

La Lettre de la DGI

وزارة المالية
MINISTÈRE DES FINANCES

المديرية العامة للضرائب
DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

Bulletin d'information de la Direction Générale des Impôts

N° 92 /2019

La fiscalité immobilière

Editorial

L'Algérie a entrepris un vaste programme de construction de logements avec pour fondement l'engagement des pouvoirs publics pour faciliter l'accès au logement et améliorer le cadre de vie des citoyens.

Cette ambition a induit à un essor prodigieux de l'activité immobilière avec la construction, à fin 2019, de plus de 9 millions logements.

Cet effort massif est renforcé par des incitations législatives et réglementaires, fiscales et financières, qui ont permis de booster le secteur de l'habitat.

En dépit de ces facilitations et incitations accordées en faveur des promoteurs immobiliers, le développement effréné du phénomène de la spéculation dans les transactions immobilières a entraîné une pratique de fraude et d'évasion fiscales massive que l'administration fiscale tente d'enrayer en adaptant sans cesse son dispositif de contrôle.

Dans ce contexte, des mesures ont été prises pour contourner ces pratiques. Il en est de même de la soumission des plus-values de cession à titre onéreux des immeubles bâtis et non bâtis à l'IRG, introduite par la loi de finances pour 2017.



Une autre nouveauté qui mérite d'être signalée, c'est l'ajustement, par la loi de finances pour 2018, des tarifs de la taxe spéciale sur les actes d'urbanisme et tout autre permis et certificats y afférents », précédemment appelée « taxe spéciale sur les permis immobiliers ».

Le présent numéro de la lettre de la DGI reprend les nouveautés introduites ces dernières années pour réaménager l'activité immobilière. Il complète celui déjà élaboré en 2010 (N°47) contenant le régime fiscal et les incitations accordées à l'activité immobilière.

K.AISSANI

Directeur Général des Impôts

Sommaire

FOCUS FISCAL

I- Les nouvelles dispositions
de la fiscalité immobilière en
Algérie

II- Le régime fiscal applicable
à l'activité immobilière

LEGIS-FISCAL

La taxe spéciale sur les actes
d'urbanisme et tout autre permis ou
certificat y afférent



Focus Fiscal

I- Les nouvelles dispositions de la fiscalité immobilière en Algérie

1. Imposition des plus-values de cession à titre onéreux d'immeubles bâtis ou non bâtis

Les plus-values de cession à titre onéreux des immeubles bâtis et non bâtis sont soumis à l'IRG au taux de 5% libératoire d'impôt (Cf. article 2 LF 2017).

Sont considérées comme plus-values de cession à titre onéreux d'immeubles bâtis ou non bâtis, les plus-values effectivement réalisées par des personnes qui cèdent, en dehors du cadre de l'activité professionnelle, des immeubles ou fractions d'immeubles bâtis ou non bâtis.

Sont considérées comme cessions à titre onéreux, les donations faites aux parents au-delà du deuxième degré ainsi qu'aux non parents.

Les exclusions :

Ne sont pas compris dans la base soumise à l'IRG :

- les plus values réalisées à l'occasion de la cession d'un bien immobilier dépendant d'une succession, pour les besoins de la liquidation d'une indivision successorale existante ;
- Les logements collectifs constituant l'unique propriété et l'habitation principale détenus plus de dix (10) ans, sont exclus de l'imposition à l'IRG au titre de la plus-value réalisée lors de la cession de ces biens.

Il est entendu par logement collectif, tout logement situé dans un immeuble collectif à usage d'habitation. Les particuliers possédant deux logements collectifs ou plus, ne sont pas concernés par cette exclusion en cas de cession de l'un de ces logements collectifs.



Le délai de décompte de l'exonération des logements collectifs constituant l'unique propriété et l'habitation principale détenus plus de dix (10) ans est opéré à partir de :

1. la date du PV portant remise des clés, pour les opérations de vente opérées par les promoteurs immobiliers (y compris la CNEP-Banque et les OPGI). A défaut, les quittances de paiement de l'électricité, gaz, eau ou enfin, la date d'établissement du contrat de vente sur plan annoté (l'acte définitif est pris en considération);
 2. la date d'établissement de l'acte définitif de vente pour les biens immobiliers acquis dans le cadre de la formule location-vente;
 3. la date d'établissement de l'acte notarié, pour les cessions portant sur les logements publics locatifs (LPL), gérés par les OPGI, acquis par leurs bénéficiaires ou à défaut, la date du premier paiement dans le cadre de la levée de l'option d'achat.
- Il est souligné, à ce titre, que la période allant de la date d'octroi de la décision d'affectation du logement et la date de son acquisition ne peut entrer dans le décompte de la période de dix (10) années et ce, eu égard au fait que pendant cette période, les bénéficiaires des décisions d'affectation sont considérés comme des locataires seulement;
4. la date d'établissement de l'acte notarié définitif (annoté) pour les promesses de vente;
 5. la date de transfert des biens immeubles ou parties d'immeubles, bâtis ou non bâtis, au profit des héritiers par le biais de la frédha pour les biens successoraux
 6. la date de la décision de justice de partage pour les biens acquis dans l'indivision.

L'impôt sur le revenu global demeure applicable aux plus-values dégagées de la cession des biens suivants :

- ✓ les logements collectifs détenus pendant une période égale ou inférieure à dix (10) ans;
- ✓ les maisons individuelles ainsi que les villas même composées de plusieurs niveaux ou appartements et ce, quelle que soit la durée de leur détention;
- ✓ les immeubles non bâtis (terrains), quelle que soit la durée de leur détention.



Modalités d'imposition des plus-values de cession :

1. Détermination de la plus-value de cession imposable :

La plus value imposable est constituée par la différence positive entre :

- Le prix de cession du bien,
- et le prix d'acquisition ou la valeur de création du bien par le cédant.

Le décompte de la période est déterminé par exercice. Ainsi, pour 2017, les années décomptées sont 2017, 2016, 2015, 2014, 2013, 2012, 2011, 2010, 2009 et 2008. Tout bien acquis ou créé à compter du 1^{er} janvier 2008 et cédé au plus-tard le 31 décembre 2017, donne lieu pendant l'année 2017 à taxation de la plus-value.

Les biens acquis ou créés au plus tard le 31 décembre 2007, ne sont pas concernés par la taxation.

2. Taux d'imposition de la plus-value de cession :

La plus - value imposable est soumise à l'IRG au, titre de l'année de la cession. L'impôt est calculé en appliquant un taux de 5% à la plus-value réalisée à l'occasion de la cession d'immeubles bâtis ou non bâtis.

3. Exigibilité et paiement des sommes imposables :

Les contribuables réalisant des plus-values de cession à titre onéreux d'immeubles bâtis ou non bâtis, sont tenus de calculer et de payer eux-mêmes l'impôt au titre de ces plus-values, dans un délai n'excédant pas trente (30) jours, à compter de la date de l'établissement de l'acte de vente, auprès de la caisse du receveur du lieu de situation du bien cédé.

La déclaration doit se faire sur l'imprimé fourni par l'administration fiscale ou téléchargé par voie électronique.

Cette déclaration tient lieu de bordereau- avis de versement.

Dans le cas où le vendeur n'est pas domicilié en Algérie, la liquidation et le paiement de l'impôt doivent être effectués par son mandataire dûment habilité.

4. Réévaluation des immeubles bâtis ou non bâtis :

L'administration peut réévaluer les immeubles ou fractions d'immeubles bâtis ou non bâtis sur la base de la valeur vénale réelle dans le cadre du respect de la procédure contradictoire prévue par les dispositions de l'article 19 du code des procédures fiscales.

Par ailleurs, les contribuables réalisant ces plus-values sont tenus de calculer et de payer eux-mêmes l'impôt au titre des plus values réalisées, dans un délai n'excédant pas trente (30) jours à compter de la date de l'établissement de l'acte de vente.

Le paiement s'effectue auprès de la caisse du receveur des impôts du lieu de situation du bien cédé, au moyen d'un imprimé fourni par l'administration fiscale ou téléchargé par voie électronique.



2/ Réaménagement des taux de l'IRG applicable aux revenus fonciers

Les revenus provenant de la location, à titre civil, de biens immeubles à usage d'habitation sont soumis à l'impôt sur le revenu global (IRG) au taux de :

- ✓ 7% libératoire d'impôt, calculé sur le montant des loyers bruts, pour les revenus provenant de la location des habitations à usage collectif ;
- ✓ 10% libératoire d'impôt, calculé sur le montant des loyers bruts, pour les revenus provenant de la location des habitations à usage individuel ;
- ✓ 15% libératoire d'impôt, calculé sur le montant des loyers bruts, pour les revenus provenant de la location de locaux à usage commercial ou professionnel.

(Article 5 LF 2017)

Le taux de 15% libératoire d'impôt trouve à s'appliquer également, lorsqu'un immeuble à usage d'habitation est mis en location au profit de sociétés.

Suppression de l'exonération de l'IRG au profit des locations faites aux étudiants :

Les dispositions de l'article 5 de la loi de finances pour 2017 ont supprimé l'exonération en matière d'IRG, qui était accordée au profit des locations faites aux étudiants.

Désormais, ce type de location est également passible de l'IRG au taux correspondant, à savoir :

- 7%, pour les logements collectifs ;
- 10%, pour les logements individuels.

Suppression de l'exonération de l'IRG au profit des revenus provenant de la location de logements collectifs dont la superficie ne dépasse pas 80 m² :

La loi de finances pour 2017, a abrogé les dispositions de l'article 41 de la loi de finances complémentaire pour 2009, à l'effet de supprimer l'exonération en matière d'IRG qui était accordée au profit des revenus provenant de la location de logements collectifs dont la superficie ne dépasse pas 80 m². (Cf. art. 64 LF 2017).

Désormais, toute location de logement situé dans un immeuble collectif est soumise à l'impôt sur le revenu global au taux de 7%, libératoire d'impôt et ce, quelle que soit sa superficie.



II- Le régime fiscal applicable à l'activité immobilière

A- Imposition des opérations de construction d'un bien immobilier

1- Imposition du lotissement du terrain

- 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%. (Art. 252 et 258- 6, code de l'enregistrement).
- Les opérations de lotissement sont soumises à la TVA au taux de 19%.

2- Imposition de la construction

- Les travaux de construction (l'aménagement du terrain, drainage, démolition, les voiries...) sont soumis à la TVA comme suit :
 - ✓ application du taux réduit de la TVA de 9% pour les travaux de construction à usage d'habitation (art. 23 alinéa 5, Code des TCA) ;
 - ✓ application du taux normal de la TVA de 19% avec droit à déduction pour les travaux de construction destinés à l'exercice d'une activité. (Art. 14, alinéa (c), art. 15, alinéa (3), Code des TCA).
- Les revenus tirés de l'activité de construction sont imposables à l'IRG, suivant barème, lorsqu'il s'agit d'une société de personnes ou d'une entreprise individuelle ou à l'IBS, lorsqu'il s'agit d'une société de capitaux.

B- Imposition des opérations de mutation d'un bien immobilier

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, CE et art 38 quater, CPF).

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, CE).
- ✓ 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, CE).

Imposition à la taxe de publicité foncière

Les mutations de propriété et les échanges d'immeubles 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

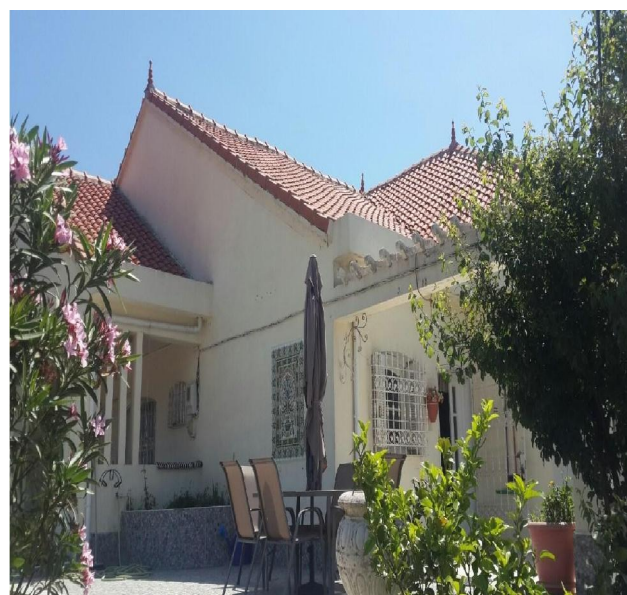
- ✓ Les mutations par décès ou successions sont soumises au taux de 5% (Art. 236, CE).
- ✓ Les mutations à titre gratuit, encore appelées donations, sont imposables au même taux de 5% (Art. 231, CE).

Imposition à la taxe de publicité foncière

- ✓ Les mutations de propriété d'immeubles par suite d'un décès sont soumises à la taxe de publicité foncière au droit fixe de 2 000 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 9% 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 9% pour les opérations de vente de locaux à usage d'habitation (Art. 23, alinéa 5, Code des TCA).
- ✓ Application du taux de 19% avec droit aux déductions pour les opérations de vente de biens immobiliers réalisées dans le cadre de la promotion immobilière.





Légis-Fiscal

La taxe spéciale sur les actes d'urbanisme et tout autre permis ou certificat y afférent

La loi de finances pour 2018 a changé l'appellation de la « taxe spéciale sur les permis immobiliers » par la « taxe spéciale sur les actes d'urbanisme et tout autre permis ou certificat y afférent ». La taxe est désormais applicable aux :

- permis de construire et le certificat de conformité, sur les constructions réalisées dans le cadre de la promotion immobilière ;
- certificats de viabilité, sur le lotissement à usage d'habitation et lotissement à usage commercial ou industriel.

Changement de la base d'imposition du permis de construire, du certificat de conformité et du permis de démolir :

Avant l'intervention de la loi de finances pour 2018, la base d'imposition de la taxe spéciale sur les permis immobiliers était constituée par la valeur vénale de la construction ou suivant le nombre de lots et ce, selon chaque catégorie de documents.

Désormais, la base d'imposition de la taxe spéciale des actes d'urbanisme et tout autre permis ou certificat y afférent, est fixée :

- **Pour les permis de construire et les certificats de conformité :** sur la surface construite au mètre carré (m²) au lieu de la valeur de la construction, pour les constructions à usage d'habitation et les constructions en promotion immobilière et sur la valeur vénale pour les constructions à usage commercial ou industriel.
- **Pour les permis de démolir :** sur la surface construite au mètre carré (m²) (somme des surfaces planchers) de la construction à démolir, au lieu et place de la surface de l'emprise au sol de chaque construction à démolir.
- **Pour les permis de lotir et les certificats de viabilité :** par le nombre de lots.

Par ailleurs, la base d'imposition du **permis de construire**, des constructions à usage d'habitation et le **certificat de conformité**, des constructions à usage commercial ou industriel, reste inchangée, et demeure constituée par la valeur de la construction.



Actualisation des tarifs de la taxe spéciale sur les actes d'urbanisme et tout autre permis ou certificat y afférent:

L'article 77 de la loi de finances pour 2018 a modifié les tarifs de la taxe spéciale sur les actes d'urbanisme sont fixés comme suit :

1. Le permis de construire :

Type	Surface construite (M ²)	Tarif (DA/M ²)
Constructions à usage d'habitation	Jusqu'à : 200	150
	Jusqu'à : 500	300
	Jusqu'à : 1.000	200
	Jusqu'à : 5.000	100
	Jusqu'à : 10.000	70
	Au-delà de 10.000	40

Type	Surface construite (M ²)	Tarif (DA/M ²)
Constructions en promotion immobilière	Jusqu'à : 200	650
	Jusqu'à : 500	400
	Jusqu'à : 1.000	250
	Jusqu'à : 5.000	150
	Jusqu'à : 10.000	90
	Au-delà de 10.000	50

Type	Valeur vénale (DA)	Tarif (DA)
Constructions à usage commercial ou industriel	Jusqu'à : 7.000.000	100.000
	Jusqu'à : 10.000.000	120.000
	Jusqu'à : 15.000.000	140.000
	Jusqu'à : 20.000.000	160.000
	Jusqu'à : 25.000.000	180.000
	Jusqu'à : 30.000.000	200.000
	Jusqu'à : 50.000.000	220.000
	Jusqu'à : 70.000.000	240.000
	Jusqu'à : 100.000.000	260.000
	Au-delà de 100.000.000	300.000



2. Le permis de lotir :

Type	Nombre	Tarif (DA)
Lotissement à usage d'habitation	De 2 à 10 lots	3.000
	De 11 à 50 lots	75.000
	De 51 à 150 lots	105.000
	De 151 à 250 lots	150.000
	Plus de 250 lots	300.000
Lotissement à usage commercial ou industriel d'habitation	De 2 à 5 lots	9.000
	De 6 à 10 lots	18.000
	Plus de 10 lots	45.000

3. Le permis de démolir :

Le tarif de la taxe pour la délivrance d'un permis de démolir est fixé, à 300 DA par mètre carré (m²) de surface construite (somme des surfaces planchers) de la construction à démolir.

4. Le certificat de conformité :

Type	Surface construite (M ²)	Tarif (DA/M ²)
Constructions à usage d'habitation	Jusqu'à : 200	75
	Jusqu'à : 500	45
	Jusqu'à : 1.000	30
	Jusqu'à : 5.000	15
	Jusqu'à : 10.000	10
	Au-delà de 10.000	5

5. Le certificat de conformité :

Type	Surface construite (M ²)	Tarif (DA/M ²)
Constructions à usage d'habitation	Jusqu'à : 200	75
	Jusqu'à : 500	45
	Jusqu'à : 1.000	30
	Jusqu'à : 5.000	15
	Jusqu'à : 10.000	10
	Au-delà de 10.000	5

Type	Surface construite (M ²)	Tarif (DA/M ²)
Constructions en promotion immobilière	jusqu'à : 200	100
	jusqu'à : 500	60
	jusqu'à : 1.000	40
	jusqu'à : 5.000	25
	jusqu'à : 10.000	15
	Au-delà de 10.000	10

Type	Valeur vénale(DA)	Tarif (DA)
Constructions à usage commercial ou industriel	Jusqu'à : 7.000.000	12.000
	Jusqu'à : 10.000.000	13.000
	Jusqu'à : 15.000.000	15.000
	Jusqu'à : 20.000.000	17.000
	Jusqu'à : 25.000.000	19.000
	Jusqu'à : 30.000.000	21.000
	Jusqu'à : 50.000.000	23.000
	Jusqu'à : 70.000.000	25.000
	Jusqu'à : 100.000.000	30.000
	Au-delà de 100.000.000	40.000

6. Les. certificats de morcellement et d'urbanisme :

Le tarif est fixé à 3.000 DA, lors de la délivrance des certificats de morcellement et d'urbanisme.

7. Le certificat de viabilité :

Type	Nombre	Tarif (DA/M ²)
Lotissement à usage d'habitation	De 2 à 10 lots	500
	De 11 à 50 lots	10.000
	De 51 à 150 lots	15.000
	De 151 à 250 lots	20.000
	Plus de 250 lots	45.000
Lotissement à usage commercial ou industriel d'habitation	De 2 à 5 lots	1.500
	De 6 à 10 lots	2.500
	Plus de 10 lots	6.500

Exonération :

Sont exonérés de la taxe spéciale sur les actes d'urbanisme et tout autre permis ou certificat y afférent, les constructions menaçant ruine, dont la démolition est décidée par le président de l'Assemblée Populaire Communale (APC), en vertu des lois et règlements en vigueur. (Cf. art. 77 LF 2018)

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 - Fax : 021 59 53 47

Postes : 3615 - 3671- 3672- 3121.

DIRECTEUR DE PUBLICATION

Kamel AISSANI (Directeur Général des Impôts)

COMITE DE REDACTION

Brahim. BENALI (Directeur des Relations Publiques et de la Communication)

Mme G. BOUCHELOUH (Chef de Bureau)

R.SAHRAOUI (traducteur)

نشرة المديرية العامة للضرائب

رقم: 92 / 2019

نشرة شهرية للمديرية العامة للضرائب

الجباية العقارية

الافتتاحية

يتناول هذا العدد من رسالة المديرية العامة للضرائب مستجدات تم إدراجها في السنوات الأخيرة من أجل تعديل النشاط العقاري، وهو يكمل العدد الذي تم إعداده في 2010 (رقم 47) والمتضمن النظام الجبائي والحوافز الممنوحة للنشاط العقاري.

ك. عيساني

م.ع.ض

على الرغم من هذه التسهيلات والحوافز الممنوحة للمرقين العقاريين، فقد أدى النمو المتسارع لظاهرة المضاربة في المعاملات العقارية إلى ممارسة الغش والتهرب الضريبي الضخم الذي تحاول إدارة الضرائب كبحه عن طريق تكييف تدابير مكافحة الغش بشكل مستمر.

في هذا السياق، تم اتخاذ خطوات لاحتواء هذه الممارسات. وينطبق الشيء نفسه على إخضاع فوائض قيم التنازل بمقابل عن العقارات المبنية وغير المبنية إلى الضريبة على الدخل الإجمالي والتي تم إدراجها بموجب قانون المالية لسنة 2017.

من بين المستجدات التي يجدر ذكرها أيضا تعديل تسعيرات الرسم الخاص على عقود التعمير وأي رخص أخرى وشهادات تتعلق بهذا المجال وذلك بموجب قانون المالية لسنة 2018، والتي كانت تسمى سابقا "رسم خاص على رخص العقارات".



شرعت الجزائر في برنامج ضخم لبناء المساكن يستند إلى التزام السلطات العمومية بتسهيل الحصول على السكن وتحسين الإطار المعيشي للمواطنين.

أدى هذا الطموح إلى ارتفاع هائل في النشاط العقاري مع البناء أكثر من 9 ملايين مسكن في نهاية عام 2019.

يعزز هذا الجهد الهائل بالحوافز التشريعية والتنظيمية والجبائية والمالية، والتي سمحت بتعزيز قطاع السكن.





الأحكام الجديدة للجباية العقارية في الجزائر

يتم التسديد لدى صندوق قابض الضرائب مكان تواجد الملك المتنازل عنه، من خلال مطبوعة تسلمها الإدارة الجبائية أو يتم تحميلها من الموقع الإلكتروني

(II) تعديل نسب الضريبة على الدخل الإجمالي المطبقة على المداخل العقارية

تخضع المداخل المتأتية من الإيجار المدني لأملك عقارية ذات استعمال سكني للضريبة على الدخل الإجمالي بنسبة:

- 7 %، محررة من الضريبة، وتحسب هذه النسبة من مبلغ الإيجار الإجمالي، بالنسبة للمداخل المتأتية من إيجار السكنات ذات الاستعمال الجماعي.

- 10 %، محررة من الضريبة، وتحسب هذه النسبة من مبلغ الإيجار الإجمالي، بالنسبة للمداخل المتأتية من إيجار السكنات ذات الاستعمال الفردي.

- 15 %، محررة من الضريبة، وتحسب هذه النسبة من مبلغ الإيجار الإجمالي، بالنسبة للمداخل المتأتية من إيجار المحلات ذات الاستعمال التجاري أو المهني.

كما يطبق أيضا معدل 15 %، محررة من الضريبة عندما يتم تأجير عقار ذو استعمال سكني لفائدة شركات.

إلغاء الإعفاء من الضريبة على الدخل الإجمالي بخصوص الإيجارات التي تتم لفائدة الطلبة

تخضع الإيجارات التي تتم لفائدة الطلبة للضريبة على الدخل الإجمالي وفقا للنسب التالية:

- 7 % بالنسبة للسكنات الجماعية
- 10 % بالنسبة للسكان الفردية.

إلغاء الإعفاء من الضريبة على الدخل الإجمالي بخصوص المداخل المتأتية من إيجار السكنات الجماعية التي لا تتجاوز مساحتها 80 م².

يخضع كل إيجار سكني يقع في عقار جماعي للضريبة على الدخل الإجمالي بنسبة 7 % محررة من الضريبة، وهذا مهما كانت مساحتها.

- سعر التنازل عن الملك؛
- وسعر الاقتناء أو قيمة إنشائه من طرف المتنازل يحدد حساب المدة بالسنة المالية.

2- معدل فرض ضريبة فوائض القيم على التنازل

يخضع فائض القيمة الخاضع للضريبة على الدخل الإجمالي بعنوان سنة التنازل. تحسب الضريبة بتطبيق معدل 5 % على فائض القيمة المحقق بمناسبة التنازل عن العقارات المبنية وغير المبنية.

3- وجوب تحصيل ودفع المبالغ الخاضعة للضريبة:

يتعين على المكلفين بالضريبة الذين يحققون فوائض القيمة عن التنازل بمقابل عن العقارات المبنية وغير المبنية أن يحسبوا ويدفعوا بأنفسهم الضريبة بعنوان فوائض القيمة المحققة، في أجل لا يتعدى ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ إبرام عقد البيع، لدى صندوق قابض الضرائب بمكان تواجد الملك المتنازل عنه.

يتم التصريح من خلال مطبوعة تسلمها الإدارة الجبائية أو يتم تحميلها من الموقع الإلكتروني. يعتبر هذا التصريح بمثابة جدول إعلان الدفع. إذا لم يكن للبائع موطن في الجزائر، يتعين إجراء التصفية ودفع الضرائب.

4- إعادة تقويم العقارات المبنية أو غير المبنية:

يمكن للإدارة أن تعيد تقويم العقارات أو أجزاء العقارات المبنية أو غير المبنية طبقا لقيمتها التجارية الحقيقية وذلك في إطار احترام الإجراءات التناقضي المنصوص عليه في المادة 19 من قانون الإجراءات الجبائية.

على صعيد آخر، يتعين على المكلفين بالضريبة الذين يحققون فوائض القيمة أن يحسبوا ويدفعوا بأنفسهم الضريبة بعنوان فوائض القيمة المحققة، في أجل لا يتعدى ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ إبرام عقد البيع.

إذا لم يكن للبائع موطن في الجزائر، فيجب على نائبه المفوض قانونا تصفية وتسديد الضريبة.

(I) خضوع فوائض قيم التنازل بمقابل عن العقارات المبنية وغير المبنية للضريبة

تخضع فوائض القيمة الناتجة عن التنازل بمقابل عن العقارات المبنية وغير المبنية للضريبة على الدخل الإجمالي بمعدل 5 % محررة من الضريبة (المادة 2 من قانون المالية لسنة 2017).

تعتبر فوائض قيمة ناتجة عن التنازل بمقابل عن العقارات المبنية أو غير المبنية، فوائض القيمة المحققة فعلا من قبل الأشخاص الذين يتنازلون خارج نطاق النشاط المهني، عن عقارات أو أجزاء من عقارات مبنية أو غير مبنية.

كما تعد تنازلات بمقابل، الهبات المقدمة للأقارب ما بعد الدرجة الثانية وإلى غير الأقارب.

الاستثناءات : لا تدخل في مكونات الأساس الخاضع للضريبة على الدخل الإجمالي :

- فوائض القيمة المحققة بمناسبة التنازل عن عقار تابع لشركة من أجل تصفية إرث شائع موجود؛

- لا تخضع للضريبة على الدخل الإجمالي، فوائض القيمة الناتجة عن التنازل عن السكنات الجماعية التي تشكل الملكية الوحيدة والسكن الرئيسي التي دامت حيازته مدة تفوق (عشر) 10 سنوات.

تبقى الضريبة على الدخل الإجمالي مطبقة على فوائض القيم المستخلصة من التنازل على الأملاك التالية:

- السكنات الجماعية التي دامت حيازتها مدة تساوي أو تقل عن (عشر) 10 سنوات.
- السكنات الفردية وكذا الفيلات المتكونة من عدة مستويات أو شقق وهذا مهما دامت مدة حيازتها.
- العقارات غير المبنية (الأراضي) مهما دامت مدة حيازتها.

كيفية خضوع فوائض قيم التنازل للضريبة

1- تحديد فائض القيمة الخاضع للضريبة:

يتكون الفائض الخاضع للضريبة من الفارق الإيجابي بين: