



Réf. Farde e-Assemblées : 2662114

N° OJ : 77

Projet d'Arrêté - Conseil du 23/06/2025**Objet :** Règlements taxes.- Taxe sur les surfaces de bureau.- Exercices 2025 à 2032 inclus.

LE CONSEIL COMMUNAL,

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

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

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

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

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 auxquels 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 ; que l'autorité communale ne peut taxer tout ce qui peut l'être et doit nécessairement faire des choix tant en ce qui concerne les matières imposables que les redevables;

Considérant que le Conseil communal a jugé nécessaire d'imposer les surfaces de bureau 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; que les surfaces de bureau sont en effet des lieux où s'exercent des activités économiques génératrices de revenus qui témoignent de l'existence de facultés contributives dans le chef des redevables qui occupent ces surfaces ; qu'elles sont également sources de revenus pour les redevables qui les mettent à disposition ; qu'il est donc légitime de financer une partie des dépenses de la Ville par le produit de la taxe et d'ainsi faire contribuer les redevables aux charges que doit assumer la Ville notamment en raison des activités qui se déroulent dans les surfaces de bureau;

Considérant qu'au-delà d'une certaine ampleur pouvant être raisonnablement fixée à 125 m², les surfaces de bureaux génèrent des dépenses supplémentaires pour la Ville au niveau de la sécurité, de la gestion des déchets, de la voirie et de l'infrastructure; qu'il convient, également, de ne pas alourdir les charges à assumer par les petites structures auxquelles sont normalement dédiées les surfaces de bureau dont la superficie ne dépasse pas 125 m²; qu'en raison de leur taille, ces structures ne peuvent bénéficier d'économies d'échelle semblables à celles de structures plus importantes ; que la Ville souhaite, par ailleurs, préserver la diversité du tissu économique de son territoire;

Considérant que les philosophies ou les cultes reconnus, les établissements d'enseignement organisés par les pouvoirs publics ou subsidiés par eux, les hôpitaux ou cliniques gérés par les pouvoirs publics ou subsidiés par eux, remplissent des missions d'intérêt général ou d'utilité publique;

Considérant que les organismes s'occupant, sans but de lucre, de bienfaisance, d'activités d'aide sociale ou de santé ou encore d'activités culturelles ou sportives, agréés ou subventionnés par les pouvoirs publics, participent à des missions d'intérêt général ou d'utilité publique;

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 surfaces de bureaux dont ces organismes sont propriétaires en pleine propriété ou dont ils sont emphytéotes, usufruitiers, superficiaires ou titulaires du droit d'usage pour tout ou partie des surfaces de bureaux ;

Considérant qu'il y a lieu d'exonérer dans une certaine mesure les surfaces de bureau servant aux personnes physiques et aux personnes morales lorsque ces surfaces de bureau sont l'accessoire de la résidence principale de ces personnes physiques ou de l'un des associés ou administrateurs de ces personnes morales ; qu'il peut être considéré que ces surfaces génèrent moins de dépenses supplémentaires que la généralité des surfaces de bureau étant donné qu'une partie de celles-ci sont déjà générées par l'occupant de la résidence principale ; que cela ne vaut toutefois que pour la partie de ces surfaces de bureau qui ne dépasse pas une certaine superficie, laquelle peut être raisonnablement fixée à 125 m².

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.

ARRETE:

I. DUREE ET ASSIETTE DE LA TAXE

Article premier.- Il est établi pour les exercices 2025 à 2032 inclus une taxe sur les surfaces de bureaux installées sur le territoire de la Ville, ayant une superficie supérieure à 125 m².

Pour l'application du présent règlement, le terme « bureau » s'entend de l'espace où, avec un équipement ou un mobilier adéquats, l'information est susceptible d'être traitée.

L'information peut être contenue non seulement dans des documents, fichiers informatiques, etc., mais également dans des échantillons ou prototypes.

Article 2.- La taxe a pour base la surface brute des bureaux, soit la surface totale de l'immeuble destinée aux bureaux ou susceptible d'être occupée au titre de bureau en ce compris les surfaces utilisées indirectement (espaces de circulation et d'accueil, salles de conférences, locaux de rangement et d'archivage, réfectoires, sanitaires, etc.) et les surfaces accessibles au public. Les surfaces réservées au parking ne sont cependant pas comprises dans la surface brute.

II. REDEVABLE

Article 3.- La taxe est due par le propriétaire en pleine propriété ou à défaut d'un propriétaire en pleine propriété, par l'emphytéote, par l'usufruitier, par le superficiaire ou par le titulaire du droit d'usage pour tout ou partie des bureaux. En cas de pluralité de redevables, ceux-ci sont tenus solidairement au paiement de la taxe.

Article 4.- La taxe est due par lieu d'imposition pour l'année entière au 1er janvier.

Lorsque l'aménagement de l'espace avec du mobilier adéquat susceptible de traiter l'information, tel que défini à l'article 1er ,



intervient en cours d'exercice, la taxe est due à partir du 1er jour du mois qui suit ledit aménagement.

III. TAUX

Article 5.- Le taux est fixé à 24,00 EUR par m² de surface imposable et par an.

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

taux de base x nouvel indice

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

IV. EXONERATIONS

Article 6.- Sont exonérées de la taxe :

- a) les surfaces de bureau servant aux philosophies et cultes reconnus, aux établissements d'enseignement organisés par les pouvoirs publics ou subsidiés par eux, aux hôpitaux ou cliniques gérés par les pouvoirs publics ou subsidiés par eux, et dont ils sont propriétaires en pleine propriété ou dont ils sont emphytéotes, usufruitiers, superficiaires ou titulaires du droit d'usage pour tout ou partie des surfaces de bureau
- b) les surfaces de bureau servant à des organismes s'occupant, sans but de lucre, de bienfaisance, d'activités d'aide sociale ou de santé ou encore d'activités culturelles ou sportives, pour autant que ces organismes soient agréés ou subventionnés par les pouvoirs publics, et dont ils sont propriétaires en pleine propriété ou dont ils sont emphytéotes, usufruitiers, superficiaires ou titulaires d'un droit d'usage pour tout ou partie des surfaces de bureau.
- c) à concurrence de 125 m², les surfaces de bureau servant à une personne physique ou morale lorsque celles-ci sont l'accessoire de la résidence principale de la personne physique ou de l'un des associés ou administrateurs de la personne morale.

Article 7.- Les exonérations dont question aux points b et c) de l'article 6 sont accordées sur demande introduite, accompagnée des pièces justificatives, auprès du Collège des Bourgmestre et Echevins, lors du renvoi de la formule de déclaration tel que prescrit à l'article 8.

L'exonération prévue au point a) de l'article 6 est accordée d'office, pour autant qu'elle soit justifiée.

V. DECLARATION

Article 8.- 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 de déclaration sont tenus d'en réclamer un. La déclaration reste valable jusqu'à révocation.

Tout contribuable qui n'a pas reçu de formulaire de déclaration est tenu de déclarer spontanément à l'Administration les éléments nécessaires à la taxation au plus tard à la date fixée à l'alinéa 1er.

Article 9.- Tout nouvel aménagement de l'espace avec du mobilier adéquat susceptible de traiter l'information, tel que défini à l'article 2, qui intervient en cours d'exercice, doit être déclaré dans un délai de dix jours à compter dudit aménagement.

Article 10.- 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 11.- La présente taxe et la majoration éventuelle seront perçues par voie de rôle.

Article 12.- Les frais de l'envoi recommandé sont à charge du redevable en application de l'article 20 du Code du recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales.

VII. MISE EN APPLICATION

Article 13.- Le présent règlement entre en vigueur le 1er janvier 2025.

Il remplace le règlement de l'impôt sur les surfaces de bureau adopté par le Conseil communal en séance du 03/10/2022 à dater de l'exercice d'imposition 2025.

Annexes :