

النظام الضريبي للصيرفة الإسلامية:

دراسة تطبيقية على المراجعة العقارية في ضوء قانون المالية التكميلي 2021 بالجزائر

The Tax System of Islamic Banking A Practical Study of Real-estate Murabaha in the Light of the 2021 Algerian Complementary Finance law

ناصر أجخيان^{1*}، مراد شنات²

¹مخبر العولمة والسياسات الاقتصادية جامعة الجزائر 3، الجزائر، adjekhiane.nacer@univ-alger3.dz

²مخبر العولمة والسياسات الاقتصادية جامعة الجزائر 3، الجزائر، chenait.mourad@univ-alger3.dz

تاريخ الاستلام: 2024/05/12

تاريخ القبول: 2024/06/26

تاريخ النشر: 2024/06/30

ملخص:

تهدف هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على النظام الضريبي المطبق على المصارف الإسلامية وتحديد التحفيزات الضريبية التي حظيت بها منتجات الصيرفة الإسلامية من أجل ضمان استمراريته ودعم تنافسيتها حيث توصلنا من خلال هذه الدراسة إلى جملة من النتائج من أبرزها أن الدولة تولي اهتماما بالغاً لقطاع الصيرفة الإسلامية من أجل دفع عجلة التنمية واستقطاب رؤوس الأموال، وأن قانون المالية التكميلي 2021 تضمن عدة امتيازات ضريبية تمثلت في الإعفاء من عدة ضرائب ورسوم وتعتبر المراجعة العقارية من أهم منتجات الصيرفة الإسلامية التي استفادت من تشريعات ضريبية في هذا المجال .

الكلمات المفتاحية: نظام ضريبي، صيرفة إسلامية، مراجعة عقارية، تحفيزات ضريبية.

ترميز JEL: G21، G28، H25، H71، K34

Abstract:

This study aims to shed light on the tax system applied to Islamic banks and to determine the tax incentives granted to Islamic banking products in Algeria in order to insure their continuity and support their competitiveness. Throughout this study, we arrived to a number of results, the most prominent of which is that the state pays attention to the Islamic banking sector in order to advance development and attract capital and also the Supplementary Finance Law of 2021 included several tax privileges, including exemption from several taxes and fees, and real estate Murabaha is considered as one of the most important Islamic banking products that benefited from tax legislation in this field.

Keywords : Tax system, Islamic banking, real estate Murabaha, Tax Incentives

JEL Classification Codes: G21, G28, H25, H71, K34

1. مقدمة:

شهدت الصيرفة الإسلامية نموًا هائلًا على مستوى العالم، ويعود ذلك إلى دورها المحوري في تعبئة الموارد المالية وتحفيز التنمية في مختلف الدول. وقد أدركت الجزائر، مثل غيرها من الدول العربية، أهمية هذا النموذج المالي المبني على أسس ومبادئ الشريعة الإسلامية، فسعت جاهدة إلى إصدار قوانين ومراسيم تتوافق مع هذا التوجه.

ففي عام 2018، تم إصدار النظام 02/18، تلاه النظام 02/20 في عام 2020، لتنظيم العمليات المصرفية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية وقواعد ممارستها من قبل البنوك والمؤسسات المالية. كما تم إصدار التعليمية 03/20 في عام 2020 لتحديد المنتجات المتعلقة بالصيرفة الإسلامية والإجراءات والخصائص التقنية لتنفيذها. نتج عن هذه التطورات ظهور تشريعات ضريبية رافقت هذا التحول، وفي ظل هذه التطورات، يبرز تساؤل هام: إلى أي مدى يساهم التشريع الضريبي في تعزيز قدرة منتجات الصيرفة الإسلامية على المنافسة في الجزائر؟ وتنطلق هذه الدراسة من عدة فرضيات رئيسة تتمثل فيما يلي:

- تختلف معاملات الصيرفة الإسلامية بشكل جوهري عن نظيرتها التقليدية، مما يتطلب نظامًا ضريبيًا خاصًا بها لضمان المنافسة العادلة.

- النظام الضريبي الحالي المطبق على منتجات الصيرفة الإسلامية في الجزائر غير فعال في تعزيز قدرتها على المنافسة، مما قد يؤثر سلبًا على نموها وانتشارها.
- إن تحسين النظام الضريبي المطبق على منتجات الصيرفة الإسلامية في الجزائر من خلال تقديم إعفاءات وتحفيزات ضريبية يمكن أن يساهم بشكل كبير في تعزيز قدرتها على المنافسة وجذب المزيد من العملاء.
- يُطبق نفس النظام الضريبي على معاملات الصيرفة الإسلامية والتقليدية في الجزائر، مما قد يُعيق قدرة منتجات الصيرفة الإسلامية على المنافسة.
- تُقدم الحكومة الجزائرية تحفيزات ضريبية لتعزيز نمو الصيرفة الإسلامية، ولكن هذه التحفيزات ليست كافية تعتمد هذه الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي لشرح المفاهيم الأساسية للصيرفة الإسلامية ومختلف الضرائب التي تشكل النظام الضريبي في الجزائر. كما يتم تحليل النصوص الضريبية لقانون المالية التكميلي لسنة 2021 التي تخضع لها منتجات الصيرفة الإسلامية.

تكمن أهمية هذه الدراسة في تحليل النظام الضريبي المطبق على منتجات الصيرفة الإسلامية في الجزائر، وتقييم تأثير التشريع الضريبي على قدرة منتجات الصيرفة الإسلامية على المنافسة، وتقديم توصيات لتحسين النظام الضريبي لتعزيز قدرة منتجات الصيرفة الإسلامية على المنافسة.

ومن بين الأدبيات ذات الصلة:

- تصور نظام جبائي للصيرفة الإسلامية في ظل النظام الجبائي الحالي - (2019): تُقدم هذه الدراسة تصورًا لنظام جبائي للصيرفة الإسلامية في الجزائر، مع مراعاة خصوصيات معاملاتها.

-دراسة مقارنة بين النظام الجبائي للصيرفة التقليدية والنظام الجبائي للصيرفة الإسلامية في الجزائر - (2020) : تُقارن هذه الدراسة بين النظامين الضريبيين للصيرفة التقليدية والإسلامية في الجزائر، وتُشير إلى وجود ثغرات في النظام الضريبي الحالي تُعيق قدرة منتجات الصيرفة الإسلامية على المنافسة.

-أثر النظام الضريبي على نمو الصيرفة الإسلامية في الجزائر - (2021) : تُحلل هذه الدراسة أثر النظام الضريبي على نمو الصيرفة الإسلامية في الجزائر، وتُوصي بتقديم المزيد من التحفيزات الضريبية لجذب المزيد من المستثمرين إلى هذا القطاع.

تنقسم هذه الدراسة إلى ثلاثة محاور رئيسية:

المحور الأول: الإطار المفاهيمي للصيرفة الإسلامية

المحور الثاني: النظام الضريبي المطبق على المصارف الإسلامية.

المحور الثالث: المعالجة الضريبية للمرابحة العقارية في نافذة الصيرفة الإسلامية في البنك الخارجي الجزائري لمختلف أطراف المعاملة مع توضيح مختلف الإعفاءات والتحفيزات في هذا المجال حسب ما جاء به قانون المالية التكميلي لسنة 2021.

2. الإطار المفاهيمي للصيرفة الإسلامية:

1.2. تعاريف المصرف والبنك الإسلامي:

1.1.2. **المصرف الإسلامي:** يعدّ كياناً مالياً متميزاً يُقدم مجموعة واسعة من الخدمات المصرفية والمالية، مع

التزام راسخ بتطبيق قواعد وأحكام الشريعة الإسلامية في جميع معاملاته ونشاطاته. وتتجاوز وظيفتها الأساسية تقديم الخدمات المالية، لتشمل أعمال التمويل والاستثمار في مختلف المجالات، بهدف تحقيق أهداف سامية تتخطى الربح المادي (الاتحاد الدولي للبنوك الإسلامية، 1989، ص 110)

2.1.2. **البنوك الإسلامية:** تُعدّ مؤسسات مالية متميزة تلعب دوراً محورياً في تحقيق التنمية المستدامة

للمجتمع الإسلامي، وذلك من خلال عملها في إطار مبادئ الشريعة الإسلامية السمحة. وتلتزم هذه البنوك بمجموعة من القيم الأخلاقية النبيلة التي جاءت بها الشرائع السماوية، وتسعى جاهدة لتصحيح وظيفة رأس المال في المجتمع، وتحويله من أداة استغلال إلى أداة تنمية وتكافل (النجار، 1989، ص 95)

3.1.2. **نافذة الصيرفة الإسلامية في البنك التقليدي:** تُمثل وحدة مالية أو فرعاً مستقلاً داخل بنك أو مؤسسة

مالية تقليدية، تُخصص لتقديم خدمات ومنتجات الصيرفة الإسلامية حصرياً. وتلتزم هذه النافذة نفسها بتطبيق مبادئ الشريعة الإسلامية في جميع معاملاتها ونشاطاتها، بما يتوافق مع منهج الإسلام في المعاملات المالية (أبو حفيظة & تشي عبد الله، 2019، ص 161)

2.2. خصائص المصارف الإسلامية:

تتميز المصارف الإسلامية بمجموعة من الخصائص الفريدة التي تُميزها عن المصارف التقليدية، وتجعلها رافعة أساسية لتحقيق التنمية المستدامة للمجتمع الإسلامي. وتشمل هذه الخصائص ما يلي:

1.2.2. عدم التعامل بالفوائد الربوية: يُعدّ هذا المبدأ أحد أهم ركائز العمل المصرفي الإسلامي، حيث تُحرم الشريعة الإسلامية الربا بكل صوره وأشكاله، ويلتزم المصرف الإسلامي التزامًا صارمًا بهذا المبدأ، فلا يتعامل بالفوائد الربوية، سواء في عمليات الإقراض أو الادخار أو الاستثمار، يُساهم هذا المبدأ في تحقيق العدالة والمساواة بين جميع أفراد المجتمع، ويُحافظ على كرامة الإنسان وحقوقه (قادري، 2014، ص 29).

2.2.2. الاستناد إلى نظرية الاستخلاف: تُشكل نظرية الاستخلاف الإطار الفكري والاقتصادي الذي ينظم عمل المصارف الإسلامية، وتؤكد هذه النظرية على أن الله سبحانه وتعالى هو مالك الملك، وأن الإنسان خليفة الله في الأرض، ومسؤول عن إعمارها وتنميتها، ينعكس هذا المبدأ على جميع أنشطة المصرف الإسلامي، حيث تسعى هذه المصارف إلى توظيف الأموال في مشاريع حلال تُحقق النفع للمجتمع وتُساهم في تحقيق التنمية المستدامة (زنكري، د.ت).

3.2.2. الاستثمار في المشاريع الشرعية: تُركز المصارف الإسلامية على الاستثمار في المشاريع الحلال التي تُحقق النفع للمجتمع وتُساهم في تحقيق التنمية الاقتصادية، وتعتمد هذه المصارف على صيغ المشاركة العادلة، مثل المضاربة والمشاركة، في تمويل المشاريع، حيث يتشارك صاحب المال وطالب التمويل في الربح والخسارة، كما يُساهم هذا النهج في تقليل المخاطر على المودعين، كما يُشجع على الاستثمار الحقيقي ويُحرك عجلة النشاط الاقتصادي. (عبدلي، عبدلي، وعبدلي د.ت: 67)

4.2.2. ربط التنمية الاقتصادية بالتنمية الاجتماعية: لا تقتصر أهداف المصارف الإسلامية على تحقيق الربح المادي فقط، بل تسعى أيضًا إلى تحقيق التنمية الاجتماعية وتحسين مستوى معيشة أفراد المجتمع، وتُموّل هذه المصارف المشاريع التي تُساهم في توفير فرص العمل، وتحسين البنية التحتية، وتقديم الخدمات الأساسية للمجتمع، وتؤمن المصارف الإسلامية بأن التنمية الاقتصادية لا يمكن أن تتحقق بمعزل عن التنمية الاجتماعية، وأن تحقيق التكافل الاجتماعي هو أحد أهم أهدافها (صوان، 2015، ص 92).

3.2. منتجات الصيرفة الإسلامية وفق النظام 02/20

تُقدم المصارف الإسلامية مجموعة متنوعة من المنتجات المصرفية التي تتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، وتلبي احتياجات العملاء المتنوعة. وتشمل هذه المنتجات ما يلي:

1.3.2. المرابحة: عقد بيع بمثل الثمن الأول مع زيادة ربح، ويُميز هذا المنتج عن القرض التقليدي بأن المصرف يبيع السلعة للعميل بسعر معروف، مع إضافة ربح محدد مُتفق عليه مسبقًا، ويُسدّد العميل ثمن السلعة على أقساط متفق عليها، وتُعدّ المرابحة من أكثر المنتجات شيوعًا في الصيرفة الإسلامية، نظرًا لسهولة فهمها وتطبيقها (النظام 20/20: المادة 5).

2.3.2. المشاركة: هي عقد يجمع بين رأس مال المصرف وجهد المقاول لتحقيق أرباح، يُساهم المصرف برأس المال اللازم للمشروع، بينما يُساهم المقاول بجهده وخبرته، وتُوزع الأرباح بين المصرف والمقاول حسب نسبة مساهمتهما في المشروع، وتُتيح المشاركة للعملاء الاستثمار في مشاريع حقيقية تُساهم في تنمية الاقتصاد (شيخون، 2002، ص 102)

3.2.3. المضاربة: هي عقد يقدم فيه المصرف رأس المال للمضارب الذي يُتاجر به لتحقيق أرباح، ويتحمل المضارب مخاطر التجارة، ويكافأ على أرباحه، ويُسدّد المضارب للمصرف أجرًا مُتفقًا عليه مسبقًا، تُعدّ المضاربة من المنتجات عالية المخاطر، لكنها تُتيح أيضًا إمكانية تحقيق أرباح عالية.

4.3.2. الإجارة: هي عقد تأجير يُتيح للعميل استخدام سلعة مملوكة للمصرف لفترة محددة مقابل إيجار، وهي بديلًا شرعيًا للفوائد الربوية في القروض التقليدية، وتُستخدم الإجارة في تمويل شراء المنازل والسيارات والأصول الأخرى، وتُتيح للعملاء الاستفادة من منافع السلعة دون الحاجة إلى شرائها بشكل مباشر (الحسيني، 1998، ص 6).

5.3.2. السلم: هو عقد بيع سلعة مؤجلة بثمن معجل، بحيث يُسدّد العميل ثمن السلعة مُقدمًا، بينما يتسلم السلعة في وقت لاحق، يُستخدم السلم في تمويل شراء السلع الأساسية مثل القمح والذهب، ويُتيح السلم للعملاء الاستفادة من السلع دون الحاجة إلى الانتظار حتى يتوفر لديهم ثمنها كاملاً (عزي، 2002، ص 41).

6.3.2. الاستصناع: هو عقد يُكلف فيه المصرف صانعًا بصنع سلعة وفقًا لمواصفات محددة، بحيث يُسدّد المصرف للصانع ثمن المواد الخام وأجره مُقدمًا، ويتسلم المصرف السلعة المُصنعة في وقت لاحق، يُستخدم الاستصناع في تمويل تصنيع السلع والمعدات.

7.3.2. حسابات الودائع: هي حسابات يتم إيداع الأموال فيها لدى المصرف، ويُلزم المصرف نفسه بإعادة هذه الأموال أو ما يعادلها إلى المودع عند الطلب أو حسب شروط متفق عليها مسبقًا، ولا تُدفع أي فوائد على حسابات الودائع، بل يُكافأ المودع على صبره من خلال مشاركته في أرباح المصرف.

8.3.2. الودائع في حسابات الاستثمار: هي توظيفات لأجل تُترك تحت تصرف المصرف من طرف المودع لغرض استثمارها في تمويل إسلامية وتحقيق أرباح، يُشارك المودع في أرباح هذه التمويلات بنسبة مُتفق عليها مسبقًا، وتُعدّ الودائع في حسابات الاستثمار من المنتجات عالية المخاطر، لكنها تُتيح أيضًا إمكانية تحقيق أرباح عالية.

3. النظام الضريبي المطبق على المصارف الإسلامية :

1.3. النظام الضريبي في الجزائر:

شهد النظام الضريبي في الجزائر تطورًا كبيرًا خلال العقود الأخيرة حيث شهد سلسلة من الإصلاحات في بداية التسعينات، ومع انفتاح البلاد على الصيرفة الإسلامية تم إصدار تشريعات ضريبية جديدة تتعلق بهذا القطاع للمرة الأولى في قانون المالية التكميلي لسنة 2021

2.3. الضرائب المطبقة على البنك (المصرف) في نشاطه العام والمطبقة على منتجات الصيرفة الإسلامية:

يتشكل النظام الضريبي في الجزائر المطبق على البنوك والمصارف من عدة أنواع من الضرائب والرسوم المختلفة نذكر منها:

1.2.3. الضريبة على أرباح الشركات: تفرض ضريبة سنوية على اجمالي الأرباح أو المداخل التي تحقّقها الشركات وغيرها من الأشخاص المعنوية الأخرى وتعرف هذه الضريبة بالضريبة على أرباح الشركات، تخضع الكيانات القانونية التي ينص عليها القانون التجاري لهذه الضريبة بشكل إجباري استنادًا إلى الأرباح الجبائية وفقًا

لنظام الربح الحقيقي من خلال إجراء محاسبة دورية وفقا لمبادئ وقواعد النظام المحاسبي المالي (يحيى، 2007، ص 97)

2.2.3. الضريبة على الدخل الإجمالي:

أسست الضريبة على الدخل الإجمالي بموجب المادة 38 من قانون المالية لسنة 1991 وتنص المادة رقم 01 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة على ما يلي: تفرض ضريبة سنوية واحدة على دخل الأفراد الطبيعيين وتعرف هذه الضريبة بالضريبة على الدخل الإجمالي وتفرض هذه الضريبة على الدخل الصافي الإجمالي للمكلف بالضريبة.

3.2.3. الرسم على القيمة المضافة: من بين الرسوم غير المباشرة الهامة التي تفرض على الاستهلاك وهو رسم حيادي يشمل العمليات ذات الطابع الصناعي أو التجاري أو الحرفي، يتم دفع هذا الرسم من قبل المستهلك النهائي كجزء من سعر السلعة، وهو رسم لا يؤثر على نتيجة المكلفين القانونيين، تم تطبيق هذا الرسم في الجزائر بموجب قانون المالية لسنة 1992.

4.2.3. وعاء الضريبة على القيمة المضافة: يتكون وعاء الضريبة من على القيمة المضافة عموما من قيمة رقما لأعمال، ويشمل ثمن البضائع أو الخدمات أو الأشغال بما في ذلك جميع المصاريف والرسم باستثناء الضريبة على القيمة المضافة نفسها ويتم تطبيق معدلين هما:

المعدل المخفض بنسبة 9% الذي يطبق على السلع والخدمات التي توفر فائدة خاصة اقتصادية، اجتماعية وثقافية والمعدل العادي بنسبة 19% على باقي السلع والخدمات (عيسى، 2021، ص 70)

5.2.3. رسوم التسجيل: عملية إدارية يقوم بها موظفو الهيئات العمومية من خلالها يتم توثيق العمليات القانونية للأشخاص الطبيعية والمعنوية مما يترتب عليها دفع ضريبة للموظف، هذه الضريبة تسمى بحق التسجيل (رمول & دوا، 2008، ص 19)

6.2.3. رسم الإشهار العقاري: يعرف الشهر العقاري بأنه ذلك النظام الذي يهدف إلى شهر العمليات القانونية، المتعلقة بتأسيس الحقوق العينية العقارية أو نقلها أو تعديلها، وذلك من خلال توثيقها في سجلات يمكن الاطلاع على ما تحتويه من معلومات وبيانات (حمدان، د س ن، ص 11).

4. المعالجة الضريبية للمراجعة العقارية - دراسة تطبيقية -

تعد المراجعة العقارية واحدة من أهم أنواع المراجعات التي يتم تسويقها في مختلف المصارف والنوافذ الإسلامية.

1.4. المراجعة العقارية في نافذة الصيرفة الإسلامية في البنك الخارجي الجزائري وكالة برج بوعريج

1.1.4. تعريف المراجعة العقارية: المراجعة للأمر بالشراء في العقار هي طريقة تمويلية تتكون من عدد من الخطوات تبدأ بوعد من العميل بشراء عقار فيشتريه المصرف ثم يبيعه بالأجل للعميل وتسمى كذلك بيع تقسيط (ماجد عبد الرحمان، 2015)

2.1.4. عقد المرابحة العقارية حسب نافذة البنك الخارجي الجزائري : هو عقد يتم من خلاله شراء البنك للعقار بطلب من الزبون، يمتلكها البنك، ثم يقوم ببيعه للزبون مع هامش ربح متفق عليه ومحدد مسبقا وفقا لمبادئ الشريعة الإسلامية، يسدد الزبون التمويل على أقساط شهرية ثابتة في مدة محددة .

2.4. مكونات الملف الخاص بالمرابحة العقارية :

1.2.4. مكونات ملف الزبون :

- بالنسبة للأجراء:

- استمارة طلب التمويل تملأ وتوقع من طرف المستفيد
- نسخة من وثيقة الهوية (جواز السفر لغير المقيمين)
- نسخة من بطاقة التسجيل في الضمان الاجتماعي
- عقد ميلاد
- شهادة عائلية للحالة المدنية (للمتزوجين)
- شهادة إقامة لا يقل تاريخها عن (03 أشهر)
- شهادة عمل من صاحب الطلب
- عقود العمل الثلاث الأخيرة بالنسبة للمتقاعدين
- شهادة الدخل (معاش التقاعد) الصادرة عن الصندوق الوطني للتقاعد بالنسبة للمتقاعدين
- بيان مكافآت مقدم الطلب
- كشف الحساب لـ 03 أشهر قبل إيداع الطلب
- تصريح شرفي بعدم المديونية أو مبين فيها حجم الديون المتعاقد عليها بالفعل (الغرض منه معرفة وضعية الزبون ومدى قدرته على الوفاء بسداد الديون)
- بالنسبة لغير المقيمين يجب المصادقة على إثبات الدخل (شهادة العمل وكشف الراتب وبيان الأجور من قبل خدمات القنصلية)

- بالنسبة للتجار وأصحاب الحرف والمهن الحرة:

- استمارة طلب التمويل تملأ وتوقع من طرف المستفيد
- نسخة من وثيقة أو بطاقة الهوية أو جواز السفر لغير المقيمين)
- عقد ميلاد
- شهادة عائلية للحالة المدنية للمتزوجين
- شهادة النشاط يحدد فيها الربح الحقيقي صادرة عن مديرية الضرائب
- الميزانيات الثلاث الأخيرة C20
- اعتماد صادر عن الهيئات المختصة لأصحاب المهن الحرة
- التسجيل في جدول مجلس الأمر المعني

- نسخة من السجل التجاري إن وجد
 - التصريح السنوي لمداخيل النشاطين الأخيرين
 - شهادة عدم الإخضاع للضرائب مؤخرًا (على الأقل 03 أشهر)
 - شهادة إقامة (على الأقل 03 أشهر)
 - شهادة تحيين التأمين الاجتماعي
 - كشف الراتب لـ 03 أشهر الأخيرة، شهادة عمل، كشف موجودات الشخص المعني
 - تصريح شرفي بعدم المديونية أو الإشارة إلى الديون المتعاقد عليها
 - كشف الحساب لآخر اثني عشر شهر قبل الطلب
- بالنسبة لغير المقيمين يتعين عليهم بخصوص وثائق إثبات الدخل (التصريح الضريبي، شهادة عدم الإخضاع للضريبة، شهادة تحيين الضمان الاجتماعي). المصادقة على الوثائق في مصالح القنصلية.

3.4. مكونات الملف الخاص بالعقار:

1.3.4. بالنسبة للمركبي العقاري:

- شهادة تخصيص السكن
- الحالة الوصفية لتقسيم المشروع (EDD) موثق ومشهر
- نسخة من شهادة مطابقة المشروع
- التزام الموثق بإقامة الرهن العقاري لفائدة البنك

2.3.4. بالنسبة للشريك البائع:

- عقد ملكية العقار بالنسبة للبائع مسجل ومشهر مع الدفتر العقاري
 - تقرير خبرة عن عقار السكن الذي سيتم الحصول عليه (الملحق 08) يتم إعداده من قبل وكالة دراسة معتمدة أو خبير معتمد متعاقد مع البنك ويجب أن يتضمن حالة وقيمة السكن
 - تأمين Cat-Nat يغطي موضوع التمويل ويتمتع بفترة صلاحية لا تقل عن (03 أشهر)
- #### 4.4. الخطوات العملية في النافذة لعقد بيع المراجعة العقارية للآمر بالشراء:

- طلب التمويل:

بعد دراسة ملف العميل وموافقة البنك على التمويل، يقوم العميل بتسديد هامش الجدية لفائدة البنك والتوقيع على الوعد بالشراء:

- البنك يشتري العقار (السكن): البنك يشتري العقار (اكتساب السكن) وتحويل الملكية للبنك

- البنك يعيد بيع العقار (السكن): يبيع البنك العقار ويتم إمضاء عقد المراجعة العقارية وتحويل الملكية إلى العميل (الزبون).

- تسديد الأقساط الشهرية: التسديد يكون بأقساط شهرية ثابتة على فترة زمنية محددة مسبقًا.

5.4. شروط الأهلية:

تمويل "المراجعة العقارية" موجه للأشخاص الذين تتوفر فيهم الشروط التالية:

- حاملين الجنسية الجزائرية (مقيمين أو غير مقيمين):
- بالغين سن الرشد ومتمتعين بكل حقوقهم
- أعمارهم 70 سنة على الأكثر يوم تقديم طلب التمويل
- يتمتعون بالأهلية القانونية للحصول على تمويل
- لهم وظيفة مستقرة (موظف ذو عقد عمل غير محدد المدة، أو عقد محدد المدة، أو الشخص الذي يعمل لحسابه الخاص منذ سنة على الأقل.
- لديهم راتب شهري ثابت ومنتظم يفوق مرة ونصف (1.5) الأجر الوطني الأدنى المضمون.
- قادرين على تسديد 10% من قيمة العقار والذي يمثل مبلغ هامش الجدية.

6.4. مقدار التمويل ومدته:

تمنح نافذة الصيرفة الإسلامية على مستوى بنك الجزائر الخارجي تمويلا وفق الشروط التالية:

- تمويل يصل إلى 90% من التكلفة الإجمالية للعقار

- مدة التمويل تصل إلى 40 عاما

7.4. المعالجة الجبائية للمرابحة العقارية للأمر بالشراء (التشريعات الضريبية المطبقة على المرابحة العقارية)

- البيانات المتعلقة بالعمل بالأمر بالشراء:

تقدم السيد (س) بطلب الحصول على التمويل لأجل اقتناء مسكن في إطار العمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية بصيغة المرابحة العقارية وفق المعطيات التالية:

البيان	المبلغ (دج)
الراتب الشهري	90000.00
سعر العقار	5000000.00
هامش الجدية	500000.00
هامش الربح	6.25%
مبلغ التمويل	450000.00
التأمين T A TALLA	32284.92
التأمين T A SGC	53550.00

مدة التمويل: 20 سنة

القسط الشهري الذي يسدده العميل: 35581.13 (د ج)

المصدر: (البنك الخارجي الجزائري نافذة الصيرفة الإسلامية ،وكالة برج بوعريريج، 2024)

-الجدول الاجمالي المتعلق بالبيانات المحددة لهامش الربح العقاري المحقق للبنك والأقساط الشهرية الواجب تحصيلها

الرقم	الاهتلاك (دج)	الهامش (دج)	قسط التأمين (دج)	القسط الشهري (دج)
01	9454.72	23436.00	2690.41	35581.13
02	9503.96	23386.76	2690.41	35581.13
03	9553.46	23337.26	2690.41	35581.13
04	9603.23	23287.51	2690.41	35581.13
05	9653.23	23237.50	2690.41	35581.13
06	9703.50	23187.22	2690.41	35581.13
07	9754.04	23136.69	2690.41	35581.13
الاجمالي	4500000.00	3393772.80	613413.48	8507186.26

المصدر : (البنك الخارجي الجزائري، نافذة الصيرفة الإسلامية، وكالة برج بوعريش، 2024)

- المعالجة الجبائية للمراجعة العقارية للأمر بالشراء (التشريعات الضريبية المطبقة على المراجعة العقارية):
هناك ثلاثة أطراف رئيسية لهذه المعاملة وتتمثل في المالك الأصلي للعقار، المصرف والعميل الأمر بالشراء (الزبون)

- بالنسبة للبنك (المصرف) :

بالنسبة للأرباح الخاضعة للضريبة فإنه جاء في المادة 06 من قانون المالية التكميلي 2021 "لاتدخل ضمن الأرباح الخاضعة للضريبة فوائض القيمة المضافة المحققة من طرف البنوك والمؤسسات المالية عند التنازل عن عنصر من الأصول في إطار عقود التمويل في صيغتي المراجعة والإجارة المنتهية بالتمليك فقد جاء في المادة 03 من نفس القانون مايلي : " تم استثناء فوائض القيمة الناتجة عن التنازل عن العقارات المبرمة في إطار عقود التمويل المراجعة والإجارة المنتهية بالتمليك من الأساس الخاضع للضريبة
فائض القيمة عن التنازل = (سعر البيع - مصاريف البيع) - (سعر الشراء + مصاريف الشراء)
الربح الجبائي = الربح المحاسبي + التكاليف المرفوضة من الإدارة الجبائية أي (الاسترداد) - الإعفاءات أو التخفيضات.

- الرسم على القيمة المضافة: حسب المادة 175 من قانون المالية التكميلي لسنة 2021:

تعفى من الرسم على القيمة المضافة العمليات البنكية للصيرفة الإسلامية بصيغ المراجعة والاستصناع والإجارة المنتهية بالتمليك، حسب نفس المادة فإنه "تعفى من الرسم على القيمة المضافة عمليات الاقتناء المنجزة من طرف البنوك والمؤسسات المالية في إطار عمليات القرض التأجيري وصيغة الإجارة المنتهية بالتمليك.

- رسوم التسجيل على العقار: حسب المادة 13 "تعفى البنوك والمؤسسات المالية من رسم نقل ملكية العقارات ذات الاستعمال السكني المقنتاة في إطار عمليات التمويل بصيغتي المراجعة والإجارة المنتهية من أجل اقتناء سكنات لفائدة الخواص".

- رسم الأشهار العقاري

حسب المادة 15 تعفى من رسم الاشهار العقاري العقود المتعلقة باقتناء العقارات من قبل البنوك والمؤسسات في إطار إيجار عقاري أو عقد إجارة منهية بالتمليك أو عقد التمويل بصيغة المراجعة أو أي قرض عقاري آخر موجه لتمويل الاستثمارات المنجزة من قبل المتعاملين الاقتصاديين للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الفلاحي أو لممارسة مهنة حرة

الريح الناتج عن المراجعة العقارية = 3393772.80(دج)

الضرائب المفروضة	الوعاء الضريبي	مبلغ الضريبة(دج)
الضريبة على أرباح الشركات	- تفرض على الربح الجبائي (استثناء غرامات التأخير والأعباء في إطارالصيرفة الإسلامية). - فائض القيمة عن التنازل عن العقار	882380.92 معفى
الرسم على القيمة المضافة	العمليات البنكية بصيغة المراجعة يتكون من وعاء الرسم على القيمة المضافة من هامش الربح المتفق عليه في العقد المراجعة في العقار +الإجارة المنتهية بالتمليك + الاستصناع	/ معفى
رسوم الطابع والتسجيل	ثمن العقار بعد خصم هامش الربح	معفى
رسم الاشهار العقاري	من ثمن العقار بعد خصم هامش الربح 1%	معفى

المصدر: من إعداد الطالب بناء على قانون المالية التكميلي لسنة 2021

- بالنسبة للزبون: حسب المادة 27 من قانون المالية 2022 التي عدلت المادة 11 من قانون المالية التكميلي 2021 حيث حددت وزارة المالية الحقوق الواجب تحصيلها لتسجيل العقود المحررة في إطار الصيرفة الإسلامية والتي تخص نقل ملكية العقارات بأحد الصيغ صيغة المراجعة، الإجارة المنتهية بالتمليك وأن عملية تسجيل العقود تخضع للرسم المنصوص عليه كمايلي :

-العقد المتضمن عملية شراء العقار والمبرم بين البنك والبائع - لفائدة المستفيد - يسجل مقابل دفع حقوقالتسجيل 2.5% بالمئة يتكفل بها البائع تحتسب على مبلغ العقار المصرح به في العقد مع الإشارة إلى أن هذه العملية معفاة من إيداع الخمس من ثمن البيع بموجب أحكام المادة 12 من قانون المالية التكميلي لسنة 2021 التي عدلت أحكام المادة 257من قانون التسجيل.

- العقد المتضمن عملية بيع العقار والمبرم بين البنك البائع والزبون المتعامل معه
- المشتري يسجل مقابل تسديد الرسم بنسبة 2.5% من طرف المشتري، يحتسب من ثمن العقار بعد خصم هامش الربح المحدد مسبقا في عقد المراجعة وهذا طبقا لما تنص عليه أحكام المادة 27 من قانون التسجيل.

- يتم تسديد حقوق رسم الاشهار حسب المادة 353-1

تحتسب 1% من قيمة العقار المصرح بها في الوثيقة التي تشهر بالنسبة للعقود غير أنه بالنسبة للبيوع العقارية المنجزة من طرف البنوك والمؤسسات المالية لفائدة الزبائن في إطار عقد التمويل بصيغة المراجعة فإن هامش الربح المتفق عليه في هذا العقد يتم خصمه من قيمة العقار أو العقارات

- الضرائب المستحقة على الزبون (العميل أو المشتري) :

الضريبة	الوعاء الضريبي	المبلغ (د ج)
رسوم الطابع والتسجيل	ثمن العقار بعد خصم هامش الربح	125000
رسم الاشهار العقاري	من ثمن العقار بعد خصم هامش الربح 1%	50000
حقوق التسجيل	رسم ثابت	1500
الرسم على القيمة المضافة	العمليات البنكية بصيغة المراجعة يتكون من وعاء الرسم على القيمة المضافة من هامش الربح المتفق عليه في العقد	معفى

المصدر: من إعداد الطالب بناء على قانون المالية التكميلي لسنة 2021

- الضرائب المستحقة على البائع (المالك الأصلي للعقار):

الضريبة	الوعاء الضريبي	المبلغ (د ج)
الضريبة على الدخل الاجمالي	- عملية بيع عقار في إطار المراجعة - فائض القيمة الناتج عن التنازل	معفى حسب المبلغ المصرح به
رسوم الطابع والتسجيل	ثمن بيع العقار	125000
الرسم على القيمة المضافة	العمليات البنكية بصيغة المراجعة يتكون من وعاء الرسم على القيمة المضافة من هامش الربح المتفق عليه في العقد	معفى

المصدر: من إعداد الطالب بناء على قانون المالية التكميلي لسنة 2021

5. خاتمة:

لقد عرفت الجزائر في السنوات الأخيرة تقدما واضحا في مجال المالية الإسلامية غير أنها لاتزال في بداية المشوار، حيث قامت بوضع نظام يحدد العمليات البنكية ويعرف منتجات الصيرفة الإسلامية ما أدى إلى تبنيها على مستوى نوافذ الصيرفة الإسلامية على مستوى البنوك التقليدية. نشير إلى إمكانية خفض هامش الربح والأعباء التي يتحملها العميل نظرا للإعفاءات التي استفادت منها النافذة (البنك) في إطار التمويل للصيرفة

الإسلامية مما أدى إلى خفض التكاليف التي يتحملها البنك وهذا ما يعد ميزة تنافسية لمنتجات الصيرفة الإسلامية تجاه التمويل التقليدي.

اختبار الفرضيات:

- اختلاف المعاملات المصرفية الإسلامية عن نظيرتها التقليدية تظهر من خلال مبادئ وخصوصية التمويل الإسلامي من خلال عدم التعامل بالربا والاعتماد على النشاط الحقيقي.
- النظام الضريبي في الجزائر يشمل جميع المعاملات المصرفية التقليدية والإسلامية إلا أن هناك استثناء لوجود بعض الإعفاءات والامتيازات لفائدة الصيرفة الإسلامية.
- تساهم التحفيزات الضريبية في تعزيز قدرة المنتجات المالية الإسلامية على المنافسة

النتائج:

- تعتبر الصيرفة الإسلامية أداة مهمة لجذب رؤوس الأموال وتمويل الاستثمارات ودعم التنمية
- النظام الضريبي غير ملائم للصيرفة الإسلامية نظرا لاختلاف منتجاتها عن نظيرتها التقليدية
- وجود استثناءات وإعفاءات لصالح منتجات الصيرفة الإسلامية في قانون المالية 2021 ساهم في زيادة تنافسيتها.

التوصيات:

- العمل على استكمال المنظومة القانونية والتشريعية والضريبية لنظام الصيرفة الإسلامية
- ضرورة تبني إطار ضريبي للصيرفة الإسلامية في الجزائر.
- الاهتمام بتكوين الإطار والكفاءات في مجال المالية الإسلامية.
- ضرورة خفض هامش الربح والأعباء بالنسبة للتعامل بالنظر للإعفاءات الضريبية لفائدة البنك في إطار التمويل للصيرفة الإسلامية مما أدى إلى خفض التكاليف التي يتحملها البنك هذا ما يعد ميزة تنافسية لمنتجات الصيرفة الإسلامية تجاه التمويل التقليدي.
- المحافظة على التحفيزات الضريبية واستقرار القوانين التشريعية.

6. المراجع:

1- الكتب:

- الاتحاد الدولي للبنوك الإسلامية. (1989). الموسوعة العلمية والعملية للبنوك الإسلامية (1 ط، 1-1).
- الاتحاد الدولي للبنوك الإسلامية.
- الحسيني، محمد. (1998). فقه الاجارة. دار الملاك للنشر والتوزيع.
- النجار، أحمد. (1989). منهج الصحوة الإسلامية (بنوك بلا فوائد). الاتحاد الدولي للبنوك الإسلامية.
- حمدان، حسين عبد اللطيف. (د س ن). أحكام الشهر العقاري. دار الجامعية للطباعة والنشر.

- رمول، خالد، دوا، آسيا. (2008). الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري. دار هومة.
- زنكري، ميلود. (د.ت). الصيرفة الإسلامية. جامعة محمد البشير الإبراهيمي.
- شيخون، محمد. (2002). المصارف الإسلامية، دراسة في تقويم المشروعية الدينية والدور الاقتصادي والسياسي. دار وائل للطباعة والنشر.
- صوان، محمود حسن. (2015). أساسيات العمل المصرفي الإسلامي. دار وائل للنشر.
- عزي، فخري حسين. (2002). صيغ تمويل التنمية في الإسلام. البنك الإسلامي للتنمية، المعهد الإسلامي للبحوث والدراسات.
- قادري، محمد الطاهر. (2014). المصارف الإسلامية بين الواقع والمأمول. مكتبة حسين للطباعة والنشر والتوزيع.
- ماجد عبد الرحمان، المرشد. (2015). الدليل الشرعي للتمويل العقاري، للمراجعة والاجارة. دار الميمان للنشر والتوزيع.
- 2- المقالات:**
- أبو حفيظة، سهى مفيد، & تشي عبد الله، أحمد سفيان. (2019). إنشاء النوافذ في البنوك التقليدية في فلسطين " الفرص والتحديات ". مجلة بيت المشورة، 11.
- عبدلي، حبيبة، عبدلي، وفاء، & عبدلي، هالة. (د.ت). الصيرفة الإسلامية في الجزائر " واقع وتحديات ". مجلة الحقوق والعلوم السياسية، 7. (2)
- عيسى، سماعين. (2021). تصور نظام جبائي للصيرفة الإسلامية في ظل النظام الجبائي الجزائري الحالي. الاكاديمية للدراسات الاجتماعية والانسانية، 13، 01.
- 3- الرسائل:**
- يحيى، لخضر. (2007). دور الامتيازات الضريبية في دعم القدرة التنافسية للمؤسسة الاقتصادية الجزائرية [ماجستير]. كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة المسيلة.