

Llei 3/2024 de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària i Decret 76/2024 del Reglament de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària

Març 2024

El passat dia 1 de febrer de 2024, el Consell General va aprovar la **Llei 3/2024, de l'1 de febrer, de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra** (en endavant "Llei 3/2024") que ha estat publicada al Butlletí Oficial del Principat d'Andorra en data 28 de febrer de 2024. L'esmentada Llei ha estat impulsada pel Govern d'Andorra amb l'objectiu d'establir un impost que gravarà les inversions estrangeres en immobles, les quals fins ara, es trobaven suspeses en virtut de la *Llei 16/2023, de suspensió transitòria de la inversió estrangera en immobles al Principat d'Andorra*. Addicionalment, la Llei 3/2024 modifica i precisa alguns conceptes continguts en l'actual Llei 10/2012, d'inversió estrangera al Principat.

Des de Crowe Andorra us volem resumir les principals novetats contingudes en la Llei i el Reglament esmentats.



Alhora, el passat dia 29 de febrer de 2024, es va publicar al BOPA el **Decret 76/2024, del 28 de febrer, del Reglament de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra** (en endavant "Decret 76/2024"). Aquest Reglament desenvolupa l'aplicació d'aquest impost, així com les seves modalitats declaratives. Alhora, es regulen, entre altres aspectes, els procediments declaratius, les formes de liquidació, les modalitats de pagament i les devolucions, així com els procediments per acollir-se als beneficis fiscals establerts en la Llei 3/2024.

Principals novetats

Impost sobre la inversió estrangera immobiliària

Arrel de l'important creixement experimentat per part de la inversió estrangera (en endavant, també, "IE") 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 la Llei 3/2024 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** i va per trams, en funció del nombre total 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 l'**adquisició** o **construcció** d'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, la Llei 3/2024 inclou certes **modificacions** en l'actual Llei d'Inversió Estrangera (Llei 10/2012) que bàsicament són les següents:

- ❖ S'incorporen **nous subjectes** als quals se'ls aplica el règim d'autorització d'inversió estrangera en immobles 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 (1) mes a dos (2) 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**.

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 i 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, directa o indirectament, estan formats per immobles localitzats al Principat d'Andorra.

❖ Registre tributari

- ✓ El ministeri encarregat de les finances ha de portar un registre tributari que **inclogui els obligats tributaris d'aquest impost**.
- ✓ Els obligats tributaris que obtinguin rendes procedents d'activitats econòmiques ha de complir les **formalitats censals** previstes per als empresaris i professionals

❖ Obligats tributaris

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

- a) Persones físiques **no residents al Principat**;
- b) Persones físiques **residents** amb **menys de 3 anys de residència ininterrompuda**, en els termes descrits per la Llei;
- c) Persones jurídiques de **nacionalitat estrangera**, incloses les entitats públiques de sobirania estrangera;
- d) Les següents persones jurídiques:
 - Persones jurídiques de nacionalitat andorrana amb **participació estrangera** en el seu capital o en els seus drets de vot, directa o indirectament, en un percentatge **igual o superior al 50%**;
 - **Sucursals** o altres **establiments permanents de no residents**;
 - Persones jurídiques de nacionalitat andorrana quan, almenys el **50% dels drets de vot** del seu **òrgan de decisió** pertanyi a qualsevol de les persones físiques o jurídiques descrites anteriorment;
- e) Persones jurídiques de **nacionalitat andorrana**, amb participació estrangera en el seu capital o en els seus drets de vot, directa o indirecta, **inferior al 50%** i **superior al 5%** i;
- f) Persones jurídiques de **nacionalitat andorrana finançades** directa o indirectament, per qualsevol de les persones descrites als apartats a), b), c) i d) anteriors

Són **participacions estrangeres** les que ostenten les persones físiques **no residents** o que tinguin **menys de 3 anys de residència ininterrompuda**, des de l'obtenció del permís d'immigració o document anàleg.

❖ Exempcions de l'impost i documentació a presentar

SUPÒSITS D'EXEMPCIÓ DE L'IMPOST D'INVERSIÓ ESTRANGERA IMMOBILIÀRIA	DOCUMENTACIÓ A PRESENTAR
<p>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</p>	<ul style="list-style-type: none"> Documentació acreditativa de l'adquisició per causa de mort
<p>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 transmissors tinguin entre ells un parentiu fins a segon grau, o siguin cònjuges o convivents en unions estables de parella</p>	<ul style="list-style-type: none"> Acreditació suficient del grau de parentiu, del matrimoni o de la unió estable de parella
<p>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, convivents en unió estable de parella, o entre persones físiques que tinguin un grau de parentiu fins a segon grau</p>	
<p>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</p>	<ul style="list-style-type: none"> Documentació acreditativa de la dissolució del règim econòmic matrimonial per divorci o de la cancel·lació de la inscripció en el Registre d'unions estables de parella
<p>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</p>	<ul style="list-style-type: none"> La documentació pública acreditativa de l'existència d'un dret real de garantia i de l'extinció total o parcial d'un finançament en els termes establerts en la Llei de l'impost
<p>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</p>	<ul style="list-style-type: none"> La documentació pública acreditativa de l'existència d'un dret real de garantia i de l'extinció total o parcial d'un finançament en els termes establerts en la Llei de l'impost
<p>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 3 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 les condicions indicades a l'article 4 apartat g) de la Llei 3/2024.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Sol·licitud en el lloc i de la forma que estableixi el ministeri encarregat de les finances

La **sol·licitud d'exempció** de l'impost s'ha de presentar en un termini de **10 dies** des de la presentació de la sol·licitud d'inversió estrangera,

- ✓ La sol·licitud d'exempció ha de ser **resolta** per part de l'Administració Tributària **prèviament** a la resolució de la d'inversió estrangera

Anualment el beneficiari de l'exempció haurà de presentar:

- Justificació del desenvolupament de l'activitat mercantil, professional o comercial;
- Documentació acreditativa de la creació dels llocs de treball i el manteniment d'aquests i;
- Documentació acreditativa de la propietat dels béns immobles o drets reals d'ús.

Si l'obligat tributari **deixa de complir** els requisits que el fan ser beneficiari del dret a l'exempció de l'impost, disposa d'un **(1) mes des de la pèrdua del dret al benefici fiscal per presentar una autoliquidació** i ingressar l'import resultant i els interessos moratoris.

❖ **Determinació de la base de tributació**

La base de tributació està constituïda pel **valor real** de la inversió estrangera immobiliària.

En les **promocions 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 **(i)** amb participació estrangera entre el 5% i 50% i, **(ii)** finançades directa o indirectament per qualsevol de les persones detallades a l'article 5 apartats a), b), c) i d) de la Llei 3/2024, 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 o el **percentatge de finançament estranger**.

Acreditació del valor real de la inversió immobiliària en cas de promocions urbanístiques o immobiliàries:

L'obligat tributari ha de presentar davant l'Administració tributària el detall de les inversions efectuades en el marc de la promoció, aportant la documentació següent:

- Autorització de les obres efectuades d'acord amb la legislació urbanística;
- Factures acreditatives de les obres autoritzades, detall dels costos de l'obra i certificats d'obra;
- Documents acreditatius del pagament de les factures;
- Un document de divisió en propietat horitzontal en què consti l'assignació del coeficient del sòl que correspon a cada unitat construïda, si escau;
- Títol de propietat que acrediti la data d'adquisició i l'import i;
- Acreditació del valor fiscal net.

En el termini d'**1 mes**, l'Administració emetrà **un certificat de valor real de la inversió immobiliària**, per cada unitat immobiliària, si escau.

❖ Tipus de gravamen

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

A. Inversions estrangeres immobiliàries realitzades per:

- a) Persones físiques **no residents** al Principat;
- b) Persones físiques **residents amb menys de 3 anys de residència**
- c) Persones jurídiques de **nacionalitat estrangera**,
- d) 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%** i també,
 - **Sucursals** o altres **establiments permanents de no residents**
 - Quan, almenys el **50% dels drets de vot** del seu **òrgan de decisió** pertanyi a qualsevol de les persones físiques o jurídiques descrites;

Els tipus de gravamen són els següents:

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, ✓ 2 trasters i 2 places d'aparcament, com a màxim o bé, <p>Quan la propietat de l'immoble, titularitat del dret real o participació, no es mantingui en les condicions de l'article 4 apartat g) de la Llei 3/2024.</p>	3%
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Entre 2-5 immobles unifamiliars; o ✓ Entre 2-5 pisos, apartaments o estudis; 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 ✓ 2 trasters i 2 places d'aparcament, o alternativament fins a 18 places d'aparcament 	8%
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Cap dels supòsits anteriors i per sobre dels límits anteriors ✓ Inversions en més d'una parcel·la de terreny ✓ Promocions urbanístiques o immobiliàries 	10%

- B. Inversions estrangeres immobiliàries realitzades per persones jurídiques de nacionalitat andorrana amb **participació estrangera** en el seu capital o en els seus drets de vot, directa o indirecta, inferior al **50% i superior al 5%** :

↳ El **tipus de gravamen** es correspon amb els indicats anteriorment, però aplicat sobre l'import de la inversió proporcional a la participació del capital estranger.

(!) 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% 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, directa o indirectament, almenys en el 25% del capital social o del patrimoni net.
- g) Una entitat resident fiscal 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**.*

En el termini d'un **(1) mes** a comptar de la **data de celebració del contracte d'arrendament de l'habitatge**, s'ha de presentar:

- El contracte d'arrendament i una còpia simple de l'escriptura pública en què es formalitza la inversió estrangera davant el fedatari públic, i
- En el cas de promocions immobiliàries, en què es formalitza la declaració d'obra nova

Anualment, mentre no s'extingeixi el període de 10 anys lligat al benefici de la bonificació, per tal **d'acreditar que la inversió es destina a habitatge de lloguer per a residència habitual o permanent** o que està **directament vinculada a aquest ús**, l'obligat tributari ha de presentar anualment:

- Justificant de liquidació de l'impost comunal sobre els rendiments arrendataris, llevat que el comú on radiqui l'immoble no apliqui l'impost esmentat i,
- Documentació que justifiqui l'arrendament de l'immoble per a residència habitual i permanent i el cobrament de les mensualitats corresponents.

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**.

Després d'obtenir la resolució favorable per part del ministeri competent en matèria d'inversió estrangera i **abans de formalitzar la inversió estrangera immobiliària en escriptura pública**, l'obligat tributari ha **d'autoliquidar l'impost i ingressar-ne l'import derivat**.

Una vegada presentada la declaració de l'impost davant l'Administració Tributària, en un termini no superior a 10 dies, l'Administració emetrà un **rebut de pagament**.

En cas que, per efecte del pagament a compte, la **quota diferencial sigui negativa**, el Ministeri d'Economia i Finances en retornarà l'excés.

$$\begin{aligned}
 & \text{BASE DE TRIBUTACIÓ} \times \text{TIPUS DE GRAVAMEN} \\
 & = \text{QUOTA DE TRIBUTACIÓ} \\
 & - \text{BONIFICACIÓ} \\
 & = \text{QUOTA DE LIQUIDACIÓ} \\
 & - \text{PAGAMENT A COMPTE} \\
 & = \text{QUOTA DIFERENCIAL}
 \end{aligned}$$

❖ **Obligacions dels fedataris públics**

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.

❖ **Disposició transitòria Llei 3/2024: règim de les sol·licituds d'inversió estrangera a partir de l'entrada en vigor de la Llei 3/2024**

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 l'impost
Residents que acreditin que abans del 5/09/2023, existia un acord de voluntats en relació amb la compravenda d'un immoble	No subjectes a l'impost
Sol·licituds entrades abans de l'entrada en vigor de la Llei 3/2024, que hagin estat denegades en virtut de la Llei 16/2023 de suspensió transitòria o, que caduquin	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 3/2024, que siguin objecte de pròrroga per materialitzar la inversió.	No subjectes a l'impost
Promoció immobiliària i urbanística: Es tramiten conforme la normativa prèvia al 5/09/2023	No subjectes a l'impost si s'acredita que abans del 5/09/2023, havien presentat la sol·licitud de llicència d'obres o edificació.

Principals modificacions en la Llei 10/2012 d'inversió estrangera

❖ **Condició d'inversió estrangera**

Es consideren **inversions estrangeres** a Andorra, les **adquisicions de béns**, per qualsevol títol, **per part de tots els obligats de l'impost descrits prèviament**.

❖ **Qualificació sobrevinguda d'inversió estrangera**

Esdevenen inversions estrangeres, les efectuades per:

- Persones físiques estrangeres amb **més de 3 anys de residència**, quan aquests/es, **deixen de tenir la residència a Andorra**.
- **Persones jurídiques andorranes** quan **canvien la seva nacionalitat**, o quan la **participació estrangera** en aquestes o el període de residència les situa en algun dels supòsits establerts a l'article 1 apartat primer en els subapartats d), e) o f).

La qualificació sobrevinguda com a inversió estrangera comporta l'obligació de **declaració al Registre d'Inversions Estrangeres** i la liquidació de l'impost que correspongui.

❖ **Pèrdua de la condició d'inversió estrangera**

Perden la condició d'inversió estrangera, les efectuades per:

- Persones físiques no residents quan **adquireixen la residència al Principat d'Andorra** i la **mantenen durant més de 3 anys**, en cas d'inversions immobiliàries

- Persones jurídiques estrangeres quan esdevenen de dret andorrà;
- Persones jurídiques estrangeres quan deixen d'estar en els supòsits establerts a l'article 1 apartat primer en els subapartats d), e) o f), sigui en relació amb el percentatge o amb el període de residència.

La pèrdua de la condició d'inversió estrangera, **en cap cas** comportarà la **devolució de l'impost** que es va generar i liquidar.

❖ **Autorització prèvia del Ministeri competent en matèria d'inversió estrangera**

Estan **subjectes** a l'autorització prèvia del ministeri en matèria d'IE, les **inversions immobiliàries efectuades per**:

- a) Persones físiques **no residents al Principat**;
- b) Persones físiques **residents** amb **menys de 3 anys de residència ininterrompuda**, en els termes descrits per la Llei;
- c) Persones jurídiques de **nacionalitat estrangera**, incloses les entitats públiques de sobirania estrangera, **sempre que estiguin necessàriament vinculades al desplegament de l'activitat**
- d) Les següents persones jurídiques:
 - Persones jurídiques de nacionalitat andorrana amb **participació estrangera** en el seu capital o en els seus drets de vot, directa o indirectament, en un percentatge **igual o superior al 50%**;
 - **Sucursals** o altres **establiments permanents de no residents** i,
 - Persones jurídiques de nacionalitat andorrana quan, almenys el **50% dels drets de vot** del seu **òrgan de decisió** pertanyi a qualsevol de les persones físiques o jurídiques descrites anteriorment;

- e) Persones jurídiques de **nacionalitat andorrana**, amb participació estrangera en el seu capital o en els seus drets de vot, directa o indirecta, **inferior al 50% i superior al 5%** i;
- f) Persones jurídiques de **nacionalitat andorrana finançades** directa o indirectament, per qualsevol de les persones descrites als apartats a), b), c) i d) anteriors.



Novetat

Es **permet** la inversió estrangera en immobles per part de **persones jurídiques estrangeres**, incloses les de **sobirania estrangera** 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** i,
- Sempre que la **titularitat es mantingui com a mínim 10 anys**.

❖ **Adquisicions d'immobles per causa de mort**

La transmissió de les **adquisicions per causa de mort de béns immobles** per part d'una persona física o jurídica **no resident**, requereix la declaració posterior al Registre d'Inversions Estrangeres en un **termini no superior a 3 mesos**

❖ **Procediment de resolució de l'autorització prèvia d'inversió estrangera**

El termini del que disposa el ministeri competent en matèria d'inversió estrangera per **resoldre motivadament la sol·licitud d'autorització** d'inversió estrangera es modifica i passa d'un (1) mes a **dos (2) mesos**.

Excepció: el Ministeri pot **prorrogar** la decisió per motiu de la instrucció de l'expedient. En tot cas, aquesta pròrroga **no pot excedir la meitat del termini inicial**, i s'ha de comunicar expressament a la persona interessada.

Transcorregut el termini de resolució indicat anteriorment, inclòs el de la pròrroga, sense que s'hagi adoptat una resolució expressa, **l'autorització s'entén denegada**

❖ **Taxa a la inversió estrangera**

Novetat



Es crea una **taxa**, per import de **300 euros**, aplicable a **les sol·licituds d'inversió estrangera**, que merita en el moment de la seva presentació

MODIFICACIÓ DE LA LLEI 17/2017 DE RÈGIM FISCAL DE LES OPERACIONS DE REORGANITZACIÓ EMPRESARIAL

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 aquesta Llei, **no estan subjectes a l'impost** sobre IE immobiliària.

* * *

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

Atentament,

Crowe Andorra
Departament de TAX
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.