

Taxe sur les immeubles bâtis inoccupés – extrait du règlement communal

Article 1^{er} : Il est établi pour les exercices 2014 à 2019, une taxe communale sur les immeubles bâtis inoccupés. Ne sont pas visés, les sites d'activités économiques désaffectés de plus de 1.000 m² visés par le décret du 27 mai 2004.

Article 2 : Est considéré comme immeuble bâti inoccupé :

- a) soit un immeuble, destiné ou non au logement, qui n'est pas achevé lors de l'expiration de la période de validité du permis d'urbanisme (à savoir cinq ans – sauf exception - après la date de délivrance du permis). L'immeuble est censé être achevé dès l'instant où il est utilisé aux fins pour lesquelles il a été construit ou reconstruit.
- b) soit l'immeuble qui a fait l'objet d'un arrêté pris sur base de l'article 135 §2 de la nouvelle loi communale.
- c) soit l'immeuble qui a fait l'objet de mesures prises sur base de l'article 7 du Code du logement.
- d) soit l'immeuble destiné au logement, pour lequel aucune personne n'est inscrite aux registres de population ou des étrangers depuis au moins un an, à moins que le redevable ne prouve que l'immeuble sert effectivement d'habitation. C'est la date de la dernière radiation des registres de population ou des étrangers qui sert de point de départ au délai dont question au présent article. En cas de mutation de propriété après la date de la dernière radiation, c'est la date de mutation de propriété qui sert de point de départ pour le calcul de ce même délai. Le fait que le logement soit insalubre, inhabitable, en ruine ou en transformation, ne lui fait pas perdre sa qualité de logement inoccupé. C'est la dernière affectation de l'immeuble qui est prise en considération pour déterminer s'il est destiné au logement. Seule l'obtention d'un permis d'exploiter, d'environnement ou d'un permis similaire est à même de lui enlever sa qualité d'immeuble destiné au logement. L'obtention d'un permis d'urbanisme relatif uniquement à la démolition du logement n'enlèvera cette qualité de logement que dès l'instant où les travaux de démolition seront terminés

Article 3 : N'est pas considéré comme étant occupé, l'immeuble occupé sans titre ni droit.

Article 4 : Si l'immeuble comporte plusieurs parties distinctes, comme par exemple des appartements, les définitions visées s'entendent par partie distincte.

Article 5 : § 1^{er} : Le fait générateur de la taxe est le maintien en l'état d'un immeuble visé ci-dessus.

§ 2 : Pour le premier exercice d'imposition, le maintien en l'état doit exister pendant une période comprise entre deux constats consécutifs qui doivent être distants d'une période minimale de six mois.

§ 3 : Les constats doivent être dressés par un fonctionnaire désigné par le Collège communal.

§ 4 : Si, à la suite des contrôles ayant générés les premier et second constats, il est établi l'existence d'un immeuble bâti inoccupé, ce dernier est considéré comme maintenu en l'état au sens du § 1^{er} pour les exercices d'imposition ultérieurs, sans préjudice de l'application des dispositions prescrites aux articles 17 et suivants.

Article 6 : Pour le premier exercice d'imposition, la taxe est due à la date du second constat. Pour les exercices d'imposition suivants, la taxe est due :

- soit au 1^{er} janvier de l'année donnant son nom à l'exercice, si le second constat est intervenu au plus tard le 1^{er} juillet de l'année précédant celle d'imposition ;
- soit au plus tôt six mois après la date du deuxième constat, lorsque celui-ci est intervenu après le 1^{er} juillet de l'année précédant celle d'imposition.
- soit le 1^{er} janvier de l'année donnant son nom à l'exercice à partir de la troisième année d'imposition.

Article 7 : La taxe est due par le titulaire du droit réel de jouissance (propriétaire, usufruitier,...) sur tout ou partie de l'immeuble inoccupé à la date prescrite à l'article 6. En cas de pluralité de titulaires du droit réel de jouissance, chacun d'entre eux est solidairement redevable de la taxe.

Article 8 : Ne donne pas lieu à la perception de la taxe :

- l'immeuble/logement bâti inoccupé pour lequel le titulaire du droit réel de jouissance démontre que l'inoccupation est indépendante de sa volonté (cas de force majeure, immeuble/logement sur lequel des scellés ont été apposés,...). Le fait que l'immeuble/ logement soit mis à la vente ou en location sans pour autant trouver d'acquéreur/locataire n'est pas considéré comme étant indépendant de la volonté du titulaire du droit réel de jouissance ;
- l'immeuble/logement qui fait l'objet d'un permis d'urbanisme à l'exception d'un permis relatif à la démolition du logement dûment délivré et non périmé (à savoir cinq ans – sauf exception - après la date de délivrance du permis), pour autant que les travaux faisant l'objet du permis ne concernent pas uniquement les annexes à l'immeuble / au logement (garage, véranda, abris de jardin).

Article 9 : Bénéficie d'une exonération de la taxe pendant un an à partir du 2^{ème} constat, le titulaire du droit réel de l'immeuble, lorsque celui-ci est destiné au logement, et qu'il constitue sa seule propriété immobilière bâtie située en Belgique ou à l'étranger, sauf lorsque le droit réel est obtenu suite à une succession.

Article 10 : Le taux de la taxe est de 50 € par mètre courant de façade avec un maximum de 400 € par immeuble ou logement. Ces taux sont doublés et portés à 100 € par mètre courant de façade et 800 € par immeuble ou logement à partir de la troisième année d'imposition consécutive. Ils sont portés à 180 € par mètre courant de façade et 1.440 € par immeuble ou logement à partir de la dixième année d'imposition consécutive.

Le montant de la taxe est obtenu comme suit : taux de la taxe multiplié par la somme du nombre de mètres courants de façade d'immeuble à chacun des niveaux inoccupés de l'immeuble, à l'exception des caves, sous-sols et combles non aménagés. Lorsque l'immeuble possède plusieurs façades, la mesure est la plus grande longueur du bâti.

Article 11 : La taxe est indivisible et due pour toute l'année. Lorsque l'immeuble comporte plusieurs parties distinctes telles que visées à l'article 4, le calcul de la base visé à l'article 10 s'effectue au prorata de la surface détenue par chaque propriétaire par rapport à la surface totale de l'ensemble des parties inoccupées. Ce calcul s'effectue niveau par niveau.

Article 12 : Les constats sont notifiés au titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble par le Collège communal ou par un fonctionnaire désigné par ce dernier, et ce dans les trente jours de la date du constat.

Le titulaire du droit réel peut faire connaître, par écrit, ses remarques et ses observations dans les trente jours à dater de la notification visée à l'alinéa précédent.

Article 13 : La notification du second constat est accompagnée d'un formulaire de déclaration que le contribuable est tenu de renvoyer ou de déposer à l'administration, dûment signé et contenant tous les éléments nécessaires à la taxation conformément aux indications qui y figurent, dans les trente jours de la date d'envoi mentionnée sur la notification.

Article 14 : Le contribuable qui n'a pas reçu de formulaire de déclaration comme prévu ci-avant est tenu de donner spontanément à l'administration tous les éléments nécessaires à la taxation dans le même délai de trente jours de la date d'envoi mentionnée sur la notification.

Article 15 : L'absence de déclaration dans le délai prévu, ou la déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise de la part du contribuable entraîne l'enrôlement d'office de la taxe.

Article 16 : En cas d'enrôlement d'office, la taxe qui est due est majorée de vingt-cinq pour-cent avec un minimum de 50 € sans que ce montant puisse dépasser 200 % de la taxe due.

Article 17 : Il appartient au propriétaire de signaler à l'administration toute modification de la base imposable, en ce compris le fait que l'immeuble, en totalité ou en partie, n'entre plus dans le champ d'application de la taxe.

Article 18 : À cet effet, le contribuable doit informer l'administration par écrit de la modification intervenue en identifiant clairement le bien visé, la partie éventuelle à considérer et la date de la modification. Cette formalité doit intervenir dans les quinze jours de la date de la modification.

À défaut, la date de la modification sera censée être le quinzième jour précédant la réception de l'information.

Article 19 : Le fonctionnaire désigné par le Collège communal procède à un constat dans les trois mois afin de prendre acte des éléments indiqués par le contribuable et de vérifier si ceux-ci sont de nature à modifier ou annuler la base imposable.

Article 20 : Dans ce but, s'il échet, le contribuable est tenu de faire visiter audit fonctionnaire le bien faisant l'objet de la taxe aux jour et heure fixés par l'administration, entre le lundi et le jeudi de 9 à 16 heures, exceptés les jours fériés.

La date et l'heure de la visite sont communiqués par l'administration au contribuable au moins un mois avant celle-ci.

Article 21 : Si la visite ne peut avoir lieu du fait du contribuable, la procédure initiée par ce dernier est nulle.

Article 22 : Le constat visé à l'article 19 est formalisé dans les soixante jours, soit à dater de la visite, soit de la réception de l'information visée à l'article 18 s'il n'y a pas lieu d'effectuer une visite, et notifié au contribuable par le Collège communal ou par un fonctionnaire désigné par le Collège communal.

Article 23 : Toute mutation de propriété d'un immeuble (ou partie) visé par le présent règlement doit être signalée immédiatement à l'administration par le propriétaire cédant, dès la date de réception de la notification du premier constat.

Article 24 : Les délais prévus en jours sont comptés en jours calendaires. Lorsque les délais visés ci-avant expirent un samedi, un dimanche ou un jour férié légal, le délai est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

Article 25 : Dans le cas où une même situation peut donner lieu à l'application à la fois du présent règlement et de celui qui établit une taxe les logements non affectés à la résidence principale, ou de la taxe sur les parcelles et terrains non bâtis situés dans les lotissements non périmés, seul est d'application le présent règlement.