

RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
ADMINISTRATION COMMUNALE DE FOREST

Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal

Présents

Charles Spapens, *Présidente* ;
Alain Mugabo Mukunzi, Simon De Beer, Françoise Père, Oumnia Berrahal, Saïd Tahri, Fatima Zohra El Omari, Jacyara Farias de Azevedo, Flo Flamme, *Échevin(e)s* ;
Nadia El Yousfi, Marc Loewenstein, Ahmed Ouartassi, Mariam El Hamidine, Alitia Angeli, Séverine De Laveleye, Maud De Ridder, Francis Dagrin, Stéphane Peycker, Dominique Gillard, Michel Claise, Liesbeth Goossens, Zakaria Yaakoubi, Gilles Martin, Rokia Bamba, Margaux Aggujaro, Eitan Bergman, Elvis Kola, Sébastien Gillard, Teresa Vetter, Charles-Bernard Potelle, Marie Poulaert, Rizalva dos Santos Deville, Sophie Michez, Antoine Lebessis, *Conseillers communaux* ;
Betty Moens, *Secrétaire communale*.

Excusés

Marc-Jean Ghysseles, Dominique Goldberg, Cédric Pierre, *Conseillers communaux*.

Séance du 16.12.24

#Objet : Finances – Règlement-taxe sur la mise à disposition et la location de chambres et appartements meublés. #

Séance publique

FINANCES

Taxes

LE CONSEIL,

Vu les articles 41, 162 et 170, § 4, de la Constitution ; Vu l'article 117 de la Nouvelle Loi communale ;

Vu la situation financière de la Commune ;

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 23 décembre 2016 relative à la taxe régionale sur les établissements d'hébergement touristique ;

Vu les dispositions légales et réglementaires en matière d'établissement, de recouvrement et de contestation des taxes communales et notamment le Code de recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales, en vigueur le 1er janvier 2020, adopté par le Parlement fédéral le 13 avril 2019, en ce qu'il modifie, abroge ou remplace certaines dispositions du Code des Impôts sur les Revenus (CIR 92) et de son arrêté d'exécution applicables aux taxes communales ;

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 à 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 la mise à disposition et la location de logements meublés visés par le présent règlement de manière à pouvoir se procurer des recettes

additionnelles destinées à financer les dépenses d'utilité générale auxquelles la Commune doit faire face ;

Considérant que le choix d'un taux forfaitaire progressif en fonction du nombre de logements meublés se justifie par la volonté du Conseil de décourager la multiplication d'habitats constitués de nombreux logements meublés (par exemple mais pas exclusivement : le coliving) susceptibles de nuire à la mixité sociale ;

Que les rentrées financières importantes issues de l'exploitation de ce type d'habitat incitent les entrepreneurs privés à convertir des maisons unifamiliales, moins rentables en termes de revenu locatif, ce qui a notamment pour effet une augmentation du prix d'acquisition de logements à Forest;

Que sa multiplication a pour effet de priver des familles de la possibilité de s'implanter de façon durable à Forest faute de trouver un logement abordable qui correspond à leurs besoins ;

Que l'objectif accessoire de la taxe est, dès lors, d'en freiner le développement ;

Considérant que le caractère dissuasif d'une taxe peut impliquer la fixation d'un taux relativement élevé ; que selon le Conseil d'Etat, une taxe poursuivant un but de dissuasion n'est pas disproportionnée au seul motif que son montant est important (C.E., 5 mai 2017, n° 238.107, Ferraz da Cruz et crts.) ; qu'aucune disposition légale ou réglementaire n'interdit en outre à la Commune, lorsqu'elle établit une taxe justifiée par l'état de ses finances, de la faire porter par priorité sur des activités qu'elle estime plus critiquables que d'autres ou dont elle estime le développement peu souhaitable (C.E., arrêt n° 117.110, 17 mars 2003 ; C.E., arrêt n° 170.927, 8 mai 2007 ; C.E., arrêt n° 228.985, 30 octobre 2004) ;

Considérant que le Conseil, au vu de la mission d'intérêt public que poursuivent les établissements d'enseignement organisés ou subventionnés par les pouvoirs publics, entend exonérer totalement de la taxe les logements meublés que ceux-ci mettent directement à disposition de leurs étudiants ;

Considérant que le Conseil 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 ainsi que la mixité sociale ; 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 d'habitat ;

Considérant qu'il y a lieu d'exonérer tout hébergement touristique dûment enregistré conformément à l'ordonnance du 8 mai 2014 relative à l'hébergement touristique et soumis à la taxe régionale conformément à l'ordonnance du 23 décembre 2016 (City tax) ;

Considérant qu'en raison des missions d'intérêt général et/ou d'utilité publique qu'elles remplissent, le Conseil entend exonérer les institutions suivantes afin de ne pas entraver lesdites missions :

les institutions de soins de santé et les homes de retraite ;

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 »);

les logements remplissant la fonction de lieux d'accueil et mis gratuitement à disposition de réfugiés ou de victimes de violences ;

Considérant que la rotation plus importante des clients de chambres louées à l'heure a des conséquences néfastes non seulement sur la tranquillité publique mais aussi sur la commodité de passage ou sur la sécurité des quartiers qui les abritent ;

Que la Commune ne souhaite donc pas favoriser l'installation de ce type d'établissement sur son territoire et qu'il se justifie donc d'y appliquer un taux de taxation plus élevé ;

Qu'il est en outre raisonnable de considérer que du fait de la location à l'heure, ces établissements génèrent des revenus plus importants et ont donc une capacité contributive leur permettant de faire face à la taxe ;

Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins, DECIDE :

d'adopter le règlement-taxe sur la mise à disposition et la location de chambres et appartements meublés pour les exercices 2025 à 2031, tel que repris en annexe et faisant partie intégrante de la présente délibération.

I. DUREE ET ASSIETTE DE LA TAXE

Article 1

Il est établi pour les exercices 2025 à 2031 une taxe sur la mise à disposition et la location de chambres et appartements meublés.

Article 2

On entend au sens du présent règlement par :

- « logement meublé » : l'immeuble, la partie d'immeuble ou la chambre garni(e) en tout ou en partie du mobilier et/ou des équipements permettant de se loger, proposé(e) à la location, loué(e) ou mis(e) à disposition, à titre onéreux, et destiné(e) à l'usage du bénéficiaire quelle qu'en soit la durée et la fréquence.

Lorsque l'immeuble ou la partie d'immeuble est mis(e) à disposition de plusieurs personnes dont chacune dispose d'un espace privatif, chaque espace privatif est considéré comme un logement meublé distinct.

Ce logement meublé peut être mis à disposition par un bail ou par toute autre convention, distinct(e) ou non avec les autres usagers, incluant ou non le prix du mobilier.

- « chambre à l'heure » : l'hébergement payant, selon un tarif horaire, dans une chambre ou un appartement.

- « habitat solidaire » et « habitat intergénérationnel » s'entendent au sens de l'article 2, 25° et 26° du Code bruxellois du Logement.

II. TAUX

Article 3

3.1. Taux forfaitaires applicables pour les logements meublés

Le taux annuel varie en fonction du nombre de logements meublés mis à disposition ou loués par le redevable dans un immeuble :

- De 1 à 4 logements meublés : 350 EUR par logement pour l'exercice 2025 ;

Les années suivantes, le taux annuel, fixé au 1^{er} janvier, sera indexé de 2% par an, conformément au tableau suivant :

2026	2027	2028	2029	2030	2031
357,00 €	364,14 €	371,42 €	378,85 €	386,43 €	394,16 €

- De 5 à 7 logements meublés : 800 EUR par logement pour l'exercice 2025 ;

Les années suivantes, le taux annuel, fixé au 1^{er} janvier, sera indexé de 2% par an, conformément au tableau suivant :

2026	2027	2028	2029	2030	2031
816,00 €	832,32 €	848,97 €	865,95 €	883,26 €	900,93 €

- Plus de 7 logements meublés : 1.520 EUR par logement pour l'exercice 2025.

Les années suivantes, le taux annuel, fixé au 1^{er} janvier, sera indexé de 2% par an, conformément au tableau suivant :

2026	2027	2028	2029	2030	2031
1.550,40 €	1.581,41 €	1.613,04 €	1.645,30 €	1.678,20 €	1.711,77 €

Pour les chambres à l'heure :

- Le taux annuel est de 1.750 EUR par chambre à l'heure pour l'exercice 2025.

Les années suivantes, le taux annuel, fixé au 1^{er} janvier, sera indexé de 2% par an, conformément au tableau suivant :

2026	2027	2028	2029	2030	2031
1.785,00 €	1.820,70 €	1.857,11 €	1.894,26 €	1.932,14 €	1.970,78 €

3.2. La taxe est due par lieu d'imposition pour l'année entière au 1er janvier de l'exercice.

La taxe est indivisible et est due pour toute l'année, quelle que soit la période et la fréquence pendant lesquelles le logement meublé a éventuellement été mis à disposition.

La taxe est due indépendamment de l'occupation effective du logement meublé.

Le paiement de la taxe n'ouvre aucun droit et ne dispense pas des autorisations ou des permis qui seraient requis.

III. REDEVABLES

Article 4

La taxe est due par le(s) titulaire(s) d'un droit réel de jouissance sur le logement meublé, 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.

IV. EXONERATIONS - REDUCTIONS

Article 5

Exonérations

Sont exonérés de la taxe :

- Le logement qui s'inscrit dans le cadre de l'habitat intergénérationnel ;
- Le logement qui s'inscrit dans le cadre de l'habitat solidaire ;
- Le logement mis directement à disposition par les établissements d'enseignement organisés et/ou subventionnés par les pouvoirs publics ;
- Tout hébergement touristique dûment enregistré conformément à l'Ordonnance du 8 mai 2014 relative à l'hébergement touristique et soumis à la taxe régionale conformément à l'Ordonnance du 23 décembre 2016 (City tax) ;
- Les hôpitaux, cliniques, dispensaires, œuvres de bienfaisance et les logements affectés à des activités d'aide sociale et de santé, subventionnées ou agréées 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, 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 ») ;
- h) Le logement remplissant la fonction de lieux d'accueil et mis gratuitement à disposition de réfugiés ou de victimes de violences.

Les exonérations mentionnées au 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 6, accompagnée des pièces justificatives relatives à l'exonération concernée.

V. DECLARATIONS

Article 6

L'Administration fait parvenir au contribuable un formulaire de déclaration que celui-ci est tenu de renvoyer, dûment rempli et signé, dans un délai de 30 jours à compter du troisième jour ouvrable qui suit l'envoi du formulaire. Les personnes dont les bases d'imposition subiraient des modifications devront révoquer leur déclaration et la remplacer par une nouvelle dans les dix jours de la modification.

Le contribuable qui n'a pas reçu de formulaire de déclaration est tenu de déclarer à l'Administration au plus tard le 31 décembre de l'exercice d'imposition, les éléments nécessaires à la taxation.

La déclaration reste valable, pour les exercices d'imposition suivants, jusqu'à révocation.

Article 7

La non-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.

Avant de procéder à la taxation d'office, le Collège des Bourgmestre et Echevins ou une personne désignée par celui-ci notifie au redevable, par lettre recommandée, les motifs du recours à cette procédure, les éléments sur lesquels la taxation est basée, ainsi que le mode de détermination de ces éléments et le montant de la taxe.

Le redevable dispose d'un délai de 30 jours à compter du troisième jour ouvrable suivant l'envoi de la notification pour faire valoir ses observations par écrit.

Article 8

L'administration communale procédera à l'enrôlement d'office de la taxe en fonction des éléments sur lesquels la taxation est basée si, au terme de ce délai, le redevable n'a émis aucune observation qui justifie l'annulation de cette procédure.

Les taxes enrôlées d'office sont majorées comme suit :

- premier enrôlement d'office : 20 % du droit dû ou estimé comme tel;
- deuxième enrôlement d'office : 50 % 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 sera perçue par voie de rôle.

Article 10

Les dispositions relatives à l'établissement, au recouvrement et au contentieux sont celles visées par les dispositions régionales et notamment, l'Ordonnance du 3 avril 2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales, ses modifications ultérieures et les dispositions du Code de recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales voté le 13 avril 2019.

VII. MISE EN APPLICATION

Article 11

Le présent règlement est applicable à compter du 1er janvier 2025.

34 votants : 25 votes positifs, 9 votes négatifs.

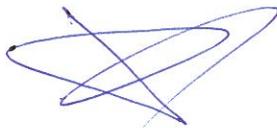
AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN SÉANCE.

Par le Collège :
La Secrétaire,
(s) Betty Moens

La Présidente,
(s) Charles Spapens

POUR EXTRAIT CONFORME
Forest

Par le Collège :
La Secrétaire,



Betty Moens

Le Bourgmestre,



Charles Spapens