



Nº26/23

# NEWSLETTER

## ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES AVEC CRYPTO-MONNAIES AU 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](mailto: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](mailto:newsletter@rffadvogados.com).

\*\*\*

Legal 500 – Band 1 Tax "Portuguese Law Firm"/ Band 1 Tax "RFF Leading Individual" and highlighted in "Hall of Fame" from 2013 to 2022  
Chambers & Partners – Band 1 Tax "RFF Ranked Lawyer" from 2013 to 2023  
International Tax Review (ITR global awards) – Tax Controversy Leaders" from 2014 to 2022 / "Indirect Tax Leaders", 2015 – 2022 / "Women in Tax Leaders Guide", 2015 - 2022  
Best Lawyers – "Recommended Lawyers", from 2015 to 2022  
Who's Who Legal – "Corporate Tax: Advisory and Controversy" from 2017 to 2023  
Legal Week – RFF was the only Portuguese in the "250 Private Client Global Elite Lawyers" 2018  
STEP Private Clients Awards - RFF "Advocate of the Year" & People's Choice – Trusted Advisor of the Year". (shortlisted) from 2019 to 2022  
IBFD Tax Correspondent Angola, Mozambique and East-Timor, from 2013

### RÉSUMÉ

L'Ordre des notaires a annoncé qu'il allait publier un règlement interne visant à encadrer les acquisitions immobilières réalisées au moyen de crypto-monnaies, dans les cas où leur conversion en monnaie légale n'a pas lieu

## INTRODUCTION

L'existence d'un nombre considérable de commerçants et de prestataires de services qui acceptent les crypto-monnaies comme moyen de paiement n'est pas nouvelle au Portugal. Toutefois, l'achat de biens immobiliers avec des crypto-monnaies, bien que courant dans les juridictions étrangères depuis un certain temps, n'a que récemment pris de l'importance au niveau national.

Bien que ce ne soit pas le cas, le Portugal est encore considéré par de nombreux investisseurs étrangers, particuliers et entreprises, comme un "paradis fiscal".

En effet, sans préjudice du récent cadre réglementaire applicable aux crypto-monnaies, entré en vigueur avec la loi du Budget de l'État pour 2023, le Portugal continue d'être l'un des pays où l'imposition est la moins lourde pour les détenteurs de revenus issus de ces actifs (prenons par exemple l'exonération de l'imposition des gains issus d'actifs détenus depuis plus d'un an), ce qui a contribué à ce que de nombreux investisseurs étrangers choisissent de s'installer au Portugal.

Dans le même temps, beaucoup de ces investisseurs ont cherché à comprendre comment les acquisitions

immobilières avec des crypto-monnaies sont traitées au Portugal, ce qui a déclenché la récente prise de position de l'Ordre portugaise des notaires sur cette question.

## ACQUISITION DE BIENS IMMOBILIERS AVEC DES CRYPTO-MONNAIES AU PORTUGAL

Dans le contexte international, comme nous l'avons déjà mentionné, le Portugal est considéré comme une destination attrayante pour les investisseurs en crypto-monnaies, ce qui, par conséquent, a déclenché une demande croissante de clarifications concernant les procédures pratiques et juridiques applicables aux acquisitions immobilières avec des crypto-monnaies.

Récemment, le président de l'Association des notaires nous a alertés sur la pertinence et la nécessité pour le législateur national d'avancer dans la réglementation de cette question.

Toutefois, considérant qu'aucun précepte légal n'empêche l'acquisition d'un bien immobilier avec des crypto-monnaies, l'Ordre des notaires a décidé de procéder à l'élaboration d'un règlement interne qui fournira à ses professionnels des lignes directrices détaillées à adopter dans le cadre de ce type de transaction, où le risque pour la

prévention du blanchiment d'argent est important.

D'autre part, nous constatons que l'acquisition d'un bien immobilier avec des crypto-monnaies, sans sa conversion préalable en monnaie légale, se traduit par un contrat d'échange typique.

Ainsi, selon les récentes informations diffusées par l'Ordre des notaires, la réglementation précitée prévoira désormais que les acquisitions immobilières par le biais de crypto-monnaies doivent prendre la forme des échanges immobiliers réalisés avec des crypto-monnaies doivent respecter certaines procédures de communication préalables, à savoir:

- La communication préalable au notaire des données d'identification des parties, du prix et du type de crypto-monnaie concerné;
- La remise de copies des registres de crypto-monnaies (depuis leur acquisition jusqu'au moment de la conclusion de l'échange) ainsi que des portefeuilles de stockage respectifs;

Ces données devront être fournies jusqu'à cinq jours avant la date prévue pour l'exécution de l'acte d'échange, car les notaires devront les communiquer au Département central d'enquête

et d'action pénale et à l'Unité de renseignement financier.

Dans les situations où les transactions conclues dépassent le montant de 200.000 €, et compte tenu de la forte volatilité du marché des crypto-monnaies, les notaires devront également comparer la valeur des crypto-monnaies à la date du compromis de vente et leur valeur à la date de l'acte, afin d'écartier tout soupçon de blanchiment d'argent.

Enfin, bien qu'il ne s'agisse pas d'une nouveauté au Portugal, il convient de noter que dans le cas d'acquisitions immobilières réalisées avec des crypto-monnaies converties en monnaie légale à la date de l'acte, la procédure restera identique à l'exécution d'un contrat d'achat et de vente traditionnel.

## **CONCLUSIONS**

Il est donc clair qu'au Portugal, les acquisitions immobilières avec des crypto-monnaies peuvent être réalisées : (i) en concluant un contrat d'échange, avec des règles spécifiques à cet effet, ou (ii) en concluant un contrat d'achat et de vente traditionnel (uniquement dans les cas où l'acquisition est réalisée après la conversion des crypto-monnaies en monnaie légale).

Dans ce domaine, l'Ordre des notaires sera la première entité ayant des compétences en matière de surveillance de la prévention du blanchiment d'argent à proposer une réglementation spécifique sur les crypto-monnaies.

En dépit de ces progrès (bien que modestes), le législateur aurait idéalement dû consacrer un cadre juridique spécifique à ce type de transactions, afin de promouvoir une plus grande sécurité juridique pour les parties et de permettre également un meilleur contrôle du blanchiment d'argent.

\*\*\*

Lisbonne, 21 mars 2023

Rogério 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](http://www.rfflawyers.com)