

1- وعاء الضريبة:

يتشكل وعائها من القيمة الصافية للأموال في أول جانفي من كل سنة لمجموع الأملاك والحقوق والقيم الخاضعة للضريبة التي يملكها الأشخاص وتخضع المرأة المتزوجة بصفة منفردة للضريبة على مجموع الأملاك والحقوق والقيم التي تتشكل منها أملاكها.

فحسب المادة 276 من قانون ض.م.ر.م تخضع اجراءات التصريح عناصر الأملاك الآتية:

- الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية.
 - الحقوق المبنية العقارية.
 - الأموال المنقولة مثل السيارات التي يفوق سعة أسطوانتها 2000 سم³ بنزين و 2200 سم³ غاز أويل، الدرجات النارية ذات سعة محرك يفوق 250 سم³.
 - اليخوت وسفن النزهة وخيول السباق.
 - اللوحات الفنية التي تفوق قيمتها 500.000 دج
 - غير أنه لا تخضع إجباريا للتصريح عناصر الأملاك الآتية:
 - المنقولات المخصصة للتأثيث.
 - المجوهرات وأحجار الكريمة والذهب والفضة والمعادن الثمينة.
 - الديون والودائع والكفالات و عقود التأمين في حالة الوفاة (المنقولات المادية الأخرى)
- وفيما يخص الأملاك المعفاة من الضريبة فهي الربوع أو التعويضات المحصلة نتيجة تعويض أضرار مادية أو التي تكون في إطار نشاط مهني، أو الأملاك التي تكون ضرورية لتأدية نشاطا صناعيا أو تجاريا أو فلاحيا، وكذا حصص وأسهم الشركات التي تكون نشاطها الأساسي تسيير الأملاك المنقولة أو العقارية الخاصة بها.

2- حساب الضريبة:

حسب المادة 281 مكرر 8 تحدد نسبة الضريبة على الأملاك كما يلي:

جدول رقم (05) قسط القيمة الصافية من الأملاك الخاضعة للضريبة

النسبة بـ %	قسط القيمة الصافية من الأملاك الخاضعة للضريبة بالدينار
0	يقبل عن 100.000.000 دج
0.5	من 100.000.000-150.000.000 دج
0.75	من 150.000.000-250.000.000 دج
1	من 250.000.000-350.000.000 دج
1.25	من 350.000.000-450.000.000 دج
1.75	أكثر من 450.000.000 دج

المصدر: قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة 2018.

ويمكن للمدينين بالضريبة الذين قاموا بدفع ضريبة على الأملاك خارج الجزائر بخصمها من تلك الواجبة الدفع في الجزائر.

3-التزامات المدينين بالضريبة:

حسب المواد 28 مكرر 10 الى 281 مكرر 12 يتم ما يلي:

- اكتتاب كل أربع سنوات من 31 مارس من السنة الرابعة كأخر أجل تصريح بالأملاك لدى مفتشية الضرائب التي يتبعها أما في حالة الوفاة فيمكن أن يؤخر التصريح حتى 6 أشهر ابتداء من تاريخ الوفاة.
- يكتتب التصريح للمرة الأولى في 31 ماي كأقصى حد للمكلفين بالضريبة مهما تكن القيمة الصافية لأملاكهم باستثناء المكلفين بالضريبة الذين لا يتوفرون إلا على مداخيل ناتجة عن الأجر فقط.

4-توزيع حصيلة الضريبة:

يحدد توزيع الضريبة حسب المادة 282 من قانون ض.م.ر.م كما يلي:

- 60% لميزانية الدولة.
- 20% لميزانية البلدية.
- 20% إلى حساب التخصيص الخاص رقم 050-302 بعنوان الصندوق الوطني للسكن.

1- الرسم العقاري على الملكيات المبنية

يعتبر كل من الرسم العقاري ورسم التطهير رسوم يتم جبايتها لفائدة البلدية دون غيرها من المصالح الأخرى لدولة.

1- المفهوم:

حدد ق.ض.م.ر.م في مادته 248 الملكيات المبنية التي توجب عليها الضريبة هي التي تكون موجودة فوق التراب الوطني مهما تكن وضعيتها القانونية باستثناء ما نص عليها القانون صراحة بإعفائها فتخضع الملكيات المبنية التالية إلى الضريبة:

- المنشآت المخصصة للإيواء الأشخاص والمواد أو لتخزين المنتوجات.
- المنشآت التجارية الكائنة في محيط المطارات الجوية والموانئ ومحطات السكك الحديدية والطرق بما فيها ملحقاتها المتكونة من مستودعات وورشات للصيانة.
- أراضي البناءات بجميع أنواعها والقطع الأرضية التي تشكل ملحقا مباشرا لها ولا يمكن الاستغناء عنها.

- الأراضي غير المزروعة والمستخدمه لاستعمال تجاري أو صناعي كالورشات وأماكن ايداع البضائع وغيرها من الاماكن من نفس النوع سواء كان يشغلها المالك أو المنتفعون مجانا أو بمقابل.

2-الإعفاءات:

هناك إعفاءات دائمة وأخرى مؤقتة وهي:

2-1-الإعفاءات الدائمة:

تعفى بصفة كلية الملكيات المبنية المخصصة لمرفق عام أو منفعة عامة شريطة ألا تدر دخلا وهذا حسب المادة 250، فكل العقارات التابعة للدولة والولاية والبلدية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الاداري والتي تمارس نشاطا في ميدان التعليم والبحث العلمي والحماية والصحة والشؤون الاجتماعية والثقافية والرياضية.

كما تعفى البنايات المخصصة للأداء الشعائر الدينية والاملاك العمومية التابعة للوقف والعقارات التابعة للدول الأجنبية والمخصصة للإقامة بعثاتهم الدبلوماسية والقنصلية المعتمدة لدى الحكومة الجزائرية مع مراعاة قاعدة المعاملة بالمثل، كما تعفى ايضا تجهيزات المستثمرات الفلاحية.

2-2-الإعفاءات المؤقتة:

حسب المادة 250 تعفى العقارات غير الصحية أو التي على وشك الانهيار.

- الملكيات المبنية التي تشكل السكن الرئيسي لمالكة شرط ألا تتجاوز المبلغ السنوي للضريبة 400 دج وألا يتجاوز الدخل الشهري للخاضعين للضريبة مرتين الأجر الوطني المضمون.
- فيما يخص البنايات الجديدة أو الاضافات أو اعادة البناء فتكون معفاة بداية من أول جانفي من السنة التالية لسنة الانجاز.
- البنايات المستعملة في اطار النشاطات التي يمارسها الشباب في أحد الصيغ الخاصة بالاستثمار المؤهلون للاستفادة من اعانة ANGEM ,ANDI ,CNAC,ANGEM لمدة ثلاث سنوات من تاريخ انجازها وترفع إلى 6سنوات عندما تكون هذه البنايات في مناطق يجي ترقيتها من طرف الدولة او في مناطق الهضاب العليا في إطار الصندوق الوطني لتطوير الهضاب العليا ، وإلى مدة 10 سنوات إذا كانت تقع في مناطق الجنوب.
- السكن العمومي الابجاري التابع للقطاع العام بشرط تحقيق الشرطين المذكورين أعلاه.

3-أساس فرض الضريبة:

لحساب الضريبة على الأملاك لابد من تعيين أساس فرضها وذلك عن طريق القيمة الإيجارية لكل متر مربع مضروبة في المساحة الخاضعة للضريبة، ويحدد أساس فرض الضريبة بعد تطبيق معدل تخفيض يساوي 2% سنويا بالإضافة على مراعاة قدم الملكية ذات الاستعمال السكني حيث يستفيد من تخفيض ولكن لا يتعدى 2.5%، كما لا يؤخذ في الحساب أجزاء المتر المربع في وعاء الضريبة.

3-1-أساس فرض الضريبة على الملكيات المبنية:

ولتأسيس الرسم العقاري يؤخذ في الحسبان وقوع البناية حسب المنطقة والمناطق الفرعية وفيما يلي إيضاح ذلك:

- تحديد القيمة الإيجارية الجبائية لكل متر مربع ذات الاستعمال السكني حسب الجدول التالي:

جدول رقم(06) القيمة الإيجارية الجبائية لكل متر مربع ذات الاستعمال السكني دج/متر²

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

المصدر: قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة 2018.

- ويتم تحديد القيمة الإيجارية للمحلات التجارية والصناعية حسب الجدول التالي:

جدول رقم(07) القيمة الإيجارية للمحلات التجارية والصناعية دج/متر²

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

المصدر: قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة 2018.

3-2-أساس فرض الضريبة على الأراضي الملحقة بالملكيات المبنية:

يتم تحديد أساس فرض الضريبة على الأراضي الملحقة بالملكيات المبنية انطلاقا من تحديد المساحة بالمتر مربع، وذلك وفق الجدولين الآتيين.

جدول رقم(08) ملحقات الملكيات المبنية الموجودة في قطاعات عمرانية دج/متر²

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

المصدر: قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة 2018.

جدول رقم(09) ملحقات الملكيات المبنية الموجودة في قطاعات قابلة للتعمير دج/متر²

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

المصدر: قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة 2018.

3- حساب الرسم:

- يتم تطبيق 3% على الملكيات المبنية بأتم معنى الكلمة.
 - يتم تطبيق 10% على الملكيات المبنية ذات الاستعمال السكني من طرف الأشخاص الطبيعيين الواقعة في المناطق المحددة عن طريق التنظيم وغير المشغولة.
 - كما يتم توضيح كيفية تطبيق ما أوردها في الفقرة أعلاه عن طريق التنظيم.
- أما الأراضي التي تشكل ملحقات ملكياتها المبنية فيتم حساب معدلها كما يلي:

- 05% تقل أو تساوي 500م².

- 07% تفوق 500م² أو تساوي 1000م²

- 10% تفوق 1000م²

2- الرسم العقاري على الملكيات غير المبنية

• مفهوم

يؤسس رسم عقاري على الملكيات غير المبنية بجميع أنواعها باستثناء تلك المعفية صراحة من

الضريبة وتستحق هذه الضريبة على ما يلي:

- الأراضي الكائنة في القطاعات العمرانية أو القابلة للتعمير بما فيها الأراضي قيد التعمير والتي لم يتم إخضاعها إلى الرسم العقاري على الملكيات المبنية.
- المحاجر ومواقع استخراج الرمل والمناجم في الهواء الطلق.
- مناجم الملح والسبخات.
- الأراضي الفلاحية.

وتعفى من هذا الرسم الملكيات التالية:

- كما سبق ذكره فإنه يتم إعفاء جميع الملكيات ذي منفعة عامة والتي لا تهدف إلى تحقيق ربح مثل الولايات البلديات المؤسسات العمومية أو العلمية والتعليمية والإسعافية، الوقف العمومي... الخ. ولكن هذا الإعفاء لا يطبق على الملكيات التابعة للدولة التي تهدف إلى تحقيق ربح.

- الأراضي التي تشغلها السكك الحديدية.

- القطع الأرضية الخاضعة للرسم على الملكيات المبنية.

2- حساب الضريبة:

قبل حساب الضريبة يتم تحديد الأساس الخاضع للضريبة عن طريق استخراج القيمة الإيجارية الجبائية للملكيات غير المبنية بالمتر المربع أو الهكتار وفق المنطقة الخاضعة، ويتم ذلك كما يوضحه الجدول التالي:

جدول رقم (10): الأراضي الموجودة في قطاعات عمرانية دج/متر²

المنطقة الفرعية	المنطقة 1	المنطقة 2	المنطقة 3	المنطقة 4
أراضي معدة للبناء	300	240	180	100
أراضي أخرى مستعملة لنزهة، حدائق الترفيه، ملاعب... الخ	54	44	32	18

المصدر: قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة 2018.

وبخصوص الأراضي الموجودة في قطاعات معدة للتعمير في المدى المتوسط، وقطاع التعمير المستقبلي، يتم حساب الضريبة انطلاقاً من تحديد المنطقة التي تكون فيها أراضي المؤسسة الموجودة في قطاعات معدة للتعمير في الأجل المتوسط والطويل، كما يوضحه الجدول التالي:

جدول رقم (11) الأراضي الموجودة في قطاعات معدة للتعمير في المدى المتوسط والطويل دج/متر²

المنطقة الفرعية	المنطقة 1	المنطقة 2	المنطقة 3	المنطقة 4
أراضي معدة للبناء	110	88	66	34
أراضي أخرى مستعملة كأراضي للنزهة وحدائق للترفيه وملاعب	44	34	26	14

المصدر: قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة 2018.

وفيما يتعلق بالمحاجر، ومواقع استخراج الرمل، والمناجم في الهواء الطلق، والملح، والسبخات، يتم ذلك كما يوضحه الجدول التالي:

جدول رقم (12): المحاجر ومواقع استخراج الرمل والمناجم في الهواء الطلق والملح والسبخات

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

المصدر: قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة 2018.

أما فيما يخص الأراضي الفلاحية، فيتم حساب معدل الضريبة حسب القيمة الإيجارية الجبائية لكل هكتار انطلاقاً من الجدول التالي:

جدول رقم (13): القيمة الإيجارية الجبائية للأراضي الفلاحية دج/هكتار

المنطقة	المسقية	اليابسة
أ	15.000	2.500
ب	11.250	1874
ج	5962	944
د	750	750

المصدر: قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة 2018.