



Fiscalité de l'achat immobilier en cryptomonnaie

Actualité législative publié le 18/02/2025, vu 184 fois, Auteur : [Maître Elias BOURRAN](#)

L'essor des cryptomonnaies permet désormais d'acheter des biens immobiliers en cryptomonnaies. Ces transactions sont soumises à des règles fiscales strictes en France et des obligations déclaratives.

Fiscalité de l'achat immobilier en cryptomonnaie

Introduction

L'utilisation des cryptomonnaies pour l'achat immobilier est en plein essor. Bitcoin, Ethereum et d'autres actifs numériques offrent des transactions rapides, sans intermédiaires bancaires et parfois plus avantageuses en termes de frais. Cependant, cette nouvelle manière d'acquérir un bien immobilier pose de nombreuses questions en matière de fiscalité. Comment sont imposées les transactions en cryptomonnaies ? Quels sont les risques et les opportunités fiscales pour les investisseurs ?

Dans cet article, nous décortiquons les aspects fiscaux de l'achat immobilier en cryptomonnaie et vous donnons toutes les clés pour naviguer dans ce cadre réglementaire encore en construction.

Sommaire

1. **Le cadre légal de l'achat immobilier en cryptomonnaie**
2. **Imposition des plus-values réalisées lors d'un achat immobilier en crypto**
3. **Traitement fiscal de l'achat immobilier en cryptomonnaie**
4. **TVA et droits de mutation sur l'achat en cryptomonnaie**
5. **Optimisation fiscale et stratégies pour les investisseurs**
- 6.

Risques et obligations de conformité

7. Conclusion et perspectives d'avenir

1. Le cadre légal de l'achat immobilier en cryptomonnaie

L'achat immobilier en cryptomonnaie est tout à fait légal lorsqu'il est bien encadré et structuré. En France, la loi exige que toute transaction immobilière passe par un notaire, ce qui implique souvent une conversion de tout ou partie des cryptomonnaies en euros avant la finalisation de l'achat. Cette étape permet d'assurer une parfaite conformité avec la réglementation et de garantir la traçabilité des fonds. Bien que certains notaires puissent encore hésiter face à cette méthode, il existe des [solutions sécurisées permettant de réaliser des transactions immobilières en cryptomonnaies dans un cadre juridique clair et maîtrisé](#).

Pour en savoir plus :

- [Acheter un bien immobilier en crypto : que dit la loi ?](#)
- [Frais de notaire et crypto : comment ça fonctionne ?](#)

2. Imposition des plus-values réalisées lors d'un achat immobilier en crypto

Lorsque vous utilisez des cryptomonnaies pour acheter un bien immobilier, la fiscalité des plus-values s'applique. En France, les plus-values sur cession d'actifs numériques sont taxées à 30 % (flat tax), incluant 12,8 % d'impôt sur le revenu et 17,2 % de prélèvements sociaux, conformément à l'article 150 VH bis du Code général des impôts.

Si vous vendez des cryptos pour les convertir en euros avant un achat immobilier, cette conversion constitue un événement fiscal déclenchant l'imposition des plus-values, selon les dispositions du même article.

3. Traitement fiscal de l'achat immobilier en cryptomonnaie

Achat immobilier en direct en cryptomonnaie

Acheter un bien directement en Bitcoin ou Ethereum ne dispense pas de l'imposition. L'administration fiscale considère qu'il s'agit d'une cession d'actifs numériques contre un bien matériel, déclenchant une taxation sur la plus-value réalisée entre l'achat initial des cryptos et leur utilisation pour payer le bien immobilier.

Achat immobilier avec conversion en monnaie fiduciaire

Si l'acquéreur vend ses cryptomonnaies pour récupérer des euros avant d'acheter un bien, la transaction est considérée comme une cession d'actifs numériques. L'imposition des plus-values est alors due avant même l'achat du bien immobilier, sur la différence entre le prix d'acquisition des cryptos et leur prix de revente en monnaie fiduciaire.

4. TVA et droits de mutation sur l'achat en cryptomonnaie

La TVA n'est pas applicable à l'achat de biens immobiliers anciens, mais elle peut l'être pour les biens neufs achetés en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement). Les droits de mutation (frais de notaire) restent dus et sont calculés sur la valeur du bien en euros. En tout état de cause, la TVA et les droits de mutation doivent impérativement être réglés en euros, même lorsque la transaction immobilière est effectuée en cryptomonnaie. Il est donc essentiel pour l'acheteur de prévoir une conversion de ses actifs numériques en monnaie fiduciaire pour s'acquitter de ces obligations fiscales.

5. Optimisation fiscale et stratégies pour les investisseurs

- **Envisager les donations en cryptomonnaies** : La donation de cryptomonnaies peut être un levier d'optimisation fiscale, notamment en bénéficiant des abattements prévus par la loi en fonction du lien de parenté entre le donateur et le bénéficiaire. Cette approche permet de transmettre une partie de son patrimoine tout en réduisant l'imposition globale.
- **Anticiper l'imposition** : Faire une estimation des gains imposables avant la transaction afin de mieux prévoir l'éventuelle charge fiscale.

6. Risques et obligations de conformité

- **KYC et AML** : La France impose des vérifications strictes sur l'origine des fonds, notamment pour lutter contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme. Les acquéreurs doivent justifier la provenance de leurs cryptomonnaies afin d'éviter tout soupçon de fraude fiscale ou d'activité illicite.
- **Redressement fiscal** : Si l'administration fiscale considère que le montant à payer a été mal calculé ou que l'opération a été sous-déclarée, un redressement fiscal peut être appliqué. Cela peut entraîner le paiement de droits supplémentaires, ainsi que des pénalités et intérêts de retard. Il est donc primordial de bien anticiper les implications fiscales de l'achat immobilier en cryptomonnaie et de s'assurer d'une déclaration correcte des plus-values et des transactions.

Conclusion

L'achat immobilier en cryptomonnaie est une tendance en expansion, mais il implique des considérations fiscales complexes. L'optimisation fiscale et la conformité sont essentielles pour éviter toute mauvaise surprise avec l'administration fiscale.

Avec une réglementation en constante évolution, il est recommandé de se faire accompagner par un avocat afin de structurer ses transactions et minimiser les impacts fiscaux.