

## DECRET LEGISLATIU DEL 5-04-2017 DE PUBLICACIÓ DEL TEXT REFÓS DE LA LLEI DE L'IMPOST SOBRE TRANSMISSIONS PATRIMONIALS DEL 29 DE DESEMBRE DEL 2000.

*\*(Nota: Aquest text està actualitzat d'acord amb les modificacions establertes a la Llei 3/2019, del 17 de gener, de mesures urgents relatives a l'arrendament d'habitatges).\**

Decret legislatiu de publicació del text refós de la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials del 29 de desembre del 2000

Vist l'article 59 de la Constitució andorrana, segons el qual, mitjançant llei, el Consell General pot delegar l'exercici de la funció legislativa en el Govern;

Vist l'apartat 3 de l'article 8 de la Llei de 21/2014 del 16 d'octubre, de bases de l'ordenament tributari que encomana al Govern que en el termini màxim de tres mesos a comptar de les modificacions normatives, publiqui al Butlletí Oficial del Principat d'Andorra, mitjançant el decret legislatiu corresponent, el text refós de les normes tributàries, incloent-hi totes les modificacions aportades;

A proposta del ministre de Finances, el Govern, en la sessió del 5 d'abril del 2017, ha aprovat el Decret següent:

Article únic

S'ordena la publicació al Butlletí Oficial del Principat d'Andorra del text refós de l'articulat de la Llei de l'Impost sobre transmissions patrimonials del 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, la Llei 29/2008, de l'11 de desembre, del cadastre, la Llei 11/2012, del 21 de juny, de l'impost general indirecte i la Llei 10/2014, del 3 de juny, de modificació de la Llei 11/2012, del 21 de juny, de l'impost general indirecte, modificada per la Llei 29/2012, del 18 d'octubre, i per la Llei 11/2013, del 23 de maig.

Disposició final única

Aquest Decret entra en vigor el mateix dia de ser publicat al Butlletí Oficial del Principat d'Andorra.

Cosa que es fa pública per coneixement general.

Andorra la Vella, 5 d'abril del 2017

Antoni Martí Petit

Cap de Govern

Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries

Capítol I. Definicions generals

Article 1. Naturalesa jurídica

1. El present impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries és un impost de naturalesa indirecta que grava les transmissions patrimonials oneroses i les transmissions patrimonials lucratives inter vivos de béns immobles, així com la constitució i la cessió de drets reals sobre els béns immobles, en els termes descrits en la present Llei.

2. L'impost s'exigeix segons la veritable naturalesa jurídica de l'acte o contracte, amb independència de la denominació que les parts li hagin donat.

No estan subjectes a aquest impost les transmissions patrimonials de béns immobles realitzades pels empresaris i els professionals en el marc de la seva activitat empresarial o professional quan estiguin subjectes o no subjectes a l'Impost general indirecte.

3. Als efectes d'aquest impost, també es consideren béns immobles les instal·lacions de qualsevol tipus establertes

amb caràcter permanent, que no siguin transportables per la seva forma de construcció i encara que el terreny sobre el qual es trobin situades no pertanyi al propietari dels béns immobles.

## Article 2. Àmbit territorial

1. Aquest impost s'aplica a totes les transmissions de béns immobles i a les constitucions i les cessions de drets reals sobre aquests béns immobles quan estiguin situats en territori del Principat d'Andorra.

2. Als efectes de l'aplicació del gravamen comunal corresponent caldrà atènyer-se a la parròquia on estigui situat l'immoble.

## Capítol II. Fet generador, base de tributació, tipus de gravamen i quota tributària

### Article 3. Fet generador

1. Són transmissions patrimonials subjectes a aquest impost les transmissions, a títol onerós o a títol lucratiu inter vivos, de tota classe de béns immobles així com la constitució i la cessió de drets reals sobre els béns immobles.

2. Són també actes subjectes a aquesta Llei:

a) La transmissió d'accions o de participacions de societats mercantils, així com la constitució o cessió de drets reals sobre aquestes accions o participacions quan almenys el 50 per cent de l'actiu de les dites societats estigui compost per béns immobles o drets reals sobre els mateixos i que, com a resultat de la transmissió d'accions o de participacions, o de la constitució o cessió de drets reals sobre les mateixes, l'adquirent tingui més d'una cinquena part del capital de la societat o dels seus drets de vot.

b) Les transmissions o adjudicacions de béns immobles realitzades com a conseqüència de qualsevol resolució judicial o administrativa.

c) Les insolutudacions de béns immobles i les adjudicacions dels mateixos béns per a pagament de deutes.

d) Els expedients de domini i les actes de notorietat als quals la Llei atribueixi l'efecte de reconèixer la propietat de béns immobles a una persona, a menys que s'acrediti haver pagat l'impost amb anterioritat.

e) Els reconeixements de domini a favor d'una persona determinada, amb la mateixa excepció que preveu l'apartat anterior.

f) Les concessions administratives que impliquin la utilització privativa de béns immobles.

g) L'ampliació posterior del contingut de drets reals constituïts, que s'ha de liquidar sempre que impliqui per al seu titular un increment patrimonial, el qual serveix de base per a l'exigència del tribut.

3. Als efectes d'aquesta Llei, es consideren també subjectes a l'impost els contractes de promesa i els contractes d'opció quan tinguin per objecte un bé immoble o drets sobre els béns immobles.

4. Als efectes d'aquesta Llei, en les promeses de compravenda on s'estipuli el pagament d'un preu superior al 20 per cent del preu total que s'hagi pactat, es liquidarà la totalitat de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries com si es tractés de la transmissió de l'immoble amb independència del moment en què tingui lloc la formalització posterior de la compravenda. En el moment de la formalització del contracte definitiu de

compravenda s'aportarà el document que acrediti la liquidació d'aquest impost.

5. Als efectes d'aquesta Llei, es considera que els contractes de permuta comporten l'existència de dues transmissions.

6. Als efectes d'aquest impost les resolucions o anul·lacions de contractes per voluntat de les parts tenen la consideració de nova transmissió. En les compravendes a carta de gràcia o amb pacte de retrovenda, l'exercici del dret de lluir i quitar o la retrocessió de les compravendes tenen també la consideració de nova transmissió.

#### Article 4. Exempcions

Resten exemptes de l'impost:

1. Les transmissions de béns immobles i les constitucions i cessions de drets reals sobre els mateixos béns, realitzades a favor del Consell General, del Govern, dels comuns, dels quarts, de les entitats parapúbliques o de dret públic, així com les realitzades a favor dels coprínceps en qualitat de caps de l'Estat.

Són entitats parapúbliques o de dret públic les definides en l'article 3 de la Llei general de les finances públiques.

2. Les transmissions de béns immobles i les constitucions i cessions de drets reals sobre els mateixos béns realitzades a favor de l'Església.

3. Les transmissions de béns immobles i les constitucions i cessions de drets realitzades pels cònjuges a la comunitat conjugal, les que realitzi qualsevol dels cònjuges a favor de l'altre en el marc de la modificació de la comunitat conjugal i, en general, les adjudicacions de béns i drets que es realitzin en el marc de la dissolució i liquidació del règim econòmic del matrimoni.

4. Les constitucions o cessions de drets reals de garantia.

5. Les transmissions a títol gratuït de béns immobles així com les constitucions o cessions de drets reals sobre els mateixos, realitzades entre cònjuges, entre persones que integrin les unions estables de parella regulades a la Llei 4/2005, de 21 de febrer, qualificada de les unions estables 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 tercer grau.

6. Les transmissions a títol gratuït d'accions i/o de participacions de societats en què més del 50 per cent de l'actiu estigui compost per béns immobles o drets reals sobre els mateixos, realitzades entre cònjuges, entre persones que integrin les unions estables de parella regulades a la Llei 4/2005, de 21 de febrer, qualificada de les unions estables 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 tercer grau.

7. Les aportacions de béns immobles o de drets reals sobre els mateixos a societats en què tots els accionistes tinguin entre ells un parentiu per consanguinitat o adopció en línia descendent, ascendent i/o col·lateral fins al tercer grau o siguin cònjuges o siguin persones que integrin les unions estables de parella regulades a la Llei 4/2005, de 21 de febrer, qualificada de les unions estables de parella.

8.1. Les transmissions a títol gratuït de béns immobles entre societats en què tots els seus membres tinguin entre ells un parentiu per consanguinitat o adopció en línia descendent, ascendent i/o col·lateral fins al tercer grau o siguin cònjuges o integrin les unions estables de parella regulades a la Llei 4/2005, de 21 de febrer.

8.2. Les aportacions de béns immobles o de drets reals sobre els mateixos béns realitzades a societats del mateix grup.

Als efectes d'aquesta Llei, formen part d'un mateix grup les societats que participen en altres societats en un percentatge superior al 50 per cent del seu capital social o dels seus drets de vot.

9. Les transmissions lucratives de béns immobles i també les constitucions o cessions lucratives de drets reals sobre els mateixos béns realitzades a favor d'entitats sense ànim de lucre o a favor d'associacions a què fa referència la Llei qualificada d'associacions, del 29 de desembre del 2000, sempre que aquestes associacions estiguin inscrites en el Registre d'Associacions.

10. Les transmissions que efectuïn els administrats per a la reparcel·lació dels terrenys de la seva propietat que hagin quedat continguts en una unitat d'actuació definida en els plans d'urbanisme parroquials, en aplicació de les disposicions de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme i dels reglaments que la desenvolupin.

11. Les transmissions, oneroses o lucratives, de béns immobles realitzades a favor de persones físiques, sempre que concorrin les condicions següents:

a) Que l'adquirent tingui la nacionalitat andorrana amb residència efectiva al Principat d'Andorra, o bé si és estranger que acrediti un període mínim de residència legal, permanent i continuada al Principat d'Andorra de 5 anys.

b) Que el bé immoble sigui la primera adquisició d'habitatge i que hagi de constituir l'habitatge habitual i permanent de l'adquirent.

S'inclou dins el concepte d'habitatge el bé immoble que constitueix l'habitatge habitual i permanent, els aparcaments, els trasters i els annexos accessoris a aquests últims, si s'adquireixen de forma conjunta.

Es considera primera adquisició d'habitatge la primera transmissió d'habitatge en favor de l'adquirent.

Es considera habitatge habitual i permanent el que serveix principalment de residència permanent i habitual de l'adquirent i del conjunt de persones que hi conviuen, independentment de si hi ha una relació de parentiu o no, en un període superior a sis mesos i un dia per any natural.

L'habitatge ha de ser l'habitatge habitual i permanent durant un període mínim de 4 anys a comptar des del moment de l'ocupació.

En cas d'incompliment del període de 4 anys a què fa referència el paràgraf anterior, l'obligat tributari ha d'ingressar el deute tributari derivat de la transmissió, inclosos els interessos de demora corresponents. A aquests efectes la prescripció de l'impost es computa a partir de la data en què es produeixi l'incompliment.

L'adquirent ha d'ocupar l'habitatge en un termini màxim de 6 mesos posteriors a la seva adquisició.

c) Que l'adquirent tingui uns ingressos anuals derivats d'un salari, un treball per compte propi, una pensió o altres rendes que no superin dues vegades i mitja el salari mínim mensual anualitzat, o bé que la totalitat dels ingressos anuals, pels mateixos conceptes, de totes les persones que adquireixen l'habitatge no superi quatre vegades el salari mínim mensual anualitzat.

d) Que el valor de l'habitatge no superi els 360.000 euros.

e) Que l'adquirent no tingui deutes pendents de pagament amb l'Administració general.

L'adquirent ha de sol·licitar l'exempció a l'Administració i ha de complir les condicions formals i els procediments que es determinin reglamentàriament.

f) En el cas que l'adquirent o qualsevol familiar o persona a càrrec que hi convisqui sofreixi una discapacitat, segons el que estableix l'article 4 de la Llei de garantia dels drets de les persones amb discapacitat del 17 d'octubre de 2002, els valors consignats en els apartats c) i d) s'incrementen en un 20 per 100.

#### Article 5. Meritament

1. L'impost es merita en el moment de la transmissió, la constitució o la cessió dels béns o drets que en són objecte, segons correspongui.

2. En qualsevol transmissió de béns, constitució o cessió dels drets reals, l'efectivitat de la qual es trobi suspesa per l'existència d'una condició o termini, l'impost no es merita fins al seu compliment, sense perjudici del que disposa l'article 13 d'aquesta Llei.

No és així en el cas de les condicions resolutòries, en què l'impost es merita en el moment de la transmissió.

3. No obstant el que disposen els apartats anteriors, per a les promeses a què es refereix l'apartat 4 de l'article 3 d'aquesta Llei, l'impost es merita en el moment de la formalització de la promesa. La formalització posterior de la transmissió definitiva no merita impost.

#### Article 6. Obligat tributari

1. Als efectes d'aquest impost, són obligats tributaris els adquirents dels béns o drets objecte de la transmissió, o aquells a favor dels quals es constitueixi o cedeixi un dret real.

2. En els expedients de domini i les actes de notorietat als quals la Llei atribueixi l'efecte de reconèixer la propietat de béns immobles a una persona, és obligat tributari la persona que els promogui.

3. En els reconeixements de domini a favor d'una persona determinada, aquesta persona és l'obligat tributari.

4. En les concessions administratives, és obligat tributari el concessionari.

5. L'obligat tributari ha de satisfer l'impost amb independència de les estipulacions establertes per les parts.

#### Article 7. Base de tributació

1. La base de tributació està constituïda pel valor real dels béns transmesos o del dret que es constitueix o cedeix.

2. Únicament minoren la base de tributació les càrregues que disminueixin el valor real dels béns, però mai els deutes, encara que estiguin garantits per penyora o hipoteca.

3. Als efectes d'aquesta Llei, la constitució o cessió de drets reals d'usdefruit es valora de la forma següent:

a) Si l'usdefruit és temporal, en el 2 per 100 sobre el valor total del bé per cada període d'un any, sense que pugui excedir el límit del 70 per 100. En el cas que l'usdefruit tingui una durada inferior a un any es valora en el 2 per 100 sobre el valor total del bé.

b) Si l'usdefruit és vitalici, en el 70 per 100 sobre el valor total del bé quan l'usufructuari té menys de 20 anys; aquest percentatge es minora en un 1 per 100 per cada any que l'usufructuari tingui de més, amb el límit mínim del 10 per 100 del valor total del bé.

4. El valor de la nua propietat es determina per la diferència entre el valor de l'usdefruit i el valor total del bé.

5. El dret d'ús i el d'habitatge es liquiden com si es tractés d'un usdefruit.

6. L'usdefruit constituït a favor d'una persona jurídica per temps indeterminat o per un termini superior a trenta anys, es considera fiscalment com una transmissió de plena propietat, subjecta a condició resolutòria.

7. En el cas de promeses de venda o opcions de compra a què es refereix l'apartat 3 de l'article 3, la base de tributació està constituïda pel preu consignat per la promesa o opció, amb un mínim del 10 per cent del valor del bé.

En el cas de promeses de compravenda a què es refereix l'apartat 4 de l'article 3, la base de tributació està constituïda pel valor real del bé en aquest moment.

8. En el cas de concessions administratives, la base de tributació es determina per les regles següents:

a) Si l'Administració fixa una quantitat total en concepte de preu o cànon que hagi de satisfer el concessionari, la base és aquesta quantitat.

b) Quan no sigui aplicable la regla anterior, el valor declarat pels interessats, sense perjudici del dret de l'Administració en matèria de comprovació de valors.

9. Als efectes de liquidació de l'impost, quan es tracti de transmissions a títol gratuït o de transmissions a títol oneros sense intervenció de preu, les parts han de fer constar a l'escriptura o al document de liquidació el valor que atribueixen als béns objecte de la transmissió.

10. En el cas de transmissions d'accions o de participacions de societats mercantils, previstes en la lletra

a) de l'apartat 2 de l'article 3, la base de tributació és la proporció del capital que representen les accions o participacions o els drets de vot que s'ostenten com a resultat de la transmissió que constitueix el fet generador, aplicat al total del valor real de les accions o participacions de la societat.

En el cas de constitucions o cessions de drets reals sobre aquestes accions o participacions, la base de tributació és el resultat d'aplicar les regles previstes en el paràgraf anterior, tenint en compte el valor del dret sobre les accions o participacions d'acord amb l'establert en els apartats 3 i 4.

#### Article 8. Tipus de gravamen \*

1. El tipus de gravamen estatal és de l'1%.

Aquest tipus no és aplicable quan l'adquirent de l'immoble es dediqui a l'arrendament d'habitatges residencials i arrendi l'immoble adquirit durant com a mínim cinc anys, d'acord amb les disposicions de la Llei d'arrendaments de finques urbanes. En cas que no ho faci o que arrendi l'immoble durant menys de cinc anys, procedeix la tributació per aquest impost aplicant el tipus de gravamen juntament amb els interessos de demora.

2. Si els comuns han establert un tribut sobre les transmissions patrimonials immobiliàries, el tipus de gravamen comunal és el que prevegin les ordinacions comunals, i no pot ser inferior al 0,50 % ni superior al 3%.

No obstant això, en el supòsit que estableix el segon paràgraf de l'apartat 1 anterior, els comuns poden decidir mitjançant una ordinació comunal de reduir o no aplicar aquest tipus. En aquest cas, s'apliquen les disposicions que també s'hi estableixen en cas no s'arrendi l'immoble o es faci durant menys de cinc anys.

#### Article 9. Quota tributària

1. La quota tributària estatal es determina aplicant a la base de tributació el tipus de gravamen estatal de l'impost.

2. La quota tributària comunal es determina aplicant a la base de tributació el tipus de gravamen comunal de l'impost.

#### Article 10. Garantia de pagament

Els béns o drets transmesos responen, qualsevol que en sigui el posseïdor, del deute tributari que s'origini per aquest impost, a menys que el posseïdor sigui un tercer protegit per la fe pública o es justifiqui l'adquisició dels béns de bona fe i amb títol just.

#### Article 11. Prescripció

1. Aquest impost prescriu en el termini que estableix la Llei de bases de l'ordenament tributari.

2. La prescripció es comença a comptar des de la data en què es formalitzi l'escriptura pública notarial o, si es tracta de documents privats, des del moment en què el document sigui presentat a liquidació.

#### Capítol III. Gestió i liquidació

##### Article 12. Competència

1. La competència per a la gestió i liquidació de l'impost per la part del deute tributari que correspon al Govern és exercitada pel ministeri encarregat de les finances.

2. La competència per a la gestió i liquidació de l'impost per la part del deute tributari que correspon als comuns és exercitada per cada comú. A aquest efecte els comuns han d'aprovar per ordinació les respectives normes de gestió i

liquidació de l'impost per la part del deute tributari corresponent a la quota comunal.

3. Tanmateix, els comuns poden subscriure un Conveni amb el Govern, en virtut del qual la gestió i la liquidació de la part del deute tributari de l'impost que correspon als comuns es delega al Govern en els següents termes:

3.1. El Govern recapta la totalitat dels ingressos que generi l'impost i abona als comuns la part que els correspongui mitjançant liquidacions que comprenen totes les transmissions meritades en un trimestre natural, i que es fan efectives en el termini dels trenta dies següents a l'últim dia del trimestre natural anterior.

3.2. Llevat pacte en contrari, el pagament es fa mitjançant transferència bancària al compte que prèviament hagi indicat el comú.

3.3. En el mateix termini de trenta dies establert a l'apartat 3.1 anterior, el Govern ha de remetre a cada comú una comunicació detallada en què s'especifiquin el detall de les transmissions realitzades, el nombre total de liquidacions efectuades i la suma total recaptada per raó de l'impost.

4. Als efectes de l'establert en l'apartat anterior, el sistema de gestió i liquidació de l'impost determinat en els articles 13 i 15 d'aquesta Llei és d'aplicació per la part del deute tributari corresponent al Govern. En els casos en què s'hagi subscrit el Conveni amb els comuns, l'esmentat sistema de gestió i liquidació de l'impost també és d'aplicació per la part del deute tributari corresponent als comuns que subscriuguin el citat Conveni.

##### Article 13. Liquidació de l'impost

1. En el supòsit que la transmissió d'un bé o dret o la constitució d'un dret real es formalitzi a través de contracte privat, l'obligat tributari ha d'autoliquidar l'impost,

presentant-lo i ingressant-ne l'import a l'oficina liquidadora del ministeri encarregat de les finances, en un termini de trenta dies a comptar des de la data del contracte privat.

En el supòsit d'una elevació posterior a públic d'aquest contracte privat, la liquidació de l'impost s'ha de justificar en el moment de l'elevació a públic del contracte.

2. En cas que la transmissió d'un bé o dret o la constitució d'un dret real siguin atorgades a través d'escriptura pública, l'obligat tributari ha de liquidar l'impost de forma simultània a l'atorgament de l'escriptura pública, havent el fedatari públic de complir les obligacions de l'article 15 d'aquesta Llei.

3. En les transmissions subjectes a condicions suspensives en les quals es requereixi la intervenció posterior del fedatari públic per a l'efectivitat de la transmissió, la liquidació de l'impost s'ha d'efectuar simultàniament a la seva intervenció.

En les altres transmissions subjectes a condicions suspensives el compliment de les quals no requereixi la intervenció posterior del fedatari públic, l'impost s'ha de liquidar com si la condició suspensiva no existís, sense perjudici de la devolució de l'impost quan s'acrediti l'incompliment de la condició esmentada.

En aquest cas, és aplicable el previst a l'article 17 d'aquesta Llei sobre el retorn de l'impost. La consumació de la transmissió amb el compliment de la condició, no dóna lloc a nova liquidació.

4. S'han de determinar reglamentàriament els terminis, els models, les formes de declaració i d'ingrés tributari, i les formes de justificació del pagament de l'impost.

#### Article 14. Comprovació de valors

1. L'Administració pot comprovar el valor real dels béns o drets transmesos. Per tal d'obtenir aquest valor real, l'Administració ha d'utilitzar un sistema de valoració basat en una taxació pericial, suficientment motivada, dels béns objecte de la transmissió. En qualsevol cas, l'obligat tributari pot promoure la taxació pericial contradictòria prevista a la Llei de bases de l'ordenament tributari.

2. En la transmissió efectuada mitjançant contracte privat, l'Administració notifica el resultat de la comprovació del valor directament a l'obligat tributari, en els termes que s'estableixin.

3. En la transmissió efectuada a través d'escriptura pública, l'Administració notifica el resultat de la comprovació del valor al fedatari públic que va autoritzar l'escriptura esmentada en els termes que s'estableixin, per tal que aquest requereixi l'obligat tributari i li notifiqui el contingut de la comprovació.

#### Article 15. Obligacions dels fedataris públics

1. Els fedataris públics no poden 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 poden protocol·litzar documents privats on es reflecteixin aquestes transmissions de béns immobles o drets sobre els mateixos béns, si els obligats tributaris no acrediten prèviament o simultàniament la liquidació i, si escau, l'ingrés efectiu de l'impost, o que són d'aplicació els supòsits de no subjecció previstos en aquesta Llei.

2. Quan es tracti d'actes subjectes a l'impost en què no hi hagi intervenció de preu, la liquidació es practica prenent per base el valor real dels béns declarat pel mateix obligat tributari, que s'ha de consignar a l'escriptura.



3. Els fedataris públics han de percebre l'import de la liquidació efectuada per l'obligat tributari i efectuar-ne l'ingrés al ministeri encarregat de les finances, dins els terminis i sota els models que reglamentàriament es determinin.

4. Els fedataris públics han d'adjuntar a la matriu de l'escriptura una còpia de la liquidació de l'impost.

5. Els fedataris públics han de presentar davant del servei competent del ministeri encarregat de les finances, durant la primera quinzena de cada trimestre, la relació o índex comprensiu de tots els actes subjectes a l'impost que hagin autoritzat i de les liquidacions que hagin percebut en el trimestre natural immediatament anterior, en la forma i sota els models que reglamentàriament es determinin.

6. El ministeri encarregat de les finances ha de requerir el fedatari públic per tal que notifiqui a l'obligat tributari la liquidació resultant de la comprovació de valors en els termes que reglamentàriament s'estableixin.

7. Els fedataris públics, en el procediment de comprovació de valors i a requeriment previ del ministeri encarregat de les finances, estan obligats a identificar l'obligat tributari en el supòsit que aquest no hagi satisfet la liquidació resultant d'aquest procediment en els termes que reglamentàriament s'estableixin.

#### Article 16. Obligacions registrals

1. Els notaris han de comunicar al Registre Administratiu de Béns Immobles adscrit a la Cambra de Notaris l'atorgament de qualsevol acte o contracte en què intervinguin que impliqui una transmissió patrimonial immobiliària o la constitució o cessió de drets reals, a fi que es procedeixi a la seva inscripció.

2. S'han de determinar per reglament la forma i el procediment per dur a terme la inscripció al Registre Administratiu de Béns Immobles.

3. Els notaris, en la forma establerta per la Llei del cadastre, han de comunicar als comuns l'atorgament d'actes o de contractes en què intervinguin que impliquin una transmissió patrimonial immobiliària o la constitució o cessió de drets reals, per a la seva inscripció al cadastre.

#### Article 17. Devolució per ingressos indeguts

1. L'Administració ha de retornar l'import ingressat, pel procediment de devolució d'ingressos indeguts, en aquells casos en què l'impost es liquidi 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 original del pagament de l'impost, en els models i les formes que s'estableixin reglamentàriament.

2. 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.

#### Capítol IV. Infraccions i sancions

##### Article 18. Infraccions i sancions

1. Les infraccions tributàries derivades del que disposa aquesta Llei es regeixen pel règim d'infraccions i sancions establert al capítol III, secció tercera de la Llei de bases de l'ordenament tributari.

2. Als efectes d'aquesta Llei són infraccions de defraudació les següents:

a) Deixar d'ingressar totalment o parcialment el deute tributari resultant de l'impost, sigui per no presentar declaracions o la manca de liquidació o bé sigui perquè, havent-ho fet, s'ometin dades, elements o quantitats necessaris per determinar les bases o quotes tributàries.

b) Gaudir o obtenir indegudament exempcions o devolucions de l'impost.

c) Tota acció o omissió d'obrar si porta perjudici econòmic per a l'Administració.

d) Realitzar la transmissió d'un bé o d'un dret declarant un valor que, comprovat per l'Administració, en resulti una diferència que superi el 50% del valor declarat del bé immoble edificat o del dret real sobre el mateix o el 100% quan es tracti de terrenys no edificats.

3. Als efectes d'aquesta Llei són infraccions simples l'incompliment de qualsevol obligació o deure tributari derivat de la gestió de l'impost quan no constitueixi infracció de defraudació.

#### Article 19. Determinació de les sancions

1. Les infraccions simples se sancionen amb una multa no inferior a 500 euros ni superior a 3.000 euros.

2. Les infraccions de defraudació se sancionen amb multa pecuniària consistent en el 25 per 100 del deute tributari resultant, més els interessos de demora corresponents.

#### Article 20. Notificacions i recursos de les infraccions

1. Prèviament a l'acte d'imposició d'una sanció, s'ha de notificar a la persona interessada la proposta de resolució amb indicació dels fets imputats, el precepte infringit i la

quantia de la multa. La persona interessada disposa d'un termini de tretze dies hàbils per al·legar tot allò que consideri oportú per a la seva defensa.

2. Transcorregut el termini d'al·legacions, l'òrgan competent de l'Administració dicta la resolució que correspongui, que es pot recórrer en els termes establerts per la Llei de bases de l'ordenament tributari.

3. En qualsevol cas, i per tal que l'acte administratiu quedi en suspens, amb la interposició del recurs s'ha de dipositar una fiança que, a judici de l'autoritat competent, sigui suficient per garantir el pagament del deute tributari.

4. En el cas de les transmissions patrimonials realitzades a través d'escriptura pública, el fedatari públic a requeriment de l'Administració ha de notificar a l'obligat tributari qualsevol sanció que recaigui contra ell. Si en el termini que es fixi l'obligat tributari no fa efectiu el pagament de la sanció, el fedatari públic que autoritza l'escriptura pública ha de comunicar a l'Administració les dades personals del contribuent.

#### Disposicions addicionals

##### Primera

La potestat tributària reconeguda als comuns per l'article 9.5 de la Llei qualificada de delimitació de competències dels comuns en relació amb les transmissions immobiliàries a inscriure en el cadastre comunal, és exercida pels comuns d'acord amb les disposicions establertes en aquesta Llei.

##### Segona

La Llei del pressupost general pot actualitzar els valors i adequar els criteris de l'exempció establerts a l'apartat 11 de l'article 4, així com modificar el tipus de gravamen i l'import de les sancions establerts per aquesta Llei.

### Tercera

Es crea el Registre Administratiu de Béns Immobles, adscrit a la Cambra de Notaris, on s'han d'inscriure els actes i contractes pels quals es transmeti la propietat de béns immobles o es constitueixin o cedeixin drets reals sobre els béns immobles.

Aquest Registre ha de garantir la confidencialitat de les dades corresponents a les persones físiques o jurídiques que hi apareguin com a titulars dels drets inscrits.

### Disposició transitòria

#### Única

Als efectes de l'aplicació d'aquest impost la data de transmissió de béns o drets es determina segons el que disposa l'article 11.2 d'aquesta Llei. Tanmateix, els contractes corresponents a transmissions de béns o drets que recaiguin sobre béns immobles realitzats abans de l'entrada en vigor d'aquesta Llei i que no s'hagin formalitzats en escriptura pública es poden elevar a públics en el termini d'un any a comptar des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei sense que s'exigeixi el pagament de l'impost, quan s'acrediti al ministeri encarregat de les finances la possessió del bé immoble o dret sobre el bé immoble amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta Llei, mitjançant la presentació dels documents administratius relacionats amb el bé immoble de què es tracti, emesos a nom del propietari. S'ha d'establir reglamentàriament el procediment administratiu aplicable.

Els actes i contractes que d'acord amb el paràgraf anterior s'acrediti que han estat formalitzats amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta Llei s'han de regir per la normativa i disposicions aplicables i vigents en el moment en què es van efectuar les operacions esmentades.

### Disposició transitòria

Els contractes preparatoris, promeses de venda o opcions de compra on s'estipuli el pagament d'un preu superior al 20 per cent del preu total que s'hagi pactat per a la compravenda, o els que es facin per temps indefinit o per un termini superior a 5 anys que s'hagin liquidat abans de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, es regeixen d'acord amb el que estableix l'apartat 4 de l'article 3 de la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries, del 29 de desembre del 2000.

### Disposicions finals

#### Primera

S'autoritza el Govern perquè desenvolupi reglamentàriament aquesta Llei.

#### Segona

Aquesta Llei entra en vigor al cap de quinze dies de ser publicada al Butlletí Oficial del Principat d'Andorra.

**Data de publicació BOPA: 12.04.2017**

**(núm. 23)**

**\* Data de publicació al BOPA: 13.02.2019**

**(núm. 13)**

**[www.bopa.ad](http://www.bopa.ad)**