

عبد الرفيح عمور

باحث في القانون

(محاسب عمومي سابق بالخزينة العامة للمملكة)

الضرائب والرسوم على ملكية واستغلال العقارات في القانون المغربي

دراسة وتحليل لمختلف النصوص التشريعية
المنظمة للجبايات المستحقة :

- لفائدة الجماعات الترابية والمندبة من طرف المصالح الخارجية للدولة ؛
 - لفائدة الدولة والمندبة من طرف مصالحها ؛
 - لفائدة الجماعات الترابية والمندبة مباشرة من لدن مصالحها.
- أمثلة تطبيقية تجمع بين النظرية والممارسة ؛
- نماذج ووثائق عملية في الوعاء والتحصيل ؛
- قرارات وأحكام قضائية ذات صلة ؛
- مستجدات قانون المالية لسنة 2026.

توزيع



عرض ما يزيد على 200 مثال وجداول

توضيحية باللغتين العربية والفرنسية

الفهرس

5 مقدمة عامة

الباب الأول

الضرائب والرسوم المستحقة لفائدة الجماعات
الترابية والمندبرة من طرف المصالح الخارجية للدولة

القسم الأول

القيمة الايجارية

- 14 التعريف بالقيمة الايجارية
- 14 معايير تحديد القيمة الايجارية
- 15 عمليات الإحصاء وشبكات الإيجار
- 16 معلومات للتذكير
- 17 Exemple d'une grille des valeurs locatives
- 18 مطبوع خاص بطلب شهادة القيمة الايجارية

القسم الثاني

رسم السكن

- 20 العناصر الخاضعة للرسم
- 20 الأشخاص الخاضعون
- 21 المجال الترابي لفرض الرسم
- 21 الإعفاءات والتخفيضات
- 22 الإسقاط المتعلق بالسكن الرئيسي
- 22 مكان وفترة فرض الرسم
- 23 تغيير الملكية وشغور العقار
- 23 سعر الرسم
- 24 واجبات الملزمين
- 24 كيفية احتساب الرسم

- معلومات للتذكير 25
- أمثلة تطبيقية 25

القسم الثالث الرسم على الخدمات الجماعية

- مجال التطبيق 30
- الإعفاءات 31
- أساس فرض الرسم 31
- سعر الرسم 31
- مقتضيات مختلفة 32
- مميزات الرسم 32
- Clarification des éléments imposables 32
- أمثلة تطبيقية 34
- Formulaire fiscaux 36

القسم الرابع مقتضيات مشتركة بين رسم السكن والرسم على الخدمات الجماعية

- الجهات المختصة بالتدبير 42
- أجل وكيفية الأداء 43
- الدعائر والزيادات عن التأخير في الأداء 43
- الجزاءات المشتركة 44
- مسطرة التحصيل الجبري 44
- كيفية إثبات السكن الرئيسي 45
- أمثلة تطبيقية 45

القسم الخامس الرسم المهني

- الأشخاص والأنشطة الخاضعة للرسم 52

52	- الإعفاءات والتخفيضات
54	- أساس فرض الرسم
56	- تصفية الرسم
57	- واجبات الملزمين
59	- الجزاءات
60	- Clarification des éléments imposables
60	- Classification des redevables
62	- Éléments retenus pour le calcul de la taxe
62	- Matériel et outillage imposés
63	- Cas particuliers
63	- Mode de calcul
64	- Exemples pratiques
68	- Formulaire fiscaux

الباب الثاني

الضرائب المستحقة لفائدة الدولة والمدبرة من طرف مصالحها

83	- مقدمة للضريبة العامة على الدخل
83	- نطاق التطبيق
83	- إقليمية الضريبة
84	- احتساب الضريبة
84	- نظام فرض الضريبة

القسم الأول

الضريبة على الدخل العقارية

87	- المواد المنظمة للضريبة على الدخل العقارية بالمدونة العامة للضرائب
88	- مجال التطبيق
88	- أساس فرض الضريبة
90	- المدة المفروضة عليها الضريبة
90	- مكان فرض الضريبة

90	- سعر الضريبة.....
91	- الخصم عن الأعباء العائلية.....
92	- الإقرار السنوي بمجموع الدخل.....
93	- الإقرار بالدخول العقارية المدفوعة من طرف الأشخاص الاعتباريين والذاتيين.....
93	- حجز الضريبة في المنبع.....
94	- مسطرة التصحيح.....
94	- الجزاءات.....
95	- التخفيض والإعفاء في حالة عدم استيفاء الواجبات الكرائية.....
95	- المسطرة القضائية.....
96	- Clarification des dispositions législatives et des modalités d'application.....
96	- Rappel de l'ancien régime d'imposition.....
97	- Institution d'un nouveau régime.....
99	- Modalités d'application.....
103	- Exemples pratiques.....
118	- Formulaire fiscaux.....

القسم الثاني الضريبة على الأرباح العقارية

134	- المواد المؤطرة للضريبة على الإرباح العقارية بالمدونة العامة للضرائب.....
134	- التعريف بالإرباح العقارية.....
135	- الاستثناء من نطاق تطبيق الضريبة.....
135	- الإعفاءات.....
137	- تحديد الربح العقاري المفروض عليه الضريبة.....
140	- الإقرار بالأرباح العقارية.....
141	- السعر والحد الأدنى للضريبة.....
141	- التحصيل بواسطة الأداء التلقائي.....
142	- التصحيح المتعلق بالأرباح.....
143	- طلب الرأي المسبق للإدارة.....
144	- Résumé de certaines dispositions législatives et modalités d'application.....

- 148 Coefficient de réévaluation (معامل إعادة التقييم)
- 150 Exemples pratiques
- 161 Formulaire fiscaux

القسم الثالث

المساهمة الاجتماعية للتضامن المطبقة على ما يسلمه الشخص لنفسه من مبنى معد للسكن الشخصي

- 174 الأشخاص الخاضعون للمساهمة
- 174 التصفية والسعر
- 176 الالتزامات المتعلقة بالإقرارات
- 176 التحصيل والمراقبة والمنازعات والجزاءات
- 177 أمثلة تطبيقية
- 177 Formulaire fiscaux
- 178 Résumé des dispositions fiscales du régime

القسم الرابع

المساهمة المهنية الموحدة

- 186 التعريف بالمساهمة
- 187 شروط التطبيق
- 187 أساس فرض الضريبة
- 189 كيفية احتساب الضريبة
- 189 الضريبة على زائد القيمة والتعويضات
- 190 التزامات الأشخاص الخاضعين للضريبة
- 191 تحديد الامتياز الضريبي
- 191 كيفية أداء المساهمة
- 191 معلومات وتوضيحات إضافية
- 193 Complément et résumé des dispositions du régime
- 196 أمثلة تطبيقية
- 199 Formulaire fiscaux

القسم الخامس

الضريبة على القيمة المضافة

- 206 التعريف بالضريبة على القيمة المضافة.
- 206 مجال التطبيق.
- 207 الاستثناءات.
- 207 الأساس المفروضة عليه الضريبة.
- 208 سعر الضريبة.
- 209 واجبات الخاضعين للضريبة.
- 210 الضريبة المفروضة على المحلات المؤجرة.
- 210 المحلات المؤجرة الخاضعة للضريبة.
- 211 المحلات المؤجرة الغير خاضعة للضريبة.
- 212 العمليات الخاضعة بناء على اختيار.
- 212 الحق في خصم الضريبة.
- 212 ملاحظات للتذكير.
- 214 الضريبة المتعلقة باقتناء المساكن الاجتماعية.
- 214 التعريف بالسكن الاجتماعي وشروط الإعفاء.
- 217 الإعفاء المرتبط بالمنعشين العقاريين.
- 218 Formulaire fiscaux.

القسم السادس

واجبات التسجيل والتعبير

- 230 التعريف بالتسجيل وبآثاره.
- 230 الاتفاقات والمحركات الخاضعة للتسجيل.
- 231 الأساس الخاضع للضريبة.
- 233 آجال التسجيل.
- 234 الإعفاءات.
- 235 تعرفية الواجبات.
- 238 المكاتب المختصة في تسجيل العقود.
- 239 الإقرار الإلكتروني.

- قرائن التقويت ووسائل الإثبات 239
- بطلان العقود الصورية 239
- حق الشفعة لفائدة الدولة 240
- الجزاءات المختلفة 240
- التضامن 241
- الواجب الإضافي المحدد في 2% المحدث بقانون المالية 2026 242
- واجبات التمبر 242

الباب الثالث

الرسوم المستحقة لفائدة الجماعات الترابية والمديرة مباشرة من طرف مصالحها

القسم الأول

الرسم على الأراضي الحضرية الغير مبنية

- المواد القانونية المنظمة للرسم 248
- Rappel et résumé des dispositions législatives 251
- نماذج من القرارات الخاصة بالملزمين 253

القسم الثاني

الرسم على عمليات البناء

- المواد المنظمة للرسم بالقانون 47.06 256
- المواد المنظمة للرسم على شغل الملك الجماعي لغرض البناء بالقانون 30.89 258
- Modèle d'une autorisation de construire 260
- Modèle d'une autorisation d'occupation liée à la construction 263

القسم الثالث

الرسم على عمليات تجزئة الأراضي

- المواد القانونية المنظمة للرسم 266
- Modèle d'une autorisation de lotissement 268

- نماذج من الإقرارات المتعلقة بتكلفة إنجاز أشغال التجزئة 271

القسم الرابع

الرسم على محال بيع المشروبات

- المواد القانونية المؤطرة للرسم 274
- مطبوعات موضوعة رهن إشارة الملمزمين 276

القسم الخامس

الرسم على الإقامة بالمؤسسات السياحية وأشكال الإيواء السياحي الأخرى

- المواد القانونية المنظمة للرسم 382
- لائحة مؤسسات الإيواء السياحي 284
- مطبوعات خاصة بتصريحات الملمزمين 284

القسم السادس

الرسوم المفروضة على الاستغلال المؤقت للأماكن الجماعية العامة

- التعريف بالأماكن العقارية للجماعات الترابية 288
- الأماكن العامة 288
- الأماكن الخاصة 288
- أنواع الاستغلال المؤقت للملك الجماعي العام 289
- القانون المنظم لرسم الاستغلال المؤقت للملك الجماعي 289
- الرسم المفروض على شغل الأماكن الجماعية العامة مؤقتا لإغراض تجارية أو صناعية
أو مهنية 290
- مجال التطبيق 290
- سعر الرسم 290
- أداء الرسم 291
- الإجراءات الجزيرية 291
- أمثلة تطبيقية 292

- 293 نموذج لرخصة
- 294 الرسم المفروض على شغل الأملاك الجماعية العامة بمنقولات وعقارات
- 294 مجال التطبيق
- 294 سعر الرسم
- 295 أداء الرسم
- 295 كيفية احتساب الرسم
- 295 أمثلة تطبيقية
- 298 نموذج لرخصة

الباب الرابع التحصيل والمنازعات

القسم الأول مجال التحصيل

- 302 أهم مواد مدونة تحصيل الديون العمومية
- 319 نماذج لوثائق تتعلق بإجراءات التحصيل الجبري

القسم الثاني المطالبات والمنازعات

- 336 المطالبات المختلفة
- 336 أجل المطالبة
- 336 طلب إسقاط الضريبة والإبراء منها أو التخفيف من مبلغها
- 337 إجراء المقاصة
- 337 المطالبة المتعلقة بالخسائر اللاحقة بالمحاصيل الزراعية
- 337 المطالبة عند عدم استيفاء الأكرية
- 337 المطالبة بالاسترداد
- 338 الشكايات
- 338 الشكايات الموجهة إلى المديرية العامة للغرائب
- 339 الشكايات الموجهة إلى الخزينة العامة للمملكة

- المتازعات 339
- الإشعار بالتصحيح 339
- المنازعة أمام اللجان الضريبية 340
- المنازعة عن طريق المحاكم 342

القسم الثالث

التقادم

- التقادم بالقانون العام للالتزامات والعقود 346
- التقادم بمدونة تحصيل الديون العمومية 347
- التقادم بالمدونة العامة للضرائب 348

القسم الرابع

قواعد قانونية مستنبطة من قرارات وأحكام قضائية

- قواعد قانونية لقرارات وأحكام قضائية تتعلق بالمنازعة في التحصيل 352
- قواعد قانونية لقرارات وأحكام قضائية تتعلق بالوعاء الضريبي 360
- قواعد قانونية لقرارات وأحكام قضائية تتعلق بالضريبة على الأرباح العقارية 366
- قواعد قانونية لقرارات وأحكام قضائية تتعلق بالضريبة على الأراضي الحضرية غير
العبئية 372
- Principales mesures introduites par la loi des finances 2026 au titre de la
fiscalité immobilière 376
- الفهرس 381

يتضمن هذا الكتاب دراسة تقنية وعملية (باللغتين العربية و الفرنسية) للمقتضيات و المساطر القانونية المتعلقة بوعاء و تحصيل الجبايات المفروضة على ملكية و استغلال العقارات من طرف الاشخاص الذاتيين والمعنويين:



عبد الرفيع عمور

ضرائب ورسم الدولة

- الضريبة على الدخول العقارية؛
- الضريبة على الأرباح العقارية؛
- المساهمة الاجتماعية على الجنس المعد للسكن الشخصي؛
- المساهمة المهنية الموحدة؛
- الضريبة على القيمة المضافة؛
- واجبات التسجيل و التعمير؛
- المزايدات المختلفة.

ضرائب ورسم الجماعات الترابية

- رسم السكن؛
- رسم الخدمات الجماعية؛
- الرسم المهني؛
- الرسم على الاراضي الحضرية الفخ مينة؛
- الرسم على عمليات البناء؛
- الرسم على تجزئة الاراضي؛
- الرسم على بيع المشروبات؛
- الرسم على الإقامة بالمؤسسات السياحية؛
- الرسم على شغل الاملاك الجماعية العامة.

صدر للمؤلف :



ISBN 9920-87010-2



9 789920 870108

الطبعة 160 د.