lexunion
International Legal & Notarial Network

N°42 2026

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



ITALY - Generational transfer of businesses: Clarifications on tax exemption and forthcoming changes

ITALIE - Transmission générationnelle des entreprises : Précisions sur l'exonération fiscale et évolutions à venir



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

1	ITALY - Generational transfer of businesses: Clarifications on tax exemption and forthcoming changes	*ITALIE - Transmission générationnelle des entreprises : Précisions sur l'exonération fiscale et évolutions à venir*	02
2	SWITZERLAND – Transparency Register: a matter of concern for international practitioners	*SUISSE – Registre de transparence : ce qui doit désormais attirer l'attention des praticiens internationaux*	05
3	BELGIUM - Increase in registration duties for first-time buyers in the Flemish region	*BELGIQUE - Hausse des droits d'enregistrement pour les primo-acquéreurs en région flamande*	07
4	DENMARK – Timeline about the 15% Inheritance Tax increase expected on Estates over DKK 10M	*DANEMARK – Chronologie de la hausse de 15 % de l'impôt sur les successions prévue pour les successions de plus de 10 millions de couronnes danoises*	09
5	PORTUGAL – Latest 2026 tax news on housing	*PORTUGAL - Actualités fiscales 2026 en matière d'habitation*	10
6	NETHERLANDS - Married on Paper, Single in Reality?	*PAYS-BAS - Mariés sur papier, célibataires en réalité ?*	12
7	SPAIN - Ten years' experience with the European Certificate of Succession: Disparities, delays, reluctant banks	*ESPAGNE - Dix ans de pratique du Certificat Succesoral Européen: Disparités, lenteurs, réticences bancaires*	15
8	FRANCE - Article 913, paragraph 3, of the French Civil Code and the compensatory levy right	*FRANCE - L'article 913, alinéa 3 du Code civil et le droit de prélèvement compensatoire*	18

1 ITALY
ITALIE



ITALY - Generational transfer of businesses: Clarifications on tax exemption and forthcoming changes

Article 3(4-ter) of the Italian consolidated law on inheritance and gift tax provides for a tax exemption for the transfer of businesses, business units, stocks and shares to the spouse and descendants, particularly in the context of a *patto di famiglia*.

For corporations, the exemption is conditional upon the acquisition or consolidation of de jure control, defined as a majority of the voting rights exercisable at an ordinary general meeting. The beneficiary must continue to run the business or retain control or ownership of the transferred rights for at least five years, depending on the nature of the transaction, and enter into a specific undertaking in the deed of transfer or the declaration of succession. Since the 2024 reform, the scheme has also been extended to cover shareholdings in companies established in the European Union, the European Economic Area or in countries that guarantee an adequate exchange of information.

ITALIE - Transmission générationnelle des entreprises : Précisions sur l'exonération fiscale et évolutions à venir

L'article 3, alinéa 4-ter, du Texte unique italien relatif aux droits de succession et de donation prévoit une exonération fiscale en faveur des transmissions d'entreprises, de branches d'entreprise, de parts sociales et d'actions au conjoint et aux descendants, notamment dans le cadre d'un patto di famiglia.

Pour les sociétés de capitaux, l'exonération est subordonnée à l'acquisition ou au renforcement du contrôle de droit, entendu comme la majorité des voix exerçables en assemblée ordinaire. Le bénéficiaire doit poursuivre l'activité de l'entreprise ou conserver le contrôle ou la détention des droits transmis pendant au moins cinq ans, selon la nature de l'opération, et souscrire un engagement spécifique dans l'acte de transmission ou la déclaration de succession. Depuis la réforme de 2024, le régime s'étend également aux participations dans des sociétés établies dans l'Union européenne, l'Espace économique européen ou dans des États garantissant un échange adéquat d'informations.

ITALY - Generational transfer of businesses: Clarifications on tax exemption and forthcoming changes

ITALIE - Transmission générationnelle des entreprises : Précisions sur l'exonération fiscale et évolutions à venir

A practical assessment of control and ownership

Tax Authority rulings nos. 115, 116 and 143 of 2026 emphasise that the conditions for exemption must be assessed in the light of the actual circumstances of the transfer, and not solely on the basis of its legal form.

The formal transfer of a majority of voting rights is therefore not sufficient where the transferor retains veto rights, governance prerogatives or management powers that substantially limit the decision-making autonomy of the beneficiaries. Similarly, the transfer of bare ownership of shares alone does not automatically entitle the beneficiaries to the exemption: they must be able to effectively exercise the rights attached to their status as shareholders and contribute to the continuation of the business. In these three cases, the Italian tax authorities ruled out the application of the preferential tax treatment because the transferor retained powers that were incompatible with a genuine transfer of control or shareholding.

Ruling no. 115/2026 also deemed the use of a newly formed holding company as abusive and lacking in substantial economic justification, where such a structure served to artificially reduce the value of the transferred shareholdings and the tax base.

Conversely, ruling no. 152/2026 confirmed that the transfer of shareholdings to a personal holding company and the sale of a minority stake do not, in themselves, lead to the loss of the tax benefit. The exemption remains in force provided the beneficiary retains control of the operating company, including indirectly, for the five-year period. However, a sale may have separate tax consequences with regard to capital gains.

Une appréciation concrète du contrôle et de la détention

Les rescrits de l'Agence des impôts n° 115, 116 et 143 de 2026 soulignent que les conditions de l'exonération doivent être appréciées au regard de la réalité du transfert, et non de sa seule apparence juridique.

L'attribution formelle de la majorité des droits de vote ne suffit donc pas lorsque le cédant conserve des droits de veto, des prérogatives de gouvernance ou des pouvoirs de gestion limitant substantiellement l'autonomie décisionnelle des bénéficiaires. De même, le transfert de la seule nue-propriété de parts sociales ne permet pas automatiquement de bénéficier de l'exonération : les bénéficiaires doivent pouvoir exercer effectivement les prérogatives attachées à leur qualité d'associés et participer à la poursuite de l'activité. Dans ces trois affaires, le fisc italien a exclu l'application du régime de faveur en raison du maintien, par le cédant, de pouvoirs incompatibles avec un véritable transfert du contrôle ou de la participation.

Le rescrit n° 115/2026 a également qualifié d'abusif le recours à une holding nouvellement constituée, dépourvue de justification économique substantielle, lorsque cette structure permettait de réduire artificiellement la valeur des participations transmises et l'assiette de l'impôt.

À l'inverse, le rescrit n° 152/2026 confirme que l'apport des participations à une holding personnelle et la cession d'une participation minoritaire ne font pas, en eux-mêmes, perdre l'avantage fiscal. L'exonération est maintenue dès lors que le bénéficiaire conserve le contrôle de la société opérationnelle, y compris indirectement, pendant la période de cinq ans. Une cession peut toutefois entraîner des conséquences fiscales distinctes au titre des plus-values.



ITALY - Generational transfer of businesses: Clarifications on tax exemption and forthcoming changes

ITALIE - Transmission générationnelle des entreprises : Précisions sur l'exonération fiscale et évolutions à venir

Regulatory continuity as from 2027

As from 1 January 2027, the scheme will be set out in Article 89(6) of the new Italian Consolidated Law on registration duties and other indirect taxes, adopted by Legislative Decree no. 123 of 1 August 2025. The new text essentially confirms the current conditions, including the extension to eligible foreign companies.

In practice, ensuring that the exemption applies will require a prior analysis of the articles of association, the rights reserved for the transferor, and the powers effectively granted to the beneficiaries. The transfer must involve an effective transfer of control or of the rights attached to the shareholdings, and not merely a formal change in ownership.

Une continuité normative à compter de 2027

À compter du 1er janvier 2027, le régime sera repris à l'article 89, paragraphe 6, du nouveau Texte unique italien relatif aux droits d'enregistrement et autres impôts indirects, adopté par le décret législatif n° 123 du 1er août 2025. Le nouveau texte confirme, pour l'essentiel, les conditions actuelles, y compris l'extension aux sociétés étrangères éligibles.

En pratique, la sécurisation de l'exonération suppose une analyse préalable des statuts, des droits réservés au cédant et des pouvoirs réellement attribués aux bénéficiaires. La transmission doit traduire un transfert effectif du contrôle ou des prérogatives attachées aux participations, et non une simple modification formelle de leur détention.

15 October 2026
By Francesca Ferrari | Studio notarile Tassinari & Damascelli (Member of Insignum) | Bologna (Italy)

Le 15 Octobre 2026
Par Francesca Ferrari | Studio notarile Tassinari & Damascelli (Membre d'Insignum) | Bologne (Italie)



2 SWITZERLAND
SUISSE



Switzerland – Transparency Register: a matter of concern for international practitioners

The new Federal Act on the Transparency of Legal Entities and the Identification of Beneficial Owners (TJPG) came into force on 1 October 2026. For the first time, Switzerland is establishing a central register of beneficial owners. This reform complies with international standards on combating money laundering and is designed to enable the authorities to identify more quickly the people who effectively control a company. Unlike the system in some European countries, however, the Swiss register is not accessible to the public. It is restricted to the competent authorities and certain professionals subject to due diligence obligations.

For foreign practitioners, the main significance of this reform lies not so much in the existence of the register itself as in the expansion of the circumstances that now require an in-depth analysis of the beneficial owners.

Firstly, the concept of control as defined under Swiss law goes far beyond the mere holding of capital. A person may be regarded as having beneficial ownership not only because they hold at least 25% of the capital or voting rights, but also on the basis of veto rights, rights to appoint members of the management bodies, shareholder agreements, trust arrangements or concerted action between several investors. In many situations, therefore, an analysis of corporate governance becomes just as important as an analysis of shareholding.

Suisse – Registre de transparence : ce qui doit désormais attirer l'attention des praticiens internationaux

Le 1er octobre 2026 est entrée en vigueur la nouvelle Loi fédérale sur la transparence des personnes morales et l'identification des ayants droit économiques (TJPG). Pour la première fois, la Suisse se dote d'un registre central des ayants droit économiques. Cette réforme répond aux standards internationaux de lutte contre le blanchiment d'argent et vise à permettre aux autorités d'identifier plus rapidement les personnes qui contrôlent effectivement une société. Contrairement à ce qui existe dans certains pays européens, le registre suisse n'est toutefois pas accessible au public. Il est réservé aux autorités compétentes ainsi qu'à certains professionnels soumis à des obligations de diligence.

Pour les praticiens étrangers, l'intérêt principal de cette réforme ne réside pas tant dans l'existence du registre lui-même que dans l'élargissement des situations nécessitant désormais une analyse approfondie des ayants droit économiques.

Premièrement, la notion de contrôle retenue par le droit suisse dépasse largement la simple détention du capital. Une personne peut être considérée comme ayant droit économique non seulement parce qu'elle détient au moins 25 % du capital ou des droits de vote, mais également en raison de droits de veto, de droits de nomination des organes de direction, d'accords entre actionnaires, de structures fiduciaires ou encore d'actions concertées entre plusieurs investisseurs. Dans de nombreuses situations, l'analyse de la gouvernance devient ainsi aussi importante que celle de l'actionnariat.

Switzerland – Transparency Register: a matter of concern for international practitioners

Suisse – Registre de transparence : ce qui doit désormais attirer l'attention des praticiens internationaux

Secondly, the reform is of particular relevance to cross-border cases. The TJPG does not apply solely to Swiss companies. Some foreign entities may also be affected if they have a sufficient connection with Switzerland, particularly if they operate a Swiss branch, carry out their effective management from Switzerland or own property in Switzerland.

For international practitioners, this means that an analysis of transparency obligations will now need to be incorporated into many transactions involving Switzerland: group restructurings, family holding companies, investment vehicles, asset acquisitions and international succession planning. The key issue will no longer be merely to identify the direct shareholders of an entity, but also the individuals who ultimately exercise economic or decision-making control over it.

Lastly, this reform reflects a typically Swiss approach: enhancing transparency for the benefit of the authorities while maintaining a high level of confidentiality with respect to the public. Whilst several European countries have moved towards widely accessible registers, Switzerland has opted for a closed model, designed primarily to support the authorities, financial intermediaries and professionals subject to anti-money laundering regulations.

For Lexunion members, the TJPG therefore represents not merely a new administrative formality but a paradigm shift in the analysis of ownership and control structures. Any operation with a link to Switzerland should now incorporate this new dimension of transparency from the very earliest stages.

26 October 2026
By Quentin Bärtschi | Kellerhals-Carrard
(Member of swisNot) | Gstaad (Switzerland)

Deuxièmement, la réforme présente un intérêt particulier dans les dossiers transfrontaliers. Le TJPG ne s'applique pas uniquement aux sociétés suisses. Certaines entités étrangères peuvent également être concernées lorsqu'elles disposent d'un rattachement suffisant avec la Suisse, notamment lorsqu'elles exploitent une succursale suisse, exercent leur administration effective depuis la Suisse ou détiennent un immeuble en Suisse.

Pour les praticiens internationaux, cela signifie qu'une analyse des obligations de transparence devra désormais être intégrée à de nombreuses opérations impliquant la Suisse : restructurations de groupes, holdings familiales, véhicules d'investissement, acquisitions d'actifs ou encore planifications successorales internationales. La question centrale ne sera plus seulement d'identifier les actionnaires directs d'une structure, mais également les personnes physiques qui exercent, en dernier ressort, le contrôle économique ou décisionnel de celle-ci.

Enfin, cette réforme confirme une approche typiquement suisse : renforcer la transparence au bénéfice des autorités tout en maintenant un haut niveau de confidentialité vis-à-vis du public. Là où plusieurs États européens ont connu un mouvement vers des registres largement accessibles, la Suisse a privilégié un modèle fermé, destiné avant tout à soutenir les autorités, les intermédiaires financiers et les professionnels soumis aux règles de lutte contre le blanchiment.

Pour les membres de Lexunion, le TJPG constitue ainsi moins une simple nouvelle formalité administrative qu'un changement de paradigme dans l'analyse des structures de détention et de contrôle. Toute opération présentant un lien avec la Suisse devrait désormais intégrer cette nouvelle dimension de transparence dès les premières étapes de la réflexion.

Le 26 Octobre 2026
Par Quentin Bärtschi | Kellerhals-Carrard
(Membre de swisNot) | Gstaad (Suisse)

3 BELGIUM *BELGIQUE*



BELGIUM - Increase in registration duties for first-time buyers in the Flemish region

As from 1 January 2027, the reduced rate of registration duty on the purchase of a primary residence will rise from 2% to 3% in the Flemish Region in Belgium. Two years after lowering this tax, the Flemish government has deemed it necessary to raise it again for budgetary reasons[1].

The introduction of a reduced tax rate for the purchase of a primary residence is a cornerstone of the regional tax system in Belgium. Each regional legislature has therefore sought to make it easier for people to buy their first family home. In the Flemish Region, first-time buyers are eligible for this favourable scheme provided they meet certain strict conditions. Firstly, the property must be acquired exclusively by natural persons, and must be acquired in full ownership, excluding fractional ownership. Furthermore, buyers are required to establish their primary residence there within three years[2] for an uninterrupted period of one year[3]. If these conditions are not met, first-time buyers will be required to pay additional registration duties to make up

[1] https://www.notaire.be/actualites/achat-immobilier-en-flandre-le-taux-reduit-des-droits-denregistrement-pourrait-passer-3-en-2027

[2] https://www.merciervanlanschot.be/fr-be/insights/actualit%C3%A9s-et-nouvelles/qu-est-ce-qui-change-en-flandre-et-a-bruxelles-a-partir-du-1er-janvier-2026

[3] https://be.andersen.com/en/news/purchase-of-a-sole-and-principal-residence-in-flanders-stricter-conditions-for-the-2-registration-duty-as-of-1-january-2026

BELGIQUE - Hausse des droits d'enregistrement pour les primo-acquéreurs en région flamande

A compter du 1er janvier 2027, le taux réduit des droits d'enregistrement pour l'acquisition d'une habitation propre et unique passera de 2 à 3% en région flamande en Belgique. Deux ans après avoir baissé cette taxe, le gouvernement flamand a jugé nécessaire de la revoir à la hausse pour des raisons budgétaires[1].

La mise en place d'une taxe réduite pour l'acquisition d'une habitation propre et unique constitue une pierre angulaire de la fiscalité régionale en Belgique. Chaque législateur régional a ainsi souhaité faciliter l'acquisition d'un premier logement familial. En Région flamande, les primo-acquéreurs bénéficient de ce régime avantageux moyennant le respect de certaines conditions strictes. Tout d'abord, le bien immeuble doit être acquis exclusivement par des personnes physiques et ce, en pleine propriété, à l'exclusion de l'acquisition scindée. De surcroît, les acquéreurs sont tenus d'y établir leur résidence principale dans les trois ans[2] pour une période ininterrompue d'un an[3]. Dans le cas où les conditions ne seraient pas remplies, les primo-acquéreurs seront tenus de payer des droits d'enregistrement complémentaires afin d'arriver au montant égal à la différence entre le taux ordinaire de 12% et le taux réduit.

[1] *https://www.notaire.be/actualites/achat-immobilier-en-flandre-le-taux-reduit-des-droits-denregistrement-pourrait-passer-3-en-2027*

[2] *https://www.merciervanlanschot.be/fr-be/insights/actualit%C3%A9s-et-nouvelles/qu-est-ce-qui-change-en-flandre-et-a-bruxelles-a-partir-du-1er-janvier-2026*

[3] *https://be.andersen.com/fr/news/achat-dune-habitation-unique-et-propre-en-flandre-durcissement-des-conditions-dapplication-du-droit-denregistrement-reduit-de-2-a-partir-du-1er-janvier-2026*

BELGIUM - Increase in registration duties for first-time buyers in the Flemish region

BELGIQUE - Hausse des droits d'enregistrement pour les primo-acquéreurs en région flamande

the difference between the standard rate of 12% and the reduced rate.

During the transition period, the applicable rate is determined by the date on which the preliminary sales agreement is signed, as the sale is deemed to have been completed between the parties at that precise moment. Consequently, preliminary sales agreements signed up to 31 December 2026 remain subject to the 2% rate, while those signed on or after 1 January 2027 are subject to the 3% rate, regardless of the date on which the notarial deed is executed[4]. However, this does not apply in the case of a reciprocal promise, in that the sale is only concluded upon the execution of the notarised deed. In this case, the relevant date is that of the notarial deed.

The increase in the rate of registration duties for first-time buyers in Flanders restores a degree of harmonisation with the Walloon Region, which already imposes a rate of 3% for the same tax base[5] with effect from 1 January 2025[6]. However, the Walloon Region extends the application of this reduced rate to the purchase of land for the purpose of building a family home.

21 October 2026.
Alix de La Roche Aymon | Etude notariale Actalys | Brussels (Belgium)

Lors de la période de transition, le taux applicable est déterminé par la date de signature du compromis, dès lors que la vente est réputée parfaite entre parties à ce moment précis. Ainsi, les compromis signés jusqu'au 31 décembre 2026 restent soumis au taux de 2%, tandis que ceux signés à compter du 1er janvier 2027 sont soumis au taux de 3%, indépendamment de la date de passation de l'acte notarié[4]. Ceci n'est toutefois pas valable dans le cadre d'une promesse réciproque en ce que la vente ne se forme qu'au moment de la passation de l'acte authentique. La date déterminante est, en l'espèce, celle de l'acte notarié.

La hausse du taux des droits d'enregistrement pour les primo-acquéreurs en Flandres rétablit une forme d'harmonisation avec la Région wallonne. Celle-ci impose d'ores et déjà un taux de 3% pour une même assiette fiscale[5] depuis le 1er janvier 2025[6]. Toutefois, la Région wallonne étend l'application de ce taux réduit à l'achat d'un terrain pour y construire une habitation familiale.

Le 21 octobre 2026.
Alix de La Roche Aymon | Etude notariale Actalys | Bruxelles (Belgique)



[4] https://www.notaire.be/actualites/achat-immobilier-en-flandre-le-taux-reduit-des-droits-denregistrement-pourrait-passer-3-en-2027

[5] https://www.notaire.be/immobilier/acheter-et-vendre-un-bien-immobilier/les-frais-lies-lachat/droits-denregistrement-en-region-wallonne

[6] https://wallonie.be/fr/actualites/reduction-des-droits-denregistrement-de-succession-et-de-donation

[4] *https://www.notaire.be/actualites/achat-immobilier-en-flandre-le-taux-reduit-des-droits-denregistrement-pourrait-passer-3-en-2027*

[5] *https://www.notaire.be/immobilier/acheter-et-vendre-un-bien-immobilier/les-frais-lies-lachat/droits-denregistrement-en-region-wallonne*

[6] *https://wallonie.be/fr/actualites/reduction-des-droits-denregistrement-de-succession-et-de-donation*

4 DENMARK
DANEMARK



DENMARK – Timeline about the 15% Inheritance Tax increase expected on Estates over DKK 10M

The new centre-left government in Denmark has put forward a timeline for a proposed bill to reconfigure Danish inheritance tax. According to the timeline, the proposal will be submitted before Parliament in February 2027. As a result, we expect an upsurge in *inter vivos* gifts and the establishment of companies to mitigate an increase in inheritance tax of a further 15% on estates valued over DKK 10M (€1.33M), taking it from 15% to 30% (close family links) or 36.25% to 51.25% (others).

15 October 2026
By Troels Rovsing Koch & Mette Sheraz Rovsing | Rovsing Advokater P/S | Copenhagen (Denmark)

DANEMARK – Chronologie de la hausse de 15 % de l'impôt sur les successions prévue pour les successions de plus de 10 millions de couronnes danoises

Le nouveau gouvernement de centre-gauche au Danemark a présenté le calendrier d'un projet de loi visant à réformer les droits de succession danois. D'après ce calendrier, le projet sera soumis au Parlement en février 2027. En conséquence, nous nous attendons à une recrudescence des donations entre vifs *et à la création de sociétés afin d'atténuer la hausse de 15 % des droits de succession applicables aux successions d'une valeur supérieure à 10 millions de couronnes danoises (soit 1,33 million €), ce qui portera ce taux de 15 % à 30 % (liens familiaux étroits) ou de 36,25 % à 51,25 % (autres).*

Le 15 octobre 2026
Par Troels Rovsing Koch & Mette Sheraz Rovsing | Rovsing Advokater P/S | Copenhague (Danemark)

5 PORTUGAL



PORTUGAL – Latest 2026 tax news on housing

In 2026, Portugal adopted a package of measures designed to boost construction, encourage investment in housing and expand the rental market. Decree-Law no. 97/2026 of 20 May, issued pursuant to Law No. 9-A/2026 of 6 March, introduces several measures of direct relevance to investors and professionals in the fields of property and tax law.

Tax incentives for building and letting

The legislation provides for the application of a reduced VAT rate of 6% to certain construction and renovation works on dwellings intended for owner-occupation or permanent residence, or for residential letting, subject to compliance with the applicable legal conditions and price or rent caps.

Certain types of residential rental income may also benefit from a tax rate of 10%, provided that the rent falls within the limits set out in the scheme. This scheme applies to income received up to 31 December 2029, unless a more favourable scheme applies.

PORTUGAL – Actualités fiscales 2026 en matière d'habitation

Le Portugal a adopté en 2026 un ensemble de mesures destinées à stimuler la construction, favoriser l'investissement résidentiel et développer l'offre locative. Le décret-loi n° 97/2026 du 20 mai, pris sur habilitation de la loi n° 9-A/2026 du 6 mars, introduit plusieurs dispositifs intéressant directement les investisseurs et les professionnels du droit immobilier et fiscal.

Des incitations fiscales à la construction et à la location

Le texte prévoit l'application d'une TVA réduite à 6 % à certaines opérations de construction et de réhabilitation de logements destinés à l'habitation propre et permanente ou à la location résidentielle, sous réserve de remplir les conditions légales et plafonds de prix ou de loyers applicables.

PORTUGAL – Latest 2026 tax news on housing
PORTUGAL – Actualités fiscales 2026 en matière d'habitation

The decree-law also introduces Rental Investment Contracts (*Contratos de Investimento para Arrendamento*), intended in particular to finance projects for the construction, refurbishment and acquisition of rental accommodation. These contracts may entitle the holder to various tax benefits in terms of IMI, AIMI, IMT, VAT and corporate tax, for a period of up to twenty-five years.

A specific IMT regime for non-resident purchasers

The legislation also provides for a 7.5% IMT rate on the purchase of a property by a non-resident, in principle with no exemption or reduction. Exceptions apply, particularly where the purchaser has previously been a Portuguese tax resident, becomes one within two years of the purchase, or intends to let the property for residential purposes that meet the legal requirements.

These measures underscore the importance of carrying out a preliminary analysis of each transaction in order to identify the applicable regimes and ensure that property investments in Portugal are legally and fiscally sound.

21 October 2026
Rogério Fernandes Ferreira & Romy Alfredo Bouery | RFF Lawyers | French Desk, Lisbon (Portugal)

Certains revenus locatifs résidentiels peuvent également bénéficier d'un taux d'imposition de 10 %, lorsque les loyers respectent les limites prévues par le dispositif. Ce régime concerne les revenus perçus jusqu'au 31 décembre 2029, sauf application d'un régime plus favorable.

*Le décret-loi instaure par ailleurs les Contrats d'Investissement pour la Location (*Contratos de Investimento para Arrendamento*), destinés notamment au financement de projets de construction, de réhabilitation et d'acquisition de logements locatifs. Ces contrats peuvent ouvrir droit à différents avantages fiscaux en matière d'IMI, d'AIMI, d'IMT, de TVA et d'impôt sur les sociétés, pour une durée pouvant atteindre vingt-cinq ans.*

Un régime d'IMT spécifique pour les acquéreurs non-résidents

Le texte prévoit également, pour l'acquisition d'un logement par un non-résident, un taux d'IMT de 7,5 %, en principe sans exonération ni réduction. Des exceptions sont prévues, notamment lorsque l'acquéreur a déjà été résident fiscal portugais, le devient dans les deux ans suivant l'acquisition ou destine le bien à une location résidentielle répondant aux conditions légales.

Ces mesures renforcent l'intérêt d'une analyse préalable de chaque opération afin d'identifier les régimes applicables et de sécuriser juridiquement et fiscalement les investissements immobiliers au Portugal.

Le 21 octobre 2026
Rogério Fernandes Ferreira & Romy Alfredo Bouery | RFF Lawyers | French Desk, Lisbonne (Portugal)



6 NETHERLANDS
PAYS-BAS



NETHERLANDS - Married on Paper, Single in Reality?

Introduction

The Dutch Court recently considered a request by a Dutch national to change his marital status in the Dutch Personal Records Database ("BRP" for short) from “married” to “unmarried” and to have his purported marriage declared null and void. The applicant argued that the marriage had been incorrectly registered due to a translation error by an interpreter. The court declared both requests inadmissible.

So, what happened in this particular case?

PAYS-BAS - Mariés sur papier, célibataires en réalité ?

Introduction

Un tribunal néerlandais a récemment examiné la requête d’un ressortissant néerlandais visant à faire modifier sa situation matrimoniale dans la base de données néerlandaise des registres de l’état civil (en abrégé « BRP ») afin de remplacer « marié » par « célibataire », et à faire déclarer nul et non avenu son prétendu mariage. Le requérant a fait valoir que le mariage avait été enregistré à tort en raison d’une erreur de traduction imputable à un interprète. Le tribunal a jugé ces deux requêtes irrecevables.

Alors, que s’est-il passé en l’espèce ?

NETHERLANDS - Married on Paper, Single in Reality?
PAYS-BAS - Mariés sur papier, célibataires en réalité ?

Facts of the Case

The applicant ("M") is a Dutch national residing in the Netherlands. According to the BRP, he married "F", whose nationality is unknown, in a foreign country in 2007.

M disputed the registration, claiming that he had not married F and that the entry resulted from an incorrect translation by an interpreter. He requested that the court correct his marital status and declare the marriage null and void under Article 1:71 of the Dutch Civil Code, which concerns the annulment of a marriage on grounds that include errors.

The Court's Assessment

The court explained that to determine whether a marriage could be annulled first required it to be established that a legally valid marriage had taken place.

Given the international elements of the case, the court applied the 1978 Convention on Celebration and Recognition of the Validity of Marriages. Under this Convention, a marriage validly celebrated under the law of the State where it took place is recognised as valid. Therefore, the validity of the marriage and the possibility of annulment had to be assessed under the law of the State where it was allegedly celebrated.

However, M maintained that he had not married F. No marriage certificate or declaration issued by a competent authority had been produced, nor had other evidence established that a marriage had taken place or identified the country concerned.

Les circonstances de l'affaire

Le requérant (« M ») est un ressortissant néerlandais résidant aux Pays-Bas. D'après le BRP, il s'est marié avec « F », dont la nationalité est inconnue, dans un pays étranger en 2007.

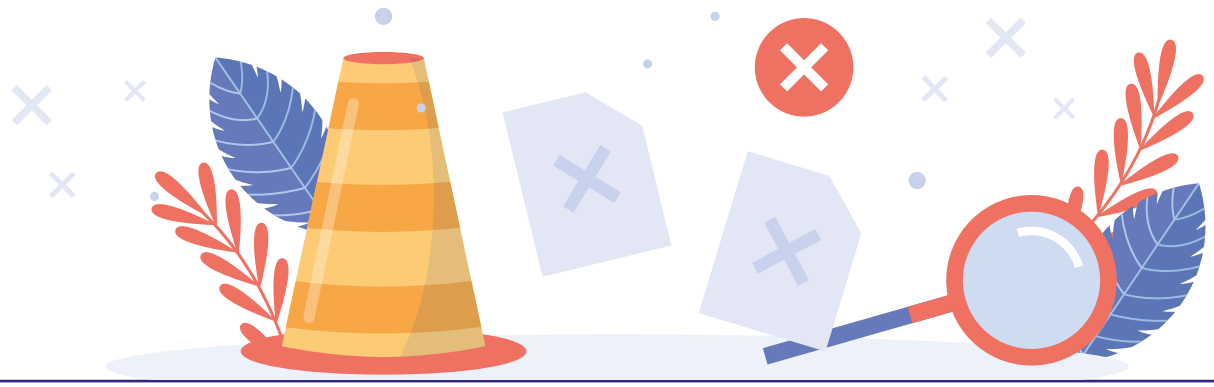
M a contesté l'enregistrement, affirmant qu'il ne s'était pas marié avec F et que cette inscription résultait d'une erreur de traduction d'un interprète. Il a demandé au tribunal de rectifier sa situation matrimoniale et de déclarer le mariage nul et non avenu en vertu de l'article 1:71 du code civil néerlandais, qui concerne l'annulation d'un mariage fondée sur des motifs incluant notamment les erreurs.

L'appréciation du tribunal

Le tribunal a expliqué que, pour déterminer si un mariage pouvait être annulé, il fallait en premier lieu établir qu'un mariage juridiquement valide avait été célébré.

Compte tenu des aspects internationaux de l'affaire, le tribunal a appliqué la Convention de 1978 sur la célébration et la reconnaissance de la validité des mariages. En vertu de cette Convention, un mariage célébré de manière valable conformément à la législation de l'État où il a eu lieu est reconnu comme valide. Par conséquent, la validité du mariage et la possibilité de son annulation devaient être appréciées au regard de la législation de l'État où il aurait été célébré.

Toutefois, M a affirmé qu'il n'avait pas épousé F. Aucun acte de mariage ni aucune déclaration délivrée par une autorité compétente n'avait été produit, et aucune autre preuve n'avait permis d'établir qu'un mariage avait eu lieu ni d'identifier le pays concerné.



NETHERLANDS - Married on Paper, Single in Reality?
PAYS-BAS - Mariés sur papier, célibataires en réalité ?

The court therefore could not establish the existence of a legally valid marriage and declared M's second request inadmissible.

The court emphasised that registration in the BRP does not, in itself, establish the legal validity of a marriage. Such registration generally takes place without substantive verification of the validity of the marriage, subject to the applicable exception concerning sham marriages. The registration itself does not create the legal consequences of a valid marriage.

Importance in practice

The decision highlights the distinction between administrative registration and the legal validity of a marriage. Anyone seeking annulment must establish that a legally valid marriage exists before the court can assess whether it may be annulled. In cross-border cases, the applicable law must also be determined, and documentary evidence of the alleged marriage may be required.

What is the takeaway? Before a person says "I do", he or she must make sure the paperwork says so. And if that person never said it, he or she must prove it!

20 October 2026
By Joep Ertem | Westvaer Notarissen | Rotterdam (Netherlands)

Le tribunal n'a donc pas pu établir l'existence d'un mariage juridiquement valide et a jugé irrecevable la deuxième requête de M.

Le tribunal a souligné que l'enregistrement au BRP ne suffit pas, en soi, à établir la validité juridique d'un mariage. En général, cet enregistrement est effectué sans vérification approfondie de la validité du mariage, sous réserve de l'exception applicable aux mariages de complaisance. L'enregistrement en lui-même ne produit pas les effets juridiques d'un mariage valide.

Importance dans la pratique

Cette décision met en exergue la distinction entre l'enregistrement administratif et la validité juridique d'un mariage. Toute personne demandant l'annulation doit établir l'existence d'un mariage juridiquement valide avant que le tribunal ne puisse se prononcer sur la possibilité de son annulation. Dans les affaires transfrontalières, il convient par ailleurs de déterminer le droit applicable, et des documents probants attestant du prétendu mariage peuvent être exigés.

Quelle conclusion en tirer ? Avant de dire « oui », il faut s'assurer que les documents officiels le mentionnent bien. Et si cette personne ne l'a jamais dit, elle doit en apporter la preuve !

20 octobre 2026
Par Joep Ertem | Westvaer Notarissen | Rotterdam (Pays-Bas)



7 SPAIN
ESPAGNE



SPAIN - Ten years' experience with the European Certificate of Succession: Disparities, delays, reluctant banks

- **A problem of timeframes:** Authenticated copies of the European Certificate of Succession (ECS) expire after **6 months** (Article 70). In Spain, this timeframe is rarely sufficient on account of the mandatory preliminary procedures (obtaining an NIE [Foreigner Identity Number] for non-residents, property valuations [*tasaciones*] and self-assessment of inheritance tax [Form 650]).Although its validity can be extended or a new copy issued, this is still the exception (and can even be a tedious process).

ESPAGNE - Dix ans de pratique du Certificat Succesoral Européen: Disparités, lenteurs, réticences bancaires

- ***Un problème de délais :*** *Les copies authentiques du Certificat Successoral Européen (CSE) expirent après 6 mois (art. 70). En Espagne, ce délai est rarement suffisant en raison des démarches préalables obligatoires (obtention du NIE pour les non-résidents, évaluations des biens* [tasaciones]*, et autoliquidation de l'impôt sur les successions [Modèle 650]). Même s'il y a une possibilité de prorogation ou d'émission d'une nouvelle copie, cela reste exceptionnel (et même fastidieux).*

SPAIN - Ten years' experience with the European Certificate of Succession: Disparities, delays, reluctant banks

ESPAGNE - Dix ans de pratique du Certificat Succesoral Européen: Disparités, lenteurs, réticences bancaires



- **The issue of the nature of rights in rem and registration in the register:**
  - On the division of a jointly owned property [*adjudicación en proidiviso*], in a **Resolution of 6 June 2024**, the DGSJFP (Directorate-General for Legal Certainty and Public Faith) held that the ECS alone is sufficient to register the heirs in the Land Register if the estate is divided into undivided shares.
  - For the partition of an inheritance [*partición material*]: The ECS is insufficient if specific properties are allocated to particular heirs. It must be supplemented by a Spanish notarial deed of acceptance and distribution [*escritura de aceptación y adjudicación*].
  - For the liquidation of the matrimonial property regime: according to a Resolution of 25 June 2024, the ECS is not the ideal legal framework for liquidating the community of property (*gananciales*). If the deceased was married under a foreign matrimonial regime, an additional document would be required to dissolve the joint marital property regime before the assets can be registered.

- ***La question de la nature des droits réels et de l'inscription au registre :***
  - *Sur le partage par quote-parts* [adjudicación en proidiviso]*, dans une* ***Résolution du 6 juin 2024*** *la DGSJFP (Direction Générale de Sécurité Juridique et Foi Publique) a considéré que le CSE suffit à lui seul pour inscrire les héritiers au Registre de la Propriété si la succession se fait par parts indivise.*
  - *Pour le partage matériel* [partición material] *: Si l'on attribue des biens immobiliers spécifiques à des héritiers déterminés, le CSE est insuffisant. Il doit être complété par un acte notarié espagnol d'acceptation et de partage* [escritura de aceptación y adjudicación]*.*
  - *Pour la liquidation du régime matrimonial : d'après une Résolution du 25 juin 2024, le CSE n'est pas le titre idéal pour liquider la communauté de biens* (gananciales)*. Si le défunt était marié sous un régime étranger il faudrait un document complémentaire pour dissoudre la société conjugale avant d'enregistrer les biens.*

SPAIN - Ten years' experience with the European Certificate of Succession: Disparities, delays, reluctant banks
ESPAGNE - Dix ans de pratique du Certificat Succesoral Européen: Disparités, lenteurs, réticences bancaires

- **A need to coordinate the autonomy of the ECS with local practices:**

  - **Resolution of 23 July 2025:** The DGSJFP affirms the principle of mutual trust. The Register can no longer systematically require the supporting documents used to draw up the ECS (which would render the regulation meaningless).

  - The Spanish Last Will and Testament Certificate (CUV) remains compulsory if the deceased owned property in Spain, in order to verify that no subsequent will has been drawn up in Spain.

- **Blocking of banking compliance processes caused purely by a lack of understanding** (sometimes): Although Article 69.4 of the regulations expressly protects third parties acting in good faith (such as banks) that release funds, Spanish compliance departments frequently block accounts due to a lack of understanding. They may wrongly demand foreign law affidavits (*dictámenes de ley extranjera*) or local deeds.

  We recently encountered a situation where a bank even required a certified translation of a death certificate, despite it already being multilingual. The bank eventually accepted the multilingual document, but the fact remains that a lack of knowledge can indeed create problems.

The DGSJFP's **Resolution of 3 April 2025** simplifies the process: for registration in the Register, a notarised translation of only the completed fields and relevant texts of the ECS is sufficient. A full translation of the pre-printed standard form is no longer required.

16 October 2026
LEXUNION ESPAÑA | Barcelona (Spain)

- ***Une nécessité de coordination de l'autonomie du CSE avec les pratiques locales :***

  - ***Résolution du 23 juillet 2025 :*** *la DGSJFP affirme le principe de confiance mutuelle. Le Registre ne peut plus exiger systématiquement les documents sous-jacents qui ont servi à établir le CSE (ce qui viderait le règlement de sa substance).*

  - *Le Certificat des Dernières Volontés espagnol (CUV) reste obligatoire si le défunt possédait des biens en Espagne, afin de vérifier qu'aucun testament postérieur n'a été rédigé en Espagne.*

- ***Des blocages des services de conformité bancaire par pure méconnaissance*** *(parfois) : Bien que l'article 69.4 du règlement protège expressément les tiers de bonne foi (comme les banques) qui libèrent des fonds, les services de compliance espagnols bloquent fréquemment les comptes par méconnaissance. Ils peuvent exiger à tort des certificats de coutume (*dictámenes de ley extranjera*) ou des actes locaux.*

  Notre pratique récente nous a même confronté à l'exigence par une banque d'une traduction assermentée d'un acte de décès pourtant plurilingue. La banque a finalement accepté l'acte plurilingue, mais il n'empêche qu'on peut effectivement se retrouver avec des obstacles par méconnaissance.

*La **Résolution du 3 avril 2025** de la DGSJFP facilite les démarches : pour l'inscription au Registre, la traduction notariée des seuls champs complétés et textes pertinents du CSE suffit. La traduction complète du formulaire type pré-imprimé n'est plus exigée.*

Le 16 octobre 2026
LEXUNION ESPAÑA | Barcelone (Espagne)

8 FRANCE



FRANCE - Article 913, paragraph 3, of the French Civil Code and the compensatory levy right

The third paragraph of Article 913 of the French Civil Code, introduced by Act No. 2021-1109 of 24 August 2021, creates a compensatory levy right (droit de prélèvement compensatoire). It applies where the deceased or one of their children is a national of, or resident in, a Member State of the European Union, and the foreign law governing the succession provides no forced heirship mechanism protecting children. In that case, each child may take from the assets located in France an amount sufficient to restore their reserved share as it would be determined under the French rules on forced heirship (*réserve héréditaire*).

This provision, considered incompatible with the EU Succession Regulation No. 650/2012, in particular with the freedom to choose one's national law, was the subject of multiple complaints to the European Commission (CPLT(2022)03325).

To uphold Article 913, France defended a restrictive reading: the levy applies only where the foreign law provides no protective mechanism for children whatsoever, even one different from forced heirship, such as English family provision. France undertook to publish this interpretation in the monthly newsletter of the "Directorate of Civil Affairs and the Seal" (*Direction des affaires civiles et du sceau*), which is circulated to notaries and other regulated professions, while the Commission, for its part, will publish it on the e-Justice portal, in the "Succession – France" section. Taking note of this interpretation, the Commission considered the incompatibility resolved and closed the case.

FRANCE - L'article 913, alinéa 3 du Code civil et le droit de prélèvement compensatoire

L'article 913, alinéa 3, du Code civil, issu de la loi n° 2021-1109 du 24 août 2021, crée un droit de prélèvement compensatoire. Il s'applique lorsque le défunt ou l'un de ses enfants est ressortissant d'un État membre de l'Union européenne ou y réside, et que la loi étrangère applicable à la succession ne prévoit aucun mécanisme réservataire protecteur des enfants. Chaque enfant peut alors prélever sur les biens situés en France de quoi reconstituer sa réserve telle qu'elle serait déterminée par les règles de réserve héréditaire française.

Ce texte, jugé contraire au règlement Successions n° 650/2012, notamment à la liberté de choisir sa loi nationale, a fait l'objet de plaintes multiples devant la Commission européenne (CPLT(2022)03325).

Pour valider l'article 913, la France en a défendu une lecture restrictive : le prélèvement ne joue que si la loi étrangère ne connaît aucun mécanisme protecteur des enfants, même différent de la réserve, comme les Family Provisions *anglaises. La France s'est engagée à publier cette interprétation dans sa lettre mensuelle de la « Direction des affaires civiles et du sceau » (diffusée aux notaires et professions réglementées) et la Commission, de son côté, la publiera sur le portail e-Justice, rubrique succession-France. Prenant acte de cette interprétation, la Commission a estimé l'incompatibilité résolue et a clos le dossier.*

FRANCE - Article 913, paragraph 3, of the French Civil Code and the compensatory levy right

FRANCE - L'article 913, alinéa 3 du Code civil et le droit de prélèvement compensatoire

As a result, the third paragraph of Article 913 survives, but its scope is significantly reduced, since most foreign legal systems provide some alternative form of protection. However, this interpretation by the French government is not binding on French courts, just as the Commission's position is not binding on the CJEU. A different position could therefore be taken in litigation brought before the French or European courts.

Timeline	
Date	**Step**
15 Feb 2023	Acknowledgement of receipt of the multiple complaint
11 Dec 2023	Request for information from the European Commission to the French authorities
12 Feb 2024	France's response. Public notice issued on 29 Feb 2024, supplemented in December 2024.
22 Jul 2025	The Commission raises its concerns: the legal uncertainty created for citizens and practitioners. It proposes alternative measures.
13 Oct 2025	France sets out the legislature's objectives and the intended application of the provision.
4 Dec 2025	The Commission proposes publishing these explanations to remove the uncertainty.
21 Jan 2026	France agrees to the publication.
7 May 2026	France undertakes to circulate these explanations to notaries.
1–4 Jun 2026	Pre-closure letter. The complainants have 4 weeks to submit new evidence.
28 Jul 2026	**Closure letter** for the multiple complaint, as the complainants did not respond to the pre-closure letter.

2 November 2026
By Pascal Julien Saint-Amand and Anaïs Fiquet | Althémis
Paris (France)

En conséquence, l'article 913, alinéa 3, survit, mais son champ se réduit fortement, la plupart des droits étrangers connaissant une protection alternative. Cette interprétation du gouvernement français ne lie toutefois pas le juge français, de même que la position de la Commission ne lie pas la CJUE. Une position différente pourrait ainsi être retenue lors d'un dossier contentieux porté devant la justice française ou européenne.

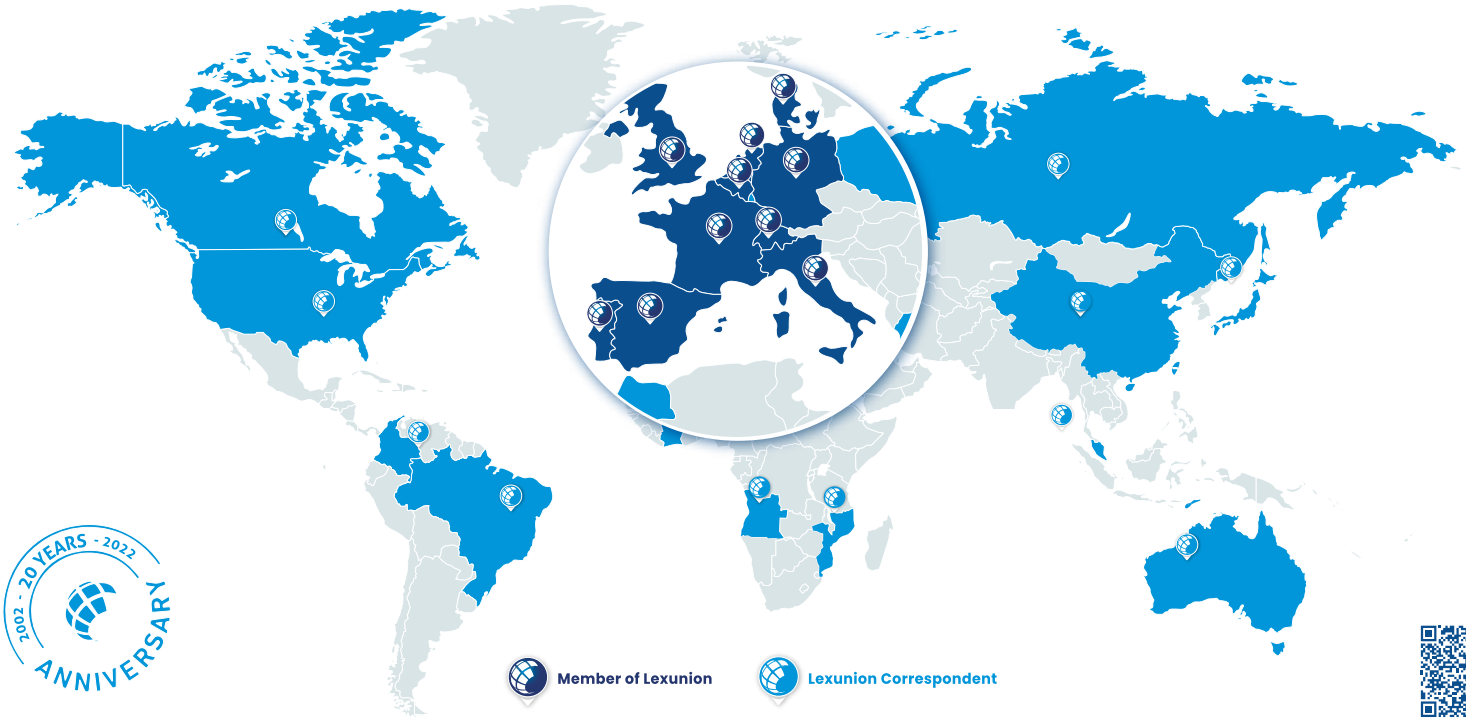
Chronologie	
Date	***Étape***
15 févr. 2023	*Accusé de réception de la plainte multiple*
11 déc. 2023	*Demande d'informations de la Commission européenne aux autorités françaises*
12 févr. 2024	*Réponse de la France. Avis public le 29 févr. 2024, complété en décembre 2024.*
22 juill. 2025	*La Commission fait part de ses préoccupations : l'insécurité juridique créée pour les citoyens et les praticiens. Elle propose des mesures alternatives.*
13 oct. 2025	*La France explique les objectifs du législateur et l'application voulue du texte.*
4 déc. 2025	*La Commission propose de publier ces explications pour lever l'insécurité*
21 janv. 2026	*La France accepte la publication*
7 mai 2026	*La France s'engage à diffuser ces explications aux notaires*
1er au 4 juin 2026	*Lettre de préclôture. Les plaignants ont 4 semaines pour apporter des éléments nouveaux*
28 juill. 2026	***Lettre de clôture** de la plainte multiple en l'absence de retour des plaignants à la suite de la lettre de préclôture.*

Le 2 Novembre 2026
Par Pascal Julien Saint-Amand etAnaïs Fiquet | Althémis
Paris (France)

lexunion
International Legal & Notarial Network

Expanding Legal Horizons

International network of legal and tax experts



2002 - 20 YEARS - 2022 ANNIVERSARY

FRANCE
www.lexunion.com/groupe-althemis
www.lexunion.com/France

ITALY
www.lexunion.com/insignum

BELGIUM
www.lexunion.com/Belgium

UNITED KINGDOM
www.lexunion.com/United-Kingdom

PORTUGAL
www.lexunion.com/Portugal

SWITZERLAND
www.lexunion.com/swisnot

SPAIN
www.lexunion.com/lexunion-espana

THE NETHERLANDS
www.lexunion.com/Netherlands

GERMANY
www.lexunion.com/Germany

DENMARK
www.lexunion.com/Denmark