



TAXE SUR LES IMMEUBLES TOTALEMENT OU PARTIELLEMENT INOCCUPÉS OU INACHEVÉS

Modifications

LE CONSEIL,

Vu l'article 170 de la Constitution ;
Vu l'article 117 de la Nouvelle Loi Communale ;
Vu l'Ordonnance du 03.04.2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales ;
Vu la délibération du Conseil communal du 19.12.2013, relative à la taxe sur les immeubles totalement ou partiellement inoccupés ou inachevés, devenue exécutoire le 28.02.2014, pour un terme expirant le 31.12.2018 ;
Vu la nécessité de lutter efficacement contre les immeubles totalement ou partiellement inoccupés ou inachevés ;
Vu que l'existence, sur le territoire de la Commune, d'immeubles totalement ou partiellement inoccupés ou inachevés est de nature à décourager l'habitat et les initiatives qui s'y rapportent ;
Vu que cette situation, s'il n'y est porté remède, freine et compromet le renouvellement ou la restauration du patrimoine immobilier ;
Considérant que la présence de rez-de-chaussée commerciaux vides nuit particulièrement à l'attractivité commerciale de la Commune de Berchem-Sainte-Agathe et est de nature à décourager les autres commerces locaux ;
Considérant qu'il convient dès lors d'augmenter la fiscalité pour ce type de situation afin de permettre le financement d'initiatives visant à la promotion du commerce local ;
Considérant que le taux de la taxe sur les immeubles bâtis totalement ou partiellement inoccupés est justifié par l'accroissement des charges grevant les finances communales, qui trouvent leur source, notamment, dans un sous-financement des Communes de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant le rapport du Receveur communal du 28.11.2013 motivant le choix d'une indexation annuelle de la taxe de 2% ;
Vu la situation financière de la Commune ;
Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins ;

ARRETE ce qui suit :

CHAPITRE 1er. - Assiette de l'impôt

Article 1. Il est établi pour les exercices 2014 à 2018 inclus, une taxe sur les immeubles totalement

BELASTING OP DE TOTAAL OF GEDEELTELIJK ONBEWOONDE OF ONAFGEWERKTE GEBOUWEN

Wijzigingen

DE RAAD,

Gezien artikel 170 van de Grondwet ;
Gezien artikel 117 van de Nieuwe Gemeentewet ;
Gezien de Ordonnantie van 03.04.2014 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillen inzake gemeentebelastingen ;
Gezien de beraadslaging van de Gemeenteraad van 19.12.2013, betreffende het belastingreglement op de totaal of gedeeltelijk onbewoonde of onafgewerkte gebouwen, uitvoerbaar geworden op 28.02.2014, voor een termijn verstrijkend op 31.12.2018 ;
Gezien de noodzakelijkheid om doeltreffend op te treden tegen de totaal of gedeeltelijk onbewoonde of onafgewerkte gebouwen ;
Gezien op het grondgebied van de Gemeente totaal of gedeeltelijk onbewoonde of onafgewerkte gebouwen worden aangetroffen en dit de woonsfeer en initiatieven hieromtrent kan ontmoedigen ;
Gezien deze toestand, indien hieraan niet wordt verholpen, de vernieuwing of de restauratie van het onroerend goed afremt en compromitteert ;
Overwegende dat leegstaande commerciële panden de aantrekkelijkheid van de Berchemse handel niet ten goede komt en de andere lokale handelaars ontmoedigt ;
Overwegende dat het beter is om vanaf heden de fiscaliteit voor dergelijke situaties te verhogen ten einde initiatieven voor de promotie van de lokale handel te promoten ;
Overwegende dat de aanslagvoet van de belasting op de totaal of gedeeltelijk onbewoonde gebouwen gerechtvaardigd is omwille van de alsmaar stijgende lasten die op de gemeentelijke financiën wegen en die in het bijzonder hun oorsprong vinden in de te lage financiering van de Gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ;

Overwegend het verslag van de Gemeenteontvanger van 28.11.2013 waarbij de keuze van een jaarlijkse belastingindexatie van 2% werd gemotiveerd ;
Gezien de financiële situatie van de Gemeente ;
Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen ;

BESLUIT wat volgt :

HOOFDSTUK I. – Belastinggrondslag

Artikel 1. Er wordt voor de dienstjaren 2014 tot en met 2018 een belasting geheven op de totaal of

ou partiellement inoccupés ou inachevés.

Article 2. Pour l'application du présent règlement, on entend par :

- « immeubles inachevés » : ceux dont les travaux sont arrêtés depuis plus d'un an, suivant constat effectué par le service de l'urbanisme.
- « immeubles totalement inoccupés » : les immeubles où aucune personne physique n'a son domicile et où aucune personne physique ou morale n'a un siège d'exploitation ou d'activité. Une consommation d'eau alimentaire annuelle inférieure à 5m³ constitue une présomption réfragable d'inoccupation que l'agent peut retenir dans son constat.
- « immeubles partiellement inoccupés » : les immeubles dont une partie seulement est inoccupée suivant la définition de l'alinéa précédent. Ils seront taxés sur la base, à due proportion, de la taxe sur les immeubles entièrement inoccupés.
- « surface brute de plancher hors sol » : la totalité des planchers mis à couvert à l'exclusion des locaux situés sous le niveau du sol qui sont affectés au parcage, aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts. Les dimensions des planchers sont mesurées au nu extérieur des murs des façades, les planchers étant supposés continus, sans tenir compte de leur interruption par les cloisons et murs intérieurs, par les gaines, cages d'escalier et ascenseurs.

CHAPITRE II. - *Redevables*

Article 3. La taxe est due par le propriétaire des immeubles. En cas d'emphytéose ou de superficie, la taxe est due solidairement par le tréfoncier et, respectivement, par l'emphytéote et le superficiaire. En cas d'usufruit, la taxe est due solidairement par le nu-propriétaire et l'usufruitier.

Article 4. Sont exonérés du paiement de la taxe :

- les immeubles ayant une affectation de bureaux sont exclus de la présente taxe à concurrence de la superficie affectée aux bureaux;
- la personne qui a acquis un immeuble, pour les deux années qui suivent l'acquisition;
- la personne qui démontre que l'immeuble est inoccupé depuis moins de 6 mois;
- la personne qui démontre que l'inoccupation résulte de travaux qui se sont déroulés durant plus de 3 mois et qui font obstacle à toute jouissance paisible des lieux ;
- la personne dont l'immeuble fait l'objet d'un arrêté royal ou gouvernemental d'expropriation.

gedeeltelijk onbewoonde of onafgewerkte gebouwen.

Artikel 2. In het kader van onderhavig reglement wordt verstaan onder :

- « onafgewerkte gebouwen » : deze waarbij de werken sinds meer dan één jaar stilliggen, volgens vaststelling door de dienst stedenbouw.
- « totaal onbewoonde gebouwen » : de gebouwen waar geen enkele fysieke persoon zijn woonplaats heeft, noch een morele persoon zijn exploitatie- of activiteitszetel. Een jaarlijks waterverbruik van minder dan 5m³ kan een weerlegbaar vermoeden van niet-bezetting vormen dat de agent mag weerhouden in zijn vaststelling.
- « gedeeltelijk onbewoonde gebouwen » : de gebouwen waarvan slechts één deel is onbezet, overeenkomstig de voorgaande paragraaf. Zij zullen belast worden op proportionele basis volgens de heffing op gebouwen die volledig onbewoond zijn.
- « bruto bovengrondse vloeroppervlakte » : het totaal van de bedekte vloeren met uitsluiting van de lokalen die zich onder de grond bevinden en bestemd zijn voor het parkeren, voor kelders, voor de technische uitrustingen en als opslagplaatsen. De afmetingen van de vloeren zijn gemeten tussen de buitenkanten van de muurgevels, de vloeren worden verondersteld doorlopend te zijn, zonder rekening te houden met een onderbreking door wanden, binnenmuren, kokers, trappenhuisen en liften.

HOOFDSTUK II. – *Belastingplichtigen*

Artikel 3. De belasting is verschuldigd door de eigenaar van de gebouwen. Bij erfpacht of opstal is de belasting hoofdelijk verschuldigd door de opstalgever en respectievelijk door de erfpachter en de opstalhouder. Bij vruchtgebruik is de belasting hoofdelijk verschuldigd door de naakte eigenaar en de vruchtgebruiker.

Artikel 4. Worden van de belasting vrijgesteld :

- de gebouwen die bestemd zijn voor kantoren zijn uitgesloten van deze belasting ter concurrentie van de oppervlakte bestemd voor kantoren;
- de persoon die een gebouw verwierf en dit voor een termijn van twee jaar na de datum van verwerving;
- de persoon die aantoonde dat het gebouw onbezet is sinds minder dan 6 maanden;
- de persoon die aantoonde dat de niet-bezetting voortvloeit uit werken uitgevoerd tijdens meer dan 3 maanden en die een normale vredige ingebruikname van de lokalen verhinderd;
- de persoon waarvan het gebouw het onderwerp is van een bij koninklijk of bestuurlijk besluit goedgekeurd onteigeningsplan.

Ces exonérations sont accordées d'office, pour autant qu'elles soient justifiées.

CHAPITRE III. - Calcul de l'impôt

Article 5.

Lorsque l'immeuble ou la partie d'immeuble visé n'est pas affecté au commerce, le taux de base de la taxe est fixé à €265,20 par mètre courant de façade. Lorsque l'immeuble ou la partie d'immeuble visé est affecté au commerce, ce taux est doublé.

Lorsque l'immeuble bâti touche à deux ou plusieurs rues, la base de calcul de la taxe est le plus grand développement à front d'une de ces rues. Si l'immeuble forme un coin, est pris en considération le plus grand développement en ligne droite augmenté de la moitié du pan coupé ou arrondi. Le montant de la taxe ainsi obtenu est multiplié par le nombre de niveaux. Les caves et autres sous-sols que comportent le bâtiment ainsi que le rez-de-chaussée et la toiture sont considérés chacun comme un niveau.

Ce montant sera indexé le premier janvier de chaque année au taux de 2% :

- 2014 : €265,20
- 2015 : €270,50
- 2016 : €275,91
- 2017 : €281,43
- 2018 : €287,06

Article 6. La taxe est due pour l'année entière quelle que soit la date à laquelle elle a été recensée par l'administration communale.

Article 7. La taxe frappe le bien visé à partir du premier jour du mois qui suit la date d'envoi du constat d'inoccupation dressé par un agent communal.

Article 8. Le Collège des Bourgmestre et Echevins fait procéder au recensement des bases d'imposition par les agents habilités à cette fin par le Collège des Bourgmestre et Echevins. Une copie du constat et du présent règlement est notifiée au redevable par lettre recommandée

CHAPITRE IV. - Du recouvrement et des réclamations

Article 9. La taxe est perçue par voie de rôle. Le recouvrement et le contentieux sont réglés conformément aux dispositions légales régissant la matière.

Deze vrijstellingen worden automatisch toegekend, voor zover zij gerechtvaardigd worden.

HOOFDSTUK III. - Berekening van de belasting

Artikel 5.

Indien het gebouw of een deel van het gebouw niet voor handelsdoeleinden bestemd is, wordt de basisaanslagvoet van de belasting op €265,20 per lopende meter gevel vastgesteld. Indien het gebouw of een deel van het gebouw bestemd is voor handelsdoeleinden, wordt de aanslagvoet verdubbeld.

Wanneer het onroerend goed aan twee of meerdere straten grenst, wordt voor de berekening van de belasting rekening gehouden met de grootste uitgestrektheid langs één van deze straten. Wanneer het goed op een hoek gelegen is, wordt de grootste lengte in rechte lijn in aanmerking genomen, vermeerderd met de helft van de afgestompte of afgeronde hoek. Wat de afgewerkte gebouwen betreft, wordt het bedrag van de aldus bekomen belasting vermenigvuldigd met het aantal verdiepingen. De kelders en andere ondergrondse kamers in het gebouw, de gelijkvloers en het dak worden eveneens als verdieping beschouwd.

Dit bedrag zal geïndexeerd worden de eerste januari van elk jaar met een aanslagvoet van 2%.

- 2014 : €265,20
- 2015 : €270,50
- 2016 : €275,91
- 2017 : €281,43
- 2018 : €287,06

Artikel 6. De belasting is verschuldigd voor het ganse jaar, welke de datum ook is op dewelke zij geteld wordt door het gemeentebestuur.

Artikel 7. De belasting gaat in vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de dag van toezending van de vaststelling van niet-bezetting, opgemaakt door de bevoegde gemeentelijke beambte.

Artikel 8. Het College van Burgemeester en Schepenen gelast de hiertoe beëdigde ambtenaren met de inventarisering van de belastingsgronden. Er wordt aan de belastingschuldige, per aangetekend schrijven, een kopie van de vaststelling alsmede een kopie van onderhavig reglement toegestuurd.

HOOFDSTUK IV. - De inning en de bezwaren

Artikel 9. De belasting wordt geheven via kohier. De invordering en de geschillen worden beheerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

CHAPITRE V. - Dispositions diverses

Article 10. La délibération du 19.12.2013 visée en préambule et relative à la même matière est abrogée avec effet au 31.12.2013.

HOOFDSTUK V. - Diverse bepalingen

Artikel 10. De beraadslaging van 19.12.2013, bedoeld in de inleiding en die betrekking heeft op hetzelfde onderwerp, wordt ingetrokken met uitwerking vanaf 31.12.2013.