

Suspensió transitòria de les autoritzacions d'inversió estrangera en immobles al Principat d'Andorra



Setembre 2023

Davant de l'increment constatat i continu en matèria d'inversió estrangera en immobles al Principat, i tenint present la dimensió i els recursos dels quals Andorra disposa, el Govern d'Andorra ha considerat oportú impulsar una Llei que gravi la inversió estrangera en immobles, per mitjà d'un tribut la recaptació del qual es pretén que reverteixi directament en l'Estat.

En aquest context, i per tal d'evitar un efecte crida dels potencials inversors internacionals durant el període de temps en què es tramiti l'esmentada Llei, fet que desvirtuaria la mesura, el Govern va presentar al Consell General, en data 5 de setembre de 2023, el **Projecte de llei de suspensió transitòria de la inversió estrangera en immobles al Principat d'Andorra**, el qual es va tramitar pel procediment de legislació d'extrema urgència i necessitat, i aprovant-se en data 7 de setembre de 2023, i publicant-se al Butlletí Oficial del Principat d'Andorra el passat 22 de setembre de 2023.

L'objectiu de la Llei és **suspendre transitòriament** l'atorgament d'autoritzacions d'**inversió estrangera en immobles** que tinguin lloc des que s'aprovi la mateixa i fins que es desenvolupi la regulació del tribut, en la qual ja s'està treballant.

La Llei s'estructura en una exposició de motius, un article únic i una disposició transitòria.

El seu article únic, en el qual es delimita l'abast de la suspensió, té el següent redactat:

“Article únic. Suspensió transitòria de la inversió estrangera en immobles

Se suspèn l'atorgament de noves autoritzacions d'inversió estrangera en immobles, tant per a persones físiques estrangeres no residents com per a persones jurídiques, tant estrangeres com andorranes amb capital estranger, sigui quin sigui el percentatge de participació de capital estranger, a comptar de l'entrada en vigor d'aquesta Llei i fins que entri en vigor la llei que gravi la inversió estrangera en immobles”.

(*) Cal remarcar que, d'acord amb la definició de la **Llei 10/2012, del 21 de Juny, d'Inversió estrangera al Principat d'Andorra**, una societat andorrana es considera estrangera si més del 50 % del seu capital o drets de vot és capital estranger. En canvi, l'abast de la suspensió inclou totes aquelles efectuada per persones jurídiques andorranes amb participació estrangera en el seu capital social, sigui quin sigui el percentatge de participació de capital estranger.

Així mateix, en la disposició transitòria, la Llei determina l'aplicació de la suspensió transitòria, distingint tres supòsits:

- ✓ Les sol·licituds d'inversió estrangera en immobles presentades abans de **l'entrada en vigor la Llei** (la qual ha s'estableix en la data de publicació al BOPA, és a dir, **22 de setembre de 2023**), es tramitaran conforme la normativa vigent en el moment en què es van presentar.
- ✓ Els titulars d'inversions estrangeres en immobles que acreditin feblement 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, també es tramiten de conformitat amb la normativa vigent abans del 5 de setembre.
- ✓ Les sol·licituds d'inversió estrangera presentades durant la **vigència** d'aquesta Llei, que no quedin incloses en els dos supòsits anteriors, s'entendran denegades automàticament i es consideren no formulades.

Per tant, del text es desprèn que la suspensió transitòria no aplicarà en cas que (1) les sol·licituds d'autorització d'inversió estrangera hagin estat presentades amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei, així com (2) en cas que l'inversor estranger hagués formalitzat un acord per la compravenda d'un immoble abans del 5 de setembre, sempre que s'hagi realitzat una transacció econòmica, materialitzada també amb anterioritat a aquesta data.

* * *

Esperem que el contingut del present document t'hagi resultat d'interès.

Atentament,

Crowe Andorra

Departament Corporate & Transactions

(!) Aquesta publicació s'ha elaborat en termes generals i ningú de Crowe Andorra, les firmes membres o entitats relacionades, mitjançant aquesta publicació, presta serveis d'assessorament professional als seus destinataris. Abans de prendre qualsevol decisió o dur a terme qualsevol acció que pugui afectar les seves finances, negocis o estructura empresarial, es recomana que es consulti un professional qualificat en la matèria. Ni Crowe Andorra ni altres firmes membres de la xarxa Crowe Global seran responsables de qualsevol pèrdua que es pugui ocasionar arran de les decisions preses en funció del contingut genèric daquesta publicació.
