



**OFICIUL NAȚIONAL DE PREVENIRE ȘI COMBATERE
A SPĂLĂRII BANILOR**

**GHID PRACTIC ÎN MATERIE
DE CSB/CFT ÎN SECTORUL
IMOBILIAR**

2024

Web-site: www.onpcsb.ro

E-mail: onpcsb@onpcsb.ro

Tel : (+40)213 155 207



FIU ROMÂNIA

CUPRINS

CAP.I. INTRODUCERE

1.1. Scopul ghidului	3
1.2. Importanța prevenirii și combaterii spălării banilor în sectorul imobiliar	3
1.3. Rolul Oficiului Național de Prevenire și Combatere a Spălării Banilor	4
1.4. Definiții și termeni cheie	5

CAP.II. CADRUL LEGAL

2.1. Reglementări internaționale relevante	5
2.2. Legislația națională	6

CAP.III. A. OBLIGAȚIILE ENTITĂȚILOR RAPORTOARE DIN SECTORUL IMOBILIAR ÎN DOMENIUL PREVENIRII ȘI COMBATERII SPĂLĂRII BANILOR

1. Persoana desemnată	8
2. Măsurile de cunoaștere a clienței și a beneficiarului real al acesteia	9
3. Monitorizarea relației de afaceri și actualizarea datelor și informațiilor deținute despre clienți și beneficiarii reali ai acestora	11
4. Evaluarea și gestionarea riscurilor	12
5. Raportarea tranzacțiilor suspecte	13
6. Monitorizarea/raportarea tranzacțiilor suspecte și cu numerar	14
7. Instruirea și evaluarea periodică a angajaților	15
8. Interzicerea divulgării și protecția angajaților	16
9. Păstrarea documentelor și protecția datelor cu caracter personal	17
10. Modul de punere în aplicare a sancțiunilor internaționale	18
11. Politici și proceduri interne	20
12. Obligația notificării conform OUG 53/2022	21
13. Obligația declarării beneficiarului real	22

B. SANCTIUNI..... 23

CAP.IV. INDICATORI DE SUSPICIUNE..... 23

CAP.V. SURSE DE FONDURI ILICITE SPĂLATE PRIN SECTORUL IMOBILIAR..... 23

CAP.VI. EXEMPLE DE TIPOLOGII DE SPĂLARE A BANILOR ÎN SECTORUL IMOBILIAR

➤ Tipologie: Ascunderea ilegală a beneficiarului real al unui activ imobiliar	25
➤ Tipologie: Canalizarea fondurilor ilicite prin intermediul creditelor ipotecare	27
➤ Tipologie: Convertirea rapidă a fondurilor ilicite într-un activ imobiliar	30
➤ Tipologie: Vânzarea/revânzarea/renovarea de case pentru a transforma fondurile ilicite în fonduri curate.....	31
➤ Tipologie: Achiziționarea de bunuri în scopuri infracționale	33
➤ Tipologie: Spălarea banilor prin tranzacții imobiliare anulate	33
➤ Tipologie: Dobândirea unei surse licite de venit și amestecarea acesteia cu bani iliciți	34

CAP.I. INTRODUCERE

1.1. Scopul ghidului

Scopul ghidului este de a oferi profesioniștilor din sectorul imobiliar (agenților imobiliari și dezvoltatorilor imobiliari) suportul necesar pentru a putea respecta standardele stabilite în domeniul prevenirii și combaterii spălării banilor și finanțării terorismului (SB/FT).

Ghidul își propune să ofere o înțelegere clară a obligațiilor, a indicatorilor de suspiciune și a tipologiilor asociate spălării banilor în domeniul sectorului imobiliar și să ofere instrumente practice pentru identificarea și raportarea activităților suspecte.

Prin intermediul acestui ghid, cititorii vor obține cunoștințe despre legislația și reglementările relevante referitoare la prevenirea și combaterea spălării banilor în sectorul imobiliar. Vor fi prezentate definiții și termeni cheie utilizate în contextul spălării banilor în acest domeniu, asigurând astfel o bază solidă de înțelegere.

Exemple concrete și scenarii relevante vor fi prezentate pentru a ilustra existența unor tranzacții sau comportamente suspecte în domeniul sectorului imobiliar și pentru a ajuta cititorii să le recunoască și să le raporteze în mod adecvat.

Pe lângă prezentarea succintă a obligațiilor ce revin entităților raportoare din sectorul imobiliar în domeniul prevenirii și combaterii spălării banilor și a analizării indicatorilor de suspiciune, ghidul va explora diverse tipologii de spălare a banilor în sectorul imobiliar. Vor fi prezentate exemple și studii de caz relevante pentru a evidenția modurile în care sectorul imobiliar poate fi utilizat în scopuri ilegale și pentru a masca urmele activităților ilegale. Astfel, cititorii vor obține o înțelegere mai detaliată a strategiilor și tehnicilor folosite de infractori pentru a spăla banii prin intermediul sectorului imobiliar.

1.2. Importanța prevenirii și combaterii spălării banilor în sectorul imobiliar

Sectorul imobiliar se confruntă cu un risc ridicat de spălare a banilor, deoarece achizițiile de bunuri imobile rămân o metodă atractivă de spălare a fondurilor ilicite din cauza sumelor mari care pot fi transferate sau investite în acest sector și a nivelurilor scăzute de transparență a proprietății sau a sursei fondurilor.

De asemenea, achizițiile efectuate de persoane juridice cu structuri complexe sau opace, în zonele off-shore, pentru a ascunde dreptul de proprietate, ceea ce face neclare adevăratul scop și originea tranzacțiilor financiare implicate, prezintă cel mai ridicat nivel de risc, din cauza dificultăților de stabilire a beneficiarilor finali.

Totodată, evidențiem faptul că folosirea intensivă a numerarului, conduce la un risc ridicat, în contextul în care în România există numeroase sectoare economice care permit utilizarea intensivă a tranzacțiilor în numerar, cum ar fi: dezvoltatorii și agenții imobiliari, comerțul cu materiale de construcții.

Proprietățile pot fi achiziționate prin intermediul mai multor intermediari. Pe lângă cei care fac obiectul supravegherii în domeniul prevenirii spălării banilor și finanțării terorismului, pot exista persoane responsabile cu vânzarea proprietăților, care nu fac obiectul acestor reguli, cum ar fi

constructorii de case, care pot vinde proprietăți direct clientului. Acest lucru oferă oportunități pentru achiziționarea de proprietăți fără nicio verificare a cumpărătorilor sau a sursei fondurilor.

Având în vedere valorile ridicate pe care le implică o investiție imobiliară, domeniul este preferat, ceea ce facilitează spălarea unor sume mari de bani. Modul de operare este relativ simplu, prin tranzacții imobiliare, dezvoltare imobiliară sau obținerea de drepturi litigioase.

Natura tranzacțiilor de pe piața imobiliară, care implică diverși profesioniști reglementați, poate influența dezvoltatorii imobiliari și agenții imobiliari să se bazeze pe alte persoane, cum ar fi avocații sau notarii, iar uneori și băncile, pentru a aplica măsuri de cunoaștere a clientelei, considerând că riscul sau responsabilitatea revine altor persoane implicate în proces.

Vânzarea sau cumpărarea de proprietăți pot facilita spălarea banilor datorită valorii ridicate și capacității lor de a ascunde sume mari de bani ca tranzacții comerciale legitime.

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.

Agenții și dezvoltatorii imobiliari au legături cu alți profesioniști (avocați, notari, contabili etc.), care generează un risc de utilizare abuzivă de către infractori.

În sectorul imobiliar sunt utilizate numeroase contracte și părți, deci este o activitate complexă care poate facilita ascunderea originii ilicite a banilor. În plus, sumele implicate au un quantum semnificativ și permit introducerea banilor obținuți din săvârșirea de infracțiuni în economia viabilă.

Gradul de conștientizare a riscurilor de spălare de bani sau de finanțare a terorismului în sector, variază în funcție de dimensiunea entității. Astfel, operatorii mici nu sunt conștienți de expunerea la riscurile de a fi folosite în activități de spălare de bani și finanțarea terorismului, însă societățile mari sau cele care fac parte din trust-uri internaționale sunt mai conștiente de aceste riscuri și depun diligențele necesare pentru aplicarea legislației cu privire la prevenirea spălării banilor și finanțării terorismului.

Lipsa de coerență a cadrului juridic în sector reprezintă o problemă majoră. Având în vedere multitudinea de entități care acționează în acest sector și multitudinea activităților desfășurate de acestea, este necesar un cadru juridic specific pentru fiecare dintre acestea, pentru a preveni utilizarea abuzivă a sectorului.

1.3. Rolul Oficiului Național de Prevenire și Combatere a Spălării Banilor

Oficiul Național de Prevenire și Combatere a Spălării Banilor este Unitatea de Informații Financiare a României (FIU) de tip administrativ, cu rol de lider în elaborarea, coordonarea și implementarea sistemului de combatere a spălării banilor și finanțării terorismului.

Activitatea sa a început din anul 1999 funcționând ca organ cu personalitate juridică, independent și autonom din punct de vedere operațional și funcțional, în subordinea Ministerului Finanțelor, care în conformitate cu prevederile art.39 alin.2 din Legea nr.129/2019 pentru prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative, cu modificările și completările ulterioare, are ca obiect de activitate primirea, analizarea, prelucrarea și diseminarea informațiilor cu caracter financiar, supravegherea și controlul, conform legii, al entităților raportoare în scopul prevenirii și combaterii spălării banilor și a finanțării terorismului.

1.4. Definiții și termeni cheie

Termen	Definiție
Dezvoltator imobiliar	Persoana care desfășoară activitățile coform cod CAEN 4110: “dezvoltarea proiectelor de construcții, pentru clădiri rezidențiale și nerezidențiale, prin reunirea mijloacelor financiare, tehnice și fizice pentru realizarea proiectelor de construcții în vederea vânzării ulterioare”.
Agent imobiliar	Persoana care desfășoară activitățile coform cod CAEN 6831: “servicii de intermediere pentru cumpărarea, vânzarea și închirierea bunurilor imobiliare, pe bază de onorariu (taxă) sau contract”.
SB/FT	Spălarea banilor / finanțarea terorismului
KYC	„Cunoaște-ți clientul” este procesul obligatoriu de identificare și verificare a identității clientului la deschiderea unui cont/ relații de afaceri și periodic în timp, în conformitate cu reglementările anti-spălare de bani și cunoaștere a clienților. Cu alte cuvinte, entitățile raportoare trebuie să se asigure că, clienții lor sunt cu adevărat cine pretind că sunt.
CSB	Combaterea spălării banilor
CFT	Combaterea finanțării terorismului
FIU	Financial Intelligence Units - Unitatea de Informații Financiare
FATF	Financial Action Task Force - Grupul de Acțiune Financiară (GAFI)

CAP.II. CADRUL LEGAL

2.1. Reglementări internaționale relevante

- **Standardele Grupului de Acțiune Financiară**

Grupul de Acțiune Financiară (GAFI) - FATF, este o organizație internațională care elaborează și promovează politici de protecție a sistemului financiar mondial împotriva spălării banilor, finanțării terorismului și finanțării proliferării armelor de distrugere în masă. Recomandările FATF sunt recunoscute ca fiind standardul global de combatere a spălării banilor (CSB) și a finanțării terorismului (CFT).

FATF are un rol important în promovarea cooperării internaționale și a schimbului de informații între statele membre. Prin intermediul evaluărilor și rapoartelor periodice, FATF monitorizează progresele realizate de către țările membre în implementarea recomandărilor și identifică eventualele lacune sau zone de îmbunătățire.

2.2. Legislația națională

Conform legislației în domeniul prevenirii și combaterii spălării banilor/finanțării terorismului, respectiv:

- **Legea nr. 129/2019** pentru prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative, cu modificările și completările ulterioare.

Conform art. 5 alin. (1), lit.h) din Legea nr. 129/2019 pentru prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative, agenții imobiliari și dezvoltatorii imobiliari, (inclusiv atunci când acționează în calitate de intermediari în închirierea de bunuri imobile, dar numai în ceea ce privește tranzacțiile pentru care valoarea chiriei lunare reprezintă echivalentul în lei a 10.000 euro sau mai mult) sunt entități raportoare, supravegheate de ONPCSB.

- **Ordinul președintelui nr. 37/2021** privind aprobarea Normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 129/2019 pentru prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative, cu modificările și completările ulterioare, pentru entitățile raportoare supravegheate și controlate de către ONPCSB;

Stabilește cadrul și regulile specifice pe care entitățile raportoare trebuie să le urmeze în vederea conformării la legislația națională în domeniul prevenirii și combaterii spălării banilor și finanțării terorismului (identificarea și verificarea clienților, evaluarea riscurilor, monitorizarea tranzacțiilor, raportarea operațiunilor cu numerar, raportarea tranzacțiilor suspecte etc.).

- **Ordonanța de urgență nr.53/2022** privind modificarea și completarea Legii nr.129/2019 pentru prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative, aprobată prin Legea nr.218/2023.

Entitățile raportoare prevăzute la art. 5 alin. (1) lit. g) - k) din Legea nr. 129/2019, cu modificările și completările ulterioare, au obligația de a notifica ONPCSB, exclusiv electronic, cu privire la începerea, suspendarea sau încetarea activității care intră sub incidența prezentei legi, în termen de 15 zile de la data începerii, suspendării sau încetării activității.

- **Hotărârea de Guvern nr.603/2011** pentru aprobarea Normelor privind supravegherea de către ONPCSB a modului de punere în aplicare a sancțiunilor internaționale, modificată prin Hotărârea nr. 299/2021;

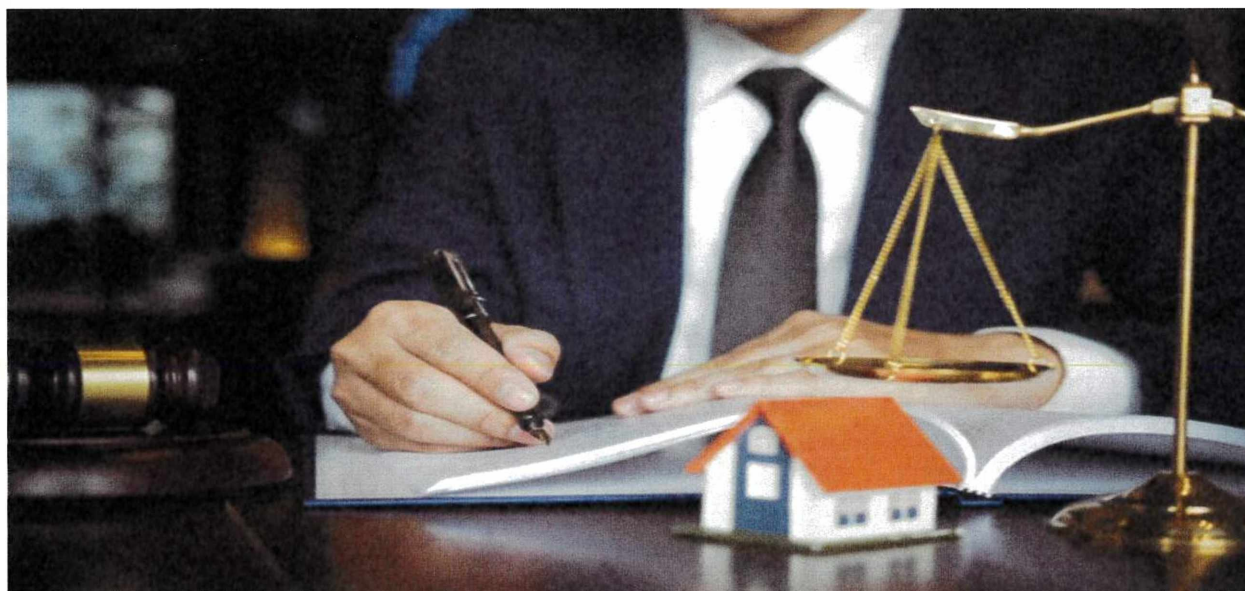
Reprezintă actul normativ prin care sunt aprobate Normele privind supravegherea de către ONPCSB a modului de punere în aplicare a sancțiunilor internaționale. Aceasta reglementează procedurile și responsabilitățile entităților implicate în monitorizarea și aplicarea sancțiunilor

internaționale în contextual combaterii spălării banilor și finanțării terorismului, asigurând astfel conformitatea României cu standardele internaționale în domeniu.

- **Ordonanța de urgență nr. 202/2008** privind punerea în aplicare a sancțiunilor internaționale.

Reglementează modalitatea de punere în aplicare, la nivel național, a sancțiunilor internaționale instituite prin rezoluțiile Consiliului de Securitate al Organizației Națiunilor Unite sau alte acte adoptate în baza art.41 din Carta Națiunilor Unite, dar și prin regulamente, decizii, poziții comune, acțiuni comune și alte instrumente juridice ale Uniunii Europene.

- **Legea nr. 535/2004** privind prevenirea și combaterea terorismului, cu modificările și completările ulterioare și **Hotărârea de Guvern nr. 1272/2005** pentru aprobarea listei persoanelor fizice și juridice suspecte de săvârșirea sau finanțarea actelor de terorism.



CAP.III. A. OBLIGAȚIILE ENTITĂȚILOR RAPORTOARE DIN SECTORUL IMOBILIAR ÎN DOMENIUL PREVENIRII ȘI COMBATERII SPĂLĂRII BANILOR

Conform Legii nr. 129/2019 și a Normelor de aplicare a prevederilor Legii, toate entitățile raportoare, inclusiv agenții și dezvoltatorii imobiliari, au obligații specifice în privința prevenirii și combaterii spălării banilor în domeniul imobiliar, ce vor fi prezentate în cele ce urmează:

1. Persoana desemnată

Art.23 din Lege și Art.5-7 din Norme

Corespunzător naturii și dimensiunii activității desfășurate, agenții și dezvoltatorii imobiliari în calitate de entități raportoare au obligația de a desemna una sau mai multe persoane care au responsabilități în aplicarea Legii, cu precizarea naturii și limitelor responsabilităților încredințate și cu aprobarea conducerii entității. Documentele întocmite în acest sens se păstrează la sediul entității raportoare.

Persoana desemnată se asigură că toate procesele și procedurile companiei respectă reglementările legale în vigoare cu privire la prevenirea și combaterea spălării banilor.

Persoanele desemnate cu responsabilități în aplicarea Legii trebuie să aibă acces direct și în timp util la datele și informațiile relevante deținute de entitatea raportoare necesare îndeplinirii obligațiilor prevăzute de lege și, de asemenea trebuie să îndeplinească cel puțin următoarele condiții:



- ✓ să dețină cunoștințele necesare în domeniul prevenirii spălării banilor și finanțării terorismului;
- ✓ să aibă reputație profesională și integritate morală, probate inclusiv prin cazierul judiciar și referințe ale angajatorilor anteriori.

2. Măsurile de cunoaștere a clientelei și a beneficiarului real al acesteia

Art.10, Art.11 alin.(1)–(5), (8), (8¹), Art.12, 13, 14, 15, 16, 17, 17¹ și 19 din Lege și Art.15-18 din Norme

În procesele de identificare ale clientelei și de monitorizare a tranzacțiilor acestora, se aplică măsuri adecvate de prevenire a spălării banilor și a finanțării terorismului, în funcție de risc. Astfel, se pot aplica pe bază de risc, măsuri standard, măsuri simplificate sau măsuri suplimentare de cunoaștere a clientelei, în funcție de gradul de risc în care a fost încadrat clientul, ca urmare a prelucrării datelor furnizate de către client și a celor obținute prin verificări, precum și a monitorizării continue.

Măsurile de cunoaștere a clientelei și a beneficiarului real al acesteia, se aplică tuturor clienților noi/beneficiarilor reali ai acestora, precum și clienților existenți/beneficiarilor reali ai acestora, în funcție de risc, iar verificarea identității clientului și a beneficiarului real al acestuia se vor face întotdeauna înainte de:

- ✓ stabilirea unei relații de afaceri, sau de
- ✓ desfășurarea unei tranzacții ocazionale.

De asemenea, atunci când entitatea nu este în măsură să aplice măsurile de cunoaștere a clientelei, aceasta nu trebuie să inițieze ori să continue relația de afaceri sau să efectueze tranzacția ocazională și, foarte important, trebuie să întocmească un raport de tranzacții suspecte în legătură cu clientul respectiv, ori de câte ori există motive de suspiciune, raport care va fi transmis către ONPCSB.



Măsuri simplificate

Art.16 din Lege și Art.15 – 18 din Norme

Măsuri suplimentare

Art.17 și 17¹ din Lege și Art.15–18 din Norme

Măsuri standard

Art.10, Art.11 alin.(1)–(5) și alin.(8); Art.12 – 15 din Lege și Art. 15 – 18 din Norme

Identificarea și verificarea clienților/beneficiarilor reali ai acestora – agenții și dezvoltatorii imobiliari, în calitate de entități raportoare sunt responsabile de identificarea și verificarea identității clienților lor/beneficiarilor reali ai acestora, înainte de stabilirea unei relații de afaceri sau înainte de desfășurarea tranzacției ocazionale.

Identificarea clienților și a beneficiarilor reali ai acestora va cuprinde cel puțin următoarele documente:

- ✓ în cazul persoanelor fizice - toate datele prevăzute în documentele de identitate (cărțile/buletinele de identitate, pașapoarte sau permise de ședere);
- ✓ în cazul persoanelor juridice:
 - datele cuprinse în actele constitutive sau certificatul de înmatriculare;
 - datele reprezentantului legal al persoanei juridice care încheie contractul;
 - documente din care să rezulte identificarea beneficiarului real, respectiv persoana fizică ce deține sau controlează în cele din urmă clientul și/sau persoana fizică în numele căreia se realizează o tranzacție.
- ✓ în cazul persoanelor juridice străine va fi solicitată și o traducere în limba română a documentelor prevăzute, legalizată în condițiile legii.

Entitatea va efectua verificări în listele persoanelor expuse public (PEP) de pe site-ul Agenției Naționale de Integritate (ANI) și din surse deschise de unde se vor obține informații despre încadrarea în categoria persoanelor expuse public sau deținerea calității de membru al familiei unei persoane expuse public ori de persoană cunoscută ca asociat apropiat al unei persoane expuse public.

Astfel, se va verifica asemănarea de nume a clientului/persoanei împuternicite/beneficiarului real cu PEP pentru persoanele fizice care au calitatea de împuterniciți/reprezentanți legali/beneficiari reali/asociați/acționari ai clienților persoane juridice/categoriilor asimilate. Orice asemănare va implica investigații suplimentare, privind data și locul nașterii, adresă, nume părinți, etc., în cazul în care acestea sunt disponibile.

3. Monitorizarea relației de afaceri și actualizarea datelor și informațiilor deținute despre clienți și beneficiarii reali ai acestora

Art.16 alin.(4)



Monitorizarea continuă a relației de afaceri și actualizarea datelor și informațiilor deținute despre clienți și beneficiarii reali ai acestora, se realizează prin:

- ✓ analiza tranzacțiilor derulate pe parcursul relației de afaceri, pentru a se asigura că aceste tranzacții corespund informațiilor deținute despre client, profilului său de risc și profilului activității;
- ✓ actualizarea documentelor, datelor și informațiilor deținute, periodic (în funcție de riscul clientului) sau la orice eveniment care poate declanșa modificarea informațiilor deținute despre client. Eveniment declanșator poate fi considerat orice schimbare în informațiile cunoscute despre client, cum ar fi:
 - schimbarea acționariatului, administratorilor, sediului, obiectului de activitate etc.;
 - schimbarea numelui, adresei, cetățeniei etc.;
 - clientul devine persoană expusă public (PEP);
 - informații privind implicarea clientului în activități ilegale;
 - solicitări de informații despre client de la organele de aplicare a legii etc.

4. Evaluarea și gestionarea riscurilor

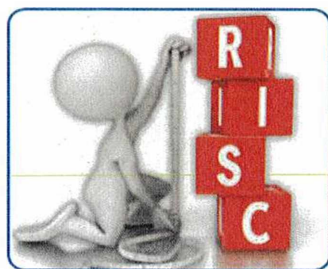
Art.11 alin.(6) și (7), Art.16 alin.(2), Art.17 alin.(14) și Art.25 din Lege și Art.12-14 din Norme

Evaluarea riscurilor reprezintă procesul global prin care entitățile raportoare identifică factorii de risc specifici, individualizează situațiile concrete de risc aferente fiecărui factor și cuantifică gradul de risc aferent fiecărui client.

Evaluarea riscurilor are rolul de a preveni folosirea entităților raportoare de către clienți în activități de spălare a banilor sau de finanțare a terorismului sau în activități care contravin regimului sancțiunilor internaționale și stă la baza elaborării și aplicării procedurilor de administrare a riscurilor de spălare a banilor și de finanțare a terorismului.

Agenții și dezvoltatorii imobiliari au de asemenea obligația de a identifica și a evalua riscurile activității desfășurate referitoare la expunerea de spălare a banilor și finanțare a terorismului, luând în considerare factorii de risc, inclusiv cei referitori la: clienți / țări sau zone geografice / produse / servicii / tranzacții / canale de distribuție.

Factorii de risc obiectivi și adecvați identificați de către entitatea raportoare, în funcție de activitatea efectiv desfășurată, vor fi evaluați pentru fiecare client în parte cu scopul încadrării acestuia într-o categorie de risc care poate fi, spre exemplificare:



- ✓ redus sau scăzut;
- ✓ standard sau mediu;
- ✓ sporit sau ridicat.

5. Raportarea tranzacțiilor suspecte

Art.6, art.8, art.9 și art.11 alin.(9) din Lege și art.19 din Norme



Agenții și dezvoltatorii imobiliari sunt obligați să transmită de îndată și exclusiv ONPCSB un raport pentru tranzacții suspecte dacă, după aplicarea tuturor măsurilor de cunoaștere a clientelei și de evaluare a riscurilor, cunosc, suspectează sau au motive rezonabile să suspecteze că:

✓ bunurile provin din săvârșirea de infracțiuni sau au legătură cu finanțarea terorismului;
sau că

✓ informațiile pe care entitatea raportoare le deține pot folosi

pentru impunerea prevederilor Legii.

Identificarea tranzacțiilor suspecte are în vedere inclusiv stabilirea unor parametri și a unor tipare ce delimitează tranzacțiile obișnuite derulate, de cele neobișnuite, cum ar fi:

- ✓ limite valorice pe tipuri de client, produs sau tranzacție;
- ✓ categorii de tranzacții derulate în relație cu diferitele tipuri de clienți sau domenii de activitate.

Exemple de situații ce ar putea reprezenta în anumite cazuri indicatori pentru detectarea tranzacțiilor suspecte:

- ✓ Tranzacții de sume mari de bani, care nu sunt în concordanță cu profilul economic al clientului;
- ✓ Solicitări ale clienților sau reprezentanților acestora de a efectua tranzacții cu sume mari de bani prin folosirea nejustificată a numerarului sau a unor instrumente de plată incompatibile cu practica uzuală și cu natura operațiunii;
- ✓ Reprezentanți care se opun în a dezvălui numele persoanelor în numele cărora acționează, care renunță să finalizeze efectuarea tranzacției în momentul când li se cere prezentarea unor documente informative cu privire la clienții lor sau care indică drept cumpărător final un subiect diferit de cel indicat anterior;
- ✓ Achiziționarea de bunuri de mare valoare, vândute ulterior, după o perioadă scurtă de timp, chiar și cu un preț mai mic;
- ✓ Tranzacții cu sume mari de bani realizate de către sau în interesul persoanelor fizice sau juridice având domiciliul în țări cunoscute ca desfășurând activități ilegale sau activități off-shore.

6. Monitorizarea/raportarea tranzacțiilor suspecte și cu numerar

Art.2 lit.w, Art.6 – 9 și Art.11 alin.(9) din Lege și art.19 - 21 din Norme



Agenții și dezvoltatorii imobiliari în calitate lor de entități raportoare, trebuie să monitorizeze tranzacțiile efectuate și să identifice tranzacțiile care prezintă indicii de spălare a banilor sau de finanțare a terorismului. În astfel de cazuri, aceștia au obligația de a raporta tranzacțiile suspecte către ONPCSB.

Evidențiem importanța monitorizării permanente de către agenții și dezvoltatorii imobiliari a tuturor tranzacțiilor efectuate de clienții lor, în vederea detectării și raportării eventualelor tranzacții

suspecte.

Subliniem faptul că o conduită corespunzătoare a entităților raportoare în înțelesul unei conformări depline la prevederile legislației în domeniul prevenirii și combaterii spălării banilor / finanțării terorismului constă în a întreprinde demersuri privind:

- identificarea și raportarea către ONPCSB a tranzacțiilor cu sume în numerar, în lei sau în valută, a căror limită minimă reprezintă echivalentul în lei a 10.000 euro, inclusiv operațiunile care au o legătură între ele;
- monitorizarea tuturor tranzacțiilor efectuate pentru clienți și identificarea situațiilor care sugerează un risc ridicat din punct de vedere al spălării banilor, în urma analizării tuturor informațiilor deținute care conduc spre evidențierea unor elemente rezonabile de suspiciune.

Așadar, în situația în care, în cazul efectuării unor tranzacții cu numerar peste limita de raportare, se evidențiază în cadrul monitorizării permanente și elemente de suspiciune cu privire la respectivele operațiuni cu numerar, nu este suficientă transmiterea unui raport de tranzacții cu numerar către ONPCSB, ci se impune și transmiterea unui raport de tranzacții suspecte.

7. Instruirea și evaluarea periodică a angajaților

Art.24 alin.(1) - (3), (7) și (9) din Lege și Art.8 și Art.9 din Norme

Agenții și dezvoltatorii imobiliari, în calitate de entități raportoare, trebuie să asigure instruirea și conștientizarea personalului lor cu privire la riscurile de spălare a banilor și finanțare a terorismului în domeniul sectorului imobiliar și să pună în aplicare măsuri adecvate pentru prevenirea acestor activități ilegale.

Periodic, există obligația de a instrui corespunzător angajații cu privire la:

- ✓ dispozițiile Legii pentru prevenirea și combaterea spălării banilor;
- ✓ cerințele relevante privind protecția datelor cu caracter personal.



De asemenea, agenții și dezvoltatorii imobiliari au obligația de a realiza procesul de verificare a cunoștințelor angajaților.

Totodată, în cadrul instruirilor, politicile, normele, procedurile și mecanismele entității raportoare sunt aduse la cunoștința angajaților pentru a se asigura că sunt aplicate efectiv în activitatea desfășurată de către entitate.

8. Interzicerea divulgării și protecția angajaților

Art.37 alin.(2)-(3), Art.38 alin.(1)-(2) din Lege și Art.23 alin.(4)-(5) din Norme

Agenții și dezvoltatorii imobiliari, în calitate de entități raportoare sunt obligați să asigure protecția din punct de vedere juridic a angajaților și a reprezentanților lor care raportează, fie la nivel intern, fie către ONPCSB, suspiciuni de spălare a banilor sau de finanțare a terorismului, față de expunerea la amenințări, la represalii sau la acțiuni ostile, în special la acțiuni nefavorabile sau discriminatorii la locul de muncă, inclusiv să asigure confidențialitatea cu privire la identitatea acestora.

De asemenea, sunt obligați să instituie proceduri corespunzătoare pentru angajați sau persoanele aflate într-o poziție similară privind raportarea încălcărilor, la nivel intern, prin intermediul unui canal specific, independent și anonim, proporțional cu natura și dimensiunea entității obligate în cauză.



Entitățile raportoare, organele de conducere, de administrare și de control ale entității raportoare, directorii și angajații acestora, au obligația:

- ✓ de a nu transmite, în afara condițiilor prevăzute de lege, informațiile deținute în legătură cu spălarea banilor și finanțarea terorismului, și
- ✓ de a nu divulga clienților vizați sau terților faptul că informațiile sunt în curs de transmitere, au fost sau vor fi transmise prin intermediul unui raport de tranzacții suspecte ori faptul că este în curs sau ar putea fi efectuată o analiză privind spălarea banilor sau finanțarea terorismului.

9. Păstrarea documentelor și protecția datelor cu caracter personal

Art.21 și 22 din Lege și Art.22 din Norme

În scopul prevenirii, depistării și investigării cazurilor de spălare de bani sau de finanțare a terorismului, entitățile raportoare au obligația de a păstra, în format letric sau în format electronic, pe toată perioada desfășurării relației de afaceri cu clientul și ulterior pentru o perioadă de 5 ani de la încetarea acestei relații ori de la data efectuării tranzacției ocazionale, următoarele documente și informații:



- ✓ În primul rând, înregistrările obținute prin aplicarea măsurilor de cunoaștere a clientelei (într-o formă admisă în procedurile judiciare), cum ar fi:
 - copii ale documentelor de identificare;
 - copii ale monitorizărilor și verificărilor efectuate;
 - copii ale informațiilor obținute prin mijloacele de identificare electronică (dacă sunt disponibile);
 - orice alt proces de identificare sigur, la distanță sau electronic (reglementat, recunoscut, aprobat sau acceptat de către Autoritatea pentru Digitalizarea României).
- ✓ În al doilea rând, entitățile au obligația de a păstra documente justificative precum și evidențe ale tranzacțiilor (originale sau copii admise în procedurile judiciare), constând în:
 - fișe de cont sau corespondență comercială necesare pentru identificarea tranzacțiilor;
 - rezultatele oricărei analize efectuate în legătură cu clientul, de exemplu solicitările pentru a stabili istoricul și scopul tranzacțiilor complexe, neobișnuit de mari.

Măsurile de păstrare a evidențelor și a tuturor documentelor, precum și modul de acces la acestea se stabilesc de către entități prin normele interne.



Prelucrarea datelor cu caracter personal de către agenții și dezvoltatorii imobiliari, în calitate de entități raportoare, se face cu respectarea legislației în vigoare privind prelucrarea datelor cu caracter personal, doar în scopul prevenirii spălării banilor și a finanțării terorismului și este considerată ca fiind necesară în vederea ducerii la îndeplinire a unor măsuri de interes public. Este interzisă prelucrarea datelor cu caracter personal în alte scopuri decât cele prevăzute de lege, cum ar fi cele comerciale.

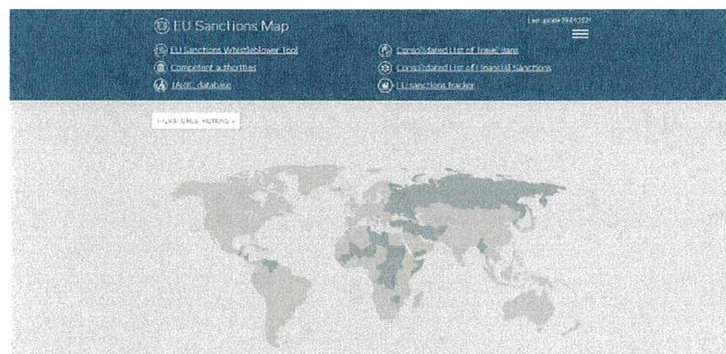
10. Modul de punere în aplicare a sancțiunilor internaționale

Art.18 din OUG 202/2008 și Art.4 din HG 603/2011

România, în calitate de stat membru al Organizației Națiunilor Unite și al Uniunii Europene și-a asumat angajamente internaționale, context în care subliniem faptul că actele cu forță juridică obligatorie ale acestor organizații stabilesc în sarcina statelor membre obligația de a adopta anumite măsuri legislative pentru punerea în aplicare a sancțiunilor internaționale instituite de Consiliul de Securitate al Organizației Națiunilor Unite, în baza art.41 din Carta Națiunilor Unite, și de Uniunea Europeană în cadrul Politicii externe și de securitate comune.

Un accent deosebit este pus pe modalitățile concrete de îndeplinire de către entitățile raportoare a obligației de a aplica măsurile de cunoaștere a clienților și a beneficiarilor reali ai acestora pentru a stabili dacă aceste categorii de persoane includ persoane sau entități desemnate ori dacă operațiunile derulate cu clientela implică bunuri în sensul O.U.G. nr. 202/2008, inclusiv prin verificări utilizând resursele disponibile pe site-ul ONPCSB, www.onpcsb.ro, secțiunea "Sancțiuni internaționale", subsecțiunea "*Regim sancționatoriu", pe cele două motoare de căutare disponibile:

- ✓ MOTOR DE CĂUTARE A REGIMURILOR SANȚIONATORII ADOPTATE LA NIVELUL UE <https://www.sanctionsmap.eu>



- ✓ MOTOR DE CĂUTARE VARIANTA CONSOLIDATĂ A REGIMURILOR SANȚIONATORII ADOPTATE LA NIVELUL CONSILIULUI DE SECURITATE O.N.U. <https://scsanctions.un.org/consolidated/>



Pe cele două motoare de căutare se vor verifica atât clienții persoane juridice și persoane fizice, cât și beneficiarii reali ai acestora. Verificările vor fi efectuate înainte de desfășurarea tranzacției ocazionale sau de inițierea relației de afaceri, precum și periodic în cadrul monitorizării continue a relației de afaceri.

Entitatea are obligația de a păstra dovada verificărilor efectuate, pentru a putea demonstra autorităților/instituțiilor abilitate îndeplinirea concretă a obligației.

Totodată, precizăm că în secțiunea “Combaterea finanțării terorismului” pe site-ul www.onpcsb.ro este publicată Decizia nr.1.426/10.11.2011 pentru aprobarea *Normelor privind mecanismul de transmitere către ONPCSB a rapoartelor prevăzute la art.18 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.202/2008 privind punerea în aplicare a sancțiunilor internaționale, precum și a Formularului pentru raportarea persoanelor, entităților desemnate și a operațiunilor care implică bunuri în sensul OUG 202/2008.*

11. Politici și proceduri interne

Art.24 alin.(1) - (3), (7) și (9) din Lege și Art.8 - 9 din Norme

În scopul atenuării și gestionării cu eficacitate a riscurilor de spălare a banilor și de finanțare a terorismului, entitățile raportoare au obligația să dețină următoarele documente elaborate în funcție de specificul și dimensiunea activității economice desfășurate, precum și de particularitățile relațiilor de afaceri, clienților, produselor și serviciilor, documente ce sunt aprobate la nivelul conducerii de rang superior:

Agenții și dezvoltatorii imobiliari emit politici, proceduri, norme interne, mecanisme care să includă cel puțin următoarele:

- ➡ Cunoașterea clientelei
- ➡ Raportarea tranzacțiilor
- ➡ Păstrarea evidențelor
- ➡ Administrarea riscurilor
- ➡ Controlul intern, managementul de conformitate și comunicare
- ➡ Protecția personalului propriu împotriva oricăror amenințări, acțiuni ostile sau discriminat
- ➡ Instruirea și evaluarea periodică a angajaților

Toate obligațiile menționate la capitolele anterioare vor fi incluse în politici și proceduri elaborate la nivelul entităților raportoare.

Documentele elaborate vor fi înregistrate și păstrate în evidențele proprii, în format letric sau în format electronic, și vor fi puse la dispoziția autorităților cu atribuții de control, la cererea acestora și totodată revizuite, ori de câte ori se impune.

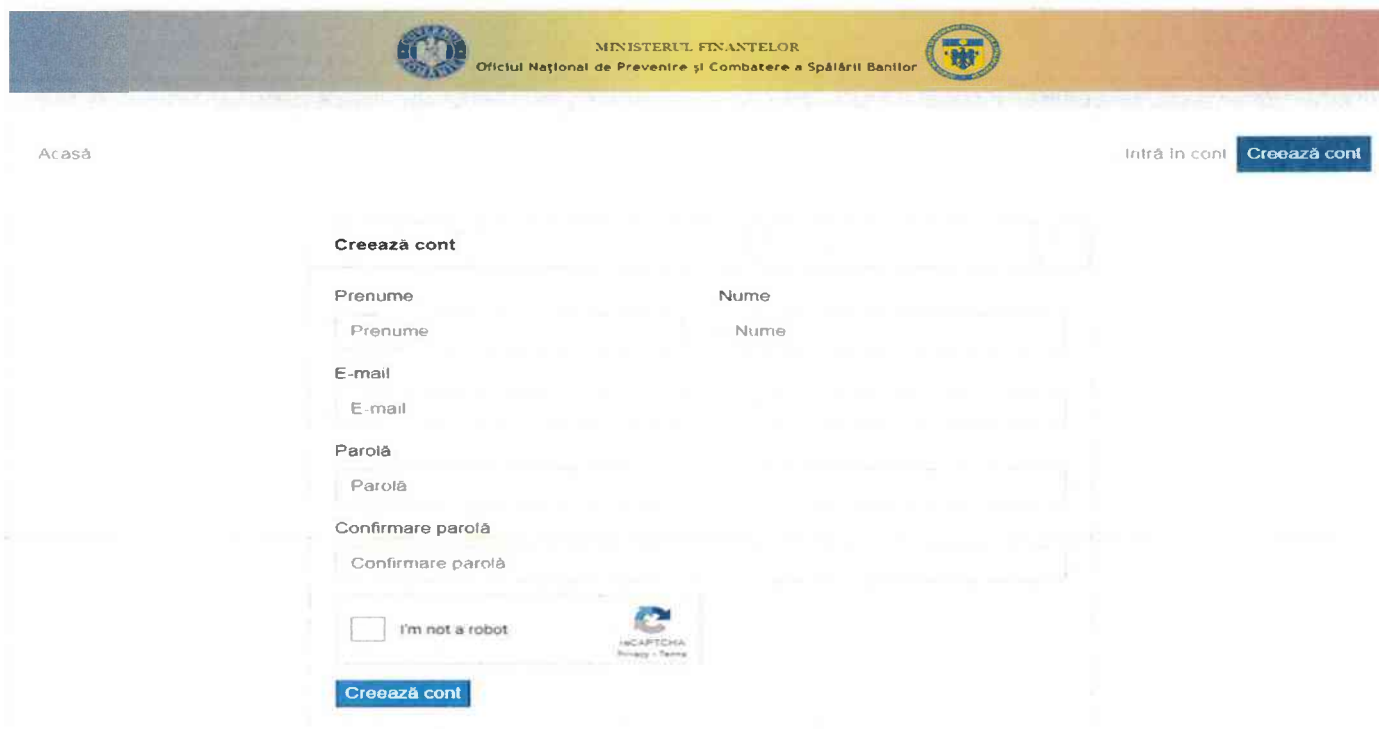
12. Obligația notificării conform OUG 53/2022

Art. 30² din Lege

În conformitate cu prevederile OUG nr.53/2022 privind modificarea și completarea Legii nr.129/2019, aprobată prin Legea nr.218/2023, agenții și dezvoltatorii imobiliari au obligația de a notifica ONPCSB, exclusiv electronic, cu privire la începerea, suspendarea sau încetarea activității care intră sub incidența prezentei legi, în termen de 15 zile de la data începerii, suspendării sau încetării acestei activități.

Notificarea se transmite exclusiv electronic, prin intermediul platformei

<https://notificari.onpcsb.ro/>



The screenshot shows the registration page of the ONPCSB notification portal. At the top, there is a header with the logo of the Ministry of Finance and the text "MINISTERUL FINANTELOR" and "Oficiul Național de Prevenire și Combatere a Spălării Banilor". Below the header, there are navigation links: "Acasă" and "Intră în cont" next to a "Creează cont" button. The main content area is titled "Creează cont" and contains a registration form with the following fields: "Prenume" (First Name), "Nume" (Last Name), "E-mail", "Parolă" (Password), and "Confirmare parolă" (Confirm Password). There is also a checkbox for "I'm not a robot" and a CAPTCHA image. A "Creează cont" button is located at the bottom of the form.

13. Obligația declarării beneficiarului real

Art. 56 din Lege

Agenții și dezvoltatorii imobiliari, în cazul în care sunt persoane juridice supuse obligației de înregistrare în Registrul Comerțului, au obligația să depună la înmatriculare sau ori de câte ori intervine o modificare, o declarație privind beneficiarul real al persoanei juridice, în vederea înregistrării în Registrul beneficiarilor reali ai societăților.

Persoanele juridice înmatriculate în Registrul comerțului, anterior datei de intrare în vigoare a Legii, depun o declarație privind beneficiarul real al persoanei juridice, pe care o actualizează ori de câte ori intervine o modificare, în vederea înregistrării în Registrul beneficiarilor reali ai societăților. Această obligație se consideră a fi îndeplinită pentru persoanele juridice care au depus cel puțin o declarație privind beneficiarul real, ulterior datei de intrare în vigoare a Legii.

În cazul în care intervine o modificare privind datele de identificare ale beneficiarului real, declarația se depune în termen de 15 zile de la data la care aceasta a intervenit.

Suplimentar față de obligația de depunere la înmatriculare sau ori de câte ori intervine o modificare, persoanele juridice supuse obligației de înregistrare în Registrul comerțului, care au în structura acționariatului entități care au sediul fiscal în jurisdicții necooperante din punct de vedere fiscal sau în jurisdicții cu grad înalt de risc de spălare a banilor și de finanțare a terorismului, depun anual o declarație privind beneficiarul real al persoanei juridice, în vederea înregistrării în Registrul beneficiarilor reali ai societăților, în termen de 15 zile de la aprobarea situațiilor financiare anuale.

Declarația privind beneficiarul real este dată de reprezentatul legal al persoanei juridice, pe proprie răspundere și cuprinde datele de identificare ale beneficiarului real, respectiv numele, prenumele, data și locul nașterii, codul numeric personal, seria și numărul actului de identitate, cetățenia, domiciliul sau reședința, precum și modalitatea în care se exercită deținerea sau controlul asupra persoanei juridice.

Toate obligațiile entităților raportoare care activează în sectorul imobiliar în domeniul prevenirii și combaterii spălării banilor sunt reglementate în Legea nr. 129/2019 și în Normele de aplicare a prevederilor Legii.

CAP.III. B. SANCTIUNI – Art.43 și 44 din Lege

Încălcarea prevederilor Legii atrage, după caz, răspunderea civilă, disciplinară, contravențională, administrativă sau penală.

Nerespectarea prevederilor Legii reprezintă contravenții și poate atrage, după caz, aplicarea sancțiunii amenzii contravenționale sau sancțiunii contravenționale complementare.

CAP.IV. INDICATORI DE SUSPICIUNE

Vă prezentăm cu titlu exemplificativ câțiva indicatori specifici folosiți în tipologii de spălare a banilor din sectorul imobiliar, ce ar putea constitui indicatori de suspiciune pentru identificarea tranzacțiilor suspecte, după corelarea cu toate elementele ce stau la baza aplicării măsurilor de cunoaștere a clientelei:

- împrumuturi sau finanțări complexe de credite (utilizate ca acoperire pentru spălarea banilor, rambursarea lor putând fi folosită pentru a amesteca fondurile ilicite cu cele 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 exemplificate față de o situație normală, indicând o posibilă tranzacție suspectă.

CAP.V. SURSE DE FONDURI ILCITE SPĂLATE PRIN SECTORUL IMOBILIAR

- Industria construcțiilor (de la proiecte mari de infrastructură până la dezvoltatori imobiliari – prin evaziune fiscală, contrabandă), fondurile fiind spălate prin intermediul sistemului bancar cu documente false care atestă operațiuni fictive etc. și integrate prin investiții imobiliare.
- Bani proveniți din economia subterană (contrabandă, evaziune fiscală, trafic de persoane, proxenetism/prostituție) sunt plasați în sectorul financiar bancar și apoi integrați în sectorul imobiliar.
- Fonduri externe/interne provenite din înlesnirea practicării prostituției sunt transferate prin operațiuni succesive (transferuri succesive prin mai multe conturi bancare sau prin intermediul

serviciilor de transfer de bani, reglementate sau nu) și sunt investite ulterior în sectorul imobiliar.

- Venituri provenite din săvârșirea de infracțiuni transferate rudelor și persoanelor apropiate și retrase ulterior în numerar și investite în bunuri imobile și mobile;
- Situații în care bunurile imobile au fost achiziționate de societăți nerezidente cu fonduri provenite din săvârșirea de infracțiuni pentru ca bunurile să fie cedate membrilor grupului infracțional organizat prin încheierea unor contracte de comodat;
- Delapidare, produsele infracțiunii fiind transferate de membrii grupului infracțional organizat către societăți nerezidente care au achiziționat bunuri imobile (clădiri de birouri) și le-au închiriat, astfel încât produsul infracțional investit a generat venituri viitoare din chirii prin intermediul societății nerezidente pentru membrii grupului infracțional organizat;
- Sume de bani obținute din comiterea unor infracțiuni economice, sunt investite în străinătate (Spania, Marea Britanie) în achiziții de bunuri imobiliare (case de locuit, pensiuni, hoteluri), bunurile imobiliare fiind folosite de către grupările de crimă organizată, iar sumele de bani fiind reinvestite în țară.

CAP.VI. EXEMPLE DE TIPOLOGII DE SPĂLARE A BANILOR ÎN SECTORUL IMOBILIAR ¹

Obiectivul general al tipologiei	Mecanismul folosit
1. Ascunderea beneficiarului real al unui activ imobiliar	<p><i>...prin utilizarea unei societăți fantomă (paravan) sau a unui trust;</i> <i>...prin utilizarea unui interpus;</i> <i>...prin utilizarea unei adrese neclare;</i> 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>
2. Canalizarea fondurilor ilicite prin credite ipotecare	<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>
3. Convertirea rapidă a fondurilor ilicite într-un activ imobiliar	<p><i>...subevaluând și plătind diferența la negru;</i> <i>...prin cumpărarea directă a activului imobiliar cu fonduri ilicite sau mixte;</i></p>

¹ Sursa: <https://ag-pssg-sharedservices-ex.objectstore.gov.bc.ca/ag-pssg-cc-exh-prod-bkt-ex/703%20-%20Work%20Stream%201%20Feasibility%20Study%20-%20Dec%209%202020.pdf>

	<i>...prin neplata unui împrumut către sine sau către un asociat;</i>
4. Vânzarea/revânzarea/renovarea de case pentru a transforma fonduri ilicite în fonduri curate	<i>...cumpărând o proprietate și vânzând-o cât mai repede posibil; ...prin înțelegerea cu proprietarul și revânzarea proprietății; ...prin renovarea unei proprietăți cu bani lichizi/fonduri ilicite; ...cumpărând un imobil în pre-construcție și revânzându-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 îi va amesteca cu banii iliciți	<i>...prin cumpărarea de proprietăți de închiriat și prin completarea veniturilor cu banii din chirii.</i>

➤ **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 confişte bunurile.

Totodată, 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.

• **Utilizarea unei societăți fantomă (paravan) 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 acționari persoane fizice și administratori nominali, trecuți în actele publice, dar care sunt simple paravane pentru adevăratul acționar sau pot fi persoane juridice, iar la o verificare va rezulta că aceștia au adresele în paradisuri fiscale.

Pentru a ascunde originea unei corporații se poate alege plasarea acesteia într-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 ilegală a beneficiarului real:

Mecanismul folosit	Indicatori specifici
Folosirea unei societăți fantomă (paravan) sau unui trust	<p>Proprietarul:</p> <ul style="list-style-type: none"> - este o societate; - un numar de societăți; <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;
Folosirea unui reprezentant desemnat formal / informal ca proprietar (interpus)	<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 în legătură cu o persoană expusă public (PEP); - este minor, incapabil sau instituționalizat, are un tutore legal; <p>Cumpărătorul:</p> <ul style="list-style-type: none"> - este un administrator fiduciar; - 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	<p>Proprietarul:</p> <ul style="list-style-type: none"> - are adresa la o casuță poștală; - are sediul la adresa unui cabinet de avocat sau a unui notar.

- **Utilizarea unui reprezentant desemnat formal/informal ca proprietar (interpus)**

La fel ca și în cazul societăților fantomă, această metodă 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 exercițiu restrânsă.

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 interpuși poate fi folosită și pentru a facilita evaziunea fiscală.

• Utilizarea unei adrese neclare

O persoană care spală bani poate decide că 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.

➤ 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;

	<ul style="list-style-type: none"> - are o rată a dobânzii neobișnuită; - este acordat de un creditor nereglementat;
Împrumutarea banilor către sine însuși	<p>Societatea finanțatoare:</p> <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; Creditorul este o persoană fizică; Împrumutul:</p> <ul style="list-style-type: none"> - fie nu are nicio garanție, fie are o garanție care nu are legătură cu proprietatea sau are o garanție de valoare foarte mică;
Ipotecarea unei proprietăți în 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 sub-utilizată; - Proprietatea este închiriată la un preț sub valoarea de piață;
Plata creditului ipotecar cu numerar	<ul style="list-style-type: none"> - Ratele aferente creditului ipotecar sunt plătite în numerar.

• **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 plata ar fi de valori mai mici. Prin eşalonarea împrumuturilor, se reduce riscul ca fiecare instituție de credit să depună un raport de tranzacții suspecte (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 rămân neocupate).

- **Ipotecarea repetată a unui imobil**

Ipotecile sunt în cele din urmă achitate, ceea ce reprezintă o limitare pentru continuarea spălării banilor prin intermediul unei proprietăți. Acest lucru este valabil în special dacă creditul ipotecar este contractat pe termen scurt sau dacă rambursarea creditului ipotecar este accelerată. 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 anterioară a fost achitată. Utilizarea repetată a aceleiași proprietăți reduce expunerea globală a persoanei și necesitatea de a utiliza proprietari interpuși și alți complici în procesul de spălare.

- **Împrumutarea 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 legală. 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.

- **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 pentru 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.

- **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.

➤ **Tipologie: Convertirea rapidă 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 infraționale 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 la negru	- Prețul de vânzare este sub prețul pieței;
Prin cumpărarea activului imobiliar în întregime cu bani de proveniență ilicită sau cu fonduri amestecate	- 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;
Prin utilizarea unui împrumut către sine sau de la un asociat	- 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”.

• **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 infrațională pentru a plăti diferența, garantând astfel că vânzătorul primește întregul preț de piață al proprietății.

• **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.

- **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 revindică bunul ca fiind al său.

- **Tipologie: Vânzarea/revânzarea/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 proprietati și revânzarea 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 revânzarea 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 proprietăți cu numerar/fonduri de proveniență ilicită	- <i>Asupra proprietății au fost efectuate renovări extinse plătite în numerar;</i>
Achiziționarea unui apartament aflat în faza de construcție și ulterior revânzarea acestuia	- <i>Apartamentul este cumpărat și revândut înainte de data finalizării;</i>
Vânzarea unei proprietăți prin cesiune (interpunerea unui contract/mai multor contracte de cesiune între contractul inițial și contractul final de vânzare – cumpărare)	- <i>Vânzarea unei proprietăți existente printr-o cesiune (interpusă între contractul inițial și contractul final de vânzare-cumpărare);</i> - <i>Proprietatea este vândută în mod repetat prin cesiune înainte de încheierea contractului final de vânzare-cumpărare;</i> - <i>Vânzarea nefinalizată are o dată de încheiere foarte lungă.</i>

- **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.

- **Înțelegerea cu proprietarul și revânzarea activului înainte de a-l cumpăra**

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.

- **Renovarea unei proprietăți cu numerar/fonduri ilicite**

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

- **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 plătind 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.

- **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.

➤ Tipologie: Achiziționarea de bunuri în scopuri infracționale

Deținerea 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.

➤ 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)

➤ **Tipologie: Dobândirea unei surse licite de venit și amestecarea acesteia cu bani de proveniență ilicita**

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 chiri.

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.
- Raport privind Evaluarea Națională a Riscurilor de Spălare a Banilor și Finanțare a Terorismului elaborat în anul 2022 în colaborare: Oficiul Național de Prevenire și Combatere a Spălării Banilor, Banca Națională a României, Autoritatea de Supraveghere Financiară, Ministerul Justiției, Ministerul Afacerilor Interne, Parchetul de pe lângă Înalta Curte de Casație și Justiție și Serviciul Român de Informații
- Ghid cu privire la tehnici pentru punerea în aplicare la nivel național a sancțiunilor internaționale de către entitățile raportoare supravegheate și controlate de ONPCSB – 2024



OFICIUL NAȚIONAL DE PREVENIRE ȘI COMBATERE A SPĂLĂRII BANILOR

Autori ai ghidului:

Mădălina Nicoleta PIETRĂREANU – Analist financiar în cadrul Direcției Prevenire, Supraveghere și Control

Raluca Teodora STĂNICĂ - Analist financiar în cadrul Direcției Prevenire, Supraveghere și Control

