



# Butlletí del Consell General

---

Núm. 61/2007

---

*Casa de la Vall, 12 de desembre del 2007*

## SUMARI

---

### **2- PROCEDIMENT LEGISLATIU COMÚ**

#### **2.2 Proposicions de llei**

Admissió a tràmit i publicació de la **Proposició de llei relativa als habitatges de preu preferent**, i obertura del termini de presentació del criteri del Govern. *pàg. 2*

Admissió a tràmit i publicació de la **Proposició de llei de modificació de la Llei 21/2006, del 14 de desembre, de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries**, i obertura del termini de presentació del criteri del Govern. *pàg. 9*

## 2- PROCEDIMENT LEGISLATIU COMÚ

### 2.2 Proposicions de llei

#### Edicte

La Sindicatura, en reunió tinguda el dia 12 de desembre del 2007, ha examinat el document que li ha tramès el M. I. Sr. Enric Tarrado Vives, president del Grup Parlamentari CDA + Segle XXI, en data 10 de desembre del 2007, sota el títol **Proposició de llei relativa als habitatges de preu preferent** i exercint les competències que li atribueix el Reglament del Consell General en els articles que es citaran, ha acordat:

1. D'acord amb l'article 18.1.d), admetre a tràmit aquest escrit sota la qualificació de Proposició de llei.
2. D'acord amb l'article 103.2, ordenar la seva publicació, i remetre-la al Govern perquè, en el termini de quinze dies, manifesti el seu criteri. El Govern haurà d'evacuar el seu informe per tot el dia 10 de març del 2008, a les 17.30h.

Tot el que es fa públic per a general coneixement i efectes.

Casa de la Vall, 12 de desembre del 2007

Bernadeta Gaspà Bringueret  
Subsídica General

### Proposició de llei relativa als habitatges de preu preferent

#### Exposició de motius

L'habitatge ha esdevingut la primera preocupació de la població andorrana. Durant els últims anys, l'accés a un habitatge digne, com a dret essencial i garantit per la Constitució ha estat progressivament minvat per l'encariment dels preus dels pisos, tant de lloguer com de propietat, fruit de l'especulació immobiliària, i en detriment dels drets de la població andorrana i resident.

Algunes mesures han estat potenciades per les administracions, tant pel Govern com pels comuns, però han estat dirigides principalment a fomentar l'habitatge de lloguer. Ha arribat l'hora doncs d'atorgar mesures reals per facilitar l'accés a l'habitatge de propietat, que és la millor manera d'arrelar la població al país i reduir la inestabilitat social. Aquesta política és particularment important en un país en què la major part de la població ja viu en habitatges de lloguer. Aquests són els objectius principals de la Llei, que no vol crear sectors o zones

amb habitatges protegits ni condicionar la població que ho requereixi a viure en determinats llocs.

La Llei preveu que en les noves promocions d'habitatges es destini un percentatge dels habitatges a uns preus inferiors als del mercat, creant els mecanismes de control adients per garantir-ne la seva aplicació i establint mecanismes compensatoris pel promotor en l'àmbit fiscal. Així s'aprofundeix en la idea d'aconseguir l'existència, en paral·lel, d'un mercat lliure d'habitatges i un mercat d'habitatges de preu preferent, en el qual la possibilitat de patrimonialització de les plusvàlues resta configurada normativament per tal de garantir l'existència d'un parc immobiliari permanent a preu més assequible, al que puguin accedir els sectors de la població amb dificultats d'accés al mercat lliure i orientat, no a la inversió immobiliària, sinó a garantir el dret a l'habitatge.

Aquesta Llei es compon de 33 articles dividits en sis capítols, tres disposicions addicionals, una disposició transitòria i dues de finals.

El capítol I estableix les disposicions generals, amb l'objectiu i la finalitat de la Llei, i defineix els habitatges de preu preferent com aquells destinats a la venda i que compleixen les característiques i condicions establertes en la Llei.

El capítol II introdueix el règim comú dels habitatges de preu preferent. Concretament, s'estableix que en les noves promocions immobiliàries de més de set habitatges destinats a la venda, el promotor n'hagi de vendre un 15 per cent a preu preferent. Aquest preu es fixa com a màxim al preu de cost de l'habitatge, definit com un percentatge del preu real de venda. D'aquesta forma l'Administració no intervé directament en la fixació del preu de l'habitatge objecte de transmissió i s'evita la concentració en determinades zones geogràfiques d'habitatges amb preu preferent.

El capítol III regula el Registre de sol·licitants en el qual s'ha d'estar inscrit per poder optar a un habitatge de preu preferent. El Registre neix amb la funció de proporcionar informació, afavorir la transparència o ajudar en l'adequada adjudicació dels habitatges de preu preferent. Els ciutadans i ciutadanes que ho sol·licitin i reuneixin els requisits legals seran inscrits en el Registre, tot i que l'adjudicació efectiva d'un habitatge de preu preferent dependrà, en última instància, de l'aplicació dels mecanismes de selecció dissenyats per la Llei.

El capítol IV, tracta sobre l'adjudicació i transmissió dels habitatges de preu preferent. La secció primera estableix els procediments d'adjudicació dels habitatges de preu preferent fent ús de les dades contingudes en el Registre de sol·licitants. La

regulació es fonamenta en un elevat nivell de publicitat, concurrència pública i transparència, gràcies a l'ús de les dades del Registre. La selecció de les persones adjudicatàries és competència de l'Administració; tanmateix, si transcorregut un temps l'Administració no ha facilitat un adquirent, l'habitatge perd la qualificació d'habitatge de preu preferent i el seu titular queda lliure de les obligacions de la Llei. La secció segona, regula el procediment de col·laboració dels fedataris públics en les transmissions dels habitatges de preu preferent abans d'autoritzar la inscripció d'un acte de transmissió.

El capítol V es dedica al control públic en l'adjudicació i transmissió dels habitatges de preu preferent. S'estableix a tal efecte un dret d'adquisició preferent de l'Administració, així com a les garanties establertes pel seu correcte exercici, explicitant que la contraprestació a abonar per part de l'Administració no pot superar el preu màxim establert. També es contempla l'especificitat del desnonament administratiu, com a instrument eficient d'actuació davant determinades conductes anòmales.

El capítol VI, amb quatre seccions estableix el règim sancionador, delegant al ministeri competent en matèria d'habitatge, les atribucions per a la iniciació, tramitació i imposició amb caràcter general, de les sancions administratives previstes d'acord amb la tipificació de les infraccions. Com a novetat en l'ordenament jurídic andorrà, s'estableix que les quantitats que s'ingressin com a conseqüència de les multes imposades es destinin al finançament de polítiques d'habitatge.

Finalment, per obtenir una neutralitat de l'impacte econòmic de la implantació de la mesura sobre el promotor o el titular de l'habitatge, es preveu, en una disposició adicional, que les transmissions d'habitatges de preu preferent quedin exemptes de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries i de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries. D'aquesta forma el cost principal de la mesura l'absorbeix el sector públic deixant d'ingressar els esmentats impostos però destinant-los a una política d'habitatge.

## Capítol I. Disposicions generals

### Article 1. Objecte i finalitat

1. Aquesta Llei té per objecte l'establiment del règim jurídic i de les condicions d'adjudicació, transmissió, gestió i control dels habitatges de preu preferent al Principat d'Andorra.

2. La finalitat d'aquesta Llei és facilitar l'accés a l'habitatge de propietat a un preu més assequible, al que puguin accedir els sectors de la població resident al Principat d'Andorra amb dificultats d'accés al mercat lliure.

### Article 2. Definició d'habitatge de preu preferent

1. Té la consideració d'habitatge de preu preferent l'habitatge que es promou i es destina a la venda, i que se subjecta a les característiques i condicions fixades en aquesta Llei.

2. La qualificació d'habitatge de preu preferent serà dictada pel ministeri competent en matèria d'habitatge. Aquesta qualificació s'estén a altres elements diferents de l'habitatge però que hi estiguin vinculats, com garatges, annexos, trasters i altres locals assimilats, si s'adquireixen de forma conjunta a l'habitatge.

## Capítol II. Règim general dels habitatges de preu preferent

### Article 3. Règim comú

Els habitatges qualificats de preu preferent resten subjectes al règim següent:

- a) Han de destinar-se a residència habitual i permanent del propietari o ocupant, i en cap cas es poden destinar a segona residència o a altres usos incompatibles amb l'habitatge. La residència permanent i habitual s'entén pel conjunt de persones que conviuen en l'habitatge, independentment de si hi ha una relació de parentiu o no, en un període superior a sis mesos i un dia per any natural.
- b) No es poden rellogar o llogar parcialment, excepte en el cas de ser propietat de l'Administració.
- c) Se subjecten al dret d'adquisició preferent de l'Administració regulat al capítol V.
- d) No poden ser desqualificats en cap cas per interès del propietari, excepte el supòsit establert a l'apartat 5 de l'article 14. Fora d'aquest supòsit, la desqualificació només és possible per raons d'interès públic vinculades amb les necessitats de l'habitatge, prèviament justificades i aprovades pel ministeri encarregat de l'habitatge.
- e) No es pot gaudir del seu ús ni dels elements annexos abans d'haver formalitzat el corresponent contracte de compravenda.
- f) Els adjudicataris han d'ocupar l'habitatge en un termini màxim de 6 mesos posteriors a la seva adquisició. Aquest termini podrà ser de 12 mesos en cas que l'habitatge adquirit estigui en construcció.
- g) La seva adjudicació i transmissió ha de subjectar-se específicament al que es preveu al capítol IV.

#### **Article 4. Determinació dels habitatges de preu preferent en les noves promocions**

1. Els habitatges de preu preferent es determinen en les noves promocions de 7 o més habitatges destinats a la venda, aplicant el percentatge del 15 per cent sobre el nombre total d'habitatges de la promoció destinats a la venda. La xifra resultant d'aquest càlcul s'arrodoneix al número sencer immediatament superior o inferior.

2. Igualment, la superfície útil total dels habitatges de preu preferent haurà de situar-se entre el 13 per cent i el 17 per cent de la superfície útil total dels habitatges de la promoció destinats a la venda.

#### **Article 5. Característiques físiques dels habitatges de preu preferent**

1. Els habitatges de preu preferent han de tenir una superfície útil màxima de 90 metres quadrats. En el supòsit dels habitatges adaptats a persones amb discapacitat, amb mobilitat reduïda permanent, i els que es destinin a famílies nombroses, es podrà incrementar la superfície útil fins a 120 metres quadrats.

La superfície útil dels habitatges de preu preferent es computa d'acord amb el que estableixen les normes d'habitabilitat.

2. La qualitat dels acabats dels habitatges de preu preferent serà similar a la dels altres habitatges de la promoció.

#### **Article 6. Els titulars dels habitatges de preu preferent**

Els titulars dels habitatges de preu preferent només podran ser persones físiques inscrites en el Registre de sol·licitants que compleixen els requisits i les condicions establerts al capítol III.

#### **Article 7. Preu màxim dels habitatges de preu preferent**

1. El preu màxim de venda dels habitatges de preu preferent s'estableix al seu preu de cost.

Als efectes d'aquesta Llei, es considera preu de cost el 80 per cent del valor real dels habitatges.

2. El preu de cost es determina a partir d'una taxació pericial, a proposta pel transmissent.

3. En la transmissió dels habitatges de preu preferent, resta prohibit el sobrepreu, la prima o la percepció de qualsevol quantitat que alteri el preu, renda o cànon que correspongui, d'acord amb les normes aplicables.

4. Es consideren nul·les de ple dret les clàusules i estipulacions que estableixin preus superiors als màxims autoritzats. En aquests casos, la transmissió s'ha d'entendre realitzada pel preu màxim normativament permès, sense que la validesa de la

resta del contracte es vegi afectada si es compleixen la resta de requisits per a la transmissió de l'habitatge de preu preferent. En cas que l'adquirent o ocupant hagi abonat quantitats indegudament, amb vulneració de la norma imperativa, tindrà dret a reclamar-ne el reintegrament.

5. L'Administració pot comprovar el preu de cost dels habitatges a partir d'un sistema de valoració basat en una taxació pericial, suficientment motivada. En qualsevol cas, el transmissent pot promoure una taxació pericial contradictòria en els termes que s'estableixin reglamentàriament.

#### **Article 8. Obligació de sotmetre els actes i contractes a visat públic**

1. Tots els actes i contractes de transmissió d'habitatges de preu preferent han de ser visats pel ministeri competent en matèria d'habitatge de forma prèvia a l'atorgament del document públic corresponent, per tal de comprovar que s'ajusten a la legalitat i a les característiques exigides pels habitatges de preu preferent, en els termes i condicions que s'estableixin reglamentàriament.

2. Per obtenir visat en les segones i successives transmissions, s'ha d'acreditar que l'habitatge es conserva en condicions d'ús efectiu i adequat.

3. Seran nul·les les transmissions d'habitatges de preu preferent sense haver obtingut el preceptiu visat.

#### **Article 9. Principis i instruments de gestió**

1. Les adjudicacions i gestió dels habitatges de preu preferent corresponen al ministeri competent en matèria d'habitatge o a l'organisme delegat per aquest.

2. Els principis de publicitat, transparència, concurrència pública, i lluita contra l'exclusió social inspiraran l'adjudicació dels habitatges de preu preferent.

### **Capítol III. Registre de sol·licitants d'habitatges de preu preferent**

#### **Article 10. Àmbit i gestió del Registre**

1. El Registre de sol·licitants d'habitatges de preu preferent és un registre públic, amb abast a tot el territori del Principat d'Andorra.

2. La gestió del Registre correspon al ministeri competent en matèria d'habitatge o als organismes públics específics creats per a aquest efecte.

3. El Registre de sol·licitants d'habitatges de preu preferent té les funcions següents:

a) Proporcionar informació als usuaris del parc existent d'habitatges de preu preferent.

b) Constituir la base operativa per a l'adjudicació dels habitatges amb preu preferent.

c) Atorgar major transparència i control per tal que els habitatges de preu preferent es destinin de forma efectiva a atendre les necessitats de la població mancada d'habitatge.

#### **Article 11. Requisits dels sol·licitants**

1. Per a poder ser adjudicatari d'un habitatge de preu preferent, és requisit imprescindible estar inscrit en el Registre.

Únicament s'exceptuen d'aquest requisit les adjudicacions destinades a satisfer les situacions d'emergència dins les prestacions que corresponen a l'assistència social.

2. Les persones que, individualment o com a unitat de convivència, compleixen els requisits fixats per aquesta Llei i en el Reglament que la desenvolupa, tenen dret a ser inscrits en el Registre de sol·licitants d'habitatge de preu preferent.

Són unitats de convivència, als efectes de poder ser inscrites en el Registre, el conjunt de persones que acrediten que conviuen efectivament en el mateix domicili, o que es comprometen a aquesta convivència efectiva futura. Es presumeix convivència efectiva en el cas de matrimonis, unions estables de parella i parelles de fet inscrites.

3. Per tenir dret a ésser inscrit en el Registre de sol·licitants d'habitatges de preu preferent i, per resultar adjudicatari d'un habitatge de preu preferent, la persona sol·licitant ha de tenir la nacionalitat andorrana amb residència efectiva al Principat d'Andorra, o bé si és estranger acreditar un període mínim de residència legal, permanent i continuada al Principat d'Andorra de 5 anys i no ha de tenir deutes pendents de pagament amb l'Administració general.

#### **Article 12. Baixa del Registre**

1. Són causes de baixa del Registre de sol·licitants d'habitatge de preu preferent, en tot cas:

a) La voluntat expressa del sol·licitant. En cas d'unitats de convivència, la sol·licitud de baixa haurà de ser signada per totes les persones majors d'edat que la formen.

b) L'adjudicació d'un habitatge de preu preferent.

c) La renúncia a participar en un procediment d'adjudicació i la renúncia a l'habitatge de preu preferent adjudicat, sense causa raonable justificada, per dues vegades.

d) L'incompliment sobrevingut de les condicions establertes per a poder ésser inscrit en el Registre.

e) La revocació de la inscripció per constatació posterior de l'incompliment originari de les condicions d'accés al Registre.

2. En els supòsits de les lletres c) i e), els interessats no podran tornar a donar-se d'alta en el Registre durant els cinc anys següents a la data de la renúncia o de la revocació.

### **Capítol IV. Adjudicació i transmissió dels habitatges de preu preferent**

#### **Secció primera. Dels procediments d'adjudicació i de transmissió dels habitatges de preu preferent**

##### **Article 13. La notificació i la qualificació dels habitatges de preu preferent**

1. En les promocions d'habitatges que se subjecten als requisits establerts en aquesta Llei, els promotors d'habitatges notificaran al ministeri encarregat de l'habitatge, els habitatges que consideren oportuns per a la seva qualificació com a habitatges de preu preferent, en la forma que es determini reglamentàriament.

Als efectes d'aquesta Llei, s'entén per promotor d'habitatges la persona física o jurídica, pública o privada, que, individual o col·lectivament, decideix, impulsa, programa i finança, encara que sigui ocasionalment, amb recursos propis o aliens, les obres d'edificació i rehabilitació d'habitatges per a ús propi o per a la seva posterior transmissió, lliurament o cessió a tercers per qualsevol títol.

2. La notificació haurà de contenir, com a mínim, els següents requeriments:

- a) Identificació indubitada, tant física com jurídica, de l'habitatge objecte de la transmissió.
- b) Títol que s'ostenta sobre l'immoble.
- c) Condicions de la transmissió.
- d) Cèdula d'habitabilitat o certificació equivalent.

##### **Article 14. Procediment d'adjudicació**

1. Un cop qualificat l'habitatge de preu preferent, el ministeri encarregat de l'habitatge inicia el procediment d'adjudicació. Es donarà publicitat al procediment d'adjudicació, mitjançant anunci que recollirà com a mínim, els aspectes següents:

a) Nombre i localització dels habitatges.

b) Superfície útil dels habitatges.

c) Condicions generals relatives al règim econòmic, de finançament i qualsevol altra circumstància que hagi de tenir-se en compte en l'adjudicació.

2. Segons els requeriments que es contemplin reglamentàriament, es confeccionarà el llistat

d'interessats en l'adjudicació que, en qualsevol cas, hauran d'estar inscrits al Registre.

3. Els habitatges de preu preferent s'adjudicaran mitjançant sorteig, en la forma que es determini reglamentàriament.

4. En cas que, havent-se proposat l'habitatge a la persona adjudicatària, transcorrin dos mesos, comptats des de l'endemà de la proposta, sense que s'hagi dut a terme la transmissió projectada, i que el responsable de la no transmissió fos l'adquirent, l'Administració en proposarà un altre.

5. En cas que el ministeri competent en matèria d'habitatge no hagués proporcionat un adquirent per l'habitatge o no hagués exercit el dret d'adquisició preferent en el període d'un any a partir de la seva qualificació, l'habitatge perd la qualificació d'habitatge de preu preferent.

#### **Article 15. Transmissió dels habitatges de preu preferent**

1. Els propietaris d'habitatges de preu preferent els podran transmetre, amb l'autorització prèvia del ministeri encarregat de l'habitatge, i prèvia justificació dels motius de transmissió.

2. La transmissió únicament pot efectuar-se a les persones inscrites en el Registre de sol·licitants d'habitatges de preu preferent, seguint el procediment establert a l'article 14.

3. En el supòsits previstos en l'apartat 4 de l'article 19, els propietaris dels habitatges han de comunicar la identificació de l'adquirent i la causa d'excepció.

#### **Secció segona. De la col·laboració dels fedataris públics**

##### **Article 16. Requisits per a la transmissió d'habitatges de preu preferent**

1. Els notaris, abans d'autoritzar la subscripció d'un acte de transmissió d'habitatges de preu preferent, exigiran el compliment de les previsions d'aquesta Llei, en especial:

- a) Que l'habitatge gaudeix de cèdula d'habitabilitat vigent.
- b) Que l'habitatge té la qualificació d'habitatge de preu preferent o el visat corresponent, i que es lliura a l'adquirent.
- c) Que l'adjudicatari està inscrit en el Registre de sol·licitants d'habitatge de preu preferent.
- d) Que el transmissor manifesta que ha complert els requisits i ha posat a disposició de l'adquirent la informació i documentació exigits en la secció primera d'aquest capítol.

e) Que es respecten els màxims preus de venda i les condicions a les quals se subjecta la transmissió dels habitatges de preu preferent.

2. Els requisits de l'apartat 1 s'acreditaran mitjançant el corresponent visat, que es protocolitzarà en l'escriptura pública.

##### **Article 17. Garanties per a l'exercici del dret d'adquisició preferent de l'Administració**

Per tal que l'Administració pugui fer ús del dret d'adquisició preferent en la transmissió d'habitatge de preu preferent, els notaris exigiran abans d'autoritzar l'atorgament d'escriptures que documentin la transmissió d'habitatge de preu preferent, que s'acrediti la correcta realització de les notificacions previstes, les quals hauran de testimoniar-se en la corresponent escriptura.

##### **Article 18. Obligacions registrals**

1. Els notaris han de comunicar al Registre Administratiu de Béns Immobles adscrit a la Cambra de Notaris l'atorgament de qualsevol acte o contracte que impliqui una transmissió d'habitatges de preu preferent, a fi que es procedeixi a la seva inscripció.

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

#### **Capítol V. El control públic en l'adjudicació i la transmissió dels habitatges de preu preferent**

##### **Article 19. El dret d'adquisició preferent en favor de l'Administració**

1. La qualificació d'un habitatge de preu preferent comporta la subjecció al dret d'adquisició preferent com a dret d'opció en favor del Govern mentre sigui vigent aquesta qualificació, com a via de control de les transmissions.

2. En tots els actes i contractes de transmissió d'habitatges de preu preferent s'haurà de fer constar expressament la subjecció al dret d'adquisició preferent i deixar constància de les notificacions previstes en aquesta Llei.

3. La contraprestació a abonar com a conseqüència de l'exercici del dret no podrà superar en cap cas el preu màxim de transmissió.

4. L'Administració no exercirà el dret d'adquisició preferent en cas de transmissions gratuïtes intervius a favor d'ascendents i descendents i les transmissions per causa de mort, sense perjudici que l'habitatge continuï subjecte al règim de preu preferent durant el seu termini de qualificació i que el nou titular hagi de destinar-lo a residència habitual i permanent. En

les mateixes condicions s'exceptuen les transmissions que es produeixen en procediments judicials, tot i que els receptors dels habitatges hauran de reunir els requisits exigits per a ser beneficiaris d'un habitatge de preu preferent.

#### **Article 20. Desnonament administratiu**

1. Procedirà el desnonament administratiu de les persones beneficiàries, arrendatàries o ocupants dels habitatges de preu preferent per les causes següents:

- a) La manca de pagament de les quantitats que siguin exigibles per serveis, despeses comunes o qualsevol altres fixades en el contracte o establertes a la legislació vigent.
- b) Destinar l'habitatge, local o edificació complementària a un ús indegut o no autoritzat.
- c) Ocupar un habitatge o les seves zones comunes, locals o edificació complementària sense títol legal.
- d) Haver estat sancionat mitjançant resolució ferma per les infraccions de defraudació, tipificades en les lletres a) i g) de l'article 30.

2. El procediment per a l'exercici del desnonament administratiu s'ajustarà al que es disposi reglamentàriament.

### **Capítol VI. El règim sancionador**

#### **Secció primera. Disposicions generals**

##### **Article 21. Administració competent**

Correspon al Govern, a través del ministeri encarregat de l'habitatge, les atribucions per a la iniciació, tramitació i imposició amb caràcter general, de les sancions administratives previstes en aquesta Llei.

##### **Article 22. Inspecció**

Els funcionaris especialment facultats, al servei del ministeri encarregat de l'habitatge, als quals s'encomani expressament l'exercici de les tasques d'inspecció en matèria d'habitatge, tenen la condició d'agents de l'autoritat i els fets que constatin tenen valor probatori. A aquests efectes i dins les exigències que estableix l'ordenament jurídic, poden realitzar totes les actuacions imprescindibles per comprovar el compliment d'aquesta Llei. Els fets verificats pels funcionaris públics en exercici de les competències d'habitatge que regula aquesta Llei tenen la presumpció de veracitat i constitueixen prova dels fets, excepte que es demostrï el contrari.

##### **Article 23. Mesures aplicables**

1. Totes les accions o les omissions que presumptament comportin vulneració de les previsions d'aquesta Llei, subjectes a sanció, han de

donar lloc a la incoació d'un expedient sancionador on s'estableixi la infracció i la sanció corresponent.

2. L'expedient sancionador s'acompanyarà de la determinació dels danys i perjudicis causats a l'Administració, per tal d'obtenir el corresponent rescabament a càrrec dels responsables de l'actuació sancionada.

#### **Article 24. Notificacions i recursos de les infraccions**

1. Prèviament a l'acte d'imposició d'una sanció, s'ha de notificar a la persona interessada la proposta de resolució amb indicació dels fets imputats, el precepte infringit i la quantia de la multa. La persona interessada disposa d'un termini de tretze dies hàbils per al·legar tot allò que consideri oportú per a la seva defensa.

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

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

#### **Article 25. Persones responsables**

1. Són responsables de les infraccions previstes en aquesta Llei i en les normes que la desenvolupin les persones físiques o jurídiques que, per acció o omissió, per si mateixos o per inducció a altri, hagin comès els fets constitutius de les mateixes, encara que sigui a títol de simple inobservança.

2. En cas que la dissolució d'una persona jurídica impedeixi el compliment de les obligacions previstes en aquesta Llei, respondran directament i de forma solidària les persones que integrin els seus organismes rectors o de direcció i els administradors de dret o de fet i, en el seu cas, els socis.

#### **Article 26. Destí de les multes imposades**

Les quantitats que s'ingressin com a conseqüència de les multes imposades amb caràcter sancionador es destinaran al finançament de polítiques d'habitatge.

#### **Secció segona. Tipificació de les infraccions**

##### **Article 27. Infraccions**

Són infraccions en matèria d'habitatge totes les accions o les omissions així tipificades en aquesta Llei com a infraccions per defraudació i infraccions simples.

**Article 28. Infraccions per defraudació**

Són infraccions per defraudació les següents:

- a) No destinar l'habitatge a residència habitual i permanent sense haver obtingut la preceptiva autorització administrativa.
- b) Cedir per qualsevol títol l'habitatge per part del propietari o titular que està obligat a ocupar-lo, sense autorització.
- c) No obtenir la qualificació, dins els terminis fixats, o en les pròrrogues que es puguin concedir.
- d) Transmetre l'habitatge a preu superior al normativament establert.
- e) Transmetre l'habitatge a persones que no compleixin els requisits per accedir-hi.
- f) Adquirir un altre habitatge, tenint la propietat d'un habitatge de preu preferent i sense donar-se les causes de justificació previstes en aquesta Llei.
- g) Falsejar les dades exigides per accedir a un habitatge de preu preferent o per ser inscrit en el Registre de sol·licitants d'habitatges de preu preferent.

**Article 29. Infraccions simples**

Es consideraran com a infraccions simples les següents:

- a) Incomplir, per part dels adquirents o usuaris de l'habitatge, l'obligació de mantenir-los en estat de ser utilitzats per a la seva finalitat, així com no fer les reparacions adients al respecte.
- b) No sotmetre a visat del ministeri competent en matèria d'habitatge els contractes de la primera i successives transmissions.
- c) No ocupar de forma efectiva i en els terminis establerts els habitatges de preu preferent.
- d) Ocupar els habitatges de preu preferent abans de la seva qualificació, sense l'autorització de l'Administració.
- e) Incomplir els procediments establerts per a l'adjudicació d'habitatges de preu preferent.
- f) No realitzar les notificacions legalment exigides quan es volen transmetre habitatges de preu preferent.

**Secció tercera. Tipificació de les sancions****Article 30. Quantia de les sancions**

1. Les infraccions per defraudació se sancionen amb multa fins a 900.000 euros.
2. Les infraccions simples se sancionen amb multa fins a 90.000 euros.
3. En cap cas no es podran establir multes inferiors a 3.000 euros.

4. Si el benefici que resulta de la comissió d'una infracció és superior a l'import de la multa que li correspon, aquesta pot ésser incrementada fins a la quantia equivalent al benefici obtingut.

5. Aquestes multes es condonaran fins al 80 per cent del seu valor en cas que l'infractor hagués reparat la infracció objecte de la resolució sancionadora.

**Article 31. Criteris per a la graduació de les sancions**

En la imposició de les sancions administratives per l'incompliment de les obligacions previstes en aquesta Llei s'haurà de guardar la deguda adequació entre la gravetat del fet constitutiu de la infracció i la sanció aplicada. Es consideraran especialment els criteris següents:

- a) L'existència d'intencionalitat.
- b) La naturalesa o transcendència dels perjudicis causats, tant a l'Administració com als usuaris dels habitatges.
- c) La reincidència per comissió en el termini d'un any de més d'una infracció quan així hagi estat declarat per resolució ferma en via administrativa o judicial.
- d) La transcendència de la infracció quant a l'afectació d'elements estructurals de l'edifici i la salut dels seus usuaris.
- e) Els beneficis econòmics obtinguts com a conseqüència de la infracció.
- f) La repercussió social dels fets.
- g) La generalització de la infracció.
- h) El grau de participació en la comissió o en l'omissió.

**Secció quarta. Prescripcions i caducitat****Article 32. Prescripció de les infraccions**

1. Els terminis de prescripció de les infraccions administratives previstes en aquesta Llei serà de quatre anys per a les de defraudació, i dos anys per a les simples. Aquests terminis comencen a comptar des que la infracció s'ha comès. En el cas que es tracti d'infraccions continuades, el còmput del termini de prescripció s'inicia quan ha finalitzat l'últim acte amb què es consuma la infracció.

2. Els terminis s'interrompen:

- a) Per qualsevol actuació administrativa que conduïxi a la iniciació, tramitació o resolució del procediment sancionador, realitzada amb coneixement formal de l'inculpat o encaminada a esbrinar la seva identitat o domicili, i que es practiqui amb projecció externa a la dependència en què s'origina. No interromp la prescripció la



notificació de les actuacions administratives amb mer caràcter recordatori, que no tingui per finalitat impulsar el procediment per a la imposició de la sanció administrativa.

b) Per la interposició per part de l'inculpat de reclamacions o recursos de qualsevol classe.

### **Article 33. Caducitat**

1. Els expedients sancionadors en matèria d'habitatge caduquen si, un cop transcorregut el termini màxim de nou mesos des de la incoació, no s'ha dictat i notificat resolució. Aquest fet no impedeix incoar un nou expedient si encara no s'ha produït la prescripció de la infracció, tot i que els expedients caducats no interrompen el termini d'aquesta prescripció.

2. El termini establert en l'apartat anterior resta interromput en els supòsits a què es refereix la legislació de procediment administratiu comú, i per tot el temps que calgui per a fer les notificacions mitjançant edictes, si escau.

### **Disposicions addicionals**

#### **Primera. Registre de sol·licitants d'habitatge de preu preferent**

1. Es crea el Registre de sol·licitants d'habitatge de preu preferent com a registre administratiu que té per finalitat la millor prestació del servei d'interès general que constitueix la política d'habitatge de preu preferent.

2. El Govern posarà en funcionament el Registre de sol·licitants d'habitatge de preu preferent, previst al capítol III, mitjançant l'aprovació del Reglament corresponent, en el termini de tres mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei.

#### **Segona. Efectes fiscals de les transmissions d'habitatges de preu preferent**

Les transmissions d'habitatges de preu preferent subjectes a aquesta Llei queden exemptes de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries i de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries.

#### **Tercera. Actualització dels imports**

La Llei del pressupost general pot actualitzar o adequar els imports establerts en aquesta Llei.

#### **Disposició transitòria. Promocions en curs**

En les promocions d'habitatge que a l'entrada en vigor d'aquesta Llei es trobin en curs i per les quals el nombre d'habitatges destinats a la venda i no transmesos compleixen les previsions de l'article 4,

els promotors podran acollir-se voluntàriament al que disposa aquesta Llei.

### **Disposicions finals**

#### **Primera. Desplegament normatiu**

S'autoritza al Govern per dictar les disposicions necessàries per al desplegament i l'aplicació d'aquesta Llei.

#### **Segona. Entrada en vigor**

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

### **Edicte**

La Sindicatura, en reunió tinguda el dia 12 de desembre del 2007, ha examinat el document que li ha tramès el M. I. Sr. Enric Tarrado Vives, president del Grup Parlamentari CDA + Segle XXI, en data 10 de desembre del 2007, sota el títol **Proposició de llei de modificació de la Llei 21/2006, del 14 de desembre, de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries** i exercint les competències que li atribueix el Reglament del Consell General en els articles que es citaran, ha acordat:

1. D'acord amb l'article 18.1.d), admetre a tràmit aquest escrit sota la qualificació de Proposició de llei.

2. D'acord amb l'article 103.2, ordenar la seva publicació, i remetre-la al Govern perquè, en el termini de quinze dies, manifesti el seu criteri. El Govern haurà d'evacuar el seu informe per tot el dia 10 de març del 2008, a les 17.30h.

Tot el que es fa públic per a general coneixement i efectes.

Casa de la Vall, 12 de desembre del 2007

Bernadeta Gaspà Bringeret  
Subsídica General

### **Proposició de llei de modificació de la Llei 21/2006, del 14 de desembre, de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries**

#### **Exposició de motius**

L'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries va ser aprovat per la Llei 21/2006, del 14 de desembre. Des de la seva entrada en vigor, han anat sorgint algunes qüestions que

convé adequar i revisar per no alterar l'objectiu inicial del tribut de gravar les plusvàlues amb un caràcter marcadament especulatiu. En concret, algunes transmissions que resulten exemptes amb l'aplicació de la Llei tenen conseqüències fiscals no desitjades als efectes de futures transmissions d'aquests béns, en interrompre el període d'antiguitat de l'immoble.

Aquest text, introdueix un nou mecanisme per tal de corregir el problema plantejat i que consisteix en considerar certes exempcions com a operacions no subjectes a l'impost, de tal forma que no es produeixi respecte a aquestes transmissions el fet generador del tribut. Així, quan en el futur els béns que en la seva adquisició no van tributar per aquesta figura impositiva es transmetin a un tercer, s'acreditarà l'impost tenint en compte com a data i valor d'adquisició els que corresponen a la última transmissió subjecta i no exempta de l'impost. En aquest sentit, s'introdueixen els elements de control necessaris per tal d'aplicar correctament els supòsits de no subjecció i poder determinar en el futur l'impost corresponent quan es produeixi la transmissió en favor d'un tercer. Així, s'afegeix un nou apartat a l'article 13 de la Llei on s'exigeix que es declari el valor i la data d'adquisició per part del transmissor per tal que en futures transmissions l'adquirent pugui consignar la data i valor que corresponien al transmissor i liquidar així el corresponent impost.

Per altra banda, es modifiquen els tipus de gravamen que regula l'article 9 de la Llei, establint uns tipus degressius en funció d'uns períodes de tributació més homogenis, i aconseguint que s'apliqui un tipus de gravamen zero quan l'antiguitat dels béns sigui superior als deu anys.

Aquesta Llei, consta d'un article únic, que modifica quatre articles i la disposició addicional primera de la Llei de l'impost sobre les transmissions patrimonials immobiliàries, i d'una disposició final que estableix la seva entrada en vigor.

#### **Article únic**

S'introdueixen les modificacions següents a la Llei 21/2006, del 14 de desembre, de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries:

1. S'afegeix un nou apartat 4 a l'article 3, "Fet generador", en els termes següents:

"4. Resten no subjectes a l'impost les plusvàlues següents:

a) Les derivades de les transmissions de béns immobles i de les constitucions i cessions de drets reals realitzades pels cònjuges a la comunitat conjugal, les que efectui qualsevol dels cònjuges a

favor de l'altre en el marc de la modificació de la comunitat conjugal i, en general, les derivades de les adjudicacions de béns i drets que es realitzin en el marc de la dissolució i liquidació del règim econòmic del matrimoni.

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

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

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

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

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

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

2. Es modifica l'article 4 "Exempcions", amb el redactat següent:

**"Article 4. Exempcions**

Resten exemptes de l'impost:

1. Les plusvàlues derivades de les transmissions de béns immobles i també les procedents de constitucions i cessions de drets reals sobre els mateixos béns, realitzades pel Consell General, pel Govern, pels comuns, pels quarts, per les entitats parapúbliques o de dret públic, així com les efectuades pels coprínceps en qualitat de caps de l'Estat.

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

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

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

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

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

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

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

Es considera habitatge habitual i permanent el que serveix principalment de residència permanent i habitual de l'adquirent en un període superior a 6 mesos i 1 dia per any natural i que l'habitatge sigui l'habitatge habitual i permanent durant un període mínim de quatre anys continuats.

El termini per fer la reinversió és d'un any, a comptar des del moment de la transmissió de l'habitatge.

En cas d'incompliment d'aquests períodes, l'obligat tributari ha d'ingressar el deute tributari derivat de l'impost inicialment exonerat per motiu de l'exempció, així com els corresponents interessos de demora, en els terminis que s'estableixin reglamentàriament. A aquests efectes la prescripció de l'impost es computa a partir de la data en què es produeix dit incompliment.

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

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

3. Es modifica l'article 9 "Tipus de gravamen" que queda redactat de la forma següent:

**"Article 9. Tipus de gravamen**

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

a) Un tipus del 15% fins a un any.

b) Un tipus del 13% entre un any i un dia i fins a 2 anys.

c) Un tipus de l'11% entre 2 anys i un dia i fins a 3 anys.

d) Un tipus del 9% entre 3 anys i un dia i fins a 4 anys.

e) Un tipus del 7% entre 4 anys i un dia i fins a 5 anys.

f) Un tipus del 5% entre 5 anys i un dia i fins a 6 anys.

g) Un tipus del 4% entre 6 anys i un dia i fins a 7 anys.

h) Un tipus del 3% entre 7 anys i un dia i fins a 8 anys.

i) Un tipus del 2% entre 8 anys i un dia i fins a 9 anys.

j) Un tipus de l'1% entre 9 anys i 1 dia i fins a 10 anys.

k) Un tipus del 0% més de 10 anys.

El nombre d'anys es determina de data a data, ajustant-lo per excés, en què l'immoble o dret hagi estat propietat de l'obligat tributari. A aquests efectes, les inversions computen amb la mateixa antiguitat que l'immoble.

En el cas de transmissió de béns o drets que hagin estat adquirits per herència o que en la seva adquisició s'hagués aplicat algun dels supòsits de no subjecció previstos a l'apartat 4 de l'article 3, es considera com a data d'adquisició als efectes d'aplicar el tipus de gravamen que regula aquest article la que corresponia al causant, donant o aportant, segons sigui el cas."

4. S'afegeix un nou apartat 6 a l'article 13 "Liquidació de l'impost" en els termes següents:

“6. Quan hi hagi una transmissió de béns immobles o drets sobre els mateixos per herència o que la transmissió doni lloc a l'aplicació d'algun dels supòsits de no subjecció regulats a l'apartat 4 de l'article 3, s'ha de practicar la declaració corresponent, fent-hi constar el valor i data d'adquisició del bé objecte de transmissió per part del causant, donant o aportant, segons sigui el cas, com si es tractés d'una operació subjecta a l'impost. Una còpia d'aquesta declaració ha de quedar protocol·litzada en l'escriptura pública de la transmissió del bé, si aquesta està formalitzada en document públic. Si la transmissió es fa en document privat, l'adquirent ha de disposar d'una còpia d'aquesta declaració.”.

5. Es modifica la disposició addicional primera en els termes següents:

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

- a) 1,00 fins a un any
- b) 1,03 entre un any i un dia i fins a 2 anys
- c) 1,06 entre 2 anys i un dia i fins a 3 anys
- d) 1,09 entre 3 anys i un dia i fins a 4 anys
- e) 1,12 entre 4 anys i un dia i fins a 5 anys
- f) 1,16 entre 5 anys i un dia i fins a 6 anys
- g) 1,19 entre 6 anys i un dia i fins a 7 anys
- h) 1,23 entre 7 anys i un dia i fins a 8 anys
- i) 1,27 entre 8 anys i un dia i fins a 9 anys
- j) 1,30 entre 9 anys i un dia i fins a 10 anys.

### **Disposició final**

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