



Govern d'Andorra

Projecte de llei per al creixement sostenible i el dret a l'habitatge

Andorra la Vella, 4 d'abril del 2024

GRANS REPTES ACTUALS D'ANDORRA:

- Creixement demogràfic i territorial sostenible.
- Incrementar el nombre d'habitatges a preu assequible.
- El nou encaix amb la UE a través de l'Acord d'associació.

OBJECTIUS DEL PROJECTE DE LLEI

- Incrementar l'oferta d'habitatges de lloguer recuperant-los del parc immobiliari actualment existent (pisos buits i habitatges d'ús turístic):

 1.500 PISOS EN 3 ANYS

- Moderar el creixement urbanístic i turístic perquè sigui més sostenible i per evitar més pressió demogràfica que impacta negativament en la disponibilitat d'habitatge de lloguer a preu assequible.

Mesures en l'àmbit turístic

Taxa turística

- **Donar continuïtat i reforçar els controls** per garantir-ne l'aplicació i el funcionament correctes (més de 180 controls efectuats).
- **Increment de la taxa turística** en el termini d'un any (un cop s'hagi culminat la tasca de control i s'hagin consensuat els increments concrets amb el sector turístic).
 - ➔ Aquest increment anirà destinat en part a cofinançar més i millors formacions al personal del sector turístic.

Vinyeta vehicle

- S'encomana l'inici d'un estudi i d'un treball concertat amb el sector turístic i comercial per implementar una **vinyeta per circular en vehicle privat o en autobusos de línia internacionals** adreçada als excursionistes.

➔ Aquesta mesura prové del procés de participació ciutadana sobre la mobilitat.

Habitatges d'ús turístic (HUT) i apartaments turístics

- **Prohibició indefinida de noves llicències d'HUT i d'apartaments turístics.**
- Nou sistema de **caducitat temporal** (3 anys) de les llicències atorgades fins ara, només renovables si es compleixen nous criteris de qualitat.
- Els edificis que tinguin **menys del 30% d'HUT**, se'ls revocarà la llicència al cap de 3 anys (650 pisos aproximadament, prop d'un 25% dels HUT).
- Suspensió indefinida de la llicència si un HUT no ha fet cap registre al Registre d'ocupació d'allotjaments turístics (ROAT) en el període d'un any.

Altres mesures vinculades al turisme

- **Estudi de capacitat de càrrega** del sector turístic (ja licitat).
- **Nova Llei de turisme** que inclourà criteris de sostenibilitat, benestar i integració en el medi.

➡ La finalitat de totes les mesures adoptades en el Projecte de Llei en l'àmbit del turisme és fomentar un **turisme menys nombrós i amb més poder adquisitiu** que comporti menys pressió demogràfica i, per tant, menys impacte en el mercat de l'habitatge de lloguer.

➡ A més, les mesures concretes vinculades als HUT i els apartaments turístics tenen com a objectiu **incrementar el parc immobiliari de lloguer** existent.

Mesures en l'àmbit de la inversió estrangera

Inversió estrangera immobiliària

- Persones físiques o jurídiques amb **més de 2 anys de residència: cap restricció per adquirir béns immobles** (computa la residència no continuada per no afectar les persones, en particular els joves, que marxen uns anys a treballar o a estudiar fora d'Andorra).
- Persones físiques o jurídiques **no residents** o amb **menys de 2 anys de residència**: només podran adquirir **2 béns immobles com a màxim** (amb l'abonament de l'impost vigent de 3% per al primer immoble i de 5% per al segon immoble).
- **Es prohibeixen les promocions immobiliàries estrangeres** (excepte si estan destinades al mercat de lloguer).
- No hi ha restriccions per a l'adquisició d'immobles per realitzar **activitats mercantils** (amb l'excepció de l'allotjament turístic).

Inversió estrangera directa

- Limitació de les **activitats considerades sensibles**.
- **Seguiment** de la inversió estrangera directa, sota pena de nul·litat en cas d'incompliment.
- Estudiar incentius per a la promoció de determinades **activitats d'interès** pel seu alt valor afegit.
- **Es condiciona** a partir d'ara la inversió estrangera vinculada a l'obtenció de la residència a l'existència de quota d'immigració prèvia disponible i suficient, determinada en funció de les necessitats del país (fins ara cada cop que s'esgotava la quota s'aprovava un nou contingent, i així successivament).

Inversió estrangera

- ➔ Les mesures en matèria d'inversió estrangera tenen com a finalitat frenar aquesta inversió en l'àmbit immobiliari, sempre que no es destini al lloguer, per garantir un **creixement sostenible i menys especulatiu**.
- ➔ A més, volen **evitar més pressió demogràfica** amb l'impacte negatiu que això suposa per al **parc immobiliari de lloguer**.
- ➔ Les mesures adoptades són compatibles amb les especificitats negociades en l'**Acord d'associació amb la UE** (limitació del nombre de béns immobles adquirits per no residents o el condicionament de la inversió vinculada a la residència a la quota prèvia).

Mesures en l'àmbit de l'habitatge

Gravamen sobre la plusvàlua immobiliària

- **Increment del tipus de gravamen sobre la plusvàlua immobiliària** en les transaccions de béns immobles efectuades tant per residents com per no residents, en funció del guany i del temps transcorregut des de l'adquisició del bé, per tal de desincentivar l'especulació.

➡ Aquest increment segueix afavorint els residents i manté les exempcions actuals, com ara la reinversió en un primer habitatge.

Gravamen sobre la plusvàlua immobiliària

Persones jurídiques (compravenda)*	Inferior a 2 anys	15%	Inferior a 2 anys	20%
	A partir 2on any i per sempre	10%	Del 2on al 5è any	15%
			A partir del 5è any	10%
	Inferior a 2 anys	15%	Inferior a 2 anys	20%
	A partir 2on any i per sempre	10%	Del 2on al 5è any	15%
			A partir del 5è any	10%
Residents en el cas que l'immoble estigui afecte a una activitat econòmica	Inferior a 2 anys	15%	Inferior a 2 anys	20%
	A partir 2on any i per sempre	10%	Del 2on al 5è any	15%
			A partir del 5è any	10%
Residents	Inferior a 2 anys	15%	Inferior a 2 anys	20%
	Del 2on al 5è any	10%	2on a 3er any	15%
			3er a 4rt any	15%
			4rt a 5è any	15%
	5è a 6è any	8%	5è a 6è any	10%
	6è a 7è any	6%	6è a 7è any	8%
	7è a 8è any	4%	7è a 8è any	6%
	8è a 9è any	2%	8è a 9è any	4%
	9è a 10è any	1%	9è a 10è any	2%
	A partir 10 anys	0%	A partir 10 anys	0%

Compra del primer habitatge

- **Exoneració de l'ITP** per a l'adquisició del **primer habitatge** per a residents de més de 5 anys, fins a un cost de fins a **500.000€** (ara era de fins a 360.000€)

Parc públic d'habitatges

- Increment del parc públic d'habitatges a preu assequible, que permetrà sumar als 300 habitatges en curs de construcció o de rehabilitació, **150 nous pisos** aproximadament:
 - Construcció **a càrrec del Govern** d'un segon edifici d'habitatges de lloguer a preu assequible al terreny de la **Borda Nova** cedit en el seu dia pel Comú d'Andorra la Vella.
 - Mitjançant la **concertació públic-privada** es promourà la construcció de tres edificis d'habitatges de lloguer a preu assequible a les parròquies d'Andorra la Vella (Borda de Sales), Ordino (terreny de Casa Rossell) i La Massana (terreny pendent), amb garanties mínimes de rendibilitat.

Cessió obligatòria i temporal dels pisos buits

- Finalització del **cens dels habitatges buits** (amb la col·laboració dels comuns i les companyies elèctriques)
- Notificació al titular del pis buit sobre:
 - La constatació que el pis està buit i que és d'aplicació l'impost sobre els habitatges buits.
 - La possibilitat de justificació legítima de la desocupació (compra recent, reforma, força major, etc.).
 - La possibilitat de posar-lo al mercat de lloguer, directament o cedint-lo al Govern o a l'INH, en el termini de 3 mesos.
- En el cas que el titular del pis buit no el vulgui llogar, opera la **cessió temporal i obligatòria de l'ús** a canvi d'un **preu just i cert** per al propietari. El propietari manté l'opció de recuperar l'immoble en tot moment (i l'import associat a la gestió pública efectuada) mentre el continuï destinant a lloguer o a la venda.

Mesures en l'àmbit de la immigració

Quotes d'immigració

- Durant els anys 2022 i 2023 es van flexibilitzar les quotes d'immigració per facilitar i consolidar personal en el sector dels serveis i per fomentar el traspàs dels temporers extracomunitaris a la quota general.
- A partir d'ara es retorna al sistema de **quotes d'immigració vigent anteriorment**, és a dir, s'haurà d'acreditar:
 - 4 anys d'experiència en el sector per accedir a la quota general, o bé
 - 3 anys d'experiència i 1 temporada a Andorra, o bé
 - 2 anys d'experiència i 2 temporades a Andorra, o bé
 - 1 any d'experiència i 3 temporades a Andorra.
- No obstant això, s'ha aprovat una **quota excepcional** de 300 persones que podran passar a la quota general si acrediten haver fet una temporada d'hivern al país.
- Es manté la **quota de temporada d'estiu** però el contingut es reduirà.

Altres mesures d'immigració

- No es concedirà de nou el permís de treball de temporada a aquelles persones que en temporades anteriors hagin **incomplert les obligacions** que estableix la Llei.
 - S'eliminen els permisos de **treballadors desplaçats extracomunitaris**.
 - Es prohibeix treballar per **compte propi** als titulars d'una autorització de residència i treball durant el primer any de vigència de l'autorització, per no eludir el pagament del dipòsit de 50.000 euros.
- ➡ Totes les mesures en l'àmbit de la immigració tenen com a finalitat **disminuir la pressió demogràfica** i l'impacte negatiu que té sobre l'**habitatge de lloguer assequible**.

Mesures en l'àmbit de l'urbanisme

Revisió de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme

- El Projecte de Llei recorda la necessitat de **revisar globalment la LGOTU** per garantir un creixement urbanístic més ordenat, sostenible i sostingut en el temps.
- La revisió de la LGOTU ha de tenir en consideració els **estudis de capacitat de càrrega** parroquials.
- També hauria de contemplar **mesures de flexibilització dels criteris d'edificabilitat i constructius** si es construeix o es rehabilita amb l'objectiu de fer pisos de lloguer a preu assequible,

Conclusions

Llei per al creixement sostenible i el dret a l'habitatge

El Projecte de Llei ha de:

Fer compatible la pervivència de dos dels principals sectors econòmics tradicionals (**turisme i construcció**) amb un **creixement demogràfic i territorial harmònic i equilibrat**, que respecti el medi natural i el dret fonamental dels ciutadans a **l'habitatge**.

Llei per al creixement sostenible i el dret a l'habitatge

- Aposta per un **turisme més sostenible i de més qualitat**.
- Increment progressiu del parc immobiliari de lloguer (aproximadament uns 1.500 pisos de lloguer en un període de tres anys) mitjançant la reducció dels **HUT i apartaments turístics** i fent aflorar **pisos buits**.
- Prohibició de les **promocions immobiliàries** per part de persones físiques o jurídiques no residents i increment del gravamen sobre la **plusvàlua immobiliària** per frenar l'**especulació urbanística**.
- **Limitació de l'adquisició de béns immobles** per part de no residents.
- Retorn a un sistema de **quotes d'immigració** més restrictiu.

Gràcies per la vostra atenció



Govern d'Andorra