Réf. Farde e-Assemblées : 2661168

N° OJ : **99**

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

Objet : Règlements taxes.- Taxe sur les logements loués sous forme de co-living.-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 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 tant la détermination de la matière imposable que des redevables d'un impôt participent de l'autonomie fiscale reconnue à l'autorité communale; que l'autorité communale 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 le co-living visé 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'autorité communale est habilitée, en vertu de son pouvoir fiscal, à poursuivre un objectif accessoire extra fiscal de dissuasion ou d'incitation;

Considérant que la mise en location de logements sous forme de co-living entraine une augmentation locale de la densité de la population;

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 ces locations de logements sous forme de co-living sont souvent caractérisées par leur flexibilité et leur aspect provisoire; qu'il s'ensuit des emménagements et déménagements successifs de nature à créer des désagréments, des nuisances pour le voisinage, occasionnant des dépenses supplémentaires pour laVille sur le plan de la sécurité, de la gestion des déchets et de l'infrastructure ; qu'il est par conséquent légitime que la Villeentende financer une partie de ces dépenses par le produit de la taxe;

Considérant que le co-living est une activité économique génératrice de revenus permettant raisonnablement de considérer que les personnes physiques ou morales actives dans ce secteur d'activité disposent de capacités contributives leur permettant de s'acquitter

des taxes mises à leur charge;

Considérant que lorsque l'autorité communale adopte un règlement-taxe, elle ne doit pas tenir compte de la diversité des situations, notamment financières, des redevables de la taxe qu'elle instaure ; qu'une adéquation complète à des situations individuelles, qui peuvent être officieuses et changeantes, ne peut être exigé d'un règlement-taxe qui, procédant par voie de disposition générale, peut, sans comporter d'erreur manifeste d'appréciation, appréhender la diversité de ces situations individuelles en faisant usage de catégories qui, nécessairement, ne correspondent aux réalités qu'avec un certain degré d'approximation ; que, d'autre part, l'article 464, 1° du Code des Impôts sur les Revenus 1992 fait défense aux communes d'établir des taxes fondées directement sur l'un des éléments essentiels de détermination de la base de l'impôt des personnes physiques, de l'impôt des sociétés, de l'impôt des personnes morales ou de l'impôt des non-résidents ; qu'il n'est donc pas envisageable de déterminer le taux de la taxe en tenant compte des recettes générées par le co-living ; qu'il est dès lors fait choix d'un taux forfaitaire par chambre et par an;

Considérant que les logements loués sous la forme de co-living visés par le présent règlement s'accompagnent par ailleurs bien souvent d'une série de services, notamment un service de maintenance et de réparation en cas de problème dans la maison, services de déménagement, assistance numérique, fourniture de linge de maison, assistance ménagère, réservation/visite / contrat online, activités organisées récréatives,...; que les loyers sont par conséquent plus élevés que la moyenne du marché en sorte qu'ils ont un impact inflationniste sur le marché locatif et constituent un frein réel à la mixité sociale;

Considérant que le Conseil communal entend soutenir le développement de l'habitat intergénérationnel et celui de l'habitat solidaire ; que ces deux types de logement sont propices aux échanges entre générations et promeuvent la solidarité ; qu'il s'agit en outre d'un bon remède contre l'isolement, la solitude des personnes âgées et la précarité ; qu'il y a donc lieu d'exonérer les logements s' inscrivant dans le cadre de ces deux types de logement;

Considérant que le Conseil communal veut encourager les initiatives permettant aux étudiants dont le revenu est modeste, de se loger à un prix inférieur à celui du marché classique ; qu'il y a donc lieu pour ce faire, d'exonérer de la présente taxe, les logements visés par le présent règlement, qui sont pris en gestion par l'Agence Immobilière Sociale Étudiante (A.I.S.E.);

Considérant qu'il y a lieu d'exonérer tout hébergement touristique dûment enregistré conformément à l'ordonnance du 08 mai 2014 relative à l'hébergement touristique et soumis à la taxe régionale conformément à l'ordonnance du 23 décembre 2016 (City tax);

Considérant que les institutions de soins de santé et les homes de retraite remplissent des missions d'intérêt général ou d'utilité publique ; qu'il y a lieu d'exonérer ces établissements afin de ne pas entraver ces missions d'intérêt général ou d'utilité publique ; que pour la même raison, il y a lieu d'exonérer les logements affectés, par des personnes publiques ou privées, subventionnées ou agréées par les pouvoirs publics, à l'hébergement collectif d'orphelins, de personnes handicapées ou de jeunes dans le cadre d' activités sportives, culturelles ou récréatives, de l'aide sociale ou de l'enseignement obligatoire (« internats »);

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 1.- Il est établi pour les exercices 2025 à 2032 une taxe sur les immeubles dédiés au co-living.

On entend par « co-living » : la mise en location, par des baux individuels, dans un immeuble d'habitation neuf ou existant, d'

espaces comprenant à la fois de larges espaces communs (notamment séjour, cuisines, zone de travail...) ainsi que des chambres privatives pour chaque occupant.

Les logements loués sous forme de co-living procurent à ces occupants une série de services (notamment nettoyage, réparations, activités variées, assistance numérique,...), le tout sans aucune interdépendance entre les différents contrats de location.

II. REDEVABLE

Article 2.- La taxe est due par le(s) titulaire(s) d'un droit réel de jouissance sur le bien, à savoir, le propriétaire, le possesseur, l'emphytéote, le superficiaire ou l'usufruitier du bien comme étant indiqué à l'article 251 du Code des Impôts sur les revenus. Les titulaires d'un droit réel de jouissance sur le bien sont solidairement et indivisiblement tenus au paiement de la taxe.

Article 3.- La taxe est due par logement loué sous forme de co-living pour l'année entière au 1 er janvier.
Lorsque l'aménagement de l'espace en vue de la mise en location, tel que définie 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 4.- Le taux de la taxe est fixé à 1.596,95 EUR par chambre et par an.

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 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 5.- Il n'est accordé aucune remise ou restitution, pour quelque cause que ce soit. Toutefois, en cas d'aliénation ou de transfert de la propriété de l' immeuble pour lequel la taxe sur le co-living a été payée, il ne sera pas perçu de nouvelle taxe pour l'année en cours.

La taxe est due indépendamment de l'occupation effective du logement défini par le présent règlement.

IV. EXONERATIONS

Article 6.-
§1. Sont exonérés de la taxe :
a) Le logement qui s'inscrit dans le cadre de l'habitat intergénérationnel, au sens du Code du logement Bruxellois ;
b) Le logement qui s'inscrit dans le cadre de l'habitat solidaire, au sens du Code du logement Bruxellois ;
c) Le logement pris en gestion par l'Agence Immobilière Sociale Étudiante (A.I.S.E.) pour le compte du titulaire de droit réel ;
d) Tout hébergement touristique dûment enregistré conformément à l'ordonnance du 08 mai 2014 relative à l'hébergement touristique et soumis à la taxe régionale conformément à l'ordonnance du 23 décembre 2016 (City tax) ;
e) Les hôpitaux, cliniques, dispensaires, œuvres de bienfaisance et les logements affectés à des activités d'aide sociale et de santé et subventionnés ou agréés par les pouvoirs publics ;
f) Le logement affecté à l'hébergement de personnes âgées (maisons de repos et résidences services) et subventionné ou

agréé par les pouvoirs publics ;
g) Le logement affecté par des personnes publiques ou privées, subventionné ou agréé par les pouvoirs publics, à l'hébergement collectif d'orphelins, de personnes handicapées ou de jeunes dans le cadre d'activités sportives, culturelles ou récréatives, de l'aide sociale ou de l'enseignement obligatoire (« internats »).
§2. Les exonérations mentionnées à l'article 6, paragraphe premier, doivent être demandées par le redevable et introduites auprès du Collège des Bourgmestre et Echevins lors du renvoi de la formule de déclaration mentionnée à l'article 7, accompagnées des pièces justificatives relatives à l'exonération concernée.

V. DECLARATION

Article 7.- 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 8.- Tout nouvel aménagement d'immeuble en co-living dans le courant d'un exercice doit être déclaré dans un délai de dix jours.

Article 9.- Les déclarations doivent être rentrées au plus tard le 31 décembre de l'exercice d'imposition.

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 sera perçue par voie de rôle.

Article 12.- 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 13.- Le présent règlement entre en vigueur le 1er janvier 2025. Le présent règlement remplace le règlement de l'impôt sur les logements loués sous forme de co-living adopté par le Conseil communal en séance du 16/10/2023 à dater de l'exercice d'imposition 2025.

Annexes :