

EXTRAIT du Registre aux Délibérations du CONSEIL COMMUNAL DE SCHAERBEEK

**Séance du 14 janvier 2026**

**Objet n° 10** de l'ordre du jour

PRÉSENTS: M. Hasan KOYUNCU, Président du conseil; M. Vincent VANHALEWYN, Echevin; Mme Justine HARZE, Echevine; MM. Cédric MAHIEU, Frédéric NIMAL, Abobakre BOUHJAR, Martin DE BRABANT, Echevin; Mme Gudrun WILLEMS, Echevine; Mme Debora LORENZINO, Echevine; M. Thomas ERALY, Echevin; M. Quentin VAN DEN HOVE, Mmes Angelina CHAN, Done SONMEZ, MM. Bernard CLERFAYT, Georges VERZIN, Mme Cécile JODOGNE, MM. Ibrahim DONMEZ, Sadik KOKSAL, Mmes Leila LAHSSAINI, Naima BELKHATIR, Emel KOSE, Marie GERVAIS, M. Anton SCHUURMANS, Mme Farida TAHAR, MM. Ufuk NARINC, Elias AMMI, Mme Isabelle DURANT, M. Ahmed EL BARGERAGEI, Mmes Yousra OUCHEN, Sarah BESTRIOUI, Chloé DEGUIDE, Laure LITA, Yousra Douhri, Marie SPEECKAERT, MM. Benjamin DEVOS, Abdourahmane BALDE, Olivier WILLOCX, Matthieu DEGREGZ, Mathias GYSELEN, Salih Emin DEMIRHAN, Conseillers communaux; M. David NEUPREZ, Secrétaire Communal.

ABSENTS: Mme Audrey HENRY, Bourgmestre; MM. Emin OZKARA, Yusuf YILDIZ, Mmes Barbara TRACHTE, Ayse YIGIT, MM. Saït KÖSE, Quentin VANBAELEN, Conseillers communaux.

ABSENTS AU MOMENT DU VOTE: M. Ibrahim DONMEZ, Conseiller communal.

**#Objet : Taxe sur les immeubles ayant une affectation de bureaux - 2026 à 2030 – Renouvellement et modification #**

LE CONSEIL COMMUNAL

*Décidé, par 31 voix contre 0 et 8 abstention(s). Un membre n'a pas voté*

Vu l'article 170, § 4 de la Constitution qui consacre l'autonomie fiscale des Communes sous réserve des exceptions légales ;

Vu la nouvelle loi communale, notamment l'article 117, alinéa 1<sup>er</sup> et l'article 118, alinéa 1<sup>er</sup> ;

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

Vu la loi du 13 avril 2019 introduisant le Code du recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales ;

Vu l'ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 avril 2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière des taxes communales, telle que modifiée à ce jour ;

Vu la loi du 23 mars 1999 relative à l'organisation judiciaire en matière fiscale ;

Vu l'ordonnance du 14 mai 1998 organisant la tutelle administrative sur les communes de la Région de Bruxelles-Capitale, telle que modifiée à ce jour ;

Revu sa délibération du Conseil communal de Schaerbeek du 29 mars 2023 votant le règlement taxe sur les immeubles ayant une affectation de bureaux pour les exercices d'imposition 2023 à 2027 ;

Vu la situation financière de la Commune ;

Vu la nécessité pour la Commune de remplir ses obligations dans le respect des exigences du plan de gestion ;

Vu la nécessité pour la Commune de prélever des recettes pour couvrir les dépenses qu'exige l'ensemble de ses activités, et en particulier d'assurer les recettes permettant de faire face aux charges financières liées à son obligation d'assurer la tranquillité, la sécurité et la propreté publiques ;

Considérant la nécessité de tenir compte de l'inflation en indexant annuellement les taux ;

Considérant que le maintien de cette source de revenus se justifie ;

Considérant que les propriétaires et les utilisateurs des bureaux peuvent bénéficier de toutes les infrastructures communales mises à disposition, en ce compris de ses voiries et parcs ;

Considérant que la prolifération des bureaux sur le territoire de la commune nécessite des mesures compensatoire et dissuasives afin de préserver la fonction de logement du patrimoine immobilier dans la Commune ;

Considérant que les locaux sous le niveau du sol qui sont affectés au parcage, aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts ne sont pas comptés dans la surface brute de plancher car un local en sous-sol ne pourrait, en tout état de cause, pas être affecté au logement ;

Considérant qu'il convient d'encourager les propriétaires à reconvertir leurs bureaux vides en logements et qu'il est justifié, en conséquence, de prévoir une exonération pour l'immeuble ayant une affectation de bureaux pendant les 12 mois qui suivent le mois de délivrance de l'accusé de réception, de la demande de permis de changement de destination, déclarée complète ;

Considérant que l'exonération établie au profit des établissements d'enseignement et de soins (hôpitaux, cliniques, polycliniques, dispensaires, homes de vacances pour enfants ou personnes pensionnées) 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 d'œuvres de bienfaisance qui sont soit désignées expressément dans la loi, soit agréées par le Ministre des Finances, se justifie par la circonstance que l'exercice sur le territoire de la Commune des activités ainsi visées influence directement et favorablement la vie de ses habitants;

Considérant qu'il est donc justifié que, par le bais de cette exonération, les autorités communales entendent soutenir ces activités et 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<sup>er</sup> du CIR 92;

Considérant qu'afin de favoriser la relance économique et l'implantation de petits bureaux sur le territoire communal, les premiers 85 m<sup>2</sup> sont exonérés ; que cette exonération rencontre les objectifs régionaux en matière de politique économique ; que cette exonération n'est pas discriminatoire puisqu'elle s'applique à tous les contribuables, quelle que soit la taille de l'entreprise ;

Considérant qu'une simplification de la procédure de déclaration est appropriée afin de réduire la charge administrative pour le contribuable et les services communaux ;

Considérant que, selon la jurisprudence récente, il convient d'assurer une certaine progressivité dans le taux de majoration pour les taxations d'office tout en tenant compte de la récurrence à laquelle le redevable ne se soumet pas à l'obligation de déclaration ; Vu pour le surplus, les rapports du Collège des Bourgmestre et Echevins des 25 novembre 2025 et 6 janvier 2026 et le dossier administratif ;

Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins,

**ARRETE :**

#### **Article 1**

Il est établi pour les exercices d'imposition 2026 à 2030 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 :

- « **bureaux** », à savoir tout local affecté :
  - soit aux travaux de gestion ou d'administration d'une entreprise, commerciale ou agricole, ou d'un service public, d'un établissement d'enseignement et de soins, d'une association ou d'un culte ;
  - 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 audiovisuels, de logiciels, studios d'enregistrement, formation professionnelle spécialisée, service pré-presse, call centers,...) ou encore relevant des technologies de l'environnement.
- « **local** » : tout espace dans un immeuble, délimité par des murs ou des cloisons.

#### **Article 2**

La taxe a pour base la surface brute de plancher de la totalité du(des) local(localaux) affecté(s) aux bureaux à l'exclusion des locaux situés sous le niveau du sol qui sont affectés au parcage, aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts. 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 titulaire du droit réel sur l'immeuble, à savoir, soit le propriétaire, soit le possesseur, soit l'emphytéote, soit le superficiaire ou soit l'usufruitier du bien, comme le prévoit l'article 251 du Code des impôts sur les revenus.

En cas de non-paiement de la taxe par l'usufruitier, le nu-propriétaire est tenu au paiement de la taxe et est considéré comme codébiteur conformément à l'article 2, 6° du Code de recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales.

En cas de copropriété, la taxe est due pour la totalité de l'immeuble ayant une affectation de bureaux, que l'ensemble des copropriétaires détiennent ; elle n'est, néanmoins, exigée qu'à concurrence de la part individuelle de chacun d'eux dans la copropriété.

#### **Article 4**

Le taux de la taxe est fixé au 1<sup>er</sup> janvier 2026 à 22,27€ par m<sup>2</sup> 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.

Le taux sera adapté chaque année en fonction de l'indice des prix à la consommation. Il sera adapté le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année à l'indice du mois de décembre de l'année précédente selon la formule  $(R \times i)/I$  où :

- R = taux établi ci-dessus
- i = indice du mois de décembre de l'année précédente = décembre 2026 lors de la première adaptation, en janvier 2027
- I = indice du mois de décembre 2025 (base 2013= 100)

#### **Article 5**

Sont exonérés du paiement de la taxe :

- les surfaces employées par le propriétaire pour l'implantation d'établissements d'enseignement et de soins (hôpitaux, cliniques, polycliniques, etc.) organisés ou subventionnés par les pouvoirs publics ;
- les surfaces employées par le propriétaire au service de cultes reconnus par le législateur, de maisons de laïcité ou d'œuvres de bienfaisance qui sont soit désignées expressément dans la loi, soit agréées par le Ministre des Finances ;
- pendant les 12 mois qui suivent le mois de délivrance de l'accusé de réception, les surfaces ayant une affectation de bureaux et pour lesquels une demande de permis de changement de destination vers des unités de logement est introduite et déclarée complète. Cette exonération n'est applicable qu'une seule fois. Aucune autre exonération de ce type ne sera accordée pour les surfaces visées par la demande de permis déclarée complète.
- les premiers 85 m<sup>2</sup>.

#### **Article 6**

§1<sup>er</sup> – Le contribuable de la taxe est tenu de faire la déclaration des éléments imposables sur le territoire de la commune, comme le prévoit le présent règlement-taxe.

§2 – Pour un exercice d'imposition donné, l'Administration communale adresse, par pli recommandé, au redevable qu'elle peut identifier, pour le 10 décembre de l'année d'imposition au plus tard, une proposition de déclaration au contribuable reprenant des éléments imposables.

§3 - Si cette proposition de déclaration comporte selon le contribuable des inexactitudes ou des omissions en ce qu'elle ne correspond pas à la base imposable, le contribuable est tenu, dans un délai de 15 jours après l'expédition de la proposition de déclaration, de soumettre à l'Administration la proposition de déclaration dûment corrigée, complétée, datée et signée.

A défaut de réception par l'Administration communale d'une déclaration complétée, datée et signée, la proposition de déclaration communiquée par l'Administration vaut déclaration.

§4 - Le contribuable qui n'a pas reçu de proposition de déclaration est tenu de se procurer le formulaire de déclaration et de faire sa déclaration, dûment complétée et signée, au plus tard le 31 décembre de l'année de l'exercice considéré.

§5 - La déclaration reste valable pour les exercices d'imposition suivants jusqu'à révocation.

§6 - En cas de modification de la base imposable, le contribuable doit se procurer une nouvelle formule de déclaration et la renvoyer, dûment complétée et signée, à l'Administration communale dans les dix jours de la survenance du fait. Cette nouvelle déclaration sert de base aux enrôlements ultérieurs et vaut jusqu'à révocation expresse.

#### **Article 7**

§1<sup>er</sup> - L'absence de déclaration dans les délais prévus ou la déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise de la part du contribuable entraîne l'enrôlement d'office de la taxe sur base des données dont la Commune dispose.

§2 - Avant de procéder à la taxation d'office, l'Administration communale notifie au contribuable, par lettre recommandée à la poste, les motifs pour lesquels elle recourt à cette procédure, les éléments sur lesquels se base la taxation, le mode de détermination de ces éléments, ainsi que le montant de la taxe.

§3 - Le contribuable dispose d'un délai de trente jours calendrier, à compter du troisième jour ouvrable suivant la date d'envoi de la notification, pour faire valoir ses observations par écrit. Le contribuable est tenu de produire la preuve de l'exactitude des éléments qu'il invoque. L'Administration communale procédera à l'enrôlement d'office de la taxe si au terme de ce délai, le contribuable n'a émis aucune observation qui justifie l'annulation de cette procédure.

§4 - Dans ce cas, la taxe enrôlée d'office est majorée comme suit :

- 1ère infraction : majoration de 25 % de la taxe due ;
- 2ème infraction : majoration de 50 % de la taxe due ;
- 3ème infraction et suivantes : majoration de 100 % de la taxe due.

Il y a lieu d'entendre par infraction l'absence de déclaration, la déclaration non introduite dans les délais, la déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise de toute situation taxable qu'elle concerne ou non la même imposition et/ou le même règlement. Pour la détermination de l'échelle à appliquer, il y a deuxième infraction ou infraction subséquente si, au moment où une nouvelle infraction est commise, il a été donné connaissance au redevable de l'application de la sanction concernant une infraction antérieure depuis au moins trente jours calendrier.

#### **Article 8**

La taxe est perçue par voie de rôle. Le redevable de la taxe recevra, sans frais, un avertissement extrait de rôle. La taxe est payable dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement extrait de rôle.

#### **Article 9**

L'établissement, le recouvrement et le contentieux y relatifs sont réglés conformément à l'ordonnance du 3 avril 2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales et ses modifications ultérieures.

#### **Article 10**

Le redevable ou son représentant peut introduire une réclamation, par écrit, contre le montant de l'imposition établie, y compris toutes majorations et amendes, auprès du Collège des Bourgmestre et Echevins, qui agit en tant qu'autorité administrative. A peine de nullité, cette réclamation doit être signée et motivée et elle doit mentionner : les nom, qualité, adresse ou siège du redevable à charge duquel l'imposition est établie, l'objet de la réclamation et un exposé des faits et moyens.

La réclamation doit être introduite, sous peine de déchéance, dans un délai de 3 mois à compter du troisième jour ouvrable suivant la date d'envoi de l'avertissement-extrait de rôle.

Un accusé de réception est adressé au redevable ou à son représentant dans les 15 jours calendrier de l'introduction de la réclamation. Si le redevable ou son représentant souhaite être entendu dans le cadre de la réclamation, il doit en faire la demande expresse dans la réclamation.

L'introduction d'une réclamation ne dispense pas le redevable de payer la taxe à concurrence de l'incontestablement dû.

#### **Article 11**

Sans préjudice des dispositions de l'ordonnance du 3 avril 2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales, tout ce qui n'est pas réglé par le présent règlement sera régi par les dispositions du CIR92 et son arrêté d'exécution, applicables aux taxes locales, ainsi que par les dispositions régionales qui renvoient au Code du recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales ou par toute autre disposition régionale relative à la fiscalité locale.

#### **Article 12**

Le traitement de données à caractère personnel nécessaire à la mise en œuvre du présent règlement se fera conformément au Règlement général sur la protection des données et suivant les règles suivantes :

- responsable de traitement : la Commune de Schaerbeek ;
- finalité du traitement : établissement et recouvrement de la taxe ;
- catégorie de données : données d'identification ;
- durée de conservation : la Commune s'engage à conserver les données pour un délai de maximum 30 ans et à les supprimer par la suite ou à les transférer aux archives de l'Etat ;
- méthode de collecte : déclaration transmise par le demandeur/redevable ;
- communication des données : les données ne seront communiquées qu'à des tiers autorisés par ou en vertu de la loi, notamment en application de l'article 327 CIR92, ou à des sous-traitants de la Commune.

#### **Article 13**

Le présent règlement-taxe remplace, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2026, le règlement-taxe adopté par le Conseil communal en séance du 29 mars 2023.

**Délibéré, en séance publique, à Schaerbeek, le 14 janvier 2026.**

Le Secrétaire Communal,



David NEUPREZ



La Bourgmestre,



Audrey HENRY

UITTREKSEL uit het Notulenboek van de GEMEENTERAAD van SCHAARBEEK

**Vergadering van 14 januari 2026**

**Voorwerp nr 10** van de agenda

AANWEZIG: H. Hasan KOYUNCU, Voorzitter van de Gemeenteraad; H. Vincent VANHALEWYN, Schepen; Mevr. Justine HARZE, Schepene; HH. Cédric MAHIEU, Frédéric NIMAL, Abobakre BOUHJAR, Martin DE BRABANT, Schepenen; Mevr. Gudrun WILLEMS, Schepene; Mevr. Debora LORENZINO, Schepen; H. Thomas ERALY, Schepen; H. Quentin VAN DEN HOVE, Mevr. Angelina CHAN, Done SONMEZ, HH. Bernard CLERFAYT, Georges VERZIN, Mevr. Cécile JODOGNE, HH. Ibrahim DONMEZ, Sadik KOKSAL, Mevr. Leila LAHSSAINI, Naima BELKHATIR, Emel KOSE, Marie GERVAIS, H. Anton SCHUURMANS, Mevr. Farida TAHAR, HH. Ufuk NARINC, Elias AMMI, Mevr. Isabelle DURANT, H. Ahmed EL BARGERAGEI, Mevr. Yousra OUCHEN, Sarah BESTRIOUI, Chloé DEGUIDE, Laure LITA, Yousra Douhri, Marie SPEECKAERT, HH. Benjamin DEVOS, Abdourahmane BALDE, Olivier WILLOCX, Matthieu DEGREGZ, Mathias GYSELEN, Salih Emin DEMIRHAN, Gemeenteraadsleden; H. David NEUPREZ, Gemeentesecretaris.

AFWEZIG: Mevr. Audrey HENRY, Burgemeester; HH. Emin OZKARA, Yusuf YILDIZ, Mevr. Barbara TRACHTE, Ayse YIGIT, HH. Saït KÖSE, Quentin VANBAELEN, Gemeenteraadsleden.

AFWEZIG TIJDENS DE STEMMING: H. Ibrahim DONMEZ, Gemeenteraadslid.

**#Voorwerp : Belasting op de gebouwen bestemd voor kantoren - Aanslagjaren 2026 tot 2030 – Hernieuwing en wijziging #**

DE GEMEENTERAAD

*Besloten, met 31 stem(men) tegen 0 en 8 onthouding(en). Een lid heeft niet gestemd*

Gelet artikel 170, § 4 van de Grondwet, die zich wijdt aan de fiscale autonomie van de gemeenten onder voorbehoud van wettelijke beperkingen;

Gelet op de nieuwe gemeentewet namelijk artikel 117, alinea 1, en artikel 118, alinea 1;

Gelet op artikel 252 van de nieuwe gemeentewet waarin een begrotingsevenwicht wordt opgelegd aan de gemeenten;

Gelet op de wet van 13 april 2019 tot invoering van het Wetboek van de minnelijke en gedwongen invordering van fiscale en niet-fiscale schuldvorderingen;

Gelet op de ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Raad van 3 april 2014 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillen inzake gemeentebelastingen, zoals gewijzigd tot op heden;

Gelet op de wet van 23 maart 1999 betreffende de gerechtelijke regeling op gebied van fiscaliteit;

Gelet op de ordonnantie van 14 mei 1998 betreffende de regeling van administratief toezicht op de gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, zoals gewijzigd tot op heden;

Herziende de beraadslaging van de Gemeenteraad van Schaarbeek van 29 maart 2023 betreffende de belasting op de gebouwen bestemd voor kantoren, goedkeurt voor de aanslagjaren 2023 tot 2027;

Gelet op de financiële toestand van de Gemeente;

Gezien de noodzaak voor de gemeente om aan haar verplichtingen te voldoen in overeenstemming met de eisen van het beheersplan;

Gezien de noodzaak voor de Gemeente om ontvangsten te heffen ter dekking van de kosten die door al haar activiteiten worden gemaakt, en voornamelijk om inkomsten te verzekeren om te kunnen voldoen aan de financiële lasten in verband met haar verplichting om de openbare rust, - veiligheid en - nethed te waarborgen;

Overwegende de noodzaak om rekening te houden met de inflatie door de tarieven jaarlijks te indexeren;

Overwegende dat het behoud van deze bron van inkomsten gerechtvaardigd is;

Overwegende dat de eigenaren en gebruikers van deze kantoren kunnen genieten van alle gemeentelijke faciliteiten op het grondgebied van de gemeente, met inbegrip van de wegen en parken;

Overwegende dat de aangroei van kantoren op het grondgebied van de gemeente het nodig maakt om aanvullende en ontmoedigende maatregelen in te voeren teneinde de woonfunctie van het onroerend patrimonium te vrijwaren;

Overwegende dat de ondergrondse lokalen bestemd zijn voor het parkeren, als kelders, voor de technische uitrustingen en als opslagplaatsen niet worden meegerekend in de totale bruto vloeroppervlakte omdat een kelderruimte in geen geval voor huisvesting kan worden gebruikt;

Overwegende dat de eigenaren moeten gestimuleerd worden hun leegstaande kantoren om te vormen tot extra woonegelegenheden en dat het dientengevolge gerechtvaardigd is om een vrijstelling te voorzien voor het gebouw bestemd voor kantoor gedurende de 12 maanden volgend op de maand waarbij een bericht van ontvangst voor een vergunningsaanvraag van bestemmingswijziging, volledig wordt verklaard;

Overwegende dat de vrijstelling ten voordele van de onderwijs- en verzorgingsinstellingen (hospitalen, klinieken, poliklinieken, dispensaria, vakantiehuisen voor kinderen of gepensioneerden) georganiseerd of betoelaagd door de overheid alsook de instellingen van officieel erkende erediensten, de huizen van het lekdome of weldadigheidsinstellingen die ofwel uitdrukkelijk opgenomen zijn in de wet, ofwel erkend zijn door de Minister van Financiën, wordt gerechtvaardigd door het feit dat de uitoefening op het grondgebied van de gemeente van deze activiteiten aldus rechtstreeks en gunstig zijn gericht op het leven van zijn inwoners;

Overwegende dat het derhalve gerechtvaardigd is dat de gemeentelijke autoriteiten door deze vrijstelling deze activiteiten steunen dat daarenboven deze instellingen of delen ervan bestemd voor hun openbare uitoefening eveneens zijn vrijgesteld van kadastraal inkomen volgens artikel 12, § 1 van het WIB 92;

Overwegende dat om de economische heropleving en de vestiging van kleine kantoren op het grondgebied van de gemeente te bevorderen het aangewezen is de eerste 85 m<sup>2</sup> vrij te stellen; dat deze vrijstelling beantwoordt aan de gewestelijke doelstellingen

inzake economisch beleid; dat deze vrijstelling niet discriminerend is omdat ze voor alle belastingplichtigen geldt, ongeacht omvang van de onderneming;

Overwegende dat een vereenvoudiging van de aangifteprocedure aangewezen is ten einde het administratief werk van zowel de belastingplichtige als van de gemeentelijke diensten te verminderen;

Overwegende dat volgens recente rechtspraak een zekere progressiviteit in het tarief van verhoging voor ambtshalve geheven belastingen moet worden gewaarborgd, rekening houdend met het feit dat de belastingplichtige de aangifteplicht herhaaldelijk niet nakomt;

Gelet bovendien op de verslagen van het College van Burgemeester en Schepenen van 25 november 2025 en 6 januari 2026 en het administratief dossier;

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen;

**BESLUIT :**

#### **Artikel 1**

Er wordt voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2030 een jaarlijkse belasting gevestigd op de gebouwen bestemd voor kantoren.

De bestemming als kantoor kan het gevolg zijn van het effectief gebruik van de gebouwen als kantoor of, bij ontbreken van dergelijk gebruik, de stedenbouwkundige vergunning.

Er dient te worden verstaan onder:

- “**kantoor**”, met name elk lokaal bestemd voor:
  - ofwel voor beheers- of bestuurswerken van een bedrijf, commercieel of landbouw, of een openbare dienst, een instelling, een vereniging of erediens;
  - ofwel voor de activiteit van een vrij beroep;
  - ofwel voor de activiteiten van de bedrijven van intellectuele diensten, inbegrepen de activiteiten van productie van immateriële goederen zoals de conceptieactiviteiten en/of de productie van immateriële goederen die berusten op een intellectueel of een communicatieproces of gebonden aan de kennismaatschappij (productie van audiovisuele goederen, van software, opnamestudio's, gespecialiseerde professionele vormingen, voorafgaande persdienst, call centers,...) of zelfs nog behoren aan de technologieën inzake leefmilieu.
- “**lokaal**”: een ruimte in een gebouw, gescheiden door muren of tussenwanden.

#### **Artikel 2**

De belasting heeft als basis de totale bruto vloeroppervlakte van het (de) loka(a)len bestemd als kantoor met uitsluiting van de lokalen die zich onder de grond bevinden en bestemd zijn voor het parkeren, als kelders, voor de technische uitrustingen en als opslagplaatsen. De afmetingen van de vloeren zijn gemeten tussen de buitenkanten van de muurgevels; de vloeren worden verondersteld doorlopend te zijn, zonder rekening te houden met een onderbreking door wanden, binnenmuren, kokers, trappenhuisen en liften.

#### **Artikel 3**

De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht op het goed, met name de eigenaar, of de bezitter, of de erfpachter, of de opstalhouder of de vruchtgebruiker van het goed, zoals bepaald in artikel 251 van het Wetboek der Inkomstenbelastingen.

In geval van niet-betaling van de belasting door de vruchtgebruiker, wordt de naakte eigenaar beschouwd als medeschuldenaar overeenkomstig artikel 2, 6° van het Wetboek van de minnelijke en gedwongen invordering van fiscale en niet-fiscale schuldvorderingen en is bijgevolg ertoe gehouden de belasting te betalen.

In geval van mede-eigendom, is de belasting verschuldigd voor het hele gebouw bestemd voor kantoren, dat behoort aan het geheel van mede-eigenaars; echter wordt de belasting geëist volgens ieders individuele aandeel in deze mede-eigendom.

#### **Artikel 4**

De aanslagvoet op 1 januari 2026 wordt vastgesteld op 22,27€ per m<sup>2</sup> belastbare oppervlakte.

De belasting wordt vastgesteld op basis van het effectieve aantal maanden dat de oppervlakten bestemd zijn als kantoor, iedere begonnen maand zal voor haar totaliteit worden gerekend.

De aanslagvoet wordt jaarlijks aangepast aan de index van de consumptieprijs. Hij wordt op 1 januari van ieder jaar aangepast aan de index van de maand december van het voorgaande jaar volgens de formule  $(R \times i)/I$  waarbij:

- R = tarief zoals hierboven vastgesteld
- i = de index van de maand december van het voorgaande jaar = december 2026 bij de eerste aanpassing, in januari 2027
- I = index van de maand december 2025 (basis 2013 = 100)

#### **Artikel 5**

Worden van deze belasting vrijgesteld:

- de oppervlakten die gebruikt de eigenaar voor het vestigen van onderwijs- en verzorgingsinstellingen (hospitelen, klinieken, poliklinieken,...) georganiseerd of betaald door de overheid;
- de oppervlakten gebruikt door de eigenaar ten dienste van officieel erkende erediensten, de huizen van het lekendom of weldadigheidsinstellingen die ofwel uitdrukkelijk opgenomen zijn in de wet, ofwel erkend zijn door de Minister van Financiën;
- gedurende de 12 maanden volgend op de maand waarbij een bericht van ontvangst werd afgeleverd, voor de oppervlakten bestemd als kantoor waarvoor een vergunningsaanvraag voor een bestemmingswijziging naar woongelegenheden is aangevraagd, volledig wordt verklaard. Deze vrijstelling geldt slechts voor éénmalig. Geen enkele andere vrijstelling van dit type zal worden verleend voor de oppervlakte vermeldt in de volledig verklaarde vergunningsaanvraag;
- de eerste 85m<sup>2</sup>.

#### **Artikel 6**

§1 - De belastingplichtige is verplicht aangifte te doen van de belastbare elementen op het grondgebied van de gemeente, bedoeld in dit belastingreglement.

§2 - Uiterlijk op 10 december van een welbepaald aanslagjaar, stuurt het Gemeentebestuur per aangetekend schrijven, een voorstel van aangifte naar de belastingplichtige, met vermelding van de belastbare elementen.

§3 - Indien volgens de belastingplichtige op het voorstel van aangifte onjuistheden of onvolledigheden zijn vermeld en deze niet overeenstemmen met de belastbare toestand, moet de belastingplichtige het voorstel van aangifte binnen de termijn van 15 dagen na verzending, verbeterd, vervolledigd, gedag- en ondertekend indienen bij het Gemeentebestuur.

Indien het Gemeentebestuur geen vervolledigde, gedateerde en ondertekende aangifte ontvangt, wordt het door het Gemeentebestuur toegestuurde voorstel van aangifte beschouwd als aangifte.

§4 - De belastingplichtigen die geen voorstel van aangifte ontvangen hebben, zijn ertoe gehouden een aangifteformulier aan te vragen en hun aangifte terug te sturen, behoorlijk ingevuld en ondertekend, uiterlijk op 31 december van het desbetreffende aanslagjaar.

§5 - De aangifte blijft geldig voor de volgende aanslagjaren, tot herroeping.

§6 - In het geval van wijzigingen in de belastinggrondslag, moet de belastingplichtige een nieuw aangifteformulier aanvragen en deze naar behoren invullen, ondertekenen en terugsturen naar de Gemeente dit binnen de tien dagen na het ontstaan van de gebeurtenis. Deze nieuwe aangifte vormt de basis bij de volgende inkohieringen en is geldig totdat het uitdrukkelijk wordt herroepen.

#### **Artikel 7**

§1 - Bij het ontbreken van de aangifte binnen de voorziene termijnen, of de onjuiste, onvolledige of onduidelijke aangifte vanwege de belastingplichtige zal de aanslag van ambtshalve worden gevestigd op basis van de gegevens waarover de Gemeente beschikt.

§2 - Vooraleer over te gaan tot de ambtshalve inkohiering, zal het gemeentebestuur per aangetekend schrijven, de motieven betekenen aan de belastingplichtige, welke aanleiding geven tot deze procedure, de elementen waarop de belasting is gebaseerd, de manier waarop deze elementen werden vastgesteld en het bedrag van de belasting.

§3 - De belastingplichtige beschikt over een termijn van dertig kalenderdagen, te rekenen vanaf de derde werkdag die volgt op de verzending van de betekening, om schriftelijk zijn opmerkingen te doen gelden. De belastingplichtige is ertoe gehouden het bewijs leveren van de juistheid van de door hem aangevoerde elementen. Het gemeentebestuur zal aan het einde van deze periode overgaan tot de ambtshalve inkohiering indien de belastingplichtige geen opmerkingen heeft gemaakt die de annulering van deze procedure rechtvaardigt.

§4 – In dit geval, zal de ambtshalve ingekohierde belasting worden verhoogd als volgt:

- 1<sup>st</sup>e overtreding: verhoging van de verschuldigde belasting met 25%;
- 2<sup>de</sup> overtreding: verhoging van de verschuldigde belasting met 50%;
- 3<sup>de</sup> overtreding en de daaropvolgende: verhoging van de verschuldigde belasting met 100%.

Onder een overtreding wordt verstaan dat er geen aangifte wordt gedaan, dat de aangifte niet binnen de voorgeschreven termijn wordt ingediend, of dat er een onjuiste, onvolledige of onnauwkeurige aangifte wordt gedaan van een belastbare situatie, ongeacht of deze betrekking heeft op dezelfde belasting en/of hetzelfde reglement. Voor het bepalen van de toe te passen schaal is er sprake van een tweede of volgende overtreding als de belastingplichtige op het moment van een nieuwe overtreding al minstens dertig kalenderdagen op de hoogte is van de toepassing van de boete voor een eerdere overtreding.

#### **Artikel 8**

De belasting wordt via kohier geïnd. De belastingplichtige ontvangt kosteloos een aanslagbiljet. De belasting moet betaald worden binnen twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

#### **Artikel 9**

De vestiging, de invordering en de betreffende geschillen worden geregeld overeenkomstig de ordonnantie van 3 april 2014 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillen inzake gemeentebelastingen.

#### **Artikel 10**

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan schriftelijk bezwaar indienen tegen het bedrag van de gevestigde aanslag, met inbegrip van alle verhogingen en boetes, bij het College van Burgemeester en Schepenen, dat optreedt als administratieve overheid. Dit bezwaarschrift moet op straffe van nietigheid ondertekend en gemotiveerd worden en moet melding maken van de naam, de hoedanigheid, het adres of de zetel van de belastingschuldige van wie de aanslag wordt gevestigd, het voorwerp van het bezwaar en een uiteenzetting van de feiten en middelen.

Bezwaarschriften moeten op straffe van verval worden ingediend binnen een termijn van drie maanden, te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet.

Binnen 15 dagen na het indienen van het bezwaarschrift wordt een ontvangstbewijs verzonden naar de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger. Als de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger gehoord wenst te worden in het kader van zijn bezwaar, moet hij daar uitdrukkelijk om verzoeken in zijn bezwaarschrift.

De indiening van een bezwaarschrift ontslaat de belastingbetaler niet van de verplichting om de belasting te betalen tot het bedrag dat onbetwistbaar verschuldigd is.

#### **Artikel 11**

Onverminderd de bepalingen van de ordonnantie van 3 april 2014 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillen inzake gemeentebelastingen wordt alles waarin dit reglement niet voorziet, geregeld door de bepalingen van het WIB92 en zijn uitvoeringsbesluit die van toepassing zijn op de lokale belastingen, alsook door de gewestelijke bepalingen die verwijzen naar het Wetboek van de minnelijke en gedwongen invordering van fiscale en niet-fiscale schuldvorderingen of door alle andere gewestelijke bepalingen inzake lokale fiscaliteit.

#### **Artikel 12**

De verwerking van persoonsgegevens die nodig is voor de toepassing van dit reglement dient in overeenstemming te zijn met de Algemene Verordening Gegevensbescherming, met inachtneming van volgende regels:

- verwerkingsverantwoordelijke: de Gemeente Schaarbeek;
- doeleinde van de verwerking: vestiging en invordering van de belasting;
- gegevenscategorie: identificatiegegevens;
- bewaringstermijn: de gemeente verbindt zich ertoe gegeven gedurende maximaal 30 jaar te bewaren en ze daarna te wissen of over te dragen aan het Rijksarchief;
- verzamelmethode: door aanvrager/belastingplichtige ingediende aangifte;
- doorgifte van de gegevens: de gegevens zullen enkel worden meegedeeld aan derden aan wie doorgifte is toegestaan bij wet of in toepassing van artikel 327 van het WIB92 of aan de verwerkers van de gemeente.

#### **Artikel 13**

Dit belastingreglement vervangt vanaf 1 januari 2026 dat door de Gemeenteraad werd aangenomen ter zitting van 29 maart 2023.

**Beraadslaagd, in openbare vergadering, te Schaarbeek, op 14 januari 2026.**

De Gemeentesecretaris,



David NEUPREZ



De Burgemeester,



Audrey HENRY