



Newsletter - Septembre 2026

NOUVELLE LBA : QUELS PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER SERONT CONCERNÉS DÈS LE 1^{ER} OCTOBRE 2026 ?

Le 1^{er} octobre 2026 entrera en vigueur un important dispositif fédéral destiné à renforcer la transparence des personnes morales et la lutte contre le blanchiment d'argent. Si les nouvelles obligations issues de la LTPM sont relativement faciles à identifier, la révision de la LBA soulève plusieurs questions pour les professionnels de l'immobilier. Tour d'horizon des principales nouveautés et des interrogations qu'elles soulèvent.

CONTEXTE

Le dispositif qui entrera en vigueur le 1^{er} octobre 2026 repose sur deux volets complémentaires : la nouvelle Loi sur la transparence des personnes morales (LTPM) et la révision de la Loi sur le blanchiment d'argent (LBA).

Si la LTPM instaure principalement de nouvelles obligations de transparence, la LBA élargit le cercle des personnes assujetties à la loi en introduisant une nouvelle catégorie : les conseillers. Cette évolution est susceptible de concerner certains professionnels de l'immobilier, tels que les promoteurs, administrateurs de sociétés immobilières, courtiers ou autres intervenants participant à la structuration de transactions immobilières.

1. CE QUI CHANGE AU 1^{ER} OCTOBRE 2026

Bien qu'elles poursuivent un objectif commun de renforcement de la transparence et de la lutte contre le blanchiment d'argent, la LTPM et la LBA révisée répondent à des logiques différentes.

LTPM : renforcement de la transparence des personnes morales

La LTPM crée un registre fédéral des ayants droit économiques destiné à identifier les personnes physiques qui contrôlent effectivement les sociétés concernées.

Est réputée ayant droit économique toute personne physique qui contrôle, en dernier lieu, une société, notamment en détenant, directement ou indirectement, seule ou de concert avec des tiers, au moins 25 % du capital ou des droits de vote, ou en exerçant le contrôle de la société d'une autre manière (art. 4 LTPM). À défaut d'une telle personne, le membre le plus haut placé de l'organe de direction est réputé être l'ayant droit économique.

La LTPM s'applique notamment aux SA, Sàrl et sociétés coopératives suisses (art. 2 LTPM). La loi prévoit toutefois certaines exceptions, notamment pour les sociétés cotées en bourse et certaines entités déjà soumises à des exigences particulières de transparence ou de surveillance (art. 3 LTPM). La LTPM ne s'applique pas aux fondations associations et sociétés de personnes.

Les principales obligations consistent à :

- identifier les ayants droit économiques ;
- collecter et conserver les informations prévues par la loi ;
- annoncer ces informations au registre fédéral de transparence ;
- annoncer toute modification dans les délais légaux.

La plateforme électronique du registre sera disponible dès le 1^{er} octobre 2026. Les entreprises concernées peuvent d'ores et déjà créer leur compte sur EasyGov, afin d'anticiper les démarches à effectuer lors de l'ouverture du registre :

<https://www.easygov.swiss/easygov/#/fr/public/informations-generales/centre-d-information/enregistrement-utilisateur>

Les sociétés existantes bénéficieront toutefois de délais transitoires pour procéder à leur première annonce. Selon leur forme et leur régime de révision, ceux-ci s'échelonneront en principe entre trois et six mois à compter de l'entrée en vigueur de la LTPM, sous réserve notamment du régime particulier applicable lorsque tous les ayants droit économiques sont déjà inscrits au registre du commerce (art. 51 LTPM).

LBA : une nouvelle catégorie de personnes assujetties

La seconde nouveauté est plus significative pour les professionnels de l'immobilier. La LBA introduit une nouvelle catégorie de personnes assujetties : les conseillers (art. 2 al. 3bis LBA).

Sont notamment visées les personnes physiques ou morales qui, à titre professionnel, participent pour le compte de tiers à des transactions financières, y compris l'organisation de fonds, en relation avec certaines opérations juridiques, notamment la vente ou l'achat d'immeubles ou encore la création, la gestion ou l'administration de certaines entités juridiques non opérationnelles.

Les personnes répondant à cette définition seront soumises aux obligations prévues par la LBA, notamment à l'affiliation à un organisme d'autorégulation (OAR), ainsi qu'à des obligations d'identification, de vérification, de documentation et d'organisation.

Les professionnels qui exercent déjà une activité de conseiller lors de l'entrée en vigueur de la réforme devront respecter les obligations de diligence dès le 1^{er} octobre 2026 et déposer leur demande d'affiliation à un OAR avant le 1^{er} décembre 2026.

À première vue, cette extension du champ d'application pourrait laisser penser que la plupart des professionnels de l'immobilier sont désormais concernés. La réalité est toutefois plus nuancée.

2. LES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER SONT-ILS RÉELLEMENT CONCERNÉS ?

La réponse à cette question dépend de la réalisation concrète des conditions d'assujettissement prévues à l'art. 2 al. 3bis LBA.

En effet, la loi ne soumet pas l'ensemble des professionnels de l'immobilier. Elle vise les personnes physiques ou morales qui, à titre professionnel, participent pour le compte de tiers à des transactions financières, y compris l'organisation de fonds, en relation avec les opérations juridiques suivantes :

- la vente ou l'achat d'un immeuble ;
- la création ou la fondation d'une entité juridique non opérationnelle ;
- la gestion ou l'administration d'une entité juridique non opérationnelle ;
- les apports et distributions d'une entité juridique non opérationnelle ;
- la vente ou l'achat d'une entité juridique lorsque cette opération intervient au travers d'une entité juridique non opérationnelle.

Il ne suffit donc pas que le professionnel intervienne dans l'une des opérations juridiques énumérées par la loi : son activité doit également participer à une transaction financière, être exercée pour le compte de tiers et revêtir un caractère professionnel.

Ces différentes conditions sont précisées par l'OBA. La participation comprend ainsi tout conseil contribuant de manière causale à une opération juridique en relation avec une transaction financière (art. 12d OBA), tandis que le caractère professionnel de l'activité est déterminé au moyen de plusieurs critères et seuils (art. 12f OBA).

La loi prévoit toutefois plusieurs exceptions à cet assujettissement, notamment pour certaines opérations présentant un risque limité ainsi que pour les activités d'organe exercées au sein d'entités juridiques opérationnelles ayant leur siège en Suisse (art. 2 al. 4ter LBA).

Ainsi, le seul fait d'exercer une activité dans le secteur immobilier ne suffit pas à entraîner un assujettissement à la LBA. Celui-ci dépend de la nature exacte des prestations fournies et de la réalisation des conditions prévues par la loi.

Différents acteurs du secteur immobilier sont néanmoins susceptibles d'être concernés, notamment les promoteurs, courtiers, administrateurs de sociétés immobilières ou encore les sociétés intervenant dans la structuration d'opérations immobilières.

3. UNE RÉFORME QUI SOULÈVE ENCORE PLUSIEURS QUESTIONS D'INTERPRÉTATION

Si les obligations découlant de la LTPM apparaissent relativement claires, il en va différemment de la nouvelle catégorie des conseillers introduite par la LBA.

En effet, les critères d'assujettissement reposent sur plusieurs notions nouvelles qui n'ont, à ce jour, pas encore été précisées par la jurisprudence ou la pratique. Leur interprétation sera déterminante pour savoir si certains professionnels de l'immobilier sont effectivement soumis à la LBA.

Parmi ces notions, les trois suivantes méritent une attention particulière.

Agir « pour le compte de tiers »

La première question concerne la notion d'activité exercée « pour le compte de tiers ».

La loi ne définit pas précisément cette notion. Or, dans le cadre d'une promotion immobilière, il n'est pas toujours évident de déterminer si une personne ou une société agit exclusivement pour son propre compte ou également pour le compte de tiers.

La question pourrait notamment se poser lorsqu'un professionnel sécurise un terrain, structure une opération immobilière et organise son financement avant l'entrée d'investisseurs, tout en conservant un intérêt dans le projet. Dans une telle configuration, agit-il uniquement pour son propre compte ou également pour le compte de tiers ?

Les entités juridiques non opérationnelles

La LBA vise également les personnes qui créent, administrent ou gèrent des entités juridiques non opérationnelles. Elle définit ces dernières comme celles qui n'ont pas été fondées ou gérées dans le but d'exploiter ou de soutenir les activités opérationnelles d'une entreprise ou d'un groupe, en particulier les sociétés de domicile (art. 2a al. 6 LBA).

Cette définition ne permettra toutefois pas toujours de tracer facilement la frontière en pratique. Certaines sociétés immobilières n'exercent qu'une activité très limitée sur le plan opérationnel, tout en participant aux décisions stratégiques du groupe ou du projet immobilier concerné.

La qualification de telles sociétés comme entités juridiques non opérationnelles au sens de la LBA peut dès lors s'avérer délicate.

Le seuil de CHF 5 millions

Enfin, la LBA exclut notamment de son champ d'application les transferts d'immeubles d'une valeur inférieure à CHF 5 millions, pour autant que le prix d'achat soit versé et reçu exclusivement par l'intermédiaire d'établissements soumis à la LBA (art. 2 al. 4ter let. b LBA).

La manière d'apprécier ce seuil dans le cadre d'une promotion immobilière en PPE n'est toutefois pas expressément réglée. La question se pose notamment de savoir si plusieurs ventes de lots intervenant dans le cadre d'une même promotion doivent être appréciées séparément ou au regard de l'opération immobilière dans son ensemble. À notre sens, une appréciation globale de l'opération peut se défendre au regard de la finalité de la réglementation, mais cette interprétation devra être confirmée par la pratique.

Ces questions ne sont pas purement théoriques. Leur interprétation déterminera, dans de nombreuses situations, l'assujettissement ou non des professionnels concernés à la nouvelle réglementation.

4. LES QUESTIONS QUE LES PROFESSIONNELS DEVRAIENT DÉJÀ SE POSER

Dans ce contexte, les professionnels de l'immobilier ont intérêt à examiner dès à présent leurs activités et leur organisation afin d'identifier les situations susceptibles d'être concernées par la réforme. Plusieurs questions peuvent notamment se poser :

- Les activités exercées sont-elles susceptibles de relever de la nouvelle notion de conseiller introduite par la LBA ?
- Certaines prestations sont-elles fournies pour le compte de tiers ou exclusivement pour son propre compte ?
- L'activité concernée est-elle exercée à titre professionnel au regard des critères et seuils fixés par l'OBA ?
- Les structures juridiques utilisées dans le cadre des opérations immobilières pourraient-elles être qualifiées d'entités juridiques non opérationnelles ?
- Au sein d'une même opération, quels sont les différents acteurs intervenant dans la structuration, le financement ou l'administration et lesquels sont susceptibles d'être assujettis ?
- Les procédures internes permettent-elles déjà de satisfaire aux nouvelles obligations découlant de la LTPM, notamment en matière d'identification, de conservation et d'annonce des ayants droit économiques ?

Selon les situations, cette analyse pourra conduire à adapter les procédures internes, à préparer une éventuelle affiliation à un OAR ou, lorsque l'assujettissement demeure incertain, à solliciter un avis spécialisé.

CONCLUSION

Pour les professionnels de l'immobilier, l'enjeu est double : déterminer si leurs activités relèvent de la nouvelle catégorie des conseillers introduite par la LBA et, le cas échéant, mettre en œuvre les obligations qui en découlent, notamment en matière de diligence, d'organisation interne et d'affiliation à un OAR.

Plusieurs notions essentielles demeurent toutefois ouvertes et devront encore être précisées par la pratique. Compte tenu de ces incertitudes et des sanctions encourues en cas de violation, une approche prudente s'impose. En présence d'un doute sérieux quant à l'assujettissement d'une activité, il nous paraît préférable de la considérer comme soumise à la LBA jusqu'à ce que la question puisse être clarifiée.

Les sanctions peuvent être importantes : outre les sanctions pénales, l'exclusion de l'OAR peut empêcher la poursuite de l'activité de conseiller tant qu'une nouvelle affiliation n'est pas obtenue.

Il convient donc d'analyser dès à présent les activités effectivement exercées et les structures mises en place afin d'anticiper l'entrée en vigueur de la réforme et, le cas échéant, de prendre en temps utile les mesures nécessaires.



Philippe Angelozzi

Avocat
MSc en gestion d'entreprise (HEC)
✉ philippe.angelozzi@al-legal.ch



Tamara Da Silva

Avocate-Stagiaire
✉ tamara.dasilva@al-legal.ch

Cette newsletter est fournie à titre informatif uniquement et reflète l'état du droit à la date de sa publication. Il ne constitue ni un avis juridique ni une recommandation adaptée à une situation particulière. Pour toute question spécifique, nous vous invitons à prendre contact avec l'un des avocats de l'Étude. Toute responsabilité relative à l'exactitude ou à l'exhaustivité des informations est déclinée.