

الضريبة على الدخل الإجمالي: صنف فوائض القيمة

تطبق الضريبة على فائض القيمة في حالة واحدة وهي حالة التنازل بمقابل عن عقارات مبنية او غير مبنية او عن أوراق مالية، وهو ما يميزها عن باقي الضرائب التي تتميز بالدورية من حيث التصريح او الدفع.

1- مجال تطبيق الضريبة على فائض القيمة

يخضع للضريبة على فائض القيمة كل عمليات التنازل المحققة من طرف الأشخاص الطبيعيين خارج نطاق النشاط المهني عن عقارات مبنية او غير مبنية (سكن، محل تجاري، قطعة أرض..). وكذا عمليات التنازل عن الأوراق المالية (الأسهم، الحصص الاجتماعية، سندات، قروض..).

كما تعتبر كتنازلات بمقابل، الهبات المقدمة للأقارب ما بعد الدرجة الثانية وكذلك لغير الأقارب، غير انه لا تخضع للضريبة على الدخل الإجمالي فوائض القيمة المحققة بمناسبة التنازل عن عقار تابع لتركة من أجل تصفية إرث شائع موجود.

2- حساب الضريبة على فائض القيمة

يتكون الربح الخاضع للضريبة على فائض القيمة الناتج عن التنازل بمقابل عن العقارات المبنية او غير المبنية من الفارق الإيجابي بين:

- ✓ سعر التنازل عن العقار مخفض منه مبلغ الحقوق والرسوم المدفوعة والمصاريف المثبتة قانونا، التي يتحملها البائع أثناء عملية التنازل؛
- ✓ سعر الاقتناء أو قيمة الانشاء مضافة اليه مصاريف الاقتناء والصيانة والتحسين المثبتة قانونا وذلك في حدود 30% من سعر الاقتناء أو قيمة الانشاء.

تخضع فوائض القيمة إلى معدل 15% تحريري من الضريبة، مع تطبيق تخفيض بنسبة 50% سنويا ابتداء من السنة الثالثة من حيازة العقار وذلك في حدود 50%.

تستفيد من تخفيض ضريبي قدره ، 50 % التنازلات عن السكنات الجماعية التي تشكل الملكية الوحيدة والسكن الرئيسي.

بالنسبة للتنازل عن الأوراق المالية يتشكل فائض القيمة من الفرق الإيجابي بين سعر التنازل مخفضا منه مبلغ الرسوم والمصاريف المثبتة قانونا والمتحملا من طرف البائع من جهة، وسعر الشراء أو اكتتاب هذه الأوراق المالية المتنازل عنها.

وهي تخضع الى معدل 15% تحريري من الضريبة، غير انه يتم تطبيق معدل مخفض يقدر بـ5% في حالة إعادة استثمار مبلغ فوائض القيمة في شراء اسهم او حصص اجتماعية او أوراق مماثلة.

2- دفع الضريبة على فائض القيمة

يتوجب على المكلفين الذين يحقون فوائض قيمة ان يقوموا من تلقاء أنفسهم بعملية حساب فائض القيمة ودفع الضريبة المناسبة في اجل لا يتعدى 30 يوما ابتداء من تاريخ ابرام عقد البيع لدى قباضة الضرائب التابع له لها العقار محل التنازل وذلك باستعمال وثيقة نموذج G17، او قباضة الضرائب التي يتواجد فيها اقامه البائع في حال التنازل عن الاوراق المالية باستعمال وثيقة نموذج G17bis.

مثال:

بتاريخ 01/01/2023، تنازل شخص طبيعي مقيم بمدينة خميس مليانة بولاية عين الدفلة عن ارض غير مبنية مكتسبة قبل 05 سنوات تقع ببلدية أولاد يعيش بولاية البليدة، إذا علمت ان:

- سعر التنازل هو 10.000.000 دج
- ثمن الاكتساب هو: 6.000.000 دج
- رسوم التسجيل واتعب المؤوث المتحملة بمناسبة عملية التنازل هي على لترتيب: 600.000 دج، 400.000 دج
- مصاريف تهيئة الأرض هي 3.000.000 دج.

المطلوب:

- حساب فائض القيمة المحقق من طرف هذا الشخص؟
- حساب فائض القيمة الخاضع للضريبة على الدخل الإجمالي؟
- حساب الضريبة على فائض القيمة المستحقة؟

الحل

- حساب فائض القيمة المتحقق:

فائض القيمة = سعر التنازل الصافي - سعر الاكتساب المعاد تشكيله

$$[(\%30 \times 6.000.000) + 6.000.000] - [(400.000 + 600.000) - 10.00.000] =$$

$$= 1.200.000 دج$$

- حساب فائض القيمة الخاضع

مدة الاحتفاظ بالعقار هي 05 سنوات ومنه يستفيد البائع من تخفيض بنسبة 5 % لكل ابتداء من السنة الثالثة أي
%15 تخفيض

ومنه فائض القيمة الخاضع للضريبة هو: $(0.15-1) \times 1.200.000 = 1.020.000$ دج.

- حساب الضريبة على فائض القيمة

$$\text{الضريبة على فائض القيمة} = \%15 \times 1.020.000 = 153.000 دج$$

