

L L E I

## Loi 3/2024, du 1er février, de l'impôt sur l'investissement étranger immobilier dans la Principauté d'Andorre

*Texte en vigueur au 21/10/2026*

Généré le 21/10/2026 à les 08:20

Données jusqu'au BOPA du 21/10/2026

Page en ligne : [bopa.mca.ad/fr/llei/3-2024](https://bopa.mca.ad/fr/llei/3-2024)

**Traduction réalisée par intelligence artificielle, à titre informatif.** Seul le texte catalan publié au Butlletí Oficial del Principat d'Andorra fait foi. Les parties non traduites sont reproduites en catalan. Ce document ne constitue pas un conseil juridique ou fiscal.



Version à jour

# Sommaire

Article 1. Objet de la Loi ..... 3

Article 2. Nature et objet de l'impôt ..... 3

Article 3. Fait générateur..... 3

Article 4. Exonérations..... 3

Article 5. Contribuables..... 5

Article 6. Exigibilité de l'impôt ..... 6

Article 7. Notion et détermination de la base d'imposition ..... 6

Article 8. Taux d'imposition ..... 6

Article 9. Impôt brut (quota de tributació)..... 7

Article 10. Abattement (bonification) sur l'impôt brut (quota de tributació) pour l'affectation de l'investissement à un logement en location à prix abordable à titre de résidence habituelle et permanente..... 8

Article 11. Impôt net (quota de liquidació)..... 8

Article 12. Acompte..... 9

Article 13. Déduction de l'acompte et solde d'impôt (à payer ou à restituer) ..... 9

Article 14. Autoliquidation et versement de l'impôt..... 9

Article 15. Remboursement d'office..... 9

Article 16. Obligations des officiers publics ..... 10

Article 17. Vérification ..... 10

Article 18. Infractions et sanctions ..... 10

Disposition transitoire première. Demandes d'investissement étranger immobilier présentées avant l'entrée en vigueur de la Loi 16/2023 , du 7 septembre, de suspension transitoire de l'investissement étranger dans les immeubles dans la Principauté d'Andorre ..... 10

Disposition transitoire deuxième. Promotions urbanistiques et immobilières ..... 11

Disposition abrogatoire première..... 11

Disposition finale première..... 12

Disposition finale deuxième ..... 12

Disposition finale troisième..... 12

Disposition finale quatrième ..... 12

Disposition finale cinquième. Modification la Loi 10/2012 , du 21 juin, sur l'investissement étranger dans la Principauté d'Andorre..... 12

Disposition finale sixième..... 12

Disposition finale septième. Développement et exécution de la Loi..... 13

Disposition finale huitième. Textes consolidés..... 13

Disposition finale neuvième. Entrée en vigueur ..... 13

## Article 1. Objet de la Loi

La Loi a pour objet de créer et de régir les éléments essentiels de l'impôt sur l'investissement étranger immobilier dans la Principauté d'Andorre.

Redacció vigent des del 29/02/2024 · text original · [Lei 3/2024, de l'1 de febrer, de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra](#) (BOPA 2024-02-28)

## Article 2. Nature et objet de l'impôt

L'impôt sur l'investissement étranger immobilier dans la Principauté d'Andorre est un impôt de nature indirecte qui frappe l'investissement étranger immobilier sur le territoire de la Principauté d'Andorre qui se manifeste de manière directe ou indirecte.

Redacció vigent des del 29/02/2024 · text original · [Lei 3/2024, de l'1 de febrer, de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra](#) (BOPA 2024-02-28)

## Article 3. Fait générateur

1. Constitue le fait générateur de l'impôt l'investissement étranger immobilier dans la Principauté d'Andorre, aux fins d'affecter ledit investissement à l'acquisition d'immeubles ou d'autres droits réels –à l'exclusion des droits réels de garantie–, de concessions, de participation dans des sociétés ou d'autres personnes morales qui disposent de droits sur ces immeubles ; ou à la promotion immobilière.
2. Aux fins du présent impôt, la notion d'investissement étranger immobilier est celle que prévoit la Loi pour la croissance durable et le droit au logement dans le titre qui régit l'investissement étranger dans la Principauté d'Andorre, y compris l'investissement étranger direct qui doit respecter le régime des investissements étrangers immobiliers conformément à ladite Loi.

Redacció vigent des del 17/04/2025 · nova redacció · [Lei 5/2025, del 6 de març, per al creixement sostenible i el dret a l'habitatge](#) (BOPA 2025-03-26)

## Article 4. Exonérations

Sont exonérés de l'impôt :

- a) Les investissements étrangers immobiliers pour lesquels, conformément à la loi régissant l'investissement étranger, une autorisation administrative préalable n'est pas nécessaire, et, par conséquent, sont exonérées les acquisitions, à cause de mort, de biens immeubles ou de droits réels sur ceux-ci par une personne physique ou morale non résidente, ainsi que les acquisitions de parts sociales dans des sociétés ou d'autres personnes morales qui disposent de droits sur ces immeubles, et les acquisitions découlant de la liquidation du régime matrimonial.
- b) Les apports de biens immeubles ou de droits réels d'usage sur ceux-ci effectués en faveur de sociétés dont tous les actionnaires et les personnes physiques qui transmettent lesdits biens ou droits réels sur ceux-ci ont entre eux un lien de parenté par consanguinité ou adoption en ligne descendante, ascendante et/ou collatérale jusqu'au deuxième degré, ou sont conjoints ou concubins en unions stables de couple.
- c) Les acquisitions à titre gratuit d'immeubles ou de droits réels d'usage sur ceux-ci, de concessions, de participation dans des sociétés ou d'autres personnes morales qui disposent de droits sur ces immeubles, effectuées entre conjoints, entre concubins en union stable de couple, ou celles effectuées entre personnes physiques qui ont un degré de parenté par

consanguinité ou adoption en ligne descendante, ascendante et/ou collatérale jusqu'au deuxième degré.

- d) Les attributions à titre gratuit d'immeubles ou d'autres droits réels d'usage sur ceux-ci, de participation dans des sociétés ou d'autres personnes morales qui disposent d'immeubles ou de droits réels sur ceux-ci, effectuées dans le cadre des dissolutions du régime matrimonial pour cause de divorce.
- e) Les acquisitions d'immeubles ou de droits réels d'usage sur ceux-ci, de concessions, de participation dans des sociétés ou d'autres personnes morales qui disposent de droits réels sur ces immeubles qui résultent de l'exécution de droits réels de garantie ou de tout autre acte juridique translatif de la propriété ou d'autres droits réels sur des biens immeubles qui implique l'extinction totale ou partielle d'un financement, pourvu que l'acquéreur soit la même entité bancaire qui a accordé le financement.
- f) Les acquisitions d'immeubles ou de droits réels d'usage sur ceux-ci, de concessions, de participation dans des sociétés ou d'autres personnes morales qui disposent de droits réels sur ces immeubles, qui résultent de l'exécution de droits réels de garantie ou de tout autre acte juridique translatif de la propriété ou d'autres droits réels sur des biens immeubles, qui implique l'extinction totale ou partielle d'un financement accordé par une entité bancaire ou une entité financière -non bancaire- qui trouve son origine dans un prêt accordé par une entité bancaire andorrane.
- g) Les acquisitions de biens immeubles ou de droits réels d'usage sur ceux-ci, de concessions, de participation dans des sociétés ou d'autres personnes morales qui disposent de droits réels sur ces immeubles, par des personnes physiques non résidentes ou résidentes ayant moins de trois ans de résidence effective et permanente avant l'investissement immobilier ou par des succursales de personnes morales non résidentes, afin d'y exercer une activité commerciale par la personne physique ou morale acquéreuse, pourvu que toutes les conditions suivantes soient remplies cumulativement :
  - i) Que l'activité soit distincte de la promotion immobilière ou de l'achat-vente de biens immeubles.
  - ii) Que la propriété des immeubles ou la titularité des droits réels ou la participation dans des sociétés ou d'autres personnes morales soit maintenue pendant un délai minimal de dix ans.
  - iii) Qu'il ne s'agisse pas d'immeubles initialement destinés à un usage résidentiel ou de logement selon l'autorisation du permis de construire du Commun correspondant, auquel cas ils sont soumis à l'impôt.
  - iv) Que l'investissement soit lié à la création et au maintien d'emplois, dans les termes fixés par voie réglementaire. Si la propriété de l'immeuble, la titularité du droit réel ou la participation n'est pas maintenue pendant le délai minimal fixé au présent paragraphe, l'opération est soumise à l'impôt, qui est liquidé au taux prévu à l'article 8.1.b.

Redacció vigent des del 13/02/2026 · nova redacció · [Llei 2/2026, del 22 de gener, de continuïtat i consolidació de les mesures per al creixement sostenible](#) (BOPA 2026-02-12)

**NOTA D'ELABORACIÓ PRÒPIA · PENDENT DE REVISIÓ**

Se substitueix només el darrer paràgraf; la remissió passa de l'article 8.1.c) a l'article 8.1.b (sense parèntesi final, com al text publicat).

## Article 5. Contribuables

1. Sont contribuables de l'impôt les personnes physiques ou morales suivantes qui, conformément à la Loi pour la croissance durable et le droit au logement, dans le titre qui régit l'investissement étranger dans la Principauté d'Andorre, obtiennent une autorisation d'investissement étranger immobilier dans la Principauté d'Andorre :
  - a) Les personnes physiques non résidentes dans la Principauté d'Andorre.
  - b) Les personnes physiques résidentes dans la Principauté d'Andorre qui réalisent un investissement étranger immobilier, qui sont résidentes au moment de réaliser l'investissement et qui ne peuvent pas justifier 3 ans ou plus de résidence effective et permanente au cours des 10 ans précédant la demande d'investissement étranger immobilier, à condition que ce ne soit pas en raison d'études. En cas d'absence en raison d'études, cette période est comptée comme résidence effective.
  - c) Les personnes morales de nationalité étrangère, y compris les entités publiques de souveraineté étrangère, qu'elles effectuent directement l'investissement ou qu'elles le réalisent par la constitution ou l'extension d'une succursale ou d'un autre type d'établissement stable.
  - d) Les personnes morales de nationalité andorrane ayant une participation étrangère dans leur capital ou dans leurs droits de vote, directe ou indirecte, dans un pourcentage égal ou supérieur à cinquante pour cent de manière conjointe.
2. Aux fins de la présente Loi, on entend par résidence le fait de disposer d'une autorisation en vigueur pour résider dans la Principauté d'Andorre délivrée par le ministère compétent en matière d'immigration, ainsi que les autorisations de résidence sans travail, qui peuvent justifier une résidence effective et permanente au moyen du certificat de résidence fiscale correspondant, à l'exclusion des autorisations temporaires non prorogeables. Dans le cas des personnes de nationalité andorrane, est considérée comme résidence la période d'inscription au registre du recensement de la population du Commun correspondant.
3. Sont des entités publiques de souveraineté étrangère les États étrangers, les entités et les institutions officielles publiques étrangères et les sociétés et les entreprises publiques de nationalité étrangère lorsque le titulaire de la majorité de leur capital appartient à l'une des entités mentionnées, ou lorsqu'elles sont soumises à son contrôle effectif ou ont la qualification de publiques selon la législation du pays d'origine.
4. Est considérée comme participation étrangère dans des personnes morales de nationalité andorrane celle que détiennent, directement ou indirectement, des personnes physiques non résidentes dans la Principauté d'Andorre, ou des personnes morales étrangères. Dans le cas d'investissements étrangers immobiliers, constitue également une participation étrangère celle que détiennent directement ou indirectement des personnes physiques résidentes ayant une résidence inférieure à 3 ans au cours des 10 ans précédant la demande d'investissement.

Redacció vigent des del 13/02/2026 · nova redacció · [Llei 2/2026, del 22 de gener, de continuïtat i consolidació de les mesures per al creixement sostenible](#) (BOPA 2026-02-12)

### NOTA D'ELABORACIÓ PRÒPIA · PENDENT DE REVISIÓ

Es substitueixen els apartats 1 i 4; els apartats 2 i 3 es mantenen sense canvis.

## Article 6. Exigibilité de l'impôt

1. L'impôt devient exigible au moment de la formalisation de l'investissement étranger dans la Principauté d'Andorre devant l'officier public.
2. Dans le cas de promotions immobilières, l'impôt devient exigible lors de la formalisation de la déclaration d'ouvrage neuf devant l'officier public.
3. La perte de la qualité d'investissement étranger n'entraînera en aucun cas le remboursement de l'impôt qui a été généré et liquidé.

Redacció vigent des del 17/04/2025 · nova redacció · [Llei 5/2025, del 6 de març, per al creixement sostenible i el dret a l'habitatge](#) (BOPA 2025-03-26)

### NOTA D'ELABORACIÓ PRÒPIA · PENDENT DE REVISIÓ

Nova redacció sencera amb tres apartats; l'antic apartat 4 (qualificació sobrevinguda) desapareix.

## Article 7. Notion et détermination de la base d'imposition

1. La base d'imposition est constituée par la valeur réelle de l'investissement étranger immobilier qui est formalisé à la suite de l'autorisation de l'investissement étranger.
2. Toutefois, dans le cas de personnes morales de nationalité andorrane ayant une participation étrangère dans leur capital ou dans leurs droits de vote, directe ou indirecte, dans un pourcentage égal ou supérieur à cinquante pour cent de manière conjointe, la base d'imposition est constituée par la valeur réelle de l'investissement immobilier formalisé qui est proportionnelle à la participation étrangère dans le capital social de la personne morale.
3. Dans le cas de promotions immobilières, la valeur réelle de l'investissement immobilier doit être justifiée auprès de l'Administration fiscale préalablement à la formalisation de la déclaration d'ouvrage neuf devant l'officier public, dans le délai, au lieu et selon la forme déterminés par voie réglementaire. Pour déterminer la base d'imposition des promotions immobilières, il n'est pas tenu compte des investissements immobiliers antérieurs à ces promotions et qui ont déjà été imposés.

Redacció vigent des del 17/04/2025 · nova redacció · [Llei 5/2025, del 6 de març, per al creixement sostenible i el dret a l'habitatge](#) (BOPA 2025-03-26)

## Article 8. Taux d'imposition

1. Les taux d'imposition de l'impôt sont les suivants :
  - a) Le taux d'imposition est de 6 pour cent sur la valeur réelle de l'investissement étranger immobilier effectué, avec la limite maximale d'investissement dans une parcelle de terrain sur laquelle est construit un seul logement unifamilial, ou sur laquelle est construit un logement unifamilial ; ou un logement unifamilial, un appartement, un logement ou un studio, avec ses annexes, qui ne peuvent en aucun cas excéder trois places de stationnement et trois débarras ou similaires par appartement.
  - b) Le taux d'imposition est de 10 pour cent sur la valeur réelle de l'investissement étranger immobilier effectué pour les autres investissements étrangers immobiliers qui dépassent les limites d'investissement immobilier établies à la lettre
  - a) ; ou dans le cas d'investissements pour lesquels la propriété de l'immeuble, la titularité du droit réel ou la participation n'est pas maintenue dans les conditions fixées à l'article 4.g).

2. Le taux d'imposition applicable à chaque cas est déterminé, progressivement et par tranches, en fonction du nombre total d'unités immobilières dans lesquelles il est investi, en tenant compte, le cas échéant, du nombre d'investissements formalisés antérieurement, toujours à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente Loi. Lorsque le taux d'imposition qu'il convient d'appliquer à l'investissement considéré est le taux maximal, tous les investissements postérieurs sont imposés au taux maximal indépendamment du type d'investissement formalisé.
3. Dans le cas de personnes morales différentes entre lesquelles il est considéré qu'il existe un lien, le taux d'imposition est celui qui résulte de l'addition du nombre total d'unités immobilières dans lesquelles lesdites personnes ont investi, de manière agrégée. Il est considéré qu'il existe un lien lorsque les mêmes personnes ou entités participent directement ou indirectement à la direction, au contrôle ou au capital de deux entités. En tout état de cause, sont considérées comme personnes ou entités liées les suivantes :
  - a) Une entité et ses associés ou participants.
  - b) Une entité et ses conseillers ou administrateurs de fait ou de droit.
  - c) Une entité et les conjoints, concubins en union stable de couple, ou personnes unies par des liens de parenté, en ligne directe ou collatérale, par consanguinité jusqu'au troisième degré, des associés ou participants, conseillers ou administrateurs.
  - d) Une entité et une autre entité détenue (filiale) par la première indirectement à hauteur d'au moins 25 pour cent du capital social ou des capitaux propres.
  - e) Deux entités qui appartiennent à un groupe.
  - f) Deux entités dans lesquelles les mêmes associés ou participants ou leurs conjoints, concubins en union stable de couple ou personnes unies par des liens de parenté, en ligne directe ou collatérale, par consanguinité jusqu'au troisième degré, détiennent, directement ou indirectement, au moins 25 pour cent du capital social ou des capitaux propres.
  - g) Une entité résidente fiscale sur le territoire andorran et ses établissements permanents à l'étranger.
  - h) Une entité non résidente fiscale sur le territoire andorran et ses établissements permanents sur ledit territoire. Dans les cas où le lien est défini selon la relation associés ou participants-entité, la participation doit être égale ou supérieure à 15 pour cent, ou à 3 pour cent s'il s'agit de valeurs admises à la négociation sur un marché secondaire.
4. Les taux d'imposition établis dans la présente Loi peuvent être modifiés par la Loi générale du budget, conformément à ce que prévoit la Loi des bases de l'ordre juridique fiscal.

Redacció vigent des del 13/02/2026 · nova redacció · [Llei 2/2026, del 22 de gener, de continuïtat i consolidació de les mesures per al creixement sostenible](#) (BOPA 2026-02-12)

#### NOTA D'ELABORACIÓ PRÒPIA · PENDENT DE REVISIÓ

El text publicat diu «particips-entitat,»: s'ha eliminat l'espai espuri, probablement per pèrdua de cometes o cursiva. Desapareix l'antiga lletra c).

## Article 9. Impôt brut (quota de tributació)

L'impôt brut (quota de tributació) est le montant qui résulte de l'application du taux d'imposition correspondant à la base d'imposition.

Redacció vigent des del 29/02/2024 · text original · [Llei 3/2024, de l'1 de febrer, de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra](#) (BOPA 2024-02-28)

## **Article 10. Abattement (bonification) sur l'impôt brut (quota de tributació) pour l'affectation de l'investissement à un logement en location à prix abordable à titre de résidence habituelle et permanente**

1. Lorsque l'investissement étranger a pour finalité l'acquisition ou la construction et la mise sur le marché de logements en location à prix abordable à titre de résidence habituelle et permanente, pour un délai minimal de dix ans, un abattement (bonification) de 90 pour cent est appliqué sur l'impôt. Cet abattement (bonification) s'applique sur l'investissement effectivement affecté au logement en location à titre de résidence habituelle et permanente ou directement lié à cet usage, tel que les parties communes, les places de stationnement et les débarras attribués auxdits logements en location. Le tout conformément à la loi qui régit le bail (location) des immeubles urbains.
2. Lorsque des abattements (bonifications) sur l'impôt ont été accordés en raison de l'affectation de l'investissement à un logement en location à prix abordable à titre de résidence habituelle et permanente, et que le contribuable modifie cet usage dans le délai des dix années qui suivent la date du premier contrat de bail formalisé, le contribuable doit restituer l'abattement (bonification) appliqué, au lieu, dans le délai et selon la forme déterminés par voie réglementaire. Le montant à rembourser correspond à l'intégralité de l'abattement (bonification) majoré des intérêts de retard. Lorsque le contribuable modifie l'usage d'une unité immobilière faisant partie de son investissement dans le logement, le montant à rembourser est proportionnel à l'abattement (bonification) appliqué pour cette unité immobilière.
3. Le contribuable doit demander l'abattement (bonification) et doit remplir les conditions formelles et les procédures déterminées par voie réglementaire. Aux fins de l'enregistrement et du contrôle administratif relatifs au respect des circonstances qui donnent lieu à l'abattement (bonification), le contribuable doit enregistrer l'unité immobilière qui fait l'objet de l'abattement (bonification), ainsi que tous les contrats de bail à titre de résidence habituelle et permanente en vigueur pendant la période de dix ans auprès de l'Administration fiscale, dans les termes et conditions établis par voie réglementaire.
4. Sont exclus de cet abattement (bonification) les investissements immobiliers destinés à la conclusion, sur les immeubles qui en résultent, de contrats de location avec option d'achat, de contrats de location entre personnes morales et autres personnes ou entités liées décrites au paragraphe 3 de l'article 8, et d'autres actes juridiques susceptibles de constituer une fraude à la loi.

Redacció vigent des del 17/04/2025 · nova redacció · [Llei 5/2025, del 6 de març, per al creixement sostenible i el dret a l'habitatge](#) (BOPA 2025-03-26)

## **Article 11. Impôt net (quota de liquidació)**

L'impôt net (quota de liquidació) est le résultat de la déduction de l'impôt brut (quota de tributació) de l'abattement (bonification) établi à l'article 10, le cas échéant.

Redacció vigent des del 29/02/2024 · text original · [Llei 3/2024, de l'1 de febrer, de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra](#) (BOPA 2024-02-28)

## Article 12. Acompte

1. Les contribuables doivent verser un acompte préalablement à la remise de la décision favorable d'investissement étranger, au lieu et selon la forme déterminés par voie réglementaire.
2. L'acompte est calculé en appliquant le taux d'imposition correspondant, selon ce qui est établi à l'article 8, sur le montant de l'investissement étranger déclaré dans la demande présentée auprès du ministère chargé de l'économie.
3. L'acompte a le caractère de dette fiscale selon ce qu'établit la Loi des bases de l'ordre juridique fiscal.

Redacció vigent des del 29/02/2024 · text original · [Llei 3/2024, de l'1 de febrer, de l'impôt sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra](#) (BOPA 2024-02-28)

## Article 13. Déduction de l'acompte et solde d'impôt (à payer ou à restituer)

L'acompte est déduit de l'impôt net (quota de liquidació) pour obtenir le solde d'impôt (à payer ou à restituer). Lorsque, par l'effet de l'acompte, le solde d'impôt (à payer ou à restituer) est négatif, le ministère chargé des finances en rembourse l'excédent.

Redacció vigent des del 29/02/2024 · text original · [Llei 3/2024, de l'1 de febrer, de l'impôt sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra](#) (BOPA 2024-02-28)

## Article 14. Autoliquidation et versement de l'impôt

Les contribuables doivent présenter et signer une déclaration au titre de cet impôt, en déterminant la dette fiscale correspondante, et la verser, au lieu, dans le délai et selon la forme déterminés par voie réglementaire. En tout état de cause, le paiement devra être antérieur à la passation de l'acte authentique d'investissement étranger immobilier et devra être justifié auprès du notaire instrumentaire de l'acte.

Redacció vigent des del 29/02/2024 · text original · [Llei 3/2024, de l'1 de febrer, de l'impôt sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra](#) (BOPA 2024-02-28)

## Article 15. Remboursement d'office

1. Lorsque, conformément à l'article 13, le solde d'impôt (à payer ou à restituer) résultant de l'autoliquidation est négatif, le ministère chargé des finances doit, le cas échéant, procéder à la liquidation provisoire dans les trois mois suivants, calculés à compter du moment où l'autoliquidation a été présentée.
2. Lorsque le solde d'impôt (à payer ou à restituer) résultant de l'autoliquidation ou, le cas échéant, de la liquidation provisoire est négatif, le ministère chargé des finances doit rembourser d'office ce montant, sans préjudice des liquidations ultérieures, provisoires ou définitives, qu'il y aurait lieu d'effectuer.
3. Si la liquidation provisoire n'a pas été effectuée dans le délai fixé au paragraphe 1, le ministère chargé des finances doit rembourser d'office le solde d'impôt (à payer ou à restituer) négatif résultant de l'autoliquidation, sans préjudice des liquidations provisoires ou définitives ultérieures qui pourraient être applicables.
4. À l'expiration du délai fixé au paragraphe 1 sans que le paiement du remboursement ait été ordonné pour une cause imputable au ministère chargé des finances, l'intérêt légal prévu par la réglementation régissant les bases de l'ordre juridique fiscal est appliqué au montant restant à rembourser, à compter du lendemain de l'expiration dudit délai et jusqu'à la date à laquelle son paiement est ordonné, sans que le contribuable ait besoin de le réclamer.

5. La procédure et la forme de paiement du remboursement d'office visé au présent article sont déterminées par voie réglementaire.

Redacció vigent des del 29/02/2024 · text original · [Llei 3/2024, de l'1 de febrer, de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra](#) (BOPA 2024-02-28)

## Article 16. Obligations des offici ers publics

1. Les officiers publics ne peuvent autoriser aucun acte authentique d'investissement étranger immobilier si les contribuables ne justifient pas avoir préalablement liquidé l'impôt, ou que les cas d'exonération prévus par la présente Loi leur sont applicables.
2. Les officiers publics joignent aux minutes notariales dressées aux fins de la formalisation de l'investissement étranger les documents justifiant l'accomplissement de l'autoliquidation et le versement de l'impôt correspondant à l'investissement étranger immobilier formalisé.
3. Les officiers publics doivent présenter, au lieu, selon la forme et dans le délai déterminés par voie réglementaire, la liste des actes soumis à l'impôt qu'ils ont autorisés.
4. Les officiers publics, dans le cadre de l'une des procédures prévues par la Loi relative aux bases de l'ordre juridique fiscal et sur demande préalable du ministère chargé des finances, fournissent à l'Administration fiscale les données, documents, antécédents et pièces justificatives ayant une incidence fiscale en rapport avec cet impôt.

Redacció vigent des del 29/02/2024 · text original · [Llei 3/2024, de l'1 de febrer, de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra](#) (BOPA 2024-02-28)

## Article 17. Vérification

Le ministère chargé des finances, lorsqu'il l'estime nécessaire aux fins de toute action visant à la vérification du respect de la présente Loi, est habilité à exercer les prérogatives de contrôle prévues par la Loi relative aux bases de l'ordre juridique fiscal.

Redacció vigent des del 29/02/2024 · text original · [Llei 3/2024, de l'1 de febrer, de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra](#) (BOPA 2024-02-28)

## Article 18. Infractions et sanctions

Les infractions et sanctions fiscales découlant des dispositions de la présente Loi sont régies par le régime des infractions et sanctions établi par la Loi relative aux bases de l'ordre juridique fiscal en vigueur.

Redacció vigent des del 29/02/2024 · text original · [Llei 3/2024, de l'1 de febrer, de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra](#) (BOPA 2024-02-28)

## Disposition transitoire première. Demandes d'investissement étranger immobilier présentées avant l'entrée en vigueur de la Loi 16/2023 , du 7 septembre, de suspension transitoire de l'investissement étranger dans les immeubles dans la Principauté d'Andorre

1. Les demandes d'investissement étranger immobilier présentées avant l'entrée en vigueur de la Loi 16/2023 , du 7 septembre, de suspension transitoire de l'investissement étranger dans les immeubles dans la Principauté d'Andorre, qui remplissaient les conditions requises pour être autorisées à ce moment-là, ne sont pas soumises à la Loi de l'impôt sur l'investissement étranger immobilier dans la Principauté d'Andorre.
2. Les titulaires d'investissements étrangers dans des immeubles qui justifient de manière probante qu'avant le 5 septembre 2023 il existait un accord de volontés concernant l'achat et la

vente d'un immeuble, auquel était associée une transaction économique matérialisée antérieurement à cette date, éléments qui doivent être justifiés de manière probante, ne sont pas soumis à la Loi de l'impôt sur l'investissement étranger immobilier dans la Principauté d'Andorre. Ne sont pas non plus soumis à la présente Loi les résidents qui justifient de manière probante qu'avant le 5 septembre 2023 il existait un accord de volontés concernant l'achat et la vente d'un immeuble, auquel était associée une transaction économique matérialisée antérieurement à cette date, éléments qui doivent être justifiés de manière probante.

3. Les demandes d'investissement étranger immobilier, pour autant qu'elles ne relèvent pas du cas précédent, présentées avant l'entrée en vigueur de la présente Loi, qui ont été automatiquement rejetées en vertu du paragraphe trois de la disposition transitoire de la Loi 16/2023, du 7 septembre, de suspension transitoire de l'investissement étranger dans les immeubles dans la Principauté d'Andorre, ou qui, bien que n'ayant pas été automatiquement rejetées, deviennent caduques, sont réputées non formulées et doivent faire l'objet d'une nouvelle instruction, en étant soumises à la Loi de l'impôt sur l'investissement étranger immobilier dans la Principauté d'Andorre.
4. Les demandes d'investissement étranger immobilier présentées avant l'entrée en vigueur de la Loi 16/2023, du 7 septembre, de suspension transitoire de l'investissement étranger dans les immeubles dans la Principauté d'Andorre qui, ayant été autorisées, font l'objet d'une prorogation pour matérialiser ledit investissement ne sont pas soumises à la Loi de l'impôt sur l'investissement étranger immobilier dans la Principauté d'Andorre.

Redacció vigent des del 29/02/2024 · text original · [Llei 3/2024, de l'1 de febrer, de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra](#) (BOPA 2024-02-28)

#### NOTA D'ELABORACIÓ PRÒPIA · PENDENT DE REVISIÓ

CORRECCIÓ: «Llei 16/2023 Llei 16/2023,» → «Llei 16/2023,» (Duplicació de la cita al text publicat al BOPA (CGL\_2024\_02\_21\_14\_02\_59), probablement un enllaç repetit; el Portal jurídic ja la corregeix i el sentit no canvia (validació del 15-10-2026).)

### Disposition transitoire deuxième. Promotions urbanistiques et immobilières

Les promotions urbanistiques et immobilières sont instruites conformément à la réglementation en vigueur antérieurement au 5 septembre 2023 et ne sont pas soumises à la Loi de l'impôt sur l'investissement étranger immobilier dans la Principauté d'Andorre, pour autant qu'elles justifient qu'antérieurement au 5 septembre 2023 elles avaient présenté la demande de permis de travaux ou de construction de l'immeuble concerné.

Redacció vigent des del 29/02/2024 · text original · [Llei 3/2024, de l'1 de febrer, de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra](#) (BOPA 2024-02-28)

### Disposition abrogatoire première

l'entrée en vigueur de la présente Loi, sont abrogées toutes les dispositions de rang égal ou inférieur contraires à son contenu, et en particulier la Loi 16/2023, du 7 septembre, de suspension transitoire de l'investissement étranger dans les immeubles dans la Principauté d'Andorre.

Redacció vigent des del 29/02/2024 · text original · [Llei 3/2024, de l'1 de febrer, de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra](#) (BOPA 2024-02-28)

**NOTA D'ELABORACIÓ PRÒPIA · PENDENT DE REVISIÓ**

CORRECCIÓ: «Llei 16/2023 Llei 16/2023 ,» → «Llei 16/2023 ,» (Duplicació de la cita al text publicat al BOPA (CGL\_2024\_02\_21\_14\_02\_59), probablement un enllaç repetit; el Portal jurídic ja la corregeix i el sentit no canvia (validació del 15-10-2026).)

**Disposition finale première**

Derogat des del 17/04/2025.

**Disposition finale deuxième**

Derogat des del 17/04/2025.

**Disposition finale troisième**

Derogat des del 17/04/2025.

**Disposition finale quatrième**

Derogat des del 17/04/2025.

**Disposition finale cinquième. Modification la Loi 10/2012 , du 21 juin, sur l'investissement étranger dans la Principauté d'Andorre**

Il est ajouté une disposition additionnelle cinquième à la Loi 10/2012 , du 21 juin, sur l'investissement étranger dans la Principauté d'Andorre, rédigée comme suit : « Disposition additionnelle cinquième. Taxe (redevance) sur l'investissement étranger Il est créé une taxe (redevance), d'un montant de 300 euros, applicable aux demandes d'investissement étranger, exigible au moment de leur présentation. »

Redacció vigent des del 29/02/2024 · text original · [Llei 3/2024, de l'1 de febrer, de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra](#) (BOPA 2024-02-28)

**Disposition finale sixième**

Modification de la Loi 17/2017 , du 20 octobre, relative au régime fiscal des opérations de réorganisation d'entreprises et portant modification de la Loi 95/2010 , du 29 décembre, de l'impôt sur les sociétés ; de la Loi 5/2014 , du 24 avril, de l'impôt sur le revenu des personnes physiques ; de la Loi 21/2014 , du 16 octobre, relative aux bases de l'ordre juridique fiscal ; de la Loi 20/2007 , du 18 octobre, relative aux sociétés anonymes et à responsabilité limitée, et de la Loi 21/2006 , du 14 décembre, de l'impôt sur les plus-values des transmissions patrimoniales immobilières Il est ajouté un nouvel article 14 bis à la Loi 17/2017 , du 20 octobre, relative au régime fiscal des opérations de réorganisation d'entreprises et portant modification de la Loi 95/2010 , du 29 décembre, de l'impôt sur les sociétés ; de la Loi 5/2014 , du 24 avril, de l'impôt sur le revenu des personnes physiques ; de la Loi 21/2014 , du 16 octobre, relative aux bases de l'ordre juridique fiscal ; de la Loi 20/2007 , du 18 octobre, relative aux sociétés anonymes et à responsabilité limitée, et de la Loi 21/2006 , du 14 décembre, de l'impôt sur les plus-values des transmissions patrimoniales immobilières, dont le contenu est le suivant : « Article 14 bis.

Impôt sur l'investissement étranger immobilier dans la Principauté d'Andorre Ne sont pas soumises à l'impôt sur l'investissement étranger immobilier dans la Principauté d'Andorre les acquisitions de biens immeubles ou de droits réels possessoires sur des immeubles découlant des opérations auxquelles est applicable le régime fiscal régi par la présente Loi. »

Redacció vigent des del 29/02/2024 · text original · [Llei 3/2024, de l'1 de febrer, de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra](#) (BOPA 2024-02-28)

**Disposition finale septième. Développement et exécution de la Loi**

1. Le Gouvernement est chargé de rédiger les dispositions et les règlements nécessaires au développement et à l'exécution de la présente Loi au moment de son entrée en vigueur.
2. Les modèles d'autoliquidation de l'impôt sont fixés par règlement, lequel doit établir, outre la forme, le lieu et les délais de leur présentation, les cas et les conditions de leur présentation par voie télématique.
3. La gestion et le recouvrement de l'impôt régi par la présente Loi sont délégués au ministère chargé des finances.

Redacció vigent des del 29/02/2024 · text original · [Llei 3/2024, de l'1 de febrer, de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra](#) (BOPA 2024-02-28)

**Disposition finale huitième. Textes consolidés**

Le Gouvernement est chargé, dans un délai de six mois à compter de l'entrée en vigueur de la présente Loi, dans les termes prévus à l'article 116 du Règlement du Conseil général, de transmettre au Conseil général le Projet de texte consolidé de la Loi 10/2012, du 21 juin, sur l'investissement étranger dans la Principauté d'Andorre et celui de la Loi 17/2017, du 20 octobre, relative au régime fiscal des opérations de réorganisation d'entreprises et portant modification de la Loi 95/2010, du 29 décembre, de l'impôt sur les sociétés ; de la Loi 5/2014, du 24 avril, de l'impôt sur le revenu des personnes physiques ; de la Loi 21/2014, du 16 octobre, relative aux bases de l'ordre juridique fiscal ; de la Loi 20/2007, du 18 octobre, relative aux sociétés anonymes et à responsabilité limitée, et de la Loi 21/2006, du 14 décembre, de l'impôt sur les plus-values des transmissions patrimoniales immobilières.

Redacció vigent des del 29/02/2024 · text original · [Llei 3/2024, de l'1 de febrer, de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra](#) (BOPA 2024-02-28)

**Disposition finale neuvième. Entrée en vigueur**

La présente Loi entre en vigueur le lendemain de sa publication au Bulletin officiel de la Principauté d'Andorre.

Redacció vigent des del 29/02/2024 · text original · [Llei 3/2024, de l'1 de febrer, de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra](#) (BOPA 2024-02-28)