Réf. Farde e-Assemblées : 2661331

N° OJ : **76**

Projet d'Arrêté - Conseil du 23/06/2025

Objet : Règlements taxes.- Taxe sur les logements garnis.- Exercices 2025 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 l'Ordonnance du 8 mai 2014 relative à l'hébergement touristique;

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

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 ; que celle-ci 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 logements garnis visés 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 l'offre de logements génère des dépenses supplémentaires pour la Ville au niveau de la sécurité, de la gestion des déchets et de l'infrastructure ; qu'il est donc légitime de financer une partie de ces dépenses par le produit de la taxe;

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 ;

Considérant que les institutions de soins de santé et les homes de retraite remplissent des missions d'intérêt général ou d'utilité publique ;

Considérant qu'au vu du statut particulier des étudiants ainsi que de la faible capacité contributive de certains de ceux-ci, il convient d'inciter la mise en location des logements meublés pour cette catégorie d'étudiants et à fixer un montant de loyer raisonnable; qu'à cette fin, il convient d'exonérer de la présente taxe les établissements les établissements d'enseignement organisés ou subventionnés par les pouvoirs publics, les personnes morales de droit privé constituée par une ou plusieurs personnes morales de droit public ou établissements d'enseignement supérieur et les agences immobilières sociales étudiant qui mettent en location des logements meublés à des étudiants contre un loyer et des charges modérées; que pour bénéficier de cette exemption, le redevable devra joindre à sa déclaration le certificat d'enseignement de jour et de plein exercice de l'étudiant qui occupe l'appartement ou la chambre meublée, la preuve que lesdits logements sont organisés ou subventionnés de façon substantielle par les pouvoirs publics ainsi que le contrat de bail mentionnant le prix du loyer et des charges;

Considérant qu'afin de ne pas rendre plus difficile l'exercice de ces missions d'intérêt général ou d'utilité publique des organismes précités par l'alourdissement de leurs charges fiscales, l'autorité communale peut décider d'exonérer les logements garnis dont ces organismes sont propriétaires en pleine propriété ou dont ils sont emphytéotes, usufruitiers, superficiaires ou titulaires du droit d'usage lorsque ceux-ci sont données en location à des étudiants contre des loyers modérés;

Considérant que l'autorité communale, dans le but de ne pas entraver ces missions d'intérêt général ou d'utilité publique, peut décider d'exonérer ces établissements.

Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins,

ARRETE :

I. DUREE ET ASSIETTE DE L'IMPOT

Article premier.- Il est établi pour les exercices 2025 à 2032 inclus, un impôt sur les logements garnis situés sur le territoire de la Ville, destinés à la location ou à l'occupation par des tiers, pour les séjours de plus de 90 jours.

Par logement garni , on entend toute villa, maison ou appartement, studio, chambre réservés à l'usage exclusif du locataire et/ou de l'occupant, équipé du mobilier nécessaire pour se loger et incluant, le cas échéant, des services de type hôtelier moyennant un supplément de prix.

II. TAUX

Article 2.- Le taux de l'impôt est fixé à 500,00 EUR par logement garni et par an.

Le taux de la taxe est adapté annuellement à l' indice santé du Royaume (base 2013) selon la formule suivante :

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

Le taux de base est le taux spécifié dans le 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

Article 3.- L'impôt est dû par lieu d'imposition pour l'année entière, au 1er janvier de l'exercice.

III. REDEVABLE

Article 4.- La taxe est due :
a) Par le titulaire, par la personne physique ou morale, sous quelque forme ou dénomination que ce soit, qui donne le logement en location ou en occupation à des personnes, inscrites ou non, aux registres de la population de la Ville de Bruxelles, pour chaque logement garni. La taxe est due même si les meubles utilisés dans les biens font l'objet d'un contrat de location ou d'usage distinct du bail de résidence principale.

b) Lorsque la personne physique ou morale exploitante diffère du propriétaire des lieux exploités ou de tout titulaire d'un droit réel sur ceux-ci, ce dernier est tenu solidairement au paiement des taxes dues par l'exploitant défaillant.

IV. EXONERATIONS

Article 5.- Ne donnent pas lieu à la perception de l'impôt :
a) les lits des institutions de soins de santé et des homes de retraite ;
b) Moyennant la production du certificat d'enseignement de jour et de plein exercice de l'étudiant qui occupe l'appartement ou la chambre meublée, la preuve que lesdits logements sont organisés ou subventionnés de façon substantielle par les pouvoirs publics ainsi que le contrat de bail mentionnant le prix du loyer et des charges, les logements mis directement à disposition d' étudiants contre des loyers et charges modérés en raison des conditions des étudiants dans le cadre d'une mission sociale poursuivie par :
• les établissements d'enseignement organisés ou subventionnés par les pouvoirs publics et dont ils sont propriétaires en pleine propriété, emphytéotes, usufruitiers, superficiaires ou titulaires du droit d'usage,
• une personne morale de droit privé constituée par une ou plusieurs personnes morales de droit public ou établissements d'enseignement supérieur et dont ils sont propriétaires en pleine propriété, emphytéotes, usufruitiers, superficiaires ou titulaires du droit d'usage,
• une agence immobilière sociale étudiant dont ils sont propriétaires en pleine propriété, emphytéotes, usufruitiers, superficiaires ou titulaires du droit d'usage.

V. DECLARATION

Article 6.- L'Administration fait parvenir au contribuable une formule de déclaration que celui-ci est tenu de renvoyer, dûment complétée, datée et signée, dans un délai de trente jours à dater de la réception du formulaire qui est présumée avoir lieu le troisième jour ouvrable qui suit le jour de l'envoi.

Les contribuables qui n'ont pas reçu la formule sont tenus d'en réclamer une. La déclaration reste valable jusqu'à révocation.

En cas de modification de la base d'imposition, une nouvelle déclaration devra être faite dans les 10 jours.

Article 7.- Les déclarations doivent être rentrées au plus tard le 31 décembre de l'exercice d'imposition.

Article 8.- 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 ET CONTENTIEUX

Article 9.- La présente taxe et la majoration éventuelle seront perçues par voie de rôle.

Article 10.- Les frais de l' envoi recommandé sont à charge du redevable 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 2025. Il remplace le règlement de l'impôt sur les logements garnis adopté par le Conseil communal en séance du 26/06/2023 à dater de l'exercice d'imposition 2025.

Annexes :