

Altres disposicions

Decret 141/2025, del 16-4-2025, pel qual s'aprova la modificació del Reglament de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries, del Reglament de l'impost sobre la renda dels no-residents fiscals, del Reglament de l'impost sobre societats i del Reglament de l'impost sobre la renda de les persones físiques.

Exposició de motius

Vist el Decret del 14-5-2019 pel qual s'aprova el Reglament de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries;

Vist el Decret 594/2023, del 29-12-2023, pel qual s'aprova el Reglament de l'impost sobre la renda dels no-residents fiscals;

Vist el Decret 595/2023, del 29-12-2023, pel qual s'aprova el Reglament de l'impost sobre societats;

Vist el Decret 596/2023, del 29-12-2023, pel qual s'aprova el Reglament de l'impost sobre la renda de les persones físiques;

Vist el Decret 464/2024, del 27-11-2024, pel qual s'aprova la modificació del Reglament de l'impost sobre societats, del Reglament de l'impost sobre la renda de les persones físiques i del Reglament de l'impost sobre la renda dels no-residents;

Atès que la Llei 5/2025, del 6 de març, per al creixement sostenible i el dret a l'habitatge estableix certes mesures sobre la imposició directa amb l'objectiu de desincentivar l'especulació immobiliària a curt termini i, alhora, introdueix modificacions sobre la imposició indirecta per incentivar la compra del primer habitatge per a residència habitual i permanent;

Atès que resulta necessari traslladar aquestes modificacions als reglaments respectius;

A proposta del ministre de Finances, el Govern, en la sessió del 16 d'abril del 2025, aprova aquest Decret, que entra en vigor el mateix dia de ser publicat al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*, amb el contingut següent:

Article 1

S'afegeixen els apartats 4 i 5 a l'article 3 del Reglament de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries, els quals queden redactats com segueix:

"4. Per a l'exempció prevista a l'apartat 12 de l'article 4 de la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries, prèviament a la liquidació de l'impost, l'obligat tributari ha de sol·licitar i justificar davant l'Administració tributària el compliment dels requisits establerts per a l'exempció. A aquest efecte, ha d'aportar la documentació acreditativa del compliment d'aquests requisits.

En el termini d'un mes, l'Administració ha de comprovar i ha d'emetre un certificat per confirmar o denegar l'aplicació de l'exempció.

5. Per a l'exempció prevista a l'apartat 14 de l'article 4 de la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries, els obligats tributaris han de presentar una comunicació prèvia a la liquidació de l'impost.

Si el procediment de liquidació es fa davant del fedatari públic, l'obligat tributari ha de presentar el comprovant de la presentació de la comunicació a l'Administració tributària, per tal de poder autoliquidar l'impost a l'empara d'aquesta exempció.

En el termini d'un 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 d'adquisició davant el fedatari públic.

Anualment, durant el primer semestre i mentre no s'extingeixi el període de deu anys lligat a l'exempció, l'obligat tributari, per tal d'acreditar que el bé immoble es destina a habitatge de lloguer a preu assequible, ha de presentar la documentació següent:

- Justificant de liquidació de l'impost comunal sobre els rendiments arrendataris, llevat que el comú on radiqui l'immoble no apliqui l'impost esmentat.
- Documentació que justifiqui l'arrendament de l'immoble per a residència habitual i permanent i el cobrament de les mensualitats corresponents.
- Comunicació, si escau, dels períodes durant els quals l'immoble no ha estat arrendat.

En casos degudament justificats, l'Administració tributària pot acordar un període de carència en l'obligació d'arrendament de l'immoble, que en cap cas no pot superar els 360 dies per al conjunt dels deu anys.

L'Administració tributària es reserva el dret de demanar qualsevol informació o documentació complementària per al control de la bonificació."

Article 2

Es modifica l'apartat 4 de l'article 7 del Reglament de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries, el qual queda redactat com segueix:

"4. Si concorren les exempcions establertes a l'article 4 de la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries, excepte les exempcions establertes als apartats 11, 12 i 14, el fedatari públic ha de verificar el compliment dels requisits que s'estableixen per a l'exempció de l'impost, i donar-ne fe. Així mateix, en els supòsits previstos als apartats 11, 12 i 14 de l'article 4 de la Llei, el fedatari públic ha d'adjuntar a la declaració de l'impost la resolució que atorga l'exempció, el certificat que confirma l'aplicació de l'exempció o el justificant de la comunicació presentada a l'Administració tributària, segons correspongui."

Article 3

Es modifica l'apartat 7 de l'article 20 del Reglament de l'impost sobre la renda dels no-residents fiscals, el qual queda redactat com segueix:

"7. Quan els obligats tributaris obtinguin guanys de capital derivats de la transmissió de béns immobles situats al Principat d'Andorra abans d'haver transcorregut, des de la data d'adquisició del bé o el dret, el període mínim d'anys perquè deixin de tenir la consideració de guanys especulatius, l'import del guany està sotmès al recàrrec especial en els termes de la Llei de l'impost sobre societats.

Els obligats tributaris han de liquidar el recàrrec especial en el mateix moment que es liquida el pagament a compte de la transmissió, ja sigui davant de l'Administració tributària o davant del fedatari públic."

Article 4

Es modifica l'apartat 4 de l'article 22 del Reglament de l'impost sobre la renda dels no-residents fiscals, el qual queda redactat com segueix:

"4. Quan es tracti de rendes derivades de la transmissió de béns immobles situats al Principat d'Andorra, els obligats tributaris han de presentar l'autoliquidació corresponent, aplicant a la base de tributació el tipus de gravamen que correspongui de conformitat amb l'article 29 de la Llei de l'impost, i efectuar el pagament de l'impost en el termini, la forma i el model previstos en l'article 20 d'aquest Reglament. En aquest cas, l'autoliquidació presentada no té la consideració de pagament a compte."

Article 5

Es modifica l'apartat 7 de l'article 38 del Reglament de l'impost sobre societats, el qual queda redactat com segueix:

"7. Quan els obligats tributaris obtinguin guanys de capital derivats de la transmissió de béns immobles situats al Principat d'Andorra abans d'haver transcorregut, des de la data d'adquisició del bé o el dret, el període mínim d'anys perquè deixin de tenir la consideració de guanys especulatius, l'import del guany està sotmès al recàrrec especial en els termes que estableix la Llei de l'impost.

Els obligats tributaris han de liquidar el recàrrec especial en el mateix moment que es liquida el pagament a compte de la transmissió, ja sigui davant de l'Administració tributària o davant del fedatari públic."

Article 6

Es modifica l'apartat 2 de l'article 8 del Reglament de l'impost sobre la renda de les persones físiques, el qual queda redactat com segueix:

"2. Alternativament, les despeses deduïbles es poden quantificar seguint les normes establertes pel règim de determinació objectiva, complint els requisits i les condicions definits en l'article 6 d'aquest Reglament. En aquest cas, les despeses deduïbles es poden quantificar com el 40% de les rendes íntegres.

Aquest percentatge es pot augmentar de conformitat amb el que estableix l'article 21 de la Llei de l'impost."

Article 7

Es modifica l'apartat 7 de l'article 20 del Reglament de l'impost sobre la renda de les persones físiques, el qual queda redactat com segueix:

"7. Quan els obligats tributaris obtinguin guanys de capital derivats de la transmissió de béns immobles situats al Principat d'Andorra abans d'haver transcorregut, des de la data d'adquisició del bé o dret, el període mínim d'anys perquè deixin de tenir la consideració de guanys especulatius, l'import del guany està sotmès al recàrrec especial en els termes de la Llei de l'impost.

Els obligats tributaris han de liquidar el recàrrec especial en el mateix moment que es liquida el pagament a compte de la transmissió, ja sigui davant de l'Administració tributària o davant del fedatari públic."

Cosa que es fa pública per a coneixement general.

Andorra la Vella, 16 d'abril del 2025

Per delegació

Conxita Marsol Riart

Ministra de Presidència, Economia, Treball i Habitatge