

La Ville de Bruxelles modifie sa taxe sur le co-living car elle violait le principe d'égalité de traitement

La Capitale - Zhen-Zhen Zveny – 06/03/23

Extraits. Article complet réservé aux abonnés.

<https://www.sudinfo.be/id629044/article/2023-03-06/la-ville-de-bruxelles-modifie-sa-taxe-sur-le-co-living-car-elle-violait-le>

Pour davantage contrôler le développement de co-living sur son territoire, la Ville de Bruxelles a mis en place une nouvelle taxe : 1.520 euros par chambre par an. Mais la Tutelle est intervenue et la Ville modifie donc son imposition.

À peine mise en place, aussitôt retirée. C'était la nouveauté du budget 2023 de la Ville de Bruxelles : une taxe sur le co-living pour contrôler l'expansion de ce nouveau type de logement. Il s'agit souvent de maisons de maîtres transformées pour contenir 10 à 30 chambres luxueuses louées à des prix assez élevés.

Pour rappel, la Ville prévoyait de taxer le propriétaire de 1.520 euros par chambre chaque année. Sauf la Tutelle a pris, le 7 février 2023, un arrêté de suspension du règlement-taxe relatif aux logements sous forme de co-living.

Inégalité de traitement

Selon la Tutelle, le règlement-taxe créerait une différence de traitement entre les titulaires d'un droit réel de jouissance sur l'immeuble dédié au co-living (ayant confié la gestion de ce dernier à un tiers) et les titulaires d'un droit réel de jouissance sur l'immeuble dédié au co-living n'ayant pas confié la gestion de ce dernier à pareil tiers. Sans motivation, la Ville viole le principe d'égalité de traitement en ne démontrant pas en quoi la différence de traitement ainsi opérée repose sur un critère susceptible de justification objective et raisonnable.

Le taux forfaitaire est fixé indépendamment du montant des loyers perçus par le redevable, le système mis en place par la Ville ne prévoit donc pas de tenir compte de façon proportionnelle de la capacité contributive des redevables. En l'absence de toute justification, la Ville viole le principe d'égalité de traitement en ne démontrant pas qu'il existe un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé, estime la Tutelle.

Enfin, « les immeubles pour lesquels il existe un pacte de cohabitation entre les locataires et un bail unique entre le propriétaire et les locataires » sont exonérés de la taxe. Or, la notion de pacte de cohabitation n'est pas définie par le règlement-taxe, ce qui porte atteinte au principe de sécurité juridique.

Autre règlement

Emboitant le pas sur la Ville, Etterbeek, également confrontée à ce phénomène, a aussi adopté un règlement-taxe similaire pour taxer le co-living à hauteur de 1.520 euros par chambre par an. La Tutelle a également suspendu la décision.

« Les critiques de la Tutelle concernent davantage la forme que le fond », déclare Vincent De Wolf (MR), bourgmestre d'Etterbeek. « Lors du prochain conseil communal, on maintiendra le règlement-taxe mais on modifiera la motivation. »