3 AOÛT 2016

# FinCen étend à de nouveaux territoires les obligations d'information concernant les achats d'immeubles luxueux

Auteurs : Harry G. Hecking et Peter Glicklich

Dans une communication électronique datée du 4 février 2016 (*New Disclosures Required in High-End Residential Real Estate Transactions in Manhattan and Miami)*, nous avions indiqué que le Financial Crimes Enforcement Network (« FinCen ») du Département du Trésor des États-Unis avait mis sur pied un programme temporaire obligeant les compagnies d'assurance-titres à divulguer de nouveaux renseignements. Ce programme fait partie des efforts déployés par FinCen en vue de recueillir des données qui faciliteront les organismes d'application de la loi à lutter contre le blanchiment d'argent dans les villes où les acquisitions d'immeubles luxueux sont devenues de plus en plus courantes. Aux termes de ce programme, les compagnies d'assurance-titres doivent divulguer le nom des personnes physiques cachées derrière les sociétés fictives (y compris les sociétés à responsabilité limitée, les sociétés par actions et les sociétés en nom collectif) qui achètent des immeubles résidentiels luxueux (maisons multifamiliales, condominiums ou unités d'une coopérative) à Manhattan et dans le comté de Miami-Dade sans avoir recours à du financement. Ce programme est entré en vigueur le 1er mars 2016 et devait prendre fin le 27 août 2016.

Le 22 juillet 2016, FinCen a élargi le champ d'application de ce programme de sorte que les obligations de divulgation applicables à Manhattan et au comté de Miami-Dade s'appliquent dorénavant également aux arrondissements de Brooklyn, de Queens, du Bronx et de Staten Island de la ville de New York; aux comtés de San Francisco, de San Diego, de San Mateo et de Santa Clara, en Californie; à la ville de San Antonio, au Texas; et aux comtés de Broward et de Palm Beach, en Floride.

Le programme élargi entrera en vigueur le 28 août 2016 et prendra fin le 23 février 2017, à moins que sa date d'expiration ne soit reportée à nouveau.

Tel qu'il indiqué dans la communication électronique susmentionnée, les compagnies d'assurance-titres doivent divulguer le nom des personnes qui sont ultimement, directement ou indirectement, propriétaire véritable d'une participation ou d'un intérêt bénéficiaire de 25 % ou plus dans les entités qui achètent au comptant des immeubles de plus de 3 millions de dollars américains à Manhattan. Ce seuil est de 1 million de dollars américains pour les achats au comptant d'immeubles dans le comté de Miami-Dade. Des seuils différents s'appliquent à chacun des nouveaux territoires visés par le programme. Il convient de souligner que cette obligation de divulgation ne s'applique qu'aux transactions pour lesquelles aucun financement bancaire n'a été obtenu et dans le cadre desquelles une partie du prix d'achat a été acquitté au moyen d'un instrument monétaire ou de change, notamment un chèque de banque, un chèque certifié, un chèque de voyage ou un mandat bancaire. L'obligation de divulgation ne s'applique pas si le prix d'achat est acquitté entièrement au moyen d'un virement télégraphique ou qu'aucune compagnie d'assurance-titres n'intervient dans le cadre de la transaction.

Ainsi qu'il indiqué dans la communication électronique susmentionnée, le gouvernement fédéral aura accès aux renseignements concernant les propriétaires véritables communiqués à FinCen, mais ces renseignements ne figureront dans aucun registre ou base de données accessible au public.

Veuillez prendre note que nous pourrions ne pas annoncer les changements qui seront apportés au programme, mais nous continuerons de suivre son évolution.

Personnes-ressources : Harry G. Hecking, Peter Glicklich 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.

© 2024 DAVIES WARD PHILLIPS & VINEBERG S.E.N.C.R.L., s.r.l.