



Govern d'Andorra

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

Andorra la Vella, 29 de juliol del 2024

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

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).
- **Moderar el creixement urbanístic i turístic:**
 - Perquè sigui més sostenible.
 - Per evitar més pressió demogràfica, que impacta negativament en la disponibilitat d'habitatge de lloguer a preu assequible.

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

El Projecte de llei recull els mandats sorgits
del debat monogràfic d'habitatge,
que tingué lloc al Consell General el dia 16 de novembre del 2023.

Estructura del projecte de Llei

- **Exposició de motius.** *Elements bàsics de la regulació de cada matèria. Objectius i finalitats de la Llei.*
- **Títol I. Regulació de la inversió estrangera.** *Nova Llei d'inversió estrangera.*
- **Títol II. Mesures en l'àmbit de la immigració.** *Modificació de la Llei qualificada d'immigració.*
- **Títol III. Mesures en l'àmbit del turisme.** *Modificació de la Llei general de l'allotjament turístic.*
- **Títol IV. Mesures per afavorir la posada al mercat d'habitatges buits.** *Regulació específica.*
- **Títol V. Mesures en matèria tributària per frenar l'especulació immobiliària i fomentar l'accés a la compra del primer l'habitatge per a residents.** *Modificació de diverses lleis de l'àmbit tributari.*
- **Disposicions** addicionals, transitòries i finals.

Mesures en l'àmbit dels habitatges buits

Mesures per fer aflorar al mercat habitatges buits

L'objectiu és mobilitzar els pisos buits al mercat de venda o lloguer, i disposar de dades reals sobre el nombre d'habitatges buits existents.

Definició d'habitatge buit (pisos):

- Sense contracte de subministrament d'energia elèctrica.
- Sense consum d'energia durant els **dos anys anteriors** a l'1 de gener del 2024.

Vigència de la mesura de 3 anys a comptar de l'entrada en vigor de la Llei

Increment del tribut als habitatges buits: 100 €/m² (fins ara 50 €/m²)

Mesures per fer aflorar al mercat habitatges buits

Procediment per fer aflorar al mercat els habitatges buits:

1. **Requeriment** al titular en què se l'informa que l'habitatge entra en el supòsit de ser considerat buit.
2. Termini de **3 mesos** perquè el titular **justifiqui** que no es troba en aquest supòsit.
3. Possibilitat de **vendre, llogar o cedir l'ús** de l'habitatge al Govern perquè passi a formar part del parc públic d'habitatges de lloguer a preu assequible en les condicions establertes.
4. Transcorregut el termini de 3 mesos sense que el propietari justifiqui que no està buit, el Govern:
 - Constata que entra en el **supòsit d'habitatge buit** i declara l'incompliment de la funció social de l'habitatge.
 - Acorda, mitjançant una resolució, la **cessió obligatòria i temporal** de l'ús de l'habitatge en favor del Govern per un termini de 5 anys com a màxim.
5. Una vegada la resolució esdevé notificada i ferma, s'obre un termini de **compliment voluntari**.
6. Transcorregut el termini de compliment voluntari, s'obre la **via d'execució forçosa** de la resolució del Govern.

Mesures per fer aflorar al mercat habitatges buits

Condicions de la cessió de l'ús:

- Termini màxim de **5 anys**.
- Si, una vegada obtingut l'ús, el Govern o l'INH no el cedeixen a una persona amb necessitat d'habitatge en un termini de 6 mesos, el titular de l'habitatge recupera l'ús.
- El **titular percep una compensació econòmica** derivada de la cessió equivalent a la renda de preu assequible que es defineixi.
- El **Govern finançarà**, per compte del titular de l'habitatge buit, les **despeses per als treballs** que siguin convenients perquè l'habitatge sigui digne, i es deduirà de l'import de la renda.
- La manca de pagament de la persona adjudicatària no perjudicarà ni disminuirà el dret a la compensació econòmica.
- El propietari **pot recuperar l'ús del pis** (i subrogar-se en la posició, si escau).

Mesures en l'àmbit de la inversió estrangera

Inversió estrangera

Classes d'inversió estrangera:

1. Directa

Participació o constitució de societats, drets sobre participacions...

2. Immobiliària

Adquisició de la propietat

Inversió estrangera

1. Directa:

Participació o constitució de societats, drets sobre participacions...

- **Més control en el capital estranger en societats andorranes**

La inversió estrangera de més del 25% en una societat andorrana requerirà autorització prèvia, fins ara era del 50%.

Per constituir una societat andorrana:

- Persones físiques i jurídiques estrangeres que adquireixin més del 10% de capital estranger → cal autorització prèvia
- Persones jurídiques andorranes amb més del 25% de capital estranger → cal autorització prèvia

- **Una inversió estrangera no genera cap dret per a l'obtenció de la residència** (l'obtenció de la residència ve regulada per l'obtenció de quotes).

Inversió estrangera

2. Immobiliària:

Adquisició de la propietat o drets sobre immobles + inversió en societats amb un % dels actius immobiliaris.

Accés limitat per a:

- a) Persones físiques no residents.
- b) Persones físiques residents amb menys de 3 anys de residència. (La residència de 3 anys ininterrompuda computa dins un termini de 10 anys anteriors a la sol·licitud d'IE).
- c) Persones jurídiques de nacionalitat estrangera.
- d) Persones jurídiques de nacionalitat andorrana amb participació estrangera en el seu capital o en els seus drets de vot superior al 25%. (**Participació estrangera**: participació d'estrangers o de persones físiques amb menys de 3 anys de residència).

Inversió estrangera immobiliària

Únicament podran adquirir:

- **Dos pisos, apartaments o estudis**, 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.
- **Un habitatge unifamiliar** o una parcel·la de terreny per a la construcció d'un sol habitatge unifamiliar.
- **Tres places d'aparcament.**

Per a persones jurídiques estrangeres: es permet l'adquisició de l'immoble per al desplegament de la seva activitat mercantil.

Prohibició de la inversió estrangera en promoció immobiliària.

Inversió estrangera

Seguiment de la inversió estrangera i règim sancionador:

- **Termini per efectuar la inversió:** 6 mesos, prorrogables.
- **Termini de 18 mesos per a la materialització efectiva**
(Registre de Comerç, dipòsit de comptes anual, xifra de negoci i creació de llocs de treball). Sota pena de nul·litat.
- **Inversió sense autorització:** sanció d'entre 10.000 i 20.000 € + nul·litat.

Mesures en l'àmbit tributari

Gravamen sobre la plusvàlua immobiliària

Increment del tipus de gravamen sobre la plusvàlua immobiliària
en les transaccions de béns immobles efectuades tant per a residents com per a 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.

Mesures fiscals

Gravamen sobre la plusvàlua immobiliària per desincentivar l'especulació:

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%

Mesures fiscals

**Exoneració de l'ITP per a l'adquisició del primer habitatge
per part de residents de més de 5 anys:**

El valor de l'habitatge s'incrementa de 360.000 € a **500.000 €**.

Mesures en l'àmbit del turisme

Dades HUT

- **Actualment al país hi ha 2.779 habitatges d'ús turístic**
- Per parròquies:

Canillo	1.213
Encamp	1.249
Ordino	36
La Massana	181
Andorra la Vella	56
Sant Julià de Lòria	7
Escaldes-Engordany	37

Menys habitatges d'ús turístic (HUT) i de més qualitat

- Prohibició d'obtenir **noves llicències d'HUT** (ús residencial)
- No s'atorgaran **noves llicències d'apartaments turístics** (ús hotel·ler)
- **Caducitat temporal (3 anys) de les llicències atorgades:**
 - Als edificis amb **més del 30% d'HUT**, se'ls podrà renovar la llicència amb noves condicions d'increment de qualitat.
 - Als edificis amb **menys del 30% d'HUT**, no se'ls podrà renovar la llicència.

Habitatges afectats per aquesta mesura: 660

- **Si en el termini de 6 mesos des de la cessió de l'habitatge a l'INH**, aquest habitatge no s'ha pogut arrendar, el titular podrà recuperar la llicència d'HUT.

Menys habitatges d'ús turístic (HUT) i de més qualitat

- **Prohibició de pernoctació i acampada d'autocaravanes** fora dels espais destinats a aquest efecte.
- **Determinació dels espais habilitats per a la pernoctació de les autocaravanes** per part dels comuns o per part dels privats.

Mesures en l'àmbit de la immigració

Mesures en l'àmbit de la immigració

- 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.
- S'estableix que per venir a **residir al Principat** mitjançant **inversió estrangera cal acollir-se al sistema de quotes**.
- S'estableixen diferents mecanismes per **evitar el frau de Llei i els incompliments** de la normativa en matèria de immigració.



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**.

Gràcies per la vostra atenció



Govern d'Andorra