

Blanchiment d'argent et immobilier

Situation initiale

Les activités du secteur immobilier sont concernées par les dispositions de la loi sur le blanchiment d'argent (LBA), notamment dans le domaine de la gestion et du commerce immobiliers. Le secteur immobilier en tant que tel n'est toutefois pas soumis à cette loi.

Le 1^{er} janvier 2016, la loi révisée sur le blanchiment d'argent est entrée en vigueur. Depuis, de nouvelles règles s'appliquent, notamment aux transactions du secteur immobilier. Les intermédiaires financiers et les commerçants sont soumis à la LBA, qui régit l'acceptation des sommes en espèces supérieures à CHF 100 000. Une société immobilière est soumise à cette loi si elle accepte

un paiement en espèces supérieur à CHF 100 000 lors de la vente d'un bien immobilier. Si un intermédiaire financier participe à la transaction, la société immobilière n'est plus soumise à l'obligation de diligence correspondante. La réglementation actuelle, selon laquelle des obligations de diligence accrues s'appliquent aux vendeurs (immobiliers), est logique:

Toute personne exerçant des activités commerciales, y compris dans le secteur immobilier, et recevant plus de CHF 100 000 en espèces doit se renseigner sur la nature et le but de la transaction afin d'exclure les actifs provenant d'une infraction pénale ou d'une fraude fiscale qualifiée.

Analyse

ndlr.: Consultation prévue: Loi sur la transparence des personnes morales et l'identification des ayants droit économiques

Les paiements en espèces supérieurs à CHF 100 000 sont inhabituels et suspects.

Le Département fédéral des finances (DFF) prépare actuellement un modèle qui introduira des obligations de diligence pour les notaires lors de la préparation ou de la réalisation d'opérations liées à l'achat ou à la vente de biens immobiliers. Le projet de loi pour une meilleure transpa-

rence et identification des ayants droit économiques prévoit la mise en place d'un registre permettant d'identifier les ayants droit économiques des personnes morales. Un autre changement possible consisterait à abaisser le seuil des paiements en espèces pouvant déclencher des obligations de diligence raisonnable lors de l'achat ou de la vente d'un bien immobilier. Ces propositions devraient être mises en consultation en août 2023.

Position de l'Association

En effet, les transactions immobilières en Suisse ne sont pas intégralement soumises à la loi sur le blanchiment d'argent (LBA). Un tel assujettissement équivaldrait à un aveu de suspicion généralisée.

Conclusion

La remise de sommes d'argent relativement importantes est associée à un risque d'utilisation abusive de ces fonds à des fins de blanchiment. Le secteur immobilier intéresse donc les (potentiels) blanchisseurs d'argent. Aux fins de la lutte contre le crime organisé et la corruption et dans l'intérêt d'un marché immobilier propre et adapté aux besoins quotidiens, le secteur immobilier lui-même bénéficierait de règles dont la finalité ne serait pas d'entraver, mais de protéger. L'image d'un secteur particulièrement vulnérable au blanchiment d'argent doit également être activement combattue: des règles équilibrées et pragmatiques fournissent en cela un cadre approprié.