



lexunion
International Legal & Notarial Strategies

N°25 2021

newsletter

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



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.

16 Bvd de Waterloo B-1000 Bruxelles
t.+34 66 59 59 935

www.lexunion.com

Special tax regime for rental property in Spain

Régime fiscal spécial pour les biens immobiliers locatifs en Espagne

1 | Special tax regime for rental property in Spain

2 | How much money am I allowed to donate tax-free to my child in the Netherlands?

3 | Discussions ended on the EU-Swiss Framework Agreement

4 | A unified procedure for establishing authentic acts in Switzerland?

Régime fiscal spécial pour les biens immobiliers locatifs en Espagne

Combien puis-je donner à mon enfant en exonération de droits de donation aux Pays-Bas ?

La fin des discussions relatives à l'Accord-cadre entre l'UE et la Suisse

Procédure unifiée d'établissement des actes authentiques en Suisse ?

02

04

10

11



1

SPAIN ESPAGNE



Special tax regime for rental property in Spain

In Spain, companies that rent properties are eligible for the "special regime for the rental of properties".

Under this regime, companies can apply a tax credit of 85% of the tax liability corresponding to the rentals of such properties to their corporate income tax.

To do so, these entities must meet the following requirements, among others:

- 1) They must own at least eight properties that have been rented or offered for rent during the whole year (therefore, properties that they have tried to rent, even if this has not been achieved during the year, are also taken into account).
- 2) They must have had at least one full-time employee to manage the rentals during the financial year (in order to be considered as carrying out an economic activity). This does not apply to purely asset-holding companies.

Régime fiscal spécial pour les biens immobiliers locatifs en Espagne

En Espagne, les entreprises qui louent des biens immobiliers peuvent prétendre aux « régime spécial pour les biens immobiliers locatifs ».

Ce régime fiscal permet aux entreprises de bénéficier d'une réduction fiscale de 85 % sur l'impôt dû au titre de la location de ces biens dans le calcul de leur impôt sur les sociétés.

Pour ce faire, les entités concernées doivent notamment remplir les conditions suivantes :

- 1) *Elles doivent être propriétaires d'au moins huit biens immobiliers qui ont été loués ou mis en location durant toute l'année (les biens immobiliers que les propriétaires ont essayé de louer sont donc eux aussi pris en compte, même s'ils n'ont pas été loués pendant l'année).*

Special tax regime for rental property in Spain *Régime fiscal spécial pour les biens immobiliers locatifs en Espagne*

3) These properties must be rented or offered for rent for at least three years.

If any of them are sold before then, the allowances applied for them must be returned in the year of non-compliance.

A recent decision of the Spanish tax authority has clarified that if a company under this regime rents one of its properties to another company for the latter to use as temporary accommodation for workers (who would be identified in the rental contract), it would NOT be able to continue to enjoy the rebate corresponding to that property.

According to this ruling, only those leases whose primary purpose is to satisfy the tenant's permanent need for property are eligible for the 85% rebate, not temporary leases. And as in this case the properties are rented to a company that rents them temporarily to its employees, this requirement is not met.

However, the ruling says nothing about what would happen if the property was rented to the employees on a permanent basis. It can be understood that, as the lessee is different from the person who uses the property, the Spanish tax authority would not allow the incentive to be applied in this case either, so that, if the company is covered by the property rental regime, it is preferable to rent only to individuals who will live in the property.

Author : Lexunion España, Barcelona



2) Elles doivent avoir employé au moins une personne à temps plein pour gérer les locations au cours de l'année fiscale (pour être considérées comme exerçant une activité économique). Cette obligation ne s'applique pas aux sociétés purement patrimoniales.

3) Ces biens immobiliers doivent être loués ou proposés à la location pendant au moins trois ans. Si l'un de ces biens est vendu avant ce délai, les abattements correspondants doivent être restitués au cours de l'année de non-conformité.

L'administration fiscale espagnole a récemment clarifié dans un règlement le fait que lorsqu'une entreprise bénéficiant de ce régime loue l'un de ses biens immobiliers à une autre société afin que cette dernière l'utilise comme logement temporaire pour des travailleurs (qui doivent être identifiés dans le bail de location), ladite entreprise ne pourra PAS continuer à bénéficier de l'abattement correspondant à ce bien immobilier.

Selon ce règlement, seuls les baux dont le principal objet consiste à satisfaire le besoin de logement permanent du locataire peuvent bénéficier de l'abattement de 85 %, et non les baux temporaires. Compte tenu que dans le cas présent les biens immobiliers sont loués à une société qui les loue temporairement à ses employés, cette condition n'est pas remplie.

Cependant, le règlement ne précise pas ce qu'il adviendrait dans le cas où le bien immobilier serait loué aux employés de manière permanente. Il peut être interprété que, le preneur à bail étant différent de la personne qui occupe le bien immobilier, l'administration fiscale espagnole ne permettrait pas que l'incitation fiscale soit applicable dans ce cas non plus, de sorte que, si l'entreprise relève du régime de la location immobilière, il est préférable de louer uniquement à des personnes qui vivront dans le bien immobilier.

Auteur : Lexunion España, Barcelone

2

NETHERLANDS
PAYS-BAS

How much money am I allowed to donate tax-free to my child in the Netherlands?

Introduction

As a parent you may at times want to give your child a helping hand, such as when your child does not have an income of their own. But that need not be the only reason of course; donation is also an excellent way to transfer assets to the next generation. Generally speaking, you can say that each euro transferred during a parent's lifetime is free from inheritance tax when that parent dies.

Parents are allowed to donate a specific annual amount to their children tax free. In 2021, this amount was €6,604. This amount was still only €5,515 in 2020. In connection with the coronavirus crisis, the government decided (for the time being) to increase the gift tax exemption by a one-off sum of €1,000 this year.

If you as a parent donate more than the exempted amount, your child must file a gift tax return and will therefore often have to pay gift tax. Each euro donated in excess of the exempted amount will then be taxed. The tax rate on the first €128,750 is 10%, while the rate on the excess is 20%.

But did you know that you are allowed to donate to your child -tax free!- a one-off amount which is higher than the annual exemption? You can donate more than €6,604 without your child having to pay tax! In this article, we will discuss these increased gift tax exemptions.

Combien puis-je donner à mon enfant en exonération de droits de donation aux Pays-Bas ?

Introduction

En tant que parent, il peut arriver que vous souhaitiez donner un coup de pouce à votre enfant, par exemple lorsque celui-ci n'a pas de revenus propres. Évidemment, ce n'est pas la seule raison ; la donation est un excellent moyen de transférer des actifs à la génération suivante. De manière générale, chaque euro transféré du vivant d'un parent est exonéré de droits de succession au décès du parent.

Les parents sont autorisés à donner un montant annuel spécifique à leurs enfants sans être assujettis à l'impôt. En 2021, ce montant s'élevait à 6 604 €, alors qu'il n'était encore que de 5 515 € en 2020. En lien avec la crise du coronavirus, le gouvernement a décidé (pour le moment) de majorer l'exonération des droits de donation de 1 000 € cette année.

Si, en tant que parent, vous donnez plus que le montant non imposable, votre enfant doit déposer une déclaration de donation et devra donc souvent acquitter des droits de donation. Chaque euro donné au-delà du montant exonéré sera alors imposé. Le taux d'imposition des premiers 128 750 € est de 10 %, tandis que le taux applicable au-delà est de 20 %.

Mais saviez-vous que vous avez le droit de donner à votre enfant (sans être imposé !) un montant unique supérieur à l'exonération annuelle ? Vous pouvez donner plus de 6 604 € sans que votre enfant ne soit imposable ! Revenons sur ces exonérations supplémentaires de droits de donation.



How much money am I allowed to donate tax-free to my child in the Netherlands?

Combien puis-je donner à mon enfant en exonération de droits de donation aux Pays-Bas ?

What increased exemptions are there for gift tax?

There are several situations in which a child may apply for an increased gift tax exemption. The exempted amounts differ depending on the situation. This overview includes the amounts for 2021.

- 1) An exemption of €26,881. This amount is freely disposable by the child. He or she need not demonstrate what they intend to do with the money.
- 2) An exemption of €55,996. This amount is not freely disposable. The child must use the money to finance an expensive study or training course.
- 3) An exemption of €105,302. This is perhaps the best-known increased exemption. It involves the exemptions for which the child is obliged to spend the money on buying his or her own home.

If an application for an increased exemption is made, the normal annual exemption of €6,604 will no longer apply.

If an application for the increased exemption of €55,996 or €105,302 is made, the child needs, by the way, only to spend the excess of €26,881 on studying or on a house. Because with these exemptions, an amount up to €26,881 is also freely disposable.



Quelles sont les exonérations supplémentaires des droits de donation ?

Il existe plusieurs situations dans lesquelles un enfant peut demander une exonération supplémentaire des droits de donation. Les montants exonérés diffèrent selon la situation. Cette vue d'ensemble reprend les montants pour 2021.

- 1) Une exonération de 26 881 €. Ce montant est librement utilisable par l'enfant. Il ou elle n'a pas à indiquer ce qu'il ou elle entend faire avec l'argent.
- 2) Une exonération de 55 996 €. Ce montant n'est pas librement utilisable. L'enfant doit utiliser l'argent pour financer des études ou une formation onéreuses.
- 3) Une exonération de 105 302 €. Il s'agit sûrement de l'exonération supplémentaire la plus connue. Elle porte sur les exonérations pour lesquelles l'enfant est tenu de dépenser l'argent pour l'achat de son propre logement.

Attention, si une demande d'exonération supplémentaire est déposée, l'exonération annuelle normale de 6 604 € ne s'applique plus.

Si une demande d'exonération supplémentaire de 55 996 € ou 105 302 € est déposée, l'enfant est alors uniquement tenu de dépenser le montant au-delà des 26 881 € pour des études ou un logement. En effet, dans le cadre de ces exonérations, un montant allant jusqu'à 26 881 € peut être utilisé librement.

Quelles conditions s'appliquent à ces exonérations supplémentaires ?

Chacune des trois exonérations susmentionnées est réservée aux enfants âgés de 18 à 40 ans. Si l'enfant a 40 ans ou plus, mais est en couple avec une personne de moins de 40 ans, l'exonération supplémentaire peut cependant tout de même être utilisée.



How much money am I allowed to donate tax-free to my child in the Netherlands?

Combien puis-je donner à mon enfant en exonération de droits de donation aux Pays-Bas ?

What conditions apply to these increased exemptions?

Each of the three exemptions mentioned above can only be used if the child is between 18 and 40 years old. If a child is 40 or older, but has a partner who is under 40, the increased exemption may nevertheless be used.

An important condition is that none of the three gift tax exemptions has been used before. If a child has received a donation of €20,000 in 2020 and in doing so has applied for the disposable gift tax exemption, they may not apply for this again in 2021. It is a genuine one-off exemption: if one of the three exemptions has been used, the other two exemptions can no longer be applied for! This is something to bear in mind when making a donation.

There is, however, an exception. If a child has applied for one of the increased gift tax exemptions before 2010, this donation may be increased by an amount of €29,115 (2021 amount) to buy his or her own home. However, the condition that the child may not be older than 40 still applies.

How does the increased exemption for an own home work?

With house prices increasing all the time, you may wish to help your child when they want to buy their own house. If your child is aged between 18 and 40 years old and has not previously used one of the three exemptions, you now know that you can apply for the “own home” exemption.

An important condition is that it should concern the child’s “own home”. This term is used in tax legislation. An “own home” is a house actually occupied by the child as his or her principal place of residence. If a child is thinking of buying a nice little holiday home, the own home increased gift tax exemption will not apply.

The donation need not specifically to be used by your child to buy their own home. It is also possible, for example, to use the exemption to pay for a renovation, or to pay off (part of) the mortgage.



Une condition importante est qu'aucune des trois exonérations des droits de donation n'ait déjà été utilisée. Si un enfant a reçu une donation de 20 000 € en 2020 et, ce faisant, a sollicité l'exonération librement utilisable des droits de donation, il/elle ne peut pas faire de nouvelle demande en 2021. Il s'agit véritablement d'une exonération unique : si l'une des trois exonérations a été utilisée, les deux autres ne peuvent plus être demandées ! C'est un élément à garder en tête quand on fait une donation.

Il existe cependant une exception. Si un enfant a demandé l'une des exonérations supplémentaires des droits de donation avant 2010, cette donation peut être majorée d'un montant de 29 115 € (montant de 2021) pour lui permettre d'acheter son logement. Toutefois, la condition selon laquelle l'enfant ne doit pas avoir plus de 40 ans reste valable.

How much money am I allowed to donate tax-free to my child in the Netherlands?

Combien puis-je donner à mon enfant en exonération de droits de donation aux Pays-Bas ?



It is also possible to “spread” the gift over three years. If a child receives a gift of €30,000 in 2021, and he or she qualifies for the exemption for his or her own home, this gift may be supplemented in 2022 and 2023 to a total of €105,302.

The exemption for one's own home is a special exemption. It need not necessarily concern a donation by a parent to a child. A grandfather or grandmother, or even an unknown person, would be allowed to donate the amount of €105,302, free of tax. This is not the case with the other two options: they only apply to donations made by parents to children.

Comment l'exonération supplémentaire pour l'achat d'un logement fonctionne-t-elle ?

Avec la hausse constante des prix immobiliers, vous souhaitez peut-être aider votre enfant quand il/elle envisage d'acheter son propre logement. Si votre enfant est âgé de 18 à 40 ans et n'a pas encore fait usage de l'une des trois exonérations, vous savez à présent que vous pouvez demander l'exonération « propre logement ».

Une condition importante est qu'il doit s'agir du « propre logement » de l'enfant. Ce terme est utilisé dans la législation fiscale. Un « propre logement » est un logement effectivement occupé par l'enfant et qui constitue son lieu principal de résidence. Si un enfant envisage d'acheter une jolie petite maison de vacances, l'exonération supplémentaire des droits de donation pour le propre logement ne s'appliquera pas.

La donation ne doit pas forcément être utilisée par l'enfant pour l'achat de son propre logement. Il est aussi possible, par exemple, d'utiliser l'exonération pour payer une rénovation ou rembourser (une partie de) l'hypothèque.

La donation peut également être « répartie » sur trois ans. Si un enfant reçoit une donation de 30 000 € en 2021 et s'il/ si elle remplit les conditions d'exonération pour son propre logement, cette donation peut être complétée en 2022 et en 2023 à hauteur d'un montant total de 105 302 €.

L'exonération pour le propre logement est une exonération spéciale. Elle ne doit pas forcément résulter d'une donation d'un parent à un enfant. Un grand-père ou une grand-mère, voire un tiers inconnu, serait autorisé(e) à donner la somme de 105 302 € sans être assujetti(e) à l'impôt. Ce n'est pas le cas des deux autres options : elles s'appliquent uniquement aux donations des parents aux enfants.

How much money am I allowed to donate tax-free to my child in the Netherlands?

Combien puis-je donner à mon enfant en exonération de droits de donation aux Pays-Bas ?



Are you allowed to use the own home exemption more than once?

The fact that it concerns a one-off exemption means that you may only apply for this exemption once per donor. If you as a parent have already donated the maximum amount to your child once, you are not allowed to do so again. But your child is, however, free to receive this gift from others! It is possible, therefore, for a grandparent and a parent to make a donation to the same child.

However, it should be noted that donations made by or to partners are regarded as one donation. It is therefore not possible for two partners to both make the maximum tax-free donation, because this is considered to be one gift. Nor is a parent allowed to grant the maximum exempted amount to both their child and their son-or daughter-in-law, because this is also regarded as one donation.

Êtes-vous autorisé(e) à utiliser plusieurs fois l'exonération du propre logement ?

Le fait qu'il s'agisse d'une exonération unique signifie que vous ne pouvez solliciter cette exonération qu'une fois par donateur. Si, en tant que parent, vous avez déjà donné le montant maximum à votre enfant, vous n'êtes pas autorisé à le refaire. Mais votre enfant, lui, peut recevoir cette donation d'autres personnes ! Un grand-parent et un parent peuvent donc faire une donation au même enfant.

Toutefois, il convient de noter que les donations faites par ou à des conjoints sont considérées comme une seule et unique donation. Il n'est donc pas possible pour deux conjoints de faire chacun la même donation maximale non imposable, car elle sera considérée comme une seule et même donation. En outre, un parent n'est pas autorisé à donner le montant maximum non imposable à son enfant et à son gendre ou sa belle-fille, car il s'agit là aussi d'une seule et même donation.

Suis-je tenu(e) de déposer une déclaration de donation ?

Si une personne reçoit une donation supérieure au montant annuel exonéré, elle doit déposer une déclaration de donation. Il en va de même si cette personne souhaite utiliser une exonération supplémentaire et n'est pas vraiment tenue d'acquiescer des droits de donation ! Cela tient au fait que la déclaration de donation doit expressément inclure toute demande de l'une des exonérations supplémentaires. La déclaration de donation doit être déposée avant le 1er mars suivant l'année au cours de laquelle la donation est intervenue. Ainsi, si vous avez reçu une donation supérieure au montant annuel non imposable en 2021, vous devez déposer une déclaration de donation avant le 1er mars 2022.

How much money am I allowed to donate tax-free to my child in the Netherlands?

Combien puis-je donner à mon enfant en exonération de droits de donation aux Pays-Bas ?

Am I obliged to file a gift tax return?

If a person receives a gift of more than the annually exempted amount, they must file a gift tax return. The same applies if this person wishes to use an increased exemption and is not really obliged to pay gift tax! This is because the gift tax return must expressly include an application for one of the increased exemptions. The gift tax return must be filed before 1 March following the year in which the donation was made. So, if in 2021 you receive a gift in excess of the annual exempt amount, you must file the gift tax return before 1 March 2022.

Should the gift be registered before a civil-law notary?

You are not obliged to have the gift registered before a civil-law notary, but doing so does have a number of advantages. We will ensure that the gift is properly handled from a legal point of view, by using an exclusion clause, for example. This means that the donated amount continues to be owned by your child. In the event of a divorce, a former son- or daughter-in-law will be unable to claim that half of the donation belongs to him or her and subsequently get to walk away with half the assets.

A notarised deed of gift also has the benefit of proof. The civil-law notary establishes who has donated what and when, and whether this was done of their own free will. Finally, we can explain the mechanism of the gift tax return and help you file it.

If you have any questions about this subject, if you intend to make a gift or if you need assistance with filing the gift tax return, we will be happy to assist you. You can contact us at our office on telephone number +31 13 549 49 49 or by e-mail at info@dktnotarissen.nl.

Author: Jeroen Beijens, DKT Notarissen, Tilburg

La donation doit-elle être enregistrée auprès d'un notaire ?

Vous n'êtes pas tenu(e) de faire enregistrer la donation auprès d'un notaire, mais le faire présente un certain nombre d'avantages. Nous nous assurerons que la donation soit correctement traitée du point de vue juridique, par exemple en ayant recours à une clause d'exclusion. Cela signifie que le montant de la donation reste la propriété de votre enfant. En cas de divorce, un ancien gendre ou une ancienne belle-fille ne pourrait pas alléguer que la moitié de la donation lui appartient, puis partir avec la moitié des actifs.

Un acte notarié de donation a également valeur de preuve. Le notaire indique qui a fait quelle donation et quand, et précise si elle a été faite de plein gré. Enfin, nous pouvons vous expliquer le mécanisme de la déclaration de donation et vous aider à la compléter.

Nous nous ferons un plaisir de vous aider si vous avez des questions à ce sujet, si vous envisagez de faire une donation ou si vous avez besoin d'aide pour remplir la déclaration de donation. Vous pouvez nous contacter à notre étude au +31 13 549 49 49 ou par courriel à l'adresse info@dktnotarissen.nl.

Auteur: Jeroen Beijens, DKT Notarissen, Tilburg





3

SWITZERLAND
SUISSE



Discussions ended on the EU-Swiss Framework Agreement

Switzerland and the European Union have for many years been negotiating a “Framework Agreement” to encompass and provide some common ground for the existing “bilateral” agreements between the two entities (see Newsletter no. 17). Discussions had been faltering for months over three stumbling blocks (salary protection, the dynamic adoption of EU rules, the Citizens’ Rights directive) which, unless amended, would undoubtedly have been rejected by the Swiss people in a referendum. However, the Swiss Federal Council has quite unexpectedly said “stop” to the discussions and brought them to an end. As a consequence, solutions for the future are now quite unclear.

Author : SwisNot, Berne

La fin des discussions relatives à l’Accord-cadre entre l’UE et la Suisse

La Suisse et l’Union européenne négociaient depuis de nombreuses années un « Accord-cadre » pour entourer et donner quelques bases communes aux accords dits « bilatéraux » existant entre les deux entités (cf. Newsletter N° 17). Les discussions patinaient depuis des mois sur trois sujets sensibles (la protection des salaires, la reprise dynamique de l’acquis communautaire, la directive sur la citoyenneté) qui, faute d’être modifiés, auraient sans aucun doute conduit à un rejet par le peuple suisse dans le cadre d’une votation populaire. Or, de manière assez inattendue, le Conseil fédéral suisse a dit « stop » aux discussions et y a mis un terme. Par conséquent, aujourd’hui, le flou est malheureusement total sur les solutions d’avenir.

Auteur : SwisNot, Berne



4

SWITZERLAND SUISSE



A unified procedure for establishing authentic acts in Switzerland?

In Switzerland, as in many other countries, many legal acts must be drawn up in due legal form. However, within the Swiss Confederation, while the instrumentation procedure is regulated uniformly for dispositions mortis causa, all other legal acts come under cantonal law. This has prompted the Federal Office of Justice to set up a think tank on a “unified procedure for establishing authentic acts in Switzerland”, in collaboration with the Swiss Federation of Notaries (FSN) in particular. This think tank is tasked with studying in depth the legal issues associated with any unification of the instrumentation procedure, and with drawing up the broad outlines of a procedure under federal law, accompanied by explanations. It should conclude its work during summer 2021. As to whether this project could, when the time comes, manage to take precedence over federalism (cantonal powers), nothing could be less certain.

Author : SwisNot, Berne

Procédure unifiée d'établissement des actes authentiques en Suisse ?

En Suisse comme dans de nombreux pays, de multiples actes juridiques doivent être passés en la forme authentique. Or, au sein de la Confédération helvétique, si la procédure d'instrumentation est réglée de manière uniforme pour les dispositions pour cause de mort, elle relève du droit cantonal pour tous les autres actes juridiques. C'est ce qui a incité l'Office fédéral de la justice à instituer un groupe de réflexion relatif à une « procédure unifiée d'établissement des actes authentiques en Suisse », en collaboration avec la Fédération suisse des notaires (FSN) notamment. Ce groupe de réflexion est chargé d'étudier de manière approfondie les questions juridiques liées à une éventuelle unification de la procédure d'instrumentation et d'élaborer les grandes lignes d'une procédure de droit fédéral, assorties d'explications. Il devrait conclure ses travaux dans le courant de cet été 2021. Quant à savoir si ce projet pourrait réussir, le moment venu, à prendre le pas sur le fédéralisme (pouvoirs cantonaux), rien n'est moins sûr.

Auteur : SwisNot, Berne



lexunion
International Legal & Notarial Strategies



Actalys
www.actalys.be

BV Fieuw, Goethals Lesage
www.fgl-notarissen.be



Groupe Althémis
www.althemis.fr

Excen, Notaires & Conseils
www.excen.notaires.fr



InSignum
www.insignum.it



**Daamen de Kort
van Tuijl Notarissen**
www.dktnotarissen.nl

**Huijbregts
Notarissen & Adviseurs**
www.huijbregtsnotarissen.com

Lubbers en Dijk Notarissen
www.lubbers.nl

**Van Weeghel Doppenberg
Kamps Notarissen**
www.vwdknotarissen.nl

VHN Notarissen
www.vhn-notarissen.nl

Vechtstede Notarissen
www.vechtstede.com

Westland Partners
www.westlandpartners.nl



DHK Law
www.dhk-law.de



Lexunion España
www.lexunionSpain.eu



swisNot
www.swisnot.ch



Russell-Cooke Solicitors
www.russell-cooke.co.uk