

Le rendement du dividende des SIR sociales sera de 6% maximum

Une interview de Me **Grégory Homans**, cabinet Dekeyser & Associés



Le gouvernement a adopté un avant-projet de loi qui complète le régime des sociétés immobilières réglementées. Le texte introduit le statut de SIR sociale et réforme celui des SIR institutionnelles.

L'épargne des Belges va-t-elle se diriger vers l'immobilier à but social? En réformant le régime des sociétés immobilières réglementées (SIR), le gouvernement fédéral veut permettre aux particuliers d'investir dans des infrastructures destinées à l'accueil des handicapés, aux soins aux personnes âgées, à l'accueil de l'enfance, à l'aide à la jeunesse ou encore à l'enseignement.

Vendredi dernier, le conseil des ministres a approuvé, en première lecture, l'avant-projet de loi qui institue le statut de société immobilière réglementée à but social, en abrégé SIR sociale. Les sociétés qui adopteront ce statut se distingueront des SIR déjà existantes, qui sont cotées en Bourse et investissent dans l'immobilier résidentiel, commercial ou encore de bureaux.

Les SIR sociales ne seront pas cotées et devront adopter la forme de sociétés coopératives à finalité sociale. Il en découle deux grandes conséquences. Premièrement, le marché des titres représentatifs du capital sera très peu liquide: les parts des associés ne pourront pas être cédées aussi facilement qu'en Bourse. Un associé souhaitant sortir du capital de la SIR sociale devra donc se faire rembourser ses parts par la société, laquelle prévoira une réserve de liquidités à cet effet.

Deuxièmement, s'agissant d'une société à finalité sociale, l'objectif de la SIR sociale *"n'est pas au premier chef l'enrichissement de ses associés*, dit le gouvernement dans l'exposé des motifs. *Elle poursuit un but social, à savoir le développement de*



l'infrastructure immobilière destinée aux handicapés, aux personnes âgées, à l'aide à la jeunesse, etc." Par conséquent, une SIR sociale sera soumise à la limite légale applicable aux sociétés à finalité sociale en matière de répartition du bénéfice: le dividende octroyé ne pourra pas dépasser 6% de la valeur nominale des parts.

Exonéré de précompte

Pour respecter cette limitation du rendement du dividende, la SIR sociale pourra, au besoin, déroger à la règle qui impose aux SIR en général de distribuer 80% de leur bénéfice.

Quel sera le précompte mobilier applicable? On sait que les SIR ordinaires investies dans l'immobilier de soins de santé voient leurs dividendes taxés à 15% au lieu de 30%. Pour les SIR sociales, *"il conviendra en principe d'analyser leurs actifs sous-jacents pour déterminer le taux de taxation des dividendes, estime Me Grégory Homans (Dekeyser & Associés). Si la SIR sociale investit majoritairement dans des écoles ou des infrastructures liées à l'enseignement, par exemple, elle ne bénéficierait a priori pas du précompte mobilier réduit. Par contre, le taux préférentiel de 15% devrait s'appliquer si la SIR sociale investit plus de 60% de ses actifs dans de l'immobilier destiné aux soins de santé"*.

Les SIR sociales devraient en outre obtenir sans peine l'agrément du ministre de l'Économie leur permettant de devenir membre du Conseil national de la coopération. À cette condition, les dividendes seront exonérés de précompte mobilier à concurrence de 190 euros maximum par contribuable.

L'avant-projet entend aussi réformer les règles de la SIR institutionnelle, statut juridique qui doit permettre aux SIR classiques de développer des partenariats avec d'autres sociétés privées ou avec les pouvoirs publics. Pour doper ces synergies, une SIR institutionnelle ne devra plus être contrôlée par une SIR: celle-ci ne devra plus détenir que 25% minimum du capital. Les ministres de l'Économie et des Finances, qui portent ce projet, espèrent voir cette réforme aboutir d'ici l'été.

Philippe Galloy, 22 mars 2017