

Cryptoactifs et immobilier de prestige : un pont entre deux mondes

Les cryptoactifs, longtemps perçus comme volatils ou marginaux, intègrent le monde réel. Une clientèle jeune, digitale, ultra-mobile, cherche désormais à convertir ses gains numériques en investissements concrets. BARNES accompagne cette transition et devient la première agence immobilière de luxe à offrir à ses clients la possibilité d'acquérir des propriétés via les cryptomonnaies.

Un nouveau visage de la fortune mondiale

Selon le BARNES Global Property Handbook 2025 on dénombre plus de 426 000 Ultra High Net Worth Individuals (UHNWI)* et près de 34 millions de High Net Worth Individuals (HNWI)** dans le monde. Nombre d'entre eux détiennent une part significative de leur capital en cryptoactifs : bitcoin, ethereum ou stablecoins comme l'USDC. Ces devises numériques représentent un patrimoine qu'il devient stratégique de réinvestir dans des actifs réels.

« Nous observons une demande croissante pour des acquisitions immobilières financées via des portefeuilles numériques. Paris, la Côte d'Azur, les Alpes ou la Provence attirent ces nouveaux profils à la recherche de sécurité, de stabilité, et d'un art de vivre à la française », témoigne Thibault de Saint Vincent, président de BARNES.

Une transaction possible juridiquement, mais très encadrée

Déjà bien implanté dans des métropoles comme Dubaï, Miami ou Lisbonne, le paiement immobilier via cryptoactifs gagne désormais la France. Pour répondre à cette attente, BARNES a mis en place une solution conforme au droit français, permettant de convertir des actifs numériques en euros de façon sécurisée et encadrée pour réaliser une acquisition immobilière.

Pour cela, BARNES s'est entouré de Me Elias Bourran, avocat fiscaliste spécialisé Web3 chez Beaubourg Avocats et Me Gil Léonard notaire de l'étude Hashrate Notaires.

En France, l'acquisition d'un bien immobilier en cryptomonnaies implique la conversion préalable, totale ou partielle, des cryptoactifs en euros. Cette opération doit obligatoirement être effectuée par un PSAN (Prestataire de Services sur Actifs Numériques) enregistré auprès de l'AMF, ou par un PSCA (Prestataire de Services sur Crypto Actifs) dûment enregistré auprès d'une autorité compétente au sein de l'Union européenne. Le prix du bien est exprimé en euros dans l'acte, et les fonds versés dans les formes classiques, garantissant la pleine validité de l'opération. Cette structuration respecte l'ensemble des dispositions du Code civil, du Code général des impôts et du Code monétaire et financier, tout en s'adaptant aux spécificités d'une clientèle crypto-investisseuse, exigeante et soucieuse de sécurité. *« Nous avons prévu des mécanismes sécurisés, comme l'utilisation de stablecoins (USDC) ou la conversion immédiate de certaines cryptomonnaies (Bitcoin, Ethereum, etc.) en Euro couplée à une clause de complément de prix dans l'acte, permettant de garantir un prix fixe et d'éliminer tout risque lié aux fluctuations du marché »* complète Me Elias Bourran.

La traçabilité des fonds est obligatoire. *« Les transactions en cryptomonnaie sont scrutées de près par les administrations fiscales afin de lutter contre le blanchiment d'argent et l'évasion fiscale (LCB-FT). En France, la législation impose certaines obligations, notamment des procédures KYC (Know Your Customer) strictes et une vérification de l'origine des fonds »,* avertit Me Gil Léonard.

Contact Presse

BARNES

INTERNATIONAL REALTY

Des implications fiscales à prendre en compte

Pour les résidents fiscaux français, toute cession d'actifs numériques (ex : Bitcoin, Ethereum, stablecoins, etc.) est en principe imposable sur la plus-value réalisée, au titre de l'article 150 VH bis du Code général des impôts. L'imposition s'effectue au taux forfaitaire de 30 %, communément appelée la « flat tax » (12,8 % d'impôt sur le revenu + 17,2 % de prélèvements sociaux). *« En France, toute cession de cryptoactifs génère, en principe, une imposition sur la plus-value réalisée, au taux forfaitaire de 30 % (flat tax), sauf option pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu. Toutefois, la législation permet d'utiliser certains mécanismes juridiques pour mobiliser la valeur de ses cryptoactifs sans les vendre. Parmi ces mécanismes figure le crédit lombard adossé à des cryptomonnaies. Il s'agit d'un prêt garanti par la mise en nantissement de cryptoactifs, qui permet à l'emprunteur d'obtenir des liquidités en euros tout en conservant la pleine propriété de ses cryptoactifs. Puisqu'aucune vente de cryptoactifs n'est réalisée, aucune plus-value n'est constatée, et donc, aucune imposition n'est déclenchée à ce titre. Ce mécanisme, autorisé par le droit français, est de plus en plus utilisé dans le cadre d'opérations immobilières, notamment par des acquéreurs souhaitant financer l'achat d'un bien en euros tout en conservant leur exposition aux marchés crypto. Avec nos partenaires bancaires, nous accompagnons nos clients dans ce type d'opérations lorsqu'ils souhaitent acquérir un bien immobilier avec des cryptomonnaies, de manière encadrée et sécurisée. Attention : si les cryptoactifs sont déposés sur une plateforme crypto ou bancaire étrangère, chaque compte doit être déclaré à l'administration fiscale française, sous peine d'une amende de 1 500 € par compte non déclaré (article 1649 A du CGI) », précise Me Elias Bourran.*

Pour les Français non résidents fiscaux en France et les étrangers non résidents, la fiscalité applicable dépendra du pays de résidence fiscale de l'acquéreur ainsi que des conventions fiscales internationales signées avec la France. *« Par exemple, en Allemagne, les plus-values issues de la vente de cryptomonnaies sont exonérées d'impôt si les actifs ont été détenus plus de 12 mois. Aux Émirats arabes unis, aucune imposition sur les plus-values n'est actuellement prévue, ce qui en fait une juridiction favorable pour les détenteurs de cryptoactifs. À l'inverse, des pays comme la Belgique, les Pays-Bas ou encore la Suède ont une fiscalité sur les cryptoactifs plus complexe. Il est donc essentiel, pour chaque acquéreur non-résident, de vérifier la législation de son pays de résidence fiscale, notamment les règles d'imposition des plus-values et l'existence ou non d'une convention fiscale avec la France. Dans tous les cas, nous accompagnons nos clients non-résidents dans la structuration et la sécurisation de leurs opérations immobilières en France, avec un encadrement juridique et fiscal sur mesure », conclut Me Elias Bourran.*

Des acheteurs aux multiples profils

La clientèle intéressée par ces transactions en crypto présente des profils bien identifiés. Les cryptomillionnaires sont de jeunes entrepreneurs, désireux de transformer une partie de leurs gains numériques en patrimoine tangible. Les expatriés ou nomades digitaux ensuite, qui souhaitent installer leur pied-à-terre en France ou diversifier leur localisation géographique. Ces investisseurs internationaux, déjà sensibles à l'immobilier haut de gamme dans d'autres nations, perçoivent la France comme un actif refuge. Viennent aussi les clients technophiles, attirés par la souplesse des transactions en cryptomonnaie et enfin les familles ou héritiers ayant reçu un capital en crypto et souhaitant l'ancrer dans un actif pérenne.

Avec cette offre pionnière, BARNES anticipe les mutations du patrimoine haut de gamme et confirme son rôle de leader sur le marché de l'immobilier de luxe. Les cryptoactifs détenus par des clients fortunés en quête de diversification se transforment désormais en pierre, un actif tangible, stable et valorisant. BARNES joue un rôle de trait d'union, fidèle à sa mission : accompagner les grandes fortunes d'aujourd'hui dans la constitution du patrimoine de demain.

Contact Presse

Galivel & Associés – Diane Asty / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com – www.galivel.com

BARNES

INTERNATIONAL REALTY

**Individus ou familles détenant un patrimoine d'au moins 30 millions de dollars*

*** Individus ou familles détenant un patrimoine d'au moins 5 millions de dollars*

BARNES en bref...

Acteur majeur international de l'immobilier de luxe et de l'intermédiation de services liés à l'Art de Vivre, BARNES est présent dans 22 pays avec près de 140 bureaux à travers le monde, des grandes métropoles internationales (Athènes, Barcelone, Bruxelles, Budapest, Casablanca, Como, Dubaï, Genève, Istanbul, Lisbonne, Londres, Luxembourg, Madrid, Miami, Milan, Monaco, Montréal, New York, Paris, Portland, Porto, Rome, Tel Aviv, Venise) aux villes françaises (Aix-les-Bains, Annecy, Bordeaux, Évian-les-Bains, Divonne-les-Bains, Lille, Lyon, Nantes, Montpellier, Toulouse) aux plus beaux lieux de villégiature (Ile Maurice, Mallorca, Maresme, Marrakech, Porto Cervo, San Sebastian, St Barth.. Aix-en-Provence, Alpilles & Luberon, Bassin d'Arcachon, Cassis, Corse, Côte Basque Landes et Béarn, Deauville, French Riviera, Ile de Ré, Littoral Varois, Marseille, Crans-Montana, Gstaad, Verbier, Zermatt, Chamonix, Courchevel, Les Ménuires, Megève, Méribel...). BARNES propose une offre de services globale et personnalisée au travers de ses différents métiers immobiliers : achat et vente d'appartements, de maisons et d'hôtels particuliers, de châteaux, de biens d'exception, de programmes neufs et viagers, mais également la location de biens de qualité, la gestion locative, l'immobilier commercial (bureaux, commerces, hôtels, immeubles), ainsi que BARNES Hospitality avec Maison Boissière – BARNES Residences, Maison BARNES New York, Un Moment BARNES et le family office avec BARNES FAMILY OFFICE by Côme. Ambassadeur de l'art de vivre, BARNES propose, au-delà de l'acquisition d'une résidence principale ou secondaire, son expertise dans l'acquisition de haras, de propriétés viticoles, de domaines de chasse, de forêts et de terres agricoles, ainsi qu'une gamme de services d'intermédiation de luxe, tels que la location saisonnière, l'aviation privée, le yachting, la conciergerie et le conseil en art.

A propos de Beaubourg Avocats

Beaubourg Avocats est un cabinet indépendant dédié au droit des affaires, à la fiscalité et aux nouvelles technologies. Le cabinet accompagne entrepreneurs, investisseurs, foncières et agences immobilières dans la structuration juridique et fiscale de leurs opérations, notamment en lien avec les crypto-actifs. Co-dirigé par Maître Elias Bourran, avocat fiscaliste, Beaubourg Avocats se positionne comme un acteur de référence sur les transactions immobilières en cryptomonnaies, en France et à l'international.

A propos de Hashrate Notaires

Hashrate Notaires est un office notarial tourné vers l'innovation, spécialisé dans les transactions immobilières complexes et la gestion de patrimoine professionnel. Sous la co-direction de Maître Gil Léonard, notaire expérimenté et pionnier dans l'intégration des technologies blockchain au notariat, l'étude accompagne ses clients dans les projets à forte valeur ajoutée, incluant le paiement en cryptomonnaies ou encore la transmission des crypto-actifs. Hashrate Notaires offre une approche moderne, rigoureuse et sécurisée, au croisement du droit immobilier et de l'innovation technologique.

Contact Presse

Galivel & Associés – Diane Asty / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com – www.galivel.com