

[16/02/2018 ] - AIR-Italia -Informativa in materia “antiriciclaggio”

**Martedì 4 luglio 2017 è entrato in vigore il Decreto legislativo 90/2017**, che ha riformato il normativo antiriciclaggio al fine di tutelare l'integrità del sistema economico e finanziario, prevenendo l'utilizzo dello stesso a scopo di riciclaggio dei proventi derivanti da attività criminose e di finanziamento del terrorismo.

L'impianto della disciplina è rimasto inalterato e per i mediatori e agenti di affari nel settore immobiliare; al momento poco cambia rispetto alla norma previgente (in particolare per quanto riguarda l'obbligo di adeguata verifica della clientela), ma alcuni obblighi sono stati declinati in maniera diversa dal passato ed altri soppressi (ad esempio l'obbligo di registrazione delle operazioni sul Registro della Clientela)

(non si usa più il registro della clientela ma dovendo effettuare tutte le altre operazioni e dovendo conservare i dati per diversi anni, il parere degli esperti è di continuare a tenere aggiornato il registro stesso o di avvalersi di un sistema che completando tutti gli altri obblighi tiene aggiornato anche un registro che determina il momento in cui è avvenuta l'adeguata verifica o l'identificazione del cliente)

**AIR-Italia ha già aggiornato i propri iscritti mediante due incontri formativi tenuti nell'autunno 2017 uno a Roma e uno a Treviso**

In sintesi e in attesa dei decreti attuativi rimangono in capo agli agenti immobiliari i seguenti obblighi:

Gli agenti immobiliari rientrano, infatti, nella categoria “operatori non finanziari”, ad opera dell'art. 3, comma 5, let. “e” del decreto antiriciclaggio.

In forza di questa norma, gli agenti in affari che svolgono attività in mediazione immobiliare iscritti al Registro delle imprese, ai sensi della legge 1989, n. 39, devono collaborare attivamente con le autorità statali (Banca d'Italia, Uif, Guardia di Finanza) nel contrasto ai fenomeni di riciclaggio e di finanziamento del terrorismo.

**La collaborazione antiriciclaggio prevede i seguenti obblighi:**

Obbligo di adeguata verifica della clientela;

Obbligo di registrazione antiriciclaggio;

Obbligo di valutazione del rischio;

Obbligo di segnalazione;

Obbligo di comunicare al Ministero dell'Economia e delle Finanze, le infrazioni alla normativa relativa alle soglie di pagamento in contante e titoli al portatore.

Di seguito un estratto del seminario con le indicazioni in materia:

Prima dell'entrata in vigore della nuova normativa

## OBBLIGHI PER AGENZIE IMMOBILIARI:

### 1) **ADEGUATA VERIFICA DELLA CLIENTELA**

Decreto 231/2007 – Revisione del 2009 – Revisione in vigore dal 1 Gennaio 2014

### 2) **TENUTA ARCHIVIO UNICO (informatico o cartaceo)**

Decreto 143/2006 – Provvedimento attuativo 24/2/2006

OBBLIGO ELIMINATO CON IL DECRETO 90/2017

### 3) **SEGNALAZIONE OPERAZIONI SOSPETTE e VIOLAZIONE CONTANTE**

Con l'entrata in vigore della nuova normativa

## OBBLIGHI PER AGENZIE IMMOBILIARI:

### 1) **ADEGUATA VERIFICA DELLA CLIENTELA (ARTICOLI 17-18-19)**

Decreto 231/2007 – Revisione Decreto 90/2017

## QUANDO:

in occasione dell'instaurazione di un rapporto continuativo o del conferimento dell'incarico per l'esecuzione di una prestazione professionale;

in occasione dell'esecuzione di un'operazione occasionale, disposta dal cliente, che comporti la trasmissione o la movimentazione di mezzi di pagamento di importo pari o superiore a 15.000 euro

in ogni caso

a) quando vi è sospetto di riciclaggio o di finanziamento del terrorismo,

b) quando vi sono dubbi sulla veridicità o sull'adeguatezza dei dati precedentemente ottenuti ai fini dell'identificazione.

*(il ministero ha chiarito che l'adeguata verifica va fatta fin dall'inizio del rapporto quindi appena conferiscono un incarico anche se poi non si venede)*

## 1) **ADEGUATA VERIFICA DELLA CLIENTELA (ARTICOLI 17-18-19)**

Decreto 231/2007 – Revisione Decreto 90/2017

### **COME:**

3. I soggetti obbligati adottano misure di adeguata verifica della clientela **proporzionali a all'entità dei rischi di riciclaggio e di finanziamento del terrorismo e dimostrano alle autorità** di cui all'articolo 21, comma 2, lettera a) e agli organismi di autoregolamentazione che le misure adottate sono adeguate al rischio rilevato.

Articolo 18

- a) l'identificazione del cliente e la verifica della sua identità
  - b) l'identificazione del titolare effettivo e la verifica della sua identità
  - c) l'acquisizione e la valutazione di informazioni sullo scopo e sulla natura del rapporto continuativo o della prestazione professionale
  - d) il controllo costante del rapporto con il cliente, per tutta la sua durata
- e) 2. Le attività di identificazione e verifica dell'identità del cliente, dell'esecutore e del titolare effettivo **sono effettuate prima** dell'instaurazione del rapporto continuativo o del conferimento dell'incarico e comunque **ENTRO 30 GIORNI**

### **OBBLIGHI PER AGENZIE IMMOBILIARI:**

#### 1) **ADEGUATA VERIFICA DELLA CLIENTELA (ARTICOLI 17-18-19)**

Decreto 231/2007 – Revisione Decreto 90/2017

### **COME:**

Articolo 19

a) l'identificazione del cliente e del titolare effettivo è svolta in presenza del medesimo cliente ovvero dell'esecutore, anche attraverso dipendenti o collaboratori del soggetto obbligato

Il cliente fornisce altresì, **sotto la propria responsabilità**, le informazioni necessarie a consentire l'identificazione del titolare effettivo.

## OBBLIGHI PER AGENZIE IMMOBILIARI:

### 1) **ADEGUATA VERIFICA DELLA CLIENTELA**

Decreto 231/2007 – Revisione del 2009 – Revisione in vigore dal 1 Gennaio 2014

#### DATI IDENTIFICATIVI

**PERSONA FISICA – Documenti (Identità, passaporto, patente etc)**

**PERSONA GIURIDICA – Documenti (Visura Camerale)**

**FIRMATARIO – Documenti**

**TITOLARI EFFETTIVI – Documenti**

### **DICHIARAZIONE DEL CLIENTE (DA FIRMARE)**

### **ADEGUATA VERIFICA DELLA CLIENTELA**

### **PROFILO DI RISCHIO**

Table e valori SUGGERITI dalle linee guida dei dottori commercialisti

Valori riferiti al CLIENTE	Valori riferiti all'OPERAZIONE
1) NATURA GIURIDICA	1) TIPOLOGIA
2) PREVALENTE ATTIVITA'	2) SVOLGIMENTO
3) COMPORTAMENTO	3) FREQUENZA
4) AREA GEOGRAFICA	4) RAGIONEVOLEZZA
	5) AREA GEOGRAFICA

## **ADEGUATA VERIFICA DELLA CLIENTELA**

### **VERIFICA LISTE ANTITERRORISMO**

Gli enti e le persone soggetti al presente decreto devono essere in grado di dimostrare alle autorità competenti di cui all'articolo 7, ovvero agli ordini professionali di cui all'articolo 8, che la portata delle misure adottate è adeguata all'entità del rischio di riciclaggio o di finanziamento del Terrorismo.

UNIONE EUROPEA [http://eeas.europa.eu/cfsp/sanctions/consol-list\\_en.htm](http://eeas.europa.eu/cfsp/sanctions/consol-list_en.htm)

DIPARTIMENTO TESORO USA <Http://www.treas.gov/offices/enforcement/ofac/sdn/index.shtml>

SECURITY COUNCI COMMITTEE (Commissione 1267 -Talebani e Al Qaida)  
<http://www.un.org/sc/committees/1267/consolist.shtml>

## **ADEGUATA VERIFICA DELLA CLIENTELA**

### **VERIFICA PERSONE POLITICAMENTE ESPOSTE**

le persone fisiche che occupano o hanno cessato di occupare da meno di un anno importanti cariche pubbliche, nonché i loro familiari e coloro che con i predetti soggetti intrattengono notoriamente stretti legami (ARTICOLO 1 COMMA BB)

## **ADEGUATA VERIFICA DELLA CLIENTELA**

### **VERIFICA TITOLARE EFFETTIVO**

pp) titolare effettivo: la persona fisica o le persone fisiche, diverse dal cliente, nell'interesse della quale o delle quali, in ultima istanza, il rapporto continuativo è istaurato, la prestazione professionale è resa o l'operazione è eseguita; (ARTICOLO 1 COMMA PP)

Art. 20 (Criteri per la determinazione della titolarità effettiva di clienti diversi dalle persone fisiche)

## OBBLIGHI PER AGENZIE IMMOBILIARI:

### 1) **ADEGUATA VERIFICA DELLA CLIENTELA (ARTICOLI 17-18-19)**

Decreto 231/2007 – Revisione Decreto 90/2017

## REGISTRO TITOLARI EFFETTIVI

Articolo 21

1. Le imprese dotate di personalità giuridica tenute all'iscrizione nel Registro delle imprese di cui all'articolo 2188 del codice civile e le persone giuridiche private tenute all'iscrizione nel Registro delle persone giuridiche private di cui al decreto del Presidente della Repubblica 10 febbraio 2000, n. 361, comunicano le informazioni relative ai propri titolari effettivi, per via esclusivamente telematica e in esenzione da imposta di bollo, al Registro delle imprese, ai fini della conservazione in apposita sezione ad accesso riservato. (CONSULTABILE)

## OBBLIGHI PER AGENZIE IMMOBILIARI:

### 1) **ADEGUATA VERIFICA DELLA CLIENTELA (ARTICOLI 17-18-19)**

Decreto 231/2007 – Revisione Decreto 90/2017

## OBBLIGHI DEL CLIENTE

Articolo 22

1. I clienti forniscono per iscritto, **sotto la propria responsabilità, tutte le informazioni necessarie e aggiornate per consentire ai soggetti obbligati di adempiere agli obblighi di adeguata verifica.**

2. [...] le imprese dotate di personalità giuridica e le persone giuridiche private ottengono e conservano, per un periodo non inferiore a cinque anni, informazioni adeguate, accurate e aggiornate **sulla propria titolarità effettiva e le forniscono ai soggetti obbligati**, in occasione degli adempimenti strumentali all'adeguata verifica della clientela.

### 2) **TENUTA ARCHIVIO UNICO (informatico o cartaceo)**

Decreto 143/2006 – Provvedimento attuativo 24/2/2006

**OBBLIGO ELIMINATO, SOSTITUITO DA:**

Capo II (Obblighi di conservazione) — Art. 31

1. I soggetti obbligati **conservano i documenti, i dati e le informazioni utili** a prevenire, individuare o accertare eventuali attività di riciclaggio o di finanziamento del terrorismo e a consentire lo svolgimento delle analisi effettuate, nell'ambito delle rispettive attribuzioni, dalla UIF o da altra Autorità competente.

2. Per le finalità di cui al comma 1, i soggetti obbligati conservano copia dei documenti acquisiti in occasione dell'adeguata verifica della clientela e l'originale ovvero copia avente efficacia probatoria ai sensi della normativa vigente, delle scritture e registrazioni inerenti le operazioni. La documentazione conservata deve consentire, quanto meno, di ricostruire univocamente:

- a) **la data** di instaurazione del rapporto continuativo o del conferimento dell'incarico;
- b) **i dati identificativi del cliente, del titolare effettivo e dell'esecutore** e le informazioni sullo **scopo e la natura** del rapporto o della prestazione;
- c) **la data, l'importo e la causale dell'operazione;**
- d) **i mezzi di pagamento** utilizzati.

Come si evince è stato eliminato l'archivio unico ma in sintesi si devono fare i medesimi adempimenti e anche qualcuno in più –con inasprimento delle sanzioni –

## **SANZIONI**

2. Chiunque, essendo tenuto all'osservanza degli obblighi di conservazione ai sensi del presente decreto, acquisisce o conserva dati falsi o informazioni non veritiere sul cliente, sul titolare effettivo, sull'esecutore, sullo scopo e sulla natura del rapporto continuativo o della prestazione professionale e sull'operazione ovvero si avvale di mezzi fraudolenti al fine di pregiudicare la corretta conservazione dei predetti dati e informazioni è punito con la **reclusione da sei mesi a tre anni** e con **la multa da 10.000 euro a 30.000 euro**.

Per non incorrere in errori si consiglia di usufruire di sistemi informatici messi a disposizione da aziende specializzate.

Materiale elaborato a cura della Vice Presidenza Nazionale