



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Direction de l'enregistrement,
des domaines et de la TVA

Service Criminalité financière

NEWSLETTER « LBC/FT¹ »

Secteur Immobilier

-Août 2021-

Dans le cadre d'une mission de prévention et de sensibilisation à l'égard des professionnels du secteur immobilier, tombant sous le champ de supervision de l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA en matière « LBC/FT », la présente Newsletter a notamment pour objectif d'informer et d'éclairer les professionnels du secteur immobilier quant à leurs obligations légales en matière « LBC/FT ».

1. Les professionnels du secteur immobilier soumis à la loi « LBC/FT »

La loi modifiée du 12 novembre 2004 relative à la lutte contre le blanchiment et contre le financement du terrorisme (loi « LBC/FT ») dispose en son article 2 (1) (**10, 10bis**) que les **agents immobiliers** ainsi que les **promoteurs immobiliers** sont soumis aux obligations professionnelles applicables en la matière :

- **Les agents immobiliers**, lorsqu'ils agissent en qualité d'intermédiaire établis ou agissant au Luxembourg, y compris dans le cadre d'une location de biens immeubles, mais uniquement en ce qui concerne les transactions pour lesquelles le loyer mensuel est d'un montant égal ou supérieur à 10.000.- EUR.
- **Les promoteurs immobiliers²**, établis ou agissant au Luxembourg, sont depuis l'entrée en vigueur de la loi du 25 mars 2020 visés par les obligations découlant de la loi LBC/FT, y compris lorsqu'ils sont en leur qualité d'intermédiaire impliqués dans des opérations d'achat ou de vente de biens immeubles.

¹ Lutte contre le blanchiment et contre le financement du terrorisme.

² Définition au sens de la loi du 2 septembre 2011 : activité commerciale consistant à s'obliger envers le maître d'un ouvrage, à faire procéder à la réalisation d'un programme de construction d'un bien immobilier ou à procéder ou à faire procéder, à tout ou partie des opérations juridiques, administratives ou financières concourant au même objet.

! INFO ! : Les promoteurs immobiliers vont prochainement faire l'objet d'une campagne sous la dénomination de « **AED – Questionnaire anti-blanchiment** », ceci en vue d'évaluer et de contrôler leur conformité aux obligations professionnelles en la matière.

2. Les obligations professionnelles en matière LBC/FT « LES TROIS PILIERS »

En vertu de la loi LBC/FT, les professionnels sont tenus de respecter les obligations professionnelles suivantes :



3. Précision apportée par la loi du 25 février 2021 relative à l'obligation de vigilance en cas de transaction immobilière

Il y a lieu de souligner que depuis l'entrée en vigueur de la **loi du 25 février 2021** portant modification de la loi LBC/FT³, il est précisé que les professionnels du secteur immobilier sont, dans le cas d'une transaction immobilière, **obligés d'appliquer des mesures de vigilance** à l'égard de leur clientèle aussi bien vis-à-vis des **acquéreurs que des vendeurs** du bien immobilier.

³ Article 3 (2) dernier paragraphe