عبد الرفيع 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 والمدبرة من طرف المصالح الخارجية للدولة ؛
- لفائدة الدولة والمدبرة من طرف مصالحها ؛
- لفائدة الجماعات الترابية والمدبرة 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.

عرض ما يزيد على 200 مثال وجداول توضيحية باللغتين العربية والفرنسية

توزيع

DAR AL AFAK
COPY

الفهرس

مقدمة عامة 5

الباب الأول
الضرائب والرسوم المستحقة لفائدة الجماعات الترابية والمدبرة من طرف المصالح الخارجية للدولة

القسم الأول
القيمة الايجارية

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

القسم الثاني
رسم السكن

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

DAR AL AFAK

- 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
- Formulaires 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

DAR AL AFAK

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

الباب الثاني

الضرائب المستحقة لفائدة الدولة والمدبرة من طرف مصالحها

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

القسم الأول

الضريبة على الدخول العقارية

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

DAR AL AFAK
COPY

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

القسم الثاني
الضريبة على الأرباح العقارية

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

DAR AL AFAK
COPY

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

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

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

القسم الرابع
المساهمة المهنية الموحدة

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

DAR AL AFAK
COPY

القسم الخامس
الضريبة على القيمة المضافة

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

القسم السادس
واجبات التسجيل والتمبر

- التعريف بالتسجيل وبآثاره 230
- الاتفاقات والمحررات الخاضعة للتسجيل 230
- الأساس الخاضع للضريبة 231
- آجال التسجيل 233
- الإعفاءات 234
- تعريفة الواجبات 235
- المكاتب المختصة في تسجيل العقود 238
- الإقرار الالكتروني 239

DAR AL AFAK COPY

- 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 التسجيل 242

الباب الثالث
الرسوم المستحقة لفائدة الجماعات الترابية والمدبرة 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 الإقرارات 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

DAR AL AFAK
COPY

- نماذج من الإقرارات المتعلقة بتكلفة انجاز أشغال التجزئة 271

القسم الرابع
الرسم على محال بيع المشروبات

- المواد القانونية المؤطرة للرسم 274
- مطبوعات موضوعة رهن إشارة الملزمين 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 الملزمين 284

القسم السادس
الرسوم المفروضة على الاستغلال المؤقت للأملاك الجماعية العامة

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

DAR AL AFAK
COPY

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

الباب الرابع
التحصيل والمنازعات

القسم الأول
مجال التحصيل

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

القسم الثاني
المطالبات والمنازعات

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

DAR AL AFAK
COPY

- المنازعات 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 المبنية 372
- Principales mesures introduites par la loi des finances 2026 au titre de la fiscalité immobilière 376
- الفهرس 381

DAR AL AFAK



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

عبد الرفيع عمور

ضرائب ورسوم الجماعات الترابية

- رسم السكن؛
- رسم الخدمات الجماعية؛
- الرسم المهني؛
- الرسم على الأراضي الحضرية الغير مبنية؛
- الرسم على عمليات البناء؛
- الرسم على تجزئة الأراضي؛
- الرسم على بيع المشروبات؛
- الرسم على الإقامة بالمؤسسات السياحية؛
- الرسم على شغل الأملاك الجماعية العامة.

ضرائب ورسوم الدولة

- الضريبة على الدخول العقارية؛
- الضريبة على الأرباح العقارية؛
- المساهمة الاجتماعية على المبنى المعد للسكن الشخصي؛
- المساهمة المهنية الموحدة؛
- الضريبة على القيمة المضافة؛
- واجبات التسجيل و التمغة؛
- المنازعات المختلفة.

DAR AL AFAK

صدر للمؤلف:



ISBN 9920-870108-0-2
9 789920 870108

الثمن 160 د.