



Rénovation: quels recours si votre commune vous taxe pour inoccupation?

Publié le 15 janvier 2022

Nombreux sont les acquéreurs qui, à l'achat d'une habitation, procèdent à des travaux de rénovation. Parfois, le bien est inoccupable le temps des travaux, et votre commune risque de vous taxer pour inoccupation.

"Mon fils a acheté une maison au cœur de la ville d'Enghien. Il y a fait beaucoup de travaux lui-même, mais ceux-ci sont bien loin d'être terminés. Il a reçu, il y a peu, un document lui signalant que, si dans les six mois cette maison n'était pas occupée, il aurait une taxe calculée en fonction de la longueur de la façade et pour les deux niveaux de celle-ci. Peut-on demander une prolongation du délai pour avoir le temps de rendre la maison plus habitable?"

Les communes en Belgique peuvent effectivement taxer les propriétaires d'habitations inoccupées afin de **lutter contre ce phénomène. Le calcul et le montant de cette taxe varient** d'une commune à l'autre. Par exemple, la commune de Bruxelles-Ville a fixé le taux de référence de la taxe en 2018 à 538 euros (indexé à 552 euros pour l'exercice 2022) par mètre courant de façade lorsqu'il s'agit d'un bien bâti. Si votre façade s'étend sur trois mètres de long, le montant total de votre taxe s'élève alors, pour 2022, à 1.656 euros. À Enghien, le taux par mètre courant de façade d'immeuble bâti est multiplié par le nombre de niveaux: 220 euros/mètre si un seul niveau; 240 euros par mètre si deux niveaux; 270 euros par mètre si trois niveaux. Soit, pour une façade de trois mètres sur trois niveaux, un montant total de 810 euros.

"Le courrier reçu par le propriétaire de l'immeuble constitue un premier constat d'inoccupation de l'immeuble. Un second constat – cette fois-ci contradictoire (soit, en présence du propriétaire et d'un agent communal) – sera établi six mois après le premier constat. Compte tenu de la crise sanitaire, il n'est pas exclu que ce délai de six mois puisse être reporté. Le rapport du constat contradictoire sera adressé au propriétaire de l'immeuble, et ce par courrier recommandé avec accusé de réception. Le propriétaire disposera ensuite d'un délai de 30 jours pour faire part de ces observations", explique l'**avocat fiscaliste Grégory Homans (Dekeyser & Associés)**.

Les voies de recours

Les règlements communaux sont différents d'une commune à l'autre. Mais certaines communes "acceptent de ne pas percevoir cette taxe pour de **justes motifs**, comme des travaux nécessitant un permis d'urbanisme", indique Aurélien Bortolotti, également avocat fiscaliste.

"Il n'est en principe pas possible d'augmenter le délai de six mois, car il s'agirait alors d'une rupture d'égalité entre citoyens. Par contre, le propriétaire peut invoquer de justes motifs pour ne pas payer la taxe. Il existe des décisions de jurisprudence à ce sujet", explique Aurélien Bortolotti.

"En pratique, si le constat révèle l'existence de travaux en cours, aucune taxe pour immeuble inoccupé ne devrait en principe être prélevée. Le dossier devrait être suspendu. Un nouveau constat contradictoire sera établi quelques mois plus tard afin de permettre au propriétaire de l'immeuble de finaliser les travaux", conclut Me Homans.