

# newsletter

Newsletter on legal and tax developments in member countries of the Lexunion network  
*Lettre 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](http://www.lexunion.com)

## Switzerland moves to tighten the “Lex Koller” law Suisse – vers un durcissement marqué de la « Lex Koller »

|   |   |   |    |
|---|---|---|----|
| 1 | Switzerland moves to tighten the “Lex Koller” law   | Suisse – Vers un durcissement marqué de la « Lex Koller »   | 02 |
| 2 | France's Finance Act for 2026 introduces a new 20% tax on certain luxury assets and non-business real estate owned via corporate structures | France – Création par la Loi de Finances pour 2026 d'une taxe de 20% sur certains actifs somptuaires et biens immobiliers de jouissance détenus par des sociétés soumises l'impôt sur les sociétés. | 04 |
| 3 | France – New reporting requirements for trusts following the settlor's death  | France – Renforcement des obligations déclaratives des trusts au moment du décès du constituant   | 07 |
| 4 | Denmark plans 15% inheritance tax increase on estates over DKK 10M  | Le Danemark prévoit une hausse de 15 % des droits de succession sur les patrimoines supérieurs à 10 millions de couronnes danoises (DKK)  | 08 |
| 5 | Netherlands – Lost in translation?  | Pays-Bas – Omission imputable à l'interprète ?  | 09 |
| 6 | Spain – International succession of British residents in Spain after Brexit: tension between civil law and taxation                         | Espagne – Succession internationale des résidents britanniques en Espagne après le Brexit : tensions entre droit civil et fiscalité   | 11 |
| 7 | England & Wales – Caveats Explained: when to pause an English estate administration, and when to proceed?                                   | Angleterre & Pays de Galles – Explication des avis d'opposition : quand suspendre l'administration d'une succession anglaise et quand la poursuivre ?   | 13 |
| 8 | Portugal's housing reforms: the situation in 2026   | Logement au Portugal 2026   | 17 |

1

## SWITZERLAND SUISSE



### Switzerland moves to tighten the “Lex Koller” law

On 15 April 2026, the Swiss Federal Council launched a consultation on a draft revision of the Federal Act on the Acquisition of Immovable Property in Switzerland by Foreign Non-Residents, also known by its initials LFAIE or more commonly as the “Lex Koller”. With Switzerland currently affected by a shortage of available housing, the proposed reform aims to refocus the legislation on its original purpose: limiting foreign ownership of Swiss real estate while easing pressure on an increasingly strained property market.

The first key part of the reform would reintroduce stricter authorisation requirements. At present, nationals of countries outside the EU and EFTA who are settled in Switzerland - in practice, holders of a permanent residence permit (Permit C) - are allowed to acquire a primary residence without restriction. Under the draft legislation, third-country nationals who do not hold settled status would once again require authorisation to purchase a primary residence. If they subsequently leave Switzerland, they would be required to sell the property within two years. The measure is intended to prevent purchases that are presented as owner-occupied homes but are in reality investment acquisitions.

### Suisse – Vers un durcissement marqué de la « Lex Koller »

*Le Conseil fédéral a mis en consultation, le 15 avril 2026, un avant-projet de révision de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE), dite « Lex Koller ». Cette réforme s'inscrit dans un contexte de pénurie de logements et vise à recentrer le dispositif sur son objectif initial : limiter l'emprise étrangère sur le sol suisse tout en contribuant à détendre un marché immobilier sous forte pression.*

*Premier axe majeur : un retour à un régime d'autorisation plus strict. Aujourd'hui, les ressortissants d'États non membres de l'UE ou de l'AELE domiciliés en Suisse – en pratique titulaires d'une autorisation d'établissement (permis C) – peuvent acquérir librement une résidence principale. Le projet prévoit de soumettre à nouveau à autorisation les ressortissants d'États tiers ne bénéficiant pas de ce statut, avec obligation de revente dans un délai de deux ans en cas de départ. Cette mesure entend prévenir les acquisitions à des fins de placement déguisé.*

*Deuxième volet : le Conseil fédéral propose de limiter fortement les investissements immobiliers à but purement financier. L'acquisition d'immeubles commerciaux par des personnes à l'étranger ne resterait exemptée d'autorisation*

## Switzerland moves to tighten the “Lex Koller” law *Suisse – Vers un durcissement marqué de la « Lex Koller »*

The second pillar of the reform targets real estate investments made solely for financial purposes. Foreign investors would continue to benefit from an exemption for the acquisition of commercial property, but only where they operate the business themselves. Passive investments, including buy-to-let properties, would in principle no longer qualify. The Federal Council also proposes extending the requirement for authorisation to include listed real estate companies, real estate funds, and SICAVs. In practice, this would amount to a near-ban on foreign investment in these vehicles.

Holiday homes would also face tighter regulation. The annual national quota would be cut by half (from 1,500 to 750 units), whilst every holiday home purchase, including transactions between foreign persons, would count towards cantonal quotas.

One targeted relaxation is proposed for the hospitality sector. Cantons would be able to authorise the purchase of staff accommodation without a permit, ensuring hotels and similar businesses in popular tourist regions are able to recruit staff more easily.

Taken together, the proposals reflect a clear political will to make the Swiss property market less attractive for foreign capital. Whilst the reform's stated aim of tackling housing shortages is entirely legitimate, questions remain about its likely impact. In some regions, foreign acquisitions account for only a small share of the market. At the same time, the measures do little to address the structural causes of the shortage, which include restrictions on higher-density housing development, lengthy planning and approval procedures, and broader land-use constraints. The reform could also deter productive investment and create greater legal uncertainty for international investors, without delivering a meaningful reduction in housing costs or a significant increase in supply.

09 June 2026  
By Quentin Bärtschi,  
Kellerhals-Carrard Gstaad - Switzerland

*que si l'acquéreur exploite lui-même l'établissement. Les placements passifs – notamment via la location – seraient en principe exclus. De même, l'accès aux sociétés immobilières cotées, fonds immobiliers et SICAV serait soumis à autorisation, ce qui revient pratiquement à une interdiction pour les investisseurs étrangers.*

*Troisièmement, les logements de vacances font l'objet d'un encadrement accru. Le contingent annuel national serait réduit de moitié (de 1500 à 750 unités) et toute acquisition, y compris entre personnes à l'étranger, serait désormais imputée sur les contingents cantonaux.*

*Enfin, une ouverture ciblée est prévue pour le secteur hôtelier : les cantons pourraient autoriser, sans permis, l'acquisition de logements destinés au personnel, afin de répondre aux difficultés de recrutement dans les régions touristiques.*

*Ces propositions traduisent une volonté politique claire de réduire l'attractivité du marché immobilier suisse pour les capitaux étrangers. Si l'objectif de lutte contre la pénurie de logements est légitime, l'efficacité réelle de ces mesures interroge : la part des acquisitions étrangères dans certaines régions reste marginale, alors que les causes structurelles de la pénurie (densification limitée, lenteur des procédures, contraintes d'aménagement) ne sont pas traitées. En outre, ce durcissement pourrait freiner certains investissements utiles et accroître l'insécurité juridique pour les acteurs internationaux, sans garantir un effet significatif sur les prix ou l'offre de logements.*

Le 9 Juin 2026  
Par Quentin Bärtschi,  
Kellerhals-Carrard Gstaad - Suisse



## 2 FRANCE



### France's Finance Act for 2026 introduces a new 20% tax on certain luxury assets and non-business real estate owned via corporate structures

The measure, set out in new Article 235 ter C of the French General Code of Tax Law (*Code général des impôts français* or CGI), imposes an annual levy of **20%** of the value of qualifying assets owned by certain holding companies, where those assets are not used for a genuine business purpose.

### *Création par la Loi de Finances pour 2026 d'une taxe de 20% sur certains actifs somptuaires et biens immobiliers de jouissance détenus par des sociétés soumises l'impôt sur les sociétés*

*Le nouvel article 235 ter C du Code général des impôts français (CGI) crée une taxe annuelle de **20 %** sur la valeur des biens somptuaires et des biens immobiliers de jouissance détenus par certaines sociétés holdings lorsqu'ils ne sont pas utilisés pour une activité opérationnelle.*

## France's Finance Act for 2026 introduces a new 20% tax on certain luxury assets and non-business real estate owned via corporate structures

### *France – Création par la Loi de Finances pour 2026 d'une taxe de 20% sur certains actifs somptuaires et biens immobiliers de jouissance détenus par des sociétés soumises l'impôt sur les sociétés.*

#### Companies affected

The tax applies to companies that meet all four of the following conditions:

- They are subject to French corporate income tax (*impôt sur les sociétés*);
- Their assets are worth at least 5 million euros;
- More than 50% of their income consists of passive revenue, (dividends, interest, rental income, investment returns, etc.);
- They are directly or indirectly controlled by an individual.

#### Assets taxed

- **Luxury assets:** passenger vehicles, yachts, aircraft, jewellery and precious metals, wines and spirits, racehorses and competition horses, and assets associated with hunting or fishing activities, provided they are not used for a genuine business purpose. Any debt incurred in acquiring or financing these assets is not tax-deductible.
- **Private-use residential property:** main homes or second homes reserved for the use of a company's controlling shareholder, director, or members of their family (whether gratis, at below-market rent, or under artificial letting arrangements). The tax does not apply to properties let on arm's-length market terms. Cash holdings and financial investments are not affected. Assets subject to the new tax will, however, be exempt from French real estate wealth tax (IFI).

#### Sociétés concernées

La taxe s'applique aux sociétés qui remplissent quatre conditions cumulatives :

- Elles sont soumises à l'Impôt sur les Sociétés (IS) ;
- Leurs actifs valent au moins 5 millions d'euros ;
- Plus de 50 % de leurs revenus sont passifs (dividendes, intérêts, loyers, produits financiers, etc.);
- Elles sont contrôlées directement ou indirectement par une personne physique.

#### Biens taxés

- **Biens somptuaires :** véhicules de tourisme, yachts, aéronefs, bijoux et métaux précieux, vins et alcools, chevaux de course ou de concours, biens liés à la chasse ou à la pêche, lorsqu'ils ne sont pas affectés à une activité professionnelle. Aucune dette n'est déductible.
- **Immobilier de jouissance :** logements réservés au dirigeant ou à son cercle familial (gratuitement, à loyer réduit ou via une location fictive). Les biens loués au prix du marché sont exclus. La trésorerie et les placements financiers ne sont pas concernés. Les actifs soumis à cette taxe sont en contrepartie exonérés d'IFI.



France's Finance Act for 2026 introduces a new 20% tax on certain luxury assets and non-business real estate owned via corporate structures  
*France – Création par la Loi de Finances pour 2026 d'une taxe de 20% sur certains actifs somptuaires et biens immobiliers de jouissance détenus par des sociétés soumises l'impôt sur les sociétés.*

## Liability and payment

- French-resident companies must pay the tax directly.
- If the company is registered outside France, liability falls on the French shareholders or partners who control it. Tax is charged in proportion to their ownership interest, with relief mechanisms designed to prevent international double taxation.

## Effective date

- The new regime applies to accounting periods ending on or after 31 December 2026. Taxpayers who may be liable for the new levy therefore have until the end of 2026 to reorganise their assets if needed.
- The tax is not deductible for French corporate income tax purposes.

## Redevable et paiement

- *Si la société est établie en France, elle paie elle-même la taxe.*
- *Si elle est située à l'étranger, la taxe est due par les associés ou actionnaires français qui la contrôlent, à hauteur de leur participation, avec un mécanisme évitant la double imposition internationale.*

## Entrée en vigueur

- *La taxe s'applique aux exercices clos à compter du 31 décembre 2026. Le contribuable qui est dans le champ d'application de l'impôt dispose donc de l'année 2026 pour réorganiser son patrimoine.*
- *Cette taxe n'est pas déductible de l'impôt sur les sociétés.*

12 June 2026

By Pascal Julien Saint-Amand and Jihane Yuksek,  
Althémis Paris (France)

Le 12 Juin 2026

Par Pascal Julien Saint-Amand & et Jihane Yuksek,  
Althémis Paris (France)



**3**

**FRANCE**



## New reporting requirements for trusts following the settlor's death

The French Senate adopted a bill aimed at combating tax and social security fraud on 11 May 2026.

Among other measures, the bill would introduce additional obligations for trustees following the death of a settlor. Trustees are already responsible for paying inheritance taxes due in connection with trust assets, but the proposed legislation would add a specific reporting obligation. Trustees would be required to submit a detailed valuation form identifying the beneficiaries and providing all information needed by the tax authorities to determine the taxable base and calculate the inheritance tax due.

The bill also sets out the penalties that would apply where a trustee fails to comply with these reporting requirements.

12 June 2026

By Pascal Julien Saint-Amand and Jihane Yuksek,  
Althémis Paris (France)

## Renforcement des obligations déclaratives des trusts au moment du décès du constituant

*Un projet de loi relatif à la lutte contre les fraudes sociales et fiscales a été adopté par le Sénat le 11 mai 2026.*

*Ce projet vise notamment à renforcer les obligations pesant sur l'administrateur d'un trust en complétant son obligation de paiement des droits de mutation par décès par une obligation déclarative spécifique. Celle-ci devra prendre la forme d'une déclaration détaillée et estimative, mentionnant notamment l'identité des bénéficiaires ainsi que l'ensemble des éléments nécessaires à la détermination de l'assiette et au calcul des droits dus.*

*Le texte précise le régime des sanctions applicables en cas de manquement à cette obligation déclarative.*

Le 12 Juin 2026

Par Pascal Julien Saint-Amand & et Jihane Yuksek,  
Althémis Paris (France)

4

DENMARK  
DANEMARK



## Denmark plans 15% inheritance tax increase on estates over DKK 10M

In Denmark, a new centre-left government has been formed after the country endured its longest period without an administration since 1849. The incoming government's proposed reforms include a 15% increase in the rate of inheritance tax on estates valued at more than DKK 10M (€1.34M). This comes on top of the existing inheritance tax (0% spouse, 15% children, 37.5% others). The measure marks a significant departure from the position that has prevailed since 1922, under which gifts and inheritances have always been subject to tax at the same rate. There has been a notable rise in enquiries relating to inter vivos gifts and asset valuations, and a significant increase in gift transfers is expected in the months ahead.

15 June 2026

By Troels Rovsing Koch & Mette Sheraz Rovsing-  
Rovsing Advokater P/S – Copenhagen (Denmark)

*Le Danemark  
prévoit une hausse  
de 15 % des droits  
de succession sur  
les patrimoines  
supérieurs à 10  
millions de couronnes  
danoises (DKK)*

*Au Danemark, un nouveau gouvernement de centre-gauche a été formé après la plus longue période sans administration du pays depuis 1849. Parmi les réformes proposées par ce gouvernement figure une hausse de 15 % du taux des droits de succession sur les patrimoines d'une valeur supérieure à 10 millions de couronnes danoises (soit 1,34 million d'euros). Cette hausse s'ajoute aux droits de succession existants (0 % pour le conjoint, 15 % pour les enfants et 37,5 % pour les autres héritiers). Cette mesure marque une rupture significative avec la pratique en vigueur depuis 1922, selon laquelle les donations et les successions étaient toujours imposées au même taux. On observe une augmentation notable des demandes de renseignements concernant les donations entre vifs et l'évaluation des actifs, et un accroissement considérable des transmissions de biens par donation est attendu au cours des prochains mois.*

15 juin 2026

*Auteurs : Troels Rovsing Koch & Mette Sheraz Rovsing-  
Rovsing Advokater P/S – Copenhagen (Danemark)*



5

NETHERLANDS  
PAYS-BAS



## Lost in translation?

The notary's duty to provide information is taken extremely seriously in the Netherlands. The notary must always be sure that his clients are properly informed, in their own language if needed. The importance of having a translator/interpreter present was highlighted again in the proceedings described below.

Several children were disinherited by their father. They accused the notary of failing to use a sworn interpreter in the Berber (Tamazight) language when explaining the will. According to the children, their father had only a rudimentary command of Dutch and communicated primarily in Berber (Tamazight). The notary argued in his defence that Dutch law does not impose an obligation to use a sworn interpreter in this case. In addition, according to advice given by the Royal Dutch Notarial Association, notaries may act as interpreters themselves, if they have sufficient command of a particular language. The advice also states that a notary does so at their own risk. If clients later claim that they did not fully understand, it is up to the notary to prove that they were properly informed. However, the testator in question never raised any complaints about this.

## Omission imputable à l'interprète ?

*Aux Pays-Bas, l'obligation d'information du notaire est prise très au sérieux. Le notaire doit impérativement veiller à ce que ses clients soient dûment informés, dans leur propre langue si nécessaire. L'importance de la présence d'un traducteur ou d'un interprète a été de nouveau soulignée dans la procédure judiciaire exposée ci-dessous.*

*Plusieurs enfants ont été déshérités par leur père. Ils ont reproché au notaire de ne pas avoir fait appel à un interprète assermenté en berbère (tamazight) pour leur expliquer le testament. D'après les enfants, leur père ne connaissait que les rudiments du néerlandais et communiquait principalement en berbère (tamazight). Le notaire a fait valoir dans sa défense que le droit néerlandais n'imposait aucune obligation de faire appel à un interprète assermenté en l'espèce. De plus, de l'avis de l'Association notariale royale néerlandaise, les notaires peuvent eux-mêmes faire office d'interprètes s'ils maîtrisent suffisamment la langue concernée. Cet avis précise en outre que le notaire agit à ses risques et périls. Si les clients affirment par la suite ne pas avoir pleinement compris, il incombe au notaire d'établir la preuve qu'ils ont été dûment informés. Or, le testateur en question n'a jamais formulé la moindre objection à ce sujet.*

## Netherlands – Lost in translation? *Pays-Bas – Omission imputable à l'interprète ?*

Furthermore, the notary states that his native language is Moroccan Arabic (Darija) and that he was able to communicate effortlessly with the father in that language. According to the notary, there was a fluent conversation on various topics, and the father even made jokes in Moroccan Arabic. The father did not opt for an explanation in Berber, even though there was an employee at the notary's office who could have provided an explanation in Berber. The will also included a statement which read:

*“Finally, I, the notary, declare that I have also communicated and explained to the testator the contents of the deed in the Arabic language (Moroccan dialect). The appearer has informed me that he fully understands the substance and purport of this deed.”*

The Disciplinary Court declared the complaint by the children unfounded. In its view, the notary had given a full description of how he had communicated with the father at the time and the language in which he had explained the will. The notary also recorded this in the deed. According to the Court, the children failed to demonstrate that their father would have been insufficiently able to understand the will owing to the language barrier. The Chamber also concurred with the defence's argument that the use of a sworn interpreter was not required.

25 May 2026

By Joep Ertem, Westvaer Notarissen,  
Rotterdam (Netherlands)

*Par ailleurs, le notaire affirme que sa langue maternelle est l'arabe marocain (darija) et qu'il a pu communiquer aisément avec le père dans cette langue. D'après le notaire, la conversation a été fluide et a porté sur divers sujets, et le père a même fait des plaisanteries en arabe marocain. Le père n'a pas souhaité d'explication en berbère, bien qu'un clerc de l'étude du notaire ait pu le faire. Le testament contenait également une déclaration selon laquelle :*

*« Enfin, je soussigné, le notaire, déclare avoir communiqué et expliqué au testateur le contenu de l'acte en langue arabe (dialecte marocain). Le comparant m'a informé qu'il comprenait parfaitement la substance et la portée de cet acte. »*

*Le Tribunal disciplinaire a statué que la plainte des enfants n'était pas fondée. De l'avis dudit Tribunal, le notaire avait fourni une description exhaustive de sa communication avec le père à l'époque, et de la langue utilisée pour lui expliquer le testament. Le notaire avait d'ailleurs consigné par écrit ces informations dans l'acte. Le Tribunal a estimé que les enfants n'ont pas réussi à démontrer que leur père n'aurait pas été en mesure de comprendre pleinement le testament en raison de la barrière linguistique. La Chambre a également admis la recevabilité de l'argument de la défense selon lequel le recours à un interprète assermenté n'était pas obligatoire.*

25 mai 2026

Auteur : Joep Ertem, Westvaer Notarissen,  
Rotterdam (Pays-Bas)

6

SPAIN  
ESPAGNE



## International succession of British residents in Spain after Brexit: tension between civil law and taxation

International succession practice in Spain has become particularly complex in relation to British nationals resident in Spanish territory following the United Kingdom's withdrawal from the European Union. Although the European Parliament and the Council of the European Union adopted Regulation (EU) 650/2012 to unify the criteria governing jurisdiction and applicable law in succession matters, the United Kingdom never participated in that instrument, giving rise to a technically hybrid situation whose complexity is not strictly speaking a direct consequence of Brexit, but rather a pre-existing structural feature.

From the Spanish perspective, the Regulation continues to apply where the deceased had his or her habitual residence in Spain at the time of death, even where that person held British nationality. In principle, this allows the testator

## Succession internationale des résidents britanniques en Espagne après le Brexit : tensions entre droit civil et fiscalité

*À la suite du retrait du Royaume-Uni de l'Union européenne, les pratiques successorales internationales en Espagne sont devenues particulièrement complexes pour les ressortissants britanniques résidant sur le territoire espagnol. Bien que le Parlement européen et le Conseil de l'Union européenne aient adopté le Règlement (UE) n° 650/2012 afin d'harmoniser les critères de compétence judiciaire et le droit applicable en matière successorale, le Royaume-Uni n'y a jamais adhéré, ce qui donne lieu à une situation hybride sur le plan technique dont la complexité ne résulte pas, à proprement parler, du Brexit, mais plutôt d'une caractéristique structurelle préexistante.*

*Du point de vue espagnol, le Règlement continue de s'appliquer lorsque la personne décédée avait sa résidence habituelle en Espagne au moment de son décès, même si elle possédait la*

## Spain – International succession of British residents in Spain after Brexit: tension between civil law and taxation

### *Espagne – Succession internationale des résidents britanniques en Espagne après le Brexit : tensions entre droit civil et fiscalité*

to choose English national law under Article 22 of the Regulation. However, the extent to which this *professio juris* is effective may be limited by the mandatory provisions of Spanish or Catalan civil law, particularly those relating to forced heirship (*legítimas*).

Things become even more complicated where the estate includes immovable property situated in Spain and beneficiaries resident in different jurisdictions. In such cases, close coordination is needed between Spanish notaries, British probate solicitors, and tax authorities to avoid double taxation, registration difficulties, and cross-border tax overlaps.

From a tax perspective, the principal difficulty stems from the lack of harmonisation between Spanish Inheritance and Gift Tax (*Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones*) and British Inheritance Tax. No bilateral treaty exists between Spain and the United Kingdom to prevent double taxation in succession matters; Spain only has comparable arrangements with Greece, France, and Sweden.

The current bilateral treaty between the two States addressing direct taxation is the Convention for the Avoidance of Double Taxation with Respect to Taxes on Income and on Capital, which was signed in London on 13 June 2013 and came into force in 2014, replacing the earlier Convention of 21 October 1975. Neither of these instruments is applicable to inheritance tax. Consequently, international double taxation is dealt with mainly by domestic mechanisms allowing for relief on taxes paid abroad.

In practice, even a technically valid civil-law plan may attract a substantially heavier tax burden where the asset ownership structure, the deceased's tax residence, and the situs of the property are not properly aligned.

*nationalité britannique. En principe, cela permet au testateur d'opter pour le droit anglais en vertu de l'article 22 du Règlement. Toutefois, la portée de cette professio juris peut être limitée par les dispositions impératives du droit civil espagnol ou catalan, notamment celles relatives à la réserve héréditaire (legítimas).*

*Les choses se compliquent davantage lorsque la succession comprend des biens immobiliers situés en Espagne et que les bénéficiaires résident dans différents pays. En pareil cas, une étroite coordination est indispensable entre les notaires espagnols, les avocats britanniques spécialisés en droit successoral et les administrations fiscales afin d'éviter la double imposition, les difficultés d'enregistrement et les chevauchements des impôts transfrontaliers.*

*Du point de vue fiscal, la principale difficulté réside dans l'absence d'harmonisation entre l'impôt espagnol sur les successions et les donations (Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones) et l'impôt britannique sur les successions. Aucun traité bilatéral n'existe entre l'Espagne et le Royaume-Uni pour éviter la double imposition en matière successorale ; l'Espagne dispose d'accords comparables uniquement avec la Grèce, la France et la Suède.*

*Le traité bilatéral actuel entre les deux États en matière d'imposition directe est la Convention pour éviter la double imposition en matière d'impôts sur le revenu et sur la fortune, signée à Londres le 13 juin 2013 et entrée en vigueur en 2014, remplaçant l'ancienne Convention du 21 octobre 1975. Aucun de ces instruments n'est applicable aux droits de succession. Par conséquent, la double imposition internationale est pour l'essentiel gérée par des mécanismes nationaux permettant un allègement fiscal sur les impôts acquittés à l'étranger.*

*Concrètement, même un plan de droit civil techniquement valable peut entraîner une charge fiscale bien plus lourde lorsque la structure de propriété des actifs, la résidence fiscale du défunt et le lieu où est situé le bien ne sont pas correctement alignés.*

28 May 2026

By LEXUNION ESPAÑA, Barcelona (Spain)

28 mai 2026

Auteur : LEXUNION ESPAÑA, Barcelone (Espagne)

7

## ENGLAND & WALES ANGLETERRE & PAYS DE GALLES



### Caveats Explained: when to pause an English estate administration, and when to proceed?

In England and Wales, the estate administration process can be temporarily paused by the use of a 'caveat'. In this short piece, I explain what this rather arcane piece of legal jargon means, when it should be used – and when it shouldn't. Getting this wrong can lead to unnecessary conflicts, delays and disputes.

### *Explication des avis d'opposition : quand suspendre l'administration d'une succession anglaise et quand la poursuivre ?*

*En Angleterre et au Pays de Galles, la procédure d'administration des successions peut être suspendue à titre provisoire moyennant le dépôt d'un « avis d'opposition ». Dans cet article succinct, j'explique la signification de ce jargon juridique assez complexe, quand l'utiliser et quand ne pas l'utiliser. Son utilisation à mauvais escient peut être source de conflits, causer des retards et des litiges inutiles.*

## England & Wales - Caveats Explained: when to pause an English estate administration, and when to proceed?

*Angleterre & Pays de Galles - Explication des avis d'opposition : quand suspendre l'administration d'une succession anglaise et quand la poursuivre ?*



### What is a caveat?

A caveat is a formal notice lodged with the Probate Registry that temporarily prevents a grant of representation (grant of probate or letters of administration) from being issued by the estate. This is the document that proves an executor's or administrator's right to deal with a deceased's person's assets. It is necessary for many aspects when administering an estate (e.g. selling assets, access to bank accounts).

In practical terms, a caveat pauses the probate process and ensures that no grant of representation is issued without notifying the person who entered the caveat.

A caveat costs £3 to lodge and has a validity period of six months, with the option to renew. The process can be completed online.

### Qu'est-ce qu'un avis d'opposition ?

*Un avis d'opposition est une notification formelle déposée au Registre des successions et homologations [Probate Registry] qui empêche, à titre provisoire, l'octroi d'un pouvoir de représentation (une homologation du testament ou des lettres d'administration) par la succession. Ce document atteste du droit de l'exécuteur testamentaire ou de l'administrateur de gérer les biens de la personne décédée. Il est indispensable pour de nombreuses démarches liées à l'administration d'une succession (par ex., la vente de biens, l'accès aux comptes bancaires).*

*Concrètement, un avis d'opposition suspend la procédure d'homologation du testament et garantit qu'aucun pouvoir de représentation ne soit octroyé sans en informer la personne qui a déposé l'avis d'opposition.*

*Les frais de dépôt d'un avis d'opposition s'élèvent à 3 £ et sa période de validité de six mois est renouvelable. La procédure peut être effectuée en ligne.*

## England & Wales - Caveats Explained: when to pause an English estate administration, and when to proceed?

### *Angleterre & Pays de Galles - Explication des avis d'opposition : quand suspendre l'administration d'une succession anglaise et quand la poursuivre ?*

#### When might a caveat be appropriate?

A caveat is generally used where a person with an interest in an estate has a genuine concern that probate should not proceed until certain issues are investigated. Common examples include:

- Disputes about whether the deceased's last will is valid, for example there may be a suspicion the deceased lacked mental capacity at the time the will was made; or
- Concerns about the suitability of the person entitled to the grant of representation (for example, a concern that they might not carry out their duties correctly).

In such circumstances, a caveat is a helpful way to provide the caveator with valuable time to make enquiries, obtain information, seek advice, and determine whether a formal challenge is appropriate.

#### When is a caveat not appropriate?

Although caveats can be incredibly useful, they are not always appropriate. Misuse can cause unnecessary delays, increase costs and create conflict in a time that is already difficult for those involved.

A caveat should not be used where:

- The dispute is purely financial – if a beneficiary believes an estate fails to make adequate financial provision for them, this falls under the Inheritance (Provision for Family and Dependents) Act 1975, not the probate process.
- The will is accepted as valid – disagreements about how assets should be divided do not justify a caveat.
- Where there is no genuine concern about the will or the executor – a caveat should not be used as a tactical tool to delay administration or exert pressure without legitimate grounds.

#### Quand un avis d'opposition peut-il être approprié ?

*En général, un avis d'opposition est utilisé lorsqu'une personne ayant un intérêt dans une succession craint légitimement que l'homologation ne se poursuive pas tant que certains points n'ont pas été examinés. Voici quelques exemples courants :*

- *Des contestations quant à la validité du testament de la personne décédée, par exemple s'il existe un soupçon que la personne décédée n'avait pas la capacité mentale requise au moment de la rédaction du testament ; ou*
- *Des inquiétudes quant à l'aptitude de la personne qui se voit conférer le pouvoir de représentation (par exemple, la crainte qu'elle ne s'acquitte pas de ses fonctions en bonne et due forme).*

*Dans ces cas de figure, un avis d'opposition est un moyen utile de donner à la personne ayant déposé l'avis d'opposition un temps précieux pour se renseigner, obtenir des informations, solliciter un conseil et déterminer si une contestation formelle est appropriée.*

#### Quand un avis d'opposition n'est-il pas approprié ?

*Bien que les avis d'opposition puissent être extrêmement utiles, ils ne sont pas toujours appropriés. Leur utilisation à mauvais escient peut causer des retards inutiles, alourdir les frais et engendrer des conflits dans une période déjà difficile pour les personnes concernées.*

## England & Wales - Caveats Explained: when to pause an English estate administration, and when to proceed?

### *Angleterre & Pays de Galles - Explication des avis d'opposition : quand suspendre l'administration d'une succession anglaise et quand la poursuivre ?*

#### Conclusion

Caveats can be an effective and important tool for pausing probate where genuine concerns about the will or the person administering the estate. However, they must be used carefully and appropriately. Entering a caveat without proper grounds can prolong the probate process, increase costs and cause unnecessary conflicts.

June 15, 2026

By Ruby Day, Russell-Cooke Solicitors  
London (United Kingdom)

*Un avis d'opposition ne doit pas être utilisé lorsque :*

- *Le litige est purement financier : si un bénéficiaire estime qu'une succession ne lui prévoit pas de dispositions financières adéquates, cela tombe sous le coup de la loi de 1975 sur l'héritage (dispositions pour la famille et les personnes à charge) [Inheritance (Provision for Family and Dependants) Act 1975], et non de la procédure d'homologation.*
- *Le testament est jugé valide : les désaccords sur la répartition des biens ne justifient pas un avis d'opposition.*
- *En l'absence de préoccupations légitimes concernant le testament ou l'exécuteur testamentaire, un avis d'opposition ne doit pas être utilisé comme un outil tactique pour retarder l'administration ou exercer des pressions sans motifs valables.*

#### Conclusion

*Les avis d'opposition peuvent constituer un outil efficace et important pour suspendre la procédure d'homologation en cas de préoccupations légitimes concernant le testament ou la personne chargée de l'administration de la succession. Toutefois, leur utilisation doit se faire avec diligence et de manière appropriée. Déposer un avis d'opposition sans motif valable peut prolonger la procédure d'homologation, alourdir les frais et engendrer des conflits inutiles.*

15 juin 2026

Auteur : Ruby Day, Russell-Cooke Solicitors, Londres  
(Royaume-Uni)



8

PORTUGAL



## Portugal's housing reforms: the situation in 2026

Between 2024 and 2026, Portugal introduced a series of significant housing reforms aimed at improving access to home ownership, increasing the supply of residential property, and making the market more attractive to private investors.

The changes are of particular interest to legal professionals, given their impact on the way real estate transactions are organised, transaction risk management, and the advice they give to investors.

To encourage home ownership, Portuguese lawmakers introduced a favourable tax regime for first-time buyers under the age of 35 who are resident in Portugal. The measures include full or partial exemptions from property transfer tax (known locally as IMT) and stamp duty on the purchase of a first main residence.

## Logement au Portugal 2026

*Entre 2024 et 2026, le Portugal a profondément réformé son cadre juridique et fiscal du logement afin de faciliter l'accès à la propriété, d'augmenter l'offre résidentielle et de renforcer l'attractivité du marché pour les investisseurs privés.*

*Ces réformes présentent un intérêt particulier pour les professionnels du droit, en raison de leurs effets sur la structuration des opérations immobilières, le conseil aux investisseurs et la sécurisation des transactions.*

*En matière d'accession à la propriété, le législateur a instauré un régime fiscal favorable aux acquéreurs, résidents au Portugal, de moins de 35 ans, comprenant des exonérations totales ou partielles d'IMT (Impôt sur les Transmissions) et de droit de timbre lors de l'acquisition d'une première résidence principale.*

*Ce dispositif est complété par le mécanisme de garantie publique des crédits immobiliers, destiné à faciliter l'accès au financement, ainsi que par le renforcement du régime IRS Jovem (Impôt sur les Revenus Jeunes), qui accorde des avantages fiscaux aux jeunes actifs.*

## Portugal's housing reforms: the situation in 2026 *Logement au Portugal 2026*



In addition, a state-backed mortgage guarantee scheme was created to ensure easier access to financing, and improvements were made to Portugal's special 'IRS Jovem' income tax regime, which provides tax incentives for young workers.

The 2026 reforms also introduced a range of measures designed to encourage the construction, refurbishment, and occupation of residential housing. Key initiatives include the application of a reduced VAT rate of 6% to certain construction and renovation projects, along with preferential tax treatment for rental income derived from properties let under affordable housing schemes.

At the same time, Portugal amended the IMT regime applicable to real estate purchases by non-residents, with the rate now set at 7.5%. However, this measure may well prove incompatible with EU law and is likely to face legal challenges.

The legislator has also introduced mechanisms designed to encourage the reinvestment of capital gains from property sales into new residential developments intended for the rental market. Investors and landowners will need to assess carefully whether they qualify for the new regimes, the deadlines that apply, and the resulting tax implications.

*La réforme de 2026 a également introduit plusieurs mesures destinées à stimuler la construction, la réhabilitation et l'exploitation de logements résidentiels. Parmi les principales figurent l'application d'un taux réduit de TVA de 6 % à certaines opérations de construction et de rénovation, ainsi qu'un régime fiscal avantageux applicable aux revenus locatifs issus de logements intégrés dans des programmes de location abordable.*

*Parallèlement, le régime de l'IMT applicable aux acquisitions immobilières réalisées par des non-résidents a été modifié, le taux correspondant étant désormais fixé à 7,5 %, ce qui certainement pourrait être contraire au Droit Européen et fera l'objet de contentieux futur.*

*Le législateur a par ailleurs créé des mécanismes visant à encourager le réinvestissement des plus-values immobilières dans de nouveaux projets résidentiels destinés à la location. L'analyse des critères d'accès, des délais applicables et des conséquences fiscales associées constitue un enjeu important pour les investisseurs et les propriétaires fonciers.*

*L'une des innovations majeures réside dans la création des Contrats d'Investissement pour la Location. Ces contrats permettent aux investisseurs institutionnels de conclure des accords avec les autorités publiques afin de financer des projets résidentiels destinés au marché locatif. En contrepartie,*

## Portugal's housing reforms: the situation in 2026 *Logement au Portugal 2026*

One of the most important developments is the introduction of Investment Contracts for Rental Housing. These allow institutional investors to partner with public authorities to finance residential developments intended for the rental market. In return, investors can access a range of valuable tax incentives, including reliefs and exemptions from IMI (municipal property tax), AIMI (additional municipal property tax), IMT, VAT, and IRC (corporate income tax).

Portugal has also overhauled its planning and construction rules since 2024. The reforms have streamlined a number of administrative procedures, expanded the use of digital processes, and shortened approval times. The changes influence how projects are structured and scheduled, whilst also affecting legal due diligence and the assessment of regulatory risk.

Taken together, the reforms represent a significant milestone in the development of Portuguese real estate law, creating new opportunities for stakeholders in the residential property sector. At the same time, however, investors, developers, and property owners will increasingly need specialist legal and tax advice to ensure compliance with the new rules and secure access to the preferential regimes introduced by lawmakers.

15 June 2026

By Rogério Fernandes Ferreira & Romy Alfredo Bouery  
(French Desk) - RFF Lawyers, Lisbon (Portugal)



*ils bénéficient d'avantages fiscaux significatifs en matière d'IMI (taxe foncière), d'AIMI (taxe foncière additionnelle), d'IMT, de TVA et d'IRC (Impôt sur les sociétés).*

*Enfin, dès 2024, le régime de l'urbanisation et de l'édification a été profondément réformé en simplifiant certaines procédures administratives, en renforçant leur digitalisation et en réduisant les délais d'instruction. Ces changements ont un impact direct sur la planification des projets immobiliers, les audits juridiques et la gestion des risques réglementaires.*

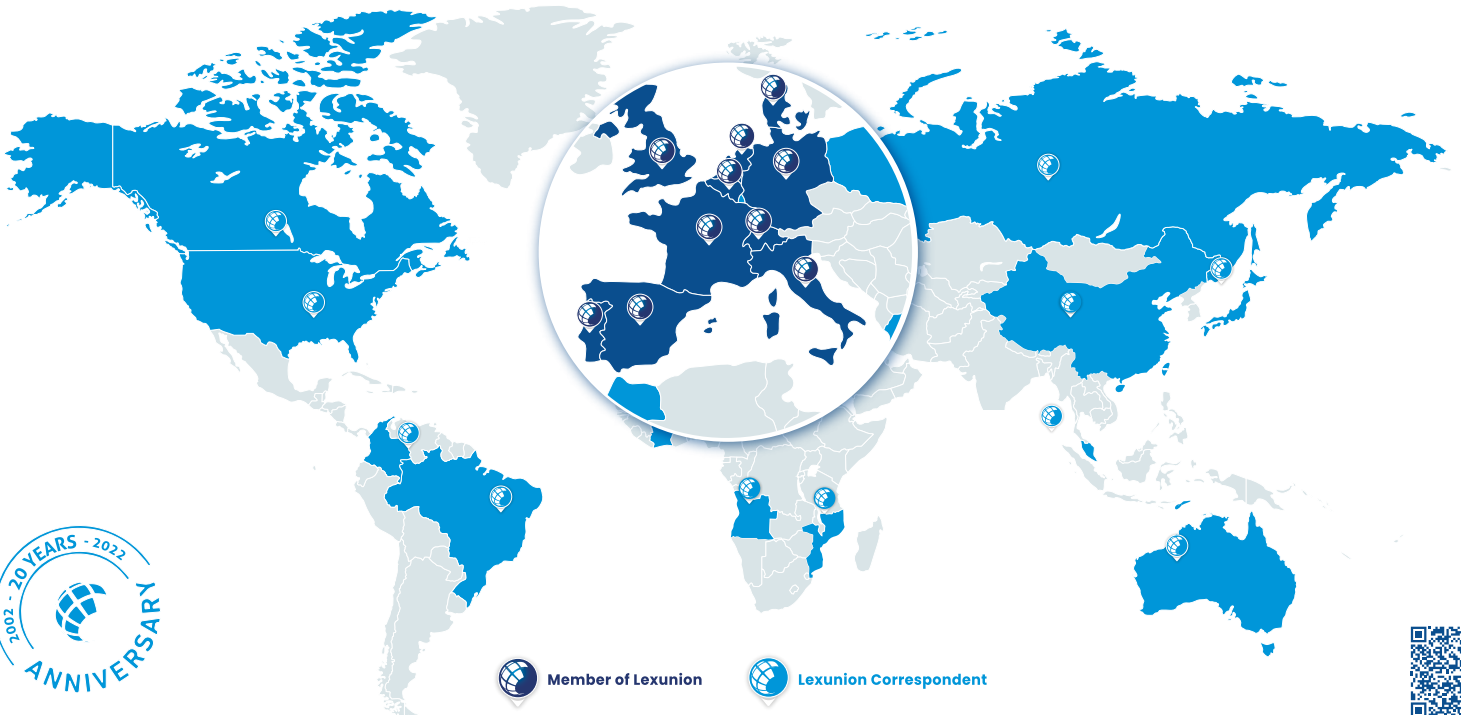
*Dans son ensemble, cette réforme marque une étape importante dans l'évolution du droit immobilier portugais. Elle ouvre de nouvelles opportunités pour les acteurs du secteur tout en renforçant la nécessité d'un accompagnement juridique et fiscal spécialisé afin de garantir la conformité des opérations et l'accès aux régimes dérogatoires instaurés par le législateur.*


Le 15 juin 2026

Par Rogério Fernandes Ferreira & Romy Alfredo Bouery  
(French Desk) - RFF Lawyers, Lisbonne (Portugal)

# Expanding Legal Horizons

International network of legal and tax experts



 **FRANCE**  
[www.lexunion.com/groupe-althemis](http://www.lexunion.com/groupe-althemis)  
[www.lexunion.com/France](http://www.lexunion.com/France)

 **ITALY**  
[www.lexunion.com/insignum](http://www.lexunion.com/insignum)

 **BELGIUM**  
[www.lexunion.com/Belgium](http://www.lexunion.com/Belgium)

 **UNITED KINGDOM**  
[www.lexunion.com/United-Kingdom](http://www.lexunion.com/United-Kingdom)

 **PORTUGAL**  
[www.lexunion.com/Portugal](http://www.lexunion.com/Portugal)

 **SWITZERLAND**  
[www.lexunion.com/swisnot](http://www.lexunion.com/swisnot)

 **SPAIN**  
[www.lexunion.com/lexunion-espana](http://www.lexunion.com/lexunion-espana)

 **THE NETHERLANDS**  
[www.lexunion.com/Netherlands](http://www.lexunion.com/Netherlands)

 **GERMANY**  
[www.lexunion.com/Germany](http://www.lexunion.com/Germany)

 **DENMARK**  
[www.lexunion.com/Denmark](http://www.lexunion.com/Denmark)