

الضريبة على المداخل الإيجارية

حسب المادة 42 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة:

- (1) تُدرج المداخل الناتجة عن ايجار العقارات المبنية أو أجزاء منها، وكذا ايجار كل المحلات التجارية أو الصناعية غير المجهزة بعتادها إذا لم تكن مدرجة في أرباح مؤسسة صناعية أو تجارية أو حرفية أو مستثمرة فلاحية أو مهنة غير تجارية؛
- (2) تُدرج كذلك في صنف الربوع العقارية الإيرادات الناتجة عن إيجار الأملاك غير المبنية بمختلف أنواعها بما فيها الأراضي الفلاحية؛
- (3) المداخل الناتجة عن عقد العارية العارية (عقد يلتزم به المُعير أن يُسلم المستعير شيئاً غير قابل للاستهلاك ليستعمله بلا عوض لمدة معينة أو في غرض معين على أن يردّه بعد الاستعمال).

حساب الضريبة على المداخل الإيجارية¹

يخضع مبلغ الايجار السنوي الإجمالي الذي يساوي أو يقل عن 600000 دج (50000 دج شهريا) لمعدل محرر من الضريبة يُقدر كما يلي:

- معدل 7%: بالنسبة للمداخل المتأتية من إيجار نو طابع سكني فردي أو جماعي؛
- معدل 15%: بالنسبة للمداخل المتأتية من إيجار نو طابع تجاري أو مهني غير مزودة بأثاث؛
- معدل 15%: بالنسبة للعقود المُبرمة مع الشركات، و كذا تأجير العقارات غير المبنية؛
- معدل 10%: بالنسبة لتأجير العقارات غير المبنية ذات الاستعمال الفلاحي؛
- كما يخضع مبلغ الايجار السنوي الإجمالي الذي يتجاوز 600000 دج لإخضاع مؤقت للضريبة بمعدل 07 % مهما كانت طبيعة العقار المؤجر، و الذي يتم اعتباره كقرض ضريبي يُخصم من الإخضاع النهائي للضريبة على الدخل الإجمالي؛

¹ عيسى سماعيل، مرجع سابق، ص 380.

➤ تجدر الإشارة إلى أن المداخل العقارية الناتجة عن تأجير العقارات ذات الاستعمال السكني تستفيد من تخفيض ضريبي بنسبة 25 % عند حساب أساس الضريبة على الدخل الإجمالي بالنسبة للإيجارات التي يتجاوز مبلغها السنوي 600000 دج.

تحديد الأساس الخاضع

- حسب المادة 43¹: فإن الدخل الخاضع للضريبة يساوي المبلغ الإجمالي للإيجار.
- حسب المادة 42: يتكون الأساس الضريبي المعتمد في عقد العارية من القيمة الإيجارية المحددة استنادا إلى السوق المحلية أو حسب المقاييس المقررة عن طريق التنظيم.

المادة 42 مكرر:

يوزع حاصل الضريبة على الدخل الإجمالي صنف الربوع العقارية كما يلي:

- 50% لفائدة ميزانية الدولة؛
- 50% لفائدة البلدية التي يقع فيها العقار²

دفع الضريبة على المداخل الإيجارية:³

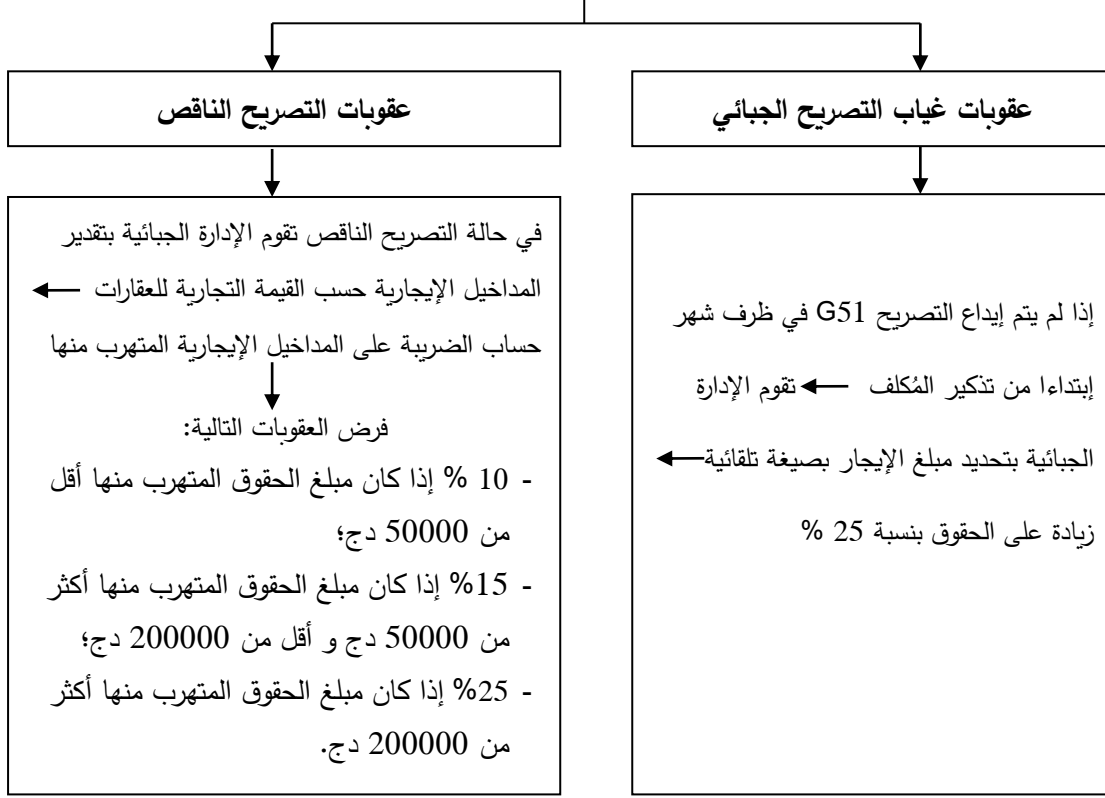
- يُدفع مبلغ الضريبة المستحقة لدى قباضة الضرائب لكان وجود العقار المبني أو غير المبني المؤجر، في أجل أقصاه اليوم 20 من الشهر الموالي لتحصيل الإيجار.
- في حالة عدم ذكر الأجل المتفق عليه في العقد، تُستحق الضريبة على الإيجار بحلول 20 من كل شهر. يُطبق هذا الحكم حتى و إن لم يُسدد مستغل أو مؤجر المكان ثمن الإيجار.
- **ملاحظة:** يجب على المُكلف إعداد تصريح دوري بالمداخل العقارية G51.

¹ المادة 43: معدلة، ومُعاد إحدائها بموجب المادة 16 من ق. م 2022.

² المادة 42 مكررة: مُحدثة بموجب المادة 2 من ق. م 2008 و المادة 6 من ق. م 2021.

³ المادة 42 من ق. ض. م.

العقوبات المفروضة على الضريبة على المداخل الإيجارية



المصدر: عيسى سماعيل، مرجع سابق، ص 381.

(5) المداخل الفلاحية:

تعريف المداخل الفلاحية: حسب المادة 35 من ق. ض. م و الرسوم المماثلة تعتبر مداخل فلاحية، المداخل المحققة من الأنشطة الفلاحية وتربية المواشي، مهما كان طابعها، عصريا أو تقليديا. كما تُعتبر مداخل فلاحية المداخل الناتجة عن:

- أنشطة تربية الدواجن و النحل و الأرناب و الحلزون؛
- استغلال الفطريات في السرايب داخل باطن الأرض؛
- المنتجات الغابية المتعلقة بالفلين ولحاء الشجر واستخراج المادة الصمغية؛
- استغلال المشاتل التي تمارس حصريا نشاط إنتاج النباتات الشجرية وزراعة الكروم؛
- استغلال الحلفاء¹

الإعفاءات: حسب المادة 36 من ق. ض. م و الرسوم المماثلة.

¹ المادة 35: معدلة بموجب المادة 14 من ق. م / 2022.

إعفاءات المداخل الفلاحية

إعفاء مؤقت

- تُعفى من الضريبة على الدخل الإجمالي، لمدة 10 سنوات، المداخل الناتجة عن الأنشطة الفلاحية وتربية المواشي الممارسة في:
- الأراضي المستصلحة حديثاً، وذلك ابتداءً من تاريخ استغلالها؛
- المناطق الجبلية، وذلك ابتداءً من تاريخ بداية النشاط.
- ملاحظة: الأراضي و المناطق المذكورة أعلاه هي تلك المحددة عن طريق التشريع والتنظيم المعمول بهما.

إعفاء دائم

- المداخل الناتجة عن زراعة الحبوب و البقول الجافة و التمور؛
- المداخل الناتجة عن الأنشطة المتعلقة بالحليب الطازج الموجه للاستهلاك على حالته؛
- مداخل المستثمرات التي تقل أو تساوي:
 - ستة (6) هكتار: بالنسبة للمستثمرات الواقعة في الجنوب؛
 - ستة (6) هكتار: بالنسبة للمستثمرات الواقعة في الهضاب العليا؛
 - هكتاران (2): بالنسبة للمستثمرات الواقعة في المناطق الأخرى.

تحديد الدخل الفلاحي:

بالنسبة لنشاط تربية المواشي حسب المادة 39 من ق. ض. م و الرسوم

بالنسبة للنشاط الفلاحي حسب المادة 38 من ق. ض. م و الرسوم المماثلة

الدخل الصافي الخاضع للضريبة هو حاصل جداء متوسط قيمة السوق في عدد رؤوس المواشي لكل صنف المرافق للتزايد، مع تطبيق تخفيض 60%

يكمن الدخل الصافي الخاضع للضريبة في الفرق بين المردود المتوسط بالهكتار المُعبر عنه بالقيمة و التكاليف المقبولة مضروباً في المساحة المزروعة

بالنسبة لنشاط تربية الدواجن و النحل و الأرناب و الحلزون
ومنتوجات استغلال الفطريات

حسب المادة 40 من ق. ض . م و الرسوم المماثلة يحدد الدخل الصافي الخاضع للضريبة بتطبيق تعريفه متوسطة، حسب الحالة، على عدد الوحدات أو الكميات المحققة

التصريحات الخاصة بالمدخيل الفلاحية و آجال الدفع¹

- يتعين على كل مستثمر فلاحى أو مُربي مواشى أن يكتتب تصريحاً خاصاً بإيراداته الفلاحية نموذج G51 لدى مفتشية الضرائب التابع لها مكان وجود المستثمرة الفلاحية خلال أجل أقصاه 03/01 من كل سنة.
- حساب الضريبة على المدخيل الفلاحية، بتطبيق الجدول التصاعدي السنوي الخاص بالضريبة على الدخل الاجمالي.
- يتم تسديد الضريبة على المدخيل الفلاحية خلال سنة فرض الضريبة بواسطة استثمار بالدفع لتسبيق واحد (قسط على الحساب).
- يُحدد الحد الأدنى للضريبة على المدخيل الفلاحية بقيمة 10000 دج.

(6) الضريبة على فائض القيمة:

مجال التطبيق:

- تُعتبر فوائض القيمة الناتجة عن التنازل بمقابل عن العقارات المبنية أو غير المبنية فوائض القيمة المُحققة فعلاً من قبل الأشخاص الذين يتنازلون خارج نطاق النشاط المهني، عن عقارات أو أجزاء من عقارات مبنية أو غير مبنية، وكذا الحقوق العقارية المتعلقة بهذه الأملاك. كما تُعتبر تنازلات بمقابل، الهبات المقدمة للأقارب ما بعد الدرجة الثانية وكذا إلى غير الأقارب.²

عيسى سماعيل، جباية ومحاسبة المؤسسة، مرجع سابق، ص 387، 388.¹
² المادة 77 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة، 2022.

- كما تُعتبر على أنها فوائض قيمة ناتجة عن التنازل عن الأسهم، الحصص الاجتماعية أو الأوراق المماثلة، بالنسبة لوعاء الضريبة على الدخل الاجمالي، فوائض القيمة المُحققة من قبل الأشخاص الطبيعيين الذين يبيعون خارج إطار نشاطهم المهني، كل أو جزء من الأسهم أو الحصص الاجتماعية أو الأوراق المماثلة التي يحوزونها.¹

الإعفاءات:

تُغفى من الضريبة على الدخل الاجمالي، فوائض القيمة على التنازل عن:²

- ملك عقاري مرتبط بتركة، من أجل تصفية ميراث شائع موجود؛
- ملك عقاري في إطار عقود تمويل المرابحة و الإجارة المنتهية بالتمليك.

حساب الضريبة على فائض القيمة

يتكون فائض القيمة الخاضع للضريبة، بعنوان التنازل بمقابل عن العقارات المبنية أو غير المبنية من الفرق الايجابي بين:³

- **سعر التنازل عن العقار:** مخفضا منه مبلغ الحقوق و الرسوم المدفوعة و المصاريف المثبتة قانونيا، التي يتحملها البائع أثناء هذه العملية؛
- **و سعر الاقتناء (أو قيمة إنشائه من طرف المتنازل):** مضافا إليه مصاريف الصيانة و التحسين المثبتة قانونا وذلك في حدود 30% من سعر الاقتناء أو قيمة الإنشاء.

وحسب المادة 79 مكرر من ق. ض. م والرسوم المماثلة:

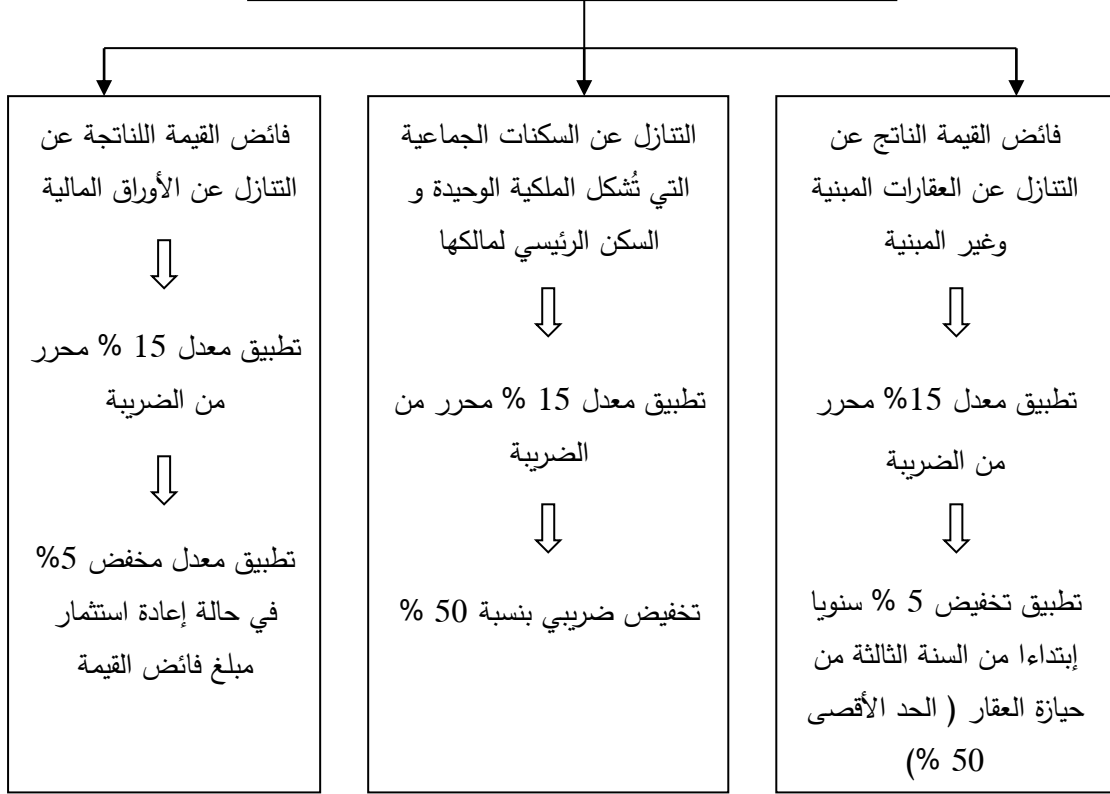
يتكون فائض القيمة الخاضع للضريبة، بعنوان التنازل بمقابل عن الأسهم و الحصص الاجتماعية أو الأوراق المماثلة (الأوراق المالية) من الفرق الايجابي بين سعر التنازل أو القيمة الحقيقية (الأوراق المالية) مخفضا منه مبلغ الحقوق والرسوم المدفوعة المثبتة قانونا التي يتحملها البائع أثناء هذه العملية و سعر الشراء أو اكتتاب الأسهم أو الحصص الاجتماعية أو الأوراق المالية المتنازل عنها.

¹ المادة 77 مكرر من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة، 2022.

² المادة 80 مكرر (1) من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة، 2022.

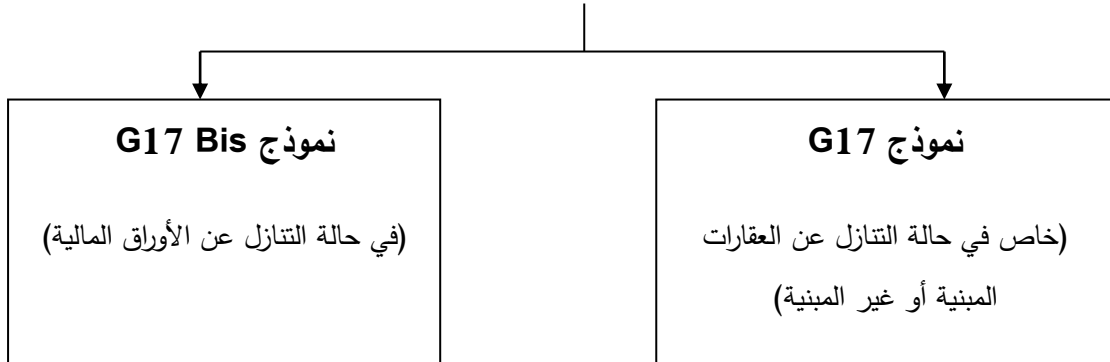
³ المادة 78 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة، 2022.

المعدلات و التخفيضات الخاصة بفائض القيمة



المصدر: عيسى سماعيل، مرجع سابق، ص 390، 391.

التصريحات الخاصة بفائض القيمة



الدفع: حسب المادة 80 من ق. ض. م و الرسوم المماثلة: يتم الدفع لدى قابض الضرائب الذي يتواجد فيه العقار، خلال مدة لا تتجاوز ثلاثين (30) يوما، إبتداء من تاريخ إصدار عقد البيع.