Il **Gruppo di Azione Finanziaria** (*Gafi*) ha pubblicato una **Guida** per aggiornare la *Guida sui fattori di rischio nel Settore Immobiliare* tenendo conto che le vulnerabilità **antiriciclaggio** sono sempre attuali. La **Guida** non ha carattere vincolante e non annulla la competenza delle *Autorità nazionali*, anche per quanto riguarda la loro valutazione e categorizzazione a livello locale. Il ***Documento di orientamento*** è rivolto ai *Professionisti coinvolti nella vendita e nell'acquisto di immobili*, inclusi gli A*genti immobiliari*, ad altre figure che possono eseguire o preparare transazioni per la *Clientela* (**Avvocati, Notai, Promotori immobiliari**) ed alle *Banche* o ad altre *Entità* fornitori di servizi che *agevolano le operazioni immobiliari tramite prestiti ipotecari o finanziamenti.*

Considerato che le vendite di proprietà, in genere, avvengono come transazioni occasionali, non si instaura una relazione continuativa con il proprio *Agente* e ciò rende il monitoraggio continuo un mezzo meno efficacie per identificare le **operazioni sospette**. Dovrebbe, quindi, essere prestata più attenzione alla comprensione dello scopo della transazione occasionale e dell'origine dei fondi. I *Professionisti* del *Settore Immobiliare* e le *Banche* devono, altresì, essere consapevoli del livello di esposizione ai **rischi di riciclaggio** ed implementare sistemi di *mitigazione del rischio*.

La **Guida** raccomanda di svolgere la valutazione dei rischi tenendo conto del fattore geografico, del comportamento del *Cliente* e delle peculiarità della transazione. Nell'identificare i rischi associati alle aree geografiche i *Professionisti immobiliari* e le *Banche* devono tenere conto del *Paese* in cui si trovano la *proprietà dell'immobile*, l'*Acquirente* ed il *Venditore*, della presenza di eventuali *sanzioni economiche*, *embarghi* o *misure simili*, nonché dello scopo del *rapporto commerciale all'interno del Paese* e se è stato *condotto a distanza*.

Per quanto riguarda il *Cliente*, la **Guida** individua delle situazioni che possono presentare un *rischio maggiore*:

- *indici reputazioni negativi rilevanti ai fini dell'attività di **riciclaggio**;*
- *la presenza di precedenti segnalazioni di operazioni sospette o di connessioni con settori associati a rischi di **riciclaggio**;*
- *eventuali qualifiche Pep o legami con Persone Politicamente Esposte.*

E' necessario valutare se c'è incoerenza tra il profilo *socio-economico* del *Cliente* ed il valore della transazione immobiliare o se il *Cliente* ricorre all'uso di strutture legali complesse che possono occultare la *titolarità effettiva.* In questo senso gli orientamenti del **Gafi** hanno sottolineato come, sempre più spesso, gli *investimenti immobiliari* siano detenuti da varie *Entità aziendali* create esclusivamente per *facilitare transazioni* specifiche, tali da rendere difficile per i *Professionisti immobiliari* stabilire un quadro accurato delle *Parti* che cercano di acquistare o vendere immobili.

In riferimento ai rischi connessi alle transazioni, i *Professionisti* e le *Banche* sono chiamati a prestare attenzione alle *transazioni* eseguite mediante *asset virtuali*, alla richiesta di *prestiti complessi* o altri mezzi di *finanziamento insoliti* ed all'utilizzo di *terzi*, *conti esteri* o *persone* od *Entità* in Paesi identificati come *Giurisdizioni ad alto rischio* per inviare o ricevere fondi per conto dell'*Acquirente* o del *Venditore*.

Altre fattispecie di sospetto sono identificate nel caso di liquidazione parziale o totale in contanti o valuta estera, senza un motivo valido, nel caso di più proprietà vendute/acquistate, rivendute o scambiate contemporaneamente o transazioni successive della stessa proprietà in un breve periodo di tempo con variazioni di valore inspiegabili, nel caso di pagamento di costi di compravendita o di fatture del venditore o dell'acquirente da una terza parte che non ha alcun collegamento con la transazione e nel caso di clienti che chiedono ad un'impresa immobiliare di detenere una grossa somma sul proprio conto ed un rimborso su un conto bancario diverso da quello associato alla transazione originale.

La **Guida** sottolinea, altresì, che un'accurata e costante valutazione del cliente e dell'operazione è fondamentale nell'attuazione di misure di due diligence per mitigare il *rischio Aml,* precisando che se le circostanze hanno stabilito che i clienti, una terza parte o un'operazione commerciale presentano un maggior rischio di **riciclaggio** i *Professionisti* del *Settore Immobiliare* dovrebbero esercitare un controllo più approfondito sull'*origine dei fondi,* sullo *scopo dell'operazione* e sulla *titolarità effettiva*. L'attuazione di adeguati regimi di *Aml* passa anche attraverso l'elaborazione di un sistema appropriato di controlli interni, il coinvolgimento degli *Organi di governo* (*Alta Direzione* e *Consiglio di Amministrazione*) l'implementazione di *programmi di Formazione* pertinenti e l'esercizio costante di *azioni sanzionatorie*, di *supervisione* e di *monitoraggio* da parte delle **Autorità di Vigilanza** sui *Professionisti* e sulle altre *Entità* maggiormente coinvolte nel *Settore immobiliare*.