

المحور الرابع: الرسم العقاري على الملكيات المبنية وغير المبنية

تمهيد

باعتبار الرسم العقاري ضريبة على العقارات فهو يحتل مكانة هامة بين الضرائب الأخرى، حيث تناول المشرع الرسم العقاري في الباب الخامس الضرائب المحصلة لفائدة البلديات في قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة ويقسم هذا الرسم الى الرسم العقاري على الملكيات المبنية والرسم العقاري على الملكيات الغير مبنية.

أولاً: الرسم العقاري على الملكيات المبنية

يتم تأسيس الرسم العقاري سنوياً على الملكيات المبنية مهما تكن وضعيتها القانونية والموجودة فوق التراب الوطني، باستثناء تلك المعفاة قانونياً من دفع مثل هاته الضريبة

1- الملكيات المبنية الخاضعة لرسم العقاري:

تخضع للرسم العقاري البنائيات الموضحة من خلال النقاط التالية:

- ❖ المحلات ذات الاستعمال السكني؛
- ❖ المحلات المهنية: ويتعلق الأمر بالمحلات المخصصة لنشاط تجاري أو غير تجاري أو صناعي؛
- ❖ المنشآت المخصصة لإيواء الأشخاص أو التخزين المنتوجات مثل المستودعات والورشات.. إلخ؛
- ❖ المنشآت التجارية المتواجدة في محيط المطارات والموانئ ومحطات السكك الحديدية والمحطات البرية بما في ذلك ملحقاتها المشكلة من مستودعات وورشات حظائر الصيانة؛
- ❖ الأراضي غير المزروعة المستغلة لغرض تجاري أو صناعي كالورشات وأماكن إيداع البضائع وغيرها من الأماكن من نفس النوع، سواء كان يشغلها المالك أو شخص آخر بمقابل أو مجاناً؛
- ❖ الأراضي التي تشكل ملحقات ملكيات مبنية، مثل الحدائق. إلخ.

2- الملكيات المبنية المعفاة إعفاء دائم من الرسم العقاري:

يتم إعفاء الدائم من الرسم العقاري الملكيات الموضحة من خلال النقاط التالية:

- ❖ العقارات التابعة للدولة والولايات والبلديات وكذا تلك التابعة للمؤسسات العامة ذات الطابع الإداري الممارسة لنشاط في ميدان التعليم والبحث العلمي والحماية الصحية والاجتماعية والثقافية والرياضية؛
- ❖ البنائيات المخصصة لممارسة شعائر دينية؛
- ❖ الأملاك العمومية التابعة للوقف والمشكلة من ملكيات مبنية؛
- ❖ منشآت المستثمرات الفلاحية لاسيما الحظائر؛

- ❖ العقارات المملوكة من طرف دول أجنبية والمخصصة للإقامة الرسمية لبعثاتهم الدبلوماسية والقنصلية المعتمدة لدى الحكومة الجزائرية، عندما تمنح الدول التي تمثلها مزايا مماثلة لدبلوماسية الجزائرية؛
- ❖ تمنح نفس الإعفاءات أيضا للممثلات الدولية المعتمدة بالجزائر.

3- الملكيات المبنية المعفاة إعفاء مؤقت من الرسم العقاري:

يتم إعفاء المؤقت من الرسم العقاري الملكيات الموضحة من خلال النقاط التالية:

- ❖ . العقارات أو أجزاء العقارات المصرح بأنها غير صحيحة أو التي هي على وشك الانهيار وهذا خلال المدة التي أقيمت هذه العقارات على هذه الحالة؛
- ❖ الملكيات المبنية التي تمثل الملكية الوحيدة أو السكن الرئيسي لمالكها، عندما لا تتجاوز مبلغ الضريبة السنوي المطبق عليها 1.400 دج، ولا تتجاوز دخله الخاضع للضريبة، مرتين الأجر الأدنى الوطني المضمون (SNMG)؛
- ❖ البنايات الجديدة، وإعادة البنايات وإضافات البنايات، وينتهي هذا الإعفاء ابتداء من أول يناير من السنة التي تلي سنة انجازها. غير أنه في حالة الشغل الجزئي للأمالك قيد الإنجاز، يستحق الرسم على المساحة المنجزة، ابتداء من أول يناير من السنة التي تلي سنة شغل الأمالك.
- ❖ البنايات وإضافة البنايات المستعملة في الأنشطة الممارسة من قبل:
 - الشباب المستثمر المستفيد من إعانة الصندوق الوطني لدعم تشغيل الشباب؛
 - الأشخاص المستفيدين من نظام دعم إحداه أنشطة إنتاجية، الذي يسيره الصندوق الوطني للتأمين على البطالة؛
 - المستثمرين في النشاطات أو المشاريع المؤهلة للاستفادة من إعانة الصندوق الوطني لدعم القرض المصغر.

مدة الإعفاء تقدر بثلاث (03) سنوات، ابتداء من تاريخ انتهاء أشغال إنجازها.

تمدد مدة الإعفاء بست (06) سنوات عندما تكون هذه البنايات وإضافات البنايات مقامة في مناطق بجب ترقيتها.

تمدد مدة الإعفاء إلى عشر (10) سنوات عندما تكون هذه البنايات وإضافات البنايات المستعملة في إطار الأنشطة الممارسة من طرف الشباب ذوي المشاريع المستفيدة من دعم الصناديق سلفة الذكر والمقامة في مناطق تستفيد من إعانة "الصندوق الخاص لتطوير مناطق الجنوب

تمدد مدة الإعفاء إلى ست (6) سنوات عندما تكون هذه البنايات وإضافات البنايات المستعملة في إطار الأنشطة الممارسة من طرف الشباب ذوي المشاريع المستفيدة من دعم الصناديق سلفة الذكر والمقامة في مناطق تستفيد من إعانة "الصندوق الخاص لتطوير الهضاب العليا.

لكن فيما يخص الملكيات المبنية التي تمثل الملكية الوحيدة أو السكن الرئيسي لمالكها والمحقة للشرطين السابقين والسكن الإيجاري العمومي، فإن الإعفاء لا يستثنى دفع رسم عقاري قدره 500 دج سنويا.

ويسقط هذا الإعفاء عندما يتم التنازل عن العقارات أو أجزاء العقارات إلى أشخاص آخرين للسكن فيها أو تخصيصها للإيجار أو استعمال آخر غير السكن، ابتداء من أول يناير لسنة التي سنة التنازل.

4- تحديد الأساس الخاضع لرسم:

يتم تحديد الأساس الخاضع للرسم العقاري المطبق على الملكيات المبنية من خلال إخضاع المساحة الخاضعة للضريبة لقيمة إيجارية جبائية محسوبة بالمتر المربع وتحدد حسب المنطقة والمنطقة الفرعية (مقرر الوزاري المشترك المؤرخ في تاريخ 94/05/24 المتعلق بتصنيف البلديات؛ العدد 70 المؤرخ 1994/10/30).

مع تطبيق تخفيض قدره 2% سنويا لكل سنة أقدمية للملكيات ذات الاستعمال السكني، غير أنه لا يمكن أن يتجاوز هذا التخفيض بالنسبة لهذه المباني حدا أقصى قدره 25%. (لا تؤخذ بعين الاعتبار أجزاء المتر المربع في وعاء الضريبة أي تقريبا للأسفل).

4-1- المساحة الخاضعة للرسم العقاري:

يمكن التفرقة فيما يخص المساحة الخاضعة للرسم العقاري بين العقارات الفردية والمحلات المهنية، بالإضافة إلى الأراضي التي تشكل ملحقات للملكيات مبنية:

أ- العقارات ذات الاستعمال السكني:

تحدد المساحة الخاضعة للرسم العقاري انطلاقا من الحواجز الخارجية للبنية، أما فيما يخص المنازل المتواجدة في عقارات جماعية فإن المساحة الخاضعة للضريبة تتمثل في المساحة أي مساحة الحجرات والأروقة الداخلية والشرفات والأروقة الخارجية،

ب- المحلات المهنية:

تحدد المساحة الخاضعة للرسم ضمن نفس الشروط الخاصة بالعقارات ذات الاستعمال السكني الفردية أو المنازل الواقعة في عقارات جماعية، فيما يخص المحلات الصناعية تحدد المساحة الخاضعة للرسم بالمساحة التي تمتد على رقعتها المحل.

ج- أراضي تشكل ملحقات للملكيات المبنية:

تساوي مساحتها الخاضعة للضريبة الفارق بين المساحة العقارية للملكية والمساحة التي تمتد على رقعتها المباني أو البنايات التي شيدت عليها.

2-4- القيمة الإيجارية الجبائية:

التعيين	القيمة الإيجارية
بنايات أو جزء من البنايات مخصصة للسكن	520 دج
محلات تجارية وصناعية	1038 دج
أراضي ملحقة بمباني واقعة في القطاعات العمرانية	14 دج
أراضي ملحقة بمباني واقعة في القطاعات القابلة للتعمير	12 دج

ترجع القيمة الإيجارية الجبائية بمعاملات، وهذا حسب المناطق والمناطق الفرعية كما يلي:

❖ بنايات ذات استعمال سكني

المنطقة/المنطقة افرعية	مقر الولاية	مقر الدائرة	أخرى
الشمال	1,71	1,71	1,71
الهضاب العليا والسهوب	1,57	1,28	1,14
الجنوب	1,43	1,14	1,00

❖ بنايات ذات استعمال تجاري

المنطقة/المنطقة الفرعية	مقر الولاية	مقر الدائرة	أخرى
الشمال	1,72	1,72	1,72
الهضاب العليا والسهوب	1,57	1,29	1,14
الجنوب	1,43	1,14	1,00

5- نسبة الرسم العقاري:

تختلف نسبة الرسم العقاري فيما يخص الملكيات المبنية والأراضي التي تشكل ملحقات للملكيات المبنية وهذا كما يلي:

- الملكيات المبنية:

حسب المادة 261 -ب- (ق ض م ر م) يقدر الرسم على الملكيات المبنية بصفة كاملة ب 3%،

غير أنه بالنسبة للملكيات المبنية الثانوية الشاغرة ذات الاستعمال السكني التي يملكها أشخاص طبيعيون والتي لم يتم تأجيرها: تخضع لمعدل مضاعف قدره 10%.

- أراضي تشكل ملحقات للملكيات المبنية:

تخضع الأراضي التي تشكل ملحقات للملكيات المبنية إلى الرسم العقاري على الشكل الموالي:

❖ 5%: إذا كانت مساحتها تساوي أو تقل عن 500 متر مربع؛

❖ 7%: إذا كانت مساحتها تزيد عن 500 متر مربع وتقل أو تساوي 1000 متر مربع؛

❖ 10%: إذا كانت مساحتها تزيد عن 1000 متر مربع.

ثانيا: الرسم العقاري على الملكيات غير المبنية:

1- الملكيات غير المبنية الخاضعة لرسم العقاري:

تخضع لرسم العقاري الملكيات غير المبنية الموضحة من خلال النقاط التالية:

- الأراضي المتواجدة في المناطق العمرانية أو القابلة للتعمير،
- المحاجر ومواقع استخراج الرمل والمناجم في الهواء الطلق؛
- مناجم الملح والسبخات؛
- الأراضي الفلاحية.

2- الملكيات غير المبنية المعفاة من الرسم العقاري:

يتم إعفاء من الرسم العقاري الملكيات الموضحة من خلال النقاط التالية:

- الملكيات التابعة للدولة والولايات والبلديات والمؤسسات العمومية أو العلمية أو التعليمية أو الإسعافية عندما تحقق الشرطين التاليين: نشاط ذي منفعة عامة، غير مدر للأرباح

- الأراضي التي تشغلها السكنك الحديدية؛

- أملاك الأوقاف العمومية المشكلة من ملكيات غير مبنية؛

- الأراضي والقطع الأرضية الخاضعة للرسم العقاري على الملكيات المبنية.

غير أنه لا يطبق هذا الإعفاء فيما يخص الملكيات التابعة للدولة والولايات والبلديات والمؤسسات العمومية المذكورة في النقطة الأولى التي تكتسي طابعا صناعيا أو تجاريا.

3- الأساس الخاضع للرسم:

يتم الحصول على الأساس الخاضع للرسم العقاري المطبق على الملكيات غير المبنية، من خلال تطبيق قيمة إيجارية جبائية محددة حسب المنطقة والمنطقة الفرعية على مساحة الملكية الخاضعة للضريبة والمحسوبة كما يلي:

❖ بالهكتار بالنسبة للأراضي الفلاحية؛

❖ بالمتر المربع بالنسبة للأراضي الأخرى.

4- القيمة الإيجارية الجبائية

القيمة الإيجارية	التعيين
100 دج للأراضي المعدة للبناء 18 دج لباقي الأراضي المستعملة للترفيه وحدائق للترفيه وملاعب لا تشكل ملحقات للملكيات المبنية	الأراضي المتواجدة في القطاعات العمرانية
34 دج للأراضي المعدة للبناء 14 دج لباقي الأراضي المستعملة للترفيه وحدائق للترفيه وملاعب لا تشكل ملحقات للملكيات المبنية	الأراضي المتواجدة في القطاعات القابلة للتعمير على المدى المتوسط والقطاعات العمرانية المستقبلية
34 دج	المحاجر ومواقع استخراج الرمل والمناجم في الهواء الطلق ومناجم الملح والسبخات
994 دج للهكتار للأراضي اليابسة 5962 دج للهكتار للأراضي المسقية	الأراضي الفلاحية

ترجع القيمة الإيجارية الجبائية بمعاملات، وهذا حسب المناطق والمناطق الفرعية كما يلي:

❖ الأراضي

- أراضي معدة للبناء واقعة في قطاعات عمرانية

أخرى	مقر الدائرة	مقر الولاية	المنطقة/المنطقة الفرعية
3,00	3,00	3,00	الشمال
1,80	1,80	3,00	الهضاب العليا والسهوب
1,00	1,00	1,80	الجنوب

- أراضي اخرى واقعة في قطاعات عمرانية مستعملة كأراضي للزهة وحدائق للترفيه وملاعب والتي لا تشكل ملحقات للمكيات مبنية

أخرى	مقر الدائرة	مقر الولاية	المنطقة/المنطقة الفرعية
3,00	3,00	3,00	الشمال
1,78	2,44	3,00	الهضاب العليا والسهوب
1,00	1,00	1,78	الجنوب

- أراضي معدة للبناء واقعة في قطاعات قابلة للتعمير على المدى المتوسط وقطاعات عمرانية مستقبلية والتي لا تشكل ملحقات للمكيات مبنية:

أخرى	مقر الدائرة	مقر الولاية	المنطقة/المنطقة الفرعية
1,59	1,59	1,59	الشمال
0,76	0,76	1,59	الهضاب العليا والسهوب
0,41	0,41	1,59	الجنوب

أراضي اخرى واقعة في قطاعات قابلة للتعمير على المدى المتوسط وقطاعات عمرانية مستقبلية تستعمل كأراضي للزراعة وحدائق للترفيه وملاعب والتي لا تشكل ملحقات للملكيات مبنية

أخرى	مقر الدائرة	مقر الولاية	المنطقة/المنطقة الفرعية
3,14	3,14	3,14	الشمال
1,86	1,86	3,14	الهضاب العليا والسهوب
1,00	1,00	1,86	الجنوب

1

-المحاجر ومواقع استخراج الرمل والمناجم في الهواء ومناجم الملح والسبخات

أخرى	مقر الدائرة	مقر الولاية	المنطقة/المنطقة الفرعية
3,24	3,24	3,24	الشمال
1,94	1,94	3,24	الهضاب العليا والسهوب
1,00	1,00	1,94	الجنوب

- الاراضي الفلاحية

أخرى	مقر الدائرة	مقر الولاية	المنطقة/المنطقة الفرعية
2,52	2,52	2,52	الشمال
1,89	1,89	1,89	الهضاب العليا والسهوب
1,00	1,00	1,00	الجنوب

5-نسبة الرسم العقاري:

تختلف نسبة الرسم العقاري فيما يخص الملكيات غير المبنية الموجودة في مناطق عمرانية والمتواجدة في مناطق غير عمرانية وكذا الأراضي الفلاحية وهذا كما يلي:

- الملكيات غير المبنية المتواجدة في مناطق عمرانية:

حسب المادة 261 -ز- (ق ض م ر م) يقدر الرسم على الملكيات غير المبنية المتواجدة في مناطق عمرانية كما يلي:

❖ 5%: إذا كانت مساحتها تساوي أو تقل عن 500 متر مربع؛

❖ 7%: إذا كانت مساحتها تزيد عن 500 متر مربع وتقل أو تساوي 1000 متر مربع؛

❖ 10%: إذا كانت مساحتها تزيد عن 1000 متر مربع.

- الملكيات غير المبنية المتواجدة في مناطق غير عمرانية:

يقدر الرسم على الملكيات غير المبنية المتواجدة في مناطق غير عمرانية بـ 0.5%.

-الأراضي الفلاحية:

يقدر الرسم على الأراضي الفلاحية بـ 0.3%.

أما بالنسبة للملكيات غير المبنية المتواجدة في مناطق عمرانية أو الواجب تعميمها والتي لم تنجز منذ 3 سنوات، ابتداء من تاريخ الحصول على رخصة البناء أو صدور رخصة التجزئة، فإن الحقوق المستحقة بصدد الرسم العقاري ترفع إلى 4 أضعاف

ثالثاً: المكلفون بدفع الرسم العقاري ومكان دفعها:

يتم استحقاق الرسم العقاري لمدة سنة كاملة عند أول يناير من السنة الموالية من:

❖ صاحب حق الملكية، وفي حالة غياب صاحب الملكية، فإنه يتعين على شاغل الملكية السعي لدفع الرسم العقاري؛

❖ في حالة وجود رخصة أو حق امتياز لشغل الأملاك العامة للدولة، يسدد الرسم المستحق المستفيد من الترخيص أو صاحب حق الامتياز.

❖ بالنسبة للسكنات بصيغة البيع بالإيجار، يسدد المستفيد من السكن مبلغ الرسم؛

❖ فيما يخص السكنات العمومية الإيجارية، يسدد المستأجر المبلغ الثابت الأدنى المذكور سالفاً أي 500 دج سنوياً؛

❖ فيما يخص الهيئات العقارية المتعلقة بالملكيات المشتركة، يتم حساب الرسم العقاري باسم كل واحد من أعضاء الهيئة العقارية، وهذا بالتناسب مع الحصة التي تعود لكل عضو.

أما فيما يخص مكان دفع الضريبة، فإن الرسم العقاري يسدد على الملكيات المبنية وغير المبنية في البلدية التي توجد بها الأملاك الخاضعة للضريبة.

ينبغي التصريح بالبنيات الجديدة، التغييرات في الملكيات المبنية وغير مبنية، وكذا الاستغلال الجزئي لملكيات قيد الانجاز، من الملاك إلى مصالح الضرائب المختصة، خلال شهرين بعد انجازها. وينبغي على المكلفين بالضريبة تقديم تصريح خلال السنة الأولى لإدارة الضرائب المختصة إقليمياً، نموذج G31.

رابعاً: التعاون بين مصالح الجبائية ومصالح البلديات:

ينبغي على مصالح البلديات المكلفة بالعمران قبل 1 فبراير من كل سنة أن ترسل إلى مصالح الجبائية المختصة إقليمياً كشفاً تبين فيه تراخيص البناء (الجديدة أو المعدلة) الصادرة خلال السنة الماضية. حيث يتم الإرسال إما تلقائياً أو بطلب من المصالح الجبائية، أي معلومة أو وثيقة لازمة لإعداد القوائم الضريبية، التي تسمح من تحديد الوعاء الضريبي المتعلق بالرسم العقاري.

-للحصول على تراخيص العقارات وعقود مطابقة المباني، يجب تقديم جدول ضريبي مصفى،