

TRADUCTION D'EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DU CONSEIL COMMUNAL

Séance du 2013-12-03

Présents

Jean DUIJSENS, Président
Huub BROERS, Bourgmestre
Jacky HERENS, William NYSSSEN, José SMEETS, Echevins
Anne-Mie PALMANS-CASIER, Jean LEVAUX, Armel WYNANTS,
Yolanda DAEMS, Grégory HAPPART, Rik TOMSIN, Benoît HOUBIERS,
Jean-Marie GEELEN, Mathieu PAGGEN, Conseillers
Dragan MARKOVIC, Secrétaire

POINT 16 Impôt sur les terrains à bâtir non-bâti et les lots non-bâti 2014-2019

Le conseil

Vu la situation financière de la commune ;

Vu le décret communal du 15 juillet 2005 et les modifications ultérieures ;

Vu la nouvelle loi communale pour les articles qui sont encore d'application ;

Vu la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs ;

Vu le décret du 28 avril 1993 et ses modifications ultérieures portant réglementation de la tutelle administrative sur les communes dans la Région flamande ;

Vu le décret du 4 février 1997 relatif aux normes de qualité et de sécurité pour des chambres, des chambres d'étudiants, nommé ci-après le décret de chambres ;

Vu le décret du 27 mars 2009 relatif à la gestion des terrains et des immeubles, nommé ci-après le décret de gestion des terrains et des immeubles, et vu le *Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening* (Code flamand pour l'aménagement du territoire), en abrégé VCRO ;

Considérant que la commune juge souhaitable de libérer les lieux d'habitation potentiels et de lutter contre la spéculation sur les terrains ;

Considérant qu'il est souhaitable d'activer des terrains et des lots non-bâti réalisables dans la commune, et considérant que l'introduction d'une taxe/impôt d'activation sur les terrains à bâtir non bâtis permet à la commune d'encourager les propriétaires de terrains et de lots à construire ;

Vu le décret du 30 mai 2008 relatif à la fixation, la perception et la procédure de litige des taxes provinciales et communales, modifié par décrets des 28 mai 2010 et 17 février 2012 ;

Décide

avec 14 voix pour, 0 voix contre, 0 abstention, 0 voix non-valable et 0 membre qui n'a pas voté

Nom	Oui	Non	Abst	Non-val	Pas
Broers Huub	X				
Herens Jacky	X				
Nijssen William	X				
Duijsens Jean	X				
Daems Yolanda	X				
Slotmakers Marina	-				
Geelen Jean-Marie	X				
Casier Anne-Mie	X				
Paggen Mathieu	X				

Nom	Oui	Non	Abst	Non-val	Pas
Smeets José	X				
Levaux Jean	X				
Wynants Armel	X				
Happart Grégory	X				
Houbiers Benoît	X				

ARTICLE 1

BASE

Pour les années d'imposition 2014 à 2019 inclus, une taxe annuelle est fixée sur les terrains à bâtir et lots non-bâties qui se trouvent dans le registre communal des parcelles non-bâties, parcelles non-bâties situées dans lots non-échus, ainsi que les terrains non-bâties situés dans des zones habitables et situés le long d'une route suffisamment aménagée. Cet impôt est appelé **taxe d'activation**.

ARTICLE 2

DEFINITIONS

Pour l'application du présent règlement, on entend par :

1. **Taxe d'activation** : la taxe sur les terrains à bâtir et lots non-bâties, telle que définie à l'article 1 du présent règlement.
2. **Administration** : le service communal Aménagement du territoire, de préférence en collaboration avec un organisme spécialisé au niveau de la gestion du logement tel que STEBO vzw, qui peut réaliser l'étude du terrain ;
3. **Instance d'appel** : le collège des bourgmestre et échevins ou le membre du personnel délégué, mentionné à l'article 2.2.7. § 5 du décret sur les terrains et les immeubles ;
4. **Envoi sécurisé** : un des moyens de notification suivants :
 - un envoi recommandé
 - un dépôt contre accusé de réception
 - tout autre moyen de notification administratif autorisé dont la date d'avis peut être fixé avec certitude.
5. **Terrains à bâtir** : terrains, les lots non-inclus, qui touchent à une route suffisamment aménagée au sens de l'article 4.3.5. VCRO et situés dans une zone habitable ou dans une zone d'extension d'habitation qui entre en compte pour la construction selon une décision de principe ou sur base de l'article 5.6.6. VCRO ;
6. **Décret** : le décret du 27 mars 2009 relatif à la gestion des terrains et des immeubles et les adaptations ultérieures ;
7. **Lots** : les parcelles délimitées dans un permis de lotir d'un lotissement non-échu ;
8. **Non-bâties** : répondant aux critères pour reprise dans le registre des terrains non-bâties, fixé par et en vertu de l'article 5.6.1. VCRO ; un lot ou terrain à bâtir est considéré comme bâti lorsque la construction d'une habitation sur ce lot ou terrain a démarré le 1^{er} janvier de l'année d'imposition, conformément au permis urbanistique ;
9. **Registre de parcelles non-bâties** : le registre mentionné à l'article 5.6.1. VCRO ;
10. **Organisation sociale de logement** : une organisation, mentionnée à l'article 2, §1, premier alinéa, 26° *Vlaamse Wooncode* (code flamand du logement) ;
11. **VCRO** : *Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening* (Code Flamand pour l'Aménagement du Territoire) ;
12. **Bénéficiaire réel** : le détenteur ou co-détenteur d'un des droits réels suivants :
 - la pleine propriété ;
 - le droit de superficie ou de bail emphytéotique ;
 - l'usufruit

ARTICLE 3

CONTRIBUABLE ET TAXATION

§1. La taxe d'activation est indivisible et due pour toute l'année d'imposition par le bénéficiaire réel qui, au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, est le propriétaire du terrain ou du lot non-bâti. En cas de droit de superficie ou de bail emphytéotique, la taxe d'activation est due par l'emphytéote et le détenteur du droit de superficie.

§2. S'il y a plusieurs contribuables, ils sont solidairement tenus de payer la taxe d'activation due. En cas de co-propriété, chaque co-propriétaire est redevable de la taxe pour sa part légale.

§3. En cas de cession de propriété entre personnes vivantes, le nouveau propriétaire est redevable de la taxe à partir du 1^{er} janvier suivant la date de la passation de l'acte authentique qui lui donne la propriété. Il ne sera pas tenu compte d'une quelconque convention signée entre parties.

§4. Le nouveau propriétaire a l'obligation de faire la déclaration de la cession de propriété avant le 1^{er} janvier de la date suivant la cession de propriété, en mentionnant la date de l'acte et l'identité de l'ancien propriétaire et la parcelle concernée.

ARTICLE 4

§1. Le montant unitaire de la taxe d'activation est fixé à 250,00 euro. Ce montant est dû :

- pour les parcelles dans un lotissement non-échu : montant unitaire par lot ;
- pour les parcelles qui ne sont pas dans un lotissement non-échu : montant unitaire par partie de parcelle avec une longueur à la route de 16,00 m mesurée à partir de l'alignement théorique de la parcelle concernée ; seules les parties de parcelles complètes de 16 m seront prises en compte.

Pour la fixation de ces dimensions, on ne peut utiliser que la carte des parcelles du *Grootschalig Referentiebestand (GRB)*, qui est disponible dans le système GIS communal.

§2. Les parcelles qui mesurent moins de 16m selon la méthode de mesurage ci-dessus et qui se trouvent malgré tout dans le registre des parcelles non-bâties sont taxées d'une fois le montant unitaire.

§3. Lorsqu'une parcelle touche à deux ou plusieurs rues, la plus grande longueur le long d'une de ces rues sera prise en compte pour le calcul de la taxe. Lorsqu'il s'agit d'une parcelle en coin, la plus longue parcelle parallèle à la voie publique est prise en compte, augmenté de la moitié du coin coupé ou arrondi.

§4. La longueur taxable est toujours exprimée en mètres complets. Les parties qui sont inférieures à un demi mètre ne sont pas comptées ; les parties égales ou supérieures à un demi mètre sont comptées comme mètres complets.

ARTICLE 5

EXONERATIONS

§1. Seules les exonérations et dispenses reprises dans le présent article sont d'application dans la commune.

§2. Sont exonérés de la taxe d'activation :

- les propriétaires d'un seul terrain à bâtir non-bâti dans une zone d'habitation ou un lot non-bâti, à l'exception de tout autre bien immobilier situé en Belgique ou à l'étranger ;
- La *Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen* et les sociétés de logement reconnues par la *Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen* ;
- les autorités flamandes, provinciales et communales et les CPAS ;
- les maîtres d'ouvrage et lotisseurs, pour autant qu'ils exécutent une charge sociale en nature conformément à l'article 4.1.20 §1 DGPB et à condition que les attestations partielles numéro 1, 2 et 3 mentionnés à l'article 4.1.20 § 3 à § 5 soient obtenues ;
- les associations de jeunesse et sportives reconnues par l'autorité ;

§3. Une exonération limitée à un terrain à bâtir non-bâti dans une zone habitable et un lot non-bâti par enfant est également attribuée aux parents ayant des enfants à charge ou pas. Cette exonération est attribuée lorsque l'enfant répond aux conditions suivantes au 1^{er} janvier de l'année d'imposition :

1° il n'a pas encore atteint l'âge de 30 ans ;

2° depuis trois années complètes, il n'a pas encore la pleine propriété, seul ou avec la personne avec qui il cohabite légalement ou de fait, d'un terrain à bâtir non-bâti dans une zone habitable, un lot non-bâti ou une habitation.

En cas de plus grandes parcelles en-dehors des lotissements, par enfant, une largeur à la route de 16 m est calculée ; le reste de la parcelle est taxé selon l'article 4.

§4. La taxe d'activation n'est pas perçue pour des parcelles qui répondent aux conditions suivantes :

1. elles appartiennent au même propriétaire que celui de terrains à bâtir bâtis ou lots bâtis attenants, et ont été acquis avant le 1^{er} janvier 2014 ;
2. elles forment un seul ensemble ininterrompu avec ce terrain à bâtir ou lot bâti.

De cette parcelle en question, seule une largeur à la route de 20 m est exonérée ; le reste de la parcelle est taxé selon l'article 4.

§5. La taxe d'activation n'est pas perçue pour des terrains à bâtir ou lots qui ne peuvent être destinés à la construction durant l'année d'imposition :

1. suite à leur aménagement en tant qu'équipements collectifs, en ce compris leurs annexes ;
2. suite à la Loi sur le bail à ferme du 4 novembre 1969, qui permet de fournir toute preuve de bail par tous les moyens légaux ;
3. suite à leur acquisition réelle et complète pour l'agriculture ou l'horticulture, durant toute l'année ;
4. suite à une interdiction de construire ou toute autre servitude d'utilité publique qui rend impossible la construction d'habitation ;

5. suite à une cause étrangère qui ne peut être imputée au contribuable, tels que la taille limitée du terrain à bâtir ou du lot, ou leur situation, forme ou état physique.

§6. Une exonération est octroyée aux détenteurs d'un permis de lotissement octroyé en dernière instance administrative, et ce durant 5 ans, à partir du 1^{er} janvier de l'année qui suit la délivrance du permis en dernière instance administrative, respectivement lorsque le lotissement comprend des travaux, à partir du 1^{er} janvier de l'année qui suit l'année de la délivrance de l'attestation, mentionné à l'article 4.2.16 § 2 VCRO, le cas échéant pour la phase du permis de lotissement pour lequel l'attestation est délivré.

§7. Si certains co-propriétaires sont exonérés en vertu des dispositions ci-dessus, la taxe est due par les autres co-propriétaires proportionnellement à leur partie de la parcelle.

ARTICLE 6

DECLARATION

§1. Tout contribuable doit faire une déclaration avant le 31 octobre de l'année d'imposition via le formulaire qui lui a été adressé par l'administration communale.

§2. Celui qui n'a pas reçu de formulaire de déclaration doit aller le chercher ou le demander auprès de l'administration communale, AC De Voor, Place communale 1, 3798 FOURONS.

§3. La déclaration complétée correctement, datée et signée doit être adressée à l'administration communale à la même adresse endéans les délais fixés ci-dessus.

ARTICLE 7

§1. En l'absence de déclaration endéans le délai fixé à l'article 6 ou en cas de déclaration incomplète, erronée ou pas claire, le contribuable est taxé d'office selon les données dont dispose l'administration communale, sous réserve du droit de réclamation et de recours.

§2. Avant de passer à la fixation d'office de la taxe, le Collège des bourgmestre et échevins notifie au contribuable, par lettre recommandée, les motifs de cette procédure, les éléments qui ont servis de base à la fixation de ces éléments et le montant de la taxe.

§3. Le contribuable dispose d'un délai de trente jours suivant la date d'envoi de la notification pour faire part de ses remarques par écrit.

ARTICLE 8

§1. La taxe enrôlée d'office conformément à l'article 9 est augmentée des taxes suivantes :

- première infraction : 20% d'augmentation de la taxe due ;
- deuxième infraction : 50% d'augmentation de la taxe due ;
- à partir de la troisième infraction : 100% d'augmentation de la taxe due.

§2. Pour fixer le pourcentage des augmentations de taxe à appliquer, les infractions précédentes en matière de déclaration qui ont été fixées pour les quatre dernières années d'imposition précédant l'année d'imposition pour laquelle la nouvelle infraction est fixée, entrent en ligne de compte.

§3. Le montant de cette augmentation est également enrôlé.

ARTICLE 9

ENROLEMENT ET PAIEMENT

§1. La taxe d'activation est perçue par voie d'enrôlement qui est fixé et déclaré exécutable par le Collège des bourgmestre et échevins au plus tard le 30 juin de l'année qui suit l'année d'imposition.

§2. L'enrôlement est transmis contre un accusé de réception au gestionnaire financier qui est immédiatement chargé de l'envoi des avertissements extrait de rôle. L'avertissement extrait de rôle contient outre les données mentionnées dans le rôle, les informations suivantes :

- la date d'envoi de l'avertissement extrait de rôle
- la date ultime de paiement
- le délai endéans lequel la réclamation doit être introduite, le nom, l'adresse et la personne de contact de l'instance qui est compétente pour recevoir la réclamation, ainsi que la mention que

le contribuable ou son représentant qui veut être entendu, doit le demander expressément dans la réclamation.

En annexe est joint un résumé concis du règlement en vertu duquel la taxe est due.

§3. La taxe d'activation doit être payée endéans les deux mois après l'envoi de l'avertissement extrait de rôle.

ARTICLE 10

§1. L'envoi de l'avertissement extrait de rôle, ainsi qu'un premier rappel sont gratuits pour le contribuable.

§2. En cas de non-paiement endéans le délai prévu dans le rappel adressé par recommandé pour lequel des frais supplémentaires sont calculés, le dossier est transmis à un huissier de justice, les frais en découlant étant entièrement à charge du contribuable. En cas de taxe de retard, les règles en matière d'intérêts de retard pour les impôts nationaux sur les revenus sont d'application.

ARTICLE 11

RECLAMATION ET RECOURS

§1. Le contribuable bénéficiaire réel ou son représentant peut introduire une réclamation contre cette taxe auprès du Collège des bourgmestre et échevins, qui agit comme autorité administrative.

§2. La réclamation doit être introduite par écrit par envoi sécurisé, signé et motivé et sous peine de nullité, elle doit être introduite endéans un délai de trois mois à partir du troisième jour calendrier suivant la date d'envoi de l'avertissement extrait de rôle ou à partir de la notification de la taxation. Un accusé de réception de la réclamation est délivré endéans les quinze jours après l'introduction de celle-ci.

§3. Cette réclamation doit contenir au minimum les informations suivantes :

1. l'identité, la fonction et l'adresse du demandeur
2. l'objet de la réclamation
3. une énumération des faits, moyens et motifs du recours.

Si la réclamation est introduite par une personne qui agit pour compte d'un bénéficiaire réel, il doit joindre au dossier une procuration écrite de représentation, sauf s'il agit en tant que conseiller inscrit au barreau des avocat ou en tant qu'avocat stagiaire.

§4. Les contribuables peuvent demander des corrections d'erreurs matérielles, telles que la double imposition, les fautes de calculs, et autres, tant que les comptes communaux de l'année d'imposition concernée par la taxe ne sont pas approuvés.

§5. La réclamation est traitée conformément au décret du 30 mai 2008 relatif à la fixation, la perception et la procédure de litiges des taxes provinciale et communales.

ARTICLE 12

§1. Le collège des bourgmestre et échevins se prononce sur la réclamation et notifie sa décision à la personne qui a introduit la réclamation endéans un délai de nonante jours à dater du jour de la notification de la réclamation. La décision est transmise par envoi sécurisé. Si le collège des bourgmestre et échevins estime que la réclamation est fondée, ou si dans un délai de nonante jours à dater de la date de notification de la réclamation, il omet de faire part de sa décision, les constatations faites antérieurement ne peuvent mener à une nouvelle décision d'imposition avec une taxe d'activation.

§2. Si la décision d'imposition avec une taxe d'activation n'est pas contestée à temps, ou si le recours du bénéficiaire réel est jugé irrecevable ou non-fondé, la taxe d'origine est valable.

§3. Le collège peut déléguer les compétences, dont question dans le présent article, à un ou plusieurs membre du personnel communal, conformément à l'article 2.2.7 §5 du décret.

ARTICLE 13

Le vendeur d'une parcelle non-bâtie a l'obligation de communiquer les informations suivantes à l'administration communale endéans les deux mois de la passation de l'acte notariel :

1. l'identité et l'adresse complètes du nouveau propriétaire
2. la date de l'acte et le nom du notaire
3. la mention claire de la parcelle vendue

ARTICLE 14

Les infractions au présent règlement sont fixées par les membres du personnel désignés à cet effet. Les procès-verbaux établis par ceux-ci font foi jusqu'à preuve du contraire.

ARTICLE 15

Sous réserve des dispositions du décret du 30 mai 2008, les dispositions du titre VII (fixation et perception des taxes), chapitres 1, 3, 4, 6 jusqu'à du Code des impôts sur les revenus et article 126 à 175 de l'arrêté d'exécution de ce Code sont d'application pour autant que les impôts sur les revenus ne sont pas concernés spécifiquement.

ARTICLE 16

Le présent arrêté est soumis aux dispositions concernant le contrôle administratif (articles 248 à 264) du décret communal du 15 juillet 2005, tel que modifié.

Pour le Conseil communal,

Par règlement

D. Markovic
le Secrétaire

J. Duijsens
le Président

Pour extrait conforme du procès-verbal approuvé séance tenante

D. Markovic
Secrétaire

H. Broers
le Bourgmestre