

## الأحكام القانونية للرسم العقاري

من إعداد

**بوعتبة فوزية**

طالبة في الدكتوراه

تحت إشراف الأستاذ الدكتور بن رقية بن يوسف

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة يحي فارس بالمدينة

## الأحكام القانونية للرسم العقاري

من إعداد بوعتبة فوزية  
طالبة في الدكتوراه  
تحت إشراف أ.د بن رقية بن يوسف  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
جامعة يحي فارس بالمدينة

### ملخص :

يمنح حق الملكية لصاحبه حق التمتع والتصرف طبقا لنص المادة 674 من القانون المدني، لذا فإن ممارسة حق الملكية على العقارات المبنية أو غير المبنية يسمح لصاحبه أن يكون هو المالك الحقيقي لهذه الأموال العقارية أو أن يقوم بعملية التنازل عنها بنقلها للغير عن طريق التأجير، أي يمنح له حق الانتفاع بالعقار فقط مع الاحتفاظ بحق الملكية.

ففي الحالة التي يختار فيها صاحب حق الملكية الاحتفاظ بالحقوق المقررة له قانونا، واستغلال العقار استغلالا مباشرا، فإنه ملزم بالخضوع للأنظمة الضريبية المطبقة على المالك الحقيقي للعقار والتي تتمثل في كل من الرسم العقاري، رسم رفع القمامات المنزلية، والضريبة على الأملاك.

وعليه سوف نتناول بالدراسة الرسم العقاري باعتباره مصدرا هاما للمداخيل المالية، لاسيما بالنسبة لتمويل ميزانية البلديات، لهذا السبب أحاطه المشرع بإطار قانوني خاص.

### Résumé :

Le droit de propriété donne a son propriétaire ou titulaire, le droit de jouir et de disposer conformément à l'article 674 du Code civil, de sorte que l'exercice du droit de propriété sur la propriété bâtie ou non bâtie permet au propriétaire d'être le véritable propriétaire de l'immeuble, ou que le processus soit renoncé transférés à d'autres pour par crédit-bail, ce qui lui donne le droit d'utiliser la propriété uniquement avec une rétention de titre.

Dans le cas où le propriétaire du bien choisit de conserver les droits prévus par la loi, et l' exploitation directe de la propriété, il est obligé de subir les lois fiscales applicables sur le véritable propriétaire de la propriété , qui est à la fois la taxe foncière, taxe d'enlèvement des ordures ménagères , et l'impôt sur le patrimoine .

Cette étude porte la taxe foncière comme une importante source de revenus financiers, en particulier pour le financement de budget des communes, pour cette raison le législateur a entouré la taxe foncière par un cadre juridique spécial.

## مقدمة :

إن للضريبة بصفة عامة، والجباية العقارية بصفة خاصة دورا بالغ الأهمية كأداة فعالة لتحقيق أهداف الدولة الاقتصادية والاجتماعية والمالية من خلال ما تحققة من عوائد كبيرة تدرج في جانب إيرادات ميزانيتها، حيث تشكل الإيراد الأهم والأكثر استقرارا وأمانا، وقد اقترنت الضريبة بالسلطة السيادية للدولة منذ أقدم العصور، وتطور مفهومها بتطور مفهوم الدولة من الدولة الحارسة إلى الدولة المتدخلة، وعليه أصبحت لا تقتصر على كونها مصدرا إيراديا للدولة بل تعدت ذلك بأن أصبحت لها وظائف اجتماعية واقتصادية إضافة إلى وظيفتها المالية التقليدية، فأصبحت أداة من الأدوات التي يمكن من خلالها تحقيق التنمية الاقتصادية ومعالجة التضخم والركود وإعادة توزيع الدخل ورفع مستوى المعيشة من أجل النهوض بالاقتصاد الوطني والمجتمع عموما.

وتعرف الضريبة على أنها اقتطاع إجباري نقدي وتلقائي بدون مقابل تمارسه الدولة باسم السلطة العمومية بهدف تغطية الأعباء والمصاريف العامة. (Pier Beltrane, 1998, La fiscalité en France, 6<sup>eme</sup> édition, Hachette livre, 1p1)

وعرفها الأستاذ خلاصي رضا على أنها اقتطاع مالي نقدي، اجباري ونهائي دون مقابل وفقا لقواعد قانونية تستأديه الدولة من أموال الأفراد حسب قدراتهم التكلفة من أجل تغطية أعباء الدولة والجماعات المحلية. (رضا خلاصي، 2005، النظام الجبائي الجزائري الحديث، الجزء الأول، دار هومة، الجزائر، ص12)<sup>2</sup>

أما الجباية العقارية فهي تمثل مجموعة من الضرائب التي تمس العقار سواء في حالة استقراره عند مالكة أو عند انتقال ملكيته، كما يمكن أن تعرف على أنها مجموعة القواعد الضريبية التي تهتم بالعمليات التي تطرأ على العقار من تملك وبيع وإنشاء أو صيانة، وبصفة عامة كل العمليات التي تجعل العقار موضوعا لها.

وتشمل الجباية العقارية أنواعا مختلفة من الضرائب وهي الرسم العقاري، الضرائب على فوائض القيمة المحققة فعلا إثر عملية البيع للعقارات

أو أجزاء منها، مبنية أو غير مبنية، وحقوق التسجيل التي تتخذ رأس المال وعاء لها وذلك عند انتقال ملكية العقار من شخص لآخر بمقابل أو بدون مقابل. لقد خص المشرع كل نوع من أنواع الجباية العقارية بإطار قانوني خاص ينظمه، فالإشكالية التي نطرحها هي: ما هي الأحكام القانونية المنظمة للرسم العقاري؟

وللإجابة عن هذه الإشكالية تم تقسيم الموضوع إلى المحاور التالية :

### المحور الأول : مفهوم الرسم العقاري

نتطرق من خلال هذا المحور إلى تعريف الرسم العقاري، وبيان خصائصه على النحو التالي :

#### أولاً. تعريف الرسم العقاري : La taxe Foncière

يعرف الرسم بصفة عامة بأنه مبلغ من النقود تقتضيه الدولة أو غيرها من الأشخاص العامة جبراً من الأفراد بمناسبة وفي مقابل انتفاعهم بخدمة معينة تؤديها لهم، يترتب عليها نفع خاص إلى جانب النفع العام. (عبد المنعم فوزي، 1973، النظم الضريبية، دار النهضة العربية، ص 12)<sup>3</sup>

فالرسم العقاري هو ضريبة سنوية تفرض على الملكيات العقارية المبنية وغير المبنية على أساس القيمة الإيجارية الجبائية السنوية، وحسب نوعية المناطق الموجودة فيها، وتوجه حصيلة هذه الضريبة لصالح ميزانية البلديات. (قدي عبد الحميد، النظام الجبائي الجزائري وتحديات الألفية الثالثة، ملتقى وطني حول الاقتصاد الجزائري في الألفية الثالثة، جامعة البليدة، 20-21 ماي 2002، ص 5)<sup>4</sup>

**ثانياً. خصائص الرسم العقاري:** يتميز الرسم العقاري بمجموعة من الخصائص (حبيب فاطمة، 2001-2002، الجباية العقارية، شهادة ماجستير، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، بن عكنون، الجزائر، ص 14)<sup>5</sup> وهي :

**1- الرسم العقاري ضريبة مباشرة :** من خصائص الرسم العقاري أنه من الضرائب المباشرة، وهذه الأخيرة هي التي تقتضي ضرورة اقتطاع مباشر يمس دخل الأفراد أو المؤسسات أو الثروات التي كانت بحوزتهم، وهي تفرض على مادة ضريبية تمتاز بالثبات والاستمرار، ويلتزم بدفع الضريبة المباشرة المكلف الحقيقي فهو الذي يتحملها قانوناً. (بلوفي عبد الحكيم، 2011-2012، ترشيد

نظام الجباية العقارية -دراسة حالة الجزائر- رسالة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد خيضر بسكرة، ص 35)<sup>6</sup>

**2- الرسم العقاري ضريبة عينية :** إن تصنيف الضرائب إلى عينية وشخصية هو تصنيف قديم، فالضرائب الشخصية هي تلك الضرائب التي تأخذ بعين الاعتبار عند فرضها ظروف المكلف الشخصية والعائلية والمهنية والمالية، وهذا يؤدي إلى تكليف العبء الجبائي مع القدرة التكليفية لكل مكلف، وهذا ما يبين قدرتها على تحقيق العدالة الضريبية، إلا أن كثرة إعفائها ومعاملاتها الفردية للمكلفين أدى إلى تعقيد إجراءاتها، أما الضرائب العينية فهي التي تأخذ بعين الاعتبار العامل الاقتصادي بغض النظر عن الظروف الشخصية والمالية للمكلف بها. (بلوفي عبد الحكيم، ترشيد نظام الجباية العقارية، مرجع سابق، ص 35-36)<sup>7</sup>

إن الرسم العقاري يجعل من العقار وعاء له وبذلك يربط بين قيمة العقار وموقعه الجغرافي دون النظر إلى الوضعية الشخصية للمكلف به

وتجدر الإشارة في هذا المقام إلى وجود اعتبار شخصي وحيد للرسم العقاري يتمثل في إعفاء الملكيات المبنية للأشخاص والتي تشكل الملكية الوحيدة أو السكن الرئيسي لمالكها وهذا بتوافر شروط محددة قانونا سيتم التفصيل فيها لاحقا. (حبيب فاطمة، الجباية العقارية، مرجع سابق، ص 15)<sup>8</sup>

**3- الرسم العقاري ضريبة سنوية :** تتضح هذه الخاصية جليا من خلال نص المادتين 248 و261 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة وذلك من خلال عبارة «يؤسس رسم عقاري سنوي...» وعليه فإن الرسم العقاري يخضع لمبدأ السنوية لأنه يؤسس بالنسبة للسنة الكاملة ابتداء من أول جانفي، ويتحمل المالك الرسم العقاري في بداية شهر جانفي من سنة فرض الضريبة وأي شخص يملك عقارات بعد هذا التاريخ لا يخضع للرسم إلا ابتداء من أول جانفي من السنة القادمة.

كما أن كل تغيير يطرأ خلال السنة الجارية لن يؤخذ بعين الاعتبار إلا ابتداء من أول جانفي للسنة القادمة.

وإن أهم التغييرات والتحولات التي يمكن أن تمس العقار تتمثل فيما يلي :

- تغيير المالك.

- إنجاز أو تشييد بناية جديدة.
- إبطال أو تغيير تخصيص العقار بقرار من السلطة الإدارية لأسباب مرتبطة بأمن الأشخاص والأموال وبتطبيق قواعد التعمير.
- فقدان الاستعمال الكلي أو الجزئي للعقار وذلك نتيجة حادثة غير عادية.
- هدم كل أو جزء من المبنى المشيد على أنقاض مبنى ولو طوعيا وهذا ابتداء من تاريخ الهدم.

وتجدر الإشارة إلى أنه يمكن للمكلفين بالضريبة في الثلاث الحالات الأخيرة، أن يستفيدوا من التخفيض من الرسم العقاري، شريطة تقديم شكوى للإدارة الجبائية في أجل أقصاه 31 ديسمبر من السنة التي تلي سنة وقوع الحادثة موضوع الشكوى. (المادة 102 من قانون الإجراءات الجبائية، الذي استحدث بموجب المادة 40 من القانون 01-21 المؤرخ في 22 ديسمبر 2001، المتضمن قانون المالية لسنة 2002)<sup>9</sup>

**4- الرسم العقاري يحصل لفائدة ميزانية البلديات فقط :** يعتبر الرسم العقاري من الضرائب المحصلة لفائدة البلديات دون سواها، فحصيلته توجه لتمويل ميزانية البلديات وهذا لا يعني بالضرورة أنه رسم محلي، فالبلدية ليست لها أي سلطة في التدخل سواء لتغيير معدل الرسم أو تحصيله وتحديد مجال الضريبة ومعدلاتها والإعفاءات التي هي من صلاحيات المشرع الجبائي، كما أن تقييم العقارات الخاضعة للرسم هو من اختصاص إدارة الضرائب.

#### المحور الثاني : مجال تطبيق الرسم العقاري

نجد بعض الدول تطبق ضريبة واحدة مع نسب مختلفة سواء كان العقار مبني أو غير مبني، والبعض الآخر من الدول تميز في فرض الرسم العقاري بين العقارات المبنية وغير المبنية مثلما هو الحال في الجزائر، وعليه فإن مجال تطبيق الرسم العقاري هو العقار سواء كان العقار مبني أو غير مبني.

**أولا. الرسم العقاري على الملكيات المبنية :** إن الملكيات المبنية تشمل العقارات المعدة للسكن أو المهن، فالعقار المعد للسكن يمكن تقسيمه إلى قسمين:

- السكن الجماعي : ويقصد به الأحياء السكنية المتكونة من عدة عمارات وكل عمارة تتكون من شقق ذات أحجام مختلفة.

- السكن الفردي : يقصد به السكنات الفردية ذات الاستعمال العادي أي ليست هناك مرافق مشتركة مع الآخرين مثل السلم أو المدخل ... إلخ.

أما العقار المهني هو ذلك العقار المستعمل في التجارة أو الصناعة أو المهن الحرة كمكاتب الأطباء والمحامين والمحاسبين... إلخ.

وللإشارة فإن العقار المبني إما أن يكون تام البناء أو في طور الإنجاز.

**1- الملكيات المبنية الخاضعة للرسم العقاري :** يؤسس الرسم العقاري على الملكيات المبنية الموجودة فوق التراب الوطني، باستثناء تلك المعفية من الضريبة صراحة، فالمشرع اعتمد على المعيار الجغرافي في فرض الرسم العقاري على الملكيات المبنية.

ولقد حدد المشرع الملكيات المبنية الخاضعة للرسم العقاري على سبيل الحصر، لا على سبيل المثال وهي كالتالي :

أ- المنشآت المخصصة لإيواء الأشخاص والمواد أو لتخزين المنتوجات.

ب- المنشآت التجارية الكائنة في محيط المطارات الجوية والموانئ ومحطات السكك الحديدية ومحطات الطرقات، بما فيها ملحقاتها المتكونة من مستودعات وورشات الصيانة.

ج- أراضي البناءات بجميع أنواعها والقطع الأرضية التي تشكل ملحقا مباشرا لها ولا يمكن الاستغناء عنها.

د- الأراضي غير المزروعة والمستخدمه لاستعمال تجاري أو صناعي كالورشات وأماكن إيداع البضائع وغيرها من الأماكن من نفس النوع، سواء كان يشغلها المالك أو يشغلها آخرون مجاناً أو بمقابل (المادة 249 من الأمر 102-76 المؤرخ في 9 ديسمبر 1995، المتضمن قانون الضرائب المباشرة والرسم المماثلة، المعدل والمتمم)<sup>10</sup>

**2- الملكيات المبنية غير الخاضعة للرسم العقاري :** هناك إعفاءات دائمة وإعفاءات مؤقتة.

أ- الملكيات المبنية المعفاة بصفة دائمة : لا يتحقق هذا الإعفاء إلا بتوافر شرطين أساسيين هما :



- أن تكون العقارات المبنية ذات منفعة عامة، هذه المنفعة تقوم بها هيئات ذات طابع عمومي وتشمل العقارات التابعة للجولة والولايات والبلديات وكذلك تلك التابعة للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التي تمارس نشاطا في ميدان التعليم والبحث العلمي والحماية الصحية والاجتماعية وفي ميدان الثقافة والرياضة.

- أن يكون العقار المبني غير منتج : أي أن لا يدر دخلا، بمعنى أن الهيئات ذات الطابع العمومي المشار إليها أعلاه لا تسعى إلى تحقيق الربح من وراء تقديمها للخدمات. ( Graba Hachemi, 2000, les ressources fiscal es des collectivités locales ; Enag Edition, p 17<sup>11</sup>)

وتعفى كذلك من الرسم العقاري على الملكيات المبنية :

- البناءات المخصصة للقيام بشعائر دينية.

- الأملاك العمومية التابعة للوقف والمتكونة من ملكيات مبنية.

- العقارات التابعة للدول الأجنبية والمخصصة للإقامة الرسمية لبعثاتهم الدبلوماسية والفصلية المعتمدة لدى الحكومة الجزائرية، وكذلك العقارات التابعة للممثلات الدولية المعتمدة بالجزائر وذلك مع مراعاة قاعدة المعاملة بالمثل.

- تجهيزات المستثمرات الفلاحية لاسيما الحظائر والمرابط والمطامر. (المادة 251 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة)<sup>12</sup>

**ب- الملكيات المبنية المعفاة بصفة مؤقتة :** إن المعيار الذي اعتمده المشرع في وضع هذه الإعفاءات المؤقتة هو الظروف الاجتماعية للمكلفين بالضريبة وذلك بهدف تشجيع البناء والتعمير، وهي مرتبطة بشروط معينة، وتتمثل هذه الإعفاءات فيما يلي :

- العقارات أو أجزاء العقارات المصرح بأنها غير صحية أو التي هي على وشك الانهيار والتي أبطل تخصيصها.

- الملكيات المبنية التي تشكل الملكية الوحيدة أو السكن الرئيسي لملكها، شريطة تحقق الشرطين الآتيين :

- 1- ألا يتجاوز المبلغ السنوي للضريبة 1.400دج.
- 2- أن لا يتجاوز الدخل الشهري للخاضعين للضريبة المعنيين، مرتين الأجر الوطني الأدنى المضمون.
- البنايات الجديدة وإعادة البناء وإضافات البنايات، وينتهي هذا الإعفاء ابتداء من أول يناير من السنة التي تلي سنة إنجازها، غير أنه في حالة الشغل الجزئي للأمالك قيد الانجاز، يستحق الرسم على المساحة المنجزة ابتداء من أول يناير من السنة التي تلي سنة شغل الأمالك.
- البنايات وإضافات البنايات المستعملة في النشاطات التي يمارسها الشباب ذوو المشاريع المؤهلون للاستفادة من إعانة «الصندوق الوطني لدعم تشغيل الشباب» أو «الصندوق الوطني لدعم القرض المصغر» أو «الصندوق الوطني للتأمين على البطالة»، لمدة 3 سنوات ابتداء من تاريخ إنجازها.
- وتجدر الإشارة إلى أن مدة الإعفاء تزيد إلى 6 سنوات عندما تكون هذه البنايات وإضافات البنايات مقامة في مناطق يجب ترقيتها، وإلى 10 سنوات، عندما تكون هذه البنايات وإضافات البنايات المستعملة في إطار الأنشطة الممارسة من طرف الشباب ذوي المشاريع المؤهلين للاستفادة من إعانة «الصندوق الوطني لدعم تشغيل الشباب» أو «الصندوق الوطني للتأمين على البطالة» أو «الصندوق الوطني لدعم القرض المصغر»، مقامة في مناطق تستفيد من إعانة «الصندوق الخاص لتطوير مناطق الجنوب»، كما تمتد أيضا إلى 6 سنوات عندما تكون هذه البنايات وإضافات البنايات مقامة في مناطق تستفيد من إعانة «الصندوق الخاص لتطوير مناطق الجنوب».
- السكن العمومي الإيجاري (هو السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية، والموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكنا أو تقطن في سكنات غير لائقة و/ أو لا تتوفر لأدنى شروط النظافة، كما يمكن استعمال السكن العمومي الإيجاري لتلبية حاجيات محلية ناتجة عن ظروف استثنائية أو ذات منفعة عامة مؤكدة. المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 ماي 2008، الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري)<sup>13</sup> التابع للقطاع العام شرط أن يستوفي المؤجر أو صاحب هذا المسكن الشرطين المحددين في الفقرة 2 أعلاه.

ويجب التنويه إلى أن الأشخاص المعفيين طبقا للفقرة 2 و5 من المادة 252 ملزمون بدفع رسم عقاري قدره 500 دج سنويا. (المادة 252 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، المعدلة بموجب المواد 26 و27 من قانون المالية لسنة 1997 والمادة 06 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 و10 من قانون المالية لسنة 2014، والمادة 5 من القانون 01-15 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015)<sup>14</sup>

كما أن العقارات أو أجزاء العقارات المخصصة للسكن المعفية من الرسم العقاري طبقا لنص المادة 252 أعلاه، تتوقف من الاستفاضة من هذا الإعفاء عندما يتم التنازل عنها لاحقا إلى أشخاص آخرين للسكن فيها وتخصيصها للإيجار أو لاستعمال آخر غير السكن، وذلك ابتداء من السنة التي تلي مباشرة سنة الانتهاء من الحدث الذي ترتب عليه فقدان الإعفاء. (المادة 253 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، المعدلة بموجب المادة 6 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015)<sup>15</sup>

### 3- أساس فرض الرسم العقاري على الملكيات المبنية وحسابه :

أ- أساس فرض الرسم العقاري : هو القيمة التي على أساسها يحسب الرسم وذلك انطلاقا من ناتج القيمة الإيجارية الجبائية لكل متر مربع للملكية المبنية مضروب (×) في المساحة الخاضعة للضريبة إذا :

$$\text{أساس فرض الضريبة} = \text{القيمة التأجيرية للمتر المربع} \times \text{المساحة الخاضعة للضريبة}$$

ويحدد أساس فرض الرسم العقاري بعد تطبيق معدل تخفيض يساوي 2% سنويا، مراعاة لقدم الملكية ذات الاستعمال السكني، شريطة ألا يتجاوز هذا التخفيض حدا أقصى قدره 25%. (المادة 254 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، المعدلة بموجب المادة 7 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015)<sup>16</sup>

أما بالنسبة لمساحة الملكيات المبنية الفردية فهي تحدد بالحواجز الخارجية لهذه الملكيات، وتشكل هذه المساحة من مجموع مختلف المساحات الأرضية الخارجة عن البناء.

وبالنسبة للعقارات الجماعية، تتشكل المساحة الخاضعة للضريبة من المساحة المفيدة، والتي يدرج فيها مساحة الحجرات والأروقة الداخلية والشرفات والأروقة الخارجية، ويضاف إلى ذلك عند الاقتضاء الحصة المتعلقة بالأجزاء المشتركة على عاتق الملكية المشتركة وهذا ما نصت عليه المادة 258 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.

وتجدر الإشارة إلى أن تعيين القيمة التآجيرية يكون عن طريق القانون أخذا بعين الاعتبار موقع العقار حيث أن الطبيعة الجغرافية تلعب دورا كبيرا في هذا المجال، فالعقارات الواقعة في الجنوب ليست كتلك الواقعة في الشمال، وهذا الاختلاف راجع إلى توفر عدد من متطلبات الحياة في مناطق وانعدامه في مناطق أخرى، فهذه الأسباب تم تقسيم كل التراب الوطني إلى مناطق وكل منطقة إلى ثلاث مناطق فرعية (أ، ب، ج)، وتختلف القيمة التآجيرية حسب نوع العقار (إذا كان مخصصا للسكن أو الاستعمال الصناعي والتجاري وكذا الأراضي الملحقة بالعقارات المبنية) وموقعه.

#### 1- القيمة التآجيرية للعقارات أو أجزاء العقارات ذات الاستعمال السكني :

تحدد القيمة التآجيرية الجبائية لكل متر مربع على النحو التالي : (المادة 257 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، المعدلة بموجب المادة 09 من قانون المالية لسنة 2002، والمادة 8 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015)<sup>17</sup>

المنطقة الفرعية 1	المنطقة 2	المنطقة 3	المنطقة 4
أ : 890 دج	أ : 816 دج	أ : 742 دج	أ : 668 دج
ب : 816 دج	ب : 742 دج	ب : 668 دج	ب : 594 دج
ج : 742 دج	ج : 668 دج	ج : 549 دج	ج : 520 دج

2- القيمة التآجيرية للمحلات التجارية والصناعية : (المادة 259 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، المعدلة بموجب المادة 9 من قانون المالية لسنة 2002)<sup>18</sup>

المنطقة الفرعية 1	المنطقة 2	المنطقة 3	المنطقة 4
أ : 1782 دج	أ : 1632 دج	أ : 1484 دج	أ : 1338 دج
ب : 1632 دج	ب : 1484 دج	ب : 1338 دج	ب : 1188 دج
ج : 1484 دج	ج : 1338 دج	ج : 1188 دج	ج : 1038 دج

وتجدر الإشارة إلى أن تحديد المساحة الخاضعة للضريبة بالنسبة للمحلات التجارية يتم طبقا لنفس الشروط الخاصة بالعقارات ذات الاستعمال السكني (المادة 260 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، المعدلة بموجب المادة 10 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015)<sup>19</sup>

**3- القيمة التأجيرية للأراضي الملحقة بالملكيات المبنية :** (المادة 261 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، المعدلة بموجب المادة 11 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015)<sup>20</sup>

تختلف القيمة التأجيرية الجبائية لملاحقات الملكيات المبنية الموجودة في قطاعات عمرانية عنها في القطاعات القابلة للتعمير، حيث تكون قيمتها أكبر في الأولى مقارنة بالثانية.

#### - ملحقات الملكيات المبنية الموجودة في قطاعات عمرانية

المنطقة 1	المنطقة 2	المنطقة 3	المنطقة 4
44	36	26	14

#### - ملحقات الملكيات المبنية الموجودة في قطاعات قابلة للتعمير

المنطقة 1	المنطقة 2	المنطقة 3	المنطقة 4
32	26	20	12

وتجدر الإشارة إلى أن الفرق الموجود بين المساحة العقارية للملكية والمساحة التي تمتد على رقعته المباني أو البنايات التي شيدت عليها، يشكل مساحة الأرض الخاضعة للضريبة بالنسبة للملاحقات تطبيقا لنص المادة 261-أ من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.

ب- طريقة حساب الرسم العقاري على الملكيات المبنية : يحسب الرسم العقاري على الأساس الخاضع للضريبة بتطبيق معدلات معينة حددها القانون، تختلف باختلاف نوع العقار وموقعه.

- الملكيات المبنية بأتم معنى الكلمة : أي غير مهددة بالانهيار، تحسب بتطبيق معدل 3%، غير أنه بالنسبة للملكيات ذات الاستعمال السكني المملوكة من طرف الأشخاص الطبيعيين والواقعة في المناطق المحددة عن طريق التنظيم وغير مشغولة سواء بصفة شخصية وعائلية أو عن طريق الكراء، تخضع لمعدل مضاعف قدره 10%.

- الأراضي التي تشكل ملحقات للملكيات المبنية : تطبق في هذه الحالة المعدلات التالية :

- 5%، عندما تقل مساحتها أو تساوي 500 م<sup>2</sup>

- 7%، عندما تفوق مساحتها 500 م<sup>2</sup> وتقل أو تساوي 1.000 م<sup>2</sup>

- 10%، عندما تفوق مساحتها 1.000 م<sup>2</sup>

ثانيا. الرسم العقاري على الملكيات غير المبنية :

1- الملكيات غير المبنية الخاضعة للرسم العقاري : يؤسس رسم عقاري سنوي على الملكيات غير المبنية بجميع أنواعها، باستثناء تلك المعفية صراحة من الضريبة، وتستحق على الخصوص على :

- الأراضي الكائنة في القطاعات العمرانية أو القابلة للتعمير، بما فيها الأراضي قيد التعمير غير الخاضعة لحد الآن للرسم العقاري للملكيات المبنية.

- المحاجر ومواقع استخراج الرمل والمناجم في الهواء الطلق.

- مناجم الملح والسيخات.

- الأراضي الفلاحية. (المادة 261-د من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، المعدلة بموجب المادة 13 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015)<sup>21</sup>

2- الملكيات غير المبنية المعفاة من الرسم العقاري : تعفى من الرسم العقاري الملكيات غير المبنية التالية :

- الملكيات التابعة للدولة والولايات والبلديات والمؤسسات العمومية أو العلمية أو التعليمية أو الاسعافية عندما تكون مخصصة لنشاط ذي منفعة عامة، وغير مدرة لأرباح، غير أن هذا الإعفاء لا يطبق على الملكيات التابعة لهيئات الدولة والولايات والبلديات التي تكتسي طابعا صناعيا أو تجاريا.

- الأراضي التي تشغلها السكك الحديدية.

- الأملاك التابعة للأوقاف العمومية والمتكونة من ملكيات غير مبنية.

- الأراضي والقطع الأرضية الخاضعة للرسم العقاري على الملكيات المبنية. (المادة 261-هـ من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة)<sup>22</sup>

### 3- أساس فرض الرسم العقاري على الملكيات غير المبنية وحسابه :

أ- أساس فرض الرسم العقاري : ينتج الأساس الضريبي من حاصل القيمة الإيجارية الجبائية للملكيات غير المبنية المعبر عنها بالمتر المربع أو الهكتار الواحد، حسب الحالة تبعا للمساحة الخاضعة للضريبة، وذلك على النحو التالي : (المادة 261-و من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، المعدلة بموجب المادتين 9 و10 من قانون المالية لسنة 2002، والمادة 14 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015)<sup>23</sup>

- الأراضي الموجودة في قطاعات عمرانية :

المنطقة الفرعية	المنطقة 1	المنطقة 2	المنطقة 3	المنطقة 4
أراضي معدة للبناء	300	240	180	100
أراضي أخرى مستعملة كأراضي للنزهة وحدائق للترفيه وملاعب لا تشكل ملحقات من ملكيات مبنية	54	44	32	18

- الأراضي الموجودة في قطاعات معدة للتعمير في المدى المتوسط وقطاع التعمير المستقبلي :

المنطقة 1	المنطقة 2	المنطقة 3	المنطقة 4
110	88	66	34
44	34	26	14

- المحاجر ومواقع استخراج الرمل والمناجم في الهواء الطلق ومناجم الملح والسبخات

المنطقة 1	المنطقة 2	المنطقة 3	المنطقة 4
110	88	66	34

- الأراضي الفلاحية : تحدد القيمة الإيجارية الجبائية حسب الهكتار وحسب المنطقة كما يلي

المنطقة	المسقية	اليابسة
أ	15.000 دج	2.500 دج
ب	11.250 دج	1.874 دج
ج	5.962 دج	994 دج
د	750 دج	

ب- طريقة حساب الرسم العقاري على الملكيات غير المبنية : يحسب الرسم العقاري على الملكيات غير المبنية بعد أن يطبق على الأساس الخاضع للضريبة نسب معينة محددة قانونا وهي كالاتي :

- 5% بالنسبة للملكيات غير المبنية المتواجدة في المناطق غير العمرانية

أما بالنسبة للأراضي العمرانية، فإن نسبة الرسم تحدد كما يلي :

- 5% عندما تكون مساحة الأراضي أقل من 500 م<sup>2</sup> أو تساويها

- 7% عندما تفوق مساحة الأراضي 500 م<sup>2</sup> وتقل أو تساوي 1.000 م<sup>2</sup>

- 10% عندما تفوق مساحة الأراضي 1.000 م<sup>2</sup>

- 3% بالنسبة للأراضي الفلاحية.



وتجدر الإشارة إلى أن الأراضي الواقعة في المناطق العمرانية أو الواجب تعميمها والتي لم تنشأ عليها بنايات منذ 3 سنوات، ابتداء من تاريخ الحصول على رخصة البناء أو صدور رخصة التجزئة فإن الحقوق المستحقة بصدد الرسم العقاري ترفع إلى أربعة أضعاف. (المادة 261-ز من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، المعدلة بموجب المادة 16 من قانون المالية لسنة 1998 والمادة 10 من قانون المالية لسنة 2002، والمادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015، والمادة 5 من قانون المالية لسنة 2016)<sup>24</sup>

### المحور الثالث : الأحكام المشتركة للرسم العقاري على الملكيات المبنية وغير المبنية

تتمثل الأحكام المشتركة للرسم العقاري على الملكيات المبنية وغير المبنية في النقاط التالية :

أولاً. المدينون بالرسم العقاري ومكان فرضه :

1- المدينون بالرسم العقاري : يستحق الرسم العقاري لسنة كاملة على المساحة الخاضعة له أو القائمة عند تاريخ أول يناير من السنة، من صاحب حق الملكية أو حق مماثل مبنية أو غير المبنية، عند هذا التاريخ. وفي غياب أي حق ملكية أو حق مماثل، فإنه يتعين على شاغل الملكية السعي لدفع الرسم العقاري. في حالة وجود رخصة أو حق امتياز لشغل الأملاك العامة للدولة، يسدد المستفيد من الترخيص أو صاحب حق الامتياز الرسم المستحق.

وبالنسبة للسكنات بصيغة البيع بالإيجار، يسدد المستفيد من السكن الرسم المستحق، وفيما يخص السكنات العمومية الإيجارية التابعة للقطاع العام، فإن المستأجر يسدد المبلغ الثابت للرسم العقاري المنصوص عليه بموجب المادة 252 من هذا القانون.

وبالنسبة لعقود القرض الإيجاري المالي، يسدد المقرض المستأجر الرسمال مستحق.

وفي الحالة التي يكون فيها العقار مثقلا بحق الانتفاع، أو مؤجرا عن طريق إيجار حكري، أو عن طريق إيجار للبناء، يؤسس الرسم العقاري باسم المستفيد بحق الانتفاع أو المستأجر بالحكر أو مستأجر للبناء.

وفيما يخص الهيئات العقارية المتعلقة بالملكيات المشتركة، فيؤسس الرسم العقاري باسم كل واحد من أعضاء الهيئة، بالنسبة للحصة التي تعود لكل عضو في العقارات الاجتماعية.

2- مكان فرض الرسم العقاري : يؤسس الرسم العقاري على الملكيات المبنية والملكيات غير المبنية في البلدية التي توجد بها الأملاك الخاضعة للضريبة.

ثانيا. نقل الملكيات المبنية وغير المبنية الخاضعة للرسم العقاري : أوجب المشرع الجزائري على الملاك في حالة نقل ملكيتهم المبنية أو غير المبنية للغير، بأي طريق من الطرق القانونية سواء بمقابل أو بدون مقابل، إعلام الإدارة بعمليات نقل الملكيات.

ومن أجل معاينة نقل الملكيات في جداول الرسم العقاري، ينبغي للموثقين أن يودعوا في مكتب التسجيل في الوقت الذي يقدمون فيه أصل العقود المبرمة أمامهم لعملية التسجيل، مستخرجا موجزا من هذه العقود التي تحمل نقل ملكية عقارية، بأية صفة كانت، ويطبق نفس الالتزام على كتاب الضبط، فيما يخص العقود القضائية المتضمنة نقل أو منح الملكية، ويتم إعداد المستخرجات المذكورة في أوراق تقدمها الإدارة مجانا.

ويجب الإشارة إلى أن المالك القديم يبقى خاضعا لجدول الضرائب مادامت معاينة النقل لم تتم، ويمكن إرغامه هو أو ورثته القانونيين على دفع الرسم العقاري.

ثالثا. التصريحات الخاصة بالبنائيات الجديدة وكذا التغييرات في الهيكل أو التخصيص : يتم التصريح بالبنائيات الجديدة وإعادة البناءات وكذا التغييرات في هيكل أو تخصيص الملكيات المبنية وغير المبنية، من الملاك إلى مصالح الضرائب المباشرة المختصة إقليميا، خلال شهرين بعد إنجازها النهائي.

وفي حالة الإشغال الجزئي لملكيات قيد البناء، يتعين على المالك تقديم تصريح خلال شهرين من الإشغال لهذه الملكيات.

أوجب المشرع المكلفين بالضريبة، اكتتاب تصريح خلال السنة الأولى من تطبيق الرسم العقاري، وتقديم لهم الإدارة نموذجا منه، ليرسلوه إلى مصالح

الضرائب المختصة إقليميا، وذلك تحت طائلة توقيع غرامة مالية قدرها 50.000 د.ج.

### المحور الرابع : تحصيل الرسم العقاري

ينتهي نشاط الإدارة الجبائية اتجاه المكلف بالضريبة عندما يصدر قرارا إداريا بالتحصيل، وتتمتع إدارة الضرائب طبقا للمادة 991 من القانون المدني، والمادة 380 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، بحق امتياز الخزينة العامة وحق الأفضلية في استيفاء ديونها من المكلفين بالضريبة. (مالك عليان، 2008-2009، الدعوى الضريبية في النظام القانوني الجزائري، شهادة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، ص 58)<sup>25</sup>

### أولاً. تعريف التحصيل الضريبي : Le Recouvrement Fiscal

يعرف التحصيل الضريبي على أنه مجموعة من الإجراءات الإدارية والتقنية التي يتم بواسطتها تحويل قيمة الضريبة من ملكية المكلف بدفعها إلى الخزينة العمومية، (على زغود، 2006، المالية العامة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 230)<sup>26</sup> ويعرف أيضا على أنه مجموعة العمليات التي تقوم بها الإدارة المالية في سبيل وضع القوانين والأنظمة الضريبية موضع التنفيذ، وبالتالي إيصال حاصلات الضرائب إلى خزينة الدولة. (عبد الحميد محمد القاضي، 1984، دراسة الاقتصاد العام، دار الجامعة المصرية، ص 123)<sup>27</sup>

ثانيا. طريقة تحصيل الرسم العقاري والجزاء المترتب عن التأخير في دفعه :

1- طريقة تحصيل الرسم العقاري : بعد أن يقوم المكلف بالرسم العقاري بالتصريح عن العقارات التي يملكها أو عن الدخل الذي يجنيه من العقارات، تقوم على هذا الأساس إدارة الضرائب بتكليف المصروح بدفع الرسم العقاري المستحق، ثم تقبض الرسم العقاري وفقا لإجراءات خاصة بالتحصيل على مراحل بداية من تاريخ استحقاقه إلى دفعه أمام الجهة المكلفة بالتحصيل. (برحماني محفوظ، 2009، الضريبة العقارية في القانون الجزائري، دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة، ص 210)<sup>28</sup>

تحصل الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة بصفة عامة، والرسم العقاري بصفة خاصة بموجب الجداول التي يدخلها حيز التنفيذ الوزير المكلف

بالمالية أو ممثله، فالجداول هي أداة لتحصيل الضرائب. (المادة 143-1 من قانون الإجراءات لجبائية، المعدل والمتمم)<sup>29</sup>

ويفرض الرسم العقاري في اليوم الأول من الشهر الثالث الموالي للشهر الذي يدرج فيه الجدول للتحصيل، (المادة 354 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، المعدل والمتمم)<sup>30</sup> ويحصل من طرف أمين خزينة البلدية على أساس أن الرسم العقاري يحصل لفائدة البلديات دون سواها.

يدفع الرسم العقاري نقدا لدى صندوق القابض القائم على جدول الضرائب، أو حسب طرق الدفع الأخرى بما فيها الاقتراع البنكي أو التحويل والدفع الآلي. (المادة 370 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، المعدلة بموجب المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2008)<sup>31</sup>

يترتب على دفع الرسم العقاري، تسليم وصل مقطوع من سجل قانوني، وتصريح بالدفع للمكلف بالضريبة من قبل القابض اثباتا للدليل على أدائه للضريبة. (المادة 371 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، المعدل والمتمم)<sup>32</sup>

**2- الجزاء المترتب عن التأخير في دفع الرسم العقاري :** إن الجزاء المترتب قانونا عن التأخير في دفع الرسم العقاري، هو تطبيق غرامة مالية قدرها 10% عندما يتم الدفع بعد أجل خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ الاستحقاق، وفي حالة عدم التسديد في أجل ثلاثين (30) يوما المالية للأجل الأول وهو 15 يوما، تطبق غرامة تهديدية قدرها 3% عن كل شهر تأخير أو جزء منه، دون أن تتجاوز هذه الغرامة زائد الغرامة المالية بنسبة 10% المذكورة أعلاه، نسبة 25%. (المادة 1/402 و2 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، المعدلة بموجب المادة 38 من قانون المالية لسنة 1999، والمادة 26 من قانون المالية لسنة 1999، والمادة 18 من قانون المالية لسنة 2000، والمادة 38 من قانون المالية لسنة 2001، والمادة 200 من قانون المالية لسنة 2002، والمادة 34 من قانون المالية لسنة 2003، والمادة 22 من قانون المالية لسنة 2007)<sup>33</sup>

وتطبق العقوبات المنصوص عليها في المادتين 303 و304 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، على المكلفين بالضريبة الذين تملصوا أو حاولوا التملص بطرق تدليسية من الدفع التام أو الجزئي للضرائب أو الرسوم الواقعة على ذمتهم، وتعتبر طرقا تدليسية على وجه الخصوص قيام المكلف

بالضريبة بتنظيم إيساره، أو وضع عراقيل من خلال اللجوء إلى طرق أخرى تحول دون تحصيل أية ضريبة أو رسم مدين به. (المادة 407 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، المعدل والمتمم)<sup>34</sup>

### خاتمة :

لا تزال الجباية البترولية تشكل الحصة الكبرى في المجال الضريبي في الجزائر، ولكن تبقى عاجزة لوحدها عن تغطية مختلف أعباء الدولة وجماعاتها المحلية، ومن ثم فإن البحث عن مداخل أخرى أصبح ضرورة لا بد منها، ومن هنا تأتي الجباية العقارية لتكملة هذا الدور.

تطرقنا من خلال هذه الدراسة، إلى أهم نوع من أنواع الجباية العقارية وهو الرسم العقاري الذي يشكل مصدرا هاما لميزانية البلديات باعتباره ضريبة عينية يسهل احتوائها وحصرها، كما أنه يشمل كل العقارات مبنية كانت أو غير مبنية، وعليه يعتبر الرسم العقاري أكثر مردودية من الضرائب الأخرى بسبب تطبيقه في مجالات واسعة.

### الهوامش :

Pier Beltrane, 1998, La fiscalité en France, 6 eme édition, Hachette, livre, p 12 -1

2- رضا خلاصي، النظام الجبائي الجزائري الحديث، الجزء الأول، دار هومة، الجزائر، 2005، ص12

3- عبد المنعم فوزي، النظم الضريبية، دار النهضة العربية، 1973، ص 12

4- قدي عبد الحميد، النظام الجبائي الجزائري وتحديات الألفية الثالثة، ملتقى وطني حول الاقتصاد الجزائري في الألفية الثالثة، جامعة سعد دحلب، البليدة، 20-21 ماي 2002، ص 5

5- حبيب فاطمة، الجباية العقارية، شهادة ماجستير، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، بن عكنون، الجزائر، 2001-2002، ص 14

- 6- بلوفي عبد الحكيم، ترشيد نظام الجباية العقارية-دراسة حالة الجزائر-رسالة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2011-2012، ص 35
- 7- بلوفي عبد الحكيم، ترشيد نظام الجباية العقارية، مرجع سابق، ص 35-36
- 8- حبيب فاطمة، الجباية العقارية، مرجع سابق، ص 15
- 9- المادة 102 من قانون الإجراءات الجبائية
- 10- المادة 249 من الأمر 102-76 المؤرخ في 9 ديسمبر 1995، المتضمن قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، المعدل والمتمم
- 11- Hachemi, les ressources fiscal es des collectivités Graba - locales ; Enag Edition.2000. p 17
- 12- المادة 251 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة، المعدل والمتمم
- 13- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 142-08 المؤرخ في 11 ماي 2008، الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري، الجريدة الرسمية، العدد 24
- 14- المادة 252 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، المعدلة بموجب المواد 26 و 27 من قانون المالية لسنة 1997 والمادة 06 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 و 10 من قانون المالية لسنة 2014، والمادة 5 من القانون 01-15 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015
- 15- المادة 253 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، المعدلة بموجب المادة 6 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015
- 16- المادة 254 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، المعدلة بموجب المادة 7 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015
- 17- المادة 257 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، المعدلة بموجب المادة 09 من قانون المالية لسنة 2002، والمادة 8 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015
- 18- المادة 259 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، المعدلة بموجب المادة 9 من قانون المالية لسنة 2002
- 19- المادة 260 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، المعدلة بموجب المادة 10 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015
- 20- المادة 261 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، المعدلة بموجب المادة 11 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015
- 21- المادة 261- د من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، المعدلة بموجب المادة 13 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015

- 22- المادة 261- هـ من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة  
 23- المادة 261- و من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، المعدلة بموجب المادتين 9 و 10 من قانون المالية لسنة 2002، والمادة 14 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015  
 24- المادة 261- ز من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، المعدلة بموجب المادة 16 من قانون المالية لسنة 1998 و المادة 10 من قانون المالية لسنة 2002، والمادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015، والمادة 5 من قانون المالية لسنة 2016  
 25- مالك عليان، الدعوى الضريبية في النظام القانوني الجزائري، شهادة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2008-2009، ص 58  
 26- علي زغدود، المالية العامة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006، ص 230  
 27- عبد الحميد محمد القاضي، دراسة الاقتصاد العام، دار الجامعة المصرية، 1984، ص 123  
 28- برحمانى محفوظ، الضريبة العقارية في القانون الجزائري، دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة، 2009، ص 210  
 29- المادة 1-143 من قانون الإجراءات الجبائية  
 30- المادة 354 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، المعدل والمتمم  
 31- المادة 370 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، المعدلة بموجب المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2008  
 32- المادة 371 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، المعدل والمتمم  
 33- المادة 1/402 و 2 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، المعدلة والمتممة  
 34- المادة 407 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، المعدل والمتمم

### المراجع :

- برحمانى محفوظ، الضريبة العقارية في القانون الجزائري، دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة، 2009  
 - بلوفي عبد الحكيم، ترشيد نظام الجبائية العقارية- دراسة حالة الجزائر-رسالة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2011-2012  
 - حبيب فاطمة، الجبائية العقارية، شهادة ماجستير، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، بن عكنون، الجزائر، 2001-2002

- مالك عليان، الدعوى الضريبية في النظام القانوني الجزائري، شهادة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2008، 1-2009
- عبد المنعم فوزي، النظم الضريبية، دار النهضة العربية، 1973
- عبد الحميد محمد القاضي، دراسة الاقتصاد العام، دار الجامعة المصرية، 1984
- علي زغدود، المالية العامة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006
- خلاصي رضا، النظام الجبائي الجزائري الحديث، الجزء الأول، دار هومة، الجزائر، 2005
- GrabaHachemi, les ressources fiscal es des collectivités locales ; Enag Edition. 2000
- La fiscalité en France, 6 eme édition, Hachette - Pier Beltrane, livre, 1998
- القانون رقم 02-97 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997، المتضمن قانون المالية لسنة 1998، الجريدة الرسمية، العدد 89
- القانون 11-99 المؤرخ في 23 ديسمبر 1999، المتضمن قانون المالية لسنة 2000، الجريدة الرسمية، العدد 92، الصادرة بتاريخ 25 ديسمبر 1999
- القانون رقم 06-2000 المؤرخ في 23 ديسمبر 2000، المتضمن قانون المالية لسنة 2001، الجريدة الرسمية، العدد 80، الصادرة بتاريخ 24 ديسمبر 2000
- القانون رقم 21-01 المؤرخ في 22 ديسمبر 2001، المتضمن قانون المالية لسنة 2002، والذي أحدث بموجب المادة 40 منه قانونا للإجراءات الجبائية، الجريدة الرسمية، العدد 79، الصادرة بتاريخ 23 ديسمبر 2001
- القانون رقم 11-02 المؤرخ في 24 ديسمبر 2002، المتضمن قانون المالية لسنة 2003، الجريدة الرسمية، العدد 86، الصادرة بتاريخ 25 ديسمبر 2002
- القانون رقم 24-06 المؤرخ في 26 ديسمبر 2006، المتضمن قانون المالية لسنة 2007، الجريدة الرسمية، العدد 85، الصادرة بتاريخ 27 ديسمبر 2006
- القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 يوليو 2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية، العدد 40، الصادرة في 20 يوليو 2011
- القانون رقم 08-13 المؤرخ في 30 ديسمبر 2013، المتضمن قانون المالية لسنة 2014، الجريدة الرسمية، العدد 68، الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 2013
- القانون 01-15 المؤرخ في 23 يوليو 2015، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، الجريدة الرسمية، العدد 40
- القانون 18-15 المؤرخ في 30 ديسمبر 2015، المتضمن قانون المالية لسنة 2016، الجريدة الرسمية، العدد 72
- الأمر 102-76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976، المتضمن قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، المعدل والمتمم



- الأمر 27-95 المؤرخ في 30 ديسمبر 1995، المتضمن قانون المالية لسنة 1996، الجريدة الرسمية، العدد 82، الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 1995
- الأمر رقم 31-96 المؤرخ في 30 ديسمبر 1996، الجريدة الرسمية، العدد 85، الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 1996
- الأمر 02-08 المؤرخ في 24 جويلية 2008، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2008، الجريدة الرسمية، العدد 42، الصادرة بتاريخ 27 جويلية 2008
- المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 ماي 2008، الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري، الجريدة الرسمية، العدد 24

## الملاحق : التصريح المتعلق بالرسم العقاري على الملكيات المبنية وغير المبنية.

### DECLARATIONS DES TAXES FONCIERES

#### CADRE VI: LOCAUX A USAGE PROFESSIONNEL :

#### I/ Propriétés non bâties :

Indiquez ici :  
La surface en m2 de la propriété  
faisant l'objet de la déclaration.

#### 1. Terre Agricole :

Catégories	Superficie (Ha)
1-1 IRRIGUEE : .....	
2-2 SEC : .....	

#### 2- AUTRE TERRES :

NATURE DE LA PROPRIETE	SURFACE (EN m <sup>2</sup> )
2.1 CARRIERE :	
2.2 SABLIERE :	
2.3 MINE A CIELOUVERT :	
2.4 SALINES :	
2.5 MARAIS SALANTS	
2.6 TERRAINS A BATIR :	Urbanise
	Urbanisable
2.7 AUTRE TERRAIN servant de parc de loisir, jardin d'agrément ou terrain de jeu ne constituant pas des dépendances des propriétés bâties.	Urbanise
	Urbanisable

Indiquez ici :  
La surface en Ha  
de la propriété  
faisant l'objet de  
la déclaration.

Datez et signez

Les indications consignées sur la présente déclaration sont  
CERTIFIE EXACTES par le soussigné

Signature.

#### Remarque:

- Le cadre ci dessus doit faire figurer la surface (en m2) d'une seule propriété.  
En cas de plusieurs propriétés, il ya lieu de souscrire une déclaration pour chacune d'elles.
- Par terrain urbanisé, il faut entendre, tout terrain même non doté de toutes les viabilités, occupé par des constructions agglomérées, par leurs espaces de prospect et par les emprises destinées à la desserte de ces constructions agglomérées.
- Par terrain urbanisable, il faut entendre, tout terrain destiné à des échéances déterminées par des instruments d'aménagement et d'urbanisme.

GUIDE PRATIQUE DES DECLARATIONS FISCALES

CADRE VI: LOCAUX A USAGE PROFESSIONNEL :

**Indiquez ici :**  
La surface du bien affecté à une activité non commerciale.

**Indiquez ici :**  
La surface du bien affecté à une activité commerciale.

  

**VI/ Locaux à usage professionnel :**

**1. Locaux commerciaux et non commerciaux :**

- Surface à usage commercial : .....m<sup>2</sup>
- Surface à usage non commercial : .....m<sup>2</sup>

**2. Caractéristique du local :**

- L'immeuble est entièrement affecté à l'usage commercial ou non commercial : .....m<sup>2</sup>
- Une partie de l'immeuble est affectée : .....m<sup>2</sup>
- Surface des dépendances bâties : .....m<sup>2</sup>
- Surface des dépendances non bâties : .....m<sup>2</sup>

  

**Indiquez ici :**  
La surface uniquement de la partie de l'immeuble affectée.

**Indiquez ici :**  
La surface du local qui est entièrement affecté à un usage commercial ou non commercial.

  

**Indiquez ici :**  
La surface des dépendances bâties et non bâties du bien.

## DECLARATIONS DES TAXES FONCIERES

3<sup>ème</sup> page de la déclaration

## IV. LOCAUX A USAGE PROFESSIONNEL

## 1. LOCAUX COMMERCIAUX ET NON COMMERCIAUX :

- SURFACE A USAGE COMMERCIAL : ..... m<sup>2</sup>- SURFACE A USAGE NON COMMERCIAL : ..... m<sup>2</sup>

## 2. CARACTERISTIQUE DU LOCAL :

- L'IMMEUBLE EST ENTIEREMENT AFFECTE A L'USAGE COMMERCIAL OU NON

COMMERCIAL : ..... m<sup>2</sup>- UNE PARTIE DE L'IMMEUBLE EST AFFECTE : ..... m<sup>2</sup>- SURFACE DES DEPENDANCES BATIES : ..... m<sup>2</sup>- SURFACE DES DEPENDANCES NON BATIES : ..... m<sup>2</sup>

## V. PROPRIÉTÉ NON BATIES

## 1. TERRE AGRICOLE :

CATEGORIE	SUPERFICIE (Ha)
1.1. IRRIGUÉE :	
1.2. SEC :	

## 2. AUTRES TERRES :

NATURE DE LA PROPRIETE	SURFACE (EN m <sup>2</sup> )	
2.1. CARRIERE :		
2.2. SABLIERE :		
2.3. MINE A CIEL OUVERT :		
2.4. SALINES :		
2.5. MARAIS SALANTS		
2.6. TERRAINS A BATIR :	Urbanise	
	Urbanisable	
2.7. AUTRE TERRAIN servant de parc de loisir, jardin d'agrément ou terrain de jeu ne constituant pas des dépendances des propriétés bâties.	Urbanise	
	Urbanisable	

Les indications consignées sur la présente déclaration sont  
CERTIFIE EXACTES par le soussigné

A ..... le .....

Signature,

GUIDE PRATIQUE DES DECLARATIONS FISCALES

CADRE III : IMMEUBLE COLLECTIF

Indiquez ici :  
Le nombre d'étage de l'immeuble.

**III/ immeuble collectif :**

Nombre d'étages.....

1. Surface totale à usage d'habitation : .....m<sup>2</sup>

2. Surface totale à usage commercial : .....m<sup>2</sup>

3. Surface des dépendances bâties : .....m<sup>2</sup>

4. Surface des dépendances non bâties : .....m<sup>2</sup>

Indiquez ici :  
La surface totale destinée à un usage commercial de l'immeuble.

Indiquez ici :  
La surface totale destinée habitable de l'immeuble.

Indiquez ici :  
La surface des dépendance bâties et non bâties.

132

**GUIDE PRATIQUE DES DECLARATIONS FISCALES**

**CADRE I : MAISON INDIVIDUELLE :**

Indiquez ici :  
La surface en m<sup>2</sup>

**1/ Maison Individuelle**

1. Surface à usage d'habitation : ..... m<sup>2</sup>

2. Surface à usage commercial : ..... m<sup>2</sup>

3. Surface des dépendances bâties : ..... m<sup>2</sup>

Dépendances communes : ..... m<sup>2</sup>

Autres : ..... m<sup>2</sup>

4. Surface des dépendances non bâties :

Jardins : ..... m<sup>2</sup>

Cours : ..... m<sup>2</sup>

Terrain : ..... m<sup>2</sup>

Autres : ..... m<sup>2</sup>

Surface totale : ..... m<sup>2</sup>

Indiquez ici :  
La surface totale (1-2-3-4)

## DECLARATIONS DES TAXES FONCIERES

2<sup>ème</sup> page de la déclaration

<b>I. MAISON INDIVIDUELLE :</b>	
1. SURFACE A USAGE D'HABITATION :	..... m <sup>2</sup>
2. SURFACE A USAGE COMMERCIAL :	..... m <sup>2</sup>
3. SURFACE DES DEPENDANCES BATIES :	
Dépendances communes :	..... m <sup>2</sup>
Autres :	..... m <sup>2</sup>
4. SURFACE DES DEPENDANCES NON BATIES :	
Jardins :	..... m <sup>2</sup>
Cours :	..... m <sup>2</sup>
Terrains :	..... m <sup>2</sup>
Autres :	..... m <sup>2</sup>
SURFACE TOTALE : .....	
<b>II. APPARTEMENT SITUE DANS UN IMMEUBLE COLECTIF :</b>	
1. SURFACE HABITABLE :	..... m <sup>2</sup>
2. SURFACE COMMERCIAL / PROFESSIONNELLE :	
Magasins :	..... m <sup>2</sup>
Arrière boutique :	..... m <sup>2</sup>
Soute :	..... m <sup>2</sup>
Autres :	..... m <sup>2</sup>
SURFACE DU BIEN : .....	
<b>III. IMMEUBLE COLLECTIF</b>	
NOMBRE D'ETAGE : .....	
1. SURFACE TOTALE A USAGE D'HABITATION :	..... m <sup>2</sup>
2. SURFACE TOTALE A USAGE COMMERCIAL :	..... m <sup>2</sup>
3. SURFACE DES DEPENDANCES BATIES :	..... m <sup>2</sup>
4. SURFACE DES DEPENDANCES NON BATIES :	..... m <sup>2</sup>

**GUIDE PRATIQUE DES DECLARATIONS FISCALES**

**CADRE 3: RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE BIEN :**

Mettez une croix dans cette case dans le cas où le bien est une maison individuelle à usage d'habitation.

Mettez une croix dans cette case dans le cas où le bien est une propriété non batiées (Terrain)

Mettez une croix dans cette case dans le cas où le bien est un appartement à usage d'habitation

Mettez une croix dans cette case dans le cas où le bien est local à usage professionnel.

**3 RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE BIEN :**

A/ nature du bien :

1. Terrain .....

2. Maison individuelle .....

4. Appartement : .....

5. Local professionnel .....

B/ Date :

1. d'acquisition .....

2. d'achèvement de la construction .....

3. d'occupation de la construction .....

Indiquez ici :  
La date d'acquisition du bien.

Indiquez ici :  
La date d'achèvement de la construction du bien.

Indiquez ici :  
La date de l'occupation du bien.



## DECLARATIONS DES TAXES FONCIERES

**CADRE 2 : DESIGNATION DU PROPRIETAIRE (ou de l'usufruitier) :**

2	<b>DESIGNATION DU PROPRIETAIRE :</b>
1. Nom :	.....
2. Prénom :	.....
3. Date et lieu de naissance :	.....
4. Adresse du domicile :	.....
5. En cas d'usufruit, nom, prénom et adresse du nu-propiétaire :	.....

Indiquez aux rubriques 1 et 2 les noms et prénoms du propriétaire ou de l'usufruitier.

Indiquez ici : l'adresse du propriétaire ou de l'usufruitier.

Dans le cas où le bien est donné en usufruit, indiquez sous cette ligne les nom, prénom et adresse du nu-propiétaire

Indiquez ici : date et lieu de naissance du propriétaire ou de l'usufruitier.

## GUIDE PRATIQUE DES DECLARATIONS FISCALES

## COMMENT REMPLIR CETTE DECLARATION ?

## CADRE 1 : SITUATION DU BIEN :

1	<b>SITUATION DU BIEN :</b>
	1. Wilaya : .....
	2. Commune : .....
	3. Rue : .....
	4. Autres précisions : .....

**Indiquez ici:**  
la wilaya et la commune de situation de la propriété.

**Indiquez ici:**  
la rue ou le lieu dit de la situation de la propriété.

**Indiquez ici:**  
autre indication du bien

DECLARATIONS DES TAXES FONCIERES

1<sup>ère</sup> page de la déclaration

Série D n° 21

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

DIRECTION GENERALE DES IMPOTS Numéro d'article : | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

DIRECTION DES IMPOTS DE WILAYA N. I. F. : | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

DE .....

COMMUNE DE .....

**TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETE  
BATIES ET NON BATIES**

1	SITUATION DU BIEN :
	1. Wilaya : .....
	2. Commune : .....
	3. Rue : .....
	4. Autres précisions : .....
2	DESIGNATION DU PROPRIETAIRE :
	1. Nom : .....
	2. Prénom : .....
	3. Date et lieu de naissance : .....
	4. Adresse du domicile : .....
	5. En cas d'usufruit, nom, prénom et adresse du nu-propiétaire : .....
3	RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE BIEN :
	<b>A / nature du bien :</b>
	1. Terrain : ..... <input type="checkbox"/>
	2. Maison individuelle : ..... <input type="checkbox"/>
	3. Appartement : ..... <input type="checkbox"/>
	4. Local professionnel : ..... <input type="checkbox"/>
	<b>B / Date :</b>
	1. d'acquisition : .....
	2. d'achèvement de la construction : .....
	3. d'occupation de la construction : .....

DPAQ - UIC - Algérie (2008)

## GUIDE PRATIQUE DES DECLARATIONS FISCALES

## QUI DOIT SOUSCRIRE CETTE DECLARATION ?

La déclaration série G N° 31 doit être souscrite par les personnes physiques ou morales propriétaires ou usufruitières :

- ❖ d'une maison individuelle à usage d'habitation ;
- ❖ d'un appartement à usage d'habitation situé dans un immeuble collectif ;
- ❖ d'un immeuble collectif à usage d'habitation ;
- ❖ de locaux à usage professionnel (commercial, industriel, artisanal)
- ❖ des carrières, sablières, mines à ciel ouvert, salines, marais salants, terrains situés dans le secteur urbanisé ou urbanisable ou des terres agricoles.

## LA DECLARATION DOIT PORTER SUR UNE SEULE PROPRIETE

## QUEL EST LE DELAI DE SOUSCRIPTION DE CETTE DECLARATION ?

❖ Pour les constructions nouvelles, la déclaration doit être souscrite dans les deux (02) mois de la réalisation définitive de la construction, ainsi des changements de consistance ou d'affectation des biens.

## OU ENVOYER CETTE DECLARATION ?

Vous recevez ou retirez l'imprimé de déclaration.



Vous adressez votre déclaration à l'inspection des impôts du lieu de situation de la propriété.

DECLARATIONS DES TAXES FONCIERES

DECLARATIONS DES TAXES FONCIERES

LA DECLARATION RELATIVE A LA TAXE  
FONCIERE  
SUR LES PROPRIETES BATIES ET NON BATIES  
( Série GN°31 )

- ← QUI DOIT SOUSCRIRE CETTE DECLARATION ?
- ← QUEL EST LE DELAI DE SOUSCRIPTION DE CETTE DECLARATION ?
- ← QUEL EST LE LIEU DE SOUSCRIPTION DE CETTE DECLARATION ?
- ← COMMENT REMPLIR CETTE DECLARATION ?