ABAST

INVERSIÓ ESTRANGERA

La nova Llei d'Inversió Estrangera després de l'aprovació de la Llei Òmnibus.

La Llei Òmnibus recull un conjunt sistematitzat de mesures transversals destinades a modular la inversió estrangera immobiliària, fer aflorar els habitatges buits, incidir en els habitatges d'ús turístic, fomentar la coordinació de les administracions per a l'obtenció de dades, així com una sèrie de modificacions de caràcter fiscal, en matèria d'immigració i d'arrendament de finques urbanes. La seva finalitat: garantir l'accés a un habitatge digne i a un preu assequible, alhora que s'implementa un model de creixement demogràfic, turístic i territorial sostenible en el temps.

Des d'Abast analitzem els aspectes més rellevants introduïts en matèria d'inversió estrangera i l'impost a la inversió estrangera immobiliària.

La Llei Òmnibus ha derogat i substituït íntegrament l'antiga Llei 10/2012, del 21 de juny, d'inversió estrangera al Principat d'Andorra ("**Llei d'Inversió Estrangera**"), introduint canvis estructurals i de fons en aquest règim jurídic. Així mateix, també s'han introduït modificacions en la Llei 3/2024, de l'1 de febrer, de l'impost sobre la inversió estrangera al Principat d'Andorra ("**Llei de l'Impost a la Inversió Estrangera Immobiliària**").

A continuació, analitzem els aspectes més rellevants introduïts en matèria d'inversió estrangera, amb especial incidència en l'àmbit immobiliari.

Àmbit i definicions: La nova Llei d'Inversió Estrangera defineix les inversions estrangeres com aquelles realitzades per: a) persones físiques no residents, tret que siguin de nacionalitat andorrana; b) persones físiques residents a Andorra, tret que siguin de nacionalitat andorrana, que no puguin acreditar **3 anys o més de residència dins dels darrers 10 anys** anteriors a la sol·licitud d'una inversió estrangera immobiliària –flexibilitzant-se el règim respecte l'anterior Llei, en què s'exigien 3 anys de residència ininterrompuda des de l'obtenció del permís de residència–; c) persones jurídiques de nacionalitat estrangera, incloses les entitats de sobirania pública estrangera; i d) persones jurídiques de nacionalitat andorrana amb participació estrangera en el seu capital o drets de vot, directament o indirectament,

en un percentatge igual o superior al 50% de manera conjunta. Així mateix, la nova Llei deixa de considerar inversions estrangeres les efectuades per persones jurídiques andorranes amb participació estrangera superior al 5% i inferior al 50%, així com aquelles inversions estrangeres que es trobin finançades per persones que es trobin subjectes a inversió estrangera.

A més de flexibilitzar el criteri de la residència mínima de 3 anys a Andorra, afavorint aquells residents que hagin retornat a Andorra recentment després de la seva marxa temporal, la nova Llei també ha modificat el següent: (i) el règim d'inversió estrangera i l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària exclouen del seu àmbit d'aplicació els nacionals andorrans no residents al Principat d'Andorra, qui no tindran la consideració d' inversors estrangers, excepte que siguin residents fiscals en un estat amb el qual resulti d'aplicació un conveni que estableixi el principi de no discriminació i que aquest principi sigui d'aplicació en l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària; (ii) s'aclareix el concepte de residència a efectes de la Llei (art. 1.2) i es vincula la mateixa al fet de poder acreditar la residència de manera efectiva i permanent mitjançant el corresponent certificat de residència fiscal.

Classes d'inversió estrangera: L'anterior Llei distingia quatre tipus d'inversió estrangera: directa, en cartera, en immobles i altres formes. La nova Llei d'Inversió Estrangera preveu únicament dues categories d'inversions estrangeres, directes i immobiliàries, suprimint les anteriors categories d'inversions en cartera i altres formes d'inversió.

Cal destacar que l'anterior Llei considerava com a inversions estrangeres immobiliàries aquelles realitzades mitjançant societats en les quals el 50% o més dels seus actius estiguessin formats per béns immobles a Andorra. Amb la nova Llei es manté aquesta idea, però s'especifica amb més claredat quins casos s'han de sotmetre al règim d'inversió estrangera immobiliària: inversions estrangeres directes en una societat mercantil andorrana, o en un organisme d'inversió col·lectiva o altres vehicles d'inversió, en els quals la participació estrangera sigui, o passi a ser, superior al 50% de manera conjunta i més del 50% del seu actiu sigui, o passi a ser, béns immobles o drets reals sobre béns immobles situats a Andorra. És rellevant la inclusió expressa del concepte "passi a ser", de manera que es considerin inversions estrangeres immobiliàries aquelles operacions que donin lloc a què s'assoleixi el llindar, ja sigui del 50% de capital estranger o del 50% en actius immobiliaris.

Respecte les inversions estrangeres directes, la nova Llei manté l'exigència d'autorització preceptiva prèvia per a totes aquelles participacions estrangeres que, de manera directa o indirecta, superin el 10% del capital social, però, com a novetat, també ho serà per a aquelles de percentatge inferior si la participació conjunta d'inversors estrangers en el moment de l'adquisició de les participacions socials assoleix o supera el 25% del capital social (art. 6).

Addicionalment, s'estableix l'obligatorietat que la societat mercantil andorrana objecte d'una inversió estrangera directa haurà d'exercir una activitat econòmica efectiva en el termini de 18 mesos des de la data de la seva constitució. Aquesta activitat econòmica s'acreditarà mitjançant el compliment dels següents requisits, de manera acumulativa: (i) la

societat haurà de ser titular d'un comerç o indústria degudament inscrit; (ii) haurà de complir anualment amb les obligacions de dipòsit de comptes anuals; i (iii) haurà de mantenir uns imports mínims de xifra de negocis, o volum de despeses o inversió, o volum d'actiu a determinar reglamentàriament, tenint en compte la declaració efectuada en el moment de tramitar la sol·licitud d'autorització prèvia. Aquesta mesura, vinculada a la política migratòria de les autoritzacions de residència i treball per compte propi, va orientada a impulsar que la societat tingui una activitat real des del primer moment, així com a informar de dades reals de previsió de volum de negoci en la sol·licitud d'inversió estrangera, i així evitar societats "fantasma" constituïdes als mers efectes de poder accedir al permís de residència i treball per compte propi, però sense un interès real a desenvolupar negoci al país.

Així mateix, s'especifica que la inversió estrangera directa, per se, no genera en l'inversor el dret a obtenir la residència a Andorra, sinó que s'ha d'entendre com un requisit més a complir, entre d'altres, dins el nou termini de 6 mesos estipulat en la reserva que s'ha de fer davant el Servei d'Immigració, i vinculat a la disponibilitat de quota per al tipus de permís de residència en qüestió.

Limitacions quantitatives a la inversió estrangera immobiliària: Un dels canvis més significatius introduïts per la Llei Òmnibus és la introducció d'un límit legal al nombre d'immobles que un inversor estranger pot adquirir (art. 9), en concret a l'adquisició de: (i) una parcel·la de terreny en la qual es construeixi un sol habitatge unifamiliar, o en la qual estigui construït un habitatge unifamiliar; o (ii) un habitatge unifamiliar, dos pisos, dos apartaments o dos estudis, juntament amb els seus annexos, que en cap cas poden excedir de tres places d'aparcament i de tres trasters; o (iii) sis places d'aparcament. Cal destacar que, d'acord amb la **disposició transitòria primera** de la Llei, aquestes limitacions només afecten aquelles propietats adquirides a partir de l'entrada en vigor de la Llei; les que l'inversor ja tingués abans no computen –les situacions individuals d'inversió anteriors a la Llei Òmnibus continuaran sent vàlides, i les inversions estrangeres formalitzades durant la vigència de l'anterior Llei d'Immigració s'hauran d'inscriure en el Registre d'Inversió Estrangera en el termini d' 1 any–, ni tampoc les adquirides per herència o liquidació del règim matrimonial. A més, **no es comptaran dins del límit aquells pisos adquirits que es destinin al lloguer de llarga durada (residència habitual i permanent) a preu assequible durant almenys 10 anys**.

La llei preveu que l'inversor que hagi assolit el límit quantitatiu anterior pugui, passats 10 anys des de l'última adquisició que va completar la quota, sol·licitar de nou autorització per adquirir immobles addicionals sota les mateixes condicions, és a dir, el topall "es reinicia" després d'una dècada, promovent un creixement immobiliari més sostingut en el temps.

En el cas de societats estrangeres, societats andorranes amb participació estrangera superior al 50%, sucursals d'entitats públiques estrangeres, així com persones físiques, tret que siguin de nacionalitat andorrana, que hagin estat residents per un període inferior a 3 anys en els darrers 10, s'estableix que podran realitzar una inversió estrangera immobiliària sempre que no s'incorri en un supòsit de prohibició o no autoritzat, i es destini l'immoble a una activitat mercantil per

compte propi. No obstant, en el cas de societats andorranes amb capital estranger en un percentatge superior al 50%, s'afegeix que també tindran dret a efectuar una inversió estrangera immobiliària si la titularitat del seu capital social recau sobre una sola persona –societat unipersonal–, o bé en diverses persones físiques que mantinguin entre elles un vincle de matrimoni, unió estable de parella, o parentiu per consanguinitat o adopció, en línia ascendent, descendent o col·lateral, fins al segon grau, i sempre i quan es mantingui el vincle. Això implica que aquestes societats andorranes unipersonals i familiars podran invertir en béns immobles –amb les limitacions quantitatives esmentades– sense la restricció que l'immoble sigui destinat exclusivament a una activitat mercantil.

Prohibicions en matèria immobiliària: Juntament amb els límits numèrics, es prohibeixen certes inversions immobiliàries estrangeres en funció de la seva finalitat. En concret, queda prohibida la inversió estrangera destinada a la promoció immobiliària entesa com l'adquisició o construcció d'immobles amb intenció de vendre'ls o comercialitzar-los. Així mateix, les inversions estrangeres directes que s'hagin materialitzat abans de l'entrada en vigor de la Llei Òmnibus mitjançant persones jurídiques que tinguin per objecte la promoció immobiliària, tindran un termini màxim d'1 any per tramitar una sol·licitud d'inversió estrangera immobiliària.

No obstant la prohibició anterior, s'estableixen excepcions: es permetrà la inversió estrangera en promocions immobiliàries només si es destinen íntegrament al lloguer d'habitatges de residència habitual i permanent i almenys el 50% de les mateixes es lloga a preu assequible, mantenint aquest lloguer per un mínim de 10 anys. També s'exceptuen les promocions ubicades en parròquies que hagin revisat el seu Pla d'Ordenació i Urbanisme parroquial conforme a l'estudi de capacitat de càrrega màxima, garantint un desenvolupament sostenible. La Llei defineix "preu assequible" per a lloguer en aquestes promocions privades o en adquisicions que excedeixin el límit general, vinculant-lo al preu del parc públic d'habitatge establert anualment pel Govern; en essència, es considera assequible el lloguer igual o inferior al fixat per a l'habitatge públic, prenent com a referència indicadors oficials.

A més, s' afegeixen prohibicions per evitar usos no desitjats: es prohibeix la inversió estrangera destinada a realitzar sobre els immobles contractes de lloguer amb opció a compra, contractes de lloguer entre una societat i una o diverses entitats o persones vinculades, així com altres negocis jurídics que constitueixin frau de llei. Igualment, es prohibeix la inversió estrangera immobiliària destinada a allotjaments turístics o habitatges d'ús turístic.

Una altra novetat introduïda per la Llei Òmnibus és que es preveu un seguiment posterior de les inversions autoritzades (art. 11) per verificar que es materialitzin conforme al declarat i compleixin les condicions imposades. En la Llei anterior no existia un article específic de seguiment; amb la reforma, el Govern podrà requerir informació post-autorització –amb periodicitat bianual, o quan així ho requereixi el ministeri corresponent (a determinar reglamentàriament)– i comprovar, per exemple, que un immoble adquirit es destina a la finalitat declarada (p. ex. habitatge de lloguer assequible, si així es

va condicionar l'autorització).

Nul·litat d'inversions no autoritzades i règim de sancions: La reforma manté la nul·litat de ple dret per als actes realitzats que contravinguin la Llei d'Inversió Estrangera i en frau de llei, afegint-se una presumpció conforme això succeirà en aquelles inversions en les quals es no es proporcioni la informació veraç que es sol·liciti per a la correcta comprovació i seguiment de la inversió estrangera. S'afegeix, així mateix, un règim de sancions administratives (art. 18) per a diferents supòsits –nul·litat, nul·litat de bona fe, defectes de declaració al Registre d'Inversions Estrangeres, proporcionar informació o documentació incorrecta una vegada sigui requerida, etc.– amb l'objecte de garantir el compliment del nou règim introduït per la Llei Òmnibus.

Impost sobre la inversió estrangera immobiliària: La **disposició final tercera** de la Llei Òmnibus també modifica alguns aspectes de la Llei de l'Impost a la Inversió Estrangera Immobiliària. S'especifica que el concepte d'inversió estrangera immobiliària és el nou definit per la Llei Òmnibus, i s'actualitzen els obligats tributaris de l'impost tenint en compte els canvis introduïts quant a la consideració d'inversor i l'addició de nous supòsits d'inversió estrangera immobiliària –veure seccions Àmbit i definicions i Classes d'inversió estrangera–. S'afegeix com a supòsit d'exempció de l'impost (art. 4) l'adquisició per causa de mort de participacions en societats o altres persones jurídiques que disposin de drets sobre aquests immobles, així com les adquisicions derivades de la liquidació del règim econòmic matrimonial.

L'aspecte més rellevant ve per la **modificació dels tipus de gravamen** aplicables a l'impost. Amb la nova Llei es reformula per complet l'art. 8 adaptant-lo a les noves limitacions d'unitats immobiliàries i eliminant el tipus impositiu del 8%. Els nous tipus impositius quedaran tal com segueix:

- 3% sobre el valor real de la inversió estrangera immobiliària en cas d'inversió en: (i) una parcel.la de terreny en la qual es construeixi un sol habitatge unifamiliar, o en la qual estigui construït un habitatge unifamiliar; o en (ii) un habitatge unifamiliar, un pis, apartament o estudi, juntament amb els seus annexos, que en cap cas no podran excedir de tres places d'aparcament i de tres trasters o similars per pis.
- 5% per cent sobre el valor real de la inversió estrangera immobiliària, si es correspon amb una inversió en un segon pis, apartament o estudi, juntament amb els seus annexos, que en cap cas no podran excedir de tres places d'aparcament i de tres trasters o similars per pis.
- 10% sobre el valor real de la inversió estrangera immobiliària per a la resta de casos, així com quan se superin els límits d'inversió immobiliària anteriors.

Finalment, s'introdueix el concepte de "preu assequible", que hem comentat anteriorment, endurint-se la possible aplicació del règim de bonificació sobre la quota de tributació de l'impost a la inversió estrangera immobiliària. Això implica que per poder aplicar una bonificació sobre la quota tributària del 90%, l'inversor ja no només haurà de destinar l'immoble a habitatge de lloguer per a residència habitual i permanent i per un període mínim de 10 anys, sinó que aquest lloguer

també haurà de ser a preu assequible, incidint-se així en que els preus de lloguer siguin els equivalents per als habitatges públics.

Transitorietat en les inversions estrangeres immobiliàries: D'acord amb la **disposició transitòria segona**, cal distingir tres supòsits diferents sobre l'aplicació de la Llei Òmnibus a les inversions estrangeres immobiliàries:

(i) Les inversions estrangeres immobiliàries autoritzades a partir de l'entrada en vigor de la Llei Òmnibus, quedaran subjectes a la nova Llei de l'Impost a la Inversió Estrangera Immobiliària.

(ii) Es preveu una excepció a l'anterior: si l'inversor acredita en el termini de 6 mesos des de l'entrada en vigor de la Llei, que hi havia prèviament un acord de voluntats en relació amb la compravenda d'un immoble que superi els límits quantitatius establerts a l'art. 9, el qual portava associada una transacció econòmica entre les parts, aquesta inversió estrangera es tramitarà d'acord amb la normativa anterior. S'opta, per tant, per un criteri similar al que es va aplicar amb la moratòria a la inversió estrangera immobiliària el 2023, havent d'aportar-se tant el contracte privat de compravenda entre les parts (contracte d'arres), com els justificants de transferència bancària conforme s'ha pagat una part del preu de l'immoble. Per tant, si és possible aportar ambdós documents en un termini de 6 mesos des de l'entrada en vigor de la Llei Òmnibus, l'inversor podrà esquivar tant el límit quantitatiu com el nou règim normatiu per a l'operació immobiliària en qüestió.

(iii) Les inversions estrangeres autoritzades durant la vigència de l'anterior Llei, quedaran subjectes a ella fins i tot si la inversió immobiliària es materialitza amb posterioritat a l'entrada en vigor de la nova Llei.

En resum, la nova normativa d'inversió estrangera introduïda per la Llei Òmnibus dona un gir respecte a la liberalització prèvia: redefineix les categories d'inversió estrangera, imposa quotes màximes d'immobles, estableix tot un seguit de prohibicions –com aquelles merament especulatives en construcció–, modifica tipus impositius i preveu tot un règim sancionador per assegurar el compliment normatiu. Tot això per tal d'aconseguir un "creixement sostenible" i protegir el dret a l'habitatge de la població local.

Quan entrarà en vigor la Llei Òmnibus?

En la seva **disposició final onzena** s'estableix que la Llei entrarà en vigor en un termini de 15 dies a comptar des de l'endemà de la seva publicació al Butlletí Oficial del Principat d'Andorra (BOPA), a excepció de les disposicions relatives a la cessió d'habitatges buits i desatesos, el termini de les quals s'estén 6 mesos per a la seva entrada en vigor.

Autors



Martí Periago
Associat Sènior



Albert Barroso,
Soci

Sobre la firma

El Grup ABAST és un conglomerat empresarial conformat per diferents unitats de negoci, que ofereixen serveis professionals de forma transversal i procuren oferir un servei 360º als seus clients. Com a serveis troncals, el Grup destaca per ser una reputada firma d'economistes i fiscalistes.

Actualment, ABAST està conformat per més de 35 professionals, juristes i economistes, altament especialitzats i amb àmplia experiència nacional i internacional, que ens permet oferir un assessorament de primer nivell i integral per satisfer les necessitats específiques dels nostres clients.

Al marge de les pràctiques habituals, el Grup ABAST es caracteritza per disposar d'una àmplia experiència en noves tecnologies i en l'execució d'estructures innovadores en ecosistemes DLT, disposant de la condició de Veedor Digital autoritzat (V-002) per l'Autoritat Financera Andorrana.