

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 2013-2014

23 AVRIL 2014

Projet de loi relatif aux sociétés immobilières réglementées*Procédure d'évocation***RAPPORT**

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DES FINANCES ET DES AFFAIRES
ÉCONOMIQUES
PAR
M. DAEMS

I. INTRODUCTION

Le projet de loi qui fait l'objet du présent rapport relève de la procédure bicamérale facultative et a été

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 2013-2014

23 APRIL 2014

Wetsontwerp betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen*Evocatieprocedure***VERSLAG**

NAMENS DE COMMISSIE VOOR
DE FINANCIËN EN VOOR
DE ECONOMISCHE AANGELEGENHEDEN
UITGEBRACHT DOOR
DE HEER DAEMS

I. INLEIDING

Dit optioneel bicameraal wetsontwerp werd in de Kamer van volksvertegenwoordigers oorspronkelijk

Composition de la commission/Samenstelling van de commissie :

Présidente/Voorzitster : Fauzaya Talhaoui.**Membres/Leden :**

N-VA	Frank Boogaerts, Patrick De Groote, Lieve Maes, Sabine Vermeulen.
PS	Marie Arena, Ahmed Laaouej, Louis Siquet.
MR	François Bellot, Richard Miller.
CD&V	Wouter Beke, Etienne Schouppe.
sp.a	Leona Detiège, Fauzaya Talhaoui.
Open Vld	Rik Daems.
Vlaams Belang	Anke Van dermeersch.
Écolo	Jacky Moraël.
cdH	Bertin Mampaka Mankamba.

Suppléants/Plaatsvervangers :

Bart De Nijn, Inge Faes, Lies Jans, Helga Stevens, Karl Vanlouwe.
Paul Magnette, Philippe Mahoux, Fabienne Winkel, Olga Zrihen.
Christine Defraigne, Gérard Deprez, Dominique Tilmans.
Dirk Claes, Cindy Franssen, Johan Verstreken.
Dalila Douifi, Fatma Pehlivan, Guy Swennen.
Jean-Jacques De Gucht, Yoeri Vastersavendts.
Yves Buysse, Filip Dewinter.
Benoit Hellings, Cécile Thibaut.
Francis Delpérée, Vanessa Matz.

*Voir :***Documents du Sénat :****5-2860 - 2013/2014 :**

N° 1 : Projet évoqué par le Sénat.

*Zie :***Stukken van de Senaat :****5-2860 - 2013/2014 :**

Nr. 1 : Ontwerp geëvoceerd door de Senaat.

déposé initialement à la Chambre des représentants (doc. Chambre, n° 53-3497/1).

Il a été adopté par la Chambre des représentants le 22 avril 2014, par 77 voix et 38 abstentions.

Il a été transmis le 22 avril 2014 au Sénat, qui l'a évoqué le lendemain.

Conformément à l'article 27.1, alinéa 2, du règlement du Sénat, la commission a entamé l'examen du projet de loi avant le vote final à la Chambre des représentants.

La commission a examiné le projet de loi qui fait l'objet du présent rapport lors de ses réunions des 2 et 23 avril 2014.

II. EXPOSÉ INTRODUCTIF DE M. HENDRIK BOGAERT, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA FONCTION PUBLIQUE ET À LA MODERNISATION DES SERVICES PUBLICS, ADJOINT AU MINISTRE DES FINANCES ET DU DÉVELOPPEMENT DURABLE, CHARGÉ DE LA FONCTION PUBLIQUE

Le secrétaire d'État indique que le projet de loi à l'examen doit être lu en parallèle avec le texte transposant la directive dite AIFMD, qui a été récemment approuvé.

L'investissement dans l'immobilier est, depuis 1995, encadré par la législation relative aux organismes de placement collectif (« OPC »), en particulier le régime des sicaf immobilières. Les sicaf immobilières sont soumises au même statut fiscal que les OPC : la sicaf elle-même n'est imposée que sur les dépenses rejetées, mais a une obligation de distribution, ce qui fait que l'imposition se situe au niveau de l'actionnaire.

En raison de leur statut actuel d'OPC, les sicaf immobilières seront nécessairement et de plein droit considérées comme des organismes de placement alternatifs dès l'entrée en vigueur de la loi de transposition de la directive AIFM, et devront satisfaire au cadre juridique supplémentaire de ces institutions. Cela implique non seulement l'encadrement qui résulte de la loi AIFMD elle-même, mais en même temps les autres dispositions auxquelles les organismes de placement alternatifs seront soumis, comme celles du règlement EMIR, dont cette commission a également pris connaissance.

Il n'est cependant pas certain que cet encadrement supplémentaire apporte vraiment quelque chose d'intéressant pour ce qui concerne spécifiquement les sicaf immobilières.

ingediend als een wetsontwerp (stuk Kamer, nr. 53-3497/1).

Het werd op 22 april 2014 aangenomen door de Kamer van volksvertegenwoordigers met 77 stemmen bij 38 onthoudingen.

Het ontwerp werd op 22 april 2014 overgezonden aan de Senaat en de volgende dag geëvoceerd.

Overeenkomstig artikel 27.1, tweede lid, van het Reglement van de Senaat, heeft de commissie de behandeling van het wetsontwerp aangevat vóór de eindstemming in de Kamer.

De commissie heeft dit wetsontwerp besproken tijdens haar vergaderingen van 2 en 23 april 2014.

II. INLEIDENDE UITEENZETTING DOOR DE HEER HENDRIK BOGAERT, STAATSSECRETARIS VOOR AMBTENARENZAKEN EN MODERNISERING VAN DE OPENBARE DIENSTEN, TOEGEVOEGD AAN DE MINISTER VAN FINANCIËN EN DUURZAME ONTWIKKELING, BELAST MET AMBTENARENZAKEN

De staatssecretaris geeft aan dat dit wetsontwerp moet worden gelezen in samenhang met de tekst die de zogeheten AIFMD-richtlijn omzet en die recent werd goedgekeurd.

Investerings in vastgoed worden sinds 1995 geregeld via de wetgeving met betrekking tot de instellingen voor collectieve belegging (« ICB's »), meer bepaald het regime van de vastgoedbevak. Vastgoedbevak zijn onderworpen aan dezelfde fiscale rechtspositie als ICB's : de bevak zelf wordt enkel belast op de verworpen uitgaven, maar heeft een uitkeringsverplichting, waardoor de belasting bij de aandeelhouder ligt.

Door hun huidige rechtspositie van ICB zullen vastgoedbevak vanaf de inwerkingtreding van de wet tot omzetting van de AIFMD-richtlijn noodzakelijkerwijze en van rechtswege als alternatieve beleggingsinstellingen worden beschouwd, en aan de bijkomende wettelijke omkadering van deze instellingen moeten voldoen. Dat omvat niet alleen de omkadering die uit de AIFMD-wet zelf voortvloeit, maar ook de andere bepalingen waaraan de instellingen voor alternatieve collectieve belegging zullen worden onderworpen, zoals die van de EMIR-verordening, waarvan de commissie eveneens kennis heeft genomen.

Het staat evenwel niet vast dat die bijkomende omkadering, in het bijzonder wat de vastgoedbevak betreft, een echte meerwaarde betekent.

Dans les pays limitrophes, les sociétés immobilières ne sont pas nécessairement organisées comme des fonds communs de placement, et elles ne seront donc pas nécessairement soumises à la législation de la directive AIFM. En outre, il existe d'autres régimes ayant des caractéristiques spécifiques, et avec un traitement fiscal similaire à celui des fonds communs de placement : en France, c'est le régime de la « société immobilière réglementée », au Royaume-Uni et en Allemagne, il s'agit du « *Real Estate Investment Trust* » (REIT).

Le projet vise à introduire, en Belgique également, un statut spécifique de « société immobilière réglementée » qui soit distinct de celui des sicaf immobilières. Il offre ainsi au secteur les mêmes possibilités que celles qui existent à l'étranger : ou bien s'organiser comme fonds de placement alternatif, assorti de tout l'encadrement légal y afférent, ou bien exercer son activité en tant que société commerciale et pouvoir bénéficier d'un statut alternatif, celui de société immobilière réglementée, qui ne relève pas du champ d'application de la législation relative aux fonds de placement alternatifs.

La différence entre une sicaf immobilière et une société immobilière réglementée réside dans l'activité de la société : la sicaf immobilière effectue des placements immobiliers. La société immobilière réglementée détient des biens immobiliers pour une longue durée en vue de la mise à disposition d'utilisateurs. L'activité de la société immobilière réglementée est donc axée sur le développement et la gestion au jour le jour de biens immobiliers. La société immobilière réglementée exerce elle-même l'activité, sans délégation à un *property manager*. De même, dans certaines limites, la société immobilière réglementée peut offrir des services de gestion immobilière à des tiers.

Compte tenu de leur importance pour l'économie réelle et pour l'épargne publique, les sociétés immobilières réglementées resteront soumises au contrôle prudentiel de la FSMA, et des restrictions leur seront imposées au niveau de l'effet de levier, de la diversification des risques et de l'obligation de distribution (et donc avec les exigences comptables que cela entraîne), à l'instar des règles qui valent aussi pour les REIT dans les États de l'UE voisins. Ces règles sont similaires à celles qui s'appliquent aux sicaf immobilières, qui contiennent déjà des dispositions dans ce domaine. La supervision prend en compte les caractéristiques spécifiques de la société immobilière réglementée, mais demeure stricte (contrôle de la FSMA, spécificité du rôle du commissaire, etc.).

Seules trois dispositions de la législation existante relative aux sicaf immobilières ne s'appliquent pas aux

In de ons omringende landen zijn vastgoedbedrijven niet noodzakelijk georganiseerd als beleggingsfonds; zij zullen dus ook niet noodzakelijk onderworpen zijn aan de AIFMD-wetgeving. Tevens bestaan er ook andere stelsels met specifieke kenmerken en met een gelijkaardige fiscale behandeling als die van beleggingsfondsen : in Frankrijk is dat het stelsel van de « *société immobilière réglementée* », in het Verenigd Koninkrijk en Duitsland dat van de « *Real Estate Investment Trust* » (REIT).

Het ontwerp beoogt ook in België naast het statuut van vastgoedbevak een apart statuut in te voeren, dat van de « gereguleerde vastgoedvennootschap ». Op deze manier biedt het de sector dezelfde mogelijkheden als deze die in het buitenland bestaan : ofwel zich organiseren als alternatief beleggingsfonds, met de volledige wettelijke omkadering van dien, ofwel zijn activiteit voeren als commerciële vennootschap, en in aanmerking komen voor een alternatief statuut, dat van gereguleerde vastgoedvennootschap, dat buiten het toepassingsgebied van de wetgeving over de alternatieve beleggingsfondsen valt.

Het verschil tussen een vastgoedbevak en een gereguleerde vastgoedvennootschap ligt in de activiteit van de vennootschap : de vastgoedbevak belegt in onroerend goed. De gereguleerde vastgoedvennootschap houdt onroerende goederen voor lange termijn in bezit met het oog op de ter beschikking ervan aan gebruikers. De activiteit van de gereguleerde vastgoedvennootschap is dus toegespitst op de ontwikkeling en het dagelijks beheer van onroerende goederen. De gereguleerde vastgoedvennootschap oefent de activiteit zelf uit, zonder delegatie aan een *property manager*. De gereguleerde vastgoedvennootschap kan ook, binnen bepaalde limieten, vastgoeddiensten aan derden verlenen.

Gezien hun belang voor de reële economie en voor het spaarwezen, zullen de gereguleerde vastgoedvennootschappen onder het prudentieel toezicht blijven van de FSMA en zullen hen beperkingen worden opgelegd op het vlak van hefboomfinanciering, risicodiversificatie en uitkeringsverplichting (en dus boekhoudkundige vereisten), zoals dergelijke regels ook bestaan voor de REIT's in de naburige EU-lidstaten. Deze regels zijn gelijkaardig aan deze die gelden voor de vastgoedbevaks, waarin dienaangaande al bepalingen zijn vervat. Het toezicht houdt rekening met de specifieke eigenschappen van de gereguleerde vastgoedvennootschap, maar blijft strikt (controle door de FSMA, specifieke rol van de commissaris, enz.).

Slechts 3 bepalingen uit de bestaande wetgeving met betrekking tot de vastgoedbevaks gelden niet voor

sociétés immobilières réglementées, dès lors qu'elles sont propres à une structure de fonds :

1. le principe voulant que la société doit être gérée dans l'intérêt exclusif des actionnaires — en revanche, toutes les dispositions concrètes destinées à protéger les actionnaires sont maintenues;

2. le fait que la stratégie de placement doit être définie dans les statuts de la société — la stratégie d'investissement est définie par le conseil d'administration et peut donc évoluer avec davantage de souplesse, étant entendu que le conseil d'administration doit en rendre compte dans le rapport périodique;

3. l'obligation de désigner un organisme chargé du service financier.

Les sicaf immobilières actuelles disposent d'une période unique de quatre mois à compter de l'entrée en vigueur de la loi pour demander à la FSMA une autorisation en tant que société immobilière réglementée. Dans les trois mois suivant la décision par laquelle la FSMA accorde l'autorisation, l'assemblée générale de la sicaf immobilière doit se prononcer quant à la nécessaire modification de statuts. Cette modification nécessite une majorité de 80 % des voix.

La procédure de transposition prévoit un mécanisme de retrait pour les actionnaires existants. Le gouvernement a jugé que ce mécanisme était nécessaire, dans la mesure où le statut de la société immobilière réglementée offre, en théorie, moins de protection aux actionnaires (*cf.* les points précités). Ce mécanisme de retrait implique que les actionnaires qui, lors de l'assemblée générale devant se prononcer sur la modification statutaire, votent contre cette dernière, peuvent demander que leurs actions soient rachetées à un prix fixé dans le projet. La société peut imposer une condition suspensive en vertu de laquelle ce retrait ne peut être demandé que par un pourcentage limité d'actionnaires.

La société immobilière réglementée est soumise au même régime fiscal que la sicaf immobilière aujourd'hui.

Les entreprises d'investissement qui seraient structurées en tant qu'organismes de placement collectif proprement dits, vont évidemment devoir adopter le statut d'organismes de placement alternatif.

Autrement dit, le statut de la sicaf est actualisé, afin de permettre une évolution ultérieure du secteur axée sur l'investissement à long terme dans des biens immobiliers en vue de la mise à disposition d'utilisateurs. Outre la définition des activités, l'actualisation ne concerne que les trois points précités. Le statut actualisé est, en ce sens, plus sévère que les régimes

de réglementée de vastgoedvennootschappen, omdat zij eigen zijn aan een fondsstructuur :

1. het principe dat de vennootschap moet beheerd worden in het uitsluitend belang van de aandeelhouders — alle concrete bepalingen ter bescherming van de aandeelhouders zijn daarentegen wel behouden;

2. het feit dat de beleggingsstrategie moet bepaald worden in de statuten van de vennootschap — de investeringsstrategie wordt bepaald door de raad van bestuur en kan dus flexibeler evolueren, met dien verstande dat de raad van bestuur er rekenschap over moet afleggen in de periodieke verslaggeving;

3. de verplichting om een instelling aan te duiden die de financiële dienst waarneemt.

De huidige vastgoedbevak beschikken over een eenmalig tijdvak van vier maanden, te rekenen vanaf de inwerkingtreding van de wet, om bij de FSMA een vergunning als gereguleerde vastgoedvennootschap aan te vragen. Binnen drie maanden na de beslissing waarbij de FSMA de vergunning verleent, dient de algemene vergadering van de vastgoedbevak zich over de noodzakelijke statutenwijziging uit te spreken. Voor die wijziging is een meerderheid van 80 % van de stemmen vereist.

De omzettingprocedure voorziet een exit mechanisme voor de bestaande aandeelhouders. De regering heeft dat noodzakelijk geacht in de mate dat het statuut van de gereguleerde vastgoedvennootschap, in theorie, minder bescherming biedt voor de aandeelhouders (*cf.* de twee punten die ik heb aangehaald). Dit exit mechanisme houdt in dat aandeelhouders die op de algemene vergadering die zich moet uitspreken over de statutenwijziging tegen stemmen, kunnen vragen dat hun aandelen worden overgekocht aan een in het ontwerp bepaald prijs. De vennootschap kan de omvorming afhankelijk maken van de opschortende voorwaarde dat niet meer dan een bepaald % aandeelhouders de uittreding vragen.

Voor de gereguleerde vastgoedvennootschap geldt hetzelfde fiscale regime als voor de vastgoedbevak vandaag.

Vastgoedbedrijven die gestructureerd zouden zijn als een eigenlijke instelling voor collectieve belegging, zullen vanzelfsprekend de rechtspositie van instelling voor alternatieve belegging moeten aannemen.

Anders gezegd: het huidige statuut van vastgoedbevak wordt geactualiseerd, om een verdere evolutie van de sector mogelijk te maken die is gericht op de lange termijn investering in onroerend goed met het oog op de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers. De actualisering betreft naast de omschrijving van de activiteiten enkel de drie punten die werden aange-

existant à l'étranger pour les entreprises actives dans le secteur de l'immobilier. Le gouvernement est cependant parti du principe qu'il s'agissait d'une condition indispensable pour que les entreprises qui se transforment puissent conserver leur statut fiscal.

III. DISCUSSION

Le projet de loi ne donne lieu à aucune autre discussion.

IV. VOTES

L'ensemble du projet de loi est adopté par 10 voix et 3 abstentions.

Confiance a été faite au rapporteur pour un rapport oral en séance plénière.

Le rapporteur,
Rik DAEMS.

La présidente,
Fauzaya TALHAOUI.

*
* *

**Le texte adopté par la commission
est identique au texte du projet
transmis par la Chambre des
représentants
(voir le doc. Chambre, n° 53-3497/5).**

haald. Het geactualiseerde statuut is in die zin strenger dan de regimes die in het buitenland bestaan voor ondernemingen actief in de vastgoedsector. De regering is er echter van uitgegaan dat dit de noodzakelijke vereiste was opdat ondernemingen die zich omvormen hun fiscale statuut zouden kunnen behouden.

III. BESPREKING

Het wetsontwerp geeft geen aanleiding tot enige verdere bespreking

IV. STEMMINGEN

Het wetsontwerp in zijn geheel wordt goedgekeurd met 10 stemmen bij 3 onthoudingen.

Vertrouwen werd geschonken aan de rapporteur voor het uitbrengen van een mondeling verslag in de plenaire vergadering.

De rapporteur,
Rik DAEMS.

De voorzitter,
Fauzaya TALHAOUI.

*
* *

**De door de commissie aangenomen tekst
is dezelfde als de tekst van het door
de Kamer van volksvertegenwoordigers
overgezonden ontwerp
(zie stuk Kamer, nr. 53-3497/5).**