

DÉCLARATION OBLIGATOIRE DES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES À L'IMPIC



**NOUVELLES,
DERNIÈRES,
SUJETS ACTUELS**

“(…) LES ENTITÉS OU PROFESSIONNELS DÉDIÉS À L'ACTIVITÉ DE MÉDIATION IMMOBILIÈRE DOIVENT DEMANDER UNE LICENCE AUPRÈS DE L'IMPIC (LICENCE AMI).”

RÉDIGÉ PAR



MÁRCIA FARIAS

Associée

Le Portugal continue d'attirer d'importants investissements étrangers dans le secteur immobilier, il est donc essentiel de comprendre les obligations légales et de conformité en vertu de la loi portugaise. Un domaine de plus en plus surveillé est lié aux communications obligatoires en vertu de la loi n° 83/2017 du 18 août (loi relative à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme – loi LPCBC/TF), dans sa rédaction actuelle, et du règlement n° 603/2021, du 8 juin, en particulier les obligations de déclaration imposées aux professionnels et aux entités de l'immobilier dans le cadre d'un ensemble d'obligations essentielles et préventives applicables à ces entités.

Prêtons attention aux obligations relatives à la communication des transactions immobilières.

OBLIGATION DE COMMUNICATION IMPÉRATIVE

Toutes les entités, quelle que soit leur nature financière ou non financière, qui exercent des activités immobilières au Portugal doivent communiquer à l'IMPIC – Institut des marchés publics, de l'immobilier et de la construction (IMPIC) le début de leur propre activité immobilière, ainsi que nommer un responsable de la conformité réglementaire (RCN). En effet, les entités ou professionnels dédiés à l'activité de médiation immobilière doivent demander une Licence auprès de l'IMPIC (Licence AMI). La loi établit deux conditions d'accès à l'activité, dont dépend l'octroi d'une licence:

1. Avoir une réputation commerciale;
2. Être titulaire d'une assurance responsabilité civile, d'une garantie financière ou d'un instrument équivalent qui la remplace.

Les licences sont délivrées si toutes les conditions légales sont remplies, et elles sont valables pour une durée illimitée, sans préjudice de l'expiration des licences en raison du non-respect des exigences requises, et de leur suspension ou annulation. Il convient de noter qu'une vérification annuelle des conditions de maintien de la validité de l'enregistrement est requise.

En ce qui concerne les transactions immobilières, ces entités sont tenues de déclarer les détails: i) toute transaction immobilière - y compris l'achat et la vente de propriétés résidentielles, commerciales ou rurales; ii) tout contrat de bail - dans lequel le loyer mensuel est égal ou supérieur à €2500,00.

Cette obligation est obligatoire et doit être remplie par le biais de la soumission sur la plateforme numérique IMPIC, et les informations suivantes sont requises pour chaque transaction: i) Identification de toutes les parties impliquées; ii) Type de transaction; iii) Description détaillée du bien; iv) Valeur de la transaction ou montant du loyer mensuel; v) Mode de paiement; et vi) la date d'exécution du contrat et les éventuels intermédiaires et courtiers.



DATES LIMITES DE PRÉSENTATION DES RAPPORTS

La communication de tous les éléments de chaque transaction immobilière et contrat de bail déclarable doit se faire numériquement via le portail officiel [IMPIC](#). La soumission doit suivre un calendrier trimestriel:

- Premier Quartier - au 30 juin
- Deuxième Quartier - au 30 septembre
- Troisième Quartier - au 31 décembre
- Quatrième Quartier - jusqu'au 31 mars (l'année prochaine)

Les propositions peuvent être soumises à tout moment au cours du trimestre, mais doivent être finalisées au plus tard trois mois après la fin du trimestre au cours duquel le contrat a été signé.

“EN CE QUI CONCERNE LES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES, CES ENTITÉS SONT TENUES DE DÉCLARER LES DÉTAILS: I) TOUTE TRANSACTION IMMOBILIÈRE - Y COMPRIS L'ACHAT ET LA VENTE DE PROPRIÉTÉS RÉSIDENNELLES, COMMERCIALES OU RURALES; II) TOUT CONTRAT DE BAIL - DANS LEQUEL LE LOYER MENSUEL EST ÉGAL OU SUPÉRIEUR À € 2500,00.”

OPÉRATIONS EXONÉRÉES:

Tous les événements immobiliers n'entrent pas dans le champ d'application de la déclaration obligatoire, puisque certaines transactions en sont exemptées, en raison d'un risque juridique associé plus faible de blanchiment d'argent, à savoir : i) les expropriations d'utilité publique ; ii) Ventes judiciaires dans le cadre d'une procédure d'exécution forcée ou d'insolvabilité ; iii) Donations de biens immobiliers ; iv) Contrats à ordre ; v) Les contrats de bail dont le loyer est inférieur à 2 500,00 €/mois, s'ils sont conclus après le 26 mars 2019 ; vi) Contrats de bail pour des biens immobiliers dont le loyer mensuel est égal ou supérieur à 2 500,00 €/mois signés jusqu'au 30 juin 2019 ; vii) Contrat de transfert d'usage d'un magasin dans un complexe commercial ; viii) Contrat de cession d'actions d'une société commerciale.

TRAITEMENT DES RENSEIGNEMENTS INCOMPLETS DES PARTIES À LA TRANSACTION

Les intermédiaires immobiliers sont légalement tenus de demander toutes les informations nécessaires aux parties impliquées dans une transaction pour se conformer aux obligations établies dans la loi LPCBC/TF et le règlement n° 603/2021, du 8 juin.

À leur tour, les parties sont légalement tenues de fournir ces informations. L'objectif principal de ce cadre juridique étant de lutter contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, tout refus de fournir les informations demandées pourrait potentiellement indiquer une implication dans des activités illicites. Dès lors, l'intermédiaire peut être tenu de signaler l'incident aux autorités compétentes et, le cas échéant, de refuser de poursuivre l'opération.

CONCLUSION:

Ce régime de *conformité solide* a été conçu pour assurer la transparence et décourager le blanchiment de capitaux, l'évasion fiscale et les flux illicites de capitaux, et il est certain que l'absence de déclaration de ces transactions peut entraîner l'ouverture d'une procédure administrative à l'encontre de l'entité contrevenante, avec l'application conséquente d'amendes, leur valeur dépendant de la qualité de l'auteur de l'infraction (si l'infraction est commise par une personne physique ou morale), suspension des licences immobilières et responsabilité potentielle pour facilitation criminelle du blanchiment d'argent. Ainsi, il est impératif de travailler avec des agents immobiliers et des conseils juridiques qui veillent à la régularité des transactions.

