

Padroneggiare AML/KYC - 15 Power Q&A per i professionisti immobiliari

D1 Cos'è l'AML (Anti-Riciclaggio di Denaro) e perché è fondamentale?

AML si riferisce a leggi, politiche e procedure che impediscono ai criminali di mascherare fondi illegali come legittimi. Protegge l'integrità dei sistemi finanziari e delle transazioni immobiliari. Le imprese immobiliari sono entità obbligate dal dicembre 2001 e oggi è richiesta l'auditabilità immediata, costringendo queste imprese a essere adeguatamente organizzate per la conformità AML e supportate da una soluzione conforme al GDPR.

D2 Cos'è il KYC (Conosci il tuo cliente)?

Un processo per verificare l'identità del cliente utilizzando documenti, biometria e controlli dei rischi prima dell'onboarding.

D3 Cosa sono CDD (Due Diligence del Cliente) ed EDD (Due Diligence Potenziata)?

CDD = Controlli standard di identità/rischio. EDD = Indagine più approfondita per clienti ad alto rischio come le Persone Politicamente Esposte (PEP).

Q4 Quali sono i segnali d'allarme per transazioni sospette?

Dimensione o frequenza insolite delle transazioni, strutturazione, trasferimenti offshore o una discrepanza tra il comportamento delle transazioni e il profilo del cliente.

D5 Qual è la differenza tra un STR e un SAR?

STR = Rapporto di Transazione Sospetta. SAR = Rapporto di Attività Sospetta. Entrambi sono meccanismi per notificare regolatori e Unità di Intelligence Finanziaria sui potenziali rischi di criminalità finanziaria.

D6 Qual è il ruolo dell'IA nella conformità AML?

L'IA rileva schemi nascosti in grandi dataset, riduce i falsi positivi negli avvisi di screening e automatizza il monitoraggio delle transazioni — consentendo un'identificazione più rapida e accurata di attività sospette.

D7 Cos'è KYB (Know Your Business)?

Un processo obbligatorio per ogni attività immobiliare, indipendentemente dalla dimensione, che richiede un'autoanalisi rigorosa e la determinazione del rischio. Include la definizione delle Politiche e Procedure interne AML, rendendole facilmente accessibili a ogni membro della tua azienda (indipendentemente dallo status contrattuale), oltre a un programma di formazione AML con prova di completamento (tramite certificazione).

Padroneggiare AML/KYC - 15 Power Q&A per i professionisti immobiliari

D8 Cosa sono lo screening delle sanzioni e i controlli PEP?

Screening contro liste di controllo globali (come le liste di sanzioni UE, ONU e OFAC) e identificazione delle Persone Politicamente Esposte — per prevenire l'onboarding e la gestione di account ad alto rischio. Sono disponibili oltre 2000 fonti, quindi è necessaria una sufficiente due diligence su una grande quantità di tali fonti.

D9 Cos'è il monitoraggio delle transazioni?

Sorveglianza continua delle attività transazioni dei clienti per rilevare schemi insoliti o ad alto rischio — come strutturazioni, movimenti rapidi dei fondi o transazioni incoerenti con il profilo del cliente.

D10 Cos'è la Proprietà Beneficiaria e perché è importante?

La proprietà effettiva identifica la persona fisica reale che possiede o controlla un conto, un'azienda o un bene. La verifica della proprietà effettiva previene l'uso improprio di società di coglienza e strutture di beneficiari per nascondere i proventi criminali. Chiunque possieda una somma significativa (= minimo 25%) è considerato stakeholder.

Q11 Cos'è l'Approccio Basato sul Rischio (RBA)?

Destinare gli sforzi di conformità AML in proporzione ai livelli di rischio per clienti e prodotti, invece di applicare un approccio unico per tutti. Le relazioni a rischio più elevato ricevono una maggiore due diligence; Le relazioni a rischio inferiore ricevono un controllo proporzionalmente più leggero.

Q12 Come fanno i regolatori applicare la conformità AML/KYC?

Attraverso controlli, multe finanziarie, sospensioni della patente, censura pubblica e misure obbligatorie di bonifica. La direzione può affrontare responsabilità penale personale per fallimenti sistemici di conformità.

D13: Quando devono iniziare le attività immobiliari il processo AML?

Dall'ultimo aggiornamento della Direttiva, l'articolo 19 stabilisce chiaramente che l'attività immobiliare che ha un qualsiasi rapporto con le persone coinvolte nella transazione deve avviare le procedure AML nel momento in cui l'acquirente (o affittuario) manifesta un serio interesse a effettuare transazioni. Questo avviene spesso nel momento in cui viene avviato un processo di vendita (firma del contratto, pagamento di caparra,...).

Padroneggiare AML/KYC - 15 Power Q&A per i professionisti immobiliari

Q14 Un'azienda immobiliare può esternalizzare i propri obblighi AML?

Le imprese immobiliari possono essere assistite da terze parti per assicurarsi che i loro obblighi AML siano rispettati secondo le regole rigorose. Tuttavia, non possono semplicemente consegnare le chiavi a terzi poiché gli obblighi chiaramente ripongono le responsabilità nella struttura di gestione e proprietario dell'azienda, dove ogni singola persona che lavora in o per questa azienda deve essere pienamente coinvolta nelle procedure, nella sensibilizzazione e nella formazione sull'AML dell'azienda.

Q15 La dimensione di un'attività immobiliare conta in termini di obblighi AML?

La dimensione non conta quando si tratta di essere obbligati a rispettare la legislazione AML. Ci sono delle sfumature in cui, ad esempio, un'azienda immobiliare a una sola persona ha ovviamente tutte le responsabilità e gli obblighi concentrati su quella persona. Non appena ci sono due o più persone attive nel settore immobiliare, il ruolo di responsabile della conformità AML può essere assegnato a una qualsiasi di esse. Tipicamente, le strutture e gli audit interni delle organizzazioni di medie e grandi dimensioni differiscono per complessità e intensità, poiché il controllo incrociato tra persone diventa più rilevante.

