EXTRAIT DU REGISTRE DES PROCES-VERBAUX DU CONSEIL COMMUNAL

Séance du jeudi 23 septembre 2021

Jean Levaux, Yolanda Daems: échevins
Grégory Happart, Benoît Houbiers, Jean-Marie Geelen, Shanti Huynen, Michael Henen, Clotilde Mailleu, Lizzy Buijsen-Baillien, Steven Heusschen, Alicia Dodemont: conseillers
Rik Tomsin: président
Joris Gaens: bourgmestre
Kimberly Peeters: Directeur général

3. Taxe sur les terrains non bâtis et les lots non bâtis : exercices d'imposition 2021-2025

Le conseil

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

Vu la Nouvelle Loi communale pour les articles étant encore d'application

Vu le décret du 28 avril 1993 portant réglementation pour la Région flamande de la tutelle administrative des communes et modifications ultérieures

Vu le décret du 15 juillet 1997 portant sur le Code flamand du Logement, avec ses modifications ultérieures, ci-après dénommé le Code flamand du Logement

Vu le décret du 30 mai 2008 relatif à l'établissement, au recouvrement et à la procédure contentieuse des taxes provinciales et communales et ses modifications ultérieures

Vu le décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière, ci-après abrégé DGPB ;

Vu le Code flamand de l'Aménagement du Territoire, ci-après abrégé VCRO ;

Vu le décret de gouvernance du 7 décembre 2018

Vu le décret sur l'administration locale du 22 décembre 2017

Vu la circulaire KB/ABB 2019/2 sur la fiscalité communale

Vu la situation financière de la commune,

Considérant que la commune estime souhaitable de libérer des sites d'habitat potentiels et de lutter contre la spéculation foncière

Considérant qu'il est souhaitable d'activer des terrains non bâtis et des lots non bâtis dans la commune

Considérant que l'introduction d'une redevance d'activation permet à la commune d'inciter les propriétaires de ces terrains et lots à les réactiver ;

Considérant que la réglementation prévoyait une exonération pour les terrains à bâtir faisant l'objet d'un contrat de bail

Considérant que la loi sur le bail prévoit des possibilités de résiliation du bail lorsque le propriétaire du terrain à bâtir souhaite construire sur ce terrain

Considérant qu'il est également possible de vendre un terrain à bâtir faisant l'objet d'un bail, après quoi l'acheteur peut résilier le bail afin de procéder à la construction.

Considérant qu'il s'ensuit qu'il n'est pas opportun de continuer à prévoir l'exemption pour cause de location prévue à l'article 5 §4, point 2 du Règlement

Vu les règlements modifiés pour les années d'imposition 2021 à 2025, qui sont présentés ci-dessous

arrête

Voix pour:	Yolanda Daems, Rik Tomsin, Jean-Marie Geelen, Shanti Huynen, Joris Gaens, Lizzy Buijsen-Baillien, Steven Heusschen, Alicia Dodemont
Voix contre:	
Abstentions:	Jean Levaux, Benoît Houbiers, Michael Henen, Clotilde Mailleu
Votes nuls:	Grégory Happart
Ne vote pas:	

Artikel 1 Le conseil communal adapte la réglementation existante comme suit:

Article 1 Définitions

En vue de l'application du présent règlement, on entend par :

1. **Terrain à bâtir :** les terrains, à l'exclusion de lots, qui longent une route dûment équipée au sens de l'article 121 du décret sur l'Aménagement du Territoire et sont situés dans une zone d'habitat ou une zone d'extension d'habitation qui entre déjà en ligne de compte pour la construction en vertu d'une décision de principe ou en vertu de l'article 5.6.6. du VCRO ;

2. **Lots :** parcelles délimitées dans une autorisation de lotissement d'un lotissement non échu ;

3. **Non bâti** : répondant aux critères d'intégration dans le registre de parcelles non bâties, fixé par et en vertu de l'article 5.6.1 du VCRO ;

   Un lot ou un terrain à bâtir est considéré comme bâti lorsque la construction d'une habitation sur celui-ci est entamée au 1er janvier de l'exercice d'imposition, conformément à un permis d'environnement.
4. **Registre des parcelles non bâties** : le registre, visé à l'article 5.6.1 du VCRO ;

5. **organisation de logement social** : une organisation, telle que mentionnée à l'article 2, §1, alinéa premier, 26° du Code flamand du Logement ;

6. **Ayant droit réel** : le titulaire de l'un des droits réels suivants :

   - de pleine propriété ;
   - le droit de superficie ou d'emphytéose ;

   - l'usufruit.

7. **Largeur minimale :** la largeur minimale nécessaire d'un lot ou d'un terrain à bâtir pour réaliser une construction ouverte, semi-ouverte ou fermée. On tient compte à ce propos des largeurs minimales suivantes :
   *bâtiment ouvert (BO) : 15,00 m de largeur sur l'alignement ;
   *bâtiment semi-ouvert (BSO) : 11,00 m de largeur sur l'alignement ;
   *bâtiment fermé (BF) : 8,00 m de largeur sur l'alignement.
   Qu'un terrain à bâtir ou un lot puisse être construit avec une construction ouverte, semi-ouverte ou fermé est déterminé soit par les prescriptions de lotissement et les prescriptions urbanistiques dans un plan d'exécution d'aménagement du territoire, ou par les constructions existantes sises à gauche et à droite du terrain à bâtir ou du lot en question. Cette estimation est réalisée par le service communal Aménagement du Territoire.

Article 2 : Base imposable

Pour les exercices d'imposition 2021 à 2025 inclus, une taxe annuelle est prélevée sur les terrains à bâtir et lots non bâtis apparaissant dans le registre communal des parcelles non bâties.

Article 3 : Contribuable

§1. La taxe est due par l'ayant droit réel qui, au 1er janvier de l'exercice d'imposition, est propriétaire de terrains à bâtir non bâtis ou de lots non bâtis. S'il existe un droit de superficie ou un droit d'emphytéose, la taxe sera due par le titulaire du droit d'emphytéose ou du droit de superficie.

§2. En cas de copropriété, chaque co-propriétaire est redevable de la taxe pour sa part légale.

§3. En cas de cession de propriété, le nouveau propriétaire est obligé de déclarer la cession de propriété avant le 1er janvier de l'année suivant la cession de propriété, et ce avec mention de la date de l'acte et l'indication précise de l'identité du propriétaire précédant de la parcelle en question.

Article 4 : Calcul de la taxe

§1. Le montant est fixé à 12,50 euros par mètre courant.

§2. En vue de déterminer ces mesures, il peut uniquement être fait usage de la carte de parcelles la plus récente disponible du Grootschalig Referentiebestand (GRB) [= Base de données de références à grande échelle], lequel est consultable dans le système communal GIS.
La longueur taxable est toujours exprimée en mètres complets. Les parties inférieures à un demi-mètre ne sont pas comptabilisées ; les parties égales ou supérieures à un demi-mètre sont comptabilisées comme un mètre complet.

§3. Si une parcelle jouxte une ou plusieurs rues, la longueur de la parcelle le long de la rue où, d'un point de vue urbanistique la façade avant de la nouvelle habitation à construire doit être placée, doit être prise comme point de référence.

§4. L'imposition minimale s'élève toujours à 250 euros par lot ou par terrain à bâtir.

§5. Le montant indiqué au §1 est lié à l'évolution de l'indice ABEX et correspond à l'indice de novembre 2008. Il est ajusté annuellement au 1er janvier à l'indice ABEX du mois de novembre précédant l'ajustement. Sur cette base, le tarif pour 2021 sera de 15,43 euros par mètre courant.

Article 5 : Exonérations

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

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

1. Les propriétaires d'un seul terrain à bâtir nu en zone d'habitat ou d'un lot nu, à l'exclusion de tout autre bien immobilier situé en Belgique ou à l'étranger. Cette exonération n'est valable que pendant cinq exercices d'imposition suivant la date d'acquisition du bien.

2. Le contribuable qui, au 1er janvier de l'exercice d'imposition, est titulaire d'un droit réel de jouissance depuis moins d'un an d'un terrain à bâtir ou d'un lot non bâti et dont le terrain à bâtir ou le lot non bâti ne constitue pas son premier bien immobilier en propriété. Cette exonération n'est valable que pendant deux exercices d'imposition suivant la date d'acquisition du bien.

3. La Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (= Société flamande de Logement social) et les sociétés de logement social reconnues par la Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen.

4. Les autorités flamandes, provinciales et communales, ainsi que les CPAS.

5. Les maîtres d'ouvrage ou lotisseurs, pour autant qu'ils exécutent conformément à l'article 4.1.20, § 1er du DGPB, une charge sociale de toute nature, et à condition d'obtenir les attestations partielles numéros 1, 2 et 3, visées à l'article 4.1.20, §3 à 5 inclus du DGPB ;

6. Les associations de jeunesse et associations sportives agréées par les pouvoirs publics.

§3. Une exemption est également accordée aux parents ayant des enfants qui sont à charge ou non. Cette exemption est accordée à condition que l'enfant réponde le 1er janvier de l'année de redevance aux deux conditions suivantes :

1° il n'a pas encore atteint l'âge de trente ans ;
2° Il n'a pas depuis trois années entières un terrain à bâtir nu dans une zone d'habitat, un lot nu ou une habitation en pleine propriété, seul ou avec la personne avec qui il est marié ou cohabite légalement ou de fait.

Le nombre de mètres exonérés par enfant est calculé comme suit :
*pour un lot : la largeur totale et le mode de construction tel que prévu à l'article 1er point 7 ;
*pour un terrain à bâtir non bâti en zone d'habitat : la largeur minimale prévue à l'article 1er point 7 pour une construction ouverte, semi-ouverte ou fermée, déterminée après examen par le service d'aménagement du territoire de la concrétisation la plus rationnelle de la parcelle du point de vue spatial.

Les mètres restants non exonérés sont taxés suivant les dispositions de l'article 4, pour autant que ceux-ci répondent au moins à la largeur minimale prévue à l'article 1er point 7 pour une construction ouverte, semi-ouverte ou fermée. Ceci spécifiquement pour la concrétisation de cette parcelle la plus justifiée d'un point de vue spatial, déterminée suite à l'examen opéré par le service aménagement du territoire.

§4. La redevance d'activation n'est pas levée sur des terrains à bâtir et lots qui ne peuvent être affectés à la construction pendant l'année de redevance :

1. suite à leur aménagement en équipements collectifs, en ce compris leurs dépendances ;
2. suite à une interdiction de construire ou une quelconque autre servitude d'utilité publique rendant la construction de logements impossible ;
3. en raison d'une cause étrangère qui ne peut être imputée au redevable de la redevance, telle que la dimension réduite des terrains à bâtir ou des lots, ou leur implantation, forme ou situation ;

§5. La redevance d'activation est suspendue dans le chef des titulaires d'une autorisation de lotissement accordée en dernière instance administrative, et ce, pendant cinq ans, à compter du 1er janvier de l'année suivant la délivrance de l'autorisation en dernière instance administrative, respectivement, lorsque le lotissement comprend des travaux, à partir du 1er janvier de l'année suivant l'année de délivrance de l'attestation, visée à l'article 4.2.16, §2 du VCRO, le cas échéant pour la phase de l'autorisation de lotissement pour laquelle l'attestation est délivrée.

§6. Si certains copropriétaires sont exemptés en vertu des dispositions ci-dessus, la taxe sera répartie entre les autres copropriétaires de manière proportionnelle à leur part dans la parcelle.

Article 6 : Obligation de déclaration

Le contribuable est tenu de déclarer les éléments soumis à l'impôt au moyen d'un formulaire de déclaration qui lui est envoyé par le conseil communal. Cette déclaration doit être renvoyé dûment rempli et signé par lui avant l'échéance mentionnée sur le formulaire.

Ceux qui n'ont pas reçu de formulaire de déclaration sont néanmoins obligés de fournir spontanément au conseil communal avant le 31 décembre de l'exercice d'imposition les données nécessaires à l'application de la taxe.

Article 7 : Exonération de l'obligation de déclaration

§1. Un contribuable est exonéré pour un lot de l'obligation de déclaration prescrite à l'article 6 à condition qu'il ait été imposé pour l'exercice d'imposition précédent pour cette parcelle sur base d'une déclaration introduite à temps ou d'une proposition de déclaration, laquelle a été le cas échéant corrigée ou complétée.
Un contribuable peut néanmoins être obligé d'introduire pour un tel lot un formulaire de déclaration, si cela lui est expressément demandé par l'administration.

§2. Pour un lot pour lequel s'applique une exonération d'obligation de déclaration, une proposition de déclaration est mise à disposition du contribuable. Cette proposition de déclaration est délivrée par l'administration et mentionne les données dont dispose l'administration.

§3. Si cette proposition de déclaration contient des données inexactes ou incomplètes ou si les données préimprimées ne correspondent pas à la situation imposable au 1er janvier de l'exercice d'imposition, le contribuable devra, au plus tard pour l'échéance mentionnée dans la proposition de déclaration, introduire la proposition de déclaration datée et signée auprès de l'administration en mentionnant et en indiquant clairement et de manière exhaustive sur la proposition de déclaration les données correctes et/ou toutes les corrections ou informations complémentaires. Il appartient au contribuable de prouver qu'il a rentré à temps la proposition de déclaration (corrigée ou complétée). Si la proposition de déclaration ne contient pas d'erreur ni de données incomplètes et que toutes les données imprimées correspondent à la situation imposable au 1er janvier de l'exercice d'imposition, le contribuable ne devra pas introduire la proposition de déclaration auprès de l'administration.

§4. La proposition de déclaration, laquelle le cas échéant sera corrigée ou complétée endéans le délai mentionné dans la proposition de déclaration, a la même valeur qu'une déclaration introduite à temps. Si le contribuable ne respecte pas à temps l'obligation prévue au §3 et/ou mentionne des données inexactes ou et/ou incomplètes sur la proposition de déclaration, ceci sera assimilé à un défaut de déclaration endéans le délai prescrit à l'article 6 et/ou à une déclaration inexacte et les dispositions de l'article 7 seront d'application.

Article 8 : Imposition d'office

A défaut de déclaration endéans le délai fixé à l'article 6, ou en cas de déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise, la taxe sera enrôlée d'office.

Avant de procéder à une fixation d'office de la taxe, le collège des bourgmestre et échevins informe le contribuable au moyen d'une lettre recommandée des motifs pour lesquels il fait usage de cette procédure, des éléments sur lesquels la taxe est basée, de même que le mode de détermination de ces éléments et du montant de la taxe.

Le contribuable dispose d'un délai de trente jours calendrier à compter du troisième jour ouvrable qui suit l'expédition de la notification en vue de faire valoir ses remarques par écrit.

La taxe enrôlée d'office taxe est augmentée des augmentations de taxes suivantes, lesquelles sont également enrôlées :

- Première infraction : 25 % d'augmentation de la taxe due ;
- Deuxième infraction : 50 % d'augmentation de la taxe due ;
- A partir de la troisième infraction : 100 % d'augmentation de la taxe due.

Une déclaration correcte rétablit totalement la bonne foi dans le chef du contribuable.

Article 9 : Enrôlement

La taxe est perçue par voie de rôle établi et déclaré exécutoire par le collège des bourgmestre et échevins.

Article 10 : Délai de paiement

La taxe est payable endéans les deux mois suivant l'expédition de la feuille d'impôt.

Article 11 : Procédure d'opposition

Le contribuable ou son représentant peut introduire une réclamation par rapport à cette taxe auprès du collège des bourgmestre et échevins. La réclamation doit être introduite par écrit ou par e-mail à info@devoor.be et être motivée et signée.

A peine de déchéance, la réclamation doit être introduite endéans un délai de 3 mois, à compter du troisième jour ouvrable suivant la date de l'expédition de la feuille d'impôt ou de la notification de l'imposition.

Un accusé de réception de la requête en opposition sera envoyé endéans les quinze jours calendriers suivant l'introduction de celle-ci.

Article 12

Le présent règlement est envoyé à l'autorité de tutelle.

Pour le conseil communal

Par règlement

(Signé) Kimberly Peeters
Directeur général

(Signé) Rik Tomsin
président

Pour extrait certifié conforme du procès-verbal approuvé séance tenante

Kimberly Peeters
Directeur général

Joris Gaens
bourgmestre