

ماهية الجباية العقارية

من إعداد

الدكتورة سعداني نورة

أستاذة محاضرة قسم (أ)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة طاهري محمد ببشار

ماهية الجباية العقارية

من إعداد الدكتورة سعداني نورة
أستاذة محاضرة قسم (أ)
كلية الحقوق والعلوم السياسية
جامعة طاهري محمد ببشار

ملخص :

بعد الركود الذي عرفه السوق العقاري في الجزائر بسبب احتكار الدولة لهذا القطاع، شهد تطورا وحركة ديناميكية نتيجة الانتقال إلى اقتصاد سوق حر، الذي يمتاز بحركية تسمح بالتطور وتوسيع وتنمية المعاملات في السوق العقارية، الأمر الذي أدى إلى استحداث آليات جديدة من خلال قانون عقاري يبسط المعاملات وينوع طرق تنقل العقار، ويحدث أدوات جديدة لتمويل العقار.

وفي هذا الإطار 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 إيجابا على خزينة الدولة مما جعل الجباية العقارية تحظى بمكانة هامة ضمن الجباية العادية.

Abstract :

After the estate market's recession in Algeria due to the state's monopoly on this sector, this latter has known a real development and a great dynamic momentum thanks to a transition towards a market-oriented economy which vividness allows development and transaction's extension and growth in property market. Such a situation has led to the creation of new mechanisms by means of a property law that eases transactions, diversifies property transfer ways and gives new tools for property financing.

In this regard, taxes on properties endured remarkable changes, which enabled land properties additional vividness, and great

flexibility, especially transfers between individuals. As a result, state treasury has benefited from property taxation, and this latter has become one of the most valuable kinds of taxation. Hence, the relevance of treating such a subject matter in this paper.

مقدمة :

إن التطور السريع الذي شهده العالم واتساع نطاق المعاملات التجارية والمالية أجبر مختلف دول العالم على إيجاد وسائل وموارد جديدة لتمويل مشاريعها ونفقاتها العامة، ومن بين أهم هذه الموارد نجد الموارد الجبائية التي تلجأ إليها الدول لتغطية متطلباتها الاقتصادية.

وفي هذا الصدد تعتبر الجباية العقارية، باعتبارها أحد أهم أنواع الجباية، إحدى الركائز الأساسية التي تعتمد عليها الدولة كمورد هام من موارد الخزينة العامة، ولذلك ارتأينا بحث موضوع ماهية الجباية العقارية وفق الخطة الآتية :

المبحث الأول : تطور الجباية العقارية

المطلب الأول : الجباية العقارية قبل إصلاحات 1992

المطلب الثاني : الجباية العقارية بعد إصلاحات 1992

المبحث الثاني : مفهوم الجباية العقارية

المطلب الأول : التعريف بالجباية العقارية

المطلب الثاني : أنواع الجباية العقارية

المبحث الأول : تطور الجباية العقارية

وجدت الجزائر نفسها بعد الاستقلال في فراغ قانوني هائل في جميع الميادين لا سيما المالي، الأمر الذي جعل السلطات السياسية للدولة تصدر مرسوما مفاده مواصلة العمل بجميع التشريعات الفرنسية إلا ما كان منها مخالفا لسيادة الدولة الجزائرية؛ وبالنتيجة اعتمدت الدولة بداية على النصوص الجبائية الفرنسية سارية المفعول.

وعلى الرغم من توالي التعديلات والإصلاحات على النظام الجبائي منذ فترة الاستقلال إلى نهاية الثمانينات، إلا أنها لم تكن كافية ولهذا كان من اللازم وبالنظر إلى التحول الذي عرفته البلاد خصوصا في الميدان الاقتصادي، القيام بإصلاحات على النظام الجبائي بحيث مست هذه الإصلاحات التشريع الجبائي والإدارة الجبائية معا، وهذا بهدف تبسيط النظام الجبائي وجعله يتماشى مع التحول الاقتصادي الذي تعرفه البلاد.

ولهذا سنقوم بعرض مراحل تطور الجبائية العقارية قبل وبعد إصلاحات سنة 1992.

المطلب الأول : الجبائية العقارية قبل إصلاحات 1992

مرت الجبائية العقارية قبل إصلاحات 1992 بثلاث مراحل هي :

الفرع الأول : الجبائية العقارية في الجزائر من 1962 إلى 1969

سبق الإشارة أعلاه إلى أن اعتماد الدولة الجزائرية بداية على النصوص الجبائية الفرنسية سارية المفعول، وأهم هذه القوانين نجد المرسوم المؤرخ في 09 ديسمبر 1948 والمتعلق بالتنظيم الجبائي، والمرسوم المؤرخ في 06 أفريل 1950 المتعلق بالقانون العام للضرائب. (برحماني محفوظ : الضريبة العقارية في القانون الجزائري، ص 44،45)¹

لكن ما يمكن ملاحظته على الفترة التي تلت الاستقلال مباشرة أن النظام الضريبي الجزائري كان يتميز بطابع الازدواج بحيث يطبق النظام التقليدي في ولايات الجنوب كاستمرار العمل بنظام الزكاة المفروضة على النخيل، بينما يطبق النظام الحديث في الولايات الشمالية، وفي هذا الصدد ينبغي التمييز بين الضريبة على العقارات المبنية، والضريبة على العقارات غير المبنية والضريبة على انتقال رؤوس الأموال العقارية.

1- بالنسبة للضريبة على العقارات المبنية : تميزت بانخفاض نسبتها، كون أن المكلفون بها لا يزالون في طور إعادة التنظيم، ولذلك تم إعفاء الأبنية المستخدمة بالمزارع الفلاحية من هذا النوع من الضريبة إعفاء دائما.

2- بالنسبة للضريبة على العقارات غير المبنية : كانت هذه العقارات تخضع لنوعين من الضرائب هما:

- ضريبة على الملكية العقارية غير المبنية : والتي تشمل الأراضي التي تمارس فيها الزراعات الحديثة والتقليدية منها على حد سواء، وقد تميزت بارتفاع حصيلتها.

- ضريبة على الدخل الفلاحي : والتي تميزت بحصيلتها المنخفضة كونها كانت تشمل الدخل الفلاحي في النظام الزراعي الحديث فقط المتمثل في المزارع المسيرة ذاتيا، إضافة إلى أنها لم تكن تحسب الضريبة على الدخل الحقيقي للأرض، إنما كانت تقدر جزافيا.

3- بالنسبة للضريبة على انتقال رؤوس الأموال : وتتمثل في الضريبة على التركات والضريبة على انتقال الأملاك العقارية، وقد لقيت هذه الأخيرة استياء وعدم تقبل من طرف كل من البائع والمشتري الأمر الذي أدى بالمشروع الجزائري إلى التخفيض من نسبتها وخاصة بالنسبة للمشتري إذا كان شخصا طبيعيا، بينما بقي البائع يتحمل ثقل ضريبة أخرى هي ضريبة الزيادة في قيمة العقار. (برحماني محفوظ : نفس المرجع، ص45-47)²

وما يمكن قوله عن هذه المرحلة عموما أنها عرفت تدهورا كبيرا في حصيللة الضرائب وهذا ناتج عن سببين هما :

- الفراغ الإداري : نتيجة خروج الإطارات الفرنسية سنة 1962، بحيث وجدت الإدارة المالية الجزائرية نفسها تعيش فراغا كبيرا، الأمر الذي جعل النشاطات الاقتصادية تتوقف.

- تقليص وعاء الضرائب : بسبب تعطل الجهاز الإنتاجي في الميدانين الزراعي والصناعي. (بلوفي حكيم: ترشيد نظام الجباية العقارية، ص 95)³

الفرع الثاني : الجباية العقارية في الجزائر من 1969 إلى 1985

ظهرت في هذه المرحلة أول لجنة وزارية مكلفة بالإصلاحات الجبائية سنة 1969، عملت على تقييم ما وصل إليه نظام الجباية الجزائرية، مع محاولتها لربط الجباية بالسياسة الاقتصادية للدولة، ومن أجل ذلك فقد عرفت قوانين المالية عدة إصلاحات بدءا بصور قانون المالية لسنة 1969، الذي دمج

الأرباح الفلاحية والرسم على النشاط الفلاحي في ضريبة واحدة هي الضريبة الجزافية المطبقة على قطاع التسيير الذاتي، ليتم توسيع نطاقها فيما بعد ليشمل القطاع الخاص بموجب قانون المالية لسنة 1972، كما تم بموجبه إلغاء الرسم العقاري على الأملاك المبنية بغرض تخفيف العبء الضريبي على الفلاحين. (بلوفي حكيم: نفس المرجع، ص96)⁴

لتكون بعد ذلك سنة 1976 سنة الإصلاحات التشريعية الجذرية التي ألغت معظم القوانين الفرنسية التي كانت سارية النفاذ، بحيث صدرت عدة نصوص قانونية تتعلق بالضريبة عموما والضريبة العقارية خصوصا، ومن أهم هذه النصوص قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، (الأمر رقم 76-101 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976)⁵ وقانون التسجيل (الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976)⁶ الذي نظم بعض الأحكام المتعلقة بالرسوم العقارية، وقانون الضرائب غير المباشرة، (الأمر رقم 76-104 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976)⁷ وقانون الرسم على رقم الأعمال. (الأمر رقم 76-102 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976)⁸

الفرع الثالث : الجباية العقارية في الجزائر من 1986 إلى 1992

لقد كان لانخفاض أسعار البترول سنة 1986 أثر على إيرادات الدولة الآتية من الجباية البترولية، ولذلك اتجهت الأنظار نحو الجباية العادية بما فيها الجباية العقارية، الأمر الذي أدى بالمشروع الجزائري إلى سن عدة تعديلات جبائية، سواء بزيادة نسبها أو بإنشاء ضرائب جديدة، أهمها :

- فرض ضريبة جديدة على الدخل الصافي للأرباح المحققة من بيع العقارات المستعملة في السكن. (المادة 33 من قانون المالية لسنة 1986)⁹

- إنشاء ضريبة جديدة مفروضة على البناءات الفاخرة، شريطة الاستعمال الفعلي لهذه البناءات. (المادة 242 من قانون المالية لسنة 1987)¹⁰

- إحداث رسم سنوي على الأملاك العقارية ذات الاستعمال التجاري. (المادة 50 من قانون المالية لسنة 1990)¹¹

- إحداث تعديلات خاصة بالرسم العقاري على الملكيات المبنية وغير المبنية مع تغيير في نسب تطبيق هذا الرسم. (المادة 261 من قانون الضرائب المباشرة)¹²

المطلب الثاني : الجباية العقارية بعد إصلاحات 1992

تراجعت الدولة الجزائرية بموجب دستور 1989 عن الخيار الاشتراكي القائم على تحديد الملكية الخاصة، الأمر الذي انجر عنه صدور نصوص قانونية تحمي وتكرس الملكية الفردية عموما، ومنها قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 الذي أعاد الأراضي المؤمنة إلى ملاكها الأصليين.

وبعد أن كان السوق العقاري في الاقتصاد الموجه محتكرا من طرف الدولة، وكان عدد عمليات تنقل العقارات محدود جدا، عرف السوق العقاري انتعاشا واضحا بعد انفتاح الاقتصاد وتحوله إلى اقتصاد السوق.

ومن أجل مواكبة التطور الحاصل في نظام الملكية العقارية الخاصة، عمد المشرع الجزائري إلى إصلاح النظام الضريبي، وذلك من خلال تقديم تسهيلات ضريبية للمؤسسات التي تنشط في قطاع بناء السكن الاجتماعي وبمختلف أنواعه، ومنها **تخفيض** معدل الضريبة الخاص بالرسم على القيمة المضافة، إعفاء الدخل المحقق من تنفيذ مشاريع بناء السكنات الاجتماعية من الضريبة على الدخل الإجمالي.

كما تم **تخفيض** الضرائب والرسوم التي تمس العقار في حالة تنقله بعوض، مما أعطى نفسا قوية لحركة العقار خاصة عند الأفراد.

ولعل من أهداف تخفيض الضرائب ليس فقط زيادة الحصيلة الضريبية بل من أجل تشجيع عودة أطراف العقد إلى الاكتتاب الرسمي، والابتعاد عن العرفي الذي يجر عادة إلى السوق الموازي ومنه إلى التهرب الضريبي، إضافة إلى ذلك فإن معرفة المالك الأصلي والمنجز الحقيقي والمستغل الحقيقي من خلال استعمال آلية الضريبة ليس فقط من أجل زيادة العوائد الضريبية، بل لمعرفة القنوات الحقيقية لانسياب السلع والخدمات التي تصب في السوق العقاري ومنه معرفة حركة انتقال الأموال التي تعتبر ضمن المعلومات الرئيسية التي تسمح بالقراءة الصحيحة للوضع الاقتصادية وتدخل الدولة من أجل التنظيم كلما تطلب الأمر ذلك، وأخيرا نجد أن سياسة تخفيض الضرائب تكون عامل جذب للمستثمرين مما يؤدي إلى خلق سوق اقتصادية نشيطة ومنتجة، وهو ما يؤدي إلى زيادة عائدات الدولة.

ومن بين الإصلاحات الأخرى نجد أن المشرع الجزائري قد ضم المداخل الإيجارية إلى المداخل الأخرى وأخضعها إلى الضريبة على المداخل الإجمالية، لأن المداخل الإيجارية للعقارات لا تختلف عن المداخل الأخرى، ولهذا لا بد من أن تغرم بنفس الطريقة.

فكانت ميزة هذه الفترة اتساع وعاء الضريبة العقارية اتساعا كبيرا مقارنة مع الفترات السابقة، الأمر الذي كان من المفروض أن يؤدي إلى نتائج إيجابية على مستوى خزينة الدولة، خاصة بعد صدور هذه الإصلاحات الجبائية والنية الحسنة لدى الدولة لتنفيذها إلا أنها لم تكن من أولويات تلك المرحلة بالنظر للوضع الأمني الذي عرفته البلاد أثناء فترة التسعينات، لذلك عرفت السنوات الأولى من الإصلاح الجبائي نتيجة ضعف الإدارة وضعف وسائل التنفيذ من حيث القدرة على التحرك في الواقع، إلى عدم تحقيق الأهداف المرجوة.

المبحث الثاني : مفهوم الجبائية العقارية

قصد الإلمام بمفهوم الجبائية العقارية ارتأينا التطرق إلى التعريف بها في المطلب الأول، لننتبين أنواعها في المطلب الثاني.

المطلب الأول : التعريف بالجبائية العقارية

إن التطرق للتعريف بالجبائية العقارية يقتضي تعريفها أولا، ثم دراسة خصائصها ثانيا.

الفرع الأول : تعريف الجبائية العقارية

تعرف الجبائية عموما بأنها مبلغ من النقود يلزم الأشخاص بأدائه للسلطات العامة بصفة نهائية دون مقابل معين، وفقا لقواعد مقررّة لكي تتمكن من القيام بالخدمات الملقاة على عاتقها. (محمود رياض عطية : الموجز في المالية العامة، ص145)¹³

ويمكن تعريفها أيضا بأنها فريضة نقدية يدفعها الفرد جبرا إلى الدولة أو إلى الهيئات العامة بصفة نهائية وبدون مقابل كأداة مالية تلجأ إليها الدولة من

أجل تحقيق أهدافها على مقتضى أيديولوجياتها. (سلمو حسين : المالية العامة، القانون المالي والضريبي، ص65)¹⁴

أما فيما يتعلق بالجباية العقارية، فهي تمثل مجموعة من الضرائب التي تمس العقار سواء في حالة استقراره عند مالكه أو عند انتقال ملكيته.

وعليه يمكن القول إن الجباية العقارية هي الضرائب التي تفرض على الأشخاص بمناسبة قيامهم بمختلف العمليات العقارية، سواء تعلق الأمر بتملك أو إنشاء أو صيانة إلى غير ذلك من الأعمال التي تقع على العقار.

ومن ثم يمكن لنا أن نخلص إلى أن الأشخاص المكلفون بدفع الضريبة العقارية - سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين - هم الأشخاص الذين يقومون بالعمليات التالية :

- **عند بيع وشراء العقارات :** يخضع القائمون بهذه العملية إلى ضريبة فائض القيمة التي تترتب عن عملية البيع وتخص البائع، كما أن عملية بيع وشراء العقارات تخضع لضريبة حقوق التسجيل والحفظ، وبالنسبة للبيوع والمزايدات والتنازل وإعادة البيوع للعقار الشائع وكذلك جميع العقود المدنية أو القضائية الأخرى التي تتضمن نقل ملكية العقارات أو حق الانتفاع بها لقاء عوض، فإن الرسوم تصفى على أساس تحديد الثمن المعبر عنه مع إضافة كل الأعباء النقدية وكذلك جميع التعويضات المشروطة لصالح البائع، وعندما يشمل نقل الملكية في آن واحد العقارات بطبيعتها والعقارات بالتخصيص فإنه يجب أن تكون العقارات بالتخصيص موضوع ثمن خاص معين ومفصل. (ساوس خيرة : جباية التسجيل، المديرية الجهوية للضرائب، بشار، 2002، ص15)¹⁵

- **عند إنشاء وتملك العقار :** تخضع عملية إنشاء وتملك العقار سواء بعوض أو بدون عوض للرسم العقاري ورسم التطهير.

- **تقديم حصص لإنشاء الشركات :** يتقدم الشريك لإنشاء الشركة بحصة عينية تتمثل في العقار، وفي هذه الحالة يجب تسجيل العقد الذي يتم فيه تحديد المالك الأصلي للعقار الذي قدمه في حصته، ويخضع هذا العقد إلى حقوق التسجيل.

الفرع الثاني : خصائص الجباية العقارية

تتميز الضريبة العقارية بالخصائص الآتية :

أولاً. الضريبة العقارية ضريبة مباشرة : اختلف الفقه في تحديد معيار موحد للفصل بين الضريبة المباشرة والضريبة غير المباشرة على النحو الآتي:

1- **المعيار القانوني :** وتكون بمقتضاه الضريبة مباشرة إذا استندت إلى جداول اسمية يبين فيها اسم المكلف، المادة الخاضعة للضريبة، مبلغ الضريبة وتاريخ استحقاقها، (محمد عباس محرزي : اقتصاديات الجباية والضرائب، ص 63)¹⁶ عكس الضرائب غير المباشرة التي تحصل بمناسبة حدوث وقائع أو تصرفات قانونية معينة؛ ووفق هذا المعيار فإن الضريبة العقارية ضريبة مباشرة، لأن إدارة الضرائب تقوم بإعداد تكليف اسمي مباشر للمالك أو المنتفع المسجل لديها في جداول خاصة.

2- **المعيار الاقتصادي :** ووفق هذا المعيار تعد الضريبة مباشرة إذا كان المكلف اقتصادياً بدفع الضريبة هو نفسه المكلف قانوناً، بينما إذا نقل المكلف القانوني عبء الضريبة المفروضة عليه وحملها لشخص آخر بحيث يصبح هذا الأخير هو المكلف اقتصادياً بدفعها، فتكون الضريبة في هذه الحالة ضريبة غير مباشرة. (محمد عباس محرزي: نفس المرجع، ص64)¹⁷ وتبعاً لهذا المعيار فإن الضريبة العقارية هي ضريبة مباشرة لأن المكلف القانوني هو نفسه المكلف الاقتصادي ولا يمكن له أن يحمل غيره عبء دفع هذه الضريبة.

3- **معيار طبيعة المادة الضريبية :** فالضريبة المباشرة تفرض على مادة ضريبية تمتاز بالثبات والاستقرار، أما الضرائب غير المباشرة فهي التي تفرض على وقائع وتصرفات متقطعة وعرضية، (بلوفي حكيم : مرجع سابق، ص 35)¹⁸ ووفق هذا المعيار تعتبر الضريبة العقارية ضريبة مباشرة.

ثانياً. الضريبة العقارية ضريبة عينية : الضريبة الشخصية هي الضريبة التي تأخذ بعين الاعتبار عند فرضها ظروف المكلف الشخصية والمالية، وهذا يؤدي إلى تكليف العبء الجبائي مع المقدرة التكاليفية لكل مكلف؛ أما الضريبة العينية فهي التي تفرض دون مراعاة ظروف المكلف الشخصية والمالية. (بلوفي حكيم: نفس المرجع، ص36)¹⁹

والأصل أن الضريبة العقارية هي ضريبة عينية لارتكازها في كيفية فرضها على وعاء الضريبة في حد ذاته (العقار)، لكننا نجد أن التشريعات الضريبية لا تعمل بهذه القاعدة على إطلاقها، إنما تعتمد أيضاً على كيفية فرضها الضريبة

العقارية على حالة المكلف وظروفه الشخصية. (برحماني محفوظ : مرجع سابق، ص 70)²⁰ كإعفاء المشرع الجزائري مالك العقار المبنى الحديث العهد بالبناء من دفع الرسوم العقارية عن البنايات الجديدة إعفاء مؤقتا اعتبارا لحالة المكلف المالية التي تكون قد أرهقت بسبب المصاريف التي تحملها المكلف بالضريبة في البناء.

ثالثا. الضريبة العقارية ضريبة نوعية : كونها تتعدد بتعدد مصادر الدخل، فتشمل الضريبة على الدخل الإجمالي بعض المداخل العقارية، ويشمل الرسم العقاري الدخل الإيجاري المقدر الذي قد يكون دخل عقار مبني أو دخل عقار غير مبني، ولا تشمل الدخل الإجمالي للفرد.

رابعا. الضريبة العقارية ضريبة سنوية : فهي تفرض على الدخل السنوي كأصل، لكن استثناء نجد بعض الرسوم العقارية تستثنى من هذه القاعدة كرسوم التسجيل التي تترتب على نقل العقارات، والضريبة على فائض القيمة التي تفرض بمناسبة التنازلات بمقابل عن العقارات. (برحماني محفوظ : نفس المرجع، ص74-76)²¹

المطلب الثاني : أنواع الجباية العقارية

تشمل الجباية العقارية أنواعا مختلفة من الضرائب نتناولها فيما يلي من فروع.

الفرع الأول : الرسم العقاري

الرسم العقاري هو ضريبة مباشرة تؤسس على مواد تتميز بالثبات، يدفعه الخاضع للضريبة مباشرة لإدارة الضرائب مرة واحدة في السنة، لتمويل ميزانية البلديات، ويطبق هذا الرسم على الملكيات المبنية وغير المبنية.

1- الملكيات المبنية : وتشمل هذه الملكيات الآتي :

- المحلات ذات الاستعمال السكني،
- المحلات المهنية : يتعلق الأمر بالمحلات المخصصة لنشاط تجاري، أو غير تجاري، أو صناعي؛

- المنشآت المخصصة لإيواء الأشخاص والمواد أو لتخزين المنتجات، كالورشات وأماكن إيداع البضائع؛
- المنشآت التجارية الواقعة في محيط المطارات الجوية والموانئ، ومحطات السكك الحديدية ومحطات الطرقات...، بما فيها ملحقاتها المكونة من مستودعات وورشات للصيانة؛
- الأراضي غير المزروعة والمستخدمة لاستعمال تجاري أو صناعي؛
- القطع الأرضية التي تشكل ملحقا للملكيات المبنية كالحدايق والفناءات...؛

غير أنه جدير بالذكر في هذا الصدد وجود ملكيات مبنية معفاة من الرسم العقاري إما إعفاء دائما أو إعفاء مؤقتا، (المادة 263 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة)²² نذكرها فيما يلي :

- **الإعفاء الدائم من الرسم العقاري** : يستفيد من إعفاء دائم من الرسم العقاري العقارات التالية :

- العقارات التابعة للدولة والولايات والبلديات وكذلك المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التي تمارس نشاطا في ميدان التعليم والبحث العلمي والحماية الصحية والاجتماعية وفي ميدان الثقافة والرياضة، مع ملاحظة أن هذا الإعفاء يتوقف على توفر شرطين : الأول أن يكون العقار مخصص لمرفق عام أو ذي منفعة عامة، والثاني ألا يدر العقار أي دخل.
- البنايات المخصصة للقيام بالشعائر الدينية.
- الأملاك العمومية التابعة للوقف.
- تجهيزات المستثمرات الفلاحية كالحظائر.
- العقارات التابعة للدول الأجنبية للإقامة الرسمية لبعثاتهم الدبلوماسية والفنصلية والمعتمدة لدى الحكومة الجزائرية وذلك مع مراعاة قاعدة المعاملة بالمثل بالنسبة للممثلين الجزائريين.

- **الإعفاء المؤقت من الرسم العقاري** : يستفيد من إعفاء دائم من الرسم العقاري العقارات التالية :

- البنايات الجديدة الإنشاء لمدة 03 سنوات من تاريخ الحصول على رخصة البناء.

- العقارات أو أجزاء العقارات المصرح بأنها غير صحيحة أو التي على وشك الانهيار والتي توقف تخصيصها، وذلك خلال المدة التي تبقى فيها العقارات على هذه الحالة.
- البنايات وإضافة البنايات المستعملة في النشاطات التي يمارسها الشباب المستفيدون من إعانة من الصندوق الوطني لدعم تشغيل الشباب أو الصندوق الوطني للتأمين على البطالة أو الصندوق الوطني لدعم القرض المصغر، لمدة 03 سنوات من تاريخ إنجازها، وتصبح مدة الإعفاء 06 سنوات إذا ما أقيمت هذه الأملاك في منطقة يجب ترقيتها.
- السكن الاجتماعي المخصص للكراء.

2- **الملكيات غير المبنية** : تخضع كل من الأراضي الفلاحية والمناجم والسيخات والمحاجر ومواقع استخراج الرمل والمناجم المكشوفة للرسم العقاري باعتبارها ملكيات عقارية غير المبنية، ونسجل في هذا الصدد أن هناك ملحق للرسم العقاري، يدعى رسم التطهير والذي يفرض مقابل بعض الخدمات التي تقدمها البلدية مثل رمي النفايات وتصليح العطب الذي قد يحدث في قنوات صرف المياه القذرة.

الفرع الثاني : الضرائب على فوائض القيمة

تعتبر من الضرائب على الدخل وتخص فوائض القيمة المحققة فعلا إثر عملية البيع للعقارات أو أجزاء منها مبنية أو غير مبنية.

وتفرض هذه الضريبة على الأشخاص الذين يقومون بهذه العملية بصفة فردية وغير اعتيادية؛ أما إذا صدرت من شخص له صفة الاحتراف فهذا يعني أنه ينشط كتاجر في مجال العقار، وفي هذه الحالة يخضع لمختلف الضرائب التي تقع على التاجر في نشاطه التجاري. (المواد 281، 278 و324 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة)²³

الفرع الثالث : حقوق التسجيل

تتخذ هذه الضريبة رأس المال وعاء لها عند انتقال الملكية من شخص لآخر، ويمكن أن يكون رأس المال عقارا أو منقولا طرأت عليه صفة

- التخصيص وتعتبر الضريبة التي تمس العقار بمناسبة التصرف فيه أهم هذه الحقوق نظرا لفعاليتها وحصيلتها، وأهم هذه العمليات على سبيل المثال ما يلي :
- عمليات انتقال الملكية بمقابل كالبيع، أو دون مقابل كالهبات والتركات؛
 - عمليات إنشاء الشركات أو حلها أو تعديلها؛
 - عمليات القسمة أو المبادلة. (المواد 19،173،218،231،248،251 من قانون التسجيل والطابع)²⁴

خاتمة :

غير خفي على أحد الأهمية التي تمتاز بها الجباية العقارية في تنشيط السوق العقارية، الأمر الذي أدى بالمشروع الجزائري حرصا منه على تطوير الاقتصاد إلى تنظيمها بنصوص هذه النصوص التي شهدت عدة إصلاحات جبائية عقارية اتسمت بالمرونة وسرعة تغييرها.

لكن على الرغم من الدور الفعال الذي تلعبه الجباية العقارية في دعم خزينة الدولة، إلا أنه ينبغي أن تكون الجباية منظمة بمقتضى قوانين جبائية مستقرة قدر الإمكان وذلك بالتقليل من التعديلات المتكررة، هذه التعديلات التي قد تخيب أمل المستثمرين، ويجعل من الصعب عليهم فهم القوانين والالتزام بها.

الهوامش :

¹ برحمانى محفوظ : الضريبة العقارية في القانون الجزائري، دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة، الأزيطة، 2009، ص 44،45

² نفس المرجع، ص 45-47

³ بلوفى حكيم : ترشيد نظام الجباية العقارية -دراسة حالة الجزائر- رسالة دكتوراه، تخصص علوم التسيير، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، قسم علوم التسيير، 2011،2012، ص 95

⁴ نفس المرجع، ص 96

- 5 الأمر رقم 76-101 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، الجريدة الرسمية عدد 102 لسنة 1976
- 6 الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية عدد 102 لسنة 1976
- 7 الأمر رقم 76-104 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون الضرائب غير المباشرة، الجريدة الرسمية عدد 102 لسنة 1976
- 8 الأمر رقم 76-102 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون الرسم على رقم الأعمال، الجريدة الرسمية عدد 102 لسنة 1976
- 9 المادة 33 من قانون المالية لسنة 1986
- 10 المادة 242 من قانون المالية لسنة 1987
- 11 المادة 50 من قانون المالية لسنة 1990
- 12 المادة 261 من قانون الضرائب المباشرة
- 13 محمود رياض عطية: الموجز في المالية العامة، دون مكان الطبع، 1969، ص145
- 14 سلوم حسين : المالية العامة، القانون المالي والضريبي، الطبعة الأولى، دار الفكر العربي، بيروت، 1990، ص65
- 15 ساوس خيرة: جباية التسجيل، المديرية الجهوية للضرائب، بشار، 2002، ص15
- 16 محمد عباس محرزى : اقتصاديات الجباية والضرائب، الطبعة الأولى، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 63
- 17 نفس المرجع، ص64
- 18 بلوفي حكيم : مرجع سابق، ص 35
- 19 نفس المرجع، ص36
- 20 برحمانى محفوظ : مرجع سابق، ص 70
- 21 نفس المرجع، ص74-76
- 22 المادة 263 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة
- 23 المواد 281، 278 و324 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة
- 24 المواد 19، 173، 218، 231، 248، 251 من قانون التسجيل والطابع

المراجع :

1. برحماني محفوظ : الضريبة العقارية في القانون الجزائري، دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة، الأزاريطه، 2009
2. بلوفي حكيم : ترشيد نظام الجباية العقارية -دراسة حالة الجزائر- رسالة دكتوراه، تخصص علوم التسيير، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، قسم علوم التسيير، 2011، 2012
3. ساوس خيرة : جباية التسجيل، المديرية الجهوية للضرائب، بشار، 2002
4. سلوم حسين : المالية العامة، القانون المالي والضريبي، الطبعة الأولى، دار الفكر العربي، بيروت، 1990
5. محمد عباس محرزى : اقتصاديات الجباية والضرائب، الطبعة الأولى، دار هومة، الجزائر، 2004
6. محمود رياض عطية: الموجز في المالية العامة، دون مكان الطبع، 1969
7. الأمر رقم 76-101 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، الجريدة الرسمية عدد 102 لسنة 1976
8. الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية عدد 102 لسنة 1976
9. الأمر رقم 76-104 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون الضرائب غير المباشرة، الجريدة الرسمية عدد 102 لسنة 1976
10. الأمر رقم 76-102 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون الرسم على رقم الأعمال، الجريدة الرسمية عدد 102 لسنة 1976
11. قانون المالية لسنة 1986
12. قانون المالية لسنة 1987
13. قانون المالية لسنة 1990