

EL CONSELL GENERAL APROVA UNA LLEI QUE INTRODUEIX CANVIS  
SIGNIFICATIUS A LA REGULACIÓ DE LES INVERSIONS ESTRANGERES, EL  
SECTOR IMMOBILIARI, LA FISCALITAT I LA IMMIGRACIÓ

El 29 de juliol de 2024, el Govern d'Andorra va aprovar un projecte de llei amb l'objectiu de garantir el dret a un habitatge digne i assequible, així com d'implementar un model de creixement demogràfic, turístic i territorial sostenible (el "**Projecte de Llei**"). Així mateix, es van introduir modificacions fonamentals en la regulació existent de la inversió immobiliària estrangera, així com actualitzacions rellevants en diversos àmbits clau, com ara, la fiscalitat, la immigració i el sector immobiliari.

El 6 de març de 2025, el Projecte de Llei va ser aprovat pel Consell General. Aquesta nova norma (la "**Llei**") entrarà en vigor quinze dies després de la seva publicació al Butlletí Oficial del Principat d'Andorra ("**BOPA**"), la qual es preveu que tingui lloc dins del mes següent a la seva aprovació. Pel que fa a la cessió forçosa d'habitatges buits, la Llei entrarà en vigor sis mesos després de la publicació. Les modificacions pertinents es detallen en aquest *legal flash*.

Modificacions en la inversió estrangera

La Llei ha derogat la major part de la Llei d'Inversió Estrangera vigent (Llei 10/2012, del 21 de juny) i l'ha substituïda per un nou conjunt de disposicions que introdueixen modificacions significatives, entre les quals destaquen les següents:

- **Àmbit d'aplicació:** La Llei defineix la inversió estrangera a Andorra com la inversió, per qualsevol mitjà, en béns immobles o en societats ubicades al Principat d'Andorra per part de: (i) persones físiques no residents; (ii) persones físiques amb menys de tres anys de residència ininterrompuda a Andorra; (iii) entitats jurídiques estrangeres; i (iv) societats andorranes o organismes d'inversió col·lectiva amb participació estrangera, directa o indirecta, igual o superior al 50% del seu capital social o dels seus drets de vot (els "**Inversors Estrangers**"). La Llei ha introduït dues modificacions rellevants: (i) els nacionals andorrans queden exclosos del seu àmbit d'aplicació, encara que no siguin residents al Principat d'Andorra; i (ii) les persones titulars d'un permís de residència sense activitat lucrativa deixen de ser considerades Inversors Estrangers. No obstant això, tant la participació directa com la indirecta es tindran en compte per al càlcul del llindar establert.

A més, s'han afegit nous supòsits per a la denegació d'inversions, entre els quals es troben: (i) riscos potencials per a la seguretat alimentària; (ii) accés a fonts d'energia i matèries primeres; i (iii) accés o capacitat de control d'informació sensible, en particular dades de caràcter personal, el mercat laboral i l'habitatge.

- **Inversions estrangeres directes:** L'autorització prèvia del Govern d'Andorra era requerida per a la constitució d'una nova societat al Principat o per a la participació en més d'un 10% del capital social o dels drets de vot d'una societat andorrana. Així mateix, la inversió estrangera directa no conferia, per si mateixa, cap dret a obtenir la residència a Andorra, encara que l'inversor ocupés un càrrec de direcció o mantingués una relació laboral o empresarial amb la societat.

La Llei ha introduït modificacions en aquest règim, establint que l'autorització és preceptiva mentre la participació dels Inversors Estrangers en el capital social de la societat sigui, en el moment de l'adquisició, inferior al 25%, circumstància que haurà de ser degudament acreditada d'acord amb la normativa aplicable. A més, serà necessària una autorització prèvia per modificar la participació existent més enllà del llindar del 10%, així com per modificar l'objecte social o incrementar el capital social de la societat.

- **Inversions immobiliàries:** L'autorització prèvia d'inversió estrangera era obligatòria per als Inversors Estrangers que volguessin adquirir drets de propietat i altres drets reals sobre béns immobles situats al Principat d'Andorra, ara amb els topalls següents: a) dues unitats residencials, incloent-hi apartaments o estudis, juntament amb els seus annexos; b) un habitatge unifamiliar o una parcel·la de terreny per a la seva construcció; o c) sis places d'aparcament.

No obstant això, la Llei introdueix determinades exempcions a l'obligació d'obtenir autorització administrativa prèvia en els casos següents: (i) quan l'adquisició es produeixi per causa de defunció o per la liquidació del règim econòmic matrimonial; (ii) en el cas de concessions administratives, en què el règim aplicable es determinarà segons els termes i condicions corresponents; i (iii) en adquisicions d'immobles efectuades per entitats que operen en el sistema financer andorrà o per persones jurídiques de nacionalitat andorrana amb participació estrangera en el seu capital o en els seus drets de vot superior al 50%, titulars de drets de garantia, sempre que es compleixin les condicions establertes a la Llei.

En qualsevol cas, les societats andorranes amb participació estrangera directa o indirecta igual o superior al 50% del seu capital social o dels seus drets de vot, així com les persones físiques amb menys de tres anys de residència ininterrompuda a Andorra, poden adquirir un immoble sempre que sigui per a l'exercici de la seva activitat econòmica.

La Llei prohibeix les inversions estrangeres destinades al desenvolupament urbà o immobiliari, excepte en aquells casos en què el desenvolupament immobiliari estigui

destinat exclusivament a habitatges de lloguer per a residència habitual i permanent, sempre que la propietat es mantingui durant un període mínim de deu anys. No obstant això, s'estableixen dues excepcions: (i) els desenvolupaments immobiliaris que es destinin íntegrament al lloguer d'habitatges per a residència habitual i permanent (incloent-hi zones comunes, aparcaments i trasters annexos a l'habitatge), sempre que almenys el 50% dels habitatges es lloguin a un preu assequible i es mantingui la titularitat del lloguer durant un període mínim de deu anys; i (ii) els desenvolupaments immobiliaris que hagin d'adaptar-se a les conclusions de l'estudi de càrrega màxima parroquial.

- **Règim sancionador:** La Llei estableix un règim sancionador per a l'incompliment de les seves disposicions. Entre les sancions previstes, les inversions estrangeres no autoritzades poden ser sancionades amb multes d'entre 10.000 i 20.000 euros, així com comportar la nul·litat tant de la inversió com de l'entitat mitjançant la qual s'hagi dut a terme.

#### Modificacions fiscals

La Llei introdueix modificacions tant en la fiscalitat directa com indirecta, incrementant la tributació sobre les plusvàlues generades per la transmissió a curt termini de béns immobles i establint mesures per fomentar l'adquisició de l'habitatge habitual mitjançant la millora de l'exempció en l'impost sobre transmissions patrimonials.

- **Impost sobre societats:** S'incrementen els recàrrecs sobre les plusvàlues derivades de la transmissió de béns immobles situats al Principat d'Andorra: (i) si l'immoble es transmet dins dels dos anys posteriors a l'adquisició, el recàrrec serà del 10%; i (ii) si es transmet entre els dos i cinc anys posteriors a l'adquisició, el recàrrec serà del 5%, resultant en un tipus impositiu del 20% i 15%, respectivament.

En el cas de promocions immobiliàries, s'aplicarà un recàrrec del 5% si l'immoble es transmet dins dels dos anys següents a la seva adquisició, el que comporta un tipus impositiu del 15%.

A més, s'augmenta la reducció aplicable als ingressos derivats del lloguer d'habitatges residencials, passant del 5% al 10%, mantenint-se el límit de renda mensual en 1.250 euros.

- **Impost sobre la renda de les persones físiques:** S'incrementen els recàrrecs sobre les plusvàlues especulatives derivades de la transmissió de béns immobles, d'acord amb els mateixos criteris establerts en l'impost sobre societats. Així mateix, s'amplia la reducció aplicable als ingressos obtinguts del lloguer d'habitatges residencials en

els mateixos termes que en l'impost sobre societats. Els coeficients reductors per a la transmissió de béns immobles situats al Principat d'Andorra s'aplicaran a partir del sisè any de tinença de l'immoble (anteriorment, s'aplicaven a partir del cinquè any).

En matèria de deduccions, s'incrementa la reducció per càrregues familiars, passant de 750 a 1.000 euros anuals. Igualment, s'augmenta la deducció per l'adquisició de l'habitatge habitual fins a 5.000 euros anuals i s'introdueix una nova reducció de 300 euros per les despeses de matriculació en centres educatius dels fills. Finalment, s'estableix una nova reducció fiscal per al lloguer d'habitatges a preus assequibles.

- **Impost sobre la renda dels no residents:** S'incrementen els tipus impositius aplicables a les plusvàlues generades per la transmissió de béns immobles situats al Principat d'Andorra quan la seva titularitat hagi estat inferior a deu anys: (i) si l'immoble es transmet dins dels dos anys posteriors a la seva adquisició, el tipus impositiu serà del 25%; (ii) si es transmet entre els dos i cinc anys posteriors a l'adquisició, el tipus serà del 20%; i (iii) si es transmet entre els cinc i deu anys posteriors a l'adquisició, el tipus serà del 15%. Després dels deu anys, s'aplicarà el tipus general del 10%.
- **Impost sobre transmissions patrimonials:** La Llei modifica l'exempció aplicable a l'adquisició de l'habitatge habitual. Entre altres aspectes, s'incrementa el llindar d'ingressos fins a quatre vegades el salari mínim (anteriorment era de tres) i s'augmenta el valor màxim de l'immoble fins a 600.000 euros. A més, s'introdueix una nova exempció per a la transmissió de participacions en societats titulars de concessions administratives. Així mateix, la Llei estableix una exempció per a la transmissió de béns immobles a societats andorranes, sempre que aquests es destinin al lloguer d'habitatges a preus assequibles.
- **Impost general indirecte:** S'introdueix un nou tipus super reduït del 0% aplicable a les transmissions administratives de drets d'ús sobre habitatges assequibles.
- **Impost sobre la inversió estrangera en béns immobles:** La Llei modifica substancialment l'Impost sobre la Inversió Estrangera en Béns Immobles ("IIEBI"), que va entrar en vigor el 29 de febrer de 2024, suprimint la tributació sobre les operacions de finançament efectuades per persones físiques i jurídiques no residents. Així mateix, s'exclouen de l'àmbit d'aplicació de l'IIEBI les inversions immobiliàries realitzades per entitats andorranes amb una participació estrangera inferior al 50% en el seu capital social, així com les inversions efectuades per residents passius, sempre que acreditin la seva residència fiscal al Principat d'Andorra.

A més, es resolen diverses llacunes detectades en la regulació prèvia de l'IIEBI en matèria d'exempcions, incloent-hi: (i) l'exempció per adquisicions derivades d'herència de participacions en societats amb drets sobre immobles; (ii) adquisicions resultants de la liquidació d'un règim econòmic matrimonial; i (iii) el requisit relatiu a la creació de llocs de treball en l'exempció per adquisició d'immobles destinats a una activitat econòmica, que ara s'estendrà tant a la creació com al manteniment de llocs de treball. Un canvi clau introduït en la nova redacció de la Llei de l'IIEBI és la modificació de la base imposable per a les entitats jurídiques andorranes amb participació estrangera en el seu capital. En la redacció anterior, si la participació estrangera superava el 50%, la base imposable era el valor total de la inversió. Amb les noves modificacions, aquestes entitats només tributaran en proporció al percentatge de participació estrangera en el seu capital.

La Llei també modifica els tipus impositius de l'IIEBI, establint-los en un 3%, 5% i 10%, en funció del nombre d'unitats adquirides. Per a la primera unitat immobiliària adquirida, el tipus aplicable serà del 3%, mentre que la compra d'una segona unitat comportarà l'aplicació d'un tipus del 5%. Per a totes les altres operacions subjectes a l'IIEBI, el tipus serà del 10%.

Finalment, es revisa la bonificació del 90% prevista per a les inversions en habitatges destinats al lloguer, especificant que aquesta reducció només serà aplicable si el preu del lloguer es manté dins dels límits establerts per a habitatges a preus assequibles.

#### Modificacions en matèria d'immigració

Les principals modificacions introduïdes per la Llei en el règim d'immigració consisteixen en diverses reformes de la Llei 9/2012, del 31 de maig, de modificació de la Llei d'Immigració Qualificada (la "Llei d'Immigració"), que es detallen a continuació:

- **Treballadors d'empreses estrangeres:** S'exigeix una autorització temporal d'immigració per als treballadors d'una empresa estrangera que hagin de prestar serveis concrets a Andorra, excepte en el cas que aquests treballadors siguin contractats per l'Administració pública o per entitats del sector públic per raons degudament justificades.

La Llei limita aquest tipus d'autorització temporal als treballadors estrangers d'empreses registrades en un estat membre de la Unió Europea (UE), de l'Associació Europea de Lliure Comerç (EFTA) o del G7. Durant la tramitació parlamentària, es va ampliar l'àmbit territorial d'aplicació als països membres del G7, incloent-hi estats que no pertanyen a la UE ni a l'EFTA, com els Estats Units, el Canadà, el Regne Unit i el Japó. Així mateix, durant la tramitació parlamentària, es va introduir la previsió que les condicions laborals i de seguretat social dels treballadors d'empreses

estrangeres que prestin serveis a Andorra es regiran per la legislació laboral andorrana vigent al Principat d'Andorra.

- **Prohibició de canvi de modalitat de residència activa durant el primer any:** L'obtenció d'un permís de residència activa està subjecta a la reserva prèvia d'una plaça disponible dins del sistema de quotes. Les persones que hagin obtingut un permís de residència activa per compte d'altri tenen prohibit canviar de sector econòmic o iniciar una activitat per compte propi durant el primer any de vigència del seu permís.  
Després de la tramitació parlamentària, s'ha introduït una excepció a aquesta prohibició, permetent el canvi de sector econòmic durant el primer any –prèvia autorització administrativa– quan existeixi una necessitat urgent de personal en els sectors sanitari o educatiu, degudament acreditada mitjançant l'informe corresponent del Govern, i sempre que el perfil professional del titular de l'autorització s'ajusti a les necessitats del sector en qüestió.
- **Permís de treball sense condició de residència:** Els permisos d'immigració laboral sense residència requereixen que el treballador estranger percebi un salari fix superior a tres vegades el salari mínim vigent.  
La Llei estableix excepcions a aquest requisit quan l'empresa andorrana contractant fomenti sectors específics com l'educació, l'economia digital, l'emprenedoria, la innovació o altres activitats estratègiques o d'interès públic designades pel Govern. Finalment, el règim transitori previst a la tercera disposició transitòria estableix que totes les sol·licituds presentades abans de l'entrada en vigor de la Llei es regiran pels criteris previs a la seva modificació.
- **Residències passives:** La Llei augmenta determinats requisits per a l'obtenció de la residència passiva. Malgrat que es manté l'exigència d'una inversió mínima de 600.000 euros en actius andorrans segons la normativa vigent, les inversions immobiliàries han de tenir, a partir d'ara, un valor mínim de 600.000 euros per unitat (en lloc dels 400.000 euros anteriors).  
A més, el dipòsit obligatori i no remunerat a l'Autoritat Financera Andorrana (AFA) s'incrementa fins als 50.000 euros (anteriorment 47.500 euros), amb una quantitat addicional de 12.000 euros per cada persona a càrrec (anteriorment 9.500 euros). També s'augmenten les taxes administratives en matèria d'immigració.  
Finalment, el règim transitori previst a la setena disposició transitòria estableix que les persones amb residència passiva autoritzada abans de l'entrada en vigor de la Llei mantindran les seves obligacions d'inversió d'acord amb els criteris vigents en el moment de la seva concessió.

- **Prevenió de l'ús fraudulent del règim legal:** Finalment, s'han introduït diverses modificacions en la Llei d'Immigració per dotar les autoritats de mecanismes jurídics adequats per abordar irregularitats i regularitzar determinats incompliments de la normativa d'immigració.

#### Modificacions en matèria immobiliària

Les principals mesures introduïdes per la Llei en el sector immobiliari es relacionen amb la regulació dels habitatges buits i dels habitatges destinats a ús turístic, en el marc de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, sobre allotjaments turístics.

- **Habitatges buits:** La Llei estableix la cessió obligatòria del dret d'ús dels habitatges buits a favor del Govern d'Andorra per un període màxim de cinc anys, amb la finalitat d'incorporar-los al parc públic d'habitatge de lloguer a preus assequibles. El propietari percebrà una compensació econòmica equivalent a un lloguer assequible. D'acord amb la Llei, es considerarà que un habitatge està buit quan: (i) no disposi de subministrament d'electricitat o d'aigua, o, malgrat disposar-ne, no s'hagi registrat consum d'energia o d'aigua durant els divuit mesos anteriors a l'entrada en vigor del títol IV de la Llei; o (ii) hagi estat desocupat durant almenys divuit mesos abans de l'entrada en vigor del títol IV, sempre que aquesta situació de desocupació sigui imputable al propietari.
- **Habitatges destinats a ús turístic:** La Llei disposa la suspensió de l'atorgament de noves autoritzacions per a habitatges destinats a ús turístic, així com de les llicències urbanístiques relatives als apartaments turístics. Així mateix, les autoritzacions concedides amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei hauran de ser renovades per primera vegada el dia en què finalitzi la següent temporada d'hivern. Aquesta renovació no podrà ser concedida si l'habitatge destinat a ús turístic es troba en un edifici en el qual representi menys del 30% del total de quotes de participació relacionades amb la superfície total destinada a habitatge.

Finalment, la Llei ha afegit un requisit per a l'obtenció de l'autorització. En aquest sentit, no es podrà concedir dita autorització si la destinació de l'habitatge a ús turístic està prohibida per la normativa d'ordenació territorial aplicable al sector on es troba situat, o si està prohibida pels estatuts de la comunitat de propietaris.

Escaldes-Engordany, 7 de març de 2025.

\*\*\*

CASES & LACAMBRA

El nostre equip de l'Oficina d'Andorra estarà encantat de facilitar-li més informació.

No dubti a posar-se en contacte amb nosaltres:

**Miguel Cases**

*Partner*

[miguel.cases@caseslacambra.com](mailto:miguel.cases@caseslacambra.com)

**Marc Ambrós**

*Partner*

[marc.ambros@caseslacambra.com](mailto:marc.ambros@caseslacambra.com)

**Albert Hinojosa**

*Partner*

[albert.hinojosa@caseslacambra.com](mailto:albert.hinojosa@caseslacambra.com)

**Laura Nieto**

*Partner*

[laura.nieto@caseslacambra.com](mailto:laura.nieto@caseslacambra.com)

**Elena Redondo**

*Partner*

[elena.redondo@caseslacambra.com](mailto:elena.redondo@caseslacambra.com)

**Yolanda Led**

*Counsel*

[yolanda.led@caseslacambra.com](mailto:yolanda.led@caseslacambra.com)

**Claudi Rossell**

*Of Counsel*

[claudi.rossell@caseslacambra.com](mailto:claudi.rossell@caseslacambra.com)

**Marta Felipó**

*Managing Associate*

[marta.felipo@caseslacambra.com](mailto:marta.felipo@caseslacambra.com)

**David Cuesta**

*Senior Associate*

[david.cuesta@caseslacambra.com](mailto:david.cuesta@caseslacambra.com)

© 2025 CASES & LACAMBRA.

All rights reserved.

This document is a compilation of legal developments prepared by Cases&Lacambra.

This information and contents in this document do not constitute, in any case, legal advice.

[www.caseslacambra.com](http://www.caseslacambra.com)