

Taxe régionale sur les bénéfices résultant de la planification

Instructions aux pouvoirs expropriants

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 due¹ 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.107², et qui n'aurait pu être obtenu avant l'élaboration ou la révision du plan de secteur³.

La taxe est établie par un fonctionnaire du SPW Territoire⁴. Les exemptions visées à l'article D.VI.50, §1^{er}, 2°, 3°, 4° et 6° sont mentionnées dans le registre des bénéfices fonciers et sur la carte, C'est le fonctionnaire du SPW Territoire qui vérifiera s'il y a d'autres exemptions ou s'il y a suspension de la taxe.

Le notaire qui a reçu l'acte authentique visé ci-dessus (2°, a.) doit en informer le fonctionnaire du SPW Territoire dans les 5 jours de la passation de l'acte⁵.

Le collège communal, le fonctionnaire délégué ou le Gouvernement⁶ qui a octroyé en tant qu'autorité compétente, conjointe ou non, le permis visé ci-dessus (2°, b.) doit en informer le fonctionnaire du SPW Territoire dès que le permis est définitif en ce qui concerne les recours administratifs⁷.

Un permis définitif ou en dernier ressort administratif est un permis qui ne peut plus faire l'objet d'un recours auprès du Gouvernement ou de la Commission de recours pour les permis intégrés, soit parce que le délai endéans lequel le recours doit être introduit est expiré⁸, soit parce que le permis est octroyé en recours (y compris par absence de décision en recours confirmant une décision antérieure ou un rapport de synthèse antérieur), soit parce que le permis est octroyé en première instance par le Gouvernement.

¹ Voir article **D.VI.48** du CoDT.

² C'est-à-dire les permis uniques et les permis intégrés qui tiennent lieu de permis d'urbanisme (à l'exclusion des permis intégrés qui valent uniquement permis d'environnement et permis d'implantation commerciale).

³ Il s'agit des permis octroyés, et pas des refus de permis.

⁴ Article **R.VI.57-1** du CoDT : *Les rôles sont formés par l'agent de niveau A désigné par le directeur général de l'administration ou l'agent délégué par lui.*

Lorsqu'une réduction de la taxe est sollicitée, les rôles sont formés conjointement par l'agent de niveau A désigné par le directeur général de l'administration ou l'agent délégué par lui et par l'agent de niveau A responsable du Département de l'Établissement et du Contrôle de la Direction générale opérationnelle Fiscalité du Service public de Wallonie ou l'agent qui exerce cette fonction, ou l'agent délégué par lui.

⁵ Articles **D.VI.57**, alinéa 3 et **R.VI.57-3** du CoDT.

⁶ La « Direction juridique des recours et du contentieux » pour tous les permis octroyés en recours, et pour toutes les décisions prises en première instance ou rapports de synthèse confirmé(e)s en recours par absence de décision dans les délais requis, y compris en ce qui concerne les permis uniques et les permis intégrés.

⁷ Articles **D.VI.57**, alinéa 4 et **R.VI.57-4** du CoDT.

⁸ Voir les articles **D.IV.63** à **D.IV.65** du CoDT pour les permis d'urbanisme ou d'urbanisation.

Voir l'article 101 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales pour les permis intégrés (NB. les permis intégrés relèvent de la police administrative de l'urbanisme depuis le 1^{er} août 2024).

Voir l'article **95** du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement pour les permis uniques.

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'information que vous devez fournir comprendra les éléments suivants :

- s'il s'agit de la transmission d'un droit réel :
 - o les références cadastrales de la parcelle ou des parcelles concernées (s'il s'agit d'une partie de parcelle ou d'une parcelle ayant un autre numéro que celui repris dans le registre des bénéficiaires foncier, il faut joindre un extrait cadastral ou un plan de géomètre permettant de la localiser) ;
 - o la date de l'acte ;
 - o une mention indiquant qu'il s'agit de la transmission d'un droit réel par acte authentique et à titre onéreux ;
 - o le nom et l'adresse du (ou des) redevable(s)⁹ ;
 - o si le bien comporte un ou plusieurs bâtiments, l'affectation de celui ou ceux-ci repris dans l'acte ;
 - o les renseignements imposés par l'article D.IV.99, §1^{er}, 2° et 4° du CoDT qui sont repris dans l'acte ;
 - o l'existence d'une servitude d'utilité publique qui rend la parcelle inconstructible¹⁰.
- s'il s'agit de la délivrance d'un permis :
 - o une copie de la décision d'octroi du permis,
 - o le formulaire de la demande de permis,
 - o tous les plans joints au permis délivré (situation existante et situation projetée).

Si le permis octroyé fait l'objet d'un recours au Conseil d'Etat et que la Région n'a pas qualité de partie à la cause, l'autorité compétente qui a délivré le permis avertit le fonctionnaire du SPW Territoire de la date du dépôt de la requête et de la date de réception de l'arrêt final¹¹.

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

⁹ Art. **D.VI.52**. *Le redevable est la personne qui est propriétaire ou nu-propriétaire du bien au moment de l'entrée en vigueur du plan de secteur.*

S'il y a plusieurs personnes redevables, elles sont solidairement responsables du paiement de la taxe des bénéficiaires résultant de la planification.

L'obligation de contribution est transmise à la personne physique ou morale à laquelle le droit de propriété ou de nue-propriété est transmis gratuitement ou par succession ou donation.

¹⁰ Art. **R.VI.51-2**. *Le notaire chargé de l'acte authentique visé à l'article D.VI.48, 2°, interroge l'administration communale de la commune sur le territoire de laquelle la parcelle concernée est située quant à l'existence d'une servitude d'utilité publique empêchant une construction sur la parcelle. La demande est envoyée trente jours au moins avant la date prévue pour la passation de l'acte. L'administration communale envoie le renseignement au notaire dans les trente jours de la réception de la demande. Le notaire joint le renseignement fourni par l'administration communale à l'envoi, à l'agent de l'administration chargé de former les rôles visés à l'article R.VI.57-1, de l'information visée à l'article D.VI.57, alinéa 3.*

¹¹ Voir l'article **R.VI.51-3**, alinéa 3.