

# news LETTER



**lexunion**  
International Legal & Notarial Strategies

**Quarterly newsletter on legal and tax developments in member countries of the Lexunion network /  
Lettre trimestrielle d'information sur l'actualité juridique et fiscale des pays membres du réseau Lexunion**

» N°16 – 2018 16 Bvd de Waterloo B-1000 Bruxelles | t.+34 66 59 59 935 | [www.lexunion.com](http://www.lexunion.com)

*LEXUNION is a network that brings together notaries public and lawyers, estate experts, in several countries worldwide to advise private individuals and businesses on legal and tax matters, both in their home countries and abroad.*

*LEXUNION est un réseau qui regroupe des notaires et avocats, experts en patrimoine, dans de nombreux pays pour conseiller les particuliers et les entreprises en matière juridique et fiscale, dans leur pays d'origine comme à l'étranger.*

## **BELGIUM**

### **Online public sales site: Biddit**

Belgian notaries have been organising public sales since time immemorial in auction rooms and other public establishments. Always keen to be at the forefront of the legal professions, the Federation of Belgian Notaries took a step towards digitalisation in September 2018, and it is now possible in Belgium to buy and sell real estate online on the website [Biddit.be](http://Biddit.be), with the support and under the control of a notary of course.

This simple, ergonomic tool lets prospective buyers see directly what price category an asset is in, because a starting price is set for each offer. Connection to the site is possible using one's electronic identity card, or via smartphone, with the "Itsme" application. Bids can be made manually or automatically up to a maximum amount that the person will have determined in advance and which only he or she knows. The online sale is particularly transparent, each bid made being visible to anyone consulting [Biddit.be](http://Biddit.be).

There is a period of 8 days in which to make bids. Once this time is up, the person knows directly if he/she was the highest bidder and will then be contacted by the notary to finalise the sale.

With online sales, you can become a homeowner in just a few weeks, far faster than with a conventional sale. In [Biddit](http://Biddit.be), a notary will already have handled all the procedures, administrative in particular, so that as a buyer or as a seller, you know

## **BELGIQUE**

### **La vente publique en ligne: Biddit**

Les notaires belges organisent depuis des temps immémoriaux des ventes publiques dans les salles de vente et autres établissements publics. Le notariat belge, qui se veut à l'avant-garde des professions juridiques, a franchi le pas vers la digitalisation en septembre 2018. Il est à présent possible en Belgique, de vendre et d'acheter un bien immobilier online via le site [Biddit.be](http://Biddit.be), avec le support et sous le contrôle d'un notaire bien entendu.

Cet outil simple et ergonomique permet au candidat-acquéreur de voir directement dans quelle catégorie de prix se trouve un bien, car un prix de départ pour chaque offre est fixé. Il est possible de se connecter au site via sa carte d'identité électronique, ou via un smartphone, avec l'application Itsme. Les enchères peuvent être faites manuellement ou automatiquement jusqu'à un montant maximum que l'amateur aura prédéterminé et que lui seul connaît. La vente en ligne est particulièrement transparente: chaque offre émise est visible par celui qui consulte [Biddit.be](http://Biddit.be).

La période durant laquelle vous pouvez faire offre est d'une durée de 8 jours. Une fois cette période écoulée, l'amateur sait directement s'il est le meilleur enchérisseur. Dans ce cas, le notaire le contactera pour finaliser la vente.

Avec la vente online, vous il est possible de devenir propriétaire d'une maison en quelques semaines à peine, ce qui est beaucoup plus rapide qu'une vente classique. Avec [Biddit](http://Biddit.be), le notaire aura accompli toutes les démarches, administratives notamment, à l'avance, de sorte



immediately where you stand and what you are signing up to.

Online selling via Biddit is particularly attractive, but still engaging nonetheless. The notary knows each bidder and each bid they make engagem them in the sale. Amateurs are advised to prepare in the same way as for a traditional sale: plan an inspection of the house, know one's budget limits and if it is necessary to take out a loan, making sure to contact the bank first, etc. For example, the specification that will be drawn up before any sale may, in some cases, include a condition precedent regarding credit.

All advice remains personalised, the guarantee of working in confidence and perfectly securely remains essential for the notary, and this at all stages of the online sale.

The notary plays a vital role throughout the online sales procedure, and is the guarantor of the transparency and security of the sales process.

Source : *Notaire.be*

## **SPAIN**

### **Right of non-Spanish resident companies to recover withholding taxes from 2004 to 2010**

The Spanish Supreme Court has recently ruled that companies are not obliged to pay their withholding tax to the Spanish tax administration when collecting dividends from Spanish stock companies between 2004 and 2010.

The Supreme Court, in agreement also with the European Union Court, considers that it is discriminatory to make a distinction between foreign companies and Spanish ones, and thus confirms the right of foreign companies to recover their withholding tax, paid when collecting dividends from Spanish stock companies.

This limitation is a limitation on the free circulation of capital established by European Union treaties only because of the companies' tax residency. We therefore welcome the position of the Spanish Supreme Court, and encourage companies to seek refunds if they were in this situation.■

que, et en tant qu'acheteur, et en tant que vendeur, vous sachiez immédiatement où vous vous situez et à quoi vous vous engagez.

La vente en ligne via Biddit est particulièrement attrayante, mais néanmoins engageante. Le notaire connaît chaque enchérisseur et chaque offre qu'il fait l'engage dans la vente. Il est recommandé aux amateurs de se préparer de la même manière qu'une vente classique : prévoir une visite de la maison, connaître les limites de son budget disponible et s'il faut contracter un emprunt, veiller à d'abord contacter sa banque, etc. Par exemple, le cahier des charges qui sera fixé avant la vente pourra prévoir une condition suspensive de crédit dans des cas bien précis.

Le conseil reste personnalisé, l'assurance de travailler en toute confiance et sécurité, restent essentiel pour le notaire, et cela, à toutes les étapes de la vente online.

Le notaire joue un rôle essentiel tout au long de la procédure de vente en ligne. Il demeure le garant de la transparence et de la sécurité du processus de vente.

Source : *Notaire.be*

## **ESPAGNE**

### **Droit des entreprises résidentes non espagnoles à récupérer les retenues à la source versées entre 2004 et 2010**

La Cour suprême espagnole a récemment statué que les entreprises n'étaient pas tenues de verser de retenues à la source à l'administration fiscale espagnole relativement aux dividendes de sociétés par actions espagnoles perçus entre 2004 et 2010.

La Cour suprême, également en accord avec la Cour de Justice de l'Union Européenne, considère qu'il est discriminatoire de faire une distinction entre les entreprises étrangères et les entreprises espagnoles, et confirme donc le droit des entreprises étrangères à récupérer les retenues à la source versées lors de la perception de dividendes de sociétés par actions espagnoles.

Cette limitation représente une limitation à la libre circulation des capitaux telle qu'établie par les traités de l'Union Européenne, reposant uniquement sur la domiciliation fiscale des entreprises. Nous nous réjouissons par conséquent de la position de la Cour suprême espagnole, et encourageons les entreprises à se faire rembourser si elles sont concernées par cette situation.■