



lexunion
International Legal & Notarial Strategies

N°31 2022

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

The new 2023 cryptoasset taxation regime in Portugal

Le nouveau régime d'imposition des crypto-actifs en 2023 au Portugal

- | | | | |
|---|---|---|----|
| 1 | The new 2023 cryptoasset taxation regime in Portugal | <i>Le nouveau régime d'imposition des crypto-actifs en 2023 au Portugal</i> | 02 |
| 2 | Reform of the Italian civil law process – news of notarial interest | <i>Réforme de la procédure civile italienne – actualités dignes d'intérêt pour les notaires</i> | 09 |
| 3 | New STARTUP ACT to attract entrepreneurs and investors to Spain | <i>Nouvelle loi sur les START-UP pour attirer les entrepreneurs et les investisseurs en Espagne</i> | 12 |
| 4 | Swiss reform of legislation on construction defects: protection for buyers! | <i>Réforme suisse du régime légal des défaut de construction : des acquéreurs à l'abri !</i> | 14 |
| 5 | Belgium: Asbestos certification in the Flemish Region | <i>Belgique : Le certificat amiante en Région flamande</i> | 18 |



1

PORTUGAL



The new 2023 cryptoasset taxation regime in Portugal

The amendments included in the 2023 State Budget Law aim to fill the legal gap in the taxation of cryptoassets in Portugal, promoting a new tax framework, especially regarding personal income tax (PIT).

THE CONCEPT OF "CRYPTOASSET"

The legal concept of a cryptoasset has been introduced in the Personal Income Tax Code ("PIT Code"), under which a cryptoasset is defined as "any digital representation of value or rights that can be transferred or electronically stored using distributed recording or similar technology".

Moreover, in an attempt to clarify said concept, a negative delimitation has also been introduced by excluding "unique

Le nouveau régime d'imposition des crypto-actifs en 2023 au Portugal

Les modifications figurant dans la loi sur le budget de l'État pour 2023 visent à combler le vide juridique en matière d'imposition des crypto-actifs au Portugal, en favorisant un nouveau cadre fiscal, notamment concernant l'impôt sur le revenu des particuliers (IRP).

LE CONCEPT DE « CRYPTO-ACTIFS »

Le concept juridique de crypto-actifs a été introduit dans le code de l'impôt sur le revenu des particuliers (« Code de l'IRP »), en vertu duquel un crypto-actif désigne « toute représentation numérique d'une valeur ou de droits pouvant être transférée ou stockée de manière électronique, au moyen de la technologie des registres distribués ou d'une technologie similaire ».

The new 2023 cryptoasset taxation regime in Portugal *Le nouveau régime d'imposition des crypto-actifs en 2023 au Portugal*

and non-fungible cryptoassets." Hence, the intention seems to be to exclude assets deemed to be NFTs ("Non-fungible tokens") from the concept of a cryptoasset.

The concept is vague and diverges from the conceptualization previously introduced by the Portuguese Securities Market Commission ("CMVM"), which defined cryptoassets as "digital representations of assets based on blockchain technology, which are not issued by a central bank, credit institution or e-money institution and which can be used as a form of payment in an accepting community or have other purposes such as granting the right to use certain goods and services or to a financial return".

Within the scope of PIT, taxation is introduced in three different income categories: Category B (business and professional income), Category G (movable and immovable property capital gains) and Category E (investment income).

TAXATION AS PROFESSIONAL AND BUSINESS INCOME (CATEGORY B)

Income from "cryptoasset issuance operations, including mining, or the validation of cryptoasset transactions through consensus mechanisms" is intended to be qualified as professional and business income.

The general and progressive PIT rates shall apply to income from such business activities, as a result of the general rules already applicable to the income included in Category B, with a 0.15 coefficient being applied (except to income from mining) insofar as the simplified taxation regime applies.

De plus, pour tenter de clarifier ledit concept, une délimitation négative a également été introduite en excluant les « crypto-actifs uniques et non fungibles ». Dès lors, l'intention semble être d'exclure du concept de crypto-actif les actifs réputés être des JNF (« Jetons non fungibles »).

Le concept est imprécis et diverge de la conceptualisation introduite précédemment par la Commission du marché des valeurs mobilières du Portugal (« CMVM »), qui définissait les crypto-actifs comme « des représentations numériques d'actifs, basées sur la technologie de blockchain, qui ne sont pas émises par une banque centrale, un établissement de crédit ou de monnaie électronique et qui peuvent être utilisées comme moyen de paiement au sein d'une communauté qui les accepte ou avoir d'autres finalités telles que conférer le droit d'utiliser certains biens et services ou à des fins de rendement financier ».

Dans le cadre de l'IRP, l'imposition est introduite dans trois différentes catégories de revenus : la catégorie B (revenus commerciaux et professionnels), la catégorie G (plus-values mobilières et immobilières) et la catégorie E (revenus de placements).

IMPOSITION AU TITRE DES REVENUS COMMERCIAUX ET PROFESSIONNELS (CATÉGORIE B)

Les bénéfices provenant des « opérations d'émission de crypto-actifs, notamment le minage, ou la validation des opérations sur crypto-actifs par des mécanismes fondés sur le consensus » tombent sous le coup des revenus commerciaux et professionnels.





The new 2023 cryptoasset taxation regime in Portugal *Le nouveau régime d'imposition des crypto-actifs en 2023 au Portugal*

The intention is to "professionalize" the activity related to the issuance of crypto, as it is presumed that only 0.15 of the gross income obtained is effectively taxable income, since the application of this coefficient does not depend on any proof of expenses incurred with the activity.

Such a presumption will therefore lead to the non-taxation within Category B of 85% of the income obtained from this type of transaction.

The 0.95 coefficient shall apply to income from mining, however.

We also believe that said 0.95 coefficient could apply in the case of investment income or capital gains resulting from treasury operations and/or financial investments in cryptoassets.

As regards the relevant taxable event, the date of the onerous alienation of the asset is expected to be relevant.

In this respect, it is also important to note that the loss of Portuguese residency status and the termination of a commercial activity are treated similarly as an onerous alienation of cryptoassets.

Consequently, this means that the PIT Code now envisages an exit tax mechanism, under which taxpayers will be taxed if they decide to change their tax residency to other jurisdictions, as explained.

Les taux généraux et progressifs de l'IRP s'appliquent aux revenus de ces activités commerciales, en raison des règles générales déjà applicables aux revenus inclus dans la catégorie B, en appliquant un coefficient de 0,15 (sauf pour les revenus issus de l'activité de minage) dans la mesure où le régime d'imposition simplifié s'applique.

Le but est de « professionnaliser » l'activité liée à l'émission de crypto-actifs, puisqu'il est présumé que seul 0,15 du revenu brut obtenu constitue un revenu effectivement imposable, l'application de ce coefficient ne dépendant d'aucun justificatif des frais engagés dans le cadre de l'activité.

Une telle présomption aboutira donc à la non-imposition dans la catégorie B de 85 % des revenus générés par ce type d'opération.

Le coefficient de 0,95 s'applique toutefois aux revenus issus de l'activité de minage.

Nous estimons en outre que ledit coefficient de 0,95 pourrait s'appliquer aux revenus de placements ou de plus-values résultant d'opérations de trésorerie et/ou de placements financiers dans les crypto-actifs.

Concernant le fait générateur de l'impôt, la date de l'aliénation à titre onéreux de l'actif est censée être pertinente.

À cet égard, il est également important de noter que la perte du statut de résident portugais et la cessation d'une activité commerciale sont assimilées à une aliénation à titre onéreux de crypto-actifs.

Par conséquent, cela signifie que le code de l'IRP envisage désormais un système d'imposition de sortie, en vertu duquel les contribuables seront imposés s'ils décident de changer de résidence fiscale pour s'établir dans d'autres juridictions, comme expliqué.



The new 2023 cryptoasset taxation regime in Portugal *Le nouveau régime d'imposition des crypto-actifs en 2023 au Portugal*

TAXATION AS CAPITAL GAINS (CATEGORY G)

The 2023 State Budget Law also introduces a new subparagraph in the PIT Code, under which the concept of capital gains is developed, the income deriving from the sale of cryptoassets which do not constitute securities being considered as such. A special rate of 28% shall be applied to this type of income.

It is important to note, however, that a tax exemption is envisaged for income from the disposal of cryptoassets held for a period of 365 days or more, unless either the beneficiaries or the entity paying the income are resident outside the European Union or the European Economic Area, or in a country or jurisdiction without information exchange instruments.

Hence, and as predicted for the regime on capital gains derived from transactions with shares, bonds and other securities, which aimed to increase the taxation of speculative capital gains held for a period of up to one year, the same regime is now being applied to the taxation of capital gains from transactions with cryptoassets.

Nevertheless, in the speculative capital gains regime, the 28% rate is applicable on gains realized on the disposal of securities held for a period of more than one year and the marginal rates (up to 48%) are applicable on gains deriving from securities held for a period of less than one year, provided that the taxpayer's taxable income is equal to or higher than the last bracket foreseen for the marginal and progressive rates.

With regard to this topic, it is important to highlight the transitional provision that has been introduced, under which the considered holding period of cryptoassets, for purposes of the above PIT exemption on capital gains, starts from the original acquisition date, even if this was before this legislation entered into force.

IMPOSITION AU TITRE DES PLUS-VALUES (CATÉGORIE G)

La loi sur le budget de l'État pour 2023 introduit en outre un nouvel alinéa dans le code de l'IRP, en vertu duquel le concept de plus-values est développé, les revenus provenant de la vente de crypto-actifs qui ne constituent pas des valeurs mobilières en tant que telles. Un taux spécifique de 28 % est appliqué à ce type de revenus.

Il est important de noter, toutefois, qu'un abattement est prévu pour les revenus provenant de la cession de crypto-actifs détenus pendant une période de 365 jours ou plus, sauf si les bénéficiaires ou l'entité payant les revenus résident en dehors de l'Union européenne ou de l'Espace économique européen, ou dans un pays ou une juridiction ne disposant pas d'instruments d'échange d'informations.

Par conséquent, et comme prévu pour le régime sur les plus-values provenant d'opérations sur des actions, des obligations et d'autres valeurs mobilières, qui visait à réviser à la hausse l'imposition des plus-values spéculatives détenues pendant une période allant jusqu'à un an, le même régime est désormais appliqué à l'imposition des plus-values provenant d'opérations sur des crypto-actifs.

Néanmoins, dans le régime des plus-values spéculatives, le taux de 28 % est applicable aux plus-values réalisées lors de la cession de valeurs mobilières détenues pendant une période de plus d'un an et les taux marginaux (plafonnés à 48 %) sont applicables aux plus-values provenant de valeurs mobilières détenues pendant une période inférieure à un an, à condition que le revenu imposable du contribuable soit supérieur ou égal à la dernière tranche prévue pour les taux marginaux et progressifs.

Sur ce point, il est important de souligner la disposition transitoire qui a été introduite, en vertu de laquelle la période de détention prise en compte des crypto-actifs, aux fins de l'exonération de l'IRP sur les plus-values, court à compter de la date d'acquisition initiale, même si celle-ci est antérieure à l'entrée en vigueur de cette législation.

The new 2023 cryptoasset taxation regime in Portugal *Le nouveau régime d'imposition des crypto-actifs en 2023 au Portugal*



In effect, the legislator intends the full holding period of cryptoassets to be considered as of 2023, even if the period started before then. Again, it should be noted that when the cryptoasset is held for a period exceeding one year, the legislator will apply the exemption of the capital gain derived from this income.

In line with the above, it is also envisaged that the negative balance assessed in a given tax year, related to transactions deriving from the sale of cryptoassets, may be carried forward to the following five tax years, insofar as the taxpayer opts to aggregate the taxable income.

As regards the calculation of the capital gain from the disposal of cryptoassets, the capital gain shall be computed "by the difference between the sales value and the acquisition value, net of the part qualified as investment income", the market value at the time of the sale being set as the sales value.

Finally, the possibility of deducting the expenses inherent to the acquisition and disposal of cryptoassets is also considered for capital gains calculation purposes.

In terms of anti-abuse rules, it is relevant to note that residents in tax havens will not be able to deduct any losses on cryptoassets. Moreover, the introduced legislation promotes the use of the "first in first out" (FIFO) rule to determine income, in keeping with the other real securities.

En effet, le législateur entend que la période de détention complète des crypto-actifs soit prise en compte à partir de 2023, même si cette période a commencé avant. Encore une fois, il convient de noter que lorsque le crypto-actif est détenu pendant une période supérieure à un an, le législateur appliquera l'exonération de la plus-value dégagée par ce revenu.

Conformément à ce qui précède, il est également prévu que le solde négatif évalué au cours d'une année d'imposition donnée, lié aux opérations découlant de la vente de crypto-actifs, puisse être reporté sur les cinq années d'imposition ultérieures, dans la mesure où le contribuable opte pour l'agrégation du revenu imposable.

Concernant le calcul de la plus-value de cession des crypto-actifs, la plus-value est calculée « par la différence entre la valeur de vente et la valeur d'acquisition, nette de la partie considérée comme un revenu de placement », la valeur marchande au moment de la vente s'entend de la valeur de vente.

Enfin, la possibilité de déduire les frais inhérents à l'acquisition et à la cession des crypto-actifs est également prise en compte dans le calcul des plus-values.

S'agissant des règles anti-abus, il convient de noter que les résidents dans des paradis fiscaux ne pourront déduire aucune perte sur les crypto-actifs. En outre, la législation introduite encourage l'application de la règle du « premier entré, premier sorti » (PEPS) pour déterminer le revenu, conformément aux autres valeurs mobilières réelles.

IMPOSITION AU TITRE DES REVENUS DE PLACEMENTS (CATÉGORIE E)

Concernant les revenus relevant de la catégorie E (revenus de placements), il est en outre important de souligner la règle figurant dans le régime prévu pour les revenus de capitaux (catégorie E).

Tout type de rémunération issue d'opérations sur crypto-actifs (par ex., jalonement délégué ou hors chaîne) est susceptible d'être qualifié de revenu de placement (catégorie E). Dans ce dernier cas de figure, ces revenus seront imposés à hauteur de 28 %, dans la mesure où le contribuable, résident fiscal au Portugal, n'opte pas pour l'agrégation de ces revenus.

The new 2023 cryptoasset taxation regime in Portugal *Le nouveau régime d'imposition des crypto-actifs en 2023 au Portugal*

TAXATION AS INVESTMENT INCOME (CATEGORY E)

With regard to income falling within Category E (investment income), it is also important to highlight the rule included in the regime envisaged for capital income (Category E).

Any type of remuneration deriving from cryptoasset transactions (e.g. delegated or off-chain staking) is envisaged as qualifying as investment income (Category E). In this last scenario, the taxation levied on this income shall be 28%, insofar as the taxpayer, a tax resident in Portugal, does not opt for the aggregation of this income.

Therefore, we underline that, should the taxpayer opt for aggregation of income, the general and progressive rates of the PIT Code will apply, and the taxation of these amounts may reach 48% (to which a surtax of 2.5% or 5% may also be added).

Additionally, with regard to investment income from cryptoassets, the exemption of withholding tax is established, depending on the specific features and nature of the product.

The abovementioned amendments thus confirm the previously admissible interpretation, namely the inclusion of this type of income as investment income, given the scope of the applicable rule and the respective concept of investment income, adopted for PIT purposes.

REPORTING ON OPERATIONS

Additionally, a new reporting obligation has been introduced, for monitoring purposes, which will apply to natural and legal persons, bodies and other entities without legal personality providing cryptoasset custody and administration services on behalf of third parties or managing one or more cryptoasset trading platforms.

These entities will now have the obligation to notify the Tax Authorities of any transactions with cryptoassets carried out with their involvement for each taxable person by the end of January of each year, by submitting an official form to be approved for this purpose.

Par conséquent, nous soulignons que, si le contribuable opte pour l'agrégation des revenus, les taux généraux et progressifs du code de l'IRP seront applicables, et l'imposition de ces montants pourra atteindre 48 % (auxquels peut s'ajouter une majoration d'impôt de 2,5 % ou de 5 %).

De plus, concernant les revenus de placements issus de crypto-actifs, l'exonération de la retenue à la source est établie, en fonction des caractéristiques spécifiques et de la nature du produit.

Les modifications susmentionnées confirment donc l'interprétation admise antérieurement, à savoir l'inclusion de ce type de revenu au titre des revenus de placements, compte tenu de la portée de la règle applicable et du concept respectif de revenus de placements, adopté aux fins de l'IRP.

DÉCLARATION DES OPÉRATIONS

De plus, une nouvelle obligation de déclaration a été introduite, à des fins de contrôle, qui s'appliquera aux personnes physiques et morales, organismes et autres entités sans personnalité juridique fournissant des services de conservation et de gestion de crypto-actifs pour le compte de tiers ou gérant une ou plusieurs plateformes de négociation de crypto-actifs.



The new 2023 cryptoasset taxation regime in Portugal *Le nouveau régime d'imposition des crypto-actifs en 2023 au Portugal*

It should also be noted that on October 10, 2022, the OECD published the "[Crypto-Asset Reporting Framework and Amendments to the Common Reporting Standard](#)", in the expectation that, in the near future and within the scope of the adoption and enforcement of this document by the various OECD member countries, the exchange of information on cryptoasset transactions for tax purposes, will be mandatory.

CONCLUSIONS

The 2023 State Budget Law reflects the intention of the Portuguese Government to move forward with a framework for the taxation of income arising from crypto active assets, more specifically by expressly including this type of income within the PIT rules, namely under Categories B (business and professional income), G (movable and immovable property capital gains) and E (investment income).

It is also important to note that all natural or legal persons, bodies and other entities that provide crypto active assets custody and administration services on behalf of third parties, or that manage one or more crypto active trading platforms, will now be required to notify the Tax Authorities by the end of January of each tax year of any transactions carried out with their intervention.

Lisbon, January 6, 2023
Rogério M. Fernandes Ferreira
Rosa Freitas Soares
Joana Marques Alves
www.rfflawyers.com

Ces entités seront désormais tenues de notifier à l'Administration fiscale, pour chaque contribuable, les opérations sur crypto-actifs réalisées avec leur concours avant la fin du mois de janvier de chaque année, en envoyant un formulaire officiel à approuver à cette fin.

Il convient par ailleurs de noter que le 10 octobre 2022, l'OCDE a publié le « [Cadre déclaratif applicable aux crypto-actifs et les modifications apportées à la norme commune de déclaration](#) », dans l'espoir que, dans un avenir proche et dans le cadre de l'adoption et de l'application de ce document par les différents pays membres de l'OCDE, l'échange d'informations relatives aux opérations sur crypto-actifs à des fins fiscales, sera obligatoire.

CONCLUSIONS

La loi sur le budget de l'État pour 2023 marque l'intention du gouvernement portugais d'aller de l'avant en instaurant un cadre pour l'imposition des revenus provenant des crypto-actifs, plus précisément en incluant de façon explicite ce type de revenus dans les règles de l'IRP, à savoir dans les catégories B (revenus commerciaux et professionnels), G (plus-values mobilières et immobilières) et E (revenus de placements).

Il est en outre important de noter que tout(e) personne physique ou morale, organisme et autres entités qui fournissent des services de conservation et de gestion de crypto-actifs pour le compte de tiers, ou qui gèrent une ou plusieurs plateformes de négociation de crypto-actifs, seront désormais tenus de notifier à l'Administration fiscale, avant la fin du mois de janvier de chaque année d'imposition, les opérations effectuées avec leur concours.

Lisbonne, le 6 janvier 2023
Rogério M. Fernandes Ferreira
Rosa Freitas Soares
Joana Marques Alves
www.rfflawyers.com



2 ITALY
ITALIE



Reform of the Italian civil law process – news of notarial interest

Legislative Decree no. 149 of October 10, 2022, implementing Law no. 206 of November 26, 2021, with the aim of simplifying, speeding up and rationalizing the civil law process, has introduced relevant changes for Italian notaries. All changes will be in force as from **June 30, 2023**.

1. Notarial competence for authorizations concerning voluntary jurisdiction affairs

According to Article 21, paragraph 1, of the abovementioned decree, “authorizations for the conclusion of public deeds and certified private contracts in which a minor, an interdict, an incapacitated person or a beneficiary of the support administration measure intervenes, or concerning hereditary properties, may be issued, upon the written request of the parties, personally or through a legal representative, by the notary appointed to draft the deed”.

Réforme de la procédure civile italienne – actualités dignes d’intérêt pour les notaires

*Le décret législatif n° 149 du 10 octobre 2022, d’application de la loi n° 206 du 26 novembre 2021, visant à simplifier, accélérer et rationaliser la procédure civile, a apporté des modifications pertinentes à destination des notaires italiens. Toutes les modifications entreront en vigueur à compter du **30 juin 2023**.*

1. Compétence des notaires en matière d’autorisations relatives aux affaires de juridiction non contentieuse

Conformément à l’article 21, alinéa 1, du décret susmentionné, « les autorisations à des fins de conclusion d’actes publics et de contrats privés certifiés dans lesquels intervient un mineur, une personne frappée d’interdiction ou d’incapacité ou un bénéficiaire de la mesure d’administration à titre de

Reform of the italian civil law process – news of notarial interest Réforme de la procédure civile italienne – actualités dignes d'intérêt pour les notaires

From now on, such authorizations only need to be issued by a judge in cases concerning guardianship (known as a “Giudice Tutelare”). Before this change, notaries were only allowed to sign and deposit petitions for voluntary jurisdiction affairs.

According to the new amendments, as from June 2023 parties will be free to apply either to the “Giudice Tutelare” or to a notary for such authorizations.

The first element to be taken into consideration is the potential territoriality to be respected. Indeed, in the case of an application before the *Giudice Tutelare*, the competent authority is the one where the person in whose interest the authorization is required has his/her domicile or residence, whereas no condition of jurisdiction applies in the case of an authorization issued by a notary; the notary is only responsible for concluding the deed for which the authorization is issued.

The second element is the written application to the notary, which can be submitted by the parties personally or through a lawyer.

The notary may be assisted by advisers, and obtain information, without formalities, from a spouse or from third-degree and second-degree relatives of a minor or a person subject to a protective measure or, in the case of

soutien, ou concernant des biens héréditaires, peuvent être délivrées, sur demande écrite des parties, en personne ou par le biais d'un représentant légal, par le notaire mandaté pour rédiger l'acte ».

Désormais, ces autorisations doivent être délivrées par un juge uniquement dans les cas de tutelle (appelé « Giudice Tutelare »). Avant cette modification, les notaires étaient habilités à signer et à déposer uniquement des requêtes dans le cadre des affaires de juridiction non contentieuse.

Conformément à ces nouvelles modifications, à partir de juin 2023, les parties pourront demander de leur plein gré ces autorisations soit au « Giudice Tutelare », soit à un notaire.

Le premier élément à prendre en compte est la territorialité potentielle à respecter. En effet, s'il s'agit d'une demande soumise au Giudice Tutelare, l'autorité compétente est celle du domicile ou de la résidence de la personne dans l'intérêt de laquelle l'autorisation est requise, alors qu'aucune restriction de compétence ne s'applique dans le cas d'une autorisation délivrée par un notaire ; le notaire est seulement chargé de conclure l'acte au titre duquel l'autorisation est délivrée.

Le deuxième élément est la demande par écrit au notaire, qui peut être présentée par les parties en personne ou par le biais d'un avocat.

Le notaire peut se faire assister par des conseillers et obtenir des informations, sans aucune formalité, auprès du conjoint ou des parents au troisième et au deuxième degré d'un mineur ou d'une personne faisant l'objet d'une mesure de protection ou, en cas de biens hérités, auprès d'autres personnes concernées par la succession et des créanciers figurant dans l'inventaire établi le cas échéant. Si l'autorisation de vendre porte sur un legs en nature, le légataire doit être entendu (article 747, alinéa 4, code de procédure civile italien).

Conformément à l'article 21, alinéa 3, dudit décret « lorsque, en raison de la conclusion de l'acte, une contrepartie doit être perçue dans l'intérêt du mineur ou d'une personne faisant l'objet d'une mesure de protection, le notaire détermine, dans l'acte d'autorisation, les précautions nécessaires à la réaffectation de cette contrepartie ».



Reform of the italian civil law process – news of notarial interest *Réforme de la procédure civile italienne – actualités dignes d'intérêt pour les notaires*

inherited properties, from the other people involved in the inheritance and creditors shown in any inventory that may be drawn up. If the authorization to sell concerns a bequest in nature, the legatee must be heard (Article 747, par. 4, Italian Code of Civil Procedure).

According to Article 21, paragraph 3, of said decree "where, as a result of the conclusion of the deed, a consideration is to be collected in the interest of the minor or of a person subject to a protective measure, the notary shall, in the deed of authorization, determine the necessary precautions for the reuse of that consideration".

The authorizations shall take effect twenty days after the notifications and communications provided for in the previous paragraphs if no complaint is lodged. They may be amended or revoked at any time by the *Giudice Tutelare*, but the rights acquired in good faith by third parties by virtue of agreements prior to the amendment or revocation shall remain unaffected (Article 21, paragraph 4, Legislative Decree 149/2022). The latter provision implies that notaries may not grant provisional enforcement to any authorization that may be issued, nor amend or revoke it, unlike the powers recognized to judges.

The notary shall notify the registry of the court that would have been competent to issue the corresponding judicial authorization, and the public prosecutor at said court, of the authorization, also for the purposes of completing publication formalities. The notification should be sent by certified email – presumably, since this is not specified in the legislative provision – in order to attribute a certified date to the notification. The time limit for lodging an appeal starts from that date.

Authorizations to initiate, waive, settle or refer to arbitration, or for the continuation of a commercial enterprise remain the exclusive responsibility of the judicial authority.

Francesca FERRARI,
Tassinari & Damascelli Studio Notarile, Bologna

Les autorisations prennent effet vingt jours suivant les notifications et les communications prévues aux alinéas précédents si aucune plainte n'est déposée. Elles peuvent être modifiées ou révoquées à tout moment par le Giudice Tutelare, mais les droits acquis de bonne foi par les tiers en vertu d'accords antérieurs à la modification ou à la révocation ne sont pas affectés (article 21, alinéa 4, décret législatif 149/2022). Cette dernière disposition laisse entendre que les notaires ne peuvent accorder l'exécution provisoire de toute autorisation qui pourrait être délivrée, ni la modifier ou la révoquer, contrairement aux pouvoirs conférés aux juges.

Le notaire notifie l'autorisation au greffe du tribunal qui aurait été compétent pour délivrer l'autorisation judiciaire correspondante, et au procureur de la République près ledit tribunal, également aux fins de l'accomplissement des formalités de publication. La notification doit être envoyée par courrier électronique certifié – selon toute probabilité, étant donné que cela n'est pas précisé dans la disposition législative – afin d'attribuer une date certifiée à la notification. Le délai d'introduction d'un recours commence à courir à compter de cette date.

Les autorisations pour entamer, renoncer, régler ou renvoyer à l'arbitrage, ou pour la poursuite d'une entreprise commerciale, demeurent la compétence exclusive de l'autorité judiciaire.

Auteure : Francesca FERRARI,
Tassinari & Damascelli Studio Notarile, Bologna



3

SPAIN
ESPAGNE

New STARTUP ACT to attract entrepreneurs and investors to Spain

Spain recently passed the “Startup Act” at the end of 2022.

This new act improves the conditions for new companies to be set up in Spain, and also for entrepreneurs and digital nomads who want to live in Spain and obtain some business advantages.

With this act, any non-EU citizen can apply for a special visa to work in Spain as a digital nomad for up to five years. They will need to have lived outside Spain for at least five years before in order to qualify.

Nouvelle loi sur les START-UP pour attirer les entrepreneurs et les investisseurs en Espagne

L'Espagne a récemment adopté la « loi sur les start-up » à la fin de l'année 2022.

Cette nouvelle loi améliore les conditions d'implantation de nouvelles entreprises en Espagne, y compris celles des entrepreneurs et des nomades numériques qui souhaitent vivre en Espagne et obtenir certains avantages commerciaux.



New STARTUP ACT to attract entrepreneurs and investors to Spain *Nouvelle loi sur les START-UP pour attirer les entrepreneurs et les investisseurs en Espagne*

Limited liability companies can now be set up with just one euro of share capital, with no minimum as required previously, through a special process that will allow a company to be fully incorporated in under 3 working days.

With respect to corporate income tax, provided no more than 20% of a company's income comes from organizations based in Spain, the normal 25% rate of income tax will be reduced to 15% for the first four years it is based in Spain.

Digital nomads will also be allowed to bring close relatives to live with them in Spain.

The Spanish 'digital nomad visa' will also be open to executives, start-up employees and investors, in a bid to attract talented people and investment while boosting the country's attractiveness as a global business hub.

Similarly, ANDORRA, the country located between France and Spain, is also drafting a new act to improve entrepreneurs' social protection and reduce their taxes. For instance, they will have a 50% reduction in their taxes for earnings below 24,000 euros per year, but also reductions and improvements in health insurance for entrepreneurs and their families.

Lidia Closa,
Emin Lawyers, Barcelona

Elle permet à tout ressortissant non européen de demander un visa spécial pour travailler en Espagne en tant que nomade numérique pour une durée maximale de cinq ans. Il devra cependant avoir vécu hors d'Espagne pendant les cinq années précédentes pour pouvoir en bénéficier.

Les sociétés à responsabilité limitée peuvent désormais être créées moyennant un capital social d'un euro, sans le minimum exigé auparavant, grâce à une procédure spécifique qui permettra à une société d'être entièrement constituée en moins de 3 jours ouvrés.

Concernant l'impôt sur les sociétés, le taux normal de 25 % de l'impôt sur les sociétés sera ramené à 15 % pendant les quatre premières années au cours desquelles la société est basée en Espagne, à condition que 20 % au maximum des bénéfices de la société proviennent d'entreprises basées en Espagne.

Les nomades numériques seront également autorisés à faire venir des proches pour vivre avec eux en Espagne.

Le « visa nomade numérique » espagnol sera en outre accessible aux cadres, employés de start-up et investisseurs, dans le but d'attirer des talents et des investissements, tout en renforçant l'attractivité du pays en tant que centre d'affaires mondial.

De même, l'Andorre, pays situé entre la France et l'Espagne, prépare une nouvelle loi pour améliorer la protection sociale des entrepreneurs et réduire leurs impôts. Par exemple, ils auront une baisse de 50 % de leurs impôts au titre des revenus inférieurs à 24 000 € par an, mais aussi des réductions et des améliorations de l'assurance maladie pour les entrepreneurs et leurs familles.

Lidia Closa,
Emin Lawyers, Barcelona





4

SWITZERLAND
SUISSE



Swiss reform
of legislation
on construction
defects:
protection
for buyers!

Swiss construction law and real estate sales law, although satisfactory in general, are not without their idiosyncrasies, the practical significance of which sometimes turns out to be rather unfortunate.

*Réforme suisse
du régime légal
des défaut de
construction :
des acquéreurs
à l'abri !*

Le droit suisse de la construction et celui des ventes immobilières, institutions globalement très satisfaisantes, ne sont malgré tout pas exemptes de cautions, dont la portée pratique se révèle parfois malheureuse.



Swiss reform of legislation on construction defects: protection for buyers!

Réforme suisse du régime légal des défaut de construction : des acquéreurs à l'abri !

Take, for example, the case of a client or purchaser of a building, who has to check the building and report any defects, whether apparent or hidden, to the contractor “without delay”, under threat-in the event of non-compliance – of expiry, that is, quite simply, the disappearance of any claims arising from such defects. In the face of this utterly Swiss wording chosen by the legislator, the Federal Court has found itself forced to specify this indeterminate legal concept and, in its established case law, deems that notice of defects must be given within 7 days. It even considers that this time limit should be shortened if the defects are such that they could cause greater damage in the event of a delay. In practice, this very short timeframe puts buyers in an uncomfortable situation.

When concluding a real estate sales contract, whether or not it is for a building still to be built, the buyer and the seller (and/or contractor) will very frequently exclude any guarantee of the seller (and/or contractor) due to defects, while providing, in return, for the assignment by the seller (and/or contractor) to the buyer of its guarantee claims against its subcontractors. While the assignment of such claims may seem advantageous at first sight, it does not seem to be such a good idea in practice. Indeed, buyers faced with a defect may not necessarily have sufficient information to know which subcontractor they should go after and will most likely have to struggle to assert their claims.

C'est ainsi par exemple que le maître de l'ouvrage ou l'acquéreur d'un bâtiment doit vérifier l'immeuble qui lui est transféré et signaler ses éventuels défauts, apparents ou cachés, à l'entrepreneur « sans délai », sous menace-en cas de non-respect-de préemption, c'est-à-dire de disparition pure et simple des prétentions découlant de ces défauts. Face à cette formulation toute suisse choisie par le législateur, le Tribunal fédéral s'est retrouvé forcé de préciser cette notion juridique indéterminée et considère dans sa jurisprudence constante que l'avis des défauts doit intervenir dans un délai de 7 jours, considérant même que ce délai doit être raccourci si les défauts sont tels qu'ils pourraient occasionner un dommage plus important en cas d'attente. Ce délai jurisprudentiel très court place en pratique les acquéreurs dans une situation inconfortable.

Lors de la conclusion d'un contrat de vente immobilière portant ou non sur un immeuble devant encore être construit, acquéreur et vendeur (et/ou entrepreneur) vont très fréquemment exclure toute garantie en raison des défauts du vendeur (et/ou entrepreneur), tout en prévoyant, en contrepartie, la cession par le vendeur (et/ou entrepreneur) à l'acquéreur de ses prétentions en garantie à l'encontre de ses sous-traitants. La cession de telles prétentions, à première vue avantageuse, se révèle toutefois en pratique peu opportune. En effet, l'acquéreur confronté à un défaut ne disposera pas nécessairement des connaissances suffisantes pour savoir quel sous-traitant il doit rechercher et devra en pratique se démener pour faire valoir ses prétentions.



Swiss reform of legislation on construction defects: protection for buyers!

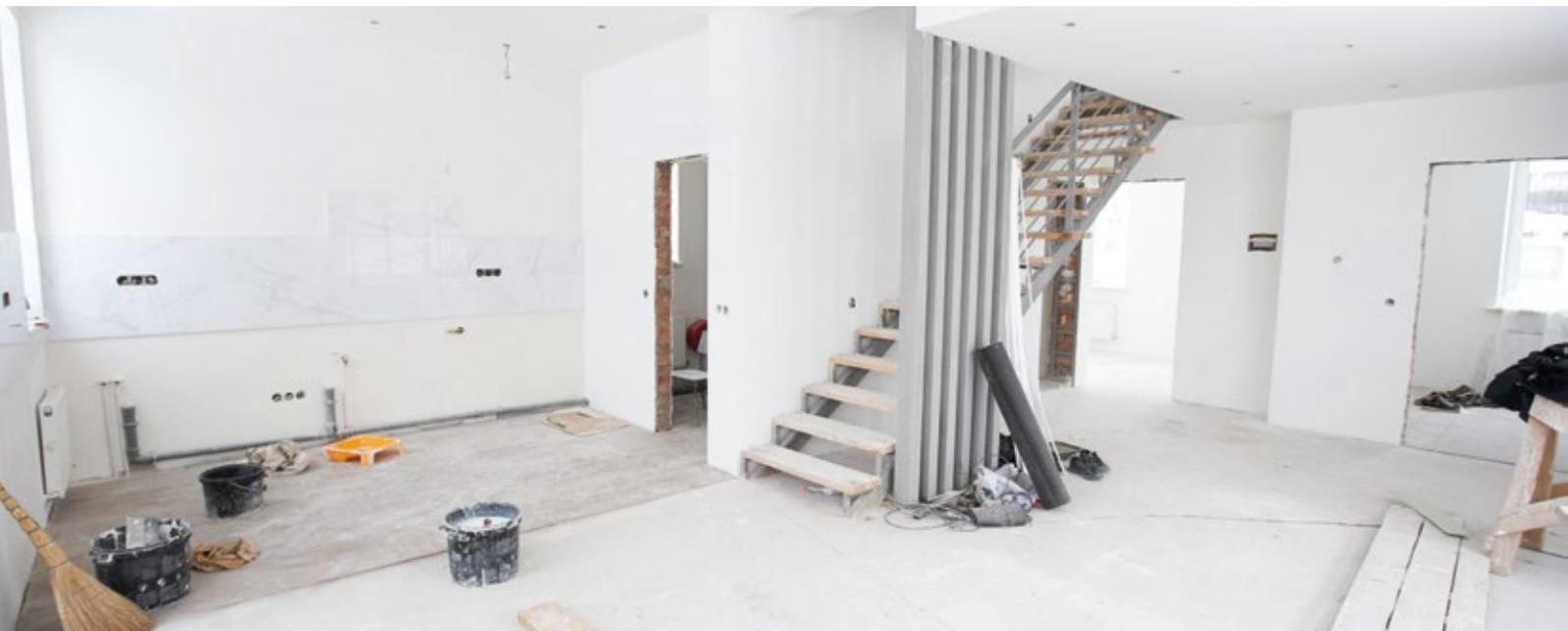
Réforme suisse du régime légal des défaut de construction : des acquéreurs à l'abri !

On the strength of this observation, on 19 October 2022 the Federal Council sent a message to the Federal Assembly setting out a range of measures intended to strengthen the position of the buyer and the client. Based on this message, Parliament drew up a first draft revision of the Code of Obligations, published on 15 November 2022, from which the following can be determined:

- Firstly, the draft revision specifies 60 days to report the defects of a building or works to the seller, it being understood that, for hidden defects, this time limit starts as from the moment they are discovered.
- With regard to real estate sales, a completely new provision has been introduced, establishing that the purchaser of a building that includes works done during the year prior to the acquisition or which are still to be carried out, may demand that the seller remedies the defects at its expense. This right is moreover binding and cannot therefore be excluded contractually, when the building in question is intended for personal or family use.

Fort de ce constat, le Conseil fédéral a adressé, le 19 octobre 2022, un message à l'Assemblée fédérale développant un faisceau de mesures destinées à renforcer la position de l'acquéreur et maître d'ouvrage. Sur la base de ce message, le Parlement a ainsi établi un premier projet de révision du Code des Obligations, publié le 15 novembre 2022 et dont on peut retirer les enseignements suivants :

- *Le projet de révision introduit tout d'abord un délai de 60 jours précis pour signaler les défauts de l'immeuble ou de l'ouvrage au vendeur, étant entendu que ce délai a pour dies a quo, en cas de défauts cachés, le moment de la découverte de ceux-ci.*
- *En matière de vente immobilière, il est prévu -et ce de façon totalement inédite- que l'acheteur d'un immeuble comprenant un ouvrage construit au cours de l'année précédant l'acquisition ou devant encore être érigé, peut exiger du vendeur qu'il répare les défauts à ses frais. Ce droit revêt en outre un caractère impératif et ne peut donc être exclu contractuellement, lorsque l'immeuble en cause est destiné à un usage personnel ou familial.*



Swiss reform of legislation on construction defects: protection for buyers!

Réforme suisse du régime légal des défaut de construction : des acquéreurs à l'abri !



- Lastly, the draft intends to specify the amount of collateral to be provided by the seller when registering the legal construction mortgage of artisans and contractors for their unpaid work. It is currently practically impossible to pledge collateral, as this must in principle provide unlimited cover, since the duration of the default interest to be covered is not laid down by law. The aim of the draft revision is to clarify this aspect and thus provides that the collateral to be provided by the seller must be sufficient and must cover default interest for a period of 10 years inclusive.

These significant changes to the legislation on building defects and the construction mortgage of artisans and contractors shift the balance of such real estate transactions in favour of the buyer and the client. They will undoubtedly have a major impact on the negotiation, drafting and conclusion of contracts for the sale of real estate and businesses.

All of this, however, remains a pipedream. For the time being, first the competent parliamentary committees and then each of the chambers of the Federal Assembly still have to rule in favour of this revision. The Swiss legislative system being what it is, it will doubtlessly continue to be fiercely discussed and reviewed, and will surely feature on these pages again.

Quentin Bärtschi,
Kellerhals-Carrard, Bern

- *Enfin, le projet entend préciser le montant des sûretés que doit fournir le vendeur au moment d'inscrire l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs pour leurs prestations non-réglées. En effet, à l'heure actuelle il est en pratique impossible de constituer des sûretés, en tant qu'elles doivent en principe fournir une couverture illimitée, la durée des intérêts moratoires devant être couverte n'étant pas fixée légalement. Le projet entend donc préciser cet aspect et prévoit ainsi que les sûretés que doit fournir le vendeur doivent être suffisantes et couvrir les intérêts moratoires pour une durée de 10 ans compris.*

Ces modifications importantes du régime légal en matière de défauts des constructions et de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs modifient l'équilibre des transactions immobilières concernées en faveur de l'acquéreur et maître d'ouvrage. Elles auront sans aucun doute un impact majeur sur la négociation, la rédaction et la conclusion de contrats de vente immobilière et d'entreprise.

Tout cela reste toutefois de la musique d'avenir. Pour l'heure, les commissions parlementaires compétentes puis chacune des chambres de l'Assemblée fédérale doivent encore se prononcer sur ce projet. Le système législatif suisse étant ce qu'il est, il ne fait aucun doute que ce projet sera encore âprement discuté et remanié et qu'il fera l'objet d'une nouvelle contribution dans ces pages.

Quentin Bärtschi,
Kellerhals-Carrard, Berne

5

BELGIUM
BELGIQUE

Belgium: Asbestos certification in the Flemish Region

Asbestos, a material that can still be found in many buildings in Belgium, is still responsible for health problems and a number of deaths every year. One way to combat the harmful effects of asbestos is through the use of an “asbestos certificate” to indicate the quantity of asbestos present and the materials or elements containing it in a building, for transparency purposes.

The Flemish Region, one of the three regions comprising Belgium, has therefore taken the plunge and has decided to legislate to require an asbestos certificate issued by

Belgique : Le certificat amiante en Région flamande

Matériau encore présent dans nombre d'immeubles en Belgique, l'amiante est responsable encore actuellement de problèmes de santé et d'un certain nombre de décès chaque année. Une façon de lutter contre les effets nocifs de l'amiante est le recours à un « certificat amiante » indiquant la quantité d'amiante présente ainsi que les matériaux ou éléments en contenant dans une construction, dans un souci de transparence.

La Région flamande, l'une des trois régions dont est composé la Belgique, a donc sauté le pas et a décidé de légiférer en vue d'imposer pour chaque vente de bâtiments ayant été érigé



Belgium: Asbestos certification in the Flemish Region *Belgique : Le certificat amiante en Région flamande*

an approved expert for each sale of buildings constructed before 2001. Beyond simple sales, this obligation will extend to any transfer of a right of ownership (and hence donations, long-term lease rights, surface rights or rights in rem). Conversely, a building that is inherited will not be affected by this new obligation. The certificate must be drawn up and sent to the buyer no later than the date of signing of any preliminary sales agreement signed, starting from 23 November 2022. It should be noted that the sale of an apartment will therefore require two certificates: one for the individual lot and one for the common areas (becoming compulsory as from 1 May 2025).

The Flemish Region has no intention of stopping there and plans to further bolster the obligations in this area; it is considering requiring an asbestos certificate for all buildings built before 2001 (even if they are not put up for sale) by 2032, and ultimately the total eradication of asbestos in all buildings in the region. However, as yet there are no asbestos certificates for buildings located in the Walloon and Brussels Regions, although it is likely that these regions will follow the Flemish example at a future time.

Barthelemy CLOET,
Actalys, Brussels

avant 2001, un certificat amiante délivré par un expert agréé. Au-delà de la simple vente, cette obligation sera étendue pour tout transfert d'un droit de propriété (l'on peut penser aux donations, cessions de droit d'emphytéose, de superficie ou de droit réel d'usage). Un immeuble transmis par succession ne sera en revanche pas concerné par cette nouvelle obligation. Ce certificat devra être établi et transmis à l'acheteur au plus tard à la signature de tout compromis de vente signé à partir du 23 novembre 2022. Il est à noter que la vente d'un appartement entraînera dès lors l'établissement de deux certificats : un pour le lot individuel et un pour les parties communes (devenant obligatoire à partir du 1^{er} mai 2025).

La Région flamande ne compte pas s'arrêter là et prévoit de renforcer encore les obligations en la matière, envisageant d'exiger à l'horizon 2032 un certificat amiante pour tous les bâtiments construits avant 2001 (même s'ils ne sont pas mis en vente) et à terme l'éradication totale de l'amiante dans tous les bâtiments sur son territoire. Il n'existe pas encore de certificats amiante en revanche pour les bâtiments situés en Région wallonne et bruxelloise, même s'il est probable que ces régions suivent l'exemple flamand dans le futur.

Barthélemy CLOET,
Actalys, Bruxelles





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



DHK Law
www.dhk-law.de



**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

Vechtstede Notarissen
www.vechtstede.com

Westport Notarissen
westportnotarissen.nl



Lexunion España
www.lexunionspain.eu



swisNot
www.swisnot.ch



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



RFF Lawyers
www.rfflawyers.com