



الطبيعة القانونية للضرائب والرسوم العقارية ودورها في تمويل خزينة البلدية The Legal Nature of Real Estate Taxes and Fees and Their Role in Financing the Municipal Treasury

مواز شربالي

المركز الجامعي الشريف بوشوشة، أفلو- الجزائر

m.cherbali@cu-aflou.edu.dz

مخبر تشريعات حماية النظام البيئي، جامعة ابن خلدون، تيارت

تاريخ القبول للنشر: 2025-12-20

تاريخ الاستلام: 2025-12-15

ملخص:

تعتبر الجباية أهم مصدر تمويلي تعتمد عليه غالبية الدول والمشكل العويص الذي يواجه هذا المصدر التمويلي هو التطور البطيء لهذه العائدات بل قد تصل إلى الانخفاض الشديد لهذه الموارد. وأمام هذه المعطيات التي باتت تعرقل عجلة التنمية للجماعات المحلية في الجزائر كان لزاما على المشرع الجبائي أن يقوم ببعض الإصلاحات التي تمكن البلديات من الوقوف على تمويل ميزانياتها و من الاعتماد على الضرائب والرسوم المفروضة على العقارات التي تحصل كليا أو جزئيا لفائدتها والمتمثلة على الخصوص في الرسم العقاري المفروض على الملكيات المبنية والغير مبنية، والرسم على رفع القمامات المنزلية والضريبة على الأملاك، والضريبة على مدا خيل الإيجار. والتي أثبتت فاعليتها في تمويل ميزانية البلدية.

الكلمات المفتاحية: جباية؛ عقارات؛ رسم؛ تحصيل؛ أملاك.

Abstract:

Taxation is considered the most important financial source relied upon by most countries, and the difficult problem facing this financial source is the slow growth of these revenues, which may even reach a significant decline. In light of these conditions, which have begun to hinder the development of local communities in Algeria, it became imperative for the tax legislator to implement some reforms that enable municipalities to ensure the financing of their budgets and to rely on taxes and fees imposed

on real estate, which are collected fully or partially for their benefit. These include, in particular, the property tax imposed on built and unbuilt properties, the fee for household waste collection, the property tax, and the tax on rental income, which have proven effective in funding municipal budgets.

Keywords: Taxation; Real estate; Fee; Collection; Property.

مقدمة:

إن الضرائب العقارية تعتبر من أهم و أقدم الضرائب المباشرة (زغود 2011، 198) من حيث نشأتها إذ عرفت منذ العصور القديمة فظهرت في العهد الفرعوني وقبل ذلك بكثير. أما في الجزائر فلقد ظهرت في شكلها الحديث في سنة 1918 على شكل ضرائب مباشرة وكان ذلك بموجب قرار 1918/06/21 هذا القرار الذي ألغى الضرائب الإسلامية التي كانت سائدة قبل هذا التاريخ والتي يعود امتدادها إلى وجود الحكم العثماني بالجزائر.

رغم التطور الكبير الذي عرفه النظام الجبائي الفرنسي بين سنوات 1948 و 1959 والذي لم ينعكس على النظام الجبائي الجزائري في تلك الفترة الاستعمارية وبقي الحال دون تغيير إلى فترة ما بعد الاستقلال (س. شامة 2002، 145) وإلى غاية صدور تقنين الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة بموجب الامر 76-101 (الجريدة الرسمية، عدد 81-1976 بلا تاريخ). الذي تضمن مختلف الضرائب والرسوم التي تطورت بتطور هذه التشريعات ومن بين هاته الضرائب المباشرة، الضرائب المفروضة على العقارات التي كان لها الدور الأساسي في تبيان معالم السياسة المتبعة في تلك الفترة والتي تتحدد حسب طبيعة ونوع الجباية المفروضة والدور المنوط بها، فتكون سياسة تدخلية، إذا كان هذا النوع من الجباية يلعب دور توجيهي للنشاطات وكذا إعادة توزيع الثروات الوطنية بين المواطنين، وهو النمط السياسي المعروف لدى الحكومات الاجتماعية أي التي تنتهج العدالة الاجتماعية كأساس لتوجهاتها.



هذا وبعد الهدف الأساسي من إنشاء الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة المفروضة على العقارات هو منح إيرادات لكل من الدولة والجماعات المحلية من أجل تغطية نفقاتها ووسيلة تمكنها من النهوض بالتنمية الوطنية والمحلية على حد سواء.

ولكن الإشكال الذي يمكن أن يطرح، هو إلى أي مدى يمكن للجباية العقارية أن تساهم في رفع وتيرة التنمية للجماعات المحلية ؟

وهي الإشكالية التي سنجيب عنها متبعين في ذلك المنهج التحليلي والوصفي باعتبارهما منهجين مناسبين لتحليل النصوص القانونية وفق الخطة التالية :

المبحث الأول: الضرائب العقارية المحصلة إجمالاً لفائدة البلديات.

المبحث الثاني: الضرائب العقارية المحصلة جزئياً لفائدة البلديات

المبحث الأول: الضرائب والرسوم المحصلة إجمالاً لفائدة البلديات

كان لصدور قانون التوجيه العقاري (القانون 90-25 الجريدة الرسمية عدد 49 1990) أثر كبير على النظام الجبائي القديم الذي أصبح لا يتماشى مع المعطيات الاقتصادية والاجتماعية الجديدة، الأمر الذي فرض ضرورة تغييره بل أصبح هذا التغيير ضرورة حتمية وهو ما تم فعلاً بل كان هذا التغيير على مراحل عن طريق وسائل قانونية تتمثل أساساً في قوانين المالية المتعاقبة ، وسنتطرق لمختلف أنواع الضرائب العقارية معتمدين في تصنيفها على محل استعمال الملكية العقارية كأساس تفرض عليه هذه الضرائب في صيغة رسوم، فنميز بين الرسم العقاري المفروض على الأملاك العقارية (مطلب أول والرسم المفروض على رفع القممات المنزلية) (مطلب ثاني).

المطلب الأول: الرسم العقاري

يعتبر هذا الرسم من الرسوم القديمة لقانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة (القانون 91-25. الجريدة الرسمية، عدد 65. 1991) والذي يحصل خصيصاً لفائدة البلديات، والذي كان وعاءه منصبا على الملكية العقارية المبنية

وملحقاتها المباشرة (فرع أول)، وبعد التعديل الذي طرأ على هذا الرسم بموجب قانون المالية لسنة 1992

حيث أدرج ضمن هذا التعديل إخضاع الملكيات غير المبنية والمتمثلة في الأراضي بمختلف أنواعها (فرع ثاني).

الفرع الأول: الرسم العقاري على الملكيات المبنية

يخضع للرسم العقاري الأملاك المبنية التالية:

- المحلات ذات الاستعمال السكني.

- المحلات المهنية ويتعلق الأمر بالمحلات المخصصة لنشاط تجاري أو غير تجاري أو صناعي.

- المنشآت المخصصة لإيواء الأشخاص أو التخزين و المنتجات مثل المستودعات والورشات... إلخ.

- المنشآت التجارية المتواجدة في محيط المطارات والموانئ والسكك ومحطات السكك الحديدية والمحطات البرية بما في ذلك ملحقاتها المشكلة من مستودعات وورشات وحظائر الصيانة.

- الأراضي غير المزروعة المستغلة لغرض تجاري أو صناعي.

- الأراضي التي تشكل ملحقات ملكيات مبنية مثل الحدائق والأفنية... إلخ.

ويمكن تستفيد بعض الملكيات من إعفاء من الرسم العقاري على الملكيات المبنية وقد يكون هذا الإعفاء إعفاء دائما كما

قد يكون إعفاء مؤقتا

أولا: الإعفاءات الدائمة

تستفيد من إعفاء دائم من الرسم العقاري.

- العقارات التابعة للدولة والولايات والبلديات وكذا تلك التابعة للمؤسسات العامة ذات الطابع الإداري الممارسة لنشاط في ميدان التعليم والبحث العلمي والحماية الصحية والاجتماعية والثقافية والرياضية.

للاستفادة من هذا الإعفاء يشترط توفر الشرطين التاليين:

-يجب أن يكون العقار مخصصا لمرفق عام أو ذا منفعة عامة.

-يجب أن لا يدر دخلا،

-البنائات المخصصة لممارسة شعائر دينية،

-الأملاك العمومية التابعة للوقف والمشكلة من ملكيات مبنية،

-منشآت المستثمرات الفلاحية مثل الحظائر،

-العقارات المملوكة من طرف دول أجنبية والمخصصة للإقامة الرسمية لبعثاتهم

الدبلوماسية والقنصلية المعتمدة لدى الحكومة الجزائرية عند ما تمنح الدول التي

تمثلها مزايا مماثلة للجزائر.

تمنح نفس الإعفاءات أيضا للممثلات الدولية المعتمدة بالجزائر (المادتين

250 و251 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة بلا تاريخ).

ثانيا: الإعفاءات المؤقتة

تستفيد من إعفاء مؤقت من الرسم العقاري على الملكيات المبنية.

-العقارات أو أجزاء العقارات المصرح بها بأنها غير صحية أو التي هي على وشك

الانهيار والتي أبطل تخصيصها (علوي 2011، 140)

-الملكيات المبنية التي تشكل الملكية الوحيدة أو السكن الرئيسي لمالكها، شريطة

توفر الشرطين الآتيين:

أ- ألا يتجاوز المبلغ السنوي للضريبة 1400 دج

ب- ألا يتجاوز الدخل الشهري للخاضعين للضريبة المعنيين، مرتين الأجر الوطني

الأدنى المضمون.

3-البنائات الجديدة وإعادة البنائات وإضافات البنائات. وينتهي هذا الإعفاء ابتداء

من أول يناير من السنة التي تلي سنة شغل الأملاك.

4- البنائات وإضافة البنائات المستعملة للشباب المستثمر المستفيد من إعانة من

الوكالة الوطنية لدعم وتنمية المقاولاتية، أو الصندوق الوطني لدعم القرض المصغر

أو الصندوق الوطني للتأمين على البطالة."

وتكون مدة الإعفاء 3 سنوات ابتداء من تاريخ انجازها، تحدد مدة هذا الإعفاء ب 06 سنوات إذا ما أقيمت البنايات وإضافة البنايات في مناطق يجب ترقيتها.

غير أن هذه البنايات أو أجزاء البنايات تفقد الاستفادة من هذا الامتياز المتمثل في الإعفاء من هذا الرسم في حالة ما إذا تم التنازل عنها لاحقا إلى أشخاص آخرين للسكن فيها أو تخصيصها لاستعمال آخر أو لإيجارها وذلك في أول جانفي من السنة التي تلي مباشرة سنة الانتهاء من الحدث الذي ترتب عليه فقدان الإعفاء .

5- السكن العمومي الايجاري التابع للقطاع العام بشرط أن يستوفي المؤجر أو صاحب هذا المسكن الشرطين التاليين:

أ- ألا يتجاوز المبلغ السنوي للضريبة 1400 دج.

ب- ألا يتجاوز الدخل الشهري لصاحب السكن العمومي الايجاري مرتين الأجر الوطني الأدنى المضمون لا يستثني هذا الإعفاء أصحاب المساكن أو السكنات من دفع رسم عقاري قدره 500 دج (المادة 60 من القانون 21-16 جريدة رسمية عدد 100 (2021)

ولحساب هذا الرسم يجب تحديد أساسه.

ثالثا: تحديد الأساس والأشخاص الخاضعين للرسم العقاري المطبق على الملكيات المبنية وحسابه

يختلف تحديد الأساس الخاضع للرسم العقاري فيما إذا كانت هذه العقارات مبنية أو غير مبنية

1- تحديد الأساس الخاضع للرسم العقاري المطبق على الملكيات المبنية

يتم تحديد الأساس الخاضع للرسم العقاري المطبق على الملكيات المبنية من خلال إخضاع المساحة المبنية الخاضعة للضريبة لقيمة ايجارية

جبائية محسوبة بالمتر المربع حسب المنطقة والمنطقة الفرعية. ويحدد تصنيف البلديات حسب المناطق والمناطق الفرعية عن طريق التنظيم (القرار الوزاري المشترك يحدد المناطق الفرعية والمعاملات المعمول بها لحساب وعاء الرسم العقاري الجريدة الرسمية 03 2022)



يحدد أساس فرض الضريبة بعد تطبيق معدل يساوي 2% مراعاة لقدم الملكية ذات الاستعمال السكني، غير أنه لا يمكن أن يتجاوز هذا التخفيض بالنسبة لهذه المباني حدا أقصى قدره 25%، ولا تؤخذ في الاعتبار أجزاء المتر المربع في وعاء الضريبة وترجع القيمة الإيجارية بمعدلات وذلك حسب المنطقة والمناطق الفرعية وتحدد القيمة الإيجارية على النحو الآتي: (المادة 60 من القانون 21-16 يتضمن قانون المالية لسنة 2022 جريدة رسمية عدد 100 2021).

القيمة الإيجارية	التعيين
520 دج	بنايات أو جزء من بنايات مخصصة للسكن
1038 دج	محلات تجارية وصناعية
14 دج	أراض ملحقة بمبان واقعة في القطاعات العمرانية
12 دج	أراض ملحقة بمبان واقعة القطاعات القابلة للتعمير

تحدد مساحة الملكيات المبنية الفردية بالحواجر الخارجية لهذه الملكيات تتشكل هذه المساحة من مجموع المساحات الأرضية الخارجة عن البناء. بالنسبة للعقارات الجماعية تتشكل المساحة الخاضعة للضريبة من المساحة المفيدة. ويدرج ضمن المساحة المفيدة مساحة الحجرات والأروقة الداخلية والشرفات والأروقة الخارجية ويضاف إلى ذلك، عند الاقتضاء، الحصة المتعلقة بالأجزاء المشتركة على عاتق الملكية المشتركة.

يتم تحديد المساحة الخاضعة للضريبة بالنسبة للمحلات التجارية، ضمن نفس الشروط الخاصة بالعقارات ذات الاستعمال السكني. تحدد مساحة الأراضي الخاضعة للضريبة التي تشكل ملحقات الملكيات المبنية بالفارق بين المساحة العقارية للملكية والمساحة التي تمتد على رقعتها المباني أو البنايات التي شيدت عليها.

2- تحديد الأشخاص الخاضعين للضريبة:

يستحق الرسم العقاري لسنة كاملة على المساحة الخاضعة لها والقائمة عند تاريخ أول جانفي من السنة من طرف صاحب حق الملكية أو حق مماثل لها سواء

كانت مبنية أو غير مبنية عند هذا التاريخ وفي حالة غياب حق الملكية أو الحق المماثل لها فإنه يتعين على شاغل الملكية السعي لدفع الرسم العقاري.

في حالة وجود رخصة أو حق امتياز لشغل الأملاك العامة للدولة يسدد المستفيد من حق الامتياز أو الترخيص الرسم العقاري.

في حالة السكنات بصيغة البيع بالإيجار يسدد المستفيد من السكن الرسم أما بالنسبة للسكنات العمومية الايجارية التابعة للقطاع العام فالمستأجر هو من يلزم بتسديد المبلغ الثابت للرسم العقاري والمقدر ب 500 دج تبعا لما جاء في نص المادة 252 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.

بالنسبة لعقود القرض الايجاري المالي يؤسس الرسم باسم المقرض المستأجر. أما عند ما يكون العقار مثقلا بحق انتفاع أو مؤجر عن طريق إيجار حكري أو عن طريق إيجار للبناء يؤسس الرسم العقاري باسم المنتفع أو المستأجر بالحكر أو مستأجر البناء.

3- حساب الرسم:

يحسب الرسم بتطبيق المعدلين المبينين أدناه على الأساس الخاضع للضريبة:

-الملكيات المبنية بأتم معنى الكلمة: 3%.

غير أنه بالنسبة للملكيات المبنية الثانوية الشاغرة ذات الاستعمال السكني المملوكة من طرف الأشخاص الطبيعيين والتي لم يتم تأجيرها تطبق عليها نسبة 7% بعنوان الرسم العقاري (المادة 63 من القانون 21-16 قانون المالية لسنة 2022 جريدة رسمية عدد 100 2021).

أما الأراضي التي تشكل ملحقات للملكية المبنية فتطبق عليها النسب حسب مساحتها بالكيفية التالية:

- 5% عند ما مساحتها أو تساوي 500م²؛
- 7% عند ما تفوق مساحتها 500م² وتقل أو تساوي 1000م²؛
- 10% عند ما تفوق مساحتها 1000م²؛

الفرع الثاني: الرسم العقاري على الملكيات غير المبنية

يؤسس رسم عقاري سنوي على الملكيات غير المبنية بجميع أنواعها باستثناء تلك المعفاة صراحة من الضريبة (المادة 261 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة معدلة بموجب المادة 13 من قانون المالية التكميلي، جريدة رسمية عدد 40 (2015)، وتخضع على الخصوص لهذا الرسم الأراضي المتواجدة في المناطق:

- الأراضي المتواجدة في القطاعات العمرانية أو القابلة للتعمير.
- المحاجر ومواقع استخراج الرمل والمناجم في الهواء الطلق.
- مناجم الملح والسبخات.
- الأراضي الفلاحية.

ولتأسيس هذا الرسم يجب أن تكون هذه الملكيات غير مدرجة ضمن الملكيات المعفية ليتم بعد ذلك تحديد الأساس الخاضع للرسم، الذي على أساسه يتم حساب هذا الرسم بنسب مختلفة حسب الطابع العمراني أو القابل للتعمير لهذه الملكيات

أولاً: الأملاك غير المبنية المعفية من الرسم العقاري

تعفى من الرسم العقاري على الملكيات غير المبنية:

1- الملكيات غير المبنية التابعة للدولة والولايات والبلديات والمؤسسات العلمية والتعليمية أو المختصة بتقديم المساعدة عند ما تكون مخصصة لخدمة عمومية أو ذات منفعة عامة وغير مدرة لأرباح. لا يطبق هذا الإعفاء على الملكيات التابعة لهيئات الدولة والولايات والبلديات التي تكتسي طابعاً صناعياً أو تجارياً.

- الأراضي التي تشغلها السكك الحديدية.
- أملاك الوقف العمومية المشكلة من ملكيات غير مبنية.
- الأراضي والقطع الأرضية الخاضعة للرسم العقاري على الملكيات المبنية. (المادة 261 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة. بلا تاريخ)

– تعفى الكتبان السيفية (الرمل السيفي) من الضريبة على الاستغلال الفلاحي. (المادة 65 من القانون 16-21 قانون المالية لسنة 2022، جريدة رسمية عدد 100 2021)

ثانيا: تحديد الأساس الخاضع للضريبة:

ينتج الأساس الخاضع للضريبة من حاصل القيمة الايجارية الجبائية للملكية غير المبنية المعبر عنها بالمتر المربع أو بالهكتار الواحد حسب الحالة تبعا للمساحة الخاضعة للضريبة (المادة 64 من القانون 16-21 من قانون المالية لسنة 2022 جريدة رسمية عدد 100 2021)

ترجح القيمة الايجارية الجبائية بمعاملات محددة حسب المناطق والمناطق الفرعية. يتم تحديد تصنيف الملكيات غير المبنية حسب المنطقة والمنطقة الفرعية والمعاملات المطبقة عليها بقرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية (القرار الوزاري المشترك يحدد المناطق الفرعية لحساب الرسم العقاري على الملكيات المبنية والغير مبنية والرسم على رفع القمامات المنزلية جريدة رسمية عدد 03 2023)

تحدد القيمة الايجارية الجبائية كما يأتي:

القيمة الايجارية	تعيين
100 دج للأراض المعدة للبناء -18 دج لباقي الأراضي المستعملة كأراضي للترفيه والترفيه وملاعب لا تشكل ملحقات للملكية المبنية	الأراضي المتواجدة في القطاعات العمرانية
34- دج لأراضي المعدة للبناء -14 دج لباقي الأراضي المستعملة كأرض للترفيه وحدائق للترفيه -ملاعب لا تشكل ملحقات للملكيات المبنية	الأراضي المتواجدة في القطاعات القابلة للتعمير على المدى المتوسط والقطاعات العمرانية المستقبلية.
34- دج	المحاجر ومواقع استخراج الرمل
994- دج/للهاكتار للأراضي اليابسة -5962 دج/للهاكتار للأراضي المسقية	الأراضي الفلاحية

ثالثا: حساب الرسم:

يحسب الرسم بعد أن يطبق على أساس الضريبة بنسبة:

5 % بالنسبة للملكيات غير المبنية المتواجدة في مناطق غير عمرانية .

5%-بالنسبة للملكيات غير المبنية المتواجدة في مناطق عمرانية عند ما تكون مساحة الأرض 2م500 أو تساويها.

7%-عند ما تفوق مساحة الأراضي 2م500 وتقل أو تساوي 1000م2.

10%-عند ما تفوق مساحة الأراضي 1000م2.

3%-بالنسبة للأراضي الفلاحية.

إلا أنه بالنسبة للملكيات الغير مبنية المتواجدة في المناطق العمرانية أو الواجب تعميرها التي لم تنشأ عليها بنايات منذ ثلاث(03) سنوات

ابتداء من تاريخ الحصول على رخصة البناء أو رخصة التجزئة فإن الرسوم

المستحقة بصدد الرسم العقاري ترفع إلى أربعة(04) أضعاف (المادة 05 من

القانون15-18يتضمن قانون المالية لسنة 2016جريدة رسمية عدد72 2015)

المطلب الثاني: رسم رفع القمامات المنزلية

أسس هذا الرسم بموجب القانون 80-12 المؤرخ في 31/12/1980المتضمن

قانون المالية لسنة1981 (استحدث هذا الرسم بموجب المادة53من قانون المالية

السنوي الجريدة الرسمية عدد54 1981)حيث يطبق في البلديات التي تشغل فيها

مصلحة رفع القمامات المنزلية وذلك على كل الملكيات المبنية يفرض هذا الرسم

سنويا على صاحب الملكية أو المنتفع كما يمكن أن يتحمل الرسم المستأجر، الذي

يكلف مع المالك بدفع الرسم بصفة تضامنية، سنويا كما يكلف قابض الضرائب

لكان وجود الملكية بتحصيل هذا الرسم (المادة 62 من القانون رقم 22-124 قانون

المالية لسنة2023، جريدة رسمية عدد89 2022).

تحدد تعريفات هذا الرسم كما يأتي: (المادة 67 من القانون21-16 قانون

المالية لسنة2022، جريدة رسمية عدد100 2021)

-2000دج على كل محل ذو استعمال سكني.

-10000 دج على كل محل ذو استعمال مهني أو تجاري أو حرفي أو ما شابهه.
-18.000 دج على كل أرض مهيئة للتخميم والمقطورات .
-80.000 دج على كل محل ذي استعمال صناعي تجاري أو حرفي أو ما شابهه ينتج كمية من النفايات تفوق الأصناف المذكورة أعلاه (المادة 68 من القانون 16-21 قانون المالية لسنة 2022 جريدة رسمية عدد 100 2022).

المبحث الثاني: الضرائب العقارية المحصلة جزئيا لفائدة البلديات

إن الضرائب المحصلة تختلف بحسب أنواعها في ما إذا كانت إيرادات محصلة لفائدة ميزانية الدولة أو لفائدة ميزانية البلديات تهدف للحصول على موارد مالية تغطي نفقات الدولة كشخص معنوي عام أو موارد تغطي نفقات البلدية بصفة خاصة ويتم تحصيل هذه الضرائب والرسوم بحسب الأساس القانوني لهذه الضريبة سواء كانت ضريبة تفرض على الأشخاص بحكم وجودهم في إقليم الدولة كالضريبة على الأملاك أم ضريبة على الأموال والتي اتجهت لها كافة الدول، والتي تفرض على المال سواء كان عاملا من عوامل الإنتاج أو عائدا من عوائد العقار كالضريبة على مدا خيل إيجار الملكيات المبنية والغير مبنية.

المطلب الأول: الضريبة على الثروة

وهي ضريبة تفرض على الأشخاص الطبيعيين الذين يوجد مقرهم الجبائي في الجزائر أو خارج الجزائر (المادة 274 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة. بلا تاريخ).

هذا ويشمل وعاء الضريبة كل الأملاك من القيمة الصافية والتي تشمل الأراضي باختلاف أنواعها وكذا الحقوق العينية العقارية (المادة 276 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة بلا تاريخ). وعلى كل يعفى المعني من الضريبة إذا أثبت أن ملكيته العقارية هي ضرورية لنشاطه الصناعي أو الحرفي أو الفلاحي أو نشاط حر.

ويكون تقييم الضريبة حسب قيمتها التجارية الحقيقية للأراضي والحقوق العقارية وفقا للجدول التالي: (س. شامة بلا تاريخ، 150).



النسبة %	قسط القيمة الصافية من الأملاك الخاضعة للضريبة بالدينار
0%	يقل عن 100.000.000 دج
0.15 %	من 100.000.000 دج إلى 150.000.000 دج
0.25 %	من 150.000.001 دج إلى 250.000.000 دج.
0.35 %	من 250.000.001 دج إلى 350.000.000 دج
0.5 %	من 350.000.001 دج إلى 450.000.000 دج
1 %	يفوق 450.000.000 دج

يحدد توزيع الضريبة على الأملاك كما يلي: (المادة 282 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة بلا تاريخ)
 60% لصالح ميزانية الدولة .
 20% لصالح ميزانية البلدية.
 20% إلى حساب التخصيص الخاص رقم 050-302 بعنوان الصندوق الوطني للسكن

المطلب الثاني: الضريبة على مدا خيل إيجار الملكيات المبنية والغير مبنية
 تدرج المداخيل الناتجة عن إيجار العقارات المبنية وأجزاء منها وكذا إيجار كل المحلات التجارية أو الصناعية غير المجهزة بعنادها إذا لم تكن مدرجة ضمن أرباح مؤسسة صناعية أو تجارية أو حرفية أو مستثمرة فلاحية وكذا تلك الناتجة عن عقد العارية المبرم بين أطراف من غير الفروع من الدرجة الأولى في تحديد الدخل الإجمالي المعتمد كأساس في تحديد الضريبة على الدخل الإجمالي في صنف المداخيل العقاري (الدليل التطبيقي للمكلفين بالضريبة، وزارة المالية ، المديرية العامة للضرائب ص 14 2021)

يتم تحديد الأساس الضريبي في عقد العارية (عقد يلتزم بمقتضاه المعير أن يسلم للمستعير شيئا غير قابل للاستهلاك بلا عوض لمدة معينة في غرض معين أو يرده بعد الاستعمال وتحكمه المواد 538 إلى 548 من القانون المدني الجزائري. بلا تاريخ) من القيمة الإيجازية المحددة استنادا إلى السوق المحلية أو حسب المقاييس المقررة عن طريق التنظيم.

تدرج كذلك ضمن صنف الريوع العقارية المداخل الناتجة عن إيجار الأملاك الغير مبنية بمختلف أنواعها بما فيها الأراضي الفلاحية.

تدرج كذلك ضمن صنف الريوع العقارية المداخل الناتجة عن تأجير قاعات الحفلات والأعياد السوقية والسيرك حيث تخضع هذه المداخل لدفع تلقائي بنسبة 15% محررة من الضريبة.

تخضع المداخل المتأتية من الإيجار المدني للأملاك عقارية ذات استعمال سكني أو مهني في مكان وجود العقار المبنى أو غير المبنى المؤجر للضريبة على الدخل الإجمالي حيث يخضع مبلغ الإيجار السنوي الإجمالي الذي يقل أو يساوي 1.800.000 دج لمعدل محرر من الضريبة محدد ب:

7% يحسب على مداخل الإيجارات الإجمالية بالنسبة للإيجارات المتأتية من إيجارات ذات طابع سكني .

أما المداخل المتأتية من إيجار المحلات ذات الاستعمال التجاري أو المهني فتخضع لنسبة 15% (المادة 42 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة بلا تاريخ).

يؤدي مبلغ الضريبة المستحقة لدى قباضة الضرائب المتواجدة في مكان العقار في أجل أقصاه عشرون يوما (20 يوم) من الشهر الموالي لتحصيل الإيجار. في حالة عدم ذكر أجل المتفق عليه تستحق الضريبة على مداخل الإيجار بحلول اليوم العشرون (20 يوم) من الشهر الموالي لتحصيل الإيجار.

وتستحق الضريبة على الإيجار المحصل مسبقا بتاريخ اليوم العشرين (20) من الشهر الذي تم فيه تحصيله وفي حالة الفسخ المسبق للعقد يمكن للمؤجر أن يطلب استرداد الضرائب المدفوعة المتصلة بالمرحلة المتبقية في السريان شريطة تبرير المستأجر استرجاع مبلغ الإيجار المحصل للفترة غير المنتهية.

يوزع حاصل الضريبة على مدا خيل الإيجار للعقارات المبنية والغير مبنية كما يلي:

50%- لفائدة الدولة.



50% - لفائدة البلديات .

المطلب الثالث: الضريبة على فوائض القيمة بمقابل للتنازل على العقارات المبنية والغير مبنية

تعتبر فوائض قيمة ناتجة عن التنازل بمقابل عن العقارات المبنية والغير مبنية فوائض القيمة المحققة فعلا من قبل الأشخاص الطبيعيين الذين يتنازلون خارج نطاق النشاط المهني عن عقارات أو أجزاء من عقارات سواء كانت مبنية أو غير مبنية وكذا الحقوق العقارية المرتبطة بهذه العقارات. بمفهوم المخالفة فإنه لا يخضع الأشخاص المعنوية سواء كانت عامة أو خاصة في حالة تنازلها عن عقارات مبنية أو غير مبنية

وتعد كذلك تنازلات بمقابل الهبات المقدمة للأقارب ما بعد الدرجة الثانية وكذلك إلى غير الأقارب فلقد اعتبر المشرع الجبائي تنازلات بمقابل الهبات فوق الدرجة الثانية وكذلك الهبات المقدمة إلى غير الأقارب تنازلات بمقابل وأعتبرها في نظره بيعا يخضع لهذا النوع من الضرائب.

غير أنه لا تدخل في مكونات الأساس الخاضع لضريبة فوائض القيمة للتنازل بمقابل فوائض القيمة المحققة بمناسبة التنازل عن عقار تابع لركة من أجل تصفية إرث شائع موجود.

كما تعفى من هذه الضريبة فوائض المحققة بمناسبة التنازل عن عقار في إطار عقود التمويل في صيغتي المراجعة والإيجار بالتمليك.

لتحديد فوائض القيمة الناتجة بمقابل للتنازل بمقابل عن العقارات المبنية وغير المبنية وكذا الحقوق العقارية المرتبطة بهذه الحقوق يجب إجراء الفارق الايجابي بين:

-سعر التنازل عن الملك؛

وسعرا لاقتناء أو قيمة إنشائه من طرف المتنازل.

يخفض سعر التنازل من مبلغ الحقوق والرسوم المدفوعة والمثبتة قانونا والتي يتحملها البائع أثناء هذه العملية.

تضاف إلى سعر الاقتناء أو قيمة الإنشاء مصاريف الصيانة والتحسين المثبتة قانونيا التي يتحملها البائع أثناء هذه العملية .

عند ما يكون العقار المتنازل عنه ناتجا عن هبة أو ميراث فإن القيمة التجارية للعقار بتاريخ الهبة أو الميراث تحل محل قيمة الاقتناء بالنسبة لحساب فائض قيمة التنازل بمقابل الخاضع للضريبة .

يستفيد الأساس الخاضع للضريبة بمقابل للتنازل على الملكيات المبنية وغير المبنية من تخفيض قدره 5% سنويا ابتداء من السنة الثالثة (3) من تاريخ حياة العقار وذلك في حدود 50%.

ويمكن لإدارة الضرائب أن تقوم زيادة على ذلك أن تقوم بإعادة تقويم العقارات المبنية أو غير المبنية محل التنازل إذا ما عاينت نقص في تقويم هذه العقارات ويكون التقويم طبقا لقيمتها التجارية الحقيقية ويكون ذلك في إطار الإجراءات التي نصت عليها المادة 19 من قانون الإجراءات الجبائية.

يلزم المكلفون الذين يحققون فوائض قيمة بمقابل للتنازل على العقارات المبنية أو غير المبنية أن يحسبوا ويدفعوا بأنفسهم الضريبة المستحقة لدى قابض الضرائب الذي يتواجد به العقار خلال مدة لا تتجاوز 30 يوم ابتداء من تاريخ إصدار عقد البيع .

إذا كان البائع غير موطن بالجزائر فإن تصفية ودفع الضريبة يمكن أن يقوم به وكيله المؤهل قانونا.

ويتم الدفع لدى صندوق قابض الضرائب الذي يتواجد به العقار المتنازل عنه عن طريق مطبوعة تسلمها إدارة الضرائب مجانا أو يتم تحميلها من الموقع الإلكتروني.

الخاتمة

تعتبر الضرائب من أهم الموارد الجبائية حيث أن 90 % من هذه الإيرادات توجه لتغطية نفقات ميزانية التسيير والتجهيز ونظرا للتطورات وتكاثر الأعباء على الجماعات المحلية الذي فرض إعادة النظر في الخريطة الإدارية الذي أصبح أمرا

ضروريا ومستعجلا لوضع حد لأزمة التخفيف من مشاكل التمويل والاعتماد على الغير. هذا بالإضافة إلى استمرار تطور الأعباء العمومية الذي أصبح يشكل مشكلا على المستوى الوطني بل وحتى على المستوى الدولي حيث أصبح ظاهرة عالمية يفسرها التدخل المستمر للجماعات المحلية في المجال الاقتصادي والمساهمة في التنمية المحلية وأصبحت هذه الأخيرة تدير بعض المصالح والخدمات والمشاريع الاقتصادية لتحسين المستوى المعيشي للمواطن الذي يطالب دائما بالتحسين في جميع المجالات، وعلى الجماعات المحلية مسؤولية ضمان توفيرها. ولا يتأتى لها ذلك إلا من خلال تفعيل دور الجباية المحلية ووضع استراتيجيات لتحصيل الضرائب والرسوم المحلية، سواء المحصلة كليا والمتمثلة على الخصوص في الضرائب والرسوم المفروضة على العقار والمتمثلة في الرسم العقاري المفروض على الملكيات المبنية أو الغير مبنية أو الرسم المفروض على رفع القمامات المنزلية. هذه الرسوم التي تحصل بنسبة 100 % لصالح البلديات ومصدرها العقار الموجود على تراب البلدية. بالإضافة إلى وجود أنواع أخرى تمثل موردا هاما لتمويل ميزانية البلدية وتتمثل على الخصوص في الضريبة على الأملاك وكذا الضريبة على مدا خيل الإيجار والتي تحصل مواردها بنسب متفاوتة والتي تشكل وسيلة هامة في تفعيل الدور التنموي للجماعات المحلية.

غير انه يمكن تسجيل بعض الملاحظات في هذا المجال وتتمثل على الخصوص في وجود بعض الاختلالات في هذا المجال وهي:

- عدم إعطاء أي أهمية لهذه النوع من الموارد التي تشكل حجر الأساس لتمويل ميزانية الجماعات المحلية.
- عدم تفعيل مواد الجباية التي تحكم هذا النوع من الضرائب. بالإضافة القيام ببعض التدابير التي من شأنها تفعيل الدور التنموي للجماعات المحلية والمتمثلة على الخصوص في:
- خلق ديناميكية جديدة للضريبة على الأملاك وإعطائها أولوية في عملية فرض الضرائب العقارية من خلال إنشاء بطاقة عقارية وطنية خاصة

- بالأملاك التي تفوق قيمتها في السوق العقارية 100.000.000 دج أي عشرة ملايين سنتيم. وإخضاعها لهذا النوع من الضرائب .
- إيجاد صيغة جديدة من أجل الربط بين الإدارات الفاعلة في هذا النوع من الضرائب وهي إدارة الضرائب باعتبارها الهيئة المسؤولة
 - عن عملية تأسيس هاته الضرائب وتحصيلها والبلدية المعنية والتي يقع بدائرة اختصاصها العقار باعتبارها المستفيد من هاته الموارد، وأمين خزينة ما بين البلديات باعتباره الهيئة والمحاسب العمومي للبلدية.
 - ضبط المصطلحات فيما يخص الضرائب المترتبة على العقار وجعلها تتماشى مع علم المالية العامة خصوصا في التفريق ما بين مصطلح الضريبة والرسم لأن الضريبة تدفع جبرا وبدون مقابل أما الرسم فيدفع بمقابل فلا يعقل أن نسمي الضريبة الناجمة على العقارات المبنية والغير مبنية بالرسم العقاري وهي ترجمة حرفية لما يسمى بالفرنسية Taxe foncière وهي ضريبة وليست رسم لأنها تدفع دون مقابل.
- وبالتالي فإن تطور هذه البلديات لا يتأتى إلا من خلال رسم معالم جديدة تجلب موارد مالية محلية تعطي الديناميكية الحقيقية والفعالة من أجل الدفع الحقيقي بعجلة التنمية المحلية.

قائمة المصادر والمراجع:

المؤلفات

- اسماعين شامة، أ. (2003). النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري: دراسة وصفية تحليلية. دار هومة.
- حسين، ح. م. (2016). المالية العامة (الطبعة السابعة). ديوان المطبوعات الجامعية.
- بن عمارة، م. (2008). أعمال موجهة: تقنيات في الجباية (الطبعة الثانية). دار هومة.
- زغدود، ع. (2011). المالية العامة (الطبعة الرابعة). ديوان المطبوعات الجامعية.



النصوص القانونية

- الجزائر. (1976). الأمر 76-101 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976، المتضمن قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 81.
- الجزائر. (2008). الأمر 08-02 المؤرخ في 24 يوليو 2008، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2008. الجريدة الرسمية، عدد 42.
- الجزائر. (2015). الأمر 15-01 المؤرخ في 23 يوليو 2015، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015. الجريدة الرسمية، عدد 40.
- الجزائر. (1980). القانون 80-12 المؤرخ في 31 ديسمبر 1980، المتضمن قانون المالية لسنة 1981. الجريدة الرسمية، عدد 54.
- الجزائر. (1988). القانون 88-33 المؤرخ في 31 ديسمبر 1988، المتضمن قانون المالية لسنة 1989. الجريدة الرسمية، عدد 54.
- الجزائر. (1990). القانون 90-25 المؤرخ في 18 ديسمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري. الجريدة الرسمية، عدد 49.
- الجزائر. (1991). القانون 91-25 المؤرخ في 16 ديسمبر 1991، المتضمن قانون المالية لسنة 1992. الجريدة الرسمية، عدد 65.

النشريات والدوريات:

- وزارة المالية. (2023). الدليل التطبيقي للمكلف بالضريبة. منشورات الساحل.