

# Reglament de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries

## Exposició de motius

L'entrada en vigor de la Llei 7/2006, del 21 de juny, de modificació de la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries aporta canvis que fan necessari el desenvolupament reglamentari de determinats aspectes previstos a la modificació de llei, així com la inclusió de l'exempció que afecta certes adquisicions d'habitatge que hagi de constituir la primera residència de persones amb una renda limitada i que compleixin les condicions establertes a la Llei.

Amb aquesta finalitat, i per raons de seguretat jurídica, es publica íntegrament el Reglament amb la inclusió de totes les modificacions i es deroga el Reglament vigent.

A proposta del ministre de Finances, el Govern, en la sessió del 26 de juliol,

## Decreta

### Article únic

S'aprova el Reglament de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries, que entrarà en vigor l'endemà de ser publicat al Butlletí Oficial del Principat d'Andorra.

## Disposició derogatòria

Queda derogat el Reglament sobre l'impost de transmissions patrimonials immobiliàries, de 7 de febrer del 2001, publicat al Butlletí Oficial del Principat d'Andorra núm. 17, any 13, del 14 de febrer del 2001.

## Reglament de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries

### Capítol I. Definicions generals

#### Article 1

##### Àmbit d'aplicació del Reglament

Aquest Reglament estableix i desenvolupa l'aplicació de la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries, aprovada en data 29 de desembre del 2000, modificada per la Llei 7/2006, del 21 de juny, de modificació de la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries pel que fa a la part del deute tributari corresponent al Govern, així com la corresponent als comuns que hagin delegat en el Govern mitjançant conveni la gestió i liquidació de la part del deute que els correspon.

#### Article 2

##### Definicions i normes especials

En les transmissions de participacions socials o accions d'entitats mercantils, i també en la constitució o la cessió de drets reals sobre aquestes participacions socials o accions, per determinar el percentatge que els béns immobles o drets reals sobre els mateixos béns representa sobre el total de l'actiu, cal atènyer-se al que es desprengui dels estats financers de la societat establerts d'acord amb els principis de les normes internacionals de comptabilitat i segons el que manifestin els intervinents en la transmissió, sense perjudici de la comprovació administrativa posterior dels fets.

#### Article 3

##### Exempcions

1. En els supòsits previstos en els apartats 1 a 10, ambdós inclosos, de l'article 4 de la Llei de l'impost de transmissions patrimonials immobiliàries, relatiu a les exempcions de l'impost, és necessari presentar la documentació que es determina a continuació, juntament amb la liquidació provisional de l'impost, per poder fer valer les circumstàncies que donen lloc a l'exempció:

a) Per a l'exempció prevista a l'article 4.3 de la Llei, la documentació acreditativa de la constitució, modificació, dissolució o liquidació del règim matrimonial dels cònjuges.

b) Per a l'exempció prevista a l'article 4.4 de la Llei, la documentació pública acreditativa de l'existència d'un dret real de garantia.

c) Per a les exempcions previstes als apartats 5, 6, 7 i 8.1 de l'article 4 de la Llei, una acreditació suficient del grau de parentiu, del matrimoni o de la unió estable de parella.

d) Per a l'exempció prevista a l'apartat 8.2 de l'article 4 de la Llei, la documentació pública acreditativa de la pertinença de societats a un mateix grup.

e) Per a l'exempció prevista a l'article 4.9 de la Llei, la documentació pública acreditativa de la personalitat jurídica de les entitats sense ànim de lucre i la inscripció de les associacions al Registre d'Associacions.

2. Per a l'exempció prevista a l'apartat 11 de l'article 4 de la Llei, la persona sol·licitant ha de presentar al Servei de Tràmits la sol·licitud en el format oficial corresponent que es presenta a l'annex, degudament omplerta i acompanyada de la documentació següent:

a) Fotocòpia del passaport o del document nacional d'identitat de la persona que sol·licita l'exempció.

b) Les persones estrangeres han de presentar el certificat d'inscripció expedit pel Servei d'Immigració que acrediti el temps de residència, el tipus d'autorització i de validesa al Principat.

c) Certificat de residència expedit pel Comú.

d) Declaració jurada davant notari dels adquirents que el bé immoble sigui la primera adquisició d'habitatge i que constituirà l'habitatge habitual i permanent i que no reben altres ingressos que els declarats.

e) Taxació pericial del bé immoble pel qual es demana l'exempció.

f) Per a la persona o persones adquirents assalariades, l'extracte de punts de vellesa emès per la Caixa Andorrana de Seguretat Social dels 12 mesos anteriors a la presentació de la sol·licitud.

g) Per a la persona o persones adquirents no assalariades, els justificants d'ingressos i certificacions bancàries que acreditin els moviments de comptes bancaris dels 12 mesos anteriors a la presentació de la sol·licitud.

h) Per a les persones amb discapacitat, certificació expedida pel ministeri competent, segons la Llei de garantia dels drets de les persones amb discapacitat.

i) Posteriorment a l'adquisició del bé immoble, i en el termini d'un mes a comptar del termini establert a l'article 4.11.b de la Llei, la persona o persones adquirents han de presentar a l'Administració el certificat de convivència expedit pel Comú que acrediti la data d'inscripció en l'adreça corresponent al bé immoble adquirit, que ha obtingut l'exempció i còpia simple de l'escriptura pública.

j) Anualment, en el termini d'un mes a comptar de la data d'ocupació la persona o persones adquirents han de presentar a l'Administració el certificat de residència expedit pel Comú i els rebuts d'electricitat, telèfon i/o aigua que demostrin que l'habitatge és l'habitatge habitual i permanent d'acord amb la Llei.

k) L'Administració es reserva el dret de demanar qualsevol informació o documentació complementària tant per a l'atorgament, com per al control de l'exempció.

#### **Article 4** **Competència**

1. El sistema de gestió i liquidació establert en aquest Reglament és aplicable a la part del deute tributari de l'impost que correspon al Govern.

2. No obstant l'establert a l'apartat anterior, aquest Reglament també és aplicable a la part del deute tributari de l'impost que correspon als comuns que n'hagin delegat la gestió i liquidació al Govern mitjançant conveni, en els termes establerts a l'article 12 de la Llei de l'impost.

## **Capítol II. Liquidació de l'impost**

### **Article 5** **Responsables de la gestió, la liquidació i la recaptació de l'impost**

1. La gestió, la liquidació i la recaptació de l'impost de transmissions patrimonials immobiliàries les realitza el departament encarregat dels tributs quan la transmissió s'efectua a través de contracte privat.

2. La gestió i la recaptació de l'impost de transmissions patrimonials immobiliàries les realitza el fedatari públic quan la transmissió s'efectua a través d'instrument públic o mitjançant subhasta pública.

3. Les liquidacions realitzades pels obligats tributaris es consideren provisionals.

### **Article 6** **Procediment de liquidació davant de l'Administració**

1. En virtut del supòsit previst a l'article 13.1 de la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries, en cas de formalització d'una transmissió en contracte privat, l'obligat tributari ha d'autoliquidar l'impost, presentar la declaració corresponent i ingressar-ne l'import derivat al Ministeri de Finances. Aquesta liquidació té caràcter provisional.

L'obligat tributari ha de presentar davant del Ministeri de Finances el document habilitat per liquidar l'impost de transmissions patrimonials formalitzat oportunament, i ingressar-ne l'import resultant en el termini de trenta dies a comptar de la data del contracte privat.

2. En el document corresponent a la liquidació provisional de l'impost hi ha de constar:

a) La identificació de la persona adquirent del bé o del dret, o de la persona a favor de la qual es constitueixi el dret.

b) La identificació de la persona transmissora del bé o de la persona cedent del dret.

c) La identificació del bé o el dret transmès, que ha d'incloure el domicili o la situació de la finca, la zona i la parròquia, i la superfície.

d) L'import de la transmissió del bé o el dret, o el valor atribuït per la constitució del dret real.

e) La data de la transmissió del bé, o de la constitució, transmissió o cessió d'un dret real.

f) La base de tributació de l'impost.

g) El tipus de gravamen corresponent.

h) Quota tributària resultant.

i) El motiu de l'exempció.

El model oficial habilitat és el que s'adjunta a aquest Reglament com a annex 1.

3. Juntament amb el document habilitat per a la liquidació de l'impost, s'ha d'aportar:

a) El document original del contracte privat i una còpia del mateix document.

b) Una còpia del document identificatiu de l'obligat tributari.

4. Si concorren les exempcions establertes a l'article 4 de la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries, s'han d'adjuntar a la declaració de l'impost els documents referits a l'article 3 d'aquest Reglament.

5. Una vegada presentada aquesta documentació davant de l'oficina liquidadora del Ministeri de Finances, l'Administració visa l'original del contracte, i n'adjunta una còpia al document d'autoliquidació.

6. Als efectes de justificar el pagament de l'impost, per elevar a públic un contracte privat és necessari presentar el document original del contracte visat per l'Administració general.

#### **Article 7**

##### ***Procediment de liquidació davant del fedatari públic***

1. En virtut del supòsit previst a l'article 13.2 de la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries, en cas de formalitzar una transmissió en escriptura pública o mitjançant subhasta pública, l'obligat tributari ha d'autoliquidar l'impost, simultàniament a l'atorgament de l'escriptura pública o de la subhasta pública, presentar la declaració corresponent i ingressar-ne l'import derivat al fedatari públic. Aquesta liquidació té caràcter provisional.

2. En el document corresponent a la liquidació provisional de l'impost hi ha de constar:

a) La identificació de la persona adquirent del bé o del dret, o de la persona a favor de la qual es constitueixi el dret.

b) La identificació de la persona transmissora del bé o de la persona cedent del dret.

c) La identificació del bé o el dret transmès, que ha d'incloure el domicili o la situació de la finca, la zona i la parròquia, i la superfície.

d) L'import de la transmissió del bé o el dret, o el valor atribuït per la constitució o cessió del dret real.

e) La data de la transmissió del bé, o de la constitució, transmissió o cessió d'un dret real.

f) La base de tributació de l'impost.

g) El tipus de gravamen corresponent.

h) La quota tributària resultant.

i) El motiu de l'exempció.

El model oficial habilitat és el que s'adjunta a aquest Reglament com a annex 1.

3. En virtut de l'article 15 de la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries, el fedatari públic ha de percebre l'import de la liquidació efectuada per l'obligat tributari de forma simultània a l'atorgament de l'escriptura pública o de la subhasta pública i efectuar-ne l'ingrés al Ministeri de Finances.

4. Si concorren les exempcions establertes a l'article 4, excepte l'exempció establerta a l'apartat 11 de la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries, el fedatari públic ha de verificar i donar fe del compliment dels requisits que s'estableixen per a l'exempció de l'impost. Així mateix, en el supòsit previst a l'apartat 11 de l'article 4 de la Llei, el fedatari públic ha d'adjuntar a la declaració de l'impost la resolució que atorga l'exempció.

5. En l'atorgament de l'escriptura pública o de la subhasta pública, el fedatari públic ha d'adjuntar a la matriu una còpia del document de liquidació i de la resolució que atorga l'exempció de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries.

#### **Article 8**

##### ***Obligacions dels fedataris públics respecte a la gestió de l'impost***

1. El fedatari públic no pot autoritzar l'elevació a públic de cap transmissió de béns immobles, ni cap constitució o cessió de drets reals sobre aquests béns, sense que es realitzi simultàniament la liquidació de l'impost, excepte en el cas previst a l'apartat següent d'aquest article.

2. El fedatari públic no pot autoritzar l'elevació a públic de cap transmissió de béns immobles, ni cap constitució o cessió de drets reals sobre aquests béns realitzada mitjançant contracte privat, si els obligats tributaris no acrediten prèviament la liquidació i l'ingrés efectiu de l'impost al Ministeri de Finances en els termes previstos a l'article 6 d'aquest Reglament.

El document acreditatiu de la liquidació s'ha d'incorporar a la matriu de l'instrument notarial.

3. El fedatari públic ha d'ingressar a la caixa central del Govern el total de quotes cobrades durant el trimestre natural anterior, dins dels quinze primers dies del trimestre següent.

4. El fedatari públic ha de presentar una declaració relativa al conjunt de transmissions en què hagi intervingut durant el trimestre natural anterior, dins dels quinze primers dies del trimestre següent.

5. En la declaració hi ha de constar, agrupada per mesos naturals, la informació següent:

a) El número de liquidació provisional.

b) El bé o dret objecte de la transmissió, constitució o cessió amb detall de: parròquia, poble, carrer i número on està situat el bé immoble, i la superfície del bé immoble.

c) L'import de la transmissió del bé o dret o el valor atribuït per a la constitució o cessió del dret real.

d) La data de la transmissió, constitució o cessió del bé o dret.

- e) La base de tributació de l'impost.
- f) El tipus de gravamen corresponent.
- g) La quota tributària resultant.
- h) El motiu de l'exempció.

6. El cobrament de l'impost per part del fedatari públic ha d'efectuar-se de forma separada i independent de la factura emesa pel mateix fedatari.

7. El fedatari públic garanteix la confidencialitat de les parts que intervenen en les operacions subjectes, excepte quan aquesta informació és sol·licitada per l'Administració en els casos establerts en la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries i en la forma establerta a l'article 10 d'aquest Reglament i el que es preveu en l'apartat següent.

8. D'acord amb el que disposa l'article 20 de la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries, el fedatari públic ha de comunicar a l'Administració la identificació i les dades personals del contribuïent si, en el termini d'un mes des de la data de notificació al fedatari públic de la imposició d'una sanció de l'Administració, l'obligat tributari no fa efectiu el pagament de la sanció que se li ha imposat.

**Article 9**  
**Comunicació als comuns de les liquidacions efectuades corresponents a cada parròquia**

El detall de transmissions que el Govern ha de comunicar a cada Comú d'acord amb el que determina l'apartat 3.3 de l'article 12 de la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials, desglossat per mesos i en relació amb les operacions subjectes corresponents a immobles situats a la seva parròquia, ha de contenir les dades següents:

- a) El número de liquidació provisional.
- b) El bé o dret objecte de la transmissió, constitució o cessió amb detall del poble, el carrer i el número on està situat el bé immoble, i la superfície del bé immoble.
- c) L'import de la transmissió del bé o dret o el valor atribuït per la constitució o cessió del dret real.
- d) La data de la transmissió, constitució o cessió del bé o dret.
- e) La base de tributació de l'impost.
- f) El tipus de gravamen corresponent.
- g) La quota tributària resultant.
- h) El motiu de l'exempció.

**Capítol III. Comprovació de valors**

**Article 10**  
**Comprovació de valors**

1. L'Administració pot comprovar mitjançant valoració

pericial el valor real dels béns o els drets transmesos o el valor de la seva constitució, excepte en el cas que la transmissió es faci efectiva mitjançant subhasta pública.

2. Per a la comprovació de valors, l'Administració té en compte la situació i l'estat real dels béns.

3. El termini perquè l'Administració pugui comprovar valors és de tres anys des de la presentació de la declaració provisional. Transcorregut aquest termini, si no hi ha notificació en sentit contrari, es considera vàlid el valor declarat per l'obligat tributari.

No obstant això, per a les transmissions que s'acullin a l'exempció prevista a l'apartat 11 de l'article 4, la comprovació de valors es realitza abans d'atorgar l'exempció.

**Article 11**  
**Procediment per a la comprovació de valors**

1. L'Administració inicia el procediment de comprovació de valors de les transmissions efectuades tenint en compte el valor real dels béns o els drets transmesos.

2. Si no s'observa cap diferència entre el valor declarat per l'obligat tributari i el valor resultant de la valoració administrativa efectuada, la liquidació provisional esdevé definitiva.

3. Si es constata una diferència de valors entre el valor declarat i el valor resultant de la valoració, l'Administració ha de notificar el procediment de comprovació de valor a l'obligat tributari o al fedatari públic, segons el cas.

4. L'Administració efectua el procediment de comprovació de valors mitjançant valoració pericial del bé en qüestió, tal com s'estableix a l'article 12 del present Reglament.

5. Si es constata una diferència de valors, l'Administració notifica el resultat de la comprovació de valors a l'obligat tributari quan la transmissió s'hagi realitzat a través de contracte privat, o al fedatari públic quan la transmissió s'hagi efectuat a través d'escriptura pública, i li lliura:

a) L'acte administratiu on s'expressi la valoració derivada de comprovació de valors efectuada, degudament motivada, al qual s'adjunta còpia de la taxació pericial efectuada.

b) La liquidació complementària corresponent derivada de la comprovació de valors efectuada.

6. En les transmissions realitzades a través d'escriptura pública, el fedatari públic ha de notificar el resultat de la comprovació de valors realitzada per l'Administració a l'obligat tributari.

7. Si al cap d'un mes des de la data de la notificació de l'Administració al fedatari públic, l'obligat tributari no ha efectuat l'ingrés de la liquidació complementària resultant, el fedatari públic ha de notificar a l'Administració la identificació i les dades personals de l'obligat tributari, i adjuntar una còpia del document de liquidació (annex 1), a l'efecte que l'Administració notifiqui directament el resultat de la comprovació de valors a l'obligat tributari.

## Article 12

### **Procediment de taxació pericial**

1. L'Administració designa un perit, i posa a la seva disposició la documentació necessària per efectuar un dictamen pericial en un termini de 30 dies.
2. El resultat del peritatge es posa a disposició de l'obligat tributari o del fedatari públic perquè el faci arribar a l'obligat tributari, segons el cas.
3. L'obligat tributari té un termini de 13 dies des de la data de la notificació realitzada per l'Administració per manifestar-hi la seva oposició, sol·licitant la taxació pericial contradictòria al Ministeri de Finances; si no ho fa s'entén que està conforme amb el resultat de la taxació. La taxació pericial contradictòria va a compte de l'obligat tributari i s'ha de presentar en un termini d'un mes a comptar de la data d'acceptació de la sol·licitud.
4. El procediment de la taxació pericial contradictòria es realitza únicament entre l'Administració i l'obligat tributari.
5. L'Administració ha de resoldre motivadament sobre el valor resultant, fonamentant el valor definitiu del bé o el dret transmès, notificant la confirmació de la liquidació inicial o girant una liquidació complementària amb el valor diferencial més els interessos de demora que se'n derivin de conformitat amb la Llei de bases de l'ordenament tributari.
6. Contra aquesta resolució, el contribuent pot interposar el recurs potestatiu. En el moment d'interposar el recurs, l'obligat tributari ha de presentar una garantia suficient en forma de fiança que garanteixi l'import de la quota tributària resultant del valor declarat per l'Administració.

## **Capítol IV. Procediment de devolució d'ingressos indeguts**

### Article 13

#### **Procediment de devolució d'ingressos indeguts**

1. L'Administració ha de retornar els ingressos indeguts dels contribuents en els casos següents:
  - a) En el cas de les transmissions efectuades a través de contracte privat, si en el termini de 90 dies des de la data de presentació de la liquidació provisional l'obligat tributari certifica que no s'ha produït la transmissió presentant:
    - i) una declaració signada pel venedor i pel comprador conforme no s'ha efectuat la transmissió;
    - ii) una còpia de la liquidació provisional.
  - b) Quan es declara o es reconeix judicialment la nul·litat o la resolució d'un contracte, el contribuent té dret a la devolució de l'import que va satisfer com a quota a l'Administració, sempre que reclami la devolució abans de finalitzar el període de prescripció de l'impost.

2. Les quantitats retornades als obligats tributaris per part de l'Administració general durant un trimestre natural segons el procediment descrit que corresponguin a la quota tributària comunal aplicada podran ser deduïdes de

l'import que s'ha d'abonar als comuns en la liquidació corresponent a les transmissions meritades en el mateix trimestre natural d'acord amb el que disposa l'article 12.3 de la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries. En aquest cas, a la comunicació que s'ha de remetre a cada comú s'hi ha d'afegir una comunicació corresponent a la totalitat d'operacions per les quals s'hagi retornat l'ingrés efectuat indegudament segons el detall que determina l'article 9 d'aquest Reglament.

### **Disposició adicional**

D'acord amb el que estableix la disposició adicional tercera de la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries, el Registre Administratiu de Béns Immobles té com a objecte controlar les transmissions de béns immobles i les constitucions o cessions de drets reals sobre aquests béns immobles que s'efectuïn dins el territori del Principat d'Andorra.

El Registre Administratiu de Béns Immobles recull, per cada transmissió realitzada a través d'escriptura pública, la descripció del bé o el dret inscrit, juntament amb el domicili, o la situació de la finca, el poble i la parròquia on es troba situat el bé, així com la data de transmissió i el número de protocol notarial, i tots els elements que els fedataris públics creguin convenients per identificar els béns immobles.

Totes les transmissions inscrites en el Registre Administratiu de Béns Immobles generen un número identificador del bé immoble.

### **Disposició transitòria**

Els obligats tributaris que hagin liquidat l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries entre l'entrada en vigor de la Llei 7/2006, del 21 de juny, de modificació de la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries i l'entrada en vigor del present Reglament poden sol·licitar l'exempció davant del ministeri encarregat de les finances seguint el procediment establert a l'article 3.2 del Reglament, adjuntant l'escriptura pública de la transmissió.

En el cas que es resolgui favorablement la demanda, el Ministeri procedirà al retorn de l'impost en el termini de dos mesos següents a la notificació de la resolució.

Cosa que es fa pública per a coneixement general

Andorra la Vella, 26 de juliol del 2006

*Albert Pintat Santolària*  
Cap de Govern

## **Annex 1**

El model oficial (model 100) de liquidació de l'impost està integrat per tres exemplars:

Exemplar 1: s'ha d'adjuntar al contracte privat o a l'escriptura pública corresponent al comprador.

Exemplar 2: queda a disposició del comprador.

Exemplar 3: queda a disposició del Ministeri de Finances o del fedatari públic, segons correspongui.

## **Annex 2**

Sol·licitud d'exempció de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries d'acord amb l'article 4.11 de la Llei 7/2006, del 21 de juny, de modificació de la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries.

**Data de publicació en el BOPA: 02.08.2006**  
(núm. 61, any 18)  
[www.bopa.ad](http://www.bopa.ad)