



# Studio Ciabatti

*Consulenza Fiscale e del Lavoro*

Rag. Gianfranco Ciabatti  
Dott. Nicola Ciabatti

## **OBBLIGHI IN MATERIA DI ANTIRICICLAGGIO** **PER LE AGENZIE IMMOBILIARI**

Documento aggiornato a gennaio 2011

(a cura di Nicola Ciabatti)

Gli obblighi in materia di antiriciclaggio sono stati estesi anche alle agenzie in mediazione immobiliare in quanto considerate attività particolarmente suscettibili di utilizzazione a fini di riciclaggio per il fatto di realizzare l'accumulazione o il trasferimento di ingenti disponibilità economiche o finanziarie o risultare comunque esposte ad infiltrazioni della criminalità organizzata.

L'estensione della regolamentazione antiriciclaggio è tesa, da un lato, a prevenirne il coinvolgimento involontario in attività economiche criminali e, d'altro lato, ad assicurarne la collaborazione attiva attraverso l'individuazione e la segnalazione di operazioni di natura sospetta.

Ai fini del rispetto della normativa in materia di antiriciclaggio, le agenzie immobiliari sono tenute a:

- **identificare la clientela,**
- **registrare e conservare i dati raccolti nell'archivio unico,**
- **comunicare al Ministero dell'Economia e delle Finanze violazioni all'uso del contante (cioè, sostanzialmente, pagamenti di importo maggiore di 12.500 euro avvenuti in contanti o con valori al portatore),**
- segnalare all'UIC (Ufficio Italiano Cambi) le operazioni sospette,
- collaborare con l'UIC per la fornitura dei dati che lo stesso potrebbe richiedere,
- formare adeguatamente in materia di antiriciclaggio i dipendenti e i collaboratori e attuare adeguate misure di controllo interno.

### ***IDENTIFICAZIONE DELLA CLIENTELA***

Le agenzie immobiliari sono tenute all'identificazione delle parti dei contratti per i quali intervengono, ovvero **sia del soggetto venditore che dell'acquirente**. L'identificazione consiste nella verifica dell'identità dei soggetti che intervengono, ed eventualmente dei soggetti per conto dei quali operano, e nell'acquisizione dei dati identificativi di tutti questi soggetti, da registrare nell'archivio unico.

L'identificazione del cliente deve essere effettuata in relazione a:

- operazioni di **compravendita di immobili** di importo superiore a 15.000 euro;
- **locazioni immobiliari**, quando il canone di affitto annuo, escluse eventuali cauzioni, è superiore a 15.000 euro.

Al fine di individuare il valore delle operazioni poste in essere dal cliente:

- non si deve tener conto del compenso spettante all'intermediario, ma solo dell'importo dell'operazione fra venditore e acquirente;
- non si deve procedere alla compensazione di eventuali operazioni di segno contrario;
- l'intermediario deve dotarsi di strumenti tali da poter individuare la presenza delle cosiddette "operazioni frazionate", ossia di quelle operazioni singolarmente di importo inferiore a € 15.000 che, compiute in momenti diversi nell'arco di un circoscritto periodo di tempo, siano da ritenersi parte di un'unica operazione di importo superiore a € 15.000.

La normativa stabilisce che "l'identificazione è eseguita, ove possibile, al momento del contatto con il cliente e comunque, al più tardi, all'atto dell'operazione". In pratica conviene **aspettare ad identificare il cliente fino al momento della stipula del contratto preliminare** (e, come vedremo, la **proposta accettata** ha valore di preliminare) o, in mancanza, di quello definitivo. Questo perché le agenzie immobiliari sono tenute all'identificazione del cliente solo se si giunge alla conclusione di uno di questi due tipi di contratto. In caso di intervento – cioè di presenza fisica dell'agente – sia nel contratto preliminare che in quello definitivo, è sufficiente eseguire la registrazione una volta soltanto all'atto del preliminare. Questa è anche la regola generale: ogni atto deve essere registrato una volta soltanto.

La **proposta**, quando **accettata**, ha valore pieno di contratto preliminare (compromesso) e perciò è **soggetta a registrazione** nell'archivio unico (e in più, ma non ha niente a che vedere con l'anticiclaggio, è soggetta a imposta di registro in misura fissa e in percentuale per la caparra versata). Se una proposta non viene accettata, invece, non c'è alcun obbligo di registrarla (come da chiarimenti dell'UIC del 27 settembre 2006).

Nel caso che nel contratto intervengano, in qualità di venditore o di compratore, **più soggetti, ciascuno di essi deve essere identificato**.

L'identificazione delle persone fisiche deve avvenire **visionando un documento di identità o riconoscimento valido** (non scaduto). È obbligatorio conservare una copia del documento per 10 anni, insieme a tutta la documentazione relativa all'affare. Ai fini dell'identificazione non è possibile avvalersi delle dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà (cosiddette autodichiarazioni, ex artt. 46 e 47 del DPR n. 445/2000). Per i soggetti non comunitari sprovvisti di altro documento è possibile acquisire i dati anche attraverso il permesso di soggiorno.

Qualora più soggetti operino congiuntamente, come nel caso di comproprietari, è necessario acquisire un documento valido di ognuno di essi, a meno che uno solo non operi in nome e per conto degli altri, come andiamo subito a chiarire.

Nel caso in cui il cliente operi per conto di terzi, lo stesso deve indicare **per iscritto e sotto la propria personale responsabilità** i dati identificativi del soggetto per il quale opera. È consigliato conservare questa dichiarazione in caso di contestazioni future. Distinguiamo due casi:



- 1) qualora il cliente operi in nome e per conto di un altro soggetto (abbia cioè ricevuto la procura per la compravendita in oggetto), come nel caso di un solo proprietario che rappresenta tutti gli altri, allora basta la dichiarazione di cui sopra;
- 2) qualora invece il cliente operi per conto di una società o un ente in qualità di legale rappresentante, allora oltre ad acquisire la dichiarazione di cui sopra si deve anche procedere alla **verifica dell'effettiva esistenza del potere di rappresentanza tramite la consegna di un documentazione ufficiale** (ad esempio, visure camerali, certificati rilasciati da enti competenti, delibere consiliari o assembleari). In alternativa può bastare anche la sola dichiarazione, che però deve essere resa sotto la forma di “**dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà** ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000”.

**L'identificazione a distanza**, cioè di un soggetto non fisicamente presente, è consentita ma non dovrebbe riguardare mai gli agenti immobiliari. L'unico modo nel quale può essere acquisita, però, è tramite l'attestazione di un organismo bancario (presumibilmente quello che interviene nel pagamento dell'operazione) che abbia a sua volta provveduto a identificare il cliente.

L'unico caso nel quale non è necessario identificare di nuovo un soggetto è quando lo stesso sia già stato precedentemente identificato per un'altra operazione.

#### INFORMAZIONI DA ACQUISIRE E REGISTRARE

In base alle specifiche tecniche fornite dall'UIC, sono da riportare nell'archivio unico e quindi da acquisire:

1. le complete generalità dei clienti (nome, cognome, luogo e data di nascita, indirizzo, codice fiscale ed estremi del documento di identificazione per le persone fisiche, denominazione, sede legale e codice fiscale – che di solito coincide con la partita Iva – per i soggetti diversi dalle persone fisiche),
2. dove necessario, i dati identificativi della persona per conto della quale il cliente opera (da ricavarsi dalla dichiarazione del cliente di cui abbiamo parlato sopra) e il rapporto che intercorre tra gli stessi (legale rappresentante di società, mandato conferito con procura, ecc.),
3. la data dell'avvenuta identificazione (che può essere antecedente fino a 30 giorni a quella di registrazione, anche se di solito conviene mettere sia come data d'identificazione che di registrazione quella del contratto),
4. la data di conclusione del contratto (preliminare o, in mancanza, definitivo),
5. la descrizione sintetica della tipologia dell'operazione (contratto preliminare o definitivo – volendo anche impiegando la codifica della tabella qui sotto –, ruolo di ciascun soggetto nell'operazione, estremi identificativi dell'immobile),
6. il prezzo convenuto dell'immobile oggetto della mediazione.

CODICE	DESCRIZIONE
8201	Mediazione immobiliare – conclusione del contratto preliminare
8202	Mediazione immobiliare – conclusione del contratto definitivo
8299	Mediazione immobiliare – altro



**Studio Ciabatti**  
Consulenza Fiscale e del Lavoro

Rag. Gianfranco Ciabatti  
Dott. Nicola Ciabatti

Due precisazioni riguardo al prezzo:

- nel caso, frequente, di preliminare con importo diverso dal contratto definitivo, l'agente dovrà annotare **l'importo** che a lui risulta **veritiero**, pena l'irrogazione della sanzione come se non avesse provveduto affatto alla registrazione;
- come espressamente indicato dall'UIC nei proprio chiarimenti del 27 settembre 2006, **“la caparra o eventuali acconti versati in sede di trattativa non rilevano ai fini della registrazione”**.

Pare che questo possa essere interpretato nel senso che se si registra nell'archivio unico una proposta accettata (o comunque un qualsiasi atto con valore di preliminare) non è necessario interessarsi ai metodi di pagamento usati dalle parti per caparra e acconti. Nel caso, invece, che si registri un contratto definitivo di compravendita, allora ci si deve interessare anche ai mezzi di pagamento (ma in questo caso sarà già il notaio a farlo) e in particolare all'eventuale parte di prezzo pagata in contanti, se presente, che deve essere distintamente annotata all'atto della registrazione nel registro (si ricordi che è anche necessario **verificare che non si superi il limite di € 15.000**, altrimenti si dovrebbe comunicarlo al Ministero dell'Economia).

## MUTUI

L'UIC, nei propri chiarimenti forniti il 27 settembre 2006, parla di registrazione anche nel caso in cui l'agente immobiliare svolga il ruolo di mediatore creditizio. Ciò potrebbe far nascere il dubbio di dover registrare nell'archivio unico non solo le compravendite immobiliari, ma anche le **operazioni di mutuo nelle quali l'agente ha messo in contatto acquirente e banca**, individuabili con facilità per il fatto che la banca fatturerà una provvigione all'agente.

In questo caso l'agente immobiliare, ai fini della registrazione, dovrebbe procedere all'identificazione anche della banca nella persona di una persona fisica con capacità di agire in nome e per conto della stessa (dovrebbe essere la banca a indicare chi vada identificato).

Chi scrive, però, ritiene che questa norma non riguardi la generalità degli agenti immobiliari, ma solo quelli iscritti all'albo dei mediatori creditizi tenuto dall'UIC, per cui l'agente non ha nessun obbligo di registrazione dei mutui nella generalità dei casi. Si faccia attenzione, però, che questa è solo una possibile interpretazione passibile di smentita. Ognuno scelga come comportarsi.

Qualora si scegliesse di registrare anche le operazioni di mutuo, il codice da utilizzare sarebbe lo “8299: Mediazione immobiliare – altro” (se si utilizzano i codici), i soggetti da identificare sarebbero i contraenti del mutuo (presumibilmente già identificati in qualità di acquirenti) e la banca e l'importo dell'operazione sarebbe pari all'importo preso a mutuo.

## **TENUTA DELL'ARCHIVIO UNICO**

Negli stessi casi in cui l'operatore è tenuto all'identificazione del cliente vige l'obbligo di registrare e conservare nell'archivio unico i dati raccolti. La registrazione dei dati deve essere effettuata **secondo l'ordine cronologico** delle operazioni (cioè numero registrazione e data registrazione devono essere consecutivi), in modo tale da permettere la ricostruzione storica delle stesse.

L'archivio unico può essere tenuto:



- a mezzo di strumenti informatici (ci sono molti software in vendita, ma richiedono il pagamento di un canone annuale),
- in forma cartacea.

La tenuta dell'archivio unico in forma cartacea si estrinseca in un **registro della clientela, numerato progressivamente e siglato in ogni pagina dall'operatore, con l'indicazione, alla fine dell'ultimo foglio, del numero delle pagine di cui è composto e l'apposizione della firma**. Lo stesso deve essere tenuto in maniera ordinata e chiaramente leggibile e non deve contenere spazi bianchi o abrasioni. L'UIC ha chiarito che “non è ammesso l'utilizzo di registro su fogli mobili o di quaderno ad anelli”.

### **SEGNALAZIONE DELLE OPERAZIONI SOSPETTE**

Eseguita l'identificazione del cliente e la registrazione dei relativi dati nell'archivio unico, l'agente immobiliare deve valutare le operazioni poste in essere dal cliente nel suo complesso e segnalare all'UIC quelle che, in base ai dati e alle informazioni ottenuti a seguito della prestazione svolta, possono nascondere un tentativo di riciclaggio di proventi di attività illecite. Per **operazione sospetta** si deve intendere “ogni operazione che per caratteristiche, entità, natura o per qualsivoglia altra circostanza conosciuta a ragione delle funzioni esercitate, tenuto conto anche della capacità economica e dell'attività svolta dal soggetto cui è riferita, induca a ritenere, in base agli elementi a sua disposizione, che il denaro, i beni o le utilità oggetto delle operazioni medesime possano provenire dai delitti previsti dagli articoli 648-bis e 648-ter del codice penale”.

La segnalazione delle operazioni sospette deve essere inviata in forma cartacea. A tal fine l'UIC ha predisposto uno specifico schema da utilizzare. Tutte le informazioni relative alla segnalazione delle operazioni sospette sono rigorosamente riservate e l'operatore deve astenersi dal darne comunicazione anche al diretto interessato, cioè il soggetto segnalato.

### **RISPETTO DELLA NORMATIVA IN MATERIA DI PRIVACY**

L'adempimento degli obblighi imposti dalla normativa antiriciclaggio (identificazione della clientela, registrazione dei dati nell'archivio unico e segnalazione all'UIC delle operazioni sospette) va considerato “trattamento dei dati” così come definito dal D.Lgs. n. 196/2003 in materia di privacy.

È pertanto opportuno integrare le informative usualmente consegnare ai clienti specificandovi che i dati personali saranno utilizzati anche ai fini dell'adempimento degli obblighi in materia di antiriciclaggio.

L'eventuale segnalazione delle operazioni sospette all'UIC non costituisce infrazione della normativa a tutela della privacy.

