**الضريبة على المداخيل الإيجارية**

حسب المادة 42 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة:

1. تُدرج المداخيل 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 الريوع العقارية الإيرادات الناتجة عن إيجار الأملاك غير المبنية بمختلف أنواعها بما فيها الأراضي الفلاحية؛
3. المداخيل الناتجة عن عقد العارية العارية (عقد يلتزم به المُعير أن يُسلم المستعير شيئا غير قابل للاستهلاك ليستعمله بلا عوض لمدة معينة أو في غرض معين على أن يرده بعد الاستعمال).

**حساب الضريبة على المداخيل الإيجارية [[1]](#footnote-1)**

يخضع مبلغ الايجار السنوي الإجمالي الذي يساوي أو يقل عن1800000 دج ) 150000دج شهريا) لمعدل محرر من الضريبة يُقدر كما يلي:

* معدل 7%: بالنسبة للمداخيل المتأتية من إيجار ذو طابع سكني فردي أو جماعي؛
* معدل 15%: بالنسبة للمداخيل المتأتية من إيجار ذو 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 1800000 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؛
* تجدر الإشارة إلى أن المداخيل 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 السنوي1800000 دج.

**تحديد الأساس الخاضع**

* حسب المادة 43[[2]](#footnote-2): 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 الريوع العقارية كما يلي:

* 50% لفائدة ميزانية الدولة؛
* 50% لفائدة البلدية التي يقع فيها العقار[[3]](#footnote-3)

**دفع الضريبة على المداخيل الإيجارية:[[4]](#footnote-4)**

يُدفع مبلغ الضريبة المستحقة لدى قباضة الضرائب لمكان 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 الحُكم حتى و إن لم يُسدد مستغل أو مؤجر المكان ثمن الإيجار.

* **ملاحظة:** يجب على المُكلف إعداد تصريح دوري بالمداخيل العقارية G51.

**العقوبات المفروضة على الضريبة على المداخيل الإيجارية**

إذا لم يتم إيداع التصريح G51 في ظرف شهر إبتداءا من تذكير المُكلف تقوم الإدارة الجبائية بتحديد مبلغ الإيجار بصيغة تلقائية زيادة على الحقوق بنسبة 25 %

في حالة التصريح الناقص تقوم الإدارة الجبائية بتقدير المداخيل الإيجارية حسب القيمة التجارية للعقارات حساب الضريبة على المداخيل الإيجارية المتهرب منها

فرض العقوبات التالية:

* 10 % إذا كان مبلغ الحقوق المتهرب منها أقل من 50000 دج؛
* 15% إذا كان مبلغ الحقوق المتهرب منها أكثر من 50000 دج و أقل من 200000 دج؛
* 25% إذا كان مبلغ الحقوق المتهرب منها أكثر من 200000 دج.

**عقوبات التصريح الناقص**

**عقوبات غياب التصريح الجبائي**

**المصدر:** عيسى سماعين، مرجع سابق، ص 381.

**5) المداخيل الفلاحية:**

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

* أنشطة تربية الدواجن و النحل و الأرانب و الحلزون؛
* استغلال الفطريات في السراديب داخل باطن الأرض؛
* المنتوجات الغابية المتعلقة بالفلين ولحاء الشجر واستخراج المادة الصمغية؛
* استغلال المشاتل التي تمارس حصريا نشاط إنتاج النباتات الشجرية وزراعة الكروم؛
* استغلال الحلفاء[[5]](#footnote-5)

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

**إعفاء مؤقت**

تُعفى من الضريبة على الدخل الإجمالي، لمدة 10 سنوات، المداخيل الناتجة عن الأنشطة الفلاحية وتربية المواشي الممارسة في:

* الأراضي المستصلحة حديثا، وذلك إبتداءا من تاريخ استغلالها؛
* المناطق الجبلية، وذلك إبتداءا من تاريخ بداية النشاط.
* **ملاحظة:** الأراضي و المناطق المذكورة أعلاه هي تلك المُحددة عن طريق التشريع والتنظيم المعمول بهما.

**إعفاءات المداخيل الفلاحية**

**إعفاء دائم**

* المداخيل الناتجة عن زراعة الحبوب و البقول الجافة و التمور؛
* المداخيل الناتجة عن الأنشطة المتعلقة بالحليب الطازج الموجه للاستهلاك على حالته؛
* مداخيل 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:**

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

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

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

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

**بالنسبة لنشاط تربية الدواجن و النحل و الأرانب و الحلزون ومنتوجات استغلال الفطريات**

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

**التصريحات الخاصة بالمداخيل الفلاحية و آجال الدفع[[6]](#footnote-6)**

* يتعين على كل مستثمر فلاحي أو مُربي مواشي أن يكتتب تصريحا خاصا بإيراداته الفلاحية نموذج G15 لدى مفتشية الضرائب التابع لها مكان وجود المستثمرة الفلاحية خلال أجل أقصاه 01/03 من كل سنة.
* حساب الضريبة على المداخيل الفلاحية، بتطبيق الجدول التصاعدي السنوي الخاص بالضريبة على الدخل الاجمالي.
* يتم تسديد الضريبة على المداخيل الفلاحية خلال سنة فرض الضريبة بواسطة إستثمار بالدفع لتسبيق واحد (قسط على الحساب).
* يُحدد الحد الأدريبة على المداخيل الفلاحية خلال سنة فرض الضريبة بواسطة إستثمار بالدفع لتسبيق واحد (قسط على الحساب).نى للضريبة على المداخيل 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 فعلا 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.[[7]](#footnote-7)
* كما تُعتبر على أنها فوائض قيمة ناتجة عن التنازل عن الأسهم، الحصص الإجتماعية 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.[[8]](#footnote-8)

**الإعفاءات:**

تُعفى من الضريبة على الدخل الاجمالي، فوائض القيمة على التنازل عن:[[9]](#footnote-9)

* 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[[10]](#footnote-10):

* **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.

**المعدلات و التخفيضات الخاصة بفائض القيمة**

فائض القيمة اللناتجة عن التنازل عن الأوراق المالية

تطبيق معدل 15 % محرر من الضريبة

تطبيق معدل مخفض 5% في حالة إعادة استثمار مبلغ فائض القيمة

التنازل عن السكنات الجماعية التي تُشكل الملكية الوحيدة و السكن الرئيسي لمالكها

تطبيق معدل 15 % محرر من الضريبة

تخفيض ضريبي بنسبة 50 %

فائض القيمة الناتج عن التنازل عن العقارات المبنية وغير المبنية

تطبيق معدل 15% محرر من الضريبة

تطبيق تخفيض 5 % سنويا إبتداءا من السنة الثالثة من حيازة العقار ( الحد الأقصى 50 %)

**المصدر:** عيسى سماعين، مرجع سابق، ص 390، 391.

**التصريحات الخاصة بفائض القيمة**

**نموذج G17 Bis**

(في حالة التنازل عن الأوراق المالية)

**نموذج G17**

(خاص في حالة التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية)

**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، إبتداءا من تاريخ إصدار عقد البيع.

1. المادة 5 من قانون المالية لسنة 2023 [↑](#footnote-ref-1)
2. المادة 43: معدلة، ومُعاد إحداثها بموجب المادة 16 من ق. م 2022. [↑](#footnote-ref-2)
3. المادة 42 مكررة: مُحدثة بموجب المادة 2 من ق. م ت 2008 و المادة 6 من ق. م 2021. [↑](#footnote-ref-3)
4. المادة 42 من ق. ض. م. [↑](#footnote-ref-4)
5. المادة 35: معدلة بموجب المادة 14 من ق. م / 2022. [↑](#footnote-ref-5)
6. عيسى سماعين، جباية ومحاسبة المؤسسة، مرجع سابق، ص 387، 388. [↑](#footnote-ref-6)
7. المادة 77 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة، 2022. [↑](#footnote-ref-7)
8. المادة 77 مكرر من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة، 2022. [↑](#footnote-ref-8)
9. المادة 80 مكرر (1) من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة، 2022. [↑](#footnote-ref-9)
10. المادة 78 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة، 2022. [↑](#footnote-ref-10)