

LLEI · VIGENT

Llei 5/2025, del 6 de març, per al creixement sostenible i el dret a l'habitatge

Text vigent a 18/10/2026

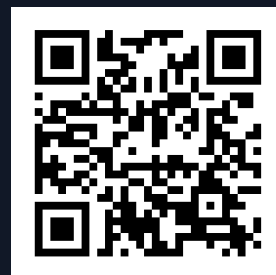
Disposició final tercera. Modificació de la Llei 3/2024 , de l'1 de febrer, de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al

Generat el 18/10/2026 a les 10:53

Dades fins al BOPA del 14/10/2026

Pàgina viva: bopa.mca.ad/llei/5-2025/df-3

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

Disposició final tercera. Modificació de la Llei 3/2024 , de l'1 de febrer, de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al

Principat d'Andorra

1. Es modifica l'article 3 de la Llei 3/2024 , de l'1 de febrer, de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra, que queda redactat com segueix: "Article 3. Fet generador

1. Constitueix el fet generador de l'impost la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra, amb la finalitat de destinar dita inversió a l'adquisició d'immobles o altres drets reals – amb exclusió dels drets reals de garantia–, concessions, participació en societats o altres persones jurídiques que disposin de drets sobre aquests immobles; o a la promoció immobiliària.

2. Als efectes d'aquest impost, el concepte d'inversió estrangera immobiliària és el que recull la Llei per al creixement sostenible i el dret a l'habitatge en el títol que regula la inversió estrangera al Principat d'Andorra, incloent-hi aquella inversió estrangera directa que ha de complir el règim de les inversions estrangeres immobiliàries d'acord amb la indicada Llei."

2. Es modifiquen els apartats a),

e) i

g) de l'article 4 de la Llei 3/2024 , de l'1 de febrer, de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra, que queden redactats com segueix: "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. [...]

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. [...]

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.c)."

3. Es modifica l'article 5 de la Llei 3/2024 , de l'1 de febrer, de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra, que queda redactat com segueix: "Article 5. Obligats tributaris

1. 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, que no siguin de nacionalitat andorrana, salvats els convenis internacionals.
- b) Persones físiques residents al Principat d'Andorra, que no siguin de nacionalitat andorrana –salvats els convenis internacionals–, que realitzin una inversió estrangera immobiliària, que siguin residents en el moment de realitzar la inversió i que no puguin acreditar, 3 anys o més de residència efectiva i permanent dins dels 10 anys anteriors a la sol·licitud de la inversió estrangera immobiliària.
- 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 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, directa o indirecta, en un percentatge igual o superior al cinquanta per cent de manera conjunta.

2. Als efectes de la present Llei, 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 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.

3. 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.

4. Es considera participació estrangera en persones jurídiques de nacionalitat andorrana la 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 3 anys dins dels 10 anys anteriors a la sol·licitud d'inversió."

4. Es modifica l'article 6 de la Llei 3/2024 , de l'1 de febrer, de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra, que queda redactat com segueix: "Article 6. Meritació de l'impost

1. L'impost es merita en el moment de la formalització de la inversió estrangera al Principat d'Andorra davant el fedatari públic.

2. En el cas de promocions immobiliàries l'impost es merita en formalitzar la declaració d'obra nova davant del fedatari públic.

3. La pèrdua de la condició d'inversió estrangera en cap cas suposarà la devolució de l'impost que es va generar i liquidar."

5. Es modifica l'article 7 de la Llei 3/2024 , de l'1 de febrer, de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra, que queda redactat com segueix: "Article 7. Concepte i determinació de la base de tributació

1. La base de tributació està constituïda pel valor real de la inversió estrangera immobiliària que es formalitza a conseqüència de l'autorització de la inversió estrangera.

2. Tanmateix, en el cas de persones jurídiques de nacionalitat andorrana amb participació estrangera en el seu capital o en els seus drets de vot, directa o indirecta, en un percentatge igual o superior al cinquanta per cent de manera conjunta, la base de tributació està constituïda pel valor real de la inversió immobiliària formalitzada que resulti proporcional a la participació estrangera en el capital social de la persona jurídica.

3. En el cas de promocions immobiliàries, el valor real de la inversió immobiliària s'ha d'acreditar prop de l'Administració tributària amb caràcter previ a la formalització de la declaració d'obra nova davant fedatari públic, en el termini, el lloc i la forma que es determini reglamentàriament. Per determinar la base de tributació de les promocions immobiliàries, no es tindran en compte les inversions immobiliàries anteriors a aquestes promocions i que ja han estat gravades."

6. Es modifica l'apartat 1 de l'article 8 de la Llei 3/2024 , de l'1 de febrer, de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra, que queda redactat com segueix: "Article 8. Tipus de gravamen

1. Els tipus de gravamen de l'impost són els següents:

a) El tipus de gravamen és del 3 per cent sobre el valor real de la inversió estrangera immobiliària efectuada, amb el límit màxim d'inversió en una parcel·la de terreny en la qual es construeixi un sol habitatge unifamiliar, o en la qual estigui construït un habitatge unifamiliar; o un habitatge unifamiliar, un pis, apartament o estudi, juntament amb els seus annexos, que en cap cas no podran excedir de tres places d'aparcament i de tres trasters o similars per pis.

b) El tipus de gravamen del 5 per cent sobre el valor real de la inversió estrangera immobiliària efectuada, si es correspon amb una inversió en un segon pis, apartament o estudi, juntament amb els seus annexos, que en cap cas no podran excedir de tres places d'aparcament i de tres trasters o similars per pis.

c) El tipus de gravamen és del 10 per cent sobre el valor real de la inversió estrangera immobiliària efectuada en el cas que la inversió estrangera immobiliària no es trobi dins de cap categoria o superi els límits d'inversió immobiliària establerta en els epígrafs anteriors; o en el cas d'inversions en les quals la propietat de l'immoble, la titularitat del dret real o la participació no es mantingui en les condicions fixades en l'article 4.g). [...]"

7. Es modifica l'article 10 de la Llei de la Llei 3/2024 , de l'1 de febrer, de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra, que queda redactat com segueix: "Article 10. Bo-

nificació sobre la quota de tributació per destinar la inversió a habitatge de lloguer a preu assequible per a residència habitual i permanent

1. En cas que la inversió estrangera tingui per finalitat l'adquisició o la construcció i posada al mercat d'habitatge de lloguer a preu assequible per a residència habitual i permanent, per un termini mínim de deu anys, s'aplica una bonificació a la quota tributària del 90 per cent. Aquesta bonificació s'aplica sobre la inversió destinada realment a habitatge de lloguer per a residència habitual i permanent o directament vinculada a aquest ús, com poden ser zones comunes, aparcaments i trasters assignats als referits habitatges de lloguer. Tot d'acord amb la llei que regula l'arrendament de finques urbanes.

2. En cas que s'hagin concedit bonificacions en la quota tributària per raó de l'ús de la inversió en habitatge de lloguer a preu assequible per a residència habitual i permanent, i l'obligat tributari canviés aquest ús dins del termini dels deu anys següents a la data del primer contracte d'arrendament formalitzat, l'obligat tributari ha de restituir la bonificació aplicada, en el lloc, el termini i la forma que es determini reglamentàriament. L'import a reintegrar és l'íntegre de la bonificació més els interessos de demora. En cas que el contribuent canviï l'ús d'alguna unitat immobiliària que conforma la seva inversió en habitatge, l'import a reintegrar és proporcional a la bonificació aplicada per aquella unitat immobiliària.

3. L'obligat tributari ha de sol·licitar la bonificació i ha de complir les condicions formals i els procediments que es determinin reglamentàriament. Als efectes de registre i inspecció administrativa relatius al compliment de les circumstàncies que donen lloc a la bonificació, l'obligat ha de registrar la unitat immobiliària que és objecte de bonificació, així com tots els contractes d'arrendament per a residència habitual i permanent vigents durant el període de deu anys prop de l'Administració tributària en els termes i les condicions que s'estableixin reglamentàriament.

4. S'exclouen d'aquesta bonificació les inversions immobiliàries destinades a realitzar, sobre els immobles resultants, contractes de lloguer amb opció de compra, contractes de lloguer entre persones jurídiques i altres persones o entitats vinculades descrites en l'apartat 3 de l'article 8, i altres negocis jurídics que puguin constituir frau de llei."

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

COM CITAR-LO

Disposició final tercera de la Llei 5/2025, del 6 de març, per al creixement sostenible i el dret a l'habitatge, en la redacció vigent a 18/10/2026.

Historial de versions

1. **17/04/2025** → vigent · text original · Llei 5/2025, del 6 de març, per al creixement sostenible i el dret a l'habitatge · [BOPA 2025-03-26](#)