

7 SIR - cadre légal et statuts fiscaux

En tant que groupe, Intervest utilise plusieurs régimes pour structurer ses activités en Belgique et aux Pays-Bas. En Belgique, le groupe se compose principalement de la société immobilière réglementée publique (SIRP) Intervest Offices & Warehouses SA, de la société immobilière réglementée institutionnelle (SIRI) Genk Green Logistics SA et du fonds d'investissement immobilier spécialisé (FIIS) Greenhouse Singel SA. Aux Pays-Bas, une association coopérative et des sociétés privées taxées sont appliquées.

Pour un aperçu détaillé de la structure du groupe d'Intervest, il est référé à la Note 24. Liste des entreprises consolidées, dans le Rapport financier.

7.1 Belgique : la société immobilière réglementée publique (SIRP)

Cadre légal

Le statut de société immobilière réglementée (SIR) est réglementé par la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (la Loi SIR) et l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées (l'Arrêté Royal SIR), comme modifié de temps en temps, pour promouvoir les investissements collectifs en biens immobiliers. Le concept ressemble fortement à celui des Real Estate Investment Trusts (REIT - USA), des Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI - Pays-Bas) et des Sociétés d'Investissement Immobilier Côtées (SIIC - France) et les REIT au Royaume-Uni et en Allemagne.

La SIR est en tant que société immobilière publique avec un statut particulier de REIT, soumise à une législation stricte en vue de la protection des actionnaires et des financiers. Le statut offre aussi bien aux financiers qu'aux investisseurs privés la possibilité d'avoir accès d'une manière équilibrée, efficace au niveau des coûts et en toute transparence fiscale à un portefeuille immobilier diversifié.

L'intention du législateur est qu'une SIR garantisse une transparence optimale des immeubles de placement et assure la distribution d'un cashflow maximal, tandis que l'investisseur bénéficie de toute une série d'avantages.

La SIR est placée sous le contrôle de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA) et est soumise à une réglementation spécifique dont les dispositions les plus marquantes sont les suivantes:

- › adopter la forme d'une société anonyme ou d'une société en commandite par actions avec un capital minimum de € 1.200.000
- › une société à capital fixe et un nombre fixe d'actions
- › cotation boursière obligatoire avec une répartition d'au moins 30% des actions auprès du public
- › la société immobilière réglementée a pour objet exclusif (a) directement ou par une société dans laquelle elle détient une participation conformément les clauses de la Loi SIR et en exécution de ses arrêtés et règlements, de mettre à disposition des biens immobiliers d'utilisateurs et (b) le cas échéant et dans les limites de l'article 7, b) de la Loi SIR, posséder des biens immobiliers tels que mentionnés à l'article 2,5°, VI à X de la Loi SIR; la SIR n'a donc pas de politique d'investissement ancrée statutairement mais elle développe une stratégie où ses activités peuvent s'étendre à toute la chaîne de valeur du secteur immobilier
- › possibilité limitée de prendre des hypothèques; le montant des hypothèques ou autres garanties ne peut être supérieur à 50% de la juste valeur globale des biens immobiliers et les hypothèques et garanties accordées portent sur 75% au maximum du bien grevé un taux d'endettement limité à 65% du total de l'actif; si le taux d'endettement dépasse 50%, un plan financier doit être rédigé conformément aux clauses de l'article 24 de l'Arrêté Royal SIR. En cas d'une dérogation accordée par la FSMA sur base de l'article 30, §3 et §4 de la Loi SIR, le taux d'endettement consolidé de la SIR publique ne peut conformément aux clauses de l'article 30 §4 de la Loi SIR être supérieur à 33%
- › les charges d'intérêt financières annuelles provenant de l'endettement ne peuvent en aucun cas dépasser le seuil de 80% du résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille, augmenté des revenus financiers de la société
- › au moins 80% de la somme du résultat corrigé et les plus-values nettes sur la vente de biens immobiliers qui ne sont pas exonérés de la distribution obligatoire, doit être distribuée; la diminution de la dette au cours de l'exercice ne peut toutefois pas être déduite du montant à distribuer
- › règles strictes en matière de conflits d'intérêts
- › une comptabilisation du portefeuille à la valeur de marché sans possibilité d'amortissements
- › une évaluation trimestrielle du patrimoine immobilier par des experts indépendants, soumis à un système de rotation tous les trois ans
- › une répartition du risque: 20% au maximum du total de l'actif sur base consolidée peut être investi dans un seul ensemble immobilier, sauf exceptions
- › une SIR ne peut s'engager dans des "activités de développement", sauf occasionnellement; ceci signifie qu'une SIR ne peut agir comme promoteur immobilier dans le but de construire des immeubles pour les revendre et d'encaisser le bénéfice du développement
- › la possibilité de constituer des sociétés du périmètre pouvant revêtir la forme d'une "SIR institutionnelle",

dans laquelle la SIR publique détient directement ou indirectement plus de 25% du capital social, et ce afin de pouvoir réaliser des projets spécifiques avec un tiers, et dont les instruments financiers ne peuvent être détenus que par les personnes suivantes: (i) investisseurs éligibles ou (ii) personnes physiques, à condition que le montant minimal de l'inscription ou du prix ou de la contrepartie dans le chef de l'acquéreur ait été fixé par le Roi par arrêté pris sur avis de la FSMA, et pour autant que l'inscription ou la cession se fasse conformément aux règles précitées, agissant pour compte propre dans les deux cas et dont les titres ne peuvent être acquis que par de tels investisseurs

- › au moins trois administrateurs indépendants au sens de l'article 7:87 du Code des sociétés et associations siègent au conseil de surveillance
- › la rémunération fixe des administrateurs et des dirigeants effectifs ne peut dépendre des opérations et transactions réalisées par la SIR publique ou ses filiales: il est donc exclu qu'il leur soit accordé une rémunération sur base du chiffre d'affaires. Cette règle s'applique également à la rémunération variable. Si une rémunération variable est définie en fonction du résultat, elle peut uniquement provenir de l'EPRA résultat consolidé.

Ces règles ont pour but de limiter le risque pour les actionnaires.

Statut fiscal

Par la Loi SIR le législateur a accordé un statut fiscal différent aux SIR.

La SIR est soumise à l'**impôt des sociétés** à un tarif normal, mais uniquement sur une base imposable limitée, composée de la somme (1) des avantages anormaux et bénévoles qu'elle a perçus et (2) des dépenses et charges non déductibles comme les frais professionnels, autres que les moins-values et plus-values sur actions. Les résultats (revenus locatifs et plus-values de la vente moins les dépenses d'exploitation et charges financières) sont donc exempts de l'impôt des sociétés à condition que le montant de distribution obligatoire du dividende

conformément à l'article 13 §1 de l'Arrêté Royal Sir et du Chapitre III de l'Annexe C de l'Arrêté Royal SIR soit distribué. En outre la SIR peut être soumise au régime spéciale des commissions secrètes sur les commissions et rémunérations payées non justifiées par des fiches individuelles et un relevé récapitulatif.

Le **précompte mobilier** sur dividendes qui est distribué par une SIR publique s'élève à 30%, à retenir lors de la mise en paiement du dividende (sauf certaines exonérations).

Ce précompte mobilier est libératoire pour les particuliers résidents en Belgique.

Si une société adopte le statut de SIR, ou si une société (ordinaire) fusionne avec une SIR ou scinde une partie de son patrimoine immobilier avec transfert dans une SIR, elle doit payer un impôt unique ("**exit tax**") de 15% actuellement. Ensuite la SIR est uniquement soumise aux impôts sur des parties très spécifiques, telles que les dépenses rejetées et avantages anormaux.

Cette exit tax est le prix fiscal que les sociétés doivent payer pour abandonner le régime fiscal de droit commun. D'un point de vue fiscal cette transition est traitée comme une répartition (partielle) de l'avoir social par la société à la SIR. Lors de la répartition de l'avoir, une société doit considérer comme dividende la différence positive entre les prestations en espèces, les titres ou sous quelque autre forme, et la valeur revalorisée du capital libéré (en d'autres termes la plus-value présente dans la société).

Le Code des impôts sur les revenus déclare que la somme distribuée correspond à la valeur réelle du patrimoine social à la date de l'opération réalisée (art. 210, §2 CIR 1992). La différence entre la valeur réelle du patrimoine social et la valeur revalorisée du capital libéré est égale à un dividende distribué. De cette différence les réserves déjà imposées peuvent être déduites. Ce qui subsiste ensuite forme donc généralement la base imposable qui est soumise au tarif de 15%.

L'exit tax est calculée compte tenu de la Circulaire Ci.RH.423/567.729 de l'administration fiscale belge

du 23 décembre 2004, dont l'interprétation de l'application pratique pourrait toujours être modifiée. La "valeur réelle fiscale" telle que mentionnée dans cette circulaire est calculée sous déduction des droits d'enregistrement ou TVA (qui serait d'application en cas de vente des actifs) et elle peut varier de la juste valeur des biens immobiliers telle que reprise au bilan de la SIR publique conformément à IAS 40.

7.2 Belgique: la société immobilière réglementée institutionnelle (SIRI)

La SIR institutionnelle est réglementée par la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, telle que modifiée de temps à autre (la Loi SIR), et l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, tel que modifié de temps à autre (l'Arrêté Royal SIR). Il s'agit d'une forme allégée de la SIR publique. Elle permet à la SIR publique d'étendre les aspects fiscaux propres à son régime à ses sociétés de périmètre et de réaliser des partenariats et projets spécifiques avec des tiers. Le statut de la SIR institutionnelle est acquis après approbation par la FSMA.

Les principales caractéristiques de la SIR institutionnelle sont les suivantes:

- › société non cotée et contrôlée à plus de 25% par une SIR publique
- › contrôle conjoint ou exclusif par une SIR publique
- › actions nominatives détenues par des investisseurs éligibles ou par des particuliers ayant une participation d'au moins € 100.000
- › pas d'exigence de diversification ou de taux d'endettement (consolidation au niveau de la SIR publique)
- › obligation de verser un dividende
- › activité consistant à mettre des immeubles à la disposition d'utilisateurs
- › pas d'obligation de désigner un expert immobilier, le patrimoine immobilier étant évalué par l'expert de la SIR Publique
- › comptes statutaires établis conformément aux normes IFRS (même schéma comptable que la SIR publique)
- › règles strictes en matière de fonctionnement et de conflits d'intérêts
- › contrôle par la FSMA.

La SIR institutionnelle connaît le même régime fiscal que la SIR publique.

7.3 Belgique: le fonds de placement immobilier spécialisé (FIIS)

Le Fonds de placement immobilier spécialisé (« FIIS ») relève de l'Arrêté Royal du 9 novembre 2016 relatif aux fonds de placement immobiliers spécialisés. Ce système permet des investissements immobiliers dans un fonds flexible et efficace.

Les principales caractéristiques du FIIS sont les suivantes :

- › un régime réglementaire léger sans l'approbation et le contrôle direct de la FSMA, si certains critères sont remplis. Seule la cotation sur une liste du Ministère belge des Finances est requise
- › les instruments financiers émis par un FIIS ne peuvent être acquis que par des investisseurs éligibles
- › un FIIS peut être exempté de la loi AIFM (loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires), si certains critères sont remplis
- › un FIIS est soumis à un volume d'investissement d'au moins € 10 millions à la fin du deuxième exercice suivant l'inscription sur la liste FIIS
- › un FIIS est un fonds fermé à capital fixe et ne peut être négocié publiquement
- › un FIIS investit dans un bien immobilier, largement défini, mais sans exigences obligatoires de diversification ou (l'utilisation de) limites de levier
- › comptes statutaires établis conformément aux normes IFRS (même schéma comptable que la SIR publique)
- › un FIIS est soumis à une allocation annuelle obligatoire de 80% de ses bénéfices
- › la durée d'un FIIS est limitée à dix ans avec la possibilité de prolonger cette période par des périodes successives de cinq ans maximum chacune.

Un fonds de placement immobilier spécialisé connaît le même régime fiscal que la SIR.

7.4 Pays-Bas: entités taxées

Pour réaliser ses investissements immobiliers aux Pays-Bas, Intervest a créé le 28 avril 2017 une association néerlandaise sur base coopérative dénommée Intervest Nederland Coöperatief U.A. Intervest a structuré ses immeubles de placement néerlandais en BV néerlandaises.

L'association néerlandaise sur base de fondement coopératif précitée, nommée Intervest Nederland Coöperatief U.A. ainsi que les BV néerlandaises sont soumises à l'impôt des sociétés en tant que contribuable intérieur. Les distributions de bénéfices des BV néerlandaises à l'association néerlandaise sur une base coopérative ne sont pas imposées parce qu'elles relèvent de l'exonération des revenus de participations.