

申報義務與簡化程序

Dr Alexander Ressos, TEP
Attorney-at-Law (Switzerland), Solicitor (Hong Kong),
Solicitor (England & Wales)

申報義務由法人承擔，在法人內部則由管理機構中職位最高的成員承擔。相關事務可在公司內部委託，也可委託第三方（例如信託服務提供者）辦理，但委託並不免除董事會的責任。申報內容包括每一位受益所有人的姓名、出生日期、國籍、地址和居住國，以及其控制的性質和範圍。¹ 達到持股門檻的股東須在取得控制權後一個月內通知公司，公司須在一個月內向登記冊申報變更。² 申報通過聯邦平台 EasyGov.swiss 以電子方式提交。³

如受益所有人已登記於商業登記簿，則適用簡化程序。典型情形是有限責任公司（其股東須登記於商業登記簿），以及唯一股東同樣已登記的一人公司。在此類情形下，可通過商業登記處進行申報，既有登記內容將被沿用。⁴ 因此，對於提契諾州的許多小型公司而言，例如經營酒店或貿易業務的家族 Sagl，負擔並不大。複雜之處在於通過外國公司、信託服務提供者和信託持有的 SA。

1 過渡期限

現有實體首次申報的期限是分階段的，自 2026 年 10 月 1 日起開始計算。

類別 首次申報期限 須進行普通審計的公眾公司 2027 年 1 月 1 日 須進行普通審計的其他公司 2027 年 2 月 1 日 無須進行普通審計的公

眾公司 2027 年 3 月 1 日 其他公司及外國實體 2027 年 4 月 1 日 受益所有人已登記於商業登記簿的 2028 年 10 月 1 日

資料來源：Grant Thornton 和 Homburger（2026 年）。⁵

提契諾州絕大多數公司是無須進行普通審計的小型股份有限公司和有限責任公司，因此盧加諾的大多數信託服務提供者面臨的主要期限是 2027 年 4 月 1 日。擁有提契諾州不動產的外國公司也屬於同一類別。這些公司的董事往往身在境外，且不了解瑞士法律，必須通過瑞士物業管理人、辦理購置手續的公證人或為該物業提供融資的銀行與之聯繫。

2 提契諾州不動產的外國所有人

將擁有瑞士不動產的外國實體納入適用範圍，使 TJPG 與一套更早的法律體系相銜接。1983 年 12 月 16 日的《聯邦關於境外人士購置不動產法》（*Lex Koller*，BewG；意大利文為 *Legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero*，LAFE）規定，境外人士在瑞士購置住宅物業須獲得許可。由境外人士控制的公司本身亦被視為境外人士。⁶ 度假屋僅可在各州年度配額範圍內獲得許可，配額由聯邦委員會在全國 1,500 套的上限之內確定。提契諾州湖泊眾多、毗鄰米蘭，長期以來一直是意大利人度假屋需求集中的州份之一。⁷

數十年來，規避 *Lex Koller* 最常見的方式是信託購置：由一名瑞士居民或一家瑞士公司以自己的名義購置物業，併為出資的意大利委託人持有。*Lex Koller* 宣佈此類交易無效並予以處罰，土地登記處和各州主管機關也曾多次查出此類交易。⁸ TJPG 又增加了一層審查。一家為意大利居民持有提契諾州不動產的瑞士公司，如今必須將該居民申報為其受益所有人，從而使隱蔽的境外控制對有權查閱登記冊的主管機關變得可見。負責執行 *Lex Koller* 的各州主管機關是否屬於有權查閱的機關範圍，有待實施條例予以規定。已

經獲得許可而持有提契諾州物業的外國公司，與其他外國實體一樣，須在 2027 年 4 月 1 日之前申報其受益所有人。

對執業人士而言，其後果是：涉及提契諾州物業的舊有信託安排，不能簡單地以“粉飾”後的形式進行申報。董事會若以名義持有人代替真正所有人進行申報，即構成 TJPG 下的違法行為；董事會若申報真正所有人，則可能暴露過去違反 Lex Koller 的行為。此類情形要求在提交首次申報之前審查購置的歷史經過，在某些情況下還須與州主管機關進行合規補正。

3 註釋

1. Grant Thornton（同上），關於管理機構中職位最高成員的責任、委託及應申報的數據。
2. TJPG，最終表決文本（同上）；Grant Thornton（同上），關於變更及新設公司適用的一個月期限。
3. Forvis Mazars（同上）。
4. Homburger（同上），關於適用於特定有限責任公司和一人公司的簡化程序。
5. 2027 年的四個期限見 Grant Thornton（同上）；2028 年 10 月 1 日見 Homburger（同上）。
6. 1983 年 12 月 16 日《聯邦關於境外人士購置不動產法》（BewG），SR 211.412.41，第 2 條第 1 款（許可要求）、第 5 條第 1 款 c 項（境外人士處於支配地位、註冊地在瑞士的公司）及第 6 條（支配地位），<https://www.droit-bilingue.ch/de-fr/2/21/211.412.41-2-5.html> 及 <https://www.droit-bilingue.ch/de-fr/2/21/211.412.41-5-8.html>。
7. BewG（同上），第 11 條第 1 款和第 2 款（在全國 1,500 套上限之內的各州度假屋年度配額），<https://www.droit-bilingue.ch/de-fr/2/21/211.412.41-11-15.html>；1984 年 10 月 1 日《關於境外人

申報義務與簡化程序

士購置不動產條例》（BewV），SR 211.412.411，第9條第1款及附件1（全國最高限額及各州年度配額），<https://www.droit-bilingue.ch/de-fr/2/21/211.412.411-9-12.html>。

8. BewG（同上），第5條第1款d項（為境外人士的利益購置）、第26條第2款（未經許可而執行的交易無效）及第28條第1款（執行因未獲許可而無效的交易，可處三年以下自由刑或罰金），<https://www.droit-bilingue.ch/de-fr/2/21/211.412.41-26-30.html> 及 <https://www.droit-bilingue.ch/de-fr/2/21/211.412.41-28-32.html>。

僅供一般參考。本文不構成法律或稅務意見，不能取代針對個別情況的專業意見，亦不建立律師與客戶關係。本文反映截至2026年9月的法律狀況。

網上版本：hk.helveticaregister.com/lugano-reporting-duties-and-the-simplified-procedure