

București, 31 mai 2022

ÎN ATENȚIA

Domnului Adrian Cucu
Președinte
Oficiul Național de Prevenire și Combatere a Spălării Banilor

Ref: Recomandările AmCham privind Legea nr. 129/2019 pentru prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului

Stimate domnule Cucu,

În numele membrilor Grupului de lucru pentru piața imobiliară și construcții al Camerei de Comerț Americane în România (AmCham Romania) vă înaintăm prezenta scrisoare cu privire la anumite dispoziții din Legea nr. 129/2019 pentru prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului („**Legea nr. 129/2019**”), a căror interpretabilitate sau aplicare ridică importante probleme practice, cu intenția de a găsi o modalitate optimă și rapidă pentru clarificarea lor.

➤ **Activități de (sub)închiriere desfășurate către alte entități din grupul locatorului**

Un număr foarte mare de societăți închiriază sau subînchiriază spații către alte entități afiliate, parte din același grup de companii cu locatorul.

De exemplu, una din societățile grupului închiriază (în calitate de locatar) un spațiu de birouri pentru activitatea sa și subînchiriază o mica parte (e.g. o cameră) către o societate afiliată pentru sediul social al acesteia din urmă. Această activitate de închiriere este desfășurată cu titlu izolat, în afara activității principale a locatorului și intragrup (și deci nu către terți propriu-zis), de cele mai multe ori într-un proces de optimizare a spațiilor aferente. Având în vedere larga aplicabilitate a celor de mai sus, considerăm că este mai mult decât utilă confirmarea oficială a faptului că locatorul ce desfășoară aceste activități de (sub)închiriere *către alte societăți din grup*, în afara activității principale a locatorului, nu este entitate raportoare în sensul art. 5 alin. (1) lit. g) coroborat cu art. 2 lit. l) punctul 3 din Legea nr. 129/2019, *nefiind un furnizor de servicii pentru fiducii, societăți sau alte entități sau construcții juridice care prestează în calitate de profesionist servicii de punere la dispoziție a sediului social pentru terți*, pentru a asigura o aplicare unitară a prevederilor aferente din Legea nr. 129/2019.

De asemenea, considerăm necesară clarificarea situației în care locatorul desfășoară activități de închiriere către o altă societate din grup ca activitate principală – de exemplu, imobilul este deținut de o societate a cărei activitate principală este deținerea și închirierea de bunuri imobile, și este închiriat către o altă societate „operațională” din grup (e.g. chiriaș a cărui activitate principală este desfășurarea de activități de comercializare sau de producție) prin raportare la eventuala calificare sau nu a locatorului drept entitate raportoare și, în primul caz, de aplicare a unor măsuri simplificate), având în vedere faptul ca activitatea de închiriere este limitată la închirierea către o altă societate din același grup de companii (și nu către un terț propriu-zis), iar scopul nu este „*punere la dispoziție a sediului social pentru terți*” *per se*, ci efectiv închirierea spațiului/imobilului aferent pentru desfășurarea efectivă de către chiriaș a unei activități economice în spațiul respectiv.

➤ **Clasificarea ca "persoană expusă public"**

Conform articolului 3 din Legea nr. 129/2019: „(1) În sensul prezentei legi, persoane expuse public sunt persoanele fizice care exercită sau au exercitat funcții publice importante. (2) În sensul prezentei legi, prin funcții publice importante se înțelege: a) șefi de stat, șefi de guvern, miniștri și miniștri adjuncți sau secretari de stat; [...] f) ambasadori, însărcinați cu afaceri și *ofițeri superiori în forțele armate*; [...]. (5) Persoanele *cunoscute* ca asociați apropiați ai persoanelor expuse public sunt: a) persoanele fizice *cunoscute* ca fiind beneficiarii reali ai unei persoane juridice, ai unei entități fără personalitate juridică ori ai unei construcții juridice similare acestora împreună cu oricare dintre persoanele prevăzute la alin. (2) sau ca având orice *altă relație de afaceri strânsă* cu o astfel de persoană; b) persoanele fizice care sunt singurii beneficiari reali ai unei persoane juridice, ai unei entități fără personalitate juridică ori ai unei construcții juridice similare acestora, *cunoscute ca fiind înființate în beneficiul de facto* al uneia dintre persoanele prevăzute la alin. (2).”

Identificarea persoanelor ce pot fi încadrate în categoriile indicate de lege relevă multiple dificultăți în practică, inclusiv în ceea ce privește categoriile de mai jos:

- *ofițeri superiori în forțele armate* – având în vedere faptul că nu există o listă sau un alt registru public cu privire la persoanele ce îndeplinesc sau au îndeplinit astfel de funcții;
- alineatul (5) literele a) și b) din Legea 129/2019 se referă la persoane "*cunoscute*" ca *beneficiari reali* sau având *altă relație de afaceri strânsă* sau entități *cunoscute ca fiind înființate în beneficiul de facto* al uneia dintre persoanele prevăzute la alin. (2); în practică, verificarea acestor condiții nu este cu adevărat posibilă, persoana desemnată cu responsabilități în aplicarea Legii 129/2019 neavând la dispoziție criterii sau registre clare care să permită o astfel de verificare.

Cele două aspecte subliniate mai sus ridică probleme semnificative pentru persoanele desemnate și fac dificilă completarea declarației de persoane expuse public chiar și pentru un client obișnuit, fiind necesară implementarea unui ghid sau a altor modalități mai exacte de definire a termenilor aferenți sau de verificare a încadrării unei persoane în categoriile sus-menționate.

➤ **Actualizarea / Adaptarea aplicației și a formularelor de raportare online**

Având în vedere diversitatea de entități raportoare și particularitățile fiecăreia dintre acestea, în practică sunt întâlnite multiple dificultăți în completarea anumitor câmpuri din formularele aferente având în vedere faptul că acestea nu sunt circumstanțiate particularităților diferitelor entități raportoare, dar trebuie completate în mod obligatoriu (chiar dacă informațiile respective nu sunt la momentul raportării disponibile ori nu sunt adaptate la situația particulară a (noilor) entități raportoare).

În acest sens, considerăm că este necesară: (a) adaptarea formularelor de raportare și a manualului aferent pentru a lua în considerare particularitățile fiecărei categorii de entități raportoare și (b) organizarea de training-uri și publicarea de ghiduri specifice privind completarea acestor formulare de către noile entități.

Având în vedere toate aspectele neclare subliniate mai sus, considerăm imperios necesară implicarea activă a instituției pe care o reprezentați în acțiuni și proiecte pentru clarificarea acestor aspecte legislative, precum și în direcția organizării de traininguri și ghiduri, pe care le considerăm esențiale pentru buna aplicare a Legii 129/2019.

Pentru a discuta prioritățile dumneavoastră și ale mediului de afaceri, precum și maniera concretă în care AmCham poate vă poate sprijini, vă rugăm să ne acordați o întâlnire cu reprezentanți ai Grupului de lucru pentru piața imobiliară și construcții al AmCham în funcție de disponibilitatea dumneavoastră, în perioada care urmează.

Vă rugăm să contactați pe abordarea constructivă și pe sprijinul AmCham în avansarea obiectivelor prioritare care se regăsesc atât pe agenda autorităților publice, cât și a mediului privat.

Cu apreciere,

Mihaela Poșircă

Președinte Comitet Real Estate & Construcții
AmCham România