



Dominique Boillat- Consulting financier, immobilier et fiscal

NEWSLETTER – SEPTEMBRE 2020



Nouvelle loi contre le blanchiment d'argent Entrée en vigueur au 01.09.2020

Les agents immobiliers portugais soumis à de nouvelles règles avec obligation de déclarer les transactions à l'IMPIC tous les trimestres
(*INSTITUT DES MARCHÉS PUBLICS, DE L'IMMOBILIER ET DE LA CONSTRUCTION*)

- <http://www.impic.pt/impic/>
- <https://eportugal.gov.pt/entidades/instituto-dos-mercados-publicos-do-imobiliario-e-da-construcao-i.p.-impic-i.p.->

Cher client,

Nous espérons que la reprise se passe au mieux pour vous en ces périodes difficiles.

Nombre d'entre vous ont déjà ou vont investir prochainement dans ce merveilleux pays et il est toujours intéressant de suivre l'évolution des lois, des règles en vigueur afin que ces investissements se passent bien dans le respect de ces dernières et en connaissance de cause.

Nous avons, bien entendu, un portefeuille de biens à votre disposition et également nos équipes de juristes sur place.

En restant à votre disposition pour un premier entretien sur le sujet et en vous souhaitant belle fin d'été.

Prenez soin de vous et à très bientôt



Dominique Boillat- Consulting financier, immobilier et fiscal

Nouvelle loi contre le blanchiment d'argent **Entrée en vigueur au 01.09.2020**

Les agents immobiliers portugais soumis à de nouvelles règles avec obligation de déclarer les transactions à l'IMPIC tous les trimestres (INSTITUT DES MARCHÉS PUBLICS, DE L'IMMOBILIER ET DE LA CONSTRUCTION)

- <http://www.impic.pt/impic/>
- <https://eportugal.gov.pt/entidades/instituto-dos-mercados-publicos-do-imobiliario-e-da-construcao-i.p.-impic-i.p.->

Les entreprises du secteur immobilier doivent, depuis le 1er septembre 2020, répondre à de **nouvelles règles devant le régulateur.**

En vertu de la nouvelle loi anti-blanchiment, **toutes les transactions impliquant l'achat, la vente et la location de biens immobiliers au Portugal**, entre autres, devront désormais être déclarées trimestriellement à l'IMPIC - Instituto dos *Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção*. **Jusqu'à présent, cette obligation de déclaration était semestrielle.**

Les autres nouveautés :

Publiée dans le [Diário da República le 31 août 2020](#), la loi 58/2020 transpose en droit portugais la directive (UE) 2015/849 relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins du blanchiment de capitaux ou du financement du terrorisme, et la directive (UE) 2018/1673 relative à la lutte contre le blanchiment de capitaux par le droit pénal, en **prévoyant que toutes les activités immobilières auxquelles elles participent doivent être déclarées à l'IMPIC par les sociétés dans un délai maximum de trois mois, en détaillant toutes les informations sur chaque transaction et contrat de bail effectué.**

L'objectif du législateur dans cette réduction du délai de l'obligation de transparence (trois mois au lieu de six) est d'assurer un meilleur contrôle des éventuels cas de blanchiment de capitaux, afin que l'IMPIC puisse effectuer une analyse plus rapide de l'entreprise et les signaler aux autorités dès qu'il y a soupçon de blanchiment.



Dominique Boillat- Consulting financier, immobilier et fiscal

Afin de renforcer ce contrôle, l'Autorité fiscale et douanière mettra, pour sa part, à la disposition de l'IMPIC les informations dont elle dispose concernant les obligations incombant aux entités exerçant des activités immobilières.

Quelles sont les entreprises couvertes et quelles sont les données à déclarer ?

Sous ce régime, les activités immobilières ou de médiation immobilière, **l'achat, la vente, l'achat pour la revente ou l'échange de biens immobiliers, la location et la promotion immobilière** sont envisagés, comme déterminé par la loi qui a modifié, entre autres, la loi n° 83/2017, du 18 août - qui établit des mesures pour lutter contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme - et la loi n° 89/2017, du 21 août - qui a approuvé le régime juridique du Registre central du bénéficiaire effectif (RCBE).

Une autre nouveauté de la nouvelle loi est que les sociétés d'investissement et de gestion immobilière (SIGI- *Sociedades de Investimento e Gestão Imobiliária*), dont le siège est situé sur le territoire national, seront également visées par ce régime, étant soumises à la surveillance de la Commission du marché des valeurs mobilières (CMVM).

Les communications obligatoires sont effectuées exclusivement par voie électronique au moyen des formulaires disponibles sur le site web correspondant (www.impic.pt). Les éléments suivants sont notamment en cause :

- **L'identification claire des personnes impliquées dans la transaction d'achat et de vente**
 - **Le montant global de l'opération juridique et la valeur de chaque bien négocié**
 - **La mention des titres représentatifs respectifs**
 - **L'identification claire des moyens de paiement utilisés, avec indication, le cas échéant, des numéros des comptes de paiement utilisés**
 - **L'identification de la propriété**
-
- Dans le cas des baux, **seuls les contrats portant sur un montant de loyer égal ou supérieur à 2 500 euros par mois** doivent être déclarés, avec indication de la durée.
 - Qui transpose en droit national la directive (UE) 2015/849 relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins du blanchiment de capitaux ou du financement du terrorisme et la directive (UE) 2018/1673 relative à la lutte contre le blanchiment de capitaux par le droit pénal.



Autres obligations auxquelles le secteur immobilier doit répondre

La nouvelle loi intervient un peu plus d'un an après l'entrée en vigueur du nouveau règlement (276/2019, du 26 mars, de l'IMPIC, I. P., en vigueur depuis le 26 juin 2019) qui a déjà déterminé un ensemble de devoirs de ce type, conformes à la loi 83/2017, et dont les règles sont résumées ci-dessous :

Par exemple, **les entités opérant dans le secteur immobilier sont depuis lors tenues de recueillir les données d'identification de leurs clients, de chacune des parties impliquées dans la transaction immobilière et, le cas échéant, de leurs représentants**, notamment lorsqu'elles établissent des relations d'affaires ou effectuent **des transactions** occasionnelles pour un **montant égal ou supérieur à 15 000 euros**, que la transaction soit effectuée **par le biais d'une seule opération ou de plusieurs opérations apparemment liées entre elles**.

Les procédures d'identification doivent être effectuées avant l'exécution des transactions ou, s'il existe un contrat à ordre, avant l'exécution de ce dernier.

Les bénéficiaires effectifs pour le compte desquels les parties à la transaction agissent ou qui contrôlent en dernier ressort les parties lorsqu'elles sont des personnes morales ou des entités juridiques doivent également être identifiés.

Sources : Idealista news du 10.09.2020