

28 NOVEMBRE 2018

Le département du Trésor des États-Unis élargit considérablement la portée des obligations d'information relatives aux achats de biens immobiliers au comptant

Auteurs : [Harry G. Heching](#) et [Chaim Zelinger](#)

Dans un [bulletin](#) antérieur, nous avons décrit comment le Financial Crimes Enforcement Network (« FinCen ») du département du Trésor des États-Unis avait mis sur pied un programme temporaire aux termes duquel les compagnies d'assurance titres étaient tenues de déclarer de l'information. Le programme s'inscrit dans les démarches du FinCen visant à recueillir des données qui viendront soutenir les organismes d'application de la loi dans la lutte contre le blanchiment d'argent dans les villes où les acquisitions de biens immobiliers haut de gamme sont de plus en plus fréquentes. Aux termes du programme, les compagnies d'assurance titres doivent déclarer l'identité des personnes se cachant derrière les sociétés fictives (notamment les sociétés à responsabilité limitée, les sociétés par actions et les sociétés de personnes) qui font l'acquisition, entièrement au comptant, de propriétés résidentielles haut de gamme (qu'il s'agisse d'une maison individuelle, d'un duplex, d'un triplex, d'un quadruplex, d'un condominium ou d'une unité coopérative) dans des secteurs déterminés, ce qui inclut les ventes réalisées sans financement bancaire ou financement similaire.

Au départ, ce programme ne s'appliquait qu'aux acquisitions de biens immobiliers situés à Manhattan et dans le comté de Miami-Dade, mais FinCen en a étendu la portée le 22 juillet 2016, de sorte que les exigences de déclaration s'appliquent également depuis aux achats effectués dans les arrondissements de Brooklyn, de Queens, du Bronx et de Staten Island, dans la ville de New York; dans les comtés de San Francisco, de San Diego, de San Mateo et de Santa Clara, en Californie; à San Antonio, au Texas; et dans les comtés de Broward et de Palm Beach, en Floride.

Le 15 novembre 2018, FinCen a de nouveau étendu la portée du programme, cette fois à certains comtés situés dans les grandes régions métropolitaines suivantes : Boston, Chicago, Dallas-Fort Worth, Honolulu, Las Vegas, Los Angeles, Miami, New York, San Antonio, San Diego, San Francisco et Seattle. FinCen a également réduit le prix d'achat minimum entraînant l'exigence de déclaration. Ce seuil, qui variait auparavant selon les villes, a été fixé à 300 000 \$ dans chacune des zones métropolitaines visées. FinCen assujettit également à l'obligation de déclaration les achats qui sont réglés en monnaie virtuelle.

Comme nous le mentionnions dans le bulletin susmentionné, le programme impose l'obligation de déclarer l'identité des personnes physiques qui sont, en dernier lieu, propriétaires ou porteurs véritables d'une participation directe ou indirecte de 25 % ou plus dans l'entité qui procède à l'achat. Cette exigence de déclaration d'information ne s'applique que si une tranche du prix d'achat est payée en devises ou en instruments monétaires, ce qui comprend le numéraire, les chèques de banque, les chèques certifiés, les chèques tirés sur un compte personnel, les chèques de voyage, les mandats bancaires et les monnaies virtuelles. Elle ne s'applique pas si le prix d'achat est réglé entièrement au moyen d'un virement de fonds ou si aucune compagnie d'assurance titres ne participe à l'opération.

Ainsi qu'il est indiqué ci-dessus, l'obligation de déclaration n'incombe qu'à la société d'assurance titres, si une telle société participe à l'opération. Les achats de biens résidentiels auxquels aucune compagnie d'assurance titres ne participe ne sont pas visés par les exigences de déclaration, ce qui est notamment le cas pour l'achat d'un grand nombre d'unités coopératives. La société d'assurance titres a l'obligation de demander des renseignements supplémentaires au sujet des personnes physiques qui sont, en dernier lieu, propriétaires véritables des entités qui procèdent à l'achat, notamment les permis de conduire, les passeports ou autres pièces d'identité. L'assureur peut se fier de manière raisonnable aux documents que lui fournissent les parties.

Fait à noter, le nouveau seuil abaissé que prévoient les exigences de déclaration s'appliquera dans les faits à la quasi-totalité des ventes de biens résidentiels réalisées dans la ville de New York sans financement externe auxquelles participent une société d'assurance titres.

Comme c'est le cas en ce moment, l'identité des propriétaires véritables ne figurera sur aucun registre ni dans aucune base de données public, mais cette information pourra être consultée par le gouvernement fédéral.

Personnes-ressources: [Harry G. Heching](#) et [Chaim Zelinger](#)

Les renseignements et commentaires fournis aux présentes sont de nature générale et ne se veulent pas des conseils ou des opinions applicables à des cas particuliers. Nous invitons le lecteur qui souhaite obtenir des précisions sur l'application de la loi à des situations particulières à s'adresser à un conseiller professionnel.