



Govern d'Andorra

Ministeri de Presidència, Economia, Treball i Habitatge

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

Impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra

FET GENERADOR: inversió estrangera immobiliària

(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)

OBLIGAT TRIBUTARI: persones físiques o jurídiques descrites en l'article 1 de la Llei d'inversió estrangera, que sol·licitin una inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra:

- a) Persones **físiques no residents**.
- b) Persones **jurídiques estrangeres (100%)**.
- c) **Persones jurídiques andorranes amb participació estrangera en percentatge igual o superior al 50%.**
- d) **Persones físiques amb menys de 3 anys de residència a Andorra.**
- e) **Persones jurídiques andorranes amb participació inferior al 50% i superior al 5% de no residents o residents de menys de 3 anys.** Tributen proporcionalment a aquest percentatge.

BASE DE TRIBUTACIÓ: valor real de la inversió estrangera immobiliària que es formalitza, derivada de l'autorització.

Impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra

Tipus impositiu	Tipus d'inversió	Límit superior (fins a un límit de)
3%	1 parcel·la per a un immoble unifamiliar o un pis, apartament o estudi o un local comercial de 250 m ² màxim i fins a dos trasters i dos places d'aparcament	
5%	un segon immoble unifamiliar o un segon pis, apartament o estudi o segon local comercial (de 250 m ² màxim) amb dos trasters i dos places d'aparcament	cinc immobles unifamiliars, pisos o apartaments, o locals comercials (de 250 m ² màxim), juntament amb dos trasters i dos places d'aparcament respectivament. o alternativament fins a deu places d'aparcament
8%	un sisè immoble unifamiliar o un sisè pis, apartament o estudi o sisè local comercial (de 250 m ² màxim) amb dos trasters i dos places d'aparcament	nou immobles unifamiliars, pisos o apartaments, o locals comercials (de 250 m ² màxim), juntament amb dos trasters i dos places d'aparcament respectivament. o alternativament fins a divuit places d'aparcament
10%	la inversió no es troba en cap categoria anterior o la supera o inversió en més d'una parcel·la de terreny o en el cas de promocions urbanístiques o immobiliàries	

Impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra

BONIFICACIÓ: 90% DE LA QUOTA TRIBUTÀRIA

- Inversió estrangera immobiliària.
- Adquisició o construcció i posada al mercat d'habitatge de lloguer.
- Residència habitual i permanent.
- Termini mínim de deu anys.

PAGAMENT A COMPTE: amb caràcter previ al lliurament de la resolució favorable d'inversió estrangera. I liquidació abans de formalitzar la inversió davant de notari.

PROJECCIÓ ECONÒMICA DE L'IMPOST

Dades obtingudes segons la inversió estrangera dels anys 2020 a 2023

A) Impost potencialment recaptat en inversió DIRECTA formalitzada en promoció immobiliària o construcció:

		2020	2021	2022	Gener-Agost 2023
Impost sobre la promoció/construcció 10%	Formalitzada	3.021.133 €	1.636.754 €	9.194.701 €	3.063.150 €

B) Impost potencialment recaptat en inversió EN IMMOBLES formalitzada en adquisició (aplicant un gravamen del 3%, escenari conservador):

		2020	2021	2022	Gener-Agost 2023
Impost sobre l'adquisició d'immobles 3%		2.990.940 €	5.303.812 €	5.487.659 €	4.886.941 €

RECAPTACIÓ ESCENARI PRUDENT (A+B)

		2020	2021	2022	Gener-Agost 2023
Import total impost (prudent)		6.012.073 €	6.940.566 €	14.682.360 €	7.950.091 €

No s'inclou en la projecció els imports potencialment recaptats per residents de menys de 3 anys ni per societats andorranes amb capital estranger en un percentatge inferior al 50%.



Govern d'Andorra