

Reglaments

Decret 142/2025, del 16-4-2025, pel qual s'aprova la modificació del Reglament de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra.

Exposició de motius

Vista la Llei 5/2025, del 6 de març, per al creixement sostenible i el dret a l'habitatge;

Vista la Llei 3/2024, de l'1 de febrer, de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra;

Vist el Decret 76/2024, del 28-2-2024, pel qual s'aprova el Reglament de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra;

Vist el Decret 2/2025, del 8-1-2025, pel qual s'aprova la modificació del Reglament de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra;

Atès que la Llei 5/2025, del 6 de març, per al creixement sostenible i el dret a l'habitatge, mitjançant la disposició final tercera, modifica la Llei 3/2024, de l'1 de febrer, de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra per tal d'ajustar-la a les noves modificacions operades en la regulació de la inversió estrangera;

Per tal de garantir més claredat i seguretat jurídica en l'aplicació de l'impost, és necessari modificar el Reglament existent i derogar l'anterior. Aquest Reglament desenvolupa l'aplicació de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra, així com les seves modalitats declaratives. Aquest Reglament preveu, 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 de l'impost.

A proposta del ministre de Finances, el Govern, en la sessió del 16 d'abril del 2025, aprova aquest Decret amb el contingut següent:

Article únic

S'aprova el Reglament de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra que entra en aplicació el mateix dia de ser publicat al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*.

Reglament de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra

Capítol primer. Disposicions generals

Article 1. Àmbit d'aplicació

1. Aquest Reglament estableix i desenvolupa l'aplicació de la Llei 3/2024, de l'1 de febrer, de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra en relació amb les obligacions formals que han d'acomplir els obligats tributaris d'aquest impost, així com el sistema de gestió, de liquidació i de control del tribut.

2. El compliment de les obligacions establertes en aquest Reglament s'entén sense perjudici del compliment de les que s'inclouen en la Llei esmentada i altres disposicions que resultin aplicables.

Article 2. Obligats tributaris

Són obligats tributaris de l'impost les persones físiques o jurídiques següents que, d'acord amb la Llei per al creixement sostenible i el dret a l'habitatge en el títol que regula la inversió estrangera al Principat d'Andorra, obtinguin una autorització d'inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra:

- a) Persones físiques no residents al Principat d'Andorra, que no siguin de nacionalitat andorrana, salvats els convenis internacionals.
- b) Persones físiques residents al Principat d'Andorra que no siguin de nacionalitat andorrana -salvats els convenis internacionals-, que realitzin una inversió estrangera immobiliària, que siguin residents en el moment de realitzar la inversió i que no puguin acreditar, 3 anys o més de residència efectiva i permanent dins dels 10 anys anteriors a la sol·licitud de la inversió estrangera immobiliària.
- c) Persones jurídiques de nacionalitat estrangera, incloses les entitats públiques de sobirania estrangera, tant si efectuen directament la inversió com si la materialitzen a través de la constitució o ampliació d'una sucursal o altre tipus d'establiment permanent.
- d) Persones jurídiques de nacionalitat andorrana amb participació estrangera en el seu capital o en els seus drets de vot, directament o indirectament, en un percentatge igual o superior al cinquanta per cent de manera conjunta.

S'entén per residència la disposició d'una autorització vigent per residir al Principat d'Andorra lliurada pel ministeri competent en matèria d'immigració, així com les autoritzacions de residència sense treball, que puguin acreditar una residència efectiva i permanent a través del corresponent certificat de residència fiscal, excloent les autoritzacions temporals no prorrogables. En el cas de persones de nacionalitat andorrana, es considera residència el període d'inscripció en el registre del cens de població del Comú corresponent.

Són entitats públiques de sobirania estrangera els estats estrangers, les entitats i les institucions oficials públiques estrangeres i les societats i les empreses públiques de nacionalitat estrangera quan el titular de la majoria del seu capital pertanyi a alguna de les entitats mencionades, o estiguin sotmeses al seu control efectiu o tinguin la qualificació de públiques per la legislació del país d'origen.

Es considera participació estrangera en persones jurídiques de nacionalitat andorrana la que posseeixin, directament o indirectament, persones físiques no residents al Principat d'Andorra, o persones jurídiques estrangeres. També és participació estrangera si l'ostenten directament o indirectament persones físiques residents amb una residència inferior a 3 anys dins dels 10 anys anteriors a la sol·licitud d'inversió.

Article 3. Registre tributari

1. 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.

2. Els obligats tributaris han de disposar d'un número de registre tributari (NRT), que ha de coincidir amb el número d'identificació administrativa (NIA) precedit de la lletra que correspongui en funció de la seva residència fiscal i de la seva forma jurídica. Aquest NRT l'han d'incloure en totes les declaracions, comunicacions o escrits que presentin davant l'Administració tributària.

Es pot sol·licitar l'obtenció de l'NRT mitjançant el model normalitzat que faciliti l'Administració tributària. A aquest efecte, l'obligat tributari ha d'aportar el passaport o el document que acrediti el NIA, segons els casos.

Article 4. Inversió estrangera immobiliària

Es consideren inversions estrangeres immobiliàries al Principat d'Andorra les que tinguin aquesta consideració d'acord amb el que està establert a la Llei per al creixement sostenible i el dret a l'habitatge en el títol que regula la inversió estrangera al Principat d'Andorra.

Article 5. Exempcions

1. En els supòsits previstos en les lletres *a* a *f*, ambdós incloses, de l'article 4 de la Llei de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra, relatiu a les exempcions de l'impost, és necessari presentar la documentació que es determina a continuació, juntament amb la declaració del pagament a compte de l'impost, per poder fer valer les circumstàncies que donen lloc a l'exempció:

a) Per a l'exempció prevista a la lletra *a* de l'article 4 de la Llei de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra, la documentació acreditativa de l'adquisició, per causa de mort o per liquidació del règim econòmic del matrimoni, segons escaigui.

b) Per a les exempcions previstes a les lletres *b* i *c* de l'article 4 de la Llei de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra, una acreditació suficient del grau de parentiu, del matrimoni o de la unió estable de parella.

c) Per a l'exempció prevista a la lletra *d* de l'article 4 de la Llei de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra, la documentació acreditativa de l'adquisició per la dissolució del règim econòmic matrimonial per divorci o per la cancel·lació de la inscripció en el Registre d'unions estables de parella.

d) Per a les exempcions previstes a les lletres *e* i *f* de l'article 4 de la Llei de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra, 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.

2. Per a l'exempció prevista a l'article 4, lletra *g* de la Llei de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra, la persona ha de presentar una sol·licitud en el lloc i de la forma que estableixi el ministeri encarregat de les finances.

3. La persona sol·licitant ha de presentar la sol·licitud esmentada en un termini màxim de deu dies a comptar de la data de presentació de la sol·licitud d'autorització d'inversió estrangera en immobles.

4. L'Administració tributària ha de resoldre la sol·licitud d'exempció amb caràcter previ a la resolució de la sol·licitud d'inversió estrangera immobiliària presentada al ministeri competent en matèria d'inversió estrangera.

En el termini d'un mes, a comptar de l'adquisició, s'ha de presentar una còpia simple de l'escriptura pública d'adquisició.

5. Anualment, durant el primer semestre i mentre no s'extingeixi el període de deu anys lligat a l'exempció, per tal d'acreditar el desenvolupament de l'activitat mercantil, el beneficiari de l'exempció ha de presentar:

a) Documentació que justifiqui el desenvolupament de l'activitat mercantil.

b) Documentació que acrediti la creació de llocs de treball i el manteniment d'aquests llocs.

A l'efecte de determinar l'increment i el manteniment d'aquests llocs de treball es computen exclusivament els treballadors amb contracte formalitzat a Andorra i subjecte a la normativa laboral andorrana que estiguin donats d'alta al règim general de la Caixa Andorrana de Seguretat Social.

Per determinar l'increment mitjà de plantilla, es calcula la plantilla mitjana prorratejant el nombre de persones pels dies de l'any que estan contractades en relació laboral per l'obligat tributari, i es compara amb la plantilla mitjana de l'any anterior, determinada de la mateixa forma.

Per al càlcul es computen les persones empleades tenint en compte la jornada contractada en relació amb la jornada completa. En contractes de treball en què la jornada sigui inferior a la jornada completa, s'ha de determinar l'equivalència del contracte respecte d'un altre a jornada completa. Queden exclosos del còmput els contractes de caràcter temporal.

c) Documentació que acrediti la propietat dels béns immobles o drets reals d'ús sobre aquests béns, les concessions, la participació en societats o les altres persones jurídiques que disposin de drets reals sobre aquests immobles.

En el cas que l'obligat tributari deixi de complir algun dels condicionants establerts a la Llei de l'impost per al benefici d'aquesta exempció, ha d'ingressar l'import de l'impost que hauria correspost liquidar.

6. L'Administració tributària es reserva el dret de demanar qualsevol informació o documentació complementària per al control de les exempcions.

Article 6. *Bonificació per destinar la inversió a habitatge de lloguer a preu assequible per a residència habitual i permanent*

1. Per al benefici de la bonificació prevista a l'article 10 de la Llei 3/2024, de l'1 de febrer, de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra, cal presentar una comunicació en el lloc i de la forma que estableixi el ministeri encarregat de les finances prèviament a la liquidació del pagament a compte de l'impost o a la presentació de l'autoliquidació en què hagi de prendre efecte.

2. 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 en què es formalitza la inversió estrangera davant el fedatari públic, o, en el cas de promocions immobiliàries, en què es formalitza la declaració d'obra nova.

3. Anualment, durant el primer semestre i mentre no s'extingeixi el període de deu anys lligat al benefici de la bonificació, l'obligat tributari, per tal d'acreditar que la inversió es destina a habitatge de lloguer a preu assequible per a residència habitual o permanent o que està directament vinculada a aquest ús, 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.

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 un total de 360 dies per al conjunt dels deu anys.

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

Capítol segon. Liquidació de l'impost

Article 7. *Pagament a compte*

1. L'obligat tributari que ha presentat una sol·licitud d'inversió estrangera immobiliària al ministeri competent en matèria d'inversió estrangera ha d'efectuar el pagament a compte corresponent amb caràcter previ al lliurament de la resolució favorable.

2. El pagament a compte s'efectua en el lloc i de la forma que estableixi el ministeri encarregat de les finances.

3. L'Administració tributària, en un termini no superior a deu dies a comptar de la presentació de la declaració del pagament a compte de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra, emet un rebut de pagament, en el qual informa del número de sol·licitud d'inversió estrangera i de la declaració del pagament a compte.

Article 8. *Autoliquidació*

1. 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.

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

En el cas de promocions urbanístiques o immobiliàries efectuades per les persones físiques o jurídiques definides a l'article 5 de la Llei de l'impost, aquest valor real s'ha d'acreditar a l'Administració tributària amb caràcter previ a l'autoliquidació de l'impost segons el que està establert a l'article 13.

2. L'autoliquidació de l'impost s'efectua en el lloc i de la forma que estableixi el ministeri encarregat de les finances.

3. L'Administració tributària, en un termini no superior a deu dies a comptar de la presentació de declaració de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra, emet un rebut de pagament, en el qual informa del número de sol·licitud d'inversió estrangera i de la declaració.

4. Quan el termini transcorregut entre la data de la resolució favorable de l'autorització d'inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra i la data de formalització d'aquesta inversió davant fedatari públic sigui inferior a sis mesos, l'obligat tributari resta exempt de presentar una autoliquidació posterior, sempre que el pagament a compte liquidat coincideixi amb la quota de liquidació calculada de conformitat amb el que preveu l'article 11 de la Llei de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra. També resten exempts de presentar una autoliquidació posterior els obligats tributaris que es beneficiïn d'una exempció.

Article 9. Obligacions dels fedataris públics

1. 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, o que els són aplicables els supòsits que eximeixen de la presentació de l'autoliquidació previstos a l'apartat 4 de l'article 8 d'aquest Reglament, i d'acord amb el número de sol·licitud d'inversió estrangera formulada i resolta favorablement.

En transmissions posteriors, els fedataris públics no poden autoritzar cap escriptura pública quan aquesta transmissió comporti la pèrdua de l'exempció i l'obligat tributari no hagi acreditat prèviament la liquidació de l'impost.

2. Els fedataris públics incorporen en les matrius notarials instrumentades per raó de la formalització de la inversió estrangera una còpia de la resolució favorable de la inversió estrangera, de la declaració del pagament a compte o de l'autoliquidació de l'impost, segons escaigui, i dels rebuts de pagaments emesos per l'Administració tributària que es corresponen amb la inversió estrangera immobiliària formalitzada.

3. No obstant el que està establert en l'apartat anterior, si concorren les exempcions establertes a l'article 4 de la Llei de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra, excepte l'exempció establerta a lletra g, 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 el supòsit previst a la lletra g de l'article 4 de la Llei, el fedatari públic ha de verificar que la sol·licitud d'exempció s'ha resolt favorablement i ha d'incorporar la resolució a la matriu notarial.

4. El fedatari públic ha de remetre per via telemàtica una relació en què indiqui el conjunt de les transmissions corresponents a inversió estrangera immobiliària en què hagi intervingut durant el trimestre natural anterior, dins dels quinze primers dies del trimestre següent, en la forma que estableixi el ministeri encarregat de les finances.

5. En aquesta relació agrupada per parròquies hi ha de constar la informació següent:

- a) El número de l'autoliquidació, si escau.
- b) El número de protocol.
- c) Les dades i la identificació de les parts atorgants.
- d) El bé o el dret objecte de transmissió, constitució o cessió.
- e) La data de formalització de la inversió estrangera immobiliària.
- f) El valor de la inversió estrangera immobiliària.
- g) El motiu de l'exempció si és aplicable un supòsit d'exempció.

Capítol tercer. Gestió de l'impost

Article 10. *Devolució d'ofici*

Les devolucions d'ofici a què es refereix l'article 15 de la Llei de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra es fan mitjançant transferència bancària en favor de l'obligat tributari.

Article 11. *Mitjans de pagament*

Els obligats tributaris han d'ingressar, si escau, l'import del pagament a compte i de la quota diferencial mitjançant una transferència nominativa a favor del Govern d'Andorra, amb la presentació d'una còpia del document acreditatiu de la transferència juntament amb les declaracions de l'impost.

Article 12. *Pèrdua d'exempció o de bonificació*

L'incompliment dels requisits exigits per a l'aplicació dels beneficis fiscals determina la pèrdua del dret des del moment en què l'incompliment es produeixi. En aquest cas, l'obligat tributari disposa d'un termini d'un mes des de la pèrdua del dret al benefici fiscal per presentar a l'Administració tributària una autoliquidació d'acord amb el model previst a aquest efecte, i per ingressar l'import que en resulti juntament amb els interessos moratoris.

Article 13. *Acreditació del valor real de la inversió immobiliària davant de l'Administració*

1. Quan l'obligat tributari hagi d'acreditar el valor real de la inversió immobiliària per tractar-se de promocions urbanístiques o immobiliàries, ha de presentar davant l'Administració tributària el detall de les inversions efectuades en el marc de la promoció, aportant la documentació següent:

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

2. En el termini d'un mes, l'Administració ha de fer les comprovacions i ha d'emetre un certificat de valor real de la inversió immobiliària. S'ha d'emetre un certificat per a cada unitat construïda, si escau.

Disposició derogatòria

A partir de la data d'entrada en vigor d'aquest Reglament queda derogat el Reglament de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra aprovat pel Decret 76/2024, del 28-2-2024, i la seva modificació represa en el Decret 2/2025, del 8-1-2025, pel qual s'aprova la modificació del Reglament de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra.

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