

## **DECRET LEGISLATIU DEL 26-8-2020 DE PUBLICACIÓ DEL TEXT REFÓS DE LA LLEI 21/2006, DEL 14 DE DESEMBRE, DE L'IMPOST SOBRE LES PLUSVÀLUES EN LES TRANSMISSIONS PATRIMONIALS IMMOBILIÀRIES.**

*\*(Nota: Aquest text està actualitzat d'acord amb la modificació establerta a la disposició final segona de la Llei 4/2022, del 31 de gener, del pressupost per a l'exercici del 2022)*

*\*\* (Nota: Aquest text està actualitzat d'acord amb la modificació establerta a la disposició final catorzena de la Llei 4/2022, del 31 de gener, del pressupost per a l'exercici del 2022)*

### Decret

Decret legislatiu del 26-8-2020 de publicació del text refós de la Llei 21/2006, del 14 de desembre, de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries.

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;

En compliment del que s'ha exposat, es refon en aquest Decret legislatiu el contingut de la Llei 21/2006, del 14 de desembre, de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries, en què s'inclouen les modificacions que dimanen de la Llei 31/2007, del 20 de desembre, d'acompanyament del Projecte de llei de pressupost per a l'exercici 2008, d'actualització dels tipus de gravamen; de la Llei 19/2008, del 3 d'octubre, de modificació de la Llei 21/2006, del 14 de desembre,

de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries; de la Llei 95/2010, del 29 de desembre, de l'impost de societats; de la Llei 17/2011, de l'1 de desembre, de modificació de la Llei 95/2010, del 29 de desembre, de l'impost sobre societats; de la Llei 18/2011, de l'1 de desembre, de modificació de la Llei 94/2010, del 29 de desembre, de l'impost sobre la renda dels no-residents fiscals; de la Llei 22/2011, del 29 de desembre, del pressupost per a l'exercici del 2012; de la Llei 35/2012, del 13 de desembre, del pressupost per a l'exercici del 2013; de la Llei 3/2014, del 23 de gener, del pressupost per a l'exercici del 2014; de la Llei 21/2014, del 16 d'octubre, de bases de l'ordenament tributari; de la Llei 7/2015, del 15 de gener, del pressupost per a l'exercici del 2015; de la Llei 8/2015, del 2 d'abril, de mesures urgents per implantar mecanismes de reestructuració i resolució d'entitats bancàries; de la Llei 21/2017, del 23 de novembre, de modificació de la Llei 17/2017, del 20 d'octubre, de règim fiscal de les operacions de reorganització empresarial i de modificació de la Llei 95/2010, del 29 de desembre, de l'impost sobre societats; de la Llei 5/2014, del 24 d'abril, de l'impost sobre la renda de les persones físiques; de la Llei 21/2014, del 16 d'octubre, de bases de l'ordenament tributari; de la Llei 20/2007, del 18 d'octubre, de societats anònimes i de responsabilitat limitada; de la

Llei 21/2006, del 14 de desembre, de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries, i de la Llei 2/2020, del 27 de febrer, del pressupost per a l'exercici del 2020.

Ateses les consideracions esmentades, a proposta del ministre de Finances i portaveu, el Govern, en la sessió del 26 d'agost del 2020, aprova aquest Decret legislatiu amb el contingut següent:

Article únic

S'aprova la publicació del text refós de la Llei 21/2006, del 14 de desembre, de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries, que entra en vigor l'endemà de ser publicat al Butlletí Oficial del Principat d'Andorra.

Disposició derogatòria

Es deroga el Decret del 7 de febrer del 2018 i la posterior correcció d'errata del 21 de febrer del 2018 pel qual es publica el text refós de la Llei 21/2006, del 14 de desembre, de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries.

Cosa que es fa pública per a coneixement general.

Andorra la Vella, 26 d'agost del 2020

Xavier Espot Zamora

Cap de Govern

Llei 21/2006, del 14 de desembre, de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries

Capítol I. Disposicions generals

Article 1. Naturalesa jurídica

1. L'impost sobre plusvàlues immobiliàries és un tribut de naturalesa directa que grava l'increment del valor dels béns immobles que es posi de manifest per les transmissions, oneroses o lucratives, "inter

vivos" de béns immobles, així com per les constitucions o cessions de drets reals sobre aquests mateixos béns, 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 donin.

3. Als efectes de l'impost, 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

Aquest impost s'aplica a totes les transmissions de béns immobles situats al territori del Principat d'Andorra, i a les constitucions o cessions de drets reals sobre aquests béns immobles, exercitables en el mateix territori.

Capítol II. Elements essencials de l'impost

Article 3. Fet generador

1. Estan subjectes a aquest impost les plusvàlues que es posin de manifest en les transmissions patrimonials, oneroses o lucratives "inter vivos", de tota classe de béns immobles, així com en la constitució o en la cessió de drets reals sobre els béns immobles.

2. Són també subjectes a l'impost les plusvàlues que es posin de manifest en els actes següents:

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% de l'actiu de les

dites societats estigui compost per béns immobles o drets reals sobre aquests mateixos béns, i que com a resultat de la transmissió d'accions o de participacions, o de la constitució o cessió de drets reals sobre aquestes mateixes accions o participacions, 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 efectuades com a conseqüència de qualsevol resolució judicial o administrativa.

c) Les adjudicacions de béns immobles o drets sobre els mateixos en o per a pagament de deutes.

3. Als efectes d'aquesta Llei, en les promeses de compravenda on s'estipuli el pagament d'un preu superior al vint per cent del preu total que s'hagi pactat es liquidarà 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 formalització del contracte definitiu de compravenda s'aportarà el document que acrediti la liquidació de l'impost.

No obstant, en el cas de promocions immobiliàries de nova construcció no es liquidarà fins que es formalitzi la transmissió o es posin a disposició de l'adquirent els béns immobles. \*\*

4. (suprimit)

Article 4. Exempcions

Resten exemptes de l'impost:

1. Les plusvàlues derivades de les transmissions de béns immobles i també les procedents de constitucions i cessions de drets reals sobre els

mateixos béns, realitzades pel Consell General, pel Govern, pels comuns, pels quarts, per les entitats parapúbliques o de dret públic, així com les efectuades pels coprínceps en qualitat de caps de l'Estat.

Als efectes d'aquesta Llei són entitats parapúbliques o de dret públic les definides en l'article 3 de la Llei general de finances públiques.

2. Les plusvàlues derivades de les transmissions de béns immobles així com les procedents de constitucions i cessions de drets reals sobre els mateixos realitzades per l'església.

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

4. Les plusvàlues derivades de les transmissions a títol gratuït de béns immobles així com les procedents de constitucions o cessions de drets reals sobre els mateixos béns, realitzades entre cònjuges, entre persones que integrin les unions estables de parella, regulades a la Llei 4/2005 qualificada de les unions estables de parella, del 21 de febrer, o les realitzades entre persones físiques que tinguin un grau de parentiu per consanguinitat o adopció en línia descendent, ascendent o col·lateral fins a tercer grau.

5. Les plusvàlues derivades de les transmissions a títol gratuït d'accions i/o de participacions de

societats en què més del 50% de l'actiu estigui compost per béns immobles o drets reals sobre els mateixos béns, realitzades entre cònjuges, entre persones que integrin les unions estables de parella regulades a la Llei 4/2005 qualificada de les unions estables de parella, del 21 de febrer, o les realitzades entre persones físiques que tinguin un grau de parentiu per consanguinitat o adopció en línia descendent, ascendent o col·lateral fins a tercer grau.

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

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

8. Les plusvàlues derivades de les aportacions de béns immobles o drets reals sobre els mateixos béns realitzades a societats que pertanyin al mateix grup.

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

9. Les plusvàlues derivades de les transmissions que s'efectuïn pels 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.

10. Les plusvàlues derivades de les transmissions oneroses de béns immobles, que hagin constituït l'habitatge habitual i permanent de l'obligat tributari realitzades per persones físiques, sempre i quan concorrin les condicions següents:

a) Que el transmetent tingui la nacionalitat andorrana amb residència efectiva al Principat d'Andorra, o bé sigui estranger i acreditat un període mínim de residència legal, permanent i continuada al Principat d'Andorra de cinc anys.

b) Que el transmetent reinverteixi l'import percebut per la venda en l'adquisició d'un nou habitatge habitual i permanent al Principat d'Andorra.

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 aquests s'adquireixen de forma conjunta.

Es considera habitatge habitual i permanent el que serveix principalment de residència permanent i habitual de l'adquirent en un període superior a 6

mesos i 1 dia per any natural i que l'habitatge sigui l'habitatge habitual i permanent durant un període mínim de quatre anys continuats.

El termini per fer la reinversió és d'un any, a comptar des del moment de la transmissió de l'habitatge. En cas d'incompliment d'aquests períodes, l'obligat tributari ha d'ingressar el deute tributari derivat de l'impost inicialment exonerat per motiu de l'exempció, així com els corresponents interessos de demora, en els terminis que s'estableixin reglamentàriament. A aquests efectes la prescripció de l'impost es computa a partir de la data en què es produeix dit incompliment.

c) Que el transmetent no tingui deutes pendents de pagament amb l'Administració general.

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

11. En els supòsits d'exempció que es regulen en els apartats 2, 3, 4, 5, 6, 7 i 8, el transmetent haurà d'ingressar la quota tributaria corresponent cas que l'adquirent, alieni de forma onerosa o lucrativa el bé en un termini inferior a tres anys.

No transcorregut aquest termini, l'obligat tributari ha d'ingressar el deute tributari derivat de l'impost inicialment exonerat per motiu de l'exempció, així com els corresponents interessos de demora, en els terminis que s'estableixin reglamentàriament. A aquests efectes la prescripció de l'impost es computa a partir de la data en què es produeix dit incompliment.

12. Les plusvàlues derivades de les transmissions de béns immobles per part d'una entitat bancària objecte d'un procediment de resolució realitzat en el marc de la Llei de mesures urgents per implantar mecanismes de reestructuració i resolució d'entitats bancàries.

#### 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 de gravamen, 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 suspensiva, l'impost no es merita fins al seu compliment, sense perjudici del que disposa en l'apartat 3 de l'article 13. 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 als actes a què es refereix l'apartat 3 de l'article 3, l'impost es merita en el moment de la formalització de la promesa de compravenda, excepte en el cas de promocions immobiliàries de nova construcció que meritara quan es formalitzi la transmissió o es posin a disposició de l'adquirent els béns immobles.

\*\*

#### Article 6. Obligat tributari

1. Als efectes d'aquest impost, són obligats tributaris les persones físiques o jurídiques que transmeten els béns immobles o drets reals sobre els mateixos béns.

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

#### Article 7. Retenció als no residents

1. En el cas que el transmissor del bé immoble o del dret no sigui resident a Andorra, l'adquirent del bé immoble o dret ha de practicar una retenció del 5% sobre el valor total de la transmissió i ingressar-lo com si es tractés de la quota tributària de l'impost.

L'ingrés d'aquesta retenció es regula segons els termes previstos en els articles 13 i 15.

A aquests efectes, l'adquirent té la consideració d'obligat tributari pel concepte de la retenció practicada.

2. No obstant això, l'adquirent del bé immoble o dret serà exceptuat de l'obligació de practicar la retenció referida a l'apartat anterior en qualsevol de les circumstàncies següents:

a) Quan es tracti de transmissions exemptes de l'impost en virtut de l'establert a l'article 4.

b) Quan es tracti de transmissions de béns immobles realitzades a partir dels deu anys de propietat d'aquests béns.

#### Article 8. Base de tributació

1. La base de tributació està constituïda per la diferència positiva entre el valor real dels béns transmesos o del dret que es constitueix o cedeix, i el seu valor d'adquisició.

2. En les transmissions, oneroses o lucratives, el valor real dels béns transmesos o del dret que se cedeix es determina d'acord amb el que disposa la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries, del 29 de desembre del 2000.

3. El valor d'adquisició es determina pel valor que s'hagi consignat en el document que acrediti

l'adquisició. En el cas que aquest valor hagi estat objecte de comprovació per part de l'Administració, es pren com a valor d'adquisició el resultant de la comprovació.

4. Al valor d'adquisició s'addiciona l'import de les inversions o millores realitzades en el bé objecte de la transmissió, així com les despeses associades exclusivament a la promoció immobiliària i a l'adquisició dels béns transmesos o dels drets que es constitueixen o cedeixen. Les inversions i millores efectuades han d'estar en termes de la legislació urbanística degudament legalitzades i, juntament amb les despeses associades, s'han de justificar documentalment a través de factures emeses per empresaris o professionals, en els termes que es determinin reglamentàriament.

No es consideren despeses associades les derivades de la intermediació en la venda ni d'altres que no estiguin directament relacionades amb la promoció immobiliària o amb l'adquisició dels béns transmesos o dels drets que es constitueixen o cedeixen.

5. El valor d'adquisició s'actualitza en funció d'uns coeficients calculats d'acord amb el que preveu la disposició addicional primera.

6. Quan l'adquisició s'hagi fet a títol lucratiu, el valor de compra el constitueix el valor real dels béns en el moment de l'adquisició.

7. Als efectes de la liquidació de l'impost, quan es tracti de transmissions a títol gratuït o de transmissions a títol onerosos 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.

8. En el cas previst en l'apartat 3 de l'article 3, la base de tributació es determina aplicant les regles previstes en aquest article al valor del bé immoble o dels drets reals sobre el mateix en el moment de formalitzar-se la promesa de compravenda, excepte en el cas de promocions immobiliàries de nova construcció que es determinarà quan es formalitzi la transmissió o es posin a disposició de l'adquirent els béns immobles. \*\*

#### Article 9. Tipus de gravamen

S'estableixen els tipus de gravamen següents, en funció dels anys en què el bé immoble hagi estat en propietat de l'obligat tributari:

- a) Un tipus del 15% fins a un any.
- b) Un tipus del 14% entre un any i un dia i 2 anys.
- c) Un tipus del 13% entre 2 anys i un dia i 3 anys.
- d) Un tipus del 12% entre 3 anys i un dia i 4 anys.
- e) Un tipus del 10% entre 4 anys i un dia i 5 anys.
- f) Un tipus del 8% entre 5 anys i un dia i 6 anys.
- g) Un tipus del 6% entre 6 anys i un dia i 7 anys.
- h) Un tipus del 4% entre 7 anys i un dia i 8 anys.
- i) Un tipus del 2% entre 8 anys i un dia i 9 anys.
- j) Un tipus de l'1% entre 9 anys i 1 dia i 10 anys.
- k) Un tipus del 0% a partir de 10 anys.

El nombre d'anys es determina, i s'ajusta per excés, de data a data en què l'immoble o el dret hagi estat propietat de l'obligat tributari. A aquest efecte, les inversions computen amb la mateixa antiguitat que l'immoble.

#### Article 10. Quota tributària

1. La quota tributària es determina aplicant a la base de tributació el tipus de gravamen de l'impost.
2. La retenció prevista a l'article 7 té la consideració de quota tributària.

#### 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.
3. En cas d'incompliment dels requisits previstos per a la reinversió en habitatge habitual, la prescripció comença a comptar des del moment en què finalitza el termini dels dos anys perquè l'habitatge es consideri habitual i permanent.

#### Capítol III. Gestió i liquidació de l'impost

##### Article 12. Gestió de l'impost

La gestió i la recaptació de l'impost corresponen al ministeri encarregat de les finances.

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

1. En el supòsit que la transmissió d'un bé immoble o que la constitució o cessió d'un dret real sobre aquest bé es formalitzi a través de contracte privat, l'obligat tributari ha d'autoliquidar l'impost, presentant-lo i ingressant-ne l'import al 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 el cas que la transmissió d'un bé immoble o que la constitució o cessió d'un dret real sobre el mateix bé sigui atorgada a través d'escriptura pública, l'obligat tributari ha de liquidar l'impost de forma simultània a l'atorgament de l'escriptura pública, i el fedatari públic ha de complir les obligacions de l'article 15.

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 que preveu l'article 17 sobre el retorn de l'impost. La consumació de la transmissió amb el compliment de la condició no dona lloc a una nova liquidació.

4. En el supòsit que en la transmissió d'un bé immoble o que la constitució o cessió d'un dret real sobre el mateix bé el transmetent no sigui resident a Andorra, l'obligat tributari no resident ha d'autoliquidar l'impost, presentar-lo i ingressar la quota tributària en els mateixos terminis previstos en els apartats 1 i 2.

En l'autoliquidació, la quota tributària resultant s'ha de minorar en l'import de la retenció practicada segons els termes establerts en l'article 7. Si l'import

retingut és superior a l'import de la quota tributària resultant, el ministeri encarregat de les finances retornarà l'import excedit en un termini màxim de sis mesos segons les condicions formals i els procediments que es determinin reglamentàriament.

L'adquirent obligat tributari ha d'ingressar la retenció practicada, segons els termes establerts en l'article 7, en els terminis previstos en els apartats 1 i 2.

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

#### Article 14. Comprovació de valors

1. L'Administració pot comprovar el valor real dels béns o drets transmesos i també el seu valor d'adquisició durant el termini de dos anys i a comptar de la data de la transmissió o promesa de les definides a l'apartat 3 de l'article 3, excepte en el cas de promocions immobiliàries de nova construcció, que serà a comptar de la data en que es formalitzi la transmissió o es posin a disposició de l'adquirent els béns immobles. 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 reglamentàriament.

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 reglamentàriament, 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 l'increment del 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 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 que impliqui una transmissió patrimonial immobiliària o la constitució o cessió de drets reals en què intervinguin, a fi que es procedeixi a la seva inscripció.

2. Reglamentàriament es determinen la forma i el procediment per dur a terme la inscripció.

#### Article 17. Devolució per ingressos indeguts

1. L'Administració ha de retornar l'impost 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 formes que s'estableixin reglamentàriament.

2. Quan la retenció prevista a l'article 7 sigui superior al deute tributari, l'Administració ha de retornar aquesta diferència als obligats tributaris en la forma i els terminis previstos en el Reglament, i sempre que es reclami la devolució abans del 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 títol IV de la Llei 21/2014, del 16 d'octubre, de bases de l'ordenament tributari.

2. Als efectes d'aquesta Llei és infracció de defraudació:

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

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

c) Deixar d'ingressar les diferències de valor que es produeixin entre el valor declarat i el valor real, comprovat per l'Administració, quan aquesta diferència superi el 50% del valor real del bé immoble edificat o del dret real sobre el mateix o el 100% quan es tracti de terrenys no edificats o dret real sobre el mateix.

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

3. Als efectes d'aquesta Llei és infracció simple 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 del 25% del deute tributari, 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.

#### Disposició addicional primera\*

El valor d'adquisició previst a l'apartat 5 de l'article 8 s'ha d'actualitzar multiplicant-lo pels coeficients d'actualització següents, determinats en funció dels anys en què el bé immoble hagi estat en propietat de l'obligat tributari:

- a) 1,00 per a l'any 2021
- b) 1,00 per a l'any 2020
- c) 1,01 per a l'any 2019
- d) 1,02 per a l'any 2018
- e) 1,04 per a l'any 2017
- f) 1,05 per a l'any 2016
- g) 1,04 per a l'any 2015
- h) 1,04 per a l'any 2014
- i) 1,04 per a l'any 2013
- j) 1,05 per a l'any 2012

#### Disposició addicional segona

La Llei del pressupost general pot actualitzar o adequar els percentatges i els coeficients d'actualització utilitzats en el càlcul de la base de tributació, el tipus de gravamen i l'import de les sancions establerts en aquesta Llei.

#### Disposició transitòria única

En el cas de transmissions realitzades a través de contracte privat, abans de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, l'obligat tributari ha de liquidar aquest impost en el termini de 30 dies a comptar des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei.

Una vegada vençut aquest termini es considera com a data de transmissió el moment de la liquidació.

#### Disposició final primera

S'autoritza el Govern perquè desenvolupi reglamentàriament aquesta Llei.

#### Disposició final segona

Aquesta Llei entra en vigor l'endemà de ser publicada al Butlletí Oficial del Principat d'Andorra.

**Data de publicació BOPA: 02.09.2020**

**(núm. 104)**

**\*Data de publicació en el BOPA: 14.02.2022**

**(núm. 21)**

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

*(\*\*) De conformitat amb la disposició final divuitena de la Llei 4/2022, del 31 de gener, del pressupost per a l'exercici del 2022, la disposició final catorzena, és aplicable en les promeses de compravenda on s'estipuli el pagament d'un preu superior al vint per cent del preu total que s'hagi pactat, formalitzades a comptar de l'1 de gener del 2019.*