



SOCIEDADE DE ADVOGADOS, SP,RL
ROGÉRIO FERNANDES FERREIRA
& ASSOCIADOS



Nº26/23

NEWSLETTER

AS AQUISIÇÕES IMOBILIÁRIAS COM CRIPTOMOEDAS EM PORTUGAL

This Information is intended for general distribution to clients and colleagues and the information contained herein is provided as a general and abstract overview. It should not be used as a basis on which to make decisions and professional legal advice should be sought for specific cases. The contents of this Information may not be reproduced, in whole or in part, without the express consent of the author. If you should require further information on this topic, please contact contact@rfflawyers.com.

*

This Information is sent in compliance with articles 22 and 23 of Decree-Law no. 7/2004, of 7 January, regarding unsolicited e-mails. If you wish to be removed from our mailing list and avoid similar future communications, please send an email with "Remove" to the email address newsletter@rffadvogados.com.

Legal 500 – Band 1 Tax "Portuguese Law Firm"/ Band 1 Tax "RFF Leading Individual" and highlighted in "Hall of Fame", 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019
Chambers & Partners – Band 1 Tax "RFF Ranked Lawyer", 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 and Band 1 "Private Wealth Law" - HNW "RFF Ranked Lawyer", 2018
International Tax Review – "Best European Newcomer" (shortlisted) 2013 / "Tax Controversy Leaders", 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 / "Indirect Tax Leaders", 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 / "Women in Tax Leaders Guide", 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 / "European Best Newcomer", 2016 / "Tax Firm of the Year", "European Tax Disputes of the Year" and "European Indirect Tax Firm of the Year", (shortlisted) 2017
Best Lawyers – "RFF Tax Lawyer of the Year", 2014 / "Recommended Lawyers", 2015, 2016, 2017, 2018
Who's Who Legal – "RFF Corporate Tax Adviser of the Year", 2013, 2015, 2016 / "RFF Corporate Tax Controversy Thought Leader", 2017 "Corporate Tax: Advisory and Controversy", 2017, 2018, 2019
Legal Week – RFF was the only Portuguese in the "Private Client Global Elite Lawyers" 2018, 2019
STEP Private Clients Awards - RFF "Advocate of the Year 2019" (shortlisted)
IBFD Tax Correspondent Angola, Mozambique and East-Timor, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020

SUMÁRIO

A Ordem dos Notários comunicou que será publicado um regulamento interno que visa regular as aquisições imobiliárias realizadas através de criptomoedas, nos casos em que não ocorra a sua conversão para moeda que goza de curso legal.



www.rfflawyers.com
Avenida da Liberdade, 136 – 3º e 4º (Receção)
1250-146 Lisboa • Portugal
Rua Eng.ª Ferreira Dias n.º 924
4100-241 Porto
T: +351 215 915 220 • F: +351 215 915 244

INTRODUÇÃO

A existência de um número considerável de comerciantes e prestadores de serviços que aceitam criptomoedas como meio de pagamento, não é uma novidade em Portugal. Contudo, as aquisições de imóveis com criptomoedas, apesar de comum em jurisdições estrangeiras já há algum tempo, apenas ganhou relevo no plano nacional recentemente.

Apesar de não o ser, Portugal continua a ser considerado por muitos investidores estrangeiros, quer particulares quer empresas, como um “paraíso fiscal”.

De facto, sem prejuízo do recente quadro normativo aplicável às criptomoedas, que deu entrada com a Lei de Orçamento de 2023, Portugal continua a ser um dos países com uma tributação menos gravosa para os titulares de rendimentos decorrentes destes ativos (tome-se por exemplo, a exclusão de tributação para os ganhos decorrentes de ativos detidos por mais de um ano), o que tem contribuído para que muitos investidores estrangeiros optem por se mudarem para Portugal.

Paralelamente, muitos destes investidores têm procurado, junto das conservatórias nacionais, perceber

como se processam, em Portugal, as aquisições imobiliárias com criptomoedas, o que desencadeou a recente pronúncia da Ordem dos Notários sobre esta questão.

AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS COM CRIPTOMOEDAS EM PORTUGAL

No contexto internacional, como já referido, Portugal é tido como um destino atrativo para os investidores de criptomoedas o que, conseqüentemente, tem despoletado a crescente procura de esclarecimentos quanto aos procedimentos práticos e legais aplicáveis às aquisições de bens imobiliários com criptomoedas.

Recentemente, o Bastonário da Ordem dos Notários pronunciou-se no sentido de alertar para a relevância e necessidade do legislador nacional avançar com a regulamentação desta questão.

No entanto, considerando que não existe nenhum preceito legal que impeça a aquisição de imóveis com criptomoedas, a Ordem dos Notários decidiu avançar com a elaboração de um regulamento interno que proporcionará, aos seus profissionais, orientações detalhadas a adotar no âmbito deste tipo de transações, onde

o risco para efeitos de prevenção de branqueamento de capitais é significativo.

Por outro lado, notamos que a aquisição de um imóvel com criptomoedas, sem que se proceda à sua conversão prévia em moeda que goza de curso legal, traduz-se num típico contrato de permuta.

Assim, de acordo com as recentes informações divulgadas pela Ordem dos Notários, a referida regulamentação passará a prever que as aquisições imobiliárias através de criptomoedas deverão assumir a forma permutas de imóveis realizadas com criptomoedas devem observar determinados procedimentos prévios de comunicação, nomeadamente:

- a prévia comunicação ao notário, dos dados de identificação das partes, do preço e tipo de criptomoeda envolvida;
- a entrega de cópias dos registos das criptomoedas (desde a sua aquisição até ao momento da celebração da permuta) e, bem assim, das respetivas carteiras de armazenamento;

Estes dados terão de ser facultados até cinco dias antes da data prevista para a celebração da escritura de permuta,

pois, os notários deverão comunicá-los ao Departamento Central de Investigação e Ação Penal e à Unidade de Informação Financeira.

Nas situações em que os negócios celebrados excedam o montante de € 200.000, e considerando a elevada volatilidade do mercado das criptomoedas, os notários terão, também, de comparar o valor das criptomoedas à data do contrato-promessa e o seu valor à data da escritura, por forma a descartarem eventuais suspeitas de branqueamento de capitais.

Por fim, apesar de não ser uma novidade em Portugal, refira-se que no caso das aquisições imobiliárias realizadas com criptomoedas que sejam convertidas em moeda que goza de curso legal na data da escritura, o procedimento continuará a ser idêntico ao da celebração de um contrato de compra e venda tradicional.

CONCLUSÕES

Fica, assim, claro que em Portugal as aquisições imobiliárias com criptomoedas podem realizar-se: *(i)* através da celebração de um contrato de permuta, com regras específicas para o efeito ou *(ii)* através da celebração de um contrato de compra e venda tradicional

(apenas nos casos em que a aquisição é realizada após a conversão de criptomoedas para moeda que goza de curso legal).

Neste domínio, a Ordem dos Notários será a primeira entidade com competências para supervisionar a prevenção do branqueamento de capitais a avançar com regulamentação específica sobre as criptomoedas.

Não obstante o (ainda que pequeno) progresso, o ideal seria o legislador consagrar um quadro legal específico para este tipo de transações, por forma a promover maior segurança jurídica para as partes e, bem assim, permitir maior controlo sobre o branqueamento de capitais.

Lisboa, 21 de março de 2023

Rogério M. Fernandes Ferreira
Duarte Ornelas Monteiro
Joana Marques Alves
Ricardo Miguel Martins
Marta Cabugueira Leal
João Rebelo Maltez
Bárbara Teixeira Neves
Raquel Silva Simões

(Private Clients Team)

www.rfflawyers.com