

## Taxe régionale sur les bénéfices résultant de la planification

### Instructions aux notaires, aux CAI, aux communes, aux fonctionnaires délégués et à la direction juridique des recours et du contentieux

Le Code du développement territorial prévoit, en ses articles D.VI.48 à 62, une taxe sur les bénéfices résultant de la planification.

Cette taxe est due<sup>1</sup> lorsque les deux conditions suivantes sont réunies successivement :

- 1° une parcelle, ou partie de parcelle, bénéficie d'une ou plusieurs modifications de destination suite à l'élaboration ou à la révision de tout ou partie du plan de secteur ;
- 2° une des opérations suivantes est réalisée :
  - a. le redevable transmet un droit réel se rapportant à cette parcelle ou partie de parcelle par acte authentique et à titre onéreux ;
  - b. cette parcelle ou partie de parcelle fait l'objet en dernier ressort administratif, d'un permis d'urbanisme ou d'urbanisation, ou d'un permis unique ou intégré visés à l'article D.IV.107, et qui n'aurait pu être obtenu avant l'élaboration ou la révision du plan de secteur.

La taxe est établie par un fonctionnaire du SPW Territoire. Le CoDT prévoit une **suspension** de la taxe à partir de l'envoi par un pouvoir expropriant à ce fonctionnaire, de l'intention d'exproprier ou d'acquérir à l'amiable pour cause d'utilité publique, jusqu'à, le cas échéant, la date de la révocation de cette intention.<sup>2</sup> Il prévoit également une **exemption** de la taxe pour les parcelles qui sont expropriées ou cédées à l'amiable pour cause d'utilité publique, pour autant qu'il ne soit pas tenu compte de la plus-value qui résulte des prescriptions du plan pour le calcul de la valeur de l'immeuble exproprié ou cédé à l'amiable pour cause d'utilité publique<sup>3</sup>.

L'article 56 du décret du 22 novembre 2018 relatif à la procédure d'expropriation, qui remplace l'article D.VI.7 du CoDT, abrogé par ce même décret, dispose que : « *Lorsque l'expropriation est menée en vue de mettre en œuvre un schéma, un plan ou un périmètre visé à l'article D.VI.1 du Code du Développement territorial, il n'est pas tenu compte de la plus-value ou de la moins-value apportée par ledit schéma, plan ou périmètre. Il n'est pas tenu compte de la plus-value ou de la moins-value apportée par la mise en œuvre du but d'utilité publique* ».

Afin d'éviter un remboursement de la taxe aux propriétaires expropriés, il convient que les pouvoirs expropriants **préviennent le fonctionnaire du SPW Territoire** le plus tôt possible de leur intention d'exproprier, ainsi que de l'abandon éventuel de l'intention d'exproprier, et du fait que l'acquisition

---

<sup>1</sup> Voir article **D.VI.48** du CoDT.

<sup>2</sup> Article **D.VI.51**. *La taxe sur les bénéfices résultant de la planification est suspendue dans les cas suivants : (...) 3° à partir de l'envoi au fonctionnaire désigné par le Gouvernement de l'intention d'exproprier ou d'acquérir à l'amiable pour cause d'utilité publique, par l'une des personnes, instances ou organismes dont les biens sont exemptés de la taxe en application de l'art. D.VI.50, §1er, 1° jusqu'à, le cas échéant, la date de la révocation de cette intention ;(...)*

*Le Gouvernement fixe les modalités concernant la communication de l'intention d'exproprier ou d'acquérir à l'amiable pour cause d'utilité publique ou sa révocation, ou de l'existence d'une servitude d'utilité publique au fonctionnaire qu'il désigne et le mode de calcul de la période de suspension visée à l'alinéa 1er.*

<sup>3</sup> Article **D.VI.50** (...) §2. *Les parcelles qui sont expropriées ou cédées à l'amiable pour cause d'utilité publique sont exemptées de la taxe sur les bénéfices résultant de la planification, pour autant que, conformément à l'article D.VI.7 [lire : l'article 56 du décret du 22 novembre 2018 relatif à la procédure d'expropriation], il ne soit pas tenu compte de la plus-value qui résulte des prescriptions du plan pour le calcul de la valeur de l'immeuble exproprié ou cédé à l'amiable pour cause d'utilité publique.*

*Si l'expropriation ou la cession à l'amiable pour cause d'utilité publique a lieu après que la taxe ou une partie de la taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale ait déjà été payée, les montants payés sont remboursés, sans intérêts moratoires.*

du bien est réalisée sans que la plus-value qui résulte du plan de secteur révisé n'ait été pris en compte pour le calcul de l'indemnité <sup>4</sup>.

Le registre des bénéficiaires fonciers reprend sous la forme d'un tableau les parcelles ou parties de parcelles cadastrales concernées. Il est accompagné d'une carte localisant ces parcelles ou parties de parcelles. La date de l'entrée en vigueur du plan de secteur est également mentionnée.

La localisation de ces parcelles peut aussi se faire à partir :

- de l'application de consultation des données du Service public de Wallonie (SPW Territoire) : <http://geoapps.wallonie.be/webgisdgo4>
- du Géoportail de la Wallonie (<https://geoportail.wallonie.be>)

(le registre et la carte correspondants pourront y être consultés).

L'adresse à laquelle l'information doit être envoyée est la suivante :

SPW Territoire

A l'attention de Monsieur Benoit GERVASONI, Directeur,

Direction du Développement Territorial,

Rue des Brigades d'Irlande, 1

5100 Jambes

---

<sup>4</sup> **Art. R.VI.51-1.** *Les personnes, instances ou organismes dont les biens sont exemptés de la taxe en application de l'article D.VI.50, § 1er, 1°, renseignent par envoi l'agent de l'administration chargé de former les rôles visés à l'article R.VI.57-1 de leur intention d'exproprier ou d'acquérir à l'amiable pour cause d'utilité publique, ou de la révocation de cette intention, dès que cette décision est prise. Ils renseignent par envoi le même agent du fait que l'expropriation ou l'acquisition à l'amiable a été réalisée dans les quinze jours du jugement ou de l'acte.*