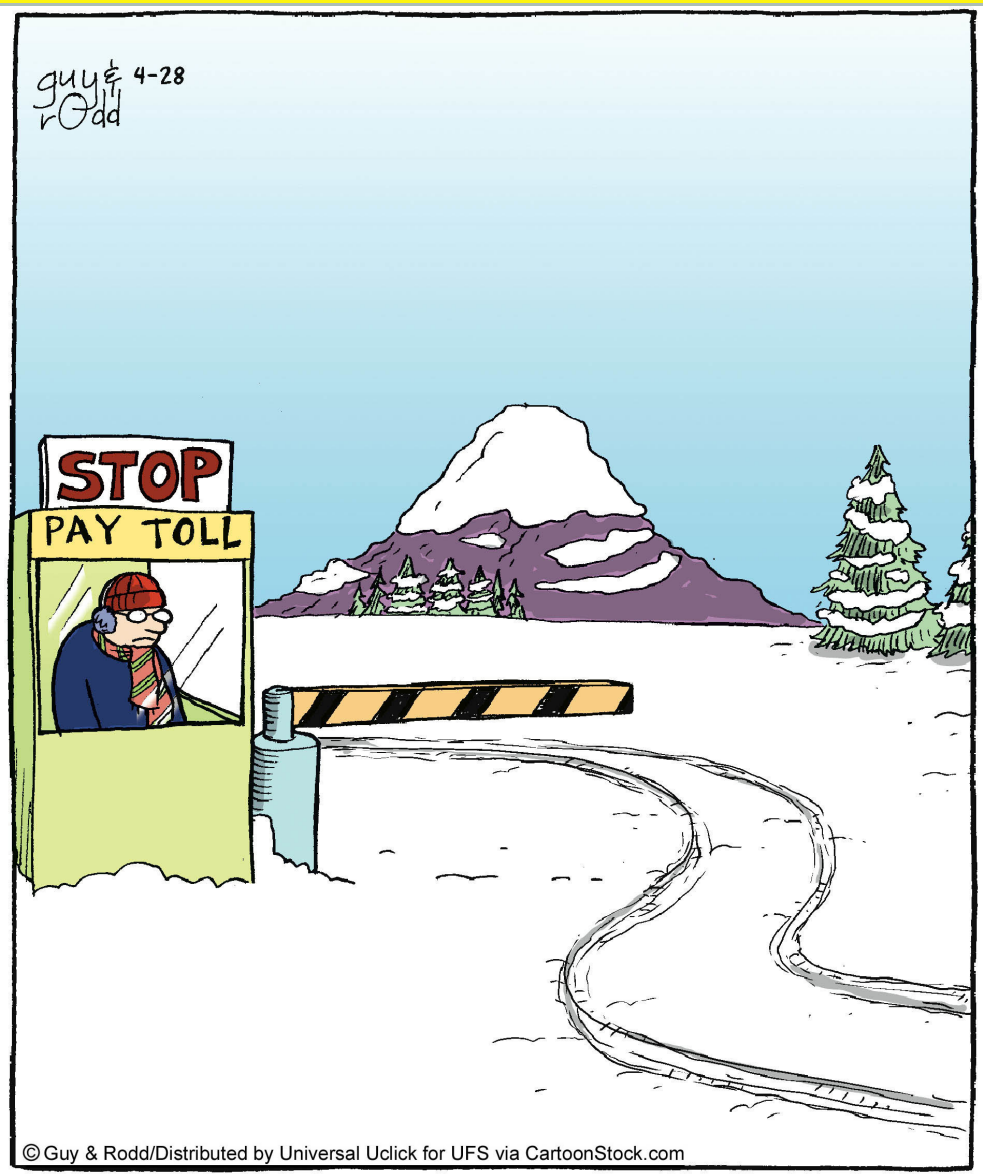
Kellerhals Carrard

Illustrations pratiques

1er octobre 2026



Disclaimer

- ***Le présent document constitue un outil pédagogique destiné à illustrer certaines distinctions susceptibles d'être pertinentes dans le cadre de la nLBA. Il ne prétend pas couvrir de manière exhaustive l'ensemble des situations ni toutes les interprétations possibles des critères d'assujettissement ou d'exclusion, ni offrir de réponses définitives.***

- ***À ce jour, plusieurs questions d'interprétation demeurent en effet ouvertes ou n'ont pas encore fait l'objet de prises de position ou de publications officielles. En outre, l'application concrète de ces règles pourra varier selon les organismes d'autorégulation (OAR), dont les règlements peuvent adopter une approche plus ou moins restrictive en fonction notamment des spécificités des professions qu'ils encadrent.***

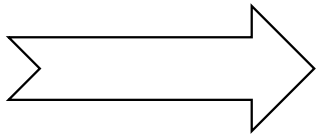
1. Trafic des paiements (1/3)

- La société O SA confie à sa fiduciaire l'exécution des paiements de salaires de ses employés.
- Sur la base des instructions de O SA, la fiduciaire établit une comptabilité des salaires.
- La fiduciaire procède ensuite aux versements des salaires depuis le compte bancaire de la société O SA, sur lequel elle a pouvoir à cette fin seulement.

- La fiduciaire n'exerce alors **pas** d'activité soumise à la LBA, car :
  - Les paiements sont effectués sur la base d'une comptabilité des salaires établie par la fiduciaire, et ;
  - La procuration pour effectuer les paiements est limitée aux paiements en relation avec la comptabilisation des salaires.
    - *cf. circulaire IF FINMA 2011/1*

1. Trafic des paiements (2/3)

- La fiduciaire FI SA est administratrice d'une PPE.
- Elle convoque les assemblées des copropriétaires, exécute ses décisions, tient la comptabilité, et établit le budget.
- Elle effectue également elle-même les paiements au nom de la PPE et elle dispose d'un **droit d'accès et de signature** sur le compte bancaire de la PPE.
- L'administrateur d'immeubles qui encaisse, pour le compte du propriétaire, des loyers, charges ou autres prestations dans le cadre de la gérance courante n'est pas considéré comme un intermédiaire financier au sens de la LBA (Circulaire FINMA 2011/1, N 124).
- Les paiements effectués à des tiers avec ces fonds ne sont également pas soumis à la LBA lorsqu'ils sont directement liés à l'administration courante de l'immeuble (Circulaire FINMA 2011/1, N 125).



Activité très probablement PAS soumise à la LBA

1. Trafic des paiements (3/3)

- La fiduciaire FI SA administre un compte bancaire *omnibus* pour un de ses clients les plus importants, propriétaire de nombreux immeubles de rapport.
- FI SA encaisse les loyers, règle diverses factures de fournisseurs relatives tant aux immeubles de rapport qu'à la résidence principale du client, effectue la comptabilité des salaires (concierge des immeubles, personnel de maison du client) et paie ceux-ci.
- Elle gère également un fonds de rénovation des immeubles de rapport. A la demande du client, elle retire CHF 200'000 de ce fonds pour financer la construction d'un garage supplémentaire au domicile du client.
- Ses honoraires pour ce client se situent entre 60'000 et 80'000 francs par année en moyenne.
- Quid de la LBA ?

2. Trafic des paiements (3/3)
Quid de la LBA ?

- Le problème est la confusion. Tout est mélangé, les activités dans le champ de la LBA et celles pour lesquelles la FINMA admet des exceptions:

  « FI SA encaisse les loyers, règle diverses factures de fournisseurs relatives tant aux immeubles de rapport qu'à la résidence principale du client, effectue la comptabilité des salaires (concierge des immeubles, personnel de maison du client) et paie ceux-ci.

  « Elle gère également un fonds de rénovation des immeubles de rapport. A la demande du client, elle retire CHF 200'000 de ce fonds pour financer la construction d'un garage supplémentaire au domicile du client. »

- Les honoraires totaux franchissent le seuil d'activité professionnelle. Sans distinction claire des opérations et prestations, FI SA sera dans le champ de la LBA.

- Il est **possible** que si FI SA sépare trois activités avec trois comptes, elle soit en fait sous le seuil d'activité professionnelle pour les prestations de type « family office » dans le champ:
  - Payroll
  - Administration d'immeuble (si et seulement si fonds de rénovation exclusivement affecté à cette fin, investi de façon conservatrice, pas de gestion de fortune, pas d'affectation à d'autres fins du même client)
  - Family office : autres paiements non couverts par une exception, comme les règlements de frais privés.

2. Activité de conseil à titre professionnel (1/2)

- Une fiduciaire fournit des prestations de services à 3 clients différents.

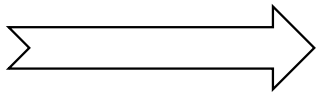
- Dans ce cadre, elle les assiste (i) dans la tenue de leur comptabilité ordinaire et (ii) dans la constitution de sociétés de domicile suisses ou étrangères et les transactions immobilières impliquant des SI.

- Au cours d'une année civile, la fiduciaire :
  - conseille seulement 3 clients ;
  - participe à 4 opérations juridiques ;
  - réalise grâce à ces mandats un chiffre d'affaires de (i) CHF 15’000 sur la tenue des comptabilités ordinaires et de (ii) CHF 35’000 sur les prestations de structuration ;
  - intervient sur des patrimoines n'excédant jamais CHF 2 millions ;
  - intervient sur des transactions dont le volume annuel demeure inférieur à CHF 1 million.

- La fiduciaire se présente également, sur son site internet, comme une spécialiste en matière de création, organisation et domiciliation de sociétés et de trusts.

3. Activité de conseil à titre professionnel (1/2)

- Dans ce cas d'espèce : aucun des seuils de l'art. 12f al. 1 let. a-d OBA n'est atteint. Toutefois:
  - l'activité de structuration est exercée de manière indépendante, contre rémunération et avec l'intention d'en tirer un revenu durable;
  - la fiduciaire en fait la promotion, ce qui indique l'intention de l'exercer à titre professionnel;
  - dans les faits, l'activité de structuration est même prépondérante au niveau des revenus.



Activité de conseiller soumise à la LBA!

2. Activité du conseiller à titre professionnel (2/2)

- Une fiduciaire fournit des prestations de services à **4** clients différents.

- Dans ce cadre, elle les assiste (i) dans la tenue de leur comptabilité ordinaire et (ii) dans la constitution de sociétés de domicile suisses ou étrangères. **Elle assure également un mandat de liquidateur d'une importante entreprise industrielle (comme une raffinerie à Collombey) qui a connu des difficultés et dont l'actionnaire n'a pas trouvé de repreneur.**

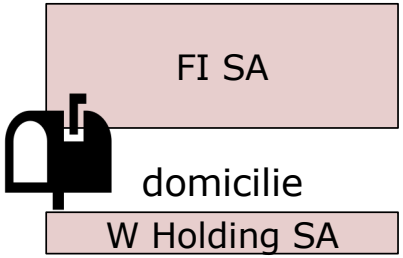
- Au cours d'une année civile, la fiduciaire :
  - conseille seulement 4 clients ;
  - participe à 4 opérations juridiques ;
  - réalise grâce à ces mandats un chiffre d'affaires de (i) CHF 15'000 sur la tenue des comptabilités ordinaires, de (ii) CHF 35'000 sur les prestations de constitution de sociétés de domicile, et de **(iii) CHF 325'000 dans le cadre de son mandat de liquidateur.**
  - intervient sur des patrimoines n'excédant jamais CHF 2 millions ;
  - intervient sur des transactions dont le volume annuel demeure inférieur à CHF 1 million.

- La fiduciaire se présente également, sur son site internet, comme une spécialiste en matière de ~~création, organisation et domiciliation de sociétés et de trusts~~ **liquidations complexes**.

⇒ **Probablement PAS de conseil LBA professionnel !**

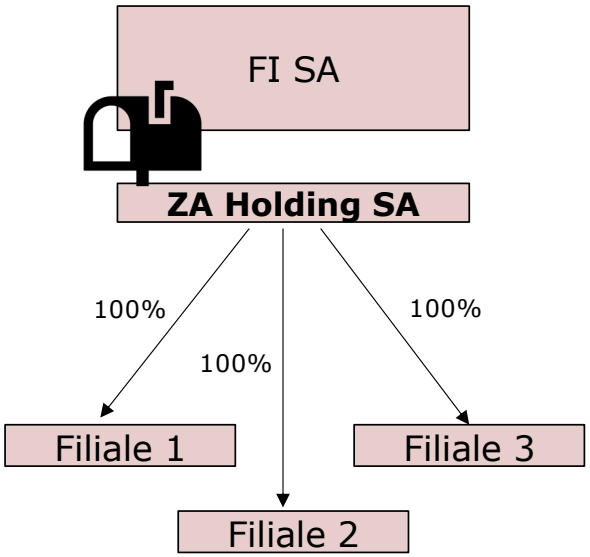
3. La domiciliation (1/2)

- La fiduciaire FI SA a des bureaux dans une ville en Suisse.
- FI SA domicilie à son adresse la société W Holding SA depuis bientôt 2 ans.
- W Holding SA ne dispose pas de locaux ou d'employés.
- FI SA administre les affaires courantes de la société.



Application de l'art. 2 al. 3ter LBA :
Activité de conseiller soumise à la LBA!

3. La domiciliation (2/2)



- La fiduciaire FI SA a des bureaux dans une ville en Suisse.
- FI SA domicilie depuis plus de six mois à son adresse la société ZA Holding SA.
- ZA Holding SA est une entité opérationnelle.
- Cette holding détient trois filiales en Italie.
- ZA Holding SA contrôle ses filiales, et elle dirige effectivement leurs activités.

Application de l'art. 2 al. 3ter LBA : **Activité de conseiller soumise à la LBA!**

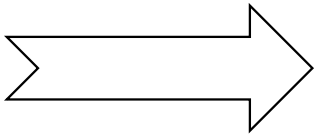
En effet, même si ZA Holding SA constitue une société opérationnelle, la domiciliation auprès de sa fiduciaire reste une activité assujettie.

4. La vente immobilière (1/3)

- La fiduciaire FI SA conseille une de ses clientes afin d'acquérir un immeuble d'une valeur de 3 millions de CHF.
- Elle participe à l'opération juridique en coordonnant le processus d'acquisition, le financement et le notaire.
- Il est prévu que le versement du prix de vente sera transféré via la banque suisse de la société acquéreuse.
- En conséquence, il y a application de l'exception de l'art. 2 al. 4ter let. b LBA: cette opération n'est **pas** une activité de conseiller soumise à la LBA.

4. La vente immobilière (2/3)

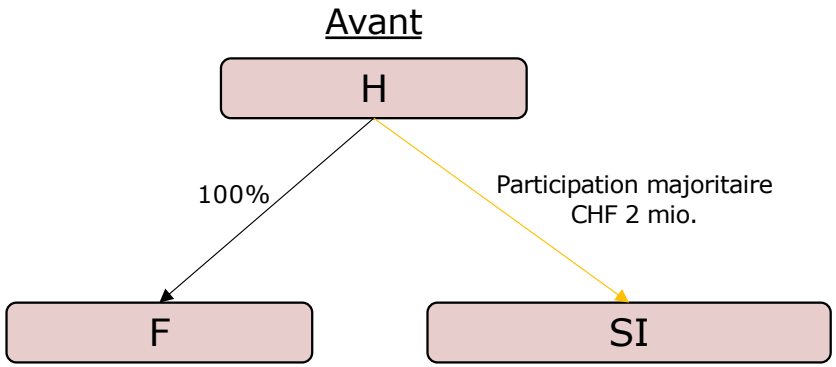
- La fiduciaire FI SA conseille une de ses clientes afin d'acquérir un immeuble d'une valeur de 3 millions de CHF.
- Elle participe à l'opération juridique en coordonnant le processus d'acquisition, le financement et le notaire.
- Il est prévu que le versement du prix de vente sera transféré via une banque de la société acquéreuse à Jersey.
- Bien que la valeur de l'immeuble soit inférieure à CHF 5 millions, l'exception prévue à l'art. 2 al. 4ter let. b LBA ne trouve pas application, dès lors que le prix d'achat doit être versé par l'intermédiaire d'une banque étrangère qui n'est pas soumise à la LBA.

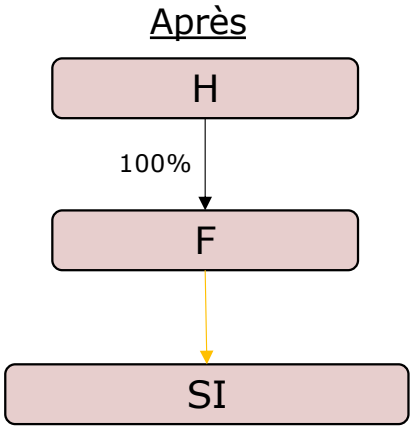


Activité de conseiller soumise à la LBA!

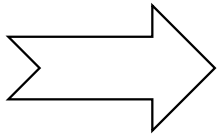
4. La vente immobilière (3/3)

- La fiduciaire FI SA conseille une société holding H qui souhaite céder à sa filiale F une participation majoritaire dans une société immobilière SI.
- La valeur de cette participation majoritaire est évaluée à environ 2 millions CHF.
- Sur les conseils de la fiduciaire, le transfert de la participation est réalisé par apport des actions SI détenues par H à la filiale F.
- En contrepartie, la filiale procède à une augmentation de son capital-actions et à l'émission de nouvelles actions en faveur de la société mère.





4. La vente immobilière (3/3)



Application de l'art. 2 al. 3bis let. a LBA et art. 12e al. 2 let. a OBA

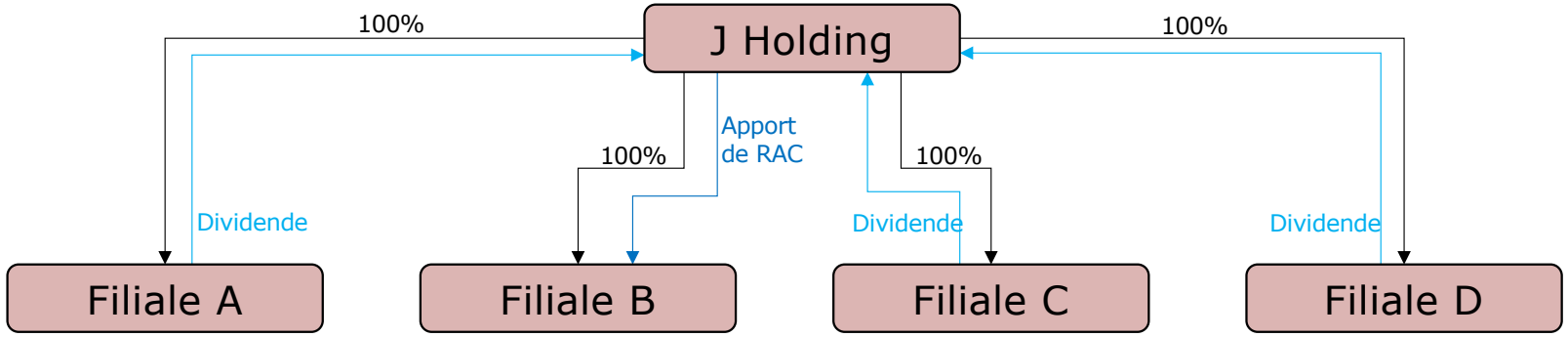
Activité de conseiller soumise à la LBA!

- Opération équivalente à un achat ou une vente (art. 12e al. 2 let. a OBA)
- Le prix ne transite pas par l'intermédiaire d'une banque ou d'un autre intermédiaire financier suisse.

5. Financement

- FI SA assure, sur mandat de Monsieur J.R., fondateur et actionnaire unique de J Holding, la tenue de la comptabilité ainsi que le secrétariat juridique de cette dernière.
- Monsieur J.R. assure, via la holding, la coordination de l'exploitation de ses différentes entreprises qui sont opérationnelles.
- Ainsi, une partie des liquidités reçues par dividendes des filiales A, C et D a été apportée par la holding à la filiale B, afin de répondre à un besoin de fonds propres supplémentaires en vue d'une acquisition.
- FI SA organise l'apport.

FI SA n'exerce **pas** une activité de conseiller LBA, car la holding est une entité juridique opérationnelle au sens de la LBA.



Kellerhals Carrard

Lionel Noguera

LL.M., Avocat (Luxembourg)
Partner, Tax
+41 58 200 26 01

Place St-François 1
Case postale
1001 Lausanne, Suisse

lionel.noguera@kellerhals-carrard.ch

