capítol I. Disposicions generals
  - Article 1. *Naturalesa jurídica*
  - Article 2. *Àmbit territorial*
- Capítol II. Elements essencials de l'impost
  - Article 3. *Fet generador*    
  - Article 4. *Exempcions*  
  - Article 5. *Meritament* 

Atès que el Consell General en la seva sessió del dia 14 de desembre del 2006 ha aprovat la següent:

Llei 21/2006, del 14 de desembre, de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries

## Exposició de motius

L'activitat duta a terme pel sector públic andorrà quant a inversió en matèria d'infraestructures, i quant a la realització de determinades actuacions destinades a augmentar l'oferta i la qualitat dels serveis públics, té un efecte positiu sobre el valor de la propietat dels béns immobles situats en els llocs on s'efectua la inversió o despesa de caràcter públic esmentat.

Així, doncs, els propietaris dels béns immobles resulten els principals beneficiats de l'actuació del sector públic, ja que gaudeixen de forma directa d'un augment del valor d'aquests béns immobles com a resultat de les actuacions esmentades. L'objectiu d'aquest impost és precisament distribuir la càrrega impositiva de la manera més eficient i equitativa possible, fent que el benefici que fa el propietari dels béns immobles en la transmissió d'aquests mateixos béns resulti gravada.

Per altra banda, l'impost grava més les plusvàlues de caràcter marcadament especulatiu que es produeixen en el sector immobiliari i que són generades en un curt termini de temps. Així, l'impost pretén produir un efecte desincentivador de l'especulació en el sector, pel fet que aquestes plusvàlues resulten subjectes a un tipus impositius proporcionalment més elevats, de manera que es redueixi l'espiral alcista de preus provocada per aquestes situacions d'especulació.

L'impost configura com a obligat tributari el propietari del bé immoble que es transmet, que és qui es beneficia efectivament de l'efecte d'aquest increment del valor, ja que pot exigir un import més elevat per la transacció efectuada. Aquesta circumstància justifica el fet que l'Administració, atès que és la que ha col·laborat en l'augment del valor del bé, pugui també participar en el benefici real que el propietari del bé obté en el moment de la transmissió, amb l'objecte de destinar aquests fons a noves inversions que permetin la generació de noves revaloritzacions i es contribueixi així a augmentar el nivell del valor global del patrimoni del Principat.

Per tant, la finalitat última que persegueix aquest impost és que l'Administració pública andorrana obtingui nous recursos a través de la participació en la plusvàlua obtinguda pels propietaris dels béns que són transmesos, amb motiu de la col·laboració directa o indirecta de l'Estat a través d'inversions públiques en infraestructures, ja sigui en ampliacions o millores ja sigui en construccions, per poder continuar la seva activitat inversora en aquest àmbit.

En aquest sentit, aquesta Llei estableix un sistema directe per determinar la base de tributació, i que és la diferència entre el valor dels

béns transmesos i el valor d'adquisició. Tanmateix, per quantificar el valor d'adquisició s'introdueixen certes normes que permeten incrementar aquest import valorant les millores que s'hagin fet, sempre que es compti amb els permisos i les llicències corresponents que n'acrediten la veracitat.

Per altra banda, convé assenyalar que el gravamen que aquesta Llei regula és regressiu amb el temps: es preveu gravar menys les plusvàlues generades a llarg termini i més les que s'hagin generat a curt termini. En altres paraules, es pretén gravar més les plusvàlues especulatives. És per això que el tipus de gravamen es minora correlativament amb el temps en què s'hagi mantingut la titularitat, fins a arribar a una tributació nul·la quan la plusvàlua s'ha generat en un període superior als dotze anys.

A la vegada, i per motius de neutralitat impositiva, aquesta Llei preveu unes exempcions similars a les que s'apliquen en el cas de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries, en la mesura que els correspongui, ateses les diferències entre els fets imposables. Per tal d'afavorir el sector productiu andorrà, també tenen exempció les plusvàlues d'habitatges en el cas de reinversió al Principat d'Andorra, amb una sèrie de condicions.

Quant al sistema de gestió, es preveu aplicar un mecanisme similar al que regeix en l'actualitat l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries, i delegar en els fedataris públics que intervenen en les transmissions la gestió d'aquest impost, si bé es preveu també un sistema de liquidació en el cas de les transmissions que s'instrumentin a través dels contractes privats.

Aquesta Llei es compon de 20 articles dividits en quatre capítols, dues disposicions addicionals, una de transitòria i dues de finals, i entra en vigor l'endemà de ser publicada.

## Capítol I. Disposicions generals

### Article 1. *Naturalesa jurídica*

1. L'impost sobre plusvàlues immobiliàries és un tribut de naturalesa directa que grava l'increment del valor dels béns immobles que es posi de manifest per les transmissions, oneroses o lucratives, "inter vivos" de béns immobles, així com per les constitucions o cessions de drets reals sobre aquests mateixos béns, 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 donin.


3. Als efectes de l'impost, 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.

### Article 2. *Àmbit territorial*

Aquest impost s'aplica a totes les transmissions de béns immobles situats al territori del Principat d'Andorra, i a les constitucions o cessions de drets reals sobre aquests béns immobles, exercitables en el mateix territori.

## Capítol II. Elements essencials de l'impost

### Article 3. *Fet generador*

 La modificació de l'apartat 3 és aplicable en les promeses de compravenda on s'estipuli el pagament d'un preu superior al vint per cent del preu total que s'hagi pactat, formalitzades a comptar de l'1 de gener del 2019.

1. Estan subjectes a aquest impost les plusvàlues que es posin de manifest en les transmissions patrimonials, oneroses o lucratives "inter vivos", de tota classe de béns immobles, així com en la constitució o en la cessió de drets reals sobre els béns immobles.

2. Són també subjectes a l'impost les plusvàlues que es posin de manifest en els actes següents:

- 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% de l'actiu de les dites societats estigui compost per béns immobles o drets reals sobre aquests mateixos béns, i que com a resultat de la transmissió d'accions o de participacions, o de la constitució o cessió de drets reals sobre aquestes mateixes accions o participacions, l'adquirent tingui més d'una cinquena part del capital de la societat o dels seus drets de vot.
- Les transmissions o adjudicacions de béns immobles efectuades com a conseqüència de qualsevol resolució judicial o administrativa.
- Les adjudicacions de béns immobles o drets sobre els mateixos en o per a pagament de deutes.

3. Als efectes d'aquesta Llei, en les promeses de compravenda on s'estipuli el pagament d'un preu superior al vint per cent del preu total que s'hagi pactat es liquidarà 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 formalització del contracte definitiu de compravenda s'aportarà el document que acrediti la liquidació de l'impost.

No obstant, en el cas de promocions immobiliàries de nova construcció no es liquidarà fins que es formalitzi la transmissió o es posin a disposició de l'adquirent els béns immobles.

Mostra afectació, vigent des del 16/11/2017

Mostra redacció anterior, vigent del 29/12/2011 al 14/02/2022

Mostra redacció anterior, vigent del 28/10/2008 al 28/12/2011

Mostra redacció anterior, vigent del 18/01/2007 al 27/10/2008

#### Article 4. Exempcions

Resten exemptes de l'impost:

1. Les plusvàlues derivades de les transmissions de béns immobles i també les procedents de constitucions i cessions de drets reals sobre els mateixos béns, realitzades pel Consell General, pel Govern, pels comuns, pels quarts, per les entitats parapúbliques o de dret públic, així com les efectuades pels coprínceps en qualitat de caps de l'Estat.

Als efectes d'aquesta Llei són entitats parapúbliques o de dret públic les definides en l'article 3 de la Llei general de finances públiques.

2. Les plusvàlues derivades de les transmissions de béns immobles així com les procedents de constitucions i cessions de drets reals sobre els mateixos realitzades per l'església.

3. Les plusvàlues derivades de les transmissions de béns immobles i les constitucions i cessions de drets reals realitzades pels cònjuges a la comunitat conjugal, les que efectui qualsevol dels cònjuges a favor de l'altre en el marc de la modificació de la comunitat conjugal i, en general, les derivades de les adjudicacions de béns i drets que es realitzin en el marc de la dissolució i liquidació del règim econòmic del matrimoni.

4. Les plusvàlues derivades de les transmissions a títol gratuït de béns immobles així com les procedents de constitucions o cessions de drets reals sobre els mateixos béns, realitzades entre cònjuges, entre persones que integrin les unions estables de parella, regulades a la Llei 4/2005 qualificada de les unions estables de parella, del 21 de febrer, o les realitzades entre persones físiques que tinguin un grau de parentiu per consanguinitat o adopció en línia descendent, ascendent o col·lateral fins a tercer grau.

5. Les plusvàlues derivades de les transmissions a títol gratuït d'accions i/o de participacions de societats en què més del 50% de l'actiu estigui compost per béns immobles o drets reals sobre els mateixos béns, realitzades entre cònjuges, entre persones que integrin les unions estables de parella regulades a la Llei 4/2005 qualificada de les unions estables de parella, del 21 de febrer, o les realitzades entre persones físiques que tinguin un grau de parentiu per consanguinitat o adopció en línia descendent, ascendent o col·lateral fins a tercer grau.

6. Les plusvàlues derivades de les aportacions de béns immobles o de drets reals sobre els mateixos realitzades per persones físiques a societats en què tots els accionistes i les persones físiques que aporten els esmentats béns o drets reals sobre els mateixos, tinguin entre ells un parentiu per consanguinitat o adopció en línia descendent, ascendent i/o col·lateral fins a tercer grau o siguin cònjuges o siguin persones que integrin les unions estables de parella, regulades a la Llei 4/2005, del 21 de febrer, qualificada de les unions estables de parella.

7. Les plusvàlues derivades de les transmissions a títol gratuït de béns immobles entre societats en què tots els seus socis tinguin entre ells un parentiu per consanguinitat o adopció en línia descendent, ascendent i/o col·lateral fins a tercer grau o siguin cònjuges o siguin persones que integrin les unions estables de parella, regulades a la Llei 4/2005, del 21 de febrer, qualificada de les unions estables de parella.

8. Les plusvàlues derivades de les aportacions de béns immobles o drets reals sobre els mateixos béns realitzades a societats que pertanyin al mateix grup.

Als efectes d'aquesta Llei, formen part d'un mateix grup les societats que participin en altres societats en un percentatge superior al 50% del seu capital social o dels seus drets de vot.

9. Les plusvàlues derivades de les transmissions que s'efectuïn pels 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.

10. Les plusvàlues derivades de les transmissions oneroses de béns immobles, que hagin constituït l'habitatge habitual i permanent de l'obligat tributari realitzades per persones físiques, sempre i quan concorrin les condicions següents:

a) Que el transmetent tingui la nacionalitat andorrana amb residència efectiva al Principat d'Andorra, o bé sigui estranger i acreditat

un període mínim de residència legal, permanent i continuada al Principat d'Andorra de cinc anys.

b) Que el transmetent reinverteixi l'import percebut per la venda en l'adquisició d'un nou habitatge habitual i permanent al Principat d'Andorra.

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 aquests s'adquireixen de forma conjunta.

Es considera habitatge habitual i permanent el que serveix principalment de residència permanent i habitual de l'adquirent en un període superior a 6 mesos i 1 dia per any natural i que l'habitatge sigui l'habitatge habitual i permanent durant un període mínim de quatre anys continuats.

El termini per fer la reinversió és d'un any, a comptar des del moment de la transmissió de l'habitatge. En cas d'incompliment d'aquests períodes, l'obligat tributari ha d'ingressar el deute tributari derivat de l'impost inicialment exonerat per motiu de l'exempció, així com els corresponents interessos de demora, en els terminis que s'estableixin **reglamentàriament**. A aquests efectes la prescripció de l'impost es computa a partir de la data en què es produeix dit incompliment.

c) Que el transmetent no tingui deutes pendents de pagament amb l'Administració general.

El transmetent ha de sol·licitar l'exempció a l'Administració i ha de complir amb les condicions formals i els procediments que es determinin **reglamentàriament**.

11. En els supòsits d'exempció que es regulen en els apartats 2, 3, 4, 5, 6, 7 i 8, el transmetent haurà d'ingressar la quota tributaria corresponent cas que l'adquirent, alieni de forma onerosa o lucrativa el bé en un termini inferior a tres anys.

No transcorregut aquest termini, l'obligat tributari ha d'ingressar el deute tributari derivat de l'impost inicialment exonerat per motiu de l'exempció, així com els corresponents interessos de demora, en els terminis que s'estableixin **reglamentàriament**. A aquests efectes la prescripció de l'impost es computa a partir de la data en què es produeix dit incompliment.


12. Les plusvàlues derivades de les transmissions de béns immobles per part d'una entitat bancària objecte d'un procediment de resolució realitzat en el marc de la **Llei de mesures urgents per implantar mecanismes de reestructuració i resolució d'entitats bancàries**.

13. Les plusvàlues derivades de les transmissions de béns immobles, i també les procedents de constitucions i cessions de drets reals sobre els mateixos béns, efectuades 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, així com les derivades de les transmissions efectuades per part d'aquests últims a un tercer.

Mostra redacció anterior, vigent del 16/04/2015 al 07/07/2021

Mostra redacció anterior, vigent del 18/01/2007 al 15/04/2015

## Article 5. Meritament

 La modificació de l'apartat 3 és aplicable en les promeses de compravenda on s'estipuli el pagament d'un preu superior al vint per cent del preu total que s'hagi pactat, formalitzades a comptar de l'1 de gener del 2019.

1. L'impost es merita en el moment de la transmissió, la constitució o la cessió dels béns o drets que en són objecte de gravamen, segons correspongui.

2. En qualsevol transmissió de béns, constitució o cessió dels drets reals, l'efectivitat de la qual es trobi suspesa per l'existència d'una condició suspensiva, l'impost no es merita fins al seu compliment, sense perjudici del que disposa en l'**apartat 3 de l'article 13**. No és així en el cas de les condicions resolutòries, en què l'impost es merita en el moment de la transmissió.

3. No obstant el que disposen els apartats anteriors, per als actes a què es refereix l'**apartat 3 de l'article 3**, l'impost es merita en el moment de la formalització de la promesa de compravenda, excepte en el cas de promocions immobiliàries de nova construcció que meritara quan es formalitzi la transmissió o es posin a disposició de l'adquirent els béns immobles.

Mostra redacció anterior, vigent del 18/01/2007 al 14/02/2022

Registreu-vos a [LesLleis.com](https://www.leslleis.com) per

accedir al contingut complet d'aquesta pàgina.

Registre gratuït

Subscripció

Ja Estic Registrat