

المعاملة الضريبية لدخل الملكية العقارية The Tax Treatment of Real Property Income

توفيق زيداني*، جامعة باتنة 1
toufik.zidani@univ-batna.dz

تاريخ القبول: 2025/05/26

تاريخ الاستلام: 2025/01/23

ملخص:

يتناول المقال بالبحث المعاملة الضريبية للدخل المتأتي من الملكية العقارية، إذ يكشف التشريع الضريبي في هذا السياق، أن المشرع الجزائري يفرض الضريبة على الدخل الفعلي الذي تُدره الملكية العقارية، وينصرف ذلك إلى الإيرادات المحققة من الإيجارات العقارية، فضلا عن تلك المترتبة عن فوائض القيمة الناتجة عن التنازل بمقابل عن العقارات والحقوق العقارية، ويُستشف من النصوص القانونية ذات الصلة، العناية التي أولاها المشرع للضريبة التي تطل الدخل الذي تُدره الملكية العقارية، باعتباره من طبيعة دورية و متجددة وبحسبانه المعيار الأفضل للتعبير عن المقدرة التكليفية للأشخاص، فقد حدد المشرع المداخل العقارية الخاضعة للضريبة ومقدار الضريبة المفروضة عليها والمكلف بدفع الضريبة والتزاماته الجبائية، بما يكفل الحماية اللازمة لحقوق المكلف ويضمن في الوقت ذاته مستحقات الخزينة العمومية.

الكلمات المفتاحية: دخل عقاري - إيرادات عقارية - إيجار الملكية العقارية - فائض القيمة العقارية.

* المؤلف المراسل

Abstract:

The present article addresses the tax treatment of income derived from real property, in this context, tax legislation reveals that the Algerian legislator imposes tax on the real income generated by real estate. And this extends to the revenues generated from real property rentals, as well as the income resulting from the surplus value from the assignment in exchange for real properties and real estate rights. It can be seen from the relevant legal texts that the legislator paid attention to the tax that affects the income generated by real property, as it is of a periodic and renewable nature and is the best criterion for expressing people's tax capacity. The legislator has determined taxable real property income, the amount of tax imposed on it, the taxpayer and his tax obligations, in a way that ensures the protection of the taxpayer's rights and at the same time guarantees the dues of the public treasury.

Keywords: real estate income, real estate revenues, real property rent, surplus real estate value.

مقدمة:

تُفيد المعطيات الحالية للسياسة العقارية في الجزائر بحرص المشرع الجزائري على حماية وضمان حق الملكية العقارية الخاصة، ولأجل ذلك عُنيت الملكية العقارية في الجزائر بمجموعة من النصوص القانونية لتنظيمها ووضع أرضية لإنشاء سوق عقارية تتسجم مع التوجه الاقتصادي للبلاد من نظام اشتراكي إلى نظام رأسمالي، ومن ثمة فتح المجال لتتوسع الملكية الخاصة على حساب الملكية العامة، وهو ما ينعكس في الحقيقة على اتساع وزيادة وعاء الضرائب العقارية، سيما تلك التي تطل إيراد الملكية العقارية، ما من شأنه أن يُفضي إلى زيادة الإيرادات الجبائية العقارية لصالح الخزينة العمومية.

ولا غرو أن يُشكل في هذا السياق الدخل الذي تُدره الملكية العقارية مجالا خصبا لفرض الضرائب المختلفة، باعتباره من طبيعة دورية و متجددة وبحسابه المعيار الأفضل للتعبير عن المقدرة التكليفية للأشخاص، ومن المعلوم أنه يتنازع تحديد مفهوم الدخل في المجال الضريبي اتجاهين فقهيين (برحماني، التشريع الضريبي الجزائري، 2018، صفحة 71)، يرى الأول أن الإيرادات العقارية هي كل ما يحصل عليه الشخص نقدا أو عينا ويُحتمل تكراره في فترات دورية،

وهو ما يُعرف بالنظرية التقليدية أو نظرية المصدر، أما الاتجاه الثاني فيتوسع في مفهوم الدخل ويعتبره الزيادة الايجابية في ذمة الشخص خلال مدة زمنية معينة، إذ ينظر للدخل باعتباره التغيير في الثروة الحقيقية للمكلف الذي يحدث بين بداية ونهاية فترة زمنية معينة، ويستوي في ذلك حصوله على الدخل بصورة دورية أو غير منتظمة، بل حتى ولو تحقق مصداقة ولمرة واحدة، من دون مجهود أو سعي من المكلف، وهو ما يُعرف بنظرية الإثراء أو الزيادة في القيمة الإيجابية.

وإن استقراء التشريع الضريبي الجزائري، يُظهر بشكل جلي، أن المشرع يفرض الضريبة على الدخل الذي تدره الملكية العقارية، وقد أخذ في ذلك بالنظريتين معا، فأخذ بنظرية المصدر، ويتبين ذلك من خلال فرض الضريبة على الدخل الناتج عن تأجير العقارات المبنية وغير المبنية، وفق المادة 42 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة (الجريدة الرسمية العدد 81، 1976)، كما أخذ بنظرية الإثراء، من خلال فرض الضريبة على الدخل الناتج عن الفائض من قيمة التنازل عن الملكية والحقوق العقارية، حسب المادة 77 من القانون ذاته، ومن ثمة فإنه من المفيد التساؤل حول فعالية المعاملة الضريبية للدخل المتحقق من الملكية العقارية؟

ويهدف بحث هذا الموضوع إلى استجلاء واقع الضرائب التي تمس الدخل الفعلي المتأتي من الملكية العقارية، وتقديم دراسة محينة بالنظر إلى التغييرات والتعديلات المتتالية للنصوص القانونية الجبائية، وهو ما من شأنه أن يسهل ويوفر الوقت والجهد على كل مهتم بموضوع البحث في المعاملة الضريبية لدخل الملكية العقارية.

وللإجابة على الإشكالية المنوه عنها، سنعتمد على المنهج التحليلي للنصوص القانونية ذات الصلة، سيما قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة وقانون الإجراءات الجبائية، كما تقتضي بعض جوانب البحث استعمال المنهج الوصفي، فيما يتعلق بتبيان مقدار ونسب الضرائب المفروضة على دخل الملكية العقارية وكيفية تحديد وعائها والمكلفين بها والتزاماتهم الجبائية.

بناء على ما سبق وترتبا عليه، نبحت المعاملة الضريبية لدخل الملكية العقارية ضمن محورين، نخصص الأول للضريبة على تأجير الملكية العقارية في

حين نتطرق في المحور الثاني للضريبة على فائض القيمة الناجمة عن التنازل بمقابل عن الملكية العقارية.

المحور الأول: الضريبة على تأجير الملكية العقارية

يفرض المشرع الجزائري ضريبة على الإيرادات المحققة من إيجار الملكيات العقارية المبنية وغير المبنية بما في ذلك الأراضي الفلاحية، وفقا للمادة 42 وما يليها من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، بل حتى في حال عدم وجود عقد إيجار، فقد وسع المشرع هذه الضريبة لتشمل العقارات المعارة، وفقا لنص المادة الثالثة من قانون المالية لسنة 1994 (الجريدة الرسمية العدد 88، 1993)، المعدلة للمادة 42 أعلاه، على أن يُخصَّصَ حاصل هذه الضريبة مناصفة لفائدة ميزانية الدولة والبلدية التي يتواجد بها العقار المؤجر، وفق المادة 42 مكرر من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.

نبحث فيما يلي الضريبة على تأجير الملكية العقارية عبر التطرق لتحديد المداخل الإيجارية العقارية الخاضعة للضريبة، ثم تحديد قيمة الضريبة على تأجير الملكية العقارية، فضلا عن المكلف بدفعها والتزاماته الجبائية.

أولا- تحديد المداخل الخاضعة للضريبة على تأجير الملكية العقارية:

يُعد الإيجار في واقع الأمر من أهم العقود المسماة وأكثرها شيوعا في المجتمع، وهو العقد الذي يلتزم فيه المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعقار المؤجرة لفترة زمنية محددة مقابل بدل إيجار محدد ومعلوم، وفق المادة 467 من القانون المدني الجزائري (الجريدة الرسمية العدد 78، 1975)، وهذا ما يؤدي إلى إتاحة الفرصة للأشخاص المستأجرين من سد حاجاتهم من السكن أو مزاولة أنشطتهم المهنية والتجارية والصناعية، كما أنه يشكل بالنسبة للملاك خيرا وسيلة استثمار لأموالهم، لأجل الحصول على عائد منها دون الاضطرار إلى إخراجها من ذممهم المالية (هلال، 2010، صفحة 11).

يُصطلح على المداخل الناتجة عن إيجار الملكية العقارية والتي تخضع للضريبة بنص المادة 42 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، بالريع العقارية وهي تشمل:

- إيجار العقارات المبنية أو أجزاء منها، سواء المعدة للسكن أو تلك المخصصة للاستعمال الصناعي أو التجاري غير المجهزة بعقارها، ومالم تكن قيمة الإيجار مُدرجة ضمن أرباح المؤسسة الصناعية أو المحل التجاري، بقصد تفادي تكليف ذات الدخل بالضريبة أكثر من مرة.

- عقد عارية الاستعمال، المبرم بين أشخاص من غير الأقارب من الدرجة الأولى، وإن كان هذا العقد لا يُدرّج في واقع الأمر أي ريع أو إيراد على المعير، مما يظهر غرابة مسلك المشرع في افتراض ريع أو إيراد معين عن عقد العارية وإخضاعه للضريبة.

- المداخل المتحققة من إيجار العقارات غير المبنية بمختلف أنواعها بما فيها الأراضي الفلاحية.

ثانيا. تحديد قيمة الضريبة على تأجير الملكية العقارية:

يُشكل المبلغ الإجمالي السنوي للإيجارات الذي يقبضه المؤجر، المداخل التي يُعتمد عليها في فرض الضريبة على تأجير الملكيات العقارية المبنية وغير المبنية، في حين يرتكز الأساس الضريبي بشأن عقد الإعارة على القيمة الإيجارية المحددة بحسب السوق العقارية المحلية أو وفق المقاييس المقررة عن طريق التنظيم، تأسيسا على المادتين 42 و43 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.

ويتم الاعتماد في واقع الأمر على طريقتين لأجل تحديد مبلغ الضريبة على المداخل العقارية الناجمة عن الإيجار أو الإعارة، هما الإخضاع المحرر من الضريبة، فضلا عن الإخضاع الضريبي المؤقت، وذلك بالنظر إلى سقف المبلغ الإجمالي السنوي المقبوض من قبل المؤجر لكل صنف من الإيجار.

- الإخضاع الضريبي المحرر: يشمل المداخل المتأتية من إيجار الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية، حين لا يتجاوز مبلغ الإيجار السنوي الإجمالي للعقار 1.800.000 دج، بمعدل محرر من الضريبة قدره 7% يُحسب على مبلغ الإيجار الإجمالي، بالنسبة للمداخل المحققة من إيجار ذي طابع سكني، و 15% بالنسبة للمداخل المتأتية من إيجار العقارات ذات الاستعمال التجاري أو المهني غير المزودة بأثاثها أو المعدات الضرورية لاستغلالها، كما يُطبق هذا المعدل،

على العقود المبرمة مع الشركات، ويُطبق أيضا بالنسبة للمداخل المحققة من إيجار الملكيات العقارية غير المبنية، ذات الاستعمال الصناعي، وتُقدّر الضريبة بـ 10٪، بالنسبة للمداخل الناتجة من إيجار العقارات ذات الاستعمال الفلاحي، وفقا للمادة 104 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.

- الإخضاع الضريبي المؤقت: يُطبق على المداخل الناتجة من إيجار العقارات التي يتجاوز مبلغ إيجارها السنوي الإجمالي 1.800.000 دج، بمعدل قدره 7٪، من هذا المبلغ، يتم خصمه من الإخضاع الضريبي النهائي للدخل الإجمالي الذي يتم إعداده من طرف المصالح الجبائية، وفق المادة 104 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، على أن تستفيد من تخفيض قدره 25٪، المداخل الناتجة عن إيجار عقار مخصص للاستعمال السكني، الخاضعة لمعدل الضريبة المؤقت، في مكان وجود العقار المؤجر، طبقا لنص المادة 85 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، وباستثناء هذا التخفيض فإن المشرع الجزائري لا يخصص التكاليف التي يتحملها المؤجر بموجب عقد الإيجار، حين فرض الضريبة على تأجير الملكية العقارية، كتلك المتعلقة بالإصلاح والصيانة للعقار المؤجر، فضلا عن الضرائب والرسوم الأخرى التي يكون العقار المؤجر وعاء لها، كالرسم العقاري على الملكيات المبنية ورسوم تسجيل عقد الإيجار.

ثالثا: المكلف بدفع الضريبة على تأجير الملكية العقارية والتزاماته الجبائية:

لقد ألزم المشرع الجزائري المؤجر في عقد الإيجار بسداد الضريبة على العين المؤجرة المملوكة له، حسب الفقرة الرابعة من المادة 479 من القانون المدني الجزائري التي تقضي صراحة بأن يتحمل المؤجر الرسوم والضرائب وغيرها من التكاليف المثقلة للعين المؤجرة، كما يظهر ذلك أيضا من مضمون نص المادة 3-42 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، حين أتاح المشرع للمؤجر في حالة الفسخ المسبق لعقد الإيجار أن يطلب استرداد الضريبة المرتبطة بالمدة الزمنية المتبقية منه، وكان قد أعاد للمستأجر جزء من مبلغ الإيجار المحصل عليه والمقابل للمرحلة المتبقية من العقد.

ومن المقرر قانونا أن الانتفاع حق عيني، يُتيح لصاحبه استعمال شيء مملوك للغير واستغلاله (ورنيقي و بوداوي، 2017، صفحة 127 وما يليها) وينتهي بموت المنتفع، حسب المادة 852 من القانون المدني، وبالتالي يكون للمنتفع

بالعقار أن يؤجره لغيره، لأن الإيجار هو الوسيلة الطبيعية للاستغلال طوال مدة الانتفاع باعتباره حق مؤقت، وحين يستعمل صاحب حق الانتفاع سلطته في التأجير فهو يستعمل حقاً أصيلاً له في الانتفاع وليس نائباً عن غيره، بخلاف مالك حق السكنى ومالك حق الاستعمال فلا يجوز لأي منهما أن يؤجر حقه، لأن هذا الحق مقصور على شخصه (السنهوري، 2004، صفحة 1222)، وعليه يكون للمنتفع علاقة مباشرة بالعقار المنتفع به، من خلال السيطرة عليه والانتفاع بما يحققه من دخل طوال فترة عقد الانتفاع، مما يتطلب عدالة إلزامه بدفع الضريبة.

ويختلف صاحب الحق العيني بالانتفاع عن المستأجر الذي يتقرر له حق شخصي بالانتفاع، في أن المستأجر ليس له سوى أن ينتفع بشخصه بالعقار طوال مدة الإيجار وبالصورة التي تحددها العلاقة التأجيرية، دون أن تكون له حرية الانتفاع أو الاستغلال التي تثبت لصاحب الحق العيني بالانتفاع، ومن ثمة يلزم المؤجر في عقد الإيجار بسداد الضريبة على العين المؤجرة، سواء كان مالكا أو صاحب حق انتفاع.

وتقع مسؤولية سداد الضريبة على المؤجر مالك العين المؤجرة أو صاحب حق الانتفاع حتى ولو نص عقد الإيجار على أن يتحمل المستأجر عبء الضريبة، إذ يظل مالك العقار أو صاحب حق الانتفاع، حسب الحالة، هو المسؤول الأصلي عنها أمام إدارة الضرائب (فرج، 2010، صفحة 634)، ذلك أن المسؤول عن الضريبة العقارية تحدده القوانين الجبائية ذات الصلة، والتي يجب الالتزام بها دون الاعتداد بنصوص وردت ضمن عقود خاصة، يُرمها المالك أو صاحب حق الانتفاع مع المستأجر، حيث تُعتبر إدارة الضرائب من الغير إزاء هذه العقود، فهي لا تلتزم بها، كما لا ترقى هذه العقود إلى الحد الذي يُغير من نصوص القانون، وتبقى لهذه العقود آثارها الملزمة بالنسبة لطرفيها فقط، فإذا دفع المالك أو صاحب حق الانتفاع الضريبة رغم احتمال العقد على بند يلزم المستأجر بها، كان للمالك أو صاحب حق الانتفاع على العين المؤجرة أن يرجع على المستأجر للحصول على مبلغها الذي أداه للخزينة العامة (صديق، 2010، صفحة 130).

ويتعين على المكلفين بالضريبة اكتتاب تصريح خاص بمدخيلهم العقارية، وإرساله إلى إدارة الضرائب لمكان تواجد العقار المؤجر قبل الفاتح فيفري من كل سنة، ويتم دفع الضريبة المستحقة لدى قباضة الضرائب لمكان تواجد العقار المؤجر، في أجل أقصاه اليوم العشرون من الشهر الموالي لتحصيل الإيجار، على أن تُستحق الضريبة في حالة عدم ذكر الأجل المتفق عليه في عقد الإيجار بحلول اليوم العشرين من كل شهر، بصرف النظر عن تسديد مُستغل أو شاغل العقار لثمن الإيجار، وفق المادتين 42 و 44 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.

المحور الثاني: الضريبة على فائض القيمة الناتج عن التنازل بمقابل عن الملكية العقارية

يُصطلح قانونا على الفرق الإيجابي بين ثمن اقتناء العقار أو تكاليف انشائه وبنائه من جهة و ثمن التنازل عنه من جهة أخرى بفائض القيمة، وهو يخضع للضريبة بموجب المادة 77 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، تُفرض على أساس الدخل الإجمالي ضمن صنف فائض القيمة الناتج عن التنازل بمقابل عن العقارات المبنية وغير المبنية والحقوق العقارية.

أولا- مفهوم فائض القيمة الناتج عن التنازل بمقابل عن الملكية العقارية:

إن العقارات المبنية وغير المبنية، مهما كانت وجهة استعمالها سواء للسكن أو لمزاولة تجارة أو مهنة أو لأي غرض آخر، فضلا عن الحقوق العقارية، يكون لها قيمة وقت الحصول عليها أو إنشائها، ولها قيمة وقت التنازل عنها، والفرق بين القيمتين يُسمى بفائض القيمة أو القيمة المضافة إلى العقار، يخضع للضريبة باعتباره دخلا ناتجا عن الملكية العقارية، متى تمّ التنازل بمقابل (برحماني، الضريبة العقارية في القانون الجزائري، دراسة مقارنة، 2009، صفحة 141).

وبموجب المادة 77 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، تُعتبر فوائض قيمة ناجمة عن التنازل بمقابل عن الأملاك العقارية، تلك المحققة فعلا من الأشخاص الذين يتنازلون خارج نطاق النشاط المهني عن أملاك عقارية أو الحقوق العينية العقارية المرتبطة بها، ومن ثمة يُشترط لتطبيق الضريبة على الدخل المترتب عن الفائض من قيمة التنازل عن الملكية والحقوق العقارية، مراعاة بعض المقتضيات القانونية التي تُستشف في واقع الأمر من المادتين 77

و80 مكرر1 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، على النحو الذي نبينه فيما يلي:

- أن يكون فائض القيمة محقق بمناسبة التنازل بمقابل عن عقارات أو أجزاء من عقارات مبنية أو غير مبنية أو حقوق عقارية، وتُعتبر تنازلات بمقابل، حسب المادة 77 من القانون ذاته، الهبات المقدمة للأقارب ما بعد الدرجة الثانية وكذا إلى غير الأقارب، بالرغم من كون الهبة تصرف بغير عوض، من حيث الأصل، على ما تقضي به المادة 202 من قانون الأسرة في هذا السياق. (الجريدة الرسمية العدد 24، 1984).

- أن يكون التنازل عن الملكية والحقوق العقارية، قد تم من قبل المكلف بالضريبة خارج نطاق نشاطه المهني، وبالتالي لا يخضع للضريبة الفائض الذي يحققه الشخص حين قيامه بصفة اعتيادية بشراء وبيع العقارات، بل يخضع للرسم على القيمة المضافة.

ومن الثابت قانوناً أن تطبيق الرسم على القيمة المضافة يتعلق بالعمليات التي تدخل ضمن نطاق الأنشطة التجارية أو الصناعية أو الحرفية، والمنجزة من طرف المكلف بالضريبة بصفة اعتيادية أو عرضية (الجريدة الرسمية العدد 57، 1990).

- ألا يكون فائض القيمة قد تحقق بمناسبة التنازل عن ملكية عقارية مرتبطة بتركة، من أجل تصفية حقوق عينية شائعة، متى ثبت قانوناً عدم قابلية العقار المعني بالتنازل للقسمة المادية أو القانونية، حسب المادة 80 مكرر1 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، وهذا مراعاة لمصلحة الورثة الذين يرغبون في التخلص من حالة الشـيوع الناتج عن توزيع الميراث (برحماني، الضريبة العقارية في القانون الجزائري، دراسة مقارنة، 2009، صفحة 143).

- ألا يكون فائض القيمة ناتج من التنازل عن ملكية عقارية ذات صلة بعقود تمويل المrabحة والإجارة المنتهية بالتـمليك، حسب المادة 80 مكرر 1 المنوّه عنها، وعقد التمويل بالمrabحة يتولّى بمقتضاه البنك أو المؤسسة المالية، بناء على طلب المشتري الأمر بالشراء، شراء عقار محدّد لدى طرف ثالث، ثم يبيعه للأمر

بالشراء بثمن يُعادل تكلفة شرائه مع زيادة هامش ربح مُحدد مُسبقا، ووفقا لشروط الدفع المتفق عليها، أما الإجارة المنتهية بالتمليك فهي العقد الذي يمنح من خلاله البنك أو المؤسسة المالية باعتباره مؤجرا الزبون بوصفه مستأجرا إمكانية امتلاك العقار المستأجر، عند انتهاء المدة المتفق عليها في العقد (نظام بنك الجزائر، 2020).

ويُعد التمويل بالمرابحة والإجارة المنتهية بالتمليك من أهم صُور التمويل الإسلامي في البنوك والمؤسسات المالية الممارسة للصيرفة الإسلامية (التعليمية الصادرة عن بنك الجزائر رقم 03-2020، 2020)، وذلك من دون الحاجة إلى الضمانات التي تقتضيها مصادر التمويل الأخرى، وهي تُراعي قلة ونقص الموارد المالية للأشخاص الراغبين في التملك العقاري وهم غير قادرين على الشراء مباشرة، ومن ثمة يُعد الإعفاء من الضريبة بخصوص فائض القيمة، الناتج من التنازل عن ملكية عقارية مرتبط بعقود تمويل المrabحة والإجارة المنتهية بالتمليك، تحفيزا من المشرع للبنوك والمؤسسات المالية كما الأفراد بغرض تعميم التعامل بها، وتكريسا لانفتاح النظام المصرفي في الجزائر على مبادئ الصيرفة المطابقة لأحكام الشريعة الإسلامية.

ثانيا. تحديد فائض القيمة الخاضع للضريبة:

يتم تحديد فائض القيمة الخاضع للضريبة، من خلال الفرق الإيجابي بين ثمن التنازل عن العقار و ثمن الاقتناء أو قيمة وتكلفة إنشائه من طرف المتنازل، على أن يُخفف من ثمن التنازل الحقوق والرسوم المدفوعة كحقوق التسجيل وأتعاب الموثق، ويُضاف إلى ثمن الاقتناء أو قيمة الإنشاء مصاريف الحصول على العقار أي ثمن الشراء أو ثمن الإنجاز الذي تحمّله المتنازل عن العقار أو الثمن البديل الذي قايض به العقار في عقد المقايضة، فضلا عن مصاريف الصيانة والتحسين المثبتة قانونا، التي يتحملها المتنازل عن العقار خلال هذه العملية، في حدود 30% من ثمن الاقتناء أو قيمة الإنشاء، لكن ماذا لو لم يتمكن المكلف من تحديد قيمة هذه المصاريف، فكيف يتم تقديرها حينئذ، هل يتم تقديرها جزافا من طرف إدارة الضرائب، وبالتالي كان يتعين على المشرع أن يحدد نسبة جزافية تُطبقها إدارة الضرائب حين لا يتمكن المكلف من إثبات قيمة المصاريف التي تُضاف إلى ثمن الاقتناء أو تكلفة الإنشاء، وعندما يكون العقار

الذي يتم التنازل عنه ناتجا من هبة أو ميراث، فإن القيمة التجارية للعقار في تاريخ الهبة أو الميراث تحل محل قيمة الاقتناء، لأجل حساب فائض قيمة التنازل الخاضع للضريبة، حسب المادة 78 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.

ويمكن لإدارة الضرائب في هذا السياق أن تُعيد تقييم الأملاك العقارية على أساس القيمة التجارية الحقيقية، وهذا في ظل احترام الإجراء التناقضي المنصوص عليه بموجب المادة 19 من قانون الإجراءات الجبائية (الجريدة الرسمية العدد 78، 2001)، بهدف تحيين ثمن العقار وتقديره بقيمته الحقيقية وقت التنازل عنه، والتي في الغالب تكون أكبر من قيمة الثمن وقت الحصول عليه أو انشائه، لأن ترك تقدير الثمن للمكلف دون تقييده بضوابط محدّدة، يمكن أن ينجّر عنه التهرب من أداء الضريبة، من خلال رفع التكاليف والمصروفات المنوه عنها إلى القدر الذي يُصبح فيه الفرق بين ثمن التنازل عن العقار وثمان الحصول عليه فرقا سلبيا.

ويخضع فائض القيمة على النحو المبين أعلاه والناتج عن التنازل بمقابل عن العقارات المبنية وغير المبنية، للضريبة على الدخل الإجمالي بنسبة 15٪، على أن يتم تطبيق تخفيض ضريبي يبلغ حوالي 5٪ سنويا، ابتداء من السنة الثالثة من تاريخ حيازة العقار، وذلك في حدود 50٪، وهذا يدلّ على أن المشرع الجزائري يراعي مدة احتفاظ المالك بعقاره، بما يُرجّح عدم المضاربة بملكيته للعقار، غير أنه ولذات الاعتبار كان من الأفضل اعفاء المالك كلية من الضريبة متى ثبت احتفاظه بملكية العقار لفترة زمنية طويلة يحددها المشرع ويستقر معها اليقين بأن المالك لا يضارب بملكيته العقارية، وهو ما من شأنه أيضا أن يدفع مالكي العقارات والحقوق العقارية إلى الاحتفاظ بها لمدة طويلة، بما يُفضي إلى تدعيم استقرار المعاملات العقارية.

كما تستفيد أيضا التصرفات القانونية المتضمنة التنازلات عن السكنات التي تشكل الملكية الوحيدة والسكن الرئيسي من تخفيض ضريبي قدره 50٪، ويتعلق الأمر بكل شقة تقع في بناية جماعية أو فردية ذات الاستعمال السكني، وفقا للمادتين 79 و104 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم

المماثلة، ويبدو من ذلك اتجاه إرادة المشرع للتخفيف عن المكلف الذي لا يملك سوى مسكنا وحيدا يعيش فيه، مراعاة لحالته الاجتماعية والاقتصادية.

ثالثا. المكلف بدفع الضريبة والتزاماته الجبائية:

يلتزم الشخص المتنازل عن الملكية والحقوق العقارية بدفع الضريبة على فائض القيمة المحقق من عملية التنازل، لدى قابض الضرائب لمكان تواجد العقار المتنازل عنه، عن طريق استمارة تُقدمها الإدارة الجبائية أو يتم تحميلها من الموقع الإلكتروني لها، خلال مدة لا تتجاوز ثلاثين يوما، ابتداء من تاريخ عملية التنازل، وإذا كان المتنازل غير مقيم بالجزائر، فإن تصفية ودفع الضريبة يمكن أن يقوم بهما وكيله المؤهل قانونا، حسب المادة 80 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، كما يتعين عليه أيضا في حالة عدم تحقق فائض قيمة من عملية التنازل، اكتتاب تصريح بذلك حسب ذات الاستمارة الجبائية وضمن الأجل المنوه عنه، وفقا للمادة 80 مكرر 2 من القانون ذاته.

ومن المفيد التنويه في هذا السياق أن التزام المكلفين بالوفاء بالأعباء الضريبية عن الدخل الذي تُدره الملكية العقارية، سيما بخصوص الضريبة على فائض القيمة المحقق من عملية التنازل عن الملكية العقارية، وبالتالي استحقاق الخزينة العمومية للإيرادات المتأتية منها، يرتبط بشكل وثيق بضرورة استيفاء الشكل الرسمي في المعاملات العقارية، فمن الثابت قانونا أن المشرع الجزائري يشترط الشكلية الرسمية في التصرفات المنصبة على حق الملكية والحقوق العينية العقارية، مستبعدا أي أثر عيني عليها حينما ترد في الشكل العرفي، وفقا لما تقرره النصوص القانونية ذات الصلة، سيما المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري والمادتين 15 و16 من الأمر رقم 74/75، المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري (الجريدة الرسمية العدد 92 ، 1975).

ولا يخفى على أحد مدى استفحال ظاهرة العقود العرفية وتأصلها في المجتمع الجزائري، وهي ظاهرة منتشرة بصورة رهيبية ومثيرة للقلق، إما عن حسن نية نتيجة الجهل بالقوانين المنظمة لانتقال وإثبات الملكية والحقوق العقارية، وإما عن سوء نية قصد التهرب غير المشروع من دفع الضريبة العقارية.

هذه الوضعية ستؤثر بقدر كبير على الإيرادات الجبائية العقارية المستحقة للخزينة العمومية، سيما المتعلقة بتحصيل الضريبة على الدخل الناتج عن الفائض من قيمة التنازل عن الملكية والحقوق العقارية، إذا ما تم التنازل بصورة عرفية بعيدا عن الرسمية المطلوبة قانونا، ومن شأن ذلك أن يُفضي إلى خسارة موارد مالية تنعكس سلبا على الموازنة العامة للدولة.

لذلك يتعين العمل على كافة المستويات، على نشر وترسيخ الالتجاء إلى الشكلية الرسمية في المعاملات العقارية، ليس فقط بموجب النصوص القانونية وإنما أيضا بنشر الوعي لدى الأطراف المتعاقدة بأهمية الرسمية في تصرفاتهم العقارية، وما تشكّله من ضمانات حقيقية لحقوقهم حال نشوء نزاعات قضائية بينهم.

ويبرز في هذا السياق دور الموثق، الذي يتعدى تحرير العقود وإضفاء الرسمية عليها، إلى تقديم النصائح والإرشادات القانونية للأطراف المتعاقدة، حتى يكونوا على بينة بمختلف آثارها الشخصية والمادية، وعلى اطلاع تام بنتائج العقود التي يتم إبرامها (الجريدة الرسمية العدد 14، 2006)، بهدف تحقيق الانسجام بين النصوص القانونية المعمول بها والتصرفات المبرمة، وتسهيل مهمة تنفيذها على أرض الواقع بشكل سليم، ومن دون تعارض بين المصلحة العامة ومصلحة المتعاقدين.

خاتمة:

يفرض المشرع الجزائري ضريبة على الدخل الفعلي الناتج عن الملكية العقارية، حيث تشمل هذه الضريبة الإيرادات المحققة من إيجار الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية، بالإضافة إلى فوائض القيمة الناجمة عن التنازل بمقابل عن العقارات المبنية وغير المبنية والحقوق العقارية المتعلقة بها، وقد حرص المشرع على تحديد المداخل العقارية الخاضعة للضريبة ومقدار الضريبة المفروضة عليها والمكلف بدفع الضريبة والتزاماته الجبائية، وذلك صونا لحقوق المكلف وحماية له من أي تعسف محتمل من إدارة الضرائب، فالتطبيق الفعال للضريبة على دخل الملكية العقارية ينبغي أن يُفضي إلى تحقيق أوفر

مردود ممكن لفائدة الخزينة العمومية، على أن تُراعى العدالة في تطبيقها بغرض تشجيع المكلف على الالتزام الطوعي بها.
النتائج:

- يصطلح المشرع الجزائري على المداخل الناتجة عن إيجار الملكية العقارية بالربيع العقارية وهي الناتجة عن إيجار العقارات المبنية أو أجزاء منها بما فيها الأراضي الفلاحية بالإضافة إلى العقارات المعارة، ويُشكل المبلغ الإجمالي السنوي للإيجارات، الدخل المعتمد في فرض الضريبة على تأجير الملكيات العقارية المبنية وغير المبنية، ويرتكز الأساس الضريبي في عقد الإعارة على القيمة الإيجارية المحددة استنادا إلى السوق العقارية.

- يصطلح المشرع الجزائري على الفرق الإيجابي بين ثمن اقتناء العقار أو تكاليف انشائه وبنائه من جهة وثمان التنازل عنه من جهة أخرى بفائض القيمة، ويُخضعه للضريبة باعتباره دخلا ناتجا عن الملكية العقارية، ويُشترط لتطبيق الضريبة أن يكون التنازل قد تمّ بمقابل وخارج نطاق النشاط المهني للمكلف، وألا يكون فائض القيمة قد تحقق بمناسبة التنازل عن ملكية عقارية مرتبطة بتركة، بغرض تصفية الميراث، وألا يكون أيضا فائض القيمة ناتج من التنازل عن ملكية عقارية ذات صلة بعقود تمويل المراجعة والإجارة المنتهية بالتملك.

- يرتبط تحصيل الإيرادات الجبائية المتأتية من الضريبة على المداخل العقارية، بضرورة استيفاء الشكل الرسمي في المعاملات العقارية، سيما بالنسبة للضريبة على الدخل الناتج عن الفائض من قيمة التنازل عن الملكية والحقوق العقارية، ومن ثمة فإن اتساع نطاق التعامل في الشكل العرقي، سيؤثر لا محالة على مستحقات الخزينة العمومية.

الاقتراحات:

- يتعين على المشرع الجزائري خصم التكاليف التي يتحملها المؤجر بموجب عقد الإيجار، في فرض الضريبة على تأجير الملكية العقارية، كتلك المتعلقة بالإصلاح والصيانة للعقار المؤجر، فضلا عن الضرائب والرسوم الأخرى التي يكون العقار المؤجر وعاء لها، كالرسم العقاري على الملكيات المبنية ورسوم تسجيل عقد الإيجار.

-يتعين على المشرع الجزائري اعفاء المالك من الضريبة على الدخل الناتج عن الفائض من قيمة التنازل عن الملكية العقارية، متى ثبت احتفاظه بملكية العقار المتنازل عنه لفترة زمنية طويلة، يحددها المشرع ويستقر معها اليقين بأن المالك لا يُضارب بملكه العقارية، وهو ما من شأنه أن يدفع مالكي العقارات والحقوق العقارية إلى الاحتفاظ بها لمدة طويلة، بما يُفضي إلى تدعيم استقرار المعاملات العقارية.

-يتعين العمل على كافة المستويات، بهدف ترسيخ الالتجاء إلى الشكلية الرسمية في المعاملات العقارية، ونشر الوعي لدى الأطراف المتعاقدة بأهمية الرسمية في تصرفاتهم العقارية، ليس فقط لضمان تحصيل الإيرادات الجبائية المستحقة للخزينة العمومية عن المداخل العقارية، بل لما تشكله الرسمية في المعاملات العقارية من ضمانة حقيقية لحقوقهم سيما في حال نشوء نزاعات قضائية بينهم.

قائمة المراجع:

- الجريدة الرسمية العدد 92 . (1975). الأمر رقم 74/75، المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري. الجزائر.
- التعليمات الصادرة عن بنك الجزائر رقم 03-2020. (2020). التعليمات رقم 03-2020، المؤرخة في 02 أفريل 2020، الصادرة عن بنك الجزائر، المعرفة للمنتجات المتعلقة بالصيرفة الإسلامية والمحددة للإجراءات والخصائص التقنية لتنفيذها من طرف البنوك والمؤسسات المالية. الجزائر.
- الجريدة الرسمية العدد 14. (2006). المادة 12 من القانون رقم 02/06، المؤرخ في 20/02/2006، يتضمن تنظيم مهنة الموثق. الجزائر.
- الجريدة الرسمية العدد 24. (1984). القانون رقم 11/84، المؤرخ في 09/06/1984، يتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية العدد 24 لسنة 1984، المعدل والمتمم بالأمر رقم 02/05، المؤرخ في 27/02/2005، الجريدة الرسمية العدد 15 لسنة 2005. الجزائر.
- الجريدة الرسمية العدد 57 . (1990). قانون الرسوم على رقم الأعمال، المؤسس بموجب القانون رقم 36/90، المؤرخ في 31/12/1990، يتضمن قانون المالية لسنة 1991، الجريدة الرسمية العدد 57 لسنة 1990، المعدل بالمادة 109 من الأمر 03/94، المؤرخ في 31/12/1994، المتضمن قانون المالية لسنة 1995. الجزائر.
- الجريدة الرسمية العدد 78. (1975). الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 78 لسنة 1975، المعدل والمتمم بالقانون 05-07، المؤرخ في 13/05/2007، الجريدة الرسمية العدد 31 لسنة 2007. الجزائر.

- الجريدة الرسمية العدد 78. (2001). القانون رقم 21/01، المؤرخ في 2001/12/22، يتضمن قانون المالية لسنة 2002. الجزائر.
- الجريدة الرسمية العدد 81. (1976). الأمر رقم 101/76، المؤرخ في 1976/12/09، المتضمن قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 81 لسنة 1976. الجزائر.
- الجريدة الرسمية العدد 88. (1993). المرسوم التشريعي رقم 18/93، المؤرخ في 1993/12/29، يتضمن قانون المالية لسنة 1994، الجريدة الرسمية العدد 88 لسنة 1993. الجزائر.
- رمضان صديق. (2010). *الضرائب على العقارات المبنية في التشريع المقارن والمصري*. مصر: دار الكتب.
- شعوة هلال. (2010). *الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني*. الجزائر: جسر للنشر والتوزيع.
- عبد الرزاق السنهوري. (2004). *الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية (حق الانتفاع وحق الارتفاق)*. الاسكندرية: منشأة المعارف.
- محفوظ برحماني. (2009). *الضريبة العقارية في القانون الجزائري، دراسة مقارنة*. مصر: دار الجامعة الجديدة.
- محفوظ برحماني. (2018). *التشريع الضريبي الجزائري*. مصر: دار الجامعة الجديدة.
- محمد ورنقي، و كريم بوداوي. (2017). مفهوم حق الانتفاع، دراسة مقارنة بين القانون المدني والمذهب المالكي. *مجلة الدراسات الإسلامية، المجلد 05 (العدد 09)*.
- نظام بنك الجزائر. (2020). نظام بنك الجزائر رقم 02/20، المؤرخ في 2020/03/15، يحدد العمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية وقواعد ممارستها من طرف البنوك والمؤسسات المالية، الجريدة الرسمية العدد 16 لسنة 2020. الجزائر.
- وجدي شفيق فرج. (2010). *الموسوعة العلمية الشاملة في الضرائب العقارية*. مصر: دار القضاء للإصدارات القانونية.