

**Province du Luxembourg
Arrondissement de Virton
Commune d'Etalle**

**Extrait du registre aux délibérations du
Conseil communal**

En séance du 14 novembre 2025

Présents :

Mme Françoise Lequeux, Conseillère - Présidente;
M. Henri Thiry, Bourgmestre;
Mme Mélissa Hanus, M. Sébastien Peiffer, M. Jean-Luc Falmagne, M. Laurent Maillen, Échevins;
Mme Fabienne Bricot, M. Augustin Vandekerkove, Mme Audrey Motte, M. Joël Guillaume, Mme Constance Gillard, Mme Anne Abrassart, Mme Valérie Egon, M. Pierre Minet, Mme Lieve Van Buggenhout, M. Michel Pirard, Conseillers;
Mme Virginie Roelens, Présidente du CPAS;
Mme Estelle Signorato, Directrice générale f.f.;

Règlement - Taxe communale sur les secondes résidences – Exercices 2026 à 2031 inclus

Vu la Constitution, les articles 41, 162 et 170 §4 ;

Vu le décret du 14 décembre 2000 (M.B. 18.1.2001) et la loi du 24 juin 2000 (M.B. 23.9.2004, éd. 2) portant assentiment de la Charte européenne de l'autonomie locale, notamment l'article 9.1. de la Charte;

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, notamment les articles L1122-30 et L3321-1 à 12 ;

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

Vu les recommandations émises par la circulaire du 11 septembre 2025 relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région Wallonne pour l'année 2026 ;

Attendu qu'il n'existe pas sur le territoire de la commune de seconde résidence établie dans un camping certifié ;

Attendu qu'il n'existe pas sur le territoire de la commune de seconde résidence établie dans des logements pour étudiants (kots) ;

Vu que la commune doit se doter des moyens nécessaires afin d'assurer l'exercice de sa mission de service publics ;

Considérant que la taxe a également pour objectif de protéger l'habitation résidentielle et éviter l'inoccupation prolongée d'un immeuble ;

Considérant que dans la grande majorité des cas, le propriétaire et/ou occupants de secondes résidences ne sont pas domiciliés par ailleurs sur le territoire de la commune et qu'ils ne participent dès lors d'aucune manière au financement de la commune, alors même qu'ils bénéficient, comme les habitants domiciliés, de mêmes avantages découlant de l'exercice, par la commune, de ses missions ;

Considérant que la commune doit se prémunir d'un éventuel défaut de paiement de la part de l'occupant ;

Considérant qu'il y a communauté d'intérêts entre le propriétaire et son locataire puisque le propriétaire et son locataire participent à l'activité taxée, à savoir la location et l'occupation de secondes résidences, et la perception d'un loyer par le propriétaire à charge de son locataire ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une solidarité entre le propriétaire et son locataire ;

Considérant qu'il y a lieu d'exonérer pendant deux ans les immeubles qui sont inhabitables du fait de travaux importants, mais qui ne nécessitent pas l'octroi d'un permis d'urbanisme et dont les propriétaires ne peuvent en jouir en tant que secondes résidences pour autant que ceux-ci apportent la preuve de la réalisation de travaux ;

Considérant qu'il y a lieu d'exonérer pendant la durée de validité du permis d'urbanisme les immeubles qui sont inhabitables du fait des travaux importants et dont les propriétaires ne peuvent en jouir en tant que secondes résidences ;

Considérant que la vente d'un bien suite à un décès ou un déménagement prend administrativement un certain temps entre la mise en vente et la vente à proprement dit ;

Considérant qu'en général, un bien mis en vente suite à un décès ou un déménagement est souvent vide de tous meubles afin de permettre les visites aisées et qu'il est donc exclu que le (s) vendeur(s) en jouisse(nt) en qualité de seconde résidence ;

Considérant que certaines personnes, notamment âgées, sont contraintes de quitter leur habitation pour être admises en maison de repos ou en maison de repos et de soins, et ce, pour des raisons de santé ou de dépendance, sans pour autant disposer de la capacité ou de l'intention de mettre leur habitation à disposition d'un tiers ou d'en faire une résidence secondaire dans le sens fiscal du terme ;

Considérant qu'il est dès lors socialement équitable et fiscalement justifié de ne pas assimiler ces habitations à des secondes résidences taxables ;

Considérant la transmission du dossier au Receveur régional pour avis préalable en date du 31/10/2025 ;

Considérant l'avis Positif du Receveur régional remis en date du 03/11/2025 ;

En conséquence,

Le Conseil communal,

À l'unanimité (14 oui),

ARRETE comme suit le règlement relatif à la taxe communale sur les secondes résidences, exercices 2026 à 2031 inclus

Article 1 : Principe et définitions

Il est établi, pour les exercices 2026 à 2031 inclus, une taxe communale sur les secondes résidences.

Par seconde résidence, il faut entendre :

- tout logement pour lequel personne n'est inscrit au registre de la population ou au registre des étrangers à titre de résidence principale.
- qu'il s'agisse de maison de campagne, bungalow, appartement, maison, maisonnette de week-end ou de plaisance, pied-à-terre ou de tout autre abri d'habitation fixe, les caravanes assimilées aux chalets, de caravanes résidentielles, ou toutes autres installations fixes au sens de l'article DIV.4 1^{er} du CoDT, pour autant que lesdites installations soient affectées à l'habitation.

Article 2 : Redevables

La taxe est due par celui qui dispose de la seconde résidence.

En cas de location, le propriétaire est codébiteur de la taxe.

En cas d'indivision, tous les copropriétaires sont codébiteurs de la taxe.

En cas de démembrement du droit de propriété suite au transfert entre vifs ou pour cause de mort, la taxe sera due solidairement par l'usufruitier et le(s) nu(s) — propriétaires.

Article 3 : Taux de taxation

La taxe est fixée comme suit, par seconde résidence 600,00€.

L'impôt est calculé par année entière d'habitation, toute année commencée est due en entier, la situation au 1^{er} janvier étant la seule prise en considération.

Article 4 : Exemptions

§1. Ne sont toutefois pas considérées comme secondes résidences :

- les logements affectés totalement ou partiellement à l'activité professionnelle d'une personne physique ou morale dont le siège social est situé sur le territoire de la commune ;
- les tentes et caravanes mobiles soumises à la taxe de circulation et les camping-cars ;
- les logements certifiés visés par le Code Wallon du Tourisme.

§2. Sont exonérés de la taxe – aux conditions énoncées – les cas de figure ci-dessous :

- les secondes résidences en travaux avec un maximum d'exonération de 2 ans en cas de travaux ne nécessitant pas de permis d'urbanisme pour autant que le contribuable puisse prouver les travaux, par des photos et des factures en bonne et due forme ;
- Les secondes résidences en travaux nécessitant un permis d'urbanisme avec un maximum d'exonération correspondant à la validité du permis d'urbanisme. L'exonération débutant à la date de la délivrance du dit permis ;
- les logements mis en vente suite au décès des propriétaires et usufruitiers avec un maximum d'exonération de 2 années consécutives pour les 2 exercices d'imposition suivant la date du décès ;
- les logements inoccupés après une domiciliation et mis en vente avec un maximum d'exonération de 2 années consécutives pour les 2 exercices d'imposition suivant la date du dernier jour de domiciliation sur le bien ;
- les logements inoccupés mis à disposition pour des raisons humanitaires ;

§3. La taxe n'est pas applicable au redevable séjournant toute l'année dans un home sur production d'une attestation de l'institution.

Article 5 : Perception

La taxe est perçue par voie de rôle et est payable dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement extrait de rôle.

En cas de non-paiement de la taxe à l'échéance fixée à l'article 5, conformément à l'article L3321-8bis du Code de la démocratie locale et de la décentralisation, une sommation de payer sera envoyée au contribuable.

Cette sommation se fera par courrier recommandé et les frais postaux de cet envoi seront à charge du redevable. Le montant de ces frais sera fixé au coût des frais postaux de l'année de référence et sera recouvré de la même manière que la taxe à laquelle ils se rapportent.

Article 6 : Déclaration

L'Administration communale adresse au contribuable une formule de déclaration que celui-ci est tenu de renvoyer, dûment remplie et signée, avant le 30 juin de l'exercice d'imposition. A défaut d'avoir reçu cette déclaration, le contribuable est tenu de donner à l'Administration communale tous éléments nécessaires à la taxation, et ce, au plus tard le 30 juin de l'exercice d'imposition.

Conformément à l'article L3321-6 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation, la non-déclaration dans les délais prévus, la déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise entraîne l'enrôlement d'office de la taxe. En cas d'imposition d'office, le montant de cette majoration sera le suivant :

1^{ère} infraction : majoration de 10 %

2^{ème} infraction : majoration de 50 %

3^{ème} infraction : majoration de 100 %

A partir de la 4^{ème} infraction : majoration de 150 %

En cas de première infraction commise de bonne foi aucune majoration ne sera due.

Pour la détermination de l'échelle à appliquer, il y a 2^{ème} infraction ou infraction subséquente si, au moment où une nouvelle infraction est commise, il a été donné connaissance depuis plus de trente jours au contrevenant, à travers la notification prévue à l'article L3321-6 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation, de l'application de la sanction concernant l'infraction antérieure.

Pour apprécier la récurrence de la taxation, il y a lieu de remonter jusqu'au premier exercice fiscal au cours duquel la taxe a été établie, peu importe que les taxations se soient faites sur base de différents règlements qui se sont succédés au fil du temps.

Les infractions antérieures sont négligées si aucune infraction en la matière n'est sanctionnée pour les trois derniers exercices d'imposition qui précèdent celui pour lequel la nouvelle infraction doit être pénalisée.

Article 7 :

Dans le cas où une même situation peut donner lieu, pendant la même année d'imposition, à l'application à la fois du présent règlement et de celui qui établit une taxe de séjour, seul est d'application le présent règlement.

Article 8 : Établissement – Recouvrement - Contentieux

Les clauses concernant l'établissement, le recouvrement et le contentieux sont celles des articles L3321-1 à L3321-12 du Code de la Démocratie et de la Décentralisation et de l'arrêté royal du 12 avril 1999, déterminant la procédure devant le gouverneur ou devant le collège des bourgmestre et échevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale.

Article 9 : Données à caractère personnel

Le traitement de données à caractère personnel nécessaire à la mise en œuvre du présent règlement se fera suivant les règles suivantes :

- Responsable de traitement : la Commune d'Etalle ;
- Finalité(s) du (des) traitement(s) : établissement et recouvrement de la taxe ;
- Catégorie(s) de données : données d'identification ; données financières, ... ;
- Durée de conservation : la Commune s'engage à conserver les données pour un délai de 30 ans et à les supprimer par la suite ou à les transférer aux archives de l'Etat selon les instructions reçues de cette administration ;
- Méthode de collecte : déclaration du 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 du CIR92, ou à des sous-traitants de la Commune ;

Article 10 :

Le présent règlement abroge et remplace le règlement antérieur portant sur le même objet.

Article 11 :

Le présent règlement sera transmise au Gouvernement wallon conformément aux articles L3131-1 et L3132-1 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation pour exercice de la tutelle spéciale d'approbation.

Article 12 :

Le présent règlement entrera en vigueur après accomplissement des formalités de la publication faites conformément aux articles L1133-1 à 2 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

En séance date que dessus.

Par le Conseil communal :

La Directrice générale f.f.,
(s) ESTELLE SIGNORATO

Le Bourgmestre,
(s) H. THIRY

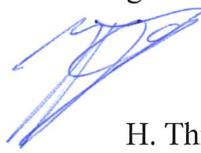
Pour expédition conforme :

La Directrice générale f.f.,



E. Signorato

Le Bourgmestre,



H. Thiry

