

**GHID PRIVIND INDICATORI DE
SUSPICIUNE SI TIPOLOGII DE
SPĂLARE A BANILOR PE
PIAȚA IMOBILIARĂ**

2022, FEBRUARY 15

**OFICIUL NATIONAL DE PREVENIRE SI
COMBATERE A SPALARII BANILOR**



CUPRINS

Introducere.....	3
Exemple de tipologii de spalare a banilor in sectorul imobiliar (obiective, mecanisme folosite, indicatori specifici)	5
1. Tipologie: Ascunderea ilegală a beneficiarului real al unui activ imobiliar	6
1.1. Utilizarea unei societăți fantomă sau a unor trusturi	7
1.2. Utilizarea unui reprezentant desemnat formal/informal ca proprietar (interpus)	8
1.3. Utilizarea unei adrese neclare	9
2. Tipologie: Canalizarea fondurilor ilicite prin intermediul creditelor ipotecare	9
2.1. Contractarea mai multor credite ipotecare, a unui credit ipotecar supradimensionat sau achiziționarea unei proprietăți de mare valoare cu un credit ipotecar mare	10
2.2. Ipotecarea repetată a unui imobil	11
2.3. Împrumutarea banilor către sine însuși	11
2.4. Preluarea creditului ipotecar existent	11
2.5. Efectuarea plăților aferente creditului ipotecar în numerar	12
3. Tipologie: convertirea rapida a fondurilor ilicite într-un activ imobiliar	12
3.1. Subevaluarea și plata diferenței la negru	13
3.2. Cumpărarea directă a proprietății cu fonduri ilicite sau mixte	13
3.3. Neplata unui împrumut către sine sau către un complice	13
4. Tipologie: Vanzarea/ revanzarea/renovarea de case pentru a transforma fondurile ilicite în fonduri curate	13
4.1. Cumpărarea unei proprietăți și vânzarea acesteia cât mai curând posibil	14
4.2. Înțelegerea cu proprietarul și revânzarea activului înainte de a-l cumpara	14
4.3. Renovarea unei proprietăți cu numerar/fonduri ilicite	14
4.4. Achiziționarea unui apartament aflat în faza de pre-construcție și revânzarea acestuia înainte de data finalizării	15
4.5. Vânzarea unei proprietăți existente prin cesiune	15
5. Tipologie: Achiziționarea de bunuri în scopuri infraționale	16
6. Tipologie: Spălarea banilor prin tranzacții imobiliare anulate	16
7. Tipologie: Dobândirea unei surse licite de venit și amestecarea acesteia cu bani iliciti	16
Bibliografie	17

Spălarea banilor prin tranzacții imobiliare integrează fondurile ilicite în economia legală oferind în același timp o investiție sigură. Se utilizează o serie de tehnici, cum ar fi: scheme de finanțare în numerar sau opace, sisteme de finanțare supraevaluate sau prețuri subevaluate, societăți și trusturi netransparente sau terțe părți – persoane juridice care acționează ca proprietari.

Pentru a evalua existența unui risc de spălare a banilor, se pot efectua evaluări concrete ale tranzacțiilor și ale unui client, situația unui client oferind indicii care ajută la ridicarea semnalelor de alarmă și la declanșarea obligațiilor de raportare.

Tranzacțiile imobiliare implică atât părți din sectorul nefinanciar, cât și din cel financiar, care operează în temeiul unor cerințe legale diferite. Cu toate acestea, raportarea tranzacțiilor suspecte în domeniul imobiliar este limitată, ceea ce lasă loc de ample îmbunătățiri.

Îmbunătățirea este cu atât mai necesară cu cât spălarea banilor în general, și în sectorul imobiliar în special, are un impact socio-economic major, a cărui amploare este dificil de cuantificat.

Abuzurile din sectorul imobiliar (proprietăți sub formă de terenuri sau clădiri) au fost descrise de mult timp ca fiind una dintre cele mai vechi modalități cunoscute de spălare a veniturilor ilicite. Activele imobiliare sunt la fel de atractive pentru infractori ca și pentru orice investitor (prețurile fiind în general stabile și susceptibile de a se aprecia în timp) și, de asemenea, pot fi generatoare de venituri. Realitatea imobiliară oferă o aparență de legalitate și normalitate.

Tranzacțiile imobiliare pot implica sume mari și sunt supuse unei examinări mai limitate în ceea ce privește riscurile de spălare a banilor decât tranzacțiile din sectorul financiar, deoarece normele din sectorul nefinanciar sunt mai limitate.

În domeniul imobiliar, spălarea banilor implică utilizarea fondurilor generate de activități infracționale pentru a plăti tranzacția (infracțiune premisă a spălării de bani). Investirea fondurilor ilicite în active imobiliare reprezintă cea de-a treia și ultima etapă a ciclului de spălare a banilor, după plasare și fazele de stratificare.

Plasarea constă în mutarea fondurilor direct asociate cu o infracțiune și introducerea lor în sistemul financiar (de exemplu, constituirea unor sume mari în depozite mici), iar stratificarea este apoi concepută pentru a ascunde sursa și a împiedica urmărirea prin îndepărtarea veniturilor ilegale de sursa fondurilor.

Achiziționarea de proprietăți imobiliare este o modalitate de a integra banii iliciti în economia legală. În plus, atunci când sunt vândute sau închiriate, proprietățile imobiliare oferă ceea ce pare a fi o sursă legală de venit.

Tipologiile de spălare a banilor din sectorul imobiliar pot prezenta indicatori specifici precum:

- împrumuturi sau finanțări complexe de credite (utilizate ca acoperire pentru spălarea banilor, rambursarea lor putând fi folosită pentru a amesteca fondurile ilicite cu ce licite);
- subevaluare, supraevaluare și vânzări succesive la valori mai mari;
- scheme de ipotecă;
- venituri neobișnuite (de exemplu, lipsa veniturilor sau neconcordanța între venituri și standardul de viață), creșterea neobișnuită a mijloacelor financiare;
- utilizarea de societăți de fațadă, societăți fantomă, trusturi și structuri de societăți, care permit infractorului să nu apară ca fiind proprietarul real;
- venituri din chirii pentru a da o aparență de legalitate fondurilor ilicite (chiria fiind platită cu fonduri furnizate de către infractori pentru chiriași pentru a oferi legalitate fondurilor ilicite, fie închirierea proprietății unei terțe părți pe care o folosesc drept proprietar legal);
- renovări și îmbunătățiri aduse imobilului cu ajutorul fondurilor ilicite care cresc valoarea acestuia și care este apoi vândut la un preț mai mare;
- luarea în considerare a elementelor geografice etc.

Acești indicatori evidențiază caracterul neobișnuit al tranzacției comparate față de o situație normală, indicând o posibilă tranzacție suspectă.

Detectarea tranzacțiilor suspecte presupune identificarea riscurilor asociate clientului (identificarea cumpărătorului real, stabilirea dacă implicarea unor terți sau a unei societăți este făcută cu scopul de a ascunde identitatea proprietarului etc.) și riscurilor asociate tranzacției – care se referă la o serie de elemente, cum ar fi:

- tipul de proprietate;
- tranzacțiile succesive;
- subevaluarea sau supraevaluarea;
- neconcordanța dintre profilul cumpărătorului și proprietatea achiziționată;
- riscurile de finanțare (legate de sursa fondurilor, de utilizarea numerarului sau a împrumuturilor);
- lipsa de interes pentru a obține un preț mai bun;

- cumpărătorul achiziționează proprietatea fără să o vadă sau fără un interes vizibil pentru caracteristicile acesteia;
- distanță geografică mare și inexplicabilă între locația proprietății și cea a cumpărătorului.

EXEMPLE DE TIPOLOGII DE SPALARE A BANILOR IN SECTORUL IMOBILIAR

(obiective, mecanisme folosite, indicatori specifici)

Obiectivul general al tipologiei	Mecanismul folosit
<p>1. Ascunderea beneficiarului real al unui activ imobiliar</p>	<p><i>...prin utilizarea unei societăți fantomă sau a unui trust;</i> <i>...prin utilizarea unui interpus;</i> <i>...prin utilizarea unei adrese neclare;</i></p> <p>Aceste tactici constau în abordări diferite, dar toate au scopul comun de a ascunde beneficiarul efectiv sau adevăratul proprietar al unei proprietăți. Fiecare dintre acestea vor produce indicatori distincți pentru detectare.</p>
<p>2. Canalizarea fondurilor ilicite prin credite ipotecare</p>	<p><i>...prin dobândirea multor credite ipotecare;</i> <i>...prin ipotecarea repetată a unei proprietăți;</i> <i>...prin dobândirea unui credit ipotecar de dimensiuni exagerate;</i> <i>...prin împrumutarea banilor pentru sine însuși;</i> <i>...prin achiziționarea unei proprietăți foarte valoroase cu un credit ipotecar mare;</i> <i>...prin preluarea creditelor ipotecare existente;</i> <i>...prin efectuarea plăților aferente creditului ipotecar în numerar;</i></p>
<p>3. Convertirea rapida a fondurilor ilicite într-un activ imobiliar</p>	<p><i>...subevaluând și plătind diferența la negru;</i> <i>...prin cumpărarea directă a activului imobiliar cu fonduri ilicite sau mixte;</i> <i>...prin neplata unui împrumut către sine sau către un asociat;</i></p>
<p>4. Vanzarea/revanzarea/renovarea de case pentru a transforma fonduri ilicite în fonduri curate</p>	<p><i>...cumpărând o proprietate și vânzând-o cât mai repede posibil;</i> <i>...prin intelegerea cu proprietarul și revânzarea proprietății;</i></p>

	<i>...prin renovarea unei proprietăți cu bani lichizi/fonduri ilicite; ...cumpărând un imobil în pre-construcție și revândându-l înainte de data finalizării; ...prin vânzarea unei proprietăți existente prin cesiune;</i>
5. Ascunderea capitalului în alte jurisdicții	<i>...prin cumpărarea unei proprietăți într-o țară cu un puternic potențial imobiliar</i>
6. Achiziționarea unei proprietăți în scop infracțional	<i>...prin achiziționarea unei proprietăți într-o zonă de interes;</i>
7. Spălarea banilor prin tranzacții imobiliare anulate	<i>...plătind un avans, renunțând și primind o rambursare curată;</i>
8. Dobândirea unei surse legale de venit/bani, pe care ii va amesteca cu banii iliciti	<i>...prin cumpărarea de proprietăți de închiriat și prin completarea veniturilor cu banii din chirii.</i>

1. Tipologie: Ascunderea ilegală a beneficiarului real al unui activ imobiliar

Scopul acestei scheme este de a pune distanță între persoana care spală bani și proprietate, ceea ce folosește următoarelor două scopuri principale:

- în primul rând, reduce aparența bogăției și necesitatea de a explica acumularea de avere;
- în al doilea rând, reduce riscul ca bunul să se piardă în cazul în care spălătorul de bani este prins în cursul altor activități infracționale. În absența unor dovezi care să facă legătura între o infracțiune și proprietarul unui imobil, este puțin probabil ca instanțele să confiște bunurile.

Totodata, ascunderea beneficiarului real poate servi și la eludarea restricțiilor sau a măsurilor de descurajare fiscală pentru achiziționarea de proprietăți multiple sau proprietăți în afara țării de reședință.

1.1. Utilizarea unei societăți fantomă sau a unor trusturi

O modalitate elementară de a crea o distanță între o persoană și proprietarul real al unui bun este de a înființa o societate al cărei scop unic sau principal este acela de a deține active dobândite cu fonduri provenite din infracțiuni.

Beneficiarul real al societății poate fi ascuns prin utilizarea de actionari persoane fizice și administratori nominali, trecuți în actele publice, dar care sunt simple paravane pentru adevăratul

actionar sau pot fi persoane juridice, iar la o verificare va rezulta ca acestia au adresele in paradisuri fiscale.

Pentru a ascunde originea unei corporatii se poate alege plasarea acesteia intr-o jurisdicție care este mai puțin susceptibilă de a divulga informații privind beneficiarul real sau se pot emite acțiuni la purtător. Aceste abordări pot fi ușor de combinat pentru a ascunde și mai mult beneficiarul real.

Trusturile pot funcționa în același mod, în sensul că pot fi utilizate pentru a deține active și pentru a muta fonduri.

Indicatori specifici schemei de ascundere ilegala a beneficiarului real:

Mecanismul folosit	Indicatori specifici
<p>Folosirea unei societati fantoma sau unui trust</p>	<p>Proprietarul:</p> <ul style="list-style-type: none"> - este o societate; - un numar de societati; <p>Compania proprietară:</p> <ul style="list-style-type: none"> - este străină; - nu are activitate fiscală, nu are angajați sau nu are adresă; - nu are prezență web/logo/ număr de telefon etc. - are o structură complexă a acționariatului; - tocmai a fost înființată; - achiziționează proprietăți rezidențiale, dar sectorul său de activitate nu este cel imobiliar; - are puține resurse în raport cu valoarea proprietății; - este o fundație, o asociație culturală sau de agrement sau o entitate non-profit;
<p>Folosirea unui reprezentant desemnat formal/informal ca proprietar (interpus)</p>	<p>Plata se face prin intermediul unui cont fiduciar al avocatului sau notarului.</p> <p>Proprietarul și soțul/soția au venituri/patrimoniu insuficiente pentru proprietatea respectiva.</p> <p>Proprietarul:</p> <ul style="list-style-type: none"> - este rudă cu alți proprietari cu venituri/patrimoniu insuficiente pentru proprietatile lor; - este in legatura cu o persoana expusa public; - este minor, incapabil sau instituționalizat, are un tutore legal; <p>Cumpărătorul:</p> <ul style="list-style-type: none"> - este un administrator fiduciar;

	<ul style="list-style-type: none"> - schimbă numele părții cumpărătoare cu puțin timp înainte de încheierea achiziției; - plătește avansul inițial cu un cec de la o terță parte fără legătură cu acesta; - insistă să furnizeze semnăturile numai prin fax.
Utilizarea unei adrese neclare	Proprietarul: <ul style="list-style-type: none"> - are adresa la o casuță poștală; - are sediul la adresa unui cabinet de avocat sau a unui notar.

1.2. Utilizarea unui reprezentant desemnat formal/informal ca proprietar (interpus)

La fel ca și în cazul societăților fantomă, aceasta metoda adaugă distanță între persoana care spală bani și proprietatea achiziționată. Ca urmare, averea acumulată este mai puțin la vedere, iar proprietățile sunt mai puțin predispuse la confiscare în cazul în care persoana care spală bani este arestată și urmărită penal. În multe cazuri, natura proprietarului interpus va fi informală și aplicată prin mijloace informale, ceea ce face dificilă legătura dintre proprietate și persoana care spală bani.

Printre persoanele interpuse cel mai des folosite se numără soțul/soția sau rudele apropiate ale unui spălător de bani, dar pot fi utilizați și asociați sau terțe părți nesuspecte cu autonomie limitată, cum ar fi copii, părinți în vârstă sau persoane cu capacitate de exercitiu restransă.

Persoanele expuse public (PEP) se confruntă adesea cu o mai mare atenție atunci când se angajează în tranzacții financiare internaționale, din cauza riscului crescut ca averea acumulată de aceste persoane să fie bunuri dobândite în virtutea statutului lor sau a funcției publice. PEP-urile au un stimulent puternic pentru a folosi persoane interpuse, astfel încât să ascundă dovezile averii lor. Trebuie menționat faptul că PEP-urile nu își dobândesc neapărat averea prin mijloace ilicite, astfel încât deținerea de proprietăți de către PEP-uri sau rudele acestora nu reprezintă neapărat o încercare de spălare a banilor.

Utilizarea proprietarilor interpusi poate fi folosită și pentru a facilita evaziunea fiscală.

1.3. Utilizarea unei adrese neclare

O persoană care spală bani poate decide ca toată corespondența sa referitoare la o proprietate să fie trimisă la un oficiu poștal (PO), la biroul unui avocat sau chiar la un furnizor de servicii corporative. Acest lucru creează o anumită distanță între proprietari și activitățile lor. Acest mecanism ar putea fi utilizat, de asemenea, împreună cu un proprietar interpus. Biroul avocatului sau furnizorul de servicii corporative

vor cunoaște adevăratele date de contact ale proprietarului efectiv și astfel este probabil ca aceștia să fie complici sau indiferenți față de înșelăciune.

2. Tipologie: Canalizarea fondurilor ilicite prin intermediul creditelor ipotecare

Creditele ipotecare pot servi ca mijloc de spălare a banilor prin transformarea banilor într-o proprietate (activ) curată. În funcție de mărimea creditului ipotecar, plățile individuale pot fi mai mici decât pragul necesar pentru a declanșa cerințele de raportare și pot fi plătite cu instrumente anonime, cum ar fi numerar, cecuri bancare sau prin intermediul unui cont fiduciar al unui avocat.

Una dintre funcțiile cheie ale acestei scheme, dincolo de conversia fondurilor ilicite, este că se creează un document de proprietate, oferind astfel o justificare pentru plățile și activele achiziționate.

Exemple de mecanisme folosite și indicatori specifici:

Mecanism folosit	Indicatori specifici
Dobândirea a numeroase credite ipotecare	Proprietar: <ul style="list-style-type: none">- deține mai multe credite ipotecare;- nu are venituri suficiente pentru a susține aceste ipoteci;- a dobândit mai multe credite ipotecare în același timp;- are legături cu alte persoane care au contractat mai multe credite ipotecare în același timp;
Dobândirea unui credit ipotecar supradimensionat	Creditul ipotecar: <ul style="list-style-type: none">- are un raport neobișnuit între împrumut și valoarea activului imobiliar;- are o rată a dobânzii neobișnuită;- este acordat de un creditor nereglementat;
Împrumutarea banilor către sine însuși	Societatea finanțatoare: <ul style="list-style-type: none">- este deținută de împrumutat;- este străină;- se află într-un stat cu o legislație puternică în materie de confidențialitate;- nu are activitate fiscală, angajați, adresă, prezență web/logo/număr de telefon etc.- are o structură complexă a acționariatului;- tocmai a fost înființată;- se află în sectorul nefinanciar;

	<p>Creditorul și împrumutatul sunt aceeași persoană;</p> <p>Creditorul este o persoană fizică;</p> <p>Împrumutul:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nu are nicio garanție, are o garanție care nu are legătură cu proprietatea sau are o garanție de valoare foarte mică;
Ipotecarea unei proprietati in mod repetat	<ul style="list-style-type: none"> - Proprietatea este ipotecată în mod repetat de către același proprietar; - Creditul ipotecar este rambursat rapid;
Preluarea creditului ipotecar existent	<ul style="list-style-type: none"> - Ipoteca este transferată unui neproprietar; - Creditul ipotecar existent este transferat împreună cu proprietatea;
Dobândirea de proprietăți foarte valoroase cu credite ipotecare mari	<ul style="list-style-type: none"> - Proprietatea achiziționată este ulterior închiriată, dar nefolosită sau subutilizată; - Proprietatea este închiriată la un pret sub valoarea de piață;
Plata creditului ipotecar cu numerar	<ul style="list-style-type: none"> - Ratele aferente creditului ipotecar sunt plătite în numerar.

2.1. Contractarea mai multor credite ipotecare, a unui credit ipotecar supradimensionat sau achiziționarea unei proprietăți de mare valoare cu un credit ipotecar mare

Există o motivație în schemele de spălare de bani pentru a face plățile aferente creditului ipotecar cât mai mari și cât mai frecvente posibil fără a declanșa suspiciuni, deoarece astfel se asigură o sumă mai mare de bani care este spălată în mod regulat.

Dobândirea mai multor credite ipotecare de la creditori diferiți, chiar dacă acestea sunt pe aceeași proprietate, poate permite infractorului să se sustragă sistemelor de monitorizare ale fiecărei instituții în parte, continuând să spele o sumă semnificativă de bani în fiecare lună. De exemplu, în cazul în care plățile pentru creditele ipotecare ale spălătorului se ridică la 10.000 euro pe lună, instituția de credit ar putea avea suspiciuni dacă spălătorul ar încerca să facă plata cu numerar sau dacă au fost primite transferuri internaționale regulate pentru plata creditului ipotecar. Aceste suspiciuni ar scădea dacă suma lunară de plată ar fi de valori mai mici. Prin eșalonarea împrumuturilor, se reduce riscul ca fiecare instituție de credit să depună un RTS.

Alte scheme implică contractarea de credite ipotecare mai mari decât valoarea proprietății sau achiziționarea de proprietăți foarte scumpe. Acest lucru mărește dimensiunea creditului ipotecar și suma de bani care poate fi spălată.

Scopul principal al acestei metode este de a canaliza cât mai mulți bani prin intermediul creditelor ipotecare. Un spălător de bani care achiziționează o proprietate în acest scop s-ar putea să nu se deranjeze să maximizeze potențialul generator de venituri al activului (de exemplu, dacă activele imobiliare achiziționate sunt apartamente, acestea nu sunt oferite spre închiriere, ci raman neocupate).

2.2. Ipotecarea repetată a unui imobil

Ipotecile sunt în cele din urmă achitate, ceea ce reprezintă o limitare pentru continuarea spălării banilor prin intermediul unei proprietati. Acest lucru este valabil în special dacă creditul ipotecar este contractat pe termen scurt sau dacă rambursarea creditului ipotecar este accelerata. O modalitate de a continua spălarea banilor prin intermediul unei proprietăți este de a contracta credite ipotecare ulterioare pe baza proprietății după ce fiecare ipotecă anterioara a fost achitată. Utilizarea repetată a aceleiași proprietăți reduce expunerea globală a persoanei și necesitatea de a utiliza proprietari interpusi și alți complici în procesul de spălare.

2.3. Imprumutarea banilor către sine însuși

O schemă de împrumut este una dintre cele mai bine cunoscute tehnici de spălare a banilor, care implică o persoană care își împrumută veniturile provenite din infracțiuni pentru a achiziționa o proprietate, creând aparența că fondurile provin dintr-o sursă legala. Avantajul acestei scheme constă în faptul că banii sunt curățați în ambele sensuri, prin împrumut și prin rambursarea împrumutului, creând atât un bun dobândit în mod curat și fonduri lichide aparent licite.

2.4. Preluarea creditului ipotecar existent

Se poate achiziționa un bun imobiliar și prelua orice obligație ipotecară existentă legată de acesta în acest proces. Avantajul acestei abordări constă în faptul că autorul nu trebuie să justifice o ipotecă integrală în fața unei instituții financiare, ci doar capacitatea de a face plățile pe restul de credit ipotecar. Analiza de risc poate fi și mai redusă dacă valoarea casei s-a apreciat de la semnarea ipotecii inițiale, deoarece banca va fi mai mulțumită de garanția reală.

2.5. Efectuarea plăților aferente creditului ipotecar în numerar

Presupune utilizarea fondurilor care urmează să fie spălate, în numerar, pentru a plăti un credit ipotecar acordat de o bancă. Intervalul regulat și mărimea moderată a acestor plăți pot face foarte dificilă depistarea lor, deoarece se pot încadra sub cerințele de raportare, iar acestea sunt practic imposibil de distins de ratele de rambursare a creditului ipotecar plătite din venituri licite.

3. Tipologie: Convertirea rapida a fondurilor ilicite într-un activ imobiliar

Valorile mari ale tranzacțiilor asociate în mod obișnuit cu bunurile imobiliare fac din acestea o cale atractivă pentru spălarea fondurilor de proveniență ilicită. Această tipologie se bazează pe capacitatea de a utiliza sume mari de fonduri infracționale pentru a dobândi rapid proprietatea unui activ. Spre deosebire de schemele legate de creditele ipotecare, aceste scheme nu se bazează pe spălarea continuă a banilor prin tranzacții repetate, ci servesc în schimb pentru a da spălătorului proprietatea asupra bunului prin intermediul unei singure tranzacții mari.

Mecanism folosit	Indicatori specifici
Prin subevaluare și plătind diferența sub la negru	<i>- Prețul de vânzare este sub prețul pieței;</i>
Prin cumpărarea activului imobiliar în întregime cu bani de proveniență ilicită sau cu fonduri amestecate	<i>- Proprietate achiziționată fără ipotecă; - Cumpărătorul se grăbește să finalizeze tranzacția; - Vânzarea este finalizată fără a folosi un agent de vânzări; - Plata avansului se face în numerar;</i>
Prin utilizarea unui împrumut către sine sau de la un asociat	<i>- Nu se percepe nicio dobândă pentru suma împrumutată; - Proprietarul este un SRL care nu își plătește ipoteca; - Alți indicatori de la schema „utilizarea unei societăți fantomă sau a unui trust”; - Alți indicatori de la schema „împrumutarea banilor pentru sine însuși”.</i>

3.1. Subevaluarea și plata diferenței la negru

Proprietatea care face obiectul vânzării este tranzacționată sub valoarea de piață, între cumpărător și vânzător fiind conceput un aranjament secundar, folosind fonduri provenite din activitatea infraccională pentru a plăti diferența, garantând astfel că vânzătorul primește întregul preț de piață al proprietății.

3.2. Cumpărarea directă a proprietății cu fonduri ilicite sau mixte

Spălătorii pot încerca să cheltuiască veniturile provenite din infracțiuni direct într-o tranzacție imobiliară fără a trece prin etapele de stratificare și justificare. Acest lucru poate fi semnificativ mai simplu decât construcția unei scheme de împrumut sau decât încheierea unei înțelegeri paralele cu un anumit vânzător sau urmărirea altor scheme mai complicate.

De asemenea, o persoană fizică poate folosi bani de proveniență ilicită în anumite zone ale tranzacției imobiliare, cum ar fi avansul. Aceste sume pot fi substanțiale și pot fi mai puțin analizate decât un transfer al întregii valori a proprietății.

3.3. Neplata unui împrumut către sine sau către un complice

Documentarea transferului unui bun poate fi realizată și prin acordarea unui împrumut care are bunul drept garanție și apoi neplătind împrumutul. Partea care acordă împrumutul poate apoi să revendice bunul ca fiind al său.

4. Vânzarea/ revanzarea/ renovarea de case pentru a transforma fondurile ilicite în fonduri curate

Acestea diferă de tipologiile legate de credite ipotecare prin faptul că urmăresc să obțină finalizarea rapidă a tranzacției, mai degrabă decât furnizarea de plăți continue, și diferă de schemele de tranzacții unice prin faptul că se concentrează asupra obținerii de fonduri lichide curate, mai degrabă decât asupra achiziționării unui activ imobiliar.

Mecanism folosit	Indicatori specifici
Cumpărarea unei proprietăți și revanzarea acesteia cât mai curând posibil	- <i>Proprietarul cumpără proprietăți în mod frecvent, fără ca numărul de proprietăți deținute să crească.</i>
Prin înțelegerea cu proprietarul și revanzarea activului înainte de a-l cumpăra	- <i>Proprietatea este cumpărată și vândută frecvent;</i> - <i>Cumpărarea și vânzarea rapidă a proprietății cu o creștere semnificativă/scădere a prețului;</i>

Renovarea unei proprietati cu numerar/fonduri de provenienta ilicita	- <i>Asupra proprietatii au fost efectuate renovări extinse plătite în numerar;</i>
Achiziționarea unui apartament aflat in faza de constructie și ulterior revânzarea acestuia	- <i>Apartamentul este cumpărat și revândut înainte de data finalizării;</i>
Vânzarea unei proprietati prin cesiune (interpunerea unui contract/mai multor contracte de cesiune intre contractul initial si contractul final de vanzare – cumparare)	- <i>Vânzarea unei proprietăți existente printr-o cesiune (interpusa intre contractul initial si contractul final de vanzare-cumpare);</i> - <i>Proprietatea este vândută în mod repetat prin cesiune înainte de încheierea contractului final de vanzare-cumpare;</i> - <i>Vânzarea nefinalizată are o dată de încheiere foarte lungă.</i>

4.1. Cumpărarea unei proprietăți și vânzarea acesteia cât mai curând posibil

O sursă de profit este reprezentată de aprecierea valorii unui activ (creșterea valorii unei proprietăți imobiliare pe parcursul unei perioade de timp).

Unii investitori și speculatori pot spația în timp activitățile de cumpărare și vânzare pentru a se asigura că proprietatea va produce randamente adecvate. Pe de altă parte, cei care sunt activi în scheme de spălare a banilor sunt pregătiți să plătească o „primă” pentru a schimba fonduri ilicite în venituri aparent legale. Aceștia se pot angaja în tranzacții frecvente pentru a spăla fonduri prin intermediul avansului sau al altor aspecte ale tranzacției.

4.2. Intelegerea cu proprietarul și revânzarea activului înainte de a-l cumpara

Vânzarea unei case poate fi un proces care necesită mult timp și care blochează fondurile unui spălător în proprietate. Prin urmare, acest mecanism constă în a aranja în prealabil revânzarea unei case înainte de a o cumpăra, astfel fiind garantat faptul că fondurile spălătorului rămân lichide.

4.3. Renovarea unei proprietăți cu numerar/fonduri ilicite

Cumpărarea de proprietăți mai vechi și renovarea lor poate fi o activitate profitabilă și poate genera mai multa valoare decât o simplă tranzacție de vanzare - cumparare. Furnizorii de materiale utilizați în procesul de renovare pot fi dispuși să accepte fonduri în numerar și să închidă ochii asupra sursei fondurilor.

4.4. Achiziționarea unui apartament aflat în faza de pre-construcție și revânzarea acestuia înainte de data finalizării

Presupune achiziționarea uneia sau mai multor unități aflate în pre-construcție, de preferință plătit avansul și taxele cu veniturile obținute din infracțiuni. Unitățile pot fi apoi revândute unor investitori înainte de finalizare, creând astfel aparența unor fonduri dobândite în mod legal. Avantajele acestei proceduri includ costul relativ scăzut și potențialul de a obține profituri suplimentare dacă valoarea de piață a proprietății crește între tranzacții.

Deoarece persoana care spală nu a intrat niciodată în posesia proprietății, vânzarea este, din punct de vedere tehnic, o cesiune; un acord între persoana care spală și noul cumpărător pentru ca acesta din urmă să preia proprietatea, obligațiile și drepturile din contractul inițial dintre spălător și dezvoltatorul imobiliar. Cesiunile de multe ori nu sunt înregistrate în același mod ca și transferurile de proprietăți existente și, ca atare, această abordare poate implica mai puține verificări.

4.5. Vânzarea unei proprietăți existente prin cesiune

Un cumpărător poate achiziționa o proprietate și o poate vinde altcuiva în baza unei cesiuni, înainte de data de încheierea contractului final de vânzare-cumpărare. Acest lucru se face de obicei pentru a transforma în profit rapid un activ imobiliar.

În această situație, cumpărătorul inițial nu intră niciodată în posesia proprietății, numele său nu este niciodată înregistrat pe titlul de proprietate, dar primește totuși garanția returnării avansului și alte venituri în bani curați. Lipsa de înregistrare a vânzării face ca aceste tipuri de vânzări să fie dificil de detectat.

Mai multe persoane pot vinde succesiv o proprietate, avantajul constând în faptul că persoanele cumpărătoare intermediare nu se înregistrează pe titlu și nu plătesc impozite pe transferul de proprietate. Cesiunile pot fi cumpărate cu bani proveniți din activitatea infracțională, în timp ce pentru vânzarea cesiunii se primesc bani curați. Astfel, acest lucru ar permite spălarea unor sume mai mari decât ar fi posibil prin intermediul avansului returnat.

5. Tipologie: achiziționarea de bunuri în scopuri infracționale

Detinerea de bunuri imobiliare poate permite persoanelor fizice să spele veniturile infracționale, oferind în același timp o locație fizică pentru a-și desfășura activitatea infracțională.

Achiziționarea de proprietăți într-o zonă de interes: Organizațiile criminale preferă să aibă birouri în apropierea clienților, de exemplu, pentru traficanții de droguri acest lucru minimizează deplasarea cu substanțele ilegale, concomitent cu o creștere a accesibilității pentru clienții lor. În plus, un oraș poate fi împărțit geografic între organizații criminale concurente, limitând activitățile la o zonă prestabilită. Din perspectiva investițiilor, spălătorii pot păstra proprietăți în apropiere, astfel încât să poată fi monitorizate și/sau gestionate mult eficient.

De asemenea, infractorii ar putea dori să achiziționeze proprietăți în cartiere deosebit de bune, astfel încât să reducă suspiciunile și să crească potențialul de apreciere a valorii activului. Un proprietar care are active atât în cartiere foarte bune, cât și în zone foarte proaste poate fi un indiciu al unei astfel de organizații criminale.

6. Tipologie: spălarea banilor prin tranzacții imobiliare anulate

Anularea unei tranzacții imobiliare permite spălătorului să primească în schimb o sumă de bani, ca rambursare, mai puțin un comision. Acest lucru este deosebit de avantajos în cazul în care majoritatea fondurilor cu care au fost plătite avansul inițial și onorariile avocatului provin din infracțiuni.

Mecanism folosit	Indicatori specifici
Prin plata unui avans, renunțând și primind o rambursare curată	Cumpărătorul: renunță la afacerea imobiliară după ce a dat un avans (o tranzacție imobiliară anulată și returnarea avansului pot curăța sume mari de bani relativ repede)

7. Tipologie: dobândirea unei surse licite de venit și amestecarea acestora cu bani de proveniență ilicită

Derularea de activități care implică utilizarea numerarului, este o metodă de spălare a banilor care a rezistat în timp. În teorie, orice afacere legală poate servi acestui scop, dar unele sunt mai avantajoase decât altele. În sectorul imobiliar rezidențial, varianta relevantă a acestui sistem se referă la veniturile din chirii.

Bibliografie:

- Anti-Money Laundering in the Real Estate Sector, Overview and recommendations for data models relating to money laundering in the real estate sector for British Columbia; BC-Canada Working Group on Real Estate Work Stream 1: Data Collection and Sharing December 9, 2020;
- Understanding money laundering through real estate transactions, EPRS | European Parliamentary Research Service, Author: Cécile Remeur Members' Research Service PE 633.154 – February 2019.