CONSELL GENERAL
PRINCIPAT D'ANDORRA

Grup Parlamentari de Concòrdia

A LA SINDICATURA

El sotasignat, M.I. SR. CERNI ESCALÉ CABRÉ, Conseller General, actuant en nom i representació del Grup Parlamentari de Concòrdia, d'acord amb el que disposen els articles 92 i 93 del Reglament del Consell General, presenta, en degut temps i forma, les esmenes següents al **Projecte de Llei de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra**, publicat al *Butlletí del Consell General* número 61/2023, del 31 d'octubre del 2023.

ESMENES

Esmena 1. De modificació

Es proposa una nova redacció de l'exposició de motius.

Motivació:

La modificació de l'exposició de motius respon a les següents esmenes.

Esmena 2. De modificació

Es proposa modificar l'apartat b) i c) de l'article 4 del projecte de Llei, que queden redactats de la següent manera:

"Article 4. Exempcions

Estan exemptes de l'impost:

a) [...]

PÀGINA: 1 de 13 DATA I HORA D'IMPRESSIÓ: 05/12/2023 12:08
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=dfc13d0b-c21b-4128-bb8c-0c7c516d63ee emprant el codi segur de verificació.

b) *Les adquisicions de béns immobles o de drets reals sobre aquests realitzades per societats en que 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 **segon** grau, o siguin conjugues 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 conjugues, 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 **segon** grau."*

Motivació:

La modificació de l'article 4 respon a la necessitat de facilitar a l'autoritat pública la comprovació del grau de parentiu.

Esmena 3. De modificació

Es proposa modificar l'article 5 del projecte de Llei, el qual queda redactat de la següent manera:

*"Són obligats tributaris de l'impost les persones físiques o jurídiques següents que, d'acord amb la llei **10/2012,** reguladora de la inversió estrangera al Principat d'Andorra, obtinguin una autorització d'inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra:*

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

b) Persones físiques estrangeres residents al Principat d'Andorra, titulars d'autoritzacions de residència sense treball i d'autoritzacions de residència per a nòmada digital.

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

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=dfc13d0b-c21b-4128-bb8c-0c7c516d63ee emprant el codi segur de verificació.

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 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 pertany, directament o indirectament, a persones físiques* ***estrangeres*** *no residents, a persones jurídiques estrangeres o* ***a persones físiques estrangeres residents al Principat d'Andorra titulars de les autoritzacions de residència esmentades en l'apartat b).***

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

f) Persones jurídiques de nacionalitat andorrana, amb participació de persones no residents al Principat d'Andorra, de residents de menys de 3 anys al principat d'Andorra o ***de residents al Principat d'Andorra titulars de les autoritzacions de residència esmentades en l'apartat b)****, 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."*

Motivació:

La modificació de l'article 5 respon a la necessitat d'ampliar els obligats tributaris incloent les persones residents a Andorra, però l'activitat econòmica dels quals es desenvolupa, principalment, fora de les nostres fronteres.

Esmena 4. De modificació

Es proposa modificar l'article 6 del projecte de Llei, el qual queda redactat de la següent manera:

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

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=dfc13d0b-c21b-4128-bb8c-0c7c516d63ee emprant el codi segur de verificació.

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

Motivació:

Verificar si la terminologia emprada en aquest article és la utilitzada en la Llei General d'ordenació del territori i urbanisme, així com en els diferents reglaments que la despleguen.

A banda d'això, convé reforçar el redactat dels articles 6, 7 i 16 del projecte de Llei per tal d'evitar incongruències sobre el procediment de liquidació de l'impost. En especial, proposem clarificar si la meritació de l'impost es produeix abans o en el moment de formalitzar la inversió estrangera del fedatari públic, puix que aquest no pot autoritzar la inversió si l'obligat tributari no acredita haver liquidat prèviament l'impost.

Esmena 5. De modificació

Es proposa modificar l'article 7 del projecte de Llei, el qual queda redactat de la següent manera:

"[...]

*2.Tanmateix, en el cas de persones jurídiques definides en l'apartat ~~c)~~ **f)** 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.*

[...]"

Motivació:

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=dfc13d0b-c21b-4128-bb8c-0c7c516d63ee emprant el codi segur de verificació.

En consonància amb l'esmena 3.

Esmena 6. De modificació

Es proposa modificar l'article 8 del projecte de Llei, el qual queda redactat de la següent manera:

"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 m2 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 m2 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 m2 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 setè pis, apartament o estudi o local comercial de 250 m2 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 m2 com a~~

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=dfc13d0b-c21b-4128-bb8c-0c7c516d63ee emprant el codi segur de verificació.

~~*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 és 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.*~~

El tipus de gravamen de les inversions estrangeres immobiliàries és del 10 per cent sobre el valor real de la inversió estrangera immobiliària efectuada.

La inversió estrangera immobiliària ~~*descrita ens 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.*~~

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=dfc13d0b-c21b-4128-bb8c-0c7c516d63ee emprant el codi segur de verificació.

[...]."

Motivació:

El mercat de l'habitatge continua sotmès a una tensió especulativa que ha derivat en un increment notori dels preus, així com la conseqüent expulsió d'una majoria de ciutadans d'Andorra del dret a l'accés a un habitatge digne. Per tant, és més necessari que mai restringir el nombre d'immobles que poden ésser adquirits per part de persones estrangeres no residents. Tot, amb l'objectiu principal de prioritzar les adquisicions d'immobles a aquelles persones que viuen i que treballen a Andorra.

Esmena 7: De modificació

Es proposa modificar l'article 10 del projecte de Llei, el qual queda redactat de la següent manera:

*"1. En cas que la **sol·licitud d'**inversió estrangera **immobiliària** tingui per finalitat ~~l'adquisició o~~ la construcció i posada al mercat d'habitatge de lloguer per a residència habitual i permanent, **a preu assequible i tal com aquest estigui definit reglamentàriament,** 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.*

[...]."

Motivació:

Voluntat de canalitzar el capital estranger envers la promoció de nous habitatges de lloguer per a residència habitual i permanent. Permetre l'adquisició

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=dfc13d0b-c21b-4128-bb8c-0c7c516d63ee emprant el codi segur de verificació.

d'habitatges a Andorra que ja estiguin en règim de lloguer pot reforçar l'espiral especulativa que afecta el mercat en l'actualitat. S'afegeix també la distinció de lloguer d'habitatge a preu assequible, que és el tipus d'oferta que ha de disminuir els preus del mercat del lloguer per a la majoria de persones que resideixen a Andorra.

Esmena 8: De modificació

Es proposa modificar la disposició derogatòria del projecte de Llei, la qual queda redactada de la següent manera:

*"En el moment d'entrar en vigor aquesta Llei queden derogades totes les disposicions del 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.~~"*

Motivació:

El mercat immobiliari d'Andorra continua sotmès a una alta tensió especulativa i inflacionària. Per tal de minimitzar, el risc de l'efecte crida, convé mantenir la suspensió transitòria de la inversió estrangera immobiliària fins que el Consell General no hagi modificat la Llei 10/2012 d'inversió estrangera al Principat d'Andorra.

Esmena 9: De modificació

Es proposa modificar la disposició final primera del projecte de Llei, la qual queda redactada de la següent manera:

"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 **estrangeres** no residents al Principat d'Andorra.*
b) Persones jurídiques de nacionalitat estrangera, incloses les entitats públiques de sobirania estrangera.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=dfc13d0b-c21b-4128-bb8c-0c7c516d63ee emprant el codi segur de verificació.

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* ***estrangeres*** *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, de residents amb menys de 3 anys al Principat d'Andorra* ***o de residents al Principat d'Andorra titulars d'autoritzacions de residència sense treball i autoritzacions de residència per a nòmada digital*** *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.*

f) Persones físiques estrangeres residents al Principat d'Andorra, titulars d'autoritzacions de residència sense treball i d'autoritzacions de residència per a nòmada digital.

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 adquireixin 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 ***(excloses les autoritzacions de residència sense treball i les autoritzacions de residència per a nòmada digital)****, o mantenen la residència al Principat durant més de 3 anys, en el cas d'inversions en immobles.*

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=dfc13d0b-c21b-4128-bb8c-0c7c516d63ee emprant el codi segur de verificació.

[...].”

Motivació:

Necessitat de revisar la qualificació d’inversió estrangera per tal d’incloure les persones físiques residents, l’activitat econòmica de les quals es desenvolupa fora d’Andorra.

Esmena 10: De modificació:

Es proposa modificar la disposició final tercera del projecte de Llei, la qual queda redactada de la següent manera:

“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), e) ***i f).***

2. També estan subjectes a l’autorització 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 ***públiques de nacionalitat estrangera*** *definides en l’article 1.1. b)* ***i són únicament autoritzables les inversions provinents de persones jurídiques de nacionalitat estrangera,*** *si* ***aquestes*** *es dediquen a ~~l’adquisició o a~~ la construcció d’immobles amb la finalitat d’arrendament d’habitatges per a residència habitual i permanent. ~~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=dfc13d0b-c21b-4128-bb8c-0c7c516d63ee emprant el codi segur de verificació.

4. [...].

5. Totes les inversions estrangeres immobiliàries realitzades per persones físiques estrangeres estan sotmeses al límit màxim d'una sola parcel·la de terreny de fins a 1000 m² per construir-hi un immoble unifamiliar, o un pis, apartament o estudi, o un local comercial de 250 m² com a màxim, i fins a dos trasters i dues places d'aparcament.

6. En el cas de les inversions estrangeres immobiliàries realitzades per persones jurídiques descrites en l'article 1, el límit màxim d'inversions immobiliàries se situa en una sola parcel·la de terreny de fins a 1000 m² per construir-hi un immoble unifamiliar, o un pis, apartament o estudi, o un local comercial de 500 m² com a màxim, i fins a quatre trasters i quatre places d'aparcament. Aquestes darreres inversions han d'estar necessàriament vinculades al desplegament de l'activitat empresarial de la mateixa persona jurídica."

Motivació:

En consonància amb les esmenes 6 i 7 i amb la voluntat de limitar el nombre màxim d'habitatges adquiribles per part de persones estrangeres no residents al Principat d'Andorra.

Esmena 11: D'addició

Es proposa addicionar la disposició final sisena del projecte de Llei, la qual queda redactada de la següent manera:

"Disposició final sisena. Modificació de l'article únic de la Llei 16/2023, del 7 de setembre, de suspensió transitòria de la inversió estrangera en immobles 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=dfc13d0b-c21b-4128-bb8c-0c7c516d63ee emprant el codi segur de verificació.

Es modifica l'article únic de la Llei 16/2023, del 7 de setembre, de suspensió transitòria de la inversió estrangera en immobles al Principat d'Andorra, el qual queda redactat de la següent manera:

***Article únic.** Suspensió transitòria de la inversió estrangera en immobles*

Se suspèn l'atorgament de noves autoritzacions d'inversió estrangera en immobles, tant per a persones físiques estrangeres no residents com per a persones jurídiques, tant estrangeres com andorranes amb capital estranger, sigui quin sigui el percentatge de participació de capital estranger, a comptar de l'entrada en vigor d'aquesta Llei i fins que entri en vigor ~~la llei que gravi la inversió estrangera en immobles.~~ ***la modificació de la Llei 10/2012, del 21 de juny, d'inversió estrangera al Principat d'Andorra.***

[...]."

Motivació:

Per tal de minimitzar el risc d'efecte crida, convé mantenir la suspensió transitòria de la inversió estrangera en immobles fins que el Consell General no hagi modificat la Llei 10/2012 d'inversió estrangera al Principat d'Andorra.

Esmena 12: De modificació

Es proposa modificar l'enumerat de les disposicions finals sisena, setena i vuitena del projecte de Llei, les quals queden enumerades de la següent manera:

*"Disposició final **setena**. Desenvolupament i execució de la Llei*

[...]

*Disposició final **vuitena**. 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=dfc13d0b-c21b-4128-bb8c-0c7c516d63ee emprant el codi segur de verificació.

*Disposició final **novena**. Entrada en vigor*

[...].”

Motivació:

En consonància amb l’addició corresponent a l’esmena 11.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=dfc13d0b-c21b-4128-bb8c-0c7c516d63ee emprant el codi segur de verificació.