



Comment contester la taxe sur les secondes résidences à la Côte ?

Publié le 27 septembre 2021

Les propriétaires concernés par la taxe sur les résidences secondaires à Knokke, Coxyde et La Panne, maintes fois annulée par la cour d'appel de Gand, peuvent déposer un recours. Procédure.

De nombreuses communes côtières prélèvent une taxe sur les résidences secondaires. Parmi elles, certaines ne prélèvent pas de taxe communale additionnelle à l'impôt des personnes physiques à leurs résidents. Raison pour laquelle les propriétaires d'une résidence secondaire peuvent contester la taxe.

"Bien que la plupart des communes belges prélèvent une taxe sur les résidences secondaires, **les taxes jugées discriminatoires concernent les communes côtières de Coxyde, La Panne et Knokke** dont les résidents ne sont soumis à aucune taxe communale additionnelle à l'impôt des personnes physiques. Middelkerke devrait prochainement compléter la liste (lire encadré)", explique **Me Grégory Homans, du cabinet d'avocats fiscaliste Dekeyser & Associés**.

Montant de la taxe

Le montant de la taxe annuelle sur les résidences secondaires est de :

- **770 euros à Knokke ;**
- **987 euros** (pour un studio) **à 1.191 euros à Coxyde ;**
- **575 euros à 775 euros** à La Panne.
- **Middelkerke** entend ramener progressivement l'additionnel communal à l'impôt des personnes physiques à 0% en 2024, en augmentant en contrepartie le montant de la taxe sur les résidences secondaires. Entre 2020 et 2021, le taux des additionnels à l'IPP est passé de 4% à 3%, tandis que la taxe sur les secondes résidences est passée de 600 euros à **800 euros**.

La cour d'appel de Gand a décidé, dans plusieurs arrêts prononcés entre septembre 2019 et mars 2020, que **ces impôts, dans les trois communes précitées, violent la Constitution** et ne peuvent donc être appliqués. Les impôts doivent donc être annulés. Les propriétaires concernés peuvent dès lors introduire une réclamation auprès de la commune concernant l'enrôlement de la taxe (exercice 2020) pour contester cet impôt. La procédure

Réclamation auprès de la commune

"La première étape (obligatoire), est d'introduire **un recours administratif auprès de l'autorité communale**, dans un délai de trois mois et trois jours à partir de la date qui figure sur l'avertissement extrait de rôle (AER)", explique l'avocat Me Martin Jaspar. Mais tous les contribuables ne reçoivent pas forcément ce document au même moment. "Il n'y a pas un délai pour tout le monde, c'est individualisé. Les communes doivent arrêter le rôle, autrement dit **arrêter le montant de l'impôt avant le 30 juin de l'année suivant l'exercice**. Soit, pour les taxes de 2020 (exercice 2020), au plus tard le 30 juin 2021", détaille-t-il. Elles peuvent le faire avant et envoyer un AER à un redevable à tout moment de l'année.



Tribunal de 1^{ère} instance de Bruges

La commune qui a reçu un recours dispose d'un délai de six mois pour communiquer sa décision. "Si elle rejette la réclamation ou ne statue pas dans le délai imparti, vous pouvez saisir le tribunal de 1^{ère} instance compétent dans un délai de trois mois à partir de la notification de la décision ou de la fin du délai de six mois", poursuit Me Grégory Homans.

Me Jaspas précise: "Deux délais courent. Soit la commune prend une décision dans un délai de six mois et le redevable peut introduire une action devant le **tribunal de 1^{ère} instance**, si la réclamation est rejetée, et ce dans un délai de trois mois et trois jours à partir de la réception de la décision de refus. Soit la commune s'abstient de prendre une décision, le délai de six mois à partir de la réception de la contestation est dépassé, et le redevable peut introduire directement son action devant le tribunal de 1^{ère} instance, mais il n'y a plus de délai maximal à respecter. Il peut dans ce cas introduire un recours même trois ans plus tard."

Le tribunal de 1^{ère} instance de Bruges n'a **pas de contrainte en termes de délai maximal à respecter pour rendre une décision.** "Mais en général, il statue dans un délai d'un an, voire un an et demi", précise l'avocat.

Cour d'appel de Gand

Si le tribunal de 1^{ère} instance de Bruges donne raison au contribuable, **la commune peut toujours interjeter appel.** "C'est pratiquement sûr qu'elle le fera", prévient Me Jaspas.

Si le tribunal rejette les prétentions du contribuable, "il faut déposer une requête d'appel via un avocat et la cour d'appel de Gand statue en général dans un délai de 18 mois. **Comptez environ un délai de procédure d'un an et demi devant chaque juridiction.**"

Cour de cassation

En cas de décision favorable au contribuable par la cour d'appel, la commune peut saisir la Cour de cassation, "qui statue généralement dans un délai de 12 à 18 mois. Tous ces délais mis bout à bout, la procédure dure entre 4 et 5 ans", explique Me Jaspas.

Coûts

Les honoraires d'avocat et les coûts de procédure doivent être mis en rapport avec les économies réalisées. "Mais les redevables vont faire des économies d'échelle puisqu'ils vont contester plusieurs taxes (celles de 2020, 2021, 2022, 2023 et 2024). Or, la procédure sera identique à chaque fois. L'avocat doit juste changer un numéro chaque année. Pour une taxe de 1.000 euros, sur cinq ans, cela représente 5.000 euros", indique l'avocat Martin Jaspas.

La procédure reste identique puisque, si le règlement-taxe communal est déclaré inconstitutionnel par la cour d'appel de Gand, cette illégalité devrait concerner, sauf exception, toutes les impositions durant les cinq années. "Les communes votent des règlements-taxes pour une période de cinq ans. **Ce sont donc les mêmes impôts, les mêmes griefs qui sont soulevés devant l'autorité administrative**, le tribunal et la cour d'appel durant ces cinq années."



L'avocat conseille dans tous les cas de payer la taxe - même si le contribuable n'y est pas obligé et qu'aucune mesure d'exécution ne pourra être prise à son encontre puisqu'il conteste cette taxe - **car des intérêts courent**. "Lorsque la taxe est payée et que le contribuable obtient gain de cause cinq ans plus tard, la taxe est remboursée, ainsi qu'un intérêt de 2%. S'il ne paie pas, il sera redevable de la taxe et d'un intérêt de 4% au profit de la commune s'il perd. Le taux n'est pas le même pour la commune et pour le contribuable", avertit Me Jaspar.

Il existe également une **indemnité de procédure**. Si le contribuable obtient gain de cause, la commune sera condamnée à lui payer **un forfait pour ses frais d'avocat** - en plus du remboursement de la taxe et des intérêts - , **pour chaque degré de juridiction**. Le montant de l'indemnité forfaitaire s'élève à 520 euros par degré de juridiction. Sur cinq ans, la commune devrait donc rembourser 5 fois la taxe et ses intérêts et indemniser 5 fois le contribuable.

Assurance défense en justice

Dans ce contexte, disposer d'une assurance défense en justice - en partie déductible fiscalement - n'est pas négligeable. "**Il faut un contrat protection juridique qui couvre les litiges en matière fiscale**. Cela figure classiquement dans les contrats protection juridique étendus", explique Barbara Van Speybroeck d'Assuralia. Contrairement à l'assurance protection juridique simple, cette police est souscrite indépendamment de toute autre assurance. Selon les besoins, elle peut couvrir quasiment tous les domaines : droit social, droit immobilier, droit des personnes et des successions, droit administratif, droit fiscal...

Le remboursement des honoraires d'avocat et des dépenses est plafonné en fonction de la nature du litige. "Il est souvent prévu que l'assurance récupère les indemnités si vous obtenez gain de cause, puisqu'elle a payé les frais de défense en justice", souligne l'avocat Me Jaspar.