

الدرس الخامس

أولا- الضريبة على الأملاك غير المبنية

1- مفهوم وطبيعة الضريبة:

تنص المادة 261 د : "يؤسس رسم عقاري سنوي على الملكيات غير المبنية بجميع أنواعها، باستثناء تلك المعفية صراحة من الضريبة".

وتستحق على الخصوص:

1- الأراضي الكائنة في القطاعات العمرانية أ القابلة للتعمير، بما فيها الأراضي قيد التعمير غير الخاضعة لحد الآن للرسم العقاري للملكيات المبنية.

2- المحاجر ومواقع استخراج الرمل والمناجم في الهواء الطلق.

3- مناجم الملح والسبخات.

4- الأراضي الفلاحية.

وتعفي من الرسم العقاري على الملكيات غير مبنية، طبقا لنص المادة 261-د من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة:

- ✓ الملكيات التابعة للدولة والولاية والبلديات والمؤسسات العمومية أو العلمية أو التعليمية أو الإسعافية عندما تكون مخصصة لنشاط في منفعة عامة و غير مدرة للأرباح، لا يطبق هذا الإعفاء على الملكيات التابعة لهيئات الدولة والولايات و البلديات التي تكتسي طابعا صناعيا أو تجاريا.
- ✓ الأراضي التي تشغلها السكك الحديدية.
- ✓ الأملاك التابعة للأوقاف العمومية والمتكونة من الملكيات المبنية.
- ✓ الأراضي و القطع الأرضية الخاضعة للرسم العقاري على الملكيات المبنية.

أساس فرض الضريبة ينتج من حاصل ضرب القيمة الايجارية الجبائية للملكيات غير المبنية المعبر عنها بالمترب المربع أو الهكتار الواحد، حسب الحالة، تبعا للمساحة الخاضعة للضريبة ونميز بين:

- الأراضي الموجودة في قطاعات عمراني.
- الأراضي الموجودة في قطاعات معدة للتعمير في المدى المتوسط وقطاع التعمير المستقبلي.
- المحاجر ومواقع استخراج الرمل والمناجم في الهواء الطلق ومناجم الملح و السبخات.
- الأراضي الفلاحية.

إلا أنه بالنسبة للملكيات غير المتواجدة في المناطق العمرانية أو الواجب تعميها، والتي لم تنشأ عليها بنايات منذ ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ الحصول على رخصة البناء أو صدور رخصة التجزئة، فان الحقوق المستحقة بصدد الرسم العقاري ترفع إلى 4 أضعاف.

2- اجراءات فرض الرسم العقاري:

تلتزم مصالح البلديات المكلفة بالعمران أن ترسل إلى المصالح الجبائية المختصة اقليميا كشفا تبين فيه تراخيص البناء الصادرة خلال السنة الماضية، كما تلتزم بإرسال بصفة تلقائية أو بناءا على طلب من المصالح

الجبائية أي معلومة او وثيقة لازمة لإعداد القوائم الضريبية فيما يخص الرسم العقاري، طبقا لما جاء في نص المواد 261 مكرر 1، 262 مكرر، من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.

يؤسس الرسم العقاري على الملكيات المبنية وغير مبنية في البلدية التي توجد بها الأملاك الخاضعة للضريبة، كذلك يجب على مصالح البلديات المكلفة بالعمران أن ترسل إلى المصالح الجبائية المختصة إقليميا كشفا تبين فيه تراخيص البناء الجديدة أو المعدلة الصادرة خلال السنة الماضية من أجل إعداد القوائم الضريبية فيما يخص الرسم العقاري.

ثانيا: رسم التطهير

1- مفهوم رسم التطهير

تأسس هذا الرسم بموجب القانون 12-80، المؤرخ في 31-12-1980، المتضمن قانون المالية و في إطار سعي الدولة للمحافظة على نظافة المدن والأحياء و جمال منظرها، و من أجل توفير التمويل اللازم لتحقيق ذلك، فقد فرض المشرع الجزائري بموجب المادة 263 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة، رسما سنويا على الملكية المبنية، يسمى رسم رفع القمامة المنزلية، يحصل لفائدة البلديات التي تشتغل فيها مصلحة رفع القمامة، ويكلف قابض الضرائب لمكان تواجد الملكية بتحصيل هذا الرسم، طبقا لنص المادة 263، المعدلة بموجب المادة رقم 67، من قانون المالية لسنة 2022، و المواد 13 و 67 من قانون المالية لسنة 2023.

على أن تعفى من الرسم على رفع القمامة المنزلية، الملكية المبنية غير المستفيدة من هذه الخدمة، وفقا لنص المادة 265 من القانون ذاته، غير المادة السالفة الذكر لم توضح فيما إذا كان الإعفاء يشمل العقارات المبنية التابعة للدولة و الجماعات المحلية، لكن بالرغم من ذلك يمكن القول أن الإعفاء يشمل الملكيات العقارية المنوه عنها، طالما أن القاعدة العامة تقضي بإعفاء الأملاك العمومية المخصصة للمنفعة العامة و غير المدرة للربح من الضرائب والرسوم.

2- تحديد مبلغ الرسم

حدد المشرع الجزائري قيمة رسم التطهير الذي يلحق بالملكيات المبنية، بمقتضى المادة 263 مكرر 2 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة، في صورة مجالات ذات حد أدنى و أقصى، و أناط سلطة تحديد القيمة النهائية للرسم في كل بلدية وضمن المجالات المحددة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، بناءً على مداولة المجلس الشعبي البلدي و بعد استطلاع رأي السلطة الوصية.

تختلف قيمة رسم التطهير الذي يلحق بالملكية المبنية، بحسب طبيعة استعمال العقار المبنى، إذ غالبًا ما يكون حجم القمامة و النفايات الصادرة عن العقارات المخصصة للسكن أقل من تلك الصادرة عن العقارات ذات الاستعمال المهني و الحرفي أو الصناعي والتجاري، مما يحتم من باب العدالة أن تكون قيمة رسم التطهير المطبقة على المساكن أقل من تلك المطبقة على المحلات الصناعية والمهنية.

فيما يخص الملكيات العقارية ذات الاستعمال السكني تقدر قيمة الرسم من 2000 دج، أما قيمة الرسم بالنسبة للملكيات العقارية ذات الاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي أو ما شابهه فحددها المشرع بـ 10000 دج، و طبقا لنفس المادة المذكورة أعلاه حدد المشرع قيمة الرسم بـ 18000 دج، على كل أرض مهياة للتخيم و المقطورات، و في هذا السياق، فإنه من المفيد التنويه إلى أن المشرع الجزائري قد اعتبر الأراضي المهياة للتخيم و المقطورات في حكم العقارات المبنية.

و في الأخير حدد المشرع قيمة الرسم بمبلغ 80000 دج، على كل محل ذي استعمال صناعي أو تجاري أو حرفي أو ما شابه، ينتج كميات من النفايات تفوق نفايات الأصناف المذكورة أعلاه.

3- الاعفاءات الخاصة برسم التطهير

حسب نص المادة 265 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة، يعفى الرسم على رفع القمامات المنزلية كل ملكية مبنية لا تستفيد من خدمات رفع القمامات المنزلية.