

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 et le financement du terrorisme (ci-après LBC/FT) qui datait de 2018. Plusieurs changements proviennent de mise à jour suite à la loi du 25 mars 2020 portant modification de la loi modifiée du 12 novembre 2004 relative à LBC/FT, et au règlement grand-ducal du 14 août 2020. D'autres éléments et clarifications sont introduits.

I. La mise à jour du guide suite à la loi du 25 mars 2020

Le champ d'application du guide a été étendu, il ne s'applique plus qu'aux seuls agents immobiliers, mais également aux promoteurs immobiliers.

Comme la loi le prévoit, il est indiqué que les obligations s'appliquent aux locations de biens immobiliers mais uniquement lorsque le loyer mensuel est d'un montant égal ou supérieur à 10 000 euros.

La définition du bénéficiaire effectif a été modifiée et précisée. En dernier recours ce sont les personnes physiques qui occupent la position de dirigeant principal qui doivent être identifiées.

Mais surtout, l'obligation de vigilance imposée au professionnel s'étend à la « compréhension » de l'objet et de la nature envisagée de la relation d'affaires future entre le client et le professionnel. Ainsi, il ne suffit pas simplement de remplir tous les formulaires et obtenir les documents nécessaires. Le professionnel doit avoir une véritable compréhension de la relation d'affaires à venir. Cette compréhension permet une vérification des transactions par rapport au profil et la connaissance globale du client. Enfin, le professionnel doit tenir compte, dans le cadre de son évaluation des risques, de toutes les informations sur les risques provenant de l'évaluation nationale et supranationale ainsi que celles émises par l'AED.

II. Ajout de précisions importantes pour les professionnels du secteur immobilier

Les éléments anciennement contenu dans la circulaire n°792bis du 30 octobre 2020 relative aux mesures d'identification du client sont maintenant intégrés dans le guide comme par exemple la traduction des documents d'identification.

Nouvelle version du guide LBC/FT pour l'immobilier

D'autres précisions sont apportées sur la vérification et la certification de l'identité par le professionnel.

Il est clarifié que les mesures de vigilances concernent tous les clients, aussi bien les acheteurs que les vendeurs de biens immobiliers.

Quant à l'identification des personnes morales, l'AED souligne que le professionnel doit impérativement :

- ▶ vérifier la forme juridique, ainsi que l'existence actuelle de la personne morale ; et
- ▶ comprendre la nature de l'activité du client, ainsi que la structure de propriété et de contrôle.

L'AED introduit 26 indicateurs de risque spécifiques au secteur immobilier. Les professionnels doivent introduire ces indicateurs dans leur analyse. Parmi eux figurent, entre autres, des critères de risques liés au client, à son pays du domicile et au bien.

L'autorité luxembourgeoise insiste sur la mise en place d'un manuel de procédure interne détaillant la procédure à suivre pour lutter contre le blanchiment et le financement du terrorisme, ainsi que la nomination d'un compliance officer indépendant peu importe la taille de la société ou de son activité. À noter : Il doit s'agir d'un véritable manuel et non d'une simple copie ou mention du guide de l'AED.

Enfin, le type de vigilance doit être cohérent avec le profil de risque du client et l'analyse de risque doit inclure tous les facteurs de risques pertinents.

Pour accéder au guide, consultez :

<https://pfi.public.lu/content/dam/pfi/pdf/blanchiment/guides/2021/GUIDE-IMMOAG-PROMO-2021.pdf>

Pour plus d'information n'hésitez pas à contacter nos experts.

Nouvelle version du guide LBC/FT pour l'immobilier

VOUS SOUHAITEZ PLUS D'INFORMATIONS?

Contactez-nous :



Benoît Wtterwulghé

Partner

+352 45 123 795

benoit.wtterwulghé@bdo.lu



Marion Maiolo

Assistant 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.

© 2021 BDO Advisory

All rights reserved.