Réf. Farde e-Assemblées : 2689632

N° OJ : **71**

Projet d'Arrêté - Conseil du 15/12/2025

**Objet :** Règlements taxes.- Taxe sur les résidences non principales.- Exercices 2026 à 2032 inclus.

Le Conseil communal,

Vu les articles 41, 162 et 170, §4, de la Constitution;

Vu l'article 117, 118 et 252 de la Nouvelle Loi Communale;

Vu l'Ordonnance du 3 avril 2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales;

Vu la loi du 13 avril 2019 introduisant le Code du recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales (CRAF);

Vu les articles 322 et 323 du CIR 92, lus conjointement avec l'article 11 de l'Ordonnance du 3 avril 2014 qui confèrent à l'agent constateur des prérogatives en ce qui concerne la demande de production de preuves, notamment la demande d'obtention de données à caractère personnel relevant du Réglement général sur la protection des données (RGPD);

Vu la situation financière de la Ville;

Considérant que l'autorité communale détient son pouvoir de taxation de l'article 170, § 4 de la Constitution ; qu'il lui appartient, dans le cadre de son autonomie fiscale, de déterminer les bases et l'assiette des impositions dont elle apprécie la nécessité au regard des besoins qu'elle estime devoir pourvoir, sous la seule réserve imposée par la Constitution, à savoir la compétence du législateur d'interdire aux communes de lever certains impôts ; que, sous réserve des exceptions déterminées par la loi, l'autorité communale choisit sous le contrôle de l'autorité de tutelle, la base des impôts levés par elle;

Considérant que la détermination tant de la matière imposable que des redevables d'un impôt participe de l'autonomie fiscale reconnue à l'autorité communale ; qu'elle dispose, en la matière, d'un pouvoir discrétionnaire qu'elle exerce en tenant compte de ses besoins financiers spécifiques;

Considérant que le Conseil communal a jugé nécessaire d'imposer les résidences non principales visées par le présent règlement de manière à pouvoir se procurer des recettes additionnelles destinées à financer les dépenses d'utilité générale auxquelles la Ville doit faire face;

Considérant que les occupants des résidences non principales génèrent des dépenses pour la Ville notamment au niveau de la sécurité, de la gestion des déchets et de l'infrastructure alors qu'ils ne contribuent pas à ces dépenses par le biais des centimes additionnels à l'impôt des personnes physiques ; qu'il est donc légitime de financer une partie de ces dépenses par le produit d'une taxe;

Considérant qu' il y a lieu d'exonérer les tentes, les caravanes mobiles, les remorques d'habitation, étant donné que celles-ci ne sont pas ancrées dans le sol, n'ont pas vocation à demeurer en permanence sur le territoire de la Ville et ne sont donc pas, en règle, de nature à générer les mêmes dépenses pour elle et contribuent au aux finances communales par le biais des centimes additionnels perçus en vertu de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 décembre 2016 relative à la taxe sur les hébergements touristiques; qu'il convient également d'exonérer les chambres d'étudiants en raison notamment du statut de l'étudiant et de la capacité contributive limitée qui en découle;

Considérant qu'il y a lieu , d'autre part, d'exonérer les institutions de soins de santé et les homes de retraite peuvent être exonérés en ce qu'ils participent aux missions d'utilité publique ou d'intérêt général et qu'ils ne poursuivent pas un but de lucre ou un intérêt particulier;

Considérant que la Ville doit faire face à des dépenses toujours croissantes et doit, au minimum, présenter un budget des dépenses et recettes en équilibre en vertu de l'article 252 de la Nouvelle loi communale;

Considérant qu'il a été décidé précédemment d'indexer le montant de la taxe chaque année de 2,5% en vue de rencontrer ces préoccupations ; qu'une telle indexation s'avère toutefois insuffisante si elle demeure en deçà de l'indexation liée à l'évolution de l' indice santé ; qu'il convient dès lors de prévoir une indexation du montant de la taxe liée à cet indice lorsque celui-ci est à la hausse ; qu'il n'est en revanche pas opportun de prévoir que ce mécanisme d'indexation s'applique lorsque l'indice santé est à la baisse au vu des besoins financiers de la Ville ; qu'une indexation minimale de 2,5% doit être maintenue afin de préserver la capacité de la Ville à assumer les dépenses auxquelles elle est confrontée.
Considérant que l'envoi de courriers recommandés engendre des frais pour la Ville qu'il convient de récupérer auprès des redevables défaillants;

Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins,

Arrête :

I. DUREE ETASSIETTE DE LA TAXE
---

Article 1 : Il est établi pour les exercices 2026 à 2032 inclus une taxe sur les résidences non principales.
Est réputé résidence non principale, tout logement dont l'occupant n'est pas inscrit aux registres de la population de la Ville de Bruxelles.

II. REDEVABLE
---

Article 2. La taxe est due, pour l'intégralité de l'exercice d'imposition, par chaque personne qui peut disposer de la résidence non principale.
En cas de location, elle est due par le locataire.

III. TAUX
---

Article 3 : La taxe annuelle est fixée à 3.000,00 EUR.
Le taux de la taxe est adapté annuellement à l' indice santé du Royaume (base 2013) selon la formule suivante :

$$\frac{\text{taux de base x nouvel indice}}{\text{indice de base}}$$

Le taux de base est le taux spécifié dans le présent règlement-taxe.

L'indice de base est l'indice d'octobre 2024.

Le nouvel indice est l'indice d'octobre de l'année précédant l' exercice d'imposition.

Si l'indexation du taux de base de la taxe obtenue par application de la formule reprise ci-dessus est inférieure à 2,5%, le taux de la taxe est indexé de 2,5 % par rapport au taux en vigueur lors de l'exercice précédent.

Après application du coefficient d'indexation, le taux est arrondi à la deuxième décimale supérieure.

IV. EXONERATIONS
---

Article 4 : Ne donnent pas lieu à la perception de la taxe :

- les tentes, caravanes mobiles et remorques d'habitation;
- les chambres d'étudiants;
- les patients des lits des institutions de soins de santé et de homes de retraite.

V. DECLARATION
---

Article 5 : L'Administration fait parvenir au contribuable un formulaire de déclaration que celui-ci est tenu de renvoyer, dûment complété, daté et signé, au plus tard le 31 décembre de l'exercice d'imposition.

Les contribuables qui n'ont pas reçu le formulaire sont tenu d'en réclamer un. Tout contribuable est, en tout état de cause, tenu de déclarer spontanément à l'Administration les éléments nécessaires à la taxation au plus tard à la date fixée à l'alinéa premier. La déclaration reste valable jusqu'à révocation.

Article 6 : Toute nouvelle affectation à titre de résidence non principale dans le courant d'un exercice doit être déclarée dans les dix jours de cette affectation.

Article 7 : L'absence de déclaration dans les délais prévus ou la déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise de la part du redevable entraîne l'enrôlement d'office de la taxe sur base des données dont la Ville dispose.

Avant de procéder à la taxation d'office, l'Administration communale notifie au redevable, par lettre recommandée à la poste, les motifs du 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.

Le redevable dispose d'un délai de trente 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 procédera à l'enrôlement d'office de la taxe si, au terme de ce délai, le redevable n'a émis aucune observation qui justifie l'annulation de cette procédure.
Les cotisations enrôlées d'office sont majorées comme suit :
- premier enrôlement d'office : 30 % du droit dû ou estimé comme tel ;
- deuxième enrôlement d'office : 60 % du droit dû ou estimé comme tel ;
- à partir du troisième enrôlement d'office : 100 % du droit dû ou estimé comme tel.

Il n'est pas tenu compte d'un enrôlement d'office pour le calcul de la majoration lorsque la taxe a été enrôlée normalement au cours des trois exercices d'imposition qui suivent celui auquel se rapporte cet enrôlement d'office.

VI. RECOUVREMENT
---

Article 8 : La présente taxe et la majoration éventuelle seront perçues par voie de rôle.

Article 9. En cas de non-paiement de la taxe par le redevable visé à l'article 2 du présent règlement, les pleins-propriétaires, les nus propriétaires, les usufruitiers, emphytéotes, superficiaires et tréfonciers seront tenus au paiement de la taxe et considérés comme codébiteurs conformément à l'article 2, 6° du Code de recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales.

Article 10 : Les frais de l'envoi recommandé sont à charge du redevable (ou du codébiteur) conformément à l'article 20 du Code du recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales.

VII. MISE EN APPLICATION
---

Article 11 : Le présent règlement entre en vigueur le 1er janvier 2026. Le présent règlement remplace le règlement de l'impôt sur les résidences non principales adopté par le Conseil communal en séance du 23/06/2025 à dater de l'exercice d'imposition 2026.

Annexes :