

申报义务与简化程序

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

申报义务由法人承担，在法人内部则由管理机构中职位最高的成员承担。相关事务可在公司内部委托，也可委托第三方（例如信托服务提供者）办理，但委托并不免除董事会的责任。申报内容包括每一位受益所有人的姓名、出生日期、国籍、地址和居住国，以及其控制的性质和范围。¹ 达到持股门槛的股东须在取得控制权后一个月内通知公司，公司须在一个月内向登记册申报变更。² 申报通过联邦平台 EasyGov.swiss 以电子方式提交。³

如受益所有人已登记于商业登记簿，则适用简化程序。典型情形是有限责任公司（其股东须登记于商业登记簿），以及唯一股东同样已登记的一人公司。在此类情形下，可通过商业登记处进行申报，既有登记内容将被沿用。⁴ 因此，对于提契诺州的许多小型公司而言，例如经营酒店或贸易业务的家族 Sagl，负担并不大。复杂之处在于通过外国公司、信托服务提供者和信托持有的 SA。

1 过渡期限

现有实体首次申报的期限是分阶段的，自 2026 年 10 月 1 日起开始计算。

类别 首次申报期限 须进行普通审计的公众公司 2027 年 1 月 1 日 须进行普通审计的其他公司 2027 年 2 月 1 日 无须进行普通审计的公

众公司 2027 年 3 月 1 日 其他公司及外国实体 2027 年 4 月 1 日 受益所有人已登记于商业登记簿的 2028 年 10 月 1 日

资料来源：Grant Thornton 和 Homburger（2026 年）。⁵

提契诺州绝大多数公司是无须进行普通审计的小型股份有限公司和有限责任公司，因此卢加诺的大多数信托服务提供者面临的主要期限是 2027 年 4 月 1 日。拥有提契诺州不动产的外国公司也属于同一类别。这些公司的董事往往身在境外，且不了解瑞士法律，必须通过瑞士物业管理人、办理购置手续的公证人或为该物业提供融资的银行与之联系。

2 提契诺州不动产的外国所有人

将拥有瑞士不动产的外国实体纳入适用范围，使 TJPG 与一套更早的法律体系相衔接。1983 年 12 月 16 日的《联邦关于境外人士购置不动产法》（*Lex Koller*，BewG；意大利文为 *Legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero*，LAFE）规定，境外人士在瑞士购置住宅物业须获得许可。由境外人士控制的公司本身亦被视为境外人士。⁶ 度假屋仅可在各州年度配额范围内获得许可，配额由联邦委员会在全国 1,500 套的上限之内确定。提契诺州湖泊众多、毗邻米兰，长期以来一直是意大利人度假屋需求集中的州份之一。⁷

数十年来，规避 *Lex Koller* 最常见的方式是信托购置：由一名瑞士居民或一家瑞士公司以自己的名义购置物业，并为出资的意大利委托人持有。*Lex Koller* 宣布此类交易无效并予以处罚，土地登记处和各州主管机关也曾多次查出此类交易。⁸ TJPG 又增加了一层审查。一家为意大利居民持有提契诺州不动产的瑞士公司，如今必须将该居民申报为其受益所有人，从而使隐蔽的境外控制对有权查阅登记册的主管机关变得可见。负责执行 *Lex Koller* 的各州主管机关是否属于有权查阅的机关范围，有待实施条例予以规定。已

经获得许可而持有提契诺州物业的外国公司，与其他外国实体一样，须在 2027 年 4 月 1 日之前申报其受益所有人。

对执业人士而言，其后果是：涉及提契诺州物业的旧有信托安排，不能简单地以“粉饰”后的形式进行申报。董事会若以名义持有人代替真正所有人进行申报，即构成 TJPG 下的违法行为；董事会若申报真正所有人，则可能暴露过去违反 Lex Koller 的行为。此类情形要求在提交首次申报之前审查购置的历史经过，在某些情况下还须与州主管机关进行合规补正。

3 注释

1. Grant Thornton（同上），关于管理机构中职位最高成员的责任、委托及应申报的数据。
2. TJPG，最终表决文本（同上）；Grant Thornton（同上），关于变更及新设公司适用的一个月期限。
3. Forvis Mazars（同上）。
4. Homburger（同上），关于适用于特定有限责任公司和一人公司的简化程序。
5. 2027 年的四个期限见 Grant Thornton（同上）；2028 年 10 月 1 日见 Homburger（同上）。
6. 1983 年 12 月 16 日《联邦关于境外人士购置不动产法》（BewG），SR 211.412.41，第 2 条第 1 款（许可要求）、第 5 条第 1 款 c 项（境外人士处于支配地位、注册地在瑞士的公司）及第 6 条（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 条第 1 款和第 2 款（在全国 1,500 套上限之内的各州度假屋年度配额），<https://www.droit-bilingue.ch/de-fr/2/21/211.412.41-11-15.html>；1984 年 10 月 1 日《关于境外人

申报义务与简化程序

士购置不动产条例》（BewV），SR 211.412.411，第9条第1款及附件1（全国最高限额及各州年度配额），<https://www.droit-bilingue.ch/de-fr/2/21/211.412.411-9-12.html>。

8. BewG（同上），第5条第1款d项（为境外人士的利益购置）、第26条第2款（未经许可而执行的交易无效）及第28条第1款（执行因未获许可而无效的交易，可处三年以下自由刑或罚金），<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>。

仅供一般参考。本文不构成法律或税务意见，不能替代针对个案的专业意见，亦不建立律师与客户关系。本文反映截至2026年9月的法律状况。

在线版本：cn.helveticaregister.com/lugano-reporting-duties-and-the-simplified-procedure