



lexunion
International Legal & Notarial Strategies

N°32 2023

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

Fiscal reclassification of indirect property ownership in Switzerland: caution required!

Requalification fiscale de la propriété immobilière indirecte en Suisse: prudence!

1	Fiscal reclassification of indirect property ownership in Switzerland: caution required!	<i>Requalification fiscale de la propriété immobilière indirecte en Suisse: prudence !</i>	02
2	New reporting obligation in France for owners of property for residential purposes	<i>Nouvelle obligation déclarative en France pour les propriétaires de biens immobiliers à usage d'occupation</i>	06
3	Stabilisation of France's network of conventions regarding gift tax	<i>Stabilisation du réseau conventionnel français en matière de droits de mutation à titre gratuit</i>	08
4	New temporary solidarity tax on large fortunes in Spain	<i>Nouvel impôt de solidarité temporaire sur les grandes fortunes en Espagne</i>	10
5	The acquisition of real estate with cryptocurrencies in Portugal	<i>L'acquisition de biens immobiliers en cryptomonnaies au Portugal</i>	12
6	Transfer of shares for foreign companies holding real estate in Italy – capital gains	<i>Transfert d'actions de sociétés étrangères détenant des biens immobiliers en Italie – plus-values</i>	16
7	Changes to the conditions of application of the Belgian property tax allowance in the Brussels region	<i>Modifications des conditions d'application de l'abattement fiscal immobilier belge en Région Bruxelloise</i>	18

1

SWITZERLAND
SUISSE



Fiscal reclassification of indirect property ownership in Switzerland: caution required!

While to date the indirect holding - i.e. through the French mechanism of the Société Civile Immobilière (property investment company, hereinafter "SCI") - of real estate in France by Swiss tax residents was frequently recommended and used, due to the freedom of management and organisation it provides, as well as the ease of transfer, especially by inheritance, its appropriateness has been fundamentally called into question by a recent decision of the Federal Court delivered on 13 December 2022.

Requalification fiscale de la propriété immobilière indirecte en Suisse: prudence!

Si jusqu'alors la détention indirecte - c'est-à-dire via le mécanisme français de la Société Civile Immobilière (ci-après « SCI ») - de biens immobiliers en France par des résidents fiscaux suisses était fréquemment recommandée et utilisée, ce tant pour les libertés de gestion et d'organisation que pour les facilités de transmission notamment par voie successorale qu'offrait cette institution, son opportunité a été fondamentalement remise en cause par une récente décision du Tribunal fédéral rendue le 13 décembre 2022.

Fiscal reclassification of indirect property ownership in Switzerland: caution required!

Requalification fiscale de la propriété immobilière indirecte en Suisse: prudence!

In essence, the Federal Court had to rule on the situation of a Swiss tax resident, domiciled in the Canton of Vaud and the holder of almost all the shares of an SCI owning French real estate with a total estimated value of CHF 1,000,000.00.

In France, this property was taxed transparently and the SCI was therefore subject to income tax. Provided the value of the indirectly held property was lower than the tax-free allowance of EUR 1,300,000.00, the holder of the property was not subject to the tax on real estate assets.

In Switzerland, Swiss taxpayers and tax residents are subject to unlimited taxation and are therefore taxed on all of their income and wealth worldwide. This principle has one exception: property, permanent establishments and companies located abroad are not subject to Swiss

En substance, le Tribunal Fédéral a dû se prononcer sur la situation d'un résident fiscal suisse, domicilié dans le canton de Vaud et détenteur de la quasi-totalité des parts sociales d'une SCI propriétaire de biens immobiliers français d'une valeur totale estimée à CHF 1'000'000.00.

En France, ce bien était traité fiscalement de façon transparente et la SCI était donc soumise à l'impôt sur le revenu. Dans la mesure où la valeur des immeubles détenus indirectement par l'intéressé étaient inférieures à la franchise fiscale de EUR 1'300'000.00, ce dernier n'était pas soumis à l'impôt sur la fortune immobilière.

En Suisse, le contribuable et résident fiscal suisse est assujéti de façon illimitée et est donc imposé sur l'ensemble de ses revenus et de sa fortune mondiale. Ce principe souffre





Fiscal reclassification of indirect property ownership in Switzerland: caution required!

Requalification fiscale de la propriété immobilière indirecte en Suisse: prudence!

tax but they form part of an overall rate, i.e. they are taken into account when determining the tax rate.

As the Swiss legal system does not recognise institutions such as the SCI, the “Swiss-French double taxation convention for income and wealth taxes and to prevent fraud and tax evasion” (hereinafter “CDI”) must be applied. This convention grants the right to tax the shares of an SCI in the State where the real estate assets are located, in application of the legal precepts of that State.

Thus the interested party – like many other taxpayers before him – argued before the tax authorities and in application of the principles of transparency of the French law on SCIs (by reference to the CDI), that his shares in the SCI in actual fact constituted a portion of his real estate assets located abroad. Based on this argument, the SCI shares could not be taxed in Switzerland but could only be taken into account in the global rate, while in France, since the value of the assets was less than EUR 1,300,000.00, no real estate wealth tax could be levied.

The taxpayer brought this case before the Federal Court following a decision delivered against him by the Vaud tax authorities and the Court applied the provision of effective liability enshrined in Article 25 B. CDI, which essentially provides that the wealth tax exemption in Switzerland is only effective in this context if the wealth has already been taxed in France. On the basis of this article, and in total contradiction with the principles of state sovereignty in matters of tax classification enshrined in the CID, the Federal Court considered the taxpayer’s SCI shares as forming part of his movable assets subject to wealth tax (cantonal and communal) in Switzerland.

This case law, highly questionable in that it would seem that Swiss law classifies the same shares in an

d’une exception : les biens immobiliers, établissements stables et entreprises situées à l’étranger ne sont pas soumis à l’impôt suisse mais participent à la réserve du taux global, c’est-à-dire qu’ils sont pris en compte dans la détermination du taux d’imposition.

L’ordre juridique suisse ne connaissant pas d’institution comparable à la SCI, il y a lieu d’appliquer la « Convention entre la Suisse et la France en vue d’éliminer les doubles impositions en matière d’impôts sur le revenu et sur la fortune et de prévenir la fraude et l’évasion fiscale » (ci-après « CDI ») attribuant le droit d’imposer les parts d’une SCI dans l’Etat du lieu de situation des biens immobiliers concernés et ce en application des qualifications juridiques de cet Etat.

C’est ainsi que l’intéressé – comme de nombreux autres contribuables avant lui – faisait valoir par devant l’administration fiscale et en application des principes de transparence du droit français en matière de SCI (par renvoi de la CDI), que ses parts de SCI constituaient en réalité une portion de sa fortune immobilière située à l’étranger. Sur la base de cette argumentation, les parts de SCI ne pouvaient ainsi pas être imposées en Suisse mais uniquement être prises en compte au titre de la réserve du taux global, tandis qu’en France, la valeur des biens immobiliers étant inférieures à EUR 1’300’000.00, aucun impôt sur la fortune immobilière ne devait être perçu.

Saisi de ce cas par le contribuable-ensuite d’une décision rendue en sa défaveur par l’administration fiscale vaudoise-, le Tribunal fédéral applique la réserve d’assujettissement effectif consacrée par l’art. 25 B. CDI, lequel prévoit en substance que l’exemption d’impôt sur la fortune en Suisse n’est effective dans ce contexte que si la fortune a déjà été imposée en France. Sur la base de cet article, le Tribunal fédéral traite donc – et ce en contradiction totale avec les principes de souveraineté étatique en matière de qualification fiscale, consacrés par la CID – les parts de SCI du contribuable comme autant d’éléments de sa fortune mobilière soumise à l’impôt (cantonal et communal) sur la fortune en Suisse.

Fiscal reclassification of indirect property ownership in Switzerland: caution required!

Requalification fiscale de la propriété immobilière indirecte en Suisse: prudence!

SCI differently depending on whether or not they have been taxed abroad (and in the case in point this was dependent on the value of the assets), raises much deeper questions on the principle of territoriality and state sovereignty.

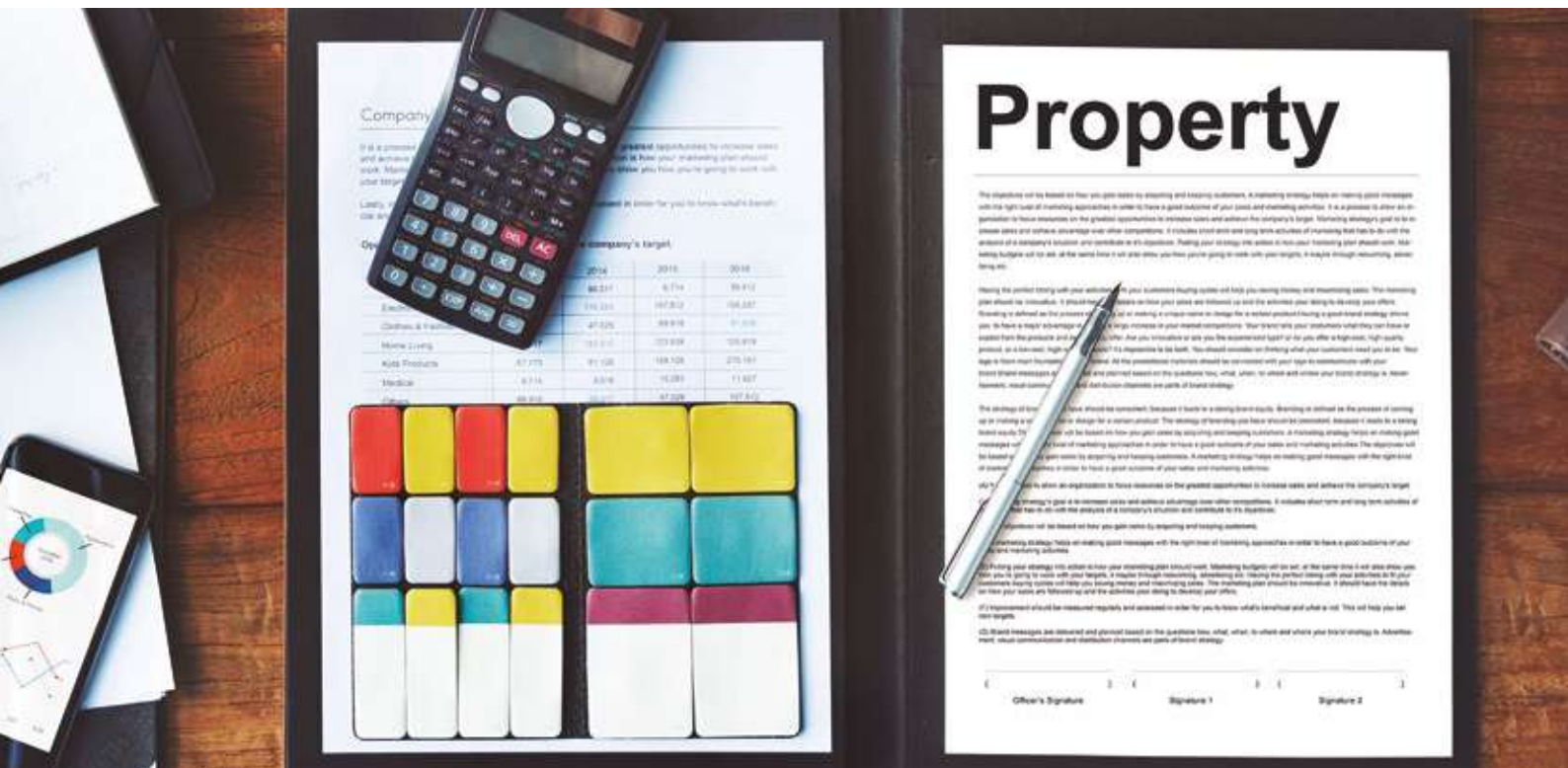
Moreover, even if it is a matter of Federal Court case law, we consider – and hope – that it is above all a cantonal case. Since this case law has not been published in the main judgments of the Federal Court and has not been translated into the country's other official languages, it does not seem that it is intended for immediate application in all the Swiss cantons, but it opens a door that we would have preferred to see left firmly shut.

Quentin Bärtschi and Philippe Frésard,
Kellerhals-Carrard Berne - Switzerland

Cette jurisprudence, tout à fait discutable en tant qu'il en résulte que le droit suisse va qualifier différemment les mêmes parts de SCI selon qu'elles ont ou non été taxées à l'étranger (dépendant dans le cas d'espèce de la valeur des biens immobiliers concernés), soulève des questions bien plus profondes de principe de territorialité et de souveraineté étatique.

Aussi, même s'il s'agit d'une jurisprudence issue du Tribunal fédéral, nous considérons – et espérons – qu'il s'agit avant tout d'un cas cantonal. Cette jurisprudence n'ayant pas été publiée dans les arrêts principaux du Tribunal fédéral et n'ayant pas été traduite dans les autres langues officielles du pays, elle ne semble pas avoir immédiatement vocation à s'appliquer dans tous les cantons suisses, mais ouvre une porte que nous aurions préféré voir rester fermée.

Quentin Bärtschi et Philippe Frésard,
Kellerhals-Carrard Berne - Suisse



2 FRANCE



New reporting obligation in France for owners of property for residential purposes

A gradual reduction in residence tax on French real estate was initiated in 2018. This reform has led to total exemption from this tax for primary residences as from 1 January 2023.

At the same time, a new reporting obligation has been introduced for owners of property for residential use located in France (Article 1418 CGI).

As from 2023, owners must inform the tax authorities of the identity of the occupants of their property. The aim of this measure is to establish whether the property is subject to tax (residence tax or vacant housing tax).

The tax authorities have set up an online service “Manage my property” (Gérer mes biens immobiliers) for individual and professional property owners to make this declaration from their secure space on the impots.gouv.fr website.


This obligation applies to all property owners, regardless of whether they reside in France **or abroad**, and to both natural persons and legal entities. The deadline for completing this initial declaration is **1 July 2023**.

Failure to make a declaration of occupancy, or making an incomplete or inaccurate declaration, will result in a fine of **€150 for each premises** for which the required information has not been provided to the authorities (Article 1770 terdecies CGI).


The owners of French real estate must therefore be informed of this new obligation, especially when they live abroad and have only limited access to French tax news.

Please feel free to view the **summary sheet** provided by Althémis.

Guillaume Etain, Althémis Paris - France



Althémis
de la stratégie aux actes



Notaires de France

Occupancy reporting obligation for property owners

The abolition of residence tax (taxe d'habitation) on primary residences comes with a new reporting obligation for the owners of residential premises. As from 2023, owners must inform the tax authorities of the identity of the occupants of their property (CGI, Article 1418). This information is required to establish whether the property is subject to tax (residence tax or vacant housing tax).

The tax authorities have set up an online service “Manage my property” (Gérer mes biens immobiliers) for individual and professional property owners to make this declaration from their secure space on the impots.gouv.fr website.

Who should report

The owners of residential premises located in France. The obligation applies to all property owners, resident in France or abroad, whether natural persons or legal entities, and proprietors of rights in rem.

If the property is subdivided, the declaration is to be made by the usufructuary.

In the case of undivided co-ownership, each co-owner can declare but it is only the last registered declaration that will be considered.

You must comply with this obligation even if you have already provided information on the occupants of your property in your property income tax return.

What to report

The nature of the occupancy and the identity of the occupants of each of your built properties used for residential purposes: owner-occupant, tenants holding a lease, people housed free of charge.

An online guide is available to help with the various parts of the declaration.

The identity of the occupants is not required for seasonal rentals.

When to report

The first time, for all owners, before 1 July 2023. Subsequently, before 1 July of each year if there are any changes to the information provided in the last declaration.

How to report

On impots.gouv.fr, connect to “individuals” (votre espace particulier) or “professionals” (votre espace professionnel), depending on your status.

Individual: click on the “Property” (Biens immobiliers) tab.

Professional: click on the “Actions” (Démarches) tab, then “Manage my property” (Gérer mes biens immobiliers).

Then click on “Declaration of occupancy and expected rent” (Déclaration d’occupation et de loyer attendue) to begin the declaration process.

What is the penalty for failing to make a declaration or making an inaccurate declaration?

Failure to make a declaration of occupancy, or making an incomplete or inaccurate declaration, will result in a fine of €150 for each premises for which the required information has not been provided to the authorities (CGI, Article 1770 terdecies).

What to do if the description of your property is inaccurate or if a property does not appear?

Contact the tax authorities via the secure messaging service in your personal space:

Click top right on: Secure Messaging → Write → I have a question about the “Property” service → I have a question about the description of my property. (Messagerie sécurisée → Ecrire → J’ai une question sur le service « Biens immobiliers » → J’ai une question sur le descriptif de mon bien immobilier.)

Find out more

- Tax authority FAQ
- “Step by step” (Pas à pas) sheets from the tax authority

Visit this link:
<https://www.impots.gouv.fr/actualite/gerer-mes-biens-immobiliers-un-nouveau-service-en-ligne-pour-les-usagers-proprietaires>

- Tax authority helpline for individual users 0 809 401 401 (standard rate call).

Last update March 2023
This Customer Information Sheet does not constitute advice

p 1 / 1
www.althemis.fr



Nouvelle obligation déclarative en France pour les propriétaires de biens immobiliers à usage d'occupation

Une baisse progressive de la taxe d'habitation sur les biens immobiliers français a été initiée en 2018. Cette réforme a abouti au 1er janvier 2023 à l'exonération totale de cette taxe pour les résidences principales.

En parallèle, une nouvelle obligation déclarative est née pour les propriétaires de biens immobiliers situés en France et à usage d'habitation (art. 1418 CGI).

A compter de 2023, le propriétaire doit déclarer à l'administration fiscale l'identité des occupants de son bien immobilier. L'objectif de cette mesure est d'établir si le bien doit faire l'objet d'une taxe (taxe d'habitation, taxe sur les logements vacants).

Pour réaliser cette déclaration, l'administration fiscale a mis en place un service en ligne « Gérer mes biens immobiliers », accessible aux usagers propriétaires, particuliers et professionnel, depuis leur espace sécurisé sur le site impots.gouv.fr.

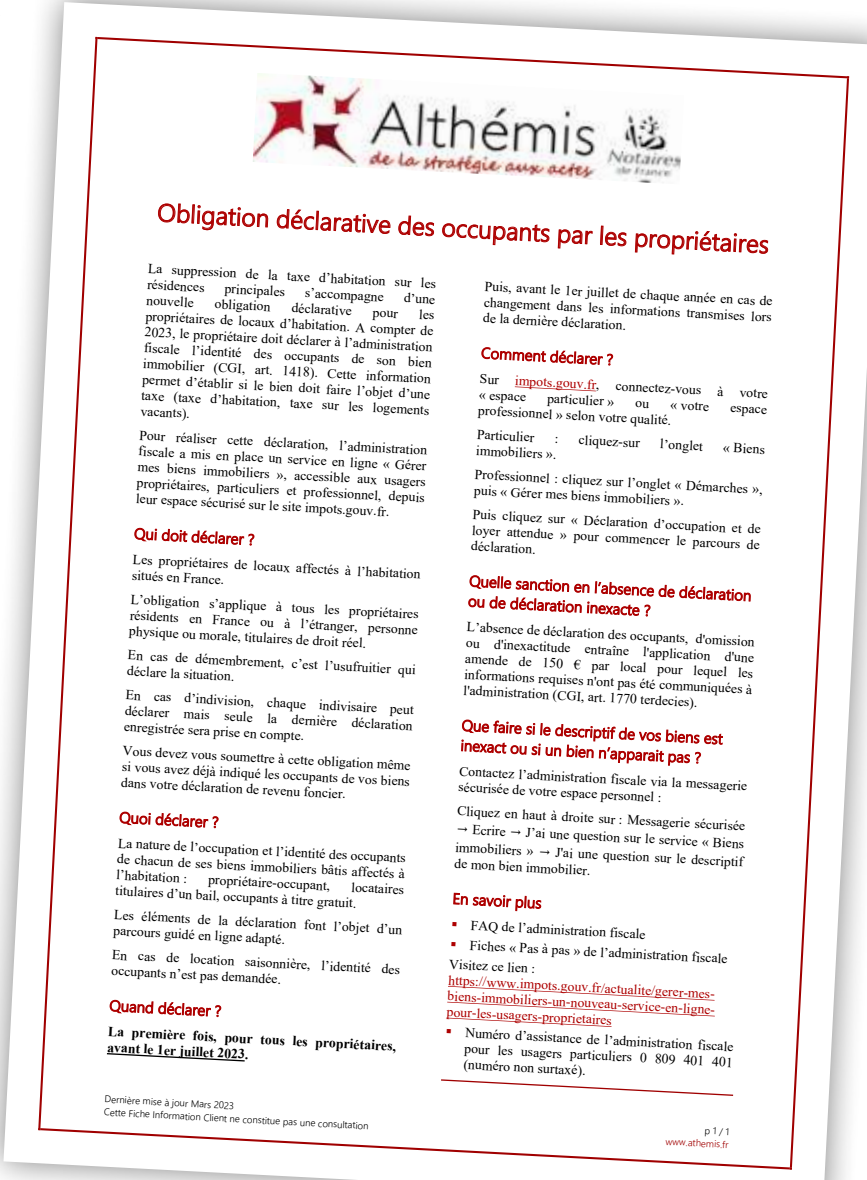
Cette obligation s'applique à tous les propriétaires, qu'ils résident en France **ou à l'étranger**, personnes physique ou morale. La date butoir pour remplir cette première déclaration a été fixée au **1er juillet 2023**.

L'absence de déclaration des occupants, d'omission ou d'inexactitude entraîne l'application d'une amende de **150 € par local** pour lequel les informations requises n'ont pas été communiquées à l'administration (art. 1770 terdecies CGI).

Il est donc impératif d'alerter les propriétaires de biens immobiliers français sur cette nouvelle obligation, surtout lorsqu'ils vivent à l'étranger et ne disposent que d'un accès restreint à l'actualité fiscale française.

N'hésitez pas à consulter la **fiche synthétique** qu'Althémis met à votre disposition.

Guillaume Etain, Althémis Paris - France



Althémis
de la stratégie aux actes Notaires de France

Obligation déclarative des occupants par les propriétaires

La suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales s'accompagne d'une nouvelle obligation déclarative pour les propriétaires de locaux d'habitation. A compter de 2023, le propriétaire doit déclarer à l'administration fiscale l'identité des occupants de son bien immobilier (CGI, art. 1418). Cette information permet d'établir si le bien doit faire l'objet d'une taxe (taxe d'habitation, taxe sur les logements vacants).

Pour réaliser cette déclaration, l'administration fiscale a mis en place un service en ligne « Gérer mes biens immobiliers », accessible aux usagers propriétaires, particuliers et professionnel, depuis leur espace sécurisé sur le site impots.gouv.fr.

Puis, avant le 1er juillet de chaque année en cas de changement dans les informations transmises lors de la dernière déclaration.

Comment déclarer ?

Sur impots.gouv.fr, connectez-vous à votre « espace particulier » ou « votre espace professionnel » selon votre qualité.

Particulier : cliquez sur l'onglet « Biens immobiliers ».

Professionnel : cliquez sur l'onglet « Démarches », puis « Gérer mes biens immobiliers ».

Puis cliquez sur « Déclaration d'occupation et de loyer attendue » pour commencer le parcours de déclaration.

Quelle sanction en l'absence de déclaration ou de déclaration inexacte ?

L'absence de déclaration des occupants, d'omission ou d'inexactitude entraîne l'application d'une amende de 150 € par local pour lequel les informations requises n'ont pas été communiquées à l'administration (CGI, art. 1770 terdecies).

Que faire si le descriptif de vos biens est inexact ou si un bien n'apparaît pas ?

Contactez l'administration fiscale via la messagerie sécurisée de votre espace personnel :

Cliquez en haut à droite sur : Messagerie sécurisée
→ Ecrire → J'ai une question sur le service « Biens immobiliers » → J'ai une question sur le descriptif de mon bien immobilier.

En savoir plus

- FAQ de l'administration fiscale
- Fiches « Pas à pas » de l'administration fiscale

Visitez ce lien : <https://www.impots.gouv.fr/actualite/gerer-mes-biens-immobiliers-un-nouveau-service-en-ligne-pour-les-usagers-proprietaires>

- Numéro d'assistance de l'administration fiscale pour les usagers particuliers 0 809 401 401 (numéro non surtaxé).

Quand déclarer ?
La première fois, pour tous les propriétaires, avant le 1er juillet 2023.

Dernière mise à jour Mars 2023
Cette Fiche Information Client ne constitue pas une consultation

p 1 / 1
www.althemis.fr

3 FRANCE

Stabilisation of France's network of conventions regarding gift tax

France has an extensive network of conventions relating to inheritance rights, with no less than 34 bilateral conventions. Only seven of these conventions also relate to gifts.

Historically, an additional convention, signed on 31 December 1953, covered inheritance rights in relations between France and Switzerland.

This convention, considered too favourable by the French authorities, was terminated by France when no agreement was reached on a new convention. Thus, each country has been free to apply its own internal taxation since 1 January 2015.

The lack of a convention sometimes leads to detrimental fiscal consequences.

A recent instance of this made headlines: a deceased Swiss tax resident (Canton of Geneva) bequeathed his French bank accounts to two distant cousins, who were French tax residents.

In such a case, the Geneva tax system applies taxation between non-relatives at a rate varying between 50% and 55% (Article 4 LCACant and Article 21 LDS) after a basic tax exemption of CHF 500.

The French tax system applies taxation at a fixed rate of 60% (Article 777 CGI) after an allowance of EUR 1,594 (Article 788 IV CGI).

Stabilisation du réseau conventionnel français en matière de droits de mutation à titre gratuit

La France a un important réseau conventionnel portant sur les droits de succession, avec pas moins de 34 conventions bilatérales. Parmi ces conventions, seules sept visent également les donations.

Historiquement, une convention supplémentaire, signée le 31 décembre 1953, couvrait les droits de succession dans les relations entre la France et la Suisse.

Cette convention, considérée comme trop favorable par l'administration française, a été dénoncée par la France faute d'un accord sur une nouvelle convention. Ainsi, depuis le 1er janvier 2015, chaque Etat est libre d'appliquer sa fiscalité interne.

L'absence de convention engendre parfois des conséquences fiscalement dommageables.

Une récente illustration a défrayé la chronique : un défunt résident fiscal de Suisse (Canton de Genève) a légué ses comptes bancaires français à deux cousins éloignés, résidents fiscaux français.

La fiscalité genevoise, dans cette hypothèse, applique une taxation entre non-parents à un taux variant entre 50% et 55% (art. 4 LCACant et art. 21 LDS) après une exonération de base de CHF 500.

Stabilisation of France's network of conventions regarding gift tax *Stabilisation du réseau conventionnel français en matière de droits de mutation à titre gratuit*

Neither State allows the deduction of taxes paid abroad. In Switzerland because there is no such system, and in France because the existing system (Article 784 A CGI) does not apply to rights relating to property located in France. As a result, in this very specific case the taxation may exceed the value of the asset received.

This is what led M.P. Alexandre Sabatou (Rassemblement National, Oise) to ask the Ministry of Economy, Finance and Industrial and Digital Sovereignty if the ratification of a new convention between these States was envisaged (PQ no. 2235, OJ 18/10/2022 p. 4635).

The answer (OJ 07/02/2023 p. 1133) was categorical: France, like many States, no longer wishes to enter into such conventions and the French-Swiss context is therefore not unusual.

The risks of double taxation, in relations with Switzerland as with any other State not regulated by a convention, must therefore be identified upstream and a strategy is required to prevent such risks.

Guillaume Etain,
Althémis Paris - France

La fiscalité française applique une taxation à un taux fixe de 60% (art. 777 CGI) après un abattement de 1.594 euros (art. 788 IV CGI).

Aucun des deux Etats ne permet la déduction des droits réglés à l'étranger. En Suisse car un tel dispositif n'existe pas. En France car le dispositif existant (art. 784 A CGI) ne s'applique pas aux droits portant sur les biens situés en France. Par conséquent, la taxation peut, dans cette hypothèse très précise, dépasser le montant de l'actif reçu.

C'est dans ce contexte que le député Alexandre Sabatou (Rassemblement National, Oise) a demandé au Ministère de l'économie, des Finances et de la Souveraineté Industrielle et Numérique si la ratification d'une nouvelle convention entre ces Etats était envisagée (q. n° 2235, JO 18/10/2022 p.4635).

La réponse (JO 07/02/2023 p.1133) est sans appel : la France, comme de nombreux États, ne souhaite plus en conclure et le contexte franco-suisse n'a par conséquent rien d'exceptionnel.

Il demeure donc impératif, dans les relations avec la Suisse comme avec tout autre Etat non-conventionné, d'identifier en amont les risques de double taxation et de réfléchir à une stratégie permettant de les prévenir.

Guillaume Etain,
Althémis Paris - France



4

SPAIN ESPAGNE

New temporary solidarity tax on large fortunes in Spain

A new tax recently entered into force in Spain for fiscal years 2022 and 2023, called “Impuesto Temporal de Solidaridad de las Grandes Fortunas”.

The same rules must be applied to quantify the taxable base of the new tax (ISF) as those applied for the current Wealth Tax. That is, the taxable base of each taxpayer’s ISF is their net wealth as at 31 December of each year.

The same exemptions from the Wealth Tax are also applicable. Thus businesses, primary residences up to 300,000 euros and pension plans, for example, are not taxed under this new tax.

The new ISF applies to those whose net wealth (after applying the corresponding exemptions) is greater than three million euros, with a minimum exemption of 700,000

Nouvel impôt de solidarité temporaire sur les grandes fortunes en Espagne

Un nouvel impôt, appelé « Impuesto Temporal de Solidaridad de las Grandes Fortunas » est récemment entré en vigueur en Espagne pour les exercices 2022 et 2023.

Pour quantifier la base imposable du nouvel impôt (ISF), il faut appliquer les mêmes règles que celles appliquées à l’actuel impôt sur la fortune, à savoir la base imposable de l’ISF de chaque contribuable consiste en son patrimoine net au 31 décembre de chaque année.

Les mêmes exonérations de l’impôt sur la fortune lui sont applicables. Ainsi, les entreprises, les résidences principales jusqu’à 300 000 euros et les régimes de retraite, par exemple, ne sont pas imposés au titre de ce nouvel impôt.



New temporary solidarity tax on large fortunes in Spain *Nouvel impôt de solidarité temporaire sur les grandes fortunes en Espagne*

euros. Therefore, you will only be affected by this tax if you have a net worth of more than 3.7 million euros.

However, it is not only that your net assets must exceed the above figures to be obliged to declare, but your final tax liability, after deductions, must also be greater than zero euros. Otherwise, there is no obligation to declare.

The full amount of the ISF is calculated by applying the following rate to the taxable base (the taxable base minus the minimum exemption of 700,000 euros):

From 3,000,000 to 5,347,998 euros	1.7%
From 5,347,998 to 10,695,996 euros	2.1%
10,695,996 euros and over	3.5%

Once the total tax liability has been calculated, similar taxes paid outside Spain can be deducted, as well as the Wealth Tax paid for the same year.

As Spain has 17 different regions, some of them are more affected by this new Solidarity Tax than others, so please check with your tax advisor or any of the 'Lexunion Spain'.

Juan Pedro Hoya,
Emin Lawyers, Barcelona

Le nouvel ISF s'applique aux personnes dont le patrimoine net (après application des exonérations correspondantes) est supérieur à trois millions d'euros, le montant minimum de l'exonération étant fixé à 700 000 euros. Vous ne serez donc concerné par cet impôt que si votre patrimoine net est supérieur à 3,7 millions d'euros.

Cependant, il ne suffit pas que votre patrimoine net dépasse les chiffres susmentionnés pour que vous soyez tenu de faire une déclaration, il faut aussi que le montant définitif de votre impôt exigible, après application des déductions, soit supérieur à zéro euro. Dans le cas contraire, il n'y a aucune obligation déclarative.

Le montant total de l'ISF est calculé en appliquant le barème suivant à la base imposable (la base imposable moins le montant minimum de l'exonération de 700 000 euros) :

De 3 000 000 à 5 347 998 euros	1,7 %
De 5 347 998 à 10 695 996 euros	2,1 %
Au-delà de 10 695 996 euros	3,5 %

Une fois le montant total de l'impôt exigible calculé, les impôts similaires acquittés en dehors de l'Espagne peuvent être déduits, de même que l'impôt sur la fortune réglé au titre de la même année.

L'Espagne comptant 17 régions différentes, certaines d'entre elles sont plus impactées que d'autres par ce nouvel impôt de solidarité. Nous vous invitons donc à consulter votre conseiller fiscal ou l'un des cabinets affiliés à « Lexunion España ».

Juan Pedro Hoya,
Emin Legal, Barcelone



5

PORTUGAL



The acquisition of real estate with cryptocurrencies in Portugal

The Portuguese Notaries' Association has announced that it will publish an internal regulation to regulate real estate acquisitions made using cryptocurrencies, in cases where conversion to legal tender does not occur.

INTRODUCTION

Having a considerable number of merchants and service providers that accept cryptocurrencies as a means of payment is not new in Portugal. However, the purchase of real estate with cryptocurrencies, although it has been common in foreign jurisdictions for some time, has only recently gained prominence at national level.

Portugal is still considered by many foreign investors, both

L'acquisition de biens immobiliers en cryptomonnaies au Portugal

L'Ordre des notaires au Portugal a annoncé qu'il allait publier un règlement interne visant à encadrer les acquisitions immobilières réalisées au moyen de cryptomonnaies, dans les cas où leur conversion en monnaie ayant cours légal n'a pas lieu.

INTRODUCTION

Le fait qu'un nombre considérable de commerçants et de prestataires de services acceptent les cryptomonnaies comme moyen de paiement n'est pas nouveau au Portugal. Cependant, l'achat de biens immobiliers en cryptomonnaies, bien qu'il soit courant dans les juridictions étrangères depuis un certain temps, n'a que récemment pris de l'importance à l'échelle nationale.

The acquisition of real estate with cryptocurrencies in Portugal *L'acquisition de biens immobiliers en cryptomonnaies au Portugal*

individuals and companies, as a "tax haven", despite not being so.

In fact, without prejudice to the recent regulatory framework applicable to cryptocurrencies, which was introduced with the 2023 Budget Law, Portugal continues to be one of the countries with the least onerous taxation on holders of income derived from such assets (e.g. exclusion from taxation of gains from assets held for more than one year), which has contributed to many foreign investors opting to move to Portugal.

At the same time, many of these investors have sought to understand from national registry offices how real estate acquisitions with cryptocurrencies are processed in Portugal, which has triggered the recent pronouncement of the Portuguese Notaries' Association on this issue.

ACQUISITION OF REAL ESTATE IN PORTUGAL

In the international context, as already mentioned, Portugal is considered an attractive destination for cryptocurrency investors, which has consequently triggered a growing demand for clarification as to the practical and legal procedures applicable to real estate acquisitions using cryptocurrencies.

Recently, the President of the Portuguese Notaries' Association expressed his opinion on the need for the national legislator to move forward with the regulation of this issue.

De nombreux investisseurs étrangers, particuliers et entreprises, considèrent encore le Portugal comme un « paradis fiscal », bien que ce ne soit pas le cas.

En réalité, nonobstant le récent cadre réglementaire applicable aux cryptomonnaies, qui a été introduit avec la loi de finances pour 2023, le Portugal continue d'être l'un des pays où l'imposition des contribuables qui perçoivent des revenus tirés de ces actifs est la moins lourde (par ex., l'exclusion de l'imposition des plus-values provenant d'actifs détenus pendant plus d'un an), ce qui a incité de nombreux investisseurs étrangers à s'installer au Portugal.

Dans le même temps, bon nombre de ces investisseurs ont cherché à comprendre auprès des bureaux d'enregistrement nationaux les modalités de traitement des acquisitions immobilières avec des cryptomonnaies au Portugal, ce qui a récemment poussé l'Ordre des notaires au Portugal à prendre position sur cette question.

ACQUISITION DE BIENS IMMOBILIERS AU PORTUGAL

Au plan international, comme nous l'avons déjà mentionné, le Portugal est considéré comme une destination attractive pour les investisseurs en cryptomonnaies, ce qui a par conséquent engendré une demande accrue d'éclaircissements quant aux procédures pratiques et juridiques applicables aux acquisitions immobilières en cryptomonnaies.

Dernièrement, le président de l'Ordre des notaires au Portugal a donné son avis sur la nécessité pour le législateur national de proposer une réglementation pour cette question.



The acquisition of real estate with cryptocurrencies in Portugal *L'acquisition de biens immobiliers en cryptomonnaies au Portugal*

However, considering that there is no legal provision preventing the acquisition of real estate with cryptocurrencies, the Portuguese Notaries' Association has decided to draft an internal regulation that will provide its professionals with detailed guidelines to be adopted for this type of transaction, where there is a significant risk of money laundering.

On the other hand, we note that the acquisition of real estate with cryptocurrencies, without their prior conversion into legal tender, translates into a typical barter contract.

Thus, according to recent information disseminated by the Portuguese Notaries' Association, said regulation will now provide that real estate acquisitions through cryptocurrencies will have to take the form of typical real estate barter contracts and observe certain prior communication procedures, namely:

- the prior communication to the notary of the identification data of the parties, the price and the type of cryptocurrency involved;
- the delivery of copies of the records of the cryptocurrencies (from their acquisition to the time of conclusion of the exchange) as well as the respective storage portfolios.

These data will have to be provided up to five days before

l' Toutefois, étant donné qu'aucune disposition légale n'empêche l'acquisition de biens immobiliers en cryptomonnaies, l'Ordre des notaires au Portugal a décidé de rédiger un règlement interne qui fournira à ses professionnels des directives exhaustives à adopter pour ce type de transaction, où il existe un risque important de blanchiment d'argent.

D'autre part, nous constatons que l'acquisition de biens immobiliers en cryptomonnaies, sans leur conversion préalable en monnaie ayant cours légal, se traduit en contrat de troc type.

Ainsi, selon les récentes informations diffusées par l'Ordre des notaires au Portugal, ladite réglementation stipulera désormais que les acquisitions immobilières au moyen de cryptomonnaies devront revêtir la forme de contrats de troc immobilier types et observer certaines procédures de communication préalables, à savoir :

- *la communication préalable au notaire des données permettant d'identifier les parties, d'indiquer le prix et le type de cryptomonnaie concerné ;*
- *la remise de copies des registres des cryptomonnaies (depuis leur acquisition jusqu'au moment de la conclusion de l'échange) et des portefeuilles de stockage respectifs.*

Ces données devront être fournies au plus tard cinq jours avant la date prévue pour la signature du contrat de troc,





The acquisition of real estate with cryptocurrencies in Portugal *L'acquisition de biens immobiliers en cryptomonnaies au Portugal*

the date foreseen for the execution of the barter contract, since notaries will have to communicate them to the Central Bureau of Investigation and Prosecution and to the Financial Information Unit (“Departamento Central de Investigação e Ação Penal e à Unidade de Informação Financeira”).

In situations where the deals concluded exceed the amount of €200,000, and considering the high volatility of the cryptocurrency market, notaries will also have to compare the value of the cryptocurrencies at the contract date and their value at the execution date, in order to rule out possible suspicions of money laundering.

Finally, despite not being a novelty in Portugal, it should be noted that in the case of real estate acquisitions made with cryptocurrencies that are converted into legal tender on the date of the deed, the procedure will continue to be identical to the execution of a traditional purchase and sale contract.

CONCLUSIONS

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.

Rogério M. Fernandes Ferreira, Joana Marques Alves,
Lisbon, March 29, 2023
www.rfflawyers.com

puisque les notaires devront les communiquer au Bureau central d'enquêtes et de poursuites et à la Cellule de renseignements financiers (« Departamento Central de Investigação e Ação Penal e à Unidade de Informação Financeira »).

Dans les cas de figure où les transactions conclues dépassent le montant de 200 000 €, et compte tenu de la forte volatilité du marché des cryptomonnaies, les notaires devront en outre comparer la valeur des cryptomonnaies à la date du contrat et à la date d'exécution afin d'écartier d'éventuels soupçons de blanchiment d'argent.

Enfin, bien qu'il ne s'agisse pas d'une nouveauté au Portugal, il convient de noter que dans le cas d'acquisitions immobilières réalisées avec des cryptomonnaies converties en monnaie ayant cours légal à la date de l'acte, la procédure demeurera identique à la signature d'un contrat d'achat et de vente traditionnel.

CONCLUSIONS

Il est acquis que les acquisitions immobilières en cryptomonnaies peuvent être réalisées au Portugal : (i) en concluant un contrat de troc, avec des règles spécifiques à cette fin ou (ii) en concluant un contrat d'achat et de vente traditionnel (uniquement dans les cas où l'acquisition est effectuée après la conversion des cryptomonnaies en monnaie ayant cours légal).

Dans ce domaine, l'Ordre des notaires au Portugal sera la première entité compétente pour superviser la prévention du blanchiment d'argent et proposer des réglementations spécifiques sur les cryptomonnaies.

En dépit de ces progrès (qui restent minimes), l'idéal serait que le législateur mette en place un cadre juridique spécifique pour ce type de transaction afin de favoriser une plus grande sécurité juridique pour les parties concernées et de mieux contrôler le blanchiment d'argent.

Rogério M. Fernandes Ferreira, Joana Marques Alves,
Lisbonne, 29 mars 2023
www.rfflawyers.com

6

ITALY
ITALIE



Transfer of shares for foreign companies holding real estate in Italy - capital gains

In order to standardise the taxation criteria previously in force, paragraphs 96 to 99 of the 2023 Budget Law (No. 197 of 29 December 2022) amended the regulations on the taxation of capital gains realised by companies residing abroad but holding real estate in Italy.

As is well known, a capital gain is realised when there is a positive difference between the purchase value of an asset and the subsequent disposal value of said asset.

Prior to the recent change, only transfers involving shares in Italian companies were subject to Italian taxation.

Now, however, capital gains realised through the sale of shares belonging to foreign companies (or entities), more than fifty percent of whose value comes from real estate located in Italy, will also be subject to taxation in Italy.

Transfert d'actions de sociétés étrangères détenant des biens immobiliers en Italie - plus-values

Afin d'uniformiser les critères d'imposition précédemment en vigueur, les paragraphes 96 à 99 de la loi de finances pour 2023 (n° 197 du 29 décembre 2022) ont modifié la réglementation relative à l'imposition des plus-values réalisées par les sociétés établies à l'étranger mais détenant un bien immobilier en Italie.

Il est bien connu qu'une plus-value est réalisée lorsque la différence entre la valeur d'achat d'un actif et la valeur de cession ultérieure dudit actif est positive.

Avant la récente modification, seuls les transferts d'actions de sociétés italiennes étaient assujettis à l'impôt italien.

Désormais, les plus-values réalisées par la cession d'actions appartenant à des sociétés (ou entités) étrangères, dont plus de 50 % de la valeur provient de biens immobiliers situés en

Transfer of shares for foreign companies holding real estate in Italy – capital gains

Transfert d'actions de sociétés étrangères détenant des biens immobiliers en Italie - plus-values

However, this legislation will only be applicable to transactions conducted on unregulated markets.

The new legislation is identified in paragraph 1 bis to Article 23 of the TUIR, added precisely on the basis of the 2023 Budget Law. The new paragraph provides as follows: "Income realised through the onerous transfer of shares in non-resident companies and entities, more than half of the value of which is derived, at any time during the 365 days preceding their transfer, directly or indirectly, from immovable property located in Italy, shall be deemed to be produced in the territory of the State. The provision of the preceding sentence shall not apply with reference to the transfer of shares traded on regulated markets".

However, when assessing the composition of a company's assets, real estate to be qualified as goods and capital assets that are located in Italy are excluded from the scope of the abovementioned legislation.

A further change made by the 2023 Budget Law concerns Article 5 of Legislative Decree No. 461/97, concerning the substitute tax applicable to capital gains and other income pursuant to Article 67, paragraph 1, sub-paragraphs c - c-quinquies of the TUIR. The new paragraph 5 bis provides that "The provisions of paragraph 5 do not apply to income deriving from the disposal of shares in companies and entities, not traded on regulated markets, more than half of the value of which directly or indirectly derives, at any time during the 365 days preceding their disposal, from real estate located in Italy."

This article thus provides for the applicability of the 26% substitute tax on other financial income arising from the sale of shares of foreign companies referred to in Article 23, paragraph 1 bis, TUIR.

Francesca FERRARI,
Tassinari & Damascelli Studio Notarile, Bologna

Italie, seront également assujetties à l'impôt en Italie.

Toutefois, cette législation ne sera applicable qu'aux transactions effectuées sur les marchés non réglementés.

La nouvelle législation est indiquée au paragraphe 1 bis de l'article 23 de la loi de consolidation de l'impôt sur le revenu (TUIR), ajoutée précisément sur la base de la loi de finances 2023. Le nouveau paragraphe stipule ce qui suit : « Les revenus obtenus par le transfert à titre onéreux d'actions de sociétés et d'entités non-résidentes, dont plus de la moitié de la valeur provient, à un moment quelconque au cours des 365 jours précédant leur transfert, directement ou indirectement, de biens immobiliers situés en Italie, sont réputés être produits sur le territoire national. La disposition de la phrase qui précède ne s'applique pas au transfert d'actions négociées sur des marchés réglementés. »

Toutefois, lors de l'évaluation de la composition des actifs d'une société, les biens immobiliers devant être qualifiés de biens et d'immobilisations situés en Italie sont exclus du champ d'application de la législation susmentionnée.

Une autre modification apportée par la loi de finances 2023 concerne l'article 5 du décret-loi n° 461/97, relatif à l'impôt de substitution applicable aux plus-values et autres revenus en vertu de l'article 67, paragraphe 1, alinéas c - c-quinquies du TUIR. Le nouveau paragraphe 5 bis stipule que « Les dispositions du paragraphe 5 ne s'appliquent pas aux revenus provenant de la cession d'actions de sociétés et d'entités, non négociées sur des marchés réglementés, dont plus de la moitié de la valeur provient directement ou indirectement, à un moment quelconque au cours des 365 jours précédant leur cession, de biens immobiliers situés en Italie. »

Cet article prévoit donc l'applicabilité de l'impôt de substitution de 26 % sur les autres produits financiers provenant de la cession d'actions de sociétés étrangères visées à l'article 23, paragraphe 1 bis du TUIR.

Francesca FERRARI,
Tassinari & Damascelli Studio Notarile, Bologna



7

BELGIUM
BELGIQUE

Changes to the conditions of application of the Belgian property tax allowance in the Brussels region

As from 1 April 2023, purchasing a first home in the Brussels Region will become more tax efficient. The tax-exempt part of the transfer fee has been raised and first-time buyers who undertake to make their new home more energy efficient will also benefit from an additional allowance.

There will be a number of changes to the main allowance. The cap on the maximum tax base will be raised to €600,000, from €500,000 previously. The allowance, i.e. the portion that is exempt from transfer fees, will be increased from €175,000 to €200,000, i.e. an additional saving of €3,125, bringing the tax benefit to €25,000. The deadline for buyers to establish the purchased property as their primary residence will be extended from 2 to 3 years. This period may even be extended to 5 years if the buyer undertakes to improve the energy performance of the purchased building. However, the obligation to keep their primary residence in the building for which the allowance was obtained for an uninterrupted period of 5 years remains unchanged, while the penalty for non-compliance with the deadline has been amended. Reimbursement of the allowance will be due on a pro rata basis, depending on the part of the deadline (per year) which has not been met. This rule is retroactive and will also apply to people who benefited from the allowance before 1 April 2023.

Modifications des conditions d'application de l'abattement fiscal immobilier belge en Région Bruxelloise

À compter du 1er avril 2023, l'achat d'un premier logement en Région Bruxelloise sera plus avantageux d'un point de vue fiscal. La tranche exonérée de droit d'enregistrement est relevée et les primo-acquéreurs qui s'engagent à procéder à la rénovation énergétique de leur nouveau logement bénéficieront également d'un abattement complémentaire.

Concernant l'abattement principal, plusieurs changements interviendront. Le plafond de la base imposable maximale est relevé à 600 000 €, contre 500 000 € auparavant. L'abattement, c'est-à-dire la tranche exonérée de droits d'enregistrement, sera quant à lui porté à 200 000 €, en lieu et place de 175 000 €, soit une économie supplémentaire de 3.125 € portant l'avantage fiscal à 25.000 €. Le délai d'établissement de la résidence principale dans le bien acquis sera porté à 3 ans au lieu de 2 ans. Ce délai pourra même être porté à 5 ans dans le cas où l'acquéreur s'engage à améliorer la performance énergétique du bâtiment acquis. L'obligation de maintien dans l'immeuble pour lequel l'abattement a été obtenu pendant une durée ininterrompue de 5 ans demeure cependant inchangée. Toutefois la sanction en cas de non-respect du délai est modifiée. Le remboursement du bénéfice de l'abattement sera du au prorata, en fonction de la partie du délai (par année) qui n'aura pas été respectée. Cette règle est rétroactive et bénéficiera également aux personnes ayant bénéficié de l'abattement avant le 1er avril 2023.

Changes to the conditions of application of the Belgian property tax allowance in the Brussels region

Modifications des conditions d'application de l'abattement fiscal immobilier belge en Région Bruxelloise

An additional, immediate allowance has also been introduced. It will apply when buyers undertake to improve the energy performance of the purchased building. Well aware of climate challenges and targets, and the dilapidated state of the building stock in Brussels, the regional legislator has decided to adapt the existing system so as to encourage citizens to work towards this goal in the general interest. The amount of the additional allowance is €25,000 for each improvement in energy rating achieved, with a minimum of two stars. However, this additional allowance is subordinate to the main allowance, the conditions of which must therefore be met. Anyone requesting the additional allowance who does not complete the necessary works within the deadlines will be fined. It is therefore highly recommended to seek the advice of a professional before committing to improving the energy performance of a building.

The changes made come into force on 1 April 2023. They will therefore apply to purchase agreements ("compromis") entered into force as from 1 April 2023, and agreements subject to suspensory conditions entered into force before 1 April 2023 for which the suspensory condition is fulfilled after 31 March 2023.

Barthelemy CLOET,
Actalys, Brussels

Un abattement complémentaire et immédiat est également introduit. Il s'appliquera lorsque les acquéreurs s'engagent à procéder à l'amélioration de la performance énergétique de l'immeuble acquis. Conscient des enjeux et objectifs climatiques, et de la vétusté du parc immobilier bruxellois, le législateur régional a décidé d'adapter le régime existant afin d'inciter le citoyen à participer à cet effort d'intérêt général. Le montant de l'abattement complémentaire s'élève à 25.000 € pour chaque amélioration de catégorie énergétique obtenue, avec un minimum de deux catégories. Cet abattement complémentaire reste cependant un accessoire à l'abattement principal et les conditions de celui-ci doivent dès lors être respectées. Les personnes ayant demandé l'application de l'abattement complémentaire et n'ayant pas accompli les travaux nécessaires dans les délais seront sanctionnées (amendes). Il est donc fortement conseillé d'avoir recours aux conseils d'un professionnel avant de s'engager dans l'amélioration des performances énergétiques d'un bâtiment.

Les modifications apportées entrent en vigueur le 1er avril 2023. Ce sont donc les conventions d'acquisition (« compromis ») conclues à partir du 1er avril 2023 qui seront visées, de même que les conventions sous condition suspensives conclues avant le 1er avril 2023 dont la condition suspensive se réalise après le 31 mars 2023.

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