

Proposition de modification du règlement-taxé sur les immeubles bâti inoccupés

Note de synthèse :

Lors de sa séance du 20 février 2013, le conseil communal a adopté un règlement-taxé sur les immeubles bâtis inoccupés amendé par le conseil communal lors de sa séance du 10 octobre 2018.

L'article 4 de ce règlement-taxé prévoit des exonérations de la taxe. Parmi celles-ci, « l'immeuble bâti inoccupé pour cause de travaux en cours ne nécessitant pas d'autorisation » et « l'immeuble bâti faisant effectivement l'objet de travaux d'achèvement dûment autorisés ».

Ces deux exonérations ne sont assorties d'aucune autre disposition. Quelles sont les conditions qui définissent ces travaux ? Des matériaux stockés sur la propriété suffisent-ils pour motiver une exonération de la taxe ? Le règlement-taxé est muet sur les conditions qui définissent les « travaux » qui ouvrent le droit à une exonération de la taxe.

Or, l'absence de condition tangible et mesurable ouvrant le droit à l'exonération est source d'abus, d'arbitraire et de discrimination entre les contribuables. En outre, parce qu'elle est floue, cette situation ouvre la porte aux contestations et aux recours devant les cours et tribunaux. Vu ces imprécisions, le risque de rendre le règlement-taxé inopérant est patent.

Par ailleurs, l'absence de condition mesurable ne garantit pas l'exécution réelle des travaux justifiant l'exonération. Ces « travaux » peuvent donc se prolonger dans le temps, prolongeant l'inoccupation de l'immeuble sans garantir d'achèvement à court ou moyen terme des travaux. Ce qui va à l'encontre de certains des objectifs de la taxe que sont la préservation de la salubrité et la sécurité publiques.

Enfin, puisqu'aucun document justificatif ne doit être produit pour attester de l'existence desdits travaux, ceux-ci peuvent être effectués sans aucune facturation. Ce qui ouvre la porte à la fraude fiscale et sociale.

Il est dès lors souhaitable de continuer de permettre d'exonérer le contribuable du paiement de la taxe lorsqu'il effectue des travaux dans le bien considéré. Toutefois, il est indispensable d'assortir cette exonération de conditions et de limites claires et transparentes qui assurent l'équité des contribuables devant l'impôt, qui permettent de s'assurer que les travaux justifiant l'exonération ne sont pas virtuels et qui contribuent à la lutte contre la fraude fiscale et sociale.

Dès lors, il est proposé au conseil communal d'assortir l'exonération pour cause de travaux par la production de factures d'achat de matériaux et/ou du travail de corps de métiers dans le bien considéré durant l'exercice d'imposition considéré pour un montant au moins équivalent au montant de la taxe qui aurait été due. A défaut de production de ces pièces, la taxe reste due.

Proposition de délibération :

Le Conseil communal,

Réuni en séance publique,

Vu la Nouvelle loi communale ;

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

Vu les dispositions légales et réglementaires en vigueur en matière d'établissement et de recouvrement des taxes communales ;

Vu le Décret wallon du 29 octobre 1998 instituant un Code wallon du Logement, et ses arrêtés d'exécution ;

Vu les dispositions légales et réglementaires en vigueur en matière d'établissement et de recouvrement des taxes communales ;

Vu la Circulaire budgétaire du 18 octobre 2012 relative à l'élaboration des budgets des communes et des CPAS de la Région wallonne ;

Vu la Circulaire du 19 octobre 2012 relative à l'établissement des règlements fiscaux y compris ceux relatifs aux taxes additionnelles ;

Vu les finances communales ;

Vu le règlement-taxe sur les immeubles bâtis inoccupés adopté par le conseil communal le 20 février 2013 et modifié le 10 octobre 2018 ;

Considérant que l'article 4 de ce règlement-taxe permet l'exonération en cas de travaux ;

Considérant que cette exonération n'est assortie d'aucune condition mesurable et tangible ;

Considérant que l'absence de condition mesurable et tangible d'exonération ouvre la porte aux abus, à l'arbitraire et à l'inégalité de traitement des contribuables face à l'impôt ;

Considérant le risque accru de recours devant les cours et tribunaux dus à l'imprécision du règlement-taxe ;

Considérant l'objectif de préservation de la salubrité et de la sécurité publiques poursuivi par le règlement-taxe ;

Considérant que les pouvoirs publics doivent lutter contre la fraude sociale et la fraude fiscale ;

Par ces motifs, le conseil, réuni en séance publique, après en avoir délibéré, décide par voix contre ... voix

Article 1 : l'article 4 du règlement-taxe sur les immeubles bâtis inoccupés est modifié comme suit :

Ne donne pas lieu à la perception de la taxe, l'immeuble bâti inoccupé pour lequel le titulaire du droit réel de jouissance démontre que l'inoccupation est indépendante de sa volonté.

Est également exonéré de la taxe :

- l'immeuble bâti inoccupé pour cause de travaux en cours ne nécessitant pas d'autorisation;
- l'immeuble bâti faisant effectivement l'objet de travaux d'achèvement dûment autorisés;
- l'immeuble bâti appartenant à une personne de droit public sauf si cette dernière poursuit un but lucratif.

L'exonération de la taxe pour cause de travaux en cours ne nécessitant pas d'autorisation et l'exonération pour cause de travaux d'achèvement dûment autorisés sont conditionnées à la production de factures d'achat de matériaux et/ou de factures de corps de métiers pour des travaux effectués dans le bien considéré durant la période d'imposition pour un montant au moins égal au montant de la taxe qui serait due pour cette même période d'imposition.

Article 2 : La présente délibération sera transmise simultanément au Collège provincial de LIEGE et au Gouvernement wallon.