

L'acquisition immobilière en cryptomonnaie : réalité ou virtualité ?

La cryptomonnaie, appelée aussi cryptoactif, est uniquement accessible sur internet et utilisable dans le monde entier. Elle permet d'acheter des biens ou des services tels que des voyages, des jeux, des loisirs,... La question qui se pose est de savoir si un achat immobilier est possible avec de la cryptomonnaie ? La réponse est affirmative en théorie car en pratique le recours à une cryptomonnaie pour acquérir un bien immobilier est loin d'être simple.

DÉFINITION

La cryptomonnaie, dont les plus connues actuellement sont le Bitcoin et l'Ethereum, est un actif numérique qui est défini, en France, comme « toute représentation numérique d'une valeur qui n'est pas émise ou garantie par une banque centrale ou par une autorité publique, qui n'est pas nécessairement attachée à une monnaie ayant cours légal et qui ne possède pas le statut juridique d'une monnaie, mais qui est acceptée par des personnes physiques ou morales comme un moyen d'échange et qui peut être transférée, stockée ou échangée électroniquement » (article L 54-10-1 du Code monétaire et financier issu de la loi relative à la croissance et la transformation des entreprises du 22 mai 2019).

QUELQUES CHIFFRES

5 023 cryptomonnaies en circulation dans le monde en 2021 (Source : Bercy)

23 642 cryptomonnaies, pour une valeur de **1 079,1** milliards au 26 avril 2023 (source : CoinMarketCap)

PAYER LE PRIX DE VENTE EN CRYPTOMONNAIE

Sur le plan juridique, une cryptomonnaie n'est pas une monnaie puisqu'elle ne dépend d'aucune institution, ne bénéficie d'aucun cours légal et n'est pas encadrée par les banques ou les États. Une cryptomonnaie n'est pas non plus une monnaie électronique (article L 315-1 du Code monétaire et financier).

EN THÉORIE

En France, la monnaie ayant cours légal est l'euro (article L 111-1 du code monétaire et financier). Ainsi, **un commerçant peut refuser un paiement en cryptomonnaie alors qu'il n'a pas le droit de refuser un paiement en euros**. De la même façon, un acquéreur immobilier ne peut pas imposer le paiement en cryptomonnaie au vendeur. Toutefois, si le vendeur l'accepte, rien n'interdit de l'utiliser pour le paiement du prix. En France, il est donc possible, en théorie, d'acheter ou de vendre un bien immobilier en cryptomonnaie.

EN PRATIQUE

En pratique, c'est plus délicat car **le notaire n'a pas le droit d'accepter les cryptomonnaies comme moyen de paiement pour une vente immobilière**. Précisons qu'en principe, le notaire centralise les fonds en son étude et ne remet le prix payé au vendeur qu'après le transfert de propriété du bien immobilier. Or, si le bien immobilier est payé en cryptomonnaie, le notaire ne peut pas recevoir ce paiement. Le paiement en dehors de sa comptabilité peut être une solution mais elle est peu sécurisante pour le vendeur. Certains professionnels préconisent que le notaire valide, quelques heures après la signature de l'acte, la vente par un acte de quittance constatant tous les effets de la vente en annexant directement à l'acte de vente les relevés de compte du vendeur (acte de vente avec paiement à terme et réserve de propriété et de jouissance). Contrairement à la monnaie ayant cours légal (ou « monnaie fiat »), la cryptomonnaie n'obéit qu'à la loi de l'offre et de la demande : plus une cryptomonnaie est réputée et plus sa demande augmente. Quel que soit le cours, le marché des cryptomonnaies est complètement libre et reste ouvert 24h/24, 7j/7. Le cours augmente ou diminue brusquement, c'est pourquoi la cryptomonnaie est qualifiée de hautement « volatile ». Ainsi, toute cryptomonnaie peut subir des fluctuations importantes entre l'avant-contrat et la signature de l'acte définitif. Vendeur et acquéreur subiront ce risque. Il est donc, notamment, **indispensable de définir la contre-valeur du bien immobilier en euros au préalable**.

LES FRAIS D'ACTE ET DROITS D'ENREGISTREMENT : EN EUROS SEULEMENT

Les droits de mutation correspondant aux taxes imposées par les collectivités locales et l'État lors d'une vente immobilière ainsi que les émoluments du notaire doivent être acquittés en euros. Au jour de la signature de la vente, la contre-valeur de la cryptomonnaie (ex : bitcoin) doit donc être indiquée en euros. Comme la cryptomonnaie (ou cryptoactif) n'est pas une monnaie légale, le notaire ne peut pas garder, en tant que séquestre, un somme versée en cryptomonnaie par ses clients. Comme les droits d'enregistrement et les émoluments, l'indemnité d'immobilisation doit donc être obligatoirement payée en euros lors de la promesse de vente.

Il n'est pas possible de payer les droits d'enregistrement dus au Trésor public en cryptomonnaie mais la fiscalité d'une vente en cryptomonnaie ne se limite pas aux droits de mutation.

LE RECOURS AU PRÊT EN CRYPTOMONNAIE

Il est possible de contracter un prêt en cryptomonnaie dès lors que l'opération est gérée par une plateforme dédiée sans avoir à recourir à un établissement bancaire. L'octroi d'un prêt en cryptomonnaie est basé sur le volume de cryptomonnaie que possède l'emprunteur. Ainsi, outre la simplification des démarches administratives, l'acquéreur emprunteur ne risque pas de se voir refuser l'obtention d'un prêt immobilier par une banque. Un tel prêt peut être intéressant pour compléter un apport financier fait en euros par exemple mais attention, toutefois, aux conditions et règles imposées par la plateforme.

LA FLAT TAX

Le paiement en cryptomonnaie entraîne pour l'acquéreur le paiement de la flat tax sur la plus-value qu'il réalisera éventuellement sur la différence entre la valeur de la cryptomonnaie au jour de l'entrée dans son patrimoine et celle au jour de l'acquisition de l'immeuble. En effet, le vendeur de cryptomonnaie (l'acquéreur immobilier) doit obligatoirement s'acquitter de la flat tax à savoir l'imposition des plus-values à un taux de 30% au moment de la revente, s'il réalise une plus-value sur ses actifs numériques. La flat tax correspond au Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU) des plus-values mobilières. L'article 150 VH bis du Code général des impôts précise que sont imposées les cessions à titre onéreux d'actifs numériques c'est à dire suite à des échange d'actifs numériques contre une monnaie ayant cours légal (en convertissant des cryptomonnaies en euros par exemple) ou suite à un achat d'un bien ou d'un service en actifs numériques (en payant une note de restaurant avec de la cryptomonnaie par exemple). Pour conclure, les échanges entre deux cryptomonnaies ne sont pas imposables pour les particuliers mais ils le sont quand il y a échange d'actifs numériques contre une monnaie ayant cours légal ou quand il y a achat d'un bien.

Si le vendeur immobilier est redevable de l'impôt sur la plus-value immobilière, il se calcule en prenant en compte la contre-valeur en euros des cryptomonnaies le jour de la signature de la vente du bien immobilier.

SOUS L'OEIL DE TRACFIN

Pour toute transaction, afin de respecter les obligations en matière de Lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme (LCB-FT), les notaires et agents immobiliers doivent vérifier l'identité de l'acquéreur et du vendeur ainsi que l'origine des fonds. Le dispositif LCB-FT mis en place repose sur une évaluation des risques que le professionnel doit effectuer pour chaque client ou opération, le conduisant à opérer des vérifications plus ou moins poussées. Les vérifications réalisées par les notaires doivent être les plus concrètes possibles. Ainsi, collecter des informations sur l'origine des fonds implique de se renseigner sur l'origine économique des fonds, c'est-à-dire la façon dont l'opération a été financée. Le notaire engage sa responsabilité quant à l'origine des fonds. Au moindre soupçon, il doit faire une déclaration auprès du service Tracfin (*service de Traitement du renseignement et action contre les circuits financiers clandestins*), ce qui est souvent le cas lorsque le paiement est réalisé en dehors de sa comptabilité.

En matière de cryptomonnaie, il paraît difficile voire impossible pour le notaire de vérifier l'origine des fonds. En effet, la transaction en cryptomonnaie se traduit par une suite de chiffres et de lettres et si le notaire est dans l'incapacité de déterminer l'origine des fonds utilisés, il doit effectuer une déclaration auprès du service Tracfin. Il faut alors attendre la réponse de ce dernier avant de réaliser la vente définitive, ce qui peut être long. D'après un document émis par le service Tracfin (« *lignes directrices sur l'obligation de déclaration à tracfin* » 2018), la vente immobilière théorique réglée en bitcoins (ou une autre cryptomonnaie) serait « *une opération complexe et sophistiquée pour lesquels les risques sont élevés. Elle exigerait un examen renforcé des notaires pour s'assurer de l'origine et de la destination des fonds* ». Enfin, suite à une déclaration auprès du service Tracfin, l'acquéreur risque bien souvent un contrôle fiscal.

Fiche pratique rédigée par Nathalie Quiblier, journaliste juridique