

Décret exécutif n° 93-271 du 25 Joumada El Oula 1414 correspondant au 10 novembre 1993 fixant les modalités d'évaluation des biens immeubles, bâtis et non bâtis, ainsi que des revenus fonciers pour l'établissement de l'assiette fiscale en cas d'insuffisance de déclaration.

Le Chef du Gouvernement,

Sur le rapport du ministre de l'économie,

Vu la Constitution, notamment ses articles 81-4 et 116 alinéa 2;

Vu la loi n° 84-17 du 7 juillet 1984, modifiée et complétée, relative aux lois de finances;

Vu le Code des impôts directs et taxes assimilées, notamment ses articles 78, 87-3 et 281 bis;

Vu le décret législatif n° 92-04 du 11 octobre 1992 portant loi de finances complémentaire pour 1992, notamment son article 10;

Vu le décret législatif n° 93-01 du 19 janvier 1993 portant loi de finances pour 1993, notamment ses articles 8 et 31;

Vu le décret exécutif n° 92-377 du 13 octobre 1992 relatif à l'évaluation des biens entrant dans l'assiette de l'impôt de solidarité sur le patrimoine immobilier en cas d'insuffisance de déclaration;

Décète :

Article 1er. — Le présent décret a pour objet de définir les modalités d'évaluation des immeubles bâtis et non bâtis ainsi que des revenus fonciers en cas d'insuffisance constatée dans les déclarations fiscales.

Chapitre 1er

Evaluation des biens immeubles

Art. 2. — L'évaluation des biens immeubles s'effectue, en cas d'insuffisance constatée dans la déclaration, suivant les modalités définies aux articles 3 à 15 ci-dessous.

Art. 3. — Les immeubles bâtis sont classés en trois (03) catégories désignées ci-après :

— immeubles bâtis individuels ou collectifs, de type standing,

— immeubles bâtis individuels ou collectifs, de type amélioré,

— immeubles bâtis individuels ou collectifs, de type économique.

Art. 4. — Les éléments permettant le classement des immeubles dans l'une des catégories visées à l'article 3 ci-dessus, sont définis et indexés comme suit :

* Eléments communs aux immeubles collectifs et individuels :

1) Surface totale :

— superficie égale ou supérieure à 400 m².....250 points

— superficie égale ou supérieure à 200 m² et

inférieure à 400 m².....180 points

— superficie égale ou supérieure à 130 m² et

inférieure à 200 m².....150 points

— superficie égale ou supérieure à 80 m² et

inférieure à 130 m².....120 points

— superficie inférieure à 80 m²100 points.

La superficie des logements situés dans les immeubles collectifs s'entend de la superficie utile.

La superficie des immeubles individuels s'entend de la somme des différentes surfaces, plancher hors œuvre.

2) Nature des matériaux de construction :

a) pierre de taille, revêtement en marbre,

ferronnerie d'art, bois massif.....80 points

b) moellons, briques, sol et carreaux de qualité, boiserie en bois rouge.....50 points

c) pierre commune, parpaings, brique simple, sol et carreaux ordinaires, boiserie en bois blanc..... 20 points

d) toup, sols non carrelés et autres matériaux traditionnels.....5 points.

3) Chauffage central :

— équipement en fonctionnement ou susceptible de fonctionner.....15 points

4) Garage :

— individuel.....10 points

— collectif.....5 points

* Eléments spécifiques aux immeubles individuels :

1) Dépendance terrain (superficie totale moins superficie bâtie) :

— d'une superficie égale ou supérieure à 1000 m²...100 points;

— d'une superficie égale ou supérieure à 500 m² et inférieure à 1000 m².....50 points;

— d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² et inférieure à 500 m².....15 points;

— d'une superficie inférieure à 100 m².....5 points;

- 2) — piscine..... 50 points;
- 3) — ascenseur..... 40 points;
- 4) — locaux spécialement construits pour loger les gens de maison..... 35 points;
- 5) — climatisation centrale..... 30 points;
- 6) — terrasse accessible..... 15 points;
- 7) — cave..... 5 points.

Art. 5. — Les terrains nus sur lesquels sont édifiés les immeubles individuels sont notés en fonction des équipements collectifs et des voies d'accès dont ils bénéficient.

Les éléments pris en considération ainsi que le nombre de points indiciaires qui leur sont affectés sont fixés comme suit :

- alimentation en eau..... 5 points;
- alimentation en électricité..... 5 points;
- alimentation en gaz de ville..... 5 points;
- existence d'un réseau d'assainissement public..... 5 points

Art. 6. — La catégorie de l'immeuble est déterminée en fonction de la somme des indices obtenus et suivant le barème ci-après :

* Immeubles individuels :

- type standing..... plus de 360 points;
- type amélioré..... de 230 à 360 points;
- type économique..... moins de 230 points;

* Immeubles collectifs :

- type standing..... plus de 290 points;
- type amélioré..... de 215 à 290 points;
- type économique..... moins de 215 points;

Art. 7. — Les prix de base du mètre carré bâti sont fixés comme suit :

Immeubles collectifs :

- de type standing..... 9.000 DA;
- de type amélioré..... 8.000 DA;
- de type économique..... 7.000 DA;

Immeubles individuels :

- de type standing..... 12.000 DA;
- de type amélioré..... 10.000 DA;
- de type économique..... 9.000 DA;

Les prix ci-dessus feront l'objet de révisions périodiques pour tenir compte de l'évolution des coûts à la construction.

Ces prix de base sont affectés d'un abattement égal à :

- 70 % pour les terrasses,
- 50 % pour les sous-sols totalement enfouis et les garages;

— 60 % pour les immeubles construits de manière rudimentaire avec des matériaux traditionnels, toub notamment.

Art. 8. — Lorsqu'il s'agit de constructions anciennes, il est appliqué à la valeur de l'immeuble collectif ou individuel, un abattement égal à 2 % l'an à partir de la sixième année.

Ces taux d'abattement s'appliquent cumulativement jusqu'à un plafond ne pouvant excéder 60 %.

Art. 9. — Les immeubles bâtis menaçant ruine bénéficient d'un abattement de 60 % sur leur valeur déterminée après application de l'abattement visé à l'article précédent.

Toutefois, l'octroi de cet abattement est subordonné à une demande d'expertise du propriétaire formulée auprès des services des domaines territorialement compétents.

L'expertise sera effectuée conjointement avec les services des impôts.

Art. 10. — Les immeubles frappés d'une servitude ou d'une nuisance particulière, pouvant en affecter sensiblement la valeur vénale, bénéficient d'un abattement de 30 % sur leur valeur déterminée après application de l'abattement prévu à l'article 8 ci-dessus, sous réserve que leurs propriétaires produisent les justifications nécessaires, et que constat en soit fait par les services compétents des impôts.

Art. 11. — Les prix de base visés à l'article 7 ci-dessus sont affectés d'un coefficient fixé par zone et sous-zone conformément au tableau ci-après :

Zone 1/ Coeff	Zone 2/ Coeff	Zone 3/ Coeff	Zone 4/ Coeff
A. / 1,2	A. / 1,1	A. / 1,0	A. / 0,9
B. / 1,1	B. / 1,0	B. / 0,9	B. / 0,8
C. / 1,0	C. / 0,9	C. / 0,8	C. / 0,7

Art. 12. — Les sous zones sont divisées en secteurs. Les prix de base visés à l'article 7 sont, après application des coefficients de zone et sous-zone, affectés de coefficients fixés par secteur comme suit :

- secteur résidentiel ou centre ville..... 1
- périphérie ou faubourg..... 0,8
- grand éloignement..... 0,6

Art. 13. — Les immeubles non bâtis, y compris les dépendances des immeubles individuels, sont évalués sur la base de valeurs forfaitaires au mètre carré fixées par zones comme suit :

- zone 1. :2.500 DA
- zone 2. :2.000 DA
- zone 3. :1.500 DA
- zone 4. :900 DA

Ces valeurs forfaitaires donnent lieu à l'application des coefficients, fixés par secteurs prévus à l'article précédent.

Art. 14. — La liste des zones et des sous-zones visées à l'article 11 ci-dessus sera fixée par un texte particulier.

Art. 15. — Les dépendances non bâties des immeubles individuels bénéficient d'un abattement de :

- 40 % pour la superficie n'excédant pas 500 m²,
- 25 % pour la superficie supérieure à 500 m² et n'excédant pas 1.000 m².

Chapitre 2

Evaluation des revenus fonciers

Art. 16. — L'évaluation des revenus fonciers tirés de la location de biens immobiliers, s'effectue, en cas d'insuffisances constatées dans la déclaration, suivant les modalités définies à l'article 17 ci-après :

Art. 17. — Pour la détermination du revenu foncier annuel tiré de la location d'un bien immobilier, il est retenu que ce revenu (r) correspond, en moyenne, à la valeur (V) de l'immeuble, telle qu'obtenue par application des dispositions des articles 3 à 15, ci-dessus, (frappée d'un taux de capitalisation (T) de 5 % ; $R = VXT$).

Chapitre 3

Dispositions finales

Art. 18. — Les modalités d'évaluation définies dans le présent décret s'appliquent aux immeubles à usage principal d'habitation.

Elles peuvent également être appliquées aux locaux à usage professionnel, commercial ou artisanal moyennant les adaptations qui feront l'objet d'une instruction technique du ministre de l'économie.

Art. 19. — Le présent décret abroge les dispositions du décret exécutif n° 92-377 du 13 octobre 1992 susvisé.

Art. 20. — Le présent décret sera publié au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 25 Joumada El Oula 1414 correspondant au 10 novembre 1993.

Rédha MALEK.

DECISIONS INDIVIDUELLES

Décret présidentiel du 17 Joumada El Oula 1414 correspondant au 2 novembre 1993 mettant fin aux fonctions du secrétaire général du ministère des affaires étrangères.

Le Président du Haut Comité d'Etat,

Vu la Constitution et notamment son article 74-6,7 et 10ème;

Vu la proclamation du 14 janvier 1992 instituant le Haut Comité d'Etat;

Vu la délibération n° 92-04/ HCE du 2 juillet 1992 relative à l'élection du Président du Haut Comité d'Etat;

Vu le décret présidentiel n° 89-44 du 10 avril 1989 relatif à la nomination aux emplois civils et militaires de l'Etat et notamment son article 2,

Vu le décret exécutif n° 90-226 du 25 juillet 1990 fixant les droits et obligations des travailleurs exerçant des fonctions supérieures de l'Etat;

Vu le décret présidentiel du 1er février 1991 portant nomination de M. Hocine Djoudi, en qualité de secrétaire général du ministère des affaires étrangères;

Décrète :

Article. 1er. — Il est mis fin, à compter du 28 septembre 1993, aux fonctions de secrétaire général du ministère des affaires étrangères, exercées par M. Hocine Djoudi.

Art. 2. — Le présent décret sera publié au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 17 Joumada El Oula 1414 correspondant au 2 novembre 1993.

Ali KAFI