

Comportamento con il denaro contante nel commercio immobiliare

Stato: 11.11.2017

Elementi fondamentali

L'argomento del «Riciclaggio di denaro nel commercio immobiliare» è un tema ricorrente nella politica e nei media, di recente nello studio «Offene Türen für illegale Gelder – Schlupflöcher für Geldwäscherei im Schweizer Immobiliensektor»¹ di Transparency International Svizzera, apparso nell'ottobre 2017. In un rapporto precedente («Riciclaggio di denaro nel settore immobiliare, maggio 2013»), l'Ufficio federale di polizia Fedpol giunge alle seguenti conclusioni e alle misure da esse derivanti (estratto).

- L'analisi giunge alla conclusione che il commercio immobiliare sia fundamentalmente attrattivo ai fini del riciclaggio di denaro. Nel nostro paese si registrano infatti continuamente dei casi sospetti nel settore, prevalentemente connessi all'acquisto di immobili.
- Nei casi analizzati si è spesso osservato il ricorso a società. Dalle statistiche sulle acquisizioni immobiliari emerge per contro che, in generale, solo una piccolissima parte degli immobili viene acquistata tramite delle società. Tale discrepanza lascia presumere che le compravendite immobiliari con le quali si intende riciclare denaro vedano coinvolte delle società con una frequenza maggiore rispetto alle regolari transazioni immobiliari. Non tutti gli acquisti immobiliari operati tramite una società sono di per sé sospetti, ma se venissero ad aggiungersi elementi di sospetto ulteriori, questi potrebbero essere indicativi di un'attività di riciclaggio.
- Altri indicatori di attività di riciclaggio potrebbero essere dei prezzi d'acquisto esorbitanti, come pure delle trasformazioni o ristrutturazioni sovradimensionate degli immobili, giudicate non convenienti dagli esperti.
- Un ulteriore indizio di riciclaggio di denaro è da individuare laddove un alloggio rimane vuoto per un periodo prolungato senza un motivo apparente, oppure quando un ristorante o un albergo continuano il loro esercizio nonostante la carenza di clientela.
- Sulla base dei casi analizzati non è attualmente possibile affermare che l'acquisto di immobili per contanti sia una prassi diffusa in Svizzera. Il finanziamento parziale o il pagamento di lavori di ristrutturazione mediante denaro contante non costituisce tuttavia una rarità.
- Una valutazione sommaria delle sentenze in materia di riciclaggio pronunciate in Svizzera negli ultimi anni mostra come il mercato immobiliare non sia interessato dal riciclaggio di denaro più di altri settori, come ad esempio il commercio di beni di lusso.

Nella procedura di consultazione per la revisione della LRD del 2013, il Consiglio federale ha affermato che, secondo la sua opinione, assoggettare alla LRD persone che non svolgono un'attività di intermediazione finanziaria contraddice fundamentalmente la regolamentazione svizzera contro il riciclaggio di denaro. Inoltre, ci si dovrebbe conseguentemente anche chiedere perché, oltre al settore immobiliare, alla legge non debbano essere assoggettati anche altri settori nell'ambito dei quali delle attività di riciclaggio siano possibili.

SVIT Svizzera è dell'opinione che non vi siano fatti, e neppure solo indizi, atti a giustificare una necessità di intervento della politica nel campo dell'economia immobiliare. Proprio l'assoggettamento alla LRD imporrebbe a tutti i cittadini e a tutte le aziende costi più elevati e maggiori complicazioni delle transazioni, e grazie costrutti sempre più complessi, anche in futuro sarebbe possibile sottrarsi alle conseguenze penali.

¹ «Porte aperte ai fondi illegali – Scappatoie per il riciclaggio di denaro nel settore immobiliare svizzero» [n.d.t.]

Parimenti, SVIT Svizzera raccomanda l'adozione di determinate misure da parte dei suoi membri della commercializzazione e della gestione immobiliare. SVIT Svizzera è certa che, con l'osservanza delle raccomandazioni che seguono, sia possibile prevenire efficacemente il riciclaggio di denaro nell'economia immobiliare.

Basi legali

Legge federale relativa alla lotta contro il riciclaggio di denaro e il finanziamento del terrorismo (Legge sul riciclaggio di denaro, LRD), art. 8a

1. Se nell'ambito di una transazione commerciale ricevono più di 100 000 franchi in contanti, i commercianti di cui all'articolo 2 capoverso 1 lettera b devono:
 - a. identificare la controparte (art. 3 cpv. 1);
 - b. accertare l'avente economicamente diritto (art. 4 cpv. 1 e 2 lett. a e b);
 - c. allestire e conservare i relativi documenti (art. 7).
2. I commercianti devono chiarire le circostanze e lo scopo di una transazione commerciale se:
 - a. essa appare inusuale, a meno che la sua legalità sia manifesta;
 - b. vi sono sospetti che i valori patrimoniali provengano da un crimine o da un delitto fiscale qualificato secondo l'articolo 305^{bis} numero 1^{bis} CP oppure sottostiano alla facoltà di disporre di un'organizzazione criminale (art. 260^{ter} n. 1 CP).
3. I commercianti sottostanno agli obblighi di cui ai capoversi 1 e 2 anche se il pagamento in contanti è suddiviso in più parti di importo inferiore a 100 000 franchi che complessivamente superano tuttavia tale importo.
4. I commercianti non sottostanno a tali obblighi se il pagamento di importo superiore a 100 000 franchi è effettuato per il tramite di un intermediario finanziario.

Regole deontologiche di SVIT Svizzera

Art. 9 – Definizione e obblighi dell'intermediario finanziario

1. ...
2. Il mediatore immobiliare viene qualificato intermediario finanziario in particolare quando, al di fuori di un'operazione in commissione, riceve somme di denaro per incarico dell'acquirente e, conformemente alle istruzioni di quest'ultimo, le trasferisce al venditore. Egli è pure considerato intermediario finanziario se riceve il prezzo d'acquisto per conto del venditore e lo trasferisce a terzi, in quanto questa non è considerata una semplice attività di incasso non soggetta alla LRD.
3. Un gestore immobiliare che riceve somme di denaro dal committente o da terzi e le trasferisce o gestisce viene qualificato intermediario finanziario se tale attività non è in diretta relazione con la classica amministrazione immobiliare e non rientra nelle semplici attività di incasso.
4. Il membro che esercita a titolo professionale (ai sensi dell'Ordinanza concernente l'esercizio a titolo professionale dell'attività di intermediazione finanziaria (OAIF) del 18 novembre 2009) un'attività di intermediazione finanziaria conformemente all'art. 2, cpv. 3, LRD, deve affiliarsi a un organismo di autodisciplina (OAD) oppure ottenere un'autorizzazione dall'Autorità di controllo per la lotta contro il riciclaggio di denaro (Autorità di controllo). Egli è tenuto a osservare gli obblighi di diligenza, gli obblighi di dichiarazione e il blocco dei beni ai sensi degli artt. 3-10 LRD, come pure i relativi regolamenti dell'OAD competente, rispettivamente le disposizioni esecutive della FINMA.

Raccomandazioni

Sulla base delle regole deontologiche di SVIT Svizzera, l'associazione raccomanda ai suoi membri le regole di comportamento seguenti.

- SVIT Svizzera consiglia ai suoi membri di non accettare denaro contante indipendentemente dall'ammontare di acconti, pagamenti parziali e simili in connessione a transazioni immobiliari.
- SVIT Svizzera raccomanda ai suoi membri di rinunciare o rifiutare mandati nell'ambito dei quali l'acquirente o il venditore esprimano richieste esplicite inerenti a pagamenti per contanti e sussistano elementi di sospetto che possano indicare una transazione rilevante ai sensi della LRD.
- Il membro della SVIT notifica i casi sospetti all'Ufficio di comunicazione in materia di riciclaggio di denaro (MROS; v. sotto) e lavora in collaborazione con l'autorità inquirente.
- In relazione alle transazioni finanziarie connesse a operazioni immobiliari, SVIT Svizzera raccomanda inoltre di insistere almeno su un istituto finanziario svizzero.
- In relazione a operazioni tramite istituti finanziari esteri, con persone politicamente esposte di nazionalità estera, a costrutti complessi e involuti da parte del venditore o dell'acquirente, a incertezze in relazione all'avente diritto economico e ad altre costellazioni inconsuete, i membri SVIT esercitano una particolare cautela.

Contatto MROS

Ufficio federale di polizia
Ufficio di comunicazione in materia di riciclaggio di denaro (MROS)
Nussbaumstrasse 29
3003 Berna
+41 58 463 40 40

<https://www.fedpol.admin.ch/fedpol/it/home/kriminalitaet/geldwaescherei.html>

Esclusione di responsabilità

SVIT Svizzera intende far presente che le raccomandazioni in oggetto si basano sulle valutazioni giuridiche dell'associazione e sono da intendere senza alcuna garanzia.