

TITRE XIII BIS
***TAXE DE PUBLICITE FONCIERE**

Section 1

Formalités imposables

"Art. 353-1- — Il est perçu, à l'occasion de l'exécution de la formalité de publicité foncière dans les conservations foncières, une taxe dite de publicité foncière, pour :

1) les actes et décisions judiciaires portant mutation, constitution ou déclaration de droit de propriété immobilière ou tous documents soumis à publicité foncière en vertu de la législation en vigueur, à l'exception de ceux visés aux articles 353-5 et 353-6 ci-dessous ;

2) les inscriptions d'hypothèques légales, conventionnelles ou de droit d'affectation hypothécaire, à l'exception de celles visées aux articles 353-5 et 353-6 ci-dessous ;

3) les mentions de subrogation, réduction et radiation, totale ou partielle, portées en marge des inscriptions existantes, à l'exception de celles visées aux articles 353-5 et 353-6 ci-dessous".

"Art. 353-2- — La taxe prévue à l'article 353-1 ci-dessus est appliquée comme suit :

1) 1% calculé sur la valeur de l'immeuble ou des immeubles, déclarée dans le document à publier, pour les actes, même assortis d'une condition suspensive et les décisions judiciaires portant ou constatant, entre vifs, une mutation ou constitution de droits réels immobiliers, divis ou indivis, autres que les privilèges et hypothèques, ainsi que les actes de promesse de vente, dans lesquels doivent être mentionnés, à peine de refus, le prix de vente convenu et le délai fixé par les parties pour la réalisation de ladite vente ;

2) 0,50% calculé sur la valeur de l'immeuble ou des immeubles, déclarée dans le document à publier pour les actes et décisions judiciaires déclaratifs, les baux et les quittances ou cessions de loyers ou fermages non échus, et les actes dressés, en application du décret n° 83-352 du 21 mai 1983 instituant une procédure de constatation de la prescription acquisitive et d'établissement d'acte de notoriété portant reconnaissance de propriété pour les immeubles de nature melk, non titrés ;

3) Un droit fixe de 3000 DA pour les inscriptions d'hypothèque légale, conventionnelle ou de droit d'affectation hypothécaire, et leur renouvellement, ainsi que les mentions de subrogation, réduction et radiation totale ou partielle portées en marge des inscriptions existantes ;

4) Un droit fixe de 1000 DA pour les attestations de transmission par décès, ainsi que les déclarations ou élections de commande ou d'ami, les adjudications à la folle enchère et sur surenchère, les actes de partage constatant l'attribution de biens adjugés avec promesse d'attribution et les certificats de possession, établis en application des dispositions de l'article 39 de la loi n° 90-25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière ;

5) Des droits fixes tels que déterminés ci-après pour la première formalité au livre foncier, relative aux immeubles cadastrés, constituant, soit une immatriculation provisoire, opérée par application des dispositions des articles 13 et 14 du décret n° 76-63 du 25 mars 1976, modifié et complété, relatif à l'institution du livre foncier, soit une immatriculation définitive, lorsque celle-ci est opérée au profit des ayants droits ou lorsqu'elle consacre un partage de fait amiable, quand bien même le droit constituant l'origine de propriété a fait l'objet, précédemment, d'une publication ainsi que les titres de propriété établis en application de la loi n°07-02 du 09 Safar 2007 correspondant au 27 février 2007 portant institution d'une procédure de constatation du droit de propriété immobilière et délivrance de titres de propriété par voie d'enquête foncière:

a) Lots bâtis compris dans un immeuble en copropriété :

SUPERFICIE	TAXE APPLICABLE
Inférieure à 100 m ²	1000 DA
De 100 m ² à 200 m ²	1500 DA
Supérieure à 200 m ²	2000 DA

b) Terrains nus ou construits :

SUPERFICIE	TAXE APPLICABLE	
	nus	construits
Inférieure à 1000 m ²	1000 DA	2000 DA
De 1000 m ² à 3000 m ²	1500 DA	3000 DA
Supérieure à 3000 m ²	2000 DA	4000 DA

c) Terres agricoles :

SUPERFICIE	TAXE APPLICABLE
Inférieure à 5 hectares	1000 DA
De 5 hectares à 10 hectares	2000 DA
Supérieure à 10 hectares	3000 DA

6) Des droits fixes, tels que déterminés ci-après pour la première formalité au livre foncier relative aux immeubles cadastrés constituant une immatriculation définitive opérée directement au bénéfice du titulaire du titre de propriété pré-existant, dûment publié :

a) Lots bâtis compris dans un immeuble en copropriété :

SUPERFICIE	TAXE APPLICABLE
Inférieure à 100 m ²	250 DA
de 100 m ² à 200 m ²	500 DA
Supérieure à 200 m ²	750 DA

b) Terrains nus ou construits :

SUPERFICIE	TAXE APPLICABLE	
	nus	construits
Inférieure à 1000 m ²	250 DA	500 DA
De 1000 m ² à 3000 m ²	500 DA	750 DA
Supérieure à 3000 m ²	750 DA	1000 DA

c) Terres agricoles

SUPERFICIE	TAXE APPLICABLE
Inférieure à 5 hectares	250 DA
De 5 hectares à 10 hectares	500 DA
Supérieure à 10 hectares	750 DA

7) Un droit fixe de 1000 DA pour la délivrance du certificat d'immatriculation foncière provisoire requis à la demande des intéressés, consécutivement à la première formalité du livre foncier.

Le certificat d'immatriculation foncière provisoire emporte les mêmes effets juridiques que ceux prévus, en matière de certificat de possession, institués par les dispositions des articles 42 à 46 de la loi n° 90-25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière".

"Art. 353-3 — Il n'est dû qu'une seule taxe proportionnelle sur l'acte principal et ses annexes éventuelles qui ne donnent pas ouverture à une taxe proportionnelle d'un montant supérieur.

Il ne peut être perçu moins de 1.000 DA pour les formalités qui ne produisent pas 1.000 DA de taxe proportionnelle.

Les actes non assujettis au paiement de la taxe proportionnelle supportent une taxe de 1.000 DA si la publicité n'est pas requise, en même temps que celle de l'acte passible de la taxe proportionnelle, à moins qu'ils ne contiennent augmentation des prix, valeurs, sommes ou créances exprimées, énoncées, évaluées ou garanties auquel cas, la taxe proportionnelle est perçue seulement sur le montant de cette augmentation.

Lorsqu'il ne contient pas une disposition soumise à la taxe proportionnelle, l'acte portant complément, interprétation, rectification d'erreurs matérielles, acceptation, renonciation pure et simple, confirmation, approbation, homologation, rectification, résiliation des conditions suspensives ou réalisation d'une promesse de vente, est soumis au droit fixe de 1.000 DA".

"Art. 353-4- — Nonobstant la responsabilité qu'ils encourent au plan juridique, les rédacteurs qui n'ont pas fait publier, dans les délais prescrits, les actes dressés par eux ou avec leur concours et assujettis au paiement de la taxe visée à l'article 353-2 ci-dessus, payent personnellement une amende dont le montant est fixé à mille dinars (1.000 DA).

Les délais d'accomplissement de la formalité sont fixés comme suit :

1) Pour les attestations de transmission par décès, trois (3) mois à compter du jour où le rédacteur a été requis. Ce délai est porté à cinq (5) mois si l'un des intéressés est domicilié à l'étranger.

La responsabilité civile des nouveaux titulaires de droits réels peut être engagée si le rédacteur est requis plus de six (6) mois après le décès.

2) Pour les décisions judiciaires, trois (3) mois à compter du jour où elles sont devenues définitives.

3) Pour les autres actes et documents, trois (3) mois à compter de leur date.

Au cas où la publicité doit être opérée dans deux (2) ou plusieurs conservations foncières, les délais ci-dessus prévus sont prorogés de quinze (15) jours francs pour chaque conservation foncière, en sus de la première".

Section 2

Exemptions

Art. 353-5- — Sont dispensés de la taxe de publicité foncière :

1) Toutes les formalités de publication et d'inscription dont les frais incombent à l'Etat, la wilaya, la commune, les établissements publics à caractère administratif placés sous leur tutelle ;

2) Les actes établis et les formalités effectuées en application de la législation relative aux biens wakfs ;

3) Les actes dressés et les formalités effectuées dans le cadre de la législation relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

4) Les formalités d'inscription, de subrogation, de réduction et de radiation des privilèges légaux ;

5) Toutes les formalités requises par un assisté judiciaire ;

6) Les actes relatifs aux acquisitions immobilières faites par les banques et les établissements financiers régis par l'ordonnance n° 03-11 du 26 août 2003 relative à la monnaie et au crédit, dans le cadre d'un leasing immobilier ou tout autre crédit immobilier assimilé, destiné au financement d'investissements effectués par des opérateurs économiques pour usage commercial, industriel, agricole ou pour l'exercice de professions libérales ;

7) Les actes établis au titre des articles 12 et 46 de la loi n° 87-19 du 8 décembre 1987, déterminant le mode d'exploitation des terres agricoles du domaine national et fixant les droits et obligations des producteurs ;

8) Les actes et documents passés par des associations mutualistes ;

9) La publicité des actes relatifs à l'établissement des servitudes prévues par la législation en vigueur sur l'électricité et le gaz.

10) les actes portant acquisition, par des promoteurs publics ou privés, de terrains d'assiette devant servir à la réalisation de programmes de logements bénéficiant du soutien financier du Trésor public et notamment les logements sociaux participatifs, les logements en location-vente et l'habitat rural.

11) les actes portant vente de locaux à usage d'habitation neufs réalisés par des promoteurs publics ou privés dans le cadre des programmes de logements bénéficiant du soutien financier du Trésor public et notamment les logements sociaux participatifs, les logements en location-vente et l'habitat rural.

12) Les mentions de subrogations conventionnelles au droit d'hypothèque au profit des banques et des établissements financiers dans le cadre des opérations de refinancement hypothécaire.

Art. 353-6- — Sont également dispensés de la taxe prévue à l'article 353-2 ci-dessus :

1) Les inscriptions et radiations des hypothèques opérées au profit des banques et des institutions financières en garantie des prêts consentis aux exploitants agricoles pour le financement de leurs activités agricoles ;

2) Les inscriptions et radiations des hypothèques opérées au profit des banques et des institutions financières en garantie des prêts à la construction de logements consentis à des particuliers, individuellement ou organisés en coopératives immobilières ; toutefois, la taxe est recouvrée d'office, en cas de rétrocession de l'immeuble en l'état, sans la réalisation de ladite construction ;

3) Les actes que les coopératives immobilières, créées dans le cadre de l'ordonnance n° 76-92 du 23 octobre 1976, sont amenées à établir conformément à l'objet pour lequel elles ont été constituées;

4) Les actes portant vente aux épargnants par les organismes publics compétents de logements construits dans le cadre de l'épargne logement ;

5) Les actes d'échange portant sur les terres agricoles ou à vocation agricole ;

6) Les actes de cession entre co-indivisaires portant sur les terres agricoles ou à vocation agricole ;

7) Les actes portant transfert de propriété établis à titre de régularisation dans le cadre de l'assainissement du patrimoine immobilier, par les entreprises et établissements publics ;

8) Les actes établis à titre de régularisation en application de l'article 86 de la loi n° 90-25 du 18 novembre 1990, modifiée et complétée portant orientation foncière ; des opérations initiées dans le cadre de l'ordonnance n° 74-26 du 20 février 1974 portant constitution de réserves foncières au profit des communes".

9) les cessions de biens immobiliers à usage d'habitation, effectuées dans le cadre du décret exécutif n°03-269 du 8 Joumada Ethania 1424 correspondant au 7 août 2003, fixant les conditions et modalités de cession des biens immobiliers appartenant à l'Etat et aux offices de promotion et de gestion immobilières (OPGI), mis en exploitation avant le 1^{er} janvier 2004 ;

10) les acquisitions, par des promoteurs publics ou privés, de terrains devant servir d'assiette à la réalisation de programmes de logements bénéficiant du soutien financier de l'Etat;

11) les cessions des actifs des entreprises publiques et des EPIC dissous, au profit des travailleurs, ainsi que celles effectuées dans le cadre des opérations de privatisation".

Section 3

Liquidation et paiement de la taxe

"Art. 353-7- — Lorsqu'il y a lieu d'appliquer un taux proportionnel, tel que prévu à l'article 353-2 ci-dessus, et que la valeur n'est pas déterminée dans l'acte ou la décision judiciaire, une déclaration estimative est souscrite, certifiée et signée par le requérant, dans le document à publier, sous peine de refus.

Les baux donnent ouverture à la taxe sur le montant cumulé de toutes les années à courir.

Pour la nue-propriété et l'usufruit, constitués à vie, les règles suivantes sont appliquées :

— si l'usufruitier a moins de vingt (20) ans révolus, l'usufruit est estimé aux sept dixièmes (7/10) et la nue-propriété aux trois dixièmes (3/10) de la valeur de l'immeuble ;

— au delà de vingt (20) ans, cette proportion est diminuée pour l'usufruit et augmentée pour la nue-propriété d'un dixième (1/10) pour chaque période de dix (10) ans, sans fraction ;

— à partir de soixante dix (70) ans révolus de l'âge de l'usufruitier, l'usufruit est estimé à un dixième (1/10) et la nue-propriété aux neuf dixièmes (9/10).

L'usufruit constitué pour une durée fixe est estimé aux deux dixièmes (2/10) de la valeur de l'immeuble pour chaque période de dix (10) ans de la durée de l'usufruit sans fraction et sans égard à l'âge de l'usufruitier.

Le droit de jouissance prévu par la loi n° 87-19 du 8 décembre 1987, citée ci-dessus, est estimé aux six dixièmes (6/10) de la valeur de l'immeuble, abstraction faite de l'âge.

Pour les échanges, la taxe est assise sur la valeur de l'ensemble des immeubles ou des droits immobiliers échangés.

Lorsque l'une des parties à l'acte d'échange est exonérée, la taxe due est assise sur la valeur de l'immeuble revenant à l'autre partie.

En cas d'échange d'un immeuble contre un bien mobilier, la taxe est liquidée sur la valeur déclarée de

l'immeuble.

Pour les actes de partage, lorsqu'une partie est exonérée, la taxe due est liquidée sur la valeur de l'immeuble revenant aux co-partageants.

En cas de partage judiciaire, le co-partageant qui demande la publicité de sa part uniquement n'est redevable que de la taxe relative à cette part.

Pour la perception de la taxe de publicité foncière, il est fait abstraction des fractions de sommes aux valeurs inférieures à 10 DA".

"Art. 353-8- — Les actes de concession portant sur des terrains relevant du domaine privé de l'Etat sur lesquels des projets d'investissement sont envisagés, sont soumis au paiement de la taxe de publicité foncière calculée sur le montant cumulé des années correspondant au délai imparti au concessionnaire, pour la réalisation de ses projets.

A l'expiration de la durée de la concession, telle que prévue dans l'acte de concession, le renouvellement éventuel de la concession donnera lieu au paiement d'une taxe de publicité foncière sur le montant cumulé de toutes les années à courir".

"Art. 353-9- — S'il y a lieu à publicité d'un même acte ou décision judiciaire, à inscription d'une même créance, mention de subrogation ou de radiation, totale ou partielle, ou formalité de même nature, dans plusieurs conservations foncières, la taxe est acquittée en totalité dans la conservation foncière où la publicité est requise en premier lieu ; il n'est dû qu'un droit fixe de mille (1.000 DA) dinars dans chacune des autres conservations foncières, à condition que celle où la publicité a été requise en premier lieu soit expressément désignée dans la réquisition déposée aux autres conservations foncières et que la quittance constatant le paiement entier de la taxe soit présentée.

Lorsqu'une mention concerne, en vertu du même acte, plusieurs inscriptions différentes garantissant la même créance, la taxe n'est perçue qu'une seule fois.

Le conservateur, qui a perçu la taxe, est tenu de délivrer au requérant, indépendamment de la quittance visée à l'article 353-10 ci-dessous autant de duplicata de ladite quittance qui lui en est demandé".

"Art. 353-10- — La taxe de publicité foncière est à la charge de l'acquéreur ou du bénéficiaire du droit à publier. Elle est payée par le requérant et perçue d'avance par le conservateur foncier.

En matière d'inscription d'hypothèque légale, conventionnelle ou de droit d'affectation hypothécaire, et leur renouvellement, ainsi que les mentions de subrogation, réduction et radiation, totale ou partielle, portées en marge des inscriptions existantes, la taxe est à la charge du bénéficiaire du prêt garanti.

La taxe applicable à la première formalité au livre foncier, relative aux immeubles cadastrés, est payable lors de la remise du livret foncier au titulaire.

La taxe et la pénalité payées ne sont pas restituables, sauf en cas d'erreur du conservateur foncier.

Celui-ci en expédie quittance au pied des extraits, expéditions, copies, bordereaux, certificat ou livret foncier remis ou délivrés par lui, chaque somme est mentionnée séparément et le total est inscrit en toutes lettres".

"Art. 353-11- — En cas de refus de dépôt ou de rejet de la formalité prononcé en vertu des articles 100 et 101 du décret n° 76-63 du 25 mars 1976, il est prélevé, d'office, sur la taxe acquittée, lors du dépôt, un montant de 1.000 DA.

Le reliquat reste acquis au rédacteur, en tant que provision, pour couvrir la taxe due, à l'occasion, soit de la même formalité, requise ultérieurement après rectification de l'erreur ou redressement de l'anomalie, soit d'autres formalités.

Le montant objet du prélèvement d'office est restitué en cas de refus ou de rejet non fondé.

Il en est donné quittance sous forme d'extrait de la recette portée au registre des dépôts".

"Art. 353-12- — La valeur à retenir pour l'assiette de la taxe ne peut être inférieure, le cas échéant, à celle qui sert de base à la liquidation des droits d'enregistrement.

Si dans un délai de quatre (4) ans à partir de la date d'exécution de la formalité, l'insuffisance des sommes ou valeurs ayant servi de base à la perception de la taxe de publicité foncière est établie conformément aux modes de preuves admis en matière d'enregistrement, il est perçu, d'office, au bureau de l'enregistrement relevant de l'administration fiscale, en sus du taux simple complémentaire, une taxe dont le montant est fixé à 1.000 DA.

Les montants, recouverts par les services de l'enregistrement, au titre de la taxe de publicité foncière, en application de l'alinéa précédent, sont versés mensuellement, au compte du conservateur foncier".

Section 4

Dispositions diverses

"Art. 353-13- — Les dispositions des articles 158 et 159 du code des procédures fiscales concernant la prescription des droits d'enregistrement sont applicables aux perceptions de la taxe de publicité foncière".

(Art. 11. — Les articles 353-14, 353-15 et 353-16 du code de l'enregistrement sont abrogés.)

*"Art 347 bis. — Tous les actes, pièces et documents établis au titre de la loi n° 81-01 du 7 février 1981 ou en application des dispositions des articles 41 de la loi de finances pour 2001 et 209 de la loi de finances pour 2002, ayant pour objet la cession de locaux à usage d'habitation appartenant à l'État, aux collectivités locales et aux offices de promotion et de gestion immobilières sont exonérés de tous droits et taxes d'enregistrement et de publicité foncière".

Ordonnance n° 09-01 du 22 juillet 2009 portant loi de finances pour 2009.

« Art. 70 — A compter de la promulgation de la présente loi et jusqu'au 31 décembre 2012, les sociétés interbancaires de gestion d'actifs et les sociétés de recouvrement de créances, bénéficient des avantages ci-après :

-exemption des droits d'enregistrement au titre de leur constitution ;

-exemption des droits d'enregistrement de la taxe de publicité foncière au titre des acquisitions immobilières entrant dans le cadre de leur constitution ;

-exemption des droits de douanes et de la franchise de la taxe sur la valeur ajoutée ;

-exonération de l'impôt sur les bénéfices des sociétés et de la taxe sur l'activité professionnelle pendant une période de trois (3) ans à compter de la date du début de l'exercice de l'activité. »

*modifié par les articles 10 et 11 de la loi n°03-22 du 28 décembre 2003, portant loi de finances pour 2004.

*modifié par les articles 21 ; 22 ; 23 ; et 24 de la loi n° 04-21 du 29 décembre 2004, portant loi de finances pour 2005.

