

## *Gli Stati Uniti tracceranno i compratori segreti del Real Estate di lusso*

Lo scorso mercoledì il Dipartimento del Tesoro ha annunciato che inizierà ad identificare e monitorare gli “acquirenti segreti” del Real Estate di lusso, a causa delle crescenti preoccupazioni sull’affluenza di denaro sporco nel settore dell’immobiliare del lusso.

L’iniziativa partirà in due delle maggiori destinazioni americane della ricchezza globale: Manhattan e Miami. Questo cercherà di far luce nell’angolo più buio del mercato del real estate, ovvero quello degli acquisti realizzati totalmente cash da veicoli societari che spesso nascondono l’identità degli acquirenti.

E’ la prima volta che il governo federale ha richiesto alle società di real estate di rivelare i nomi celati dietro alle transazioni di denaro, ed è probabile che farà tremare tutto il settore del real estate, il quale ha beneficiato enormemente negli ultimi anni del boom del mercato immobiliare, dipendente sempre più da questi ricchi e riservati compratori.

L’iniziativa fa parte di un più ampio sforzo del Governo volto ad incrementare l’attenzione sul riciclaggio del denaro sporco nel real estate. Il Tesoro e gli ufficiali delle forze dell’ordine federali stanno investendo sempre maggiori risorse nell’indagine di quelle vendite del real estate di lusso che utilizzano veicoli societari sotto forma di L.L.C.s, Partnerships o altre entità simili.

Le prossime indagini si focalizzeranno sui professionisti che assistono e gestiscono il riciclaggio del denaro, inclusi gli agenti del real estate, avvocati, banchieri e gli agenti che formano queste apposite L.L.C.

I funzionari dicono che questi nuovi sviluppi sono stati ispirati in parte da una serie di articoli pubblicati dal New York Times che esaminavano il crescente uso di società fittizie da parte di acquirenti stranieri, che vedono negli Stati Uniti un’isola felice per i propri patrimoni. L’indagine ha portato alla luce il fatto che spesso gli agenti immobiliari, specialmente nel mercato del lusso, non conoscono i reali acquirenti, e che fino ad ora, nessuno di loro ha avuto la necessità legale di renderli noti.

L’uso di veicoli societari nel real estate è legale, e le L.L.C.s hanno un vasto utilizzo non per forza collegato a necessità di riservatezza. Ma un importante ufficiale del Tesoro, Jennifer Shasky Calvery, ha annunciato che la sua agenzia ha notato casi nei quali case multimilionarie sono state usate come scatole di deposito sicuro per guadagni disonesti, con transazioni rese più opache dall’uso di queste anonime società.

Ms Calvery, direttrice dell'Unità di controllo dei crimini finanziari, ha espresso di essere consapevole della possibilità che il denaro sporco venga investito nel real estate di lusso. Per questo il Dipartimento esaminerà le vendite che sono state pagate sia totalmente in cash, che condotte utilizzando questi speciali veicoli. Il Governo sta richiedendo alle compagnie assicurative, che sono coinvolte praticamente in tutte le vendite, di svelare le identità degli acquirenti e inviare le informazioni al Tesoro, il quale metterà tutte queste informazioni in un database per constatare il rispetto della legge. Questo programma toccherà bilioni di dollari di transazioni immobiliari.

A Manhattan, l'iniziativa richiede che vengano riportati alle Autorità gli acquirenti coinvolti in vendite superiori ai tre milioni di dollari, mentre nella Miami-Dade County per quelle superiori a un milione. Secondo PropertyShark, un aggregatore di dati di real estate, a Manhattan più di 1,045 vendite residenziali hanno superato tale soglia solamente nella seconda metà del 2015, con un valore aggregato di 6.5 bilioni di dollari.

In aggiunta al fatto di dedicarsi a soli due mercati, il requisito cade nel periodo che va da Marzo ad Agosto. Se gli ufficiali del Tesoro scoprono che molte vendite implicano denaro sospetto, come sospetta Ms. Calvery, verrà sviluppato un sistema permanente di reporting in tutta la nazione.

Un ufficiale senior del Bureau federale investigativo, Patrick Fallon, ha affermato che l'anonimato, possibile per i veicoli societari esistenti, ha intralciato le indagini e che l'iniziativa del Tesoro aiuterebbe a tracciare il denaro illecito. Per questo ha annunciato l'intenzione di voler incoraggiare l'espansione dell'iniziativa non solo in aree geografiche differenti ma anche su orizzonti temporali più estesi.

Nella sua indagine, il Times ha scoperto che quasi la metà delle case di tutta la nazione che valgono almeno 5 milioni di dollari vengono acquistate utilizzando veicoli societari, con una percentuale ancora maggiore a Manhattan e Los Angeles.

A New York, il Times ha esaminato un decennio di proprietà di un rinomato condominio vicino a Central Park, il Time Warner Center, e scoperto un consistente numero di proprietari celati che sono stati soggetti ad indagini governative. Tra questi sono emerse le figure del primo senatore russo, di un governatore della Colombia, di un finanziere britannico e di un uomo d'affari collegato al primo ministro malese che è ora sotto inchiesta.

In Florida, il Times ha scoperto un condominio a Boca Raton collegato ad un alto funzionario messicano, il quale si è recentemente dimesso ed è ora un forte candidato per l'ufficio governativo nello Stato di Oaxaca.

Ms. Calvery ha annunciato che le scoperte hanno aiutato a convincere il Tesoro della necessità di una maggiore indagine sui compratori di lusso, affermando che è più facile parlarne con persone che non sono specialiste nella sua area quando vengono lette nei giornali.

Infatti, la scorsa primavera, il Finance Department di New York ha iniziato a richiedere ai veicoli societari che acquistano nel real estate di informare i propri membri alla Città. Questa regolamentazione è comunque di minor portata rispetto all'azione del Tesoro.

Anche il settore del real estate sta diventando un obiettivo sempre maggiore per l'applicazione della legge. Secondo due fonti autorevoli del Dipartimento di Giustizia, gli avvocati hanno cominciato a modellare i casi direttamente intorno al riciclaggio di denaro negli accordi di real estate piuttosto che aggiungere tali transazioni ad altri casi. L'FBI ha creato negli ultimi mesi una nuova unità con lo scopo di indagare le pratiche di riciclaggio di denaro, in particolare con focus sul real estate. L'unità, che presenta dieci agenti, aiuterà il Dipartimento di giustizia ad immergersi in queste società ombra e nelle persone coinvolte nel riciclaggio di denaro. Queste persone spaziano, come afferma Mr. Fallon, dai banchieri, contabili, avvocati alle persone che costituiscono L.L.C., fondazioni, organizzazioni non-profit o fondi di investimento immobiliari.

La nuova indagine probabilmente farà aumentare i mal di testa all'industria immobiliare, in parte perché i veicoli societari sono difficilmente penetrabili, visto che gli acquirenti mascherano le loro identità, stratificando altre compagnie sopra a queste società. Inoltre, i compratori comunemente compilano i fogli di formazione delle L.L.C.s usando i nomi di avvocati o di altri prestanome invece che i propri.

Il Tesoro sta però cercando di scoprire gli attuali proprietari celati dietro alle compagnie ombra, spesso menzionati per essere i proprietari beneficiari. Questi beneficiari sono coloro che, direttamente o indirettamente, possiedono almeno il 25% dei diritti patrimoniali dell'entità che ha acquisito la proprietà. Una volta che le compagnie di titolo identificano queste persone, esse sono obbligate a registrare le patenti o i passaporti e a trasmettere questi dati al Dipartimento del Tesoro.

Stephen Hudak, un portavoce del Network di controllo dei crimini finanziari del Tesoro, ha affermato che qualunque compagnia proprietaria o acquirente che fornisce false informazioni potrebbe avere ripercussioni penali. L'ALTA (American Land Title

Association) ha dichiarato la sua disponibilità ad aiutare i suoi membri ad attenersi alle nuove normative sui nominativi introdotte dal Tesoro.

Secondo l'U.S.A. Patriot Act, il Tesoro è già autorizzato a richiedere alle compagnie di real estate di esaminare i loro compratori, ma il Dipartimento ha in passato fronteggiato un'aggressiva attività di lobbying contro l'applicazione di queste leggi. Il Dipartimento già richiede ai prestatori di mutui di controllare dettagliatamente i relativi compratori, ma i compratori "cash", come afferma Ms. Calvery sono stati un punto debole nella supervisione governativa del mercato. I ripetuti indizi che mostrano criminali di diverso genere investire denaro nel real estate, hanno esortato a porre maggiore attenzione in questa particolare area.

Translated from LOUISE STORYJAN. January 13, 2016

Link articolo originale: [http://www.nytimes.com/2016/01/14/us/us-will-track-secret-buyers-of-luxury-real-estate.html?emc=eta1&\\_r=1](http://www.nytimes.com/2016/01/14/us/us-will-track-secret-buyers-of-luxury-real-estate.html?emc=eta1&_r=1)