



**RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT**

Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal

Présents

Joëlle Van den Berg, *Président* ;
David Leisterh, *Bourgmestre* ;
Hang Nguyen, Victor Wiard, Jean-François de Le Hoye, Samantha Crunelle, Charlotte Collet,
Échevin(e)s ;
Cécile Van Hecke, Martin Casier, Gabriel Persoons, Alexandre Dermine, Laurent Van Steensel,
Tristan Roberti, Chloé Gillain, Denis Philippe, Roxane de Giey, Alain Gehenot, Estelle
Maekelbergh, Mina El Rhachi, Louis Wuestenberghs, Cristian Fabrizi, Dominique Buyens,
Philippe Delchambre, Marie Colson, Blanche de Pierpont, *Conseillers* ;
Etienne Tihon, *Secrétaire communal*.

Excusés

Marie-Noëlle Stassart, *Échevin(e)* ;
Soulaïman Quartassi, Lionel Touwaide, Thomas Gillet, *Conseillers*.

Séance du 16.12.25

#Objet : Taxe sur les immeubles ayant une affectation de bureaux - Règlement. #

Séance publique

Le Conseil communal,

Vu l'article 170 de la Constitution;

Vu les articles 117 et 118 de la nouvelle loi communale;

Vu l'article 252 de la nouvelle loi communale imposant l'équilibre budgétaire aux communes;

Vu l'Ordonnance du 3 avril 2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales et ses modifications ultérieures;

Vu sa délibération du 21/06/2022 relative à la perception d'une taxe sur les surfaces de bureaux, pour un terme expirant le 31/12/2025;

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 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 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 bureau visées par le présent règlement 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 l'existence de surfaces de bureau génère des dépenses supplémentaires pour la Commune au niveau de la sécurité, de la gestion des déchets, 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 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 la disposition des personnes physiques résidant ou non sur le territoire de la commune, en ce compris de ses voiries, de ses parcs, de ses écoles, de ses bibliothèques, etc. dont l'entretien représente un coût certain et non négligeable, que ce soit en termes de propreté, de sécurité, d'illuminations, de décorations florales ou festives, 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 que ces infrastructures doivent être financées même si les bureaux sont vides afin de donner une image positive de ces bureaux 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 ou, à défaut d'une telle utilisation, du permis d'urbanisme ;

Considérant que le taux de la taxe sur les surfaces de bureau est fonction d'un critère objectif, soit le nombre de mètres carrés qui sont affectés à des bureaux ; que ce taux est justifié conformément aux taux moyens appliqués dans la Région de Bruxelles Capitale ; que ce taux est également justifié par l'accroissement des charges grevant les finances communales et par un sous-financement des Communes de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que l'exonération établie au profit des établissements d'enseignement et de soins (hôpitaux, cliniques, polycliniques, dispensaires...) organisés ou subventionnés par les pouvoirs publics ainsi qu'à l'égard des surfaces dédiées aux cultes reconnus par le législateur, aux maisons de laïcité ou aux œuvres de bienfaisance, se justifie par la circonstance que ces établissements remplissent des missions d'intérêt général ou d'utilité publique et l'exercice des activités ainsi visées 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 ; qu'en outre, ces établissements ou leurs parties destinées à l'exercice public sont également exonérées du revenu cadastral en vertu de l'article 12 § 1 du CIR 92 ;

Considérant qu'afin de favoriser la relance économique et l'implantation de petits bureaux sur le territoire de la commune, il convient d'étendre la superficie donnant lieu à exonération à 100 m²; que cette exonération rencontre les objectifs régionaux en matière de politique économique et démontre que la Commune continue à poursuivre ses efforts ; que cette exonération vise également à éviter de taxer les très petites entreprises, les petites 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 qu'afin de respecter les principes d'égalité et de non-discrimination entre les redevables, il convient de ne pas appliquer d'exonération au profit des entreprises dont l'activité principale consiste dans la mise en location d'espace de bureaux ;

Sur proposition du Collège échevinal ;

A R R E T E :

Le règlement fiscal ci-après à partir du 01/01/2026 et pour un terme expirant le 31/12/2029 :

ARTICLE 1

Il est établi une taxe annuelle sur les immeubles ayant une affectation de bureaux.

L'affectation de bureau peut résulter d'une utilisation effective des immeubles à des fins de bureaux ou, à défaut d'une telle utilisation, du permis d'urbanisme.

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 ;

- 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 surface brute de plancher des immeubles.

Par « surface brute de plancher », on entend la totalité des planchers mis à couvert à l'exclusion des locaux situés sous le niveau du sol qui sont affectés au parcage et aux équipements techniques. Les dimensions des planchers sont mesurées au nu extérieur des murs de façade, 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.

ARTICLE 3

La taxe est due par le propriétaire des immeubles ayant une affectation de bureaux. En cas d'emphytéose ou de superficie, la taxe est due solidairement par le tréfoncier et respectivement, par l'emphytéote et le superficière. En cas d'usufruit, la taxe est due solidairement par le nu-propriétaire et l'usufruitier.

En cas de copropriété, la taxe n'est exigée des copropriétaires qu'à concurrence de la part de chacun d'eux dans la copropriété.

En cas d'association de fait, la taxe est due par les personnes physiques et/ou morales qui la composent. La taxe est due solidairement par chaque personne physique et/ou morale qui compose l'association.

ARTICLE 4

Le taux de la taxe est fixé à :

. **2025 : 14,30€** par m² de superficie imposable

. **2026 : 14,85€** par m² de superficie imposable

. **2027 : 15,45€** par m² de superficie imposable

. **2028 : 16,10€** par m² de superficie imposable

. **2029 : 16,75€** par m² de superficie imposable

La taxe est établie sur la base du nombre effectif de mois d'affectation à des bureaux, tout mois entamé comptant toutefois en entier.

ARTICLE 5

Sont exonérés du paiement de la taxe :

- les établissements d'enseignement et de soins (hôpitaux, cliniques, polycliniques, dispensaires...) organisés ou subventionnés par les pouvoirs publics pour les surfaces qu'ils utilisent ;
- les surfaces dédiées aux cultes reconnus par le législateur, aux maisons de laïcité ou aux œuvres de bienfaisance ;
- les surfaces inférieures à 100m².

ARTICLE 6

Pour un exercice d'imposition donné, l'administration communale adresse au redevable une formule de déclaration que ce dernier est tenu de renvoyer, dûment complétée et signée, dans un délai de 30 jours à compter du troisième jour ouvrable suivant la date d'envoi de la formule de déclaration.

À défaut d'avoir reçu cette formule de déclaration pour le 30/09 de l'exercice d'imposition, le redevable est tenu d'en réclamer une à l'administration communale.

La formule de déclaration devra être renvoyée, dûment complétée et signée, dans un délai de 30 jours à compter du troisième jour ouvrable suivant la date d'envoi de la formule de déclaration.

Cette déclaration reste valable pour les exercices d'imposition suivants jusqu'à révocation.

En cas de modification de la base imposable, le redevable est tenu de réclamer une nouvelle formule de déclaration à l'administration communale dans un délai de 30 jours à compter de la date de modification d'un ou plusieurs éléments devant servir à l'établissement de la taxe.

Le redevable est tenu de renvoyer, dûment complétée et signée, la formule de déclaration visée au présent point dans un délai de 30 jours à compter du troisième jour ouvrable suivant la date d'envoi de la formule de déclaration. Sans préjudice des dispositions du présent règlement, le nouveau formulaire de déclaration sert de base aux enrôlements des exercices ultérieurs successifs et vaut révocation expresse de la formule de déclaration précédente.

ARTICLE 7

Le redevable est tenu de faciliter le contrôle éventuel de sa déclaration, notamment en fournissant tous documents et renseignements qui lui seraient réclamés à cet effet.

A défaut d'avoir introduit la déclaration prévue à l'article 6 ou en cas de déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise, le redevable sera imposé d'office.

Les taxes enrôlées d'office sont majorées d'un montant égal à la taxe due ou estimée comme telle.

Avant de procéder à la taxation d'office, l'administration notifiera au redevable le recours à cette procédure, conformément aux dispositions de l'article 7 de l'ordonnance du 03/04/2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales. Le redevable dispose d'un délai de 30 jours calendrier à compter du troisième jour ouvrable suivant la date d'envoi de la notification pour faire valoir ses observations par écrit.

ARTICLE 8

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

ARTICLE 9

Le présent règlement abroge tout règlement antérieur relatif au même objet.

Le Conseil approuve le projet de délibération.
25 votants : 25 votes positifs.

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN SÉANCE,
PAR LE CONSEIL,

Le Secrétaire communal,
Etienne Tihon

La Présidente,
Joëlle Van den Berg

POUR EXTRAIT CONFORME
Watermael-Boitsfort, le 17 décembre 2025

Le Secrétaire communal,

L'Echevin(e) délégué(e),

Etienne Tihon

Jean-François de Le Hoye