

Nouvelle version du guide LBC/FT pour l'immobilier

L'administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA (ci-après « AED ») a modifié son guide sur les obligations professionnelles pour le secteur immobilier en matière de lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme (ci-après « LBC/FT ») en mars 2023. Ces changements portent sur les Sanctions Financière Internationales (SFI).

I. Obligation de vérification et de consultation des listes de Sanctions Financière Internationales

Une fois la collecte des données effectuée à des fins d'identification et de vérification de l'identité du client/de son mandataire et/ou bénéficiaire(s) effectif(s), le professionnel se doit de mener à bien un contrôle rigoureux en matière de sanctions financières internationales. Ce contrôle des listes de Sanctions financières internationales CSNU/UE14, est un processus indispensable permettant de repérer les risques du client/son mandataire et/ou bénéficiaire(s) effectif(s) le plus tôt possible.

Avant toute entrée en relation d'affaire ou alors avant l'exécution de toute opération, le professionnel doit rechercher si le client/son mandataire et/ou bénéficiaire(s) effectif(s) fait /font l'objet de mesures restrictives en matière financière c'est-à-dire qu'il doit vérifier l'identité du client/son mandataire et/ou bénéficiaire(s) effectif(s) parmi les personnes physiques et entités (personnes morales) répertoriées sur les listes de sanctions financières internationales.

Ce contrôle doit être documenté, en effet le professionnel doit pouvoir démontrer matériellement qu'il l'a effectué. Le relevé daté de la consultation des listes de sanctions applicables doit être conservé dans le dossier du client.

L'AED met à disposition des professionnels une liste consolidées des SFI ainsi qu'un outil de recherche sous le lien :

<https://pfi.public.lu/fr/blanchiment/sanctions-financieres-internationale.html>

En cas de détection d'un client ou bénéficiaire sur ces listes, le professionnel a :

- ▶ L'obligation d'informer le ministère des Finances à l'adresse suivante : sanctions@fi.etat.lu ;
- ▶ L'obligation d'appliquer une vigilance renforcée en application de l'article 3-2 de la Loi LBC/FT ;
- ▶ L'obligation de s'abstenir d'entrer en relation ou d'exécuter toute transaction. Le professionnel doit le cas échéant immédiatement geler les avoirs du client/BE.

Autre point important, L'AED recommande aux professionnels de définir dans le volet « politique d'acceptation des clients/mandataires et/ou bénéficiaire(s) effectif(s) » les principes de base, qui doivent être respectés lors de l'entrée en relation d'affaires et d'intégrer la Loi SFI dans les politiques et processus de lutte anti-blanchiment et financement du terrorisme.

Nouvelle version du guide LBC/FT pour l'immobilier

II. Obligation de vigilance continue concernant les Sanctions Financière Internationales

Le professionnel doit dans le cadre de la vigilance continue procéder à un nouveau contrôle quand de nouvelles personnes ou entités sont inscrites sur la liste des sanctions financières internationales applicables. Ce contrôle doit être réalisé « sans délais ». Vu l'utilisation de plus en plus fréquente de ces sanctions, ce contrôle peut exiger des revues fréquentes et la mise en place d'alertes quand une liste applicable est mise à jour.

III. Coopération en matière de Sanctions Financières Internationales (SFI)

Le professionnel est tenu de coopérer avec le Ministère des Finances.

En effet, en vertu de l'article 6 de la loi SFI le Ministère des Finances est compétent pour :

- ▶ Traiter de toutes les questions relatives aux SFI ;
- ▶ Délivrer des autorisations dérogatoires aux interdictions et mesures restrictives imposées ;
- ▶ Traiter des contestations relatives à l'exécution des interdictions et mesures restrictives.

Dans ce nouveau guide, version mars 2023 l'AED insiste sur l'importance de ne pas confondre la LBC/FT, et les SFI dont les obligations pour les professionnels proviennent de lois et règlements différents.

La LBC/FT repose sur l'approche basée sur le risque et donne lieu le cas échéant à une déclaration de soupçon à la CRF. Alors que de son côté, la loi relative aux SFI impose une obligation de résultat (et pas de moyens) et une déclaration au ministère des Finances (la présence sur une liste de SFI peut également entraîner une déclaration à la CRF si elle génère un soupçon de blanchiment mais ce n'est pas automatiquement le cas).

Nouvelle version du guide LBC/FT pour l'immobilier

VOUS SOUHAITEZ PLUS D'INFORMATIONS ?

Contactez-nous :



Benoît Wtterwulghe

Partner

+352 45 123 795

benoit.wtterwulghe@bdo.lu



Marion Maiolo

Manager

+352 45 123 445

marion.maiolo@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.

© 2023 BDO Advisory

All rights reserved.