

Reglament de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries

Decret d'aprovació del Reglament de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries

Exposició de motius

L'entrada en vigor de la Llei 21/2006, del 14 de desembre, de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries, fa necessari regular el desenvolupament quant a la gestió i aplicació d'aquesta figura impositiva, objectiu d'aquest Reglament.

Aquest Reglament estableix, en primer lloc, definicions prèvies que són necessàries per a la correcta gestió del tribut, i regula, també, el sistema de sol·licituds que ha de fer l'obligat tributari en relació amb l'aplicació de les exempcions que recull la Llei de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries, introduint-hi els mecanismes de control que en garanteixin una aplicació satisfactòria. En concret, es regula el sistema del pagament de l'impost en els casos en què la reinversió de l'habitatge habitual no es realitzi en forma i termini, així com en els casos de transmissions de béns o drets que hagin estat objecte d'exempció i s'hagin transmès de nou abans dels transcurso del període mínim que exigeix la Llei.

En segon lloc, i d'acord amb el que determina la Llei, es delega la competència en la gestió i liquidació de l'impost al ministeri encarregat de les finances.

Per altra banda, la llei de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries determina la base de tributació per un sistema directe, per la diferència entre el valor real de la transmissió i el valor d'adquisició actualitzat pels coeficients que preveu la disposició addicional de la Llei reguladora de l'impost. No obstant això, en cas que l'obligat tributari hagi fet millores que, d'acord amb el que determina la Llei, permetin augmentar el valor d'adquisició pel càlcul de la base de tributació, s'hauran d'acreditar les inversions, obres o millores, juntament amb els permisos d'obres pertinents al ministeri encarregat de les finances, perquè el ministeri lliuri un certificat amb el valor d'adquisició actualitzat, que haurà de ser acreditat en la gestió de l'impost.

El Reglament també regula la retenció aplicable sobre el valor de transmissió quan l'obligat tributari és no resident al territori andorrà, i habilita un mecanisme de devolució en cas que l'impost del no resident sigui inferior a la retenció practicada. En aquest cas, l'excés de l'impost s'ha de retornar en un termini màxim de sis mesos, a comptar de la sol·licitud de devolució d'ingressos indeguts.

Aquest tribut segueix el mateix sistema de gestió que el que preveu l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries. En aquest sentit, el Reglament preveu que el pagament de l'impost es faci al ministeri encarregat de les finances en cas que la transmissió es formalitzi amb contracte privat, i en cas que la transmissió es faci amb

escritura pública, l'impost es liquida al fedatari públic que intervé l'acte.

Aquest Reglament es compon de 14 articles, agrupats en cinc capítols, i d'una disposició addicional.

A proposta del ministre de Presidència i Finances i de la ministra d'Habitatge, Ensenyament Superior i Recerca, el Govern, en la sessió del dia 17 de gener del 2007, aprova el Reglament de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries.

Article únic

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

Reglament de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries

Capítol I. Definicions generals

Article 1

Àmbit d'aplicació del Reglament

Aquest Reglament desenvolupa la Llei, 21/2006, del 14 de desembre, de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries, així com la seva gestió.

Article 2

Definicions i normes especials

1. 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 comptabilitat vigents al Principat d'Andorra o, per defecte, amb els 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.

2. Als efectes del que preveu l'article 7 de la Llei de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries, són persones no residents a Andorra les persones jurídiques domiciliades a l'estranger, incloses les entitats públiques de sobirania estrangera, i les persones físiques andorranes o estrangeres que no siguin

residents a Andorra o les persones residents amb autorització de residència igual o inferior a un any.

Als efectes d'aquest impost, es presumeix, llevat de prova en sentit contrari, que les persones físiques de nacionalitat andorrana tenen la residència al Principat d'Andorra. Als mateixos efectes es presumeix que les persones físiques de nacionalitat estrangera no són residents al Principat d'Andorra.

Article 3 Exempcions

1. En els supòsits previstos en els apartats 3 a 9, ambdós inclosos, de l'article 4 de la Llei de l'impost sobre les plusvàlues en les 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'apartat 3 de l'article 4 de la Llei, la documentació acreditativa de la constitució, modificació, dissolució o liquidació del règim matrimonial dels cònjuges.

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

c) Per a l'exempció prevista a l'apartat 8 de l'article 4 de la Llei, la documentació pública acreditativa de la pertinença de les societats actuant a un mateix grup.

d) Per a l'exempció prevista a l'apartat 9 de l'article 4 de la Llei, la documentació acreditativa de la reparcel·lació en concret i de la unitat d'actuació urbanística definida en el pla d'urbanisme corresponent.

2. Per a l'exempció prevista a l'apartat 10 de l'article 4 de la Llei, la persona o persones transmissores han de presentar al Servei de Tràmits la sol·licitud en el format oficial corresponent que es presenta a l'annex 1, degudament emplenada i acompanyada de la documentació següent:

a) Fotocòpia del passaport o del document nacional d'identitat de la persona o persones que transmeten i sol·liciten 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 que acrediti el temps de residència en l'habitatge objecte de la transmissió dels transmissors.

d) Document públic i fotocòpia del mateix document, que acrediti la data i l'import de l'adquisició de l'habitatge objecte de la transmissió.

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

f) Si escau, els documents que acreditin les inversions o millores realitzades en el bé objecte de la transmissió, d'acord amb el que disposa l'apartat 9 de l'article 7.

g) Declaració jurada dels transmissors que en el termini màxim d'un any, a comptar del moment de la transmissió de l'habitatge, reinvertiran l'import percebut per la venda en l'adquisició d'un nou habitatge habitual i permanent al Principat d'Andorra.

h) En el termini d'un mes, a comptar del moment de la transmissió, la persona a favor de la qual s'hagi acordat l'exempció, ha de presentar a l'Administració una còpia simple de l'escriptura de transmissió de l'habitatge objecte de l'exempció.

i) En el termini d'un mes a comptar del moment en què es realitza la reinversió referida a l'apartat g) anterior, la persona a favor de la qual s'hagi acordat l'exempció ha de presentar a l'Administració una còpia de l'escriptura d'adquisició del nou habitatge habitual i permanent.

j) En el termini de sis mesos a comptar del moment en què es fa la reinversió, el certificat de residència expedit pel Comú.

k) Un cop a l'any, i fins que hagin transcorregut els anys que la Llei exigeix perquè l'habitatge sigui considerat habitual i permanent, la persona o persones a les quals s'ha acordat l'exempció han de presentar a l'Administració el certificat de residència expedit pel Comú, així com els rebuts d'electricitat, telèfon i/o aigua de l'habitatge que demostrin que l'habitatge és l'habitual i permanent.

l) 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.

En cap cas no és d'aplicació aquesta exempció per a les transmissions oneroses de l'habitatge habitual i permanent si no ha estat acordada favorablement amb anterioritat a la formalització en document públic o privat de la transmissió.

En els casos en què s'acordi l'exempció, la transmissió s'ha de formalitzar en el termini màxim de 3 mesos a comptar de la data de la resolució en què s'acorda l'exempció. Transcorregut aquest termini, les persones interessades han de presentar una nova sol·licitud d'exempció.

En cas que l'adquisició del nou habitatge tingui lloc, com a màxim, sis mesos abans de la transmissió del bé objecte de l'aplicació d'aquesta exempció, l'obligat tributari ha de sol·licitar l'aplicació d'aquesta exempció en el moment de la transmissió del bé objecte de l'aplicació de l'exempció, ha d'acomplir tots els requisits assenyalats, i acompanyar-hi, a més a més, una còpia de l'escriptura de l'adquisició del nou habitatge dins el termini de sis mesos esmentat anteriorment.

En cas que la reinversió no es faci per la totalitat, només queda exonerada de tributació la part proporcional de la

plusvàlua que es correspon amb l'import de la reinversió feta.

3. Per a l'aplicació de les exempcions previstes als apartats 2, 3, 4, 5, 6, 7 i 8 de l'article 4 de la Llei de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries, i d'acord amb el que preveu l'apartat 11 del mateix article 4 de la Llei, els obligats tributaris han de sol·licitar al ministeri encarregat de les finances un certificat d'aplicació de l'exempció. Amb aquest fi, l'obligat tributari ha de presentar un compromís de pagament del deute tributari corresponent a aquest impost, en cas que l'adquirent realitzi la transmissió del bé en el termini inferior a tres anys. El notari que autoritzi la transmissió exempta ha de protocol·litzar a l'escriptura de transmissió una còpia del certificat perquè hi hagi constància de la possible existència del deute tributari. Si en el termini inferior a tres anys es procedís a la transmissió de l'immoble, el notari que autoritzi aquesta transmissió n'ha d'informar el ministeri encarregat de les finances.

Article 4 **Competència**

La gestió i liquidació de l'impost correspon al Govern, que les delega al ministeri encarregat de les finances.

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 sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries les realitza el departament encarregat dels tributs, del ministeri encarregat de les finances, quan la transmissió s'efectua a través de contracte privat.

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

Article 6 **Acreditació del valor d'adquisició davant de l'Administració**

1. Quan l'obligat tributari hagi d'acreditar obres de millores o inversions que augmentin el valor d'adquisició, d'acord amb el que preveu l'apartat 4 de l'article 8 de la Llei de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries, ha de justificar davant el ministeri encarregat de les finances l'import de les inversions o millores realitzades i que augmentin el valor d'adquisició del bé o dret objecte de gravamen, aportant la documentació següent:

- a) Autorització de les obres realitzades d'acord amb la legislació urbanística.
- b) Factures acreditatives de les obres autoritzades.

c) Documents acreditatius del pagament de les factures.

2. En el cas de noves promocions immobiliàries, els obligats tributaris han d'acreditar l'import de les obres fetes i aportar la documentació relativa als aspectes següents:

- a) Llicència urbanística.
- b) Projecte executiu.
- c) Relació amb el detall dels costos de l'obra.
- d) Escriptura de divisió en propietat horitzontal, on consti l'assignació del coeficient del sòl que correspon a cada entitat construïda.

3. En ambdós casos anteriors, l'Administració n'ha de procedir a la comprovació i ha d'emetre un certificat del valor d'adquisició actualitzat que ha d'incloure l'import de les inversions i millores realitzades, d'acord amb el que preveu l'apartat 4 de l'article 8 de la Llei de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries. En el cas de les promocions immobiliàries, s'ha d'emetre un certificat per cada entitat construïda.

Article 7 **Procediment de liquidació davant de l'Administració**

1. D'acord amb el que disposa l'apartat 1 de l'article 13 de la Llei de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries, en el cas de transmissions formalitzades en contracte privat l'obligat tributari ha d'autoliquidar l'impost, presentant l'autoliquidació corresponent, d'acord amb el model que s'adjunta en l'annex 2, i ingressar-ne l'import que en resulti al ministeri encarregat de les finances.

2. El termini màxim per fer aquesta liquidació és de trenta dies a comptar de la data del contracte privat.

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

- a) La identificació del transmissor del bé o del dret.
- b) La identificació de l'adquirent del bé o del dret.
- c) La identificació del bé o dret que es transmet o cedeix, que ha d'incloure el domicili o la situació de la finca, la zona i la parròquia, i la superfície.
- d) El valor del bé o del dret objecte de gravamen.
- e) La data de la transmissió del bé, o de la constitució, transmissió o cessió del dret objecte de gravamen.
- f) El valor d'adquisició del bé o dret.
- g) Comprovació del valor d'adquisició, si escau.
- h) La data d'adquisició del bé o dret.
- i) El valor de les inversions i millores realitzades en el mateix bé, si és el cas
- j) La data de realització de les inversions i millores realitzades, si és el cas.

- k) El coeficient d'actualització del valor d'adquisició.
- l) El coeficient d'actualització de les inversions i millores realitzades.
- m) La base de tributació de l'impost.
- n) El tipus de gravamen corresponent.
- o) La quota tributària resultant.
- p) El motiu de l'exempció, si és el cas.

3. Juntament amb el model de 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.
- c) Una còpia del document identificatiu de l'adquirent.

4. Si concorren alguna de les exempcions previstes en els apartats 2 a 9, ambdós inclosos, de l'article 4 de la Llei de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries, s'han d'adjuntar a l'autoliquidació de l'impost els documents a què es refereix l'article 3.

5. Una vegada presentada aquesta documentació al departament encarregat dels tributs del ministeri encarregat de les finances, l'Administració visa l'original del contracte i hi adjunta una còpia de l'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, així com els documents de l'aplicació de l'exempció, si és el cas.

7. En el cas de les transmissions subjectes a l'impost fetes per persones no residents, amb document privat, l'adquirent del bé o dret ha de declarar i ingressar la retenció que regula l'article 7 de la Llei de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries amb el model d'autoliquidació que s'adjunta en l'annex 3, en els mateixos termes i terminis que els previstos per a les altres transmissions. L'adquirent del bé o dret ha de lliurar una còpia de l'autoliquidació al transmissor no resident. La persona no resident ha d'autoliquidar l'impost corresponent, en els mateixos termes, models i terminis que els previstos en els apartats anteriors, deduïnt de la quota final de l'impost l'import de la retenció practicada.

8. En els casos de promeses de compravenda a què es refereix l'apartat 3 de l'article 3 de la Llei de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries, s'han de liquidar en el moment de la seva formalització com si es tractés d'una transmissió definitiva. En el moment de formalitzar la venda posterior, es presenta a liquidació el document acompanyant-hi una còpia de l'autoliquidació originalment presentada.

9. En els casos en què es vulguin acreditar inversions i millores realitzades en el bé objecte de la transmissió,

l'obligat tributari ha de presentar el certificat acreditatiu del valor d'adquisició actualitzat a què es refereix l'article 6.

Article 8 **Procediment de liquidació davant del fedatari públic**

1. D'acord amb el que disposa l'apartat 2 de l'article 13 de la Llei de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries, en cas de formalitzar una transmissió en escriptura pública o en subhasta pública, l'obligat tributari ha d'autoliquidar l'impost, simultàniament a l'atorgament de l'escriptura pública o de la formalització de la subhasta pública, presentar la declaració corresponent, d'acord amb el model que s'adjunta en l'annex 2, 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 del transmissor del bé o del dret.
- b) La identificació de l'adquirent del bé o del dret.
- c) La identificació del bé o dret que es transmet o cedeix, que ha d'incloure el domicili o la situació de la finca, la zona i la parròquia, i la superfície.
- d) El valor del bé o del dret objecte de gravamen.
- e) La data de la transmissió del bé, o de la constitució, transmissió o cessió del dret objecte de gravamen.
- f) El valor d'adquisició del bé o dret.
- g) La comprovació del valor d'adquisició, si escau.
- h) La data d'adquisició del bé o dret.
- i) El valor de les inversions i millores realitzades en el mateix bé.
- j) La data de realització de les inversions i millores realitzades.
- k) El coeficient d'actualització del valor d'adquisició.
- l) El coeficient d'actualització de les inversions i millores realitzades.
- m) La base de tributació de l'impost.
- n) El tipus de gravamen corresponent.
- o) La quota tributària resultant.
- p) El motiu de l'exempció, si és el cas.

3. En virtut del que disposa l'article 15 de la Llei de l'impost sobre les plusvàlues en les 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 formalització de la subhasta pública i efectuar-ne l'ingrés al ministeri encarregat de les finances.

4. Si concorren alguna de les exempcions previstes a

l'article 4, excepte l'establerta a l'apartat 10 de la Llei de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries, el fedatari públic ha de verificar el compliment dels requisits que s'estableixen per a l'exempció de l'impost. Així mateix, ha de protocol·litzar el certificat emès pel ministeri encarregat de les finances d'aplicació de l'exempció a què es refereix l'apartat 3 de l'article 3.

5. En cas que concorri l'exempció prevista a l'apartat 10 de l'article 4 de la Llei de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries, el fedatari públic ha de verificar que el títol acreditatiu de la propietat del bé que es transmet correspon amb el presentat en la sol·licitud d'exempció i indicat en la resolució, que l'import de la transmissió és igual o inferior al pres com a referència per al càlcul de l'exempció que s'indica en la resolució i que la transmissió es realitzi en el termini de 3 mesos següents a l'atorgament de l'exempció. En l'atorgament de l'escriptura 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 les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries.

6. En el cas de les transmissions subjectes a l'impost fetes per persones no residents, en escriptura pública, l'adquirent del bé o dret ha de declarar i ingressar la retenció que regula l'article 7 de la Llei de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries, amb el model d'autoliquidació que s'adjunta en l'annex 3, de forma simultània a l'atorgament de l'escriptura pública, en els mateixos termes i terminis que els previstos per a les altres transmissions. L'adquirent del bé o dret ha de lliurar una còpia de l'autoliquidació al transmissor no resident. La persona no resident ha d'autoliquidar l'impost corresponent, en els mateixos termes, models i terminis que els previstos en els apartats anteriors, deduït de la quota final de l'impost l'import de la retenció practicada.

7. En els casos de promeses de compravenda a què es refereix l'apartat 3 de l'article 3, s'han de liquidar en el moment de la seva formalització en escriptura pública com si es tractés d'una transmissió definitiva. En el moment de formalitzar la venda posterior, s'acompanya a la liquidació una còpia de l'autoliquidació originalment presentada.

Article 9 **Obligacions dels fedataris públics respecte a la gestió de l'impost**

1. El fedatari públic no pot autoritzar cap escriptura pública de transmissió de béns immobles, o de constitució o cessió de drets reals sobre els mateixos béns efectuada mitjançant contracte privat, ni pot protocol·laritzar documents privats on es reflecteixin aquestes transmissions de béns immobles o drets sobre els mateixos béns, sense que es realitzi simultàniament la liquidació de l'impost, excepte en el cas previst a l'apartat 2.

2. El fedatari públic no pot autoritzar cap escriptura pública de transmissió de béns immobles, o de constitució o cessió de drets reals sobre els mateixos béns efectuada mitjançant contracte privat, ni pot protocol·laritzar documents privats on es reflecteixin aquestes transmissions de béns immobles o drets sobre els mateixos béns si els obligats tributaris no acrediten prèviament la liquidació i l'ingrés efectiu de

l'impost al ministeri encarregat de les finances en els termes previstos a l'article 6.

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 les bases de tributació objecte de gravamen.
- d) La data de la transmissió, constitució o cessió del bé o dret.
- e) El valor d'adquisició del bé o dret objecte de la transmissió.
- f) La data d'adquisició del bé o dret objecte de la transmissió.
- g) La base de tributació de l'impost.
- h) El tipus de gravamen corresponent.
- i) La quota tributària resultant.
- j) 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 a l'impost, excepte quan aquesta informació és sol·licitada per l'Administració en els casos establerts en la Llei de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries, en la forma establerta a l'article 11 i d'acord amb el que preveu l'apartat 8.

8. D'acord amb el que disposa l'article 14 de la Llei de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries, el fedatari públic ha de comunicar a l'Administració la identificació i les dades personals de l'obligat tributari 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.

Capítol III. Comprovació de valors

Article 10

Comprovació de valors

1. L'Administració pot comprovar mitjançant valoració pericial el valor real dels béns o dels drets transmesos així com el valor d'adquisició del mateixos béns o drets.

2. El termini perquè l'Administració pugui comprovar valors és de dos 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.

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 declarats als efectes de l'impost. L'Administració efectua el procediment de comprovació de valors mitjançant valoració pericial del bé en qüestió, tal com s'estableix a l'article 12.

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, 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 en què s'expressi la valoració derivada de comprovació de valors efectuada, degudament motivada, al qual s'adjunta una còpia de la taxació pericial efectuada.

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

4. 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, en el termini de set dies hàbils a comptar des de la seva recepció.

5. 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, 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 hàbils des de la data de la notificació realitzada per l'Administració per manifestar-hi la seva oposició i sol·licitar la taxació pericial contradictòria al ministeri encarregat de les 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, i ha de notificar la confirmació de la liquidació inicial o girar 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

L'Administració ha de retornar els ingressos indeguts dels contribuents en els casos següents:

a) Quan l'impost s'hagi liquidat amb anterioritat al seu meritament, si en un termini de noranta dies després d'efectuar la liquidació l'obligat tributari certifica que no s'ha produït la transmissió, sempre que no hagi finalitzat el període de prescripció de l'impost. A aquest efecte, s'ha de presentar la declaració de la liquidació de l'annex 2.

b) Quan es declari o es reconegui judicialment o administrativament la nul·litat o la resolució d'un contracte, el contribuent té dret a la devolució del que va satisfer com a quota a l'Administració, sempre que reclami la devolució abans de finalitzar el període de prescripció de l'impost.

c) En el cas de transmissions realitzades per persones no residents, per l'import d'excés de la retenció practicada respecte a la quota tributària que es derivi de l'impost. El ministeri encarregat de les finances ha de retornar l'import excedit en un termini màxim de sis mesos a comptar de la data de la sol·licitud de devolució d'ingressos indeguts.

Capítol V. Incompliment dels beneficis tributaris

Article 14

Liquidació en el cas d'incompliment de les condicions per gaudir de les exempcions

1. En cas que l'obligat tributari s'hagi beneficiat de l'exempció prevista a l'apartat 10 de l'article 4 de la Llei de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries, i no hagi fet la reinversió de l'import de la venda en el termini establert, o bé no mantingui la reinversió i l'habitatge com a habitatge habitual i permanent durant el termini establert, ha de fer una autoliquidació de l'impost amb el model general d'autoliquidació, i ingressar l'import corresponent a la quota tributària més els interessos de demora corresponents. Aquesta autoliquidació ha de presentar-se al ministeri encarregat de les finances.

2. En els casos previstos a l'apartat 11 de l'article 4, l'obligat tributari ha d'autoliquidar l'impost que no es va ingressar per motiu de l'exempció aplicada i hi ha d'afegir els interessos de demora corresponents.

Disposició addicional

Els coeficients d'actualització previstos a la disposició addicional de la Llei de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries s'apliquen al valor d'adquisició del bé o dret, segons la data en què s'hagi adquirit o constituït. En el cas d'existència d'inversions o de millores que puguin augmentar el valor d'adquisició, d'acord amb el que disposa l'apartat 4 de l'article 8 de la Llei de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries, s'aplica el coeficient que correspon a cada millora, tenint en compte la data en què s'hagi realitzat o produït.

El tipus de gravamen aplicable, que regula l'article 9 de la Llei de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries, serà el que correspon al moment de l'adquisició del bé immoble o el dret d'aquesta naturalesa objecte de gravamen.

Cosa que es fa pública per a coneixement general.

Andorra la Vella, 17 de gener del 2007

Albert Pintat Santolària
Cap de Govern

Annex 1¹

Sol·licitud d'exempció de l'impost sobre les plusvàlues (d'acord amb l'article 4.10)

Annex 2

Model (model 600) d'autoliquidació de l'impost que s'ha de presentar davant el ministeri encarregat de les finances:

Aquest model 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 encarregat de les finances o del fedatari públic, segons correspongui.

Annex 3

El model (model 610) d'autoliquidació de l'impost que cal presentar al ministeri encarregat de les finances. (Retenció als no residents d'acord amb l'article 7 de la Llei):

Aquest model 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 encarregat de les finances o del fedatari públic, segons correspongui.

Data de publicació en el BOPA: 18.01.2007
(núm. 7, any 19)
www.bopa.ad

¹ Els **formularis** als quals fan referència els annexos es troben en format PDF en el llistat de legislació (a continuació de l'arxiu d'aquest Reglament).