

أثر الضريبة على السوق العقاري

أ/ عبد الحكيم بلوفي

كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير
جامعة محمد خيضر - بسكرة.

الملخص:

Résumé:

On admet généralement que la croissance économique est souvent véhiculée par un ou plusieurs secteurs porteurs.

On estime que le secteur de la construction au sens large est à cet égard le plus déterminant: ne ditons pas « quand le bâtiment va tout va ».

Par ailleurs de nos jours, le développement du secteur de la construction, secteur moteur de la croissance par excellence, dépend directement de celui de l'immobilier.

Le développement du marché immobilier peut être favorisé par un certain nombre de facteurs :

- des conditions de financement favorable et peu coûteuses ;
- une réglementation souple et non bureaucratique ;
- une demande soutenue pour les biens immobiliers-

la bulle financière en constitué un cas conjoncturel extrême ;

-Enfin une fiscalité immobilière incitative.

Il est clair par conséquent que l'instrument fiscal peut être actionné pour dynamiser le marché immobilier pour toute croissance économique.

Le recours à l'instrumentalisation de l'outil fiscal ne peut pas se faire d'une manière illimitée. Une rationalisation de l'impôt immobilier s'avère nécessaire pour optimiser les résultats attendus. La solution idéale se trouve entre une situation où il y a érosion de l'assiette fiscale et une situation où « l'impôt tuerait l'impôt ».

إن تطوير الاقتصاد لا يتأتى إلا بتنمية قطاع أو عدة قطاعات ،ونحن نعتقد بان قطاع البناء هو القطاع المحرك للتنمية أساسا باعتبار أن له علاقة مباشرة مع العقار.

ويمكن تطوير السوق العقاري اعتمادا

على مجموعة عناصر وهي

- عن طريق توفير ظروف ملائمة للتمويل وبأقل تكلفة.

- عن طريق فونين مرنة وغير بيروقراطية

- عن طريق دعم الطلب للسوق العقاري

- انتهاز فرصة تواجد الفائض المالي

وأخيرا العمل على تشريع قوانين تحفيزية للضريبة العقارية .

ومن الواضح، استعمال الآلية للضريبة

بغية تنشيط السوق العقاري ومنه تطوير كل الاقتصاد.

كما أن استعمال الآلية الضريبية بصفة مطلقة قد تحدث أثر غير مرغوب في الاقتصاد

ولهذا نوصي باستعمال هذه الآلية بصفة راشدة حتى تتأتى ثمارها بمعنى أن تكون العائدات الضريبية في حدها الأقصى وتكون المعدلات بعيدة عن المقال " الضريبة تقتل نفسها " .

الجزائر من البلدان التي تمر من الاقتصاد الموجه إلى اقتصاد السوق الذي يمتاز بحركية تسمح بتطور وتوسيع وتنمية المعاملات، في السوق العقارية التي تحظى باهتمام كبير في الدول التي يسود فيها الاقتصاد الليبرالي.

ولقد عرف السوق العقاري في الجزائر ركودا كبيرا بسبب احتكار الدولة له، مما جعل حركة تنقل العقار بين الأشخاص تقتصر على عملية التوزيع التركات وفقا لما تنص عليه الشريعة الإسلامية، أو تلك التي تمس بعض العقارات التي تستعمل من أجل الصالح العام التي تكون فيها الدولة كطرف.

وقد أعطى التوجه إلى الاقتصاد السوق ديناميكية كبيرة للسوق العقاري وذلك من خلال استحداث آليات جديدة من خلال قانون عقاري يبسط المعاملات وينوع طرق تنقل العقار، ويحدث أدوات جديدة لتمويل العقار وكيفيات لتنظيم هذا التمويل كآلية مالية تسمح بزيادة حجم السوق العقاري وتنويعه مع ضمان تسهيلات لمختلف الهياكل السابقة وإحداث مؤسسات جديدة تساهم في زيادة الحجم العقاري كالوكالات العقارية والوكالات التساهمية ومؤسسات الترقية العقارية، وذلك من خلال قانون الاستثمار الجديد الذي يعطي فرص لهذه المؤسسات التي تعتبر بمثابة محرك لقطاع البناء وللحصول على إمتيازات في مختلف المجالات. كما أن تهيئة المحيط في هذا المجال سمح للمواطن بالمشاركة في زيادة السوق العقاري عن طريق بناء سكنات خاصة ومحلات تجارية ومهنية.

وحيث أنه لا يمكن دفع قطاع البناء بدون تنشيط السوق العقاري، فقد أحدثت تغييرات في كل القوانين التي كانت تحكم هذا السوق بهدف زيادة فعاليتها، ومنها القوانين الجبائية التي تعتبر آلية ذات أهمية كبيرة جدا حيث تساهم في تطوير وتنمية وتوجيه السوق العقاري.

وضمن هذا التوجه عرفت الضرائب التي تمس العقار تغييرا ملحوظا شجع على زيادة حركته، وأعطاه مرونة أكبر، خاصة عندما يتعلق الأمر بتنقل العقار بين الأفراد، وقد انعكس ذلك ايجابيا على خزانة الدولة التي زادت عائداتها بشكل معتبر ساهم في

تمويل الميزانية العمومية. لكن يبقى دائما السوق العقاري محدود التفاعل وهذا ما ينعكس على نمو الاقتصاد بصفة عامة؛ فالنسبة للدولة، إن توسيع هياكلها يحتاج إلى مقرات ومرافق عمومية، أما بالنسبة للمؤسسات فإن أي استثمار مهما كان نوعه يتطلب تواجد العقار المناسب، وأما بالنسبة للأسر فإن تكوينها بحاجة إلى العقار السكني.

أمام هذه الوضعية، ومن أجل تطوير قطاع البناء يكون من المفيد تنشيط السوق العقاري، وفي الإطار تعتبر الضرائب إحدى الوسائل الأكثر فعالية على إحداث ذلك، لأن التخفيض في تكاليف إنشاء العقار والحصول عليه، يسهل الإقبال على الشراء ومن ثمة زيادة حركة العقار وإحداث ديناميكية في هذا السوق. بالرغم من وجود من يضمن عكس ذلك من خلال سرد آثار الآليات الأخرى مثل الدعم على مختلف المستويات.

ومن خلال ما سبق يمكن القول أن لهذا الموضوع أهمية معتبرة استوجبت التعمق في دراسته كضرورة ملحة لاقتراح حلول مناسبة تساهم في ترشيد نظام الجباية العقاري في الجزائر.

1 – مدخل لدراسة الجباية العقارية

نظرا لأهمية الجباية العقارية والمكانة التي تحضي بها ضمن الجباية العادية، يكون من المفيد تناول بعض المصطلحات لتوضيح مفهوم الجباية العقارية وأهميتها كأداة لتحريك السوق العقاري.

1-1 – مفهوم الجباية العقارية

الجباية العقارية جزء من الجباية العادية، وتعريفها يسمح لنا بمعرفة كل أنواع الجباية.

1-1-1 – تعريف الجباية

تمثل الجباية مجموعة الأحكام التي يقوم عليها النظام الضريبي، وكذا القواعد التي تنظم العلاقة بين الخاضعين للضريبة والإدارة الجبائية. وأما النظام الضريبي فيتكون من مجموعة الضرائب المفروضة في المجتمع. وقد اقترنت الضريبة بوجود السلطة في المجتمع السياسي منذ القديم أو اعتبرت آنذاك مساهمة الفرد في خدمة المجتمع، وقد أدى تطور المجتمعات إلى تطور مفهوم الضريبة إذ أصبحت تعرف بأنها: اقتطاع نقدي

إجباري بدون مقابل تمارسه الدولة باسم السلطة العمومية بهدف تغطية الأعباء والمصاريف العامة بعد إقراره من طرف الشعب عن طريق ممثليه في البرلمان.¹

1-1-2 – تعريف الجباية العقارية وأنواعها

تمثل الجباية العقارية مجموعة الضرائب التي تتعلق بالعقار سواء في حالة إستقراره عند مالكه أو عند إنتقال ملكيته. كما يمكن أن تعرف على أنها مجموعة قواعد التي تهتم بعمليات التي تطرأ عن العقار من تملك وبيع وغيرها من العمليات التي تجعل العقار موضوعا لها.

وتشمل الجباية العقارية أنواعا مختلفة من الضرائب وهي: الرسم العقاري، ورسم التطهير الضرائب على القيمة المضافة، ضريبة علي الأملاك وحقوق التسجيل، ويخضع للجباية العقارية كل الأشخاص المعنويين والطبيعيين القائمين بالعمليات بيع وشراء العقارات، إنشاء العقار، وتقديم حصص لإنشاء الشركات، وعلى سبيل المثال يمكن الإشارة إلى أهم هذه العمليات ومنها: عمليات انتقال الملكية بمقابل كالبيع، عمليات انتقال الملكية بدون مقابل كالهبات والتركات، عمليات إنشاء أو حل أو تعديل الشركات، عمليات القسمة أو المبادلة.²

1-2 – آثار الضريبة على السوق العقاري

إن الكلام على آثار الضريبة يتطلب الإشارة إلى مفهوم العدالة الضريبية التي تعتبر المبدأ الأساسي الذي يقوم عليه أي نظام ضريبي، حيث تبرز العدالة الضريبية من خلال التوزيع العادل لأعباء ونفقات الدولة على الأفراد بالتناسب مع إمكانياتهم في التسديد وفقا لمبدأ التساوي في التضحية، مما يضمن التوزيع العادل للدخل. وتكون مشاركة أفراد المجتمع من خلال تصويت ممثليهم في البرلمان على نفقات الدولة ومصادر الموارد التي تغطي هذه النفقات. ومن أجل تعظيم الرفاهية للمجتمع لابد من التقليل من التضحية الجبائية الإجمالية مع أخذ بمبدأ التدرج الذي اقترحه جون استوارت ميل J.S.Mill.³

إن العدالة الأفقية لا تتأتى إلا إذا أخضع كل أنواع المداخل إلى ضريبة واحدة بحيث يصبح القسط الضريبي الذي يدفعه شخص حقق عائدا ما، وفي مجال ما، هو نفس القسط الضريبي الذي يدفعه شخص آخر الذي حقق نفس العائد لكن في مجال آخر. أما

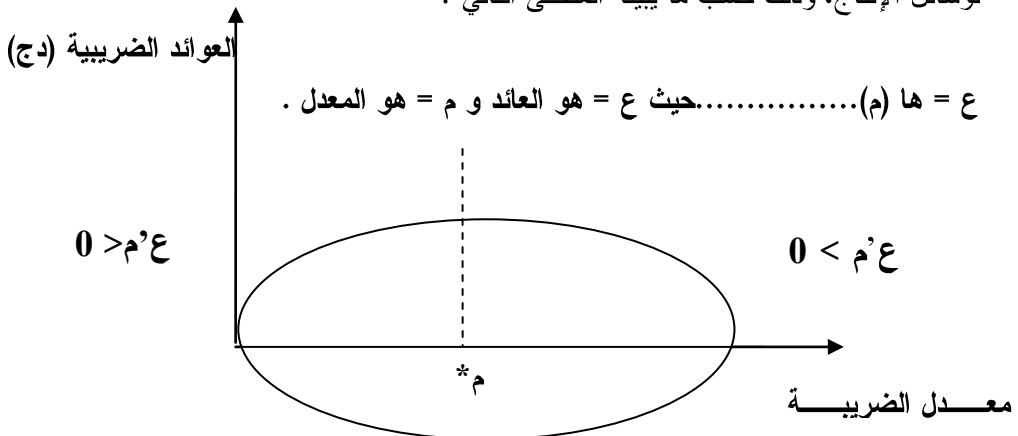
العدالة العمودية فيمكن تحقيقها من خلال إدراج المداخل إلى عدة معدلات تتناسب وأهمية هذه المداخل. إن الجداول الضريبة الأكثر تصاعداً، أي الجداول التي تزيد بسرعة كبيرة، يمكن أن تعرقل في آن واحد النشاط والاستثمار، وذلك من خلال حذف جزء كبير من العوائد والأجور، وهذه الأطروحة مدعومة من طرف اقتصادي العرض أمثال لا فار LA FFER في الولايات المتحدة. والسوق العقاري كباقي الأسواق الأخرى تتأثر بالضريبة التي تمس العقار سواء بالطريقة المباشرة أو الغير المباشرة.

إن وجود هذا النوع من التصرفات يعني أن مبدأ الحيادية الجبائية الذي مضمونه هو أن الضريبة لا يجب أن تعرض الأفراد على تغيير سلوكياتهم الاقتصادية لم يحترم.

منحنى LA FFER:

3-1 _ منحنى LA FFER :

إن منحنى لا فار الذي يحمل اسم الأستاذ آرثر لا فار ARTHUR LA FFER وهو أحد مستشاري الرئيس ريقن REGUEN في بداية الثمانينات، يرى أن المستويات المرتفعة لمعدلات الضرائب تؤدي حتماً إلى تدني مستويات عوائد هذه الضرائب، ويستمر الحال هكذا حتى يبدأ المنتجون في التخلي تدريجياً على أنشطتهم الإنتاجية، لما له من أثر سلبي يقلل من تحفيز المؤسسات الإنتاجية، وهذا يؤدي إلى انخفاض الدخل، وبالتالي إلى تراجع العوائد الضريبية، وبناءاً على هذا لو حدد المشرع معدلات الضرائب بنسبة 100 % لتوقف الإنتاج حتماً، وهذا طبعا في اقتصاد الليبرالي يتسم أكثر بالملكية الخاصة لوسائل الإنتاج، وذلك حسب ما يبينه المنحنى التالي :



ويتجلى من خلال هذا الرسم البياني أن هناك ثلاث حالات يمكن أن تكون محل دراسة.

أولاً: $0 < \text{ع}^* \leq \text{م}^* < \text{م}$. ويعني أن المعدل الضريبي في هذه الحالة يتوافق مع مبدأ لا فار LA FFER بحيث العائدات الضريبية في زيادة مما يوضح زيادة المداخل.

ثانياً: $0 = \text{ع}^* \leq \text{م}^* = \text{م}$. وهي الحالة التي تكون فيها العائدات الضريبية في المستوى الأقصى الذي يكون فيه الدخل كذلك في المستوى الأكبر، حيث يتعادل فيه المعدل الأمثل مع المعدل العادي. لكونه يحقق أقصى قدر ممكن من العائد الضريبي.

ثالثاً: $0 > \text{ع}^* \geq \text{م}^* > \text{م}$. وفي هذه الحالة تنخفض العائدات الجبائية بحيث تصل إلى 0 وتصبح فيها الضريبة غير حيادية.

لقد استعمل لا فار LA FFER ومعه بعض الإقتصاديّين الليبراليين هذا المنحنى كحجة لدعوة إلى التقليل من مستوى معدل الضريبة وهذا موقف التيار المسمى SUPPLY SIDE ECONOMY الذي يؤكد على ضرورة الاهتمام بجانب العرض أكثر. وفي الاقتصاد المفتوح رفع تكاليف الإنتاج تضعف من القدرة التنافسية ولها أثر مكبح للنشاط؛ كما أنها تحرض المؤسسات على رفع الأسعار إن سمحت لهم المنافسة بذلك.⁴

2 – تطور الجبائية العقارية في الجزائر

إن تطور الجبائية العقارية في الجزائر يعود في أصله إلى تطور النظام الجبائي بصفة عامة والجبائية العادية بصفة خاصة. ومن أجل معرفة أهم المراحل التي مرت بها الجبائية العقارية إلى أن وصلت إلى ما هي عليه الآن، نتناول الجبائية العقارية قبل الاستقلال وبعده، ثم الإصلاحات التي لحقت بالجبائية العقارية.⁵

2-1 – الجبائية العقارية قبل الاستقلال

يرى بعض الكتاب أن تسلسل تطور الجبائية العقارية قبل الاستقلال مر على مرحلتين هما: مرحلة المجتمع التقليدي بما فيه مرحلة الحكم التركي للجزائر وفيها

استعملت الضريبة من أجل تمويل خزينة الخلافة. ومرحلة الاحتلال الفرنسي للجزائر وخلالها استعملت الضريبة العقارية للإستلاء على الأراضي من طرف المعمرين وخاصة الأراضي الفلاحية³.

2-2 – الجباية العقارية بعد الاستقلال

يمكن تقسيم هذه الفترة إلى أربعة مراحل: في المرحلة الأولى من الاستقلال وحتى عام 1968 استعملت الضريبة كأداة لتوجيه الاقتصاد، وفي المرحلة الثانية (1969-1985) استعملت الضريبة للرفع من القدرة الشرائية للسكان، أما المرحلة الثالثة ابتداء من سنة 1986 حيث عرفت الجزائر أزمة اقتصادية حادة نتيجة تدهور أسعار البترول، فقد استعملت الضريبة لزيادة العائدات الضريبية، وفي المرحلة الرابعة ابتداء من سنة 1992 فقد أحدثت إصلاحات عميقة في الاقتصاد، ومنها إصلاح النظام الجبائي ليكون أداة لتحريك الاقتصاد الوطني كهدف رئيسي ومنه زيادة الفوائد الضريبية بمعنى زيادة مداخيل الدولة كتغطية نفقات العمومية لتأدية الدور التقليدي للدولة على أحسن مايرام⁴.

2-3 – الجباية العقارية من خلال إصلاحات 1992

2-3-1 – الإطار العام للإصلاحات الجبائية

إن الإصلاحات الجبائية هي جزء من الإصلاحات الهيكلية والتنظيمية والتي كانت إحدى الشروط المقترحة في الاتفاقية المبرمة بين الجزائر وصندوق النقد الدولي في إطار مخطط الإصلاحات الهيكلية، كما أن هذه الإصلاحات الهيكلية التي من ضمنها الإصلاحات الجبائية التي قامت بها الجزائر لا تختلف عن الإصلاحات التي مست الدول الأخرى التي أبرمت الاتفاقيات مع الصندوق.

2-3-2 – الأهداف الاقتصادية الكلية والأهداف الهيكلية

من ناحية الإصلاحات الجبائية حددت السلطات الجزائرية مجموعة من الأهداف الاقتصادية على مستوى الكلي والهيكلية يمكن إدراجها فيما يلي: تنمية الاقتصاد من خلال ترقية الإيداع وتوجيهه للإستثمارات الإنتاجية وكذلك تخفيف العبء الجبائي الملقى على المؤسسات، خلق شروط ملائمة للتوازن الخارجي من خلال تنويع الصادرات، اهتمام

مستمر لإعادة توزيع الموارد وخاصة حماية القوة الشرائية، الاستمرار المجهودات المبذولة في إطار اللامركزية للسياسة الاقتصادية، تحسين شفافية النظام الجبائي.⁵

2-3-3 - فرض الضريبة على المداخل

ضمت الإصلاحات الجبائية المداخل الإيجارية إلى المداخل الأخرى وأخضعتها إلى الضريبة على المداخل الإجمالية لأن المداخل الإيجارية للعقارات لا تختلف عن المداخل الأخرى، ولهذا لا بد أن تغرم بنفس الطريقة وعلى نفس المنوال، ومن أجل تحقيق التوازن في النظام الجبائي يرى خبراء صندوق النقد الدولي أنه من الضروري التفرقة بين طريقة تغريم المداخل وطريقة تغريم رأس المال، فالرسم العقاري يعتبر من الضرائب المفروضة على رأس المال، لأن العقار الذي هو ملك لشخص ما، إما أن يكون مستغل من طرف المالك أو يكون مؤجر لشخص آخر وفي كلتا الحالتين هناك طريقة تفرض بها الضريبة.

كما أن المالك له الحق في البيع وعند عملية البيع يفترض في معظم الحالات أنه يتحصل على قيمة زائدة عن قيمة الشراء وتعتبر هذه القيمة عبارة عن مدخول كباقي المداخل الأخرى يخضع للضريبة على المداخل الإجمالية وتسمى بضريبة فائض القيمة الناتجة عن العقار المتنازل عنه. وأما الرسم الخاص بالتسجيل فهو يمس كل التحويلات العقارية.

3 - التنظيم الجديد لإصلاحات الجبائية العقارية وتطبيقها

تنقسم الجبائية العقارية إلى قسمين: الضرائب على التملك / الامتلاك والضرائب الواردة على التصرف في الملكية العقارية. وفي ظل تطبيق الإصلاحات فإنه تم تقسيم هذه الضرائب إلى:

3-1 - معدلات الضرائب التي تمس السوق العقاري بصفة غير مباشرة

ويقصد بالضرائب التي تمس السوق العقارية بصفة غير مباشرة تلك التي تفرض على العقار ملك لصاحبه تفرض عليه هذه الضرائب حسب الاستعمال أي للحصول على العقار وضرائب ناتجة حينما يكون العقار ملك لصاحبه ويتصرف فيه للاستعمال وتتمثل هذه الضرائب في الرسم العقاري ورسم التطهير والضرائب على الأملاك والضريبة على العائدات الإيجارية.

3-2 - معدلات الضرائب التي تمس السوق العقاري بصفة مباشرة

3-2-1 - الضريبة على فائض القيمة الناتجة عن التنازل

من ضمن معدلات الضرائب التي تمس العقار بصفة مباشرة تلك التي تمس الربح المحقق من بيع عقار الذي تم شراؤه في مدة تقل عن 15 سنة، هذه الضريبة تسمى بالضريبة عن فائض القيمة الناتجة عن تنازل على عقار ويقدر معدلها بـ 15% وتزايد النسبة الخاضعة لهذه الضريبة من الربح المحقق كلما أقترب زمن البيع بزمن الشراء.

3-2-2 - معدلات حقوق التسجيل

إن حقوق التسجيل من الضرائب التي تمس العقار بصفة مباشرة عند تنقله بعوض، وكما أنها يتحملها كل من البائع والمشتري بالتساوي وبالتضامن⁶.

4 - تحليل نتائج المتحصل عليها خلال الإصلاحات

4-1 - جدول تطور العائدات الضريبية الخاصة بحقوق التسجيل

السنوات	العائدات الضريبية	رقم الأعمال	مؤشر تطور رقم الأعمال
1992	33.360.236	278.001.967	-
1993	36.530.807	304.423.392	110%
1994	41.690.781	521.134.763	187%
1995	42.636.275	532.953.438	192%
1996	43.155.539	539.444.238	194%
1997	45.104.190	563.802.375	203%
1998	45.547.300	569.341.250	205%
1999	48.798.010	975.960.200	351%
2000	57.059.395	1.141.187.900	410%
2001	58.079.522	1.161.590.440	418%
2002	70.328.334	1.406.566.680	506%
2003	84.440.731	1.688.814.620	607%
2004	102.177.174	2.043.543.480	725%
2005	109.441.514	2.188.830.280	787%
2006	104.276.539	2.085.530.780	750%

المصدر: المؤسسات المالية لولاية بسكرة (1)

لقد أخذنا حقوق التسجيل كمؤشر لمعرفة مدى تفعيل السوق العقاري من خلال حجم المعاملات التي تظهرها أرقام الأعمال المحققة خلال الفترة الممتدة بين 1992-2006 . وبهذا يمكن القول أن معدل حقوق التسجيل له تأثير مباشر في السوق العقاري وانخفاض المعدل لا يعني فقط زيادة العائدات وإنما يعني انتعاش السوق العقاري أيضا. وبغية تحديد العلاقة أكثر سنحاول تقديم دراسة اقتصادية التالية:

4-2 – مرونة العوائد بالنسبة للمعدلات الخاصة بحقوق التسجيل

من أجل التأكد من وجود علاقة بين العوائد والمعدلات قمنا بحساب المرونة التي تعتبر إحدى المؤشرات ذات الأهمية في الدراسات الاقتصادية مثل هذه ؛ ولقياس هذا المؤشر استعملنا المعطيات التي تخص معدلات وعوائد حقوق التسجيل كعينة وقد أعطى القياس الاقتصادي النتائج التالية :

الشكل العام :

$$\log Y_t = A X_t^\beta$$

$$\log Y_t = \log A + \beta \log X_t .$$

$$\hat{Y}_t = \alpha + \beta X_t + \varepsilon_t .$$

النتائج :

$$Y_t = 16,31151 - 0,945375 X_t$$

$$\sigma_\alpha = 0,159793$$

$$\sigma_\beta = 0,115253$$

إدراج النتائج:

Résultats Regress.multiple
 Var .dep . ; vrai R Multiple
 ;0.94537530 F = 67.28311
 R ;
 0.89373446 dl = 1.8
 Nb d Ods ; 15 R ajuste
 ;0.88045127 p=0.000036
 Erreur -type de l estim ;
 0.59986483
 Ord .orig ; 16.311515929 err .type ;01597935 t
 (8)=102.08
 P inférieur 0.0000

Var 2 beta -0.95 err-type ;0.115253 t (8) = - 8.2028 p
 inférieur 0.000036

Niveau de

signification =95 pour cent

D apres ces resultats on constate qu il existe une élasticité donc on peut
 instrumentaliser le marche immobilier par l instrument fiscal

قراءة النتائج :

— هناك دقة في التقدير لـ β لأن فروقات أصناف المؤشرات ليست كبيرة.
 — لا توجد علاقة ارتباط بين الأخطاء، إذن المعلومات الإحصائية لها مدلول
 وتعتبر صحيحة.

ومن خلال هذه النتائج يتضح أن هناك مرونة وبالتالي يمكن استعمال الضريبة
 كآلية لدفع وتيرة السوق العقاري .

3-4 — تقييم نتائج الإصلاحات من خلال مؤشر حقوق التسجيل

بالرغم من أن هذه الضريبة قد حققت مجموعة من الأهداف إلا أنها لم تخلو من
 السلبيات التالية:

- مازال معدل حقوق التسجيل الذي يمس عملية البيع مرتفع وهذا يؤثر في حجم المعاملات في السوق العقاري.

- حقوق التسجيل جعلها المشرع تضامنية بين البائع والمشتري وهذا قد يحدث نزاع بينهما. بصفة عامة إن الأثر الذي يتركه معدل حقوق التسجيل في عملية البيع لا تتوقف عندها فقط بل يؤثر عن العملية التي سوف تمس مرة أخرى العقار، خاصة إذا كانت مدة العملية قريبة من الأولى مما يؤدي إلى إضافة سعر العقار تكاليف أخرى غير التي كان يتضمنها في السابق وهذا يؤدي إلى ارتفاعه مما ينقص الطلب على العقار ويحدث ركود للسوق العقاري.

إن تقييم السوق العقاري من خلال الآلية الجبائية والتي تتمثل في مختلف الضرائب والرسوم التي تمس العقار والملاحظات التي أبديناها لتحقيق النسبي بالمستوى المعقول للأهداف المرجوة من الإصلاحات والدور الذي يجب أن تلعبه الجبائية العقارية لا يعني أن الإصلاحات قد بلغت الذروة الكاملة بل يجب أن ندخل بعض الاقتراحات على هذه الإصلاحات لتفادي النقائص وحتى يتسنى للجبائية العقارية أن يكون لها أثر أكبر على السوق العقاري من خلال زيادة العائدات الضريبية بصفة عادلة لتشجيع على الإدخار والاستثمار في المجال العقاري.

4-4 - الاقتراحات الممكنة

يستخلص من تحليل النتائج وتقييمها أن التخفيضات التي طرأت على معدل حقوق التسجيل أتت بنتائج معتبرة تمثلت في زيادة العائدات الضريبية نتيجة زيادة حجم المعاملات في السوق العقارية الذي ترجمته أرقام الأعمال المحققة في السوق العقارية طوال مدة الإصلاحات الجبائية، وهذا يتطلب وجود مرونة للعوائد الضريبية (ومن خلال ذلك للنشاط) بالنسبة للمعدلات؛ إذا الاقتراح العام والأساسي الذي نوصي به هو الاستمرار في تخفيض معدلات الجبائية العقارية إلى أكبر مستوى الذي يحقق الزيادة للعائدات التي هي مرآة صادقة لزيادة حجم المعاملات ومنها زيادة رقم الأعمال وندرج هذا الاقتراح في سلسلة من التوصيات.

4-1-4 - الرسم العقاري

- تخفيض معدل الرسم الذي يمس البناءات والأراضي الفلاحية وأراضي البناء إلى مستوى يساعد على التملك والامتلاك. ومن خلاله زيادة الطلب في السوق العقاري.
- إعادة توزيع مستوى المعدلات بين هيكل العقاري بحيث يضمن العدالة في الإمتلاك لأنواع العقارات وحتى لا يكون سبب في عدم الحيابة لنوع معين من العقار مما يقلل الإقبال عليه في السوق العقاري.
- تمديد مدة الإعفاء للسكنات المبنية إلى أجل أكبر حتى يحدث تحسين هيكلي للعقار من خلال تحفيزه للبناء ومنها زيادة الحضيرة العقارية.
- تخفيف معدل الرسم أو إعفاء للمستثمرات الفلاحية الجديدة خاصة المشجرة لزيادة العرض في المجال الفلاحي وارتفاع الربوع الإيجارية للعقار الفلاحي؛ موازاة مع إجراءات الدعم الفلاحي المتبع حاليا.
- رفع معدل الرسم الخاص بالسكنات الشاغرة وخاصة الجماعية لتوجيهها إلى الاستعمال سواء للإيجار أو البيع أي إدماجها في السوق العقاري مع مرافقة هذا بإجراءات تحمي المالك حين الاستعمال.

4-2-4 - الضريبة على الأملاك

- رفع قسط الإعفاء الخاص بالقيمة العقارية الحقيقية للامتلاك إلى أكثر مما كانت عليه الآن كوسيلة للإقبال أكثر على الشراء.
- توسيع بين فئات الأقساط مع تخفيض المعدل على فروقات الأقساط للتقليل من ضريبة الأملاك و منها توجيه الأموال لاستثمارها في المجال العقاري .

4-3-4 - الضريبة على فائض القيمة الناتجة عن التنازل

- تقليص عمر الامتلاك العقار الخاضع لهذه الضريبة إلى أقل مما كانت عليه الآن وهي 15 سنة وذلك من أجل إعفاء فوائض القيمة التي يعاد استعمالها في المجال العقاري والتحفيز للبيع .
- إعفاء البناءات والسكنات الرئيسية من هذه الضريبة لأن المراد من البيع هو إعادة شراء سكن . وبهذا يكون الربح المحقق أعيد استثماره في السكن الرئيسي.

- تخفيض كل الأعباء الحقيقية التي صرفت عن العقار من الربح المحقق حتى يكون الربح الذي أخضع بهذه الضريبة صحيحا و منها تكون الضريبة المفروضة أكثر عدالة.
- رفع النسبة القصوى للتقادم حتى تكون القيمة المتحصل عليها تقارب القيمة الحقيقية للمبنى.
- تخفيض المعدل إلى المستوى الذي يضمن زيادة العائدات الضريبية ومنها زيادة حجم المعاملات العقارية.
- تنويع معدلات الضريبة مع تنوع العقار من أجل خلق التنافسية.

4-4-4 - حقوق التسجيل

- تقسيم حقوق التسجيل بين البائع أو المشتري من وجهة نظر القانون أي التخلي على مبدأ التضامن بين البائع والمشتري وذلك من أجل القضاء على الأثر الشكلي للخلاف الذي قد يحدث بين البائع والمشتري.
- تخفيض معدل التسجيل إلى المستوي الذي يضمن أكثر زيادة حجم المعاملات في السوق العقاري ومنها زيادة العائدات الجبائية الخاصة بهذه الحقوق.
- إمكانية خلق سوق عقاري متجانس باستعمال عدة معدلات لمختلف العقارات.

الخاتمة

لقد استعملت هذه الأداة لعدة أغراض :- ففي العهد التركي استعملت لتمويل خزينة الخلافة، - أما في عهد الاستعمار فقد استعملت من أجل الاستحواذ على العقار وخاصة العقار الفلاحي كوسيلة للاستيطان. وبعد الاستقلال استعملتها الدولة من أجل توجيه الاقتصاد وتحركه وفق الأهداف المرسومة لكل مرحلة من مراحل البناء وفي مرحلة اقتصاد السوق استعملت من أجل إنعاش الاقتصاد وزيادة عائدات الدولة. وبهذا فإن الضرائب التي تمس السوق العقاري أخذت كأداة في إطار الإصلاحات الاقتصادية.

وقد مرت الضرائب التي مست العقار خلال الإصلاحات- وهو في حالة ثبات أو عند الانتقال بعوض- بعدة مراحل تتصف بالمرونة من حيث الإجراءات أو من حيث التغيريم وخاصة التي تتعلق بالانتقال حيث طرأت على معدلاتها عدة تخفيضات وخصوصا حقوق التسجيل التي عرفت أكثر من أربعة تخفيضات خلال عشرية الإصلاحات وأعطت

نتائج معتبرة سواء على مستوى العائدات الضريبية أو على مستوى حركة السوق العقاري وذلك ما يظهر في أرقام الأعمال المحققة في هذه الفترة؛ وهذا ما يؤكد منحنى (LAFEER) .

إن العلاقة بين العوائد الجبائية ومعدل الضريبة أظهرت مرونة وذلك ما تبرزه نتائج تحليل الاقتصاد القياسي التي أخذنا فيها حقوق التسجيل كعينة لدراسة المرونة وأثبتت النتائج أنها مرنة في المدى الطويل (10 سنوات) حيث بلغت مستوى $-0,95$.

إن هذه النتائج تؤكد على أن الضريبة كأداة من الأدوات لها تأثيرها في دفع الاقتصاد وقد استعملت في تنشيط السوق العقاري وأثبتت فعاليتها. أن الوضع الحالي للضريبة العقارية يتصف ببعض العيوب التي أدرجناها في تقييم النظام الضريبي العقاري وللتخلص منها تقدمنا بعدة اقتراحات ؛ نذكر منها تلك المتعلقة بالرسم العقاري حيث يتعين تخفيض المعدل، وتمديد مدة إعفاء السكنات الحديثة البناء، وتخفيف المعدل على العقار الفلاحي، وأخيرا رفع معدل السكنات الشاغرة. كما تبين أنه يجب وفي مجال الضريبة على الأملاك رفع سقف الإعفاء. أما بالنسبة لضريبة فائض القيمة فإن الأمر يقتضي التخفيض الكامل للأعباء التي تم إنفاقها فعلا على أي عقار قصد التحسين، وتخفيض المعدل الذي يرسى على الربح المحقق إلى مستوى يضمن زيادة العائدات. أما بالنسبة لحقوق التسجيل فمن المرجو تخفيض المعدل إلى مستوى الذي يضمن أكثر زيادة لحجم المعاملات في السوق العقاري. وبصفة عامة فإن الاقتراحات التي أوردناها تصب في اقتراح شامل ألا وهو تخفيض الضرائب التي تمس العقار إلى مستوى الذي يضمن زيادة حركة السوق العقاري، ومن خلال هذه الأخيرة سوف تزيد عائدات هذه الضرائب التي تأتي كنتيجة لزيادة حجم المعاملات العقارية التي تعتبر مرآة صادقة لحركة السوق العقاري الذي هو الآن يتحرك بحركة بطيئة نوعا ما. وليس فقط الضريبة كأداة هي المعنية بهذه الإصلاحات بل كل الأدوات الأخرى حتى تزيد الحضيرة العقارية توسعا ومنها ينتعش السوق العقاري الذي يعتبر بمثابة محرك لقطاع البناء وتلقاها تزيد العائدات الضريبية العقارية والعائدات الأخرى.

وفي الأخير فإن الدراسة المقدمة أثبتت أهمية استعمال الضريبة لدفع الديناميكية الاقتصادية وخاصة قطاع السوق العقاري إلا أن نجاح استعمال هذه الآلية مرهون باستعمال الآليات المرافقة لها الأخرى (الأداة المالية ، الإجراءات... الخ)، ويبقى كذلك استعمال الضريبة في إطار السياسة الاقتصادية يخضع إلى متطلبات المرحلة التي يمر بها الاقتصاد.

الهوامش:

- 1 - القانون المدني .
- 2 - قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.
- 3 - مستوحى من كتاب مدخل للاقتصاد السياسي الطبعة الثانية لـ د/أ بن أشنهوا عبد اللطيف
- 4 - مستوحى من موقع الكتروني WWW COUBRE LARTLLUE LAFFER .
- 5 - د/ ناصر الدين سعيديون - النظام المالي الجزائري في الفترة العثمانية 79 SNED
- 6 - Reforme Fiscale en Algérie, Contribution à la réflexion préparé par MM.E.A Couraf FrançoisCorfmat et Jean Paul Cornely 1er/8/1988 département des finances publique.