



Cour constitutionnelle

**Arrêt n° 29/2026  
du 5 mars 2026  
Numéro du rôle : 8589**

*En cause* : la question préjudicielle relative à l'article 27 de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2016 « portant la deuxième partie de la réforme fiscale » et à l'article 6 de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 2017 « effectuant les adaptations législatives en vue de la reprise du service du précompte immobilier par la Région de Bruxelles-Capitale » (modifications de l'article 257 du CIR 1992), posée par le Tribunal de première instance francophone de Bruxelles.

La Cour constitutionnelle,

composée des présidents Pierre Nihoul et Luc Lavrysen, et des juges Thierry Giet, Michel Pâques, Yasmine Kherbache, Willem Verrijdt et Magali Plovie, assistée du greffier Nicolas Dupont, présidée par le président Pierre Nihoul,

après en avoir délibéré, rend l'arrêt suivant :

*I. Objet de la question préjudicielle et procédure*

Par jugement du 7 novembre 2025, dont l'expédition est parvenue au greffe de la Cour le 1er décembre 2025, le Tribunal de première instance francophone de Bruxelles a posé la question préjudicielle suivante :

« Les dispositions de l'article 27 de l'Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2016 portant la deuxième partie de la réforme fiscale, et de l'article 6 de l'Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 2017 effectuant les adaptations législatives en vue de la reprise du service du précompte immobilier par la Région de Bruxelles-Capitale, violent-elles les règles répartitrices des compétences fiscales entre l'Etat fédéral, les Communautés et les Régions en matière de précompte immobilier telles qu'elles sont contenues aux dispositions de l'article 4, § 2, de la loi spéciale du 16 janvier 1989 relative au financement des Communautés et des Régions, en ce que l'article 27 de l'Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2016 et l'article 6 de l'Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 2017 abrogent définitivement dans cette Région la réduction proportionnelle du précompte immobilier pour cause d'improductivité, d'absence de

jouissance de revenus d'un bien immobilier et/ou de perte de ceux-ci, et modifient en cela la nature intrinsèque et le fait générateur du précompte immobilier, en contradiction avec les dispositions de l'article 4, § 2, de la Loi spéciale de financement des Communautés et des Régions selon lesquelles les Régions sont uniquement compétentes pour modifier le taux d'imposition, la base d'imposition et les exonérations du précompte immobilier à l'exclusion du fait générateur de ce dernier ? ».

Le 16 décembre 2025, en application de l'article 72, alinéa 1er, de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour constitutionnelle, les juges-rapporteurs Michel Pâques et Yasmine Kherbache ont informé la Cour qu'ils pourraient être amenés à proposer de mettre fin à l'examen de l'affaire par un arrêt rendu sur procédure préliminaire.

Des mémoires justificatifs ont été introduits par :

- la SA « Casinos Austria International Belgium », assistée et représentée par Me Geoffroy Galéa, Me Alain Thilmany et Me Cassandre Guéry, avocats au barreau de Bruxelles;

- la Région de Bruxelles-Capitale, représentée par son Gouvernement, assistée et représentée par Me Cédric Molitor, avocat au barreau de Bruxelles.

Les dispositions de la loi spéciale précitée du 6 janvier 1989 relatives à la procédure et à l'emploi des langues ont été appliquées.

## II. *Les faits et la procédure antérieure*

En raison des mesures imposées dans le cadre de la lutte contre la COVID-19, la SA « Casinos Austria International Belgium » est contrainte à plusieurs reprises, au cours des années 2020 et 2021, de fermer le casino et les espaces horeca qu'elle exploite en Région de Bruxelles-Capitale. À la suite de l'enrôlement des cotisations au précompte immobilier pour les exercices d'imposition 2020 et 2021, elle introduit deux réclamations en vue d'obtenir une réduction proportionnelle. Ces réclamations font l'objet de décisions de rejet, qui sont ensuite confirmées sur recours, mettant ainsi fin à la phase administrative du litige. La société concernée saisit ensuite le Tribunal de première instance francophone de Bruxelles, qui est la juridiction *a quo*.

La juridiction *a quo* constate que la possibilité d'obtenir la réduction du précompte immobilier en cas d'inoccupation et d'improductivité a été supprimée par l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2016 « portant la deuxième partie de la réforme fiscale », qui a notamment abrogé l'article 257, 4°, du Code des impôts sur les revenus 1992. Selon elle, le législateur ordonnancier a ainsi dérogé, en cette matière, au principe général de droit selon lequel la rigueur de la loi peut être tempérée en cas de force majeure. La juridiction *a quo* considère qu'il n'y a pas lieu de poser la première question préjudicielle suggérée par la partie demanderesse, qui concerne « l'inégalité des redevables du précompte immobilier confrontés à un cas de force majeure par rapport à ceux qui ne le sont pas ». D'après elle, cette question a un objet identique à celle à laquelle la Cour a répondu par son arrêt n° 57/2023 du 30 mars 2023 (ECLI:BE:GHCC:2023:ARR.057).

La juridiction *a quo* examine ensuite l'argumentation de la partie demanderesse portant sur la question de la répartition des compétences. Selon la juridiction *a quo*, l'abrogation de la réduction du précompte immobilier en cas d'improductivité pourrait constituer une modification du fait générateur de cet impôt, ce qui relèverait de la

compétence du législateur fédéral spécial. À la demande de la partie demanderesse, la juridiction *a quo* pose dès lors à la Cour la question préjudicielle reproduite plus haut.

### III. *En droit*

- A -

A.1. Dans leurs conclusions, prises en application de l'article 72 de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour constitutionnelle, les juges-rapporteurs ont fait savoir qu'ils pourraient être amenés à proposer à la Cour de mettre fin à la procédure par un arrêt rendu sur procédure préliminaire, considérant que l'article 27 de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2016 « portant la deuxième partie de la réforme fiscale » et l'article 6 de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 2017 « effectuant les adaptations législatives en vue de la reprise du service du précompte immobilier par la Région de Bruxelles-Capitale », en ce qu'ils excluent la possibilité d'obtenir une remise ou une modération proportionnelle du précompte immobilier en cas d'inoccupation ou d'improductivité, sont conformes à l'article 4, § 2, de la loi spéciale du 16 janvier 1989 relative au financement des communautés et des régions. Les juges-rapporteurs se réfèrent notamment aux arrêts de la Cour n<sup>os</sup> 78/93 (ECLI:BE:GHCC:1993:ARR.078) et 71/96 (ECLI:BE:GHCC:1996:ARR.071).

A.2. La SA « Casinos Austria International Belgium », partie demanderesse devant la juridiction *a quo*, soutient qu'il n'y a pas lieu de statuer par un arrêt rendu sur procédure préliminaire. Premièrement, elle relève que l'affaire présentement examinée soulève une question différente de celle qui a fait l'objet des arrêts n<sup>os</sup> 78/93 et 71/96, précités : en l'espèce, il s'agit d'examiner l'éventuelle violation des règles répartitrices de compétences, non pas en raison de la modification de la base d'imposition du précompte immobilier, mais en raison de la modification du fait générateur (c'est-à-dire la matière imposable). Deuxièmement, elle fait valoir que le fait générateur du précompte immobilier est la jouissance des revenus procurés par un bien immeuble. Selon elle, la remise ou la modération proportionnelle du précompte immobilier en cas d'inoccupation ou d'improductivité traduit le principe fondamental selon lequel l'absence de revenu exclut la taxation. Elle soutient que les dispositions en cause entraînent une modification du fait générateur du précompte immobilier et qu'elles aboutissent à transformer cet impôt en un impôt sur le capital ou sur la propriété immobilière. Enfin, toujours selon elle, dès lors que la remise ou la modération proportionnelle en cas d'inoccupation ou d'improductivité est indispensable pour préserver la nature du précompte immobilier, l'on ne saurait en l'espèce se limiter à considérer que le législateur ordonnancier a exercé sa compétence en matière d'exonérations.

A.3. La Région de Bruxelles-Capitale, partie défenderesse devant la juridiction *a quo*, se rallie aux conclusions des juges-rapporteurs.

- B -

#### *Quant aux dispositions en cause*

B.1. La question préjudicielle porte sur l'article 27 de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2016 « portant la deuxième partie de la réforme fiscale » (ci-après : l'ordonnance du 12 décembre 2016) et sur l'article 6 de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 2017 « effectuant les adaptations législatives en vue de

la reprise du service du précompte immobilier par la Région de Bruxelles-Capitale » (ci-après : l'ordonnance du 23 novembre 2017), en ce que ces dispositions excluent la possibilité d'obtenir une remise ou une modération proportionnelle du précompte immobilier en cas d'inoccupation ou d'improductivité.

B.2.1. Avant son abrogation par l'article 27, en cause, de l'ordonnance du 12 décembre 2016, l'article 257, 4°, du Code des impôts sur les revenus 1992 (ci-après : le CIR 1992) disposait :

« Sur la demande de l'intéressé, il est accordé :

[...]

4° remise ou modération proportionnelle du précompte immobilier dans la mesure où le revenu cadastral imposable peut être réduit en vertu de l'article 15 ».

L'article 15 du CIR 1992, auquel il était fait référence dans l'article 257, 4°, précité, porte sur la réduction du revenu cadastral. Dans sa version antérieure à sa modification par la loi du 17 février 2021 « portant modification du Code des impôts sur les revenus 1992 sur le plan des biens immobiliers sis à l'étranger », cet article 15 disposait :

« § 1er. Le revenu cadastral est réduit dans une mesure proportionnelle à la durée et à l'importance de l'improductivité, de l'absence de jouissance de revenus ou de la perte de ceux-ci :

1° dans le cas où un immeuble bâti, non meublé, est resté totalement inoccupé et improductif de revenus pendant au moins 90 jours dans le courant de l'année;

2° dans le cas où la totalité du matériel et de l'outillage, ou une partie de ceux-ci, représentant au moins 25 p.c. de leur revenu cadastral, est restée inactive pendant au moins 90 jours dans le courant de l'année;

3° dans le cas où la totalité soit d'un immeuble, soit du matériel et de l'outillage, ou une partie de ceux-ci représentant au moins 25 p.c. de leur revenu cadastral respectif, est détruite.

§ 2. Les conditions de réduction doivent s'apprécier par parcelle cadastrale ou par partie de parcelle cadastrale lorsqu'une telle partie forme, soit un logement séparé, soit un département ou une division de production ou d'activité susceptibles de fonctionner ou d'être

considérés séparément, soit une entité dissociable des autres biens ou parties formant la parcelle et susceptible d'être cadastrée séparément ».

B.2.2. En Région de Bruxelles-Capitale, avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 12 décembre 2016, la remise ou la modération proportionnelle du précompte immobilier en cas d'inoccupation ou d'improductivité était régie par l'ordonnance du 23 juillet 1992 « relative au précompte immobilier » (ci-après : l'ordonnance du 23 juillet 1992), dans laquelle un article *2bis* avait été inséré par l'ordonnance du 13 avril 1995 « modifiant l'ordonnance du 23 juillet 1992 relative au précompte immobilier » (ci-après : l'ordonnance du 13 avril 1995). Cet article *2bis* prévoyait, par dérogation à l'article 257, 4°, précité, du CIR 1992, des conditions supplémentaires pour obtenir une telle remise ou modération proportionnelle.

B.2.3. L'article 257, 4°, du CIR 1992 et l'ordonnance du 23 juillet 1992 ont été abrogés par, respectivement, les articles 27 et 28 de l'ordonnance du 12 décembre 2016, et ce, à partir de l'exercice d'imposition 2017 (articles 42, alinéa 4, et 43 de l'ordonnance du 12 décembre 2016).

L'article 27, en cause, de l'ordonnance du 12 décembre 2016 dispose :

« Dans l'article 257 du [CIR 1992], les mots ' 4° remise ou modération proportionnelle du précompte immobilier dans la mesure où le revenu cadastral imposable peut être réduit en vertu de l'article 15 ' sont abrogés. Le point-virgule qui précède ces termes est transformé en point ».

L'ordonnance du 12 décembre 2016 s'inscrit dans le cadre d'« une importante réforme fiscale qui a pour objectif de rendre la fiscalité bruxelloise moins complexe, plus juste et plus favorable pour les Bruxellois et les entreprises bruxelloises. Il s'agit notamment d'effectuer un glissement de la fiscalité sur le travail vers la fiscalité foncière. L'entière de cette réforme se fait dans une neutralité budgétaire » (*Doc. parl.*, Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2016-2017, A-429/1, p. 1).

Au sujet de l'article 27 de l'ordonnance du 12 décembre 2016, l'exposé des motifs mentionne ce qui suit :

« Cet article supprime la réduction du précompte immobilier pour inoccupation et improductivité (C.I.R., Article 257, 4°). Pour rappel, depuis 1995, l'octroi de cette réduction était déjà conditionné à un certain nombre de conditions supplémentaires afin que ne soit concernée que l'inoccupation visant à faire des travaux pour rendre un immeuble insalubre mais améliorable habitable (voyez l'ordonnance du 23 juillet 1992 relative au précompte immobilier, telle que modifiée par l'ordonnance du 13 avril 1995). En raison d'un arrêt de la Cour constitutionnelle du 19 décembre 2002, (arrêt n° 187/2002), cette réduction fut cependant étendue aux habitations bien entretenues, inoccupées en raison de circonstances exceptionnelles indépendantes de la volonté du contribuable » (*ibid.*, p. 18).

Il résulte de l'abrogation de l'article 257, 4°, du CIR 1992 par l'article 27, en cause, de l'ordonnance du 12 décembre 2016 que toute possibilité d'obtenir une remise ou une modération proportionnelle du précompte immobilier en cas d'inoccupation ou d'improductivité est exclue en Région de Bruxelles-Capitale depuis l'exercice d'imposition 2017 (arrêt n° 57/2023 du 30 mars 2023, ECLI:BE:GHCC:2023:ARR.057, B.5.1).

B.2.4. L'article 6, en cause, de l'ordonnance du 23 novembre 2017, qui est entré en vigueur à partir de l'exercice d'imposition 2018 (article 18, alinéa 1er, de cette ordonnance), a intégralement remplacé le texte de l'article 257 du CIR 1992. Cette nouvelle disposition ne prévoit pas non plus de possibilité d'obtenir une remise ou une modération proportionnelle du précompte immobilier en cas d'inoccupation ou d'improductivité.

### *Quant au fond*

B.3. Il ressort du libellé de la question préjudicielle et des motifs de la décision de renvoi que la juridiction *a quo* demande en substance à la Cour si l'article 27 de l'ordonnance du 12 décembre 2016 et l'article 6 de l'ordonnance du 23 novembre 2017, en ce qu'ils excluent la possibilité d'obtenir une remise ou une modération proportionnelle du précompte immobilier en cas d'inoccupation ou d'improductivité, sont conformes à l'article 4, § 2, de la loi spéciale du 16 janvier 1989 relative au financement des communautés et des régions (ci-après : la loi spéciale du 16 janvier 1989).

B.4.1. L'article 3, alinéa 1er, 5°, de la loi spéciale du 16 janvier 1989, tel qu'il a été remplacé par la loi spéciale du 13 juillet 2001 portant refinancement des communautés et extension des compétences fiscales des régions (ci-après : la loi spéciale du 13 juillet 2001), dispose :

« Les impôts suivants sont des impôts régionaux :

[...]

5° le précompte immobilier;

[...] ».

L'article 4, § 2, de la loi spéciale du 16 janvier 1989, tel qu'il a été remplacé par la loi spéciale du 13 juillet 2001, dispose :

« Les régions sont compétentes pour modifier le taux d'imposition, la base d'imposition et les exonérations de l'impôt visé à l'article 3, alinéa 1er, 5°. Elles ne peuvent toutefois modifier le revenu cadastral fédéral. La gestion conjointe des données de la documentation patrimoniale s'effectue par la voie d'un accord de coopération au sens de l'article 92*bis*, § 3, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles ».

B.4.2. Les articles 3, 4 et 5 de la loi spéciale du 16 janvier 1989 accordent aux régions une compétence générale quant aux impôts visés par ces articles. Il faut considérer que le Constituant et le législateur spécial, dans la mesure où ils n'en disposent pas autrement, ont attribué aux régions toute la compétence d'édicter les règles relatives au taux d'imposition, à la base d'imposition et aux exonérations de l'impôt visé à l'article 3, alinéa 1er, 5°, sans qu'elles puissent modifier le revenu cadastral fédéral.

B.4.3. Les régions ne sont pas compétentes pour modifier la matière imposable du précompte immobilier. C'est au législateur fédéral qu'il appartient de régler la matière imposable, par une loi adoptée à la majorité spéciale.

Le législateur spécial a en quelque sorte figé la matière imposable des impôts et perceptions énumérés à l'article 3 de la loi spéciale du 16 janvier 1989, tant à l'égard du législateur fédéral statuant à la majorité ordinaire qu'à l'égard des législateurs régionaux (voy., dans ce sens, l'avis de la section de législation du Conseil d'État du 16 septembre 1992 sur une proposition de loi

spéciale modifiant la loi spéciale du 16 janvier 1989 (*Doc. parl.*, Chambre, S.E. 1991-1992, n° 604/2, pp. 5-6)).

La matière imposable est l'élément générateur de l'impôt, la situation ou le fait qui donne lieu à taxation. La matière imposable se distingue de la base imposable (« base d'imposition »), qui est l'assiette sur laquelle l'impôt est calculé.

La matière imposable du précompte immobilier est constituée des revenus d'immeubles situés en Belgique (article 249 du CIR 1992).

B.5.1. Par son arrêt n° 78/93 du 9 novembre 1993 (ECLI:BE:GHCC:1993:ARR.078), la Cour s'est prononcée sur des recours en annulation dirigés contre les articles 50 et 51 du décret du Conseil flamand du 25 juin 1992 « contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1992 ». Ces dispositions « supprim[aient], à partir de l'exercice d'imposition 1992, la remise ou modération proportionnelle du précompte immobilier qui pouvaient s'obtenir précédemment dans le cas où un immeuble bâti, non meublé, était resté totalement inoccupé et improductif de revenus pendant au moins nonante jours dans le courant de l'année d'imposition » (B.2). La Cour s'est notamment prononcée sur la question de savoir si ces dispositions empiétaient sur la compétence dont l'autorité fédérale disposait à l'époque pour fixer la base d'imposition du précompte immobilier. La Cour a jugé :

« B.2. Les articles 50 et 51 entrepris du décret du Conseil flamand du 25 juin 1992 suppriment, à partir de l'exercice d'imposition 1992, la remise ou modération proportionnelle du précompte immobilier qui pouvaient s'obtenir précédemment dans le cas où un immeuble bâti, non meublé, était resté totalement inoccupé et improductif de revenus pendant au moins nonante jours dans le courant de l'année d'imposition. Les parties requérantes invoquent la violation de l'article 4, § 4, de la loi spéciale du 16 janvier 1989 relative au financement des Communautés et des Régions.

B.3.1. Selon l'article 3, alinéa 1er, 5°, de la loi spéciale du 16 janvier 1989 relative au financement des Communautés et des Régions, le précompte immobilier est un impôt régional. Aux termes de l'article 3, alinéa 2, de la loi spéciale de financement précitée, les impôts régionaux sont soumis aux dispositions des articles 4 à 11 de cette même loi.

L'article 4, § 2, de la loi spéciale de financement énonce que les Régions sont compétentes pour ' modifier ' le ' taux d'imposition ' et les ' exonérations ' du précompte immobilier, mais en vertu de l'article 4, § 4, de la susdite loi, le législateur fédéral reste compétent pour ' fixer la base d'imposition '.

B.3.2. La base d'imposition est, en matière de précompte immobilier, le revenu cadastral. Le revenu cadastral correspond au revenu moyen normal net d'une année, que serait susceptible de procurer un bien immobilier selon l'estimation de l'administration du cadastre. Ce revenu cadastral est fixé, conformément aux articles 361 et suivants du Code des impôts sur les revenus (articles 472 et s. du C.I.R. 1992), pour tous les biens immobiliers bâtis ou non bâtis sis en Belgique ainsi que pour le matériel et l'outillage présentant le caractère d'immeuble par nature ou d'immeuble par destination. En principe, le revenu cadastral est fixé - sauf révision extraordinaire ou spéciale - tous les dix ans au moyen d'une péréquation générale.

Selon les travaux préparatoires, le maintien de la compétence fédérale en matière de fixation de la base d'imposition du précompte immobilier se fonde sur la considération que ' (la fixation du) revenu cadastral (...) requiert une administration très vaste; la régionaliser donnerait lieu à une impressionnante extension de celle-ci. En outre, le revenu cadastral intervient dans le régime de plusieurs impôts nationaux, de sorte qu'il ne s'indique pas de le régionaliser ' (Exposé des motifs, *Doc. parl.*, Chambre, 1988-1989, n° 635/1, p. 8).

En réservant au législateur fédéral, à l'article 4, § 4, de la loi spéciale de financement du 16 janvier 1989, le pouvoir, en matière de précompte immobilier, de ' fixer la base d'imposition ', le législateur spécial a simplement voulu éviter qu'il soit porté atteinte à la manière uniforme dont l'administration du cadastre procède pour fixer le revenu cadastral de tous les biens immobiliers sis en Belgique, conformément aux articles 361 et suivants du Code des impôts sur les revenus (articles 472 et s. du C.I.R. 1992).

B.3.3. Selon les travaux préparatoires, le terme ' exonération ' figurant à l'article 4 de la loi spéciale de financement du 16 janvier 1989 doit s'interpréter ' comme un terme générique, recouvrant à la fois immunisations, immunités, réductions et abattements '. (Déclaration du ministre des Finances, reprise dans le rapport, *Doc. parl.*, Chambre, 1988-1989, n° 635/18, p. 271)

La notion d' ' exonération ' figurant à l'article 4 précité a donc une large portée, recouvrant à la fois les exonérations visées à l'article 157 du Code des impôts sur les revenus (article 253 du C.I.R. 1992) et les réductions visées à l'article 162, § 1er, du Code précité (article 257 du C.I.R. 1992).

B.3.4. Les exonérations fiscales accordées ou supprimées pour le revenu cadastral relèvent du législateur fédéral lorsqu'il s'agit d'exonérations relatives aux revenus immobiliers pris en considération pour l'établissement de l'impôt sur les revenus. Les exonérations du précompte immobilier visées aux articles 157 et 162 du Code (articles 253 et 257 du C.I.R. 1992) relèvent du législateur régional.

Sans doute les deux matières ont-elles, en fait, des points communs puisque l'article 162, § 1er, 4°, renvoie à l'article 9, § 1er. Mais dès lors que les matières sont confiées à des législateurs différents, c'est à chacun de ceux-ci qu'il appartient d'exercer les compétences qu'attribuent à l'un le paragraphe 4, à l'autre le paragraphe 2 de l'article 4 de la loi spéciale de financement du 16 janvier 1989.

B.3.5. La remise et la modération visées à l'article 162, § 1er, 4°, précité du C.I.R. [article 257, 4°, du C.I.R. 1992] doivent donc être considérées comme une ' exonération ' de précompte immobilier au sens de l'article 4, § 2, de la loi spéciale de financement du 16 janvier 1989 et non pas comme un élément de la fixation du revenu cadastral en tant que base d'imposition du précompte immobilier.

En n'accordant plus, pour la Région flamande, une remise ou une modération proportionnelle du précompte immobilier pour les immeubles bâtis, non meublés, qui sont restés totalement inoccupés et improductifs de revenus pendant au moins nonante jours dans le courant de l'année d'imposition, le législateur décretaal n'a pas empiété sur la compétence que l'article 4, § 4, de la loi spéciale de financement du 16 janvier 1989 a réservée au législateur fédéral pour fixer la base d'imposition.

B.3.6. Le moyen n'est pas fondé ».

B.5.2. Par son arrêt n° 71/96 du 11 décembre 1996 (ECLI:BE:GHCC:1996:ARR.071), la Cour s'est prononcée sur un recours en annulation dirigé contre l'ordonnance du 13 avril 1995, mentionnée en B.2.2. En ce qui concerne la répartition des compétences (arrêt n° 71/96, précité, B.5.1-B.5.6), la Cour s'est prononcée dans le même sens que dans l'arrêt n° 78/93, précité.

B.6. Même si l'arrêt n° 78/93, précité, portait sur un éventuel empiètement sur la compétence dont l'autorité fédérale disposait à l'époque pour fixer la base d'imposition du précompte immobilier, tandis que l'affaire présentement examinée concerne un éventuel empiètement sur la compétence du législateur fédéral spécial pour régler la matière imposable de cet impôt, il n'en reste pas moins que, par son arrêt n° 78/93, la Cour a jugé que la remise et la modération proportionnelle visées à l'article 257, 4°, du CIR 1992 devaient être considérées comme une « exonération » de précompte immobilier au sens de l'article 4, § 2, de la loi spéciale du 16 janvier 1989, relevant dès lors de la compétence des régions. La Cour en a jugé de même par son arrêt n° 71/96, précité.

Pour les mêmes motifs que ceux énoncés par les arrêts n<sup>os</sup> 78/93 et 71/96, le législateur ordonnancier était compétent pour abroger l'article 257, 4°, du CIR 1992 et pour exclure la

possibilité d'obtenir une remise ou une modération proportionnelle du précompte immobilier en cas d'inoccupation ou d'improductivité. Sur le fondement de la compétence qui lui est attribuée par l'article 4, § 2, de la loi spéciale du 16 janvier 1989, le législateur ordonnancier a pu prévoir que cet impôt doit rester dû, même si, en raison d'une inoccupation ou d'une improductivité, indépendante ou non de la volonté du contribuable, le bien immeuble n'a pas produit de revenus effectifs.

B.7. L'article 27 de l'ordonnance du 12 décembre 2016 et l'article 6 de l'ordonnance du 23 novembre 2017, en ce qu'ils excluent la possibilité d'obtenir une remise ou une modération proportionnelle du précompte immobilier en cas d'inoccupation ou d'improductivité, sont conformes à l'article 4, § 2, de la loi spéciale du 16 janvier 1989.

Par ces motifs,

la Cour

dit pour droit :

L'article 27 de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2016 « portant la deuxième partie de la réforme fiscale » et l'article 6 de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 2017 « effectuant les adaptations législatives en vue de la reprise du service du précompte immobilier par la Région de Bruxelles-Capitale », en ce qu'ils excluent la possibilité d'obtenir une remise ou une modération proportionnelle du précompte immobilier en cas d'inoccupation ou d'improductivité, ne violent pas l'article 4, § 2, de la loi spéciale du 16 janvier 1989 relative au financement des communautés et des régions.

Ainsi rendu en langue française et en langue néerlandaise, conformément à l'article 65 de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour constitutionnelle, le 5 mars 2026.

Le greffier,

Le président,

Nicolas Dupont

Pierre Nihoul