



AGENZIA DI
INFORMAZIONE FINANZIARIA

FINANCIAL INTELLIGENCE AGENCY

CIRCOLARE

SERIE: AVVOCATI – NOTAI

Indicazione analitica delle modalità di pagamento del corrispettivo nel caso di cessione di immobili o partecipazioni societarie

N. 001

del 13 dicembre 2017

IL DIRETTORE
DELL'AGENZIA DI INFORMAZIONE FINANZIARIA

VISTA la Legge 17 giugno 2008, n. 92 e successive modifiche ed integrazioni, “Disposizioni in materia di prevenzione e contrasto del riciclaggio e del finanziamento del terrorismo”, e in particolare l’articolo 4, comma 1, lettera d), in base al quale l’Agenzia emana Istruzioni, Circolari e Linee guida relative alla prevenzione e al contrasto del riciclaggio e del finanziamento del terrorismo,

EMANA

la seguente Circolare Serie: Avvocati-Notai n. 001 del 13/12/2017 in materia di contrasto del riciclaggio e del finanziamento al terrorismo.

San Marino, 13 dicembre 2017

FIRMATO: Il Direttore
Nicola Veronesi

INDICAZIONE ANALITICA DELLE MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO NEL CASO DI CESSIONE DI IMMOBILI O PARTECIPAZIONI SOCIETARIE

Premessa e ambito di applicazione

Con la presente Circolare si forniscono specifiche disposizioni in relazione all'art. 23 bis comma 5 della Legge 92/2008 e succ. mod. come di seguito riportato.

Art. 23 bis

(Modalità di adempimento degli obblighi di adeguata verifica)

- omissis -

5. I soggetti designati di cui all'art. 20 comma 1 lett. c), all'atto della cessione di immobili o di partecipazioni societarie mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata, devono acquisire apposita dichiarazione recante l'indicazione analitica delle modalità di pagamento del corrispettivo nel rispetto delle specifiche disposizioni impartite dall'Agenzia.

Attraverso l'indicazione delle analitiche modalità di pagamento del corrispettivo, il legislatore ha inteso ottenere il risultato di rendere rintracciabili e tracciabili i passaggi di denaro connessi alla cessione di immobili e di società, sia per esigenze legate ad eventuali analisi finanziarie, accertamenti o indagini giudiziarie, sia per arricchire il corredo informativo del notaio che dovrà valutare le predette informazioni nell'ambito dell'espletamento degli obblighi di cui alla normativa "antiriciclaggio" (ad esempio l'adeguata verifica, la segnalazione, l'astensione, la comunicazione di incoerenza del titolare effettivo).

Va da sé che al notaio, essendo un soggetto tenuto alla collaborazione attiva nella lotta al riciclaggio e al finanziamento del terrorismo è richiesto di prestare particolare attenzione e padronanza della materia al fine di inquadrare le fattispecie che presentino violazioni di norme antiriciclaggio o anomalie che possono far "scattare" precisi obblighi, quali:

- Comunicazione all'AGENZIA ai sensi dell'art. 32 della LEGGE, ad esempio per pagamenti in contanti, anche frazionati, oltre la soglia consentita; in tal caso al notaio che omette la comunicazione è applicata la sanzione pecuniaria amministrativa ai sensi dell'art. 66 della LEGGE.

Art. 30

(Divieto di tenere conti anonimi o con intestazioni fittizie)

1. Ai soggetti finanziari è vietato tenere conti o libretti di deposito al risparmio anonimi o con intestazioni fittizie ovvero emettere libretti di deposito al risparmio al portatore o comunque utilizzare rapporti che non consentono l'identificazione del cliente e del titolare effettivo.

2. E' vietato l'utilizzo, in qualunque forma, di conti o libretti di deposito al risparmio anonimi o con intestazione fittizia, accessi all'estero.

Art. 31

(Limitazione all'uso del denaro contante e dei titoli al portatore)

1. Il trasferimento tra soggetti diversi di denaro contante, di titoli al portatore, quando il valore dell'operazione, anche frazionata, è complessivamente pari o superiore a 10.000 euro, deve avvenire esclusivamente per il tramite di un soggetto autorizzato all'esercizio delle attività riservate di cui alla lettera A), dell'Allegato 1 alla Legge 17 novembre 2005 n.165, nonché di cui all'articolo 18, comma 1, lettera b).

2. Gli assegni tratti o negoziati su banche sammarinesi ovvero da queste emessi, se di importo singolarmente pari o superiore a quello indicato al comma precedente, devono recare l'indicazione del nome e cognome o della denominazione sociale del beneficiario e la clausola "non trasferibile".

Art. 32

(Obbligo di comunicazione all’Agenzia)

1. I soggetti designati che, nell’ambito della loro attività, vengono a conoscenza di violazioni alle disposizioni di cui agli artt. 30 e 31, ne danno comunicazione all’Agenzia senza ritardo.

Art. 66

(Altre violazioni)

1. Fatte salve le violazioni penali e amministrative di cui agli articoli precedenti, la violazione delle altre disposizioni contenute nella presente legge è punita con la sanzione amministrativa pecuniaria da 3.000 a 100.000 euro.

- Segnalazione di operazione sospetta ai sensi dell’art. 36 della LEGGE, qualora ne ricorrano i presupposti; ad esempio quando siano riscontrabili indici di anomalia (stabiliti dall’AIF o individuati dal notaio stesso) anche integrati da elementi specifici direttamente collegabili alla conoscenza delle modalità di pagamento e si generi conseguentemente il sospetto (o il motivo di sospettare) che i fondi provengano da un reato o siano impiegati per commetterlo (si pensi ad esempio ai reati di corruzione o di evasione/frode fiscale). In tal caso il notaio che omette la segnalazione commette il misfatto di cui all’art. 55 della LEGGE.

Art. 36

(Obblighi di segnalazione)

1. I soggetti designati devono inviare tempestivamente una segnalazione all’Agenzia quando sanno, hanno fondato motivo di sospettare o sospettano che, indipendentemente dalla loro entità, i beni e i fondi oggetto di operazione, rapporto d’affari o prestazione professionale, possano essere collegati al riciclaggio, provenire da un reato o essere impiegati per commetterli ovvero possano essere collegati al terrorismo o al finanziamento del terrorismo. Il sospetto si desume dalla natura, dalle caratteristiche, dall’entità delle operazioni, del rapporto d’affari o della prestazione professionale anche in relazione alla capacità economica e all’attività svolta dal soggetto a cui sono riferite, ovvero per qualsiasi altra circostanza conosciuta.

2. I soggetti designati, quando sanno o hanno fondato motivo di sospettare che i beni o fondi siano collegati al riciclaggio, siano provenienti di reato o possano essere impiegati per commetterli o siano collegati al terrorismo o al finanziamento del terrorismo, devono astenersi dall’eseguire operazioni che hanno ad oggetto i predetti beni o fondi, devono adempiere a quanto previsto al comma 1 e rispettare le eventuali specifiche prescrizioni impartite dall’Agenzia.

3. L’astensione di cui al comma 2 non comporta responsabilità civile e contrattuale nei confronti di clienti o terzi soggetti. Qualora l’astensione non sia possibile in quanto l’esecuzione dell’operazione per sua natura non possa essere rinviata, oppure tale astensione possa ostacolare il perseguimento o l’individuazione dei beneficiari dell’operazione, i soggetti designati informano l’Agenzia immediatamente dopo l’esecuzione, adottando ogni cautela necessaria per individuare la destinazione dei beni o fondi oggetto dell’operazione.

4. Se la segnalazione avviene in forma verbale, il soggetto designato trasmette senza ritardo all’Agenzia una segnalazione scritta fornendo tutti i dati, le informazioni e i documenti utili a supportare quanto segnalato e necessari per eseguire l’analisi finanziaria.

4 bis. Gli obblighi di segnalazione si applicano anche alle operazioni tentate o solo prospettate comprese le prestazioni professionali richieste seppur non eseguite.

4 ter. L’Agenzia emana e aggiorna periodicamente indici di anomalia, al fine di agevolare l’individuazione delle operazioni, dei soggetti, dei beni o fondi oggetto di segnalazione ai sensi del comma 1.

Art. 55

(Inosservanza dell’obbligo di segnalazione)

1. Salvo che il fatto costituisca più grave reato, è punito con la prigionia di primo grado, l’interdizione di terzo grado e con la multa a giorni di secondo grado, chiunque non osserva gli obblighi di segnalazione previsti dall’articolo 36.

Il riferimento della LEGGE al pagamento del corrispettivo implica che l’obbligo si applichi ai soli negozi che prevedono un corrispettivo in denaro che, circolando nel sistema bancario, sia facilmente rintracciabile e sia valutato dai diversi soggetti designati ai quali è richiesta una “collaborazione attiva” nella lotta al riciclaggio. Si osserva infatti che la descrizione analitica della controprestazione diversa dal denaro sembra già insita nell’oggetto stesso dell’atto, ad esempio in caso di conferimento o di permuta.

Sono pertanto esclusi dall'ambito di applicazione della norma tutti quegli atti che non producano l'effetto del trasferimento del diritto reale posto che l'effetto traslativo potrà avvenire in seguito ed essere assoggettato, in quel momento, alla prescrizione dell'articolo 23 bis comma 5 (ad esempio preliminari di vendita, leasing, locazioni con patto di vendita, ecc.).

Sono inoltre esclusi dall'ambito di applicazione della norma le cessioni di partecipazioni o di immobili che non abbiano per loro natura un corrispettivo in denaro (fusioni, scissioni, permuta, divisioni, ecc.) oppure non abbiano un proprio corrispettivo (ad esempio donazioni, trasferimenti in sede di separazione dei coniugi, reintestazione di partecipazioni a seguito delle procedure di cui al Decreto Delegato 27 aprile 2011 n.62, ecc.).

La dichiarazione prevista dall'art. 23 bis comma 5 è acquisita indipendentemente dal valore della partecipazione (si ricorda infatti che il notaio è tenuto agli obblighi di adeguata verifica in caso di costituzione e di cessione di partecipazioni indipendentemente dal valore) o dell'immobile (in questo caso se il valore dell'immobile è inferiore ad € 15.000 il notaio non sarà tenuto ad applicare misure di adeguata verifica ma dovrà acquisire ugualmente la dichiarazione in parola).

Articolo 1 – Destinatari

1. Tutti i soggetti designati di cui all'articolo 20 comma 1 lett. c) (Notai) della Legge 17 giugno 2008 n. 92.

Articolo 2 – Definizioni

1. Ai fini della presente Circolare valgono le definizioni di cui alla Legge n. 92/2008 ("LEGGE"). Inoltre si intende per:
 - a) "AGENZIA o AIF": Agenzia di Informazione Finanziaria;
 - b) "LEGGE": la Legge 17 giugno 2008 n. 92 e successive modifiche o integrazioni.
2. Nella presente Circolare, l'utilizzo di termini oggetto di definizione è indicato con carattere MAIUSCOLETTO.
3. "Premessa e ambito di applicazione" consentono ai destinatari della Circolare di chiarire eventuali dubbi sull'applicazione della norma e hanno un contenuto dispositivo.

Articolo 3 – Acquisizione della dichiarazione

1. Nel caso di atto pubblico, la dichiarazione di cui all'art. 23 bis comma 5 della LEGGE deve essere contenuta all'interno dell'atto medesimo.
2. Nel caso di scrittura privata autenticata, la dichiarazione di cui all'art. 23 bis comma 5 della LEGGE, se non contenuta all'interno della scrittura, deve essere acquisita dal notaio separatamente ed allegata alla medesima scrittura. In riferimento alla scrittura privata dallo stesso autenticata – fatto salvo il pieno rispetto degli obblighi di conservazione previsti dalle norme notarili -, il notaio conserva quantomeno copia della predetta dichiarazione.

Articolo 4 – Definizione delle modalità analitiche per pagamenti antecedenti o contestuali

1. Nel caso in cui il pagamento del corrispettivo avvenga antecedentemente o contestualmente all'atto o alla scrittura privata autenticata, l'obbligo di indicare analiticamente le modalità di pagamento del corrispettivo si assolve come segue:

a) Pagamento a mezzo assegni

- **pagamento a mezzo assegni bancari liberi:** *i)* banca (denominazione e filiale), *ii)* intestazione del conto corrente di traenza, *iii)* indicazione estremi degli assegni (beneficiario se indicato sul fronte dell'assegno, numero di assegno, importo e data di traenza); in alternativa agli estremi degli assegni (punto *iii)* è sufficiente l'allegazione di copia fotostatica del titolo fronte-retro;
- **pagamento a mezzo assegni bancari "non trasferibili":** *i)* banca (denominazione e filiale), *ii)* intestazione del conto corrente di traenza, *iii)* indicazione estremi degli assegni (beneficiario, numero di assegno, importo e data di traenza); in alternativa agli estremi degli assegni (punto *iii)* è sufficiente l'allegazione di copia fotostatica del titolo fronte-retro;
- **pagamento a mezzo assegni circolari (o strumenti analoghi) liberi o "non trasferibili":** *i)* banca (denominazione e filiale), *ii)* intestazione del conto corrente del richiedente, *iii)* indicazione estremi degli assegni (beneficiario, numero di assegno, importo e data di emissione); in alternativa agli estremi degli assegni (punto *iii)* è sufficiente l'allegazione di copia fotostatica del titolo fronte-retro.

b) Pagamento a mezzo bonifici bancari

- *i)* banca dell'ordinante e del beneficiario (denominazione e filiale), *ii)* intestazione del conto dell'ordinante, *iii)* indicazione estremi dei bonifici (beneficiario del bonifico, importo, causale se indicata e data bonifico).

c) Pagamento in contanti e/o titoli al portatore esteri

- **trasferimento tra soggetti diversi di denaro contante, di titoli al portatore, anche frazionato, per il tramite di una banca:** *i)* banca tramitante (denominazione e filiale), *ii)* indicazione estremi dei trasferimenti (nominativo dei pagatori e dei riceventi, importi trasferiti, date di trasferimento e causali se indicate), *iii)* allegazione di copia del documento rilasciato dalla banca.

In caso di pagamento con titoli al portatore devono essere altresì indicati gli estremi utili ad identificare i titoli trasferiti.

- **trasferimento diretto tra soggetti diversi di denaro contante di importo inferiore ad € 10.000:** *i)* indicazione che il pagamento dell'immobile o della partecipazione societaria è avvenuto in contanti tra il cedente e il cessionario e, *ii)* indicazione dell'importo (se il pagamento coinvolge terzi soggetti, indicare i nominativi dei soggetti che hanno provveduto al trasferimento del contante).
- **trasferimento diretto tra soggetti diversi di titoli al portatore di importo inferiore ad € 10.000:** *i)* indicazione che il pagamento dell'immobile o della partecipazione societaria è avvenuto con titoli al portatore tra il cedente e il cessionario e, *ii)* indicazione dell'importo (se il pagamento coinvolge terzi soggetti, indicare i nominativi dei soggetti che hanno provveduto al trasferimento dei titoli al portatore), *iii)* indicazione estremi utili ad identificare i titoli trasferiti.

d) Altre forme di pagamento

- per quanto applicabili valgono le norme indicate nei punti precedenti;
- in ogni caso, per forme di pagamento non già contemplate nella presente Circolare, l'obbligo di indicare analiticamente le modalità di pagamento del corrispettivo si considera assolto quando nella dichiarazione richiesta siano contenuti elementi tali da rendere tracciabile il trasferimento di fondi in modo da individuare i soggetti coinvolti nei pagamenti.

Articolo 5 – Definizione delle modalità analitiche per pagamenti successivi

1. Nel caso in cui il pagamento del corrispettivo sia previsto, anche parzialmente, in un momento successivo all'atto o alla scrittura privata autenticata, non è possibile richiedere il livello di dettaglio di cui all'art. 4 della presente Circolare in quanto manca, alle parti contraenti, la possibilità di fornire gli estremi di tutti i pagamenti che compongono il corrispettivo complessivamente pattuito.
2. Nel caso di cui al comma precedente, l'obbligo di indicare analiticamente le modalità di pagamento del corrispettivo, si ritiene assolto fornendo nell'atto o nella scrittura privata autenticata gli elementi utili alla individuazione, in termini di tempi, importi ed eventuali modalità di pagamento di quanto dovuto a saldo.

Articolo 6 – Obblighi del notaio

1. Il notaio che interviene nell'atto o nella scrittura privata autenticata è tenuto ad utilizzare le informazioni ottenute circa le modalità di pagamento del corrispettivo per adempiere agli obblighi di adeguata verifica della clientela e di profilatura del rischio. In particolare:
 - a) deve tenere conto degli indicatori di anomalia stabiliti dall'AIF nonché di quelli desumibili in maniera specifica dall'esame della prestazione professionale, ad esempio *i)* la non concordanza del traente dell'assegno bancario o dell'ordinante del bonifico con il soggetto che acquista l'immobile ovvero la partecipazione societaria, *ii)* utilizzo di assegni trasferibili il cui beneficiario non coincide con l'acquirente, *iii)* utilizzo come forma di pagamento di strumenti "inconsueti" o non appropriati rispetto alla prassi comune, quale la cessione di dossier titoli, oggetti preziosi od opere d'arte; si ritiene opportuno pertanto che in tali casi particolari, come ad esempio il pagamento di un terzo,

emerga la causa giustificatrice e quindi il relativo rapporto sottostante al fine di verificare che sia legato a situazioni perfettamente legittime; si pensi ad esempio allo spirito di liberalità (quale il pagamento di un immobile eseguito dai genitori per i figli) ovvero a delegazioni di pagamento con scopo solutorio di precedenti obbligazioni;

- b) si ricorda che il trasferimento di contante e/o titoli al portatore per importi pari o superiori ad € 10.000 non è consentito dalla LEGGE ed il notaio che viene a conoscenza della violazione di cui agli artt. 30 e 31 della LEGGE deve provvedere senza ritardo alla comunicazione dell'infrazione all'AIF ai sensi dell'art. 32 della medesima LEGGE;
- c) deve valutare le informazioni acquisite sui pagamenti unitamente al corredo informativo sui clienti e sull'operazione al fine di assolvere a specifici obblighi quali l'astensione e/o la segnalazione di operazione sospetta.

Articolo 7 – Entrata in vigore

1. La presente Circolare entra in vigore il 01 gennaio 2018.

San Marino, 13 dicembre 2017