



Govern d'Andorra

Anàlisi de l'evolució de la inversió estrangera

Andorra la Vella, 14 de maig del 2026

Cronograma normatiu

22/09/2023

Llei 16/2023

Suspensió transitòria de la inversió estrangera en immobles al Principat d'Andorra

29/02/2024

Llei 3/2024

Impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra

*Impost 3% - 6% - 10%%
Residents menys de 3 anys
Prohibició Promoció Immobiliària*

10/04/2025

Llei 5/2025

Creixement sostenible i dret a l'habitatge

*Limitació compra immobles
Seguiment inversió estrangera*

13/02/2026

Llei 2/2026

Continuïtat i consolidació de les mesures per al creixement sostenible

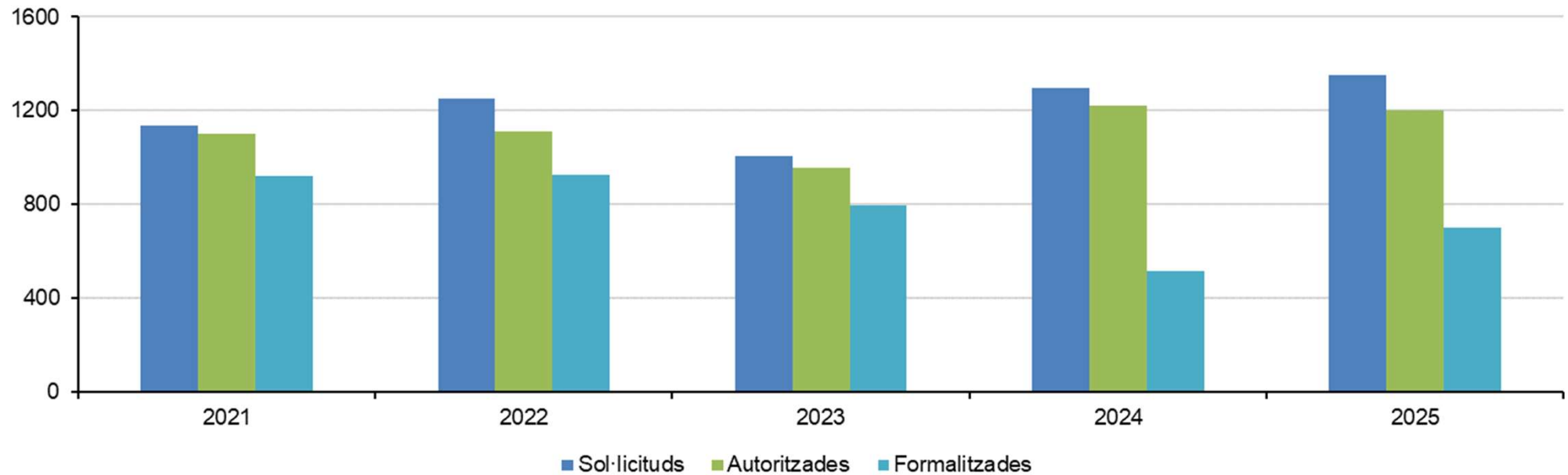
Impost 6% - 10%

Conceptes Clau

- | | | |
|----------|--|---|
| 1 | Sol·licitud presentada | Expedient registrat per dur a terme una operació que requereix autorització prèvia. |
| 2 | Sol·licitud favorable / autoritzada | Resolució administrativa favorable; dona un termini de sis mesos, per formalitzar. |
| 3 | Sol·licitud formalitzada | Sol·licitud autoritzada que s'ha formalitzat davant un notari andorrà. |
| 4 | Inversió inicial declarada | Import que l'inversor preveu invertir segons el pla de negoci presentat a la sol·licitud. |
-
- | | | |
|----------|---|---|
| 5 | Inversió immobiliària estrangera | Inversió autoritzada per adquirir un bé immoble, incloent no residents i residents de menys de tres anys. |
|----------|---|---|

Inversió Estrangera Directa

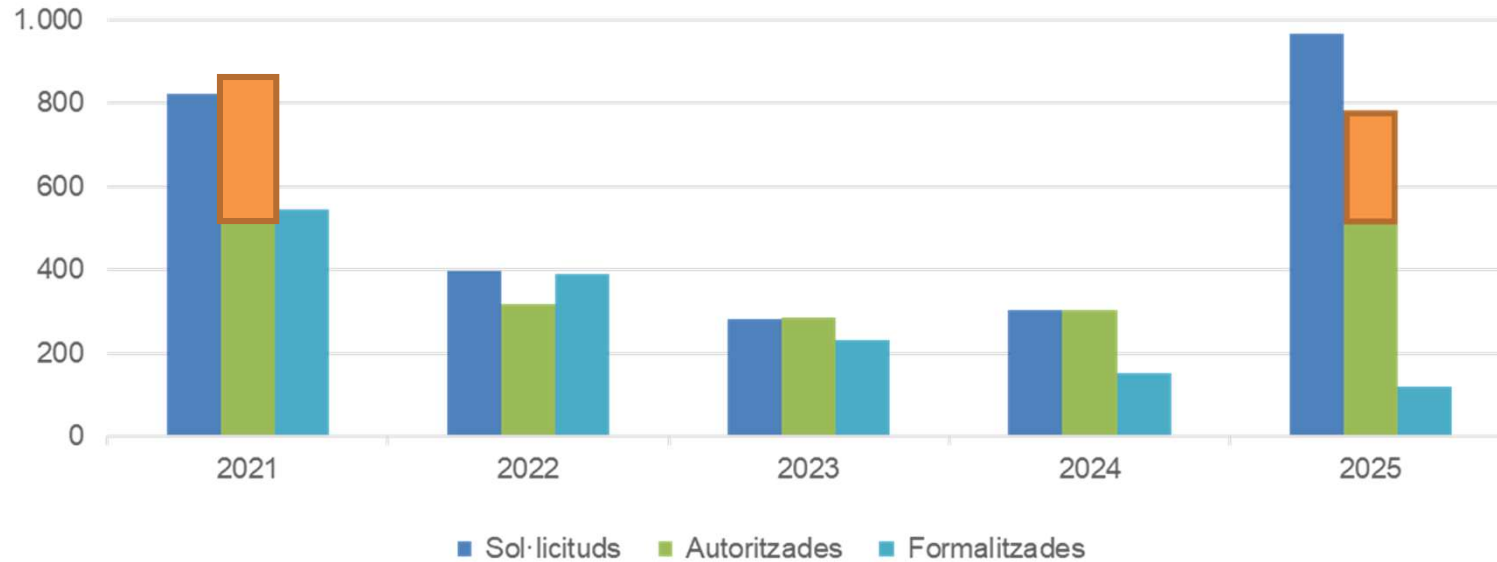
Sol·licituds presentades, autoritzades i formalitzades



	2021	2022	2023	2024	2025
Sol·licituds	1.139	1.251	1.007	1.296	1.352
Autoritzades	1.100	1.112	958	1.220	1.203
Formalitzades	922	926	794	516	703
Caducades	-	-	-	612	653

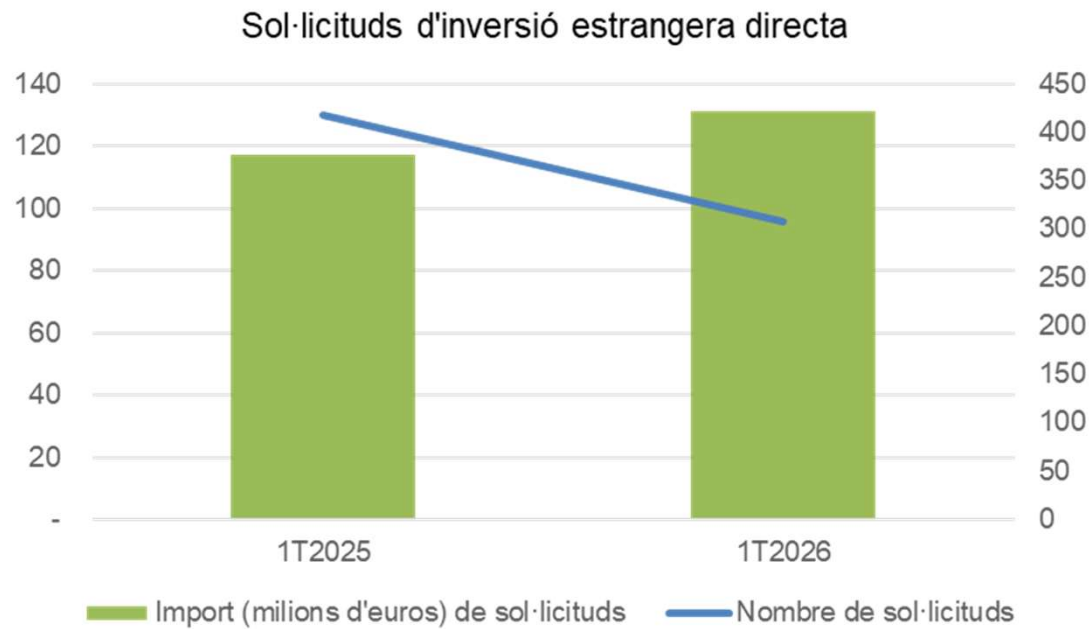
Inversió Estrangera Directa

Inversió inicial declarada (milions €)



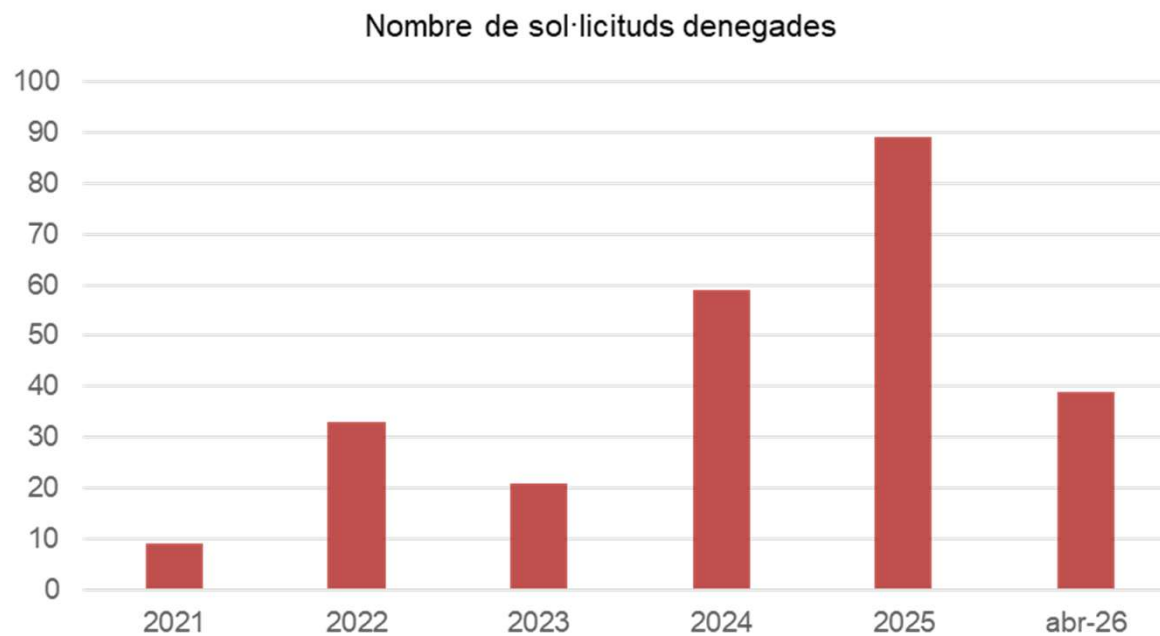
	2021	2022	2023	2024	2025
Sol·licituds	823.153.427,15 €	396.032.158,18 €	281.438.391,91 €	303.240.546,10 €	967.893.292,66 €
Autoritzades	844.615.072,39 €	315.995.612,68 €	284.275.419,70 €	302.115.556,07 €	779.821.467,87 €
Formalitzades	543.727.972,38 €	388.925.126,45 €	231.551.766,02 €	150.887.114,96 €	118.267.108,42 €
Caducades	-	-	-	142.609.404,00 €	296.972.883,18 €

Inversió Estrangera Directa



	1T2025	1T2026
Nombre de sol·licituds	418	307
Import (euros) de sol·licituds	117.217.456,66 €	130.973.547,61 €

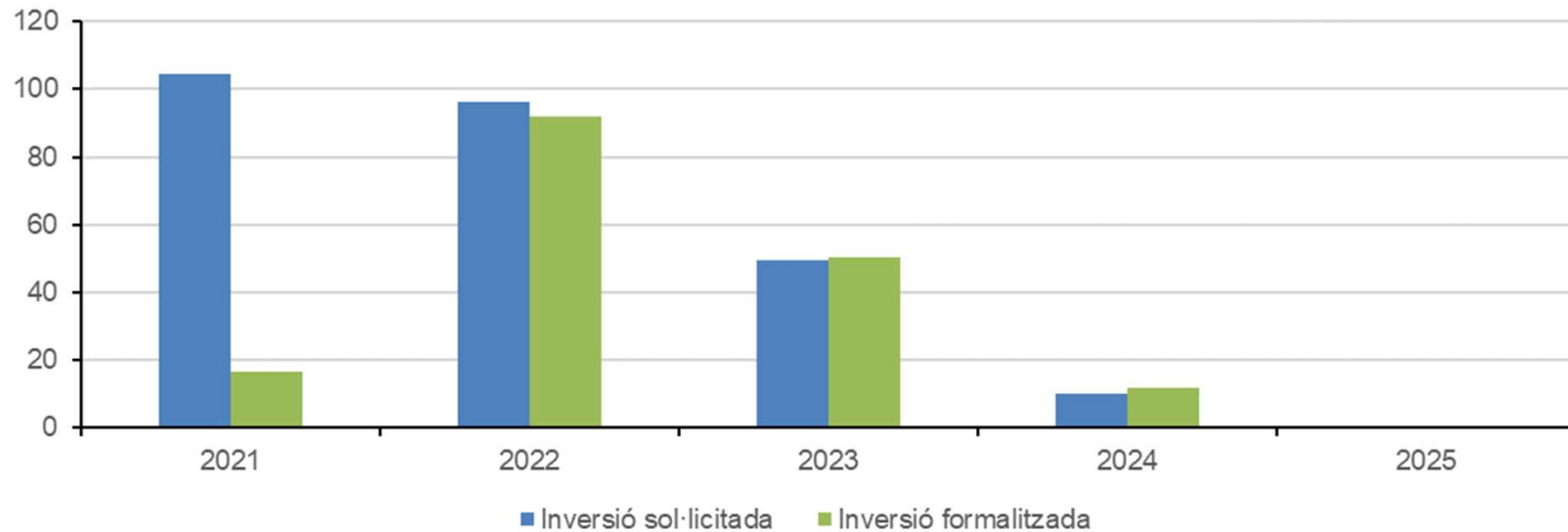
Inversió Estrangera Directa



	2021	2022	2023	2024	2025	abr-26
Sol·licituds denegades	9	33	21	59	89	39

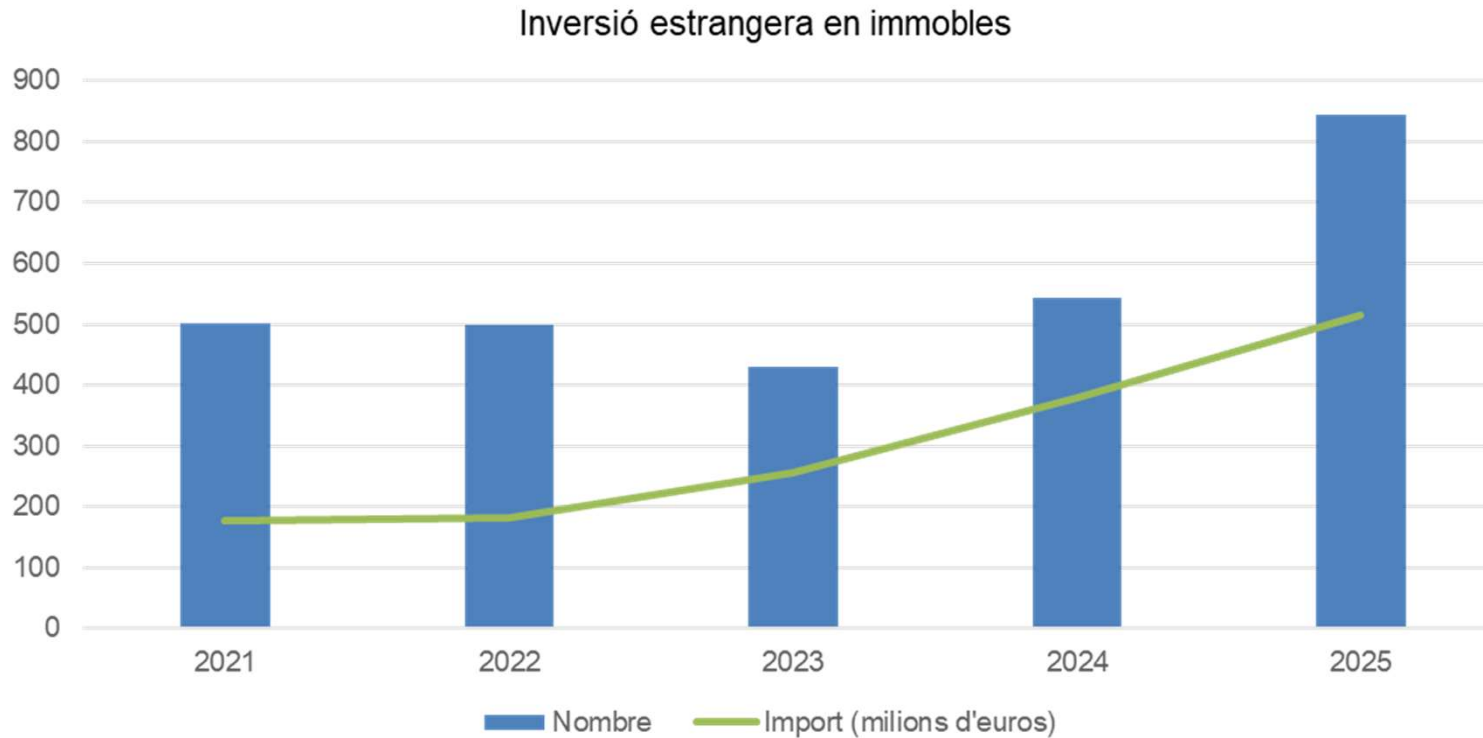
Inversió Estrangera Directa

Inversió estrangera en Promoció Immobiliària (milions €)



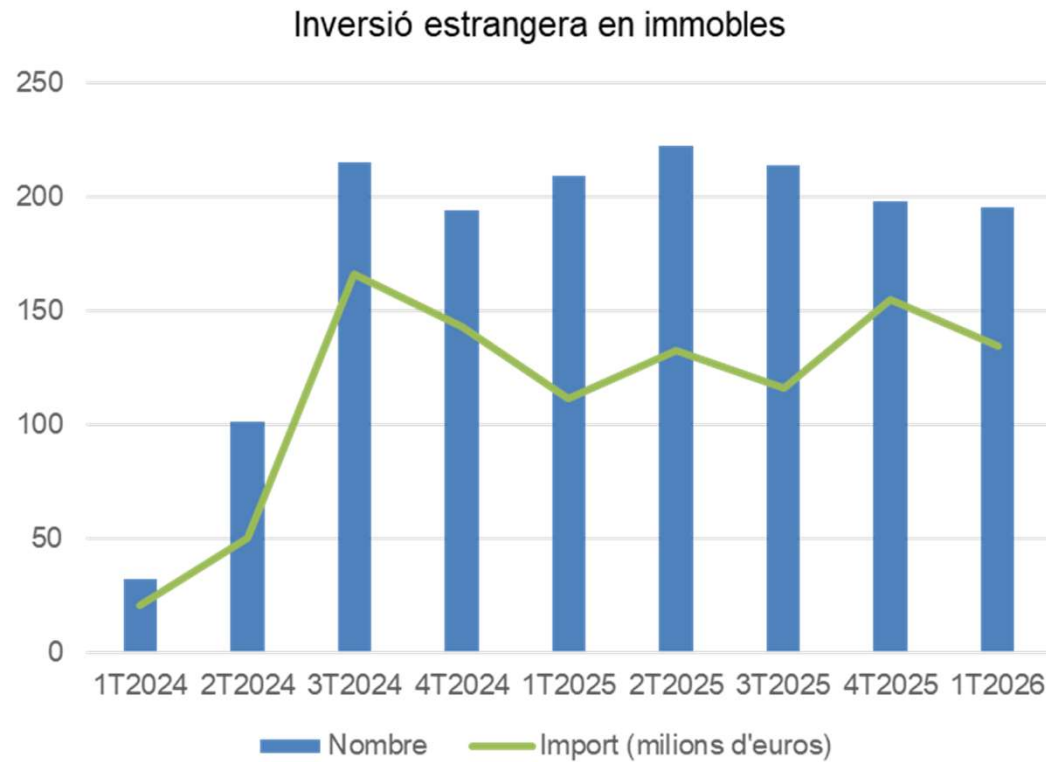
	2021	2022	2023	2024	2025
Inversió sol·licitada	104.575.659,80 €	96.346.446,91 €	49.371.259,11 €	10.269.300,26 €	730.907,00 €
Inversió formalitzada	16.367.539,80 €	91.947.010,20 €	50.145.753,00 €	11.688.542,40 €	459.000,00 €

Inversió estrangera en immobles



	2021	2022	2023	2024	2025
Nombre	501	500	430	542	843
Inversió (Euros)	176.793.721,21 €	182.921.956,47 €	255.821.852,37 €	379.186.536,49 €	514.338.351,82 €

Inversió estrangera en immobles



	1T2024	2T2024	3T2024	4T2024	1T2025	2T2025	3T2025	4T2025	1T2026
Nombre	32	101	215	194	209	222	214	198	195
Import (euros)	20.411.031,00 €	50.010.454,59 €	165.871.442,29 €	142.893.608,61 €	111.387.581,95 €	132.261.801,47 €	115.887.794,07 €	154.801.174,33 €	134.340.607,72 €

Seguiment inversió estrangera

L'autorització no és el final del procés: activa una verificació posterior sobre materialització, activitat efectiva i compliment legal.

1. Quan es revisarà?

- Formalització de la inversió: dins el termini de l'autorització; si no s'indica, 6 mesos.
- Activitat efectiva: als 18 mesos de la formalització de la inversió estrangera directa autoritzada.
- Acreditació: 3 mesos addicionals per aportar la documentació.
- Seguiment ordinari: cada 2 anys o quan ho requereixi el ministeri competent.

2. En quins supòsits?

- Inversions estrangeres autoritzades
- Societats mercantils andorranes amb inversió estrangera directa subjecta a autorització prèvia.
- En adquisició de capital d'una societat ja existent: acreditació simplificada.
- També quan el Registre detecti canvis, transmissions o possibles incompliments.

3. Què es revisarà?

- Si la inversió s'ha materialitzat i respecta les condicions de l'autorització.
- Inscripció de comerç, quan sigui exigible.
- Dipòsit de comptes anuals, balanç i compte de pèrdues i guanys.
- Beneficiaris efectius i compte bancari andorrà operatiu.
- Almenys el 75% de la xifra de negoci, despesa/inversió o actiu declarats; entre 50% i 75%, cal justificació.

Gràcies per la vostra atenció



Govern d'Andorra