

Projecte de Llei de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària

Novembre 2023

El passat dia 31 d'octubre de 2023, el Consell General va admetre a tràmit el **Projecte de Llei de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra**, impulsat pel Govern d'Andorra amb l'objectiu d'establir un impost que gravarà les inversions estrangeres en immobles, les quals es troben actualment suspeses en virtut de la *Llei 16/2023, de suspensió transitòria de la inversió estrangera en immobles al Principat d'Andorra*. Addicionalment, el Projecte de Llei modifica i precisa alguns conceptes continguts en l'actual Llei 10/2012, d'inversió estrangera al Principat.

Des de Crowe Andorra et volem resumir les principals novetats contingudes en el Projecte de Llei esmentat.



Principals novetats

Impost sobre la inversió estrangera immobiliària

Arrel de l'important creixement experimentat per part de la inversió estrangera des de la seva implantació, l'any 2008, i tenint present la dimensió i els recursos dels quals Andorra disposa, el Govern ha constatat la necessitat d'implantar un **impost** que gravi la inversió estrangera immobiliària en territori andorrà.

Les **principals característiques de l'impost** contingudes en el Projecte de Llei són les següents:

- 1) La base de tributació de l'impost es calcularà tenint en compte el **valor real de la inversió estrangera** immobiliària formalitzada.
- 2) El tipus de gravamen és **progressiu**, en funció del nombre d'unitats immobiliàries, més unitats implica un tipus més alt.
- 3) S'estableix una **bonificació** en la quota de tributació pels casos en què la 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**.
- 4) 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, i a l'**autoliquidació** subsegüent i prèvia a la formalització de la dita inversió davant del fedatari públic.

Modificacions en l'actual Llei d'Inversió Estrangera

Així mateix, el Projecte de Llei inclou certes **modificacions** en l'actual Llei d'Inversió Estrangera, que bàsicament són les següents:

- ❖ El projecte de Llei incorpora **nous subjectes** als quals se'ls aplica el règim d'autorització d'inversió estrangera en immoble i que esdevenen, alhora, subjectes obligats de l'impost.
- ❖ Es defineix de forma més precisa el **concepte d'inversió estrangera immobiliària**.
- ❖ S'amplia el **termini de resolució** de les sol·licituds d'inversió estrangera, passant **d'un mes a dos mesos**.
- ❖ Es canvia el règim d'autorització administrativa de la inversió estrangera, passant d'un sistema de silenci positiu al **silenci negatiu**.
- ❖ S'incorpora una **taxa** per a la tramitació de la sol·licitud d'autorització d'inversió estrangera, per un import de **300 €**.
- ❖ Es permet la inversió estrangera en immobles per part de persones jurídiques estrangeres que es dediquen a l'adquisició o a la construcció d'immobles amb la finalitat de comercialitzar-los, pel cas que els immobles adquirits es destinin a **arrendament d'habitatges per a residència habitual i permanent**, supòsit exclòs en l'actual Llei d'Inversió Estrangera.



Característiques principals de l'impost

❖ Fet generador

Constitueix el fet generador de l'impost la **inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra**, entesa com:

- ✓ L'adquisició de la **propietat** sobre béns immobles.
- ✓ La constitució de **drets reals sobre els immobles**, amb l'**exclusió dels drets reals de garantia**, els quals no estan subjectes a l'impost.
- ✓ Les **concessions administratives** que suposin un ús privatiu dels béns immobles situats al Principat.
- ✓ La **promoció urbanística o immobiliària**.
- ✓ La **inversió, directa o en cartera**, que tingui per finalitat darrera l'adquisició de la propietat i altres drets reals sobre immobles, la promoció urbanística o immobiliària, les concessions administratives.
- ✓ La inversió estrangera realitzada en favor o mitjançant persones jurídiques en les quals el **50% o més dels seus actius** o existències, directament o indirectament, estan formats per immobles localitzats al Principat d'Andorra.



Exempcions:

- Les adquisicions per **causa de mort** de béns immobles o de drets reals per part d'una persona física o jurídica no resident
- Les **adquisicions de béns immobles o de drets reals** sobre aquests realitzades per societats en què tots els accionistes i les persones físiques que aporten els esmentats béns o drets reals tinguin entre ells relació de **parentiu**, en els termes establerts en la Llei.
- Les **adquisicions a títol gratuït d'immobles o altres drets reals**, realitzades entre persones que tinguin relació de **parentiu**, en els termes establerts en la Llei.

❖ Obligats tributaris

Són obligats tributaris de l'impost les persones físiques o jurídiques següents:

- ✓ Persones físiques **no residents** al Principat
- ✓ Persones jurídiques de **nacionalitat estrangera**, incloses les entitats públiques de sobirania estrangera
- ✓ Persones jurídiques de nacionalitat andorrana amb **participació estrangera** en el seu capital o en els seus drets de vot, directa o indirecta, en un percentatge **igual o superior al 50%**.
- ✓ Persones físiques **residents** amb **menys de 3 anys de residència**.
- ✓ Persones jurídiques de **nacionalitat andorrana**, amb participació de no residents al Principat o de residents amb menys de 3 anys al Principat en el seu capital o en els seus drets de vot, directa o indirecta, inferior al **50% i superior al 5%**.

❖ Determinació de la base de tributació

La base de tributació està constituïda pel **valor real** de la inversió estrangera immobiliària. En les **promoció urbanístiques o immobiliàries**, la base de tributació serà el valor real de la inversió formalitzada, la qual s'ha d'acreditar prop de l'Administració tributària amb caràcter previ a la declaració d'obra nova o el planejament urbanístic davant fedatari .

Excepció: Per al cas de les persones jurídiques de nacionalitat andorrana, amb participació de no residents entre el 5% i 50%, la base de tributació estarà constituïda pel valor real de la inversió immobiliària formalitzada que resulti **proporcional al capital estranger** en què participi en la persona jurídica.

❖ Tipus de gravamen

El tipus de gravamen és **progressiu**, en funció dels següents paràmetres:

Quantitat inversió estrangera	Tipus de gravamen
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 1 parcel·la de terreny per construir-hi un immoble unifamiliar, o bé, ✓ 1 pis, apartament o estudi, o bé, ✓ 1 local comercial de 250 m2 com a màxim; i/o ✓ 2 trasters i 2 places d'aparcament, com a màxim. 	3%
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Entre 2-5 immobles unifamiliars; o ✓ Entre 2-5 pisos, apartaments o estudis; o ✓ Entre 2-5 locals comercials, de 250 m2 com a màxim; i/o ✓ 2 trasters i 2 places d'aparcament, o alternativament fins a 10 places d'aparcament 	5%
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Entre 6-9 immobles unifamiliars; o ✓ Entre 6-9 pisos, apartaments o estudis; o ✓ Entre 6-9 locals comercials, de 250 m2 com a màxim; i/o ✓ 2 trasters i 2 places d'aparcament, o alternativament 18 places d'aparcament 	8%
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Cap dels supòsits anteriors i per sobre dels límits anteriors ✓ Més d'una parcel·la de terreny ✓ Promocions urbanístiques o immobiliàries 	10%

(!) Per a determinar el tipus de gravamen aplicable a cada inversió estrangera cal **tenir en compte el nombre d'inversions formalitzades anteriorment**, sempre comptant a partir de la data d'entrada en vigor de la Llei.

(!!) Quan el tipus de gravamen que correspon aplicar a la inversió estrangera és el **tipus màxim del 10%**, totes les inversions posteriors es graven al tipus màxim, amb independència de la tipologia.

(!!!) En el cas de persones jurídiques diferents entre les quals es considera que hi ha **vinculació**, el tipus de gravamen és el resultat de **sumar el nombre total d'unitats immobiliàries** sobre les quals les dites persones han invertit, de forma agregada.

Es consideren **entitats vinculades**:

- a) Una entitat i els seus socis o partícips
- b) Una entitat i els seus consellers o administradors de fet o de dret
- c) Una entitat i els cònjuges, convivents en unió estable de parella, o persones unides per relacions de parentiu.
- d) Una entitat i una altra entitat participada per la primera indirectament, almenys en el 25 per cent del capital social o del patrimoni net
- e) Dues entitats que pertanyin a un grup
- f) Dues entitat en les quals els mateixos socis o partícips o els seus cònjuges, o persones unides per relacions de parentiu, participin, directament o indirectament, almenys en el 25 per cent del capital social o del patrimoni et.
- g) Una entitat resident fisca en territori andorrà i els seus establiments permanents a l'estranger.
- h) Una entitat no resident fiscal en territori andorrà i els seus establiments permanents en territori andorrà.

❖ Règim de liquidació i ingrés de l'impost

La **quota de tributació** és l'import resultant d'aplicar el tipus de gravamen que correspongui a la base de tributació, que tal i com hem esmentat anteriorment, correspon al valor real de la inversió.

En cas que la inversió tingui per finalitat l'adquisició o la construcció i posada al mercat d'habitatge de lloguer per a **residència habitual i permanent**, per un termini mínim de 10 anys, s'aplica una **bonificació a la quota tributària del 90%**.

*(!) En cas que s'hagi concedit la bonificació i l'obligat tributari canviés l'ús de la inversió, dins del termini de 10 anys, s'haurà de restituir la bonificació aplicada, més els **interessos de demora**.*

La **quota de liquidació** correspon a l'import resultant de deduir la bonificació, si correspon, a la quota de tributació.

Els obligats tributaris han d'efectuar un **pagament a compte** amb caràcter previ al lliurament de la resolució favorable d'inversió estrangera, el qual es dedueix de la quota de liquidació per obtenir la **quota diferencial**. En cas que, per efecte del pagament a compte, la quota diferencial sigui negativa, el ministeri en retorna l'excés.



BASE DE TRIBUTACIÓ x TIPUS DE GRAVAMEN

= QUOTA DE TRIBUTACIÓ

- BONIFICACIÓ

= QUOTA DE LIQUIDACIÓ

- PAGAMENT A COMPTE

= QUOTA DIFERENCIAL

Els **fedataris públics** no poden autoritzar cap escriptura pública d'inversió estrangera immobiliària si els obligats tributaris no acrediten haver liquidat l'impost amb caràcter previ, i hauran d'incloure en la matriu notarial els documents que acreditin el compliment de l'autoliquidació i l'ingrés de l'impost.



RÈGIM DE LES SOL·LICITUDS D'INVERSIÓ ESTRANGERA IMMOBILIÀRIA A PARTIR DE L'ENTRADA EN VIGOR DE LA LLEI	
SUPÒSIT	RÈGIM APLICABLE
Sol·licituds entrades abans de l'entrada en vigor de la Llei 16/2023, de suspensió transitòria de la inversió estrangera	No subjectes a l'impost
Titulars d'inversions estrangeres en immobles que acreditin tenir un acord previ al 5/09/2023 i haver efectuat una transacció prèvia.	No subjectes a la Llei de l'impost
Sol·licituds entrades abans de l'entrada en vigor de la Llei de l'impost, que hagin estat denegades en virtut de la Llei de suspensió transitòria.	Cal tornar-les a tramitar, i quedaran subjectes a l'impost
Sol·licituds entrades i autoritzades abans de l'entrada en vigor de la Llei de l'impost, que siguin objecte de pròrroga per materialitzar la inversió.	Subjectes a l'impost.

* * *

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.