

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

10 avril 2014

PROJET DE LOI
relatif aux sociétés immobilières
réglementées

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DES FINANCES ET DU BUDGET
PAR
MME **Christiane VIENNE**

SOMMAIRE

Pages

I. Exposé introductif	3
II. Discussion générale.....	6
III. Discussion des articles.....	6
IV. Votes.....	10

Documents précédents:

Doc 53 **3497/ (2013/2014):**

001: Projet de loi.

002: Amendements.

Voir aussi:

004: Texte adopté par la commission.

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

10 april 2014

WETSONTWERP
betreffende de gereguleerde
vastgoedvennootschappen

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE
VOOR DE FINANCIËN EN DE BEGROTING
UITGEBRACHT DOOR
MEVROUW **Christiane VIENNE**

INHOUD

Blz.

I. Inleidende uiteenzetting	3
II. Algemene bespreking.....	6
III. Artikelsgewijze bespreking.....	6
IV. Stemmingen	10

Voorgaande documenten:

Doc 53 **3497/ (2013/2014):**

001: Wetsontwerp.

002: Amendementen.

Zie ook:

004: Tekst aangenomen door de commissie.

8966

**Composition de la commission à la date de dépôt du rapport/
Samenstelling van de commissie op de datum van indiening van het verslag**

Président/Voorzitter: Georges Gilkinet

A. — Titulaires / Vaste leden:

N-VA Peter Dedecker, Jan Jambon, Steven Vandeput,
Veerle Wouters
PS Olivier Henry, Christophe Lacroix, Alain Mathot,
Christiane Vienne
CD&V Carl Devlies, Kristof Waterschoot
MR Olivier Destrebecq, Damien Thiéry
sp.a Karin Temmerman
Ecolo-Groen Georges Gilkinet
Open Vld Luk Van Biesen
VB Hagen Goyvaerts
cdH Benoît Drèze

B. — Suppléants / Plaatsvervangers:

Karolien Grosemans, Peter Luykx, N, Karel Uyttersprot, Bert Wollants
Laurent Devin, Isabelle Emmery, Yvan Mayeur, Franco Seminara, Eric
Thiébaud
Jenne De Potter, Raf Terwingen, Jef Van den Bergh
David Clarinval, Luc Gustin, Marie-Christine Marghem
Dirk Van der Maelen, Peter Vanvelthoven
Meyrem Almaci, Muriel Gerkens
Patrick Dewael, Gwendolyn Rutten
Gerolf Annemans, Barbara Pas
Christian Brotcorne, Catherine Fonck

C. — Membre sans voix délibérative / Niet-stemgerechtigd lid:

LDD Jean Marie Dedecker

N-VA	:	Nieuw-Vlaamse Alliantie
PS	:	Parti Socialiste
MR	:	Mouvement Réformateur
CD&V	:	Christen-Democratisch en Vlaams
sp.a	:	socialistische partij anders
Ecolo-Groen	:	Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen
Open Vld	:	Open Vlaamse liberalen en democraten
VB	:	Vlaams Belang
cdH	:	centre démocrate Humaniste
FDF	:	Fédéralistes Démocrates Francophones
LDD	:	Lijst Dedecker
MLD	:	Mouvement pour la Liberté et la Démocratie
INDEP-ONAFH	:	Indépendant-Onafhankelijk

Abréviations dans la numérotation des publications:		Afkortingen bij de nummering van de publicaties:	
DOC 53 0000/000:	Document parlementaire de la 53 ^e législature, suivi du n ^o de base et du n ^o consécutif	DOC 53 0000/000:	Parlementair document van de 53 ^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer
QRVA:	Questions et Réponses écrites	QRVA:	Schriftelijke Vragen en Antwoorden
CRIV:	Version Provisoire du Compte Rendu intégral	CRIV:	Voorlopige versie van het Integraal Verslag
CRABV:	Compte Rendu Analytique	CRABV:	Beknopt Verslag
CRIV:	Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes)	CRIV:	Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen)
PLEN:	Séance plénière	PLEN:	Plenum
COM:	Réunion de commission	COM:	Commissievergadering
MOT:	Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)	MOT:	Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)

Publications officielles éditées par la Chambre des représentants	Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers
<p>Commandes: Place de la Nation 2 1008 Bruxelles Tél. : 02/ 549 81 60 Fax : 02/549 82 74 www.lachambre.be courriel : publications@lachambre.be</p>	<p>Bestellingen: Natieplein 2 1008 Brussel Tel. : 02/ 549 81 60 Fax : 02/549 82 74 www.dekamer.be e-mail : publicaties@dekamer.be</p>
Les publications sont imprimées exclusivement sur du papier certifié FSC	De publicaties worden uitsluitend gedrukt op FSC gecertificeerd papier

MESDAMES, MESSIEURS,

Votre commission a examiné le présent projet de loi au cours de sa réunion du 31 mars 2014.

I. — EXPOSÉ INTRODUCTIF

M. Koen Geens, ministre des Finances, chargé de la Fonction publique, indique que le présent projet de loi doit être lu en parallèle avec le texte transposant la directive dite AIFMD, que votre commission a approuvé au cours de ses réunions des 17 et 18 mars 2014.

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.

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

DAMES EN HEREN,

Uw commissie heeft dit wetsontwerp besproken tijdens haar vergadering van 31 maart 2014.

I. — INLEIDENDE UITEENZETTING

De heer Koen Geens, minister van Financiën, belast met Ambtenarenzaken, geeft aan dat dit wetsontwerp moet worden gelezen in samenhang met de tekst die de zogeheten AIFMD-richtlijn omzet en die uw commissie heeft goedgekeurd tijdens haar vergaderingen van 17 en 18 maart 2014.

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 vastgoedbevaks. Vastgoedbevaks 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 vastgoedbevaks 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 vastgoedbevaks betreft, een echte meerwaarde betekent.

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 de rechtspositie van vastgoedbevak een aparte rechtspositie in te voeren, dat van de "gereguleerde

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 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

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 alternatieve rechtspositie, dat van gereglementeerde vastgoedvennootschap, dat buiten het toepassingsgebied van de wetgeving over de alternatieve beleggingsfondsen valt.

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

Gezien hun belang voor de reële economie en voor het spaarwezen, zullen de gereglementeerde 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 gereglementeerde vastgoedvennootschap, maar blijft strikt (controle door de FSMA, specifieke rol van de commissaris enzovoort).

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

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 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.

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 gereglementeerde 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 omzettingsprocedure voorziet een uittredingsmechanisme voor de bestaande aandeelhouders. De regering heeft dat noodzakelijk geacht in de mate dat de rechtspositie van de gereglementeerde vastgoedvennootschap, in theorie, minder bescherming biedt voor de aandeelhouders (cf. de punten die werden aangehaald). Dit uittredingsmechanisme 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 bepaalde prijs. De vennootschap kan de omvorming afhankelijk maken van de opschortende voorwaarde dat niet meer dan een bepaald percentage aandeelhouders de uittreding vragen.

Voor de gereglementeerde 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: de huidige rechtspositie 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 aangehaald. De geactualiseerde rechtspositie 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 rechtspositie zouden kunnen behouden.

II. — DISCUSSION GÉNÉRALE

Mme Veerle Wouters (N-VA) déplore le retard mis par le gouvernement pour faire adopter ce projet. La directive 2011/61/UE, qui est à la base du texte à l'examen, a été adoptée le 8 juin 2011, publiée le 1^{er} juillet 2011 et est entrée en vigueur le 22 juillet 2013. Ce n'est qu'en fin de législature, et sous le bénéfice de l'urgence, que le gouvernement parvient à soumettre ce projet de loi au Parlement, sans même avoir semble-t-il réglé toutes les questions de manière satisfaisante, notamment en ce qui concerne l'entrée en vigueur et le régime transitoire, puisque des amendements de dernière minute ont été déposés.

Tout comme d'autres textes récemment adoptés (la nouvelle loi bancaire, la loi sur l'activité des *financial planners*, la loi sur les organismes de placement collectif alternatifs,...), le texte à l'examen confie à la FSMA et à la BNB de nouvelles missions administratives et de contrôle. Le ministre a déjà indiqué que cela impliquerait davantage de moyens, notamment en termes de personnel, pour permettre à ces deux institutions d'exercer leurs missions de manière efficace. Comment le ministre compte-t-il s'assurer que les moyens nécessaires suivront, alors que la fin de législature approche?

III. — DISCUSSION DES ARTICLES:

Articles 1^{er} à 3

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

Art. 4

Mme Veerle Wouters (N-VA) observe qu'en vertu de l'article 4, § 1^{er}, la société immobilière réglementée peut exercer les activités autorisées directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation. Sur ce point, la section de législation du Conseil d'État s'est inquiétée du risque d'abus, une holding ayant des activités autres qu'immobilières pouvant obtenir l'agrément en se prévalant de l'activité d'une société qu'elle détient. Le ministre peut-il indiquer s'il a été donné suite à cette remarque afin de limiter le risque d'abus soulevé?

Le ministre indique que l'ajout de la condition que les activités de la société immobilière réglementée doivent

II. — ALGEMENE BESPREKING

Mevrouw Veerle Wouters (N-VA) betreurt dat de regering heel lang heeft gewacht om dit wetsontwerp te doen goedkeuren. Richtlijn 2011/61/EU - die de basis vormt voor de voorliggende tekst - werd aangenomen op 8 juni 2011, bekendgemaakt op 1 juli 2011 en is op 22 juli 2013 in werking getreden. Het is pas op het einde van de zittingsperiode en met het verzoek om spoedbehandeling dat de regering erin slaagt dit wetsontwerp voor te leggen aan het Parlement, kennelijk zonder zelfs alle aspecten terdege te hebben geregeld, onder meer wat de inwerkingtreding en de overgangsregeling betreft, aangezien te elfder ure amendementen werden ingediend.

Net als andere teksten die onlangs werden goedgekeurd (de nieuwe bankenwet, de wet op de activiteiten van de *financial planners*, de wet betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging enzovoort) legt deze tekst de FSMA en de NBB nieuwe administratieve en controletaken op. De minister heeft al aangegeven dat dit zou impliceren dat extra (onder meer personele) middelen nodig zullen zijn, zodat die twee instanties hun taken doeltreffend kunnen vervullen. Hoe denkt de minister, nu het einde van de regeerperiode nadert, ervoor te zorgen dat die middelen er komen?

III. — ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING

Artikelen 1 tot 3

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

Art. 4

Mevrouw Veerle Wouters (N-VA) merkt op dat krachtens artikel 4, § 1, de openbare geregelde vastgoedvennootschap rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit, de toegestane activiteiten mag uitoefenen. De Afdeling wetgeving van de Raad van State toonde zich op dit punt bezorgd over mogelijke misbruiken doordat een holding die nog andere activiteiten dan alleen vastgoedactiviteiten uitoefent, de vergunning zou kunnen verkrijgen door zich te beroepen op de activiteit van een andere vennootschap die ze in handen heeft. Kan de minister aangeven of gevolg werd gegeven aan die opmerking, teneinde mogelijke misbruiken te beperken?

De minister geeft aan dat dit risico kan worden uitgesloten door de toevoeging van de voorwaarde dat

être exercées de manière exclusive permet d'exclure ce risque.

Il précise en outre que, dès lors que le cadre réglementaire strict des sicaf immobilières s'appliquera également aux sociétés immobilières réglementées, l'intérêt du nouveau statut créé par le projet sera *de facto* limité aux sicaf actuelles.

On peut exclure le risque de voir de grands groupes industriels ou de services adhérer abusivement au statut de société immobilière réglementée, en vue d'assurer la gestion de leur patrimoine immobilier propre, et ce pour les motifs suivants:

1° à l'occasion de la transformation d'une société ordinaire en société immobilière réglementée, ou lors de l'apport d'une branche d'activité dans une société immobilière réglementée, les sociétés apporteuses sont taxées à 16,5 % sur leurs plus-values immobilières latentes;

2° tous les titres de la société immobilière réglementée doivent être cotés en bourse et, en outre, 30 % des titres conférant le droit de vote au sein de la société doivent en tout temps être détenus par le public (exigence de *free float*);

3° la société immobilière réglementée est tenue à la diversification de ses activités et ne peut, en conséquence, concentrer les risques sur un seul groupe-client ou locataire (cf. l'article 39, § 1^{er}, 1°, de l'arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf: "*aucune opération effectuée par la sicaf "publique" ne peut avoir pour effet que plus de 20 % de ses actifs consolidés ne soient placés dans des biens immobiliers qui forment un seul ensemble immobilier*");

4° le taux d'endettement consolidé ou statutaire de la société immobilière réglementée "publique" (et de ses filiales) ne peut dépasser 65 % des actifs consolidés ou statutaires;

5° les sociétés immobilières réglementées "publiques" doivent distribuer, à titre de rémunération du capital, un montant correspondant à au moins 80 % de leurs profits; elles ne peuvent donc les conserver intégralement dans le périmètre et au bénéfice du groupe au sein duquel elles auraient été constituées;

6° la société immobilière réglementée "institutionnelle" n'est pas davantage une option dans cette

de réglementée vestgoedvennootschap alleen vastgoedactiviteiten mag uitoefenen.

Hij preciseert bovendien dat, doordat het strikt regelgevend kader van de vastgoedbevaks ook voor de gereguleerde vastgoedvennootschappen zal gelden, het belang van de nieuwe rechtspositie dat door het wetsontwerp wordt gecreëerd, *de facto* tot de huidige bevaks zal beperkt zijn.

Men kan het risico uitsluiten dat grote industriële groepen of diensten misbruik gaan maken van de rechtspositie van gereguleerde vastgoedvennootschap met het oog op het beheer van hun eigen vastgoed, en wel om de volgende redenen:

1° bij de omvorming van een gewone vennootschap in gereguleerde vastgoedvennootschap, of bij de inbreng van een activiteitstak in een gereguleerde vastgoedvennootschap worden de inbrengende vennootschappen belast tegen 16,5 % van hun latente vastgoedmeerwaarden;

2° alle effecten van de gereguleerde vastgoedvennootschap moeten beursgenoteerd zijn en bovendien moet 30 % van de stemrechtverlenende effecten in de vennootschap te allen tijde in handen zijn van het publiek (*free float*-vereiste);

3° de gereguleerde vastgoedvennootschap is verplicht haar activiteiten te diversifiëren en mag de risico's bijgevolg niet bijeenbrengen in één klant-groep of huurder (zie artikel 39, § 1, 1°, van het koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks: "*geen enkele door de openbare vastgoedbevak uitgevoerde verrichting [mag] tot gevolg hebben dat [...] meer dan 20 % van haar geconsolideerde activa in vastgoed wordt belegd dat één enkel vastgoed geheel vormt*");

4° de geconsolideerde of enkelvoudige schuldratio van de "openbare" gereguleerde vastgoedvennootschap (en haar dochtervennootschappen) mag niet hoger zijn dan 65 % van de geconsolideerde of enkelvoudige activa;

5° de "openbare" gereguleerde vastgoedvennootschappen moeten als kapitaalvergoeding een bedrag verdelen dat ten minste overeenstemt met 80 % van hun winst; zij mogen die dus niet integraal bijhouden in het bereik van en ten voordele van de groep waarin die zou zijn gemaakt;

6° de "institutionele" gereguleerde vastgoedvennootschap is in dat perspectief geen betere optie, omdat

perspective, puisqu'elle doit être contrôlée par une société immobilière réglementée "publique"

Grâce à l'instauration du statut de société immobilière réglementée, on leur donne la possibilité, moyennant, le cas échéant, une réorientation de leur activité, de ne pas être soumises à la réglementation AIF — qui est propre au modèle des fonds — tout en conservant leur statut fiscal.

Le projet tend à préserver la continuité des activités du secteur des sicaf immobilières, sans réel risque de transferts d'activités venant du secteur commercial ou industriel. La croissance du secteur des sociétés immobilières réglementées devrait donc, à l'avenir, correspondre à la croissance actuelle du secteur des sicaf immobilières, soit une nouvelle société tous les dix ans.

Même dans l'hypothèse où l'on assisterait à d'importants transferts d'activités vers la forme de la société immobilière réglementée, cela n'aurait de toute façon pas d'impact budgétaire négatif, au contraire: les sociétés qui investissent en direct dans des immeubles sont imposables sur les loyers, mais peuvent déduire les charges d'emprunt et d'amortissement et n'ont aucune obligation de distribution, alors que si elles investissent dans des actions de sicaf, les dividendes distribués sont un revenu pleinement imposable, qui ne bénéficie pas de la déduction au titre de revenu définitivement taxé.

Art. 5 à 65

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

Art. 66

Mme Veerle Wouters (N-VA) relève, à propos de l'article 66, § 2, qui habilite la FSMA à prononcer des sanctions administratives, que la section de législation du Conseil d'État attire l'attention du législateur sur le problème posé par le cumul de telles sanctions avec des sanctions pénales, comme en prévoit par ailleurs l'article 79 du projet. Le Conseil d'État renvoie notamment à l'avis qu'il a rendu sur cette question à propos de l'avant-projet devenu la loi du 30 juillet 2013. Le ministre peut-il fournir de plus amples renseignements sur cette observation, et indiquer s'il en a été tenu compte dans le projet?

Le ministre rappelle que la question du cumul des sanctions administratives et pénales revient à chaque fois que le législateur se propose de créer un double

zij moet worden gecontroleerd door een "openbare" geregelende vastgoedvennootschap.

Door de invoering van de rechtspositie van geregelende vastgoedvennootschap, wordt hen de mogelijkheid geboden, in voorkomend geval mits heroriëntatie van hun activiteit, om niet aan de AIF-regelgeving — die eigen is aan het fondsmodel — te worden onderworpen en toch hun fiscale statuut te behouden.

Het wetsontwerp strekt ertoe de continuïteit van de activiteiten van de vastgoedbevaksector te vrijwaren, zonder echt risico dat activiteiten van de commerciële of de industriële sector worden overgeheveld. De aangroei van de geregelende vastgoedvennootschappen zou dus van nu af gelijke tred moeten houden met de huidige aangroei van de vastgoedbevaksector, a rato van een nieuwe vennootschap om de tien jaar.

Zelfs als een groot deel van de activiteiten zou worden overgeheveld naar de vorm van de geregelende vastgoedvennootschap, zou dat hoe dan ook geen negatieve budgettaire gevolgen hebben, wel integendeel: de vennootschappen die rechtstreeks investeren in vastgoed, worden op de huurinkomsten belast, maar kunnen de lening- en aflossingslasten in mindering brengen en moeten geen dividend uitkeren, terwijl de uitgekeerde dividenden bij investeringen in bevak aandelen volledig belastbare inkomsten zijn die niet in aanmerking komen voor de aftrek als definitief belaste inkomsten.

Art. 5 tot 65

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

Art. 66

Met betrekking tot § 2 van dit artikel, dat de FSMA machtigt een administratieve sanctie op te leggen, merkt *mevrouw Veerle Wouters (N-VA)* op dat de Afdeling wetgeving van de Raad van State de wetgever wijst op het probleem van de cumulatie van dergelijke sancties met strafrechtelijke sancties, zoals die waarin artikel 79 van het wetsontwerp overigens voorziet. In dat verband verwijst de Raad van State meer bepaald naar zijn advies terzake dat hij heeft uitgebracht over het voorontwerp dat is uitgemond in de wet van 30 juli 2013. Kan de minister deze opmerking nader toelichten en aangeven of daarmee in het wetsontwerp rekening werd gehouden?

De minister wijst erop dat het vraagstuk van de cumulatie van administratieve en strafrechtelijke sancties telkens weer aan bod komt wanneer de wetgever

mécanisme (administratif et pénal) de sanctions. Les instruments internationaux de protection des droits de l'homme, dont la Convention européenne des droits de l'homme, ne prohibent pas en tant que tel ce cumul, seul étant interdit, en vertu du principe *non bis in idem*, le fait de prononcer, pour une même infraction, à la fois une sanction administrative et une sanction pénale. Si les poursuites sont confiées, de manière autonome, à la FSMA pour le volet administratif, et au parquet pour le volet répressif, il va de soi que ces derniers, de même que les cours et tribunaux, doivent tenir compte de l'existence éventuelle d'une sanction administrative déjà infligée avant de se prononcer sur le plan pénal.

Art. 67 à 78

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

Art. 79

Mme Veerle Wouters (N-VA) renvoie à la remarque qu'elle a formulée à propos de l'article 66 du projet.

Art. 80 à 94

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

Art. 95

M. Raf Terwingen et consorts déposent l'amendement n° 6 (DOC 53 3497/002), qui vise à remplacer l'article 95. *M. Terwingen* renvoie à la justification de celui-ci.

Art. 96 à 104

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

Art. 104/1 (nouveau)

M. Raf Terwingen et consorts déposent l'amendement n° 7 (DOC 53 3497/002), qui vise à insérer un

voorstelt in een dubbele sanctieregeling (zowel administratieve als strafrechtelijke sancties) te voorzien. De internationale instrumenten voor de bescherming van de mensenrechten, waaronder het Europees Verdrag voor de rechten van de mens, verbieden die cumulatie niet als dusdanig, met dien verstande dat het op grond van het principe *non bis in idem* verboden is voor hetzelfde misdrijf zowel een administratieve als een strafrechtelijke sanctie op te leggen. Als de FSMA wordt gemachtigd een misdrijf autonoom te vervolgen wat het administratieve aspect ervan betreft, en het parket het strafrechtelijke aspect krijgt toegewezen, spreekt het voor zich dat het parket, net als de hoven en rechtbanken, rekening moeten houden met een eventueel reeds eerder opgelegde administratieve sanctie, vooraleer ze een strafrechtelijke uitspraak doen.

Art. 67 tot 78

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

Art. 79

Mevrouw Veerle Wouters (N-VA) verwijst naar haar opmerking over artikel 66 van het wetsontwerp.

Art. 80 tot 94

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

Art. 95

De heer Raf Terwingen c.s. (CD&V) dient amendement nr. 6 (DOC 53 3497/002) in, ter vervanging van artikel 95. *De heer Terwingen* verwijst naar de verantwoording ervan.

Art. 96 tot 104

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

Art. 104/1 (nieuw)

De heer Raf Terwingen c.s. (CD&V) dient amendement nr. 7 (DOC 53 3497/002) in, tot invoeging van een

nouvel article 104/1. M. Terwingen renvoie à la justification de celui-ci.

Art. 105

Mme Veerle Wouters (N-VA) demande selon quelles modalités (méthode, périodicité, publicité,...) l'impact économique et budgétaire de la loi sera évalué.

Art. 106

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

Art. 107 à 111 (*nouveaux*)

M. Raf Terwingen (CD&V) et consorts déposent les amendements n^{os} 1 à 5 (DOC 53 3497/002), qui visent à insérer les articles 107 à 111 (*nouveaux*). M. Terwingen renvoie à la justification de ceux-ci.

IV. — VOTES

Article 1^{er}

Cet article est adopté à l'unanimité.

Art. 2 et 3

Ces articles sont successivement adoptés par 10 voix et une abstention.

Art. 4

Cet article est adopté par 9 voix et 2 abstentions.

Art. 5 à 65

Ces articles sont successivement adoptés par 10 voix et une abstention.

Art. 66

Cet article est adopté par 9 voix contre une et une abstention.

nieuw artikel 104/1. De heer Terwingen verwijst naar de verantwoording ervan.

Art. 105

Mevrouw Veerle Wouters (N-VA) vraagt volgens welke nadere regels (methode, frequentie, openbaarmaking enzovoort) de economische en budgettaire impact van de wet zal worden beoordeeld.

Art. 106

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Art. 107 tot 111 (*nieuw*)

De heer Raf Terwingen (CD&V) c.s. dient de amendementen nrs. 1 tot 5 (DOC 53 3497/002) in, tot invoeging van de artikelen 107 tot 111 (*nieuw*). De heer Terwingen verwijst naar de verantwoording ervan.

IV. — STEMMINGEN

Artikel 1

Dit artikel wordt eenparig aangenomen.

Art. 2 en 3

Deze artikelen worden achtereenvolgens aangenomen met 10 stemmen en 1 onthouding.

Art. 4

Dit artikel wordt aangenomen met 9 stemmen en 2 onthoudingen.

Art. 5 tot 65

Deze artikelen worden achtereenvolgens aangenomen met 10 stemmen en 1 onthouding.

Art. 66

Dit artikel wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 1 en 1 onthouding.

Art. 67 à 78

Ces articles sont successivement adoptés par 10 voix et une abstention.

Art. 79

Cet article est adopté par 9 voix contre une et une abstention.

Art. 80 à 94

Ces articles sont successivement adoptés par 10 voix et une abstention

Art. 95

L'amendement n° 6, qui vise à remplacer l'article 95, est adopté par 10 voix et une abstention.

Art. 96 à 104

Ces articles sont successivement adoptés par 10 voix et une abstention.

Art. 104/1 (*nouveau*)

L'amendement n° 7, qui vise à insérer un article 104/1 (*nouveau*), est adopté par 10 voix et une abstention.

Art. 105 et 106

Ces articles sont successivement adoptés par 9 voix et 2 abstentions.

Art. 107 à 111 (*nouveaux*)

Les amendements n°s 1 à 5, qui visent à insérer les articles 107 à 111 (*nouveaux*) sont successivement adoptés par 9 voix et 2 abstentions.

Art. 67 tot 78

Deze artikelen worden achtereenvolgens aangenomen met 10 stemmen en 1 onthouding.

Art. 79

Dit artikel wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 1 en 1 onthouding.

Art. 80 tot 94

Deze artikelen worden achtereenvolgens aangenomen met 10 stemmen en 1 onthouding.

Art. 95

Amendement nr. 6, ter vervanging van artikel 95, wordt aangenomen met 10 stemmen en 1 onthouding.

Art. 96 tot 104

Deze artikelen worden achtereenvolgens aangenomen met 10 stemmen en 1 onthouding.

Art. 104/1 (*nieuw*)

Amendement nr. 7, tot invoeging van een artikel 104/1 (*nieuw*), wordt aangenomen met 10 stemmen en 1 onthouding.

Art. 105 en 106

Deze artikelen worden achtereenvolgens aangenomen met 9 stemmen en 2 onthoudingen.

Art. 107 (*nieuw*) tot 111 (*nieuw*)

De amendementen nrs. 1 tot 5, tot invoeging van de artikelen 107 tot 111 (*nieuw*), worden achtereenvolgens aangenomen met 9 stemmen en 2 onthoudingen.

*
* *

Par dérogation à l'article 82, 1^{er} du Règlement de la Chambre, l'ensemble du projet de loi, ainsi amendé et moyennant quelques corrections d'ordre légistique, est adopté par 9 voix et 2 abstentions.

La rapporteuse,

Le président,

Christiane VIENNE

Georges GILKINET

Liste des dispositions qui nécessitent une mesure d'exécution (art. 78, n° 2, alinéa 4, du Règlement de la Chambre):

— sur la base de l'article 105 de la Constitution: *nihil*;

— sur la base de l'article 108 de la Constitution: *nihil*.

*
* *

In afwijking van artikel 82, 1 van het Kamerreglement wordt het gehele, aldus geamendeerde wetsontwerp met inbegrip van een aantal wetgevingstechnische correcties, aangenomen met 9 stemmen en 2 onthoudingen.

De rapporteur,

De voorzitter,

Christiane VIENNE

Georges GILKINET

Lijst van de bepalingen die een uitvoeringsmaatregel vergen (art. 78, 2., vierde lid, van het Reglement van de Kamer):

— op grond van artikel 105 van de Grondwet: *nihil*;

— op grond van artikel 108 van de Grondwet: *nihil*.