

Projecte de llei de suspensió transitòria de la inversió estrangera en immobles al Principat d'Andorra

Exposició de motius

La inversió estrangera al Principat d'Andorra ha experimentat un creixement important i sostingut en el temps des de la primera vegada que es va implementar, l'any 2008. Amb els anys, Andorra ha esdevingut un punt d'atracció de les inversions internacionals a l'empara dels preceptes definits pel legislador en aquella primera Llei, modificada de forma important l'any 2012 amb una clara vocació liberalitzadora de l'economia. La materialització de la dita inversió no s'ha vist afectada significativament ni pels cicles econòmics desfavorables viscuts durant aquests quinze darrers anys de vigència, ni per altres vicissituds, internes o internacionals, com la pandèmia o la guerra a Ucraïna.

Tanmateix, i després d'aquest període raonable d'aplicació de la Llei, davant l'evident atractiu que suposa Andorra per als inversors internacionals i davant la voluntat de definir un model de creixement d'Andorra, garantint un desenvolupament sostenible, s'ha constatat la necessitat de reenfocar la inversió estrangera –en especial la inversió estrangera en immobles– per tal d'aconseguir, de forma més palesa, uns objectius que qualsevol economia moderna pretén assolir. Es tracta d'una inversió estrangera d'alt valor afegit, complementària dels sectors econòmics tradicionals i generadora de llocs de treball, que reverteixi en l'economia del país.

Al mateix temps i davant de l'increment constatat en matèria d'inversió estrangera en immobles, i tenint present la dimensió i els recursos dels quals Andorra disposa i els estàndards de sostenibilitat ambiental que aquest país s'ha compromès a assolir, s'ha vist oportú anar un pas més enllà i treballar, també, perquè la capacitat econòmica d'aquesta inversió estrangera reverteixi directament en l'Estat a través d'un tribut que, en un futur proper, gravarà la inversió estrangera en immobles. Un gravamen que té per objecte obtenir nous recursos públics per al foment de polítiques d'habitatge i de diversificació econòmica.

Aquesta mesura és una de les destacades d'entre diverses iniciatives que el Govern pretén sotmetre a la consideració del Consell General durant el període de sessions que ara comença, amb la finalitat de redefinir i reajustar, amb el màxim consens parlamentari, la inversió estrangera a Andorra, per tal d'adequar-la als nous objectius que han de guiar la política econòmica i de creixement del país.

Mentre no s'assoleix aquesta fita i per evitar un efecte crida dels potencials inversors internacionals en aquest compàs d'espera normatiu que desvirtuï la reflexió que s'està duent a terme, es tramita aquesta Llei, amb l'objectiu de suspendre transitòriament les inversions estrangeres en immobles que tinguin lloc des que s'aprovi, fins que les mesures que s'estan treballant entrin en vigor.

La Llei s'estructura en una exposició de motius i un article únic que delimita l'abast de la suspensió, la qual inclou no només la inversió estrangera en immobles definida en el capítol quart de la Llei 10/2012, del 21 de juny, d'inversió

estrangera al Principat d'Andorra, sinó que abasta també la inversió en immobles efectuada per persones jurídiques andorranes amb participació estrangera en el seu capital social.

Finalment, la Llei culmina amb una disposició transitòria que determina l'aplicació de la norma per a les sol·licituds en tràmit abans de l'entrada en vigor de la Llei, i una disposició final que en marca l'entrada en vigor.

Article únic. Suspensió transitòria de la inversió estrangera en immobles

Se suspèn l'atorgament de noves autoritzacions d'inversió estrangera en immobles, tant per a persones físiques estrangeres no residents com per a persones jurídiques, tant estrangeres com andorranes amb capital estranger, sigui quin sigui el percentatge de participació de capital estranger, a comptar de l'entrada en vigor d'aquesta Llei i fins que entri en vigor la llei que gravi la inversió estrangera en immobles.

En conseqüència, als efectes d'aquesta Llei, queden també incloses dins la suspensió les inversions en immobles efectuades per persones jurídiques andorranes amb participació estrangera en el seu capital –incloses les societats de capital estranger que participen del capital social de la societat.

Disposició transitòria. Sol·licituds d'inversió estrangera en immobles presentades abans de l'entrada en vigor d'aquesta Llei

1. Les sol·licituds d'inversió estrangera en immobles presentades abans de l'entrada en vigor d'aquesta Llei s'han de tramitar de conformitat amb la normativa vigent en el moment en què es van presentar.
2. Els titulars d'inversions estrangeres en immobles que acreditin fefaentment que abans del 5 de setembre del 2023 hi havia un acord de voluntats en relació amb la compravenda d'un immoble, el qual portava associat una transacció econòmica materialitzada amb anterioritat a aquesta data, extrem que cal acreditar igualment de forma fefaent, es tramiten de conformitat amb la normativa vigent amb anterioritat al 5 de setembre del 2023.
3. Les sol·licituds d'inversió estrangera en immobles presentades durant la vigència d'aquesta Llei que no quedin incloses en el supòsit anterior s'entenen denegades automàticament i es consideren no formulades.

Disposició final. Entrada en vigor

Aquesta Llei entra en vigor el mateix dia de ser publicada al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*.