**ULAGANJA U NEKRETNINE**

**Izvod iz**

**Izvješća Komisije Europskom parlamentu i Vijeću od 26.6.2017.**

**o procjeni rizika od pranja novca i financiranja terorizma**

**koji utječu na unutarnje tržište i odnose se na prekogranične aktivnosti**

**PROIZVOD**

*Ulaganja u nekretnine*

**SEKTOR**

*Sektor nekretnina, neovisni pravni stručnjaci, javni bilježnici, kreditne institucije*

**OPIS SCENARIJA RIZIKA**

Počinitelji peru imovinsku korist ostvarenu kaznenim djelom u zemlji ulaganjem u sektor nekretnina. Počinitelji kupuju imovinu ispod tržišne cijene plaćajući razliku prodavatelju ispod stola u gotovini. Podcijenjena ili precijenjena vrijednost imovine: paralelni zajam u dvije valute koji može uključivati financijske institucije ili hipotekarne sheme.

Počinitelji mogu ulagati, kao nerezidenti, u nekoj zemlji (kroz vizne sustave) i razviti mrežu za PN/FT (uključujući preko pravnih stručnjaka kao supočinitelja).

**PRIJETNJA**

**Financiranje terorizma**

Procjena prijetnje od FT vezana uz ulaganje u nekretnine razmatrana je zajedno sa shemama PN u kojima se ulaganje u nekretnine koristi kako bi se prikrilo nezakonito podrijetlo sredstava. U tom kontekstu, zasebna procjena ne bi bila od koristi za određivanje FT prijetnje.

**Zaključak: u tom kontekstu, razina FT prijetnje povezane s ulaganjem u nekretnine smatra se vrlo značajnom (razina 4).**

**Pranje novca**

Procjena prijetnje od PN koja se odnosi na ulaganja u nekretnine ukazala je na stalno korištenje sektora nekretnina za pranje imovinske koristi od kaznenog djela od strane organiziranih kriminalnih organizacija. Sektor nekretnina se najčešće koristi u kombinaciji s drugim sektorima, kao što su pružatelji usluga trusta ili trgovačkog društva ili pravni savjetnici, ali je i sam za sebe izložen prijetnji. Oslanjanje na nekretnine ne zahtjeva posebne vještine ili znanje i može biti prilično financijski privlačno ovisno o pruženim uslugama.

**Zaključci: prema čvrstim dokazima prikupljenim od tijela za provedbu zakona, sektor nekretnina se redovito koristi u shemama pranja novca, a zbog činjenice da se njegove usluge mogu kombinirati s onima koje pružaju nefinancijski stručnjaci, razina prijetnje od pranja novca povezana s nekretninama smatra se vrlo značajnom (razina 4).**

**RANJIVOST**

**Financiranje terorizma**

Procjena ranjivosti prema FT koja se odnosi na ulaganje u nekretnine razmatrana je zajedno sa shemama PN u kojima su korištena ulaganja u nekretnine kako bi se prikrilo nezakonito podrijetlo sredstava. U tom kontekstu, zasebna procjena prijetnje od FT ne bi bila od koristi.

**Zaključak: u tom kontekstu, procjena prijetnje od FT koja se odnosi na ulaganje u nekretnine smatra se vrlo značajnom (razina 4).**

**Pranje novca**

Procjena ranjivosti prema pranju novca koja se odnosi na ulaganja u nekretnine pokazuje da:

1. **izloženost riziku**:

Čak i ako se radi o fenomenu u opadanju, korištenje gotovine je još uvijek moguće za financiranje transakcija s nekretninama, što povećava rizik od anonimnih transakcija. Još važnije, izloženost riziku je povećana činjenicom da su posrednici u prometu nekretninama većinu vremena uključeni u poslovni odnos zajedno s drugim stručnjacima što otežava učinkovito praćenje poslovnog odnosa (svaki se sektor oslanja na drugi u obavljanju kontrole). Poslovanje nekretninama može biti zasnovano na financijskim tokovima koji dolaze izvan EU i visokorizičnim strankama, kao što su politički izložene osobe.

1. **svijest o riziku**:

Razina svijesti je neujednačena u cijelom sektoru i ovisi posebno o veličini strukture o kojoj je riječ. Veće strukture se čine više svjesne svojih rizika od zlouporabe i smatraju da imaju ulogu u praćenju svojih stranaka. Razvijaju alate za informiranje i obuku, kao i procjene rizika. Članovi sektora su potpuno svjesni svojih zakonskih obveza, kao što su slučajevi u kojima je potrebna povećana dubinska analiza. Kod malih subjekata, ta je razina svijesti drastično niža stoga što: (i) nisu nužno integrirani u centralizirani organizacijski okvir u kojem se mogu pružati smjernice i obuka; (ii) sve dok se bave nižom razinom prodaje, mogu imati poteškoće u razumijevanju i primjeni složenog SPNFT okvira (to je posebno slučaj kod pojedinačnih poduzetnika); (iii) navikli su oslanjati se na druge sektore u provedbi dubinske analize. Iste informacije možda neće biti dostupne u svim fazama transakcije (na primjer, ako se identitet kupca mijenja iz praktičnih ili komercijalnih razloga), a ta se promjena ne pojavljuje na početku poslovnog odnosa. Razina svijesti malih subjekata ovisi o opsegu dostupnih obuka.

U svakom slučaju, raspršenost uključenih obveznika ne pojednostavljuje provedbu kontrola i razumijevanje mjera dubinske analize stranke koje treba primijeniti. Nadzor sektora je također nepotpun i temelji se na slabim tragovima informacija (nema pisanih ugovora, odvjetnici se koriste samo za stavljanje pečata na dokument)

**(c)** **zakonski okvir i kontrole**

Posrednici u prometu nekretninama podliježu zahtjevima za sprječavanje pranja novca na razini EU.

Međutim, čini se da postojeće kontrole nisu dovoljno učinkovite. Sudjelovanje nekoliko vrsta obveznika u transakcijama s nekretninama otežava nadležnim tijelima da identificiraju ulogu posrednika u prometu nekretninama i sastave indikatore. U vezi toga, postoje razlike između država u pogledu pravnih praksi i postupaka koji se primjenjuju u transakcijama s nekretninama. U nekim državama, posrednik u prometu nekretninama može pripremiti preliminarnu pravnu dokumentaciju (iako se od pravnog stručnjaka može tražiti da dovrši transakciju), dok u drugima državama odvjetnik priprema pravnu dokumentaciju, uključujući ugovor. Razina OST-a je neujednačena, a kada je prilično zadovoljavajuća, to je zbog obveznika koji nisu posrednici u prometu nekretninama (čini se da neki posrednici za promet nekretninama smatraju da ako nisu uključeni u transfer sredstava nisu zaduženi za OST). Posljedica toga je da istražna tijela mogu provesti svoju analizu, ali ne na temelju informacija posrednika u prometu nekretninama. Također je važno napomenuti da predstavnici privatnog sektora obično smatraju da utvrđivanje stvarnog vlasništva ostaje važan izazov jer registracija takvih informacija u ovoj fazi nije obvezna. To je naročito slučaj kad prodavatelj i kupac ulažu u trust.

**Zaključci: sektor nekretnina nije dovoljno organiziran kako bi se postigla ispravna razina svijesti. Sudjelovanje različitih vrsta obveznika u transakcijama s nekretninama/poslovnim odnosima ima tendenciju odvraćanja sektora u provedbi vlastite dubinske analize stranke. Razina podnijetih OST-a nije zadovoljavajuća; kontrole su teške za implementaciju i tragovi o informacijama su slabi. U tom kontekstu, razina ranjivosti na pranje novca vezana uz sektor nekretnina smatra se značajnom/vrlo značajnom (razina 3/4).**

**MJERE UBLAŽAVANJA**

1. za nadležna tijela
   * Države članice trebale bi osigurati da nadležna tijela/samoregulatorna tijela koja nadziru sektor nekretnina sastavljaju godišnje izvješće o izrečenim nadzornim mjerama kako bi osigurala da sektor točno primjenjuje svoje SPNFT obveze. Prilikom zaprimanja obavijesti o sumnjivim transakcijama, samoregulatorna tijela godišnje izvješćuju o broju obavijesti koje se podnose FOJ-evima.
   * Izravni nadzori trebaju biti razmjerni populaciji posrednika u prometu nekretnina na teritoriju države članice.
2. za države članice
   * Države članice bi trebale osigurati smjernice o čimbenicima rizika koji proizlaze iz transakcija s nekretninama i posebnu obuku za suočavanje sa situacijama u kojima nekoliko stručnjaka sudjeluje u transakciji s nekretninama (posrednik u prometu nekretninama, pravni stručnjak, financijska institucija).