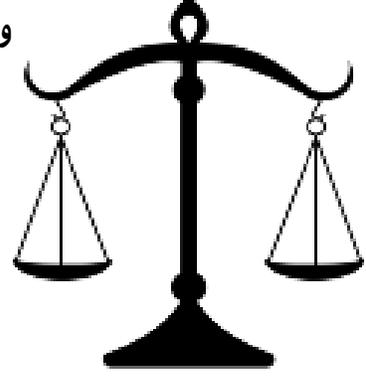


وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة العربي التبسي - تبسة -

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق



مذكرة مكملة ضمن متطلبات شهادة الماستر

تخصص : قانون عقاري

الموسومة ب :

الرسم العقاري كمورد لتمويل الجماعات المحلية

تحت إشراف الدكتورة :

الهام بخوش

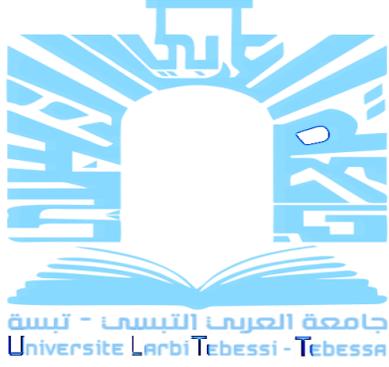
من إعداد الطالبة :

عشو سليمة

لجنة المناقشة :

الصفة في البحث	الرتبة العلمية	الاسم و اللقب
رئيسا	أستاذ محاضر . ب	د. كاملة طواهرية
مشرفا و مقرا	أستاذ محاضر . أ	د. الهام بخوش
مناقشا	أستاذ التعليم العالي	د. صنية بن طيبة

السنة الجامعية : 2022 / 2023

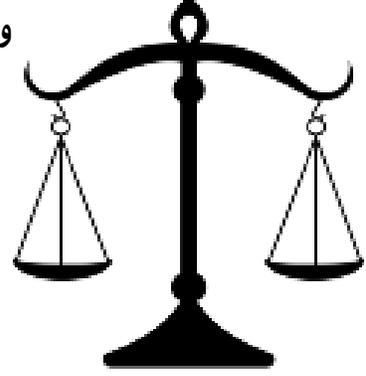


وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة العربي التبسي - تبسة -

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق



مذكرة مكملة ضمن متطلبات شهادة الماستر

تخصص : قانون عقاري

الموسومة ب :

الرسم العقاري كمورد لتمويل الجماعات المحلية

تحت إشراف الدكتورة :

الهام بخوش

من إعداد الطالبة :

عشو سليمة

لجنة المناقشة :

الصفة في البحث	الرتبة العلمية	الاسم و اللقب
رئيسا	أستاذ محاضر . ب	د. كاملة طواهرية
مشرفا و مقرا	أستاذ محاضر . أ	د. الهام بخوش
مناقشا	أستاذ التعليم العالي	د. صنية بن طيبة

السنة الجامعية : 2022 / 2023

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية
على ما يرد في هذه المذكرة من آراء

قال عز و جل :

{وَقُلِ اَعْمَلُوا فِى سَبِيْرِ اللّٰهِ عَمَلَكُمْ وَرِسُوْلُهُ وَالْمُؤْمِنُوْنَ ۗ وَسَتُرَدُّوْنَ
اِلَىٰ عَالِمِ الْغَيْبِ وَالشَّهَادَةِ فَيُنَبِّئُكُمْ بِمَا كُنْتُمْ تَعْمَلُوْنَ }

(التوبة 105)

الشكر و التقدير

بعد تقديم واجب الإحترام و التقدير و التحية نتوجه بالشكر الخالص إلى الأستاذة بخوش إلهام التي تفضلت علينا بالإشراف على هذا العمل المتواضع حيث إنها لم تبخل علينا بالتوجيهات و النصائح و كذا المادة العلمية المنهجية التي وجهتنا نحو إتمام هذا العمل .

فإنجازنا لهذا البحث ما هو إلا ثمرة جهد موجه من طرفها لتسليط الضوء على هذا الموضوع و الذي لم يلق نصيبه من البحث بعد خاصة في جامعتنا .

و لا ننسى كل الأساتذة خلال مسارنا الدراسي و أخص بالذكر الأساتذة طواهرية ، بن طيبة مراحي ريم على مد يد العون بكل الأشكال .

ثم نتقدم بجزيل الشكر للجنة المناقشة على جهودهم المبذول في تصحيح و تنقيح هذه المذكرة و كذا تقييمها و إبداء آراهم البناءة فيها لترقى إلى مصافي البحوث العلمية المرجعية .

و أخيرا و ليس آخرا نتقدم بجزيل الشكر إلى كل من قدم يد العون من أجل إتمام هذا العمل المتواضع و تقديمه .

الإهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى والدي الكريمين اللذان ربباني منذ الصغر و كانا معي في كل مشوار مشيت فيه أدامهما الله لي و أطال في عمرهما ، إلى زوجي الحبيب الذي دعمني في مشواري الدراسي و المهني حفظه الله لي و أدامه ، إلى أخواتي و إخوتي ، إلى زوج اختي رضا شارف ، إلى صديقاتي و أخص بالذكر سلوى مرابطي و زوجها المحترم ، إلى الأستاذة المشرفة على هذا العمل و كذا اللجنة المناقشة أهدي هذا العمل و أشكرهم على جهوداتهم ، إلى كافة طاقم الجامعة - جامعة العربي التبسي - تبسة -

قائمة المختصرات :

- ANGEM = الوكالة الوطنية لتسيير القرض المصغر .
- ANSEJ = الوكالة الوطنية لدعم و تشغيل الشباب .
- CNAC = الصندوق الوطني للتأمين على البطالة .
- ص = صفحة .

مقدمة

تبنت الجزائر مبدأ الديمقراطية و الفصل بين السلطات والعدالة الإجتماعية فشجعت الديمقراطية التشاركية على مستوى الجماعات المحلية ، هذه الأخيرة المتمثلة في كل من البلدية و الولاية و باعتبار أن مصطلح الجماعات المحلية حديث نوعا ما و الذي تزامن ظهوره مع نظام اللامركزية فانتشر هذا النظام و تبنته العديد من الدول لعدة أسباب كان أهمها التخفيف من العبء الذي يعاني منه موظفو الإدارة المركزية و كذا تطور وظائف الدول لتشمل تسيير المسائل الإجتماعية و الثقافية و الإقتصادية و غيرها ، مما فرض على الدول إنشاء هياكل لمساعدتها في مهامها و تسيير حاجيات السكان المحليين كما أنها صورة من صور التسيير الذاتي للدولة و أمثل وسيلة لتجسيد الديمقراطية التشاركية و ضمان الإلتقان و السرعة و الكفاءة و حيث أن الولاية و البلدية هما جماعة عمومية إقليمية تتمتع كلاهما بالشخصية المعنوية و الإستقلال المالي كان لزاما أن تكون لكلاهما مواردهما الخاصة فكانت الجباية المحلية من بين أهم الإيرادات التي تتركز عليها الجماعات المحلية و التي تتمثل في مختلف الرسوم و الضرائب التي تستفيد منها البلديات جزئيا و أخرى تستفيد منها كليا مثل الرسم العقاري الذي يعتبر من الضرائب القديمة التي تعتبر أحد مصادر التمويل للجماعات المحلية و المساهمة في خلق الثروة و سد العجز الى حد ما .

لذا فإن البحث يستوحي أهميته من الصعوبات التي تعاني منها البلديات حاليا في المجال المالي و عجزها عن تغطية النفقات المتزايدة في كثير من الأحيان أثر بشكل كبير على مداخل الدولة و الخزينة العمومية ناهيك عن جائحة كورونا التي أدت إلى عجز أثر بشكل كبير على الجانب الصناعي و التجاري و إتجاه الدولة في محاولة منها لخلق موارد تمويل جديدة خاصة على المستوى المحلي من حيث أن الضرائب و الرسوم المحلية تشكل جزءا كبيرا من الموارد المالية للبلديات و خاصة الرسم العقاري الذي يعتبر إقتطاع جبري تفرضه الدولة عن طريق سلطتها العامة على الملكيات بأنواعها و يوجه مباشرة لخزينة البلدية أي يساهم بشكل كبير في عملية الموازنة أي خلق التوازن

بين الإيرادات و النفقات مما يبرز دوره و أهميته الكبيرة في عملية تمويل و تسيير الإدارة و تلبية حاجاتها إذ يحتل مكانة كبيرة نظرا لثباته و إلزاميته و كما أنه يمتاز بالمحلية أي يحصل لفائدة البلدية التي ينتمي إليها العقار و كذا كافة التفاصيل التي تتعلق بتأسيسه و جدولته و الناتجة عن التأخر في السداد أو الامتناع عن الأداء أي تزيد بنسبة كبيرة في إنتاجيته و بالتالي يتمتع بكافة العناصر و الخصائص المميزة التي تجعل منه مورد ثابت لتمويل الجماعات المحلية و مما دفعنا إلى إختيار هذا الموضوع بصفة شخصية كونه يساهم في الإرتقاء بعملية التكوين في مجال التخصص ثم قلة الدراسات و البحوث التي تناولت موضوع الرسم العقاري كأحد موارد التمويل بالنسبة للخرينة المحلية و سعي الدولة الحثيث لدفع البلديات إلى المساهمة في خلق الثروة و إنعاش مصادر التمويل لميزانيتها العاجزة .

و لمعالجة هذا الموضوع إرتأينا طرح الإشكالية التالية :

• إلى أي مدى يمكن أن يكون الرسم العقاري مصدرا و موردا لتمويل الجماعات المحلية ؟

و يسعى بحثنا الى تحقيق جملة أهداف نذكر منها :

- إبراز الإمكانيات المالية للجماعات المحلية .
- الإحاطة بحديثات و أنواع و تفاصيل هذا الرسم .
- محاولة الكشف عن إسهام الرسم العقاري كأحد الموارد في تمويل الجماعات المحلية .
- إبراز أهم الإشكالات التي تعترض عملية التحصيل .

و للإجابة عن إشكالية موضوعنا و لتحقيق أهدافه توجب علينا إتباع المنهج الوصفي التحليلي الذي لا يقوم بالوصف فقط و لا يقف عند حدود الظاهرة و إنما يغوص إلى أبعد من ذلك فيقوم بالتحليل و التفسير و المقارنة و كذا التقييم قصد إلقاء الضوء على كافة جوانبها فكانت الإستعانة به بهدف توظيف التعاريف و سرد الأفكار إضافة

إلى تحليل واقع الرسم العقاري و إشكالاته المرتبطة بعملية التحصيل وإجراءاته و منازعاته من خلال تحليل النصوص القانونية المؤطرة لهذه العمليات .

و إستندنا في دراستنا إلى مجموعة من الدراسات المشابهة لدراستنا و التي نذكر من بينها دراسة خنفري خيضر تمويل التنمية المحلية في الجزائر واقع و آفاق أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم الاقتصادية جامعة الجزائر 3 الجزائر سنة 2010 /2011 التي تناولت في مجملها ماهية التنمية المحلية و التمويل المحلي ، التنظيم الإداري في الجزائر ، تشخيص واقع التنمية المحلية في الجزائر ، آفاق تمويل التنمية المحلية ، دراسة حالة و كانت ولاية بومرداس و كذا دراسة صبيحة محمدي بعنوان تسيير الموارد المحلية المالية في الجزائر واقع و آفاق أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في علوم التسيير تخصص نقود و مالية جامعة الجزائر 3 لسنة 2013 و قد تناولت تشخيص الجماعات المحلية ، تطور المالية المحلية في الجزائر ، التنمية المحلية و تسيير الجماعات المحلية ، إصلاح المالية المحلية في الجزائر ، النظرة الجديدة للتسيير المحلي للجماعات المحلية ، و لا ننسى دراسة كيلالي عواد تحت عنوان تمويل الجماعات المحلية ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في القانون العام في إطار مدرسة الدكتوراه تخصص قانون الإدارة العامة جامعة سيدي بلعباس ، الجزائر 2016/2017 و التي تناولت الجماعات المحلية و إستقلاليتها المالية ، تمويل الجماعات المحلية مردودية تمويل الجماعات المحلية و كل هذه الدراسات تناولت موضوع بحثنا و لكن بشكل جزئي و من منطلقات مختلفة و بالتالي ساعدتنا على بناء بحثنا فكريا و أثرتته بمعلومات قيمة تتعلق به ، و كغيرها من الدراسات واجهتنا بعض الصعوبات أثناء قيامنا بهذه الدراسة تمثلت عموما في نقص المراجع المتعلقة بكافة متغيرات الموضوع و النقص الشديد في الدراسات السابقة و تقاعس بعض الإدارات المحلية و الجبائية و عدم التجاوب في التعامل بحجة السرية و محدودية المسؤولية .

و هكذا إرتأينا لدراسة هذا الموضوع إتباع الخطة الثنائية فقسمناه إلى فصلين حيث تمحورت في الفصل الأول حول دراسة الإطار القانوني للجماعات المحلية و من خلال ذلك تم تحديد مفهوم الجماعات المحلية في المبحث الأول و تناولنا التسيير المالي في المبحث الثاني ، أما الفصل الثاني فقد تطرقنا فيه الى ماهية الرسم العقاري فكان المبحث الأول مفهوم الرسم العقاري ثم المبحث الثاني إجراءات التحصيل و منازعاته .

الفصل الأول

الإطار القانوني للجماعات المحلية

المبحث الأول : مفهوم الجماعات المحلية

المبحث الثاني : التسيير المالي للجماعات المحلية

الفصل الأول : الإطار القانوني للجماعات المحلية

تعتبر الجماعات المحلية أو ما يسمى أيضا عند بعض الفقهاء بالإدارة المحلية شكل من أشكال التسيير و نمط تنظيم و تقسيم إداري يجسد حسب مبادئه كافة متطلبات الديمقراطية و خاصة الديمقراطية التشاركية حيث تجسد شكلا و مضمونا عملية مشاركة المواطن في الحكم و التسيير للجماعة و الدولة على المستوى المحلي و في هذا الفصل سوف نسرد مفهوم الجماعات المحلية بشكليها و نعرفها لغة و قانونا و إصطلاحا ثم نعرض على كيفية تسييرها ماليا من خلال عرض موجز لمفهوم الميزانية و إعدادها في كلا النوعين ثم بعدها نذكر و نعدد أهم المداخل أو الإيرادات المحلية التي تحصل لفائدة الجماعات المحلية و المتمثلة في الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة ، و بالتالي قسمنا هذا الفصل الى مبحثين :

المبحث الأول : مفهوم الجماعات المحلية

المبحث الثاني : التسيير المالي للجماعات المحلية

المبحث الأول : مفهوم الجماعات المحلية

إن مصطلح الجماعات المحلية مصطلح متشعب نوعا ما و يختلف مفهومه باختلاف الفلسفة السياسية و نظام الحكم المطبق و بالتالي من أجل فهمه إرتأينا أن نتطرق للجوانب التي تخدم موضوع بحثنا حيث أننا حاولنا قدر الإمكان إلقاء الضوء على المفاهيم المتعلقة به و كذا أشكاله في بلادنا فقمنا أولا بضبط الإطار المفاهيمي للجماعات المحلية من خلال التعرض لبعض المفاهيم المتعلقة بهذا المصطلح ثم عرفنا أشكال الجماعات المحلية المتواجدة في بلادنا و بالتالي قسمنا هذا المبحث الى مطلبين :

المطلب الأول : الإطار المفاهيمي للجماعات المحلية

المطلب الثاني : التعريف بأشكال الجماعات المحلية

المطلب الأول : الإطار المفاهيمي للجماعات المحلية

من أجل فهم الجماعات المحلية كمصطلح و طريقة في التسيير توجب علينا تعريف هذا المصطلح من وجهة نظر الفقهاء و كذا تعريف مصطلح الإدارة المحلية إذا إنه يعتبر تعريف أو مفهوم لصيق له و ذكر ما ورد حوله في مختلف الدساتير و كذا مختلف الدراسات سواءا أكانت محلية أو عالمية

الفرع الأول : تعريف الجماعة المحلية

الجماعة المحلية هي "عبارة عن منطقة جغرافية ، حيث يقسم إقليم الدولة إلى وحدات جغرافية تتمتع بالشخصية المعنوية و تضم مجموعات سكانية معينة و تنتخب من يقوم

الفصل الأول : الإطار القانوني للجماعات المحلية

بتسيير شؤونها المحلية في شكل مجلس منتخب¹ و بالتالي تصبح هي "الوحدات اللامركزية للدولة لها الصفة الشرعية تتمتع بالشخصية المعنوية و الإستقلال المالي و الإداري ، تقوم بالعديد من الوظائف و المهام التي يحتاجها المواطن و هي بمثابة الخط الرابط أو الوسيط بين السلطات المركزية الدولة و المواطن² و قد تعددت تسمياتها فسميت باللامركزية الإقليمية و هذا لقيامها على إقليم جغرافي معين ، و سميت أيضا بالحكم المحلي لأنها تتمتع بإستقلالها عن الحكومة و الإدارة المركزية ، و سميت أيضا بالمجالس المنتخبة لأنها تتكون من جهاز يمثل من قبل السكان أو يشكل من طرفهم في إطار إنتخابات ، كما سميت بالإدارة المحلية لتميزها عن الإدارة المركزية و هذا لأن نشاطها و عملها لا يتجاوز الإطار المحلي³ و أما الإدارة المحلية فإنها تعرف على أنها "هيئة محلية تقوم على إدارة نفسها بنفسها و تتطلع بتصريف شؤونها المحلية بشرط توفير عناصرها و عدم خضوعها لرقابة صارمة من طرف السلطة المركزية⁴ و أما اللامركزية فنقصد بها " إصدار قرارات إدارية من قبل أعضاء غير الخاضعين للسلطة المركزية بل غالبا ما يكونون منتخبين من المواطنين المعنيين بها⁵

و قد ورد ذكر الجماعات المحلية أو الإقليمية أو ما يعرف بالإدارة المحلية في كافة الدساتير الجزائرية فقد تم تحديدها في أغلبية الدساتير البلدية و الولاية و قد ورد هذا بالتدقيق في عبارة : "المجموعات الإقليمية هي الولاية و البلدية " و قد إكتفت بعض الدساتير بهذه العبارة و حدد البعض الآخر الجماعة القاعدية بالبلدية .

¹ عبد الحق فيدمة ، ماهية الجماعات المحلية و التنمية المستدامة ، مجلة الادارة و التنمية للبحوث و الدراسات ، العدد الاول ، الجزائر ، 2012 ، ص 120 .

² اسماء سلامي ، دور الجماعات المحلية في تحقيق التنمية المحلية المستدامة ، مجلة الشريعة و الاقتصاد ، العدد 10 ، الجزائر ، 2021 ، ص ص ، 241 - 242 .

³ عبد الحق فيدمة ، مرجع سابق ذكره ، ص 120 .

⁴ صبيحة محمدي ، تسيير الموارد المحلية المالية في الجزائر واقع و افاق ، اطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في علوم التسيير تخصص نفود و مالية ، جامعة الجزائر 3 ، الجزائر ، 2012-2013 ، ص ص ، 8-9 .

⁵ نفس المرجع ، ص 9 .

الفصل الأول : الإطار القانوني للجماعات المحلية

إن أغلبية الدراسات في هذا المجال أجمعت على أن هذا النظام أو الفكر لم يعرف بالصورة التي نراها اليوم إلا في نهاية القرن الثامن عشر ميلادي أي بعد ظهور الشكل الحديث من الديمقراطية أو ما يسمى بالديمقراطية التشاركية أو على الأقل بداياته الأولى واندماجها في الأوساط الإدارية¹ فقد إتفقت كافة النظم القانونية على الإستعانة بالإدارة المحلية و لكن إختلفت من حيث الأساس الفلسفي الذي يقر حق الشعب في تسيير شؤونه بنفسه عن طريق المجالس المنتخبة فالدول التي تبنت النظام الإشتراكي إعتبرت الإدارة المحلية صورة لإشتراك القوى الإجتماعية في السلطة و خاصة العمال و الفلاحين أما الدول الغربية فقد إعتبرتها أسلوبا للمشاركة في التسيير و عنوانا جيدا للديمقراطية²

الفرع الثاني : الأسباب الداعية الى تطبيق نظام الادارة المحلية

أولا / تزايد مهام الدولة : عندما كانت أنشطة الدول محدودة إهتمت فقط بالأمن و القضاء و الدفاع ، و لكن بحكم التطور الذي حصل أصبحت وظائف الدولة متداخلة مع كافة المجالات و فرض هذا التنوع في النشاط إنشاء هياكل من أجل مساعدة الدولة في الأدوار المنوطة بها و على رأس هذه الهياكل تأتي الإدارة المحلية³

ثانيا / التفاوت بين أجزاء إقليم الدولة الواحدة : إن الإختلاف بين منطقة و أخرى من مناطق الدولة الواحدة في مختلف المجالات يفرض بالضرورة الإستعانة بإدارة محلية و هذا من أجل تسيير شؤون الإقليم و هذا لأنه لا يمكن تسيير كافة المناطق بإختلاف عواملها و مشاكلها من العاصمة⁴

¹ خالد سمارة الزغبى ، تشكيل المجالس المحلية و اثره على كفايتها ، مكتبة الثقافة للنشر و التوزيع ، عمان الأردن ، 1993 ، ص 38 .

² عمار بوضياف ، التنظيم الإداري في الجزائر بين النظرية و التطبيق، الطبعة الأولى ، جسور للنشر و التوزيع ، الجزائر ، 2010 ، ص 132 .

³ نفس المرجع ، نفس الصفحة .

⁴ نفس المرجع ، ص 134 .

ثالثا / تجسيد الديمقراطية : يمكن اعتبار الإدارة المحلية شكلا من أشكال التسيير الذاتي و كذا إشراك أفراد الشعب المنتخبين في السلطة أي هي عبارة عن علامة واضحة لديمقراطية الدولة ، حتى إن الفقهاء يرون أنه كلما تمت الإستعانة أكثر بهذه المجالس المنتخبة كلما زاد مؤشر الديمقراطية في نظام الحكم¹

المطلب الثاني : التعريف بأشكال الجماعات المحلية

من أجل فهم مصطلح أو مفهوم الجماعات المحلية في بلادنا توجب علينا القيام بتعريف أشكاله التي نصت عليها الدساتير المختلفة ألا و هي الولاية أو الشكل العام من أشكال الجماعات المحلية و البلدية أو الشكل القاعدي من أشكال الجماعات المحلية و هذا لا يتم إلا من خلال إيراد التعريفات اللغوية و الإصطلاحية ثم التعريف الذي شكله القانون المتعلق بكل منهما .

الفرع الأول : الولاية الشكل العام من أشكال الجماعات المحلية

أولا / التعريف اللغوي للولاية : جاء في لسان العرب : " ابن السكيت : الولاية بالكسر : السلطان و الولاية و الولاية النصره ، و قال سيبويه : الولاية بالفتح المصدر و الولاية بالكسر الإسم مثل الإمارة و النقابة لأنه إسم لما توليه و قمت به فاذا أرادو المصدر فتحوا² و جاء في معجم الوسيط " الولاية : القرابة و يقال القوم عليه ولاية : يد واحدة يجتمعون في الخير و الشر ، الولاية : القرابة ، و - الخطة و الإمارة ، و - السلطان ، و - البلاد التي يتسلط عليها الوالي³ "

¹ عمار بوضياف ، مرجع سابق ذكره ، نفس الصفحة .

² ابن منظور ، لسان العرب ، دار المعارف ، القاهرة ، مصر ، دون سنة ، ص 4920 .

³ مجمع اللغة العربية ، مرجع سابق ذكره ، ص 1058 .

الفصل الأول : الإطار القانوني للجماعات المحلية

ثانيا / **التعريف الإصطلاحي للولاية** : هي الوسيط بين الإدارة المركزية و الإدارات المحلية أي البلديات¹ و تشكل الدائرة الإدارية غير الممركزة لهياكل الدولة أي تشكل فضاء لتنفيذ كافة أشكال السياسات العمومية التضامنية و مكان لتطبيق الديمقراطية التشارورية بين الجماعات المحلية الإقليمية و الدولة²

ثالثا / **التعريف القانوني للولاية** : ورد ذكر كلمة أو مصطلح الولاية في العديد من القوانين و الدساتير الجزائرية ، فقد أوجز الدستور ذكرها في عبارة "الجماعات الإقليمية للدولة هي البلدية و الولاية"³ " أما قانون الولاية فقد فصل في تعريفها من كل الجوانب و يمكن إجمال كل ذلك في ما يلي : الولاية هي الجماعة الإقليمية للدولة و تتمتع بالشخصية المعنوية و الإستقلال المالي و تشكل فضاء لتنفيذ كافة أنواع السياسات التشارورية بين الجماعات الإقليمية و الدولة ، كما تساهم بالمشاركة مع الدولة في إدارة و تهيئة الإقليم و كذا كافة أشكال التنمية و حماية البيئة و ترقية كل ما يتعلق بمعيشة المواطن ، يكون شعارها بالشعب و للشعب و تحدث بموجب القانون و تتدخل بموجب القانون في كافة المهام الموكلة إليها⁴ تتكون من هيئتين أساسيتين هما الوالي و المجلس الشعبي الولائي⁵ تتوفر على ميزانية خاصة بها لتمويل البرامج المصادق عليها و كذا الأعمال المصادق عليها من طرف المجلس الشعبي الولائي و التي تتعلق بالتنمية المحلية و مساعدة البلديات التي تكون ضمن نطاقها و تخضع لسلطتها و كذا تغطية أعباء تسييرها و السهر على المحافظة على ممتلكاتها و القيام بترقيتها⁶ و تكلف الولاية بالأعمال غير

¹ صبيحة محمدي ، مرجع سابق ذكره، ص 31 .

² كيلالي عواد ، تمويل الجماعات المحلية ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في القانون العام في اطار مدرسة دكتوراه تخصص قانون الإدارة العامة ، جامعة سيدي بلعباس ، الجزائر ، 2016-2017 ، ص 34 .

³ المادة 17 من المرسوم الرئاسي رقم 20-251 المتعلق بمشروع تعديل الدستور 2020 ، الجريدة الرسمية، العدد 54 ، المؤرخة بتاريخ 16 سبتمبر ، 2020 ، ص 9 .

⁴ المادة 01 قانون رقم 12-07 المتضمن قانون الولاية المؤرخ في 21/02/2012 ، الجريدة الرسمية للدولة الجزائرية رقم 12 المؤرخة في 29/02/2012 .

⁵ المادة 02 من نفس القانون .

⁶ المادة 03 من نفس القانون .

الفصل الأول : الإطار القانوني للجماعات المحلية

المركزية للدولة و تشارك في تنفيذ السياسة العامة عموما ضمن صلاحياتها و توزيع وسائل الدولة بين المستويات المركزية و الإقليمية لها¹ كما تخصص لها الدولة موارد لتغطية الأعباء الخاصة بها و تنفيذ الصلاحيات الموكلة إليها بموجب القانون و لكن إذا تم تحويل مهام جديدة لها فإنه يتعين على الدولة توفير كافة الموارد المالية الضرورية لهذا التحويل و التكفل به بصفة دائمة² كما تتوفر على أملاك تتولى صيانتها و تحافظ عليها و تقوم بتثمينها³ و يمكن لها بموجب القانون القيام بإنشاء مصالح عمومية من شأنها التكفل بكافة إحتياجات المواطن شريطة التساوي في الإنتفاع⁴ و يمكن لها في إطار القانون و في حدود صلاحياتها الموكلة إليها القيام بإقامة علاقات مع جماعات إقليمية أجنبية في إطار تبادل التعاون و في ظل إحترام القيم و الثوابت الوطنية و شرط وجود و تأكيد مصلحة عمومية وطنية و محلية لا تكون بأي حال من الأحوال مصدرا لإفقار الولاية و تندرج على سبيل الحتمية ضمن إطار إحترام مصالح الجزائر بشكل صارم⁵ كما يجب أن يكون لها إسم و إقليم و مقر رئيسي يتم تحديده بموجب مرسوم رئاسي و يتطابق مع أقاليم كل البلديات التي تكون تحت سلطتها و يتم التعديل في كل ما سبق حسب نفس الشكل⁶ ، أما فيما يخص تعديل الحدود الإقليمية فيجب أن يخضع للقانون⁷ و في حالة التعديل تحدد حقوق و إلتزامات الولايات المعنية و تعدل أيضا كذلك⁸

¹ المادة 04 من القانون رقم 12-07 المتضمن قانون الولاية السابق ذكره .

² المادة 05 من نفس القانون .

³ المادة 06 من نفس القانون .

⁴ المادة 07 من نفس القانون .

⁵ المادة 08 من نفس القانون .

⁶ المادة 09 من نفس القانون .

⁷ المادة 10 من نفس القانون .

⁸ المادة 11 من نفس القانون .

الفرع الثاني : البلدية الشكل القاعدي من أشكال الجماعات المحلية

أولاً / التعريف الغوي للبلدية : جاء في لسان العرب : " بلد . البلدة و البلد : كل موضع أو قطعة مستحيزة ، عامرة كانت أو غير عامرة ، ... ، البلد كل موضع مستحيز من الأرض ، عامر أو غير عامر مسكون أو غير مسكون ، فهو بلد و الطائفة منها بلدة ، ... ، قال بعضهم : البلد جنس المكان كالعراق و الشام و البلدة الجزء المخصص منه كالبصرة و دمشق¹ "

جاء في معجم الوسيط : "(البلد و البلدة) : المكان المحدود يستوطنه جماعات و يسمى المكان الواسع من الأرض بلدا ، (البلدي) : المنسوب إلى البلد في طبيعته و بيئته . (البلدية) : هيئة رسمية تقوم على شؤون البلد² "

ثانياً / التعريف الإصطلاحي للبلدية : تعتبر البلدية هي الجماعة الإقليمية الأساسية التي تتمتع بالشخصية المعنوية و الإستقلال المالي ، و تحدث بموجب قانون يحدد إقليمها ، إسمها و مركزها ، كما تتمتع بهياكل خاصة كالمجلس الشعبي البلدي الذي يمثل هيئة المداولات و هيئة تنفيذية تتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي³ و تعتبر قاعدة تمثيل اللامركزية و المكان الأمثل لممارسة حق المواطنة و تشكل الفاعل المحوري في تهيئة الإقليم و التنمية المحلية و الخدمة العمومية⁴ فهي الخلية الأساسية التي يتكون منها تنظيم البلد و هذا لقربها الشديد من المواطن في كافة مجالات حياتهم و هي القاعدة النموذجية للهيكلية الإدارية للدولة و التي من المفترض أن تقدر على تلبية الحاجيات الأساسية للسكان⁵ و بالتالي تمثل النموذج الأمثل للامركزية الإدارية و هذا يتجلى من خلال

¹ ابن منظور ، مرجع سابق ذكره، ص 340 .

² مجمع اللغة العربية ، مرجع سابق ذكره، ص 68 .

³ صبيحة محمدي : مرجع سابق ذكره، ص 25 .

⁴ كيلالي عواد ، مرجع سابق ذكره، ص 13 ،

⁵ صبيحة محمدي ، مرجع سابق ذكره، ص 24 .

الفصل الأول : الإطار القانوني للجماعات المحلية

توزيع الوظيفة الإدارية للدولة بين السلطات المركزية و الأجهزة اللامركزية إقليمي أو مصاحيا و هي مستقلة نسبيا و تخضع لرقابة السلطة المركزية¹

ثالثا / التعريف القانوني للبلدية : جاء في التعديل الدستوري 2020 " الجماعات المحلية للدولة هي البلدية و الولاية . البلدية هي الجماعة القاعدية²

و لقد قام قانون البلدية بتفصيل تعريفها من كافة الجوانب و قد ورد على العموم في هذا المجال ما يلي :البلدية هي الجماعة الإقليمية القاعدية و تحدث بموجب القانون كما تتمتع بالشخصية المعنوية و تمتاز بالإستقلال المالي³ و هي القاعدة الإقليمية للامركزية و تشكل إطار مثالي لمشاركة المواطن في تسيير الشؤون العامة و ممارسة حق المواطنة⁴ يخول لها القانون مجموعة من الصلاحيات تمارسها في مجال إختصاصها و تساهم إلى جانب الدولة و بصفة خاصة في إدارة الإقليم و تهيئته و تنميته في مختلف المجالات أي بمعنى آخر تساهم في الحفاظ على الإطار المعيشي للمواطن و كذا تحسينه⁵ كما تقوم بتوفير الموارد المالية الضرورية لتغطية الأعباء الخاصة بها و كذا القيام بالمهام التي أوكلها القانون إليها في كل مجال و يرافق إسناد كل مهمة جديدة لها تحول إليها من طرف الدولة توفير الموارد المالية الضرورية لتغطية هذه المهمة⁶ كما يجب أن يعوض كل تخفيض في الإيرادات الجبائية نتج عن إجراء إتخذته الدولة تضمن إعفاء أو إلغاء أو تخفيضا ضريبيا بناتج يساوي على الأقل نفس المبلغ عند التحصيل⁷

¹ مسعود شيهوب ، أسس الإدارة المحلية و تطبيقها على نظام البلدية و الولاية في الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1986 ، ص ص ، 04 03 .

² المادة 17 ، من المرسوم الرئاسي رقم 20-251 ، السابق ذكره .

³ المادة 01 قانون 11-10 المتضمن قانون البلدية ، المؤرخ في 22/06/2011 ، الجريدة الرسمية رقم 37 المؤرخة في 03/07/2011 .

⁴ المادة 02 من نفس القانون .

⁵ المادة 03 من نفس القانون .

⁶ المادة 04 من نفس القانون .

⁷ المادة 05 من نفس القانون .

الفصل الأول : الإطار القانوني للجماعات المحلية

يكون للبلدية إسم و إقليم و مقر رئيسي¹ و أي تغيير أو تعيين للإسم و/أو المقر الرئيسي يتم بموجب مرسوم رئاسي بناء على تقرير الوزير المكلف بالداخلية و هذا يتم بعد أخذ رأي الوالي و مداولة للمجلس الشعبي البلدي المعني ثم يتم إخطار المجلس الشعبي الولائي بذلك² ، و يتم وضع معالم حدود البلدية إقليميا بإتخاذ كافة الإجراءات التقنية و المادية الممكنة³ ، يمكن أن يتم ضم جزء من إقليم إحدى البلديات أو أكثر إلى بلدية أخرى شرط أن تكون من نفس الولاية بموجب مرسوم رئاسي بناء على تقرير الوزير المكلف بالداخلية و هذا أيضا بعد أخذ رأي الوالي و رأي المجلس الشعبي الولائي و كذا مداولات لكافة المجالس الشعبية البلدية المعنية⁴ ، تشكل البلدية أمثل إطار لممارسة الديمقراطية التشاركية على المستوى المحلي و في هذا الإطار يتم إتخاذ كافة التدابير من أجل إعلام المواطنين بكافة شؤونهم و القرارات المتعلقة بها و كذا إستشارتهم بخصوص الخيارات و الأولويات التي تتعلق بعمليتي التهيئة و التنمية في كافة المجالات الحياتية حسب الشروط التي يحددها قانون البلدية و بالتالي يمكن إستخدام كافة الوسائط الإعلامية المتاحة لهذا العمل أو من أجل تقديم عرض عن حصيلة النشاط السنوي أمام المواطنين⁵ كما يسهر المجلس الشعبي البلدي على القيام بمبادرات محلية تهدف لتحفيز المواطنين على المشاركة في تسوية مشاكلهم و تحسين كافة الظروف المتعلقة بالإقليم و خاصة الظروف المعيشية⁶

¹ المادة 06 من القانون 10-11 المتضمن قانون البلدية السابق ذكره .

² المادة 07 من نفس القانون .

³ المادة 08 من نفس القانون .

⁴ المادة 09 من نفس القانون .

⁵ المادة 11 من نفس القانون .

⁶ المادة 12 من نفس القانون .

المبحث الثاني : التسيير المالي للجماعات المحلية

في هذا المبحث و لكي نقوم بفهم كيفية القيام بالتسيير المالي لهذه الجماعات و المتمثلة في البلدية و الولاية توجب علينا معرفة مراحل إعداد الميزانية و الإجراءات اللازمة قانونا منذ البداية إلى غاية المصادقة عليها ثم التعرف بعد ذلك على مختلف الإيرادات المحلية للبلدية و الولاية و المتمثلة في الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة و التي يتم تحصيلها لفائدة الجماعات المحلية عامة و البلدية خاصة و كذا معرفة إطارها القانوني و قيمها ضمنه مع الحرص على محاولة الإستدلال بأحدث التعديلات القانونية قدر الإمكان و بالتالي قمنا بتقسيم هذا المبحث الى مطلبين :

المطلب الأول : ميزانية الجماعات المحلية

المطلب الثاني : إيرادات الجماعات المحلية

المطلب الأول : ميزانية الجماعات المحلية

في هذا المطلب قمنا بسرد و حصر لكيفية إعداد و ضبط ميزانية الجماعات المحلية أي البلدية و الولاية أي ذكر تعريف و بإيجاز لميزانية الولاية ثم كيفية إعداد الميزانية الأولية و الإضافية ثم كيفية إعداد الحساب الإداري ثم عرفنا ميزانية البلدية و كذا كيفية إعداد كل من الميزانية الأولية و الإضافية ثم إعداد الحساب الإداري .

الفرع الأول : ميزانية الولاية

تتمثل ميزانية الولاية في "جدول تقديرات الإيرادات و النفقات السنوية الخاصة بالولاية و كما هي عقد ترخيص و إدارة يسمح بسير مصالح الولاية و تنفيذ برنامجها للتسيير

الفصل الأول : الإطار القانوني للجماعات المحلية

و الإستثمار¹ و تمر في إعدادها عبر ثلاثة مراحل قد يسميها البعض بأنواع الميزانية أولا / **الميزانية الأولية للولاية** : يتم إعدادها من طرف الوالي بمساعدة اللجنة المالية و يكون هذا في أواخر السنة المالية السابقة لتطبيقها و تنفذ ابتداء من أول جانفي من كل سنة و هذا بعد الدراسة و التصويت و الموافقة عليها بمداولة المجلس الشعبي الولائي ثم المصادقة من طرف الوزارة الوصية² و لكن عند الإضطرار قد تحدث تعديلات على الرخص الخاصة و الإعتمادات المالية السابقة بعد المصادقة على الميزانية الأولية³

ثانيا / **الميزانية الإضافية للولاية** : هي إمتداد للميزانية الأولية ترحل إليها بواقي الحسابات الإدارية للسنة المالية المنتهية و يتم تعديلها هنا إما بالزيادة أو النقصان في النفقات المسجلة و يتم المصادقة عليها في مداولة و يصوت عليها أعضاء المجلس الشعبي الولائي قبل تاريخ الخامس عشر من شهر جوان في السنة المالية ، و كمثل سابقتها فانه عندما يتوجب تغيير أو تعديل بعد المصادقة عليها يتم إعداد رخص خاصة بعمليات التعديل بعد مداولة أعضاء المجلس الشعبي الولائي و هذا بالإتفاق مع الوالي المتمثل في صفة الأمر بالصرف و تتم التسوية في الحساب الإداري الخاص بالتعديل⁴

ثالثا / **الحساب الإداري للولاية** : يتم إعدادها من طرف الوالي و المتمثل في صفة الأمر بالصرف ليوضح فيه كافة المصاريف و الإيرادات خلال السنة المالية أي خلال تنفيذ الميزانية للسنة المالية المحددة أي قبل تاريخ الحادي و الثلاثين مارس للسنة الجارية⁵ و يتم فيه توضيح النقاط التالية ، الرصيد الإجمالي لفرع التجهيز و كذا لفرع الإستثمار

¹ المادة 157 من القانون رقم 07-12 ، السابق ذكره .

² صبيحة محمدي ، مرجع سابق ذكره، ص 85 .

³ احمد بوعشبية ، المالية المحلية في الجزائر و مساهمتها في التنمية الاقتصادية و الاجتماعية ، أطروحة مقدمة لنيل درجة الماجستير في العلوم الاقتصادية ، جامعة الجزائر ، الجزائر ، 1991، ص 8 .

⁴ صبيحة محمدي ، مرجع سابق ذكره، ص 85 .

⁵ نفس المرجع ، ص ص، 85 86 .

و بواقي الإنجاز و التحصيل لفرع التجهيز¹

الفرع الثاني : ميزانية البلدية

تعتبر ميزانية البلدية هي " جدول تقديرات الإيرادات و النفقات السنوية للبلدية . و هي عقد ترخيص و إدارة يسمح بسير المصالح البلدية و تنفيذ برنامجها للتجهيز و الإستثمار² " و بالتالي يمكن القول أنها وثيقة تقديرية حسابية لمقدار سنة من الزمن يتم فيها تقدير الإعتمادات المالية لعمليات معينة أي المصاريف و الإعتمادات التي ستغطيها و بالتالي تكون في شكل جدول للتقديرات الخاصة بإيرادات و نفقات البلدية لسنة كاملة و تشكل أمرا بالإذن و الإدارة للتمكين من حسن تسيير المصالح العمومية³

أولا / الميزانية الأولية للبلدية : يتم وضعها قبل بدء السنة المالية و يتم فيها تعديل كافة قيم الإيرادات و النفقات اعتمادا على قيم السنة السابقة ، و بالتالي تشكل كشف إجمالي تفصيلي لكافة العمليات المالية خلال سنة و يتم إعدادها في نهاية السنة المالية و تعرض فيها كافة العمليات بشكل تقديرات للإيرادات و النفقات التي ترغب البلدية في تنفيذها خلال السنة⁴

تتكون الميزانية من مجموعة صفحات يمكن إجمالها فيما يلي : *الاعتمادات المفتوحة مسبقا* و تسمى أيضا بالإعتمادات المسبقة و تتم في الفترة ما بين غرة جانفي و نهاية مارس من السنة الجارية و *صفحات الميزانية* و تقسم إلى قسمين رئيسيين هما التسيير و التجهيز العام *الصفحات التحليلية* يتم فيها تحديد تكاليف تقديم الخدمات الإدارية المنتجة

¹ صبيحة محمدي ، مرجع سابق ذكره، ص 86 .

² المادة 176 من القانون 10-11 السابق ذكره .

³ صبيحة محمدي ، مرجع سابق ذكره، ص 78 .

⁴ نفس المرجع ، نفس الصفحة .

الفصل الأول : الإطار القانوني للجماعات المحلية

و غيرها قسم التراخيص الخاصة و تسوى عن طريق حساب إداري و تأتي في الفترة ما بين العاشر من شهر جوان إلى غاية نهاية شهر ديسمبر من السنة الجارية¹

ثانيا / الميزانية الإضافية للبلدية : هي ناتج سابقتها مضاف إليها ترحيل بواقي كافة الحسابات الإدارية و كذا كل التغييرات في النفقات و الإيرادات للسنة المعينة فتتم من خلال تعديل النفقات و الإيرادات في السنة المالية و يبدأ تنفيذها بعد التصويت قبل 15 جوان من السنة المالية أما إذا كانت هناك ضرورة للتعديلات فإنها لا تتم إلا بمداولة أعضاء المجلس الشعبي البلدي و التصويت عليها لتتم تسويتها في الميزانية الإضافية لنفس السنة² و يتم تحضير هذه الميزانية بنفس المراحل الخاصة بسابقتها و يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بالقيام بمساعدة اللجنة المالية بإعداد الميزانية و يركز في ذلك على التغييرات المتعلقة بالإيرادات و النفقات الخاصة بالسنة المالية و المقارنة بينها للحصول على التوازن و هذا ما يعرف بموازنة الميزانية و في حالة عدم وجود توازن يقوم الوالي بإرجاعها في حدود خمسة عشرة يوم من إرسالها و في حالة وجود عدم توازن مرة ثانية يقوم الوالي شخصيا بضبطها³

ثالثا / الحساب الإداري للبلدية : ينشأ و يعد هذا الجدول في نهاية السنة المالية لتبيان كافة المصاريف و الإيرادات المحصلة أثناء السنة المالية فهو وثيقة تبين كافة العمليات المالية الصادرة عن رئيس المجلس الشعبي البلدي اليومية ليتم تقديمه في آخر الميزانية كوثيقة محاسبية و ناتج للسنة المالية و من خلاله يتم استخراج نتيجة السنة المالية سواء أكانت عجزا أو فائضا و يتم تحصيله في نهاية شهر مارس⁴

¹ احمد بوعشبية ، مرجع سابق ذكره ، ص 20 .

² نفس المرجع ، ص 81 .

³ صبيحة محمدي ، مرجع سابق ذكره، ص 81 .

⁴ نفس المرجع ، ص 83 .

المطلب الثاني : الإيرادات المحلية

تتمثل على العموم في مختلف الضرائب و الرسوم الموجهة لفائدة هذه الجماعات بشكل كلي و تشاركها الدولة فيها بنسب متفاوتة ، و كذا الصندوق المشترك للجماعات المحلية أو بعض الهيئات الأخرى و كذا إيرادات أملاكها العمومية التابعة لها و قد قمنا بتقسيمها الى قسمين حسب نوعها الى كل من الضرائب و الرسوم .

الفرع الأول : الضرائب

هي عبارة عن "فريضة الزامية تقوم الدولة بتحديدتها بما تتمتع به من سيادة و يلتزم الممول بأدائها متى انطبقت عليه شروطها دون مقابل تحقيقا لأهداف المجتمع الاقتصادية و الاجتماعية و السياسية"¹ و يمكن على العموم إدراجها فيما يلي :

أولا / الضريبة على الدخل الإجمالي صنف الربوع العقارية : و تندرج في هذا الصنف كافة المداخل الناتجة عن إيجار العقارات المبنية و أجزاء منها أو المحلات التجارية أو الصناعية حتى ولو كانت غير مجهزة بعنادها و كذا تلك الناتجة عن إيجار أملاك حتى و لو كانت غير مبنية بكافة أنواعها بما فيها الأراضي الفلاحية ، و يطبق معدل 7 % كضريبة على إيجار أملاك ذات إستعمال مدني فردي و 10 % على الأملاك ذات الإستعمال الجماعي بينما 15 % على إيجار المحلات ذات الإستعمال التجاري و المهني و يتم إعفاء الإيجار لفائدة الطلبة من هذه الضريبة ، أما فيما يخص توزيع هذه الضريبة فيتم تخصيص 50 % لفائدة ميزانية الدولة بينما الباقي لفائدة البلديات²

إذا لم يكن الإيجار محصل مسبقا يؤدي المبلغ المستحق دفعه لدى قباضة الضرائب في أجل عشرين يوما كحد أقصى من الشهر الذي يلي عملية تحصيل الإيجار و لكن

¹ عبد المطلب عبد المطلب عبد الحميد ، اقتصاديات المالية العامة ، جامعة جامعة الزقازيق ، مصر ، 2005 ، ص 225 .

² جلول ياسين بن الحاج ، اهمية تفعيل الإيرادات المحلية غير الجبائية في تمويل التنمية المحلية - حالة الجزائر - مجلة البديل الاقتصادي ، العدد الثامن ، جامعة الجلفة ، الجزائر ، 2017 ، ص 150 ..

الفصل الأول : الإطار القانوني للجماعات المحلية

في حالة ما إذا لم يتم تحديد الأجل في العقد فإن هذه الأخيرة تصبح واجبة الإستحقاق بحلول اليوم العشرين من كل شهر أما إذا كان الإيجار محصل مسبقا فإن هذه الضريبة تصبح مستحقة بحلول اليوم العشرين للشهر الذي تم فيه التحصيل ، أما في حالة الفسخ المسبق للعقد فان المؤجر يمكن له هنا المطالبة بإسترداد قيمة الضريبة المتصلة بالمرحلة المتبقية في سريان العقد شرط أن يثبت إسترداد مبلغ الإيجار للمرحلة غير المنتهية¹

ثانيا / الضريبة على الأملاك : هي ضريبة سنوية تصريحية حيث يقوم بموجبها المكلف كل سنة بتقديم نماذج تصريحية مقدمة من طرف مصلحة الضرائب و يخضع لهذه الضريبة كل من الأشخاص الطبيعيين الذين يوجد مقرهم في الجزائر لأملاكهم المتواجدة بها أو خارجها و كذا الأشخاص الطبيعيين الذين لا يملكون مقرا جبائيا في الجزائر على أملاكهم المتواجدة فيها² و كذا الأشخاص الطبيعيين الذين يتواجد مقرهم الجبائي في الجزائر و لا يحوزون على أملاك فيها بحسب ظروف معيشتهم³ و يتشكل وعاء هذه الضريبة من القيمة الصافية للأملاك و الحقوق و القيم الخاضعة للضريبة و التي يمتلكها الأشخاص السابق ذكرهم ما عدى الذين لا يحوزون أملاكا بالجزائر فيخضعون لهذه الضريبة بحسب عناصر مستوى معيشتهم كما تخضع المرأة المتزوجة على مجموع الأملاك و الحقوق و القيم التي تشكل ممتلكاتها⁴ و يتم التصريح بالنسبة للأشخاص الذين يملكون ممتلكات بالجزائر على الأملاك العقارية المبنية و غير المبنية الحقوق العينية العقارية و الأموال المنقولة كمثّل السيارات الخاصة و الدراجات النارية التي تفوق سعتها 250 سنتيمتر مكعب اليخوت و سفن النزهة طائرات النزهة و كذا خيول السباق و التحف و اللوحات الفنية التي تفوق قيمتها 500 الف دينار جزائري⁵ أما الأشخاص الذين لا يحوزون على ممتلكات في الجزائر فإن عناصر المستوى المعيشي الخاضعة للضريبة تتكون من النفقات

¹ المادة 42 ، قانون رقم 22-24 المتضمن قانون المالية لسنة 2023 المؤرخ في 2022/12/25، الجريدة الرسمية رقم 89 المؤرخة في 2022/12/25 .

² جلول ياسين بن الحاج، مرجع سابق ذكره، ص ص ، 150-151 .

³ المادة 274 من قانون رقم 26-24 المتضمن قانون المالية ، السابق ذكره .

⁴ المادة 275 من نفس القانون .

⁵ المادة 276 من نفس القانون .

الفصل الأول : الإطار القانوني للجماعات المحلية

التي تكتسي طابعا مبالغا فيه و تتلائم مع مداخيل لم يتم التصريح عنها فيما يخص الضريبة على الدخل الإجمالي¹

تدرج ضمن أملاك صاحب الحق في الإنتفاع أو صاحب الحق بالنسبة لقيمتها كاملة الملكية الأملاك أو الحقوق المنقلة بحق الانتفاع أو بحق السكن أو بحق الاستعمال الممنوح بصفة شخصية غير أن الأملاك المنقلة بحق الإنتفاع و السكن تدرج على التوالي ضمن أملاك صاحب الحق في الإنتفاع و صاحب ملكية الرقبة بشرط أن يكون تكوين حق الإنتفاع ناتج عن بيع يكون المالك فيه إحتفظ بحق الإنتفاع أو أن تكون تجزئة الملكية يكون فيها البائع قد إحتفظ بحق الإنتفاع أو الإستعمال أو السكن أو أن يكون حق الإنتفاع أو الإستعمال أو السكن قد إحتفظ به الوهاب بعد هبة أو وصية للدولة أو للولايات أو البلديات أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري أو المؤسسات الإستشفائية أو الجمعيات الخيرية²

ثالثا / الضريبة الجزائرية الوحيدة : تؤسس هذه الضريبة و تغطي كل من الضريبة على الدخل الإجمالي الرسم على القيمة المضافة و الرسم على النشاط المهني³ يخضع لهذه الضريبة على العموم كل من يمارس نشاطا صناعيا تجاريا أو حرفيا أو مهنة غير تجارية مهما كانت طبيعته ، و لكن بشرط أن لا يتجاوز رقم أعمالهم قيمة ثمانية مليون دينار جزائريا عدى المؤسسات التي إختارت نظام إحتساب الضريبة على الربح الحقيقي أو النظام المبسط للمهن الغير تجارية و يستثنى من هذه الضريبة كل من الأشغال العمومية و الري و البناء الذين يمتنون عمليات رسكلة و إعادة تكرير المعادن النفيسة صناعة و تجارة الذهب و البلاتين أنشطة الوكلاء ، أنشطة شراء و إعادة البيع على حالها للبيع بالجملة إستيراد البضائع و السلع الموجهة لإعادة البيع و أنشطة الترقية و التقسيم العقاري بأنواعها⁴ ، كما تفرض أيضا على المستثمرين المستفيدين من دعم إحدى الحاويات الوطنية

¹ المادة 276 مكرر من قانون رقم 26-24 المتضمن قانون المالية لسنة 2023، السابق ذكره .

² المادة 277 من نفس القانون .

³ المادة 266 مكرر 2 من نفس القانون .

⁴ المادة 282 مكرر من نفس القانون .

الفصل الأول : الإطار القانوني للجماعات المحلية

للمقاولاتية مثل الوكالة الوطنية لدعم و تشغيل الشباب أو الوكالة الوطنية لتسيير القروض المصغرة أو غيرها و يحدد قيمة هذه الضريبة مصلحة الضرائب التي ينتمي إليها المستثمر في كل سنة مدينة لفترة سنتين كما يمكن أن تتغير قيمة هذه الضريبة من سنة إلى أخرى¹

و يحدد معدل هذه الضريبة بقيمة 5% في حالة أنشطة بيع السلع و الإنتاج و قيمة 12% بالنسبة للأنشطة الأخرى² و توزع هذه الضريبة على الهيئات التالية : ميزانية الدولة 49 % غرف التجارة و الصناعة 0,5 % الغرفة الوطنية للصناعات التقليدية 0,01 % غرفة الصناعات التقليدية و المهن 0,24 % البلديات 40,25 % الولاية 5 % الصندوق المشترك للجماعات المحلية 5%³

رابعاً / الرسم على القيمة المضافة : تعتبر هذه الضريبة من بين الضرائب الغير مباشرة و تم وضعها بموجب قانون المالية ، كما يعتبر رسم عام على الإستهلاك يتم تطبيقه على الأشخاص الذين يمارسون نشاطات تتعلق بالإنتاج و الأشغال العقارية أو الخدمات أو التجارة و كذا البنوك و شركات التأمين و كذا المهن الحرة و التي تتم ممارستها في الجزائر و كذا على عمليات الإستيراد أما معدلات تطبيقها فهي 9 % في حالة المعدل المخفض و 19 % في حالة المعدل العادي

و يتم توزيع هذه الضريبة في حالة الأعمال التي تتم داخل البلاد بنسب 80 % لصالح الدولة 10 % لصالح البلديات و 10 % المتبقية لصالح الصندوق المشترك للجماعات المحلية أما فيما يخص الإستيراد فتخصص 85 % لصالح الدولة و 15 % لصالح الصندوق المشترك للجماعات المحلية⁴

خامساً / قسيمة السيارات : إستحدثت هذه الضريبة على السيارات المرقمة داخل الجزائر و تتوجب على مالك السيارة مهما كانت طبيعته و تختلف حسب نوع السيارة و خصائصها

¹ جلول ياسين بن الحاج، مرجع سابق ذكره، ص ص ، 151- 152 .

² المادة 282 مكرر 4 من القانون رقم 22-24 المتضمن قانون المالية لسنة 2023 ، السابق ذكره .

³ المادة 282 مكرر 5 من القانون السابق ذكره.

⁴ جلول ياسين بن الحاج، مرجع سابق ذكره، ص 153 .

الفصل الأول : الإطار القانوني للجماعات المحلية

العامة و الخاصة و تتراوح بين 300 الى 15000 دينار جزائري و تحصل لدى قباضة الضرائب في مقابل قسيمة تلصق على واجهة السيارة الأمامية ، و تعفى من هذه الضريبة كل من سيارات الإسعاف و سيارات الحماية المدنية و كذا السيارات التي تكون ملكا للدولة و الجماعات المحلية و أخيرا السيارات التي تكون ملكا لذوي الإمتيازات الدبلوماسية أو القنصلية و يوزع ناتج هذه الضريبة بنسبة 80 % لفائدة الصندوق المشترك للجماعات المحلية و 20 % لفائدة الدولة¹

الفرع الثاني : الرسوم

يمكن تعريف الرسوم على أنها المبالغ المالية التي يكون الفرد مجبرا على دفعها إلى الدولة لقاء إنتفاعه من خدمة تقدمها له ينتج عنها نفع خاص له مقترن بنفع عام² و على العموم يمكن حصر الرسوم المحصلة لفائدة الجماعات المحلية فيما يلي :

أولا / رسم التطهير : يتم تحصيل هذا الرسم سنويا لفائدة البلديات التي توجد فيها مصالح رفع القمامة المنزلية³ و تفرض على كل بناية بإسم مالكها أو بإسم المنتفع بها ، و يمكن للمستأجر دفع هذا الرسم بالتضامن مع المالك⁴ ، و يتم تحديد المبلغ كما يلي :

تكون قيمته 2000 دينار على المحلات ذات الطابع السكني أما التجارية أو الحرفية فتفرض عليها قيمة 10000 دينار و في حالة الأراضي المهيأة للتخميم تكون القيمة 18000 دينار أما المحلات ذات الإستعمال الصناعي أو الحرفي أو التجاري فتفرض عليها قيمة 80000 دينار و يتم تحديد القيمة في كل بلدية بقرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي

¹ جلول ياسين بن الحاج، مرجع سابق ذكره، نفس الصفحة .

² عبد المطلب عبد المطلب عبد الحميد، مرجع سابق ذكره ، ص ، 226 .

³ جلول ياسين بن الحاج، مرجع سابق ذكره، ص 147 .

⁴ المادة 263 مكرر من القانون رقم 26-24 المتضمن قانون المالية لسنة 2023، السابق ذكره .

الفصل الأول : الإطار القانوني للجماعات المحلية

بناء على مداولة الأعضاء و بعد استطلاع السلطة الوصية¹ و تحدد الرسوم الخاصة في كل بلدية بقرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد إستطلاع راي السلطة الوصية و هذا بالطبع بناء على مداولات أعضاء المجلس الشعبي البلدي² و يتم تعويض كل بلدية تقوم بعملية الفرز بنسبة 15 % عن كل منزل يقوم بتسليم قمامات التسميد أو القابلة للإسترجاع لمنشآت المعالجة مباشرة³ و تعفى من هذه الضريبة كافة المنازل التي لا تستفيد من خدمة رفع القمامة المنزلية⁴

ثانيا / الرسم على الإقامة : تم تأسيس هذا الرسم بموجب قانون المالية و يخص فقط البلديات التي تمتاز بالطابع السياحي أو المناخي أو الإستشفائي ، يخضع لهذا الرسم الأشخاص المقيمون في بلديات و لا يملكون سكنا فيها يخضعون بموجبه للرسم العقاري⁵ و يؤسس بعنوان إقامة الأفراد ضمن المؤسسات الفندقية التالية المخيمات السياحية ، الموتيلات ، مرابط المسافرين ، الشقق أو الإقامات الفندقية ، المركبات السياحية ، القرى السياحية ، و الفنادق أو أي مؤسسة أو إقامة فندقية لم تذكر ضمن الواردة مسبقا⁶ و تفرض هذه الضريبة عن كل شخص و كل يوم و يفرض على كل شخص و على كل يوم إقامة بمبلغ لا يقل عن 50 دينار جزائري للفرد و لا يتجاوز حد 60 دينار بشرط أن لا يتجاوز إجمالي المفروض على العائلة ككل 100 دينار⁷ أما في الفنادق المصنفة فيتم إحتساب التعريفات حسب تصنيف الفندق فالفنادق ذات الخمسة نجوم تكون تعريفتها 600 دينار جزائري و ذات الأربعة نجوم تكون تعريفتها 500 دينار جزائري بينما ذات الثلاثة نجوم فتعريفتها 300 دينار جزائري و ذات النجمتين تعريفتها 200 دينار جزائري ، أما الفنادق ذات تصنيف النجمة الواحدة فتعريفتها 100 دينار جزائري للفرد⁸

¹ المادة 263 مكرر 2 قانون رقم 26-24 المتضمن قانون المالية لسنة 2023 ، السابق ذكره .

² جلول ياسين بن الحاج، مرجع سابق ذكره، ص 148 .

³ المادة 263 مكرر 4 من قانون رقم 26-24 المتضمن قانون المالية ، السابق ذكره .

⁴ المادة 265 من نفس القانون .

⁵ المادة 266 مكرر 1 من نفس القانون .

⁶ المادة 266 مكرر 2 من نفس القانون .

⁷ جلول ياسين بن الحاج، مرجع سابق ذكره ، نفس الصفحة.

⁸ المادة 266 مكرر 3 قانون رقم 26-24 المتضمن قانون المالية ، السابق ذكره .

الفصل الأول : الإطار القانوني للجماعات المحلية

و تستفيد العائلات المقيمة في المؤسسات الفندقية من تخفيض عن الأطفال المتكفل بهم في المؤسسات عالية التصنيف أي ذات الأربعة أو الخمسة نجوم 10 % عن كل طفل¹ و تكون المؤسسات الفندقية ملزمة بتصريح و دفع هذا الرسم بواسطة جدول الإشعار لدى قباضة الضرائب المحلية المكلفة في أجل لا يتعدى العشرين من الشهر الذي يلي شهر التحصيل²

ثالثا / الرسم الخاص على رخص البناء : إستحدث هذا الرسم بموجب قانون المالية و تتراوح قيمة هذا الرسم من 1000 دينار جزائري إلى غاية 200000 دينار حسب نوع رخصة البناء و رخصة الإستعمال و يعود كامل نتاجه للبلدية³ دون غيرها.

رابعا / الرسم الخاص بالإعلانات و الصفائح المهنية : إستحدث هذا الرسم بموجب قانون المالية و يفرض جملة على كافة الصفائح المهنية و الإعلانات ما عدا المتعلقة بالدولة و ذات الطابع الإنساني منها ، و قد حددت قيم الرسم حسب نوع الإعلان و يمكن تفصيلها فيما يلي : إذا كانت الإعلانات مطبوعة على أوراق عادية أو مخطوطة باليد تكون قيمة الرسم عليها هي من 20 الى 30 دينار جزائري للمتر المربع أو قد تكون أكثر أما إذا كانت الإعلانات قد تم تعريضها إلى تجهيزات معينة قصد الإطالة في بقائها أو إذا كانت مغطاة بالزجاج أو بمادة أخرى تكون قيمة الرسم هنا من 40 الى 80 دينار جزائري للمتر المربع الواحد أو قد تفوق ذلك ، إذا كانت الإعلانات مدهونة أو معلقة في مكان عمومي تكون قيمة الرسم هنا من 100 الى 150 دينار جزائري على كل متر مربع منها أو قد تفوق ذلك ، إذا كانت الإعلانات مضيئة أو مكونة من مجموعة حروف أو إشارات موضوعة بصفة خاصة تكون هنا قيمة الرسم هي 200 دينار جزائري ، أما إذا كانت الصفائح مهيئة للتعريف بالنشاط و مكان ممارسة العمل مهما كان نوعها تكون قيمة الرسم هنا هي من 500 الى 750 دينار جزائري على المتر المربع أو قد تفوق ذلك⁴

¹ المادة 266 مكرر 4 قانون رقم 26-24 المتضمن قانون المالية لسنة 2023، السابق ذكره .

² المادة 266 مكرر 5 من نفس القانون .

³ جلول ياسين بن الحاج، مرجع سابق ذكره ص 148 .

⁴ نفس المرجع ، نفس الصفحة .

الفصل الأول : الإطار القانوني للجماعات المحلية

خامسا / الرسم على اللحوم او الرسم على الذبح : يعتبر هذا الرسم هو الضريبة الوحيدة الغير مباشرة و التي تحصل لفائدة البلديات التي تحتوي على مذبح أو مذابح في ترابها و إقليمها الخاص و يفرض على عملية ذبح الحيوانات للإستهلاك و على اللحوم عامة سواءا أكانت محلية أو مستوردة و تحدد قيمته على أساس الكيلوغرام الواحد للوزن الصافي سواءا أكانت هذه اللحوم طازجة أو مبردة أو مطبوخة أو مملحة أو مصنعة يكون مصدرها الحيوانات التالية الإبل أو الماعز أو الغنم أو البقر أو الخيول و تكون قيمته 10 دينار جزائري على الكيلوغرام الواحد و يققطع منه 1.5 دينار لصندوق حماية الصحة الحيوانية¹

سادسا / الرسم على السكن : يفرض على المحلات ذات الطابع السكني و المهني معا المتواجدة في البلديات مقر الدائرة على المستوى الوطني فالمحلات ذات الطابع السكني تفرض عليها قيمة 300 دينار جزائري أما المحلات ذات الطابع المهني تفرض عليها 1200 دينار جزائري يتم هذا التحصيل عبر مؤسسة سونلغاز عن طريق فاتورة الكهرباء و يدفع بعدها الناتج إلى البلديات²

سابعا / حقوق الحفلات و التكريم : يفرض هذا الرسم عن كل حفل غنائي أو موسيقي قبل بدايته و تحدد تعريفته حسب وقت إقامة الحفل فإذا كانت لا تتجاوز الساعة السابعة مساء فإن قيمة التعريفة تحسب من 500 الى 800 دينار جزائري عن كل يوم أما إذا كانت تتجاوز الساعة السابعة مساء فإن التعريفة تصبح من 1000 الى 1500 دينار جزائري عن كل يوم و تحدد قيمة هذه التعريفة بعد مداولة أعضاء المجلس الشعبي البلدي بموجب قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي³

¹ جلول ياسين بن الحاج، مرجع سابق ذكره ، ص 149 .

² نفس المرجع ، نفس الصفحة .

³ نفس المرجع ، نفس الصفحة.

الفصل الأول : الإطار القانوني للجماعات المحلية

ثامنا / الرسوم الإيكولوجية : جاءت هذه الرسوم بهدف حماية البيئة و تقاسمها البلدية مع هيئات أخرى و تهدف إلى التحفيز لعدم تخزين النفايات المتعلقة بالأنشطة الصناعية أو العلاجية و المستشفيات و هذا لشدة خطورتها¹

تاسعا / الرسم على النشاط المهني : و هنا يجدر القول بأن هذا الرسم تحصله البلديات بنسب متفاوتة و تشاركها في التحصيل كل من الولاية و الدولة و الصندوق المشترك للجماعات المحلية ، و قد تم إستحداث هذا الرسم سنة 1996 بموجب المادة 21 من قانون المالية لهذه السنة و تفرض على كل من يملك محلا مهنيا دائما و يمارس نشاطا مهنيا تخضع أرباحه للضريبة على الدخل الإجمالي غير التجارية ، " و كذا في صف الأرباح الصناعية و التجارية أو الضريبة على أرباح الشركات"²

و يستحق هذا الرسم في حالة تحقيق رقم أعمال في الجزائر من ممارسة نشاط تخضع أرباحه للضريبة على الدخل الإجمالي و يستثنى منه مداخيل الأشخاص الطبيعيين نتيجة إستغلال الأشخاص المعنويين و المقصود هنا أن الإستحقاق يكون على مبلغ الإيرادات المحققة أما مؤسسات الاشغال العمومية و البناء فإن الإستحقاق يكون على أساس المقبوضات لقاء الأعمال المنجزة و تستثنى الديون لدى الإدارات العمومية³

و يمكن تحديد معدل الرسم على النشاط المهني كما يلي :

الحصة الأكبر 66 % تعود لفائدة البلدية اما 29 % فتعود للولاية بينما 5 % المتبقية فتعود للصندوق المشترك للجماعات المحلية .

كما يمكن أن يرفع هذا الرسم إلى 3 % عندما يتعلق الأمر بنشاطات نقل المحروقات عبر الأنابيب و يصبح توزيع الحصيلة كالتالي : 0,88 % للدولة و 1,96 % لفائدة البلدية و 0,16 % للصندوق المشترك للجماعات المحلية⁴ ، و يمكن أن يخفض معدل الرسم الى 1 % دون تخفيضات بالنسبة للأنشطة التي تتعلق بعمليات الإنتاج أو يحدد

¹ جلول ياسين بن الحاج، مرجع سابق ذكره ، ص 149 .

² نفس المرجع ، ص 150 .

³ المادة 217 قانون رقم 26-24 المتضمن قانون المالية لسنة 2023 ، السابق ذكره .

⁴ جلول ياسين بن الحاج، مرجع سابق ذكره، ص 150 .

الفصل الأول : الإطار القانوني للجماعات المحلية

كما هو مع تخفيض بنسبة 25 % عندما يتعلق الأمر بنشاطات البناء و الأشغال العمومية و الري¹

عاشرا / الرسم العقاري : هو من الرسوم المباشرة التي يتم تحصيلها لصالح البلديات سنويا و تدفع لها دون سواها و تفرض على الملكيات المبنية و غير المبنية الموجودة على التراب الوطني²

¹ المادة 222 و 222 مكرر من قانون رقم 26-24 المتضمن قانون المالية لسنة 2023 ، السابق ذكره .

² جلول ياسين بن الحاج، مرجع سابق ذكره، ص 144 .

خلاصة الفصل الأول :

حاولنا في هذا الفصل معرفة و فهم الجماعات المحلية و كيفية تسييرها ماليا و بالتالي قمنا بدراسة مفهوم الجماعات المحلية عامة و عرفنا من خلال ذلك أنها تشكل الوحدات الأساسية لتشكيل و بناء و تسيير الدولة بشكل ديمقراطي تشاركي فهي تقوم بإدارة نفسها بنفسها و مستقلة عن الدولة ماليا و معنويا ، ثم عرفنا الولاية لغة و إصطلاحا و قانونا و كذا عرفنا البلدية من نفس المنطلقات وجدنا أنها تتميز بالإستقلال النسبي و خاضعة لرقابة السلطة الأعلى منها و التي تتمثل في الولاية ، ثم إنتقلنا إلى فهم التسيير المالي و محاولة فهم كيف يتم ذلك في هذه الأنظمة و بالتالي عرفنا مراحل إعداد ميزانية كل نوع من أنواع الجماعات المحلية أي مراحل إعداد الميزانية الأولية أو الإفتتاحية و الإضافية و كذا إعداد الحساب الإداري و وجدنا أنه في كل الحالات المهم هو ضبط المداخل و خاصة الإيرادات و المصاريف من أجل تحقيق الموازنة و بالتالي توجب علينا من أجل إختتام هذا الفصل ذكر أنواع الإيرادات المحلية من ضرائب و رسوم فوجدنا أن إيرادات الجماعات المحلية التي تتدرج ضمن الضرائب تتمثل في الضريبة على الدخل الإجمالي صنف الربوع العقارية ، الضريبة على الأملاك ، الضريبة الجزافية الوحيدة ، الرسم على القيمة المضافة ، و قسائم السيارات أما الرسوم المماثلة التي تحصل لفائدة الجماعات المحلية فيمكن إيجازها في رسم التطهير ، الرسم على الإقامة الرسم الخاص على رخص البناء ، الرسم الخاص بالإعلانات و الصفائح المهنية ، الرسم على اللحوم و الرسم على الذبح ، الرسم على السكن ، حقوق الحفلات و التكريم الرسوم الايكولوجية ، الرسم على النشاط المهني ، و أخيرا الرسم العقاري .

الفصل الثاني

ماهية الرسم العقاري

المبحث الأول : مفهوم الرسم العقاري

المبحث الثاني : إجراءات تحصيل الرسم العقاري و منازعاته

الفصل الثاني : ماهية الرسم العقاري

يعتبر الرسم العقاري أحد الرسوم المماثلة التي تحصل لفائدة الجماعات المحلية بأنواعها و بشكل مباشر و في هذا الفصل سنحاول فهم هذا الرسم و تفصيله من كافة النواحي لذا سنقوم بتعريفه و التعرف على خصائصه و مقارنته مع الضرائب بصفة عامة ، نعرض بعض التفاصيل التي تتعلق بحيثياته و أنواعه ثم ندرس الإطار القانوني لعملية التحصيل الضريبي و كيفية التعامل معه ، و بالتالي قسمنا هذا الفصل الى مبحثين

المبحث الأول : مفهوم الرسم العقاري

المبحث الثاني : إجراءات تحصيل الرسم العقاري و منازعاته

المبحث الأول : مفهوم الرسم العقاري

من أجل فهم الرسم العقاري من كافة النواحي توجب علينا التعرف على مفهومه و كيف نشأ و دراسة مجال تطبيقه و الإعفاء منه في كل حالاته ثم معرفة خصائصه و مقارنته مع الضرائب بشكل عام من كافة النواحي و في الأخير معرفة أنواع هذا الرسم و تفصيلها حسب القانون ، و من أجل ذلك قمنا بتقسيم هذا المبحث الى مطلبين

المطلب الأول : تعريف الرسم العقاري

المطلب الثاني : أنواع الرسم العقاري و تطبيقاته

المطلب الأول : تعريف الرسم العقاري

من أجل الإحاطة بالرسم العقاري كمفهوم من كافة النواحي توجب علينا في هذا المبحث التعريف به كيف نشأ معرفة و مقارنته بالضريبة بصفة عامة من حيث الخصائص التي تتميز بها الضرائب و المبادئ العامة التي تقوم عليها كافة الضرائب هذا م خلال تعداد نقاط الشبه و الاختلاف بينها ثم معرفة كافة الخصائص التي يتميز هذا الرسم .

أفرع الأول : تعريف الرسم العقاري

هو ضريبة مباشرة تم تأسيسها بموجب الأمر رقم 25/91 المؤرخ في الثامن عشر من ديسمبر سنة 1991¹ و هو ضريبة سنوية تدفع لصالح البلديات و هي متعلقة

¹ المادة 43 من القانون رقم 91 - 25 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 ، الجريدة الرسمية عدد 65 المؤرخة في 1991/12/18 .

الفصل الثاني : ماهية الرسم العقاري

بالملكيات المبنية و غير المبنية التي تتواجد على التراب الوطني¹ فقد ورد في قانون رقم 24-26 المتضمن قانون المالية لسنة 2023 ما يلي " يؤسس رسم عقاري سنوي على الملكيات المبنية ، مهما تكن وضعيتها القانونية ، الموجودة فوق التراب الوطني ، بإستثناء تلك المعفاة من الضريبة صراحة² " ، كما "يؤسس رسم عقاري على الملكيات غير المبنية بجميع أنواعها بإستثناء تلك المعفاة صراحة من الضريبة³ " و بالتالي يمكن القول هنا أن الرسم العقاري هو عبارة عن رسم محلي مماثل يفرض و يكلف به بشكل سنوي كافة الملاك أو أصحاب العقارات مهما كانت نوعيتها داخل تراب أو حدود البلدية ، و الذين تم ذكرهم في قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة. و بعد دراسة كافة أنواع الضرائب و الرسوم المحلية تمكنا من الوصول إلى نقاط مقارنة بين الرسم العقاري بشكل خاص و الضريبة بشكل عام من عدة أوجه و لكن يمكن تصنيف نقاط المقارنة على صنفين هما الخصائص العامة و المبادئ التي يقوم عليها الرسم العقاري كرسوم أو ضريبة مباشرة فمن حيث المنطلق الأول يمكن تعداد النقاط التالية:

- الضريبة هي عبارة عن إلتزام نقدي تستقطع من مال المكلف بشكل يتلاءم مع الظروف الإقتصادية ، أما الرسم العقاري فهو أيضا إلتزام نقدي و لكن يقتطع بحسب ما تم تصريحه من طرفه حول ملكياته العقارية .
- الضريبة هي عبارة عن فريضة جبرية و هذا نظرا للإلزامية القانونية لها حيث في حالة الإمتناع عن الأداء من طرف ألفرد يصبح للدولة الحق في التنفيذ الجبري لها⁴ أما الرسم العقاري فهو يشترك معها في نفس هذه الخاصية و لكن ينتج عن الإمتناع في أدائها غرامات و عقوبات تضاف على قيمتها بحسب الحالة .

¹ خنفري خيضر ، تمويل التنمية المحلية في الجزائر واقع و افاق ، اطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم الاقتصادية ، جامعة الجزائر 3 ، الجزائر ، 2010 / 2011 ، ص 102 .

² المادة 248 من قانون رقم 22-24 المتضمن قانون المالية لسنة 2023 ، السابق ذكره .

³ المادة 261- د من نفس القانون.

⁴ عبد المطلب عبد المطلب عبد الحميد ، مرجع سابق ذكره ، ص 226.

الفصل الثاني : ماهية الرسم العقاري

- الضريبة هي عبارة عن فريضة نهائية حيث لا يمكن إلزام الدولة بالتراجع و رد قيمتها ، أما الرسم العقاري كرسوم محلي فيمكن السماح بالتظلم منه و إعادة النظر في تقديراته عندما لا تتلائم مع رغبات المستفيدين¹
- الضريبة هي عبارة عن فريضة بلا مقابل وفقا لمقدرة المكلف حيث يؤديها ألفرد بلا مقابل بل لكونه فرد من الجماعة فهي طريقة لتقسيم الأعباء العامة بين الأفراد² أما الرسم العقاري كرسوم محلي فإنه يسبق فرضه أو إلغاؤه دراسة شاملة لكافة العوامل المتعلقة به³
- الضريبة هي عبارة عن فريضة ذات أهداف تسعى لتحقيق المنفعة العامة من خلال تغطية النفقات العامة و تتعدى ذلك لتحقيق التوازن الاقتصادي و دفع عجلة التنمية فهي إحدى أدوات السياسة المالية⁴ أما الرسم العقاري كرسوم محلي فإنه يرتبط بالملكيات العقارية و مباديء فرضها أو إعفاء الأشخاص منها حسب ما يقتضيه القانون المتعلق بها .

أما من حيث المنطلق الثاني فيمكن أيضا ادراج أوجه الشبه و الفروق التالية

- **العدالة و المساواة** : الضريبة يجب أن تراعي المقدرة التكاليفية للمكلف بمساهمته في الأعباء العامة أي ظروفه و مركزه المالي و الإجتماعي⁵ ، أما الرسم العقاري فهو يراعي مقدار ما يملكه المكلف من عقارات و طبيعتها و خصائصها .
- **اليقين** : و يقصد بهذه القاعدة تأكيد الضريبة و تحديدها بوضوح من كل الجوانب حتى يكون المكلف على علم بحيثياتها⁶ ، و يشترك معها في ذلك الرسم العقاري مراعاة هذه القاعدة بحذافيرها .

¹ عبد المطلب عبد المطلب عبد الحميد ، مرجع سابق ذكره ، ص 225 .

² نفس المرجع ، ص 240 .

³ خيضر خنفر ، مرجع سابق ذكره ، ص 36 .

⁴ عبد المطلب عبد المطلب عبد الحميد ، مرجع سابق ذكره ، ص 224 .

⁵ سوزي عدلي ناشد ، المالية العامة ، النفقات العامة ، الإيرادات العامة ، الميزانية العامة ، منشورات الحلبي الحقوقية بيروت 2003 ، ص ص ، 128 125 بتصرف .

⁶ عبد المنعم فوزي: المالية العامة و السياسة العامة ، دار النهضة العربية بيروت ، لبنان ، 1991 ، ص 95 .

الفصل الثاني : ماهية الرسم العقاري

- **الملاءمة** : من حيث التنظيم و مناسبة الوقت مع ظروف المكلفين خاصة موعد تحصيل الضريبة و إجراءات التحصيل و سهولة عملية التحصيل كذلك¹ ، أما الرسم العقاري فيراعي مواعيد محددة سنوية و مواقيت بعمليات التحصيل و قواعدها .
- **الإقتصاد في النفقة** : و يقصد بها السهولة و قلة التكلفة لضمان أفعالية كمورد² ، أما الرسم العقاري فيتناسب مع مقدار الممتلكات العقارية للمكلف و خصائصها العامة كالموقع و المساحة و ما إلى ذلك .
- **المرونة** : و يقصد بها زيادة قيمة و حصيلة الضريبة بإزدياد الدخل و الثروة³ في حين تكون الزيادة بالنسبة للرسم العقاري تتناسب مع خصائص العقار و عدد العقارات المملوكة و خصائصها .
- **الإنتاجية** : و يقصد بها تشكل حصيلة كبيرة إنطلاقاً من تجميع ضرائب قليلة القيمة كثيرة و متعددة و تطبق نفس القاعدة على الرسم العقاري و لكن مع إختلاف بسيط يكمن في إضافة خصائص العقارات و إرتباطها بالمكلفين من أجل تحقيق الإنتاجية.

أفرع الثاني : خصائص الرسم العقاري

من خلال دراسة مفهوم الرسم العقاري و طبيعته القانونية يمكن الوصول إلى أن الرسم العقاري يتمتع بخصائص الرسوم عامة و يمتاز بخصائص تتعلق بطبيعته و إرتباطه بمجال العقار و ملكيته و لكن عموماً يمكن إدراج كافة الخصائص التي توصلنا إليها فيما يلي :

أولاً / إقتطاع مالي نقدي : أي يؤخذ أو يقتطع ك مبلغ مالي جبراً بقوة القانون على شاكلة

نقود مهما كانت طبيعتها ورقية أو معدنية أو صكوك أو شيكات أو حتى الكترونية

¹ عبد المطلب عبد المطلب عبد الحميد ، مرجع سابق ذكره ، ص 247 .

² عادل فليح العلي ، المالية العامة و التشريع المالي الضريبي ، دار حامد للنشر و التوزيع عمان ، 2007 ، ص 97 .

³ عبد المطلب عبد المطلب عبد الحميد ، مرجع سابق ذكره ، ص 247 .

عن طريق خدمات النقل الإلكتروني للنقود .

ثانيا / **تحصيل الرسم العقاري** : يتم تحصيل جبايته عن طريق المرفق العام بالمشاركة مع مصالح الضرائب و هذه الأخيرة تقوم بتحديد الوعاء الضريبي و تحصيله.

ثالثا / **هو عبارة عن ضريبة عينية** : هي ضريبة تفرض على العقارات المملوكة مهما كانت نوعيتها مبنية أو غير ذلك دون سواها من العقارات الأخرى.

رابعا / **طبيعته القانونية** : إن حساب قيمة الرسم تكون على أساس ما صرح به المالك في ما يتعلق بالعقار و خصائصه أما استمرارية فرض هذا الرسم أو لا فهي تتم حسب تصريحاته و لا تكون بشكل آلي .

خامسا / **دعم مباشر لخزينة البلدية** : حيث أنه يحصل لفائدة البلديات دون سواها و بالتالي يكون أحد المصادر الرئيسية التي تدخل ضمن تمويل البلديات و تدعم خزينتها.

سادسا / **طريقة إقتطاع الرسم العقاري**: هو قيمة مالية يتم فرضها على أشخاص طبيعيين أو على أملاك الشركات أو المؤسسات أي الأشخاص المعنويين .

المطلب الثاني : أنواع الرسم العقاري و تطبيقاته

من أجل الإحاطة بهذا الجانب من البحث توجب علينا تقسيم الملكيات التي يفرض عليها هذا الرسم إلى قسمين و هي الملكيات المبنية و الملكيات الغير مبنية و في كل واحدة منها تقسيمات جزئية خاصة بها فالأولى مثلا تقسم الى ملكيات مخصصة للإستخدام السكني كليا أو جزئيا و أخرى للإستخدام التجاري أو الصناعي و قد تكون هذه الملكيات كاملة البناء أو ما تزال أجزاء منها قيد الإنشاء أما الثانية فهي تتعلق بالأراضي و إستخداماتها المختلفة و كذا أماكن تواجدها أو ما يصطلح عليه بالقطاعات التي تتواجد فيها هذه الملكيات ثم بعد ذلك التعرّيج على مجال تطبيق الرسم العقاري و كذا دراسة الأشخاص الذين يتم إعفاؤهم من هذا الرسم ثم التعرّيج على الأحكام المشتركة المتعلقة بكافة أنواع و أشكال هذا الرسم .

أفرع الأول : أنواع الرسم العقاري

أولاً : الرسم العقاري على الملكيات المبنية : هو رسم سنوي على الملكيات المبنية المتواجدة على التراب الوطني ما عدى تلك البنايات المعفية من الضريبة بشكل صريح و يكون فرض هذا الرسم ناتج من قيمة الإيجارية الجبائية على كل متر مربع من مساحة الملكية المبنية في المساحة الخاضعة إجمالاً للضريبة و هذا بعد تطبيق تخفيض عن كل سنة أقدمية للمبنى تساوي 2 % شرط أن لا تتجاوز التخفيضات 25 % كحد أقصى¹ و تختلف قيمة المتر المربع الواحد على إختلاف نوع المبنى و كذا موقع تواجده على التراب الوطني و هذه المواقع يتم تقسيمها حسب ما يقتضيه التنظيم .

1 / العقارات أو أجزاء العقارات ذات الإستعمال السكني : فرض قانون رقم 24-26 المتضمن قانون المالية لسنة 2023 رسم العقاري على الملكيات أو العقارات ذات الطابع السكني و حدد كيفية و قواعد إحتسابه و تأسيس وعائه من حيث الموقع و الخصائص كما حدد قيمته بالنسبة لكل منطقة ضمن تراب البلدية و يحدد تصنيف البلديات حسب المناطق التي تنتمي إليها و المناطق الفرعية بموجب قرار مشترك بين وزارتي المالية و الجماعات المحلية² ، و تحدد قيمته الإيجارية الجبائية بـ 520 دينار جزائري للمتر المربع ، و يتم تحديد مساحة الملكيات المبنية الفردية إعتقاداً على الحواجز الخارجية لها و تتشكل أيضاً من مختلف المساحات الأرضية الخارجة عن البناية أما الملكيات الجماعية فتتشكل من المساحات المفيدة مثل الغرف ، الأروقة ، الحجرات الداخلية الشرفات ، الأروقة الخارجية و كذا الأجزاء المشتركة³

2 / المحلات التجارية و الصناعية : أما بالنسبة للملكيات ذات الطابع التجاري و الصناعي فقد حدد ذات القانون المذكور سابقاً كفيات تحديده و تأسيس وعائه حسب

¹ جلول ياسين بن الحاج ، أهمية تفعيل الإيرادات المحلية غير الجبائية في تمويل التنمية المحلية - حالة الجزائر -

مجلة البديل الاقتصادي ، العدد الثامن ، جامعة الجلفة ، الجزائر ، 2017 ، ص 144 .

² المادة 256 من قانون رقم 22-24 المتضمن قانون المالية لسنة 2023 ، السابق ذكره .

³ المادة 258 من نفس القانون .

الفصل الثاني : ماهية الرسم العقاري

المنطقة و تقسيماتها كما هو مفصل في سابقتها و لكن حدد قيمتها الايجارية بـ 1038 دينار جزائري للمتر المربع¹

3 / الملكيات التامة : تخضع هذه الملكيات إلى معدل ضريبة يساوي 3 % ، غير أن الملكيات المبنية ذات الإستعمال السكني المملوكة من قبل الأشخاص الطبيعيين و الواقعة في المناطق المحددة حسب ما يقتضيه التنظيم و التي تكون غير مشغولة بصفة عائلية أو بصفة شخصية أو عن طريق الكراء أو الإيجار تخضع لمعدل مضاعف قدره 10 %²

4 / الأراضي التي تشكل ملحقات للملكيات المبنية : بالنسبة للأراضي التابعة للملكيات المبنية فإن تحديد و تأسيس وعائها يختلف قليلا عن سابقتها حيث يتبع تصنيف البلديات حسب منطقة تواجدها و قد حددها القانون حسب نوعها فالملحقات الموجودة في القطاعات العمرانية تحدد قيمتها الإيجارية الجبائية بـ 14 دينار جزائري للمتر المربع اما الملحقات الموجودة في القطاعات القابلة للتعمير فقد حددت قيمتها الإيجارية الجبائية بـ 12 دينار جزائري للمتر المربع³ و هنا يختلف المعدل حسب المساحة التي تشكلها هذه الأراضي ، فعندما تقل مساحة الأرض عن 500 متر مربع فان معدل التحصيل يكون 5 % ، أما إن كانت المساحة تفوق 500 و أقل أو تساوي 1000 متر مربع فإن المعدل يكون 7 %، بينما يصبح المعدل يساوي 10 % في حالة المساحة تفوق 1000 متر مربع⁴

ثانيا / الرسم العقاري على الملكيات الغير مبنية : هو أيضا رسم عقاري سنوي يتم فرضه على الملكيات الغير مبنية بجميع أنواعها ما عدى الملكيات المعفية من الضريبة ، و ينتج هذا الأساس الضريبي من مجمل القيمة الإيجارية الجبائية على الملكيات الغير

¹ لمادة 257 من قانون رقم 22-24 المتضمن قانون المالية لسنة 2023، السابق ذكره .

² جلول ياسين بن الحاج ، مرجع سابق ذكره ، ص 145 .

³ المادة 257 من القانون رقم 22-24 المتضمن قانون المالية ، السابق ذكره

⁴ المادة 261 ب من نفس القانون.

الفصل الثاني : ماهية الرسم العقاري

مبنية و التي يتم التعبير عنها بالمتر المربع أو الهكتار حسب الحالة¹ و هي على العموم مجملة فيما يلي

1 / الأراضي الموجودة في القطاعات العمرانية : في هذه الحالة و حسب قانون رقم 24-26 المتضمن قانون المالية لسنة 2023 فإن التأسيس في الوعاء يكون حسب طبيعة الأرض فالأراضي المعدة للبناء تكون القيمة الإيجارية الجبائية الخاصة بها هي 100 دينار جزائري للمتر المربع الواحد أما باقي الأراضي المستعملة كأراضي للنزهة و حدائق الترفيه و ملاعب لا تشكل ملحقات للملكيات المبنية تكون القيمة الإيجارية الجبائية لها 18 دينار جزائري للمتر المربع الواحد²

2 / الأراضي المتواجدة في قطاعات معدة للتعمير على المدى المتوسط و المستقبلي: في هذه الحالة و حسب ذات القانون فإن التأسيس يتم كما في سابقته و لكن الإختلاف يكون فقط في القيمة على المتر المربع فالأراضي المعدة للبناء تكون القيمة الإيجارية الجبائية الخاصة بها هي 34 دينار جزائري للمتر المربع الواحد أما باقي الأراضي المستعملة كأراضي للنزهة و حدائق الترفيه و ملاعب لا تشكل ملحقات للملكيات المبنية تكون القيمة الإيجارية الجبائية لها 14 دينار جزائري للمتر المربع الواحد.

3 / المحاجر و مواقع إستخراج الرمل و المناجم في الهواء الطلق و مناجم الملح و السبخات : تكون القيمة الإيجارية الجبائية لهذه العقارات مقدرة ب : 34 دينار جزائري للمتر المربع الواحد .

4 / الأراضي أفضلية : يعتمد التأسيس في الوعاء هنا كما ورد في نفس القانون على المنطقة التي تتواجد بها الملكية و كذا حالة العقار الحالية و مقدار صلاحيتها للإستخدام أفضلي و على العموم تكون القيمة الإيجارية الجبائية للأراضي اليابسة 994 دينار جزائري للهكتار الواحد أما الأراضي المسقية فتكون القيمة الإيجارية

¹ جلول ياسين بن الحاج ، مرجع سابق ذكره ، ص 146 .

² المادة 261 و مكرر 1 من قانون رقم 22-24 المتضمن قانون المالية لسنة 2023 ، السابق ذكره .

الجبائية 5962 دينار جزائري للهكتار الواحد¹

5 / الأراضي العمرانية : تحدد هنا نسبة الرسم حسب المساحة فإذا كانت المساحة أقل من 500 متر مربع فإن النسبة هنا تكون 5 % أما إذا فاقت المساحة 500 متر مربع إلى غاية 1000 متر مربع فإن النسبة هنا تصبح 7 % ، بينما تساوي هذه القيمة 10 % إذا فاقت مساحة الأرض 1000 متر مربع² أما الملكيات الغير المبنية و التي تم الحصول على رخصة البناء الخاصة بها تجاوزت ثلاثة سنوات من الحصول على هذه الرخصة أو رخصة التجزئة و لم تنشأ عليها بنايات قط فان الرسم هنا يرفع إلى أربعة أضعاف³

أفرع الثاني : تطبيقات الرسم العقاري

أولا / مجال تطبيق الرسم العقاري : لقد تم تحديد الملكيات بنوعيتها و التي تخضع لهذا الرسم في قانون رقم 24-26 المتضمن قانون المالية لسنة 2023 و يمكن إجمالها بنوعيتها مبنية و غير مبنية في كل من المنشآت الخاصة لإيواء الأشخاص و المواد أو تخزين المنتجات و كذا المنشآت التجارية الكائنة في محيط محطات النقل و المواصلات البرية و الجوية و البحرية و كذا السكك الحديدية بما فيها ملحقاتها المكونة من مستودعات و ورشات الصيانة الخاصة بها ناهيك عن أراضي البنائيات و المساحات الملحقة لها بشكل مباشر بكل أنواعها و التي لا يمكن الإستغناء عنها و الأراضي الغير مزروعة و الأراضي المستخدمة لإستعمال صناعي كورشات أو لإستعمال تجاري و كذا كافة أماكن إيداع البضائع و غيرها مشغولة من طرف مالكيها أو من طرف أشخاص آخرين⁴ و هذا فيما يخص المبنية اما الغير مبنية فهي الأراضي التي تكون ضمن القطاعات العمرانية أو القابلة للتعمير و كذا التي تكون قيد

¹ المادة 261 و مكرر 1 من قانون رقم 24-22 المتضمن قانون المالية لسنة 2023 ، السابق ذكره .

² المادة 261 ز من نفس القانون.

³ جلول ياسين بن الحاج ، مرجع سابق ذكره ، ص 147 .

⁴ المادة 249 من قانون رقم 24-22 المتضمن قانون المالية ، السابق ذكره .

الفصل الثاني : ماهية الرسم العقاري

التعمير غير الخاضعة لرسم عقاري للملكيات المبنية و مواقع إستخراج الرمل بأنواعه و المحاجر و كذا المناجم المتواجدة في الهواء الطلق و السبخات و المناجم الخاصة بإستخراج الملح و الأراضي ذات الطابع الفلاحي¹

ثانيا / الأشخاص المعفية من الرسم العقاري : يمكن للإعفاء من الرسم العقاري على الملكيات المبنية أن يكون دائما أو مؤقتا و بالتالي فإنه " تعفى من الرسم العقاري المفروض على الملكيات المبنية ، بشرط أن تكون مخصصة لمرفق عام أو ذي منفعة عامة و أن لا تدر دخلا ، العقارات التابعة للدولة و الولايات و البلديات و كذلك تلك التابعة للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري و التي تمارس نشاطا في ميدان التعليم و البحث العلمي و الحماية الصحية و الاجتماعية و في ميدان الثقافة و الرياضة² " كما يشمل هذا الاعفاء كل من المساجد و الكنائس و البنائيات المخصصة للقيام بشعائر دينية ، و هذا لكونها لا تستعمل أبدا و لا تخصص لإستخدام سكني أو تجاري و كل ما يتبع الوقف من أملاك مبنية و القنصليات و العقارات التابعة للدول الأجنبية و المخصصة لإقامة الدبلوماسيين و البعثات و الممثلات الدولية المعتمدة بالجزائر مع الأخذ بعين الإعتبار قاعدة المعاملة بالمثل و كذا الحضائر و المطاهر و المرابط و التجهيزات الخاصة بالمستثمرات أفلاحية عامة³ ، أما الإعفاء المؤقت فإنه يبطل عندما يتم التنازل عن هذه الملكيات لأشخاص آخرين بغرض السكن أو غيره و للإيجار و هذا إبتداء من غرة السنة التي تلي مباشرة سنة الإنتهاء من الحدث الذي ترتب عنه فقدان الإعفاء⁴ ، و على العموم تعفي بشكل مؤقت كل الملكيات المبنية من العقارات غير الصحية و أجزاءها أو التي على وشك الإنهيار و قد تم إبطال تخصيصها ، و هذا لان دخول هذه الصفات عليها توجب التخلي عن إستخدامها بغرض الترميم أو التصحيح لهذه الصفة و بالتالي عدم الإستخدام يدخل عليها صفة الإعفاء إلى حين زوال المانع من الإستخدام و الملكيات

¹ المادة 261- د من قانون رقم 22-24 المتضمن قانون المالية لسنة 2023 ، السابق ذكره.

² المادة 250 من نفس القانون.

³ المادة 251 من القانون السابق ذكره.

⁴ المادة 253 من القانون السابق ذكره .

الفصل الثاني : ماهية الرسم العقاري

المبنية التي تشكل الملكية الوحيدة لمالكها شرط أن لا يتجاوز قيمة الضريبة السنوية 1400 دينار جزائري و أن لا يفوق إجمال دخل صاحبها مرتين الأجر الوطني الأدنى و هذا لأن هذا الرسم يفرض عادة في حالة أكثر من ملكية للفرد بالنسبة للجزائريين ، أما الأجانب فيتم تحديد الحد الأدنى للدخل السنوي للتفريق بين المقيم العادي و المستثمر و البنائيات التي تم شغلها بشكل جزئي أو كلي و التي تكون جديدة أو معادة أو مضافة لبناية أخرى أو تم شغلها و هي قيد الإنجاز و هنا يستحق الرسم على المساحة المنجزة ابتداءً من غرة السنة التي تلي شغل البناية ، و هذا لأن إستغلال الملكية شرط أيضا في وجوب التحصيل و كذا طبيعة هذا الاستغلال إذا كان سكني أو غيره تحدد باقي تفاصيل فرض الضريبة ، إضافة الى البنائيات و كذا إضافات البنائيات التي تم إستعمالها في إطار النشاطات المتعلقة بإستفادة الشباب من مشاريع الوكالة الوطنية لدعم و تشغيل الشباب (ANSEJ) Agence Nationale de Soutien et Emploie des Jeunes و هي عبارة عن هيئة لها طابع خاص تتمتع بالاستقلال المالي و الشخصية المعنوية و تم انشاؤها سنة 1996 و لها فروع في جميع الولايات و تهدف الى مرافقة و دعم و توجيه الشباب إلى حين الإستفادة من قروض و إنشاء مؤسسات مصغرة¹ و كذا الوكالة الوطنية لتسيير القرض المصغر (ANGEM) Agence Nationale de Gestion des Micro Credits و هو جهاز موجه الى فئات من المواطنين الذين لا يمكنهم الاستفادة من خدمات الجهاز السابق و هذا لعدم التأهيل من سنن و مؤهل علمي و إمكانيات مالية² و يهدف عموما الى دعم و توجيه و مرافقة و تكوين ثم متابعة إنجاز المشاريع و كذا رفع الوعي بين سكان الريف من أجل أبراز المنتجات الاقتصادية الخاصة بهم³ أو الصندوق الوطني للتأمين على البطالة (CNAC) Caisse Nationale d'Assurance Chômage و هذه

¹ الشاذلي نور الدين ، هاجر ختال ، النظام القانوني للاستثمار في إطار الوكالة الوطنية لدعم تشغيل الشباب ANSEJ ، مجلة المفكر ، العدد الثالث عشر ، جامعة بسكرة ، الجزائر ، 2017 ، ص ، 110 .

² شريف إسماعيل ، أورزيق الياس ، متطلبات قراءة تحليلية تقويمية للاليات و تحفيز و ترقية الاستثمار و الشغل في الجزائر (2002-2014) ، مجلة العلوم الاقتصادية و التسيير و التجارة ، العدد 32 ، الجزائر ، 2015 ، ص 103 .

³ www.angem.dz/ar/article/objectifs-et-missions - 19/05/2023 - 16 :30

الفصل الثاني : ماهية الرسم العقاري

الالية الهدف منها التأمين على البطالة و ضمان منحة شهرية و حماية اجتماعية و طبية ناهيك عن خلق عمل مستقر ضمن شروط معينة¹ و هذا لمدة ثلاثة سنوات و قد تمدد هذه المدة إلى غاية ستة أو عشرة سنوات و هذا حسب الحالات التي تحددها القوانين و هذا لان هؤلاء الأشخاص مهما كانت طبيعتهم معفيون من كافة أنواع التحصيل خلال الثلاث سنوات الأولى من انتفاعهم بهذه القروض و السكن العمومي الإيجاري الذي يكون تابعا للقطاع العام شرط أن يستوفي المؤجر نفس الشروط السابقة أي عدم تجاوز مبلغ الضريبة السنوي 1400 دينار و أن لا يتجاوز أجره مرتين الأجر الوطني الأدنى²

أما في حالة الملكيات الغير مبنية فإن الإعفاء يكون على المؤسسات التي تكتسي طابع المنفعة العامة في خدماتها و لا تكون غير مدرة للأرباح أي لا يطبق هذا الرسم على الملكيات التابعة لهياكل الدولة و الجماعات المحلية أو المؤسسات التعليمية و العلمية أو التي تقدم خدمات طبية مجانية ، أما إذا كانت الملكيات التابعة لهيئات الجماعات المحلية ذات طابع صناعي أو تجاري فإنها لا تدخل ضمن هذا الإعفاء مثل الأراضي التي تشغلها السكك الحديدية و أملاك الأوقاف العمومية التي لا تكون مبنية و كذا الأراضي التي تكون خضعت للرسم العقاري على الملكيات المبنية³

ثالثا / الأحكام المشتركة

1 / المدينون بالضريبة: حدد القانون في هذا المجال كافة الأشخاص الذين يستحق عليهم الرسم العقاري حيث يستحق هذا الرسم لسنة كاملة على المساحة الخاضعة له و التي تكون قائمة عند تاريخ أول جانفي من نفس السنة و يستحق من صاحب حق الملكية أو صاحب حق مماثل على الملكية المبنية و غير المبنية عند ذات التاريخ و لكن في حالة غياب صاحب حق الملكية أو الحق المماثل فإن الشخص الذي يشغل الملكية مجبر على السعي لدفع الضريبة ، و في حالة ثبات وجود رخصة إمتياز أو حق امتياز لشغل الملكية فإن المستفيد من هذه الرخصة أو الحق هو الذي يلزم

¹ شريف إسماعيل ، أورزيق الياس، مر جع سابق ذكره ، ص 103 .

² المادة 252 من قانون رقم 22-24 المتضمن قانون المالية لسنة 2023 ، السابق ذكره.

³ المادة 261 هـ من نفس القانون.

الفصل الثاني : ماهية الرسم العقاري

بتسديد هذا الرسم في حالة الإستحقاق ، و بالنسبة للسكنات التي تملك بصيغة البيع بالإيجار فإن المستفيد من السكن هو الملزم بتسديد هذا الرسم ، و في حالة السكنات الإيجارية العمومية التابعة للقطاع العام فإن المستأجر الثابت هنا هو الذي يلزم بتسديد الرسم ، و في حالة عقود القرض الإيجاري فإن المقرض المستأجر هو الملزم هنا بتسديد الرسم على الملكية و تبقى هنا كليات تطبيق هذه الأحكام محددة عن طريق منشور من طرف الوزير المكلف بالمالية في حالة الإقتضاء¹ كما توجد حالات أخرى تتعلق بهذا الجانب أيضا ففي حالة عقار مؤجر للبناء أو بعقد إيجار حكري أو متقلا بحق الإنتفاع فإن المستفيد بهذه الامتيازات هنا هو الذي يؤسس في حقه الرسم العقاري² و في حالة يكون العقار عبارة عن ملكية مشتركة فإن الرسم هنا يؤسس بإسم كل واحد من أعضاء الهيئة و حسب حصته الخاصة به في هذا العقار³

2 / مكان فرض الضريبة : يتعلق هنا مكان تأسيس و فرض الضريبة بمكان و بلدية تواجد العقار فقد حدد القانون ذلك بالمكان الذي توجد فيه الأملاك الخاضعة للضريبة و كذا يكلف قابض الضرائب في نفس البلدية بتحصيل هذا الرسم⁴

3 / نقل الملكيات : يلزم المالك قانونا بإعلام الإدارات المعنية بعملية نقل الملكية و من أجل التحقق و المعاينة هنا فإن الموثقين ملزمون أيضا بإستخراج و إيداع عقد موجز لعمليات نقل أو منح ملكية العقارات بأي شكل أو صفة كانت عند إيداع و تقديم أصل العقود المبرمة أمامهم لعملية التسجيل ، و هذا الأمر يطبق أيضا على كتاب الضبط عندما يتعلق الأمر بالعقود القضائية التي تتعلق بنفس الحالة السابقة الذكر و هذه العقود الموجزة تستخرج و تقدمها الإدارات المعنية بصفة مجانية⁵ و يبقى هنا المالك القديم خاضعا للجدول الضريبي حتى تتم معاينة عملية النقل أو لم تتم عملية النقل و يتم إجبارهم أو وريثهم على أداء هذا الرسم إلى حين تمام العملية أو تقديم طعن ضد

¹ المادة 261 ط من قانون رقم 22-24 المتضمن قانون المالية لسنة 2023 ، السابق ذكره .

² المادة 261 ي من نفس القانون .

³ المادة 261 ك من نفس القانون .

⁴ المادة 261 ل من نفس القانون .

⁵ المادة 261 م من نفس القانون .

الفصل الثاني : ماهية الرسم العقاري

المالك الجديد لينتقل التكاليف إليه¹ و بالتالي عندما يكون العقار خاضعا للضريبة باسم شخص مكلف بالرسم العقاري سواء أكان مبنيا أو غير مبني و كانت الملكية إلى غاية أول جانفي من سنة فرض الضريبة فإن نقل حصة الضريبة يمكن أن يتقرر إما تلقائيا ضمن الشروط المنصوص عليها في قانون الإجراءات الضريبية أو بناء على شكوى من طرف المالك الذي تم تخصيص هذه الضريبة بإسمه على سبيل الخطأ و هنا تقدم شكوى و يتم البت و التحقيق فيها بنفس إجراءات طلبات المخالصة أو التخفيض في الرسم العقاري أما في حالة المنازعة حول حق الملكية فإنه في هذه الحالة يتم تأجيل قرار نقل الحصة الضريبية المتعلقة بالملكية إلى حين الفصل في القضية أمام المحكمة المدنية و انتقال حق الملكية بموجب هذا الحكم و من ثم تنقل الحصة الضريبية باسم المنتفع الجديد²

و حيث أن مدير الضرائب مكلف بإشعار الأطراف المعنية بإقتراحات نقل الحصة الضريبية و كذا طلب تقديم ملاحظاتهم و تحفظاتهم حول الموضوع في أجل أقصاه ثلاثون يوما من الإشعار و في حالة إنقضاء هذه المدة دون رد من كافة الأطراف يبت هنا مدير الضرائب في الأمر ، غير أنه لا يمكنه البت في الأمر في حالة وجود تعارض بين آراء كل من اقتراحات الإدارات المعنية و ملاحظات المعنيين بالأمر³ و بعد البت في الأمر فإن قرارات مدير الضرائب للولاية و كذا أحكام الغرف الإدارية التابعة للمجالس القضائية تكون سارية المفعول في نقل الحصة الضريبية للسنة التي تتعلق بها أو السنوات التي تليها الى حين صدور أو حدوث ما يصححها في الجداول الضريبية⁴

4 / التصريحات الخاصة بالبنائيات الجديدة و كذا التغييرات في الهيكل أو التخصيص :
يتم التصريح بالبنائيات الجديدة خلال شهرين من إنجازها بشكل نهائي من طرف ملاكها

¹ المادة 261 ض من قانون رقم 22-24 المتضمن قانون المالية لسنة 2023 ، السابق ذكره .

² المادة 261 ف من نفس القانون.

³ المادة 261 ن من نفس القانون.

⁴ المادة 261 ش من نفس القانون.

الفصل الثاني : ماهية الرسم العقاري

الى مصالح الضرائب المختصة إقليميا مباشرة و يتضمن هذا التصريح عادة حسب القوانين المعمول بها إستعمالات البناية سكنية أو تجارية أو صناعية و كذا صفة المالك سواء أكان شخص طبيعي أو معنوي ، كما يتم التصريح بالتغييرات في الهيكل أو التخصيصات في الملكيات المبنية و غير المبنية ، و في حالة الشغل الجزئي للملكيات التي تكون قيد البناء فإنه يتعين على الملاك مهما كان نوعهم تقديم تصريح خلال مدة شهرين من شغلهم لهذه الملكيات¹ و في نفس السياق و خلال السنة الأولى من التكليف يتعين على المكلفين بالضريبة إكتتاب تصاريح تقدم الإدارة المعنية نموذجا منها لتقديمها للمصالح الجبائية المختصة إقليميا² ، و في حالة عدم تقديم هذه التصاريح يترتب عن ذلك غرامات مالية على المكلفين بالضريبة تحدد قيمها حسب الحالة كما يلي

- في حالة المحلات المخصصة للسكن و المتواجدة في البنايات الجماعية تكون قيمة الغرامة المالية 10000 دينار جزائري .
- في حالة المحلات المخصصة للسكن و المتواجدة في البنايات الفردية تكون قيمة الغرامة المالية 20000 دينار جزائري .
- في حالة المحلات التجارية و الصناعية تكون الغرامة هنا ضعف القيمة الإيجارية الجبائية محسوبة بالمتر المربع و لكن لا تقل عن قيمة 20000 دينار جزائري و لا تزيد عن قيمة 100000 دينار جزائري .
- في حالة الأراضي تكون قيمة الغرامة المالية ضعف القيمة الإيجارية الجبائية محسوبة بالمتر المربع أو بالهكتار حسب الحالة التي تتعلق بها
- لا يتم تطبيق العقوبات و الغرامات المالية -بصفة إستثنائية - في الحالات السابقة الذكر بالنسبة للإكتتابات المصرح بها بين 22 ماي و 22 أوت من سنة 2022³

¹ المادة 261 ص من قانون رقم 22-24 المتضمن قانون المالية لسنة 2023 ، السابق ذكره .

² المادة 261 ق من نفس القانون .

³ المادة 261 ع من نفس القانون .

الفصل الثاني : ماهية الرسم العقاري

5 / التعاون بين مصالح الجباية و مصالح البلديات : يتوجب على مصالح البلديات المكلفة بالعمران في كل سنة قبل ألتاح من شهر فيفري إرسال كشف أو كشف تبين فيه تراخيص البناء الجديدة أو التي تم تعديلها و الصادرة خلال السنة المنصرمة و كذا كشف تبين فيه كافة المعلومات اللازمة لإعداد القوائم الضريبية فيما يخص الرسم العقاري ، و هذا الكشف يعد بشكل تلقائي أو على أساس الطلب من المصالح الجبائية الإقليمية المختصة ، كما يتم تحديد كفيات تطبيق هذا الاجراء عن طريق منشور من طرف الوزير المكلف بالمالية و الوزير المكلف بالجماعات المحلية و هذا عند الحاجة¹ ، و يعتبر المستخرج من جدول الضرائب المصفى و الصادر عن قباضة الضرائب ضروري لا سيما في حالة الحصول على تراخيص خاصة بالعقارات و عقود مطابقة المباني ، كما تحدد قائمة الوثائق اللازمة لاستخراج جدول ضرائب مصفى بقرار من الوزير المكلف بالمالية و الوزير المكلف بالجماعات المحلية معا و هذا عند الحاجة²

¹ المادة 262 مكرر من قانون رقم 22-24 المتضمن قانون المالية لسنة 2023 ، السابق ذكره .

² المادة 262 مكرر 2 من نفس القانون .

المبحث الثاني : إجراءات تحصيل الرسم العقاري و المنازعاته

حدد القانون رقم 24-26 المتضمن قانون المالية لسنة 2023 الجزائري كافة التفاصيل التي تنظم كافة الحيثيات و الإجراءات المتعلقة بهذه الضرائب في كافة حالاتها و التي سنقوم بتفصيلها في هذا المطلب و هي على العموم تتمثل في وضع و تأسيس الوعاء الضريبي معرفة آجال الإستحقاق من أجل التحصيل و موعد وجوب الضريبة على المكلف بها من أجل أدائها ثم كيفية الملاحقة القانونية في حالة عدم الأداء من أجل هذا قمنا بتقسيم هذا المبحث الى مطلبين

المطلب الأول : إجراءات تحصيل الرسم العقاري

المطلب الثاني : المنازعات المتعلقة بالرسم العقاري

المطلب الأول : إجراءات تحصيل الرسم العقاري

من أجل الإحاطة بهذا الجانب بالذات توجب علينا أولاً معرفة ما هي الهيئات أو الأشخاص المكلفين بالقيام بعملية تأسيس هذه الضريبة و كذا كيفية تشكل وعاءها و الحيثيات المتعلقة بذلك ثم معرفة كيفية وضع الجداول الضريبية و آجال الإستحقاق التي تتعلق بها في إطار القانون .

أفرع الأول : كيفية تشكيل وعاء الضريبة

أسند القانون رقم 24-26 المتضمن قانون المالية لسنة 2023 مجموعة من الصلاحيات للأعوان المكلفين بالضرائب مثل مفتشي الضرائب و مراقبي الضرائب و كذا موظفي إدارات الضرائب ، إدارة التسجيل و أملاك الدولة و التنظيم العقاري و إدارة الجمارك كل في حدود إختصاصه بمعاينة المخالفات المختلفة و التحقق من إخضاع أو عدم إخضاع قيم معينة للضرائب أو الرسوم ، ففي حالة التحقق المتزامن في الرسوم

الفصل الثاني : ماهية الرسم العقاري

على رقم الأعمال أو الرسوم المماثلة أو الضريبة بمختلف أنواعها تخصم حسب كل حالة الحقوق الناتجة عن التحقيق من الترفيعات الموقعة على أساس فرض الضرائب و هذا يتم و لو دون طلب من المكلف بالضريبة¹ و يجرى هذا الخصم بإحدى الكيفيات التالية

(1) يخصم المزيد في الرسوم و الرسوم المماثلة على رقم الأعمال أثناء السنة المالية بالنسبة لحالة تأسيس وعاء ضريبي من نتائج السنة المالية ذاتها .

(2) تلحق عند الإقتضاء ضمن شروط القانون التخفيضات أو الإرجاعات التي تم منحها في وقت لاحق بالأرباح أو المداخل المحققة خلال نفس السنة المالية في تاريخ الأمر بالصرف.

(3) في حالة التحقيقات المنفصلة على أرقام الأعمال في الرسوم و الرسوم المماثلة و بعض الضرائب لا يتم الخصم إلا إذا سبق إنهاء التحقيق في أسس الرسوم قبل التحقيق في أسس الضريبة²

كما يمكن للمكلف بالضريبة الإستعانة بمستشار من إختياره من أجل الإستعانة بمحاسبته في كل ما يتعلق بالتحقيق و يعد باطلا كل قرار رفع في الضريبة بمناسبة مراقبة جبائية لم يرد فيه أن المكلف بالضريبة قد إستعان بمستشار من إختياره³

أما فيما يخص التصريحات فيجب أن يتم إيداعها في الآجال القانونية و يترتب عن التأخر بعد شهرين من تاريخ إنقضاء الأجل قيمة 25 % من مقدار الضريبة ، كما تترتب غرامات على الإيداع المتأخر للتصريحات التي تحمل عبارة لا شيء أو الذين يتحصلون على نتائج عاجز تكون قيمها كالتالي : مبلغ 2500 دينار عندما تكون مدة التأخر شهرا واحدا و 5000 دينار عندما تتجاوز المدة شهرا واحدا و تقل عن شهرين أما إذا تجاوزت الشهرين فإن هذه الغرامة تكون 10000 دينار جزائري⁴ في هذه الحالة

¹ المادة 317، 318، 319 من قانون رقم 22-24 المتضمن قانون المالية لسنة 2023 ، السابق ذكره .

² المادة 319 من نفس القانون .

³ المادة 320 من نفس القانون .

⁴ المادة 322 من نفس القانون .

و يجب تقديم التصريحات المنصوص عليها خلال الآجال المحددة و تحرر جميع التصريحات على الإستثمارات التي توفرها الإدارات الجبائية المحلية المختصة و التي يجب أن توقع من طرف المكلفين بالضرائب أو المؤهلين قانونا بذلك و يتم إشعار المكلف بأداء و إستحقاق الضريبة بواسطة وصل نظامي يتم إلحاقه بالتصريح بعد كتابة لقبه و إسمه و عنوانه الصحيح ثم يتم دمغه بختم الإدارة و إرساله إليه¹

الفرع الثاني : وضع الجداول و إجراء التحصيل

يتحكم في تحديد الجداول الضريبية مجموعة من قوانين المالية و لكن القانون رقم 24-26 المتضمن قانون المالية لسنة 2023 حدد بعض القواعد لتحديد و جدولة هذه الضرائب

أولا / تأسيس وعاء الضريبة : ينتج أساس فرض هذه الضريبة من ناتج القيمة الإيجارية الجبائية على كل متر مربع للملكية المبنية في المساحة الخاضعة للضريبة ، و لكن هذا يتم بعد تطبيق معدل تخفيض مساوي لنسبة 2 % سنويا مع مراعاة تقادم الملكيات في حالة الملكيات الخاصة بالإستخدام السكني مع الأخذ بعين الإعتبار أنه لا يمكن تجاوز الحد الأقصى للتخفيض و الذي يعادل 25 %² كما لا يتم إحتساب أجزاء المتر المربع في تأسيس و حساب وعاء الضريبة³ كما ترجح القيمة الإيجارية الجبائية بمجموعة معاملات توضع حسب المناطق و المناطق الفرعية التي يقع فيها العقار و هذه الأخيرة يتم تحديدها كافة بموجب قرار أو قرارات مشتركة بين كل من الوزير المكلف بالجماعات المحلية و وزير المالية⁴ و تحدد مساحة الملكية المبنية أفردياً بالحوافز الخارجية لها و تتشكل هذه المساحة من مجموع مختلف المساحات الأرضية الخارجة

¹ المادة 323 من قانون رقم 22-24 المتضمن قانون المالية لسنة 2023 ، السابق ذكره .

² المادة 254 من نفس القانون.

³ المادة 255 من نفس القانون.

⁴ المادة 256 من نفس القانون.

الفصل الثاني : ماهية الرسم العقاري

عن البناء في حد ذاته ، أما العقارات الجماعية فتتشكل المساحة الخاضعة للضريبة فيها من المساحات المفيدة و على الأخص نذكر الحجرات و الأروقة الداخلية و الأروقة الخارجية و الشرفات كما يضاف على ذلك كله عند الحاجة الحصة المتعلقة بالأجزاء المشتركة على عاتق الملكية المشتركة¹ ، أما بالنسبة للمحلات التجارية فيتم تحديد المساحة الخاضعة للضريبة فيها بنفس الطرق التي استخدمت في العقارات السكنية² و في ما يخص الأراضي التي تشكل ملحقات للملكيات المبنية فإن المساحة الخاضعة للضريبة تحدد بالفارق بين المساحة العقارية للملكية و تلك التي تمتد على رقعته المباني أو البنايات التي شيدت عليها³

في حالة الملكيات الغير مبنية فإن الأساس الضريبي ينتج من حاصل القيمة الجبائية الإيجارية المعبر عنها بالمتر المربع أو الهكتار تبعا للمساحة و حسب الحالة⁴ و ترجح هذه القيمة حسب معاملات يتم تحديدها حسب المناطق الإقليمية و المناطق الفرعية المشكلة لها و يتم تحديد هذه المعاملات بقرار أو قرارات مشتركة بين الوزير المكلف بالمالية و الوزير المكلف بالجماعات المحلية⁵ و تعفى من هذه الضريبة الكثران الرملية السيفية إذا كانت مخصصة للإستخدام أفلاحي⁶

تجبر المبالغ التي تعتمد كأساس ضريبي إلى الدينار الأدنى في حالة عدم تجاوز العشرة دنانير و لكن إذا تجاوزتها فإنها في هذه الحالة تجبر إلى العشرة الأدنى أما بالنسبة للمبالغ التي تحتوي على سنتيمات فإنها في حالة ما إذا إحتوت على كسور تساوي أو تفوق الخمسة سنتيمات فإنها تحسب بمثابة عشرة سنتيمات و يجب الأخذ بعين الإعتبار أنه لا يتم تحصيل أي ضريبة أو رسم قيمته أقل من العشرة دنانير

¹ المادة 258 من قانون رقم 22-24 المتضمن قانون المالية لسنة 2023 ، السابق ذكره .

² المادة 260 من نفس القانون.

³ المادة 261 أ من نفس القانون.

⁴ المادة 261 و من نفس القانون.

⁵ المادة 261 و مكرر من نفس القانون.

⁶ المادة 261 و مكرر 2 من نفس القانون.

الفصل الثاني : ماهية الرسم العقاري

و على العموم يتم تقدير أداءات الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة حسب ما تكون عليه الوضعية في غرة السنة التي فرضت فيها الضريبة المعنية و طبقا للقوانين و التشريعات السارية المفعول آنذاك أما التعديلات فإنها تسري على المادة أو المواد من الجدول إعتبارا من أول جانفي للسنة التي تفتتح فيها السنة المالية و هذا عند الإقتضاء و إذا لم ينص القانون على ما يخالف ذلك¹

ثانيا / آجال الاستحقاق : يحدد الأجل الممنوح للإدارة المعنية بالتحصيل للقيام بتحصيل الجداول الضريبة المستدركة أو التي تكون محل سهو في وعاء الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة أو القيام بتطبيق عقوبات جبائية عن تأسيس ضريبة أو رسم بأربعة سنوات من تاريخ التأسيس ، أما الحقوق و الرسوم البسيطة فيبدأ أجل التقادم إنطلاقا من اليوم الأخير من السنة التي إختتمت فيها ألفرة التي تم فيها فرض الرسوم .

أما الغرامات الثابتة ذات الطابع الجبائي فيكون التقادم إبتداء من اليوم الأخير من السنة التي إرتكبت فيها المخالفة بينما يحق للمؤسسة تمديد الأجل إلى سنتين أخريين في حالة ثبات القيام بعمليات تدليسية من طرف المكلف بالضريبة من أجل رفع دعوى قضائية ضده و يمنح نفس الأجل إلى الجماعات المحلية في نفس الحالة على يبتديء الأجل إعتبارا من غرة السنة التي فرضت فيها الضريبة ، و لكن لا يجوز أن يقل في كل الأحوال هذا الأجل عن المدة التي تتاح للإدارة من أجل القيام بتأسيس الحقوق التي كانت محل مخالفة معينة و يمدد أجل التقادم بسنتين أخريين إذا ما قامت الإدارة برفع دعوى قضائية ضد المكلف بالضريبة لثبات قيامه بعمليات تدليسية و يمنح نفس الأجل للإدارة من أجل إدراج الجداول الإضافية الموضوعة في خانة الرسوم المحصلة لفائدة الجماعات المحلية في التحصيل و لكن شرط أن يبتديء سريان هذا الأجل إبتداء من رأس السنة التي تفرض فيها الضريبة برسمها²

في حالة إرتكاب الأخطاء و إكتشافها يتم تدارك الخطأ سواء في النوع أو مكان ألفرض

¹ المادة 324 من قانون رقم 22-24 المتضمن قانون المالية لسنة 2023 ، السابق ذكره .

² المادة 326 من القانون السابق ذكره.

إلى غاية إنتهاء السنة الثانية من صدور القرار القاضي من الإعفاء في الضريبة الأولى ، أما في حالة إكتشاف الأخطاء إثر إفتتاح شركة المكلف أو زوجته و في الآجال المحددة سابقا يمكن تداركه إلى غاية السنة الثانية التي تلي سنة التصريح بالتركة و تفرض على الورثة وجوبا و تخصم من أصول التركة و لا يجوز خصمها من دخله¹

المطلب الثاني : المنازعات المتعلقة بالرسم العقاري

من أجل معرفة متى يتوجب على المكلف بالرسم العقاري أدائه ومتى يتوجب على الجهة المعنية متابعته أو ملاحقته توجب علينا أولا معرفة متى يفرض هذا الرسم بموجب القانون و المقصود هنا الإطار الزمني الذي يتم بموجب دخوله فرض هذا الرسم و كذا كيف يمكن لهذا الشخص القيام بأداءه للجهة المعنية و متى يحق لهذه الأخيرة متابعته و إجباره على عملية الأداء .

الفرع الأول : وجوب الضرائب و الرسوم الصادرة عن طريق الجداول الضريبية

يتم فرض الضريبة أو الرسم في اليوم الأول من الشهر الثالث الموالي تماما للشهر الذي تمت فيه إدراج الجداول و عندما تطبق الجداول الأولية للضريبة الواحدة على سنتين لا يجوز إصدار جدول قبل تمام ستة أشهر على تاريخ إصدار الجدول السابق ، في حالة الإنتقال من الإقليم الذي يتبع قباضة الضرائب يتعين على المكلف السداد الفوري لكافة ضرائبه بمجرد إدراج الجدول في التحصيل إلا إذا عرف المكلف عن محل إقامته الجديد ، و لكن الجداول التكميلية و الإضافية تصبح واجبة التحصيل بعد ثلاثين يوما من تاريخ الإدراج أما الجداول التكميلية الناتجة عن التصريحات الناقصة تكون واجبة بعد 15 يوما من تاريخ التبليغ²

¹ المادة 327 من قانون رقم 22-24 المتضمن قانون المالية لسنة 2023 ، السابق ذكره .

² المادة 354 من نفس القانون .

الفرع الثاني : أداء الضريبة و العقوبات الناتجة عن التخلف

أولاً / أداء الضريبة : يجب أداء الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة بصفة عامة لدى صندوق القابض القائم على جدول الضرائب أو بطرق الدفع الأخرى المتوفرة¹ ، و يستلم المكلف بالضريبة وصل مقطوع من سجل قانوني كما يقوم القابضون بتقييد و تسجيل الأداءات في سجلاتهم الخاصة بمجرد حصولها و يسلم للمكاف تصريح بدفع الضريبة إثباتاً لتأديته لضريبته² و بشكل خاص يتعين على المكلفين بالضريبة التابعين لمركز إقليمي من مراكز الضرائب و الذين تقل المبالغ المدفوعة من طرفهم عن مبلغ 150000 دينار جزائري بالنسبة للسنة المنصرمة إكتتاب تصريحتهم بالنسبة للسنة المالية و القيام بالتسديد كل ثلاثة أشهر لكل الرسوم المستحقة عليهم و هذا خلال العشرة أيام الأولى من الشهر الموالي للفصل³ .

ثانياً / العقوبات الناجمة عن عدم دفع الضريبة : " تجوز ملاحقة المكلف بالضريبة الذي لم يدفع الحصة الواجب تحصيلها من ضرائب في موعد الإستحقاق المحدد بمقتضى القانون⁴ " و في حالة إعتراض المدين ينتج عن ذلك إشعار أو إنذار يتم توجيهه إليه⁵ ، أما في حالة التأخير عن السداد أو التحصيل يتم تطبيق عقوبة قدرها 10 % من القيمة عند السداد بعد إنقضاء الإستحقاق أما في حالة تجاوز ثلاثين يوماً من أجل الإستحقاق يتم تطبيق غرامة تهديدية قيمتها 3% عن كل شهر تأخير على أن لا يتم تجاوز قيمة الضرائب التهديدية و العقوبة 10% معاً نسبة 25 % ، كما ينتج عن تأخير الدفع بالنسبة للضرائب المدفوعة نقداً أو عن طريق الإقتطاع من المصدر زيادة تقدر بنسبة 10 % و تطبق أيضاً غرامة تهديدية قيمتها بنسبة 3 % عن كل شهر تأخير ابتداءً من الشهر الأول للشهر الذي يلي آخر أجل للدفع و هذا أيضاً دون أن تفوق الغرامات المالية التهديدية و العقوبة الجبائية معاً نسبة 25 % و على العموم عندما

¹ المادة 370 من قانون رقم 22-24 المتضمن قانون المالية لسنة 2023 ، السابق ذكره .

² المادة 371 من نفس القانون .

³ المادة 371 مكرر 3 من نفس القانون .

⁴ المادة 389 من نفس القانون .

⁵ المادة 401 من نفس القانون .

الفصل الثاني : ماهية الرسم العقاري

تجمع عقوبة التحصيل التي تقدر بنسبة 10 % مع عقوبة الدفع المتأخر للتصريح يتم تحديد و تسقف قيمتهما معا بنسبة 15 % بشرط أن يتم إيداع التصريح و دفع المستحقات كآخر أجل في آخر يوم من شهر الاستحقاق¹

و إذا منح المشتكي الإعفاء التام للضريبة المفروضة عليه ينتج عن ذلك قانونا الغاء أو تنزيل للضريبة التي على عاتقه بشكل نسبي أو كلي و تعويضات عن التأخير و كذا إعفاء من المصاريف الخاصة بالمتابعة القضائية²

أما بالنسبة للأجانب أو المؤسسات الأجنبية عموما و عندما يتعلق الدين الجبائي بعقد قيد الإنهاء أو في نهاية التنفيذ أو التسليم يتعين هنا على القابض أن يطلب الدفع الفوري لمجموع المبالغ المترتبة عن الضريبة و الواقعة على عاتق المكلفين بالضريبة غير المستقرين في البلاد و هنا يجب على هؤلاء في حالة عدم القدرة على السداد الفوري تقديم ضمانات بنكية أو غيرها من أجل ضمان التحصيل في وقت لاحق³

و في حالة التملص من السداد أو محاولة التملص منه أو القيام بالتدليس للتملص من الضريبة أو القيام بتنظيم إعسار أو وضع عراقيل تحول دون تحصيل الضريبة يتعين تطبيق العقوبات المنصوص عليها في المواد 303 و 304 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة⁴ و المتمثلة فيما يلي :

- غرامة مالية من 50 ألف إلى 100 ألف دينار جزائري عندما يكون المبلغ المتملص منه أقل من 100 ألف دينار جزائري .
- الحبس من شهرين إلى ستة أشهر مع غرامة مالية من 100 ألف إلى 500 ألف دينار جزائري أو إحداهما عندما يكون يفوق المبلغ الذي تم التملص منه 100 ألف دينار و لا يتجاوز المليون دينار جزائري .

¹ المادة 402 من قانون رقم 22-24 المتضمن قانون المالية لسنة 2023 ، السابق ذكره .

² المادة 404 من نفس القانون .

³ المادة 406 من نفس القانون .

⁴ المادة 407 من نفس القانون .

الفصل الثاني : ماهية الرسم العقاري

- الحبس من ستة أشهر إلى سنتين و غرامة مالية من 500 ألف دينار جزائري إلى مليونين أو بإحدى هاتين العقوبتين عندما يفوق المبلغ المتملص منه مليون دينار و لا يتجاوز خمسة ملايين دينار جزائري .
- الحبس من سنتين إلى خمسة سنوات و غرامة مالية من مليونين إلى خمسة ملايين دينار جزائري أو بإحدى هاتين العقوبتين عندما يفوق المبلغ المتملص منه خمسة ملايين و لا يتجاوز 10 ملايين دينار جزائري .
- الحبس من خمسة إلى 10 سنوات و غرامة مالية من خمسة ملايين إلى 10 ملايين دينار جزائري أو بإحدى هاتين العقوبتين عندما يفوق المبلغ المتملص منه 10 مليون دينار .
- تطبق على شركاء هذه المخالفات و هم كل من يتدخلون بصفة غير قانونية في الإتيار في القيم المنقولة أو تحصيل قسائم في الخارج و كذا قبضوا بإسمهم قسائم يملكها الغير نفس العقوبات التي تطبق على مرتكبيها تماما .
- في حالة العود في أجل أقل من خمسة سنوات تضاعف العقوبة المنصوص عليها و المطبقة حسب حالتها .
- تجمع العقوبات المنصوص عليها مهما كان نوعها و هذا من أجل قمع كل المخالفات في المادة الجبائية .
- يدفع بالتضامن كل الأشخاص و الشركات المحكوم عليهم لنفس المخالفة قيمة العقوبة التي فرضت عليهم .
- يتم تطبيق الإكراه البدني في حالة تحصيل الضرائب التي سبب وعاؤها الملاحقات و الزيادات و الغرامات الجبائية التي عاقبت المخالف .
- يتم إصدار الحكم بالحبس أو الغرامات المالية في حق المتصرفين أو الممثلين الشرعيين أو القانونيين للشركات أو الأشخاص المعنويين الذين ارتكبوا المخالفات¹

¹ المادة 303 من قانون رقم 22-24 المتضمن قانون المالية لسنة 2023 ، السابق ذكره .

الفصل الثاني : ماهية الرسم العقاري

- يعاقب الفرد في حالة التصرف بأي طريقة تعيق الأعوان المؤهلين لمعاينة المخالفات أو القيام بمهامهم بغرامات مالية تبلغ من 10 آلاف إلى 30 ألف دينار جزائري .
- تحدد هذه العقوبة أيضا بمقدار 50 ألف دينار جزائري عندما يتم التأكد من أن المحل مغلق لأسباب تهدف إلى منع المصالح المختصة من إجراء الرقابة كما تضاعف قيمة العقوبة الى ثلاثة أضعاف في حالة إجراء معاينتين متتاليتين .
- كما يعاقب كل من يقوم أو يحاول أو يحرض على أي نحو بتنظيم الرفض الجماعي لأداء الضريبة أو الضرائب مهما كان نوعها بالعقوبات المنصوص عليها في قانون العقوبات المادة 418 المتعلقة بقمع أنواع المس بحسن سير الاقتصاد و كذا المادة 303 في حالة تحريض جمهور على رفض أداء الضرائب أو على تأخير أدائها¹

¹ المادة 408 من قانون رقم 22-24 المتضمن قانون المالية لسنة 2023 ، السابق ذكره .

خلاصة الفصل الثاني :

من خلال دراستنا الاستكشافية للرسم العقاري توصلنا إلى فهمه من خلال معرفة أنه عبارة عن ضريبة مباشرة أسستها الدولة لتدفع بشكل سنوي لصالح البلديات و يكلف بها أصحاب الملكيات المبنية و غير المبنية المتواجدة على مستوى التراب الوطني و أنه يطبق على كافة الملكيات دون إستثناء ، و بمقارنته مع الضرائب بصفة عامة وجدنا أنه يختلف في بعض الخصائص إلا أنه يشكل مصدر تمويل لخزينة الجماعات المحلية ، أما فيما يخص أنواعه فقط وجدنا أنه يفرض على الملكيات المبنية و غير المبنية عامة أما تفصيلا فهو يفرض على العقارات أو أجزائها و الأراضي التي تكون ملحقة للملكيات المبنية و كذا الأراضي الموجودة في القطاعات العمرانية أو القطاعات المعدة للتعمير و الملكيات المتواجدة في الهواء الطلق مهما كان إستخدامها .

كما تعفى من هذا الرسم بشكل مباشر أو غير مباشر كل الملكيات النفعية للمصلحة العامة و كذا الملكيات التابعة للقنصليات و الدول الأجنبية أو الملكيات المخصصة لبعض الأشغال أفلاحية و كذا العقارات التي تكون غير صحية أو على وشك الإنهيار أو الغير منجزة بشكل كامل و لا تكون مشغولة أو المستخدمة في إطار مشاريع الإنتفاع من القروض بأنواعها ووجدنا أن الرسم العقاري يشكل إقتطاع مالي نقدي بكل أشكاله يحصل لصالح المرفق العام و بالتالي يدعم خزينة البلدية بشكل مباشر و يكلف به الأشخاص الطبيعيين و المعنويين دون إستثناء .

و من الناحية القانونية فإن إجراءات التحصيل تبدأ من ضبط الوعاء الضريبي بحسب حالاته و مقدار التأخير من عدمه و كما أن تأسيس الوعاء الضريبي في كل الحالات يخضع لأطر مالية و قانونية حددت آجال الإستحقاق و الغرامات المالية و كذا عقوبات التأخير و التهرب و عملية الأداء تخضع لضوابط و إجراءات قانونية و إدارية تضمن حقوق كلا الطرفين الهيئة المحصلة و كذا المكلف بالرسم و عند عدم السداد أو التهرب تتم ملاحقة المكلف حسب الإجراءات القانونية .

الخاتمة

من كل ما سبق رأينا أن الجماعات المحلية تتمثل في كل من الولاية و البلدية فهي قاعدة تمثيل اللامركزية و الإطار المثالي لمشاركة المواطن في تسيير الشؤون العامة للدولة في نطاقها الجغرافي ، فهي تتسم بالشخصية المعنوية و الإستقلال المالي و تسعى إلى إدارة إقليم الجماعة و تهيئته و تنميته في مختلف المجالات و هذا لا يمكن تحقيقه إلا إذا توفرت لها الموارد اللازمة لذلك و خاصة المورد المالي لميزانيتها ، و لكي تبقى عجلة التنمية مستمرة يجب دائما تحقيق التوازن بين مصاريف هذه الجماعات و إيراداتها حتى تقوم بأهدافها على أكمل وجه .

ولأن الإيرادات الخاصة بالجماعات المحلية مختلفة ، و لكن أهمها الموارد الثابتة التي لا تتغير بتغير الجماعة و التي تتمثل في الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة و أهمها الرسم العقاري ، الذي يتسم بمجموعة خصائص قانونية و مالية تؤهله لتمويل الجماعات المحلية بشكل جزئي و ثابت إذ إنه يرتبط بوجود العقار و على العموم توصلنا من خلال دراستنا الى النتائج التالية :

- الجماعات المحلية هي البنية القاعدية للامركزية الدولة و هيكلها و تقسيمها الإداري و هي تمثل المجال و المكان العام الذي من خلاله يساهم و يشارك الكل في تسيير شؤون الدولة على المستوى المحلي من كافة الجوانب و من بينها الجانب المالي .
- تتنوع موارد الجماعات المحلية في مضمونها و لكن على العموم تمول البلدية عن طريق تحصيل مجموعة من الضرائب و الرسوم المفروضة قانونا .
- إن الرسم العقاري هو عبارة عن ضريبة أسستها الدولة و فرضتها على ملاك العقارات بمختلف أنواعهم و أنواع العقارات و هذا لتشكل أحد المداخل التي تستفيد منها الجماعات المحلية لصالح خزينتها ، و يفرض بشكل دوري سنوي على ملاك العقارات وفقا لشروط معينة يحددها القانون .
- إن إرتباط هذا الرسم بصفة الملكية للعقار المفروض عليه تضي عليه طابع الثبات فحتى بإنتقال الملكية فإن صفتها لا تزول عن العقار و بالتالي ينتقل التكليف بإنتقال الملكية.

- يرتبط الرسم العقاري بالملكيات عموماً شرط أن لا تكون عمومية أي تكون نفعية فقط تجارية أو سكنية أو صناعية .
- إن طرق تحصيله و طبيعته القانونية لإجراءات هذا التحصيل و منازعاته تضي عليه مجموعة صفات و خصائص تمكنه من تمويل ميزانية و خزينة الجماعات المحلية مثل صفة العمومية و النقدية و الإلزامية و بالتالي يصبح مورد عام لخزينة الجماعات المحلي .
- إن تأسيس وعائه على أساس خصائص المساحة و الطابع و النوعية و كذا نطاق التواجد يمنحه خاصية الإنتاجية و لكن بشكل يختلف عن الضريبة بشكل عام حيث أن إنتاجيته هنا تكون بشكل أكبر و أوفر من باقي الضرائب .
- إن أي محاولة للتهرب و التأخر عن التحصيل تفرض مجموعة من العقوبات و الغرامات المالية على المكلفين بالضريبة و بالتالي تزيد في إنتاجية هذا الرسم و تجعل المورد في هذه الحالة غير محدد بسقف معين بل إن قيمته هنا تصبح في تزايد .
- إن عدم التوازن بين النفقات و الإيرادات في الجماعات المحلية يزيد في أهمية الرسم العقاري بالنسبة للجماعات المحلية حيث أنه يتميز بالثبات أكثر من الرسوم الأخرى .
- إن فرضه بصفة دورية سنوية يجعل هذا الرسم دائم و لا يزول بمرور الوقت و بالتالي فإن تحصيله يكون دائماً لصالح الخزينة .
- تنوع الملكيات التي يفرض عليها هذا الرسم تجعل منه مورداً متوفراً لكافة البلديات على كامل التراب الوطني حيث بعد الإطلاع على كافة الملكيات التي يفرض عليها وجدنا أنه لا تكاد تخلو بلدية أو منطقة جغرافية من إحدى أنواع هذه الملكيات أو أكثر .
- إن العجز الذي تواجهه البلديات التي أنشئت في التقسيم الإداري سنة 1984 بسبب قلة الموارد تزيد من أهمية الرسم العقاري كمورد فإرتباطه بالملكية و وجود العقار تضي عليه صفة الديمومة فهو مورد دائم .
- إن هذا الرسم يمتلك كافة الخصائص التي تؤهله ليكون مورد لتمويل البلديات فهو إضافة إلى كل ما سبق مورد متوفر للإستغلال بشكل متزايد و يحده فقط في هذه الحالة المجال الجغرافي للجماعة المحلية فعملية تخصيص تحاصيل جديدة تفتح المجال إلى توفر عقارات جديدة و بالتالي إزدياد عدد المكلفين المحتملين و بالتالي نماء و إزدياد

الإنتاجية مع الوقت أي أنه بهذا الشكل يشكل موردا محتملا و متزايدا لخزينة الجماعات المحلية .

و هكذا من كل ما سبق ذكره خلال هذا البحث كان في إقتراحاتنا ما يلي

- إتاحة تحاصيل جديدة أو عقارات جديدة قدر الإمكان و هذا لزيادة إنتاجية هذه الضريبة و دعم ميزانيات الجماعات المحلية حتى بالنسبة للبلديات قليلة أو شحيحة الموارد فمورد العقار متوافر في كافة النطاقات الجغرافية .
- تعديل القوانين و الإجراءات الخاصة بفرض و تحصيل و متابعة هذه الضريبة و هذا بإشراك الجماعات المحلية أكثر في هذه الجوانب و ليس حصرها في مصالح الضرائب و أعوانها و هذا حتى تقل نسبة التهرب أكثر من خلال عدم التصريح.
- إتاحة إجراءات الملاحقة و المتابعة على المستوى المحلى و ليس المركزي و هذا من أجل التحصيل المباشر فمركزية هذه العملية تزيد في وقت إتمام الإجراءات و بالتالي يبقى التحصيل معلق و لا تستفيد منه الجماعات المحلية بسرعة و سلاسة .
- تخفيض الحد الأدنى الذي يتم بموجبه فرض إستحقاق الضريبة لأن هذا يزيد في إنتاجية الضريبة و زيادة المبالغ التي يتم تحصيلها .
- تقليل دورة فرض هذه الضريبة من السنوية إلى السداسي أو الثلاثي و بالتالي تقسم قيمتها و تزداد الغرامات المفروضة على التهرب في كل قسم أي تزيد الأجزاء و الأقسام المحصلة أكثر و بالتالي يكون هذا الرسم أكبر إيراد منتج من بين إيرادات الجماعات المحلية.
- إدماج متخصصين في الجباية بشكل أكبر ضمن عمال الجماعات المحلية و هذا لزيادة الكفاءة و الإستفادة من خبرتهم في هذا الجانب و جعل هذه الموارد أكثر فعالية .

- منح سلطة المتابعة في حالة التهرب لمصالح الجماعات المحلية فهي الأقرب للمكلف من الهيئات المركزية و بالتالي يكون إتخاذ قرار المتابعة و التحصيل أسرع من ما هو عليه في الوقت الحالي.
- إلغاء صفة التصريحية من خصائص هذا الرسم و جعلها إحدى حقوق البلدية في فرضها على المكلف حيث أنها تملك تقريبا كافة الملفات و المتعلقة بالعمار المتواجد على نطاقها .

قائمة المصادر و المراجع

قائمة المراجع و المصادر :

المصادر :

القرآن الكريم :

I. النصوص الرسمية :

(1) الدساتير :

- المرسوم الرئاسي رقم 20-251 المتعلق بمشروع تعديل الدستور 2020 ، الجريدة الرسمية، العدد 54 ، المؤرخة بتاريخ 16 سبتمبر .

(2) القوانين و الأوامر و القوانين العضوية :

- من القانون رقم 91 - 25 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 ، الجريدة الرسمية عدد 65 المؤرخة في 18/12/1991 .
- قانون 11-10 المؤرخ في 22/06/2011 المتضمن قانون البلدية ، الجريدة الرسمية للدولة الجزائرية رقم 37 المؤرخة في 03/07/2011 .
- قانون رقم 12-07 المؤرخ في 21/02/2012 المتضمن قانون الولاية ، الجريدة الرسمية للدولة الجزائرية رقم 12 المؤرخة في 29/02/2012 .
- قانون رقم 22-24 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2023 المؤرخ في 25/12/2022 ، الجريدة الرسمية رقم 89 المؤرخة في 25 /12/ 2022 .

(3) المراسيم :

(4) القرارات :

II. المؤلفات :

1) الكتب :

- خالد سمارة الزغبى : تشكيل المجالس المحلية و اثره على كفايتها ، مكتبة الثقافة للنشر و التوزيع ، عمان الأردن ، 1993 .
- سوزي عدلي ناشد : المالية العامة ، النفقات العامة ، الإيرادات العامة ، الميزانية العامة ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، 2003 .
- عبد المطلب عبد المطلب عبد الحميد ، اقتصاديات المالية العامة ، جامعة جامعة الزقازيق ، مصر ، 2005 .
- عبد المنعم فوزي: المالية العامة و السياسة العامة ، دار النهضة العربية بيروت ، لبنان ، 1991 .
- عمار بوضياف : التنظيم الإداري في الجزائر بين النظرية و التطبيق، الطبعة الأولى ، جسور للنشر و التوزيع ، الجزائر ، 2010 .
- عمار عوابدي : مبدأ الديمقراطية و تطبيقاته في النظام الإداري الجزائري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1984 .
- مسعود شيهوب : أسس الإدارة المحلية و تطبيقها على نظام البلدية و الولاية في الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1986 .

2) الرسائل الجامعية :

رسائل الدكتوراه :

- خنفري خيضر : تمويل التنمية المحلية في الجزائر واقع و افاق ، اطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم الاقتصادية ، جامعة الجزائر 3 ، الجزائر ، 2010 / 2011 .

• صبيحة محمدي زوجة راحم : تسيير الموارد المحلية المالية في الجزائر واقع و افاق ، اطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في علوم التسيير تخصص نقود و مالية ، جامعة الجزائر 3 ، الجزائر ، 2013 .

• كيلالي عواد : تمويل الجماعات المحلية ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في القانون العام في اطار مدرسة دكتوراه تخصص قانون الإدارة العامة ، جامعة سيدي بلعباس ، الجزائر ، 2016-2017 .

مذكرات الماجستير :

• احمد بوعشبية : المالية المحلية في الجزائر و مساهمتها في التنمية الاقتصادية و الاجتماعية ، أطروحة مقدمة لنيل درجة الماجستير في العلوم الاقتصادية ، جامعة الجزائر ، الجزائر ، 1991 .

(3) المقالات العلمية :

- اسماء سلامي : دور الجماعات المحلية في تحقيق التنمية المحلية المستدامة ، مجلة الشريعة و الاقتصاد ، العدد 10 ، الجزائر ، 2021 .
- بن الحاج جلول ياسين : اهمية تفعيل الايرادات المحلية غير الجبائية في تمويل التنمية المحلية - حالة الجزائر - مجلة البديل الاقتصادي ، العدد الثامن ، جامعة الجلفة ، الجزائر ، 2017 .
- الشاذلي نور الدين ، هاجر ختال ، النظام القانوني للاستثمار في إطار الوكالة الوطنية لدعم تشغيل الشباب ANSEJ ، مجلة المفكر ، العدد الثالث عشر ، جامعة بسكرة ، الجزائر ، 2017 .

- شريف إسماعيل ، اورزيق الياس ، متطلبات قراءة تحليلية تقويمية للاليات و تحفيز و ترقية الاستثمار و الشغل في الجزائر (2002-2014) ، مجلة العلوم الاقتصادية و التسيير و التجارة ، العدد 32 ، الجزائر ، 2015.
- عبد الحق فيدما : ماهية الجماعات المحلية و التنمية المستدامة ، مجلة الادارة و التنمية للبحوث و الدراسات ، العدد الاول ، الجزائر ، 2012 .

4) المعاجم و القواميس :

- ابن منظور : لسان العرب ، دار المعارف ، القاهرة ، مصر ، دون سنة .
- مجمع اللغة العربية : المعجم الوسيط ، الطبعة الرابعة ، مكتبة الشروق الدولية ، مصر ، 2004 .

5) المواقع الرقمية :

www.angem.dz

الفهرس

الفهرس :

المحتوى	رقم الصفحة
الشكر و العرفان	
الاهداء	
قائمة المختصرات	
المقدمة	01
الفصل الأول : الاطار القانوني للجماعات المحلية	05
المبحث الأول : مفهوم الجماعات المحلية	06
المطلب الأول : الاطار المفاهيمي للجماعات المحلية	06
الفرع الأول : تعريف الجماعة المحلية	06
الفرع الثاني : الاسباب الداعية الى تطبيق نظام الادارة المحلية	08
المطلب الثاني : التعريف بأشكال الجماعات المحلية	09
الفرع الأول : الولاية الشكل العام من أشكال الجماعات المحلية	09
الفرع الثاني : البلدية الشكل القاعدي من أشكال الجماعات المحلية	12
المبحث الثاني : التسيير المالي للجماعات المحلية	15
المطلب الأول : ميزانية الجماعات المحلية	15
الفرع الأول : ميزانية الولاية	15
الفرع الثاني : ميزانية البلدية	17
المطلب الثاني : الإيرادات المحلية	19
الفرع الأول : الضرائب	19
الفرع الثاني : الرسوم	23
خلاصة الفصل الأول :	29
الفصل الثاني : ماهية الرسم العقاري :	30

31	المبحث الأول : مفهوم الرسم العقاري
31	المطلب الأول : تعريف الرسم العقاري و خصائصه
31	الفرع الأول : تعريف الرسم العقاري
34	الفرع الثاني : خصائص الرسم العقاري
35	المطلب الثاني : أنواع الرسم العقاري و تطبيقاته
36	الفرع الأول : أنواع الرسم العقاري
39	الفرع الثاني : تطبيقات الرسم العقاري
47	المبحث الثاني : إجراءات تحصيل الرسم العقاري و منازعاته
47	المطلب الأول : إجراءات تحصيل الرسم العقاري
47	الفرع الأول : كيفية تشكيل وعاء الضريبة
49	الفرع الثاني : وضع الجداول و إجراء التحصيل :
52	المطلب الثاني : المنازعات المتعلقة بالرسم العقاري
52	الفرع الأول : وجوب الضرائب و الرسوم الصادرة عن طريق الجداول الضريبية
53	الفرع الثاني : أداء الضريبة و العقوبات الناتجة عن التخلف
57	خلاصة الفصل الثاني
58	الخاتمة
	قائمة المصادر و المراجع
	الفهرس
	خلاصة الموضوع

ملخص

الملخص :

يعد الرسم العقاري أحد مصادر و آليات التمويل بالنسبة للجماعات المحلية حيث أنه يعتبر موردا دائما و ثابتا يساهم في تحقيق الموازنة بين الإيرادات و المصاريف و في الإستقلال المالي لهذه الجماعات كما أن خصائصه و تفاصيله و ما يترتب عنه يزيد في نسبة إنتاجية هذا الرسم بالمقارنة مع الرسوم و الضرائب الأخرى المحصلة و يرفع من أهميته بالنسبة للجماعات المحلية عامة و البلدية خاصة .

و بالتالي يجب على الجماعات أن تولي اهتماما أكبر لهذه الضريبة أو الرسم و جبايته هذا من أجل الانتفاع به أكثر و هذا لأن إمكانيات الانتفاع بهذا الرسم تفوق ما هو مجسد حاليا.

Abstract:

The Land Price is one of the sources and financing mechanisms for local communities, it is considered as permanent and stable resource that contributes to achieve the balance between revenues and expenses and the financial independence of these communities Its characteristics, details and consequences increase the productivity of this tax fee compared to other taxes collected, raises its importance for local communities in general and the municipality in particular.

Therefore, local communities must pay more attention to this tax or fee and its collection in order to benefit more from it, to exceed the financial possibilities of benefiting from this fee, which is currently embodied.