

Reglaments

Decret 58/2026, del 25-2-2026, pel qual s'aprova la modificació del Reglament de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra.

Exposició de motius

Vista la Llei 2/2026, del 22 de gener, de continuïtat i consolidació de les mesures per al creixement sostenible;

Vista la Llei 3/2024, de l'1 de febrer, de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra;

Vist el Decret 76/2024, del 28-2-2024, pel qual s'aprova el Reglament de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra;

Vist el Decret 2/2025, del 8-1-2025, pel qual s'aprova la modificació del Reglament de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra;

Vist el Decret 142/2025, del 16-4-2025, pel qual s'aprova la modificació del Reglament de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra;

Atès que la Llei 2/2026, del 22 de gener, de continuïtat i consolidació de les mesures per al creixement sostenible, mitjançant el capítol quart, modifica la Llei 3/2024, de l'1 de febrer, de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra a l'efecte de precisar els obligats tributaris de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària i d'establir uns nous tipus de gravamen en funció de la inversió estrangera immobiliària efectuada, per augmentar la contribució, amb aquesta font d'ingressos de l'Estat, a les polítiques públiques, entre altres, de foment de l'habitatge de lloguer i de diversificació econòmica;

Atès que en les operacions exemptes de l'impost, l'acreditació de l'aplicació dels supòsits d'exempció s'efectua davant de notari, i esdevé prescindible dur a terme el pagament a compte previ a la resolució favorable d'inversió estrangera;

A proposta del ministre de Finances, el Govern, en la sessió del 25 de febrer del 2026, aprova aquest Decret, que entra en vigor el mateix dia de ser publicat al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*, amb el contingut següent:

Article 1

Es modifica l'article 2 del Reglament de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra, el qual queda redactat com segueix:

"Article 2. Obligats tributaris

Són obligats tributaris de l'impost les persones físiques o jurídiques següents que, d'acord amb la Llei per al creixement sostenible i el dret a l'habitatge en el títol que regula la inversió estrangera al Principat d'Andorra, obtinguin una autorització d'inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra:

- a) Persones físiques no residents al Principat d'Andorra.
- b) Persones físiques residents al Principat d'Andorra que efectuïn una inversió estrangera immobiliària, que siguin residents en el moment de fer la inversió i que no puguin acreditar tres anys o més de residència efectiva i permanent dins dels deu anys anteriors a la sol·licitud de la inversió estrangera immobiliària, sempre que no sigui per raó d'estudis. En cas d'absència per raó d'estudis, aquest període computa com a residència efectiva.

c) Persones jurídiques de nacionalitat estrangera, incloses les entitats públiques de sobirania estrangera, tant si efectuen directament la inversió com si la materialitzen a través de la constitució o ampliació d'una sucursal o un altre tipus d'establiment permanent.

d) Persones jurídiques de nacionalitat andorrana amb participació estrangera en el seu capital o en els seus drets de vot, directament o indirectament, en un percentatge igual o superior al cinquanta per cent de manera conjunta.

S'entén per *residència* la disposició d'una autorització vigent per residir al Principat d'Andorra lliurada pel ministeri competent en matèria d'immigració, així com les autoritzacions de residència sense treball que puguin acreditar una residència efectiva i permanent a través del corresponent certificat de residència fiscal, excloent-ne les autoritzacions temporals no prorrogables. En el cas de persones de nacionalitat andorrana, es considera *residència* el període d'inscripció en el registre del cens de població del comú corresponent.

Són entitats públiques de sobirania estrangera els estats estrangers, les entitats i les institucions oficials públiques estrangeres i les societats i les empreses públiques de nacionalitat estrangera quan el titular de la majoria del seu capital pertanyi a alguna de les entitats mencionades, o estiguin sotmeses al seu control efectiu o tinguin la qualificació de públiques per la legislació del país d'origen.

Es considera *participació estrangera* en persones jurídiques de nacionalitat andorrana la participació que posseeixin, directament o indirectament, persones físiques no residents al Principat d'Andorra, o persones jurídiques estrangeres. També és participació estrangera si l'ostenten directament o indirectament persones físiques residents amb una residència inferior a tres anys dins dels deu anys anteriors a la sol·licitud d'inversió."

Article 2

Es modifica l'article 5 del Reglament de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra, el qual queda redactat com segueix:

"Article 5. Exempcions

1. En els supòsits previstos en les lletres *a* a *f*, ambdós incloses, de l'article 4 de la Llei de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra, relatiu a les exempcions de l'impost, no és necessari fer la declaració del pagament a compte de l'impost previ a la resolució favorable d'inversió estrangera. No obstant això, de conformitat amb l'article 16 de la Llei de l'impost, els obligats tributaris han d'acreditar davant el fedatari públic que els són aplicables els supòsits d'exempció mitjançant la documentació corresponent.

2. Per a l'exempció prevista a l'article 4, lletra *g*, de la Llei de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra, la persona ha de presentar una sol·licitud en el lloc i de la forma que estableixi el ministeri encarregat de les finances.

3. La persona sol·licitant ha de presentar la sol·licitud esmentada en un termini màxim de deu dies a comptar de la data de presentació de la sol·licitud d'autorització d'inversió estrangera en immobles.

4. L'Administració tributària ha de resoldre la sol·licitud d'exempció amb caràcter previ a la resolució de la sol·licitud d'inversió estrangera immobiliària presentada al ministeri competent en matèria d'inversió estrangera.

En el termini d'un mes, a comptar de l'adquisició, s'ha de presentar una còpia simple de l'escriptura pública d'adquisició.

5. Anualment, durant el primer semestre i mentre no s'extingeixi el període de deu anys lligat a l'exempció, per tal d'acreditar el desenvolupament de l'activitat mercantil, el beneficiari de l'exempció ha de presentar:

a) Documentació que justifiqui el desenvolupament de l'activitat mercantil.

b) Documentació que acrediti la creació de llocs de treball i el manteniment d'aquests llocs.

A l'efecte de determinar l'increment i el manteniment d'aquests llocs de treball es computen exclusivament els treballadors amb contracte formalitzat a Andorra i subjecte a la normativa laboral andorrana que estiguin donats d'alta al règim general de la Caixa Andorrana de Seguretat Social.



Per determinar l'increment mitjà de plantilla, es calcula la plantilla mitjana prorratejant el nombre de persones pels dies de l'any que estan contractades en relació laboral per l'obligat tributari, i es compara amb la plantilla mitjana de l'any anterior, determinada de la mateixa forma.

Per al càlcul es computen les persones empleades tenint en compte la jornada contractada en relació amb la jornada completa. En contractes de treball en què la jornada sigui inferior a la jornada completa, s'ha de determinar l'equivalència del contracte respecte d'un altre a jornada completa. Queden exclosos del còmput els contractes de caràcter temporal.

c) Documentació que acrediti la propietat dels béns immobles o drets reals d'ús sobre aquests béns, les concessions, la participació en societats o les altres persones jurídiques que disposin de drets reals sobre aquests immobles.

En el cas que l'obligat tributari deixi de complir algun dels condicionants establerts a la Llei de l'impost per al benefici d'aquesta exempció, ha d'ingressar l'import de l'impost que hauria correspost liquidar.

6. L'Administració tributària es reserva el dret de demanar qualsevol informació o documentació complementària per al control de les exempcions."

Cosa que es fa pública per a coneixement general.

Andorra la Vella, 25 de febrer del 2026

Xavier Espot Zamora
Cap de Govern