DOCUMENTS
TIPUS: Publicació
NOM: BCG-61-2023 2.1 2 PL inversió estrangera immobiliària - URGENT
UNITAT: Secretari General

ORIGEN: Administració
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: 8533edf1-df06-45f9-aee2-3b969c2193eb
IDENTIFICADOR: ES_XXXXXXXXX_2023_00000000000000000000000037048
ESTAT D'ELABORACIÓ: Signat/validat

REFERÈNCIES
EXPEDIENTS: C1210-0305/2023 - 30/10/2023 08:57
SIGNATURES
CONSELL GENERAL (SIGNATURA): 31/10/2023 12:42
CARLES ENSENYAT REIG: 31/10/2023 13:42

Butlletí del Consell General

Any 2023 – IX Legislatura – Número 61/2023

31 d'octubre del 2023

2. PROCEDIMENT LEGISLATIU COMÚ

2.1. Projectes de llei

Edicte

La Sindicatura, en reunió tinguda el dia 31 d'octubre del 2023, ha examinat el document que li ha tramès el M. I. Sr. Cap de Govern, registrat en data 30 d'octubre del 2023, sota el títol **Projecte de llei de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra** i, exercint les competències que li atribueix el Reglament del Consell General en els articles que es citaran, ha acordat:

1. D'acord amb els articles 18.1.d) i 82, admetre a tràmit aquest escrit, sota la qualificació de Projecte de llei i procedir a la seva tramitació com a tal, sota el procediment d'urgència.

2. D'acord amb l'article 92.2, ordenar la seva publicació i obrir un període de set dies i mig per a la presentació d'esmenes. Aquest termini finalitza el dia 13 de novembre del 2023, a les 13.30h.

Tot el que es fa públic per a general coneixement i efectes.

Casa de la Vall, 31 d'octubre del 2023

Carles Ensenyat Reig
Síndic General

Butlletí del Consell General
Carrer de la Vall, 9-13 – AD500 Andorra la Vella – Principat d'Andorra – Tel. (376) 877877 – www.consellgeneral.ad
Dipòsit legal: AND.282-2021

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=8533edf1-df06-45f9-aee2-3b969c2193eb emprant el codi segur de verificació.

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

Exposició de motius

La inversió estrangera al Principat d'Andorra ha experimentat un creixement important i sostingut en el temps des de la seva implantació, l'any 2008. Després de més de quinze anys d'aplicació de la normativa en matèria d'inversió estrangera, resulta manifest l'atractiu que suposa Andorra per als inversors internacionals.

Un dels sectors que ha assolit xifres d'inversió més rellevants és aquell relatiu a la inversió estrangera en immobles, especialment amb posterioritat a la pandèmia derivada del virus SARS-CoV- 2.

En aquest context i tenint present la dimensió i els recursos dels quals Andorra disposa, els estàndards de sostenibilitat ambiental que aquest país s'ha compromès a assolir i davant la necessitat de garantir un model de creixement sostenible, es constata la necessitat d'implantar un tribut que gravi la inversió estrangera, que es posa de manifest en el moment d'invertir en territori del Principat d'Andorra fons d'origen no andorrà. Tot amb l'objectiu de contribuir, amb aquesta nova font d'ingressos per a l'Estat, en benefici de les polítiques públiques, entre altres, de foment de l'habitatge de lloguer i de diversificació econòmica.

En matèria de base de tributació, s'ha optat per un model d'acord amb el qual es calcula aquesta base partint del valor real de la inversió estrangera immobiliària que es formalitza a conseqüència de l'autorització de la inversió estrangera atorgada, sense perjudici del fet que s'ha establert l'obligació d'un pagament a compte calculat sobre la inversió estrangera declarada.

El tipus de gravamen és progressiu en funció del nombre d'unitats immobiliàries sobre les quals es materialitza la inversió. Alhora, s'estableix una bonificació de la quota de tributació en el cas que la dita 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, limitant aquesta bonificació a través de clàusules antiabús.

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 estrangera, i l'autoliquidació subsegüent i prèvia a la formalització de la dita inversió estrangera davant del fedatari públic que instrumentalitza la inversió, el qual incorpora l'autorització, l'autoliquidació i l'ingrés en la matriu del document públic als efectes de comprovació.

En la darrera part de l'articulat, la Llei enuncia el règim sancionador i el remet a la legislació vigent en matèria de bases de l'ordenament tributari.

La disposició transitòria determina els supòsits de no subjecció a la Llei de l'impost per a les inversions efectuades abans de l'entrada en vigor de la Llei

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=6a885165-8f93-48a8-b023-e784d1c6b65d emprant el codi segur de verificació.

16/2023, del 7 de setembre, de suspensió transitòria de la inversió estrangera en immobles al Principat d'Andorra.

La primera disposició final té per objecte redefinir el concepte d'inversió estrangera, amb la finalitat d'incorporar-hi nous subjectes que esdevenen, alhora, subjectes obligats del tribut que defineix la present Llei. Es tracta de les persones físiques amb menys de tres anys de residència —independentment de la nacionalitat— que realitzen una inversió estrangera immobiliària; i de les persones jurídiques de nacionalitat andorrana, amb participació de no residents al Principat d'Andorra o de residents de menys de 3 anys al Principat d'Andorra, en el seu capital o en els seus drets de vot, directa o indirecta, inferior al 50 per cent i superior al 5 per cent, i que realitzen una inversió estrangera immobiliària. La finalitat d'aquesta modificació és la d'evitar mecanismes d'elusió fiscal en relació amb inversions realitzades per persones que no es troben prou arrelades al país.

Les disposició finals segona i tercera tenen per objectiu precisar, de la legislació vigent en matèria d'inversió estrangera, el concepte d'inversió estrangera immobiliària. Tot amb l'objectiu d'incloure dins d'aquest supòsit i, per tant, dins l'àmbit d'aplicació del tribut, no només les adquisicions d'immobles, sinó també la participació a través de persones jurídiques, de forma directa o en cartera, que tinguin per finalitat darrera l'adquisició de la propietat i altres drets reals sobre immobles, concessions, ús privatiu dels béns immobles, i també la promoció urbanística o immobiliària.

La disposició final quarta canvia el règim d'autorització administrativa de la inversió estrangera, passant d'un sistema de silenci positiu al silenci negatiu general que estableix el Codi de l'Administració. La motivació del canvi redunda en el fet que, de l'experiència acumulada, en ressurt la necessitat de comprovar penalment i econòmicament i a escala internacional determinats expedients d'autorització que, en alguns casos, requereixen consultes a registres exteriors, i que no permeten complir, amb garanties suficients per a la salvaguarda de l'Estat, una resolució favorable en el termini d'un mes.

A través de la disposició final cinquena es crea dins la Llei vigent en matèria d'inversió estrangera la taxa per a la tramitació de la sol·licitud de la inversió estrangera, que fins a la data es regia per una norma ambigua i d'un import que ha quedat superat.

Finalment, la Llei culmina amb tres disposicions finals de tancament que, respectivament, habilita el desenvolupament reglamentari de la Llei, encomana la consolidació de textos i en marca l'entrada en vigor.

Article 1. *Objecte de la Llei*

La Llei té per objecte crear i regular els elements essencials de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra.

Article 2. *Naturalesa i objecte de l'impost*

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=6a885165-8f93-48a8-b023-e784d1c6b65d emprant el codi segur de verificació.

L'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra és un tribut de naturalesa indirecta que grava la inversió estrangera immobiliària en territori del Principat d'Andorra que es posi de manifest de forma directa o indirecta.

Article 3. *Fet generador*

Constitueix el fet generador de l'impost la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra d'acord amb la llei reguladora de la inversió estrangera al Principat d'Andorra, amb la finalitat de destinar dita inversió a l'adquisició d'immobles o altres drets reals —amb exclusió dels drets reals de garantia—, concessions, participació en societats o altres persones jurídiques que disposin de drets sobre aquests immobles; o a la promoció urbanística o immobiliària. Als efectes d'aquest impost el concepte d'inversió estrangera immobiliària inclou qualsevol de les activitats descrites anteriorment.

Article 4. *Exempcions*

Estan exemptes de l'impost:

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.

b) 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 sobre aquests tinguin entre ells un parentiu per consanguinitat o adopció en línia descendent, ascendent i/o col·lateral fins a tercer grau, o siguin cònjuges o convivents en unions estables de parella.

c) Les adquisicions a títol gratuït d'immobles o altres drets reals, concessions, participació en societats o altres persones jurídiques que disposin de drets sobre aquests immobles, realitzades entre cònjuges, entre convivents en unió estable de parella, o les realitzades entre persones físiques que tinguin un grau de parentiu per consanguinitat o adopció en línia descendent, ascendent i/o col·lateral fins a tercer grau.

Article 5. *Obligats tributaris*

Són obligats tributaris de l'impost les persones físiques o jurídiques següents que, d'acord amb la llei reguladora de 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.

b) Persones jurídiques de nacionalitat estrangera, incloses les entitats públiques de sobirania estrangera.

c) Persones jurídiques de nacionalitat andorrana amb participació estrangera en el seu capital o en els seus drets de vot, directa o indirecta, en un

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=6a885165-8f93-48a8-b023-e784d1c6b65d emprant el codi segur de verificació.

percentatge igual o superior al 50 per cent. També són inversions estrangeres les destinades a sucursals o altres tipus d'establiments permanents a Andorra de no residents; i les efectuades per altres persones jurídiques andorranes quan almenys el 50 per cent dels drets de vot del seu òrgan de decisió pertanyi, directament o indirectament, a persones físiques no residents o a persones jurídiques estrangeres.

d) Persones físiques residents al Principat d'Andorra amb menys de 3 anys de residència, que realitzin una inversió estrangera immobiliària.

e) Persones jurídiques de nacionalitat andorrana, amb participació de no residents al Principat d'Andorra o de residents de menys de 3 anys al Principat d'Andorra en el seu capital o en els seus drets de vot, directa o indirecta, inferior al 50 per cent i superior al 5 per cent, i que realitzin una inversió estrangera immobiliària.

Article 6. *Meritació de l'impost*

1. L'impost es merita en el moment de la formalització de la inversió estrangera al Principat d'Andorra davant el fedatari públic.

2. En el cas de promocions urbanístiques o immobiliàries, l'impost es merita en formalitzar la declaració d'obra nova o el planejament urbanístic davant del fedatari públic.

Article 7. *Concepte i determinació de la base de tributació*

1. La base de tributació està constituïda pel valor real de la inversió estrangera immobiliària que es formalitza a conseqüència de l'autorització de la inversió estrangera.

2. Tanmateix, en el cas de persones jurídiques definides en l'apartat e) de l'article 5, la base de tributació està constituïda pel valor real de la inversió immobiliària formalitzada que resulti proporcional al capital estranger en què participi en la persona jurídica.

3. En el cas de promocions urbanístiques o immobiliàries realitzades per persones físiques o jurídiques definides en l'article 5, la base de tributació està constituïda pel valor real de la inversió immobiliària formalitzada.

Aquest valor real s'ha d'acreditar prop de l'Administració tributària amb caràcter previ a la formalització de la declaració d'obra nova o del planejament urbanístic davant fedatari públic, en el termini, el lloc i la forma que es determini reglamentàriament. Per determinar la base de tributació de les promocions urbanístiques o immobiliàries, no es tindran en compte les inversions immobiliàries anteriors a aquestes promocions i que ja han estat gravades.

Article 8. *Tipus de gravamen*

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=6a885165-8f93-48a8-b023-e784d1c6b65d emprant el codi segur de verificació.

1. Els tipus de gravamen de l'impost són els següents:

a) En el cas d'inversions estrangeres immobiliàries realitzades per persones, físiques o jurídiques, descrites en els apartats a), b), c) i d) de l'article 5:

i. El tipus de gravamen és del 3 per cent sobre el valor real de la inversió estrangera immobiliària efectuada, amb el límit màxim d'inversió en una sola parcel·la de terreny per construir-hi un immoble unifamiliar, o un pis, apartament o estudi, o un local comercial de 250 m^2 com a màxim, i fins a dos trasters i dues places d'aparcament.

ii. El tipus de gravamen és del 5 per cent sobre el valor real de la inversió estrangera immobiliària efectuada, si es correspon amb una inversió en un segon immoble unifamiliar, o un segon pis, apartament o estudi, o un segon local comercial de 250 m^2 com a màxim, junt amb dos trasters i dues places d'aparcament; i fins a un límit de cinc immobles unifamiliars, pisos o apartaments, o locals comercials de 250 m^2 com a màxim, juntament amb els dos trasters i dues places d'aparcament respectius; o alternativament fins a deu places d'aparcament.

iii. El tipus de gravamen és del 8 per cent sobre el valor real de la inversió estrangera immobiliària efectuada, si es correspon amb una inversió en un sisè immoble unifamiliar, o un sisè pis, apartament o estudi o local comercial de 250 m^2 com a màxim, junt amb dos trasters i dues places d'aparcament; i fins a un límit de nou immobles unifamiliars, pisos o apartaments, o locals comercials de 250 m^2 com a màxim, juntament amb els dos trasters i dues places d'aparcament respectius; o alternativament fins a divuit places d'aparcament.

iv. El tipus de gravamen és del 10 per cent sobre el valor real de la inversió estrangera immobiliària efectuada en el cas que la inversió estrangera immobiliària no es trobi dins de cap categoria o superi els límits d'inversió immobiliària establerta en els epígrafs anteriors; o en el cas d'inversions en més d'una parcel·la de terreny indicada en el primer epígraf; o en el cas de promocions urbanístiques o immobiliàries.

b) En el cas d'inversions estrangeres immobiliàries realitzades per persones jurídiques descrites en l'apartat e) de l'article 5, el tipus de gravamen es correspon —en funció del nombre d'unitats immobiliàries— amb els epígrafs indicats en l'apartat a) d'aquest article, però aplicat sobre l'import de la inversió proporcional a la participació social corresponent al capital estranger.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=6a885165-8f93-48a8-b023-e784d1c6b65d emprant el codi segur de verificació.

La inversió estrangera immobiliària descrita en els apartats a) i b) comprèn l'adquisició d'immobles o altres drets reals —amb exclusió dels drets reals de garantia—, concessions, participació en societats o altres persones jurídiques que disposin de drets sobre aquests immobles; o la promoció urbanística o immobiliària, descrites en l'article 3, segons el cas.

2. El tipus de gravamen aplicable a cada cas es determina, progressivament i per trams, en funció del nombre total d'unitats immobiliàries en les quals s'inverteixi, tenint en compte, si escau, el nombre d'inversions formalitzades anteriorment, sempre a comptar des de la data d'entrada en vigor d'aquesta llei. Quan el tipus de gravamen que correspon aplicar a la inversió considerada és el tipus màxim, totes les inversions posteriors es graven al tipus màxim amb independència de la tipologia d'inversió formalitzada.

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

Es considera que hi ha vinculació quan unes mateixes persones o entitats participen directament o indirectament en la direcció, el control o el capital de dues entitats. En tot cas, es consideren persones o entitats vinculades les següents:

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, en línia directa o col·lateral, per consanguinitat fins al tercer grau dels socis o partícips, consellers o administradors.

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 entitats en les quals els mateixos socis o partícips o els seus cònjuges, convivents en unió estable de parella o persones unides per relacions de parentiu, en línia directa o col·lateral, per consanguinitat fins al tercer grau, participin, directament o indirectament, almenys, en el 25 per cent 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 el territori esmentat.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=6a885165-8f93-48a8-b023-e784d1c6b65d emprant el codi segur de verificació.

En els casos en què la vinculació es defineixi segons la relació “socis o partícips-entitat”, la participació ha de ser igual o superior al 15 per cent, o al 3 per cent si es tracta de valors admesos a negociació en un mercat secundari.

4. Els tipus de gravamen establerts en aquesta llei es poden modificar mitjançant la Llei general del pressupost, d’acord amb el que estableix la Llei de bases de l’ordenament tributari.

Article 9. *Quota de tributació*

La quota de tributació és l’import resultant d’aplicar el tipus de gravamen que correspongui a la base de tributació.

Article 10. *Bonificació sobre la quota de tributació per destinar la inversió a habitatge de lloguer per a residència habitual i permanent*

1. En cas que la inversió estrangera 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 deu anys, s’aplica una bonificació a la quota tributària del 90 per cent. Aquesta bonificació s’aplica sobre la inversió destinada realment a habitatge de lloguer per a residència habitual i permanent o directament vinculada a aquest ús, com poden ser zones comunes, aparcaments i trasters assignats als referits habitatges de lloguer. Tot d’acord amb la llei que regula l’arrendament de finques urbanes.

2. En cas que s’hagin concedit bonificacions en la quota tributària per raó de l’ús de la inversió en habitatge de lloguer per a residència habitual i permanent, i l’obligat tributari canviés aquest ús dins del termini dels deu anys següents a la data del primer contracte d’arrendament formalitzat, l’obligat tributari ha de restituir la bonificació aplicada, en el lloc, el termini i la forma que es determini reglamentàriament. L’import a reintegrar és l’íntegre de la bonificació més els interessos de demora.

3. L’obligat tributari ha de sol·licitar la bonificació i ha de complir les condicions formals i els procediments que es determinin reglamentàriament. Als efectes de registre i inspecció administrativa relatius al compliment de les circumstàncies que donen lloc a la bonificació, l’obligat ha de registrar la unitat immobiliària que és objecte de bonificació, així com tots els contractes d’arrendament per a residència habitual i permanent vigents durant el període de deu anys prop del ministeri competent en matèria d’habitatge. En tot cas, les competències de gestió i inspecció tributària relatives a l’impost recauen en el departament competent en matèria de tributs i fronteres.

4. S’exclouen d’aquesta bonificació les inversions immobiliàries destinades a realitzar, sobre els immobles resultants, contractes de lloguer amb opció de compra, contractes de lloguer entre persones jurídiques i altres persones o entitats vinculades descrites en l’apartat 4 de l’article 8, i altres negocis jurídics que puguin constituir frau de llei.

Article 11. *Quota de liquidació*

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=6a885165-8f93-48a8-b023-e784d1c6b65d emprant el codi segur de verificació.

La quota de liquidació és el resultat de restar a la quota de tributació la bonificació establerta en l'article 10, si escau.

Article 12. *Pagament a compte*

1. Els obligats tributaris han d'efectuar un pagament a compte amb caràcter previ al lliurament de la resolució favorable d'inversió estrangera, en el lloc i la forma que es determini reglamentàriament.

2. El pagament a compte es calcula aplicant el tipus de gravamen que correspongui, segons el que s'estableix en l'article 8, sobre l'import de la inversió estrangera declarat en la sol·licitud presentada prop del ministeri encarregat de l'economia.

3. El pagament a compte té la consideració de deute tributari segons el que estableix la Llei de bases de l'ordenament tributari.

Article 13. *Deducció del pagament a compte i quota diferencial*

El pagament a compte es dedueix de la quota de liquidació per obtenir la quota diferencial. Quan, per efecte del pagament a compte, la quota diferencial sigui negativa, el ministeri encarregat de les finances en retorna l'excés.

Article 14. *Autoliquidació i ingrés de l'impost*

Els obligats tributaris han de presentar i subscriure una declaració per aquest impost, determinant el deute tributari corresponent i ingressar-lo, en el lloc, el termini i la forma que es determini reglamentàriament.

Article 15. *Devolució d'ofici*

1. Quan, d'acord amb l'article 13, la quota diferencial resultant de l'autoliquidació sigui negativa, el ministeri encarregat de les finances, si escau, ha de practicar la liquidació provisional dins els tres mesos següents computats a partir del moment en què s'hagi presentat l'autoliquidació.

2. Quan la quota diferencial resultant de l'autoliquidació o, si escau, de la liquidació provisional sigui negativa, el ministeri encarregat de les finances ha de retornar d'ofici aquesta quota, sense perjudici de la pràctica de les ulteriors liquidacions, provisionals o definitives, que escaiguin.

3. Si la liquidació provisional no s'ha practicat en el termini que estableix l'apartat 1, el ministeri encarregat de les finances ha de retornar d'ofici la quota diferencial negativa resultant de l'autoliquidació, sense perjudici de la pràctica de les liquidacions provisionals o definitives ulteriors que puguin ser procedents.

4. Transcorregut el termini establert en l'apartat 1 sense que s'hagi ordenat el pagament de la devolució per causa imputable al ministeri encarregat de les finances, s'aplica a la quantitat pendent de devolució l'interès legal previst en la normativa reguladora de bases de l'ordenament tributari, a comptar de l'endemà

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=6a885165-8f93-48a8-b023-e784d1c6b65d emprant el codi segur de verificació.

de la finalització del termini esmentat i fins a la data d'ordenació del seu pagament, sense necessitat que l'obligat tributari ho reclami.

5. Reglamentàriament, es determinen el procediment i la forma de pagament de la devolució d'ofici a què es refereix aquest article.

Article 16. *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 d'aplicació els supòsits d'exempció previstos en aquesta llei.

2. Els fedataris públics incorporen en les matrius notarials instrumentades per raó de la formalització de la inversió estrangera els documents que acrediten el compliment de l'autoliquidació i l'ingrés de l'impost que es correspon amb la inversió estrangera immobiliària formalitzada.

3. Els fedataris públics han de presentar en el lloc, la forma i el termini que es determini reglamentàriament la relació d'actes subjectes a l'impost que hagin autoritzat.

4. Els fedataris públics, en el marc d'un dels procediments previstos a la Llei de bases de l'ordenament tributari i, a requeriment previ del ministeri encarregat de les finances, faciliten a l'Administració tributària les dades, documents, antecedents i justificants amb transcendència tributària relacionats amb aquest impost.

Article 17. *Comprovació*

El ministeri encarregat de les finances, quan ho consideri necessari als efectes de qualsevol actuació dirigida a la comprovació del compliment d'aquesta llei, està facultat per exercir les prerrogatives de control previstes en la Llei de bases de l'ordenament tributari.

Article 18. *Infraccions i sancions*

Les infraccions i sancions tributàries derivades del que disposa aquesta llei es regeixen pel règim d'infraccions i sancions establert en la Llei de bases de l'ordenament tributari vigent.

Disposició transitòria. *Sol·licituds d'inversió estrangera immobiliària presentades abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei*

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=6a885165-8f93-48a8-b023-e784d1c6b65d emprant el codi segur de verificació.

1. Les sol·licituds d'inversió estrangera immobiliària presentades abans de l'entrada en vigor de la Llei 16/2023, del 7 de setembre, de suspensió transitòria de la inversió estrangera en immobles al Principat d'Andorra, que complien els requisits per ser autoritzades en aquell moment, no estan subjectes a la Llei de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra.

2. Les sol·licituds d'inversió estrangera immobiliària que reuneixen els requisits establerts en l'apartat segon de la disposició transitòria de la Llei 16/2023, del 7 de setembre, de suspensió transitòria de la inversió estrangera en immobles al Principat d'Andorra, i que s'hagin tramitat amb tots els requisits documentals establerts en el dit apartat segon prop de l'Administració abans de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, i conseqüent derogació de la Llei 16/2023, no estan subjectes a la Llei de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra.

3. Les sol·licituds d'inversió estrangera immobiliària presentades abans de l'entrada en vigor d'aquesta Llei que hagin quedat denegades automàticament en virtut de l'apartat tercer de la disposició transitòria de la Llei 16/2023, del 7 de setembre, de suspensió transitòria de la inversió estrangera en immobles al Principat d'Andorra, o que, tot i no haver quedat denegades automàticament, caduquin, es tenen per no formulades i s'han de tornar a tramitar, subjectant-se a la Llei de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra.

4. Les sol·licituds d'inversió estrangera immobiliària presentades abans de l'entrada en vigor d'aquesta Llei que, havent estat autoritzades, siguin objecte de pròrroga per materialitzar dita inversió queden subjectes a la Llei de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra.

Disposició derogatòria

En el moment d'entrar en vigor aquesta Llei queden derogades totes les disposicions de mateix rang o inferior que s'oposin al seu contingut, i en particular la Llei 16/2023, del 7 de setembre, de suspensió transitòria de la inversió estrangera en immobles al Principat d'Andorra.

Disposició final primera. *Modificació dels apartats 1 i 4 de l'article 1 de la Llei 10/2012, del 21 de juny, d'inversió estrangera al Principat d'Andorra*

Es modifiquen els apartats 1 i 4 de l'article 1 de la Llei 10/2012, del 21 de juny, d'inversió estrangera al Principat d'Andorra, els quals queden redactats com segueix:

"1. Es consideren inversions estrangeres al Principat d'Andorra les adquisicions, per qualsevol títol, de béns situats al Principat per part de:

a) Persones físiques no residents al Principat d'Andorra.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=6a885165-8f93-48a8-b023-e784d1c6b65d emprant el codi segur de verificació.

b) Persones jurídiques de nacionalitat estrangera, incloses les entitats públiques de sobirania estrangera.

c) 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 per cent. També són inversions estrangeres les destinades a sucursals o altres tipus d'establiments permanents a Andorra de no residents; i les efectuades per altres persones jurídiques andorranes quan almenys el 50 per cent dels drets de vot del seu òrgan de decisió pertanyi, directament o indirectament, a persones físiques no residents o a persones jurídiques estrangeres.

d) Persones físiques residents al Principat d'Andorra, amb menys de 3 anys de residència, que realitzin una inversió estrangera immobiliària.

e) Persones jurídiques de nacionalitat andorrana, amb participació de no residents al Principat d'Andorra o de residents de menys de 3 anys al Principat d'Andorra en el seu capital o en els seus drets de vot, directa o indirecta, inferior al 50 per cent i superior al 5 per cent, i que realitzin una inversió estrangera immobiliària.

No tenen la consideració d'inversió estrangera ni estan sotmeses a la present Llei, l'adquisició de béns mobles ni l'adquisició o constitució de drets llevat que aquesta Llei les defineixi expressament com a inversió estrangera."

"4. Les inversions efectuades per persones físiques estrangeres residents a Andorra més de 3 anys adquireixen la condició d'inversions estrangeres quan les persones esmentades deixen de tenir la residència a Andorra. Igualment, les inversions estrangeres efectuades per persones físiques no residents a Andorra perden aquesta condició quan aquestes persones adquireixen la residència al Principat, o mantenen la residència al Principat durant més de 3 anys en el cas d'inversions en immobles.

Al seu torn, esdevenen inversions estrangeres les efectuades per 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 en els apartats c) o e) de l'article 1. I perden aquella condició les inversions efectuades per persones jurídiques estrangeres quan esdevenen de dret andorrà, o quan deixen d'estar en els supòsits establerts en els apartats c) o e) de l'article 1, sigui en relació amb el percentatge o amb el període de residència.

La qualificació sobrevinguda com a inversió estrangera comporta l'obligació de declaració al Registre d'Inversions Estrangeres."

Disposició final segona. ***Modificació de l'article 13 de la Llei 10/2012, del 21 de juny, d'inversió estrangera al Principat d'Andorra***

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=6a885165-8f93-48a8-b023-e784d1c6b65d emprant el codi segur de verificació.

Es modifica l'article 13 de la Llei 10/2012, del 21 de juny, d'inversió estrangera al Principat d'Andorra, tot addicionant un segon epígraf a l'article, el qual queda redactat com segueix:

"Article 13. *Definició*

1. Són inversions en immobles les inversions que es vulguin efectuar mitjançant l'adquisició de la propietat i altres drets reals sobre immobles, la promoció urbanística o immobiliària i les concessions administratives que suposin un ús privatiu de béns immobles situats al territori del Principat d'Andorra.

2. 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 que suposin un ús privatiu dels béns immobles situats al territori del Principat d'Andorra té la consideració d'inversió en immobles.

En tot cas, té la consideració d'inversió en immobles qualsevol inversió estrangera realitzada en favor o mitjançant persones jurídiques en les quals el 50 per cent o més dels seus actius o existències, directament o indirectament, estan formats per immobles localitzats al Principat d'Andorra."

Disposició final tercera. *Modificació de l'article 14 de la Llei 10/2012, del 21 de juny, d'inversió estrangera al Principat d'Andorra*

Es modifica l'article 14 de la Llei 10/2012, del 21 de juny, d'inversió estrangera al Principat d'Andorra, el qual queda redactat com segueix:

"Article 14. Règim

1. Estan subjectes a l'autorització prèvia del ministeri competent en matèria d'inversió estrangera les inversions en immobles que vulguin efectuar les persones, físiques o jurídiques, enumerades a l'article 1.1 a), c), d) i e).

2. També estan subjectes a l'autorització prèvia del ministeri competent en matèria d'inversió estrangera les inversions en immobles que vulguin efectuar les persones jurídiques de nacionalitat estrangera, incloses les entitats públiques de sobirania estrangera, definides en l'article 1.1.b), sempre que aquestes estiguin necessàriament vinculades al desplegament de l'activitat de la persona jurídica.

3. No es poden autoritzar inversions en immobles que vulguin efectuar les entitats definides en l'article 1.1.b), si es dediquen a l'adquisició o a la construcció d'immobles amb la finalitat de comercialitzar-los, exclòs l'arrendament d'habitatges per a residència habitual i permanent.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=6a885165-8f93-48a8-b023-e784d1c6b65d emprant el codi segur de verificació.

4. D'acord amb aquesta Llei, en les adquisicions per causa de mort de béns immobles per part d'una persona física o jurídica no resident, la transmissió és vàlida i eficaç, si bé requereix la declaració posterior al Registre d'Inversions Estrangeres en un termini no superior a 3 mesos."

Disposició final quarta. *Modificació de l'article 18.3 de la Llei 10/2012, del 21 de juny, d'inversió estrangera al Principat d'Andorra*

Es modifica l'apartat 3 de l'article 18 de la Llei 10/2012, del 21 de juny, d'inversió estrangera al Principat d'Andorra, el qual queda redactat com segueix:

"3. El ministeri competent en matèria d'inversió estrangera ha de resoldre motivadament la sol·licitud d'autorització d'inversió estrangera en el termini màxim de dos mesos, llevat que decideixi 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."

Disposició final cinquena. *Modificació la Llei 10/2012, del 21 de juny, d'inversió estrangera al Principat d'Andorra*

S'addiciona una disposició addicional cinquena a la Llei 10/2012, del 21 de juny, d'inversió estrangera al Principat d'Andorra, la qual queda redactada com segueix:

"Disposició addicional cinquena. Taxa a la inversió estrangera

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."

Disposició final sisena. *Desenvolupament i execució de la Llei*

1. S'encomana al Govern la redacció de les disposicions i dels reglaments necessaris per al desenvolupament i l'execució de la present Llei en el moment de la seva entrada en vigor.

2. Els models d'autoliquidació de l'impost es fixen per reglament, el qual ha d'establir, a més de la forma, el lloc i els terminis per presentar-los, els supòsits i les condicions de la seva presentació per mitjans telemàtics.

3. Es delega al ministeri encarregat de les finances la gestió i recaptació de l'impost que regula la present Llei.

Disposició final setena. *Textos consolidats*

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=6a885165-8f93-48a8-b023-e784d1c6b65d emprant el codi segur de verificació.

S'encomana al Govern que, en el termini de sis mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, en els termes previstos a l'article 116 del Reglament del Consell General, trameti al Consell General el Projecte de text consolidat de la Llei 10/2012, del 21 de juny, d'inversió estrangera al Principat d'Andorra.

Disposició final vuitena. *Entrada en vigor*

Aquesta Llei entra en vigor l'endemà de ser publicada en el Butlletí Oficial del Principat d'Andorra.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=6a885165-8f93-48a8-b023-e784d1c6b65d emprant el codi segur de verificació.