

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

23 augustus 2017

WETSONTWERP

**tot wijziging van de wet van 12 mei 2014
betreffende de gereglementeerde
vastgoedvennootschappen**

VERSLAG VAN DE EERSTE LEZING

NAMENS DE COMMISSIE
VOOR DE FINANCIËN EN DE BEGROTING
UITGEBRACHT DOOR
DE HEREN **Gautier CALOMNE** EN **Luk VAN BIESEN**

INHOUD

Blz.

I. Inleidende uiteenzetting van de minister van Financiën, belast met Bestrijding van de fiscale fraude.....	3
II. Algemene bespreking.....	4
A. Vragen van de leden.....	4
B. Antwoorden van de minister.....	7
C. Replieken.....	8
III. Artikelsgewijze bespreking en stemmingen.....	9

Zie:

Doc 54 **2532/ (2016/2017):**

001: Wetsontwerp.
002: Amendement.

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

23 août 2017

PROJET DE LOI

**modifiant la loi
du 12 mai 2014 relative aux sociétés
immobilières réglementées**

RAPPORT DE LA PREMIÈRE LECTURE

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DES FINANCES ET DU BUDGET
PAR
MM. **Gautier CALOMNE** ET **Luk VAN BIESEN**

SOMMAIRE

Pages

I. Exposé introductif du ministre des Finances, chargé de la Lutte contre la fraude fiscale.....	3
II. Discussion générale.....	4
A. Questions des membres.....	4
B. Réponses du ministre.....	7
C. Répliques.....	8
III. Discussion des articles et votes.....	9

Voir:

Doc 54 **2532/ (2016/2017):**

001: Projet de loi.
002: Amendement.

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

Voorzitter/Président: Eric Van Rompuy

A. — Vaste leden / Titulaires:

N-VA	Peter Dedecker, Johan Klaps, Robert Van de Velde, Bert Wollants
PS	Stéphane Crusnière, Frédéric Daerden, Ahmed Laaouej
MR	Gautier Calomne, Benoît Piedboeuf, Vincent Scourneau
CD&V	Roel Deseyn, Eric Van Rompuy
Open Vld	Luk Van Biesen, Dirk Van Mechelen
sp.a	Peter Vanvelthoven
Ecolo-Groen	Georges Gilkinet
cdH	Benoît Dispa

B. — Plaatsvervangers / Suppléants:

Peter Buysrogge, Inez De Coninck, Peter De Roover, Bart De Wever
Emir Kir, Eric Massin, Laurette Onkelinx, Sébastien Pirlot
Olivier Chastel, Philippe Goffin, Kattrin Jadin, Damien Thiéry
Hendrik Bogaert, Griet Smaers, Vincent Van Peteghem
Patricia Ceysens, Ine Somers, Carina Van Cauter
Karin Temmerman, Dirk Van der Maelen
Meyrem Almaci, Jean-Marc Nollet
Michel de Lamotte, Catherine Fonck

C. — Niet-stemgerechtigde leden / Membres sans voix délibérative:

VB	Barbara Pas
PTB-GO!	Marco Van Hees
DéFI	Olivier Maingain
Vuye&Wouters	Veerle Wouters

N-VA	:	Nieuw-Vlaamse Alliantie
PS	:	Parti Socialiste
MR	:	Mouvement Réformateur
CD&V	:	Christen-Democratisch en Vlaams
Open Vld	:	Open Vlaamse liberalen en democraten
sp.a	:	socialistische partij anders
Ecolo-Groen	:	Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen
cdH	:	centre démocrate Humaniste
VB	:	Vlaams Belang
PTB-GO!	:	Parti du Travail de Belgique – Gauche d'Ouverture
DéFI	:	Démocrate Fédéraliste Indépendant
PP	:	Parti Populaire
Vuye&Wouters	:	Vuye&Wouters

Afkortingen bij de nummering van de publicaties:	Abréviations dans la numérotation des publications:
DOC 54 0000/000: Parlementair document van de 54 ^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer	DOC 54 0000/000: Document parlementaire de la 54 ^e législature, suivi du n° de base et du n° consécutif
QRVA: Schriftelijke Vragen en Antwoorden	QRVA: Questions et Réponses écrites
CRIV: Voorlopige versie van het Integraal Verslag	CRIV: Version Provisoire du Compte Rendu intégral
CRABV: Beknopt Verslag	CRABV: Compte Rendu Analytique
CRIV: Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen)	CRIV: Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes)
PLEN: Plenum	PLEN: Séance plénière
COM: Commissievergadering	COM: Réunion de commission
MOT: Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)	MOT: Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)

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

DAMES EN HEREN,

Uw commissie heeft dit wetsontwerp besproken tijdens haar vergadering van 7 juli 2017.

I. — INLEIDENDE UITEENZETTING VAN DE MINISTER VAN FINANCIËN, BELAST MET BESTRIJDING VAN DE FISCALE FRAUDE

De heer Johan Van Overtveldt, minister van Financiën, belast met Bestrijding van de fiscale fraude, geeft aan dat het ter bespreking voorliggende wetsontwerp strekt tot wijziging van een aantal bepalingen van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (GVV's).

De minister stipt aan dat dit wetsontwerp eerst en vooral beoogt de bestaande reglementering in verband met de openbare en de institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschappen te wijzigen. De belangrijkste wijzigingen zijn de volgende:

- er wordt voorzien in een verruiming van de activa waarin de GVV's mogen beleggen, gaande van vastgoed tot infrastructuurprojecten;

- de verplichting tot gezamenlijke of exclusieve controle over vennootschappen waarin de GVV aandelen bezit, wordt afgeschaft; in dat verband wordt een minimumparticipatiedrempel van 25 % ingesteld;

- voortaan mogen ook natuurlijke personen aandeelhouder worden van een institutionele GVV;

- de regels inzake de maximumschuldratio worden bijgesteld.

Voorts stelt het ter bespreking voorliggende wetsontwerp een nieuwe categorie van GVV's in, met name de "GVV met sociaal oogmerk", die actief is op het vlak van vastgoedinfrastructuur voor de sociale sector (gehandicaptenzorg, ouderenzorg, kinderopvang enz.).

Deze wijzigingen sluiten aan bij het streven van de federale regering om investeringen in infrastructuur te bevorderen via institutioneel en privékapitaal. GVV's zijn operationele vennootschappen die in onze economie een belangrijke rol spelen als langetermijninvesteerders.

De minister wijst erop dat de 17 openbare gereglementeerde vastgoedvennootschappen (OGVV's) belangrijke Belgische vastgoedspelers zijn. Samen stellen zij momenteel voor ongeveer 13 miljard euro aan

MESDAMES, MESSIEURS,

Votre commission a examiné ce projet de loi au cours de sa réunion du 7 juillet 2017.

I. — EXPOSÉ INTRODUCTIF DU MINISTRE DES FINANCES, CHARGÉ DE LA LUTTE CONTRE LA FRAUDE FISCALE

M. Johan Van Overtveldt, ministre des Finances chargé de la Lutte contre la fraude fiscale, expose que le projet de loi à l'examen vise à adapter un certain nombre de dispositions de la loi du 12 mai 2014 relatives aux sociétés immobilières réglementées (SIR).

Le ministre indique que le projet de loi modifie en premier lieu la réglementation existante pour les sociétés immobilières réglementées publiques et institutionnelles. Les principales modifications sont les suivantes:

- l'extension des actifs (assets) dans lesquels les SIR peuvent investir, depuis l'immobilier jusqu'aux projets d'infrastructure;

- la suppression de l'obligation de contrôle commun ou exclusif des sociétés dans lesquelles les SIR détiennent des actions et l'introduction d'un seuil de participation minimal de 25 %;

- l'introduction de la possibilité pour les personnes physiques de détenir des actions d'une SIR institutionnelle;

- l'adaptation des règles relatives au ratio de dette maximal.

En deuxième lieu, le projet instaure une nouvelle catégorie de SIR, à savoir les SIR à but social qui développent une activité sur le plan des infrastructures immobilières pour le secteur social (comme l'accueil des personnes handicapées, les soins aux personnes âgées, l'accueil de l'enfance, etc.).

Ces adaptations s'inscrivent dans l'ambition du gouvernement fédéral de stimuler les investissements dans l'infrastructure via des capitaux institutionnels et privés. Les SIR sont des sociétés opérationnelles qui jouent un rôle important dans notre économie en tant qu'investisseurs à long terme.

Le ministre rappelle que les 17 sociétés immobilières réglementées publiques (les SIRP) sont des acteurs immobiliers importants. A l'heure actuelle, elles mettent ensemble environ 13 milliards d'euros de biens

vastgoed ter beschikking van diverse gebruikers, zoals huurders van kantoorgebouwen, van handelspanden, van logistiek vastgoed en van zorginstellingen, alsook residentiële huurders en studenten. De OGVV's zijn commerciële en operationele vennootschappen die niet alleen vastgoed voor eigen portefeuille ontwikkelen, maar die daarenboven ook als *property manager* optreden. Het zijn langetermijninvesteerders die permanent op zoek zijn naar kansen om hun vastgoedportefeuille uit te bouwen. Hoe groter de vastgoedportefeuille die de gebruikers ter beschikking wordt gesteld, hoe beter het risico voor de aandeelhouders van de vennootschappen wordt gespreid en hoe meer schaalvoordelen die vennootschappen hun aandeelhouders bieden.

Wanneer de wetgever de marktspelers meer (en interessantere) mogelijkheden biedt om met de OGVV's te handelen, zullen de transacties in professioneel en institutioneel vastgoed daar baat bij hebben en zullen de periodieke vastgoedinkomsten stijgen. De OGVV's beschikken niet alleen over een specifieke kennis inzake projectontwikkeling en vastgoedbeheer, maar hebben ook toegang tot de kapitaalmarkten (zowel *equity* als *debt*). Door hun specifieke reglementering en dankzij het toezicht van de FSMA waaraan zij onderworpen zijn, zijn de OGVV's bovendien bij machte de nodige geloofwaardigheid aan grote projecten te verlenen. Voorts moeten zij (eenvoudig gesteld) minimum 80 % van hun nettoresultaat als dividend uitkeren, waardoor de recurrenente belastingontvangsten zullen stijgen.

Indien de OGVV's mogen investeren in infrastructuur, dan zal een deel van de overheidsinvesteringen en van de privéinvesteringen in deze heel kapitaalintensieve *asset class* eveneens hogere belastingontvangsten opleveren, hetzij recurrent (onder meer via de roerende voorheffing), hetzij in de vorm van eenmalige belastingen (via de *exit tax*).

Door hun kennis en expertise zijn de OGVV's uitermate geschikt om ook in infrastructuur te investeren. Doordat de aandelen van OGVV's verplicht beursgenoteerd zijn, kunnen de openbare spaartegoeden aldus worden aangewend om infrastructuurprojecten te financieren.

II. — ALGEMENE BESPREKING

A. Vragen van de leden

De heer Ahmed Laaouej (PS) herinnert er eerst aan dat de GVV's een gunstige fiscale regeling genieten,

immobiliërs à la disposition de divers utilisateurs comme les locataires d'immeubles de bureaux, d'immeubles commerciaux, de biens immobiliers logistiques, d'établissements de soins, de locataires résidentiels et d'étudiants. Les SIRP sont des sociétés commerciales et opérationnelles qui, outre le développement de l'immobilier pour leur portefeuille propre, jouent également un rôle de *property manager*. Ce sont des investisseurs à long terme qui sont sans cesse à la recherche d'opportunités pour continuer à faire croître leur portefeuille immobilier. Plus le portefeuille immobilier mis à la disposition des utilisateurs augmente, plus ces sociétés offrent une meilleure diversification du risque et des économies d'échelle à leurs actionnaires.

À partir du moment où le législateur offre aux acteurs du marché des possibilités plus nombreuses (et plus intéressantes) de réaliser des transactions avec des SIRP, les transactions sur le marché de l'immobilier professionnel et institutionnel vont être stimulées, de même que les revenus immobiliers périodiques. Les SIRP disposent non seulement d'un savoir-faire spécialisé en matière de développement de projets et gestion de biens immobiliers mais elles bénéficient également d'un accès au marché des capitaux (aussi bien "*equity*" que "*debt*"). Grâce à leur réglementation spécifique et le contrôle de la FSMA auxquelles elles sont soumises, les SIRP sont capables de conférer la crédibilité requise aux projets d'envergure. En outre, comme les SIRP sont obligées (pour simplifier) de distribuer minimum 80 % de leurs bénéfices sous forme de dividendes, cela entraînera une augmentation des recettes fiscales récurrentes.

De manière similaire, dans l'hypothèse où les SIRP sont autorisées à investir dans l'infrastructure, une partie des investissements de l'État et du secteur privé dans cet *asset class*, à forte intensité de capitaux, entraînera une hausse des recettes fiscales, et ce, ou soit sur une base récurrente (entre autres par le biais du précompte mobilier), soit sous la forme d'une ponction unique (via l'*exit tax*).

Leur connaissance et leur expertise les rendent particulièrement aptes pour également investir dans l'infrastructure. Comme les actions de SIRP sont obligatoirement cotées en bourse, l'épargne publique est ainsi mobilisée aux fins de financement de projets d'infrastructure.

II. — DISCUSSION GÉNÉRALE

A. Questions des membres

M. Ahmed Laaouej (PS) rappelle tout d'abord que les SIR bénéficient d'un régime fiscal favorable puisqu'elles

daar ze slechts belastbaar zijn op het totaal van de ontvangen abnormale of goedgunstige voordelen en van de niet als beroepskosten aftrekbare uitgaven en kosten andere dan waardeverminderingen en minderwaarden op aandelen (artikel 185*bis* van het WIB 92). Dit wetsontwerp heeft echter onrechtstreeks betrekking op de werkingssfeer van artikel 185*bis* WIB 92.

Het gaat hier om een heel belangrijke aangelegenheid. Het is belangrijk in te schatten welke fiscale aantrekkelijkheid die nieuwe instrumenten krijgen (rekening houdend met de uitbreiding van de toegestane activiteiten via wetsartikel 4, waarvan de wijziging wordt beoogd bij artikel 4 van het wetsontwerp) voor heel wat operatoren die zullen proberen over te stappen op die instrumenten, waar een buitensporige fiscale regeling aan verbonden is. Het lid vraagt of de minister dien-aangaande een “gevoeligheidsanalyse” heeft verricht. Moeten juridische veranderingen worden verwacht dan wel wijzigingen inzake het maatschappelijk doel van bestaande vennootschappen, om met die nieuwe instrumenten voordeel te doen?

Die vraag is niet onbelangrijk, want terwijl de minister heeft verklaard dat meer fiscale ontvangsten mogen worden verwacht gelet op de verplichting om dividenden uit te keren, werd geen enkele aanwijzing verstrekt omtrent de eventuele minderontvangsten aan vennootschapsbelasting, want sommige vennootschappen zullen zich aanpassen om die gunstige belastingregeling te genieten.

Vervolgens wijst het lid erop dat een tweede luik betrekking heeft op de instelling van een nieuwe categorie van gereglementeerde vastgoedvennootschap die aan dezelfde belastingregeling is onderworpen: de GVV met sociaal oogmerk. De regering stelt dat die nieuwe categorie gunstig is voor de sociale sector, en dan vooral voor de gehandicaptenopvang, de bijzondere jeugdbijstand, de bejaardenzorg en het onderwijs. Het lid herinnert er echter aan dat veel handelsvennootschappen actief zijn in die sectoren, die zij beschouwen als sectoren net als eender welke andere. Welke juridische voorzorgen worden derhalve genomen om te voorkomen dat operatoren die bijvoorbeeld actief zijn in de commerciële bejaardenzorgsector bovendien ook nog eens die nieuwe regeling genieten om minder belastingen hoeven te betalen? Ofschoon het sociale oogmerk in een en ander moet worden geïntegreerd, moet men zich al evenzeer met de nodige middelen toerusten om na te gaan wat een sociaal oogmerk dient en wat niet.

Overigens vraagt de heer Laaouej zich af of met de Europese Commissie contact is opgenomen om na te gaan of de uitbreiding van die fiscale regeling spoort met het primair Europees recht, en meer bepaald met

ne sont imposables que sur le montant total des avantages anormaux ou bénévoles reçus et des dépenses et charges non déductibles à titre de frais professionnels autres que des réductions de valeur et moins-values sur actions ou parts (article 185*bis* CIR 92). Or, le projet de loi à l'examen porte indirectement sur le champ d'application de l'article 185*bis* CIR 92.

C'est donc une matière importante et il importe de juger de l'attractivité fiscale que vont représenter ces nouveaux véhicules (compte tenu de l'extension des activités autorisées à l'article 4 de la loi modifiée par l'article 4 du projet) sur toute une série d'opérateurs qui vont tenter de se glisser dans ces nouveaux véhicules qui permettent de bénéficier d'un régime fiscal exorbitant. Le membre demande donc si le ministre a effectué une étude de sensibilité par rapport à cela. Faut-il s'attendre à des changements de forme juridique ou des modifications de l'objet social de sociétés existantes en vue de profiter de ces nouveaux véhicules?

Cette question n'est pas anodine car si le ministre a déclaré que l'on pouvait s'attendre à une augmentation de recettes complémentaires eu égard à l'obligation de distribution de dividendes, aucune indication n'a été donnée sur la diminution éventuelle des recettes à l'impôt des sociétés du fait que certaines sociétés s'adapteront pour bénéficier de ce régime fiscal favorable.

Le membre relève ensuite qu'un deuxième volet porte sur la création d'une nouvelle catégorie de société immobilière réglementée soumise au même régime fiscal: la SIR à but social. Le gouvernement affirme que cette nouvelle catégorie est bénéfique pour le secteur social, principalement pour l'accueil des handicapés, pour l'aide à la jeunesse, les soins aux personnes âgées et l'enseignement. Or, le membre rappelle que de nombreuses sociétés commerciales sont actives dans ces secteurs qu'ils considèrent comme des secteurs comme les autres. Quelles sont dès lors les précautions juridiques qui sont prises pour éviter que des opérateurs qui sont dans le secteur économique de l'accueil de la personne âgée par exemple ne profitent en plus de ce nouveau régime pour diminuer leurs impôts? Aussi, s'il convient d'intégrer l'objectif de finalité sociale, il convient tout autant de se donner les moyens de vérifier ce qui est d'utilité sociale et de se qui ne l'est pas.

Par ailleurs, M. Laaouej demande si des contacts ont été pris avec la Commission européenne afin de vérifier la compatibilité de l'extension de ce régime fiscal avec le droit primaire européen et plus particulièrement les

de regels inzake overheidssteun. Evenzo raakt de oprichting van gereguleerde vastgoedvennootschappen met sociaal oogmerk onrechtstreeks aan de persoonsgebonden aangelegenheden, waarvoor de gemeenschappen bevoegd zijn. Werd met de gemeenschappen overleg gepleegd?

Voorts heeft de spreker vragen bij de algemene samenhang van het fiscaal beleid van de regering. In plaats van het stelsel van de vennootschapsbelasting te hervormen en duidelijk aan te geven wat al dan niet aan belasting is onderworpen, neemt de regering een specifieke maatregel aan, die toegespitst wordt op een nieuwe fiscaal segment. Waarom blijft men de vennootschapsbelasting op die manier verder segmenteren?

Ten slotte vraagt de heer Laaouej welke beroepsorganisaties hebben verzocht om een uitbreiding van de toegestane activiteiten van de gereguleerde vastgoedvennootschappen tot infrastructuraangelegenheden, of om de oprichting van een categorie van gereguleerde vastgoedvennootschappen met sociaal oogmerk.

De heer Benoît Dispa (cdH) sluit zich bij de vragen van de vorige spreker aan. Hij onderstreept dat de wetgeving inzake gereguleerde vastgoedvennootschappen jong is (mei 2014) en dat het dus belangrijk is inzicht te krijgen in de redenen waarom die wetgeving nu al moet worden gewijzigd. Heeft de minister kennis van op stapel staande projecten die in het raam van de bestaande wetgeving niet hadden kunnen worden uitgevoerd? Wat voor soort verzoeken hebben de betrokken sectoren geformuleerd?

De heer Kristof Calvo (Ecolo-Groen) sluit zich aan bij de opmerkingen van de vorige sprekers. Dit wetsontwerp draagt volgens hem niet bij tot meer fiscale transparantie en coherentie, maar maakt de fiscaliteit in tegendeel alleen nog complexer. De spreker drukt ook zijn bezorgdheid uit over de actoren die bij deze vastgoedvennootschappen zullen worden betrokken.

Anderzijds ziet de heer Calvo ook een aantal positieve elementen in het wetsontwerp zoals de uitbreiding van de activiteiten van de vastgoedvennootschappen van vastgoed naar infrastructuurprojecten. De spreker hoopt dat deze uitbreiding het federaal investeringsplan dat door premier Michel werd aangekondigd verder kan stimuleren. Andere positieve punten zijn het faciliteren van partnerschappen tussen institutionele spelers, de mogelijkheid voor natuurlijke personen om effecten van een institutionele GVV aan te houden en de mogelijkheid voor GVV's om activiteiten te ontwikkelen op het vlak van vastgoedprojecten voor de sociale sector.

regles en matière d'aide d'État. De la même manière, la création des SIR à but social touche également indirectement aux matières personnalisables pour lesquelles les communautés sont compétentes. Une concertation avec ces dernières a-t-elle été menée?

L'intervenant s'interroge également quant à la cohérence globale de la politique fiscale du gouvernement. Au lieu de refonder le système de l'Impôt des sociétés (ISoc) et de définir clairement qui est assujéti ou non, le gouvernement adopte une mesure spécifique qui s'apparente à une nouvelle niche fiscale. Pourquoi continuer à segmenter ainsi l'ISoc?

Enfin, M. Laaouej demande quelles sont les organisations professionnelles qui ont formulé une demande relative à l'extension des activités autorisées des SIR au domaine de l'infrastructure ou à la création d'une catégorie de société immobilière réglementée à but social.

M. Benoît Dispa (cdH) partage les questionnements du préopinant. Il souligne que dans la mesure où la législation relative aux SIR est récente (mai 2014), il importe de comprendre les raisons pour lesquelles une modification de la loi s'impose déjà. Le ministre a-t-il connaissance de projets en gestation qui n'auraient pas pu voir le jour dans le cadre de la législation existante? De quelle nature sont les demandes provenant des secteurs concernés?

M. Kristof Calvo (Ecolo-Groen) se rallie aux observations des intervenants précédents. Selon lui, le projet à l'examen ne contribue pas à accroître la transparence et la cohérence fiscales, mais ne fait au contraire que rendre la fiscalité encore plus complexe. L'intervenant se dit également inquiet par rapport aux acteurs qui seront impliqués dans ces sociétés immobilières.

Par ailleurs, M. Calvo perçoit également un certain nombre d'éléments positifs dans le projet de loi, tels que l'élargissement des activités des sociétés immobilières aux projets d'infrastructure. L'intervenant espère que cet élargissement pourra contribuer à doper le plan d'investissement fédéral annoncé par le premier ministre Michel. D'autres points positifs concernent la facilitation des partenariats entre les acteurs institutionnels, la possibilité pour les personnes physiques de détenir des titres émis par une SIR institutionnelle et la possibilité pour les SIR de déployer des activités dans le domaine des projets immobiliers dédiés au secteur social.

De spreker betreurt echter dat het gunstig fiscaal regime wordt uitgebreid tot investeringen in infrastructuur voor fossiele brandstoffen en verbrandingsinstallaties. Dit gaat in tegen de wereldwijde trend om investeringen in fossiele brandstoffen te ontmoedigen (“*divestment*”) en met de klimaatdoelstellingen van de Europese Unie. De regering zou er beter aan doen om investeringen in duurzame energieprojecten te faciliteren. De heer Calvo kondigt aan dat hij hieromtrent een amendement zal indienen bij artikel 4.

B. Antwoorden van de minister

De minister antwoordt met betrekking tot het fiscaal regime van de vastgoedvennootschappen dat deze vennootschappen onderworpen blijven aan de vennootschapsbelasting. Voorts zijn de openbare vastgoedvennootschappen verplicht om 80 procent van hun nettoresultaat uit te keren in de vorm van dividenden, waarop roerende voorheffing verschuldigd is. Daarnaast is er ook een exittax van 17 % voorzien op de latente meerwaarden.

De sociale GVV's zijn verplicht de vorm van een vennootschap met sociaal oogmerk aan te nemen. Wat het sociaal oogmerk van de vennootschap betreft, verduidelijkt de minister dat de doelstelling van een sociale GVV in de eerste plaats niet de verrijking van haar vennoten, maar de verwezenlijking van een sociale doelstelling is, nl. de ontwikkeling van voornoemde vastgoedinfrastructuur. Die doelstelling sluit dus nauw aan bij de doelstelling van een vennootschap met sociaal oogmerk, waarvan de vennoten slechts een beperkt of zelfs helemaal geen vermogensvoordeel nastreven.

Toch bevat het ontwerp een aantal specifieke bepalingen die ertoe strekken de nadelen van het ontbreken van een liquide markt voor de beleggers te compenseren. Om die reden verduidelijkt het ontwerp dat sociale GVV's de rechtsvorm van een coöperatieve vennootschap moeten aannemen. Bij die rechtsvorm omvat het kapitaal van de vennootschap immers een vast en een variabel gedeelte.

Gelet op de niet-liquide aard van de vastgoedactiva, loopt de vennootschap bovendien, vooral in een situatie van financiële stress, het risico om terugbetalingsverzoeken die haar liquide middelen overstijgen, niet te kunnen inwilligen. In het licht daarvan strekt de door het ontwerp ingevoerde regeling ertoe een arbitrage te verrichten tussen de individuele belangen van de vennoten en die van de vennootschap. Die regeling berust met name op de opbouw van een liquiditeitsreserve via inhoudingen op de winst van de vennootschap.

L'intervenant déplore toutefois que le régime fiscal avantageux soit étendu aux investissements dans les combustibles fossiles et les incinérateurs. Cette mesure va à l'encontre de la tendance mondiale à décourager les investissements dans les combustibles fossiles (“*divestment*” ou désinvestissement) et des objectifs climatiques de l'Union européenne. Le gouvernement ferait mieux de faciliter les investissements dans les projets durables en matière énergétique. M. Calvo annonce qu'il présentera à ce sujet un amendement à l'article 4.

B. Réponses du ministre

Le ministre répond, concernant le régime fiscal des sociétés immobilières, que celles-ci restent soumises à l'impôt des sociétés. En outre, les sociétés immobilières publiques sont obligées de verser 80 % de leurs bénéfices nets sous la forme de dividendes soumis au précompte mobilier. Par ailleurs, une *exit tax* de 17 % est également prévue sur les plus-values latentes.

Les SIR sociales revêtiront obligatoirement la forme d'une société à finalité sociale. En ce qui concerne la finalité sociale de la société, le ministre précise que l'objet d'une SIR sociale n'est pas au premier chef l'enrichissement de ses associés, mais la poursuite d'un but social, à savoir le développement de l'infrastructure immobilière susmentionnée. Cet objet cadre donc bien avec celui d'une société à finalité sociale, dans laquelle les associés ne recherchent qu'un bénéfice patrimonial limité voire aucun bénéfice patrimonial.

Un certain nombre de dispositions particulières ont toutefois été introduites dans le projet de manière à compenser les inconvénients que pose l'absence d'un marché liquide pour les investisseurs. Pour cette raison, le projet précise que les SIR sociales devront avoir la forme d'une société coopérative. Dans cette forme sociale en effet, le capital de la société comprend une part fixe et une part variable.

Par ailleurs, vu le caractère illiquide des actifs immobiliers, la société risque, particulièrement dans une situation de stress financier, de ne pas pouvoir faire face à des demandes de remboursement dépassant ses liquidités. A cet égard, le dispositif introduit par le projet vise à réaliser un arbitrage entre les intérêts individuels des associés et ceux de la société. Ce dispositif repose notamment sur la constitution d'une réserve de liquidité, prélevée sur les bénéfices de la société.

Wat de staatsteun betreft, antwoordt de minister dat een GVV enkel onroerende goederen aan derden ter beschikking kan stellen. In die zin doet een GVV niets anders dan de reeds bestaande bevak's of GVV's die ook geen staatsteun uitmaakten. De REIT's (*Real Estate Investment Trust*) en de buitenlandse vastgoedfondsen genieten ook van een apart fiscaal statuut. De minister ziet niet in waarom er met betrekking tot dit wetsontwerp dan wel een probleem zou zijn met betrekking tot staatsteun.

De minister bevestigt dat de gewesten formeel geraadpleegd zijn bij de totstandkoming van het wetsontwerp. Echter hebben de gewesten daarbij geen opmerkingen geformuleerd.

Met de vastgoedsector hebben er eveneens een aantal contacten plaatsgevonden bij de voorbereiding van dit ontwerp.

C. Replieken

De heer Ahmed Laaouej (PS) noteert dat de minister zonder verdere verduidelijkingen zegt contact te hebben gehad met de sector, maar over welke sectoren gaat het?

De spreker waarschuwt de minister voor de risico's op fiscale spitstechnologie wegens de vaagheid van het concept "sociaal oogmerk". De FOD Financiën moet zich daar op voorbereiden.

De minister gaf voorts aan dat de OGVV's minstens 80 % van hun nettoresultaat moeten uitkeren als dividenden, die onderworpen zijn aan de roerende voorheffing. Dat neemt volgens het lid niet weg dat het belastingstelsel buitensporig is. Men kan er niet omheen dat de belastbare basis bijzonder klein is; bijgevolg zal ook de vennootschapsbelasting op een kleine basis worden toegepast.

De heer Laaouej vraagt derhalve dat de minister enkele type-voorbeelden zou geven, om een vergelijking te kunnen maken tussen de hypothese waarin de GVV's zouden zijn onderworpen aan de normale vennootschapsbelasting en de situatie waarin ze gebruik kunnen maken van het belastingstelsel uit het wetsontwerp; aldus kan worden nagegaan hoeveel belasting die vastgoedvennootschappen minder zouden betalen.

Tot slot noteert het lid dat het wetsontwerp niet bij de Europese Commissie werd aangemeld. De minister gaat er eenvoudigweg vanuit dat de Europese Commissie geen opmerkingen zal maken omdat ze dat ook niet heeft gedaan over het GVV-stelsel zoals dat in 2014 werd aangenomen. Het lid geeft echter aan

Concernant l'aide d'État, le ministre répond qu'une SIR ne peut mettre que des biens immobiliers à la disposition de tiers. En ce sens, une SIR ne fait rien d'autre que les SICAFI déjà existantes ou les SIR qui ne constituent pas non plus une aide d'État. Les REIT (*Real Estate Investment Trust*) et les fonds immobiliers étrangers bénéficient aussi d'un statut fiscal distinct. Le ministre ne voit pas pourquoi l'aide d'État poserait toutefois un problème en ce qui concerne le projet de loi à l'examen.

Le ministre confirme que les Régions ont été formellement consultées dans le cadre de l'élaboration du projet de loi. Elles n'ont toutefois pas formulé de remarques à cet égard.

Une série de contacts ont également été pris avec le secteur de l'immobilier lors de la préparation du projet de loi à l'examen.

C. Répliques

M. Ahmed Laaouej (PS) prend note que le ministre a eu des contacts avec le secteur sans autre précisions. De quels secteurs s'agit-il?

Il met en garde le ministre sur les risques d'ingénierie fiscale eu égard à la notion vague de "finalité sociale". Le SPF Finances doit s'y préparer.

D'autre part, le ministre indique que les SIRP devront distribuer minimum 80 % de leurs bénéfices en cash sous forme de dividendes; dividendes seront soumis au précompte mobilier. Le membre considère que ceci ne dispense pas du régime fiscal exorbitant. Il faut donc se rendre compte que la détermination de la base imposable est particulièrement restreinte et par conséquent l'ISOC s'applique sur une base également restreinte.

M. Laaouej demande dès lors que le ministre puisse fournir quelques cas types afin de comparer la situation des SIR si elles devaient être soumises au régime normal de l'ISOC avec celle où elles bénéficieraient du régime fiscal tel que prévu par le projet de loi. On identifierait ainsi l'économie d'impôt réalisée par les SIR.

Enfin, le membre prend note que le projet de loi n'a pas été notifié à la Commission européenne. Le ministre considère simplement que sur la base de l'absence de remarques antérieures sur le régime des SIR tel qu'il fut adopté en mai 2014, la Commission européenne adoptera la même position. Toutefois, le membre indique qu'au

dat hoe meer het toepassingsgebied van een afwijkend belastingstelsel wordt uitgebreid, hoe meer risico er is op onverenigbaarheid met de Europese rechtsregels. Voorzichtigheidshalve zou dit wetsontwerp dus bij de Europese Commissie moeten worden aangemeld, om een advies te verkrijgen over de aspecten in verband met staatssteun en belemmeringen van de interne markt.

III. — ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING EN STEMMINGEN

Artikel 1

Dit artikel bevat de grondwettelijke bevoegdheidsgrondslag. Er worden geen opmerkingen over gemaakt.

Artikel 1 wordt eenparig aangenomen.

Art. 2

De heer Benoît Dispa (cdH) merkt op dat een openbare GVV tot dusver de controle moet hebben over een institutionele GVV. De minister schrapt die vereiste echter en vervangt ze door de verplichting om rechtstreeks of onrechtstreeks 25 % van het kapitaal van een institutionele GVV aan te houden. Waarom die drempel van 25 % van het kapitaal? Wat waren in 2014 de onderliggende redenen om te eisen dat een openbare GVV de controle moest hebben over een institutionele GVV?

De minister antwoordt dat de vereiste dat een OGVV de gezamenlijke of exclusieve controle (meer dan 50 %) dient te hebben over een vastgoedvennootschap in het wetsontwerp wordt geschrapt. Deze vereiste wordt vervangen door de vereiste dat rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 25 % van het kapitaal van een vastgoedvennootschap dient te worden aangehouden door een OGVV. Er blijft dus steeds een blokkeringsminderheid behouden. Institutionele investeerders willen namelijk hun controle niet afstaan. Vastgoedprojecten zijn vaak zo groot dat het niet meer realistisch was om te eisen dat een OGVV minstens 50 % van het kapitaal van een vastgoedvennootschap in handen moet zijn van een OGVV. Daarom werd de deelnemingsdrempel verlaagd van 50 % naar 25 %.

Artikel 2 wordt vervolgens aangenomen met 10 tegen 2 stemmen en 2 onthoudingen.

plus on élargit le champ d'application d'un régime fiscal dérogatoire, au plus le risque d'une incompatibilité avec les règles de droit européen est important. La prudence serait donc de notifier à la Commission européenne ce projet de loi afin d'obtenir un avis sur les aspects liés aux aides d'État et aux entraves au marché intérieur.

III. — DISCUSSION DES ARTICLES ET VOTES

Article 1^{er}

Cet article contient la base constitutionnelle de compétence. Il ne donne lieu à aucune observation.

L'article 1^{er} est adopté à l'unanimité.

Art. 2

M. Benoît Dispa (cdH) relève que le ministre supprime l'obligation pour une SIR publique de devoir disposer du contrôle sur une SIR institutionnelle. Cette obligation est remplacée par l'obligation de détenir directement ou indirectement 25 % du capital d'une SIR institutionnelle. Pourquoi le seuil de 25 % du capital? Quelle était la motivation sous-jacente à l'obligation pour une SIR publique de devoir disposer du contrôle sur une SIR institutionnelle développée en 2014?

Le ministre répond que le projet de loi supprime l'obligation selon laquelle une SIRP doit disposer du contrôle conjoint ou exclusif sur une société immobilière. Cette condition est remplacée par l'obligation pour une SIRP de détenir directement ou indirectement plus de 25 % du capital d'une société immobilière. Le principe d'une minorité de blocage est donc maintenu. Les investisseurs institutionnels ne veulent en effet pas perdre leur pouvoir de contrôle. Cela dit, les projets immobiliers sont souvent d'une ampleur telle qu'il n'était plus réaliste d'exiger qu'une SIRP détienne au moins 50 % du capital d'une société immobilière. C'est la raison pour laquelle le seuil de participation est abaissé de 50 % à 25 %.

L'article 2 est ensuite adopté par 10 voix contre 2 et 2 abstentions.

Art. 3

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt. Het wordt aangenomen met 10 tegen 2 stemmen en 2 onthoudingen.

Art.4

De minister wijst erop dat in het ontworpen artikel 4, § 1, c), i) de woorden “, behoudens indien uitsluitend te kwalificeren al seen promotieopdracht van werken in de zin van artikel 115, 4° van het koninklijk besluit plaatsing van 15 juli 2011” moeten worden geschrapt aangezien het koninklijk besluit van 15 juli 2011 vervangen is door het koninklijk besluit van 18 april 2017. Bijgevolg bestaat het begrip promotieopdracht niet meer.

De commissie gaat akkoord met de legistieke verbetering voorgesteld door de minister.

De heren Kristof Calvo en Georges Gilkinet (Ecolo-Groen) dienen amendement nr. 1 (DOC 54 2532/002) in, dat ertoe strekt de nutsvoorzieningen en opslagplaatsen waarin vastgoedvennootschappen kunnen investeren te beperken tot niet-fossiele brandstoffen en hernieuwbare energie in het licht van de te behalen klimaatdoelstellingen.

De heer Bert Wollants (N-VA) antwoordt dat er in de commissie voor het Bedrijfsleven een vergelijkbaar voorstel werd behandeld van Ecolo-Groen dat er in voorzag om elke ondersteuning in fossiele brandstoffen en fossiele energie te schrappen met inbegrip van het Sociaal Verwarmingsfonds en de budgetmeters.

De spreker herinnert eraan dat België momenteel in een transitieperiode zit. Een aantal sprekers hebben tijdens hoorzittingen in de commissie voor het Bedrijfsleven over de energievisie ervoor gepleit om meer te investeren in aardgas. Dit pleidooi druist in tegen amendement nr. 1 van Ecolo-Groen.

Met betrekking tot afvalverwerking laat het ontwerp ook investeringen in verbrandingsovens, verbrandingsinstallaties en afvalinstallaties toe. Het amendement nr. 1 beoogt echter de verbrandingsovens te schrappen. De spreker begrijpt niet waarom Ecolo-Groen verbrandingsovens wil verbieden maar investeringen in opslag van pellets Canadees hout wel mogelijk acht. Volgens de heer Wollants lijkt dit enigszins tegenstrijdig.

Art. 3

Cet article ne donne lieu à aucune observation et est adopté par 10 voix contre 2 et 2 abstentions.

Art.4

Le ministre indique que dans l'article 4, § 1, c), i) en projet les mots “, sauf s'ils qualifient exclusivement comme marché de promotion de travaux dans le sens de l'article 115, 4° de l'arrêté royal relatif à la passation des marchés publics du 15 juillet 2011” doivent être supprimés étant donné que l'arrêté royal du 15 juillet 2011 a été remplacé par l'arrêté royal du 18 avril 2017. Par conséquent le concept de marché de promotion n'existe plus.

La commission est d'accord avec la correction législative proposée par le ministre.

MM. Kristof Calvo et Georges Gilkinet (Ecolo-Groen) présentent l'amendement n° 1 (DOC 54 2532/002), qui tend, dans le cadre des objectifs climatiques à atteindre, à limiter les installations et facilités de stockage dans lesquelles les sociétés immobilières peuvent investir à celles vouées aux énergies non fossiles et aux énergies renouvelables.

M. Bert Wollants (N-VA) répond que la commission de l'Économie a traité une proposition comparable d'Ecolo-Groen, qui prévoyait de supprimer toute forme de soutien à l'énergie fossile et aux combustibles fossiles, y compris le Fonds Social Chauffage et les compteurs à budget.

L'intervenant rappelle que la Belgique se trouve actuellement dans une période de transition. Lors des auditions organisées en commission de l'Économie sur la vision énergétique, un certain nombre d'orateurs ont plaidé en faveur d'un accroissement des investissements dans le gaz naturel. Ce plaidoyer est diamétralement opposé à la teneur de l'amendement n° 1 d'Ecolo-Groen.

En ce qui concerne le traitement des déchets, le projet ouvre également la voie à des investissements dans des incinérateurs et des déchetteries. L'amendement n° 1 vise en revanche à exclure les incinérateurs du champ d'application du projet. L'intervenant ne comprend pas pourquoi Ecolo-Groen veut exclure les incinérateurs mais ne s'oppose en revanche pas à des investissements dans des structures de stockage de pellets fabriqués avec du bois canadien. M. Wollants trouve cette position quelque peu paradoxale.

De spreker stelt bijgevolg voor om amendement nr. 1 niet te steunen.

De heer Kristof Calvo (Ecolo-Groen) repliceert dat hij bereid is om zijn amendement te verfijnen. Hij blijft echter wel achter de inhoud staan.

Amendement nr. 1 wordt verworpen met 10 tegen 3 stemmen en 1 onthouding.

Artikel 4 wordt aangenomen met 10 tegen 3 stemmen en 1 onthouding.

Art. 5 tot 7

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt. Ze worden achtereenvolgens aangenomen met 10 tegen 2 stemmen en 2 onthoudingen.

Art. 8

De heer Benoît Dispa (cdH) merkt op dat de minister de controle door de FSMA beperkt tot wat bij de wet als controletaak is bepaald. De FSMA wordt aldus ontheven van een reeks controles, meer bepaald in verband met de naleving van de wetgeving inzake stedenbouw, milieu of de zorg voor personen. Waarom heeft de minister het opportuun geacht de controle door de FSMA aldus in te perken?

De minister antwoordt dat de FSMA de naleving van de organisatievereisten die van toepassing zijn op de OGVV's controleert krachtens de wet van 12 mei 2014 (artikel 17 van het wetsontwerp). De regels die van toepassing zijn krachtens andere wettelijke of reglementaire bepalingen (stedenbouwkundige voorschriften, milieuwetgeving, of wetgeving inzake het verlenen van diensten aan de persoon bijvoorbeeld) of de operationele risico's verbonden met de exploitatieactiviteiten van de OGVV vallen niet in het toepassingsgebied van artikel 17. Deze kwesties behoren trouwens niet tot de wettelijke toezichtopdrachten van de FSMA.

Artikel 8 wordt vervolgens aangenomen met 10 tegen 2 stemmen en 2 onthoudingen.

Art. 9 tot 25

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt. Ze worden achtereenvolgens aangenomen met 10 tegen 2 stemmen en 2 onthoudingen.

L'intervenant propose par conséquent de ne pas soutenir l'amendement n° 1.

M. Kristof Calvo (Ecolo-Groen) répond qu'il est disposé à affiner la formulation de l'amendement mais qu'il continue à souscrire à sa teneur.

L'amendement n° 1 est rejeté par 10 voix contre 3 et une abstention.

L'article 4 est adopté par 10 voix contre 3 et une abstention.

Art. 5 à 7

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation et sont successivement adoptés par 10 voix contre 2 et 2 abstentions.

Art. 8

M. Benoît Dispa (cdH) relève que le ministre ramène le contrôle de la FSMA à celui défini par sa mission légale de contrôle. On décharge ainsi la FSMA d'une série de contrôles notamment en ce qui concerne le respect de la législation urbanistique, environnementale ou celle relative aux soins aux personnes. Pour quelles raisons le ministre a-t-il estimé opportun de réduire ainsi le périmètre de contrôle de la FSMA?

Le ministre répond que la FSMA contrôle le respect des exigences d'organisation applicables aux SIRP en vertu de la loi du 12 mai 2014 (article 17 du projet de loi). Les règles applicables en vertu d'autres dispositions légales ou réglementaires (prescriptions urbanistiques, législation environnementale ou relative aux soins aux personnes par exemple), ou les risques opérationnels liés aux activités d'exploitation menées par la SIRP, ne tombent pas dans le champ d'application de l'article 17. Ces questions ne relèvent d'ailleurs pas de la mission légale de contrôle de la FSMA.

L'article 8 est ensuite adopté par 10 voix contre 2 et 2 abstentions.

Art. 9 à 25

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation et sont successivement adoptés par 10 voix contre 2 et 2 abstentions.

Art. 26

De heer Benoît Dispa (cdH) merkt op dat artikel 26 van het wetsontwerp voorziet in de mogelijkheid voor de openbare geregementeerde vastgoedvennootschap of haar perimetervennootschappen om kredieten te verstrekken, alsook garanties en zekerheden te verlenen in het kader van de publiek-private partnerschapsprojecten (PPP's). Is er op dat bijzondere punt een evaluatie van de mogelijke risico's geweest?

De minister antwoordt dat de wet twee jaar na haar inwerkingtreding aan een evaluatie zal worden onderworpen.

Artikel 26 wordt vervolgens aangenomen met 10 tegen 2 stemmen en 2 onthoudingen.

Art. 27 tot 40

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt. Ze worden achtereenvolgens aangenomen met 10 tegen 2 stemmen en 2 onthoudingen.

Art. 41

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt. Het wordt aangenomen met 11 stemmen en 3 onthoudingen.

Art. 42 en 43

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt. Ze worden achtereenvolgens aangenomen met 10 tegen 2 stemmen en 2 onthoudingen.

*
* *

Op verzoek van *de heer Ahmed Laaouej (PS)* zal de commissie met toepassing van artikel 83.1 van het Reglement overgaan tot een tweede lezing van de aangenomen artikelen van dit wetsontwerp.

De commissie wil daartoe beschikken over een nota van de Juridische Dienst.

De rapporteurs,

Gautier CALOMNE
Luk VAN BIESEN

De voorzitter,

Eric VAN ROMPUY

Art. 26

M. Benoît Dispa (cdH) relève que l'article 26 du projet de loi prévoit la possibilité pour les sociétés immobilières réglementées publiques ou leurs sociétés du périmètre de conclure des crédits et d'octroyer des garanties et sûretés dans le cadre des projets Partenariats Public Privé (PPP). Y-a-t-il eu sur ce point particulier une évaluation des risques éventuels?

Le ministre répond que la loi sera soumise à une évaluation deux ans après son entrée en vigueur.

L'article 26 est ensuite adopté par 10 voix contre 2 et 2 abstentions.

Art. 27 à 40

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation et sont successivement adoptés par 10 voix contre 2 et 2 abstentions.

Art. 41

Cet article ne donne lieu à aucune observation et est adopté par 11 voix et 3 abstentions.

Art. 42 et 43

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation et sont successivement adoptés par 10 voix contre 2 et 2 abstentions.

*
* *

À la demande de *M. Ahmed Laaouej (PS)* la commission, en application de l'article 83.1 du Règlement, procèdera à une deuxième lecture des articles adoptés du présent projet de loi.

La commission souhaiterait disposer à cet effet d'une note du service juridique.

Les rapporteurs,

Gautier CALOMNE
Luk VAN BIESEN

Le président,

Eric VAN ROMPUY