

Projet de loi relatif aux sociétés immobilières réglementées, n^{os} [3497/1](#) à 4.

Ce projet doit être traité en parallèle avec le texte légal relatif à la transposition de la Directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds alternatifs et modifiant les directives 2003/41/CE et 2009/65/CE ainsi que les règlements (CE) n° 1060/2009 et (UE) n° 1095/2010 (la "Directive AIFM").

L'investissement dans l'immobilier est, depuis 1995, encadré par la législation relative aux organismes de placement collectif ("OPC"), en particulier le régime des sicafi immobilières. Les sicafi immobilières sont soumises au même statut fiscal que les OPC: la sicafi 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 sicafi immobilières seront nécessairement considérées comme des organismes de placement alternatif dès l'entrée en vigueur de la loi de transposition de la directive AIFM, et doit satisfaire au cadre juridique supplémentaire de ces institutions.

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

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 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 sicafi immobilières.

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 sicafi 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.).

Les sicafi 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 après la décision par laquelle la FSMA accorde l'autorisation, l'assemblée générale de la sicafi immobilière doit se prononcer quant à la nécessaire modification de statuts. La procédure de conversion prévoit un droit de sortie pour les actionnaires existants.

La société immobilière réglementée est soumise au même régime fiscal que la sicafi 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.

[Lire la discussion](#)

Le projet de loi n° 3497 est adopté par 77 voix et 38 abstentions

Vote nominatif : 009

Oui	077
-----	-----

Arens Joseph, Bacquelaine Daniel, Bastin Christophe, Battheu Sabien, Bonte Hans, Brotcorne Christian, Burgeon Colette, Caverenne Valérie, Clarinval David, Dallemagne Georges, De Bue Valérie, De Croo Herman, de Donnea François-Xavier, Delizée Jean-Marc, De Permentier Corinne, De Potter Jenne, Deseyn Roel, Destrebecq Olivier, Detiège Maya, Devin Laurent, Devlies Carl, Dewael Patrick, Dierick Leen, Drèze Benoît, Emmery Isabelle, Fernandez Fernandez Julia, Flahaut André, Fonck Catherine, Frédéric André, Galant Jacqueline, Geerts David, Gennez Caroline, George Joseph, Goffin Philippe, Gustin Luc, Henry Olivier, Jabour Mohammed, Kindermans Gerald, Kitir Meryame, Lacroix Christophe, Lalieux Karine, Lanjri Nahima, Mathot Alain, Mayeur Yvan, Meire Laurence, Mylle Gerda, Nyanga-Lumbala Jeanne, Özen Özlem, Perpète André, Rutten Gwendolyn, Sampaoli Vincent, Seminara Franco, Senecaut Manuella, Slegers Bercy, Somers Bart, Somers Ine, Temmerman Karin, Terwingen Raf, Thiéry Damien, Tobback Bruno, Tuybens Bruno, Vanackere Steven, Van Biesen Luk, Van Cauter Carina, Van den Bergh Jef, Van der Auwera Liesbeth, Van der Maelen Dirk, Van Gool Dominica, Van Grootenbrulle Bruno, Vanheste Ann, Van Quickenborne Vincent, Vanvelthoven Peter, Vercamer Stefaan, Vienne Christiane, Waterschoot Kristof, Wierinck Godelieve, Wilrycx Frank

Non	000
-----	-----

Abstentions	038
-------------	-----

Annemans Gerolf, Balcaen Ronny, Boulet Juliette, Bracke Siegfried, Calvo y Castañer Kristof, Clerfayt Bernard, Coudyser Cathy, Dedecker Peter, Dedecker Jean Marie, Degroote Koenraad, De Man Filip, De Meulemeester Ingeborg, Demol Elsa, De Wit Sophie, Dumery Daphné, Francken Theo, Gerkens Muriel, Gilkinet Georges, Goyvaerts Hagen, Grosemans Karolien, Jadot Eric, Jambon Jan, Logghe Peter, Luyx Peter, Pas Barbara, Schoofs Bert, Smeyers Sarah, Sminate Nadia, Snoy et d'Oppuers Thérèse, Valkeniers Bruno, Vandeput Steven, Van Eetvelde Miranda, Van Esbroeck Jan, Van Hecke Stefaan, Van Moer Reinilde, Van Vaerenbergh Kristien, Veys Tanguy, Wouters Veerle