Transazioni immobiliari e riciclaggio di denaro
Recenti sviluppi

Avv. Davide Jermini, notaio
Studio legale Walder Wyss SA

Lugano, 15 ottobre 2014

STRUTTURA

I. Introduzione

II. Analisi del rischio

III. Legislazione attuale

IV. Informazioni sugli ultimi sviluppi

V. Valutazioni e conclusioni

I. Introduzione

1. Tribune de Genève / Le Matin

- 2010: la signora Dinara Kulibayewa-Nasabojew (figlia del presidente del Kazakistan) acquista una villa a Anières
- Prezzo di acquisto: CHF 74,4 Mio.
- Riciclaggio di denaro?

I. Introduzione

2. GAFI/FATF

❖ Rapporto del 20.05.2002
"L‘intero settore immobiliare (vendita e acquisto d‘immobili) si presta a operazioni di riciclaggio di denaro"

- *"Bisogna sottolineare a titolo positivo che la Svizzera applica da tempo la LRD, da prima ancora dell‘emanazione delle raccomandazioni del GAFI su questo tema, a certi soggetti che esercitano un ampio ventaglio di attività di tipo non finanziario. La questione dell‘applicazione della LRD sembra porre dei problemi anche per le seguenti categorie: agenti immobiliari, commercianti di pietre preziose, avvocati, notai e altre professioni giuridiche cosí come i prestatari di servizi a società e trust.*

- *Le autorità svizzere dovrebbero cosí prendere delle misure adeguate per sottoporre gli agenti immobilairi agli obblighi di vigilanza, sia che essi agiscano per conto del venditore o dell‘acquirente di un immobile, sia che le transazioni a cui partecipano diano origine o meno a pagamenti in contanti."*

I. Introduzione

2. GAFI/FATF

- *"Il commercio di pietre preziose dovrebbe essere sottoposto alle disposizioni della LRD secondo le condizioni previste alla Raccomandazione 12. Anche l'assoggettamento di avvocati, notai e altre professioni giuridiche dovrebbe essere rivista. In particolare la preparazione delle transazioni dovrebbe essere sufficiente, nei casi previsti dalla Raccomandazione 12 del GAFI, per imporre l'assoggettamento agli obblighi di vigilanza senza limitare questo assoggettamento alla preparazione o all'esecuzione della parte finanziaria di tali transazioni. Questo vale anche per i prestatari di servizi a società e trust. Inoltre, l'estensione prevista nel progetto di modifica della LRD non garantirà mai una copertura totale degli ambiti indicati dalla Raccomandazione 12. Le autorità svizzere dovrebbero dedicare maggiore attenzione a questo aspetto. "*

- *"L'assoggettamento degli agenti immobiliari alla LRD (…) non é conforme alle condizioni di assoggetamento previste dalla Raccomandazione 16."*

Fonte: GAFI, *3ème rapport d'évaluation mutuelle de la lutte anti-blanchiment de capitaux et contre le financement du terrorisme*, synthèse suisse, octobre 2005.

I. Introduzione

2. GAFI/FATF

- *"La Svizzera procederà ad un nuovo esame del proprio sistema di comunicazioni prendendo in considerazione i risultati dei lavori svolti dal GAFI sull'efficacia. Tuttavia, negli ultimi anni, si può già constatare un'evoluzione significativa del numero di casi di comunicazione di sospetti, in particolare nel 2010."*

Fonte: GAFI, *1er rapport de suivi bisannuel de la Suisse*, Octobre 2011.

I. Introduzione

3. Situazione politica (1)

- **Gennaio 2005** ➡ consultazione del Consiglio federale sull'applicazione delle nuove raccomandazioni del GAFI/FATF.
  - Assoggettamento alla LRD delle persone attive nel settore immobiliare che esercitano quest'attività a titolo professionale per proprio conto o per conto di terzi e che in tale ambito ricevono importi significativi di denaro contante.
- Esito della consultazione: ampio rifiuto

I. Introduzione

3. Situazione politica (2)

- **16.12.2010** ➡ Postulato "Revisione della LRD": Il Consiglio federale viene incaricato di verificare se il settore immobiliare deve essere sottoposto alla LRD o meno.

- **23.02.2011** ➡ Presa di posizione del Consiglio federale:

  - In linea di principio l'art. 305 bis CP offre sufficiente protezione
  - Rischio di abuso in caso di pagamenti in denaro contante e esecuzione all'estero
  - Si esamina, in caso di inasprimento si propongono misure

I. Introduzione

3. Situazione politica (3)

❖ **16.03.2011** ➡ Mozione "Estensione del campo di applicazione della LRD":

Incarico al Consiglio Federale di sottoporre al Parlamento una proposta, secondo la quale il campo di applicazione della LRD si estenda anche gli agenti immobiliari (…) anche se questi ultimi svolgono solo un'attività di consulenza.

I. Introduzione

3. Situazione politica (4)

❖ **25.05.2011** ➡ Il Consiglio federale rifiuta questa estensione:

- Il concetto della lotta contro il riciclaggio di denaro in Svizzera si basa sul potere di disporre di valori patrimoniali
- La legislazione attuale tiene conto di questi casi
- Nessuna necessità di azione in caso di attività di consulenza

II. Analisi del rischio

1. Possibilità di riciclaggio di denaro nel settore immobiliare

- FATF Global Threat Assessment (GTA luglio 2010)
  http://www.fatf-gafi.org/media/fatf/documents/reports/Global%20Threat%20assessment.pdf
- Pagamento in denaro contante per l‘acquisto d‘immobili nell‘ambito di un‘esecuzione forzata
- Pagamento in contanti in caso di acquisto/ristrutturazione di immobili
- Affitti e prezzi di vendita eccessivi
- Perizie immobiliari manipolate

II. Analisi del rischio

2. Valutazione realistica (1)

❖ Pagamento in contanti durante l'acquisto

- Normalmente la transazione avviene tramite IF (pagamento non in contanti ma tramite versamento bancario)
- L'IF deve adempiere a tutti gli obblighi di diligenza e di comunicazione previsiti dalla LRD
- Nessun rischio aggiuntivo

II. Analisi del rischio

2. Valutazione realistica (3)

❖ Affitti eccessivi

- Possibile cooperazione tra locatore e locatario;
  il denaro contaminato sotto forma di affitto eccessivo viene reiniettato nel circuito economico

- Assoggettamento del locatore alla LRD?

  - Non fattibile

  - Art. 305 bis CP offre sufficiente protezione

II. Analisi del rischio

2. Valutazione realistica (4)

❖ Perizia immobiliare

- Nessun rischio in sé
- Possibile rischio solo in caso di acquisto/vendita
- Si fa riferimento alle argomentazioni sopra esposte

III. Legislazione attuale

- **Art. 2 cpv. 2 LRD**

  elenco degli intermediari finanziari

- **Art. 2 cpv. 3 LRD**

  descrizione dell'attività di altri intermediari finanziari

- **Art. 5 OAIF**

  attività commerciale quale intermediazione finanziaria

III. Legislazione attuale

- Commercio immobiliare non ricasca sotto la LRD

  FINMA Sonderbulletin 1/2011, p. 109:

  "Altri tipi di attività commerciale come il commercio immobiliare o il commercio di oggetti d'arte non costituiscono di principio intermediazione finanziaria a meno che vengano accettati valori patrimoniali di terzi come denaro."

  (vedi anche FINMA Sonderbulletin 1/2011, p. 118 ss.)

- Prestazioni accessorie nell'ambito delle transazioni immobiliari non sono da considerarsi intermediazione finanziaria (vedi anche Art. 1 cpv. 2 OAIF)

IV. Informazioni sugli ultimi sviluppi

- **Febbraio 2012** nuove raccomandazioni del GAFI
- **27.02.2013** consultazione su proposte di modifica LRD
- **01.07.2013** termine per presa di posizione
- **Settembre 2013** rapporto sui risultati della consultazione
- **13.12.2013** messaggio del Consiglio Federale
- **Dicembre 2014** dibattito parlamentare

IV. Informazioni sugli ultimi sviluppi

❖ Nuovo Art. 2b LRD (acquisto immobiliare)

1. *"In caso di acquisto di un immobile ai sensi degli Art. 216 ss. CO per un prezzo superiore a CHF 100'000, il pagamento della parte del prezzo che eccede questa somma deve avvenire tramite un intermediario finanziario ai sensi della presente legge* ***oppure attraverso il conto clienti del notaio presso un intermediario finanziario ai sensi della presente legge****.*

2. *Le modalità di pagamento secondo il capoverso 1 devono essere concordate nel contratto di vendita. In caso di contratti di acquisto che non rispettano questa modalità di pagamento, il notaio non può rogare alcun atto pubblico.*

3. *Il nuovo proprietario di un bene immobile puó essere iscritto a registro fondiario solo quando l'intermediario finanziario,* ***o il notaio sul cui conto clienti si svolge la compravendita****, attesta che il pagamento è stato effettuato o verrà effettuato secondo le modalità concordate."*

IV. Informazioni sugli ultimi sviluppi

- Campo di applicazione nuovo Art. 2b LRD
  - Si applica anche alle compravendite di diritti di superficie e di parti di comproprietà (fondi ai sensi dell'art. 655 cpv. CC)
  - Dichiarazione IF/Notaio: dalla dichiarazione deve risultare in modo inequivocabile che l'assegnante e l'assegnatario del pagamento sono le due parti del contratto di compravendita. La dichiarazione va allegata all'istanza di iscrizione a RF: se non è allegata o non è completa l'iscrizione a RF viene rifiutata.
- Modifica art. 129 e 136 LEF
  - Pagamento a contanti possibile fino a max. CHF 100'000 – per la parte che eccede il pagamento deve avvenire tramite un IF ai sensi della LRD

V. Valutazioni e conclusioni

- Vedi analisi del rischio sopra
- La (prevista) revisione della LRD conferma la pratica corrente.
- Non sono regolamentate le transazioni immobiliari in cui il prezzo di vendita non viene corrisposto tramite pagamento ma, ad esempio, tramite compensazione o trasferimento di azioni.

V. Valutazioni e conclusioni

- La conferma da parte dell'intermediario finanziario che il pagamento avviene secondo le modalità concordate comporta una maggiore burocratizzazione delle transazioni immobiliari.

- Gli intermediari finanziari si trovano a dover assumere obblighi in connessione con la gestione del pagamento del prezzo di compravendita.

- Nessuna vera estensione dell'assoggettamento alla LRD delle transazioni immobiliari.

Grazie per l'attenzione

SRO SAV/SNV
Marktgasse 4, 3011 Bern
sro.sav.snv@swisslawyers.com, www.sro-sav-snv.ch
Tel. 031 313 06 00, Fax. 031 313 06 01