

La Lettre de la DGI

Bulletin d'information de la Direction Générale des Impôts N° 47

La fiscalité immobilière

Un levier pour soutenir l'offre de logements

EDITORIAL

Faciliter l'accès au logement constitue l'une des priorités des pouvoirs publics, comme en témoignent l'ambitieux programme de construction de logements, devant s'étaler sur la période 2010-2014, et l'enveloppe budgétaire qui lui est affecté. 3 700 milliards de dinars, c'est en effet la somme que le gouvernement compte injecter pour la construction de 2 millions de logements, suivant différentes formules (logement social, logement social participatif, logement rural). Au-delà des objectifs apparents de résorption du déficit en la matière et d'amélioration du bien-être de la population, les enjeux économiques et sociaux de ce programme ne sont pas moins importants.

En envisageant la construction de 700 000 logements ruraux, ce choix des pouvoirs publics ainsi que le quota réservé à ce type de logements ne sont pas fortuits, mais s'inscrivent dans la démarche visant à créer des conditions favorables pour fixer la population rurale et revitaliser des régions à fort potentiel agricole. Au plan macroéconomique, les dépenses publiques prévues pour ce program-

me contribueront certainement à soutenir la croissance et à la tirer encore plus vers le haut.

L'effort massif de l'Etat est renforcé par les incitations législatives et réglementaires multiformes qui sont prises presque annuellement pour booster le secteur de l'habitat. A commencer d'abord par les incitations fiscales qui sont nombreuses et variées, et qui font aujourd'hui que l'activité immobilière bénéficie d'une fiscalité aménagée pour la promotion immobilière, voire de l'exonération pure et simple lorsqu'il s'agit notamment de la construction de logements sociaux.

Au niveau des incitations financières, pour contourner la difficulté d'accès au crédit, les pouvoirs publics ont consenti d'énormes efforts budgétaires.

En effet, outre l'aide frontale, non remboursable, octroyée par la CNL, qui peut atteindre le montant de 700 000 DA, des prêts à taux bonifiés ont été également institués avec assouplissement des conditions de leur attribution, de manière à permettre à un plus grand nombre de ménages d'en bénéficier. Mais la nouveauté introduite

par la loi de finances pour 2010 est l'institution d'un fonds spécial destiné à prendre en charge les dépenses y afférentes. L'autre nouveauté qui mérite d'être signalée, c'est incontestablement la possibilité offerte par cette loi de finances aux promoteurs immobiliers d'accéder, eux aussi, aux crédits bonifiés. Ainsi, en élargissant l'éventail des aides publiques, et en octroyant des facilitations fiscales, l'Etat démontre à nouveau son extrême détermination pour résoudre le problème du logement.

A. RAOUYA - DGI

SOMMAIRE

- P. 2 • L'organisation du marché immobilier : un marché encadré
- P. 3 • Le régime fiscal applicable à l'activité immobilière
- P. 6 • Les incitations fiscales et financières en faveur de l'activité immobilière
- P. 9 • Bon à savoir
- P. 9 • FAQ
- P. 10 • Le chiffre de la Lettre

L'activité immobilière : Un cadre réglementé, fiscalement soutenu

I - L'ORGANISATION DU MARCHÉ IMMOBILIER : UN MARCHÉ ENCADRÉ

A- Définition de l'activité de promotion immobilière

Au terme de l'article 2 du décret législatif n° 93-03 du 1er mars 1993, « l'activité de promotion immobilière regroupe l'ensemble des actions concourant à la réalisation ou à la rénovation des biens immobiliers destinés à la vente, la location ou la satisfaction des besoins propre ».

B- Les acteurs du marché immobilier

• **Le promoteur immobilier** : Le promoteur immobilier est toute personne physique ou morale qui exerce l'activité de promotion immobilière. Il est réputé commerçant, à l'exclusion des opérations qu'il réalise pour la satisfaction de ses propres besoins ou de ceux de ses adhérents.

• **Le marchand de biens** : Est un professionnel ou un particulier qui achète de manière habituelle, répétitive et en son nom des biens immobiliers en vue de leur revente. Selon le Code de commerce algérien, l'activité de marchand de biens immobiliers correspond à tout achat d'immeubles en vue de leur revente (cf. art. 2 Code du commerce).

• **Les réalisateurs de travaux immobiliers** : Les travaux immobiliers concernent les travaux de construction réalisés sur des immeubles, constitués essentiellement de travaux publics réalisés dans un cadre économique ou social, en l'occurrence, la réalisation des logements sociaux.

• **L'agent immobilier** : L'agent immobilier est toute personne physique ou morale qui, en vertu d'un mandat et moyennant une rémunération, s'engage à effectuer des prestations de service à caractère commercial en matière d'intermédiation dans le domaine de l'immobilier ou dans le domaine de l'administration et de la gestion immobilière pour le compte ou pour le profit de propriétaires (décret exécutif n° 09-18 du 20 janvier 2009).

C- Les instruments d'appui financier pour l'accès au logement

1• La Caisse Nationale du Logement (CNL)

L'Etat offre une aide financière non remboursable dite «aide à l'accession à la propriété», instituée par les dispositions du décret exécutif 94-308 du 4 octobre 1994 définissant les règles d'intervention de la Caisse Nationale du Logement (CNL) en matière de soutien financier des ménages.

Ce segment d'offre est réservé aux ménages à revenus intermédiaires, lesquels n'ouvrent pas droit au bénéfice de logements sociaux locatifs en raison de leur revenu moyen mais qui, en même temps, ne leur permet pas de mobiliser, y compris à travers un crédit bancaire, les sommes nécessaires pour couvrir les dépenses d'acquisition d'un logement promotionnel.

2• La Société de Garantie du Crédit Immobilier (SGCI)

La SGCI est une entreprise publique économique (EPE), société par actions (SPA). Créée en octobre 1997, elle regroupe des actionnaires tels que la BNA, la BEA, le CPA, la BADR, la CNEP, la SAA, la CAAR, la CCR et la CAAT.

Son objet consiste, notamment, à fournir des garanties pour des prêts consentis par les institutions financières prêteuses, en prévision d'acquisition de biens immobiliers à usage d'habitation, à contrôler la gestion des établissements prêteurs en matière de contentieux, avec faculté de se substituer à eux pour le suivi des opérations de recouvrement de créances et à traiter toutes les opérations de crédits aux promoteurs immobiliers et plus généralement toutes les opérations financières ou mobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à son objet ou susceptibles d'en faciliter le développement ou la réalisation.

3• L'Aide à l'Accession à la Propriété (AAP)

Le soutien financier aux ménages en matière d'accession à la propriété, dans le cadre de la construction ou de l'acquisition d'un logement famil-

ial, consiste en une aide financière non remboursable octroyée par l'Etat soit directement au bénéficiaire, soit par l'intermédiaire d'une institution financière de crédit.

4• Le Fonds National de Péréquation des Œuvres Sociales (FNPOS)

Le Fonds National de Péréquation des Œuvres Sociales (FNPOS) est un établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC). Ce Fonds vient en aide aux salariés pour l'acquisition d'un logement, tout en gardant les objectifs de base tracés par ce Fonds.

Cette aide peut prendre plusieurs formes qui varient selon les besoins et les capacités du bénéficiaire.

Le Fonds de Péréquation des Œuvres Sociales est chargé des missions suivantes :

- œuvrer pour la promotion du logement à caractère social en faveur des travailleurs salariés ;
- participer au financement des projets entrepris par les organismes et les institutions chargés des œuvres sociales dans le domaine de la promotion du logement à caractère social au profit des travailleurs salariés ;
- mobiliser les sources de financement en faveur de la promotion du logement à caractère social au profit des travailleurs salariés ;
- entreprendre toute action visant à améliorer les conditions d'habitat des travailleurs salariés ;
- entreprendre les études tendant à améliorer les actions menées en direction du développement de l'habitat à caractère social au profit des travailleurs salariés.

II- LE RÉGIME FISCAL APPLICABLE À L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

La fiscalité régissant l'activité immobilière est déterminée suivant deux principaux paramètres à savoir :

- Le statut juridique des personnes réalisant les activités (personne physique, personne morale).
- La nature de l'activité immobilière exercée (vente, construction, location, mutation).

A- LES OPERATIONS DE CONSTRUCTION D'UN BIEN IMMEUBLE

L'édification d'un immeuble est une opération de production et de négoce. Elle passe par plusieurs étapes : l'acquisition du terrain, son aménagement et, enfin, la construction qui peut être confiée à une personne physique ou morale. L'imposition des opérations de lotissement, construction et mutation repose sur deux distinctions : les profits réalisés par les professionnels de l'immobilier qui sont passibles à l'IRG et l'IBS selon qu'il s'agisse de personnes morales ou physiques, et ceux réalisés à titre occasionnel, en dehors de l'exercice d'une profession immobilière par des particuliers.



1- L'imposition du lotissement du terrain

Le lotissement est l'opération qui consiste en la division volontaire, en lots d'une ou plusieurs propriétés foncières par vente, en vue de la création d'habitations, de jardins ou d'établissements industriels et commerciaux. Au plan fiscal, cette opération est imposable à l'impôt sur le revenu dans la mesure où elle est suivie de vente qui génère des profits. Elle est soumise, d'autre part, aux droits d'enregistrement des mutations à titre onéreux et à la TVA.

1- En matière des droits d'enregistrement

La vente de terrains provenant d'une opération de lotissement, aménagés et aptes à recevoir une construction non destinée principalement à l'habitation, est assujettie aux droits de mutation à titre onéreux de 5%. (cf.art.252 et 258-6, code de l'enregistrement).

1-2- En matière de TVA

- application du taux de 17% sur les opérations de lotissement ;
- le fait générateur de ces opérations est l'encaissement ;
- la base servant de calcul de la TVA diffère suivant la destination du terrain loti :
 - s'il s'agit d'un terrain loti destiné à la vente, le chiffre d'affaires à retenir est constitué de la différence entre le montant de la vente et le prix d'achat majoré des frais, droits et taxes acquittés à l'exclusion de la TVA elle-même (art. 15 alinéa 4, code des TCA) ;
 - s'il s'agit d'un terrain loti construit par le lotisseur lui-même, l'assiette de la TVA est constituée par le prix de revient de l'immeuble (art. 15, alinéa 3, code des TCA).

1-3- En matière de taxe spéciale sur le permis de lotir

Instituée par la loi de finances 2000, la taxe spéciale sur les permis immobiliers est perçue lors de la délivrance d'un permis de lotir aux tarifs suivants :

- Pour les lotissements à usage d'habitation, le tarif est de :

Nombre de lots	Tarif (en DA)
De 2 à 10	2 000
De 11 à 50	50 000
De 51 à 150	70 000
De 151 à 250	100 000
Plus de 250	200 000

(cf. art. 25 de la LFC 2008).

- Pour les lotissements à usage commercial ou industriel, le tarif est de : (cf. art. 25 de la LFC 2008).

Nombre de lots	Tarif (en DA)
De 2 à 5	6 000
De 6 à 10	12 000
Plus de 10	30 000

1-4- En matière d'impôt sur le profit du lotisseur

Les profits du lotisseur sont imposables à :

- l'IRG catégorie BIC, lorsqu'il s'agit de revenus réalisés par les personnes physiques, entreprises individuelles ou d'une société de personnes qui, à titre habituel, achètent des terrains pour leur faire subir une opération de lotissement pour les revendre (art. 12, Code des impôts directs) ;
- l'IBS, lorsqu'il s'agit de revenus réalisés par des sociétés de capitaux (art. 136, Code des impôts directs).



2- L'imposition de la construction

Les travaux de construction regroupent ceux de l'aménagement du terrain (drainage, démolition...) et ceux de voiries et tous travaux de bâtiment.

Les travaux de construction sont soumis à la TVA, à la taxe spéciale sur le permis de construire et à l'impôt sur le revenu.



2-1- En matière de TVA

L'imposition des travaux de construction diffère selon qu'il s'agisse de travaux réalisés pour tiers ou pour soi-même.

a- La construction à soi-même

- application du taux réduit de la TVA de 7% pour les travaux de construction à usage d'habitation (art. 23 alinéa 5, Code des TCA) ;
- application du taux normal de la TVA de 17% avec droit à déduction pour les travaux de construction destinés à l'exercice d'une activité. Son fait générateur est constitué par la livraison. Son assiette est constituée par le prix de revient de l'ouvrage (art. 14, alinéa (c), art. 15, alinéa (3), Code des TCA).

b- La construction pour un tiers

- application du taux réduit de la TVA de 7% pour les travaux de construction à usage d'habitation (art. 23, alinéa 5, Code des TCA) ;
- application du taux normal de la TVA de 17% avec application du droit de déduction, pour les travaux de construction destinés à l'exercice d'une activité.

Le fait générateur est constitué par l'encaissement total ou partiel du prix pour les travaux de construction réalisés par les entrepreneurs (art. 14. Code des TCA).



Il est par contre constitué par la livraison juridique et matérielle du bien pour les travaux de construction réalisés par les promoteurs immobiliers (art. 14 Code des TCA).

2-2- En matière de la taxe spéciale sur le permis de construire et de démolir :

Cette taxe est perçue lors de la délivrance d'un permis de construction ou de démolition aux tarifs suivants :

2-2-1- Le permis de construire

Construction à usage d'habitation

Valeur de la construction (DA)	Tarif (DA)
Jusqu'à 750 000	1 875
Jusqu'à 1 000 000	3 125
Jusqu'à 1 500 000	5 000
Jusqu'à 2 000 000	15 000
Jusqu'à 3 000 000	17 000
Jusqu'à 5 000 000	25 000
Jusqu'à 7 000 000	30 000
Jusqu'à 10 000 000	36 000
Jusqu'à 15 000 000	40 000
Jusqu'à 20 000 000	45 000
Au-delà de 20 000 000	50 000

Lotissement à usage commercial ou industriel

Nombre de lots	Tarif (DA)
Jusqu'à 7 000 000	50 000
Jusqu'à 10 000 000	60 000
Jusqu'à 15 000 000	70 000
Jusqu'à 20 000 000	80 000
Jusqu'à 25 000 000	90 000
Jusqu'à 30 000 000	100 000
Jusqu'à 50 000 000	110 000
Jusqu'à 70 000 000	120 000
Jusqu'à 100 000 000	130 000
Au-delà de 100 000 000	150 000

2-2-2- Le permis de démolir

Le tarif de la taxe est fixé, lors de la délivrance d'un permis de démolir, à 300 DA le mètre carré (m2) de la surface de l'emprise au sol de chaque construction à démolir.

2-2-3- Le certificat de conformité

Le tarif de la taxe est fixé, lors de la délivrance du certificat de conformité, comme suit :

Construction à usage d'habitation ou mixte

Valeur de la construction (DA)	Tarif (DA)
Jusqu'à 750.000	1 000
Jusqu'à 1 000 000	1 500
Jusqu'à 1 500 000	1 750
Jusqu'à 2 000 000	2 200
Jusqu'à 3 000 000	3 000
Jusqu'à 5 000 000	3 500
Jusqu'à 7 000 000	4 000
Jusqu'à 10 000 000	6 000
Jusqu'à 15 000 000	8 000
Jusqu'à 20 000 000	9 000
Au-delà de 20 000 000	12 000

Construction à usage commercial ou industriel

Valeur de construction	Tarif (DA)
Jusqu'à 7 000 000	6 000
Jusqu'à 10 000 000	6 500
Jusqu'à 15 000 000	7 500
Jusqu'à 20 000 000	8 500
Jusqu'à 25 000 000	9 500
Jusqu'à 30 000 000	10 500
Jusqu'à 50 000 000	11 500
Jusqu'à 70 000 000	12 500
Jusqu'à 100 000 000	15 000
Au-delà de 100 000 000	20 000



Sont exonérées de la taxe spéciale sur les permis immobiliers les constructions menaçant ruine dont la démolition est décidée par le président de l'Assemblée populaire communale en vertu des lois et règlements en vigueur.

2-2-4- Les certificats de morcellement et d'urbanisme

Lors de la délivrance des certificats de morcellement et d'urbanisme, le tarif de la taxe est fixé à 2 000 DA.

Sont exonérées de la taxe spéciale sur le permis de construire :

- Les constructions réalisées par l'Etat, les collectivités territoriales et établissements publics à caractère administratif, les associations à caractère humanitaire et celles d'utilité publique.

Sont hors champ d'application de la taxe spéciale sur le permis de démolir :

- les constructions menaçant ruine dont la démolition est décidée par le président de l'Assemblée populaire communale.

2-3- En matière d'impôt sur le revenu

Les revenus tirés de l'activité de construction sont imposables à :

- l'IRG, suivant barème (art. 104, Code des impôts directs) lorsqu'il s'agit d'une société de personnes ou d'une entreprise individuelle.
- l'IBS, lorsqu'il s'agit d'une société de capitaux (art. 150, Code des impôts directs).

B- LES OPERATIONS DE MUTATION D'UN BIEN IMMEUBLE

1. En matière de droits d'enregistrement et de la taxe de publicité foncière :

a- Pour les mutations à titre onéreux Imposition au droit de vente

La vente d'un bien immobilier est soumise à un droit d'enregistrement au taux de 5%. Ce taux s'applique sur le prix déclaré ou sur la valeur vénale du bien si elle lui est supérieure (art. 27 et 101, Code de l'enregistrement).

Imposition au droit spécial d'échange et au droit de vente

- L'échange de biens immobiliers est soumis à un droit de 2.5%. Ce droit est perçu sur la valeur d'un seul lot, si les lots échangés sont d'égale valeur (art. 226, Code de l'enregistrement).
- L'échange avec soulte ou plus-value d'un lot sur l'autre donne lieu à l'application du droit d'échange, ainsi qu'au droit de mutation à titre onéreux, applicable sur la soulte ou la plus-value (art. 226, Code de l'enregistrement).

Imposition à la taxe de publicité foncière

Les mutations de propriété et les échanges d'immobiliers sont soumis à la taxe de publicité foncière au taux de 1%.

b- Pour les mutations à titre gratuit Imposition aux droits de succession et de donation

- Les mutations par décès ou successions sont soumises au taux de 5% (art. 236, Code de l'enregistrement).
- Les mutations à titre gratuit, encore appelées donations, sont imposables au même taux de 5% (art. 231, Code de l'enregistrement).

Imposition à la taxe de publicité foncière

- Les mutations de propriété d'immobiliers par suite d'un décès sont soumises à la taxe de publicité foncière au droit fixe de 1 000 DA.
- Les donations sont soumises à la taxe de publicité foncière au taux de 1%.

2. En matière de TVA

- Application du taux réduit de 7% sans droit à déduction pour les ventes réalisées par les marchands de biens (art. 23, alinéa 12, Code des TCA).
- Application du taux réduit de 7% pour les opérations de vente de locaux à usage d'habitation (art. 23, alinéa 5, Code des TCA).
- Application du taux de 17% avec droit aux déductions pour les opérations de vente de biens immobiliers réalisées dans le cadre de la promotion immobilière.



3. En matière de plus-value de cession

Imposition de la plus-value de cession réalisée dans le cadre d'une activité professionnelle

Le régime fiscal de la plus-value professionnelle s'applique à la cession d'un élément de l'actif immobilisé, réalisé par :

- les entreprises relevant de l'impôt sur les bénéfices des sociétés ;
- les personnes physiques ou morales, au titre des activités industrielles, commerciales, artisanales ou agricoles, ou dans le cadre de l'exercice d'une activité professionnelle.

L'imposition de la plus-value de cession est distincte suivant que la plus-value réalisée est à court ou à long terme.

- S'il s'agit de plus-value à court terme, c'est-à-dire celles provenant de la cession d'éléments acquis ou créés depuis trois (03) ans ou moins, leur montant est compté dans le bénéfice imposable pour 70% (art.173, Code des impôts directs).
- S'il s'agit de plus-value à long terme provenant de la cession d'éléments acquis ou créés depuis plus trois (03) ans, leur montant est compté dans le bénéfice imposable pour 35% (art. 173, Code des impôts directs).

Remarques

- La plus-value de cession dont il s'agit n'est pas comprise dans la base imposable de l'exercice au cours duquel elle a été réalisée si elle est réinvestie en immobilisations dans l'entreprise avant l'expiration d'un délai de trois (03) ans, à partir de la clôture de cet exercice.
- La loi de finances pour 2009 a abrogé les dispositions des articles 2, 93 et 104 du Code des impôts directs relatives à l'impôt sur le revenu global, catégorie des plus-values de cession des biens bâtis et non bâtis réalisées par un particulier en dehors de toute activité professionnelle.

C- LA LOCATION DE BIENS IMMEUBLES

Les revenus tirés de la location d'un immeuble sont soumis à l'impôt sur le revenu ainsi qu'à la TVA. Les contrats de location doivent être obligatoire-

ment enregistrés et supportent, à cette occasion, un droit d'enregistrement qui varie suivant la nature et la durée du bail.



1- En matière d'impôts directs

1. 1 En matière d'IRG, catégorie revenus fonciers

- Application du taux de 7%, libératoire d'impôt et sans application d'abattement sur les revenus provenant de la location à titre civil de biens immeubles à usage d'habitation (art. 42-3, Code des impôts directs).
- Application du taux de 15%, libératoire d'impôt et sans application d'abattement sur les revenus provenant de la location de locaux à usage commercial ou professionnel (art. 42-3, Code des impôts directs).
- Application du taux de 15%, libératoire d'impôt au titre des revenus issus des locations de salles de fêtes, de fêtes foraines et de cirques (art. 42 de la LF 2005).

1.2 En matière d'IRG (catégorie BIC)

Est imposable à l'IRG catégorie BIC la location d'établissement commercial ou industriel muni du mobilier ou du matériel nécessaire à son exploitation, que la location comprenne ou non tout ou partie des éléments incorporels du fonds de commerce ou d'industrie (cf. art. 12 du CIDTA).

1.3 En matière d'IBS

- Si l'opération de location est réalisée dans le cadre d'une activité com-

merciale par des personnes morales, son bénéfice est soumis à l'impôt sur les bénéfices des sociétés (IBS) (art. 136 du CIDTA). Cette imposition obéit aux règles du droit commun.

Il est précisé que les locations de salles ayant pour objet la célébration des fêtes, l'organisation des rencontres, séminaires, meetings et l'organisation de fêtes foraines, exclusion faite de celles situées dans les établissements à vocation touristique ou hôtelière, donnent lieu au versement d'un acompte de 10% des montants bruts des recettes du mois en cours, imputable sur le montant de l'IBS ou l'IRG, selon le cas (art. 371 ter du CIDTA).

2- En matière de TVA

- Les opérations de location de biens immobiliers sont soumises à la taxe sur la valeur ajoutée au taux de 17%, applicable sur les loyers perçus. Le fait générateur de cette taxe est l'encaissement partiel ou total du montant du loyer.
- Les loyers provenant des logements sociaux perçus au profit des organismes chargés de leur gestion sont passibles à la TVA au taux réduit de 7% (art. 23-8, Code des TCA).

3- En matière de droits d'enregistrement

- Les contrats de location à usage d'habitation sont soumis au droit fixe de 500 DA (art. 220, Code de l'enregistrement).
- Les baux à vie ou à durée illimitée de biens immeubles sont soumis aux mêmes droits et taxes que les mutations à titre onéreux de propriété des biens auxquels ils se rapportent (art. 220, Code de l'enregistrement).
- Les contrats de location ou baux d'un fonds de commerce ou d'un local à usage commercial ou professionnel et les procès-verbaux d'adjudication des marchés communaux, dont la durée est limitée, sont assujettis au droit proportionnel de 2% (art. 222, Code de l'enregistrement).
- La cession d'un droit à un bail ou au bénéfice d'une promesse de bail portant sur tout ou partie d'un immeuble, qu'elle soit qualifiée cession de pas de porte, indemnité de départ ou autrement, est soumise à un droit d'enregistrement de 5% (art. 221, Code de l'enregistrement).

III- LES INCITATIONS FISCALES ET FINANCIERES EN FAVEUR DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE

A- LES INCITATIONS FISCALES

1- Exonérations et allègements de la fiscalité directe

1-1-Exonérations en matière d'impôt sur le revenu

- exonération des bénéfices tirés des opérations de construction de logements sociaux, promotionnels et ruraux en matière d'IRG ou d'IBS. Le bénéfice de cet avantage est subordonné à la souscription d'un cahier des charges ;
- exonération de l'IRG, catégorie revenus fonciers, des revenus provenant de la location de logements collectifs dont la superficie ne dépasse pas 80 m² ;
- exonération de l'IRG des revenus provenant de la location au profit des étudiants.

1-2- Suppression de l'impôt sur le revenu global, catégorie de plus-value de cession réalisée par un particulier :

- pour réduire le prix des transactions immobilières, d'une part, et inciter les particuliers à ne pas systématiquement minorer la valeur de leurs transactions, d'autre part, la loi de finances pour 2009 a abrogé les dispositions des articles 2, 93 et 104 du Code des impôts directs, relatives à l'impôt sur la plus-value de cession des biens bâtis et non bâtis, réalisée par un particulier en dehors de toute activité professionnelle.

1-3- Allègement de la fiscalité directe :

- la loi de finances complémentaire pour 2008 a réaménagé les modes et les niveaux d'imposition en matière d'IBS. Suite à ce réaménagement, le taux de l'IBS est fixé à 19%, au lieu de 25%, pour les activités de bâtiment. Au sens de l'article 7 de la loi de finances complémentaire pour 2009, par activités de bâtiment et des travaux publics, il y a lieu d'entendre les activités immatriculées en tant que telles au registre de commerce et donnant lieu au paiement des cotisations sociales spécifiques au secteur.

1-4- Aménagement du fait générateur en matière de la TAP :

- substitution à l'encaissement comme fait générateur de la TAP pour les travaux immobiliers réalisés par les pro-

moteurs entrepreneurs pour les besoins de leurs activités de promotion immobilière, la livraison juridique et matérielle du bien (art. 15, loi de finances pour 1998).

En revanche, pour les activités réalisées par les opérateurs autres que les promoteurs immobiliers, le fait générateur demeure l'encaissement partiel ou total du montant des travaux.



2- Exonérations et allègements en matière de droits d'enregistrement

2-1- Exonérations en matière de droits de mutation :

- Des actes portant vente d'immeubles ou fractions d'immeubles à usage principal d'habitation, réalisée au titre d'opérations de promotion immobilière suivant les conditions définies par la réglementation relative à la promotion immobilière (art. 258-5, Code de l'enregistrement).

Cette exemption ne bénéficie pas plus d'une seule fois à la même personne, sauf lorsque le produit de la vente fait l'objet d'un réemploi dans l'acquisition d'un immeuble à usage principal d'habitation réalisé au titre des opérations de promotion immobilière (art. 258-5, Code de l'enregistrement).

- Des ventes de terrains provenant d'une opération de lotissement, aménagés et aptes à recevoir une construction à usage principal d'habitation (art. 258-6, Code de l'enregistrement).
- Des ventes d'immeubles à usage principal d'habitation, cédés par l'Etat et les organismes publics d'habitat, selon la procédure de la location-vente, du logement social, du logement participatif et du logement rural (art. 258-7, Code de l'enregistrement).

- Des mutations opérées par les banques et les établissements financiers de biens immeubles à usage d'habitation acquis en leur nom, en garantie d'opération de financement pour l'acquisition de logements au profit des particuliers (art. 258-8, Code de l'enregistrement).

2-2- Allègement du droit d'enregistrement pour les mutations à titre gratuit :

- Application du taux de 3%, au lieu du taux général de 5%, pour les mutations par décès entre ascendants, descendants et époux (art. 236, Code de l'enregistrement).
- Application du taux de 3%, au lieu du taux général de 5%, dans le cas de transmission par suite de décès, opérés au profit d'ascendants, descendants, ou époux, d'actifs immobilisés d'une entreprise, sous condition que les cohéritiers s'engagent à poursuivre l'exploitation de l'entreprise (art. 236, Code de l'enregistrement).
- Application du taux de 3%, au lieu du taux général de 5%, pour les donations entre ascendants, descendants et époux (art. 231 du Code de l'enregistrement).



3- Exemptions et allègements de la taxe de publicité foncière (TPF)

- Exonération de la taxe de publicité foncière des actes portant acquisition par les promoteurs publics ou privés de terrains d'assiette devant servir à la réalisation de programmes de logements bénéficiant de soutien financier du Trésor public et notamment de logements sociaux, participatifs, de logements en location-vente et d'habitat rural (art. 353-5-10, Code de l'enregistrement).

- Exonération de la taxe de publicité foncière des actes portant vente de locaux à usage d'habitation neufs réalisés par des promoteurs publics ou privés dans le cadre des programmes de logements bénéficiant du soutien financier du Trésor public, notamment les logements sociaux participatifs, les logements en location-vente et l'habitat rural (art. 353-5-11, Code de l'enregistrement).

- Exonération de la taxe de publicité foncière des actes portant vente aux épargnants par les organismes publics compétents de logements construits dans le cadre de l'épargne logement. (art. 353-6-4, Code de l'enregistrement).

- Exonération de la taxe de publicité foncière des acquisitions, réalisées par des promoteurs publics ou privés, de terrains devant servir d'assiette à la réalisation de programmes de logements bénéficiant du soutien financier de l'Etat (art. 353-6-10, Code de l'enregistrement).

- Application du droit fixe de 1 000 DA, au lieu du taux de 1%, pour les attestations de transmission par décès (art. 353-2, Code de l'enregistrement).



4- Exonération et réduction de taux en matière de TVA

4-1- Exonération des crédits bancaires :

- Exonération de la taxe sur la valeur ajoutée des opérations de crédits bancaires accordés aux ménages pour l'acquisition ou la construction de logements individuels.

4-2- Application du taux réduit de la TVA :

- Soumission au taux réduit de 7% des opérations de viabilisation, de construction de locaux à usage d'habitation avec droit à déduction. Ceux destinés à usage commercial demeurent, par conséquent, imposables au taux normal de 17%, avec droit à déduction.

4-3- Aménagement du fait générateur en matière de TVA :

- Substitution à l'encaissement, comme fait générateur de la TVA, pour les travaux immobiliers réalisés par les promoteurs entrepreneurs pour les besoins de leurs activités de promotion immobilière, la livraison juridique et matérielle du bien (art. 34, loi de finances pour 1998).

En revanche, pour les activités réalisées par les opérateurs autres que les promoteurs immobiliers, le fait générateur demeure l'encaissement partiel



ou total du montant des travaux.

5- Assouplissement des procédures pour les ventes réalisées au titre de la promotion immobilière

En matière de promotion immobilière, seul le solde du prix de vente, préalablement fixé dans le contrat de réservation et/ou dans le cahier des charges ou dans le contrat de vente sur plan, est versé à la vue et entre les mains du notaire (art. 257, Code de l'enregistrement).

B- SOUTIENS FINANCIERS AUX MÉNAGES ET AUX PROMOTEURS IMMOBILIERS POUR L'ACQUISITION ET LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

1- Les aides frontales accordées par la CNL (arrêté interministériel du 13 septembre 2008).

- Le montant de l'aide frontale accordée par la Caisse Nationale du Logement pour l'acquisition d'un loge-

ment neuf auprès d'un promoteur, ou la réalisation en autoconstruction en milieu rural est fixé à 700 000,00 DA. Cette aide est accordée, sous réserve que le bénéficiaire justifie d'un revenu n'excédant pas six (06) fois le SNMG. L'aide à la réhabilitation et/ou l'extension est déterminée sur la base d'une étude préalable, approuvée par les services habilités du ministère chargé de l'Habitat, dans les limites des ressources financières susceptibles d'être mobilisées à raison d'un montant maximal de 700 000,00 DA par logement.

2- Bonification des taux d'intérêt des prêts pour la construction et l'acquisition d'un logement (décret exécutif n° 10-87, du 10 mars 2010) :

Pour la construction d'un logement rural :

- Une bonification du taux d'intérêt des prêts à concurrence de 1%, lorsque les revenus du bénéficiaire sont inférieurs ou égaux à six (06) fois le SNMG.

- Une bonification du taux d'intérêt des prêts à concurrence de 3%, lorsque les revenus du bénéficiaire sont supérieurs à six (06) fois le SNMG et inférieurs à douze (12) fois le SNMG.

Pour l'acquisition d'un logement promotionnel collectif :

- Une bonification du taux d'intérêt des prêts à concurrence de 1%, lorsque les revenus du bénéficiaire sont supérieurs à une fois le SNMG et inférieurs ou égaux à six (06) fois le SNMG.

- Une bonification du taux d'intérêt des prêts à concurrence de 3%, lorsque les revenus du bénéficiaire sont supérieurs à six (06) fois le SNMG et inférieurs ou égaux à douze (12) fois le SNMG.

3- Création d'un fonds de bonification du taux d'intérêt sur les crédits accordés aux ménages et aux promoteurs immobiliers

Un compte d'affectation spéciale n° 302132 a été institué, intitulé Fonds de bonification du taux d'intérêt sur les crédits accordés aux ménages, pour l'acquisition, la construction ou l'extension d'un logement ainsi qu'aux promoteurs immobiliers dans le cadre des programmes soutenus par l'Etat. (art. 66, loi de finances pour 2010).

Bon à savoir

Exonération de l'IRG et de l'IBS de la construction de logements sociaux et promotionnels : Répondre aux conditions fixées dans le cahier des charges (arrêté interministériel du 8 mars 2006)

L'exonération prévue à l'article 44 de la loi de finances pour 1998, modifiée par l'article 50 de la loi de finances pour 2004, en matière d'IRG et d'IBS, de logements sociaux, promotionnels et ruraux, est conditionnée par la satisfaction aux exigences fixées par un cahier des charges annexé à l'arrêté interministériel du 8 mars 2006 modifiant et complétant l'arrêté interministériel du 11 avril 1998. L'inobservation de l'une des clauses du cahier des charges entraîne sa résolution de plein droit.

Logements visés par l'exonération

L'exonération est accordée exclusivement à la catégorie de logements sociaux et de logements promotionnels et ruraux. Au sens de l'arrêté in-

terministériel susvisé, par logements sociaux, il y a lieu d'entendre : «Les logements destinés à la location et dont la réalisation est financée, totalement et en concours définitif, par des ressources budgétaires de l'Etat ou des collectivités locales.» Quant aux logements promotionnels et ruraux, ils sont définis comme étant «les logements destinés à la commercialisation sur le marché libre ainsi que ceux dont la réalisation bénéficie directement ou indirectement du financement public sous forme d'aides publiques ou de soutien du Trésor public ».

Les conditions d'octroi de l'exonération

Pour prétendre à l'exonération de l'IRG et de l'IBS accordée aux opérations de construction des logements susmentionnés, il y a lieu de satisfaire les exigences fixées dans les cahiers des charges et, notamment, à trois principales conditions.

Il s'agit de conditions :

liées au coût :

- Le coût de réalisation des logements sociaux locatifs ne peut excéder 20 000 DA/m² de la surface habitable, hors frais de viabilité et le coût du terrain d'assiette.
- Les autres logements éligibles à l'exonération sont ceux dont le prix de cession ne dépasse pas 25 000 DA/m², y compris les frais de viabilité totale ainsi que le coût du terrain d'assiette.

liées à la surface :

La surface moyenne par projet des logements construits ne peut excéder 70 m² habitables.

liées aux normes de réalisation :

Les logements visés par l'exonération doivent être réalisés selon les normes d'habitat requises et munis des conditions de confort minimales que sont les différents branchements en eau, électricité et évacuation des eaux usées ainsi que la voirie, les trottoirs, les aires de stationnement, l'éclairage public et les aménagements extérieurs (cf. art 5 de l'arrêté interministériel du 11 avril 1998 modifié et complété par l'arrêté interministériel du 8 mars 2006).

FAQ

Q1) Quel est le taux de la TVA applicable aux opérations de viabilisation ?

Les opérations de viabilisation de terrains destinés exclusivement à la construction de locaux à usage d'habitation ainsi qu'aux opérations de construction et de vente de ces locaux sont soumises aux taux réduits de la TVA de 7%, avec droit à déduction (Cf. art. 23, alinéa 5 du CTCA). En revanche, les autres opérations n'entrant pas dans ce cadre, sont soumises au taux normal de la TVA de 17%, avec droit à déduction.

Q2) Quel est le taux de la TVA applicable aux opérations de construction et/ou de vente réalisées par les promoteurs-entrepreneurs, ainsi que son fait générateur ?

Les opérations de construction et/ou de vente de locaux à usage d'habitation réalisées par les promoteurs-entrepreneurs bénéficient de l'application du taux réduit de la TVA de 7% (Cf. art. 23, alinéa 5 du CTCA). Par contre, les autres travaux immobiliers et/ou les cessions y afférentes sont passibles à ladite taxe aux taux normal de 17%. S'agissant du fait générateur de la TVA des travaux immobiliers réalisés par les promoteurs-entrepreneurs, il est constitué par la livraison juridique ou matérielle du bien au bénéficiaire (Cf. art. 4 du CTCA).

Q3) Les revenus provenant de la location de logement sont-ils exonérés de l'IRG ?

Sont exonérés de l'IRG dans la catégorie des revenus fonciers, les revenus provenant de la location des logements collectifs, dont la superficie ne dépasse pas les 80 m², conformément à l'article 41 de la loi de finances complémentaire pour 2009, ainsi que ceux issus de la location d'immeubles à usage d'habitation au profit des étudiants (Cf. art. 42-3 du CIDTA).

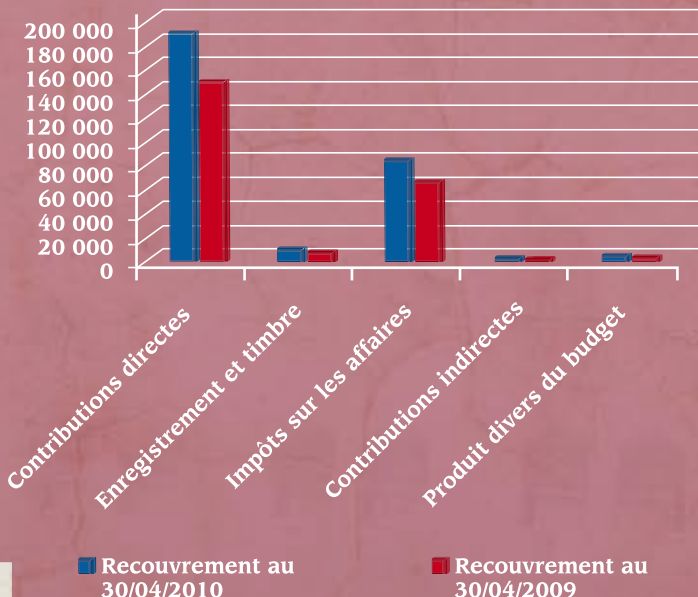


Chiffre de la Lettre : Etat de recouvrement

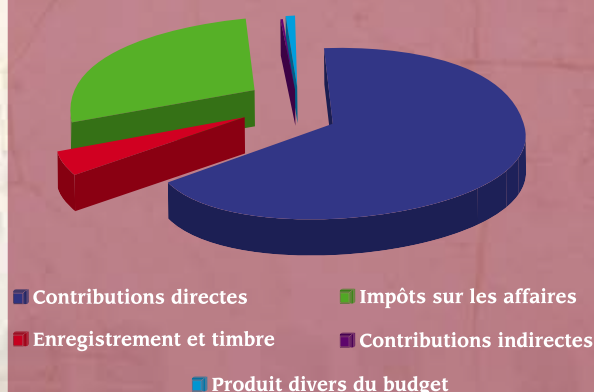
Etat comparatif des recouvrements réalisés par la DGI sur la période du 1/1/2010 au 30/4/2010.

Catégorie d'impôts et taxes	Recouvrement au 30/4/2010	Recouvrement au 30/4/2009	Taux d'évolution (%)
1- Fiscalité ordinaire DGI	296 194	240 523	23
• Contributions directes dont :	195 438	154 619	26
<i>IRG/Salaire</i>	65 628	55 937	17
<i>IRG / Non salariés</i>	29 042	19 441	49
<i>IBS</i>	99 164	78 681	26
• Enregistrement et timbre	13 728	10 624	29
• Impôts sur les affaires	84 561	73 091	16
• Contributions indirectes	441	415	6
• Produits divers du budget	2 026	1 774	14
2- Fiscalité bénéficiant aux collectivités locales et divers budgets	106 116	76 687	38
3- Fiscalité pétrolière	1 021 170	877 502	16
Total général des recouvrements DGI	1 423 480	1 194 712	19

Evolution du produit de la fiscalité ordinaire



Répartition des recettes de la fiscalité ordinaire



Ministère des Finances
Direction Générale des Impôts
Direction des Relations Publiques et de la Communication
 Immeuble Ahmed-Francis, cité Malki, Ben Aknoun, Alger
 Tél. : 021 59 53 53 Postes : 21 93 - 21 67 - 21 70
 Fax : 021 59 53 47

© Alpha Design : www.alpha-dz.com

رسالة المديرية العامة للضرائب

عدد 47

نشرة شهرية للمديرية العامة للضرائب

الحماية العقارية :
أداة لدعم عرض السكن

الإفتاحية

والتي تجعل اليوم، من النشاط العقاري يستفيد من جباية ملائمة للترقية العقارية وحتى من الإعفاء، إذا تعلق الأمر على وجه الخصوص، ببناء السكنات الاجتماعية.

أما فيما يتعلق بالتحفيزات المالية، ومن أجل تفادي صعوبة الحصول على القروض، بذلت السلطات العمومية مجهودات مالية جبارة، فعلاوة على الإعانة المالية غير القابلة للتسديد، التي يمنحها الصندوق الوطني للسكن والتي تصل إلى مبلغ 700.000 دج، يتم منح قروض ذات نسب فوائد مخفضة مع تسهيل شروط منحها بكيفية تسمح لأكثر عدد ممكن من الأسر بالاستفادة منها.

أما الجديد الذي جاء به قانون المالية لسنة 2010، هو إحداث صندوق خاص يتكفل بالنفقات المرتبطة بهذه القروض.

و ما يجب الإشارة إليه، فهو أيضا الإمكانية الممنوحة من طرف قانون المالية السالف الذكر، للترقويين العقاريين للحصول، هم أيضا، على القروض ذات نسب فائدة مخفضة.

من خلال توسيع نطاق المساعدات العمومية وكذا منح تسهيلات جبائية، تبرهن الدولة، من جديد، على حرصها وإصرارها الشديدين على حل أزمة السكن.

م.ع.ض
ع. راوية



ريفي، فإن اختيار الحكومة لهذا النوع من السكن والحصص المخصصة له ليس عفويا، بل يندرج ضمن الجهود الرامية إلى خلق الظروف المواتية لتشجيع سكان الأرياف على الاستقرار في مناطقهم وإعادة إحياء المناطق ذات القدرات الفلاحية.

على مستوى الاقتصاد الكلي، سيساهم الإنفاق الحكومي المخصص لهذا البرنامج، بالتأكيد على دعم النمو ورفعته إلى أعلى مستوى.

غير أنه لا يمكن تقدير المجهود الجبار للدولة إذا لم نتطرق إلى التحفيزات التشريعية والتنظيمية المتعددة الأشكال المنصوص عليها سنويا تقريبا، قصد بعث قطاع السكن.

فبداية بالحوافز الجبائية الكثيرة والمتنوعة،

يعتبر تسهيل عملية الحصول على السكن من أولويات الحكومة، كما يتضح من البرنامج الطموح لبناء السكن، الممتد على الفترة 2010-2014، وكذا من الميزانية المخصصة لذلك. 3700 مليار دينار، هو في الواقع، المبلغ الذي تعتزم الحكومة تخصيصه لبناء 2 مليون وحدة سكنية، وفقا لصيغ مختلفة (السكن الاجتماعي، السكن التساهمي، والسكن الريفي).

بالإضافة للأهداف الواضحة لتقليص العجز في هذا المجال وتحسين رفاهية السكان، فإن التحديات الاقتصادية والاجتماعية لهذا البرنامج لا تقل أهمية.

من خلال التفكير في بناء 700.000 سكن

الامتيازات الجبائية الممنوحة للأنشطة العقارية

1) الإعفاءات والتخفيف من الضرائب المباشرة :

الإعفاءات من الضريبة على الدخل :

- إعفاء الأرباح المتأتية من عمليات بناء السكن ذات الطابع الاجتماعي، الترقوي والريفي من الضريبة على الدخل أو الضريبة على الأرباح. الاستفادة من هذه المزايا مرتبطة باكتتاب دفتر الشروط .
- الإعفاء من الضريبة على الدخل صنف المداخل العقارية، بالنسبة للمداخل المتأتية من عمليات إيجار السكنات الاجتماعية التي لا تتجاوز مساحتها 80 م².
- الإعفاء من الضريبة على الدخل الإجمالي بالنسبة للمداخل المتأتية من الإيجار المدني للأمولاك العقارية ذات الاستعمال السكني لصالح الطلبة.

إلغاء الضريبة على الدخل الإجمالي بالنسبة لفوائض القيمة الناتجة عن التنازل عن الملكية المحققة من قبل الخواص :

- لتخفيض سعر المعاملات العقارية من جهة، وتشجيع الأفراد على عدم التقليل من قيمة تعاملاتهم من ناحية أخرى، ألغى قانون المالية لسنة 2009 أحكام المادتين 2، 93 و 104 من قانون الضرائب المباشرة المتعلقة بالضريبة على فوائض القيمة الناتجة عن التنازل عن الملكيات المبنية و غير المبنية المحققة من قبل الخواص خارج أي نشاط مهني.

التقليص في معدلات الضرائب المباشرة :

- قام قانون المالية التكميلي لعام 2008 بتعديل طرق ومستويات الإخضاع بالنسبة للضريبة على أرباح الشركات. وبهذا التعديل، فإن معدل الضريبة على أرباح الشركات أصبح 19% بدلا من 25% بالنسبة لأنشطة البناء.
- وطبقا للمادة 7 من قانون المالية التكميلي لعام 2009، يقصد بأنشطة البناء والأشغال العمومية، الأنشطة المسجلة كما هي في السجل التجاري والمترتب عليها دفع الاقتطاعات الاجتماعية الخاصة بالقطاع .

تعديل الحدث المنشأ للرسم على النشاط المهني :

- تعويض القبض كحدث منشأ للرسم على النشاط المهني لأعمال البناء التي يقوم بها المقاولون العقاريون لتلبية احتياجات أنشطة الترقية العقارية، بالتسليم القانوني والمادي للممتلك. (المادة 15 من قانون المالية لعام 1998).
- وعلى النقيض، فالأنشطة التي تقوم بها جهات غير المرققين العقاريين، فالحدث المنشأ للرسم يبقى القبض الكلي أو الجزئي للمبلغ.

2) الإعفاءات والامتيازات على رسوم التسجيل :

الإعفاءات على رسوم نقل الملكية :

- العقود التي تتضمن بيع البنائيات أو أجزاء البنائيات ذات الاستعمال السكني أساسا، المنجزة بعنوان عمليات الترقية العقارية. لا يستفيد الشخص الواحد من هذا الإعفاء إلا مرة واحدة، ما عدا في حالة إعادة استعمال حاصل البيع في إطار شراء بنائية أو جزء من بنائية ذات استعمال سكني أساسا تكون قد أنجزت بمقتضى عمليات الترقية العقارية. (المادة 258-5 من قانون التسجيل) .

- عمليات بيع الأراضي الناجمة عن عملية التجزئة والمهياة و الصالحة لبناء مساكن خصيصا. (المادة 258-6 من قانون التسجيل) .

- عمليات بيع البنائيات ذات الاستعمال الرئيسي للسكن التي تنازلت عنها الدولة والهيئات العمومية للسكن حسب إجراء البيع بالإيجار والسكن الاجتماعي والسكن الاجتماعي التساهمي والسكن الريفي. (المادة 258-7 من قانون التسجيل) .

- عقود نقل الملكية عن طريق التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني، من قبل البنوك والمؤسسات المالية والمقتناة من طرفها كضمان لعمليات تمويل اقتناء السكنات لصالح الخواص (المادة 258-8 من قانون التسجيل).

التخفيف من رسوم التسجيل على نقل الملكية مجانا :

- تطبيق نسبة 3% بدلا من المعدل العام 5% لنقل الملكية مجانا بين الأصول والفروع والأزواج. (المادة 236 من قانون التسجيل).
- تطبيق نسبة 3% ، بدلا من المعدل العام 5% في حالة الإرث لأصول عقارية مؤسسة، عندما يلتزم الورثة بمواصلة الاستغلال. (المادة 236 من قانون التسجيل).
- تطبيق نسبة 3% بدلا من المعدل العام 5% على الهبات بين الأحياء الواقعة بين الأصول والفروع والأزواج. (المادة 231 من قانون التسجيل).

3) الإعفاءات والتخفيف على رسم الإشهار العقاري

- الإعفاء من رسم الإشهار العقاري على عمليات اقتناء المتعهدين بالترقية العموميين أو الخواص لأراضي مستعملة كوعاء لإنجاز برامج سكنية تستفيد من الدعم المالي للدولة. (المادة 353-5 من قانون التسجيل).
- الإعفاء من رسم الإشهار العقاري على العقود المتضمنة بيع محلات ذات استعمال سكني جديدة أنجزها المتعهدون بالترقية العموميون أو الخواص

في إطار برامج السكن المستفيدة من الدعم المالي من الخزينة العمومية ولاسيما منها السكن الاجتماعي التساهمي والسكن في إطار البيع بالإيجار والسكن الريفي. (المادة 353-5-11 من قانون التسجيل).

- الإعفاء من رسم الإشهار العقاري، العقود المتضمنة بيع المساكن إلى المدخرين، والمبنية في إطار الادخار السكني من قبل الهيئات العمومية المختصة. (المادة 353-6-4 من قانون التسجيل).
- الإعفاء من رسم الإشهار العقاري لعمليات اقتناء المتعهدين بالترقية العموميين أو الخواص أراض مستعملة كوعاء لإنجاز برامج سكنية تستفيد من الدعم المالي من الدولة. (المادة 353-6-10 من قانون التسجيل).

- تطبيق رسم ثابت قدره 1.000 دج ، بدلا من نسبة 1% بالنسبة لشهادات نقل الملكية عن طريق الوفاة. (المادة 353-2 من قانون التسجيل).

4) الإعفاء والتخفيف من الرسم على القيمة المضافة

إعفاء القروض البنكية :

إعفاء من الرسم على القيمة المضافة لعمليات القروض البنكية الممنوحة للعائلات من أجل اقتناء أو بناء سكن فردي.

تطبيق المعدل المخفض للرسم

على القيمة المضافة :

تطبيق المعدل المخفض 7% لعمليات البناء وإعادة التهيئة لبناءات ذات الطابع السكني. أما فيما يخص البنائيات ذات الطابع التجاري فتبقى خاضعة للمعدل العادي 17%.

تعديل الحدث المنشأ للرسم

على القيمة المضافة :

- تعويض القبض كحدث منشأ للرسم على القيمة المضافة لأعمال البناء التي يقوم بها المقاولون العقاريون لتلبية احتياجات أنشطة الترقية العقارية، بالتسليم القانوني والمادي للممتلك. (المادة 34 من قانون المالية لعام 1998).
- وعلى النقيض، فالأنشطة التي تقوم بها جهات غير المرققين العقاريين، فالحدث المنشأ للرسم يبقى القبض الكلي أو الجزئي للمبلغ.

5) تبسيط إجراءات البيع المنجزة من طرف المرققين العقاريين

أما فيما يخص المبيعات المنجزة في إطار الترقية العقارية ذات الطابع السكني أساسا، فإن المبالغ التي يجب دفعها بمرأى و بين يدي الموثق، هي المبالغ المتبقية من ثمن البيع الذي سبق تحديده في عقد الحفظ و / أو في دفتر الشروط أو في عقد البيع على تصاميم. (المادة 257 من قانون التسجيل).