

24.046 – Message concernant la loi fédérale sur la transparence des personnes morales et l'identification des ayants droit économiques

(déposée le 22 mai 2024 par le Conseil fédéral)

Cette nouvelle loi fédérale sur la transparence des personnes morales et l'identification des ayants droit économiques (LTPM) prévoit l'introduction d'un registre fédéral des ayants droit économiques ainsi que des mesures nécessaires pour renforcer le dispositif de lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme. Cette nouvelle législation a finalement été scindée en deux projets.

Le projet 1 porte sur l'introduction d'un registre fédéral des ayants droit économiques. Quant aux mesures pour renforcer le dispositif de lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme, elles font l'objet d'un projet 2.

1. Champ d'application de la loi fédérale concernant la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme (Loi sur le blanchiment d'argent, LBA, art. 2 al. 3bis let. a et al. 4ter)

1.1. Enjeux

Le Conseil des Etats prévoit, à l'article 2 al. 1^{er} let. c LBA, que la LBA s'applique aux conseillers. Sont réputés conseillers, les personnes morales et physiques qui, à titre professionnel, participent à des transactions financières, y compris l'organisation de fonds, en relation avec les opérations juridiques au sens des let. a à e : la vente ou l'achat d'un immeuble (art. 2 al. 3bis let. a LBA).

A l'article 2 al. 4ter LBA, compte tenu du risque limité de blanchiment d'argent, le Conseil des Etats exclut du champ d'application de la LBA un certain nombre d'activités suivantes telles que

- les transactions en lien avec des immeubles ou des entités juridiques notamment en lien avec le droit de la famille et des successions (let. a) ;
- les transferts d'immeubles ou d'entités juridiques d'une valeur inférieure à 5 millions de francs dans la mesure où le prix d'achat est versé et reçu exclusivement par l'intermédiaire de banques ou d'autres intermédiaires financiers soumis à la loi (let. b) ;
- l'achat d'immeubles d'habitation en Suisse ou l'achat d'immeubles d'habitation servant d'immeuble de remplacement en Suisse au sens de l'art. 12 LHID (let. c) ;
- les transferts d'entreprises ou d'immeubles agricoles en application de la loi fédérale sur le droit foncier rural à des personnes souhaitant les exploiter elles-mêmes (let. d) ;
- le transfert d'immeubles en vue d'un remaniement parcellaire (let. e).

1.2. Position de la FRI et de l'USPI Suisse

La FRI et l'USPI Suisse recommandent, à titre principal, de rejeter l'article 2 al. 3bis lettre a LBA, ou à titre subsidiaire, d'exclure l'activité de courtage en immeuble à l'article 2 al. 4ter, si les fonds ne transitent pas par le courtier.

La FRI et l'USPI Suisse recommandent donc de soutenir la version telle qu'adoptée par la majorité de la Commission des affaires juridiques du Conseil national le 4 juillet 2025.

1.3. Motifs

S'agissant de l'article 2 al. 3bis let. a LBA, cette nouvelle disposition va assujettir les courtiers en immeubles à la LBA, alors qu'ils ne jouent, dans la quasi-totalité des cas, aucun rôle dans la transaction financière d'une vente ou d'un achat d'un immeuble. S'ils devaient jouer un rôle, ils

seraient alors qualifiés d'intermédiaires financiers et seraient soumis aux obligations de la LBA. En outre, l'acheteur verse le prix de vente auprès d'un établissement bancaire lui-même déjà soumis aux obligations de la LBA et qui est le plus à même de procéder aux contrôles imposés par la LBA. Dans la pratique, les paiements en espèces sont extrêmement rares.

En outre, l'activité de conseil du courtier en immeuble se limite à la transaction immobilière, elle ne s'étend pas à des conseils juridiques et/ou fiscaux étendus visant par exemple à la création de sociétés ou de montages complexes pouvant opacifier l'ayant droit économique d'une transaction.

Etendre les obligations de diligence aux courtiers en immeuble est donc disproportionné et rate clairement sa cible. Une telle mesure n'apportera aucune plus-value dans la lutte contre le blanchiment d'argent.

Par conséquent, la FRI et l'USPI Suisse sont d'avis que cette disposition doit être supprimée, ou à titre subsidiaire, l'activité de courtage en immeuble doit être expressément exclue à l'article 2 al. 4ter LBA si les fonds ne transitent pas par le courtier.

Aussi, l'article 2 al. 4ter devrait être modifié et une nouvelle lettre j devrait être ajoutée ayant la teneur suivante :

Lettre j nouvelle : « Les activités de courtage en immeuble, dans la mesure où le prix d'achat est versé et reçu exclusivement par l'intermédiaire de banques, de notaires ou d'autres intermédiaires financiers soumis à la loi ».

Par ailleurs, dans la mesure où le prix d'achat est versé et reçu exclusivement par l'intermédiaire de banques ou d'autres intermédiaires financiers soumis à la loi, il ne devrait pas y avoir de limite de valeur telle que prévue à l'article 2 al. 4ter let. b LBA.

Lausanne, le 5 septembre 2025 FD/PA

Renseignements complémentaires :

Olivier Feller, secrétaire général de la FRI, 021 341 41 42

Frédéric Dovat, secrétaire général de l'USPI Suisse, 058 796 33 71

Thomas Schaumberg, responsable de l'antenne fédérale FRI et USPI Suisse, 058 796 99 59
(Antenne fédérale FRI/USPI, Kapellenstrasse 14, Case postale, 3001 Berne)