

NEWSLETTERS DE L'AED POUR LE SECTEUR IMMOBILIER

Depuis août 2021, et dans le cadre de sa mission de contrôle du secteur de l'immobilier, l'AED (l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA) publie mensuellement des newsletters informatives ayant pour but de rappeler, d'expliquer et de compléter certains aspects nécessaires à la compréhension et à la mise en œuvre des obligations imposées par la loi modifiée du 12 novembre 2004 (la loi LBC/FT) aux professionnels du secteur immobilier.

En effet, les agents immobiliers, et depuis l'entrée en vigueur de la Loi du 25 mars 2020, les promoteurs immobiliers sont soumis aux obligations professionnelles en matière de LBC/FT (Lutte contre le Blanchiment de Capitaux et de Financement du Terrorisme).

Ainsi, lors de la publication de sa newsletter d'août 2021, l'AED rappelait que les obligations professionnelles reposent sur trois piliers, à savoir:

- ▶ l'obligation de vigilance;
- ▶ l'obligation d'organisation interne;
- ▶ l'obligation de coopération.

Suite à l'entrée en vigueur de la loi du 25 février 2021, modifiant la loi LBC/FT elle précisait aussi que, lors de transaction immobilière, l'obligation de vigilance à l'égard de leur clientèle porte aussi bien sur les acquéreurs que sur les vendeurs du bien immobilier.

La newsletter du mois de septembre 2021 sensibilisait et apportait des précisions aux professionnels du secteur quant à l'obligation de vigilance de la clientèle.

Pour qu'elle soit complète, celle-ci doit comprendre l'identification du client et la vérification de son identité.

L'identification des personnes physiques se fait par la collecte de leur document d'identification. Cette identification doit avoir lieu, en principe, AVANT l'entrée en relation d'affaires; ou avant la réalisation de la transaction; et doit se poursuivre PENDANT toute la relation d'affaire.

Les modalités de vérification sont également reprises dans cette newsletter, l'AED soulignait aussi que le client n'est pas toujours le bénéficiaire effectif de la transaction, dans ce cas il y a lieu d'identifier tant le bénéficiaire effectif que le client.

Dans sa newsletter du mois d'octobre, l'AED expliquait plus en détails les risques LBC/FT inhérents au secteur immobilier.

En raison de plusieurs critères (notamment l'envergure du secteur, le volume et des montants très élevés des transactions,...) le secteur de l'immobilier a été évalué comme étant à risque élevé lors de [l'évaluation national des risques/National Risk Assessment \(NRA\)](#). Par conséquent les professionnels sont plus vulnérables et exposés au risque de BC/FT, et doivent donc mettre en place une procédure interne consistant à identifier, évaluer et comprendre les risques.

Cette procédure doit être complétée par l'établissement d'une analyse de risques adaptée à l'activité du professionnel, proportionnée à la taille et la nature de son entreprise et prenant en compte les résultats du NRA.

NEWSLETTERS DE L'AED POUR LE SECTEUR IMMOBILIER

L'AED reprenait également certains facteurs de risques propres aux agents immobiliers, comme par exemple:

- ▶ un client qui vend une propriété à un prix inférieur à la valeur marchande et verse un paiement additionnel « au noir » ;
- ▶ un client étranger ou non-résident, qui à des fins fiscales, effectue l'opération uniquement afin d'investir des capitaux ;
- ▶ un client qui rachète une propriété qu'il a vendu récemment ;
- ▶ ...

Plus d'indicateurs sont repris dans le [guide publié par l'AED](#).

Suite à cette analyse, un niveau de risque pourra être attribué au client, il devra être déterminé, ou réévalué le cas échéant, aux moments suivants :

- ▶ lors de l'acceptation du client;
- ▶ à chaque événement significatif nécessitant un réexamen du niveau de risque (par exemple une modification intervenue au niveau de l'actionariat du client, un changement d'activités ...);
- ▶ de façon continue, en fonction du niveau de risque attribué, par exemple un client à risque faible sera réévalué moins souvent qu'un client pour lequel un niveau de risque élevé a été attribué.

Le niveau de risque attribué au client influera sur le niveau de vigilance à adopter.

La newsletter de novembre précise les différents types de niveaux de vigilance à adopter par le professionnel suite à son analyse de risques.

L'obligation de vigilance renforcée s'applique lorsque la relation d'affaire présente un risque plus élevé de BC/FT, et systématiquement dans les cas suivants :

- ▶ lorsque le client n'est pas présent physiquement lors de l'identification ;
- ▶ lorsque la relation d'affaires ou la transaction implique des pays à haut risque;
- ▶ lorsque la transaction est opérée selon un schéma inhabituel ;
- ▶ lorsque le client est une Personne Politiquement Exposée ;
- ▶ lorsque le client est une personne morale ou toute autre construction juridique dont le bénéficiaire économique est une Personne Politiquement Exposée ;
- ▶ lorsque le client est ressortissant d'un Etat inscrit sur une liste noire établie par les organisations internationales compétentes en la matière (GAFI, ONU, OCDE...);
- ▶ lorsque le client est ressortissant d'un Etat tiers n'étant pas doté de systèmes efficaces de LBC/FT ;
- ▶ lorsque le client est identifié sur une liste de sanctions financières internationales.

Le type de vigilance déterminera la fréquence de vigilance, selon le profil de risque attribué au client par le professionnel.

Cette fréquence est à déterminer par le professionnel, elle devra être décrite dans le manuel de procédure interne du professionnel et établie en fonction de l'analyse de risque.

La newsletter de décembre sensibilise les professionnels sur leur obligation de coopération avec les autorités en cas d'opération susceptible d'être liée au BC/FT.

NEWSLETTERS DE L'AED POUR LE SECTEUR IMMOBILIER

L'AED rappelait que le responsable LBC/FT (Compliance Officer, « CO ») a l'obligation de transmettre une Déclaration d'Opération Suspecte (« DOS ») via la plateforme GoAML lorsque celui-ci sait, soupçonne ou a des motifs raisonnables de soupçonner qu'une opération est susceptible d'être liée au blanchiment et/ou au financement du terrorisme.

Une telle opération peut provenir de la nature ou du caractère inhabituel de l'opération, de circonstances entourant l'opération ou de la qualité des personnes impliquées dans l'opération. L'AED donne plusieurs signaux d'alerte tels que :

- ▶ la transaction n'a aucun lien avec le client;
- ▶ la présence d'une personne figurant sur une liste noire;
- ▶ l'objet économique ne ressort pas de la transaction;
- ▶ la présence d'un apport en nature;
- ▶ l'opération semble inhabituelle de par sa nature ou de son montant;
- ▶ ...

Dès qu'un critère d'alerte est détecté par le professionnel, il doit en informer le CO et obtenir d'avantages d'informations sur l'opération, l'origine des fonds et des biens concernés par l'opération. Toutes les informations obtenues et recherches effectuées doivent être documentées dans un rapport.

Le professionnel doit s'abstenir d'exécuter la transaction avant d'avoir informé la CRF via l'outil GoAML sans délai et de sa propre initiative. Suite à cette information le professionnel doit adapter le niveau de risque du client et appliquer une vigilance renforcée.

Il est rappelé que le professionnel a l'interdiction d'informer son client ou toute autre personne qu'une DOS a été introduite.

Le professionnel devra ensuite collaborer avec la CRF et à sa demande lui fournir sans délai toutes les informations requises.

La newsletter de février apporte quant à elle des précisions sur la notion de promoteur immobilier, et en rappelle la définition. Est considéré comme promoteur immobilier :

- ▶ Toute personne physique ou morale qui de façon habituelle, à titre principal ou accessoire, fait construire à ses risques des immeubles pour les revendre en entier ou par parties à un ou plusieurs acquéreurs, en n'en prenant pas seulement l'initiative mais en se chargeant également des démarches administratives et financières ainsi que de la conclusion des contrats de constructions et de vente;
- ▶ Toute personne physique ou morale qui en sa qualité d'intermédiaire, est impliquée dans des opérations concernant l'achat et la vente de biens immeubles.

Deux exemples sont donnés sous forme graphique. Le premier concerne le promoteur quand il fait construire ou construit lui-même un immeuble dans le but de le revendre. Le second quand il intervient comme intermédiaire impliqué dans une transaction immobilière (d'achat ou de vente d'immeuble).

NEWSLETTERS DE L'AED POUR LE SECTEUR IMMOBILIER

L'AED recommande de consulter régulièrement, et plus particulièrement lors de leur mise à jour, les circulaires d'informations sur les [déclarations publiques du GAFI concernant les pays pas ou peu coopératifs en matière de LBC/FT](#).

En plus des déclarations publiques du GAFI, le professionnel est tenu de consulter les [listes récapitulatives en lien avec les sanctions financières internationales décidées à l'encontre de personnes physiques et personnes morales](#).

Elle recommande également de consulter les [décisions prises par l'UE](#), en particulier les règlements de l'UE consultables dans la rubrique « *Autres sanctions financières* ».

Elle recommande aussi de consulter sur [son site internet la section consacrée au blanchiment](#).

Finalement, elle conseille vivement aux professionnels de s'abonner à la « [Newsletter Sanctions financières](#) » du Ministère des Finances.

Les newsletters publiées par l'AED sont consultables [ici](#).

N'hésitez pas à contacter notre équipe d'experts si vous avez des questions concernant ces newsletters.

NEWSLETTERS DE L'AED POUR LE SECTEUR IMMOBILIER

VOUS SOUHAITEZ PLUS D'INFORMATIONS?

Contactez-nous :



Benoît Wtterwulghé

Partner

+352 45 123 795
benoit.wtterwulghé@bdo.lu



Julie Pierre

Manager

+352 45 123 798
julie.pierre@bdo.lu

▶ Follow us 

▶ www.bdo.lu

This publication has been carefully prepared, but it has been written in general terms and should be seen as containing broad guidance only.

This publication should not be used or relied upon to cover specific situations and you should not act, or refrain from acting, upon the information contained in this publication herein without obtaining specific professional advice.

Please contact the appropriate BDO Member Firm to discuss these matters in the context of your particular circumstances.

No entity of the BDO network, nor the BDO Member Firms or their partners, employees or agents accept or assume any liability or duty of care for any loss arising from any action taken or not taken by anyone in reliance on the information in this publication or for any decision based on it.

BDO is an international network of public accounting firms, the BDO Member Firms, which perform professional services under the name of BDO. Each BDO Member Firm is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee that is the governing entity of the international BDO network.

Service provision within the BDO network is coordinated by Brussels Worldwide Services BVBA, a limited liability company incorporated in Belgium with its statutory seat in Brussels.

Each of BDO International Limited (the governing entity of the BDO network), Brussels Worldwide Services BVBA and the member firms of the BDO network is a separate legal entity and has no liability for another such entity's acts or omissions. Nothing in the arrangements or rules of the BDO network shall constitute or imply an agency relationship or a partnership between BDO International Limited, Brussels Worldwide Services BVBA and/or the member firms of the BDO network.

BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms.

© 2022 BDO Advisory

All rights reserved.