

Conseil communal Jeudi 20 novembre 2025

Titre	Règlement-taxe sur les secondes résidences 2026-2031
Service	Finances
Vote	Approuvé par 23 voix pour et 1 abstention (Mireille Van Acker)

Faits et contexte

Le règlement-taxe sur les secondes résidences est valable jusqu'à l'exercice d'imposition 2025 inclus et doit être renouvelé.

Fondements juridiques

- Articles 41, 162 et 170, §4 de la Constitution
- Articles 40 et 41 du décret sur l'administration locale
- Décret du 30 mai 2008 relatif à l'établissement, au recouvrement et à la procédure contentieuse des taxes provinciales et communales, et ses modifications ultérieures
- Décision du Conseil communal du 21/11/2024 relative au règlement-taxe sur les secondes résidences

Avis

/

Motivation

La commune assure notamment l'aménagement des infrastructures sur son territoire, diverses prestations de services, l'administration et la gestion des déchets. Les personnes domiciliées dans la commune ne sont pas les seules à bénéficier de ces services et efforts communaux ; les personnes qui ne sont pas domiciliées dans la commune mais qui y résident en bénéficient également. Mais contrairement aux personnes domiciliées dans la commune, les personnes qui ne sont pas domiciliées dans la commune ne paient pas d'impôt sur les revenus revenant à la commune (impôt communal complémentaire à l'impôt des personnes physiques). C'est pourquoi il se justifie de faire contribuer ces personnes d'une autre manière aux charges générales supportées par la commune.

A travers cette taxe, la commune veut aussi protéger l'habitat résidentiel à Wemmel et privilégier la vie sociale au sein de la commune.

Dans le nouveau règlement-taxe, un certain nombre d'adaptations sont apportées afin d'éviter les abus de droit et de rejoindre encore mieux la politique de la commune en matière d'inoccupation. La définition de la notion de seconde résidence est notamment affinée et plusieurs exonérations sont supprimées. De ce fait, un logement qui n'est pas utilisé en tant que seconde résidence ou conformément à la fonction d'habitation peut être considéré comme un logement inoccupé.

Dans le cadre de la hausse généralisée des prix, il est décidé d'augmenter les tarifs en 2026 afin de compenser l'absence d'indexation dans le passé et de les indexer désormais annuellement :

- le tarif pour les constructions à quatre façades est porté de 1.000 € à 1.250 € ;
- le tarif pour toutes les autres constructions est porté de 700 € à 875 €.

Implications financières

Cette taxe a été reprise dans le plan pluriannuel 2026-2031 sous la clé budgétaire 0020-00-73770000 Seconde résidences pour un montant annuel de 180.000,00 €.

Décision

Article unique

Le Conseil communal approuve le règlement-taxe sur les secondes résidences pour les exercices d'imposition 2026 à 2031.

Règlement-taxe sur les secondes résidences – exercices d'imposition 2026-2031

Date de l'approbation par le Conseil communal : **20/11/2025**
Date de la publication sur le site Internet : **01/12/2025**

Article 1^{er} – Période d'imposition

Il est établi pour les exercices d'imposition 2026 à 2031 inclus une taxe annuelle sur les secondes résidences situées sur le territoire de la commune, qu'elles soient ou non inscrites au registre cadastral.

Article 2 – Base imposable

Est considérée comme une seconde résidence, toute construction permettant l'habitat ou le séjour qui :

- au 1^{er} janvier de l'exercice d'imposition, ne sert pas de résidence principale à son propriétaire, son locataire ou son utilisateur, mais qui peut à tout moment leur servir d'habitat ;
- et qui est habitée au moins 7 jours par exercice d'imposition ou dont la consommation d'eau excède 5 m³, ou dont la consommation d'électricité excède 100 kWh.

La qualité de seconde résidence est établie au 1^{er} janvier de l'exercice d'imposition sur la base du registre de la population ou du registre des étrangers s'il en ressort que personne n'y est inscrit en résidence principale, ou sur la base des constatations de l'enquête menée par la commune.

Article 3 – Tarif

Le montant de la taxe est fixé par an et par seconde résidence à :

- 1.250 € pour une construction à quatre façades ;
- 875,00 € pour toute autre construction permettant l'habitat ou le séjour (chambre/appartement/construction à deux ou à trois façades).

Ces montants seront adaptés annuellement au 1^{er} janvier en fonction de l'indice des prix à la consommation au moyen du coefficient obtenu en divisant l'indice du mois de décembre précédant l'exercice d'imposition par l'indice du mois de décembre 2025. Les montants seront toujours arrondis au nombre entier le plus proche.

Article 4 – Assujetti

§1^{er}. La taxe est indivisible et est due pour tout l'exercice d'imposition par la personne physique ou morale qui est propriétaire de la seconde résidence au 1^{er} janvier de l'exercice d'imposition. La qualité de seconde résidence est établie à la même date.

§2. En cas de copropriété, la taxe est partagée au prorata selon la part de propriété, mais tous les copropriétaires sont solidairement responsables du paiement de la dette fiscale totale.

§3. S'il existe un droit de superficie, d'emphytéose ou d'usufruit, la taxe est due par le superficiaire, l'emphytéote ou l'usufruitier. Le propriétaire est solidairement responsable du paiement de la taxe.

§4. Le titulaire du droit réel est également assujetti si le logement est mis en location en tant que seconde résidence.

§5. En cas de vente dans le courant de l'année, la taxe est indivisible et reste due par le titulaire du droit réel au 1^{er} janvier de l'exercice d'imposition.

§6. L'administration communale n'interviendra pas dans les conventions passées entre le propriétaire et le locataire.

Article 5 – Exonérations

Une exonération est accordée :

- le premier exercice d'imposition suivant l'achat de la propriété ; cette exonération doit être étayée par la présentation d'une attestation du notaire ou de l'acte notarié établissant la date d'acquisition ;

- le premier exercice d'imposition après la fin de la période de location si les locataires étaient domiciliés dans le bien locatif ; cette exonération doit être étayée par une inscription au registre de la population.

Article 6 – Déclaration

Article 6.1 – Formulaire de déclaration

§1^{er}. L'assujetti est tenu de déclarer la seconde résidence auprès de l'administration communale. L'assujetti reçoit à cette fin chaque année une « proposition de déclaration » qu'il doit renvoyer dûment complétée et signée à l'administration communale au plus tard pour le 31 décembre de l'exercice d'imposition.

§2. L'obligation de déclaration reste valable même si l'assujetti n'a pas reçu de proposition de déclaration. Dans ce cas, l'assujetti doit procéder à une déclaration spontanée au plus tard pour le 31 décembre de l'exercice d'imposition en utilisant le formulaire de déclaration disponible sur le site Internet de la commune.

§3. La déclaration peut être soumise par le biais de l'un des canaux suivants :

- par e-mail : fin@wemmel.be ;
- par la poste : Administration communale de Wemmel - Service Finances, avenue Dr. H. Follet 28, 1780 Wemmel ;
- par le biais du formulaire électronique disponible sur le site Internet de l'administration communale.

§4. L'assujetti est dispensé de l'obligation de déclaration s'il a été imposé pour l'exercice d'imposition précédent et si les données figurant sur le formulaire « proposition de déclaration » envoyé correspondent à la situation imposable au 1^{er} janvier de l'exercice d'imposition. Dans ce cas, il sera satisfait automatiquement à l'obligation de déclaration et la taxe sera établie sur la base des données mentionnées dans la proposition de déclaration envoyée. En cas de cession du droit réel ou de modification de la situation imposable, le cédant ou l'assujetti est tenu d'en informer l'administration communale dans les 30 jours civils.

Article 6.2 – Enrôlement d'office

A défaut de déclaration dans le délai imparti ou en cas de déclaration inexacte, incomplète ou imprécise de la part de l'assujetti, la taxe est enrôlée d'office conformément à l'article 7 du décret du 30 mai 2008 relatif à l'établissement, au recouvrement et à la procédure contentieuse des taxes provinciales et communales, et ses modifications ultérieures.

La taxe enrôlée d'office est majorée du double de la taxe due. La majoration d'office est indexée chaque année conformément à l'article 3. Le montant de cette majoration est également enrôlé.

Article 7 – Modalités de recouvrement et délai de paiement

La taxe est recouvrée par le biais d'un rôle établi et déclaré exécutoire par le Collège des Bourgmestre et Echevins. La taxe doit être payée dans les deux mois suivant l'expédition de l'avertissement-extrait de rôle. En cas de non-paiement dans le délai imparti, il sera procédé au recouvrement de la taxe conformément aux dispositions du décret du 30 mai 2008 relatif à l'établissement, au recouvrement et à la procédure contentieuse des taxes provinciales et communales, et ses modifications ultérieures.

Article 8 – Réclamation

§1^{er}. L'assujetti ou son représentant peut introduire une réclamation contre la présente taxe auprès du Collège des Bourgmestre et Echevins.

§2. L'introduction et le traitement de la réclamation se font conformément aux dispositions du décret du 30 mai 2008 relatif à l'établissement, au recouvrement et à la procédure contentieuse des taxes provinciales et communales, et ses modifications ultérieures.

§3. La réclamation peut être introduite par le biais de l'un des canaux suivants :

- par e-mail : fin@wemmel.be ;
- par la poste : Administration communale de Wemmel - Collège des Bourgmestre et Echevins, avenue Dr. H. Follet 28, 1780 Wemmel ;
- par le biais du formulaire électronique disponible sur le site Internet de l'administration communale.

Article 9 – Disposition transitoire du règlement sur les secondes résidences

§1^{er}. Le présent règlement entre en vigueur au 1^{er} janvier 2026 et abroge et remplace à partir de cette date le règlement-taxe sur les secondes résidences du 21/11/2024.

§2. Pour les exonérations pour lesquelles un nombre maximum de prolongations a été fixé, les exonérations accordées dans le passé en application de règlements-taxe antérieurs sur les secondes résidences ne seront pas prises en compte.