Kunsill
tal-Unjoni Ewropea

Brussell, 11 ta' Marzu 2022
(OR. en)

7153/22

Fajls Interistituzzjonali:
2013/0025(COD)
2016/0208(COD)

EF 79
ECOFIN 222
DROIPEN 32
ENFOPOL 124
CT 43
FISC 70
COTER 70
CODEC 282

NOTA TA' TRAŻMISSJONI

minn:	Is-Segretarju Ġenerali tal-Kummissjoni Ewropea, iffirmata mis-Sa Martine DEPREZ, Direttur
data meta waslet:	10 ta' Marzu 2022
lil:	Is-Sur Jeppe TRANHOLM-MIKKELSEN, Segretarju Ġenerali tal-Kunsill tal-Unjoni Ewropea
Nru dok. Cion:	COM(2022) 87 final
Suġġett:	RAPPORT TAL-KUMMISSJONI LILL-PARLAMENT EWROPEW U LILL-KUNSILL li jivvaluta l-ħtieġa u l-proporzjonalità tal-armonizzazzjoni tal-informazzjoni inkluża fir-reġistri tal-proprjetà immobbli u li jivvaluta l-ħtieġa għall-interkonnessjoni ta’ dawk ir-reġistri

Id-delegazzjonijiet għandhom isibu mehmuż id-dokument COM(2022) 87 final.

Mehmuż: COM(2022) 87 final

IL-KUMMISSJONI
EWROPEA

Brussell, 9.3.2022
COM(2022) 87 final

RAPPORT TAL-KUMMISSJONI LILL-PARLAMENT EWROPEW U LILL-KUNSILL

li jivvaluta l-ħtieġa u l-proporzjonalità tal-armonizzazzjoni tal-informazzjoni inkluża fir-reġistri tal-proprjetà immobbli u li jivvaluta l-ħtieġa għall-interkonnessjoni ta' dawk ir-reġistri

RAPPORT TAL-KUMMISSJONI LILL-PARLAMENT EWROPEW U LILL-KUNSILL

li jivvaluta l-ħtieġa u l-proporzjonalità tal-armonizzazzjoni tal-informazzjoni inkluża fir-reġistri tal-proprjetà immobbli u li jivvaluta l-ħtieġa għall-interkonnessjoni ta' dawk ir-reġistri

1. INTRODUZZJONI

L-Artikolu 32b(2) tad-Direttiva (UE) 2015/849[1] (id-"Direttiva dwar il-Ġlieda Kontra l-Ħasil tal-Flus" jew "AMLD") kif emendat bid-Direttiva (UE) 2018/843[2] ("AMLD5") jeħtieġ li l-Kummissjoni tippreżenta rapport lill-Parlament Ewropew u lill-Kunsill li jivvaluta l-ħtieġa u l-proporzjonalità tal-armonizzazzjoni tal-informazzjoni inkluża fir-reġistri nazzjonali tal-proprjetà immobbli tal-Istati Membri u li jivvaluta l-ħtieġa għall-interkonnessjoni ta' dawk ir-reġistri. Minkejja li l-iskadenza għall-preżentazzjoni ta' dan ir-rapport ġiet iffissata għall-31 ta' Diċembru 2020, il-Kummissjoni għażlet li tissospendi l-adozzjoni tiegħu sabiex il-valutazzjoni tkun tista' titqies fit-tħejjija tal-pakkett ta' proposti leġiżlattivi kontra l-ħasil tal-flus u l-ġlieda kontra l-finanzjament tat-terroriżmu (AML/CFT) li hija adottat fl-20 ta' Lulju 2021[3].

L-AMLD tinkludi għadd ta' miżuri biex jiġu indirizzati u mitigati r-riskji tal-ħasil tal-flus u l-finanzjament tat-terroriżmu (ML/TF) fis-settur tal-proprjetà immobbli. Dawn jinkludu l-inklużjoni tan-nutara u professjonisti legali oħra li jipparteċipaw fi tranżazzjonijiet tal-proprjetà immobbli, kif ukoll aġenti tal-proprjetà immobbli fl-ambitu tal-entitajiet soġġetti għall-obbligi tal-AML/CFT u, wara bidliet introdotti mill-AMLD5, li l-informazzjoni dwar is-sjieda tal-proprjetà immobbli ssir disponibbli għall-awtoritajiet nazzjonali tal-AML/CFT. L-Artikolu 32(b)(1) tal-AMLD jeħtieġ li l-Istati Membri jipprovdu lill-Unitajiet tal-Intelligence Finanzjarja (UIF) u l-awtoritajiet kompetenti b'aċċess għall-informazzjoni li tippermetti l-identifikazzjoni tempestiva ta' kwalunkwe persuna fiżika jew ġuridika li tkun is-sid ta' proprjetà immobbli, inkluż permezz ta' reġistri jew sistemi elettroniċi għall-irkupru tad-*data* fejn tali reġistri jew sistemi jkunu disponibbli.

Sabiex jiġu ssodisfati r-rekwiżiti tal-Artikolu 32(b)(2), dan ir-rapport jinkludi (i) analiżi tal-istat attwali tar-reġistri tal-art, (ii) deskrizzjoni ta' kif l-aċċess għar-reġistri tal-proprjetà immobbli jista' jassisti lill-UIF u lill-awtoritajiet kompetenti, kif ukoll (iii) il-valutazzjoni tal-benefiċċji, id-dgħufija u r-rekwiżiti kemm għall-armonizzazzjoni tal-informazzjoni inkluża

[1] Id-Direttiva (UE) 2015/849 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tal-20 ta' Mejju 2015 dwar il-prevenzjoni tal-użu tas-sistema finanzjarja għall-finijiet tal-ħasil tal-flus jew il-finanzjament tat-terroriżmu, li temenda r-Regolament (UE) Nru 648/2012 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill, u li tħassar id-Direttiva 2005/60/KE tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill u d-Direttiva tal-Kummissjoni 2006/70/KE (Test b'rilevanza għaż-ŻEE), ĠU L 141, 5.6.2015, p. 73–117, kif emendata bid-Direttiva (UE) 2018/843 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tat-30 ta' Mejju 2018.

[2] Id-Direttiva (UE) 2018/843 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tat-30 ta' Mejju 2018 li temenda d-Direttiva (UE) 2015/849 dwar il-prevenzjoni tal-użu tas-sistema finanzjarja għall-finijiet tal-ħasil tal-flus jew il-finanzjament tat-terroriżmu, u li temenda d-Direttivi 2009/138/KE u 2013/36/UE, ĠU L 156, 19.6.2018, p. 43-74.

[3] https://ec.europa.eu/info/publications/210720-anti-money-laundering-countering-financing-terrorism_en

fir-reġistri kif ukoll għall-interkonnessjoni ta' dawn ir-reġistri. Abbażi ta' dawn l-elementi, issir valutazzjoni inizjali tal-proporzjonalità u l-ħtieġa ta' armonizzazzjoni u interkonnessjoni.

It-tħejjija ta' dan ir-rapport kienet megħjuna minn studju indipendenti minn kuntrattur estern ikkummissjonat fl-2020[4]. L-istudju mmappja informazzjoni dwar ir-reġistri tal-proprjetà immobbli tal-Istati Membri, analizza l-inizjattivi tal-passat u dawk attwali għall-interkonnessjoni tar-reġistri u l-armonizzazzjoni tal-informazzjoni li fihom. Dan ir-rapport huwa mibni wkoll fuq informazzjoni minn studju kkummissjonat mill-Kummissjoni fl-2014[5] li ppreżenta r-riżultati ta' negozju u studju tekniku li jiffurmaw l-ħidma preliminari lejn il-bini ta' interkonnessjoni tar-reġistru tal-artijiet fil-Portal Ewropew tal-Ġustizzja Elettronika.

Dan ir-rapport juża t-terminu "reġistru tal-proprjetà immobbli" bħala terminu li jkopri kemm reġistri tal-artijiet kif ukoll[6] tal-katast[7], li t-tnejn jistgħu jinkludu informazzjoni li tippermetti l-identifikazzjoni ta' persuna fiżika jew ġuridika li tkun is-sid ta' proprjetà immobbli. Dawk ir-reġistri ġeneralment joperaw b'mod kumplimentari, bir-reġistri tal-artijiet jipprovdu reġistrazzjoni uffiċjali tad-drittijiet permezz ta' atti jew titolu u l-katasti joffru inventarju pubbliku tal-proprjetà immobbli. F'termini prattiċi, fi kwalunkwe proġett potenzjali ta' armonizzazzjoni u/jew interkonnessjoni, l-Istati Membri għandhom jidentifikaw ir-reġistri nazzjonali rilevanti fuq bażi ta' każ b'każ u jinkludu kemm ir-reġistri tal-artijiet kif ukoll dawk tal-katast jekk dawk ikunu distinti skont il-liġi nazzjonali tagħhom.

2. IL-QAGĦDA ATTWALI

2.1. Reġistri li jkun fihom informazzjoni dwar is-sidien ta' proprjetà immobbli fl-Istati Membri

Ir-reġistri tal-proprjetà immobbli fl-Istati Membri jvarjaw b'mod konsiderevoli f'termini ta' organizzazzjoni, ċentralizzazzjoni, il-livell ta' diġitalizzazzjoni u l-kontenut rispettiv tagħhom.

Il-biċċa l-kbira tal-Istati Membri organizzaw *data* dwar il-proprjetà immobbli f'żewġ reġistri – reġistru tal-artijiet u reġistru tal-katast. Tmien Stati Membri jamministraw ir-reġistri tal-artijiet tagħhom flimkien mal-katast[8]. Xi Stati Membri għażlu wkoll li jistabbilixxu bażijiet tad-*data* separati għal skopijiet speċjali – pereżempju, għall-identifikazzjoni tat-taxxa tal-proprjetà immobbli[9] jew għall-prezz tax-xiri u/jew għad-dettalji tat-tranżazzjoni[10].

[4] Il-Kummissjoni Ewropea, id-Direttorat Ġenerali għall-Istabbiltà Finanzjarja, is-Servizzi Finanzjarji u l-Unjoni tas-Swieq Kapitali*, Study on the harmonisation and interconnection of real estate registers: rapport finali*, Uffiċċju tal-Pubblikazzjonijiet, 2021, https://data.europa.eu/doi/10.2874/068191; minn hawn 'il quddiem "il-Kummissjoni Ewropea (2021)".

[5]Il-Kummissjoni Ewropea, id-Direttorat Ġenerali għall-Ġustizzja, Schmitz, P., Athanasiou, P., Torrinha, P., et al. *Land Registers Interconnection feasibility and implementation analysis*, l-Uffiċċju tal-Pubblikazzjonijiet, 2015, https://data.europa.eu/doi/10.2838; minn hawn 'l quddiem "il-Kummissjoni Ewropea (2015)".

[6] Ir-reġistru tal-artijiet huwa mifhum bħala reġistru pubbliku ta' atti jew drittijiet li jikkonċernaw il-proprjetà immobbli.

[7] Il-katast huwa deskrizzjoni sistematika tal-unitajiet tal-art f'żona. Id-deskrizzjoni hija magħmula minn mapep li jidentifikaw il-post u l-konfini ta' kull unità, u permezz ta' rekords. Fir-rekords, l-aktar informazzjoni essenzjali hija n-numru ta' identifikazzjoni u ż-żona tal-unità, normalment differenzjati skont il-klassi tal-użu tal-art.

[8] Ċipru, id-Danimarka, l-Ungerija, il-Litwanja, ir-Rumanija, is-Slovakkja, is-Slovenja u l-Estonja.

[9] Il-Portugall u Franza.

[10] Il-Ġermanja u l-Finlandja.

Matul l-istorja twila tar-reġistrazzjoni tal-informazzjoni dwar il-proprjetà immobbli, li tmur lura għas-seklu 19, tfaċċaw żewġ sistemi prevalenti ta' reġistrazzjoni – sistema ta' reġistrazzjoni tal-atti u sistema ta' reġistrazzjoni tat-titoli. Att huwa rekord ta' tranżazzjoni partikolari. Dan iservi bħala evidenza ta' ftehim speċifiku (bħall-bejgħ ta' proprjetà immobbli), iżda fih innifsu ma huwiex prova tad-dritt legali tal-partijiet kontraenti biex jidħlu fi ftehim u jeżegwixxuh[11]. Taħt is-sistema alternattiva, fejn jiġu rreġistrati t-titoli, ir-reġistrazzjoni tat-titolu hija prova tas-sjieda. Bħalissa, 23 Stat Membru għandhom sistema ta' titoli jew iż-żewġ sistemi, filwaqt li 4 għandhom sistema ta' atti biss[12]. F'xi Stati Membri, kien hemm bidla gradwali mis-sistema tal-atti għas-sistema tat-titoli, iżda ma kien hemm l-ebda bdil fid-direzzjoni opposta[13].

Għal ħafna Stati Membri, it-tipi differenti ta' reġistri deskritti hawn fuq huma ċentralizzati fil-livell nazzjonali – jiġifieri, ikopru ż-żona kollha ta' pajjiż. Madankollu, dan ma huwiex il-każ għal Franza[14]. Il-Ġermanja u l-Italja[15]. Spanja għandha sistema mħallta: għalkemm għandha aktar minn 1 000 reġistru tal-artijiet b'kompetenzi u bażijiet ta' *data* esklusivi, hija tipprovdi wkoll pjattaforma nazzjonali interkonnessa[16]. Il-Greċja għandha sistema simili, bil-bażi tad-*data* tar-reġistru tal-artijiet ġestita ċentralment għall-pajjiż kollu minn kumpanija u aġġornata mir-reġistraturi tal-artijiet lokali abbażi tat-tranżazzjonijiet tagħhom[17].

Il-biċċa l-kbira tal-Istati Membri għandhom reġistri diġitalizzati, aċċessibbli online. Madankollu jeżistu eċċezzjonijiet. Fi Franza, id-*data* miżmuma mir-reġistri lokali, għalkemm diġitalizzata, ma hijiex aċċessibbli online, u r-riżultati tad-domandi huma pprovduti manwalment, b'mod asinkroniku (minbarra r-reġjuni ta'Alsace u Moselle)[18]. Ir-reġistru tal-Lussemburgu huwa wkoll off-line[19].

2.2. Ir-rwol u l-iskop tar-reġistri tal-proprjetà immobbli fis-Suq Uniku

L-għan primarju tad-*data* fir-reġistri tal-proprjetà immobbli huwa ċ-ċertezza legali fir-rigward tad-drittijiet tal-proprjetà u d-drittijiet ta' terzi fir-rigward ta' unità partikolari tal-proprjetà immobbli. Minbarra l-awtoritajiet pubbliċi, iċ-ċittadini u l-professjonisti jużaw *data* maħżuna f'reġistri tal-proprjetà immobbli, l-aktar spiss ibbażata fuq interess leġittimu relatat ma' skambju potenzjali ta' sjieda jew talba bħala terzi. Ir-reġistri tal-proprjetà immobbli jistgħu jintużaw ukoll domestikament f'sitwazzjonijiet transfruntieri, b'hekk ikollhom

[11] Il-Kummissjoni Ewropea (2015) p. 273.

[12] *Ibid*, p. 145-146, ir-Renju Unit mhux inkluż. L-Istati Membri b'sistema ta' titoli jew biż-żewġ sistemi huma l-Awstrija, il-Bulgarija, Ċipru, iċ-Ċekja. Il-Ġermanja, id-Danimarka, l-Estonja, il-Greċja, Spanja, il-Finlandja, Franza, il-Kroazja, l-Ungerija, l-Irlanda, l-Italja, il-Litwanja, il-Latvja, Malta, il-Polonja, il-Portugall, l-Iżvezja, is-Slovenja u s-Slovakkja. L-Istati Membri b'sistema ta' atti biss huma l-Belġju, il-Lussemburgu, in-Netherlands u r-Rumanija. Fi Franza, ir-reġjuni tal-Alsace u ta' Moselle jsegwu l-mudell tar-reġistrazzjoni tat-titoli (għall-kuntrarju tal-bqija tal-pajjiż). L-istess jgħodd għall-provinċja awtonoma ta' Trento fl-Italja.

[13] Il-Parlament Ewropew – Studju għall-Kumitat għall-Affarijiet Legali, *Cross Border Acquisitions of Residential Property in the EU: Problems Encountered by Citizens*, 2016, p. 58-59.

[14] Franza għandha 120 reġistru lokali tal-proprjetà, li ma humiex interkonnessi.

[15] Fl-Italja, xi reġjuni jżommu reġistri separati, iżda l-biċċa l-kbira tal-pajjiż huwa kopert minn reġistru wieħed.

[16] Touriñán T, "The Spanish Land Registration system and the IMOLA project", fi: *IMOLA II Project (The European Land Register Document (ELRD): A common Semantic Model for Land Registers Interconnection)*, p. 248, 252.

[17] https://e-justice.europa.eu/content_land_registers_in_member_states-109-el-mt.do?member=1

[18] Il-Kummissjoni Ewropea (2015), p. 242-243.

[19] *Ibid*, p. 216.

dimensjoni tas-Suq Uniku. Il-lista li ġejja tippreżenta ħarsa ġenerali mhux eżawrjenti taċ-ċirkostanzi li fihom jistgħu jintużaw ir-reġistri tal-proprjetà immobbli b'mod transfruntier:

- Użu tipiku tar-reġistri tal-proprjetà immobbli huwa fil-kuntest tax-xiri ta' proprjetà immobbli fi Stat Membru ieħor. Iċ-ċittadini u l-professjonisti jistgħu jkunu jixtiequ jivverifikaw l-istatus legali u l-piżijiet ta' proprjetà li tinsab barra mill-pajjiż jew ir-reġistrazzjoni preċiża tal-proprjetà.[20]
- Ir-reġistri tal-proprjetà immobbli jistgħu jiġu kkonsultati fil-kuntest ta' proċedimenti ġudizzjarji marbuta ma' beni immobbli[21], inkluża l-eżekuzzjoni ta' deċiżjonijiet ġudizzjarji.
- Ir-reġistri tal-proprjetà immobbli jistgħu jiġu kkonsultati wkoll għall-fini ta' skambju ta' informazzjoni bejn l-awtoritajiet tat-taxxa. Skont id-Direttiva 2011/16/UE[22] , l-informazzjoni dwar l-introjtu u s-sjieda ta' proprjetà immobbli tiġi skambjata awtomatikament fuq bażi transfruntiera bejn l-awtoritajiet tat-taxxa tal-Istat Membru li fih tinsab il-proprjetà u l-awtoritajiet tat-taxxa tal-Istat Membru li fih huwa residenti s-sid tal-proprjetà.
- Ir-reġistri tal-proprjetà immobbli jistgħu jintużaw biex tinkiseb informazzjoni dwar il-piżijiet. Dan jista' jkun il-każ, pereżempju, ta' konsultazzjonijiet minn istituzzjonijiet finanzjarji fil-kuntest tal-għoti ta' self u ipoteki.
- L-awtoritajiet jistgħu jikkonsultaw ir-reġistri tal-proprjetà immobbli fil-kuntest ta' proċedimenti li jikkonċernaw l-obbligazzjonijiet tat-taxxa, inkluż l-irkupru ta' taxxi, dazji u miżuri oħra rregolati mid-Direttiva 2010/24/UE[23].
- Il-konsultazzjoni tar-reġistri tal-proprjetà immobbli tista' sseħħ ukoll fil-kuntest ta' każijiet ta' suċċessjoni. B'mod partikolari, ir-Regolament (UE) Nru 650/2012[24] jirrikjedi li l-awtorità li toħroġ ċertifikat Ewropew ta' suċċessjoni tivverifika l-informazzjoni dwar il-proprjetà tal-mejjet.
- Fil-kuntest ta' proċedimenti ta' falliment, it-tfittxijiet tar-reġistri tal-proprjetà immobbli jistgħu jitwettqu kemm minn awtorità kif ukoll minn kredituri.

2.3. Inizjattivi ta' interkonnessjoni

Sal-lum, kien hemm xi inizjattivi fil-livell tal-UE dwar l-interkonnessjoni tar-reġistri nazzjonali tal-artijiet.

---

[20] Moerkerke J., "IMOLA II, the ELRA's commitment with European citizens: opening a collaboration framework with EU authorities", fi: *IMOLA II Project (...)*, p. 29.

[21] M. Cuccaro, "The ELRD as a source of information for courts in Cross-border matters", fi: *IMOLA II Project (...)*, p. 221. B'mod partikolari: "(…) *mil-lat purament prattiku jista' jkun utli ħafna li wieħed ikun jaf b'ċertezza jekk ir-rikorrent ikunx ippubbliċizza b'mod korrett l-eżistenza tal-proċedimenti legali fir-Reġistru tal-Artijiet kompetenti, li jista' jkun jinsab fi Stat Membru differenti minn dak fejn l-imħallef li jkollu ġurisdizzjoni ikun qed jiddeċiedi dwar it-tilwima tranżnazzjonali."*

[22] Id-Direttiva tal-Kunsill 2011/16/UE tal-15 ta' Frar 2011 dwar il-kooperazzjoni amministrattiva fil-qasam tat-tassazzjoni u li tħassar id-Direttiva 77/799/KEE

[23] Id-Direttiva tal-Kunsill 2010/24/UE tas-16 ta' Marzu 2010 dwar l-assistenza reċiproka għall-irkupru ta' talbiet relatati ma' taxxi, dazji u miżuri oħra ĠU L 84, 31.3.2010, p. 1–12 u l-Kummissjoni Ewropea (2021), p. 29.

[24] Ir-Regolament (UE) Nru 650/2012 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tal-4 ta' Lulju 2012 dwar il-ġuriżdizzjoni, il-liġi applikabbli, ir-rikonoxximent u l-infurzar ta' deċiżjonijiet u l-aċċettazzjoni u l-infurzar ta' strumenti awtentiċi fil-qasam tas-suċċessjonijiet u dwar il-ħolqien ta' Ċertifikat Ewropew tas-Suċċessjoni, ĠU L 201, 27.7.2012, Artikolu 66(5).

L-Interkonnessjoni tar-Reġistri tal-Artijiet (LRI) huwa proġett li għadu għaddej iffinanzjat mill-Programm tal-Ġustizzja tal-Unjoni Ewropea[25], li l-Istati Membri jistgħu jingħaqdu miegħu fuq bażi volontarja[26]. Dan għandu l-għan li jipprovdi punt uniku ta' aċċess permezz tal-Portal Ewropew tal-Ġustizzja Elettronika[27] għar-reġistri tal-artijiet tal-Istati Membri parteċipanti. L-ewwel fażi tal-proġett irriżultat fil-ħolqien ta' interkonnessjoni teknikament operabbli tar-reġistri tal-artijiet tal-Awstrija u tal-Estonja. Is-servizz prospettiv huwa disponibbli għall-pubbliku bħala demo[28]. It-tieni proġett ta' interkonnessjoni tal-Istati Membri tal-LRI, appoġġat mill-finanzjament tal-UE, beda f'Marzu 2020 u ntemm f'Ottubru 2021. Fi ħdan il-proġett, il-Latvja kkollegat ir-reġistru tal-artijiet tagħha mal-pjattaforma tas-servizz LRI. L-Ungerija, il-Portugall u Spanja wettqu analiżi bir-reqqa biex jiksbu fehim sħiħ tal-kundizzjonijiet speċifiċi għall-pajjiż li għandhom jiġu ssodisfati qabel ma jniedu l-iżvilupp tal-konnessjoni nazzjonali tal-LRI.

Fil-Komunikazzjoni tagħha tal-2020 "Id-diġitalizzazzjoni tal-ġustizzja fl-Unjoni Ewropea. Strumentarju ta' opportunitajiet", il-Kummissjoni ddikjarat li biex jiġi sfruttat il-potenzjal sħiħ tal-LRI, hija għandha testendi mal-UE kollha, bl-objettiv li tiżgura l-parteċipazzjoni sħiħa tal-Istati Membri sal-2024[29].

IMOLA (Mudell ta' Interoperabbiltà għar-Reġistri tal-Artijiet) huwa proġett tal-Assoċjazzjoni Ewropea tar-Reġistru tal-Artijiet, ikkofinanzjat mill-Programm tal-Ġustizzja tal-Unjoni Ewropea[30]. Il-proġett għandu l-għan li jipproduċi mudell komuni għall-organizzazzjoni fil-livell tal-UE ta' informazzjoni li tinsab f'reġistri tal-proprjetà immobbli, konnessa ma' materjal ta' spjegazzjoni b'lingwi differenti. Il-kisba ewlenija tal-IMOLA hija l-ħolqien ta' kunċett ta' "Dokument Ewropew tar-Reġistru tal-Artijiet" – mudell għall-organizzazzjoni ta' informazzjoni dwar ir-reġistru tal-artijiet fil-livell tal-UE inkluż mudell semantiku[31].

3. Reġistri tal-proprjetà immobbli u tal-proprjetà immobbli fil-kuntest tal-ħasil tal-flus u l-finanzjament tat-terroriżmu

Dan il-kapitolu jħares lejn il-modi li bihom ir-reġistri tal-proprjetà immobbli jistgħu jintużaw fil-kuntest tal-AML/CFT.

3.1. Fatturi ta' riskju u użi ħżiena komuni tas-settur tal-proprjetà immobbli għal finijiet ta' ħasil tal-flus u finanzjament tat-terroriżmu

Skont it-Task Force ta' Azzjoni Finanzjarja (FATF), ix-xiri ta' proprjetà immobbli huwa żbokk komuni għar-rikavati kriminali, bil-proprjetajiet immobbli li jirrappreżentaw madwar 30 % tal-assi kriminali kkonfiskati madwar id-dinja bejn l-2011 u l-2013[32]. Filwaqt li huwa diffiċli li tinkiseb *data* dwar il-kobor tal-ML/TF fis-settur, l-Aġenzija tal-Unjoni Ewropea

[25] Ir-Regolament (UE) 2021/693 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tat-28 ta' April 2021 li jistabbilixxi l-Programm dwar il-Ġustizzja u li jħassar ir-Regolament (UE) Nru 1382/2013 (ĠU L 156, 5.5.2021, p. 21–38).
[26] Għal aktar informazzjoni ara https://lri-ms.eu/
[27] https://e-justice.europa.eu/
[28] https://lri-ms.eu/outcomes
[29] COM(2020)710 final, pp 13-14.
[30] https://www.elra.eu/imola/
[31] Ibid.
[32] FATF, *Money Laundering and Terrorist Financing Vulnerabilities of Legal Professionals*, 2013, p. 24.

għall-Kooperazzjoni fl-Infurzar tal-Liġi (Europol) tipprevedi li fit-terminu medju, bħala riżultat tal-pandemija tal-COVID-19, is-setturi tal-proprjetà immobbli u tal-kostruzzjoni se jsiru saħansitra aktar attraenti għall-ħasil tal-flus.[33] Il-valutazzjoni tal-2019 tal-Kummissjoni Ewropea tar-riskju tal-ħasil tal-flus u l-finanzjament tat-terroriżmu li taffettwa s-Suq Uniku u li hija relatata ma' attivitajiet transfruntieri[34] (il-"valutazzjoni tar-riskju supranazzjonali") ivvalutat il-livell ta' vulnerabbiltà tas-settur tal-proprjetà immobbli għall-finanzjament tat-terroriżmu bħala sinifikanti u għall-ħasil tal-flus bħala sinifikanti/sinifikanti ħafna[35].

Il-proprjetà immobbli għandha rwol prinċipalment fl-istadju finali taċ-ċiklu tal-ħasil tal-flus, jiġifieri fil-fażi tal-integrazzjoni[36]. Dan jippermetti l-integrazzjoni ta' fondi illeċiti fl-ekonomija legali, ir-ritorn tar-rikavati lill-kriminali, u anke l-ġenerazzjoni ta' introjtu leġittimu[37]. Il-proprjetà immobbli hija ġeneralment ukoll assi li tiżdied fil-valur, li, jekk tinbiegħ, tista' tipprovdi raġuni leġittima għad-dehra tal-fondi[38].

Il-metodi komuni użati mill-kriminali ħafna drabi jinvolvu skemi kumplessi għall-akkwist ta' proprjetà immobbli – mill-użu ta' self kumpless jew finanzjament ta' kreditu, l-intermedjazzjoni permezz ta' professjonisti, l-użu ta' vetturi korporattivi, il-manipulazzjoni tal-evalwazzjoni jew il-valwazzjoni ta' proprjetà, l-użu ta' strumenti monetarji bħal flus jew ċekkijiet, l-użu ta' skemi ta' ipoteka jew l-użu ta' proprjetajiet għall-ħabi ta' flus iġġenerati minn attivitajiet illegali[39].

3.2. L-użu tar-reġistri tal-proprjetà immobbli fil-kuntest tal-AML/CFT

L-informazzjoni li tinsab fir-reġistri tal-proprjetà immobbli tista' tgħin lill-awtoritajiet kompetenti u lill-UIF b'għadd ta' modi. L-istudju li tlesta b'appoġġ għal dan ir-rapport, li kien jinkludi konsultazzjonijiet immirati tal-awtoritajiet tal-AML/CFT, jikkonferma li, b'mod ġenerali, huma ssodisfati bil-ħeffa tal-iskambju transfruntier ta' informazzjoni dwar il-proprjetà immobbli bejn l-UIF u l-awtoritajiet kompetenti, kif ukoll bl-informazzjoni li tinsab fir-reġistri tal-proprjetà immobbli, peress li ġeneralment jippermetti l-identifikazzjoni tas-sjieda u tal-informazzjoni dwar il-proprjetà immobbli[40]. Madankollu, filwaqt li jistgħu jinkisbu vantaġġi permezz tal-armonizzazzjoni tal-informazzjoni li tinsab fir-reġistri tal-proprjetà immobbli u l-aċċess tal-UIF u l-awtoritajiet kompetenti għar-reġistri tal-proprjetà immobbli ta' Stati Membri oħra, huwa importanti li wieħed jinnota li mhux l-informazzjoni kollha rilevanti għall-UIF u l-awtoritajiet kompetenti tista' tinkiseb permezz ta' reġistri bħal dawn.

L-użu ta' skemi kumplessi li jinvolvu "kumpaniji fittizji", strutturi kumplessi ta' sjieda inklużi trusts jew kumpaniji stabbiliti f'ġuriżdizzjonijiet bi trasparenza baxxa, jew persuni nominati huma tipoloġija komuni tal-ML/TF fis-settur tal-proprjetà immobbli. Skont il-

[33] Europol, *Beyond the Pandemic: How COVID-19 Will Shape the Serious and Organised Crime Landscape in the EU*, 2020, p. 12.
[34] SWD(2019)650 final.
[35] Ibid, p. 171.
[36] Il-Kummissjoni Ewropea (2021) p. 37.
[37] Servizz ta' Riċerka Parlamentari Ewropew, *Understanding Money Laundering through Real Estate Transactions*, 2019, p. 2 u l-Kummissjoni Ewropea (2021), *Ibid.*
[38] FATF, *Money Laundering and Terrorist Financing Vulnerabilities of Legal Professionals*, 2013, p. 44.
[39] FAFT/OECD , *Money laundering and terrorist funding through the real estate sector*, 2007.
[40] Il-Kummissjoni Ewropea (2021), p. 87, 91 (content of real estate registers), u 101-102 (cross-border exchange of information).

valutazzjoni tar-riskju sopranazzjonali tal-2019, ir-rappreżentanti tas-settur privat iqisuha sfida kbira biex tiġi identifikata s-sjieda benefiċjarja ta' proprjetà, b'mod partikolari meta l-bejjiegħ u x-xerrej jinnegozjaw bl-użu ta' trusts. Stħarriġ fost l-UIF wera li 61 % ta' dawk li wieġbu raw it-tranżazzjonijiet tal-proprjetà immobbli magħmula biss minn terzi u intermedjarji bħala skema operattiva komuni użata għall-ML/TF li tinvolvi s-settur tal-proprjetà immobbli. Dan kien segwit minn 44 % ta' dawk li wieġbu li għażlu l-użu ta' vetturi korporattivi, trusts jew persuni nominati, u 39 % li indikaw li d-diffikultà biex tiġi stabbilita l-identità reali tas-sid, ta' min jikri jew tal-investitur fil-proprjetà immobbli hija problema ewlenija[41].

Jistgħu jintużaw reġistri tal-proprjetà immobbli, flimkien ma' reġistri interkonnessi oħra disponibbli għall-UIF u l-awtoritajiet kompetenti, eż. reġistri tas-sjieda benefiċjarja, biex jiġu identifikati każijiet ta' ML/TF fejn jintużaw it-tekniki deskritti hawn fuq, peress li jistgħu jipprovdu informazzjoni affidabbli, kumplimentari u aġġornata dwar sidien preżenti, u f'xi każijiet, sidien preċedenti ta' proprjetà immobbli. Fi stħarriġ fost l-awtoritajiet kompetenti u l-entitajiet obbligati, aktar minn 80 % ta' dawk li wieġbu qalu li l-informazzjoni dwar sjieda tal-passat u tal-preżent hija utli fil-ħidma tagħhom[42]. Fl-istess ħin, xi wħud minnhom irrapportaw li xi drabi l-informazzjoni dwar id-drittijiet tas-sjieda hija nieqsa, u n-nuqqas ta' informazzjoni personali addizzjonali, bħal numru ta' identifikazzjoni personali, ma jħallux li ssir l-identifikazzjoni tas-sid benefiċjarju[43].

It-tipoloġiji ta' ML/TF permezz tas-settur tal-proprjetà immobbli jinkludu wkoll proprjetajiet bi prezz mhux tas-soltu: sew 'il fuq kif ukoll taħt il-valur tas-suq tal-proprjetà[44]. Element komuni huwa wkoll in-nuqqas ta' koerenza bejn l-introjtu/il-ġid iddikjarat tax-xerrej u l-valur tal-proprjetà immobbli[45]. F'dan l-isfond, 63 % ta' dawk li wieġbu indikaw li l-prezz tal-proprjetà huwa biċċa informazzjoni importanti. Dawk li wieġbu qalu wkoll li l-prezz tax-xiri jew il-valutazzjoni tal-proprjetà huma neqsin mir-reġistru[46]. L-aktar *data* riċenti dwar l-inklużjoni ta' tali informazzjoni hija mill-2014. Imbagħad, id-*data* dwar il-prezz tax-xiri kienet maħżuna fir-reġistri tal-proprjetà immobbli ta' 14-il Stat Membru[47] u għal sitt Stati Membri oħra kienet maħżuna iżda jew ma kienet irreġistrata fl-ebda reġistru jew ġiet irreġistrata separatament mir-reġistru tal-proprjetà immobbli[48]. B'rabta ma' dan insibu n-nuqqas ta' rekords storiċi dwar it-trasferiment tas-sjieda tal-proprjetà immobbli, mezzi ta' pagamenti (b'mod partikolari minħabba x-xejra dejjem tikber fix-xiri ta' proprjetà immobbli bl-użu ta' flus kontanti) u kuntratti ta' xiri.

Dawk li wieġbu indikaw ukoll tħassib fir-rigward tal-preċiżjoni tal-informazzjoni li tinsab fir-reġistri (eż. id-deskrizzjoni tal-proprjetà ma hijiex/ma għadhiex preċiża) u l-kompletezza tagħha (kondominji, minkejja li hija mifruxa fis-suq, ma humiex inklużi fir-reġistri kollha).

---

[41] Il-Kummissjoni Ewropea (2021) p. 50. L-għażla ta' aktar minn tweġiba waħda kienet possibbli.
[42] *Ibid*, p. 90.
[43] *Ibid*.
[44] OECD, *Money Laundering and Terrorist Financing Awareness Handbook for Tax Examiners and Tax Auditors*, 2019, p. 48; FATF, *Risk-Based Approach Guidance for Real Estate Agents*, 2008, p. 22 u l-Kummissjoni Ewropea (2021), p. 38.
[45] Il-Kummissjoni Ewropea (2021) p. 51.
[46] *Ibid*. p. 91
[47] L-Awstrija, il-Belġju, il-Bulgarija, Ċipru, id-Danimarka, l-Estonja, il-Greċja, Spanja, il-Litwanja, il-Lussemburgu, il-Latvja, in-Netherlands, ir-Rumanija u l-Iżvezja u l-Kummissjoni Ewropea (2015), p. 171-175.
[48] L-Irlanda, il-Ġermanja, il-Finlandja, il-Portugall, iċ-Ċekja, is-Slovakkja, *Ibid*.

It-taqsima li jmiss tanalizza l-vantaġġi u l-iżvantaġġi tal-interkonnessjoni tar-reġistri tal-proprjetà immobbli. Hija tagħmel dan mill-perspettiva stretta tal-qafas tal-AML/CFT u l-użu li jsir minn dawn ir-reġistri għall-finijiet tal-prevenzjoni u l-ġlieda kontra l-ħasil tal-flus transfruntier u l-finanzjament tat-terroriżmu li jinvolvu s-settur tal-proprjetà immobbli.

4. L-ARMONIZZAZZJONI TAL-INFORMAZZJONI INKLUŻA FIR-REĠISTRI TAL-PROPRJETÀ IMMOBBLI

Għall-finijiet ta' dan ir-rapport, l-armonizzazzjoni tal-informazzjoni fir-reġistri tal-proprjetà immobbli tfisser il-ħolqien ta' sett ta' *data* minimu dwar il-proprjetà immobbli li jkun ipprovdut mill-Istati Membri kollha.

L-armonizzazzjoni tal-informazzjoni attwalment disponibbli fir-reġistri probabbilment ma tkunx biżżejjed biex jiġu indirizzati l-ħtiġijiet tal-awtoritajiet tal-AML/CFT. L-informazzjoni tipikament meħtieġa mill-UIF u mill-awtoritajiet kompetenti, bħad-*data* ta' identifikazzjoni tal-bejjiegħ/xerrej, il-prezz tal-proprjetà, id-data tal-bejgħ jew it-tibdil fis-sjieda (inkluż rekord tat-trasferimenti tas-sjieda), ġeneralment ma hijiex disponibbli fir-reġistri. Għalhekk, kwalunkwe armonizzazzjoni potenzjali għandha tkun akkumpanjata minn *data* addizzjonali miġbura u maħżuna fir-reġistri li tkun ta' valur miżjud għall-finijiet tal-AML/CFT.

Fl-istess ħin, l-aċċess għal tali informazzjoni għandu jitfassal bir-reqqa, peress li d-disponibbiltà tagħha għal skopijiet oħra mhux dejjem tista' tkun proporzjonata.

4.1. Il-benefiċċji

L-armonizzazzjoni tal-informazzjoni li tinsab fir-reġistri tal-proprjetà immobbli jista' jkollha għadd ta' benefiċċji, li jmorru lil hinn mill-prevenzjoni u l-ġlieda kontra l-ħasil tal-flus, ir-reati predikati tiegħu, u l-finanzjament tat-terroriżmu. L-armonizzazzjoni tista' tkun il-kawża biex titlesta d-diġitalizzazzjoni tar-reġistri nazzjonali tal-proprjetà immobbli u tittejjeb l-aċċessibbiltà, u b'hekk dawn ikunu adattati għall-era diġitali. Barra minn hekk, l-armonizzazzjoni tista' twassal għaċ-ċertezza legali, bħala struttura komuni b'ċarezza dwar it-terminoloġija u l-valur legali tal-informazzjoni maħżuna tista' hija stess tikkontribwixxi għal informazzjoni aktar trasparenti u affidabbli. L-armonizzazzjoni tad-*data* li tinsab fir-reġistri tal-proprjetà immobbli tippermetti wkoll aċċess aktar mgħaġġel għall-informazzjoni u l-użu tagħha. Fl-aħħar nett, id-disponibbiltà ta' informazzjoni armonizzata fir-reġistri tal-proprjetà immobbli tiffaċilita l-identifikazzjoni tas-sjieda tal-proprjetà, kemm jekk fil-livell nazzjonali kif ukoll fi Stati Membri oħra. Għalhekk dan jikkontribwixxi għall-intelliġenza finanzjarja, għall-investigazzjonijiet finanzjarji iżda wkoll fl-iffriżar u fl-ikkonfiskar tal-assi.

4.2. Żvantaġġi u restrizzjonijiet

Ir-reġistri tal-proprjetà immobbli żviluppaw fil-forma attwali tagħhom fil-kuntest ta' sistemi nazzjonali speċifiċi ta' organizzazzjoni tal-proprjetà.

L-Artikolu 345 huwa espressjoni tal-prinċipju tan-newtralità tat-Trattati fir-rigward tar-regoli fl-Istati Membri li jirregolaw is-sistema tas-sjieda tal-proprjetà. Madankollu, dan ma jfissirx li dawn ir-regoli ma humiex suġġetti għar-regoli fundamentali tal-Unjoni, li fosthom hemm, b'mod partikolari, il-projbizzjoni tad-diskriminazzjoni, il-libertà ta' stabbiliment u l-

moviment liberu tal-kapital[49]. Fi kliem ieħor, l-Artikolu 345 tat-TFUE ma jmurx kontra l-armonizzazzjoni ta' kwistjonijiet bħall-ġbir, il-ħżin u l-preżentazzjoni ta' sett ta' *data* ddefinita b'mod komuni, sakemm din tirrispetta l-prinċipji fundamentali tad-dritt tal-Unjoni u b'mod partikolari n-newtralità tal-Unjoni fir-rigward tar-regoli fl-Istati Membri li jirregolaw is-sistema tas-sjieda tal-proprjetà.

Minħabba d-differenza legali, politika, organizzattiva u storika bejn ir-reġistri madwar l-UE, l-armonizzazzjoni tar-reġistri tal-proprjetà immobbli tkun teħtieġ sforzi sinifikanti mill-Istati Membri, peress li tista' twassal għal ridistribuzzjoni sinifikanti tal-kompiti, ir-reviżjoni tal-oqfsa legali nazzjonali u r-rieżami u l-bidliet fl-istabbiliment u fil-funzjonament tar-reġistri.

L-unika armonizzazzjoni tal-informazzjoni li diġà tinsab fir-reġistri timplika spejjeż amministrattivi u finanzjarji. Kif ġie nnotat fil-punt 4.2, l-armonizzazzjoni tad-*data* tkun teħtieġ bidliet fil-leġiżlazzjoni, rieżami tal-funzjonament tar-reġistri u possibbilment distribuzzjoni mill-ġdid tal-kompetenzi fil-livell nazzjonali u subnazzjonali. Tentattiv biex jiġu stmati dawn il-kostijiet iqiegħdhom f'livell raġonevoli f'dak li jirrigwarda biss ir-reġistri (bil-ħtiġijiet ta' persunal ikkalkulati għal tlieta ekwivalenti full-time u b'kost ta' darba ta' EUR 50 000 għal kull Stat Membru, bi spejjeż rikorrenti limitati[50]), iżda dan ma jikkunsidrax il-kostijiet li huma aktar diffiċli biex jiġu stmati bħal bidliet fil-leġiżlazzjoni u l-allokazzjoni mill-ġdid tal-kompetenzi. Stimi aktar affidabbli setgħu jitfasslu biss abbażi ta' mudelli preċiżi ta' armonizzazzjoni.

4.3. Konklużjonijiet

Filwaqt li l-kostijiet stmati għall-armonizzazzjoni tar-reġistri tal-proprjetà immobbli huma żgħar, dawn jistgħu jitqiesu biss bħala parzjali u għalhekk ma jipprovdux stampa preċiża tal-implikazzjonijiet minn tali armonizzazzjoni. Aktar importanti minn hekk, minn perspettiva tal-AML/CFT, l-unika armonizzazzjoni possibbli li tista' tinkiseb hija dik tal-informazzjoni pertinenti għall-prevenzjoni u l-ġlieda kontra l-ML/TF. Madankollu, kif ġie nnotat hawn fuq, il-biċċa l-kbira tal-informazzjoni meħtieġa għall-awtoritajiet tal-AML/CFT ma hijiex inkluża fir-reġistri tal-proprjetà immobbli. B'mod partikolari, il-biċċa l-kbira tal-informazzjoni li tinsab fir-reġistri tal-proprjetà immobbli, li ma hijiex rilevanti għall-AML/CFT, ma setgħetx tiġi armonizzata għall-finijiet tal-AML/CFT.

5. INTERKONNESSJONI TAR-REĠISTRI NAZZJONALI TAL-PROPRJETÀ IMMOBBLI

L-interkonnessjoni tar-reġistri tal-proprjetà immobbli tista' tiġi f'għadd ta' forom. Dan jista' jsegwi l-eżempju tar-reġistri tas-sjieda benefiċjarja interkonnessi skont l-AMLD permezz ta' interfaċċa komuni fil-portal tal-ġustizzja elettronika. Inkella, tista' tkun sistema ċentrali li tiġbor informazzjoni mir-reġistri nazzjonali tal-proprjetà immobbli u tippreżentaha b'mod armonizzat.

5.1. Il-benefiċċji

[49] Is-sentenza tal-Qorti Ewropea tal-Ġustizzja fil-Kawżi Konġunti C-105/12 sa C-107/12, Essent NV u oħrajn, il-punti 29 sa 36; l-Opinjoni tal-Qorti Ewropea tal-Ġustizzja fil-proċedura ta' Opinjoni 2/15 (Singapor), punt 107.

[50] Il-Kummissjoni Ewropea (2021) p. 99.

L-interkonnessjoni tar-reġistri nazzjonali tal-proprjetà immobbli fil-livell tal-UE tiffaċilita l-aċċess transfruntier għall-informazzjoni li tinsab fir-reġistri nazzjonali tal-Istati Membri kollha. Dan mhux biss jappoġġa implimentazzjoni aktar effettiva tar-regoli tal-UE fi kwistjonijiet tal-ġustizzja ċivili u kriminali u jtejjeb l-aċċess għall-ġustizzja, iżda jista' jservi wkoll b'mod aktar wiesa' bħala katalizzatur għas-suq intern billi jiffaċilita t-tranżazzjonijiet transfruntieri.

Fil-qasam tal-AML/CFT, l-interkonnessjoni tista' tipprovdi lill-awtoritajiet bi stampa aktar komprensiva tal-assi li huma l-proprjetà ta' persuni fiżiċi jew ġuridiċi, jew arranġamenti legali. L-aċċess għad-*data* dwar il-proprjetà immobbli madwar l-UE jista' jgħin fid-detezzjoni ta' elementi transfruntieri meta jitwettqu analiżijiet strateġiċi u operazzjonali, kif ukoll fil-kuntest ta' investigazzjonijiet finanzjarji. Tali interkonnessjoni tappoġġa wkoll miżuri aktar rapidi u aktar effettivi ta' ffriżar u kkonfiskar tal-assi. Lil hinn mill-qafas tal-AML/CFT, l-awtoritajiet li jaħdmu fuq każijiet ta' suċċessjoni jistgħu jibbenefikaw minn aċċess transfruntier aktar faċli għad-*data*, minħabba l-istima li wieħed minn kull għaxar każijiet ta' suċċessjoni fl-UE għandu dimensjoni transfruntiera[51]. Fl-aħħar nett, l-interkonnessjoni tista' sservi bħala katalizzatur biex jiġu modernizzati r-reġistri, inkluża d-diġitalizzazzjoni sħiħa tagħhom.

5.2. Żvantaġġi u restrizzjonijiet

Jeħtieġ li jitqiesu għadd ta' fatturi. L-ewwel nett, kwalunkwe interkonnessjoni jkollha tiffaċċja l-inċertezza dwar l-informazzjoni li tinsab fir-reġistru, li hija marbuta mill-qrib mas-sistema nazzjonali li fiha jkun żviluppa r-reġistru tal-proprjetà immobbli, inkluż fir-rigward tal-verifika tal-informazzjoni rreġistrata. Sakemm ma tkunx akkumpanjata minn armonizzazzjoni, kwalunkwe interkonnessjoni tista' tirriskja li twassal impressjoni falza dwar il-komparabbiltà tal-informazzjoni li tinsab fir-reġistri. Marbuta mal-kwistjoni tal-komparabbiltà tal-informazzjoni hemm l-eżawrenza tal-informazzjoni. Filwaqt li mhux l-informazzjoni rilevanti kollha tinħażen fir-reġistri tal-proprjetà immobbli, ir-reġistri interkonnessi jistgħu jagħtu l-impressjoni falza li jkun fihom l-informazzjoni kollha li l-awtoritajiet kompetenti jeħtieġu, filwaqt li din l-informazzjoni tista' tinħażen xi mkien ieħor. Sfida oħra tikkonċerna r-riskji li s-sempliċi interkonnessjoni tar-reġistri ma tipprovdix ċarezza biżżejjed sakemm it-terminoloġija ma tiġix tradotta b'mod korrett fil-lingwi l-oħra, li tirrifletti b'mod xieraq l-ispeċifiċitajiet legali.

B'mod indikattiv, l-armonizzazzjoni tal-informazzjoni li tinsab fir-reġistri tal-proprjetà immobbli u l-interkonnessjoni ta' dawk ir-reġistri jimplikaw bejn EUR 95 000 u 320 000 f'kostijiet ta' darba u bejn EUR 50 000 u 175 000 f'kostijiet annwali rikorrenti għall-Istati Membri, skont il-livell ta' bidliet li għandhom isiru fir-reġistri eżistenti[52]. Barra minn hekk, madwar EUR 100 000 f'kostijiet annwali jkollhom jitħallsu fil-livell tal-UE għall-ġestjoni tal-interkonnessjoni. Kif ġie nnotat fil-punt 4.3, dawn l-istimi ma jqisux il-kost tal-bidliet fil-leġiżlazzjoni u r-riallokazzjoni tal-kompetenzi. Stimi aktar affidabbli jistgħu jitfasslu biss abbażi ta' mudelli preċiżi ta' interkonnessjoni.

[51] SEC(2009) 410 final, p. 18.

[52] 18-il Stat Membru jkunu mistennija jġarrbu kostijiet fil-meded aktar baxxi, filwaqt li seba' Stati Membri jkunu mistennija jiffaċċjaw kostijiet fil-medda ogħla u żewġ Stati Membri jiffaċċjaw kostijiet fil-medda medja, ara l-Kummissjoni Ewropea (2021), p. 97.

5.3. Konklużjonijiet

L-analiżi ta' hawn fuq turi li l-interkonnessjoni tar-reġistri eżistenti tal-proprjetà immobbli mingħajr mill-inqas xi livell ta' armonizzazzjoni tal-informazzjoni li tinsab fihom tippreżenta għadd ta' dgħufijiet li jistgħu jxejnu l-benefiċċji tagħha. Mill-perspettiva tal-kostijiet, l-interkonnessjoni waħedha ma tkunx teħtieġ riżorsi ferm aktar baxxi minn meta tkun akkumpanjata minn grad ta' armonizzazzjoni tal-informazzjoni li tinsab fir-reġistri[53].

6. Valutazzjoni tal-proporzjonalità u l-ħtieġa

Dan ir-rapport għandu l-għan li jipprovdi kontribut fir-rigward tar-rilevanza tal-armonizzazzjoni jew tal-interkonnessjoni tar-reġistri tal-proprjetà immobbli minn angolu esklużiv tal-AML/CFT. Dan ma għandux l-għan li jissostitwixxi u lanqas li jippreġudika kwalunkwe valutazzjoni tal-proporzjonalità u l-ħtieġa ta' inizjattivi oħra possibbli mill-Kummissjoni dwar ir-reġistri tal-proprjetà immobbli f'sens usa'.

L-analiżi pprovduta hawn fuq turi li l-interkonnessjoni tar-reġistri tal-proprjetà immobbli, jekk tkun akkumpanjata mil-livell meħtieġ ta' armonizzazzjoni, tista' tipprovdi benefiċċji billi tippermetti liċ-ċittadini u lin-negozji jeżerċitaw il-libertajiet tagħhom u tappoġġa l-aċċess effettiv għall-ġustizzja f'sitwazzjonijiet transfruntieri. Għal dawn ir-raġunijiet, il-Kummissjoni pprevediet li, sal-2024, l-Istati Membri kollha għandhom jipparteċipaw fl-interkonnessjoni tar-reġistri tal-artijiet[54].

Minn angolu purament tal-AML/CFT, ir-rispons ipprovdut mill-UIF u mill-awtoritajiet kompetenti jindika li l-veloċità ġenerali tal-iskambju transfruntier tal-informazzjoni dwar il-proprjetà immobbli hija sodisfaċenti. Madankollu, ħafna mill-informazzjoni li l-awtoritajiet tal-AML/CFT jeħtieġu bħalissa ma hijiex maħżuna fir-reġistri tal-proprjetà immobbli. Għalhekk, minkejja r-riskji għoljin tal-ML/TF li qed jiffaċċja dan is-settur, ma hemm l-ebda ħtieġa konvinċenti minn perspettiva tal-AML/CFT li tiġġustifika l-interkonnessjoni tar-reġistri tal-proprjetà immobbli għall-finijiet tal-AML/CFT.

Biex tappoġġa azzjoni mill-awtoritajiet tal-AML/CFT, il-proposta tal-Kummissjoni għal Direttiva 6 tal-AML tespandi l-ambitu tal-informazzjoni dwar it-tranżazzjonijiet tal-proprjetà immobbli li dawk l-awtoritajiet jistgħu jaċċessaw[55]. B'mod parallel, sabiex jiġi evitat l-użu ħażin ta' strutturi kumplessi ta' sjieda jew ta' flus kontanti biex jiġu llikwidati permezz tas-settur tal-proprjetà immobbli, il-proposta għal Regolament dwar l-AML tespandi r-rekwiżiti tat-trasparenza tas-sjieda benefiċjarja għal entitajiet legali barranin li jixtru proprjetà immobbli fl-Unjoni[56] u tistabbilixxi limitu massimu ta' EUR 10 000 għal pagamenti fi flus kontanti[57].

7. Konklużjonijiet

Dan ir-rapport jistabbilixxi għadd ta' elementi li għandhom jiġu kkunsidrati għal interkonnessjoni possibbli tar-reġistri tal-proprjetà immobbli u l-armonizzazzjoni tal-

[53] *Ibid* p. 99-100.
[54] COM(2020)710 final, pp. 13-14. Ara hawn fuq, it-taqsima 2.3.
[55] COM(2021)423 finali — Artikolu 16.
[56] COM(2021)420 finali — Artikolu 48.
[57] *Ibid*, Artikolu 59.

informazzjoni li fihom għall-finijiet tal-AML/CFT biss. Dan ma għandux l-għan li jissostitwixxi u lanqas li jippreġudika kwalunkwe valutazzjoni tal-proporzjonalità u l-ħtieġa ta' inizjattivi oħra possibbli mill-Kummissjoni dwar ir-reġistri tal-proprjetà immobbli f'sens usa'.

Hija tirrikonoxxi r-riskji tal-ML/TF li għalihom huwa espost is-settur tal-proprjetà immobbli u turi l-benefiċċji li l-interkonnessjoni u l-armonizzazzjoni ta' tali reġistri jistgħu jagħmlu f'dan il-kuntest kif ukoll għaċ-ċittadini u għas-Suq Uniku kollu kemm hu.

Fl-istess ħin, l-analiżi f'dan ir-rapport turi l-pajsaġġ kumpless u divers tar-reġistri tal-proprjetà immobbli fl-Istati Membri, li huwa influwenzat ħafna minn fatturi storiċi u r-reġimi nazzjonali differenti tal-liġi dwar il-proprjetà.

Għalhekk, kwalunkwe proposta leġiżlattiva possibbli li tikkonċerna l-interkonnessjoni u l-armonizzazzjoni tar-reġistri tal-proprjetà immobbli ma għandhiex titqies biss, u lanqas primarjament, minn angolu tal-AML/CFT. Ir-reġistri tal-proprjetà immobbli ma humiex strument purament tal-AML/CFT. Il-funzjonijiet ewlenin tagħhom u r-raġunijiet wara l-ħolqien tagħhom jinsabu fil-ħtieġa li jiġu rreġistrati drittijiet tal-proprjetà, għall-finijiet ta' ppjanar jew tassazzjoni. Ir-reġistri tal-proprjetà immobbli primarjament iservu lil awtoritajiet minbarra dawk inkarigati mill-prevenzjoni u l-ġlieda kontra l-ML/TF. Barra minn hekk, il-qafas tal-AML/CFT jiffoka fuq l-għoti ta' aċċess lill-awtoritajiet kompetenti u lill-UIF għall-informazzjoni li jeħtieġu biex jipprevjenu u jiġġieldu l-ML/TF. Bħala tali, ma setgħetx toffri l-bażi għal armonizzazzjoni tal-informazzjoni li tinsab fir-reġistri tal-proprjetà immobbli, li ma għandha l-ebda rilevanza għall-AML/CFT.

L-analiżi wriet li, minn perspettiva tal-AML/CFT, il-kwalità tal-iskambju ta' informazzjoni transfruntiera dwar is-sjieda ta' proprjetà immobbli hija ġeneralment sodisfaċenti, u li mhux l-informazzjoni kollha meħtieġa għall-finijiet tal-AML/CFT tista' tinkiseb mir-reġistri tal-proprjetà immobbli. Dan jindika li ma hemm l-ebda ħtieġa prevalenti li r-reġistri tal-proprjetà immobbli jiġu interkonnessi għall-finijiet tal-AML/CFT.