

RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE WOLUWE-SAINTE-LAMBERT

Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal

Présents

Ariane Calmeyn, *Présidente* ;
Olivier Maingain, *Bourgmestre* ;
Delphine De Valkeneer, Jacqueline Destrée-Laurent, Eric Bott, Tamara Liénart, Gregory Matgen,
Philippe Jaquemyns, Charles Six, Michaël Loriaux, *Echevin(e)s* ;
Fabienne Henry, Jean-François Thayer, Amélie Pans, Kurt Deswert, Marie-Jeanne Peti Mpangi ,
Elsa Boonen, Jorge Diaz Cornejo, Ariane Wautelet, Eléonore Simonet, Myriam Wallaert-Gob,
Louise Ngandu Lukusa, Adeline Westerling, Isabelle Delacroix, Isabelle Gobert, Francine Brunin,
Gaëtan Mestag, Sarah Bouchetob, Gaëtane Lurquin, Alain Neufcoeur, Martial Van Den Broeck,
Jean-Louis Hanff, Anne Broche, Aurore Le Gal, Catherine de Buck van Overstraeten, Fanny
Rateau née Grossin, Els Philips, Isabelle Hannepin, Fabrice Dury, Fiona Bastien, *Conseillers* ;
Patrick Lambert, *Secrétaire communal*.

Séance du 16.12.24

**#Objet : Règlement-taxe sur les immeubles ayant une affectation de bureaux - Renouvellement -
Modifications - Approbation. #**

Séance publique

LE CONSEIL,

Vu le règlement-taxe sur les immeubles ayant une affectation de bureaux arrêté le 20/12/2021 pour un terme expirant le 31/12/2024 ;

Vu l'article 252 de la nouvelle loi communale imposant aux communes de réaliser l'équilibre budgétaire ;

Vu la situation financière de la commune ;

Vu la compétence fiscale des communes visée par les articles 41, 162 et 170 § 4 de la Constitution qui consacrent l'autonomie fiscale des communes sous réserve des exceptions prévues par la loi ;

Vu l'ordonnance du 03/04/2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales ;

Vu les dispositions du Titre VII, chapitres 1^{er}, 3, 4 et 6 à 9bis du Code des impôts sur les revenus ainsi que les articles 126 à 175 de l'arrêté royal d'exécution de ce Code ;

Vu le Code du recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales ;

Considérant que l'objectif poursuivi par la présente taxe est de procurer à la commune les moyens financiers nécessaires à ses missions et aux politiques qu'elle entend mener, ainsi que d'assurer son équilibre financier ;

Considérant que l'existence de surfaces de bureaux génère des dépenses supplémentaires pour la commune notamment au niveau de la sécurité, de la gestion des déchets, de la voirie et de l'infrastructure sans toutefois participer au coût de ces dépenses supplémentaires ; qu'il est donc légitime de financer une partie de ces dépenses supplémentaires par un règlement-taxe ;

Considérant que la perception de la taxe visée au présent règlement assure une répartition équitable de la charge fiscale entre les différents contribuables, notamment entre ceux qui participent à la couverture des frais de la commune via les additionnels à l'IPP (impôt des personnes physiques) et ceux qui n'y participent pas ;

Considérant qu'au vu de la pénurie croissante de logements en Région bruxelloise, il est d'utilité publique d'encourager, par l'instauration de la taxe, la conversion de bureaux en logement ;

Considérant qu'au vu de cet objectif, il n'y pas lieu d'exonérer les surfaces ne dépassant pas 100 m² ;

Considérant qu'au vu de cet objectif ainsi que dans un souci d'égalité de traitement avec les autres contribuables, il n'est plus indiqué d'exonérer, comme précédemment, les professions médicales ou paramédicales par rapport aux autres activités de bureau ; qu'il se justifie, en revanche, d'exonérer de la taxe le titulaire de l'activité qui exerce celle-ci à son domicile, en y affectant une partie limitée (75 m² au plus) de son immeuble d'habitation ; qu'en pareille hypothèse, l'affectation de bureau est clairement accessoire à l'affectation de logement ;

Considérant qu'au-dessus de ce seuil, il y a lieu d'introduire une demande de permis d'urbanisme pour changer l'affectation du logement en bureau, ce que la commune ne souhaite pas puisqu'elle entend au contraire encourager la conversion de bureaux en logements ;

Considérant qu'il y a lieu d'exonérer les immeubles affectés à des surfaces de bureaux des personnes de droit public à l'exception des surfaces utilisées dans le cadre de la pratique d'opérations lucratives ou commerciales, étant entendu que lesdites surfaces poursuivent déjà une utilité publique et qu'il serait déraisonnable de les soumettre à un impôt visant à permettre le financement de la chose publique ;

Considérant que l'exonération de la taxe pour les surfaces de bureau servant aux établissements d'enseignement reconnus et subsidiés par les pouvoirs publics, aux hôpitaux et cliniques régis par la loi coordonnée du 10/07/2008 sur les hôpitaux et autres établissements de soins est justifiée par les missions qui leur sont confiées, qui sont exercées sans but de lucre et que la commune entend encourager, ainsi que par les règles de financement et de fonctionnement qui leur sont propres et par les contraintes de gestion d'infrastructures collectives auxquelles ils doivent faire face ;

Considérant qu'il y a lieu de préciser de manière expresse que les établissements d'enseignement, hôpitaux et cliniques que le Conseil communal a entendu exonérer sont, respectivement, les établissements reconnus et subsidiés par les pouvoirs publics et ceux régis par la loi coordonnée du 10/07/2008 sur les hôpitaux et autres établissements de soins ;

Considérant qu'il y a lieu de souligner que des surfaces de bureaux sont par nature nécessaires à l'exercice des activités des contribuables précités ;

Considérant que l'exonération de la taxe pour les surfaces de bureaux servant aux cultes, aux œuvres de bienfaisance, aux dispensaires (c'est à dire aux établissements prodiguant à titre gratuit des consultations, des soins et des médicaments exclusivement aux malades indigents) ainsi qu'aux associations sans but lucratif et autres groupements et associations qui ne poursuivent aucun but lucratif mentionnés à l'article 145/33 § 1 du Code des impôts sur les revenus 1992 est justifiée par la finalité philanthropique de leurs activités et la capacité contributive de cette catégorie de contribuables qui est moindre ;

Considérant que le taux de la taxe est fonction d'un critère objectif, à savoir le nombre de mètres carrés qui sont affectés à des bureaux ;

Considérant de plus que l'installation d'entreprises dans des bureaux stimule l'activité économique et commerciale sur le territoire de la commune, ce qui bénéficie à la collectivité locale, et qu'il est dès lors justifié de taxer moins lourdement les locaux affectés de manière effective à des bureaux que les immeubles à destination de bureaux inoccupés ;

Considérant que l'occupation locative dans le cadre des relations commerciales propriétaire-locataire pour la location de bureaux est basée sur un fractionnement trimestriel ;

Considérant qu'il est, par conséquent, opportun de fractionner trimestriellement les périodes d'utilisation donnant droit au taux réduit ;

Considérant qu'il y a lieu de renouveler et de modifier ce règlement ;

Vu les articles 117, alinéa 1^{er} et 119 de la nouvelle loi communale ;

Sur proposition du Collège des bourgmestre et échevins du 05/12/2024 ;

DECIDE de renouveler et de modifier comme suit, à partir du 01/01/2025, le règlement-taxe sur les immeubles ayant une affectation de bureaux :

Article 1.

Il est établi, du 01/01/2025 au 31/12/2025, une taxe sur les immeubles ayant une affectation de bureaux.

L'affectation résulte d'une utilisation effective des immeubles à des fins de bureaux ou, à défaut d'une telle utilisation, du permis d'urbanisme.

La taxe a pour base la surface brute de plancher hors sol des immeubles.

Par « surface brute de plancher hors sol », on entend la totalité des planchers mis à couvert à l'exclusion des locaux situés sous le niveau du sol qui sont affectés au parcage, aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts. Les dimensions des planchers sont mesurées au nu extérieur des murs des façades, les planchers étant supposés continus, sans tenir compte de leur interruption par les cloisons et murs intérieurs, par les gaines, cages d'escalier et ascenseurs.

Est considéré comme utilisé effectivement à des fins de « bureaux », le local affecté :

- soit aux travaux de gestion ou d'administration d'une entreprise industrielle, commerciale ou agricole ou d'un service public ;
- soit à l'activité d'une profession libérale, d'une charge ou d'un office ou d'une occupation lucrative;
- soit aux activités des entreprises de service, en ce compris les activités de production de biens immatériels, c'est-à-dire les activités de conception et/ou de production de biens immatériels fondées sur un processus intellectuel ou de communication ou liées à la société de la connaissance (production de biens audiovisuels, de logiciels, studios d'enregistrement, formation professionnelle spécialisée, service pré-presse, call centers...) ou encore relevant des technologies de l'environnement.

Article 2.

§1. Le taux d'imposition est fixé à 21,10 EUR par an et par m². Ce taux est établi sur la base du nombre effectif de trimestres d'affectation à des bureaux, tout trimestre entamé comptant toutefois pour un trimestre entier.

§2. Lorsque la surface imposable est effectivement utilisée à des fins de bureaux le taux de la taxe est réduit à 16,20 EUR par an et par m². Ce taux réduit est établi sur la base du nombre effectif de trimestres complets d'utilisation.

Article 3.

La taxe est due par le propriétaire des immeubles ayant une affectation de bureaux.

En cas d'indivision, d'emphytéose ou de superficie, la taxe est due solidairement par les copropriétaires, le tréfoncier et, respectivement, par l'emphytéote et le superficiaire.

En cas d'usufruit, la taxe est due solidairement par le nu-propriétaire et l'usufruitier. En cas de location, la taxe est due solidairement par le propriétaire et le locataire.

Article 4.

Sont exonérées de la taxe, les surfaces :

§1. occupées par les personnes de droit public, à l'exception des surfaces utilisées comme il est dit à l'article premier, dans le cadre de la pratique d'opérations lucratives ou commerciales ;

§2. servant aux communautés philosophiques non confessionnelles reconnues par le Roi, aux cultes, aux établissements d'enseignement reconnus et subsidiés par les pouvoirs publics, aux hôpitaux et cliniques régies par la loi coordonnée du 10/07/2008 sur les hôpitaux et autres établissements de soins, aux dispensaires ou œuvres de bienfaisance ;

§2bis. servant aux associations sans but lucratif et autres groupements et associations qui ne poursuivent aucun but lucratif, mentionnés à l'article 145/33 § 1 du CIR 1992 (Code des impôts sur les revenus 1992) ;

§3. accessoires à la résidence principale soit de la personne exerçant l'activité visée à l'article 1er soit d'un des associés ou administrateurs de la personne morale exerçant cette activité, pour autant que la superficie de plancher affectée à cette activité soit inférieure ou égale à 75 m².

Article 5.

§ 1. L'administration communale adresse au redevable un formulaire de déclaration.

À défaut d'avoir reçu le formulaire de déclaration pour le 30/09 de l'exercice d'imposition et/ou dans l'hypothèse où le redevable entre, en cours d'exercice d'imposition, dans le champ d'application de présent règlement, le redevable est tenu d'en réclamer un à l'administration communale au plus tard le 31/12 de l'exercice d'imposition.

§ 2. En cas de modification d'un ou plusieurs éléments devant servir à l'établissement de la taxe, le redevable est tenu de réclamer un formulaire de déclaration à l'administration communale dans un délai de 30 jours à compter de la date de modification d'un ou plusieurs éléments devant servir à l'établissement de la taxe.

Dans l'hypothèse où, au cours de l'exercice fiscal, le redevable cède la propriété de l'immeuble, il est tenu de notifier l'identité et les coordonnées du nouveau propriétaire à l'administration communale par courrier recommandé dans un délai de 30 jours calendrier à dater de la cession.

§ 3. Le redevable est tenu de renvoyer le formulaire de déclaration, dûment complétée et signée, dans un délai de 30 jours à compter du troisième jour ouvrable qui suit sa date d'envoi par l'administration communale.

§ 4. Tout redevable est, en tout état de cause, tenu de déclarer spontanément à l'administration les éléments nécessaires à la taxation au plus tard le 31/01 de l'exercice qui suit l'exercice d'imposition.

§ 5. Les déclarations introduites en application du présent règlement restent valables pour l'exercice en cours jusqu'à révocation par le redevable.

§ 6. A défaut de déclaration dans les délais visés au présent article ou en cas de déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise, le redevable peut être imposé d'office, d'après les éléments dont l'administration dispose.

Avant de procéder à la taxation d'office, l'administration notifie au redevable le recours à cette procédure, les éléments sur lesquels la taxation est basée, le mode de détermination de ces éléments ainsi que le montant de la taxe, conformément aux dispositions de l'article 7 de l'ordonnance du 03/04/2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales. Le redevable dispose d'un délai de 30 jours calendrier à compter du troisième jour ouvrable suivant la date d'envoi de la notification pour faire valoir ses observations par écrit.

Le redevable est tenu de produire la preuve de l'exactitude des éléments qu'il invoque.

L'administration communale procède à l'enrôlement d'office de la taxe si, au terme du délai précité, le redevable n'a émis aucune observation qui justifie l'annulation de cette procédure.

Les taxes enrôlées d'office sont majorées comme suit :

- premier enrôlement d'office : 10 % du droit dû ou estimé comme tel ;
- deuxième enrôlement d'office : 30 % du droit dû ou estimé comme tel ;
- à partir du troisième enrôlement d'office : 50 % du droit dû ou estimé comme tel.

La notion de récidive s'apprécie dans le chef du redevable, pour toute taxe enrôlée d'office au maximum pour les trois exercices précédant l'exercice d'imposition.

Le montant de cette majoration est enrôlé simultanément et conjointement avec la taxe enrôlée d'office.

Article 6.

Le redevable est tenu de fournir à l'administration communale tous les renseignements qui lui sont réclamés aux fins de vérifier l'exacte perception de la taxe.

Toute personne disposant de livres ou documents nécessaires à l'établissement de la taxe a l'obligation, lorsqu'elle en est requise par les membres du personnel communal désignés par le Collège des bourgmestre et échevins, de les produire sans déplacement.

Chacun est tenu d'accorder le libre accès aux immeubles, bâtis ou non, susceptibles de constituer ou de contenir un élément imposable ou dans lesquels s'exerce une activité imposable, aux membres du personnel désignés par le Collège des bourgmestre et échevins et munis de leur preuve de désignation, et ce, en vue de déterminer l'assujettissement ou d'établir ou de contrôler l'assiette de la taxe. Ces membres du personnel ne peuvent toutefois pénétrer dans les bâtiments ou les locaux habités que de cinq heures à vingt et une heures et uniquement avec l'autorisation du juge du tribunal de police, à moins que cet accès ne soit donné de plein gré.

Article 7.

Dans le cadre du contrôle ou de l'examen de l'application du présent règlement-taxe, les membres du personnel désignés par le Collège des bourgmestre et échevins sont autorisés à exercer toutes les compétences de contrôle fiscal qui s'appliquent aux taxes communales en vertu de l'article 11 de l'ordonnance du 03/04/2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales.

Les membres du personnel désignés par le Collège des bourgmestre et échevins sont qualifiés pour procéder à l'établissement et/ou contrôle des assiettes fiscales et constater les contraventions aux dispositions du présent règlement.

Les procès-verbaux qu'ils rédigent font foi jusqu'à preuve du contraire.

Article 8.

La présente taxe est enrôlée et rendue exécutoire par le Collège des bourgmestre et échevins.

Article 9.

Le redevable de l'imposition recevra, sans frais, un avertissement-extrait de rôle. La notification lui en sera faite sans délai.

L'avertissement-extrait de rôle sera daté et portera les mentions indiquées à l'article 4 § 2 de l'ordonnance du 03/04/2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales. La taxe est payable dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement-extrait de rôle.

Article 10.

Le recouvrement de la taxe est poursuivi conformément à l'article 11 de l'ordonnance du 03/04/2014 relative

à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales.

Article 11.

Le redevable de l'imposition ou son représentant peut introduire une réclamation par écrit, signée et motivée auprès du Collège des bourgmestre et échevins de la commune de Woluwe-Saint-Lambert, avenue Paul Hymans 2 à 1200 Woluwe-Saint-Lambert, dans les trois mois à dater du troisième jour ouvrable qui suit la date d'envoi de l'avertissement-extrait de rôle mentionnant le délai de réclamation, telle qu'elle figure sur ledit avertissement-extrait de rôle. La réclamation peut également être introduite auprès du Collège des bourgmestre et échevins par courriel, à l'adresse taxclaim@woluwe1200.be.

L'accusé de réception de la réclamation peut être envoyé par voie postale ou par courriel. Dans ce dernier cas, il est envoyé à l'adresse électronique mentionnée dans la réclamation, dans la déclaration ou à celle utilisée pour l'envoi de la réclamation.

Si le redevable ou son représentant en a fait la demande dans la réclamation, il est invité à être entendu lors d'une audition. Dans ce cas, la date de son audition, ainsi que les jours et heures auxquels le dossier pourra être consulté, lui sont communiqués quinze jours calendrier au moins avant le jour de l'audition.

Le redevable ou son représentant doit confirmer au Collège des bourgmestre et échevins sa présence à son audition au moins 7 jours calendrier avant le jour de l'audition.

La présente délibération sera transmise, pour disposition, à M. le Ministre-Président de la Région bruxelloise.

39 votants : 31 votes positifs, 8 votes négatifs.

Non : Amélie Pans, Kurt Deswert, Eléonore Simonet, Aurore Le Gal, Catherine de Buck van Overstraeten, Els Philips, Fabrice Dury, Fiona Bastien.

AINSI DÉCIDÉ EN SÉANCE.

Le Secrétaire communal,
(s) Patrick Lambert

La Présidente,
(s) Ariane Calmeyn

POUR EXTRAIT CONFORME
Woluwe-Saint-Lambert

Le Secrétaire communal,

Par délégation, L'Echevin(e),

Patrick Lambert

Michaël Loriaux