

La Llei 4/2022, del 31 de gener, del pressupost per a l'exercici del 2022, que va entrar en vigor ahir, 15 de febrer, inclou tal i com s'estableix a la seva exposició de motius, *“modificacions i derogacions amb caràcter permanent de normes legals que regulen aspectes relacionats amb les finances públiques, la funció pública i l'activitat econòmica del sector públic”*.

Una d'aquestes modificacions és la que es preveu a la disposició final catorzena de la Llei, que modifica la Llei 21/2016, del 14 de desembre, de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries, i que afecta especialment a les promocions immobiliàries de nova construcció.

La Llei de l'impost sobre els plusvàlues estableix que en les promeses de compravenda on s'estipuli el pagament d'un preu superior al vint per cent del preu total que s'hagi pactat, l'impost es liquida com si es tractés de la transmissió de l'immoble amb independència del moment en què tingui lloc la formalització posterior de la compravenda.

Aquesta obligació era especialment costosa per a les promocions immobiliàries d'obra nova que es financen mitjançant la venda anticipada sobre plànol. Els promotors havien d'avançar l'impost en un moment molt anterior al de la transmissió definitiva del actius immobiliaris i en el que encara hi ha certa incertesa sobre els costos definitius de l'obra que poden tenir un impacte considerable sobre el cost d'adquisició.

Amb la modificació introduïda per la Llei del pressupost del 2022, aquesta obligació de liquidar l'impost per a les promocions de nova construcció es posposa fins a la transmissió definitiva de l'immoble o bé fins que aquest es posi a disposició de l'adquirent, si aquest fet és anterior. D'aquesta manera, tal i com es menciona a l'exposició de motius de la Llei, *“es poden tenir en compte per a determinar la base de tributació de l'impost totes les inversions o millores realitzades en el bé objecte de transmissió fins a la data en que es formalitzi la transmissió o es posin a disposició de l'adquirent els béns immobles”*.

En consonància amb aquesta mesura, es modifica també l'inici del termini de dos anys de què disposa l'Administració per comprovar el valor real dels béns o drets transmesos, fent-lo coincidir, en els casos de promocions de nova construcció, amb la transmissió definitiva de l'immoble o bé fins que aquest es posi a disposició de l'adquirent.

Finalment, la Llei del pressupost del 2022 atribueix a aquesta mesura un efecte retroactiu essent aplicable a *“les promeses de compravenda on s'estipuli el pagament d'un preu superior al vint per cent del preu total que s'hagi pactat, formalitzades a comptar de l'1 de gener del 2019”*.

D'altra banda, la Llei del pressupost del 2022 inclou altres modificacions fiscals recurrents com són l'establiment dels nous coeficients d'actualització del valor d'adquisició per a l'aplicació de l'impost sobre les plusvàlues (disposició final segona), i la fixació de l'interès moratori per a l'exercici 2022, en el 2,46% (article 21.2).

Si teniu algun dubte, podeu contactar amb el nostre equip fiscal:

Albert Hinojosa

Soci Fiscal

Andorra

albert.hinojosa@caseslacambra.com

Alberto Gil

Soci Fiscal

Andorra

alberto.gil@caseslacambra.com

Marc Cantavella

Senior Associate

Andorra

marc.cantavella@caseslacambra.com

Pablo Lloret

Associat

Andorra

pablo.lloret@caseslacambra.com