

Stăpânirea AML/KYC - 15 întrebări și răspunsuri puternice pentru profesioniștii din domeniul imobiliar

Întrebarea 1 Ce este AML (Anti-Spălare de Bani) și de ce este esențială?

AML se referă la legi, politici și proceduri care împiedică infractorii să deghizeze fonduri ilegale ca fiind legitime. Protejează integritatea sistemelor financiare și a tranzacțiilor imobiliare. Afacerile imobiliare sunt entități obligate din decembrie 2001, iar în prezent este necesară auditabilitatea instantanee, ceea ce obligă aceste afaceri să fie organizate corespunzător pentru conformitatea AML și asistate de o soluție conformă cu GDPR.

Întrebarea 2 Ce este KYC (Cunoaște-ți clientul)?

Un proces de verificare a identității clientului folosind documente, biometrie și verificări de risc înainte de integrare.

Întrebarea 3 Ce sunt CDD (Due Diligence pentru Clienți) și EDD (Due Diligence Îmbunătățită)?

CDD = Verificări standard de identitate/risc. EDD = Investigație mai aprofundată pentru clienții cu risc ridicat, cum ar fi Persoanele Expuse Politic (PEP).

Întrebarea 4 Care sunt semnale de alarmă pentru tranzacții suspecte?

Dimensiune sau frecvență neobișnuită a tranzacției, structurare, transferuri offshore sau o nepotrivire între comportamentul tranzacțiilor și profilul clientului.

Întrebarea 5 Care este diferența dintre un STR și un SAR?

STR = Raport de tranzacție suspectă. SAR = Raport de activitate suspectă. Ambele sunt mecanisme pentru a notifica autoritățile de reglementare și Unitățile de Informații Financiare cu privire la riscurile potențiale de infracțiuni financiare.

Întrebarea 6 Care este rolul IA în conformitatea AML?

IA detectează tipare ascunse în seturi mari de date, reduce falsele pozitive în alertele de screening și automatizează monitorizarea tranzacțiilor — permițând identificarea mai rapidă și mai precisă a activităților suspecte.

Întrebarea 7 Ce este KYB (Cunoaște-ți afacerea)?

Un proces obligatoriu pentru orice afacere imobiliară, indiferent de dimensiune, care implică o autoanaliză riguroasă și determinarea riscurilor. Include definirea Politicilor și Procedurilor interne AML, făcându-le ușor accesibile fiecărui membru din afacerea ta (indiferent de statutul contractului), precum și un program de instruire AML cu dovadă de finalizare (prin certificare).

Stăpânirea AML/KYC - 15 întrebări și răspunsuri puternice pentru profesioniștii din domeniul imobiliar

Întrebarea 8 Ce sunt Screening-ul Sancțiunilor și verificările PEP?

Verificarea listelor globale de supraveghere (cum ar fi listele de sancțiuni UE, ONU și OFAC) și identificarea persoanelor expuse politic — pentru a preveni integrarea și administrarea conturilor cu risc ridicat. Există peste 2000 de surse disponibile, prin urmare este necesară o diligență suficientă pentru un număr mare de astfel de surse.

Î9 Ce este monitorizarea tranzacțiilor?

Supravegherea continuă a activității tranzacțiilor clienților pentru a detecta tipare neobișnuite sau cu risc ridicat — cum ar fi structurarea, mișcările rapide ale fondurilor sau tranzacțiile inconsistente cu profilul clientului.

Întrebarea 10 Ce este Proprietatea Beneficiară și de ce este importantă?

Proprietatea reală identifică persoana fizică reală care deține sau controlează în cele din urmă un cont, o companie sau un activ. Verificarea proprietății reale previne utilizarea abuzivă a companiilor fantomă și a structurilor de reprezentanți pentru a ascunde veniturile criminale. Oricine deține o sumă semnificativă (= minim 25%) este considerat acționar.

Q11 Ce este Abordarea Bazată pe Risc (RBA)?

Alocarea eforturilor de conformitate AML proporțional cu nivelul de risc al clienților și produsului, în loc să aplice o abordare universală. Relațiile cu risc mai mare beneficiază de o verificare suplimentară; Relațiile cu risc mai scăzut primesc o atenție proporțional mai ușoară.

Întrebarea 12 Cum aplică autoritățile de reglementare conformitatea AML/KYC?

Prin audituri, amenzi financiare, suspendări ale permiselor, cenzură publică și măsuri obligatorii de remediere. Conducerea superioară poate fi supusă răspunderii penale personale pentru eșecurile sistemice de conformitate.

Întrebarea 13 Când trebuie să înceapă afacerile imobiliare procesul AML?

De la ultima actualizare a Directivei, articolul 19 stipulează clar că afacerea imobiliară care are vreo relație cu persoanele implicate în tranzacție trebuie să inițieze procedurile AML în momentul în care cumpărătorul (sau chiriașul) manifestă un interes serios în tranzacționare. Acest lucru se întâmplă adesea în momentul în care se inițiază procesul de vânzare (semnarea contractului, plata avansului,...).

T14 Poate o afacere imobiliară să externalizeze obligațiile AML?

Afacerile imobiliare pot fi sprijinite de terți pentru a se asigura că obligațiile lor AML sunt îndeplinite conform regulilor stricte. Totuși, nu pot preda cheile unei terțe părți, deoarece obligațiile plasează clar responsabilitățile în structura de management și proprietar a afacerii, unde fiecare persoană care lucrează în sau pentru această afacere trebuie să fie pe deplin implicată în procedurile AML, conștientizarea și instruirea privind AML a afacerii.

Stăpânirea AML/KYC - 15 întrebări și răspunsuri puternice pentru profesioniștii din domeniul imobiliar

Întrebarea 15 Contează dimensiunea unei afaceri imobiliare în ceea ce privește obligațiile AML?

Dimensiunea nu contează când vine vorba de obligația de a respecta legislația AML. Există nuanțe în care, de exemplu, o afacere imobiliară cu o singură persoană are, evident, toate responsabilitățile și obligațiile concentrate asupra acelei singure persoane. De îndată ce două sau mai multe persoane sunt active în domeniul imobiliar, rolul de ofițer de conformitate AML poate fi atribuit oricăruia dintre ele. De obicei, structurile și auditurile interne ale organizațiilor de dimensiuni medii și mari diferă ca complexitate și intensitate, pe măsură ce verificarea între persoane devine mai relevantă.

