

RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-PIERRE

Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal

Présents

Christophe De Beukelaer, *Conseiller communal-Président* ;
Benoît Cereche, *Bourgmestre* ;
Tanguy Verheyen, Damien De Keyser, Philippe van Cranem, Françoise de Callatay-Herbiet, Carla Dejonghe, Georges Dallernagne, Dominique Harmel, *Échevins* ;
Anne-Charlotte d'Ursel, Christine Sallé, Caroline Lhoir, Cécile Vaincel, Etienne Dujardin, Muriel Godhaird-Sterckx, Marie Cruysmans, Antoine Bertrand, Jonathan de Patoul, Christiane Mekongo Ananga, Cathy Vaessen, Hatiana Martine LUWANA, Florentine Röell, Vincent Wauters, François-Julien De Smet, Jean-Nicolas Laurent Josi, Virginie Van Lierde, Fabienne Puel van Raemdonck , Emmanuel Fouarge, Géraldine de Chestret de Haneffe, Clémence Decrop, Sophie Hiemaux, Noureddine Chaghoulani , *Conseillers communaux* ;
Florence van Lamsweerde, *Secrétaire communale*.

Excusés

Alexia Bertrand, Yvan Verougstraete, Laurent de Spirlet, *Conseillers communaux*.

Séance du 16.12.25

#Objet : CC - Règlement-taxe relatif aux immeubles ayant une affectation de bureaux - Modification - Prorogation #

Séance publique

Taxes

LE CONSEIL,

Vu le règlement-taxe relatif aux immeubles ayant une affectation de bureaux, voté par le Conseil communal en séance du 20.12.2022, devenu obligatoire en date du 26.12.2022, applicable pour la période du 01.01.2023 au 31.12.2025 ;

Vu la nouvelle loi communale, telle que modifiée par dispositions fédérales et régionales, notamment l'article 117 ;

Vu l'ordonnance du 03.04.2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales, modifiée le 12.02.2015 et le 17.12.2019 ;

Vu la situation financière de la Commune ;

Considérant que la Commune doit se doter des moyens nécessaires dans le but d'exercer de manière optimale ses missions de service public ;

Considérant que le rapport visé à l'article 96 de la Nouvelle Loi Communale met en évidence les besoins financiers indispensables pour assurer le fonctionnement des services communaux et maintenir l'équilibre budgétaire ;

Considérant que l'avis rendu par la Commission d'avis, prévu par l'article 12 du Règlement général de la comptabilité communale, confirme la nécessité de garantir des recettes suffisantes et d'adapter le schéma fiscal communal afin de couvrir les charges qui incombent à la Commune ;

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 participe de 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 les surfaces de bureaux au sens du présent

règlement-taxe de manière à pouvoir se procurer des recettes additionnelles destinées à financer les dépenses d'utilité générale auxquelles la Commune doit faire face ; que l'objectif poursuivi par la présente taxe est de procurer à la Commune les moyens financiers nécessaires à ses missions et aux politiques qu'elle entend mener, ainsi que d'assurer son équilibre financier ;

Considérant que les propriétaires et les utilisateurs des surfaces de bureaux établies sur le territoire de la commune peuvent bénéficier de toutes les infrastructures communales mises à disposition, en ce compris les voiries, les parcs, etc. dont l'entretien représente un coût certain et non négligeable, que ce soit en termes de propreté, de sécurité, d'éclairage public, etc. ;

Considérant que tous ces avantages constituent une plus-value certaine pour les propriétaires de bureaux, qui doivent donc contribuer au financement des infrastructures et services communaux mis à leur disposition ;

Considérant en outre que la présence de surfaces de bureaux sur le territoire communal entraîne une augmentation de la mobilité (travailleurs, fournisseurs et visiteurs sont susceptibles d'être nombreux), de nuisances en termes de bruit, de stationnement, de densité d'occupation, etc. ;

Considérant que l'existence même des surfaces de bureau génère des dépenses supplémentaires pour la Commune au niveau de la sécurité, du maintien de la propreté, de la voirie et de l'infrastructure, sans toutefois participer à l'ensemble des coûts de ces dépenses supplémentaires ;

Considérant qu'il est donc légitime de financer une partie de ces dépenses par un règlement-taxe ;

Considérant par ailleurs que ces infrastructures communales doivent être financées même si les surfaces de bureaux sont vides afin de donner une image positive de ces surfaces et de favoriser l'arrivée de futurs utilisateurs ; qu'il est donc justifié de prévoir que l'affectation de bureau peut résulter d'une utilisation effective des immeubles à des fins de bureaux au sens du présent règlement (situation de fait) ou, à défaut d'une telle utilisation, d'un permis d'urbanisme (bureaux ou activités productives de bien immatériels) ;

Considérant que le taux de la taxe sur les surfaces de bureaux est fonction d'un critère objectif, à savoir le nombre de mètres carrés qui sont affectés à des bureaux ; que plus la surface est grande, plus cela génère des dépenses pour la Commune (plus de déchets, plus de personnel donc plus d'aménagements en termes de voirie/mobilité, etc.) ;

Considérant qu'il est par ailleurs justifié de taxer moins lourdement les locaux utilisés de manière effective à des fins de bureaux et couverts par un permis d'urbanisme autorisant l'affectation de bureaux ou d'activités productives de biens immatériels compte tenu du fait, d'une part, que l'installation d'entreprises dans ces locaux stimule l'activité économique et commerciale sur le territoire de la commune, ce qui bénéficie à la collectivité locale et, d'autre part, compte tenu du fait qu'en respectant leur affectation de droit, sur le plan urbanistique, ces locaux participent à la cohérence du territoire, à la maîtrise du développement urbain et garantissent une concurrence équitable ;

Considérant qu'il convient d'exonérer, d'une part, les surfaces appartenant à des personnes de droit public ou des organismes de droit public à condition expresse d'utiliser eux-mêmes les surfaces de bureaux ou de les mettre à disposition d'une A.S.B.L. et, d'autre part, des surfaces servant à des institutions du culte, des établissements d'enseignement et de soins (hôpitaux, cliniques, polycliniques, dispensaires...) ou des institutions de droit privé ne poursuivant aucune activité à but lucratif ;

Considérant qu'une telle exonération se justifie par la circonstance que ces établissements remplissent des missions d'intérêt général ou d'utilité publique ; que l'exercice de ces activités sur le territoire communal influence directement et favorablement la vie de ses habitants ; qu'il est donc justifié que par le bais de cette exonération, les autorités communales entendent soutenir ces activités ;

Considérant qu'afin de favoriser l'implantation de petits bureaux sur le territoire de la commune, il convient d'exonérer les superficies de moins de 75 m² ; que cette exonération rencontre les objectifs régionaux en matière de politique économique ; que cette exonération vise également à éviter de taxer les très petites entreprises, les petits indépendants ou les professions libérales qui ont des surfaces de bureaux de tailles limitées notamment à leur domicile ; que le maintien de superficie de bureaux de tailles réduites s'insère plus facilement dans le bâti existant et permet de maintenir une mixité de fonction sans porter atteinte plus lourdement à la fonction de logement ; que cette mixité participe à la vie des quartiers en journée à des moments où les habitants sont moins présents, ce qui est favorable au maintien de commerces de proximité et à un contrôle social bénéfique en terme de sécurité ;

Considérant, enfin, qu'il convient d'encourager les propriétaires à reconvertir leurs bureaux vides en logement ; qu'il est, par conséquent, justifié de prévoir une exonération pour l'immeuble ayant une affectation de bureaux pendant les 12 mois qui suivent le mois de délivrance de l'accusé de réception de la

demande de permis de changement de destination, déclarée complète ;

Considérant la nécessité d'absorber au mieux l'impact négatif de l'inflation pour la Commune avec l'aide de l'indexation annuelle des taux sur base de l'indice des prix à la consommation du Royaume ;

Considérant que, selon la jurisprudence récente, il convient d'assurer une certaine progressivité dans le taux de majoration pour les taxations d'office tout en tenant compte de la récurrence à laquelle le redevable ne se soumet pas à l'obligation de déclaration ;

Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins ;

DECIDE de modifier et de proroger comme suit le règlement-taxé relatif aux immeubles ayant une affectation de bureaux :

ASSIETTE DE L'IMPOT

Article 1.-

Il est établi, pour la période du 01.01.2026 au 31.12.2031, une taxe communale annuelle sur les immeubles ou parties d'immeubles ayant une affectation de bureaux.

L'affectation peut résulter d'une utilisation effective des immeubles ou parties d'immeubles à des fins de bureaux ou, à défaut d'une telle utilisation, d'un permis d'urbanisme autorisant l'affectation de bureaux ou d'activités productives de biens immatériels.

Est considéré comme utilisé effectivement à des fins de "bureaux ", le local affecté :

- soit aux travaux de gestion ou d'administration d'une entreprise, commerciale ou agricole, ou d'un service public ;
- soit à l'activité d'une profession libérale, à l'exclusion des professions médicales et paramédicales ;
- soit aux activités des entreprises de service intellectuel, en ce compris les activités de production de biens immatériels c'est-à-dire les activités de conception et/ou de production de biens immatériels fondées sur un processus intellectuel ou de communication ou liées à la société de la connaissance (production de biens audio-visuels, de logiciels, studios d'enregistrement, formation professionnelle spécialisée, service pré-presse, call centers,...) ou encore relevant des technologies de l'environnement.

Article 2.-

La taxe a pour base la totalité des planchers mis à couvert, y compris les surfaces utilisées indirectement (espaces de circulation et d'accueil, salles de conférence, locaux de rangement et d'archives, réfectoires, sanitaires, etc.), la part dans les communs et les surfaces accessibles au public mais à l'exclusion des locaux situés sous le niveau du sol qui sont affectés au parcage, aux caves et aux équipements techniques.

Pour mesurer cette surface, 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'escaliers et d'ascenseurs, par les autres dégagements.

Article 3.-

La taxe relative aux immeubles ayant une affectation de bureaux est recouvrée par voie de rôle.

TAUX

Article 4.-

1. Le taux annuel de la taxe est fixé à 21,60 EUR par mètre carré de surface imposable.
Ce taux est établi sur base du nombre effectif de trimestres d'affectation à des bureaux, tout trimestre entamé comptant en entier.
2. Toutefois, lorsque la surface imposable est effectivement utilisée à des fins de bureaux au sens du présent règlement-taxé et qu'elle est couverte par un permis d'urbanisme autorisant l'affectation de bureaux ou d'activités productives de biens immatériels, le taux annuel de la taxe est réduit à 10,80 EUR par mètre carré de surface imposable.
Ce taux réduit est établi sur base du nombre effectif de trimestres d'utilisation à des fins de bureaux, tout trimestre entamé comptant en entier.

Article 5.-

Les taux de la taxe sont adaptés annuellement à l'indice des prix à la consommation du Royaume.

Ceux de l'exercice d'imposition en cours sont calculés selon la formule suivante :

taux de base x nouvel indice

indice de base

Le taux de base est le montant initial spécifié dans le présent règlement-taxe.

L'indice de base est l'indice d'octobre 2025.

Le nouvel indice est l'indice d'octobre de l'année précédant l'exercice d'imposition.

Après application du coefficient, le montant est arrondi au multiple supérieur de 10 cents.

CONTRIBUABLE

Article 6.-

La taxe est due par le propriétaire (personne physique ou morale) de l'immeuble ou partie d'immeuble ayant une affectation de bureaux au sens du présent règlement-taxe.

Article 7.-

La taxe peut être recouvrée, en cas d'emphytéose ou de superficie, sur les biens de l'emphytéote et du superficière.

La taxe peut être recouvrée, en cas d'usufruit, sur les biens du nu-propriétaire et de l'usufruitier.

La taxe peut être recouvrée, en cas de copropriété, sur les biens de tous les copropriétaires à concurrence de la part de chacun d'eux dans la copropriété.

EXONERATIONS

Article 8.-

Sont exonérées de la taxe :

- les surfaces inférieures à 75 m², sauf si elles ne sont pas couvertes par un permis d'urbanisme autorisant l'affectation de bureaux ou d'activités productives de biens immatériels ;
- les surfaces appartenant à des personnes de droit public ou des organismes de droit public à condition expresse d'utiliser eux-mêmes les surfaces de bureaux ou de les mettre à disposition d'une A.S.B.L. Ces surfaces ne peuvent être utilisées dans le cadre de la pratique d'opérations lucratives ou commerciales ;
- les surfaces servant à des institutions du culte, des établissements d'enseignement, des hôpitaux, des cliniques, des polycliniques, des dispensaires, d'autres œuvres de bienfaisance de type analogue ou par des institutions de droit privé ne poursuivant aucune activité à but lucratif ;
- pendant les 12 premiers mois qui suivent le mois de délivrance de l'accusé de réception, l'immeuble (ou la partie d'immeuble) ayant une affectation de bureaux pour lequel une demande de permis de changement de destination vers du logement est introduite et déclarée complète.

DECLARATION

Article 9.-

L'Administration communale adresse au contribuable un formulaire de déclaration que celui-ci est tenu de renvoyer, dûment complété, daté et signé, dans un délai de 30 jours calendrier à dater de l'envoi dudit formulaire de déclaration.

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

Article 10.-

La déclaration reste valable pour les exercices d'imposition ultérieurs jusqu'à révocation. La déclaration effectuée dans le cadre des règlements-taxes précédents en la matière reste également valable.

Toute modification de la base taxable doit être notifiée à l'administration communale dans un délai de 15 jours.

Article 11.-

La non-déclaration dans les délais prévus ou la déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise de la part du contribuable 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 contribuable, 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 contribuable dispose d'un délai de 30 jours calendrier à compter du troisième jour ouvrable suivant l'envoi de la notification pour faire valoir ses observations par écrit.

Si dans les 30 jours à compter de la date d'envoi de cette notification, le contribuable n'a émis aucune observation, il sera procédé à l'enrôlement d'office de la taxe.

Dans ce cas, la taxe enrôlée d'office est majorée comme suit :

- 1ère infraction : majoration de 25 % de la taxe due ou estimée comme tel ;
- 2ème infraction : majoration de 50 % de la taxe due ou estimée comme tel ;
- 3ème infraction et suivantes : majoration de 100 % de la taxe due ou estimée comme tel.

RECOUVREMENT

Article 12.-

La taxe est payable dans les 2 mois de l'envoi de l'avertissement-extrait de rôle.

À défaut de paiement intégral de la taxe dans le délai imparti, un premier rappel sans frais est envoyé au contribuable qui dispose d'un délai de 15 jours pour effectuer le paiement.

A défaut de paiement intégral de la taxe dans le délai imparti, une sommation de payer la taxe due est envoyée au contribuable par recommandé.

Les frais de l'envoi recommandé sont à charge du contribuable ou du codébiteur.

Article 13.-

Il est fait application des règles relatives aux intérêts de retard en matière d'impôts sur les revenus au profit de l'Etat.

Article 14.-

En cas de non-paiement dans les délais prescrits, des poursuites sont entamées par voie d'huissier de justice à la requête du Receveur communal par la remise d'un extrait du rôle mentionnant la date d'exécutoire de ce rôle et d'une copie de l'avertissement-extrait de rôle.

RECLAMATIONS

Article 15.-

La réclamation doit être introduite par écrit au Collège des Bourgmestre et Echevins et, sous peine de déchéance, être introduite dans un délai de 3 mois à compter du troisième jour ouvrable suivant la date d'envoi de l'avertissement-extrait de rôle.

Elle doit être signée et motivée par le contribuable ou son représentant.

Si le contribuable ou son représentant souhaite être entendu dans le cadre de la réclamation, il doit en faire la demande expresse dans la réclamation.

Article 16.-

Un accusé de réception est adressé au contribuable ou à son représentant dans les 15 jours calendrier de l'introduction de la réclamation.

Article 17.-

Si le contribuable ou son représentant en a fait la demande expresse dans la réclamation, il est invité à être entendu lors d'une audition.

Le Collège des Bourgmestre et Echevins ou toute personne désignée par celui-ci communique au contribuable et à son représentant la date de l'audition ainsi que les jours et heures auxquels le dossier peut être consulté. Cette communication est faite 15 jours calendrier au moins avant le jour de l'audition.

La présence à l'audition doit être confirmée par le contribuable ou son représentant au Collège des Bourgmestre et Echevins ou à la personne désignée par celui-ci, par écrit, au moins 7 jours calendrier avant le jour de l'audition.

Article 18.-

Endéans un délai de 6 mois à compter de la date de réception de la réclamation, le Collège des Bourgmestre et Echevins statue par une décision motivée. Ce délai est prolongé de 3 mois si la taxe contestée a été opérée d'office.

La décision est notifiée, par lettre recommandée, au contribuable et à son représentant.

Cette lettre mentionne l'instance auprès de laquelle un recours peut être introduit ainsi que les délais et formes applicables.

La décision du Collège des Bourgmestre et Echevins est irrévocable si le recours n'a pas été introduit dans les délais auprès de l'instance compétente.

Article 19.-

La décision prise par le Collège des Bourgmestre et Echevins ou l'absence de décision dans les délais visés à l'article 18 ouvre le droit à un recours auprès du Tribunal de Première Instance de Bruxelles.

Le jugement du Tribunal de Première Instance est susceptible d'opposition ou d'appel.

L'arrêt de la Cour d'Appel peut faire l'objet d'un pourvoi en cassation.

Les formes, délais ainsi que la procédure applicable à ces recours sont réglés comme en matière d'impôts d'Etat sur le revenu et sont valables pour toutes les parties en cause.

Article 20.-

Sans préjudice des dispositions de l'ordonnance du 03.04.2014 et pour tout ce qui ne serait pas réglé par le présent règlement, les dispositions du titre VII, chapitres 1er, 3, 4, 6 à 9bis inclus du Code des impôts sur les revenus et les articles 126 à 175 inclus de l'arrêté d'exécution de ce Code, pour autant qu'elles ne concernent pas spécifiquement les impôts sur les revenus, ainsi que les dispositions régionales qui renvoient au Code du recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales ou toutes autres dispositions régionales relatives à la fiscalité locale sont applicables aux taxes communales.

Le Conseil approuve à l'unanimité le projet de délibération.
32 votants : 32 votes positifs.

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN SÉANCE.

La Secrétaire communale,
(s) Florence van Lamsweerde

Le Président,
(s) Christophe De Beukelaer

POUR EXTRAIT CONFORME
Woluwe-Saint-Pierre, le 18 décembre 2025

La Secrétaire communale,



Florence van Lamsweerde

Le Bourgmestre,



Benoît Cerexhe

**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
GEMEENTE SINT-PIETERS-WOLUWE**

Uittreksel uit het register der beraadslagingen van de Gemeenteraad

Aanwezig

Christophe De Beukelaer, *Gemeenteraadslid-Voorzitter* ;
Benoît Cereixhe, *Burgemeester* ;
Tanguy Verheyen, Damien De Keyser, Philippe van Cranem, Françoise de Callatay-Herbiet, Carla Dejonghe, Georges Dallemagne, Dominique Harmel, *Schepenen* ;
Anne-Charlotte d'Ursel, Christine Sallé, Caroline Lhoir, Cécile Vaincel, Etienne Dujardin, Muriel Godhaird-Sterckx, Marie Cruysmans, Antoine Bertrand, Jonathan de Patoul, Christiane Mekongo Ananga, Cathy Vaessen, Hatiana Martine LUWANA, Florentine Röell, Vincent Wauters, François-Julien De Smet, Jean-Nicolas Laurent Josi, Virginie Van Lierde, Fabienne Puel van Raemdonck , Emmanuel Fouarge, Géraldine de Chestret de Haneffe, Clémence Decrop, Sophie Hiernaux, Noureddine Chaghoulani , *Gemeenteraadsliden* ;
Florence van Lamsweerde, *Gemeentesecretaris*.

Verontschuldigd

Alexia Bertrand, Yvan Verougstraete, Laurent de Spirlet, *Gemeenteraadsliden*.

Zitting van 16.12.25

#Onderwerp : GR - Belastingreglement betreffende de gebouwen bestemd voor kantoren - Wijziging - Verlenging #

Openbare zitting

Belastingen

DE RAAD,

Gelet op het belastingreglement betreffende de gebouwen bestemd voor kantoren, gestemd door de Gemeenteraad in zitting van 20.12.2022, verbindend geworden op datum van 26.12.2022, toepasselijk voor de periode van 01.01.2023 tot 31.12.2025 ;

Gelet op de nieuwe gemeentewet, zoals gewijzigd door federale en gewestelijke bepalingen, met name artikel 117 ;

Gelet op het ordonnantie van 03.04.2014 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillen inzake gemeentebelastingen, gewijzigd op 12.02.2015 en op 17.12.2019 ;

Gelet op de financiële toestand van de gemeente ;

Overwegende dat de Gemeente zich moet uitrusten met de nodige middelen om haar opdrachten van openbare dienst zo goed mogelijk uit te voeren ;

Overwegende dat het verslag waarnaar wordt verwezen in artikel 96 van de Nieuwe Gemeentewet de financiële behoeften benadrukt die essentieel zijn om de werking van gemeentelijke diensten te garanderen en een evenwichtige begroting te handhaven ;

Overwegende dat het advies van de Adviescommissie, zoals bepaald in artikel 12 van het algemeen reglement op de gemeentelijke comptabiliteit, de noodzaak bevestigt om voldoende inkomsten te garanderen en het gemeentelijk belastingstelsel aan te passen om de door de gemeente gemaakte kosten te dekken ;

Overwegende dat de gemeentelijke overheid haar bevoegdheid tot het heffen van belastingen ontleent aan artikel 170 § 4 van de Grondwet : dat het haar toekomt in het kader van haar fiscale autonomie om de basissen en de grondslag te bepalen van de belastingen, waarvan zij de noodzakelijkheid bepaalt in functie van de behoeften waarin zij meent te moeten voorzien, onder de enige beperking opgelegd door de Grondwet, te weten de bevoegdheid van de wetgever om de gemeenten te verbieden bepaalde belastingen te heffen ; dat onder voorbehoud van de uitzonderingen bepaald door de wet, de gemeentelijke overheid onder het toezicht van de toezichthoudende overheid de basis kiest van de belastingen die ze heft ;

Overwegende dat zowel de bepaling van de belastbare materie alsook deze van de belastingplichtigen behoort tot de fiscale autonomie toegekend aan de gemeentelijke overheid ; dat zij in deze materie over een discretionaire bevoegdheid beschikt, die zij uitoefent, rekening houdend met haar specifieke financiële

behoeften ;

Overwegende dat de Gemeenteraad het noodzakelijk heeft geacht een belasting te heffen op kantooroppervlakten in de zin van dit belastingreglement om aanvullende inkomsten te verkrijgen voor de financiering van de algemene uitgaven van openbaar nut waarmee de gemeente wordt geconfronteerd ; dat deze belasting tot doel heeft de gemeente de financiële middelen te verschaffen die zij nodig heeft voor haar taken en het beleid dat zij wil voeren, en om haar financieel evenwicht te waarborgen ;

Overwegende dat de eigenaars en gebruikers van kantooroppervlakten in de gemeente mogen genieten van alle gemeentelijke infrastructuren die ter beschikking worden gesteld, zoals wegen, parken, enz. waarvan het onderhoud een zekere en niet te verwaarlozen kost vertegenwoordigt, of het nu gaat om netheid, veiligheid, openbare verlichting, enz. ;

Overwegende dat al deze voordelen een duidelijke meerwaarde vormen voor de eigenaars van kantoren, die dus moeten bijdragen aan de financiering van de gemeentelijke infrastructuur en diensten die hen ter beschikking worden gesteld ;

Overwegende dat de aanwezigheid van kantooroppervlakten in de gemeente leidt tot een toename van de mobiliteit (werknemers, leveranciers en bezoekers zullen waarschijnlijk talrijk zijn), overlast op het gebied van lawaai, parkeren, dichtheid van de bezetting, enz. ;

Overwegende dat het bestaan zelf van kantooroppervlakten voor de gemeente bijkomende uitgaven inzake veiligheid, het behoud van netheid, het wegnen en de infrastructuur met zich brengt, zonder dat zij een bijdrage leveren voor de financiering van deze bijkomende uitgaven ;

Overwegende dat het daarom gerechtvaardigd is een gedeelte van deze uitgaven te financieren door middel van een belastingreglement ;

Overwegende voorts dat deze gemeentelijke infrastructuur ook moeten worden gefinancierd als de kantooroppervlakten leegstaan, om deze oppervlakten een positief imago te geven en de komst van toekomstige gebruikers aan te moedigen ; dat het derhalve gerechtvaardigd is te bepalen dat het kantoorgebruik kan voortvloeien uit het feitelijke gebruik van de gebouwen voor kantoordoeleinden in de zin van onderhavig reglement (feitelijke situatie) of, bij gebreke van een dergelijk gebruik, uit een stedenbouwkundige vergunning (kantoren of activiteiten die immateriële goederen voortbrengen) ;

Overwegende dat de aanslagvoet van de belasting voor kantooroppervlakten gebaseerd is op een objectief criterium, namelijk het aantal vierkante meter kantoorruimte ; hoe groter de oppervlakte, hoe groter de uitgaven voor de Gemeente (meer afval, meer personeel, dus meer verbeteringen aan wegen/mobiliteit, enz.)

;

Overwegende dat het ook gerechtvaardigd is om de lokalen die effectief voor kantoordoeleinden worden gebruikt en waarvoor een stedenbouwkundige vergunning is afgegeven (kantoren of activiteiten waarbij immateriële goederen worden geproduceerd), minder zwaar te belasten, enerzijds rekening houdend met het feit dat de vestiging van bedrijven in deze ruimten de economische en commerciële activiteit op het grondgebied van de gemeente stimuleert, wat de lokale gemeenschap ten goede komt, en anderzijds rekening houdend met het feit dat deze gebouwen, door het respecteren van hun wettelijk gebruik, vanuit stedenbouwkundig oogpunt bijdragen tot de samenhang van het gebied, tot de beheersing van de stedelijke ontwikkeling en een eerlijke concurrentie garanderen ;

Overwegende dat enerzijds oppervlakten die toebehoren aan publiekrechtelijke personen of publiekrechtelijke instellingen moeten worden vrijgesteld onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat zij de kantooroppervlakten zelf gebruiken of ter beschikking stellen van een V.Z.W., en anderzijds oppervlakten die worden gebruikt door religieuze instellingen, onderwijsinstellingen en instellingen voor gezondheidszorg (ziekenhuizen, klinieken, poliklinieken, dispensaria, enz.) of privaatrechtelijke instellingen zonder winstoogmerk ;

Overwegende dat een dergelijke vrijstelling wordt gerechtvaardigd door het feit dat deze instellingen taken van algemeen belang of openbaar nut vervullen ; dat de uitoefening van deze activiteiten op het gemeentelijke grondgebied het leven van de inwoners rechtstreeks en gunstig beïnvloedt ; dat het derhalve gerechtvaardigd is dat de gemeentelijke autoriteiten, door middel van deze vrijstelling, deze activiteiten willen ondersteunen ;

Overwegende dat, om de vestiging van kleine kantoren op het grondgebied van de gemeente te bevorderen, oppervlakten van minder dan 75 m² moeten worden vrijgesteld ; dat deze vrijstelling voldoet aan de gewestelijke doelstellingen op het vlak van economisch beleid ; dat deze vrijstelling ook tot doel heeft te voorkomen dat zeer kleine ondernemingen, kleine zelfstandigen of vrije beroepen die over beperkte

kantooroppervlakten beschikken, met name in hun woning, belast worden ; dat kantoren met een beperkte oppervlakte gemakkelijker kunnen worden ondergebracht in de bestaande gebouwen waardoor een mix van functies kan worden behouden zonder dat de woonfunctie zwaarder wordt aangetast ; dat deze mix van functies bijdraagt aan het leven in de wijken overdag op de tijdstippen wanneer de bewoners minder aanwezig zijn, wat gunstig is voor het behoud van buurtwinkels en voor een sociale controle die de veiligheid ten goede komt ;

Overwegende, ten slotte, dat eigenaars moeten worden aangemoedigd om hun leegstaande kantoren om te zetten in woningen ; dat het daarom gerechtvaardigd is om een vrijstelling te verlenen voor gebouwen die als kantoren worden gebruikt gedurende de 12 maanden die volgen op de maand van afgifte van de ontvangstbevestiging van de aanvraag voor een volledig verklaarde bestemmingswijzigingsvergunning ;

Overwegende de noodzaak om de negatieve gevolgen van de inflatie voor de Gemeente met behulp van een jaarlijkse indexering van de aanslagvoeten op basis van het indexcijfer van de consumptieprijzen van het Koninkrijk zo goed mogelijk te absorberen ;

Overwegende dat, volgens recent rechtspraak, een zekere progressiviteit in het verhogingspercentage voor ambtshalve geheven belastingen moet worden gewaarborgd, rekening houdend met het feit dat de belastingplichtige de aangifteplicht herhaaldelijk niet nakomt ;

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen ;

BESLUIT het belastingreglement betreffende de gebouwen bestemd voor kantoren als volgt te wijzigen en te verlengen :

GRONDSLAG VAN DE HEFFING

Artikel 1.-

Er wordt, voor de periode van 01.01.2026 tot 31.12.2031, een jaarlijkse gemeentebelasting geheven op de gebouwen of gedeelte van gebouwen bestemd voor kantoren.

De bestemming kan voortvloeien uit een effectief gebruik van de gebouwen of gedeelte van gebouwen als kantoren, of, bij gebrek aan dit gebruik, van een stedenbouwkundige vergunning waarbij de bestemming van kantoren of activiteiten voor de productie van immateriële goederen toegestaan is.

Wordt beschouwd als effectief gebruik als “kantoren”, het lokaal bestemd :

- hetzij voor beheers- of administratiewerkzaamheden van een onderneming, een openbare dienst, een zelfstandige of een handelaar ;
- hetzij voor de uitoefening van een vrij beroep, met uitsluiting van de medische en paramedische beroepen ;
- hetzij voor de activiteiten van ondernemingen voor intellectuele dienstverlening, met inbegrip van activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen, d.w.z. activiteiten voor het ontwerp en/of de productie van immateriële goederen, gebaseerd op een intellectueel of communicatieproces of verband houdend met de kennismaatschappij (productie van audiovisuele goederen, software, opnamestudio's, gespecialiseerde beroepsopleiding, pré-persdiensten, callcenters, ...) of nog ressorterend onder de milieutechnologieën.

Artikel 2.-

De belasting heeft als basis de som van de overdekte vloeren, met inbegrip van de onrechtstreeks gebruikte oppervlakten (ontvangst- en doorgangslokalen, vergaderzalen, opbergruimten en archieflokalen, eetzaal, sanitaire lokalen, enz.), het aandeel in de gemeenschappelijke ruimten en de oppervlakten toegankelijk voor het publiek, met uitsluiting van de lokalen gelegen onder het terreinniveau die voor parkeerplaatsen, kelders en technische voorzieningen bestemd zijn.

Om deze oppervlakte te meten, worden de vloerafmetingen gemeten tussen de onbeklede buitenwanden van de gevelmuren, en de vloeren worden geacht door te lopen, zonder rekening te houden met de onderbreking ervan door scheidingswanden en binnenmuren, of door kokers, trappenhuisen en liftschachten of door andere doorlopen.

Artikel 3.-

De belasting betreffende de gebouwen bestemd voor kantoren wordt ingevorderd door middel van een kohier.

AANSLAGVOET

Artikel 4.-

De jaarlijkse aanslagvoet van de belasting wordt vastgesteld op 21,60 EUR per vierkante meter belastbare

oppervlakte. Deze aanslagvoet wordt gevestigd op basis van de effectieve trimesters van bestemming voor kantoren, waarbij iedere begonnen trimester als volledig wordt aangerekend.

Wanneer de belastbare oppervlakte effectief is gebruikt voor kantoren in de zin van dit belastingreglement en deze gedekt is door een stedenbouwkundige vergunning waarbij de bestemming van kantoren of activiteiten voor de productie van immateriële goederen toegestaan is, wordt de jaarlijkse aanslagvoet van de belasting evenwel verminderd tot 10,80 EUR per vierkante meter belastbare oppervlakte.

Deze verminderde aanslagvoet wordt gevestigd op basis van de effectieve trimesters van ingebruikname voor kantoren, waarbij iedere begonnen trimester als volledig wordt aangerekend.

Artikel 5.-

De aanslagvoeten van de belasting worden jaarlijks aangepast aan het indexcijfer van de consumptieprijzen van het Koninkrijk.

Deze voor het lopende aanslagjaar worden berekend volgens de volgende formule :

basisaanslagvoet x nieuw indexcijfer

basisindexcijfer

De basisaanslagvoet is het initiële bedrag dat in onderhavig belastingreglement wordt vastgesteld.

De basisindex is de index voor oktober 2025.

De nieuwe index is de index voor oktober van het jaar voorafgaand aan het aanslagjaar.

Na toepassing van die coëfficiënt, wordt het bedrag afgerond naar het hogere veelvoud van 10 cent.

BELASTINGPLICHTIGE

Artikel 6.-

De belasting is verschuldigd door de eigenaar (natuurlijke of rechtspersoon) van het gebouw of gedeelte van gebouw bestemd voor kantoren, in de zin van onderhavig belastingreglement.

Artikel 7.-

In geval van erfpacht of van opstal, mag de belasting ingevorderd worden op de bezittingen van de erfpachter en de opstalhouder. In geval van vruchtgebruik, mag de belasting ingevorderd worden op de bezittingen van de blote eigenaar en de vruchtgebruiker. In geval van mede-eigendom, mag de belasting ingevorderd worden op de bezittingen van alle mede-eigenaars tot het bedrag van hun aandeel in het mede-eigendom.

VRIJSTELLINGEN

Artikel 8.-

Worden vrijgesteld van de belasting :

- de kantooroppervlakten kleiner dan 75 m², tenzij zij niet onder een stedenbouwkundige vergunning vallen waarbij de bestemming van kantoren of activiteiten voor de productie van immateriële goederen toegestaan is ;
- de oppervlakten die tot publiekrechtelijke personen of publiekrechtelijke organismen behoren op uitdrukkelijke voorwaarde dat ze zelf de kantooroppervlakten bezetten of ze ter beschikking stellen van een V.Z.W. Die oppervlakten mogen niet gebruikt worden in het kader van winstgevendende of handelspraktijken ;
- de oppervlakten bezet voor de uitoefening van een openbare eredienst, de oppervlakten gebruikt door onderwijsinstellingen, hospitalen, klinieken, poliklinieken, dispensaria of door andere gelijksoortige weldadigheidswerken of door privaatrechtelijke instellingen zonder winstoogmerk ;
- gedurende de eerste 12 maanden volgend op de maand van afgifte van het ontvangstbewijs, het gebouw (of deel van een gebouw) dat wordt gebruikt als kantoor en waarvoor een vergunningsaanvraag voor een bestemmingswijziging naar woning is ingediend en volledig is verklaard.

AANGIFTE

Artikel 9.-

Het Gemeentebestuur zendt de belastingplichtige een aangifteformulier dat binnen een termijn van 30 kalenderdagen vanaf de datum van de verzending van dit aangifteformulier, behoorlijk ingevuld, gedateerd en ondertekend, dient teruggezonden te worden.

De belastingplichtige die geen aangifteformulier ontvangen heeft, moet ten laatste op 31 december van het aanslagjaar, alle voor de belasting nodige elementen kenbaar maken aan het Gemeentebestuur.

Artikel 10.-

De aangifte blijft geldig voor de volgende aanslagjaren tot herroeping. De aangifte gedaan in het kader van de vorige belastingreglementen terzake blijft eveneens geldig.

Elke wijziging van de belastbare basis moet worden meegedeeld aan het gemeentebestuur binnen een termijn van 15 dagen.

Artikel 11.-

Bij gebrek aan aangifte binnen de gestelde termijn of in geval van onjuiste, onvolledige of onnauwkeurige aangifte vanwege de belastingplichtige, wordt de belasting ambtshalve gevestigd. Vooraleer wordt overgegaan tot vestiging van de ambtshalve belasting, brengt het college van burgemeester en schepenen of een door het college aangestelde persoon de belastingplichtige met een aangetekende brief op de hoogte van de redenen waarom gebruik gemaakt wordt van deze procedure, de elementen waarop de belasting is gebaseerd evenals de wijze van bepaling van deze elementen en het bedrag van de belasting. De belastingplichtige beschikt over een termijn van 30 kalenderdagen te rekenen vanaf de derde werkdag die volgt op de verzending van de kennisgeving om zijn opmerkingen schriftelijk mee te delen. Als binnen de 30 dagen te rekenen vanaf de verzendingsdatum van deze kennisgeving, de belastingplichtige geen enkele opmerking heeft geuit, zal worden overgegaan tot de dwingende inkohiering van de belasting.

In dit geval, zal de ambtshalve ingekohierde belasting als volgt worden verhoogd :

- 1ste inbreuk : verhoging van de verschuldigde of geraamde verschuldigde belasting met 25 % ;
- 2de inbreuk : verhoging van de verschuldigde of geraamde verschuldigde belasting met 50 % ;
- 3de inbreuk en de daaropvolgende : verhoging van de verschuldigde of geraamde verschuldigde belasting met 100 %.

INVORDERING

Artikel 12.-

De belasting moet worden betaald binnen 2 maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Bij gebrek aan de volledige betaling van de belasting binnen de toegekende termijn, wordt een eerste kosteloze herinnering gestuurd naar de belastingplichtige die beschikt over een termijn van 15 dagen om de betaling uit te voeren. Bij gebrek aan de volledige betaling van de belasting binnen de toegekende termijn, wordt de belastingplichtige per aangetekende brief gedagvaard om de verschuldigde belasting te betalen. De kosten van de aangetekende zending zijn ten laste van de belastingplichtige of medeschuldenaar.

Artikel 13.-

De bepalingen betreffende de verwijlrenten inzake de Rijksbelastingen op de inkomsten zijn van toepassing.

Artikel 14.-

In geval van niet-betaling binnen de voorgeschreven termijnen wordt een vervolging ingesteld via een gerechtsdeurwaarder op verzoek van de Gemeenteontvanger door de overhandiging van een uittreksel uit het kohier met vermelding van de datum van uitvoerbaarverklaring van dit kohier en een kopie van het aanslagbiljet.

BEZWAREN

Artikel 15.-

Het bezwaar moet schriftelijk ingediend worden aan het College van Burgemeester en Schepenen en, op straffe van verval, moet worden ingediend binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet.

Het moet ondertekend en gemotiveerd worden door de belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger.

Indien de belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger wenst gehoord te worden in het kader van het bezwaar, moet hij dit uitdrukkelijk vermelden in het bezwaar.

Artikel 16.-

Een ontvangstmelding wordt gestuurd aan de belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger binnen 15 kalenderdagen na de indiening van het bezwaarschrift.

Artikel 17.-

Als de belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger dat in het bezwaarschrift heeft gevraagd, zal hij worden uitgenodigd op een hoorzitting. Het College van Burgemeester en Schepenen of elke persoon die het heeft aangesteld, deelt aan de belastingplichtige en aan zijn vertegenwoordiger de datum van de hoorzitting mee, evenals de dagen en uren waarop het dossier geraadpleegd kan worden. Deze mededeling geschiedt ten minste 15 kalenderdagen vóór de dag van de hoorzitting. De aanwezigheid op de hoorzitting moet door de

belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger aan het College van Burgemeester en Schepenen of de persoon die het heeft aangesteld, schriftelijk en ten minste 7 kalenderdagen vóór de dag van de hoorzitting bevestigd worden.

Artikel 18.-

Binnen een termijn van 6 maanden te rekenen vanaf de datum van ontvangst van het bezwaarschrift, doet het College van Burgemeester en Schepenen uitspraak op basis van een met redenen omklede beslissing. Deze termijn wordt met 3 maanden verlengd als de betwiste aanslag ambtshalve werd gevestigd. De beslissing wordt per aangetekende brief meegedeeld aan de belastingplichtige en aan zijn vertegenwoordiger. Deze brief vermeldt de instantie waarbij beroep kan worden ingesteld, evenals de ter zake geldende termijn en vormen. De beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen is onherroepelijk wanneer het beroep niet tijdig bij de bevoegde instantie is ingesteld.

Artikel 19.-

Tegen de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen of bij gebrek aan beslissing binnen de in artikel 18 bedoelde termijnen, kan beroep worden ingesteld bij de Rechtbank van Eerste Aanleg. Het vonnis van de Rechtbank van Eerste Aanleg is vatbaar voor verzet of beroep. Tegen het arrest van het Hof van Beroep kan cassatieberoep worden ingesteld. De vormen, de termijnen en de procedure voor deze beroepen worden geregeld zoals inzake rijksinkomstenbelastingen en gelden voor alle betrokken partijen.

Artikel 20.-

Onverminderd de bepalingen van de ordonnantie van 03.04.2014 en voor alle aangelegenheden die niet door deze verordening worden geregeld, zijn de bepalingen van titel VII, hoofdstukken 1, 3, 4, 6 tot en met 9bis van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en de artikels 126 tot en met 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek, voor zover zij niet specifiek betrekking hebben op de inkomstenbelastingen, alsook de gewestelijke bepalingen die verwijzen naar het Wetboek van de minnelijke en gedwongen invordering van fiscale en niet-fiscale schuldvorderingen of naar alle andere gewestelijke bepalingen met betrekking tot de lokale belastingen, van toepassing op de gemeentelijke belastingen.

De Raad keurt eenparig het voorstel van beraadslaging goed.

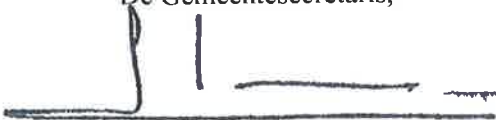
32 stemmers : 32 positieve stemmen.

ALDUS GEDAAN EN BERAADSLAAGD IN ZITTING.

De Gemeentesecretaris,
(g) Florence van Lamsweerde

De Voorzitter,
(g) Christophe De Beukelaer

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT
Sint-Pieters-Woluwe, 18 december 2025

De Gemeentesecretaris,

Florence van Lamsweerde

De Burgemeester,

Benoît Cerexhe