FAQ – Attività di consulenza

Gli organismi di autodisciplina OAD FSA/FSN, ARIF, PolyReg, OAD Fiduciari|Suisse, VQF, SO-FIT e OAD-ASA hanno elaborato congiuntamente, in coordinamento con la Segreteria di Stato per le questioni finanziarie internazionali (SFI), le risposte alle domande seguenti, quale ausilio interpretativo. Le risposte hanno valore orientativo e non sono giuridicamente vincolanti; rispecchiano tuttavia il parere delle organizzazioni coinvolte. La FINMA ha partecipato alle discussioni e potrebbe aderire in un secondo momento a tali prese di posizione.

Indice

I. Assoggettamento dell'attività di consulenza 2
II. Enti giuridici non operativi, holding, società di sede 3
III. Domiciliazione, messa a disposizione di una sede, coworking 4
IV. Attività immobiliari: mediazione, amministrazione, promozione, PPP 5
V. Eccezioni di cui all'art. 2 cpv. 4ter LRD 6
VI. Carattere professionale e valori soglia di cui all'art. 12*f* ORD 8
VII. Diritto transitorio, affiliazione a un OAD e inizio dell'assoggettamento 8

I. Assoggettamento dell'attività di consulenza

1. Come va qualificato il ruolo di semplice intermediario nel finanziamento immobiliare?

La pubblicazione di offerte nel settore immobiliare non è assoggettata alla LRD. Gli obblighi previsti dalla LRD si applicano soltanto se l'attività presenta un nesso sufficiente con un negozio concreto. La persona interessata deve quindi chiedersi: a partire da quando la sua attività contribuisce in modo sufficientemente causale alla conclusione di un contratto di compravendita di un fondo?

2. L'intermediazione di ipoteche costituisce un'attività di consulenza?

Per rispondere alla domanda 2 vale lo stesso principio della domanda 1.

3. L'attività di due diligence senza ulteriore consulenza è esclusa dal campo d'applicazione dell'attività di consulenza, sia nel caso di acquisti di fondi sia in relazione a enti giuridici non operativi?

Le attività di due diligence svolte da un fornitore di servizi esterno che non è altrimenti coinvolto nella transazione da effettuare non sono assoggettate.

4. Una società di revisione che svolge mandati di consulenza nell'ambito di una fusione o di una due diligence riguardante società operative è assoggettata alla LRD se l'ente giuridico assuntore o il nuovo ente giuridico ha sede all'estero?

È esclusa unicamente l'attività di revisione e di audit di cui all'art. 2 cpv. 4bis LRD. Se la società di revisione fornisce inoltre prestazioni di consulenza, queste sono assoggettate. Ai fini dell'art. 2 cpv. 3bis lett. b LRD è irrilevante se l'ente giuridico con sede all'estero svolga o meno un'attività operativa.

5. Come va qualificata la semplice tenuta della contabilità di enti giuridici non operativi?

L'art. 2 cpv. 3bis lett. c LRD si riferisce alle attività nell'ambito delle quali il fornitore di servizi contabili prepara, struttura o amministra gli affari dell'ente giuridico non operativo. È determinante che il fornitore di servizi, mediante la sua consulenza, possa influire sull'organizzazione, sulla gestione e sull'assetto della società, ad esempio strutturandola, compiendo negozi in relazione con transazioni, nominandone gli organi o definendone le competenze. Non vi rientra la funzione di organo vera e propria (ad es. membro del consiglio d'amministrazione o gerente), che è già considerata intermediazione finanziaria. Per contro, la semplice tenuta della contabilità senza consulenza in merito all'organizzazione, alla gestione o all'assetto della società (tenuta ordinaria della contabilità, allestimento del conto annuale ecc.) non è contemplata, nella misura in cui si limita alla registrazione di operazioni già effettuate o a lievi adeguamenti e rettifiche di natura tecnica nella registrazione di operazioni non ancora ultimate.

6. La consulenza fornita a persone fisiche in materia di 2° pilastro è assoggettata?

L'assoggettamento presuppone un nesso con la vendita di un fondo o con un ente giuridico. In assenza di tale nesso non vi è assoggettamento. Lo stesso vale per il 3° pilastro.

7. Un esecutore testamentario può essere assoggettato in qualità di consulente e, in caso affermativo, in quali casi?

L'esecutore testamentario non è assoggettato se svolge attività nell'ambito dell'esecuzione del suo mandato e sotto vigilanza statale.

II. Enti giuridici non operativi, holding, società di sede

8. Qual è la definizione dell'ente giuridico non operativo?

In linea di principio, la definizione di ente giuridico non operativo corrisponde a quella di società di sede ai sensi dell'art. 2 lett. a ORD-FINMA e dell'art. 6 cpv. 2 e 3 ORD.

9. Una società holding costituisce una società operativa o un ente giuridico non operativo ai sensi dell'art. 2*a* cpv. 6 LRD? Il carattere operativo o meno delle società da essa detenute influisce su tale qualifica?

Cfr. domanda 8: per stabilire se una holding debba essere considerata operativa o non operativa si applica la prassi attuale relativa alla LRD e all'ORD-FINMA. Ciò significa che una holding è considerata operativa se detiene, direttamente o indirettamente, la maggioranza delle partecipazioni in una o più società con attività operative nell'intento di accorparle, mediante la maggioranza di voti o in altro modo, sotto un'unica direzione. Occorre inoltre che il suo scopo non consista principalmente nell'amministrare il patrimonio di terzi e che essa eserciti effettivamente le sue facoltà di direzione e controllo (cfr. art. 2 lett. a ORD-FINMA).

10. Come vanno qualificati i fondi di private equity che detengono enti giuridici operativi? Questi fondi possono essere considerati operativi?

Si può rinviare ai principi applicabili alle società di sede e alle holding.

11. **Come va inteso l'art. 2 cpv. 3bis LRD per quanto riguarda gli enti giuridici con sede all'estero: il carattere operativo o non operativo dell'ente è determinante?**

Il carattere operativo o non operativo dell'ente non è determinante.

12. Un ente giuridico operativo diventa un ente giuridico non operativo a seguito della sua liquidazione?

In linea di principio la liquidazione non dovrebbe modificare la qualifica dell'attività svolta fino a quel momento dall'ente giuridico. Un ente giuridico che prima della liquidazione svolgeva un'attività operativa rimane pertanto un ente giuridico operativo.

III. Domiciliazione, messa a disposizione di una sede, coworking

13. Che cosa significa concretamente la messa a disposizione di indirizzi o locali?

La semplice locazione di locali a una società sulla base di un contratto di locazione non è assoggettata se la società vi svolge un'attività effettiva. La presenza di collaboratori, di un segretariato o di altre attività legate all'operatività della società costituisce un indizio di tale attività effettiva.

Per contro, la messa a disposizione di locali, compresa la loro locazione, è assoggettata se la società non vi svolge alcuna attività effettiva. Possono indicare una tale domiciliazione la fornitura di servizi supplementari, come la ricezione o l'inoltro della posta, oppure l'utilizzo dello stesso indirizzo come sede da parte di più società.

14. La locazione di tali locali è assoggettata?

In linea di principio no, purché vi sia un'attività effettiva. Per il resto si applicano i principi della domanda 13.

15. Come va qualificata la messa a disposizione di spazi di coworking quando il gestore fornisce anche l'indirizzo che funge da sede iscritta nel registro di commercio?

La messa a disposizione di spazi di coworking può essere assoggettata a seconda di come è organizzata. Si possono distinguere i principi seguenti:

- *Postazione di lavoro temporanea: la messa a disposizione di una postazione di lavoro non è assoggettata se il contratto di locazione ha una durata massima di sei mesi;*

- *Postazione di lavoro fissa: la locazione di uno spazio determinato, anche di dimensioni ridotte, dal quale una società svolge la propria attività effettiva non è assoggettata (cfr. domande 13 e 14);*

- *Postazione di lavoro assegnata in base alla disponibilità e abbinata a servizi supplementari: la messa a disposizione di una postazione di lavoro assegnata dal fornitore è di norma assoggettata se è abbinata alla messa a disposizione di un indirizzo c/o presso tale fornitore.*

16. Come va valutato il caso di una società fiduciaria che dirige una fondazione, ne tiene la contabilità, delega due amministratori nel consiglio di fondazione e le mette a disposizione la propria sede?

L'organo di una società di sede è un intermediario finanziario e in quanto tale è assoggettato alla LRD. Se la fondazione non è una società di sede (ad es. perché è di utilità pubblica), la società fiduciaria è assoggettata alla LRD in qualità di consulente, poiché mette a disposizione della fondazione la propria sede.

IV. Attività immobiliari: mediazione, amministrazione, promozione, PPP

17. L'attività di mediatore immobiliare è assoggettata?

L'attività di mediatore può essere assoggettata a seconda dell'attività concretamente svolta. La semplice pubblicazione di offerte su un portale che gli acquirenti interessati possono consultare non è assoggettata. Se il mediatore offre ulteriori servizi, occorre valutare se il suo contributo sia causale per la transazione immobiliare (cfr. domande 1 e 2).

18. A partire da quando la condizione della dichiarazione di volontà di concludere un contratto di compravendita è adempiuta ai sensi dell'art. 12*e* cpv. 3 ORD?

L'attività di mediazione immobiliare è assoggettata a partire dal momento in cui entrambe le parti hanno dichiarato la volontà di concludere un contratto di compravendita. Le parti del contratto di compravendita sono così identificabili per il mediatore. Gli obblighi di diligenza devono essere adempiuti prima della firma dell'atto pubblico dinanzi al notaio (cfr. rapporto esplicativo OTPG, commento all'art. 12e ORD). Il mediatore identifica il proprio cliente. Se rappresenta entrambe le parti, gli obblighi di diligenza vanno adempiuti nei confronti di entrambe.

19. L'amministrazione di una proprietà per piani, compresa la gestione del fondo di rinnovamento, è assoggettata se l'amministratore non partecipa alla vendita? E se partecipa al processo di vendita?

La semplice amministrazione di una proprietà per piani, compresa la gestione di un fondo di rinnovamento, non è assoggettata, purché l'amministratore non partecipi alla vendita. Nel settore immobiliare, la regolamentazione riguarda la compravendita di fondi e non l'amministrazione immobiliare in quanto tale. Se invece l'amministratore partecipa al processo di vendita, è assoggettato.

20. La comunione dei comproprietari per piani costituisce un ente giuridico non operativo ai sensi dell'art. 2*a* cpv. 6 LRD?

La comunione dei comproprietari per piani non costituisce un ente giuridico non operativo ai sensi dell'art. 2a cpv. 6 LRD.

21. L'attività di un amministratore immobiliare incaricato dal committente, che coordina il processo di vendita, stabilisce i contratti di compravendita e incassa tasse di prenotazione senza incassare il prezzo di vendita, è assoggettata?

L'attività è assoggettata, poiché l'amministratore partecipa al processo di vendita. La riscossione di tasse di prenotazione può costituire un indizio in tal senso.

22. Un professionista del settore immobiliare che si assicura un terreno e struttura un'operazione prima dell'ingresso di altri investitori, mantenendo egli stesso una partecipazione al progetto, è considerato operare per conto proprio o anche per conto di terzi ai sensi dell'art. 2 cpv. 3bis LRD?

Occorre distinguere. Se il professionista del settore immobiliare si assicura un fondo e stabilisce poi le condizioni alle quali altri investitori possono entrare nel progetto, senza margine di trattativa («take it or leave it»), opera per conto proprio. In tal caso non è assoggettato in qualità di consulente. Se invece le condizioni di ingresso sono negoziate o se opera fin dall'inizio per un consorzio o per terzi, opera anche per conto di terzi ed è assoggettato.

V. Eccezioni di cui all'art. 2 cpv. 4ter LRD

23. La frase introduttiva dell'art. 2 cpv. 4ter LRD modifica anche la prassi di assoggettamento applicabile agli intermediari finanziari?

La frase introduttiva dell'art. 2 cpv. 4ter LRD non modifica la prassi di assoggettamento degli intermediari finanziari. Secondo l'interpretazione storica, la disposizione è stata introdotta nell'ambito dell'estensione della LRD ai consulenti. Dai materiali legislativi non risulta che il legislatore intendesse modificare la prassi di assoggettamento degli intermediari finanziari. Secondo l'interpretazione teleologica, la disposizione mira a stabilire un catalogo di eccezioni per attività di consulenza di per sé assoggettate.

Il fatto che gli intermediari finanziari non siano interessati è confermato, ad esempio, dalla lettera b, che esclude le transazioni di valore inferiore a 5 milioni di franchi, nella misura in cui il prezzo d'acquisto sia versato e ricevuto esclusivamente per il tramite di banche o di altri intermediari finanziari sottoposti alla legge. Il legislatore presuppone quindi che gli obblighi di questi ultimi permangano invariati.

24. L'assoggettamento presuppone il trasferimento di una partecipazione di maggioranza in una società immobiliare, mentre la vendita di una partecipazione di minoranza non è contemplata?

L'assoggettamento presuppone il trasferimento di una partecipazione di maggioranza; la vendita di una partecipazione di minoranza non è contemplata (cfr. rapporto esplicativo OTPG, commento all'art. 12e ORD).

25. Cosa si intende per acquisto in Svizzera di un immobile ad uso abitativo proprio o di un immobile ad uso abitativo che serva da immobile sostitutivo (art. 2 cpv. 4ter lett. c LRD)?

Per questa domanda si può rinviare all'art. 12 LAID. Il criterio determinante è se l'imposizione dell'utile da sostanza immobiliare possa essere differita in caso di alienazione del fondo precedente. Secondo l'art. 12 cpv. 3 lett. e LAID, ciò avviene quando un'abitazione che ha servito durevolmente ed esclusivamente all'uso personale dell'alienante viene venduta e il ricavo così ottenuto è destinato entro un congruo termine all'acquisto di un'abitazione sostitutiva in Svizzera adibita al medesimo scopo. In caso di acquisto di una simile abitazione sostitutiva si applica l'eccezione. Diverso è il caso, ad esempio, di un'abitazione di vacanza che non è utilizzata in modo duraturo ed esclusivo dal proprietario. Se l'imposizione dell'utile da sostanza immobiliare non può essere differita, l'attività è assoggettata.

26. Una residenza secondaria non locata è considerata un'abitazione ad uso proprio?

Si può rinviare alle spiegazioni relative alla domanda 25. Un'abitazione secondaria che non è locata e che non è neppure utilizzata in modo duraturo ed esclusivo dal proprietario non costituisce un'abitazione ad uso proprio.

27. L'eccezione di cui all'art. 2 cpv. 4ter lett. c LRD si applica anche al promotore che vende l'abitazione e ai professionisti che operano per suo conto?

L'eccezione di cui all'art. 2 cpv. 4ter lett. c LRD non è applicabile al promotore che vende l'abitazione né ai professionisti che operano per suo conto. Si applica la regola generale relativa ai fondi a uso abitativo proprio.

28. Nell'ambito di una promozione immobiliare in proprietà per piani, la soglia di CHF 5 milioni va valutata per ogni singola vendita di un'unità o in relazione all'operazione di promozione nel suo complesso?

Occorre tenere conto di come è strutturato il progetto e dell'oggetto della transazione. In linea di principio, ogni vendita è considerata separatamente se il promotore mette in vendita unità distinte, ciascuna oggetto di un contratto di compravendita. È fatto salvo il caso in cui la vendita di più unità è abbinata (ad es. vendita simultanea allo stesso acquirente o vendite successive di più unità allo stesso acquirente allo scopo di eludere le soglie legali).

29. L'attività di consulenza fornita nell'ambito di una divisione dell'eredità riguardante una società immobiliare è assoggettata alla LRD, anche se tale società va qualificata come non operativa? Occorre distinguere a seconda che le quote siano attribuite a un erede o cedute a un terzo?

Se l'esecutore testamentario agisce nell'ambito del suo mandato, l'attività è esclusa. Se l'attività va oltre, è assoggettata (cfr. domanda 7).

Per quanto riguarda la divisione dell'eredità stessa, occorre distinguere a seconda che le quote siano attribuite all'interno della famiglia o vendute a un terzo. Se l'attribuzione avviene all'interno della famiglia, l'attività non è assoggettata in virtù dell'art. 2 cpv. 4ter lett. a LRD. Se invece le quote sono vendute a un terzo e in tale contesto è fornita un'attività di consulenza, quest'ultima è assoggettata.

30. I consulenti devono tenere un dossier LRD per tutti i loro clienti o soltanto per quelli ai quali non si applicano le eccezioni di cui all'art. 2 cpv. 4ter LRD?

Per i clienti ai quali si applicano le eccezioni di cui all'art. 2 cpv. 4ter LRD non deve, in linea di principio, essere tenuto alcun dossier che documenti il rispetto degli obblighi di diligenza.

VI. Carattere professionale e valori soglia di cui all'art. 12*f* ORD

31. Il carattere professionale va valutato in relazione alla persona o al singolo mandato?

Il carattere professionale va valutato in relazione alla persona del consulente, come per gli intermediari finanziari.

32. Se una persona svolge sia un'attività di intermediario finanziario sia un'attività di consulente ai sensi della LRD, la soglia di CHF 50'000 determinante per il carattere professionale va valutata separatamente per ciascuna delle due attività?

Si tratta di due attività distinte, che in linea di principio vanno valutate separatamente.

VII. Diritto transitorio, affiliazione a un OAD e inizio dell'assoggettamento

33. Quali obblighi incombono ai consulenti che hanno iniziato la loro attività di consulenza prima del 1° ottobre 2026 e che hanno già raggiunto le soglie del carattere professionale prima di tale data?

Chiunque al 1° ottobre 2026 svolga a titolo professionale un'attività di consulenza deve rispettare gli obblighi di diligenza a partire dal 1° ottobre 2026. Ha tempo fino al 1° dicembre 2026 per presentare una richiesta di affiliazione. Dal 1° ottobre 2026 e fino alla decisione sulla sua affiliazione, può proseguire la sua attività di consulenza soltanto nell'ambito delle relazioni d'affari esistenti. L'attività di consulenza qui considerata è quella di cui all'art. 2 cpv. 3bis o 3ter LRD, tenuto conto delle eccezioni previste dall'art. 2 cpv. 4ter LRD. In altre parole, nel periodo tra il 1° ottobre 2026 e la decisione sull'affiliazione, il consulente può:

- *continuare a fornire consulenza alla clientela esistente e accettare da quest'ultima mandati per nuove operazioni e prestazioni;*
- *accettare mandati di nuovi clienti per operazioni o prestazioni escluse dal campo d'applicazione della LRD (cfr. art. 2 cpv. 4ter LRD), benché si tratti in linea di principio di attività assoggettate.*

34. Se una soglia è raggiunta dopo il 1° ottobre 2026, decorre il termine generale di due mesi per l'obbligo di affiliazione. Un consulente in questa situazione può accettare nuovi mandati durante tale termine?

Il consulente è assoggettato soltanto a partire dal momento in cui esercita la sua attività a titolo professionale. I valori soglia di cui all'art. 12f ORD vanno calcolati sull'anno civile determinante. Non appena ha presentato la richiesta di affiliazione, si applicano i principi della domanda 33.