

El nuevo Reglamento de Inversión Extranjera de Andorra.

En vigor desde el pasado 17 de abril, el Reglamento desarrolla la nueva regulación en el ámbito de la inversión extranjera introducida por la Ley Òmnibus, previendo toda una serie de mecanismos de seguimiento y control para asegurar que las inversiones extranjeras autorizadas se materialicen efectivamente en proyectos de valor añadido para el país. Entre las novedades principales destacan: la obligación de acreditar una actividad económica efectiva en 18 meses, el carácter vinculante de las previsiones de negocio declaradas en la solicitud de inversión extranjera, la obligación de disponer de cuenta bancaria operativa en Andorra, así como otras modificaciones en procedimientos administrativos, documentación exigida, régimen sancionador, inversiones inmobiliarias y, en general, el fortalecimiento del Registro de Inversiones Extranjeras.

Este año 2025 el Principado de Andorra ha reformado profundamente su régimen de inversión extranjera. La nueva Ley Òmnibus, en vigor desde el pasado 17 de abril, en su Título I establece un nuevo marco integral para la inversión extranjera. Para su desarrollo, el Gobierno de Andorra aprobó el Decreto 137/2025, de 9 de abril de 2025, que contiene el nuevo Reglamento de Inversión Extranjera, el cual sustituye íntegramente el anterior que desarrollaba la ya derogada Ley 10/2012, de inversión extranjera. Publicado en el Boletín Oficial del Principado de Andorra (BOPA) el 16 de abril, el Reglamento entró en vigor un día más tarde, coincidiendo su entrada en vigor con el de la Ley Òmnibus.

A continuación, analizamos las principales novedades del nuevo

Reglamento frente al régimen reglamentario anterior de 2012, destacando los cambios normativos más relevantes y sus implicaciones prácticas:

Procedimiento de solicitud: El anterior Reglamento preveía que la solicitud de autorización se presentara físicamente en el Servicio de Trámites del Gobierno, acompañando la documentación requerida, tras lo cual se remitía al ministerio competente. El nuevo Reglamento moderniza este procedimiento: ahora todas las solicitudes se presentarán por **vía electrónica**, utilizando los modelos oficiales electrónicos correspondientes (art. 3.2). Se han actualizado los formularios: el Reglamento define modelos separados para inversión directa y para inversión inmobiliaria, elimina los formularios

ABAST

específicos de inversiones en OICs u “otras formas de inversión extranjera”, integrándolas en las categorías generales, e introduce un formulario para solicitar una prórroga de la autorización. Esta digitalización agiliza y simplifica la tramitación administrativa, reduciendo cargas al inversor y permitiendo un mejor seguimiento por parte de la Administración.

Se establece un plazo máximo de resolución de las solicitudes de inversión extranjera de 2 meses, salvo que se decida prorrogar la decisión por un plazo de 1 mes adicional (art. 3.5). No obstante, a diferencia del anterior Reglamento en el que se preveía el silencio administrativo positivo por parte de la Administración –si no resolvía en el plazo máximo (incluida prórroga), la autorización se entendía concedida automáticamente–, con el nuevo Reglamento rige el **silencio administrativo negativo**, lo que significa que la falta de resolución expresa en el plazo establecido implica la denegación de la solicitud (art. 3.7).

Cabe destacar que, hasta ahora, el Registro de Inversiones Extranjeras podía suspender la solicitud, requiriendo la aportación de información o documentación adicional, disponiendo en ese caso el inversor de un plazo máximo de 2 meses para aportarla (art. 122 del Código de la Administración), y sin que el anterior Reglamento previese para ello un plazo de tiempo específico o distinto. Esto cambia ahora con el nuevo Reglamento, el cual prevé específicamente en su art. 3.6 que, en caso de suspensión de la solicitud de inversión extranjera, el inversor dispondrá de un **plazo de 10 días hábiles** desde la recepción de la comunicación para aportar la información o documentación adicional solicitada por el

Registro. Si no se cumple con dicho plazo, la solicitud se entenderá denegada (art. 3.7).

Formalización: Una vez concedida la autorización previa, el nuevo Reglamento mantiene el plazo general de 6 meses del anterior régimen para “materializar” la inversión, pero prevé la posibilidad de obtener una prórroga única por un máximo de 3 meses adicionales, que debe solicitarse electrónicamente antes del vencimiento del plazo inicial (art. 4.1). Transcurrido el plazo (incluida la prórroga) sin haber formalizado la inversión, la autorización caduca de pleno derecho.

No hay cambios sustanciales en la exigencia de elevar a escritura pública la inversión una vez autorizada: tanto el anterior Reglamento como el nuevo requieren que la inversión se formalice ante notario andorrano mediante documento público. No obstante, ahora se añade que el notario, antes de autorizar el acto, también debe verificar (si corresponde) la justificación de pago del nuevo impuesto sobre la inversión extranjera inmobiliaria.

Tras formalizar la inversión, se mantiene la exigencia de declararla en el Registro de Inversiones Extranjeras, si bien ahora el modelo oficial de declaración (y/o liquidación) se cumplimenta electrónicamente. El notario, una vez firmada la escritura, sigue diligenciando el modelo oficial y debe remitir copia electrónica de la escritura y la información de la inversión al Registro en un plazo máximo de 15 días hábiles.

Cabe señalar que el nuevo Reglamento incluye en su **disposición transitoria segunda** la implantación del **Registro**

Electrónico de Inversiones Extranjeras. Mientras se implementa plenamente el sistema electrónico, es posible que coexistan ciertos procedimientos en papel o con carácter mixto. No obstante, el objetivo final es tener toda la información de inversiones extranjeras centralizada digitalmente, facilitando así el seguimiento posterior.

Una novedad relevante del nuevo Reglamento es que obliga a incorporar en la escritura pública declaraciones expresas del inversor (**autodeclaraciones responsables**), o de otras partes, para acreditar la aplicación de ciertas excepciones legales a fin de no ser considerado inversor extranjero o inversor extranjero inmobiliario (art. 4.4). A modo de ejemplo, si en una inversión directa en una sociedad andorrana se adquiere una participación igual o inferior al 10%, y menos del 25% del capital de dicha sociedad está en manos de inversores extranjeros, la adquisición no estará sujeta a autorización previa (art. 6.1 de la Ley Òmnibus), si bien el notario exigirá la autodeclaración de responsabilidad del inversor, que se incorporará en la escritura pública.

Seguimiento posterior y actividad económica efectiva: Uno de los pilares de la reforma es asegurar que las inversiones extranjeras directas no se queden en meras estructuras nominales, sino que desplieguen realmente la actividad económica proyectada. El anterior Reglamento no contemplaba un control posterior específico sobre si la empresa creada operaba efectivamente una vez inscrita en el Registro de Sociedades. Esto cambia drásticamente ahora: se establece que, en el caso de inversiones extranjeras directas sujetas a autorización previa, una vez formalizada la inversión **la sociedad**

tiene un plazo de 18 meses para demostrar ante la Administración el ejercicio de una **“actividad económica efectiva”** (art. 7). Para ello, la sociedad dispone de 3 meses adicionales, es decir, hasta los 21 meses desde la formalización de la inversión extranjera directa, para acreditar:

- **La inscripción de comercio o industria** para la actividad desarrollada (alta en el Registro de Comercio). Se exceptúan de este requisito las sociedades cuyo objeto social sea exclusivamente la gestión de patrimonio propio o la tenencia de participaciones (sociedades *holding* puras).
- El **depósito de las cuentas anuales** de la sociedad, lo que implica haber cerrado al menos un ejercicio contable y cumplido las obligaciones mercantiles y fiscales básicas.
- La evidencia de volumen de negocio o inversión mínimo alcanzado: Aquí el Reglamento introduce un criterio cuantitativo novedoso, debiéndose aportar un **balance de situación y cuenta de pérdidas y ganancias** (cerrados como máximo a los 18 meses de la formalización de la inversión) que reflejen el logro de al menos el 75% de la cifra de negocios prevista en la solicitud, o del volumen de gasto/inversión comprometida, o del volumen de activo previsto. Si no se alcanza el 75% pero sí se supera el 50%, el inversor puede justificar la causa, la cual será valorada por el Registro de Inversiones Extranjeras.

Este carácter vinculante de los importes estimados de negocio o

inversión supone un cambio radical respecto al régimen anterior, donde las proyecciones presentadas se consideraban meramente orientativas. Ahora pasan a ser compromisos cuantificables, obligando al inversor a ser realista en su plan de negocio inicial y a esforzarse en materializarlo en el plazo fijado, so pena de posibles consecuencias.

- **La identidad de los beneficiarios efectivos:** También debe acreditarse la lista actualizada de los beneficiarios finales reales de la sociedad (UBOs).
- **Una cuenta bancaria operativa en Andorra:** Hasta ahora, la existencia de una cuenta bancaria andorrana solo era necesaria a efectos de depósito del capital social inicial de la sociedad, pudiendo operarse íntegramente a través de cuentas bancarias extranjeras (a través de las cuales era posible hasta realizar el pago de los impuestos correspondientes). El nuevo Reglamento hace explícito que la sociedad con inversión extranjera debe tener abierta y en funcionamiento una cuenta bancaria en Andorra.

En esta línea, e incrementando las facultades de seguimiento y control posterior por parte de la Administración andorrana, el art. 4.8 del Reglamento faculta al Registro de Inversiones Extranjeras para solicitar la documentación necesaria para acreditar los cobros o pagos asociados a la inversión; del mismo modo, la **disposición adicional segunda** del Reglamento establece que las entidades bancarias andorranas deberán

facilitar semestralmente los movimientos de entrada y salida de capitales que guarden relación con las inversiones extranjeras del Principado de Andorra.

El Reglamento establece que si la inversión extranjera consiste en la adquisición de una parte de una sociedad andorrana previamente ya constituida (en lugar de la creación de una nueva), la acreditación de la actividad efectiva se da por cumplida simplemente con los documentos relativos a la inscripción de comercio y el depósito de cuentas anuales.

Régimen de las inversiones extranjeras inmobiliarias: En el ámbito de la inversión extranjera inmobiliaria, tal y como ya se preveía en la Ley Òmnibus, las promociones inmobiliarias destinadas a arrendamiento de viviendas para residencia habitual y permanente solo serán autorizadas cuando se destine a alquiler a precio asequible el 50% de la superficie útil total del inmueble, y el requisito del régimen de arrendamiento por un periodo mínimo de 10 años se cumpla respecto la integridad de unidades del inmueble.

A estos efectos, y desarrollando el concepto de “**precio asequible**” introducido por la Ley Òmnibus, se establece que el Gobierno lo determinará anualmente tomando como referencia los valores siguientes (art. 9.2):

(i) El precio por metro cuadrado derivado de la media de los datos proporcionados por los Comuns, que consten registrados en el sistema de información de contratos de arrendamientos (SICAR) durante el año anterior, minorado en un 25%.

(ii) El precio por metro cuadrado derivado del cociente entre el 35% de los ingresos

medios de los hogares residentes y la mediana de la superficie de las viviendas destinadas al alquiler, publicados anualmente por el Departamento de Estadística.

En cualquier caso, la promoción inmobiliaria de inversión extranjera requiere la autorización expresa del ministerio competente, incluso si se dispone de autorización para adquirir el terreno (ambas autorizaciones pueden concederse conjuntamente).

Infracciones y régimen sancionador: Tanto la Ley Òmnibus como el nuevo Reglamento (arts. 24 y 25) prevén un auténtico régimen sancionador, acompañado de mayores potestades de control por parte de la Administración andorrana.

Conclusiones: La evolución del régimen de inversión extranjera andorrano refleja un giro desde la apertura irrestricta con mínimos controles, hacia una apertura modulada por la sostenibilidad y el interés público. El régimen anterior, mucho más flexible, atrajo un gran volumen de inversión tras 2012, pero presentó inconvenientes como inversiones especulativas en vivienda y sociedades inactivas constituidas solo para obtener ventajas fiscales o acceder a la residencia en Andorra.

Desde un punto de vista práctico, la obligación de actividad efectiva es probablemente la novedad más relevante introducida por el nuevo Reglamento. Con ello, se busca evitar que inversores obtengan la autorización y luego dejen inactiva la sociedad, como, por ejemplo, podía ocurrir hasta ahora en el caso de aquellos que constituían una sociedad simplemente para poder acceder al

permiso de residencia y trabajo por cuenta propia, pero que no tenían interés alguno en desarrollar negocio en el país. En contraste, bajo el régimen anterior no había tal fiscalización: era posible que un extranjero constituyera una sociedad y, tras inscribirla, la mantuviera inactiva por tiempo indefinido sin consecuencias específicas en el ámbito de la inversión extranjera.

Se incrementa, por tanto, el seguimiento y control a posteriori de las inversiones, pudiendo además el Registro de Inversiones Extranjeras (que actúa como órgano de control) requerir al inversor cuantos documentos estime necesarios para verificar el cumplimiento de los requisitos –por ejemplo, contratos que justifiquen ingresos, nóminas de empleados, etc.–, además de la obligación de las entidades bancarias andorranas de facilitar con carácter semestral la documentación correspondiente vinculada a las nuevas inversiones extranjeras. Si vencido el plazo establecido no se acredita la actividad mínima, el Gobierno puede adoptar determinadas medidas que incluyen la anulación de la inversión autorizada y liquidación forzosa de la participación extranjera.

En conjunto, las novedades introducidas por el nuevo Reglamento, el cual es considerablemente más estricto y complejo que su predecesor, implican que los inversores extranjeros deberán planificar con mayor diligencia sus proyectos en Andorra, cumpliendo, además, no solo con los trámites iniciales sino con metas concretas de ejecución. Al mismo tiempo, se pretende dotar a la Administración andorrana con mejores herramientas para monitorizar y encauzar la inversión extranjera hacia sectores productivos y usos considerados

ABAST

socialmente más beneficiosos para el país. Con ello, Andorra se alinea con estándares más elevados de control de la inversión extranjera, combinando la liberalización económica con la protección de su interés nacional.

Autores



Martí Periago
Asociado Senior



Albert Barroso
Socio

Sobre la firma

El Grupo ABAST es un conglomerado empresarial conformado por distintas unidades de negocio, que ofrecen servicios profesionales de forma transversal y procuran ofrecer un servicio 360° a sus clientes. Como servicios troncales, el Grupo destaca por ser una reputada firma de economistas y fiscalistas.

Actualmente, ABAST está conformado por más de 35 profesionales, juristas y economistas, altamente especializados y con amplia experiencia nacional e internacional, que nos permite ofrecer un asesoramiento de primer nivel e integral para satisfacer las necesidades específicas de nuestros clientes.

Al margen de las prácticas habituales, el Grupo ABAST se caracteriza por disponer de una amplia experiencia en nuevas tecnologías y en la ejecución de estructuras innovadoras en ecosistemas DLT, disponiendo de la condición de Veedor Digital autorizado (V-002) por la Autoridad Financiera Andorrana.