

LLEI · VIGENT

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

Text vigent a 20/10/2026

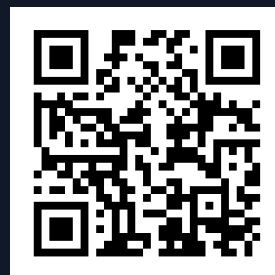
Article 4. Exempcions

Generat el 20/10/2026 a les 18:50

Dades fins al BOPA del 14/10/2026

Pàgina viva: bopa.mca.ad/llei/3-2024/art-4

Text consolidat de treball, no oficial. Elaborat per MCA Assessors a partir del Butlletí Oficial del Principat d'Andorra. En cas de discrepància, mana el BOPA. Les notes d'elaboració pròpia estan pendents de revisió professional. No constitueix assessorament jurídic ni fiscal.



Versió actualitzada

Article 4. Exempcions

Estan exemptes de l'impost:

- a) Les inversions estrangeres immobiliàries per les quals, d'acord amb la llei reguladora de la inversió estrangera, no és necessària autorització administrativa prèvia, i per tant, es troben exemptes les adquisicions, per causa de mort, de béns immobles o de drets reals sobre aquests per part d'una persona física o jurídica no resident, així com les adquisicions de participacions en societats o altres persones jurídiques que disposin de drets sobre aquests immobles, i les adquisicions derivades de la liquidació del règim econòmic matrimonial.
- b) Les aportacions de béns immobles o de drets reals d'ús sobre aquests realitzades a favor de societats en què tots els accionistes i les persones físiques que transmeten els esmentats béns o drets reals sobre aquests tinguin entre ells un parentiu per consanguinitat o adopció en línia descendent, ascendent i/o col·lateral fins a segon grau, o siguin cònjuges o convivents en unions estables de parella.
- c) Les adquisicions a títol gratuït d'immobles o de drets reals d'ús sobre aquests, concessions, participació en societats o altres persones jurídiques que disposin de drets sobre aquests immobles, realitzades entre conjugues, entre convivents en unió estable de parella, o les realitzades entre persones físiques que tinguin un grau de parentiu per consanguinitat o adopció en línia descendent, ascendent i/o col·lateral fins a segon grau.
- d) Les adjudicacions a títol gratuït d'immobles o altres drets reals d'ús sobre aquests, participació en societats o altres persones jurídiques que disposin d'immobles o drets reals sobre aquests, realitzades en el marc de les dissolucions del règim econòmic matrimonial per divorci.
- e) Les adquisicions d'immobles o de drets reals d'ús sobre aquests, concessions, participació en societats o altres persones jurídiques que disposin de drets reals sobre aquests immobles que resultin com a conseqüència de l'execució de drets reals de garantia o de qualsevol altre negoci jurídic translatiu del domini o d'altres drets reals sobre béns immobles que impliqui l'extinció total o parcial d'un finançament, sempre que l'adquirent sigui la mateixa entitat bancària que ha concedit el finançament.
- f) Les adquisicions d'immobles o de drets reals d'ús sobre aquests, concessions, participació en societats o altres persones jurídiques que disposin de drets reals sobre aquests immobles, que resultin com a conseqüència de l'execució de drets reals de garantia o de qualsevol altre negoci jurídic translatiu del domini o d'altres drets reals sobre béns immobles, que impliqui l'extinció total o parcial d'un finançament atorgat per una entitat bancària o una entitat financera -no bancària- que tingui origen en un préstec concedit per una entitat bancària andorrana.
- g) Les adquisicions de béns immobles o de drets reals d'ús sobre aquests, concessions, participació en societats o altres persones jurídiques que disposin de drets reals sobre aquests immobles, per part de persones físiques no residents o residents amb menys de tres anys de residència efectiva i permanent abans de la inversió immobiliària o sucursals de persones jurídiques no residents, per desenvolupar-hi una activitat mercantil per part de la persona física o jurídica adquirent, sempre que es compleixin cumulativament totes les següents condicions:

- i) Que l'activitat sigui distinta de la promoció immobiliària o la compravenda de béns immobles. ii) Que la propietat dels immobles o la titularitat dels drets reals o la participació en societats o altres persones jurídiques es mantingui durant un termini mínim de deu anys. iii) Que no es tracti d'immobles inicialment destinats a ús residencial o d'habitatge segons l'autorització de la llicència de construcció del Comú corresponent, en quin cas queden subjectes a l'impost. iv) Que la inversió vagi lligada a la creació i manteniment de llocs de treball, en els termes que es fixin reglamentàriament. En cas que la propietat de l'immoble, la titularitat del dret real o la participació no es mantingui durant el termini mínim fixat en aquest apartat, l'operació quedarà subjecta a l'impost, que es liquidarà al tipus previst a 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).

COM CITAR-LO

Art. 4 de la Llei 3/2024, de l'1 de febrer, de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra, en la redacció vigent a 20/10/2026.

Historial de versions

1. **13/02/2026** → vigent · nova redacció · Llei 2/2026, del 22 de gener, de continuïtat i consolidació de les mesures per al creixement sosteni · [BOPA 2026-02-12](#)
2. **17/04/2025** → 13/02/2026 · nova redacció · Llei 5/2025, del 6 de març, per al creixement sostenible i el dret a l'habitatge · [BOPA 2025-03-26](#)
3. **29/02/2024** → 17/04/2025 · text original · Llei 3/2024, de l'1 de febrer, de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d' · [BOPA 2024-02-28](#)