

# el Periòdic BUSINESS

L'ACTUALITAT ECONÒMICA DEL PRINCIPAT

Pere Brachfield  
Pàg 2

**Les mesures de protecció per evitar impagaments comercials**



Jaime Mesas  
Pàg 3

**Consultori fiscal**



## Flash Note: El lent festí dels Short Sellers en el mercat xinès

Àlex Fusté  
@AlexfusteAlex



Economista cap del Grup Andbank

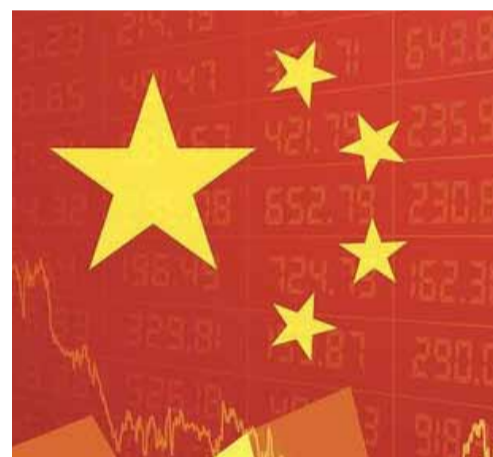
Les accions de la Xina continental tornen a caure amb força aquest divendres tancant així una setmana tumultuosa. La jornada ens ha deixat números vermells en el Shenzhen -3,92%, ChiNext -5,06% o el Xangai -2,55%. És cridaner que aquestes caigudes es donen després del fort enfonsament registrat el dijous, clarament ja enmig d'un ambient enrarrit en el qual, segons experts comentaven, l'entusiasme inicial dels inversors (després del paquet d'estímuls anunciat a la fi de setembre) ha estat abruptament reemplaçat per reserves i dubtes sobre si el ral·li pot ser sostingut, o no.

Però aquesta observació dels experts és del tot imprecisa. No va existir mai aquest "entusiasme inicial de cap inversor". El salt del mercat va ser fruit d'un short covering de llibre. Especuladors que, cada dia durant

els últims anys, van manllevar accions xineses per a immediatament vendre-les en el mercat (es diuen short sellers), amb l'esperança que el preu d'aquestes accions continuï baixant com venia ocorrent, per a així poder recomprar-les més tard a un preu inferior i retornar aquestes accions prestades amb un marge favorable. Sí, vendre el que un no té en propietat és possible en els mercats financers. Però, per què dic que no va haver-hi inversors entusiasmats darrere del gran salt inicial del mercat xinès? Fent gala de la meua condició de marista (similar a la dels jesuïtes), els respondré amb una pregunta.

**Què va passar exactament el 26 de setembre?**

En aquella jornada (un mal record per als short sellers), el govern de la Xina va començar a desplegar estímuls importants orientats a "aixecar" el preu de les accions xineses. Aquestes mateixes accions que els nostres especuladors havien de comprar més barates, per a poder tancar la seva es-



tratègia amb èxit, podien començar a anar en sentit contrari. Molts van decidir que, a causa dels grans estímuls, la seva aposta podia sortir entre malament o molt malament, i es van espantar. Van decidir que havia arribat el moment de tancar la posició. En un llenguatge comprensible, significa que van haver de recomprar les accions que van vendre per a retornar-les-hi al prestador original. I com no eren pocs el que

havien de sortir a recomprar (el preu podia pujar molt), les pèrdues tenien el potencial de ser enormes. Tan enormes que el pànic es va apoderar d'ells. El que es va traduir en recompres massives i a una velocitat ant climàtica. I ara els pregunto a aquests experts que tracten d'explicar-nos la seqüència. On dimonis veuen aquí l'"inversor inicial entusiasmats"? Per cap costat, veritat? Una mostra més que en el món hi ha dos grups de persones. Els que tenen alguna cosa a dir. I els que han de dir alguna cosa.

**I ara què?**

El dimarts passat, davant els primers signes que el ral·li del mercat xinès podria no tenir continuïtat (aquest dia Hong Kong es va desplomar), la Comissió Nacional de Desenvolupament i Reforma (NDRC) va fer una roda de premsa per a calmar el mercat i transmetre la idea que el govern mantindria el seu suport als índexs. Una roda de premsa on va haver-hi més paraules que noves mesures concretes.

M'expliquen ara aquests experts (als quals feia al·lusió abans) que la roda de premsa va ser una gran decepció per als inversors. Aquests inversors, abans entusiasmats." I per això el mercat torna a caure".

Una altra explicació imprecisa. Si com he suggerit, no van existir inversors entu-

**Passa a la pàgina següent**

Pàg 3

**L'IGI creix un 3,2% el segon trimestre del 2024, mentre que l'I TP cau**

L'impost de la renda de no residents fiscals (IRNR) genera una base de tributació de 28,32 milions d'euros

Pàg 4

**Fitch Ratings manté el ràting d'Andorra en A- amb perspectiva estable**

L'agència destaca l'estabilitat fiscal, el creixement econòmic i la resiliència del sector bancari

Pàg 4

**El comerç a l'engròs i al detall suma més d'una cinquena part dels 213 nous negocis creats**

La venda de productes continua encapçalant l'economia amb 72 nous establiments al tercer trimestre de 2024

Pàg 4

**El preu del metre quadrat dels pisos en venda assoleix rècords històrics amb 5.419 euros**

Les compravendes cauen un 14% en el segon trimestre a causa de l'elevat preu de l'habitatge

**Inverteix mentre gastes**

**3%**

**myandbank**

**\*Fins al 31 d'octubre el 3% del que gatis cada mes amb la teva targeta s'ingresarà a la teva cartera automatitzada Apunta't a l'app i comença a invertir!**

*\*Import màxim a abonar: 30 € mensuals*

Myandbank és un banc 100% digital, un nou canal comercial d'Andorra Banc Agrícola Reig, SA. (Andbank). Andbank opera amb el Número de Registre Tributari (NRT) A700158F, el núm. de Registre Societats Mercantils 5008, i el núm. de registre a l'Autoritat Financera Andorrana (AFA) EB 01/95. Per a més informació, contacta amb hola@myandbank.com o al 881 960. Promoció aplicable exclusivament a clients amb cartera automatitzada activa.

## Ve de la pàgina anterior

siasmsats darrere del salt del mercat, no pot haver-hi ara cap inversor decebut. Llavors? De nou, els omnipresents short Sellers. I ho dic així perquè estan pertot arreu. Li ho diu algú acostumat a interactuar amb ells. El meu registre d'experiències amb aquests personatges és variat. Alguns favorables, i altres desfavorables. Però he après que aquests individus són legió. Per la simple raó que és més fàcil (més barat) ser short seller que long buyer. Els últims necessiten el capital per a prendre una posició. Els pri-

mers no.

I així és com temo que es pugui tornar a iniciar un llarg cicle secular baixista del mercat de equity xinès. Un mercat antany ple de promeses, que ara s'assembla a una presa vulnerable, envoltada per un exèrcit de venedors en curt, com si es tractés de formigues voraces, que es llancen en una ofensiva implacable i en perfecta coordinació, on cada venda en curt és una mossegada. Petit però decisiu. Milers de mossegades, acumulades, multipliquen el seu efecte destructor.

No és l'objecte d'aquest paper avaluar la

bondat o la maldat de cap agent de mercat. Hi ha qui defensa el paper dels short sellers. El meu objecte avui és descriure la crueltat del mercat. Igual que en la naturalesa, on una vegada una presa és descoberta no queda esperança, amb els inversors en curt passa el mateix. Com un eixam imparable, busquen despullar fins a l'últim fragment d'una presa que ells mateixos consideren perdedora, i a tot preu del pobre inversor que encara creï en l'actiu. Una batalla sense quarter. Per això la caiguda no és ràpida, sinó lenta, com hem pogut comprovar amb aquest mercat.

Estaré molt atent a la roda de premsa del Ministeri de Finances. Avaluaré si s'anuncien mesures noves d'estímul fiscal, monetari. Però sobretot, mesures reguladores. S'espera un estímul addicional de USD280bn. No sé si serà suficient. Si no hi ha res concret o, més ben dit, estructural, el repunt vist a la calor dels estímuls des de finals de setembre s'esvairà completament i reiniciarem el llarg camí de l'erosió en aquest mercat, de la mà de l'exèrcit de short sellers, fins que només queda la closca buida del que alguna vegada va ser un gegant invulnerable.

# Les mesures de protecció per evitar impagaments comercials

Pere Brachfield

@PereBrachfield

Soci director de Brachfield & Asociados Abogados



Les empreses proveïdores de béns i serveis a Europa han d'estar alertes davant dels senyals d'insolvència que es poden detectar si es controla el comportament dels clients. Per exemple, la devolució de mercaderia sense motiu és un dels senyals d'alerta que avisen d'una situació d'insolvència futura. Per aquest motiu, el departament de crèdits elaborarà cada mes un llistat amb els clients que sobrepassin el percentatge de devolucions de mercaderia que tingui previst l'empresa sobre la base dels càlculs estadístics. Quan el percentatge de factures rectificatives per abonaments sobrepassi el límit fixat pel proveïdor, s'investigaran les causes dels abonaments, s'analitzarà el client i, si cal, se'n bloquejarà la línia de crèdit.

Un altre punt important és que les empreses proveïdores han de millorar la jurisdicció de les operacions comercials, i en particular en les operacions transfronteres. A la pràctica del dia a dia les empreses solen admetre dels seus compradors comandes telefòniques a través de les plataformes de màrqueting digital i no exigeixen la signatura i segellat de les ordres de compra o de les comandes per una persona responsable de l'empresa compradora, amb per tal d'agilitzar els tràmits i no endarrerir el trànsit mercantil amb formalitats administratives. Això no obstant, aquests comportaments són molt arriscats, ja que per al cobrament de les operacions comercials dependrem de la bona fe del client. La llei diu que correspon al creditor la càrrega de provar els fets constitutius del dret que reclama. Aquest fet demostra la necessitat de blindar adequadament les operacions comercials a través de la documentació correcta que permeti acreditar el deute, no només davant dels tribunals sinó en gestió amistosa davant del deutor.

El dret europeu estableix que, en les operacions comercials entre empreses, a partir del moment del lliurament dels productes o prestació del servei, si no hi ha disconformitat expressa del client dins del termini legal o convencional, el comprador està obligat al pagament en funció de les condicions pactades o a la llei. La llei no tolera dilacions excepte si s'han previst al contracte o a la legislació. En cas d'endarrerir-se al

pagament, el deutor incorre automàticament en mora. La Directiva Europea per la qual s'estableixen mesures de lluita contra la morositat en les operacions comercials determina que si el deutor no paga el dia del venciment automàticament haurà de pagar l'interès fixat al contracte i si no n'hi ha el fixat per la llei. No cal contracte previ, avís o intimidació per part del deutor per a la meritació de l'interès legal moratori als països de la Unió Europea.

Això no obstant, els morosos pretenen eludir les seves obligacions de pagament mitjançant alguna d'aquestes tàctiques que a continuació esmentarem. La primera és negar categòricament l'existència del deute; per exemple, afirmant que al creditor no el coneixen de res i, per tant, no li han comprat mai mercaderia. La segona és afirmar que no estan legalment obligats al pagament de la factura, al·legant pretextos com que el deute correspon a una altra empresa, que van tornar la mercaderia al proveïdor o que es tracta d'un assumpte que concerneix un antic soci i que el deute se l'han de reclamar a ell. La tercera és al·legar que no van rebre mai la mercaderia facturada. La quarta és presentar disputes comercials respecte del preu, la qualitat o la quantitat de les mercaderies subministrades.

Val la pena assenyalar, que l'Administració de Justícia a tots els països europeus es basa en una cosa molt concreta: la prova. Un aforisme legal diu: "No n'hi ha prou amb tenir raó, cal poder demostrar-ho"; així doncs, cal demostrar amb proves objectives que el creditor té un dret de crèdit davant del deutor. El dret mercantil als països europeus dicta que correspon al creditor la càrrega de provar els fets constitutius del dret de crèdit que reclama i que són bàsicament tres punts: primer, que hi ha hagut una operació mercantil legítima per encàrrec del deutor; segon, que aquesta operació ha estat realitzada a plena satisfacció de l'interès del deutor; i tercera, que s'ha produït un deute pecuniari cert, legítim, determinat, exigible, líquid i impagat. La llei diu que un cop el creditor ha demostrat l'existència d'un deute, correspon al demandat la prova dels fets que siguin suficients per impedir, extingir o treure força a la reclamació del deute; per exemple, al·legar que hi ha una prescripció extintiva de l'obligació de pagament. Aquests fets demostren la necessitat de tenir la documentació correcta que permeti acreditar el deute, no només davant dels tribunals de Justícia sinó en gestió "amistosa" davant del deutor.

La idea central és que la millor garan-



tia per reclamar un impagat d'una operació comercial és a través d'una documentació adequada, cosa que blindarà jurídicament el dret de cobrament del creditor, evitant excuses i pèrdues de temps. La documentació necessària per reclamar un deute derivat d'un impagament comercial és la que pot acreditar l'encàrrec realitzat per part del client d'un bé o servei al proveïdor, que en pugui provar el lliurament al comprador i el preu a pagar. Conseqüentment, la documentació més adequada per reclamar judicialment o extrajudicialment un impagat és la que acredita l'encàrrec realitzat per part del client d'un bé o servei al proveïdor; aquest document pot ser una ordre de compra, una comanda, un presupost o una acceptació de l'oferta. Un altre document mercantil bàsic és aquell que prova el lliurament de la mercaderia o la prestació del servei per part del proveïdor a plena satisfacció de l'interès del client com ara un albarà de lliurament o una carta de port. El tercer document és el que determina el preu que ha de pagar el client i el termini de venciment de pagament; és a dir, una factura. Amb la possessió d'aquests tres documents, és a dir, una comanda, un albarà de lliurament i una factura que estiguin ben emplenats i signats pel client, el creditor veurà reforçat legalment el dret de crèdit, ja que podrà demostrar l'existència d'un deute. D'aquesta manera, el morós no tindrà cap escapatòria legal per deixar de pagar l'operació comercial. Això és com les tres potes d'un tamboret, si falta una de les potes, l'operació no tindrà estabilitat jurídica i el deutor de mala fe pot eludir el pagament o aconseguir lleves importants en el preu.

Ara bé, en les operacions comercials hi ha altres documents importants per demostrar que hi ha una relació mercantil i un deute. Aquests documents mercantils

són el contracte i les condicions generals de venda. Per tant, en les relacions comercials s'han d'utilitzar aquesta sèrie de documents que tenen una gran importància per demostrar l'existència d'una operació comercial i d'una relació contractual. Per mitjà del contracte o de les condicions generals de venda el creditor podrà exigir el pagament de les factures i en cas d'incompliment podrà acudir als tribunals per reclamar judicialment el compliment de l'obligació amb més suport legal. No obstant això, a moltes empreses els documents mercantils bàsics de les operacions de compravenda no són emprats de la manera adequada o no se'ls atorga la importància que realment tenen. Per tant, en cas de reclamació d'un crèdit impagat, el creditor tindrà dificultats per acreditar el seu dret de crèdit, ja que no té la documentació suficient o aquesta presenta defectes jurídics que la fan poc adequada.

Les empreses han de conscienciar-se de la gran importància que té comptar amb un contracte signat pel client. Als països del sud d'Europa tenim la sort de disposar d'un dret mercantil que dona molta autonomia als empresaris a l'hora de redactar els contractes. La llei concedeix un gran marge de maniobra a les parts contractants a l'hora de redactar les clàusules contractuals. Els contractants poden establir els pactes, les clàusules i les condicions que tinguin per convenient, sempre que no siguin contraris a les normes legals, a la moral, o a l'ordre públic. Conseqüentment, el contracte és la peça clau de l'èxit de les operacions; si reuneix els requisits legalment exigits, el deutor queda obligat a assumir allò pactat, sense possibilitat d'escaquejar-se o fer marxa enrere als acords assumits i obligacions adquirides. Des d'un punt de vista preventiu, el contracte és el document que permet garantir i protegir jurídicament els interessos del creditor; en particular a les operacions de comerç internacional. El deutor s'obliga a complir els pactes que del contracte puguin derivar-se; com, per exemple, el pagament puntual al venciment de les factures i que, en cas de retard, el deutor haurà d'indemnitzar el creditor abonant els interessos de demora pactats a la clàusula penal. Per tant, el contracte és un document molt útil per reclamar el compliment de les obligacions a un client morós. El contracte impedeix que el deutor negui la realitat del deute i faciliti les coses perquè el creditor iniciï accions judicials i faci valer el seu legítim dret de crèdit davant els òrgans jurisdiccional.

# Consultori fiscal

Jaime Mesas



Auditor i assessor comptable

Aquesta setmana volem compartir amb els lectors la Consulta Vinculant número CV0321-2024 del Departament de Tributs i de Fronteres (en endavant, DTF), del 13 d'agost del 2024, en relació amb la determinació del guany als efectes de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques derivat de la transmissió d'accions d'una societat amb més del 50% de l'actiu compost per béns immobles situats a Andorra.

El consultant, resident fiscal a Andorra, és titular de 1.250 accions de la societat andorrana B. Aquestes accions es van adquirir l'any 1984 i 2000. La pràctica totalitat de l'actiu d'aquesta entitat està format per béns immobles situats al Principat d'Andorra, de tal forma que aquests representen més del 50% del seu actiu. Actualment, està valorant transmetre aquestes participacions a un tercer davant de notari andorrà.

En referència amb la Consulta el DTF estableix que sobre l'aplicació dels coeficients correctors en el guany o la pèrdua de capital derivat de la transmissió d'accions d'una societat quan almenys el 50% de l'actiu de l'entitat esmentada està compost per béns immobles situats a Andorra, la Llei 5/2014, del 24 d'abril, de l'impost sobre la renda de les persones físiques, a l'article 27 bis, als apartats 1.a, 2, 3 i 4, estableix el següent:

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

El càmput dels guanys i de les pèrdues de capital derivats de la transmissió de béns immobles situats al Principat d'Andorra es regeix pel que s'estableix en aquest article. Als efectes d'aquest article, s'assimilen a les transmissions de béns immobles situats al Principat d'Andorra els actes següents:

a) La transmissió d'accions o de participacions en entitats, així com la constitució o cessió de drets reals sobre aquestes accions o participacions quan almenys el 50% de l'actiu de les entitats esmentades estigui compost, de forma directa o indirecta, per béns immobles situats al Principat d'An-

dorra o per drets reals sobre aquests mateixos béns, o bé quan aquests drets o participacions atribueixin al seu titular el dret a gaudir de béns immobles situats al Principat d'Andorra.

[...]

Per determinar l'import d'aquests guanys i pèrdues de capital s'han de tenir en compte les regles següents:

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

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

c) El valor d'adquisició es determina pel valor que s'hagi consignat en el document que acrediti l'adquisició. En el cas que aquest valor hagi estat objecte de comprovació per part de l'Administració, es pren com a valor d'adquisició el resultat de la comprovació.

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

Es consideren tributs i despeses associades els tributs suportats no deduïbles i les despeses que estiguin directament relacionades i tinguin un vincle econòmic indissociable i directe amb la promoció immobiliària o amb l'adquisició dels béns transmesos o dels drets que es constitueixen o cedeixen.

e) El valor d'adquisició es minora en l'import de les amortitzacions que hagin estat fiscalment deduïbles a efectes d'aquest impost durant el període de tinença del bé immoble.

f) Quan l'adquisició s'hagi fet a títol lucratiu, el valor de compra el constitueix el



valor real dels béns en el moment de l'adquisició.

g) Als efectes d'aquest impost, quan es tracti de transmissions a títol gratuït o de transmissions a títol oneros sense intervenció de preu, les parts han de fer constar a l'escriptura o al document de liquidació el valor que atribueixen als béns objecte de la transmissió.

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 cinc 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 cinc anys i un dia i sis anys.

b) 0,6 entre sis anys i un dia i set anys.

c) 0,4 entre set anys i un dia i vuit anys.

d) 0,2 entre vuit anys i un dia i nou anys.

e) 0,1 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.

Els guanys i les pèrdues de capital derivats de les transmissions a què es refereix aquest article no són objecte d'integració a la base de tributació quan, en el moment de la transmissió, els béns immobles han estat propietat de l'obligat tributari per un període de temps superior a deu anys”.

D'acord amb aquest precepte, la transmissió d'accions d'una societat quan almenys el 50% de l'actiu de l'entitat esmentada està compost per béns immobles situats a Andorra s'assimila a la transmissió de béns immobles. Per tant, les regles previstes en aquest article i els coeficients correctors per determinar el guany o la pèrdua

de capital també seran aplicables en aquesta operació. En el cas en qüestió, en què el consultant ha mantingut la propietat de les accions que són objecte de transmissió durant un període superior a deu anys, el guany o la pèrdua resultant de l'operació no s'haurà d'integrar en la base de tributació de l'impost.

Pel que fa a l'obligació d'efectuar el pagament a compte, la mateixa Llei, a l'article 51 bis, preveu el següent:

“Article 51 bis. Pagaments a compte en transmissions immobiliàries

Els obligats tributaris que obtinguin rendes positives derivades de la transmissió de béns immobles situats al territori del Principat d'Andorra han d'efectuar un pagament a compte d'aquest impost i ingressar l'import al ministeri encarregat de les finances en els terminis i les condicions que s'estableixen en aquest article.

També estan subjectes a l'obligació d'efectuar aquest pagament a compte els obligats tributaris que obtinguin rendes derivades dels actes esmentats a les lletres a), b), c) i d) de l'apartat 1 de l'article 27 bis.

L'import del pagament a compte és el resultat d'aplicar el tipus de gravamen de l'impost sobre l'import de la renda obtinguda, determinada d'acord amb les regles previstes en aquesta Llei.

No s'ha d'efectuar el pagament a compte previst a l'apartat 1 d'aquest article quan la renda estigui exempta d'acord amb el que es preveu a l'article 5”.

Tenint en compte aquest article, considerant que el consultant ha mantingut la propietat d'aquestes accions durant un període de temps superior a deu anys i, per consegüent, no ha d'integrar a la seva base de tributació la renda que es derivi d'aquesta operació, en el cas en qüestió no hi ha lloc a efectuar el pagament a compte.

## L'IGI creix un 3,2% el segon trimestre del 2024, mentre que l'ITP cau

La base repercutida de les autoliquidacions de l'impost general indirecte (IGI) durant el segon trimestre de 2024 va assolir els 1.925,28 milions d'euros, un 3,2% més respecte al mateix període de l'any anterior. La quota repercutida va ser de 76,14 milions d'euros, un 2,2% superior. La base suportada va augmentar un 3,7%, arribant als 1.493,66 milions d'euros, mentre que la quota suportada va créixer un 1,9%, situant-se en 61,17 milions d'euros. En conjunt, l'IGI recaptat, incloent-hi l'IGI interior, importacions i transmissions patrimonials, va ser de

37,25 milions d'euros.

Segons les dades publicades pel departament d'Estadística, l'impost de la renda de no residents fiscals (IRNR) va registrar una base de tributació de 28,32 milions d'euros, un increment del 6,3% respecte al segon trimestre de 2023, amb una quota de liquidació d'1,76 milions d'euros.

L'impost de transmissions patrimonials (ITP) va sumar 2,32 milions d'euros durant el segon trimestre, una caiguda del 42% respecte a l'any anterior. Pel que fa a les plusvàlues, aquestes van arribar als 4,45 mili-



tre que la base de liquidació general va pujar un 0,5%, fins als 567,46 milions d'euros. No obstant, la quota de liquidació es va reduir un 2%, passant de 50,56 milions d'euros a 49,56 milions d'euros.

Pel que fa a l'impost de societats (IS), les declaracions també van augmentar un

1,7%, arribant a 9.360. La base de tributació positiva va créixer un 0,2%, fins a 1.111,67 milions d'euros, mentre que la base de tributació negativa va incrementar un 0,9%, fins als -484,27 milions d'euros. Finalment, la quota de liquidació per a l'exercici de 2022 va registrar un increment del 0,2%, situant-se en 80,82 milions d'euros.

ons d'euros, amb un creixement interanual del 51,4%. En relació amb l'impost sobre la renda de les persones físiques (IRPF), les declaracions corresponents a l'exercici de 2022 van augmentar un 2,8%, passant de 23.694 a 24.351. La base de tributació general va créixer un 1,4%, fins als 1.106,42 milions d'euros, men-

# El preu del metre quadrat dels pisos en venda assoleix rècords històrics amb 5.419 euros

L'Associació de Gestors Immobiliaris d'Andorra (AGIA) va presentar, conjuntament amb Luis Fabra, director de la Càtedra de Mercat Immobiliari de la Universitat de Saragossa, l'informe sobre el mercat immobiliari del Principat per al 2024. Fabra va ser l'encarregat de dur a terme la presentació, en la qual es va destacar que el preu del metre quadrat dels pisos en venda ha arribat a màxims històrics, situant-se en 5.419 euros. Aquesta pujada ha tingut un impacte directe en la xifra de compravendes, que ha caigut un 14% respecte al mateix període de l'any passat.

Segons Gerard Casellas, president de l'AGIA, «el procés d'ajustament de preus tarda entre quatre i cinc trimestres, uns dos anys, i ara sembla que ens trobem en una fase de contenció de preus, amb una lleugera tendència a la baixa de l'activitat». Durant aquest trimestre, s'ha registrat una baixada del 13,9% en el nombre de compravendes, en part per l'elevat preu de l'habitatge.

A més de la preocupació per la desviació

entre els preus del mercat i el que es paga pels lloguers, Casellas va remarcar la manca de dades fiables sobre els lloguers. «El mercat de lloguer està intervingut des de fa anys, i la diferència entre el que es paga pels lloguers i el que seria el preu de mercat liberalitzat és significativa», va destacar. Aquesta falta d'informació impedeix una anàlisi precisa del mercat, ja que moltes dades provenen de portals immobiliaris, els quals no reflecteixen tota la realitat. «No podem analitzar el mercat del lloguer amb la precisió amb què analitzem el mercat de compravenda», va afegir Casellas.

Pel que fa a la compravenda d'habitatges, l'informe indicava una tendència a la baixa respecte anys anteriors. En l'últim trimestre s'han registrat 341 operacions, un 13,9% menys respecte al mateix període de l'any passat. En total, la superfície transmesa va ser de 111.399 metres quadrats, un descens del 30,8% en comparació amb l'any anterior. Fabra va explicar que «l'any 2022 va ser un any excepcional, mentre que el 2023 ja

va mostrar una lleugera baixada, i el 2024 ens retorna a la realitat amb un descens en l'activitat de compravenda».

Malgrat la baixada de l'activitat, el preu de l'habitatge es manté elevat, amb un creixement del 60,2% en els darrers cinc anys. Segons l'informe, el preu mitjà per metre quadrat és de 3.692 euros, amb un creixement anual de l'11%. «El preu sempre arriba tard a la festa», va afirmar Fabra, referint-se al fet que, tot i la baixada de l'activitat, els preus es mantenen alts. Els pisos tenen un preu mitjà de 3.890 euros per metre quadrat, amb un augment del 12% en l'últim any.

«L'objectiu que hauríem de tenir com a societat és que l'habitatge sigui el més assequible possible», va asseverar Fabra, tot detallant que «descomptant la inflació, el creixement de la renda neta dels ciutadans dubto que permeti o capaciati atendre creixements d'un 11% anual del mercat». Per aquesta raó, l'expert va deixar clar que la relació del mercat no és assenyat: «Estem en el

punt àlgid, però dintre de l'informe també s'està veient com l'activitat comença a baixar», va valorar Casellas.

Altrament, un dels temes més destacats de la jornada va ser la dificultat d'analitzar el mercat de lloguer degut a la manca de dades. Casellas va subratllar que només un 5% de l'oferta total d'habitatges correspon a lloguers, la qual cosa dificulta la creació d'un retrat acurat del mercat. «Esperem que a poc a poc aquestes dades estiguin disponibles per poder fer una visió més real del mercat de lloguer», va afirmar.

Finalment, i de cara a la propera temporada d'hivern, en la qual es preveu l'arribada de 5.000 persones per treballar al sector de l'esquí i l'hostaleria, Casellas va indicar que aquesta situació no generarà canvis substancials en la demanda d'habitatge: «La majoria de les persones que venen ja tenen allotjament proporcionat per les empreses, i no hem notat una demanda significativa per part de gent que ve a treballar temporalment», va declarar el president de l'AGIA.

## Fitch Ratings manté el ràting d'Andorra en A- amb perspectiva estable

L'agència d'avaluació Fitch Ratings va publicar el ràting d'Andorra, el qual es manté en A- amb perspectiva estable, confirmant així la nota i perspectiva que ja es van assolir el juliol de 2022 i que s'han mantingut fins a la data. Fitch destaca que el perfil creditici d'Andorra es veu reforçat pel seu PIB per càpita i per uns indicadors de bon govern molt superiors a la mediana dels països amb una qualificació similar. A més, subratlla que la política fiscal prudent del Principat ha estat clau per preservar l'estabilitat fiscal i econòmica.

L'informe també posa èmfasi en els «coixins financers considerables» d'Andorra i el nivell de deute públic en relació amb el PIB, el qual se situa per sota de la mediana dels països amb una qualificació comparable, i es preveu que continuï disminuint. Fitch Ratings preveu que el Govern obtingui superàvits fiscals de l'1,2% del PIB el 2024, del 0,6%

el 2025 i del 0,1% el 2026, tot destacant el marc tributari del Principat com altament competitiu.

Pel que fa al creixement econòmic, Fitch pronostica que l'economia andorrana creixerà un 1,8% el 2024 i un 1,4% el 2025, després de l'increment de l'1,4% registrat el 2023. La diversificació econòmica continua sent una prioritat del Govern, i l'agència destaca l'Acord d'associació amb la Unió Europea com una eina clau per a la integració d'Andorra al mercat interior europeu, la qual cosa ampliarà les oportunitats d'exportació i donaria suport a la diversificació econòmica a mitjà i llarg termini.

Finalment, Fitch destaca la resiliència del sector bancari andorrà, assenyalant que la rendibilitat del sector s'ha mantingut estable els darrers anys, fins i tot superant els nivells previs a la pandèmia.

## El comerç a l'engròs i al detall suma més d'una cinquena part dels 213 nous negocis creats

El teixit comercial al Principat continua creixent. El tercer trimestre de 2024 es va tancar amb 12.967 establiments actius al país i inscrits en el Registre de Comerç i Indústria. Aquesta xifra representa un increment de 213 nous negocis respecte al trimestre anterior, un creixement de l'1,7%. Segons va informar el departament d'Estadística, si es compara l'activitat amb l'any anterior, el total d'establiments ha augmentat en 699 nous negocis, un 5,7% més, la qual cosa reflecteix una tendència de creixement sostingut.

El sector més destacat és el de les activitats econòmiques relacionades amb la distribució i venda de producte, incloent-hi la reparació de vehicles. Aquest àmbit compta amb 3.264 establiments, que representen el 25,2% de tots els negocis del país. Durant aquest trimestre, el comerç ha sumat 26 nous negocis, un lleuger però constant creixement del 0,8% respecte al trimestre anterior.

El segon sector amb més presència és el de les activitats professionals, científiques i tècniques, com ara serveis d'assessorament, consultoria i enginyeria. Actualment, hi ha 2.934 negocis actius en aquest sector, que suposen el 22,6% del total. Aquest àmbit ha crescut significativament, amb 84 nous negocis en només tres mesos, un augment del 2,9% respecte al trimestre anterior.

El tercer sector en importància és el d'informació i comunicacions, que inclou empreses tecnològiques i de telecomunicacions. Amb 1.197 establiments (el 9,2% del total), aquest sector ha experimentat un fort creixement,



sumant 45 nous negocis aquest trimestre, un augment del 3,9%.

Un repunt destacat / El tercer trimestre de 2024 ha estat especialment positiu pel que fa a la creació de nous negocis. Es van registrar 396 altes d'establiments, un 27,3% més que en el trimestre anterior. Això significa 85 nous negocis més que en el període anterior, la qual cosa evidencia un creixement sostingut de l'activitat empresarial.

Entre els sectors que més han contribuït a aquest augment, destaquen les activitats professionals, científiques i tècniques, amb 125 noves inscripcions, el 31,6% de totes les noves empreses. També el comerç a l'engròs i al detall ha mostrat un creixement significatiu, amb 72 noves empreses (un 18,2% del total de noves altes), i el sector d'informació i comunicacions, que ha registrat 62 noves empreses, un 15,7% del total.

Pel que fa a la distribució territorial, Andorra la Vella continua sent el principal motor econòmic del país. La parròquia ha registrat 159 noves empreses durant el trimestre, cosa que representa el 40,2% de totes les noves inscripcions. En segon lloc, es troba Escaldes-Engordany, amb 67 nous negocis (el 16,9%), i la Massana, que va sumar 47 noves empreses (l'11,9% del total).

