

Projecte de llei per al creixement sostenible i el dret a l'habitatge

Exposició de motius

El Principat d'Andorra es troba davant una paradoxa de resolució complexa. L'accés a l'habitatge és la principal preocupació dels ciutadans d'aquest país des de fa mesos i, per contra, els nivells de creixement urbanístic i constructiu del darrer lustre s'assimilen als períodes de màxim creixement que ha viscut aquest país en tota la seva història.

Aquesta circumstància s'explica gràcies al cicle econòmic favorable que viu Andorra, en especial des del final de la pandèmia, que ha atret i segueix atraient persones, en alguns casos de poder adquisitiu elevat, que volen viure en territori andorrà, persuadits per un sistema fiscal competitiu i homologat, i uns bons nivells de seguretat, educació, lleure o qualitat de vida, entre altres factors.

La innegable riquesa que aquest perfil de persones ha aportat al nostre país des de l'any 2012, moment en què es va dur a terme l'obertura econòmica a la inversió estrangera, ha generat, també, externalitats negatives.

És irrefutable que el consum de recursos (sòl, aigua, energia, biodiversitat...) fruit d'aquest repunt constructiu —adreçat pràcticament en exclusiva a aquest nou perfil de residents— incideix en els límits de creixement del país. I aquest ritme de consum ens posa en alerta a tots respecte de la sostenibilitat a llarg termini d'aquest model.

D'altra banda, la riquesa aportada per la inversió estrangera ha generat nous models de negoci, més diversos, complementaris i competitius respecte als sectors tradicionals. Però aquesta nova oferta és també demandant de mà d'obra que s'ha de cobrir i, en darrer terme, de nous fluxos migratoris que han fet créixer el nombre d'habitants a unes taxes que difícilment es poden sostenir.

Aquestes externalitats han incidit directament en l'accés a un habitatge, tant de compra com de lloguer, per a molts ciutadans, en especial les persones joves, les persones grans i les persones més vulnerables.

Tanmateix, cal tenir present que l'accés a un habitatge digne i a un preu assequible constitueix un dels grans reptes als quals s'enfronten la majoria de països desenvolupats avui en dia. Totes les ciutats dels països de l'entorn presenten, en més o menys mesura, tensions en matèria d'habitatge, i Andorra no hi és aliena, ja que la demanda residencial creixent es veu accentuada per un cicle econòmic favorable i una inversió estrangera immobiliària a l'alça.

El repte en què aquesta Llei pretén contribuir no és altre que complir amb el mandat constitucional de promoure les condicions necessàries per fer efectiu el dret de tothom a gaudir d'un habitatge digne, al mateix temps que s'implementa un model de creixement demogràfic, turístic i territorial sostenible en el temps.

Per aquest motiu, la Llei estableix un seguit de mesures, important en nombre, diverses en contingut, i altament transversals quant al seu abast. Mesures a curt termini, conjunturals, per fer front a la problemàtica immediata de l'accés a l'habitatge. Però mesures també estructurals i a mitjà termini, que no només fomenten la posada al mercat i l'accés a l'habitatge, sinó que també i alhora defineixen un model de país en què s'avantposen els valors qualitatius per sobre dels quantitatius, amb criteris de sostenibilitat econòmica i ambiental.

La Llei s'emmarca també en els mandats sorgits del debat sobre l'acció política del Govern en matèria d'habitatge, que tingué lloc al Consell General el dia 16 de novembre

del 2023. En el marc d'aquesta sessió es varen aprovar diverses resolucions que encomanaven al Govern impulsar iniciatives diverses, entre les quals les relatives a modular la inversió estrangera immobiliària, a fer aflorar els habitatges buits, a incidir en els habitatges d'ús turístic i a la coordinació entre administracions per a l'obtenció de dades, entre altres.

Aquestes mesures es complementen, en aquesta Llei, amb altres modificacions de caràcter fiscal i en matèria d'immigració i d'arrendament de finques urbanes per tal d'assolir, durant la legislatura en curs i abans que expirin les prorroques obligatòries en els contractes d'arrendament vigents, un parc immobiliari a preu assequible suficient per cobrir les demandes d'àmplies capes de la societat que es trobin en risc d'exclusió residencial.

En aquest sentit, el títol I de la Llei regula de forma integral la inversió estrangera al Principat d'Andorra. Es redefineix el concepte d'inversió estrangera, tant per a persones físiques com jurídiques, i la categorització de la inversió estrangera, diferenciant la inversió estrangera directa de la immobiliària.

La Llei manté el règim d'autorització prèvia preceptiva per a la gran majoria de les inversions estrangeres, adient per compatibilitzar l'obertura de l'economia andorrana als capitals exteriors tot preservant d'afectacions negatives l'ordre públic i socioeconòmic del Principat.

La regulació de la inversió estrangera immobiliària transita del règim d'obertura establert l'any 2012 cap a un sistema més adaptat a les necessitats actuals, de creixement sostenible i sostingut en el temps.

La novetat més destacada recau en la limitació de la inversió a l'adquisició d'un habitatge unifamiliar o un màxim de dos pisos, apartaments o estudis, juntament amb els seus annexos —que en cap cas no podran excedir de tres places d'aparcament i de tres trasters o similars per pis— o l'adquisició de determinades places d'aparcament. També en destaca la prohibició de la inversió estrangera dedicada a la promoció immobiliària.

El text incorpora també, en la part final, un règim de seguiment en relació amb la materialització de la inversió estrangera que es declara, amb clara vocació de vetllar perquè la dita inversió sigui efectiva i de valor afegit. I aquest seguiment porta aparellat un règim sancionador, que pot donar lloc, en darrer terme, a la nul·litat de la inversió declarada i del vehicle utilitzat per fer-la efectiva.

El títol II modifica diverses disposicions de la Llei 9/2012, del 31 de maig de modificació de la Llei qualificada d'immigració, tenint en compte que els canvis en les tendències migratòries que afecten el nostre país condicionen en certs aspectes la normativa vigent i l'evolució de la societat comporta que tots aquests canvis s'hagin d'introduir en la dita normativa.

D'altra banda, cal recalcar que en matèria migratòria, en els últims temps s'ha constatat que certes figures legals que existeixen s'han emprat de tal manera que han portat a desvirtuar la finalitat amb la qual es van crear i és indispensable introduir certes limitacions per evitar derives que poden comportar abusos que afectin els treballadors.

L'aplicació pràctica de la Llei 9/2012 abans referida ha denotat com a necessària la introducció d'un seguit de modificacions puntuals i concretes, amb l'objectiu de posar fi a certes utilitzacions d'algun tipus d'autoritzacions d'immigració, així com per tenir les eines legals per tal que els usuaris que no respecten les disposicions legals puguin ésser sancionats d'acord amb el principi de legalitat que regeix el nostre ordenament jurídic i,

d'altra banda, també introdueix algunes disposicions per corregir situacions anòmales constatables o poder regularitzar situacions concretes.

Així doncs, aquesta Llei modifica els articles relatius a les autoritzacions de treball temporal tant per a treballadors d'empreses andorranes com per a treballadors d'empreses estrangeres desplaçats a Andorra, així com aquells relatius a les autoritzacions de residència i treball, a les autoritzacions per estudis i a les autoritzacions de residència i treball per compte propi. En segon lloc, aquesta Llei modifica la redacció de l'article relatiu a la seguretat i l'ordre públic i també modifica les disposicions relatives a les renovacions de les autoritzacions per a les quals s'han previst adaptacions.

Aquesta mateixa Llei inclou nous supòsits de denegació de les autoritzacions inicials així com d'anul·lació d'autoritzacions d'immigració i actualitza el règim infractor i s'introdueixen un seguit de salvaguardes pel que fa a les mesures de policia administrativa.

Aquestes mesures es complementen amb una disposició transitòria que clarifica el procediment a seguir pels sol·licitants d'autorització de residència i treball, que abans de l'entrada en vigor de la Llei, ja havien iniciat tots els tràmits per a l'obtenció de la inversió estrangera.

El títol III es dedica a l'establiment d'un seguit de mesures en matèria turística, dirigides a promoure el creixement ordenat del sector turístic, la qual cosa, a més de garantir la sostenibilitat d'aquest sector, ha de permetre reforçar i prioritzar l'accés a l'habitatge, de conformitat amb el mandat contingut en l'article 33 de la Constitució.

Així doncs, el títol contempla la modificació de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic, i preveu un seguit d'adaptacions al règim aplicable als habitatges d'ús turístic. De forma particular, s'incorpora un nou règim de renovació de les autoritzacions en qüestió, de manera que, de conformitat amb el nou article 35 *bis*, passen a tenir una durada de tres anys.

A través de la introducció d'una disposició addicional, i en consonància amb el principi de raonabilitat, s'estableix expressament que les autoritzacions dels habitatges d'ús turístic atorgades abans de l'entrada en vigor d'aquesta Llei s'han de renovar la primera vegada dins el termini de tres anys comptat a partir de la data referida. A la mateixa disposició es preveu que no es pot acordar aquesta primera renovació en cas que l'HUT del què es tracti es trobi en un edifici que, a la data d'entrada en vigor d'aquesta Llei, tingui una quantitat d'HUT que representi menys del 30% de les quotes de participació, en relació amb el total de la superfície destinada a habitatge.

Amb aquesta darrera previsió es pretén afavorir l'entrada al mercat d'habitatges d'aquelles unitats immobiliàries que es troben en edificis de caràcter essencialment residencials. No obstant això, es preveu una excepció a la prohibició de renovació abans referida, permetent-se l'atorgament d'una nova autorització, en cas que es demostrï que ha estat impossible llogar l'immoble després un període de sis mesos.

Tanmateix, s'incorpora com a novetat un règim relatiu a la inactivitat dels habitatges d'ús turístic. En aquests casos, es preveu que el ministeri competent en matèria de turisme ha de revocar l'autorització de l'HUT i ordenar la cancel·lació de la seva inscripció al Registre d'HUT i d'EGHUT.

Paral·lelament, i seguint el camí marcat per la Llei 32/2022, del 14 de setembre, per a la promoció de la sostenibilitat del desenvolupament urbanístic i del turisme, i de modificació de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, del 29 de desembre del 2000, i de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic, s'estableix

la suspensió de l'atorgament de noves autoritzacions d'habitatges d'ús turístic, suprimint-se l'horitzó temporal actualment contemplat en la Llei referida. Aquesta mesura, acompanyada de la coetània suspensió de l'atorgament de noves autoritzacions d'apartaments turístics, també introduïda per aquesta Llei, ha de permetre regular el creixement del sector turístic, sobretot pel que respecta als tipus d'allotjament que, per les seves característiques, tenen una major vocació a ampliar el parc dels immobles que poden destinar-se a usos residencials.

En darrer terme, pel que respecta al títol III, és necessari destacar que, en relació amb els establiments de la modalitat de càmping, s'introdueix a la Llei 16/2017 de constant referència una regulació pròpia per establir expressament la prohibició de pernoctació i d'acampada en autocaravanes, caravanes, càmpers o qualsevol tipologia de vehicle del tipus furgoneta modificat per viatjar i allotjar-s'hi, fora dels càmpings, de les zones d'acampada, de les àrees d'estada d'autocaravanes i de les àrees d'acollida d'autocaravanes.

A l'efecte de garantir la plena eficàcia d'aquesta disposició, s'instaura un règim sancionador propi en relació amb la vulneració de la prohibició de pernoctació i d'acampada abans referida, i s'atribueix la competència inspectora i sancionadora al Departament de Policia, considerant que aquest Cos ja disposa de competències en matèria d'infraccions turístiques i que, a més, la vulneració de la prohibició de pernoctació i d'acampada pot tenir també incidències en l'ordre públic i en la convivència ciutadana.

També convé remarcar l'encomanda que s'efectua al Govern per tal que elabori un projecte de llei a l'efecte d'incrementar la quota de tributació de l'impost sobre les estades en allotjaments turístics, increment que s'ha de destinar entre d'altres a la formació dels professionals del turisme.

El títol IV crea un nou cos jurídic que persegueix, amb caràcter principal i prioritari, que els pisos buits i sense consum elèctric que es troben al Principat d'Andorra aflorin voluntàriament al mercat, en règim de venda o de lloguer, prioritàriament en condicions assequibles.

Es tracta d'una mesura excepcional en atenció a la necessitat existent, i amb caràcter transitori, acotada durant tres anys en el temps, amb l'objectiu de poder disposar del màxim nombre d'habitatges possibles al mercat, de venda o de lloguer, amb vista a l'any 2027, moment en què, si les circumstàncies ho permeten, es pretén deixar sense efectes la mesura de pròrroga forçosa dels contractes de lloguer.

Des d'un punt de vista constitucional, la norma pretén fer efectiu el vessant del dret a la propietat que afecta la seva funció social, en un moment de necessitat habitacional per a molts ciutadans. Perquè els poders públics també estan interpel·lats constitucionalment a promoure les condicions necessàries per fer efectiu el dret de tothom a gaudir d'un habitatge digne.

La mesura preveu, com a *ultima ratio*, un mecanisme de cessió obligatòria en favor del Govern perquè l'immoble s'incorpori temporalment al parc públic d'habitatges a preu assequible —a través un procediment contradictori previ, amb totes les garanties— en cas que el titular persisteixi en la voluntat de no posar al mercat l'habitatge buit. Tot això per un termini acotat i a canvi d'un preu just.

Es tracta d'una mesura que, tot i incidir en darrer terme en el dret a la propietat privada tal com estava preconfigurada en l'imaginari col·lectiu de molts ciutadans, esdevé econòmicament eficient —perquè redueix el consum de pressupost públic per a la construcció d'habitatge, alhora que genera uns revinguts econòmics per al seu titular,

inexistents fins a la data— implementable en el temps de forma pràcticament imminent —ja que suposa un estalvi temporal en l'obtenció del recurs en relació amb la construcció, de bell nou, d'habitatge a preu assequible— i és menys consumidora de recursos i de territori, en un Estat com el nostre, amb poca disponibilitat de sòl.

El títol V modifica diverses disposicions en l'àmbit tributari amb dos objectius clars.

Per una banda, desincentivar l'especulació immobiliària a curt termini, tot incrementant de forma sensible els tipus impositius i els recàrrecs dels impostos directes que graven les plusvàlues immobiliàries, però mantenint per a les persones físiques residents la reducció progressiva de la tributació en funció dels anys de tinença del bé transmès.

I, d'altra banda, incentivar la compra del primer habitatge per a residència habitual i permanent, a través de l'exempció en l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries, incrementant el llindar del valor de l'immoble fins a 500.000 €, i els ingressos dels beneficiaris fins a quatre vegades el salari mínim interprofessional.

La Llei conté diverses disposicions instrumentals que complementen o habiliten els mandats normatius establerts amb caràcter general en el cos de la norma. En destaca, entre altres, la disposició addicional primera, que contempla l'habilitació per a l'accés de a les dades relatives al parc immobiliari d'habitatges, la disposició addicional quarta que crea el Registre Nacional d'Identificació dels Habitatges, com a eina que ha de facilitar la identificació dels habitatges que s'ubiquen en el territori nacional, i la disposició addicional cinquena que contempla el deure de col·laboració dels altres departaments de Govern i els comuns amb el ministeri competent en matèria d'interior pel que respecta al compliment de la normativa d'immigració.

La disposició final segona modifica la Llei 20/2007, del 18 d'octubre, de societats anònimes i de responsabilitat limitada, per tal de preveure l'obligació d'inscriure al llibre registre de socis la informació relativa al tipus de residència del titular de les accions o participacions. Addicionalment, la disposició final tercera modifica la Llei 3/2024, de l'1 de febrer, de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra per tal d'ajustar-la a les noves modificacions operades en la regulació de la inversió estrangera.

La disposició final quarta modifica la Llei 15/2022, del 23 de maig, del text consolidat de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, amb l'objectiu d'endurir el règim sancionador associat a la recuperació fraudulenta de l'habitatge arrendat per a ús propi. La disposició final cinquena modifica la Llei 42/2022, de l'1 de desembre, de l'economia digital, l'emprenedoria i la innovació, pel que respecta al termini per sol·licitar la declaració de societat mercantil *startup* i per deixar sense efecte la disposició transitòria relativa als criteris per a la concessió de les autoritzacions de residència i treball per compte propi. La disposició final sisena modifica a l'alça el tipus de gravamen de l'impost sobre els habitatges buits.

Finalment, la Llei culmina amb tres disposicions finals de tancament que, respectivament, habiliten el desenvolupament reglamentari de la Llei, encomanen la consolidació de textos i en marquen l'entrada en vigor.

Es tracta, en definitiva, d'una Llei que recull un conjunt sistematitzat de mesures transversals que pretenen mantenir i fer compatible el desenvolupament econòmic pròsper i de valor afegit que vivim, juntament amb una inversió estrangera de qualitat, amb un creixement demogràfic harmònic i equilibrat, que promogui el dret a l'habitatge digne de les persones que viuen i treballen a Andorra, tot respectant el territori i l'entorn natural.

Títol I. Inversió estrangera al Principat d'Andorra

Capítol primer. Disposicions generals

Article 1. Definició d'inversió estrangera

1. Es considera inversió estrangera al Principat d'Andorra la inversió que consisteix en l'adquisició de béns situats al Principat d'Andorra, o en l'adquisició o constitució de drets reals sobre aquests béns, per part de:

- a) Persones físiques no residents al Principat d'Andorra.
- b) Persones físiques residents al Principat d'Andorra que realitzin una inversió estrangera immobiliària i que no puguin acreditar 3 anys o més de residència dins dels 10 anys anteriors a la sol·licitud de la inversió estrangera immobiliària.
- c) Persones jurídiques de nacionalitat estrangera, incloses les entitats públiques de sobirania estrangera, tant si efectuen directament la inversió com si la materialitzen a través de la constitució o ampliació d'una sucursal o altre tipus d'establiment permanent.
- d) Persones jurídiques de nacionalitat andorrana amb participació estrangera en el seu capital o en els seus drets de vot superior al vint-i-cinc per cent.

2. Als efectes de la present Llei s'entén per residència la disposició d'una autorització vigent per residir al Principat d'Andorra lliurada pel ministeri competent en matèria d'immigració, excloent-hi les autoritzacions temporals no prorrogables i les autoritzacions de residència sense treball. En el cas de persones de nacionalitat andorrana, es considera residència el període d'inscripció en el registre del Comú corresponent.

3. Són entitats públiques de sobirania estrangera els estats estrangers, les entitats i les institucions oficials públiques estrangeres i les societats i les empreses públiques de nacionalitat estrangera quan el titular de la majoria del seu capital pertanyi a alguna de les entitats mencionades, o estiguin sotmeses al seu control efectiu o tinguin la qualificació de públiques per la legislació del país d'origen.

4. Es considera participació estrangera la que posseeixin, directament o indirectament, persones físiques no residents al Principat d'Andorra o persones jurídiques estrangeres. En el cas d'inversions estrangeres immobiliàries, també és participació estrangera si l'ostenten directament o indirectament persones físiques amb una residència inferior a 3 anys dins dels 10 anys anteriors a la sol·licitud d'inversió.

5. No estan sotmeses a la present Llei, les inversions següents:

- a) L'adquisició de béns mobles diferents dels que es defineixen a l'article 2.1 d'aquesta llei, o la constitució de drets reals sobre els dits béns mobles;
- b) L'adquisició i la constitució de drets reals de garantia;
- c) La subscripció de valors, diferents dels indicats a l'apartat 1.d) anterior, emesos per persones físiques residents o persones jurídiques, privades o públiques, andorranes, i de participacions o accions en organismes d'inversió col·lectiva regulats en la normativa del sistema financer, llevat del supòsit previst a l'article 2, apartat 2.b).

Article 2. Classes d'inversió estrangera

1. És inversió estrangera directa aquella que s'efectua mitjançant la participació en societats mercantils andorranes o mitjançant la constitució o ampliació de sucursals o altres tipus d'establiments permanents.

La participació en societats andorranes s'efectua a través de l'adquisició d'accions, participacions socials, obligacions convertibles en accions o participacions, o altres anàlegs que atorguin el dret a participar en el capital d'una societat, així com qualsevol negoci jurídic en virtut del qual s'adquireixin drets de vot en la junta general de socis.

També és inversió estrangera directa l'adquisició o la constitució de drets reals sobre accions, participacions socials o qualsevol títol de participació en el capital o en els drets de vot de societats mercantils andorranes, així com els drets reals sobre sucursals o establiments permanents establerts al Principat d'Andorra.

2. És inversió estrangera immobiliària aquella que s'efectua mitjançant l'adquisició de la propietat o altres drets reals sobre immobles, la promoció urbanística o immobiliària i les concessions administratives que suposin l'ús privatiu de béns immobles.

També haurà de sotmetre's al règim d'inversió estrangera immobiliària:

a) La inversió estrangera directa en una societat mercantil andorrana en la qual la participació estrangera sigui, o passi a ser, superior al vint-i-cinc per cent i més del cinquanta per cent del seu actiu siguin, o passin a ser, béns immobles o drets reals sobre béns immobles situats al Principat d'Andorra.

b) La inversió estrangera directa en organismes d'inversió col·lectiva o altres vehicles d'inversió, tinguin o no personalitat jurídica pròpia, en els quals la participació estrangera sigui, o passi a ser, superior al vint-i-cinc per cent i més del cinquanta per cent del seu actiu siguin, o passin a ser, béns immobles o drets reals sobre béns immobles situats al Principat d'Andorra.

Als efectes dels apartats a) i b) anteriors, per el càlcul del percentatge de participació estrangera, es té en compte la definició que s'aplica a les inversions estrangeres immobiliàries.

Article 3. Pèrdua o adquisició sobrevinguda de la condició d'inversió estrangera

1. La inversió realitzada perd la condició d'inversió estrangera quan:

a) La persona física no resident adquireix la residència al Principat d'Andorra si es tracta d'inversió estrangera directa, o si ha mantingut la residència al Principat d'Andorra durant almenys 3 anys durant els 10 darrers en el cas d'inversió estrangera immobiliària;

b) Quan la persona jurídica andorrana deixa de complir els requisits de l'apartat 1.d) de l'article 1.

c) O quan la persona jurídica s'inscriu als Registres de Govern com a entitat de dret andorrà i no compleix, o deixa de complir, els requisits de l'apartat 1.d) de l'article 1.

2. La inversió realitzada esdevé estrangera quan, de forma sobrevinguda a la seva formalització:

- a) La persona física deixa de tenir la residència a Andorra.
 - b) O la persona jurídica andorrana canvia la seva nacionalitat, o quan la participació estrangera en aquesta la situa en el supòsit establert en l'apartat 1.d) de l'article 1.
3. La pèrdua de la condició d'inversió estrangera requereix la declaració al Registre d'Inversions Estrangeres, que pot realitzar qualsevol persona amb un interès legítim.
4. L'adquisició sobrevinguda de la condició d'inversió estrangera no requereix en cap cas autorització, sense perjudici de l'obligació de declaració al Registre d'Inversions Estrangeres.

Article 4. *Inversió estrangera prohibida*

Es prohibeixen les inversions estrangeres següents:

- a) Les efectuades per persones que siguin residents, domiciliades o nacionals d'algun dels països considerats de risc en matèria de prevenció de blanqueig de diners i lluita contra el finançament de terrorisme definits pel Grup d'Acció Financera (GAFI), per la Unió Europea o per altres organismes internacionals competents en aquesta matèria, i les efectuades per persones físiques o jurídiques de les quals els organismes encarregats de la prevenció del blanqueig i la lluita contra el finançament del terrorisme informin desfavorablement.
- b) Les efectuades per persones amb antecedents penals per la comissió, al Principat d'Andorra o als països on hagin residit amb anterioritat, d'infraccions doloses que puguin ser considerades com una amenaça real per a l'ordre públic circumscrita a la seva conducta individual.

Article 5. *Inversió estrangera no autoritzable*

No es concedeix autorització administrativa prèvia a les inversions estrangeres que la requereixen, quan incorren en supòsits de prohibició o quan puguin perjudicar, encara que sigui ocasionalment, l'exercici del poder públic, la sobirania i la seguretat nacional, l'ordre públic i econòmic, el medi ambient, la salut pública o l'interès general del Principat d'Andorra.

El Govern determina reglamentàriament els elements objectius que el ministeri competent en matèria d'inversió estrangera ha de verificar.

Capítol segon. *Inversió estrangera directa*

Article 6. *Règim general*

1. La inversió estrangera directa al Principat d'Andorra requereix autorització administrativa prèvia, excepte en els supòsits en què, com a resultat de l'adquisició, l'inversor esdevingui titular d'una participació, directa o indirecta, igual o inferior al deu per cent del capital de la societat o dels drets de vot.
2. La societat mercantil andorrana amb inversió estrangera directa ha d'exercir una activitat econòmica efectiva en el termini de 18 mesos a comptar de la data de la seva constitució.

S'entén que la societat té una activitat econòmica efectiva si, acumulativament, és titular d'un comerç o indústria inscrits al registre del ministeri competent, compleix anualment amb les obligacions de dipòsit de comptes anuals, i manté els imports mínims de xifra de negoci, i/o volum de despesa o inversió, i/o volum d'actiu que es determinin reglamentàriament, tenint en compte la declaració efectuada en el moment de tramitar la sol·licitud d'autorització prèvia.

3. La inversió estrangera directa s'ha de declarar al Registre d'Inversions Estrangeres. També s'ha de declarar al Registre d'Inversions Estrangeres la transmissió dels drets adquirits mitjançant una inversió estrangera directa.

4. La inversió estrangera directa no genera per ella mateixa cap dret a l'inversor per obtenir la residència al Principat d'Andorra, malgrat que aquest exerceixi el càrrec d'administrador o mantingui qualsevol relació laboral o mercantil amb la societat, la sucursal o l'establiment permanent.

Article 7. Comprovació de la inversió estrangera

1. Mitjançant el procediment de comprovació, el ministeri competent en matèria d'inversió estrangera pot requerir informació addicional a les societats amb inversió estrangera directa per verificar el compliment d'aquesta Llei.

2. És d'aplicació al procediment de comprovació la regulació del procediment d'autorització prèvia prevista a l'article 10.

Capítol tercer. Inversió estrangera immobiliària

Article 8. Règim general

1. La inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra requereix sempre autorització administrativa prèvia, que concedeix el ministeri competent en matèria d'inversió estrangera en els supòsits i les condicions que s'estableixen en aquesta Llei.

2. No és necessària autorització administrativa en el supòsit que la inversió estrangera immobiliària sigui per causa de mort, sense perjudici del deure de declaració al Registre d'Inversions Estrangeres.

Article 9. Limitació a la inversió estrangera immobiliària

1. L'inversor definit a l'article 1, apartats 1a) o 1b), té dret a obtenir l'autorització prèvia per a una inversió estrangera immobiliària quan, a banda de no incórrer en motiu de prohibició ni de no autorització previst en la llei, amb la inversió no esdevé propietari ni adquireix drets reals sobre més de:

a) Una parcel·la de terreny en la qual construeixi un sol habitatge unifamiliar, o en la qual estigui construït un habitatge unifamiliar.

b) O d'un habitatge unifamiliar, dos pisos, apartaments o estudis, juntament amb els seus annexos, que en cap cas no podran excedir de tres places d'aparcament i de tres trasters o similars per pis.

c) O de tres places d'aparcament.

2. Als efectes de l'apartat 1:

a) Es consideren en el còmput cadascun dels immobles dels quals l'inversor sigui ple propietari o titular de drets reals, o d'un percentatge indivís, per qualsevol títol i en qualsevol moment en què els hagi adquirit.

b) Es consideren pisos, apartaments, estudis, aparcaments i trasters les unitats immobiliàries en què l'edifici estigui dividit en règim de propietat horitzontal, segons el títol constitutiu.

c) I es considera que la limitació a la inversió estrangera immobiliària té una vigència de 10 anys, transcorreguts els quals l'inversor pot sol·licitar una nova autorització prèvia per una inversió estrangera immobiliària d'acord amb les condicions establertes en l'apartat 1 d'aquest article.

3. L'inversor definit a l'article 1, apartats 1b), 1d) o la sucursal prevista a l'1c), té dret a obtenir l'autorització prèvia per a una inversió estrangera immobiliària quan no incorre en motiu de prohibició ni de no autorització previst en la llei, i l'inversor destina l'immoble al desplegament d'una activitat mercantil per compte propi.

No aplica aquesta limitació a les adquisicions de les entitats operatives del sistema financer andorrà quan corresponguin a procediments executius de la seva activitat creditícia.

4. L'inversor definit a l'article 1, apartat 1d), també té dret a obtenir autorització prèvia i efectuar una inversió estrangera immobiliària descrita a l'apartat 1 si la titularitat del seu capital social pertany a una sola persona física, o a diverses persones físiques que mantinguin entre elles un vincle de matrimoni, unió estable de parella, consanguinitat o adopció en línia descendent, ascendent i/o col·lateral fins al segon grau, i mentre mantinguin aquest vincle.

Les persones físiques titulars del capital social de l'inversor que obtingui aquesta autorització prèvia queden incloses en el còmput previst a l'epígraf a) de l'apartat 2.

5. Es prohibeix la inversió estrangera que tingui per objecte la promoció urbanística o la promoció immobiliària, entesa aquesta darrera com l'adquisició i/o la construcció d'immobles amb la finalitat de comercialitzar-los.

S'exceptuen les promocions immobiliàries que es destinen a l'arrendament d'habitatges per a residència habitual i permanent i sempre que la titularitat es mantingui un mínim de deu anys. S'inclou la inversió vinculada als dits habitatges, com poden ser zones comunes, aparcaments i trasters assignats als habitatges de lloguer. Els habitatges destinats a arrendament que es construeixin a l'empara d'una autorització d'inversió estrangera immobiliària no podran ser alienats fins que hagin transcorregut almenys deu anys a comptar de l'obtenció de la cèdula d'habitabilitat, llevat de pèrdua sobrevinguda de la condició d'inversió estrangera.

6. També es prohibeix:

a) La inversió destinada a realitzar, sobre els immobles, contractes de lloguer amb opció de compra, contractes de lloguer entre una societat i una o diverses persones o entitats vinculades en els termes previstos a la llei de l'impost de societats, i altres negocis jurídics que puguin constituir frau de llei.

b) I la inversió estrangera immobiliària destinada a allotjaments turístics i a immobles amb autorització d'habitatge d'ús turístic.

Capítol quart.- Procediment d'autorització prèvia i seguiment de la inversió estrangera

Article 10. *Procediment d'autorització prèvia*

1. El Govern determina reglamentàriament el procediment de tramitació de la sol·licitud d'autorització prèvia d'inversió estrangera i la documentació que l'ha d'acompanyar.
2. El ministeri competent en matèria d'inversió estrangera ha de resoldre la sol·licitud d'autorització prèvia d'inversió estrangera en el termini màxim de dos mesos, llevat que decideixi prorrogar la decisió per motiu de la instrucció de l'expedient. En tot cas, aquesta pròrroga no pot excedir la meitat del termini inicial, i s'ha de comunicar expressament a la persona interessada.
3. El termini queda en suspens mentre no és lliurada la informació o la documentació que sigui requerida a l'inversor.
4. Transcorregut el termini de resolució, inclòs el de la pròrroga, sense que s'hagi adoptat una resolució expressa, l'autorització s'entén denegada.
5. El Codi de l'Administració serà d'aplicació supletòria en tots els aspectes del procediment d'autorització prèvia que no estiguin previstos en aquesta Llei.

Article 11. *Seguiment de les inversions estrangeres*

1. Les inversions estrangeres autoritzades han d'efectuar-se en el termini que específicament assenyalí l'autorització o, si no n'hi ha, en el termini de sis mesos. Transcorregut aquest termini sense que la inversió s'hagi materialitzat, l'autorització prèvia s'entén caducada, a menys que s'obtingui una pròrroga explícita, que ha de ser única i que se sotmetrà a les condicions que reglamentàriament es determinin.
2. Les inversions estrangeres autoritzades sota determinades condicions han de donar compliment a aquestes en el termini raonable que es determini en l'autorització. El ministeri competent en matèria d'inversió estrangera podrà efectuar les actuacions que estimi necessàries per verificar el compliment de les condicions.
3. Amb periodicitat bianual, o quan així ho requereixi el ministeri competent en matèria d'inversió estrangera, l'inversor haurà de presentar al dit ministeri la documentació que acrediti el compliment d'aquesta llei, segons es determini reglamentàriament.
4. En el supòsit que no es compleixin les condicions o els requeriments legals de la inversió, serà d'aplicació el capítol sisè d'aquesta llei.

Capítol cinquè.- Formalització i registre

Article 12. *Cobraments i pagaments*

1. Els cobraments o els pagaments derivats de les inversions estrangeres i de la seva liquidació s'han d'efectuar a través d'entitats bancàries autoritzades al Principat d'Andorra o d'entitats bancàries domiciliades en algun dels països que no siguin considerats de risc en matèria de prevenció de blanqueig de diners i lluita contra el finançament de terrorisme definits pel Grup d'Acció Financera (GAFI), per la Unió Europea o per altres organismes internacionals competents en aquesta matèria.

2. Els titulars de les inversions estrangeres efectuades de conformitat amb aquesta Llei i les normes que la desenvolupin poden transferir a l'exterior el producte que obtinguin de la seva liquidació i els rendiments obtinguts amb les dites inversions.

Article 13. Formalització

1. Les inversions estrangeres han de formalitzar-se en document públic autoritzat per un notari andorrà i, per autoritzar-les, el notari ha d'exigir als inversors l'autorització prèvia quan correspongui, amb la finalitat d'incorporar-la a la matriu.

2. S'exceptuen del requisit anterior les inversions estrangeres per causa de mort, sense perjudici de l'obligació de la seva declaració i registre.

3. La declaració per part del representant de la societat que pretengui formalitzar una inversió immobiliària de no incórrer en el supòsit previst a l'article 1 apartat 1.d) o a l'article 2 apartat 2.a) d'aquesta Llei, serà suficient per autoritzar l'instrument públic sense autorització prèvia, sense perjudici de la responsabilitat en la qual el dit representant incorri respecte a la seva declaració.

Article 14. Declaració i registre

1. Els notaris que autoritzin el document públic en el qual es formalitzin estan obligats a declarar les inversions estrangeres al Registre d'Inversions Estrangeres en el termini màxim de quinze dies a comptar de l'atorgament del document públic.

2. Les inversions estrangeres que no es formalitzin en escriptura pública autoritzada per un notari andorrà s'han de declarar al Registre d'Inversions Estrangeres en un termini no superior a tres mesos a comptar des que es produeixi l'adquisició o la constitució del dret real.

Capítol sisè.- Infraccions i règim sancionador

Article 15. Nul·litat

Els actes i els negocis contraris a aquesta Llei i els realitzats en frau d'aquesta són nuls de ple dret. Es presumeixen contràries a la llei, sense admissió de prova en contrari, les inversions sobre les quals no es proporioni, en els terminis indicats, la informació veraç que el ministeri competent en matèria d'inversió estrangera sol·liciti, d'acord amb l'article 11.

Article 16. Excepció de la sanció de nul·litat

1. S'exceptuen de la sanció de nul·litat els actes i negocis formalitzats amb tercers de bona fe, que mantindran la seva eficàcia, sense perjudici de les sancions que es preveuen en els articles següents.

2. Les inversions estrangeres prohibides, d'acord amb l'article 4, que derivin d'una transmissió per causa de mort són anul·lables, a instància del Govern, en el termini d'un any des de la seva declaració al Registre d'Inversions Estrangeres.

Article 17. Nul·litat de la societat

1. La societat mercantil amb inversió estrangera directa que incompleixi els requeriments previstos en aquesta llei és declarada nul·la. La declaració de nul·litat no afecta els actes realitzats per la societat.

2. La declaració de nul·litat de la societat mercantil l'acorda el Govern, previ expedient administratiu contradictori que incoa el ministeri competent en matèria d'inversió estrangera.

3. La declaració de nul·litat implica l'extinció de la societat i la cancel·lació d'ofici en el Registre de Societats.

4. Els administradors en el moment de l'extinció o, si no n'hi ha, el liquidador que nomeni la Batllia a instància d'interessat, atribueixen els actius que restin en la societat extingida als antics socis en proporció a la seva quota de participació en el capital social, si d'acord amb la llei poden adquirir-los.

Altrament, disposaran d'un termini de tres mesos per procedir a la seva alienació i, si no ho fan en aquest termini, els actius són objecte d'alienació forçosa per subhasta a través del saig, a instància del ministeri competent en matèria d'inversió estrangera.

5. Si resten deutes en la societat extingida, els socis hi han de respondre solidàriament fins al límit del que els correspongui en l'atribució dels actius.

Article 18. Sancions administratives

1. La realització d'una inversió estrangera, si aplica l'article 15, comportarà a cada infractor, a més de la nul·litat, una multa d'entre 10.000 i 20.000 euros.

2. La realització d'una inversió estrangera, si aplica l'apartat 1 de l'article 16, comportarà a cada infractor una multa per un import equivalent al 25% del valor de la inversió, amb un mínim de 50.000 euros.

3. En defecte de declaració al Registre d'Inversions Estrangeres de les inversions estrangeres no sotmeses a autorització prèvia, o de la liquidació d'una inversió estrangera, transcorreguts 30 dies de la data d'efectes, l'infractor serà sancionat amb una multa de 5.000 euros.

4. En el cas que les informacions o la documentació que el ministeri competent en matèria d'inversió estrangera requereixi en compliment de les funcions que li imposa aquesta Llei, siguin incorrectes o incompletes, cada infractor serà sancionat amb una multa d'entre 15.000 i 30.000 euros, sense perjudici de les altres sancions que procedixin.

5. En el cas que el representant de la societat, en el marc de l'article 13 apartat 3, efectuï una declaració disconforme amb el contingut del llibre registre de socis, serà sancionat amb una multa de 15.000 euros, sense perjudici de les altres sancions que procedeixin.

6. Les infraccions prescriuen en el termini de tres anys des del seu coneixement pel ministeri competent en matèria d'inversió estrangera. El termini de prescripció s'interromp amb la incoació del procediment sancionador.

7. Les sancions prescriuen en el termini de dotze mesos. El termini de prescripció es computa a partir de la data en què les sancions han esdevingut fermes.

8. El procediment sancionador se subjecta al reglament regulador del procediment vigent i, subsidiàriament, al Codi de l'Administració.

9. El ministeri competent en matèria d'inversió estrangera pot adoptar mesures cautelars en qualsevol moment del procediment sancionador, amb la finalitat d'impedir actes o omissions que suposin infracció de la llei.

Capítol setè. El registre d'inversions estrangeres

Article 19. *Organització i funcions*

El Registre d'Inversions Estrangeres és l'òrgan de l'Administració encarregat del desplegament de les funcions registrals establertes en aquesta Llei i en el reglament que la desenvolupa, i depèn del ministeri competent en matèria d'inversió estrangera.

Article 20. *Publicitat a notaris*

El Registre d'Inversions Estrangeres és accessible a les consultes que efectuïn els notaris en exercici de les seves funcions.

Títol II. Modificació de la Llei 9/2012, del 31 de maig de modificació de la Llei qualificada d'immigració

Article 21. *Modificació de l'article 25 de la Llei 9/2012, del 31 de maig de modificació de la Llei qualificada d'immigració*

S'addiciona un apartat 6 a l'article 25 de la Llei 9/2012, del 31 de maig de modificació de la Llei qualificada d'immigració, el qual queda redactat com segueix:

"Article 25. Autorització de treball temporal de fronterer

[...]

6. El titular d'una autorització de treball temporal de fronterer no pot sol·licitar ni obtenir una altra autorització d'immigració temporal si la temporada anterior s'ha constatat qualsevol incompliment de la normativa vigent en matèria d'immigració al Principat d'Andorra."

Article 22. *Modificació de l'article 26 de la Llei 9/2012, del 31 de maig de modificació de la Llei qualificada d'immigració*

S'addiciona un apartat 6 a l'article 26 de la Llei 9/2012, del 31 de maig de modificació de la Llei qualificada d'immigració, el qual queda redactat com segueix:

"Article 26. Autorització d'immigració temporal

[...]

6. El titular d'una autorització de treball temporal no pot sol·licitar ni obtenir una altra autorització d'immigració temporal si la temporada anterior s'ha constatat qualsevol incompliment de la normativa en matèria de reagrupament i que un o diversos dels seus familiars es trobaven en situació irregular al Principat d'Andorra, o qualsevol altre incompliment de la normativa vigent en matèria d'immigració al Principat d'Andorra."

Article 23. *Modificació de l'article 27 de la Llei 9/2012, del 31 de maig de modificació de la Llei qualificada d'immigració*

Es modifiquen els apartats 1, 5 i 6 de l'article 27 de la Llei 9/2012, del 31 de maig de modificació de la Llei qualificada d'immigració i s'afegeix un apartat 7, els quals queden redactats com segueix:

“Article 27. Autorització d'immigració temporal per a treballadors d'empreses estrangeres

1. La persona que desitja contractar els serveis d'una empresa estrangera per executar un treball concret a Andorra ha de sol·licitar i obtenir una autorització d'immigració temporal per a treballadors d'empreses estrangeres. Aquest tipus d'autorització d'immigració únicament és possible per a treballadors d'empreses legalment constituïdes i registrades en un estat membre de la Unió Europea o de l'Associació Europea de Lliure Comerç, a l'excepció dels treballadors d'empreses estrangeres que venen a realitzar uns treballs d'interès general a càrrec d'una administració pública o per compte d'una empresa pública. En aquest supòsit queda prohibit el desenvolupament d'una activitat laboral incomplint les condicions essencials del contracte de treball.

[...]

5. En el supòsit particular de les autoritzacions d'immigració temporals per a treballadors d'empreses estrangeres atorgades per realitzar uns treballs d'interès general a càrrec d'una administració pública o uns treballs per a empreses públiques, la durada de l'autorització s'adequa a la durada dels treballs que s'hagin de realitzar, encara que aquesta sigui superior a sis mesos, sens perjudici que la durada de l'autorització inicial és de sis mesos i les seves pròrrogues són de la mateixa durada.

6. Una persona o empresa que desitgi contractar els serveis d'una empresa estrangera o d'un professional autònom estranger per una durada curta, és a dir, que en cap cas no excedeixi trenta dies naturals per any natural, no ha de sol·licitar cap autorització d'immigració, tot i que ha de cursar una comunicació prèvia per escrit al Servei d'Immigració, i si la contractació és igual o superior a cinc dies hàbils, ha de satisfer la taxa corresponent, la forma de pagament de la qual es fixa per via reglamentària. Aquesta comunicació únicament és possible per a treballadors d'empreses o treballadors autònoms legalment registrats en els països de la Unió Europea o de l'Espai Econòmic Europeu excepte per a treballs d'interès general a càrrec d'una administració pública o de treballs per a empreses públiques.

7. L'empresa o la persona andorrana beneficiària dels serveis prestats per treballadors estrangers dependents d'una empresa estrangera que hagi estat sancionada per incompliments de les disposicions vigents en matèria d'autoritzacions d'immigració temporal per a treballadors d'empreses estrangeres o de notificacions de treballs de curta durada o per incompliments de la normativa laboral vigent o de seguretat i salut en el treball en els darrers dotze mesos no pot sol·licitar ni obtenir una autorització d'aquest tipus, ni efectuar cap notificació de treballs de curta durada fins que hagin transcorregut com a mínim dotze mesos a comptar de la data de la notificació de la resolució ferma de l'expedient sancionador.

L'empresa estrangera que desplaça treballadors al Principat d'Andorra per prestar un servei en els termes d'aquest article que sigui responsable d'algun incompliment de les disposicions vigents en matèria d'autoritzacions d'immigració temporal per a treballadors d'empreses estrangeres o de notificacions de treballs de curta durada o per incompliments de la normativa laboral vigent o de seguretat i salut en el treball en els darrers dotze mesos no pot tornar a desplaçar treballadors al Principat d'Andorra durant un termini de mínim dotze mesos.”

Article 24. Modificació de l'article 28 de la Llei 9/2012, del 31 de maig de modificació de la Llei qualificada d'immigració

Es modifica l'apartat 2 a l'article 28 de la Llei 9/2012, del 31 de maig de modificació de la Llei qualificada d'immigració, el qual queda redactat com segueix:

“Article 28. Autorització de residència i treball

[...]

2. L'autorització de residència i treball es lliura per una durada inicial d'un any i es renova tres vegades per períodes de dos anys. Durant el primer any, el titular de l'autorització ha de mantenir les condicions en mèrits de les quals se li ha atorgat l'autorització i no pot canviar del sector econòmic per al qual ha demanat i obtingut l'autorització, ni treballar per compte propi. Els sectors econòmics agrupats amb aquesta finalitat es determinen reglamentàriament.

[...].”

Article 25. Modificació de l'article 30 de la Llei 9/2012, del 31 de maig de modificació de la Llei qualificada d'immigració

Es modifica l'apartat 1 de l'article 30 de la Llei 9/2012, del 31 de maig de modificació de la Llei qualificada d'immigració i s'afegeix un apartat 1 *bis*, els quals queden redactats com segueix:

“Article 30. Autorització d'immigració per estudis, en pràctiques formatives, per entrenaments esportius d'alt nivell o per recerca

1. La persona estrangera que sol·licita i obté una autorització d'immigració per estudis està autoritzada a estudiar i a residir al país únicament mentre durin els estudis. S'ha d'adjuntar a la sol·licitud el pla d'estudis i el calendari acadèmic. Aquesta autorització té una durada inicial d'un any renovable per períodes d'un any mentre acrediti seguir cursant els estudis. En el cas que els estudis siguin inferiors a un any, la durada de l'autorització serà la mateixa que la durada dels estudis.

1 *bis*. La persona estrangera que sol·licita i obté una autorització d'immigració en pràctiques formatives, per entrenaments esportius d'alt nivell o per recerca està autoritzada a realitzar pràctiques formatives, a realitzar entrenaments esportius d'alt nivell o a efectuar recerques de caràcter científic o similar, i a residir al país únicament mentre durin les pràctiques, els entrenaments o les recerques per als quals ha rebut aquesta autorització. S'ha d'adjuntar a la sol·licitud un calendari de les pràctiques, els entrenaments o les activitats de recerca que es pretengui efectuar, amb una previsió concreta de la data de finalització.

[...].”

Article 26. Modificació de l'article 38 de la Llei 9/2012, del 31 de maig de modificació de la Llei qualificada d'immigració

S'addiciona un nou apartat 3 i es reenumera l'apartat següent de l'article 38 de la Llei 9/2012, del 31 de maig de modificació de la Llei qualificada d'immigració, els quals queden redactats com segueix:

“Article 38. Criteris per a la concessió de les autoritzacions d'immigració de residència i treball o de fronterer

[...]

3. L'estranger que sol·licita una autorització d'immigració d'aquest tipus no pot ostentar una participació social superior al 5% del capital social en l'empresa que el contracta.

4. L'estranger que obté una autorització d'immigració de residència i treball en el marc d'un reagrupament familiar pot exercir qualsevol tipus d'activitat laboral, encara que aquesta activitat estigui afectada per una quota especial vigent.”

Article 27. Modificació de l'article 38 ter de la Llei 9/2012, del 31 de maig de modificació de la Llei qualificada d'immigració

Es modifica l'apartat 2 B) i s'afegeix un apartat 4 a l'article 38 ter de la Llei 9/2012, del 31 de maig de modificació de la Llei qualificada d'immigració, el qual queda redactat com segueix:

“Article 38 ter. Criteris per a la concessió de les autoritzacions d'immigració de residència i treball per compte propi

[...]

2. En la concessió d'autoritzacions d'immigració per exercir una activitat per compte propi, cal que la persona estrangera que sol·licita compleixi les condicions següents:

[...]

B) En tots els altres casos:

a) Previ a la concessió de l'autorització, ha d'efectuar una reserva d'aquesta i disposa del termini de 6 mesos per acreditar els següents extrems presentant els corresponents justificants al Servei d'Immigració:

i) Haver obtingut l'autorització d'inversió estrangera corresponent per constituir una societat andorrana en la qual tingui una participació superior al 34%, i haver constituït legalment la societat esmentada.

ii) Exercir un càrrec en l'òrgan d'administració de la societat esmentada a la lletra a anterior, i exercir-hi també una funció de direcció efectiva i de control de la gestió de l'activitat.

iii) Fer efectiu i dipositar a l'Autoritat Financera Andorrana, en el mateix moment en què es presenta la sol·licitud d'autorització d'immigració, l'import de cinquanta mil euros (50.000 €) no remunerats. En cas que el titular de l'autorització es doni de baixa, o en cas que s'anul·li o no es renovi l'autorització, es restitueix el dipòsit, descomptades les taxes aplicades per l'Autoritat Financera Andorrana, amb la reserva de les retencions que es puguin produir per incompliment de les obligacions contretes al Principat d'Andorra.

En cas que la societat andorrana constituïda en virtut de la qual se sol·licita l'autorització d'immigració ho hagi estat amb la finalitat de portar a terme un projecte empresarial seleccionat per part d'una de les entitats reconegudes prèviament pel Govern a aquest efecte, o ho hagi estat amb la finalitat de promoure l'economia digital, l'emprenedoria o la innovació al Principat d'Andorra segons els criteris establerts reglamentàriament, no és necessari que el titular de l'autorització esmentada faci efectiu ni dipositi l'import a què fa referència el paràgraf anterior.

A efectes de l'establert en aquest apartat, s'entén per:

“Economia digital”: aquella part de la producció econòmica derivada únicament o principalment de tecnologies digitals amb models de negoci basats en béns o serveis digitals.

“Emprenedoria”: l'acte de crear una empresa assumint la majoria dels riscos i gaudint de la majoria dels retorns, habitualment innovant en nous béns o serveis.

“Innovació”: la implementació en la pràctica d'idees que resulten en la introducció de nous béns o serveis o en la millora de l'oferta de béns o serveis existents.

En cas de no acreditar en el termini de 6 mesos els requisits enunciats en aquest punt, la reserva de sol·licitud d'autorització de residència i treball per compte propi quedarà sense efecte.

b) Un cop demostrat el compliment de les condicions previstes a l'apartat a), ha de:

i) Acreditar, en el termini màxim de tres mesos a comptar de la data del registre d'entrada de la sol·licitud d'autorització d'immigració, que la societat esmentada a la lletra a anterior és titular d'un comerç registrat degudament i en activitat al Principat d'Andorra. Aquesta activitat s'ha de demostrar, en el moment de la renovació de l'autorització, mitjançant els ingressos que hagi generat la societat i el comerç dels quals és titular.

ii) Complir les altres condicions establertes en aquesta Llei.

La concessió i el lliurament de l'autorització d'immigració no serà efectiu fins al compliment de totes les condicions enumerades a l'apartat 2 B d'aquest article a l'excepció de la prevista al punt 2 B b) i).

[...]

4. En cas que el titular d'una autorització de residència i treball per compte propi sol·liciti la baixa voluntària del Principat d'Andorra, no pot sol·licitar ni obtenir una altra autorització de residència i treball per compte propi fins que hagin transcorregut com a mínim dotze mesos a comptar de la data del certificat de baixa voluntària del país.”

Article 28. *Modificació de l'article 43 de la Llei 9/2012, del 31 de maig de modificació de la Llei qualificada d'immigració*

Es modifica l'article 43 de la Llei 9/2012, del 31 de maig de modificació de la Llei qualificada d'immigració, el qual queda redactat com segueix:

“Article 43. *Seguretat i ordre públic*

La persona que sol·licita una autorització d'immigració no pot representar un risc per a la seguretat de l'Estat, de les persones o dels béns, ni per a l'ordre públic, i ha d'acreditar que no té antecedents penals arran de la comissió d'infraccions doloses que puguin ser considerades com una amenaça real per a l'ordre públic circumscrita a la seva conducta individual, ni al Principat d'Andorra, ni als països on hagi residit amb anterioritat, i que no s'aprecii reincidència. No obstant això, queden dispensades d'aquesta acreditació les persones beneficiàries de l'autorització de sojorn o de sojorn i treball en règim de protecció temporal i transitòria a l'empara de la Llei de protecció temporal i transitòria per raons humanitàries.

Als efectes de les disposicions d'aquest article es considera que hi ha reincidència, si la persona que sol·licita l'autorització d'immigració ha estat condemnada per dues o més infraccions doloses, d'acord amb les disposicions de l'apartat anterior, en un període de dos anys."

Article 29. *Modificació de l'article 49 de la Llei 9/2012, del 31 de maig de modificació de la Llei qualificada d'immigració*

S'addiciona l'apartat f) a l'article 49 de la Llei 9/2012, del 31 de maig de modificació de la Llei qualificada d'immigració, el qual queda redactat com segueix:

"Article 49. *Motius*

Només és motiu de denegació de la sol·licitud inicial d'autorització d'immigració la constatació d'un o més dels supòsits següents:

[...]

f) El fet de sol·licitar un tipus d'autorització d'immigració en frau de llei."

Article 30. *Addició de l'article 54 ter de la Llei 9/2012, del 31 de maig de modificació de la Llei qualificada d'immigració*

S'addiciona un nou article 54 *ter* a la Llei 9/2012, del 31 de maig de modificació de la Llei qualificada d'immigració, el qual queda redactat com segueix:

"Article 54 *ter*. *Compliment de la normativa en matèria de reagrupament*

1. Els titulars de les autoritzacions d'immigració han de complir en tot moment les limitacions i condicions aplicables en matèria de reagrupament.

2. El Servei d'Immigració denega la renovació de l'autorització d'immigració de la persona que n'és titular si es constata que ha incomplert la normativa en matèria de reagrupament i que un o diversos dels seus familiars es troben en situació irregular al Principat d'Andorra."

Article 31. *Modificació de l'article 57 de la Llei 9/2012, del 31 de maig de modificació de la Llei qualificada d'immigració*

Es modifica l'article 57 de la Llei 9/2012, del 31 de maig de modificació de la Llei qualificada d'immigració, el qual queda redactat com segueix:

"Article 57. *Renovació de l'autorització d'immigració per raons de reagrupament familiar*

Per obtenir la renovació d'una autorització de residència per raons de reagrupament familiar, la persona que n'és titular ha d'haver residit al Principat d'Andorra de manera permanent i efectiva, i la persona que la va reagrupar ha d'haver mantingut les condicions que van permetre el reagrupament familiar."

Article 32. *Addició de l'article 57 bis de la Llei 9/2012, del 31 de maig de modificació de la Llei qualificada d'immigració*

S'addiciona un nou article 57 *bis* a la Llei 9/2012, del 31 de maig de modificació de la Llei qualificada d'immigració, el qual queda redactat com segueix:

"Article 57 *bis*. *Renovació de l'autorització d'immigració per estudis*

Per obtenir la renovació d'una autorització de residència per estudis, la persona que n'és titular ha d'haver residit al Principat d'Andorra de manera permanent i efectiva, haver mantingut les condicions en mèrits de les quals se li va acordar l'autorització, i justificar la matriculació en un establiment d'ensenyament radicat al Principat d'Andorra i reconegut per Govern per al proper curs."

Article 33. Modificació de l'article 58 de la Llei 9/2012, del 31 de maig de modificació de la Llei qualificada d'immigració

Es modifica l'article 58 de la Llei 9/2012, del 31 de maig de modificació de la Llei qualificada d'immigració, el qual queda redactat com segueix:

"Article 58. Renovació de l'autorització de residència i treball

Per obtenir la renovació d'una autorització de residència i treball, la persona que n'és titular ha d'haver residit i treballat al Principat d'Andorra de manera permanent i efectiva.

El Servei d'Immigració denega les dues primeres renovacions si l'autorització inicial fou obtinguda en frau de llei, o si les condicions en mèrits de les quals es va acordar no s'han respectat, o si les condicions d'alta especialització o de salari han deixat de ser les que van permetre una excepció al principi de prioritat en la concessió de les autoritzacions, d'acord amb l'article 41, o si no s'han respectat les condicions de l'article 54 *bis* quant a l'acreditació dels nivells de català que s'hi preveuen. El reglament de quota corresponent ha de condicionar l'obtenció de la primera renovació a l'acreditació del nivell A1 de català i la segona renovació a l'acreditació del nivell A2 de català."

Article 34. Modificació de l'article 58 ter de la Llei 9/2012, del 31 de maig de modificació de la Llei qualificada d'immigració

S'addiciona un apartat 3 a l'article 58 *ter* de la Llei 9/2012, del 31 de maig de modificació de la Llei qualificada d'immigració, el qual queda redactat com segueix:

"Article 58 ter. Renovació de l'autorització de residència i treball per compte propi

[...]

3. El Servei d'Immigració acorda excepcionalment la renovació de l'autorització de residència i treball per compte propi a la persona que l'ha obtingut d'acord amb les disposicions de l'article 38 *ter* 2 B), si aquesta té dret a una renovació per un període de 10 anys, si ha acreditat haver tingut activitat econòmica real durant les vigències de les autoritzacions anteriors, i si va obtenir la seva autorització inicial de residència i treball per compte propi abans d'haver complert 60 anys."

Article 35. Modificació de l'article 73 de la Llei 9/2012, del 31 de maig de modificació de la Llei qualificada d'immigració

S'afegeixen els apartats n), o), p) i q) a l'article 73 de la Llei 9/2012, del 31 de maig de modificació de la Llei qualificada d'immigració, els quals queden redactats com segueix:

"Article 73. Motius

És motiu d'anul·lació d'una autorització d'immigració vigent la constatació de qualsevol dels supòsits següents:

[...]

n) Que es constati que el titular de l'autorització d'immigració temporal per a treballadors d'empreses estrangeres està prestant els seus serveis en lloc diferent d'aquell pel qual se li va atorgar l'autorització o que no se li respecten les condicions en mèrits de les quals se li va atorgar l'autorització d'immigració temporal.

o) Que es constati que el titular d'una autorització inicial obtinguda en aplicació de les disposicions de l'article 28 ha treballat pel seu propi compte durant el primer any.

p) Que es constati que la persona que ha sol·licitat el reagrupament familiar no ha mantingut qualsevol de les condicions o dels requisits legals i reglamentaris que li van permetre obtenir el reagrupament fins a la primera renovació posterior al reagrupament familiar acordat. L'anul·lació de l'autorització de la persona que va sol·licitar el reagrupament comporta l'anul·lació de les autoritzacions d'immigració de les persones que va reagrupar.

q) Que es constati que el titular d'una autorització d'immigració ha incomplert la normativa en matèria de reagrupament i que un o diversos dels seus familiars es troben en situació irregular al Principat d'Andorra.”

Article 36. Modificació de l'article 103 de la Llei 9/2012, del 31 de maig de modificació de la Llei qualificada d'immigració

Es modifica l'apartat 1 a l'article 103 de la Llei 9/2012, del 31 de maig de modificació de la Llei qualificada d'immigració, el qual queda redactat com segueix:

“Article 103. *Persones que es poden reagrupar*

1. Una persona de nacionalitat andorrana que resideixi al Principat d'Andorra o una estrangera titular d'una autorització d'immigració de residència i treball que resideixi al Principat d'Andorra i que hi hagi residit legalment i de manera efectiva i permanent els darrers tres mesos, pot sol·licitar el reagrupament familiar amb:

a) El cònjuge o el membre de la unió estable de parella.

b) Els seus fills menors d'edat, i els fills menors d'edat del cònjuge dels quals tinguin la guàrdia i custòdia legals.

c) Els seus fills majors d'edat, i els fills majors d'edat del cònjuge, a càrrec i dels quals exerceixin la tutela legal o que tinguin sota la seva protecció en el marc d'una institució similar.

d) Els ascendents a càrrec que tinguin com a mínim 65 anys o que estiguin jubilats.

e) Altres persones que les esmentades en les lletres anteriors quan el sol·licitant n'exerceixi la tutela legal o les tinguin sota la seva protecció en el marc d'una altra institució similar reconeguda per l'ordenament jurídic andorrà i no contrària a l'ordre públic nacional, sempre que ambdós progenitors hagin perdut o els hagi quedat extingida la pàtria potestat.

[...].”

Article 37. Modificació de l'article 106 de la Llei 9/2012, del 31 de maig, de modificació de la Llei qualificada d'immigració

Es modifica l'apartat 1 a l'article 106 de la Llei 9/2012, del 31 de maig, de modificació de la Llei qualificada d'immigració, el qual queda redactat com segueix:

“Article 106. Requisits per al reagrupament

1. El resident que sol·licita el reagrupament familiar amb una de les persones descrites a l'article 103 d'aquesta Llei ha d'acreditar que disposa dels mitjans econòmics suficients per assegurar-los un nivell de vida digne i un allotjament adequat. L'allotjament ha de complir les condicions mínimes d'habitabilitat. La suficiència de mitjans econòmics es determina reglamentàriament, atenent especialment com a criteris de càlcul el cost dels béns i dels serveis bàsics i l'avaluació objectiva de les necessitats econòmiques de totes les persones a càrrec. Aquests mitjans econòmics s'han de mantenir fins a la primera renovació posterior al reagrupament acordat.

[...].”

Article 38. Modificació de l'article 124 de la Llei 9/2012, del 31 de maig, de modificació de la Llei qualificada d'immigració

Es modifica l'apartat b) a l'article 124 de la Llei 9/2012, del 31 de maig, de modificació de la Llei qualificada d'immigració, el qual queda redactat com segueix:

“Article 124. Limitacions a la mesura d'expulsió administrativa

No poden ser objecte d'una mesura administrativa d'expulsió:

[...]

b) L'estranger major d'edat que ha nascut a Andorra i que hi resideix des del seu naixement de manera ininterrompuda excepte per necessitat imperiosa per a la seguretat de l'Estat, de les persones o dels béns o per raons d'ordre públic.

[...].”

Article 39. Modificació de l'article 141 de la Llei 9/2012, del 31 de maig, de modificació de la Llei qualificada d'immigració

Es modifica l'apartat g) a l'article 141 de la Llei 9/2012, del 31 de maig, de modificació de la Llei qualificada d'immigració, el qual queda redactat com segueix:

“Article 141. Infraccions greus

Comet una infracció greu:

[...]

g) La persona beneficiària dels serveis prestats per treballadors estrangers dependents d'una empresa estrangera, o per treballadors autònoms estrangers, que deixa continuar l'execució dels treballs després del venciment de l'autorització sense haver obtingut la pròrroga corresponent o després de l'expiració del període comunicat en la notificació de treballs de curta durada.

[...].”

Títol III. Modificació de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic

Article 40. Modificació de l'article 15 de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic

Es modifica l'apartat 3 i s'addiciona un nou apartat 4 a l'article 15 de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic, que queden redactats de la manera següent:

"Article 15. Definició dels establiments de la modalitat de càmping

[...]

3. S'entén per elements d'allotjament fixos els bungalows, les bordes existents en la data d'entrada en vigor de la Llei per al creixement sostenible i el dret a l'habitatge, les cases geodèsiques i altres instal·lacions similars que continguin algun element de fonament fix.

4. Es faculta el Govern, mitjançant el Reglament de construcció, i els comuns, mitjançant els plans d'ordenació i urbanisme parroquials, per regular disposicions urbanístiques i constructives sobre la modalitat de càmping, per a cadascun dels seus grups. La regulació ha de preservar el paisatge i la naturalesa rústica dels terrenys, minimitzar l'impacte que provoca la implantació dels establiments i garantir la sostenibilitat dels recursos i l'equilibri del creixement territorial."

Article 41. Modificació de l'article 16 de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic

Es modifica l'article 16 de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic, que queda redactat de la manera següent:

"Article 16. Grups dels establiments de càmping

Els establiments de càmping, d'acord amb les seves característiques bàsiques, es distribueixen en cinc grups:

1. Càmpings
2. Zones d'acampada
3. Glàmping
4. Àrees d'acollida d'autocaravanes
5. Àrees d'estada d'autocaravanes

Els càmpings, les zones d'acampada, el glàmping, les àrees d'acollida d'autocaravanes i les àrees d'estada d'autocaravanes han de complir els requisits per a l'activitat que s'estableixen en aquesta Llei i en els reglaments que la desenvolupin, així com la prestació i la qualitat dels serveis que la normativa específica determini.

Queden prohibides la pernoctació i l'acampada en autocaravanes, caravanes, càmpers o qualsevol tipologia de vehicle del tipus furgoneta modificat per viatjar i allotjar-s'hi, fora dels càmpings, de les zones d'acampada, de les àrees d'estada d'autocaravanes i de les àrees d'acollida d'autocaravanes.

S'entén per *pernoctació* l'estacionament d'una autocaravana, caravana, càmpers o qualsevol tipologia de vehicle del tipus furgoneta modificat per viatjar i allotjar-s'hi, amb ocupants, en horari nocturn o en l'horari que es determini reglamentàriament.

S'entén per *acampada* en autocaravanes, caravanes, càmpers o qualsevol tipologia de vehicle del tipus furgoneta modificat per viatjar i allotjar-s'hi qualsevol dels supòsits següents:

- a) Quan el vehicle estigui en contacte amb el sòl a través de més elements que les seves rodes.
- b) Quan se superi o amplii el perímetre del vehicle, mitjançant la transformació o el desplegament d'algun dels seus elements o de qualsevol altre element, com ara cadires o taules.
- c) Quan hi hagi emissions i sorolls diferents dels que pugui emetre la combustió del motor o quan s'aboquin substàncies o residus a la via.

Les disposicions anteriors s'entenen sense perjudici de l'aplicació de la normativa en matèria de parada i d'estacionament de vehicles continguda al Codi de la circulació i a les ordinacions comunals corresponents.

Els comuns poden habilitar àrees d'estada d'autocaravanes i àrees d'acollida d'autocaravanes, sempre que compleixin els requisits que s'estableixin reglamentàriament i les obligacions previstes al capítol cinquè d'aquesta Llei.

Tanmateix, el Govern, per decret, pot deixar sense efecte la prohibició d'acampada i pernoctació prevista al tercer paràgraf o habilitar zones específiques per a aquestes finalitats, de forma temporal i durant la celebració d'esdeveniments al territori nacional.”

Article 42. *Modificació de l'article 17 de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic*

Es modifica l'article 17 de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic, que queda redactat de la manera següent:

“Article 17. Definició i classificació dels establiments del grup càmpings

Són càmpings els establiments que, de conformitat amb la descripció establerta a l'article 15, reuneixen els requisits mínims quant a capacitat, característiques i contingut de les unitats d'acampada, els serveis d'acollida i d'altres que es determinin reglamentàriament.

Els elements d'allotjament de les unitats d'acampada del grup càmpings poden ser mòbils, semimòbils o fixos, segons queda definit a l'article 15, amb independència que la seva propietat correspongui als clients o al titular de l'explotació.

Els càmpings es classifiquen en cinc categories identificades per estrelles, les quals es poden subdividir en àrees d'avaluació, que s'han de definir reglamentàriament. A aquest efecte, també es considera la capacitat receptiva, la prestació i la qualitat dels serveis, les condicions i l'equipament.

Els establiments de càmping poden disposar d'unitats d'acampada que tinguin previst l'aparcament de vehicles en un lloc diferent del lloc de la unitat d'acampada, però sempre dins del recinte del càmping. En aquest cas, de la superfície que correspongui a la unitat d'acampada, segons la categoria del càmping, se'n pot descomptar la superfície que es determini per reglament, i el lloc destinat a aparcament ha de portar el número de la unitat d'acampada a què correspongui.

La categoria d'un establiment del grup dels càmpings es pot modificar a petició del titular del Registre de Comerç, sempre que acrediti el compliment dels requisits que permeten el canvi sol·licitat, o bé d'ofici, a conseqüència d'una inspecció efectuada pels serveis tècnics dels ministeris competents, en compliment d'una resolució adoptada en el marc d'un expedient sancionador.”

Article 43. Modificació de l'article 18 bis de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic

Es modifica l'article 18 bis de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic, que queda redactat de la manera següent:

“Article 18 bis. Definició i classificació dels establiments del grup glàmping

Són establiments de glàmping els que estan formats per un màxim de tres elements d'allotjament que només poden ser mòbils o semimòbils, d'acord amb el que estableixen els apartats 1 i 2 de l'article 15, que són propietat del titular de l'establiment o bé que aquest últim té en règim de gestió o explotació, i que ofereixen serveis de dutxa, vàter i aigua potable i reuneixen els requisits mínims quant a capacitat, característiques i contingut de les unitats d'acampada, els serveis d'acollida, la prestació i la qualitat dels serveis i d'altres que es determinin reglamentàriament. Als glàmpings s'accepten també com a elements d'allotjament, sempre amb un màxim de tres elements en total per establiment, els bungalows, les bordes existents en la data d'entrada en vigor de la Llei per al creixement sostenible i el dret a l'habitatge i les cases geodèsiques, així com altres instal·lacions similars que continguin algun element de fonament fix i que siguin íntegrament desplaçables mitjançant dispositius de rodament o maquinària d'elevació, com per exemple grues, entre altres.

Els establiments de glàmping poden no tenir accés per carretera ni places d'aparcament.

Els establiments de glàmping es classifiquen en una única categoria.”

Article 44. Modificació de l'article 19 de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic

Es modifica l'article 19 de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic, que queda redactat de la manera següent:

“Article 19. Definició i classificació dels establiments del grup àrees d'acollida d'autocaravanes

Tenen la consideració d'àrea d'acollida d'autocaravanes els espais de terreny, degudament delimitats, oberts al públic per a l'ocupació exclusiva d'autocaravanes en trànsit, que permeten l'estada màxima que es defineixi per reglament, que no pot superar les 24 hores, sense dret a pernoctar o acampar. No admeten cap element fix d'allotjament, com ara bungalows o mòduls.

Els espais destinats a l'estacionament d'autocaravanes han de quedar definits, en les seves característiques essencials i serveis mínims i capacitat, i en la prestació i la qualitat dels serveis, mitjançant reglament, sense perjudici de la normativa vigent en cada moment en matèria de protecció del medi ambient i d'altres.”

Article 45. Modificació de l'article 35 de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic

Es modifica l'apartat 4 i s'addiciona un apartat 10 a l'article 35 de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic, que queden redactats de la manera següent:

“Article 35. Autorització prèvia dels habitatges d'ús turístic

[...]

5. Els HUT han de complir els requisits mínims definits per via reglamentària per garantir les condicions mínimes de seguretat, higiene, habitabilitat i qualitat. La capacitat màxima de l'habitatge no es pot sobrepassar en cap moment.

[...].

10. No obstant les disposicions de l'apartat 2 anterior, resta prohibida la radicació de qualsevol tipus d'activitat comercial en un habitatge d'ús turístic. A la declaració responsable prevista a l'apartat 4, el propietari o el seu representant legal ha de fer constar que a l'HUT no es troba radicat cap comerç ni s'hi radicarà cap tipus d'activitat comercial en el futur.”

Article 46. Addició de l'article 35 bis a la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic

S'addiciona l'article 35 *bis* a la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic, que queda redactat de la manera següent:

“Article 35 bis. Durada i revocació per inactivitat de l'autorització prèvia

1. L'autorització prèvia dels habitatges d'ús turístic prevista a l'article anterior té una durada de tres anys. El titular del registre d'HUT ha de sol·licitar la renovació de l'autorització al Govern, segons es determini reglamentàriament, tres mesos abans de l'expiració del termini de tres anys comptat a partir de la data de presentació de la sol·licitud de renovació anterior i s'ha de tramitar de conformitat amb el procediment previst a l'apartat 1 de l'article 35 i amb les disposicions reglamentàries que es dictin en desenvolupament d'aquesta Llei.

La renovació de l'autorització queda condicionada al compliment de totes les obligacions i limitacions previstes en aquesta Llei i dels requisits definits per via reglamentària pel que respecta a les condicions mínimes de seguretat, higiene, habitabilitat i qualitat.

2. La manca de sol·licitud de renovació de l'autorització en el termini previst a l'apartat 1 comporta la cancel·lació d'ofici de la inscripció de l'habitatge al Registre d'HUT previst a l'article 40, i la impossibilitat d'exercir l'activitat d'HUT en la unitat immobiliària corresponent.

3. En cas d'inactivitat durant dotze mesos continus, el ministeri competent en matèria de turisme, prèvia tramitació del procediment establert reglamentàriament, ha de cancel·lar d'ofici la inscripció de l'HUT al Registre d'HUT i d'EGHUT.

A l'efecte d'aquest apartat, s'entén per inactivitat el fet de no registrar cap client al ROAT. El fet de registrar un client una vegada transcorregut el període de dotze mesos continus abans referit no obsta a l'aplicació d'aquesta disposició.”

Article 47. Modificació de l'article 40 de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic

Es modifica l'apartat 4 de l'article 40 de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic, que queda redactat de la manera següent:

“Article 40. El Registre d'HUT i d'EGHUT (definició, marc legal i àmbit d'aplicació)

[...]

4. La cancel·lació o modificació de la inscripció d'una unitat immobiliària al Registre d'HUT es pot produir a petició del propietari o del seu representant legal, d'ofici, per canvi de propietari de l'habitatge d'ús turístic per qualsevol motiu diferent de la successió per causa de mort, o bé en compliment d'una resolució adoptada en el marc d'un expedient sancionador per una infracció molt greu que impliqui com a sanció la baixa definitiva del Registre d'HUT i d'EGHUT, o de resultes de qualsevol altra causa prevista a la legislació vigent.

En cas que un habitatge degudament registrat com a HUT canviï de propietari per motiu de successió per causa de mort, el nou propietari ha de regularitzar les dades del Registre d'Habitatges d'Ús Turístic en el termini màxim d'un mes a comptar de la signatura de l'escriptura davant notari.

En la resta de supòsits de canvi de propietari, el transmissent ha de notificar la transmissió al Registre d'Habitatges d'Ús Turístic en el termini màxim d'un mes a comptar de la signatura de l'escriptura davant notari.

Qualsevol altra modificació que afecti les dades de registre d'un HUT s'ha de regularitzar al Registre d'Habitatges d'Ús Turístic en el termini màxim d'un mes des que s'hagin produït els fets.

[...].”

Article 48. Modificació de l'article 40 bis de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic

Es modifica l'article 40 bis de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic, que queda redactat de la manera següent:

“Article 40 bis. Regularització de dades en cas de canvi de propietari

1. A l'efecte del que estableix l'apartat 4 de l'article 40, la regularització de les dades del Registre d'HUT per canvi del propietari de l'habitatge d'ús turístic per qualsevol motiu diferent de la successió per causa de mort, comporta la baixa d'ofici de la inscripció de l'habitatge al registre referit.

2. El canvi de propietari s'ha de notificar al Registre d'HUT en el termini previst a l'apartat 4 de l'article 40. La notificació de la transmissió correspon al transmissent, excepte en el cas d'adquisició per successió per causa de mort, en què la notificació correspon a l'adquirent. En cas que hagi cedit la gestió de l'habitatge d'ús turístic, el transmissent o l'adquirent, segons el cas, també ho ha de notificar a l'EGHUT encarregada d'aquesta gestió en el mateix termini.

3. S'assimila al canvi de propietari la transmissió lucrativa, gratuïta o onerosa, de qualsevol dret real.”

Article 49. Addició de l'article 40 ter a la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic

S'addiciona l'article 40 *ter* a la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic, que queda redactada de la manera següent:

“Article 40 ter. Notificacions relatives als HUT

1. Amb la finalitat de donar compliment a les disposicions d'aquesta Llei pel que fa al règim aplicable als HUT, els comuns han de notificar al ministeri competent en matèria de turisme els canvis de titularitat que afectin unitats immobiliàries autoritzades com a HUT, amb inclusió de la identitat i informació de contacte del nou propietari. Aquesta notificació s'ha d'efectuar en el termini màxim d'un mes des de la data en què el Comú ha tingut coneixement de la transmissió.

2. Igualment, en cas que els comuns tinguin indicis que s'està explotant una unitat immobiliària com a HUT sense disposar de la corresponent autorització, el Comú concernit ho ha de notificar al ministeri competent en matèria de turisme, amb inclusió de la identitat i informació de contacte de la persona titular de la unitat.

De la mateixa manera, en cas que el ministeri competent en matèria de turisme tingui indicis que s'està explotant una unitat immobiliària com a HUT sense disposar de la corresponent autorització, ha de fer la corresponent sol·licitud al Comú corresponent, i aquest li ha de facilitar la identitat i informació de contacte de la persona titular de la unitat.

3. La cessió de dades de caràcter personal que s'hagi de dur a terme al Govern d'acord amb el que disposa aquest article no requereix el consentiment de la persona concernida. El Govern és el responsable del tractament de les dades obtingudes en mèrits d'aquesta disposició.

4. Les dades s'han de conservar segons la normativa aplicable en matèria de conservació d'arxius i de gestió de documents.

5. Atesa la finalitat d'interès públic que té el tractament d'aquestes dades, no és aplicable el dret d'oposició i de supressió de les dades per part de la persona interessada. No obstant això, la persona interessada té dret a exercir el dret d'accés i rectificació. També té dret a exercir el dret de limitació del tractament sempre que l'objecte de la limitació no impedeixi l'assoliment de les finalitats esmentades.

La persona interessada pot adreçar-se mitjançant un escrit al Govern, com a responsable del tractament, per exercir els drets d'accés, rectificació i limitació del tractament.”

Article 50. Modificació de l'article 57 de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic

Es modifica l'article 57 de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic, que queda redactat de la manera següent:

“Article 57. Import de la taxa per a l'obtenció de les plaques o certificats

L'import de la taxa per a l'obtenció de les plaques o certificats oficials dels establiments d'allotjament turístic és el següent:

Modalitat	Grup	Categoria	Import taxa
Hotelera	Hotels	Placa 1 estrella	365,15 euros
		Placa 2 estrelles	547,70 euros

		Placa 3 estrelles	730,26 euros
		Placa 4 estrelles	912,86 euros
		Placa 5 estrelles	1.095,42 euros
	Aparthotels	Placa 1 estrella	365,15 euros
		Placa 2 estrelles	547,70 euros
		Placa 3 estrelles	730,26 euros
		Placa 4 estrelles	912,86 euros
		Placa 5 estrelles	1.095,42 euros
	Hostals o residències	Placa	365,15 euros
	Pensions	Placa	365,15 euros
Apartaments	Apartaments turístics	Placa 1 estrella	365,15 euros
		Placa 2 estrelles	547,70 euros
		Placa 3 estrelles	730,26 euros
		Placa 4 estrelles	912,86 euros
		Placa 5 estrelles	1.095,42 euros
Càmpings	Càmpings	Placa 1 estrella	365,15 euros
		Placa 2 estrelles	547,70 euros
		Placa 3 estrelles	730,26 euros
		Placa 4 estrelles	912,86 euros
		Placa 5 estrelles	1.095,42 euros
	Zones d'acampada	Placa	365,15 euros
	Glàmping	Placa	365,15 euros
	Àrees d'acollida d'autocaravanes	Placa	365,15 euros
	Àrees d'estada d'autocaravanes	Placa	547,70 euros
Allotjaments rurals	Casa o borda rural	Placa	365,15 euros
Habitatges d'ús turístic	Habitatge d'ús turístic	Certificat d'inscripció Registre d'HUT/modificació/renovació	100,00 euros
	Habitatge d'ús turístic	Certificat ordinari	7,50 euros
	Empresa de gestió d'habitatge d'ús turístic	Placa	644,23 euros
Establiments complementaris	Albergs	Placa	365,15 euros
	Cases de colònies	Placa	365,15 euros
	Refugis de muntanya		
		Placa de refugi guardat	365,15 euros
Placa de reposició		Placa	50% del cost que correspongui segons grup i categoria

Les plaques oficials queden en propietat del Govern d'Andorra, i el ministeri competent en matèria de turisme té en tot moment la potestat de retirar-les dels establiments que incompleixin la normativa, d'acord amb el procediment administratiu que es determina reglamentàriament.

En cas de canvi de categoria d'un establiment d'allotjament turístic, aquest establiment queda obligat a retornar de manera immediata al Govern d'Andorra les plaques oficials, sense perjudici de l'obligació de satisfer la taxa per a l'obtenció de la placa corresponent a la nova categoria.

S'entén que la placa de reposició només es pot sol·licitar en cas de robatori, presentant el full de denúncia corresponent, o en cas de deteriorament de l'original, que s'ha de retornar a l'Administració.”

Article 51. Modificació de l'article 63 de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic

Es modifica l'article 63 de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic, que queda redactat de la manera següent:

“Article 63. *Responsables de les infraccions*

Són responsables de les infraccions en les matèries d'aquesta Llei d'allotjament turístic les persones físiques o jurídiques titulars d'empreses, establiments i activitats d'allotjament turístic a nom de les quals figurin inscrits en el Registre de Comerç i Indústria o en el Registre de Turisme d'HUT.

En el cas dels habitatges d'ús turístic, el responsable de l'activitat en cas d'infracció és el propietari o l'empresa EGHUT, o solidàriament tots dos, segons el tipus d'infracció perseguit.

En el cas de la infracció prevista a la lletra *m* de l'article 69, és responsable el conductor del vehicle i, en cas que no es pugui identificar, es pot declarar la responsabilitat solidària dels ocupants del vehicle.”

Article 52. Modificació de l'article 64 de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic

Es modifica l'article 64 de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic, que queda redactat de la manera següent:

“Article 64. *Autorització administrativa*

Les empreses, establiments o instal·lacions on es duguin a terme activitats d'allotjament turístic han de disposar de les autoritzacions administratives pertinents, així com de la inscripció preceptiva en el Registre de Comerç i Indústria, exceptuant els HUT en el cas previst a l'apartat 2 de l'article 35.

L'incompliment dels requisits a què es refereix l'apartat anterior comporta la clausura o el tancament de l'establiment, de conformitat amb la normativa aplicable en la matèria. Els comuns resten exceptuats d'obtenir l'autorització administrativa com a allotjament turístic per a l'obertura d'àrees d'estada d'autocaravanes i d'àrees d'acollida d'autocaravanes, així com d'obtenir la inscripció prop del Registre de Comerç i Indústria, sense perjudici de l'obligació de comptar amb els informes preceptius dels departaments competents.”

Article 53. Modificació de l'article 65 de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic

Es modifica l'article 65 de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic, que queda redactat de la manera següent:

“Article 65. *Del procediment inspector i sancionador per a determinades infraccions*

1. S'estableixen les normes especials aplicables següents en relació amb les infraccions previstes a les lletres *j* i *k* de l'article 69, a les lletres *n* i *o* de l'apartat 1 de l'article 70, i a

les lletres *d* i *e* de l'apartat 1 de l'article 71, relatives al Registre d'Ocupació regulat als articles 48, 49, 50 i 51, sense perjudici de les normes establertes amb caràcter general als capítols novè, desè, onzè i dotzè, que hi són igualment aplicables:

a) La potestat inspectora correspon al Departament de Policia pel que fa a les infraccions assenyalades en aquest apartat.

b) La potestat sancionadora d'aquestes infraccions correspon al ministeri encarregat d'interior.

c) Quan el Departament de Policia constati una infracció, ho ha de comunicar al ministeri responsable d'interior segons el procediment que correspongui, sense perjudici que se n'informi el ministeri responsable de turisme.

d) El ministeri responsable d'interior ha d'informar el ministeri responsable de turisme del contingut i la forma de la resolució adoptada en el marc de l'expedient sancionador tramitat a aquest efecte.

2. La potestat inspectora i sancionadora en relació amb la infracció prevista a la lletra *m* de l'article 69 correspon al Departament de Policia. El procediment sancionador en aquest cas se substancia de conformitat amb les regles següents:

a) El procediment sancionador s'incoa amb la denúncia d'un membre del Departament de Policia mitjançant la constatació de la infracció corresponent, que ha de notificar-se a la persona expedientada. Aquesta persona disposa d'un termini de deu dies hàbils, comptats a partir de l'endemà de la notificació, per fer les al·legacions que consideri pertinents.

b) Si la persona expedientada presenta al·legacions durant el termini esmentat a la lletra anterior, l'expedient completat degudament amb els documents que s'hi ressenyen és tramès al director del Departament de Policia perquè el resolgui.

c) La resolució dictada pel director del Departament de Policia es notifica a la persona expedientada, la qual disposa d'un termini d'un mes a comptar de l'endemà de la notificació de la resolució per fer efectiu l'import davant del Departament de Policia. Transcorregut aquest termini sense que s'hagi fet efectiu l'import de la sanció, es procedeix per la via executiva. En aquest cas, l'import esmentat s'incrementa amb un recàrrec del 20%.

d) Un cop transcorregut el termini de deu dies hàbils sense que la persona expedientada hagi fet les al·legacions oportunes, es considera que l'expedient sancionador ha estat resolt i que la constatació de la infracció s'ha notificat degudament, de forma que l'import de la sanció esdevé ferm. La persona sancionada disposa del termini d'un mes per fer efectiu l'import davant el Departament de Policia, i, en cas contrari, es procedeix per la via executiva. En aquest cas, l'import esmentat s'incrementa amb un recàrrec del 20%.

e) Contra la resolució dictada pel director del Departament de Policia a què fa referència la lletra *c* anterior es pot interposar recurs, de conformitat amb el que estableix el Codi de l'Administració. La interposició d'aquest recurs suspèn l'execució de la resolució impugnada i és preceptiva per accedir a la via jurisdiccional, en els termes establerts pel Codi de l'Administració.

f) En cas que es faci el pagament voluntari de la sanció en el mateix moment en què s'incoa el procediment sancionador o dins els deu dies hàbils següents, es redueix un 50% l'import de la sanció. Aquest pagament voluntari implica:

i) La renúncia a fer al·legacions. En cas que se'n facin, es tenen per no formulades.

- ii) La finalització del procediment sancionador sense que calgui dictar una resolució expressa.
 - iii) La fermesa de la sanció amb efectes plens a comptar del dia en què es paga.
- g) Les persones contra les quals s'incoï l'expedient sancionador que no constin com a residents al Principat d'Andorra han de constituir un dipòsit equivalent a l'import de la sanció aplicable des del mateix moment en què s'emet la constatació de la infracció.
- h) Si la persona en qüestió no pot dipositar aquest import, s'autoritza la presentació d'una caució o un aval suficient emès per qualsevol entitat bancària del Principat d'Andorra o per qualsevol altra persona solvent a criteri de l'agent que hi intervingui.
- i) En cas contrari, l'agent que hi intervé immobilitza el vehicle.
- j) En cas que la persona sancionada vulgui fer ús del règim previst a la lletra *f* anterior, segons correspongui, ha d'indicar-ho expressament, i pot gaudir —si així ho fa— de la reducció que s'hi regula. En aquest cas, el dipòsit es fa en concepte de la sanció ferma.”

Article 54. Modificació de l'article 69 de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic

Es modifica l'article 69 de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic, que queda redactat de la manera següent:

“Article 69. Infraccions lleus

Es consideren infraccions lleus:

Normes generals

- a) L'exercici de l'activitat d'allotjament disposant de l'autorització pertinent, però mancada, per causa imputable a l'administrat, d'algun requisit exigible segons les disposicions vigents.
- b) La manca d'informació que acrediti que l'establiment posa a disposició dels clients els corresponents fulls de reclamació.
- c) La inexistència de distintius obligatoris i l'exhibició de distintius que no compleixin els requisits establerts.
- d) La manca de lliurament del full oficial de preus, serveis o períodes d'obertura segons les dates establertes reglamentàriament, salvat que hi hagi motius degudament justificats i prèviament acceptats pel ministeri competent en matèria de turisme.
- e) Les deficiències en les condicions de manteniment, higiene i funcionament dels espais, les instal·lacions, el mobiliari i els utensilis dels establiments turístics.
- f) Les deficiències en la prestació dels serveis exigibles, segons la categoria de què disposi l'establiment o el contracte signat amb el client.
- g) La manca d'expedició o l'expedició incorrecta de les confirmacions de reserves, de les factures o comprovants reglamentaris per part dels propietaris d'HUT, dels establiments d'allotjament turístic i de les empreses d'allotjament en relació amb els serveis sol·licitats.

h) La manca d'informació al ministeri competent en matèria de turisme en relació amb el canvi de la titularitat en la propietat o l'explotació d'un establiment d'allotjament turístic, excepte quan es tracti de la infracció tipificada a la lletra *h* de l'apartat 2 de l'article 70.

i) No atendre la reserva degudament confirmada de places proporcionant al client una solució alternativa amb una prestació anàloga o superior a la contractada, al més a prop possible de l'allotjament on s'ha efectuat la reserva.

j) L'omissió d'alguns dels punts essencials establerts a l'apartat 3 de l'article 48, a l'apartat 5 de l'article 49, a l'apartat 3 de l'article 50 i a l'article 51 en la inscripció al Registre d'Ocupació.

k) La notificació extemporània al Departament de Policia de la negativa d'un o més clients a facilitar el seu document d'identitat, en els termes establerts a l'apartat 2 de l'article 49.

l) El tracte descortès a la clientela.

m) La pernoctació o l'acampada en autocaravanes, caravanes, càmpers o qualsevol tipologia de vehicle del tipus furgoneta modificat per viatjar i allotjar-s'hi, fora de les zones i les àrees expressament habilitades de conformitat amb aquesta Llei, així com la pernoctació, en règim turístic, en qualsevol classe de vehicle.

n) Totes les altres conductes contràries a tot el que disposa la normativa turística vigent en el moment en què es cometin infraccions que, per la seva naturalesa o gravetat, no constitueixin infracció greu o molt greu."

Article 55. Modificació de l'article 70 de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic

Es modifiquen les lletres *c* i *h* de l'apartat 2 de l'article 70 de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic, que queden redactades de la manera següent:

"Article 70. *Infraccions greus*

[...]

2. Pel que afecta específicament els HUT i les EGHUT:

[...]

c) El fet que un HUT deixi de complir almenys un dels requisits que han donat lloc a la seva classificació en una categoria, o el fet de fer obres o reformes estructurals que suposin una disminució de la qualitat o que afectin la seva categoria o capacitat, sense haver-ne informat el ministeri competent en matèria de turisme o sense haver seguit el procediment establert.

[...]

h) L'incompliment per part del transmissor o de l'adquirent, segons el cas, de l'obligació de notificar al Registre d'HUT la transmissió d'un habitatge d'ús turístic en el termini previst a l'apartat 4 de l'article 40."

Article 56. Modificació de l'article 71 de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic

S'addiciona una nova lletra *f* a l'apartat 2 de l'article 71 de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic, que queda redactada de la manera següent:

“Article 71. *Infraccions molt greus*

[...]

2. Pel que afecta específicament els HUT i EGHUT.

[...]

f) El fet que un HUT deixi de complir almenys un dels requisits que han donat lloc al seu registre.”

Article 57. Modificació de l'article 72 de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic

Es modifica l'article 72 de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic, que queda redactat de la manera següent:

“Article 72. *Sancions*

Les sancions per infraccions en matèria d'allotjament turístic poden ser:

a) Multa.

b) Rebaixa de la categoria atorgada, aplicable únicament en el cas d'una infracció greu, d'acord amb el que estableix la lletra a de l'apartat 1 de l'article 70. El ministeri competent en matèria de turisme procedirà en aquest supòsit a assignar automàticament a l'establiment la qualificació resultant de la inspecció de classificació efectuada.

c) Suspensió de les activitats empresarials i/o professionals per un període de fins a un any, en cas d'infracció molt greu, exceptuant els HUT.

d) Tancament temporal de l'establiment o, si escau, d'una unitat d'allotjament, exceptuant els HUT, únicament en cas d'infracció molt greu. La sanció determina la durada del tancament temporal, que, en tot cas, ha de ser com a mínim el temps que duri restablir o normalitzar la situació alterada per la infracció comesa.

e) En el cas dels HUT, baixa definitiva del Registre d'Habitatges d'Ús Turístic i d'Empreses de Gestió d'Habitatges d'Ús Turístic, únicament en cas d'infracció molt greu.”

Article 58. Modificació de l'article 73 de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic

Es modifica l'article 73 de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic, que queda redactat de la manera següent:

“Article 73. *Graduació de les sancions i import de les sancions*

1. Amb la finalitat de graduar les sancions, a més de les comissions o omissions que s'hagin produït, cal tenir en compte, d'acord amb el principi de proporcionalitat:

- a) Els antecedents.
- b) La negligència o intencionalitat.
- c) La pertorbació dels serveis.
- d) Els danys i/o perjudicis produïts tant al client com a l'Administració, així com a la imatge turística d'Andorra.
- e) La reincidència.
- f) L'incompliment dels requeriments de la inspecció d'allotjaments turístics, d'acord amb el que s'estableix a l'article 87.
- g) El benefici obtingut.

2. De conformitat amb els criteris per a la graduació de les sancions establerts en l'apartat anterior, les sancions poden imposar-se de la forma següent:

- a) Les infraccions lleus se sancionen amb multa de 60 a 900 €, excepte la infracció prevista a la lletra *m* de l'article 69, que se sanciona amb multa d'un import fix de 300 €.
- b) Les infraccions greus se sancionen amb multa de 901 a 3.000 €.
- c) Les infraccions molt greus se sancionen amb multa de 3.001 a 18.000 € o, en funció dels criteris referits anteriorment, amb la suspensió de l'activitat durant un període màxim d'un any o el tancament temporal de l'establiment com a mínim el temps que duri restablir o normalitzar la situació alterada per la infracció comesa.

En el cas dels HUT, les infraccions molt greus se sancionen amb multa de 3.001 a 18.000 € o amb la baixa definitiva del Registre d'Habitatges d'Ús Turístic i d'Empreses de Gestió d'Habitatges d'Ús Turístic.

En l'aplicació de les sancions, cal assegurar en qualsevol cas que la sanció imposada no resulti més beneficiosa per als infractors que el compliment de les normes infringides.”

Article 59. Addició de la disposició addicional segona a la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic

S'addiciona la disposició addicional segona a la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic, que queda redactada de la manera següent:

“Disposició addicional segona. Primera renovació de les autoritzacions dels habitatges d'ús turístic

1. Les autoritzacions dels habitatges d'ús turístic atorgades abans de l'entrada en vigor de la Llei per al creixement sostenible i el dret a l'habitatge s'han de renovar la primera vegada a partir del tercer any comptat des de la data referida. El titular del registre d'HUT ha de presentar la corresponent sol·licitud de renovació com a mínim tres mesos abans de l'exhauriment del termini de tres anys comptat a partir de l'entrada en vigor de la Llei. La manca de sol·licitud de renovació de l'autorització en el termini previst comporta la cancel·lació d'ofici de la inscripció de l'habitatge al Registre d'HUT previst a l'article 40, i la impossibilitat d'exercir l'activitat d'HUT en la unitat immobiliària corresponent.

A partir de la data d'entrada de la sol·licitud de primera renovació, el ministeri competent en matèria de turisme ha de realitzar les inspeccions corresponents d'acord amb el calendari d'inspeccions que es determini reglamentàriament.

2. Es prohibeix la renovació referida a l'apartat anterior en cas que l'HUT corresponent es trobi en un edifici que, a la data d'entrada en vigor de la Llei per al creixement sostenible i el dret a l'habitatge, tingui una quantitat d'HUT que representi menys del 30% de les quotes de participació, en relació amb el total de la superfície destinada a habitatge. A l'efecte d'aquest apartat, s'equipara edifici a la comunitat de propietaris corresponent.

3. Per excepció al que preveuen l'apartat 2 anterior i la disposició addicional tercera, s'ha d'acordar una nova autorització d'habitatge d'ús turístic en cas que el titular del registre de l'HUT afectat per la prohibició de renovació justifiqui suficientment la impossibilitat de llogar la unitat immobiliària com a habitatge.

A aquest efecte, dins el termini màxim de divuit mesos, o de dos anys en el cas d'execució de treballs per adequar la unitat com a habitatge, segons previst a la lletra b, comptat a partir de la data de no renovació, la persona interessada ha de presentar la sol·licitud d'autorització i ha d'acreditar la concurrència d'algun dels supòsits següents:

a) La unitat immobiliària ha estat destinada al mercat de lloguer, de forma inequívoca, mitjançant una agència immobiliària, durant, com a mínim, els sis mesos anteriors a la data de presentació de la nova sol·licitud d'autorització, a un preu que no sigui superior al preu estadístic de mercat.

b) L'ús de la unitat immobiliària ha estat cedit voluntàriament al Govern, en les condicions legalment establertes per formar part del parc públic d'habitatges de lloguer a preu assequible, i l'ús de l'habitatge no ha estat adjudicat per part del ministeri responsable de l'habitatge o de l'Institut Nacional de l'Habitatge, una vegada transcorreguts, com a mínim, sis mesos des de la data de la signatura del conveni o acord corresponent i, si escau, des de la finalització dels treballs necessaris per a l'adequació de la unitat com a habitatge.

La destinació de la unitat immobiliària al mercat de lloguer, prevista a la lletra a., o la cessió de l'ús a Govern, prevista a la lletra b., s'ha d'haver efectuat, tot tardar, dins els tres mesos següents a la data de no renovació.

Reglamentàriament s'ha d'establir la documentació acreditativa que s'ha de presentar conjuntament amb la sol·licitud d'autorització.

Per tal de verificar la concurrència d'algun dels supòsits anteriors, el ministeri competent en matèria d'habitatge i l'Institut Nacional de l'Habitatge han de prestar la col·laboració que sigui requerida pel ministeri competent en matèria de turisme i transmetre-li la informació necessària a aquest efecte.

4. A la data d'entrada en vigor de la Llei per al creixement sostenible i el dret a l'habitatge, el ministeri competent en matèria de turisme ha d'informar:

a) Tots els titulars de registres d'HUT sobre la data en què expirarà l'autorització corresponent i, si escau, si l'HUT es troba afectat per la prohibició de renovació prevista a l'apartat 2 anterior.

b) Les EGHUT que, dins el parc immobiliari que gestionen, comptin amb HUT que estiguin afectats per la prohibició de renovació prevista a l'apartat 2 anterior.

c) Els comuns sobre les autoritzacions dels HUT radicats a les seves respectives parròquies l'autorització dels quals no es renovarà en virtut de l'apartat 2 anterior, amb la conseqüent cancel·lació del Registre, una vegada transcorregut el termini de tres anys."

Article 60. Addició de la disposició addicional tercera a la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic

S'addiciona la disposició addicional tercera a la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic, que queda redactada de la manera següent:

“Disposició addicional tercera. Suspensió de l'atorgament de noves autoritzacions dels habitatges d'ús turístic

A partir de l'entrada en vigor de la Llei per al creixement sostenible i el dret a l'habitatge, se suspèn l'atorgament de noves autoritzacions d'Habitatges d'Ús Turístic, previstes a l'article 35 d'aquesta Llei. Conseqüentment, se suspèn la inscripció de noves altes d'habitatges d'ús turístic al Registre d'habitatges d'ús turístic, regulat a l'article 40 d'aquesta Llei.”

Article 61. Addició de la disposició addicional quarta a la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic

S'addiciona la disposició addicional quarta a la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic, que queda redactada de la manera següent:

“Disposició addicional quarta. Suspensió de l'atorgament de noves autoritzacions d'apartaments turístics

1. A partir de l'entrada en vigor de la Llei per al creixement sostenible i el dret a l'habitatge, se suspèn l'atorgament de llicències urbanístiques relatives a projectes constructius o que comportin el canvi d'ús a ús hotelier per fer apartaments turístics.

2. No queden afectades per aquesta suspensió les sol·licituds presentades abans de l'entrada en vigor de la Llei referida.

3. Aquesta disposició no afecta els apartaments turístics existents a la data referida, i no obsta a les modificacions de titularitat que es puguin efectuar en relació amb aquest tipus d'allotjaments.”

Article 62. Addició de la disposició addicional cinquena a la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic

S'addiciona la disposició addicional cinquena a la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic, que queda redactada de la manera següent:

“Disposició addicional cinquena. Referències al Servei de Policia

Les referències al Servei de Policia contingudes en aquesta Llei s'han d'entendre fetes al Departament de Policia.”

Article 63. Addició de la disposició transitòria setena a la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic

S'addiciona la disposició transitòria setena a la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic, que queda redactada de la manera següent:

“Disposició transitòria setena. Càmput dels períodes d'inactivitat

A l'efecte del que preveu l'apartat 3 de l'article 35 *bis* d'aquesta Llei, el còmput dels períodes d'inactivitat comencen a computar-se a partir de l'entrada en vigor de la Llei per al creixement sostenible i el dret a l'habitatge.”

Article 64. Addició de la disposició transitòria vuitena a la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic

S'addiciona la disposició transitòria vuitena a la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic, que queda redactada de la manera següent:

“Disposició transitòria vuitena. *Sol·licituds presentades abans de l'entrada en vigor d'aquesta Llei*

Les sol·licituds de modificació del titular d'un habitatge d'ús turístic presentades abans de l'entrada en vigor de la Llei per al creixement sostenible i el dret a l'habitatge s'han de tramitar de conformitat amb la normativa vigent abans de la data esmentada.”

Article 65. Addició de la disposició transitòria novena a la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic

S'addiciona la disposició transitòria novena a la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic, que queda redactada de la manera següent:

“Disposició transitòria novena. *Comerços radicats en HUT a l'entrada en vigor de la Llei*

Els comerços que a l'entrada en vigor de la Llei per al creixement sostenible i el dret a l'habitatge es trobin radicats en un HUT, en contravenció de l'apartat 10 de l'article 35, s'han de donar de baixa en el termini màxim de sis mesos des de la data referida.”

Títol IV. Cessió d'habitatges buits

Capítol primer. Disposicions generals

Article 66. Definició d'habitatge

Als efectes de la present Llei, s'entén per habitatge l'edificació habitable la destinació de la qual sigui servir de residència per a persones, que estigui ubicada en immobles que hagin estat dividits o siguin susceptibles de divisió en règim de propietat horitzontal conforme a la Llei 12/2004, del 30 de juny, de propietat horitzontal, o bé que estigui situada en un edifici plurifamiliar que no ha estat objecte de divisió en règim de propietat horitzontal però que està destinat a lloguer.

Per tenir la consideració d'habitatge, l'edificació habitable ha de ser susceptible, ja sigui immediatament o prèviament a la realització dels treballs d'adequació que siguin convenients, de gaudir del certificat o cèdula d'habitabilitat.

Article 67. Definició d'habitatge buit

1. Als efectes de la present Llei, té la consideració d'habitatge buit l'edificació habitable definida a l'article 66 que es trobi en algun o diversos dels següents supòsits:

- a) Que no gaudeixi de contracte de subministrament d'energia elèctrica.
- b) Que tot i gaudint de contracte de subministrament d'energia elèctrica, no hagi tingut cap mena de consum durant els dos anys anteriors a l'1 de gener de 2024.
- c) Que no gaudeixi de subministrament d'aigua potable.

- d) Que tot i gaudint de contracte de subministrament d'aigua potable, no hagi tingut cap mena de consum durant els dos anys anteriors a l'1 de gener de 2024
- e) Que hagi estat desocupada ininterrompudament sense causa justificada durant, com a mínim, els dos anys anteriors a l'1 de gener de 2024.

2. No es consideren en cap cas habitatges buits:

- a) Les segones residències per a ús familiar, de vacances o de lleure.
- b) Els supòsits de canvi d'habitatge per raons laborals o de salut.
- c) Els habitatges destinats a la venda, de forma inequívoca, mitjançant una agència immobiliària, durant un termini ininterromput de dos anys, a un preu que no sigui superior al preu estadístic de mercat.
- d) Els habitatges destinats a lloguer, de forma inequívoca, mitjançant una agència immobiliària, durant un termini ininterromput de dos anys, a un preu que no sigui superior al preu estadístic de mercat.
- e) Els habitatges en els quals s'estiguin duent a terme obres de reforma o rehabilitació, durant el termini de vigència de la llicència atorgada.
- f) Els habitatges que siguin objecte d'un litigi o causa pendent de resolució judicial que afecti els drets derivats de la titularitat.

Article 68. Pressupòsits per a la consideració d'un habitatge com a buit

1. Als efectes de la present Llei, el Govern podrà considerar que un habitatge és buit en els casos següents:

- a) Que l'habitatge es trobi inequívocament en una -o diverses- de les situacions relacionades a l'article 67 anterior.
- b) Que el propietari de l'habitatge sigui subjecte passiu, no exempt, obligat al pagament de l'impost sobre els habitatges buits, d'acord amb el que estableix la Llei 3/2019, del 17 de gener, de mesures urgents relatives a l'arrendament d'habitatges, que regula el dit impost i el seu Reglament d'aplicació.

2. Per considerar que un habitatge és buit, el Govern té accés a les dades que figurin als censos generals de població i als cadastres parroquials a cura dels comuns, a les dades relatives al parc immobiliari d'habitatges que preveu la Llei 15/2021, del 17 de juny, de creació de l'Institut Nacional de l'Habitatge i les dades de consum de subministraments d'electricitat i aigua potable.

En especial, tindrà en compte les dades a què fan referència la disposició addicional primera d'aquesta Llei, l'intercanvi de dades que se'n deriva i l'habilitació per al seu accés i tractament.

Article 69. Procediment d'actuació davant de la consideració d'un habitatge com a buit

1. La consideració per part de Govern d'un habitatge com a buit conforme a les previsions d'aquesta Llei comportarà l'inici del procediment administratiu previst al present article, el qual té caràcter contradictori i es regeix per les disposicions del Codi de l'Administració, amb les particularitats següents:

a) Es consideraran persones interessades afectades les persones físiques o jurídiques titulars dels habitatges, així com els titulars de dret de superfície, usufructuari o qualsevol altre dret real que atorgui facultats de disposició sobre l'habitatge.

b) El procediment s'iniciarà amb un requeriment adreçat al titular o administrador de l'habitatge concernit informant-lo que el dit habitatge es troba en algun o diversos dels supòsits establerts en l'article 67 per ser considerat buit i se li atorgarà un termini de 3

mesos per tal que acrediti que l'habitatge no es troba en cap dels supòsits establerts en el dit article per ser considerat buit.

c) El requeriment contindrà l'avertiment que, si en el termini de tres mesos a comptar de la recepció del requeriment, la persona interessada afectada no aporta una justificació que l'habitatge es troba en una de les situacions descrites a l'article 67.2, o de procedir a la cessió voluntària del seu ús a Govern en les condicions legalment establertes per formar part del parc públic d'habitatges de lloguer a preu assequible, es podrà declarar l'incompliment de la funció social de la propietat a l'efecte d'acordar la cessió obligatòria i temporal de l'ús de l'habitatge en els termes establerts per la present Llei.

2. L'acreditació, en el termini que preveu l'apartat 1.b) del present article, que l'habitatge es troba en algun dels supòsits previstos a l'article 67.2 de la present Llei o bé l'aportació de la justificació que legítimi suficientment la desocupació de l'habitatge en el mateix termini, comportaran la finalització i l'arxiu del procediment administratiu previst en aquesta Llei.

3. La simple manifestació de la voluntat de posar l'habitatge al mercat de venda o de lloguer que es preveu a l'apartat 1.c) del present article no serà suficient per donar per finalitzat el procediment previst en la present Llei, essent preceptiva l'acreditació que l'habitatge es troba en venda o en lloguer de forma inequívoca a un preu que no sigui superior al preu estadístic de mercat.

4. En el supòsit d'haver-se manifestat la voluntat de cedir l'ús de l'habitatge al Govern perquè passi a formar part del parc públic d'habitatges de lloguer a preu assequible en les condicions establertes, serà necessari que la cessió voluntària de l'ús al Govern es verifiqui en el termini màxim de tres mesos a comptar de la manifestació del titular de l'habitatge buit, mitjançant la signatura del corresponent conveni o acord de cessió temporal.

Capítol segon. De la cessió obligatòria i temporal de l'ús d'habitatges buits

Article 70. Pressupòsits per a la cessió obligatòria de l'ús d'habitatges buits

1. En els supòsits en què el titular o propietari de l'habitatge buit que hagi estat requerit tal com preveu l'apartat b) de l'article 69 no porti en el termini atorgat a l'efecte una justificació que l'habitatge concernit es troba en una de les situacions descrites a l'article 67.2, o de procedir a la cessió voluntària del seu ús a Govern en les condicions legalment establertes per formar part del parc públic d'habitatges de lloguer a preu assequible, el procediment administratiu previst en la present Llei seguirà els seus tràmits fins a la resolució que posi fi a aquest i que podrà comportar, prèvia la declaració d'incompliment de la funció social de l'habitatge buit, que s'acordi la cessió obligatòria i temporal de l'ús d'aquest habitatge en els termes establerts per la present Llei.

2. En els supòsits en què, prèvia la declaració d'incompliment de la funció social de l'habitatge buit, s'acordi la cessió obligatòria i temporal de l'ús de l'habitatge, el Govern notificarà al propietari de la declaració d'incompliment de la funció social de l'habitatge buit, i si escau, de la inexistència de causes que puguin impedir de forma legítima la cessió obligatòria i temporal del seu ús al Govern, així com dels termes i condicions en què aquesta es durà a terme, segons la normativa legal vigent en la matèria en el moment en què hagi de tenir lloc.

3. Un cop notificada i ferma la resolució, s'obre un període d'un mes, per a l'execució voluntària d'aquesta, davant la qual el propietari ha d'entregar formalment l'ús de l'habitatge, mitjançant el lliurament de les claus en el lloc i la data fixats.

4. Transcorregut el termini de compliment voluntari de la resolució, es procedirà a l'execució forçosa, d'acord amb el Codi de l'Administració i concordants.

Article 71. Durada de la cessió obligatòria de l'ús d'habitatges buits

1. La durada de la cessió obligatòria de l'ús dels habitatges buits prevista en la present Llei s'estableix per a un termini màxim de cinc anys, coincident amb el termini màxim de durada que es preveu per a la cessió d'ús dels habitatges a preu assequible en el Decret 115/2024, del 28 de febrer del 2024, d'aprovació del Reglament d'accés, adjudicació i gestió del parc públic d'habitatges a preu assequible, o concordant. En conseqüència, la durada de la cessió obligatòria de l'ús dels habitatges buits comprèn el termini principal de tres anys i les pròrrogues d'any en any fins a un màxim de dos anys més que es preveuen com a termini de durada de la cessió de l'ús d'un habitatge de preu assequible a favor de la persona adjudicatària.

2. El termini a què fa referència l'apartat anterior compta a partir de l'ocupació efectiva de l'habitatge, una vegada aquest hagi estat eventualment adequat i compti amb les degudes condicions d'habitabilitat que permetin la seva cessió d'ús al ministeri responsable de l'habitatge o a l'Institut Nacional de l'Habitatge.

El Govern finançarà, per compte del titular de l'habitatge buit, les despeses pels treballs que siguin convenients perquè l'habitatge sigui digne i/o que siguin necessaris per poder gaudir del certificat o cèdula d'habitabilitat, i recuperarà les despeses efectuades de la forma que s'estableix en l'article 72.

3. El ministeri responsable de l'habitatge o l'Institut Nacional de l'Habitatge, disposarà del termini màxim de sis mesos per adjudicar l'ús d'aquells habitatges que hagin estat objecte de la cessió obligatòria de l'ús que preveu aquesta Llei, excloent-hi els treballs que en el seu cas s'hagin d'efectuar per procedir a la seva adequació. Transcorregut aquest termini sense que l'ús de l'habitatge hagi estat adjudicat pel ministeri responsable de l'habitatge o l'Institut Nacional de l'Habitatge, el titular en recuperarà l'ús quedant automàticament resolta i sense efecte la cessió obligatòria de l'ús del dit habitatge.

Article 72. Condicions econòmiques de la cessió obligatòria de l'ús d'habitatges buits

1. Des del moment en què l'ús de l'habitatge sigui adjudicat per part del ministeri responsable de l'habitatge o l'Institut Nacional de l'Habitatge, el propietari tindrà dret a percebre una compensació econòmica, d'acord amb les condicions següents:

a) L'import de la compensació econòmica es correspon amb el de la renda a preu assequible que aprovi el Govern per a l'habitatge en qüestió i que es preveu en la norma vigent en matèria d'accés, adjudicació i gestió del parc públic d'habitatges a preu assequible.

b) En el cas de resultar necessaris, tots els treballs per deixar l'habitatge en les degudes condicions d'habitabilitat, accessibilitat o adequació per al seu arrendament seran assumits i executats íntegrament pel ministeri responsable de l'habitatge o l'Institut Nacional de l'Habitatge, i el seu cost es deduirà de l'import de la renda percebuda per l'arrendament de l'habitatge en qüestió. En cas que l'import percebut no sigui suficient per rescabalar-se de les dites despeses i el titular o propietari en vulgui recuperar l'ús, haurà d'abonar prèviament les dites despeses.

c) Les despeses de gestió, conservació i manteniment de l'habitatge del qual s'adjudiqui l'ús seran a càrrec del ministeri responsable de l'habitatge o l'Institut Nacional de l'Habitatge i es deduiran de l'import de la renda percebuda per l'arrendament de l'habitatge en qüestió. En cas que l'import percebut no sigui suficient per rescabalar-se de dites despeses i el titular o propietari en vulgui recuperar l'ús, haurà d'abonar prèviament dites despeses.

d) L'eventual manca de pagament de la renda per part de la persona adjudicatària de l'habitatge a preu assequible serà assumida íntegrament per Govern, sense que en cap cas pugui perjudicar o disminuir el dret a la compensació econòmica que correspon al propietari.

2. En els supòsits en què el ministeri responsable de l'habitatge o l'Institut Nacional de l'Habitatge, hagi assumit i executat treballs necessaris per posar l'habitatge en les degudes condicions d'habitabilitat, accessibilitat o adequació per a l'arrendament de l'habitatge en qüestió i, a més, operi la finalització de la cessió obligatòria i temporal per la causa prevista a l'apartat b) de l'article següent, el propietari mantindrà un deute amb Govern per la part del cost dels treballs pendent de compensar.

3. En cas de no resultar possible abonar la compensació econòmica al titular o propietari de l'habitatge per qualsevol causa, el ministeri responsable de l'habitatge o l'Institut Nacional de l'Habitatge procedirà a consignar a la Batllia d'Andorra els imports corresponents, que quedaran a disposició de la persona física o jurídica que s'identifiqui degudament d'acord amb la normativa vigent, i que acrediti degudament mitjançant els corresponents títols l'adquisició i/o tinença de l'habitatge i el seu beneficiari efectiu, l'origen i la regularitat de la seva titularitat, propietat o tinença, i que faciliti tota la informació i les dades necessàries segons la normativa legal vigent perquè es pugui efectuar el corresponent abonament.

Article 73. Causes de finalització de la cessió obligatòria i temporal

1. Seran causes de finalització de la cessió obligatòria i temporal de l'ús d'habitatges buits les següents:

a) L'expiració del termini de durada de la cessió obligatòria i temporal de l'ús de l'habitatge previst a l'article 71 de la present Llei o de les seves eventuais pròrrogues.

b) La voluntat de recuperar l'ús de l'habitatge per part del propietari, a la finalització del termini de cessió obligatòria.

c) La cessió voluntària de l'ús de l'habitatge per part del seu propietari al Govern en les condicions legalment establertes, perquè passi a formar part del parc públic d'habitatges de lloguer a preu assequible.

d) L'extinció per qualsevol causa del contracte de cessió administrativa d'ús de l'habitatge formalitzat entre el ministeri responsable de l'habitatge o l'Institut Nacional de l'Habitatge i la persona adjudicatària de l'habitatge a preu assequible.

e) La resolució prevista a l'apartat 3 de l'article 71 de la present Llei, per manca de cessió de l'ús de l'habitatge per part del ministeri responsable de l'habitatge o de l'Institut Nacional de l'Habitatge, en el termini de sis mesos.

2. En els casos de transmissió o cessió de l'habitatge per qualsevol títol, l'adquirent de l'habitatge respecte del qual s'hagi acordat la cessió obligatòria i temporal de l'ús se subrogarà en la posició del transmissor o cedent i, doncs, haurà de respectar el termini

de durada que resti de la cessió obligatòria i temporal de l'ús prèviament acordada imperativament.

Article 74. *Pròrroga de la cessió obligatòria i temporal*

Sis mesos abans d'expirar el termini de durada de la cessió obligatòria i temporal de l'ús de l'habitatge, el Govern informará el propietari mitjançant preavís que, si en el termini d'aquests sis mesos no acredita estar en condicions de posar-lo al mercat de lloguer, de vendre'l o de cedir-ne voluntàriament l'ús a Govern per formar part del parc públic d'habitatges de lloguer a preu assequible en les condicions legalment establertes, es declararà automàticament prorrogada la cessió obligatòria per un altre termini de cinc anys.

Títol V. Mesures en matèria tributària per frenar l'especulació immobiliària i fomentar l'accés a la compra del primer l'habitatge per a residents

Article 75. *Modificació de la disposició addicional segona de la Llei 95/2010, del 29 de desembre, de l'impost sobre societats*

Es modifica la disposició addicional segona de la Llei 95/2010, del 29 de desembre, de l'impost sobre societats, que queda redactada de la manera següent:

"Disposició addicional segona. Recàrrecs especials sobre els guanys especulatius en les transmissions de béns immobles situats al Principat d'Andorra

1. Els obligats tributaris que obtinguin guanys de capital de caràcter especulatiu, derivats de la transmissió de béns immobles situats al Principat d'Andorra, estan sotmesos al recàrrec especial previst en aquesta disposició addicional. Als efectes d'aquesta disposició, s'assimilen a les transmissions de béns immobles situats al Principat d'Andorra els actes esmentats a les lletres a), b), c) i d) de l'apartat 1 de l'article 45 *bis*.

2. Es consideren guanys de capital de caràcter especulatiu els derivats de les transmissions esmentades a l'apartat anterior, quan procedeixin de les transmissions de béns o drets efectuades abans d'haver transcorregut un període mínim de cinc anys des de la data de l'adquisició per l'obligat tributari.

3. El recàrrec especial es calcula aplicant el tipus sobre l'import del guany de capital establert en funció del període transcorregut des de la data d'adquisició, determinat d'acord amb les regles previstes en aquesta Llei.

Si el període transcorregut entre la data de la transmissió i la d'adquisició és inferior a 2 anys, el tipus a aplicar és el 10%. Si aquest període és igual o superior a 2 anys i inferior a 5 anys, el tipus que s'ha d'aplicar és del 5%.

No obstant això, en el cas de promocions immobiliàries de nova construcció, únicament estaran sotmesos al recàrrec especial els guanys quan procedeixin de les transmissions de béns o drets efectuades abans d'haver transcorregut un període mínim de dos anys des de la data de l'adquisició per l'obligat tributari. En aquest cas, el tipus que s'ha d'aplicar és del 5%.

4. El recàrrec especial es merita en el moment en què es produeix la transmissió dels béns als quals es refereix l'apartat 1 anterior.

5. Els obligats tributaris han de liquidar el recàrrec especial i ingressar l'import al ministeri encarregat de les finances d'acord amb el procediment previst als articles 45 *bis* i 45 *ter*, en els terminis i les condicions que s'estableixen reglamentàriament.

6. El recàrrec especial previst en aquesta disposició addicional té la consideració de quota de l'impost sobre societats.”

Article 76. Modificació de l'article 27 bis de la Llei 5/2014, del 24 d'abril, de l'impost sobre la renda de les persones físiques

Es modifica l'apartat 3 de l'article 27 *bis* de la Llei 5/2014, del 24 d'abril, de l'impost sobre la renda de les persones físiques, que queda redactat de la manera següent:

“Article 27 bis. Càlcul dels guanys i de les pèrdues de capital en transmissions d'immobles situats al Principat d'Andorra

[...]

3. El guany o la pèrdua de capital que resulti segons les regles dels apartats anteriors, i que s'hagi generat durant un període de temps superior a sis anys, es corregeix mitjançant l'aplicació dels coeficients multiplicadors següents, en funció dels anys en què el bé immoble hagi estat propietat de l'obligat tributari:

- a) 0,8 entre sis anys i un dia i set anys
- b) 0,6 entre set anys i un dia i vuit anys
- c) 0,4 entre vuit anys i un dia i nou anys
- d) 0,2 entre nou anys i un dia i deu 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 77. Modificació de la disposició addicional novena de la Llei 5/2014, del 24 d'abril, de l'impost sobre la renda de les persones físiques

Es modifica la disposició addicional novena de la Llei 5/2014, del 24 d'abril, de l'impost sobre la renda de les persones físiques, que queda redactada de la manera següent:

“Disposició addicional novena. Recàrrecs especials sobre els guanys especulatius en les transmissions de béns immobles situats al Principat d'Andorra

1. Els obligats tributaris que obtinguin guanys de capital de caràcter especulatiu derivats de la transmissió de béns immobles situats al Principat d'Andorra estan sotmesos al recàrrec especial previst en aquesta disposició addicional. Als efectes d'aquesta disposició, s'assimilen a les transmissions de béns immobles situats al Principat d'Andorra els actes esmentats a les lletres a), b), c) i d) de l'apartat 1 de l'article 27 bis.

2. Es consideren guanys de capital de caràcter especulatiu els derivats de les transmissions esmentades a l'apartat anterior, quan procedeixin de les transmissions de béns o drets efectuades abans d'haver transcorregut un període mínim de cinc anys des de la data de l'adquisició per l'obligat tributari.

3. El recàrrec especial es calcula aplicant el tipus sobre l'import del guany de capital establert en funció del període transcorregut des de la data d'adquisició, determinat d'acord amb les regles previstes a l'apartat 2 de l'article 27 bis.

Si el període transcorregut entre la data de la transmissió i la d'adquisició és inferior a 2 anys, el tipus a aplicar és el 10%. Si aquest període és igual o superior a 2 anys i inferior a 5 anys, el tipus que s'ha d'aplicar és del 5%.

4. El recàrrec especial es merita en el moment en què es produeix la transmissió dels béns als quals es refereix l'apartat 1 anterior.

5. Els obligats tributaris han de liquidar el recàrrec especial i ingressar l'import al ministeri encarregat de les finances d'acord amb el procediment previst als articles 51 *bis* i 51 *ter*, en els terminis i les condicions que s'estableixen reglamentàriament.

6. El recàrrec especial previst en aquesta disposició addicional té la consideració de quota de l'impost sobre la renda de les persones físiques.”

Article 78. Modificació de l'article 29 de la Llei 94/2010, del 29 de desembre, de l'impost sobre la renda dels no-residents fiscals

Es modifica l'article 29 de la Llei 94/2010, del 29 de desembre, de l'impost sobre la renda dels no-residents fiscals, que queda redactat de la manera següent:

“Article 29. Quota de tributació

La quota de tributació s'obté aplicant a la base de tributació determinada, de conformitat amb l'article 25, els tipus de gravamen següents:

- a) Amb caràcter general, el 10%.
- b) Quan es tracti de rendiments derivats d'operacions de reassegurança, l'1,5%.
- c) Quan es tracti de rendes satisfetes en concepte de cànon, el 5%.
- d) Quan es tracti de rendes derivades de la transmissió de béns immobles situats al Principat d'Andorra que hagin estat transmesos abans d'haver transcorregut un període mínim de dos anys des de la data de l'adquisició per l'obligat tributari, el 20%.
- e) Quan es tracti de rendes derivades de la transmissió de béns immobles situats al Principat d'Andorra, si el període transcorregut entre la data de la transmissió i la d'adquisició és igual o superior a 2 anys i inferior a 5 anys, el 15%.”

Article 79. Modificació de l'article 4 de la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries, del 15 de desembre del 2000

Es modifiquen les lletres c) i d) de l'apartat 11 de l'article 4 de la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries, del 15 de desembre del 2000, que queda redactada de la manera següent:

“Article 4. Exempcions

[...]

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

[...]

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 quatre vegades el salari mínim mensual anualitzat en el cas d'un adquirent, i en el cas de més d'un adquirent que no superin sis vegades el salari mínim anualitzat.

d) Que el valor de l'habitatge no superi els 500.000 euros.

[...].”

Article 80. Modificació de l'article 59 de la Llei 11/2012, del 21 de juny, de l'impost general indirecte

S'afegeix l'apartat 15 a l'article 59 del capítol novè de la Llei 11/2012, del 21 de juny, de l'impost general indirecte, el qual queda redactat de la manera següent:

“Article 59. *Tipus de gravamen superreduït*

[...]

15. Les cessions d'ús administratives d'habitatges de preu assequible i que es regeixen per les disposicions de la Llei de l'Institut Nacional de l'Habitatge, de la Llei 30/2021, de l'11 de novembre, de mesures de protecció i de flexibilització del mercat d'arrendament d'habitatge, de les condicions essencials dels habitatges de preu assequible i de millora del poder adquisitiu així com dels reglaments que la desenvolupen. El tipus superreduït s'estén als aparcaments, els annexos accessoris als aparcaments, els trasters i els mobles, arrendats conjuntament amb aquests habitatges.”

Disposició addicional primera. *Habilitació per a l'accés a les dades relatives al parc immobiliari d'habitatge i el seu tractament*

1. Als efectes de la present Llei, el ministeri responsable de l'habitatge, té legitimació específica per accedir a dades relatives al parc immobiliari d'ús residencial, turístic i per a oficines i altres usos compatibles amb el d'habitatge i tractar aquestes dades en els termes i condicions fixats a l'article 4*bis* de la Llei 15/2021, del 17 de juny, de creació de l'Institut Nacional de l'Habitatge, modificada per la Llei 41/2022, de l'1 de desembre, de mesures de protecció, d'estímul del mercat i de governança en l'àmbit de l'habitatge, i complementada per la disposició final tercera de la Llei 24/2023, del 28 de novembre, de mesures d'estímul i d'estabilitat del mercat d'arrendament d'habitatges.

La licitud del tractament d'aquestes dades es basa en el compliment d'una missió realitzada en interès públic establerta a l'article 33 de la Constitució. Aquest tractament és necessari per desenvolupar totes les mesures adoptades en aquesta Llei en relació amb el parc d'habitatges buits.

2. Les dades objecte de tractament als efectes d'aquesta Llei per poder determinar amb exactitud i precisió els habitatges buits són la identificació dels titulars, propietaris i/o tenidors, les adreces, així com les dades de consum de subministraments i estat d'ocupació. Aquestes dades poden ser sol·licitades pel ministeri responsable de l'habitatge a altres departaments del Govern, els comuns, els organismes autònoms, les entitats parapúbliques, les entitats subministradores de serveis, públiques o privades, la Cambra de Notaris i els notaris i agents immobiliaris que actuïn com a administradors de finques; els quals tenen l'obligació de facilitar les dades sol·licitades en el termini de 30 dies naturals, a comptar de la sol·licitud formulada.

3. Les finalitats de l'accés a les dades a què fa referència l'apartat anterior i el seu tractament són les següents:

a) Promoure i incentivar que els habitatges buits siguin posats al mercat d'habitatge, en règim de venda o arrendament, segons convingui a la propietat, de forma directa o a través del Govern o de l'Institut Nacional de l'Habitatge mitjançant la cessió voluntària de l'ús de l'habitatge per destinar-lo a habitatge de preu assequible.

b) Incoar, si escau, i d'acord amb la demanda residencial detectada, el procediment legalment establert per acordar la cessió obligatòria i temporal de l'ús de l'habitatge buit.

4. Es consideren persones interessades afectades les persones físiques o jurídiques propietàries dels habitatges així com els titulars de dret de superfície, usdefruit o qualsevol altre dret real que atorgui facultats de disposició sobre els habitatges.

5. El Govern és el responsable del tractament de les dades obtingudes mitjançant la legitimació de l'accés establert en aquesta disposició.

El tractament de les dades obtingudes pel Govern es pot fer de forma directa o mitjançant la col·laboració d'altres departaments del Govern o de l'Institut Nacional de l'Habitatge, que assumeixen en aquest cas la condició d'encarregats del tractament.

6. El ministeri competent en matèria d'habitatge, previ requeriment, pot comunicar a les administracions públiques corresponents les dades estrictament necessàries per acomplir les obligacions tributàries a què estiguin sotmesos els titulars dels habitatges.

7. L'avaluació de l'impacte del tractament de les dades efectuada en compliment de l'apartat 9 de l'article 4 *bis* de la Llei 15/2021, del 17 de juny, de creació de l'Institut Nacional de l'Habitatge s'aplica al tractament de dades establert en aquesta disposició.

8. Les dades s'han de conservar segons la normativa aplicable en matèria de conservació d'arxius i de gestió de documents.

9. Atesa la finalitat d'interès públic que té el tractament d'aquestes dades, no és aplicable el dret d'oposició i de supressió de les dades per part de la persona interessada. No obstant això, la persona interessada té dret a exercir el dret d'accés i rectificació. També té dret a exercir el dret de limitació del tractament sempre que l'objecte de la limitació no impedeixi l'assoliment de les finalitats esmentades.

La persona interessada pot adreçar-se mitjançant un escrit al Govern, com a responsable del tractament, per exercir els drets d'accés, rectificació i limitació del tractament.

Disposició addicional segona. *Exercici de les facultats i gestió i execució de les disposicions contingudes en aquesta Llei*

Les facultats, la gestió i l'execució de les disposicions contingudes a la present Llei podran ser realitzades directament pel ministeri competent o bé, per la seva delegació, per l'Institut Nacional de l'Habitatge, segons correspongui.

Disposició addicional tercera. *Habilitació per a l'actualització de valor de l'habitatge perquè operi l'exempció de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries*

La xifra corresponent al valor de l'habitatge establerta en l'article 4.11.d) de la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries, del 15 de desembre del 2000, pot ser actualitzada a través de la Llei del pressupost general.

Disposició addicional quarta. *Registre Nacional d'Identificació dels Habitatges*

1. Es crea un únic Registre Nacional d'Identificació dels Habitatges, degudament georeferenciat, que incorpori, com a mínim, l'adreça vinculada al Registre Estadístic del Territori, el número del Codi d'Edificis de Seguretat de les Instal·lacions (CESI), la referència cadastral, i la referència al registre informàtic de cèdules i certificats d'habitabilitat.

2. Aquest Registre es crea per garantir el principi de "només una vegada", conforme al qual els ciutadans i les empreses proporcionen les dades i documents només un cop en els seus contactes amb l'Administració pública i altres entitats públiques, les quals prenen mesures per compartir i reutilitzar aquestes dades internament. Així, a través d'aquest Registre, es promou la comunicació electrònica i automatitzada i els principis d'interoperabilitat i de seguretat en la implantació i la utilització dels serveis digitals per l'Administració.

3. El Número nacional d'Identificació dels Habitatges (NIH) és una clau alfanumèrica que assigna el Govern, segons la qual s'estableix reglamentàriament. Aquest número és públic i serveix tant per identificar els habitatges com per georeferenciar-los.

4. El Número d'Identificació identifica unívocament cada habitatge dins del territori nacional i s'ha de referenciar en qualsevol tràmit que s'efectuï prop de l'Administració, juntament amb les altres dades que escaiguin de conformitat amb la normativa que resulti d'aplicació.

5. A l'efecte de crear el Registre previst a l'apartat 1, i tenint en consideració que les administracions públiques han d'assegurar un nivell adequat d'interoperabilitat organitzativa, semàntica i tècnica de les dades, de les informacions i dels serveis que gestionen en l'exercici de les seves competències, per evitar la discriminació de les persones per raó de la seva elecció tecnològica, els comuns han de subministrar al Govern tota la informació que resulti necessària i, en particular, la cartografia cadastral amb les dades que no tenen la consideració de dades cadastrals protegides.

Aquesta disposició s'ha d'entendre sense perjudici de la facultat d'accés a la informació protegida del cadastre prevista per la lletra *d*. de l'apartat 3 de l'article 30 de la Llei 29/2008, de l'11 de desembre, del cadastre i de les habilitacions d'accés previstes per la Llei 15/2021, del 17 de juny, de creació de l'Institut Nacional de l'Habitatge i per aquesta Llei.

Disposició addicional cinquena. *Col·laboració i comunicació de dades en matèria d'immigració*

1. A l'efecte de donar compliment a les disposicions de la Llei 9/2012, del 31 de maig, de modificació de la Llei qualificada d'immigració, els altres departaments de Govern i els comuns han de col·laborar amb el ministeri competent en matèria d'interior i li han de comunicar qualsevol situació irregular en matèria d'immigració o qualsevol altre incompliment de la normativa d'immigració del qual tinguin coneixement.

2. La comunicació de dades personals que s'efectuï en aplicació de l'apartat anterior i el tractament que se'n deriva s'entenen emparats per la missió en interès públic i l'exercici de poders públics que preveu la Llei 9/2012, del 31 de maig, de modificació de la Llei qualificada d'immigració a favor del ministeri competent en matèria d'interior i no

requereixen el consentiment de la persona concernida. En tot cas, s'han de respectar els principis de minimització i de proporcionalitat previstos en la normativa de protecció de dades personals.

3. El Govern, a través del ministeri competent en matèria d'interior, és el responsable del tractament de les dades obtingudes en mèrits d'aquesta disposició. Les dades s'han de conservar segons la normativa aplicable en matèria de conservació d'arxius i de gestió de documents.

4. Atesa la finalitat d'interès públic que té el tractament d'aquestes dades, no és aplicable el dret d'oposició i de supressió de les dades per part de la persona interessada. No obstant això, la persona interessada té dret a exercir el dret d'accés i rectificació. També té dret a exercir el dret de limitació del tractament sempre que l'objecte de la limitació no impedeixi l'assoliment de les finalitats esmentades.

La persona interessada pot adreçar-se mitjançant un escrit al Govern, com a responsable del tractament, per exercir els drets d'accés, rectificació i limitació del tractament.

Disposició transitòria primera. *Inversions estrangeres directes*

1. Les inversions estrangeres directes que s'hagin materialitzat almenys 12 mesos abans de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, disposen d'un termini màxim de 6 mesos a comptar de la vigència de la Llei per sol·licitar una inversió estrangera immobiliària arregladament al règim previst en la Llei 10/2012, del 21 de juny, d'inversió estrangera al Principat d'Andorra.

2. Les situacions individuals d'inversió anteriors a l'entrada en vigor de la Llei 10/2012, del 21 de juny, amb les seves modificacions posteriors, són vàlides. En qualsevol cas, s'han de declarar al Registre d'Inversions Estrangeres.

3. Les inversions estrangeres formalitzades durant la vigència de la Llei 10/2012, del 21 de juny, amb les seves modificacions posteriors, i que d'acord amb aquesta Llei s'han d'inscriure en el Registre d'Inversions Estrangeres, disposen del termini d'un any per fer-ho.

4. Les declaracions al Registre d'Inversions Estrangeres que s'efectuïn en mèrits de la present disposició transitòria s'hi inscriuran amb la data d'efecte corresponent a la de la respectiva adquisició.

Disposició transitòria segona. *Règim d'aplicació de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra*

Queden sotmeses a la present Llei les inversions estrangeres immobiliàries que s'autoritzi a partir de la seva vigència. Els sol·licitants d'inversió estrangera immobiliària que, en el termini de 6 mesos des de l'entrada en vigor de la present Llei, acreditin fefaentment que abans de l'entrada en vigor hi havia un acord de voluntats en relació amb la compravenda d'un immoble que superi el còmput establert en l'article 9, apartats 1 i 2, el qual portava associat una transacció econòmica entre les parts, extrem que cal acreditar igualment de forma fefaent, es tramiten d'acord amb la normativa vigent amb anterioritat a l'entrada en vigor de la present Llei.

Les inversions estrangeres autoritzades sota la vigència de la Llei reguladora de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra anterior a la present modificació queden subjectes a aquella, inclusivament si la inversió immobiliària es materialitza amb posterioritat al fet que la modificació de la llei de l'impost entri en vigor.

Disposició transitòria tercera. *Autoritzacions de residència i treball per compte propi*

Totes les sol·licituds d'inversió estrangera presentades abans de l'entrada en vigor d'aquesta Llei es regeixen per la normativa vigent abans d'aquesta data amb relació a les sol·licituds d'autoritzacions de residència i treball per compte propi previstes a l'article 38 *ter* 2 B de la Llei 9/2012, del 31 de maig, de modificació de la Llei qualificada d'immigració.

Disposició transitòria quarta. *Declaracions d'un habitatge com a buit*

El procediment per a la declaració d'un habitatge com a buit i la conseqüent resolució instant a la cessió temporal i obligatòria de l'ús de l'habitatge, previstos en el títol IV, té una vigència de tres anys, a comptar de la data d'entrada en vigor d'aquesta Llei. Transcorregut aquest termini, i llevat d'una pròrroga expressa acordada i publicada pel Govern en aquest àmbit, no es podran iniciar nous procediments d'actuació en relació amb aquesta matèria.

Disposició transitòria cinquena. *Guanys i pèrdues de capital derivats de transmissions de béns immobles*

Les disposicions de l'article 76 únicament seran d'aplicació als guanys o les pèrdues de capital derivats de transmissions de béns immobles situats al Principat d'Andorra que tinguin lloc a comptar de la data d'entrada en vigor d'aquesta Llei. Als guanys o les pèrdues de capital derivats de transmissions de béns immobles situats al Principat d'Andorra realitzades amb anterioritat a aquesta data els seran d'aplicació les disposicions de l'article 27 *bis* de la Llei 5/2014, del 24 d'abril, de l'impost sobre la renda de les persones físiques en vigor en el moment de la transmissió que va generar la renda.

Als efectes d'aquesta disposició, s'assimilen a les transmissions de béns immobles situats al Principat d'Andorra els actes esmentats a les lletres a), b), c) i d) de l'apartat 1 de l'article 27 *bis* de la Llei 5/2014, del 24 d'abril, de l'impost sobre la renda de les persones físiques en el moment de la transmissió que va generar la renda.

Disposició transitòria sisena. *Exempció dels requisits d'habitabilitat*

1. No obstant el que estableixen els articles 126 i 137 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, del 29 de desembre del 2000 i sense perjudici del que preveuen els reglaments que desenvolupen la Llei esmentada, es poden atorgar transitòriament llicències de rehabilitació o de reforma en les condicions excepcionals que s'indiquen en l'apartat següent. La sol·licitud s'ha de presentar davant el comú corresponent en un termini de 20 mesos a comptar de la data de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, i les obres han de tenir com a finalitat condicionar un edifici per ser destinat íntegrament a habitatges plurifamiliars en règim de lloguer residencial o a espais comuns compartits, sempre que el plantejament urbanístic admeti l'ús residencial, amb les úniques excepcions possibles de locals comercials a la planta baixa, de locals comercials conjuntament a la planta baixa i a la primera planta o al soterrani, d'aparcaments, trasters o magatzems al soterrani, i d'una única unitat immobiliària per a l'habitatge principal del propietari de l'edifici. També es poden atorgar transitòriament llicències de canvi d'ús en les condicions excepcionals que s'indiquen en l'apartat següent.

2. En els casos esmentats a l'apartat anterior, es pot atorgar la llicència de rehabilitació, de reforma o de canvi d'ús, encara que l'edifici es trobi en règim de fora d'ordenació, amb el benentès que es compleixin els requisits d'habitabilitat vigents en la data de la

construcció de l'immoble, encara que les obres de rehabilitació o de reforma siguin considerades obres majors, i, d'altra banda, queden exempts del compliment dels requisits mínims en relació amb les places d'aparcament, els ascensors, la ventilació i la il·luminació de les escales. En els casos esmentats a l'apartat anterior, els requisits d'eficiència energètica s'apliquen només sobre els elements puntuals que siguin objecte d'una ampliació, reforma o rehabilitació, les característiques dels quals estan regulades d'acord amb la normativa sobre eficiència energètica vigent en el moment de presentar la sol·licitud corresponent.

3. Les disposicions anteriors no són aplicables en cas que alguna de les unitats immobiliàries de l'edifici es destini a l'ús turístic per dies, setmanes o mesos, o de forma estacional, de manera que cap de les unitats immobiliàries ubicades en un edifici que s'hagi acollit a les disposicions anteriors no pot ser objecte d'una autorització administrativa d'habitatge d'ús turístic. A més, l'aplicació de les disposicions anteriors queda supeditada al fet que es destinin totes les unitats immobiliàries de l'edifici al lloguer residencial, amb les excepcions que preveu l'apartat 1. La venda d'alguna de les unitats immobiliàries de l'immoble o el fet que deixin de dedicar-se al lloguer residencial, llevat de les excepcions que preveu l'apartat 1, requereixen que, amb caràcter previ, tot l'edifici esdevingui conforme a la normativa urbanística aplicable en el moment que tingui lloc la venda o el canvi de destí.

Disposició derogatòria

En el moment d'entrar en vigor aquesta Llei queden derogades totes les disposicions del mateix rang o inferior que s'oposin al seu contingut i, en particular, es deroguen:

-La Llei 10/2012, del 21 de juny, d'inversió estrangera al Principat d'Andorra, llevat de les disposicions addicionals; i les disposicions derogatòries i finals.

- L'article 3 de la Llei 32/2022, del 14 de setembre, per a la promoció de la sostenibilitat del desenvolupament urbanístic i del turisme, i de modificació de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, del 29 de desembre del 2000, i de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic.

-Les disposicions finals primera, segona, tercera i quarta de La Llei 3/2024, de l'1 de febrer, de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra.

Disposició final primera. *Qualificació de la Llei*

Els articles continguts en el títol II, relatius a la modificació de la Llei qualificada d'immigració, així com els articles continguts en el títol IV, relatiu a la cessió d'habitatges buits, l'article 49, que introdueix l'article 40 *ter* a la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic i també les disposicions addicionals primera i cinquena, tenen el caràcter de qualificats.

Disposició final segona. *Modificació de la Llei 20/2007, del 18 d'octubre, de societats anònimes i de responsabilitat limitada*

1. Es modifica l'article 2, de la Llei 20/2007, del 18 d'octubre, de societats anònimes i de responsabilitat limitada, modificant l'apartat 3 i afegint un nou apartat 5, que queden redactats com segueix:

“Article 2. *Denominació*

[...]

3. El Registre de Societats Mercantils determina els signes susceptibles d'integrar la denominació de la societat que es pretén constituir, qualifica la redacció i autoritza les activitats mercantils que conformaran l'objecte social, les quals s'han de reflectir als estatuts, i expedeix el certificat de la reserva de denominació social corresponent.

[...]

5. El certificat de reserva de denominació social i les activitats mercantils autoritzades que conformaran l'objecte social de la futura societat mercantil tenen caràcter vinculant per a tots els procediments registrals corresponents fins a la deguda inscripció de la societat al Registre de Societats Mercantils.”

2. Es modifica l'article 21, apartat 1, de la Llei 20/2007, del 18 d'octubre, de societats anònimes i de responsabilitat limitada, que queda redactat com segueix:

“Article 21. *Llibre registre de socis*

1. La societat ha de portar un llibre registre de socis, en què s'ha de fer constar la titularitat originària i les successives transmissions de les accions o participacions, amb expressió de la identitat i el domicili del titular de les accions o participacions, de la residència i tipus de residència del titular, així com la constitució de drets reals o gravàmens sobre les mateixes accions o participacions.

[...].”

3. Es modifica l'article 103, apartat 3, de la Llei 20/2007, del 18 d'octubre, de societats anònimes i de responsabilitat limitada, que queda redactat com segueix:

“Article 103. *Infraccions*

[...]

3. Són infraccions d'altres subjectes:

a) Les realitzades per la persona interposada a la qual es refereix l'article 107.

b) Les realitzades pel representant permanent de la sucursal, consistents a no inscriure al Registre de Societats les modificacions posteriors de la societat estrangera a les quals es refereix l'article 5.3.

c) Les realitzades pels socis que no informen la societat sobre la seva residència o sobre les modificacions d'aquesta, dins dels 15 dies naturals següents a la modificació.”

Disposició final tercera. Modificació de la Llei 3/2024, de l'1 de febrer, de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra

1. Es modifica l'article 3, de la Llei 3/2024, de l'1 de febrer, de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra, que queda redactat com segueix:

“Article 3. Fet generador

1. Constitueix el fet generador de l'impost la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra, amb la finalitat de destinar dita inversió a l'adquisició d'immobles o altres drets reals —amb exclusió dels drets reals de garantia—, concessions, participació en societats o altres persones jurídiques que disposin de drets sobre aquests immobles; o a la promoció immobiliària.

2. Als efectes d'aquest impost, el concepte d'inversió estrangera immobiliària és el que recull la Llei per al creixement sostenible i el dret a l'habitatge en el títol que regula la inversió estrangera al Principat d'Andorra, incloent-hi aquella inversió estrangera directa que ha de complir el règim de les inversions estrangeres immobiliàries d'acord amb la indicada Llei.”

2. Es modifiquen els apartats a), e) i g) de l'article 4, de la Llei 3/2024, de l'1 de febrer, de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra, que queda redactat com segueix:

“Article 4. Exempcions

Estan exemptes de l'impost:

a) Les inversions estrangeres immobiliàries per les quals, d'acord amb la llei reguladora de la inversió estrangera, no és necessària autorització administrativa prèvia.

[...]

e) Les adquisicions d'immobles o de drets reals d'ús sobre aquests, concessions, participació en societats o altres persones jurídiques que disposin de drets reals sobre aquests immobles que resultin com a conseqüència de l'execució de drets reals de garantia o de qualsevol altre negoci jurídic translatiu del domini o d'altres drets reals sobre béns immobles que impliqui l'extinció total o parcial d'un finançament, sempre que l'adquirent sigui la mateixa entitat bancària que ha concedit el finançament.

[...]

g) Les adquisicions de béns immobles o de drets reals d'ús sobre aquests, concessions, participació en societats o altres persones jurídiques que disposin de drets reals sobre aquests immobles, per part de persones físiques no residents o residents amb menys de tres anys de residència dins els darrers 10 anys abans de la inversió immobiliària o sucursals de persones jurídiques no residents, per desenvolupar-hi una activitat mercantil, professional, comercial o industrial per part de la persona física o jurídica adquirent, sempre que es compleixin cumulativament totes les següents condicions:

i) Que l'activitat sigui distinta de la promoció urbanística o immobiliària o la compravenda de béns immobles.

ii) Que la propietat dels immobles o la titularitat dels drets reals o la participació en societats o altres persones jurídiques es mantingui durant un termini mínim de deu anys.

iii) Que no es tracti d'immobles inicialment destinats a ús residencial o d'habitatge segons l'autorització de la llicència de construcció del Comú corresponent, en quin cas queden subjectes a l'impost.

iv) Que la inversió vagi lligada a la creació i manteniment de llocs de treball, en els termes que es fixin reglamentàriament.

En cas que la propietat de l'immoble, la titularitat del dret real o la participació no es mantingui durant el termini mínim fixat en aquest apartat, l'operació quedarà subjecta a l'impost, que es liquidarà al tipus previst a l'article 8.c)."

3. Es modifica l'article 5, de la Llei 3/2024, de l'1 de febrer, de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra, que queda redactat com segueix:

"Article 5. Obligats tributaris

1. Són obligats tributaris de l'impost les persones físiques o jurídiques següents que, d'acord amb la Llei per al creixement sostenible i el dret a l'habitatge en el títol que regula la inversió estrangera al Principat d'Andorra, obtinguin una autorització d'inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra:

a) Persones físiques no residents al Principat d'Andorra.

b) Persones físiques residents al Principat d'Andorra que realitzin una inversió estrangera immobiliària i que no puguin acreditar 3 anys o més de residència dins dels 10 anys anteriors a la sol·licitud de la inversió estrangera immobiliària.

c) Persones jurídiques de nacionalitat estrangera, incloses les entitats públiques de sobirania estrangera, tant si efectuen directament la inversió com si la materialitzen a través de la constitució o ampliació d'una sucursal o altre tipus d'establiment permanent.

d) Persones jurídiques de nacionalitat andorrana amb participació estrangera en el seu capital o en els seus drets de vot superior al vint-i-cinc per cent.

2. Als efectes de la present Llei s'entén per residència la disposició d'una autorització vigent per residir al Principat d'Andorra lliurada pel ministeri competent en matèria d'immigració, excloent-hi les autoritzacions temporals no prorrogables i les autoritzacions de residència sense treball. En el cas de persones de nacionalitat andorrana, es considera que existeix residència en el cas d'inscripció en el registre del Comú corresponent.

3. Són entitats públiques de sobirania estrangera els estats estrangers, les entitats i les institucions oficials públiques estrangeres i les societats i les empreses públiques de nacionalitat estrangera quan el titular de la majoria del seu capital pertanyi a alguna de les entitats mencionades, o estiguin sotmeses al seu control efectiu o tinguin la qualificació de públiques per la legislació del país d'origen.

4. Es considera participació estrangera la que posseeixin, directament o indirectament, persones físiques no residents al Principat d'Andorra o persones jurídiques estrangeres. En el cas d'inversions estrangeres immobiliàries, també és participació estrangera si l'ostenten directament o indirectament persones físiques amb una residència inferior a 3 anys dins dels 10 anys anteriors a la inversió."

4. Es modifica l'article 6 de la Llei 3/2024, de l'1 de febrer, de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra, que queda redactat com segueix:

"Article 6. Meritació de l'impost

1. L'impost es merita en el moment de la formalització de la inversió estrangera al Principat d'Andorra davant el fedatari públic.

2. En el cas de promocions immobiliàries l'impost es merita en formalitzar la declaració d'obra nova davant del fedatari públic.

3. La pèrdua de la condició d'inversió estrangera en cap cas suposarà la devolució de l'impost que es va generar i liquidar."

5. Es modifica l'article 7 de la Llei 3/2024, de l'1 de febrer, de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra, que queda redactat com segueix:

"Article 7. Concepte i determinació de la base de tributació

1. La base de tributació està constituïda pel valor real de la inversió estrangera immobiliària que es formalitza a conseqüència de l'autorització de la inversió estrangera.

2. Tanmateix, en el cas de persones jurídiques de nacionalitat andorrana amb participació estrangera en el seu capital o en els seus drets de vot superior al vint-i-cinc per cent, la base de tributació està constituïda pel valor real de la inversió immobiliària formalitzada que resulti proporcional a la participació estrangera en el capital social de la persona jurídica.

3. En el cas de promocions immobiliàries, el valor real de la inversió immobiliària s'ha d'acreditar prop de l'Administració tributària amb caràcter previ a la formalització de la declaració d'obra nova davant fedatari públic, en el termini, el lloc i la forma que es determini reglamentàriament. Per determinar la base de tributació de les promocions immobiliàries, no es tindran en compte les inversions immobiliàries anteriors a aquestes promocions i que ja han estat gravades."

6. Es modifica l'apartat 1 de l'article 8 de la Llei 3/2024, de l'1 de febrer, de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra, que queda redactat com segueix:

"Article 8. Tipus de gravamen

1. Els tipus de gravamen de l'impost són els següents:

a) El tipus de gravamen és del 3 per cent sobre el valor real de la inversió estrangera immobiliària efectuada, amb el límit màxim d'inversió en una parcel·la de terreny en la qual es construeixi un sol habitatge unifamiliar, o en la qual estigui construït un habitatge unifamiliar; o un habitatge unifamiliar, un pis, apartament o estudi, juntament amb els seus annexos, que en cap cas no podran excedir de tres places d'aparcament i de tres trasters o similars per pis.

b) El tipus de gravamen del 5 per cent sobre el valor real de la inversió estrangera immobiliària efectuada, si es correspon amb una inversió en un segon pis, apartament o estudi, juntament amb els seus annexos, que en cap cas no podran excedir de tres places d'aparcament i de tres trasters o similars per pis.

c) El tipus de gravamen és del 10 per cent sobre el valor real de la inversió estrangera immobiliària efectuada en el cas que la inversió estrangera immobiliària no es trobi dins de cap categoria o superi els límits d'inversió immobiliària establerta en els epígrafs anteriors; o en el cas d'inversions en les quals la propietat de l'immoble, la titularitat del

dret real o la participació no es mantingui en les condicions fixades en l'apartat g) de l'article 4.”

Disposició final quarta. *Modificació de la Llei 15/2022, del 23 de maig, del text consolidat de la Llei d'arrendaments de finques urbanes*

1. Es modifiquen els apartats b) i c) de l'article 55 de la Llei 15/2022, del 23 de maig, del text consolidat de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, que queda redactat de la manera següent:

“Article 55

Les infraccions tipificades en aquesta Llei se sancionen de la manera següent:

[...]

b) Infracció greu: multa d'un import equivalent al 25% de l'anualitat de la renda que abonava la part arrendatària en el moment de la resolució del contracte d'arrendament.

c) Infracció molt greu: multa d'un import equivalent al 50% de l'anualitat de la renda que abonava la part arrendatària en el moment de la resolució del contracte d'arrendament.”

2. S'afegeix un paràgraf final a l'article 55 de la Llei 15/2022, del 23 de maig, del text consolidat de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, que queda redactat de la manera següent:

“Article 55

[...]

Les infraccions greus i molt greus, a més de la sanció econòmica establerta en els apartats precedents, comporten que la persona infractora ha d'indemnitzar la part arrendatària en una quantitat equivalent a una anualitat de la renda que aquesta part abonava en el moment de resoldre el contracte d'arrendament de l'habitatge recuperat.”

Disposició final cinquena. *Modificació de la Llei 42/2022, de l'1 de desembre, de l'economia digital, l'emprenedoria i la innovació*

1. Es deixa sense efecte l'apartat 2 de la disposició transitòria primera de la Llei 42/2022, de l'1 de desembre, de l'economia digital, l'emprenedoria i la innovació.

2. Es modifica la Llei 42/2022, de l'1 de desembre, de l'economia digital, l'emprenedoria i la innovació, addicionant una nova disposició transitòria tercera, que queda redactada com segueix:

“Disposició transitòria tercera. *Declaració de societat mercantil startup.*

Fins al 30 de juny de 2025, i sense perjudici de l'establert a l'article 61 i a la lletra b) de l'apartat 2 de l'article 62, les societats mercantils ja inscrites al Registre de Societats Mercantils a la data d'entrada en vigor d'aquesta Llei i sempre que compleixin la resta de requisits legals i reglamentaris, poden sol·licitar la declaració de societat mercantil *startup*.”

Disposició final sisena. *Modificació de la Llei 3/2019, del 17 de gener, de mesures urgents relatives a l'arrendament d'habitatges*

Es modifica l'apartat 6 de l'article 26 de la Llei 3/2019, del 17 de gener, de mesures urgents relatives a l'arrendament d'habitatges, el qual queda redactat de la manera següent:

“6. Sobre la base de tributació s'aplica el tipus de gravamen de 100,00 euros per metre quadrat.”

Disposició final setena. *Modificació de l'impost sobre les estades en allotjaments turístics*

S'encomana al Govern que en el termini màxim d'un any des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, presenti al Consell General un projecte de llei de modificació de la Llei 19/2022, del 9 de juny, reguladora de l'impost sobre les estades en allotjaments turístics, de modificació de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic i de modificació de la Llei 13/2007, del 20 de setembre, de creació de la societat pública Andorra Turisme, SA, a l'efecte d'incrementar la quota de tributació de l'impost sobre les estades en allotjaments turístics. L'import d'aquest increment s'ha de destinar, entre d'altres finalitats, a la formació dels professionals del turisme.

Disposició final vuitena. *Desenvolupament reglamentari*

1. El Govern podrà aprovar i publicar el reglament o els reglaments que siguin necessaris o convenients per al desenvolupament i correcta aplicació d'aquesta Llei en el termini de sis mesos, a comptar de la seva entrada en vigor. El Govern queda també facultat per dictar les restants disposicions que siguin convenients per a la seva deguda aplicació.

2. Tanmateix, s'encomana al Govern aprovar, en el termini màxim d'un any des de la data de publicació d'aquesta Llei, les disposicions reglamentàries necessàries per al desplegament de les modificacions introduïdes a la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic.

Disposició final novena. *Textos consolidats*

S'encomana al Govern que, en el termini màxim de dotze mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, en els termes previstos a l'article 116 del Reglament del Consell General, trameti al Consell General el Projecte de text consolidat de:

- La Llei 9/2012, del 31 de maig, de modificació de la Llei qualificada d'immigració.
- La Llei 42/2022, de l'1 de desembre, de l'economia digital, l'emprenedoria i la innovació.
- La Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic.
- La Llei 95/2010, del 29 de desembre, de l'impost sobre societats.
- La Llei 5/2014, del 24 d'abril, de l'impost sobre la renda de les persones físiques.
- La Llei 94/2010, del 29 de desembre, de l'impost sobre la renda dels no-residents fiscals.
- La Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries, del 15 de desembre del 2000.
- La Llei 11/2012, del 21 de juny, de l'impost general indirecte.
- La Llei 20/2007, de 18 d'octubre, de societats anònimes i de responsabilitat limitada.
- La Llei 15/2022, del 23 de maig, del text consolidat de la Llei d'arrendaments de finques urbanes.

-La Llei 3/2024, de l'1 de febrer, de l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra.

Tot això amb la incorporació de les modificacions produïdes per aquesta Llei.

Disposició final desena. *Entrada en vigor*

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