

Vull comprar un immoble a Andorra i tinc la consideració d'inversor estranger: quins tràmits administratius i fiscals he d'efectuar?

❖ Qui té la consideració d'inversor estranger en immobles, en virtut de la Llei 10/2012 en matèria d'inversió estrangera?

- 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**
 - **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**, sempre que la titularitat es mantingui, almenys, **10 anys**.
 - 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.
- ### ❖ Una vegada sóc considerat "inversor estranger" als efectes de la Llei 10/2012, quins tràmits administratius he d'efectuar?
- 1) Sol·licitar el **Número d'identificació Administrativa (NIA)**: pel cas de **persones físiques** i davant del Servei de Tràmits de Govern
 - 2) Sol·licitar el **Certificat digital presencialment** davant del Servei de Tràmits de Govern o **de forma online** a través de l'Oficina Virtual
 - 3) Sol·licitar el **Número de Registre Tributari (NRT)**: davant de l'Administració Tributària
 - 4) Els següents **tràmits de forma paral·lela** davant el **Servei de Tràmits de Govern**:
 - 2.1) Pagar una **taxa per import de 300 euros**
 - 2.2) Presentar la **sol·licitud d'autorització d'inversió estrangera en immobles**
 - Documentació a aportar (detallada a continuació)
 - El Ministeri competent disposa d'un termini de **2 mesos per resoldre** motivadament la sol·licitud, el qual es pot prorrogar 1 mes addicional. **Si no s'adopta una resolució expressa** en aquest termini, l'**autorització s'entén denegada**.

❖ Documentació a aportar juntament amb la sol·licitud d'inversió estrangera en immobles:

	Document identificatiu	Certificat d'antecedents penals vigent	Documentació de la Junta General	Altra documentació
Persona física estrangera	Passaport o DNI de l'inversor, degudament postil·lat	Sí, del país d'origen i de l'últim lloc de residència, degudament legalitzats o postil·lats	N/A	N/A
Persona física resident amb menys de 3 anys de residència ininterrompuda	Passaport o DNI de l'inversor	Sí, del país d'origen degudament legalitzat o postil·lat i de la residència actual.	N/A	N/A
Persona jurídica estrangera	Passaport del representant o apoderat, degudament legalitzat o postil·lat, si es tracta d'una persona estrangera	Sí, del representant o apoderat del país d'origen i de l'últim lloc de residència, degudament legalitzat o postil·lat (si és persona estrangera)	Certificat original de la Junta General que acordi la inversió estrangera sol·licitada	<ul style="list-style-type: none"> a) Certificat emès per l'òrgan registral competent, de vigència no superior a 3 mesos, acreditatiu de la vigència de la inscripció registral de la societat i el seu òrgan d'administració b) Certificat emès per l'òrgan d'administració o òrgan registral competent, de vigència no superior a 3 mesos, en què es detalli qui són els socis i participació corresponent c) Estatuts vigents inscrits d) Fotocopia de l'escriptura de poders del representant, si escau e) Indicació de la composició accionarial de la societat sol·licitant
Persones jurídica andorrana amb capital estranger				N/A
Entitat de sobirania estrangera				<ul style="list-style-type: none"> a) Documentació identificativa de totes les entitats públiques de sobirania estrangera que pretenen ser titulars de la inversió estrangera en què s'especifiqui la seva relació amb el sector públic del país d'origen de la inversió i el grau d'influència o control en la gestió de l'entitat inversora b) Fotocopia de l'escriptura de poders del representant, si escau

❖ Quins tràmits de caràcter fiscal he d'efectuar?

Una vegada **presentada la sol·licitud en matèria d'inversió estrangera immobiliària** (en endavant "IE") i **prèviament al lliurament de la resolució favorable**, els **tràmits de caire fiscal a efectuar per l'obligat tributari**, són els següents:

1) Si es vol sol·licitar **l'exempció pel supòsit de desenvolupament d'una activitat mercantil, professional, comercial o industrial per part de l'adquirent**: En un termini de 10 dies des de la presentació de la sol·licitud d'IE → presentar el **Model 753** de sol·licitud d'exempció de l'impost **davant l'Administració tributària** aportant:

- Còpia de la sol·licitud d'IE;
- Documentació justificativa del compliment dels requisits per sol·licitar l'exempció i;
- Còpia de l'autorització de la llicència de construcció del Comú acreditant que l'immoble no estava destinat a ús residencial o habitatge.

L'Administració tributària ha de **resoldre** la sol·licitud d'exempció **prèviament a la resolució de la sol·licitud d'IE** presentada.

2) Si es vol acollir a la **bonificació del 90% de la quota tributària** quan la IE 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 (en endavant "**la bonificació del 90% de la quota tributària**"), **prèviament al pagament a compte**, l'obligat tributari haurà de:

- Presentar el **Model 752** davant l'Administració tributària i,
- Aportar una còpia de la sol·licitud d'IE presentada.

3) **Realitzar el pagament a compte a través del Model 751**

- Es realitza **telemàticament** (serà necessari el certificat digital)
- Cal indicar si l'obligat tributari s'acull a alguna de les **exempcions** dels apartats **a), b), c), d), e) i f)** de **l'article 4 de la Llei 3/2024** → s'haurà d'aportar la documentació acreditativa conforme es compleixen els requisits de l'exempció, descrita a l'article 5 del Decret 76/2024 del Reglament de l'impost.

L'**Administració tributària**, en un **termini no superior a 10 dies** des de la presentació de la declaració del pagament a compte de l'impost, emet un **rebut de pagament**.

Després d'obtenir la resolució favorable en matèria d'IE i abans de formalitzar la IE immobiliària en escriptura pública, els **tràmits de caire fiscal a efectuar per l'obligat tributari**, són els següents:

1) **Autoliquidació de l'impost a través del Model 750 i ingress de l'import derivat**

- Únicament s'ha de presentar si l'obligat tributari no s'ha acollit a alguna de les **exempcions** previstes als apartats **a), b), c), d), e) i f)** de **l'article 4 de la Llei 3/2024**¹
- El **Model 750** s'haurà de **facilitar al fedatari públic** → 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.

¹ D'acord amb la nostra interpretació de l'article 8 apt 4 Decret 76/2024 del Reglament que regula l'impost.

Després de l'autoliquidació i ingrés de l'impost, l'obligat tributari que s'hagi acollit a:

- a) **L'exempció pel supòsit de desenvolupament d'una activitat mercantil, professional, comercial o industrial per part de l'adquirent** → haurà de presentar, en el termini d'**1 mes** des de l'adquisició, còpia simple de l'escriptura pública d'adquisició
- b) La **bonificació del 90% de la quota tributària** → haurà de presentar en el termini d'**1 mes** des de l'arrendament de l'habitatge bonificat, el contracte d'arrendament

Anualment, durant el primer semestre, en els 10 anys posteriors a l'adquisició, l'obligat tributari haurà de presentar al Departament de Tributs i Fronteres, depenent si s'ha acollit a:

- a) **L'exempció pel supòsit de desenvolupament d'una activitat mercantil, professional, comercial o industrial per part de l'adquirent:**
 - Documentació acreditativa del desenvolupament de l'activitat mercantil, professional, comercial o industrial i,
 - Documentació acreditativa de la propietat dels béns immobles o drets reals sobre aquests, concessions, participació en societats o altres persones jurídiques que disposin de drets reals sobre aquests immobles.
- b) La **bonificació del 90% de la quota tributària:**
 - Justificant de la liquidació de l'impost comunal sobre rendiments arrendataris, excepte que en el Comú on radiqui l'immoble, no apliqui l'esmentat impost
 - Documentació acreditativa de l'arrendament per a residència habitual i permanent i el cobrament de les mensualitats

* * *

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 d'aquesta publicació.