

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 Cerexhe, *Bourgmestre* ;
Tanguy Verheyen, Damien De Keyser, Philippe van Cranem, Françoise de Callatay-Herbiet, Carla Dejonghe, Georges Dallemagne, Dominique Harmel, *Échevins* ;
Anne-Charlotte d'Ursel, Christine Sallé, Caroline Lhoir, Cécile Vainsel, 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 Chaghouni , *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 inachevés ou inoccupés - Modification - Prorogation #

Séance publique

Taxes

LE CONSEIL,

Vu le règlement-taxe relatif aux immeubles inachevés ou inoccupés, voté par le Conseil communal en séance du 23.04.2024, devenu obligatoire en date du 29.04.2024, applicable pour la période du 01.05.2024 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 contribuables 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 immeubles inachevés ou inoccupés

visés par le 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 immeubles pour lesquels sont entrepris des démarches et des actes qui visent à mettre fin à l'inoccupation ou l'inachèvement, tels que l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme ou l'exécution de travaux, doivent être encouragés ; que ces immeubles doivent dès lors être exonérés ;

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-taxe relatif aux immeubles inachevés ou inoccupés :

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 inachevés ou inoccupés.

Est considéré comme immeuble inachevé, tout immeuble dont la construction ou la transformation est interrompue pendant plus d'un an au sens de l'article 101 § 1^{er} du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire.

Est considéré comme immeuble partiellement ou totalement inoccupé, tout immeuble ou partie d'immeuble bâti qui n'est pas effectivement occupé ou exploité de manière conforme à sa destination depuis plus de 6 mois.

Par "destination", il faut entendre la destination de l'immeuble ou de la partie d'immeuble indiquée dans le permis d'urbanisme ou, à défaut d'un tel permis ou de précision dans le permis, l'affectation qui se détermine au moyen de toute preuve ou de toute présomption.

Article 2.-

La taxe relative aux immeubles inachevés ou inoccupés est perçue par voie de rôle.

TAUX

Article 3.-

Le taux annuel de la taxe est fixé à :

- pour le premier exercice au cours duquel l'immeuble est soumis à la taxe :
318,00 EUR par mètre courant ou fraction de mètre courant de façade à rue, pour chaque niveau, à l'exception des caves, des sous-sols et des greniers non aménagés ;
- pour le deuxième exercice au cours duquel l'immeuble est soumis à la taxe :
530,00 EUR par mètre courant ou fraction de mètre courant de façade à rue, pour chaque niveau, à l'exception des caves, des sous-sols et des greniers non aménagés ;
- pour le troisième exercice ou les exercices ultérieurs au cours duquel l'immeuble est soumis à la taxe :
795,00 EUR par mètre courant ou fraction de mètre courant de façade à rue, pour chaque niveau, à l'exception des caves, des sous-sols et des greniers non aménagés.

Les constructions inachevées, limitées aux fondations, seront considérées comme constituant un niveau à part entière.

Article 4.-

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 d'un euro.

Article 5.-

Le montant de la taxe est doublé lorsqu'une ou plusieurs enseignes et/ou un ou plusieurs dispositifs publicitaires sont apposés sur le bien immeuble visé par la taxe.

Article 6.-

Lorsque l'immeuble touche à deux ou plusieurs rues, la base de calcul de la taxe est le nombre de mètre courant de la façade à front de rue la plus longue.

Lorsque l'immeuble ne touche à aucune rue, la base de calcul de la taxe est le nombre de mètre courant de la façade la plus longue.

Les immeubles situés partiellement sur le territoire de la commune ne sont taxés que pour la partie située sur ce territoire.

Article 7.-

Lorsque la taxe porte sur un immeuble partiellement inoccupé, la base de calcul de la taxe est le nombre de mètre courant de la partie de façade à rue qui est inoccupée, multiplié par le nombre de niveaux présentant un état d'inoccupation.

Lorsque la partie d'immeuble inoccupé touche à deux ou plusieurs rues, la base de calcul de la taxe est le nombre de mètre courant de la partie de façade à front de rue la plus longue.

Lorsque la partie d'immeuble inoccupé ne touche à aucune rue, la base de calcul de la taxe est le nombre de mètre courant de la partie de façade la plus longue.

Article 8.-

La date de la notification du constat prévu à l'article 11 détermine l'exercice d'imposition pour lequel la taxe est due.

La taxe est due en entier pour toute l'année. Elle ne peut être fractionnée, proportionnellement ou non, à des parties d'années. Il n'est accordé aucune remise ou restitution, pour quelque cause que ce soit.

Toutefois, en cas d'aliénation ou de transfert de la propriété d'un immeuble dont la taxe a été payée, il ne sera pas perçu de nouvelle taxe pour l'année en cours.

CONTRIBUABLE**Article 9.-**

La taxe est due par le propriétaire (personne physique ou morale) de l'immeuble ou partie de l'immeuble répondant aux définitions de l'article 1.

Article 10.-

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

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.

CONSTAT**Article 11.-**

L'état d'inachèvement ou d'inoccupation de tout ou partie d'un immeuble fait l'objet d'un constat dressé par un agent communal habilité à cette fin.

Sans préjudice de tout autre signe démontrant son état d'inachèvement ou d'inoccupation sera présumé inachevé ou inoccupé l'immeuble ou la partie d'immeuble bâti pour lequel :

- le parachèvement n'est pas terminé dans un délai de 1 an à dater de la péremption du permis d'urbanisme selon les dispositions de l'article 101 § 1er du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;
- aucune personne physique n'est inscrite dans les registres de la population pendant une période d'au moins 6 mois consécutifs ;
- aucune personne physique n'est recensée en qualité d'occupant d'une seconde résidence pendant une période d'au moins 6 mois consécutifs ;
- aucune personne physique ou morale n'est inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises pendant une période d'au moins 6 mois consécutifs ;
- l'accès à l'immeuble est bloqué ou impossible ;
- un manque de raccordements aux équipements utilitaires est manifeste ;
- la consommation des équipements utilitaires est tellement basse que l'utilisation de l'immeuble conformément à sa fonction initiale peut être exclue ;
- l'affichage "à louer" ou "à vendre" est présent depuis plus de 6 mois.

Article 12.-

Article 18.-

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 19.-

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

Article 20.-

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 21.-

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 22.-

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

Article 23.-

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 24.-

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 25.-

La décision prise par le Collège des Bourgmestre et Echevins ou l'absence de décision dans les délais visés à l'article 24 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 26.-

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 Cereux, *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 Chaghrouani , *Gemeenteraadsliden* ;
Florence van Lamsweerde, *Gemeentesecretaris*.

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

Zitting van 16.12.25

**#Onderwerp : GR - Belastingreglement betreffende de onvoltooide of leegstaande gebouwen -
Wijziging - Verlenging #**

Openbare zitting

Belastingen

DE RAAD,

Gelet op het belastingreglement betreffende de onvoltooide, leegstaande of duidelijk verwaarloosde gebouwen, gestemd door de Gemeenteraad in zitting van 23.04.2024, verbindend geworden op datum van 29.04.2024, toepasselijk voor de periode van 01.05.2024 tot 31.12.2025 ;

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

Gelet op de 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 beschikt over een discretionaire bevoegdheid, die zij uitoefent, rekening houdend met haar specifieke financiële

behoeften ;

Overwegende dat de Gemeenteraad het nuttig heeft geoordeeld de door dit belastingreglement beoogde onvoltooide of leegstaande gebouwen te belasten teneinde zich aanvullende inkomsten te verschaffen ter financiering van de uitgaven van algemeen nut waaraan de gemeente het hoofd dient te bieden ; 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 gebouwen voor dewelke stappen en handelingen met als oogmerk het beëindigen van de staat van onvoltooiing of leegstand werden ondernomen zoals het aanvragen van een stedenbouwkundige vergunning, het uitvoeren van werken, aangemoedigd dienen te worden en dan ook van een vrijstelling dienen te genieten ;

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 de belastingreglement betreffende de onvoltooide of leegstaande gebouwen 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 onvoltooide of leegstaande gebouwen.

Wordt beschouwd als onvoltooid gebouw, elk gebouw waarvan de bouw of de verbouwing onderbroken wordt tijdens meer dan een jaar in de zin van artikel 101 § 1 van het Brussels Wetboek van de Ruimtelijke Ordening.

Wordt beschouwd als gedeeltelijk of volledig leegstaand gebouw, elk gebouw of gedeelte van een gebouw dat niet effectief bewoond of uitgebaat wordt conform de bestemming ervan sinds meer dan 6 maanden.

Met "bestemming", bedoelt men de bestemming van een gebouw of gedeelte ervan, vermeld in de stedenbouwkundige vergunning of, bij gebrek aan een dergelijke vergunning of precisering in de vergunning, de bestemming die vastgesteld wordt door middel van elk bewijs of elk vermoeden.

Artikel 2.-

De belasting betreffende de onvoltooide of leegstaande gebouwen wordt ingevorderd door middel van een kohier.

BEDRAG

Artikel 3.-

De jaarlijkse aanslagvoet van de belasting wordt vastgesteld op :

- voor het eerste dienstjaar voor hetwelk het gebouw aan de belasting onderworpen is :
318,00 EUR per lopende meter of gedeelte van lopende meter gevellengte langs de straat, voor ieder niveau, met uitzondering van de kelders, de ondergrondse verdiepingen en de niet ingerichte zolders ;
- voor het tweede dienstjaar voor hetwelk het gebouw aan de belasting onderworpen is :
530,00 EUR per lopende meter of gedeelte van lopende meter gevellengte langs de straat, voor ieder niveau, met uitzondering van de kelders, de ondergrondse verdiepingen en de niet ingerichte zolders ;
- voor het derde dienstjaar en volgende dienstjaren voor hetwelk het gebouw aan de belasting onderworpen is :
795,00 EUR per lopende meter of gedeelte van lopende meter gevellengte langs de straat, voor ieder niveau, met uitzondering van de kelders, de ondergrondse verdiepingen en de niet ingerichte zolders.

De onvoltooide bouwwerken, beperkt tot de funderingen, zullen als een volledig niveau beschouwd worden.

Artikel 4.-

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 één euro.

Artikel 5.-

Het bedrag van de belasting wordt verdubbeld wanneer één of meerdere uithangborden en/of één of meerdere reclamevoorzieningen aangebracht zijn op het onroerend goed waarop de belasting betrekking heeft.

Artikel 6.-

Wanneer het gebouw aan twee of meerdere straten paalt, is de basis van de berekening van de belasting het aantal lopende meter van de langste gevel aan de straat.

Wanneer het gebouw niet aan een straat paalt, is de basis van de berekening van de belasting het aantal lopende meter van de grootste gevel.

De bouwwerken die gedeeltelijk op het grondgebied van de gemeente gelegen zijn worden enkel belast voor de gedeelten die op dit grondgebied gelegen zijn.

Artikel 7.-

Wanneer de belasting een gedeeltelijk leegstaand gebouw betreft, is de basis van de rekening van de belasting het aantal lopende meter van de gedeeltelijke gevel langs de straat die leegstaande is, vermenigvuldigd met het aantal niveaus in leegstaande staat.

Wanneer het gebouw aan twee of meerdere straten paalt, is de basis van de berekening van de belasting het aantal lopende meter van de langste gevel aan de straat.

Wanneer het gebouw niet aan een straat paalt, is de basis van de berekening van de belasting het aantal lopende meter van de grootste gevel.

Artikel 8.-

De datum van de betekening van de vaststelling voorzien in artikel 11 bepaalt het aanslagjaar voor hetwelk de belasting verschuldigd is.

De belasting is verschuldigd in haar geheel voor heel het jaar. Ze mag niet gedeeld worden, in evenredigheid of niet, met fracties van het jaar. Er wordt in geen geval vermindering of terugbetaling toegestaan.

Nochtans zal er in geval van vervreemding of van overdracht van eigendom van het goed waarvoor de belasting werd betaald, geen nieuwe belasting geïnd worden voor het lopende dienstjaar.

BELASTINGPLICHTIGE

Artikel 9.-

De belasting is verschuldigd door de eigenaar (natuurlijke of rechtspersoon) van het gebouw of gedeelte van gebouw overeenkomend met de beschrijvingen van artikel 1.

Artikel 10.-

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.

VASTSTELLING

Artikel 11.-

De staat van onvoltooiing of van leegstand van het geheel of van het gedeelte van een gebouw, maakt het onderwerp uit van een vaststelling opgemaakt door een hiervoor bevoegde gemeentebeambte.

Ongeacht elk ander teken van staat van onvoltooiing of leegstand, zal beschouwd worden als onvoltooid of leegstaand, het gebouwde goed of gedeelte hiervan voor hetwelk :

- de voltooiing niet teneinde is binnen een termijn van 1 jaar vanaf de verjaring van de stedenbouwkundige vergunning volgens de bepalingen van artikel 101 § 1 van het Brussels Wetboek van de Ruimtelijke Ordening ;
- geen enkele fysieke persoon ingeschreven is in de bevolkingsregisters gedurende een periode van ten minste 6 opeenvolgende maanden ;

- geen enkele fysieke persoon als bewoner van een tweede verblijf geïnventariseerd is gedurende een periode van ten minste 6 opeenvolgende maanden ;
- geen enkele fysieke of rechtspersoon ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen voor een periode van ten minste 6 opeenvolgende maanden ;
- de toegang tot het gebouw geblokkeerd of onmogelijk is ;
- het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen duidelijk is ;
- een verbruik van de nutsvoorzieningen dermate laag is dat het gebruik van het gebouw overeenkomstig de oorspronkelijke functie ervan kan worden uitgesloten ;
- het aanplakken "te huur" of "te koop" sinds meer dan 6 maanden aanwezig is.

Artikel 12.-

Het Gemeentebestuur betekent, per aangetekende brief per post, een kopie van deze vaststelling naar het adres of de maatschappelijke zetel van de belastingplichtige, evenals een kopie van het huidige belastingreglement en een aangifte die behoorlijk ingevuld, ondertekend en teruggestuurd dient te worden overeenkomstig artikel 15 van het huidige belastingreglement.

Indien de belastingplichtige aanmerkingen heeft op deze vaststelling moet hij deze kenbaar maken per brief, die de aangifte moet vergezellen.

Artikel 13.-

Wanneer het adres of de maatschappelijke zetel van de belastingplichtige niet gekend is door het Gemeentebestuur, zal de in het artikel 12 voorziene betekening op rechtsgeldige wijze geschieden door het aanplakken van een bericht op de hoofdingang van het betrokken goed.

Op dit bericht zullen vermeld worden :

- de datum van het verlijden en van het aanplakken ;
- de juiste identificatie van de gemeentelijke dienst waarbij het mogelijk is de in vorige alinea vermelde documenten te verkrijgen ;
- de uittreksels van het belastingreglement (aanslagvoet en belastingplichtige).

VRIJSTELLINGEN

Artikel 14.-

Zijn van de belasting vrijgesteld :

- de gebouwen waarvan de staat van onvoltooing of leegstand te wijten is aan een geval van overmacht ;
- de gebouwen gelegen binnen de omtrek van een onteigeningsplan goedgekeurd door een koninklijk besluit ;
- de gebouwen die het onderwerp uitmaken van een aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning mits het voorleggen van het bericht van ontvangst van het volledige dossier van voornoemde aanvraag.

AANGIFTE

Artikel 15.-

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 16.-

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 17.-

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.

Vóór de belasting ambtshalve wordt gevestigd, brengt het College van Burgemeester en Schepenen of een persoon die het heeft aangesteld de belastingplichtige, per aangetekende brief, op de hoogte van de redenen waarom gebruik wordt gemaakt van deze procedure, de elementen waarop de belasting is gebaseerd evenals de wijze van bepaling van die elementen en het bedrag van de belasting.

De belastingplichtige beschikt over een termijn van 30 kalenderdagen te rekenen vanaf de derde werkdagen 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 18.-

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 de medeschuldenaar.

Artikel 19.-

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

Artikel 20.-

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 21.-

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 22.-

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

Artikel 23.-

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 24.-

Binnen een termijn van 6 maanden te rekenen vanaf de datum van ontvangst van het bezwaarschrift, het

College van Burgemeester en Schepenen doet 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 25.-

Tegen de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen of bij gebrek aan beslissing binnen de in artikel 24 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 26.-

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