



جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر
تخصص: قانون عقاري
بعنوان:

النظام الجبائي العقاري في الجزائر وأثره على الإستثمار

إشراف الأستاذ:

- كعنيت محمد

إعداد الطالبة:

- شارفي نريمان

أعضاء لجنة المناقشة:

اللقب والإسم	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
منصوري نورة	أستاذة مساعد "أ"	رئيسا
كعنيت محمد	أستاذ محاضر "ب"	مشرفا ومقررا
الوافي فيصل	أستاذ محاضر "أ"	مناقشا

السنة الجامعية: 2019-2020



جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر
تخصص: قانون عقاري
بعنوان:

النظام الجبائي العقاري في الجزائر وأثره على الإستثمار

إشراف الأستاذ:

- كعنيت محمد

إعداد الطالبة:

- شارفي نريمان

أعضاء لجنة المناقشة:

اللقب والإسم	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
منصوري نورة	أستاذة مساعد "أ"	رئيسا
كعنيت محمد	أستاذ محاضر "ب"	مشرفا ومقررا
الوافي فيصل	أستاذ محاضر "أ"	مناقشا

السنة الجامعية: 2019-2020

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية

على ما يرد في هذه المذكرة

من آراء

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

إنّ العلم علم الله وما نحن إلا أسباب فيه، وما كنت لأجز
شيئاً لولاه، فاحمده أوّلاً وآخرًا لأنّ هذا من فضل رحمته
ليس إلا.

فاعترافاً بالجميل أتقدّم بأسمى عبارات الشكر إلى من
علّمني وأزال غيمة جهل مررت بها بريح العلم الطيبة
وأعاد رسم ملامحي وتصحيح عثراتي استاذي الفاضل
"كعنيت محمد"

كما أتقدّم بالشكر الجزيل وجميل العرفان إلى الاساتذة
أعضاء اللجنة الذين تكبّدوا عناء قراءة هذه المذكرة.
وشكري موصول إلى كلّ من ساعدني من قريب أو من

...

إهداء

إلى رمز الحبّ ومنبعه.. وصوته وصداه.. وروحه ومعناه

أهديكما سهم وقف.. براء في الحياة وبعد الممات..

أرجو به الغفران.. وتلبية لوصية الرحمان

«وبالوالدين إحسانا»

وإلى قرّة العين وزهرة القلب وسندي في الصرّاء والضرّاء

إلى إخوتي.. إلى من نساهم القلم ولم ينسأهم القلب

قائمة المختصرات

ج: جزء.

دج: دينار جزائري.

ص: صفحة.

ط: طبعة.

م²: متر مربع.

هـ: هجري

مقدمة

في عزّ الأزمة الاقتصادية الحادة يطفو إلى السطح من جديد الحديث عن الملكية العقارية كمصدر للثروة ووعاء لعدة أنواع من الضرائب (ضرائب على الملكيات المبنية والغير المبنية والدخل الناتج عن الملكية العقارية والرسم الإشهاري)، وهذا ما يعزز مكانة العقارات كمصدر للجباية بحيث تعتمد عليها الدولة في تغطية جانب من نفقاتها وأصبحت من أهم أولوياتها في المرحلة الاقتصادية الحالية.

وقد تجسد التطور الفعلي والتشريعي للضريبة العقارية سنة 1990 وذلك بعد تبني الدولة الجزائرية لاقتصاد السوق وتخليها على العديد من ملكياتها العقارية لتفسح المجال أمام الملكية الخاصة للاستثمار فيها. وكذا صدور العديد من التشريعات المختلفة في تنظيم الضريبة العقارية أهمها قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة وقانون التسجيل وقوانين المالية المتعاقبة، آخرها قانون المالية رقم 19-14 المؤرخ في 11 ديسمبر 2019 يتضمن قانون المالية لسنة 2020.

ولأنّ الوضع الحالي للاقتصاد الجزائري يقتضي تنويع موارد التنمية الاقتصادية إذ لجأت الدولة إلى الاستثمار كحل لتغطية العجز الاقتصادي وقد خطت خطوة كبيرة في هذا المجال محاولة منها النهوض ومواكبة ما يقتضيه الوضع الراهن، وذلك يتجلى من خلال منح التحفيزات للمستثمر الوطني والأجنبي على حد سواء من خلال إعفاء العقارات الموجهة لمشاريع استثمارية من الضرائب والرسوم طبقا للقوانين المتعلقة بالاستثمار الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 يتعلق بتطوير الاستثمار وقانون 16-09 المؤرخ في 03 أوت سنة 2016 المتعلق بترقية الاستثمار، كون المستثمر يستفيد من مزايا زيادة على التجهيزات الجبائية وشبه الجبائية والجمركية تستفيد كذلك الاستثمارات المعنية بمزايا مختلفة والمذكورة في المادة 02 من القانون 16-09 من ضمانات قانونية وقضائية للمستثمر.

أهمية الموضوع

يشكل موضوع الجباية العقارية في النظام الجبائي الجزائري أهمية بالغة نظرا لما يترتب عنه من آثار مختلفة لاسيما على الاستثمار والمساهمة في تحقيق التنمية الاقتصادية الشاملة المنشودة في الجزائر فهي تشكل جزء لا يتجزأ من مكونات الاستقرار

نظرا لأثرها الإيجابي والعاير لقطاعات الدولة لما يصاحبها من زيادة في فرص الاستثمار وإضفاء طابع من الثقة إزاء الحالة الاقتصادية ككل، وتكمن أهمية الموضوع في تسليط الضوء على واقع النظام الجبائي العقاري في الجزائر وأثره على الإنتاج ومدى مساهمته في تشجيع الاستثمار من جميع جوانبه القانونية والعملية.

أهداف الدراسة

إذا كان الاستثمار هو الحل البديل الذي لجأت إليه الدولة للتنمية الاقتصادية إلا أن المستثمر لا يزال يجد صعوبات في غياب التطبيق على أرض الواقع، أدت إلى جملة من الانتقادات طالت السياسة التنموية المسطرة في البلاد، والأساليب المعتمدة في استقطاب المستثمرين وهذا ما ساهم في مراجعة الدولة للمخطط التنموي ومنح تحفيزات جبائية للعقار الموجه للاستثمار للنهوض بالاقتصاد الوطني.

الإشكالية

ما مدى فعالية النظام الجبائي العقاري في تحقيق وتشجيع الاستثمار في الجزائر؟

ومن الإشكالية الرئيسية أطر التساؤلات التالية:

- ما هو مفهوم الجباية العقارية وما هي خصائصها؟
- ما هو نطاقها الموضوعي؟
- ما هي تطبيقات الجباية العقارية على المشاريع الإستثمارية؟
- ما هي تأثيرات الجباية العقارية على الإستثمار وما مدى تأثير مشاريع الإستثمار في العقار الصناعي في تدعيم الجباية؟

أسباب اختيار الموضوع

هناك أسباب ذاتية وموضوعية دفعتني إلى اختيار الموضوع وتمثل في:

- الأسباب الذاتية: رغبتني الشديدة في كتابة هذا الموضوع نظرا لأهميته العلمية من جهة، وبحكم عامل التخصص من جهة ثانية والذي ولد في نفسي دافعا للقيام بهذه الدراسة للإثراء والتعمق فيه أكثر.

- الأسباب الموضوعية: محاولة معرفة مدى مساهمة النظام الجبائي العقاري في الجزائر في نمو القطاع الاقتصادي من خلال المبادرات والجهود المبذولة في إطار سياسة تنمية اقتصادية، ولكونه من أهم المواضيع على الصعيد الوطني، وكثرة الملتقيات والندوات الصحفية للمسؤولين على القطاع الاقتصادي جعلت منه موضوع يستحق الدراسة.

الدراسات السابقة

لا أدعي صدقَ الكتابة في هذا الموضوع، فقد مكنتني عملية القراءة والاطلاع في مختلف الدراسات والمراجع من الوقوف على عدد من الرسائل والأبحاث التي خصت هذا الموضوع من جوانب مختلفة، وقد اقتصر على ما يلي:

- محمود جمام، النظام الضريبي وأثاره على التنمية الاقتصادية، دراسة حالة الجزائر أطروحة دكتوراه، علوم اقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتسيير، جامعة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية 2010/2009.

تناول الباحث الأهمية البالغة التي يحضها بها النظام الضريبي لكونه مصدرا ماليا هاما لا يمكن الاستغناء عنه مهما بلغ الاقتصاد الوطني درجة تطور، فهي أهم مصدر في تمويل الخزينة، معتمدا إشكالية مفادها: "ما مدى تأثير النظام الضريبي في المؤشرات الاقتصادية"، ويهدف من خلالها إلى التأكد من العلاقة الموجودة بين النظام الضريبي والهياكل الاقتصادية، ومعرفة مدى مساهمة الجبائية العادية في الإيرادات الإجمالية في الجزائر، من خلال الامتيازات الجبائية والمساعدات المالية المختلفة التي من شأنها حث المؤسسات على أخذ المبادرة بالاستثمار والعمل على تشجيعه، وبالتالي فإن الباحث تناول النظام الضريبي بشكل عام ودوره في إنعاش الاقتصاد، وهذا ما يخالف ما تناولته في البحث وهو مدى نجاعة المنظومة القانونية للجباية العقارية في تحقيق التنمية الاقتصادية.

- بغني شريف، الضريبة العقارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة علي لونيسي، البليدة 2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون العام، السنة الجامعية 2019-2018.

حيث تناول الباحث دراسة الموضوع من الناحية الاقتصادية دون إهمال الجانب القانوني، ويتضح ذلك من خلال وضعه إشكالية مفادها: "إلى أي مدى وقف المشرع الجزائري في إرساء قواعد قانونية تركز لتنظيم هذا النوع من الضرائب"، وذلك راجع للأزمات الاقتصادية واعتماد الدولة في إيجاد حل بديل للموارد البترولية للمساهمة في تدعيم الاقتصاد الوطني وتنفيذ سياستها، مما استدعى مني دراسة الموضوع من جانب ما إذا كانت التشريعات الجبائية ساهمت في استقطاب المستثمرين من خلال منح الامتيازات الجبائية.

- توفيق زيداني، الجباية العقارية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، علوم قانونية تخصص عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، السنة الجامعية 2015-2016.

حيث تناول الباحث دراسة كل ما يتعلق بالضريبة للملكية العقارية والحقوق العقارية حصرا ولم يتعرض للأنشطة العقارية ذات الصلة بالنشاط التجاري أو الصناعي لكونها تندرج ضمن الضرائب على الأرباح الصناعية والتجارية، حيث عالج ذلك من خلال مدى التوافق بين النظام والجباية العقارية كآلية لتدعيم موارد الدولة مع واقع الملكية العقارية بحيث يهدف من خلالها إلى تسليط الضوء على مختلف الضرائب والرسوم الواردة على الملكية العقارية والحقوق العينية وكذا طرق فض النزاعات التي تنشأ بين المكلف وإدارة الضرائب وكذا تحديد الجوانب الإيجابية والسلبية للمعاملة العقارية أو اقتراحه الحلول لمعالجة بعض الجوانب ذات الصلة بالجباية العقارية، ويتمثل أهم الحلول المقترحة فيما يلي:

* ضرورة الحرص على فرض الضريبة على الدخل العقاري باعتباره المحفظة المالية الأكثر إيراد دوريا.

* الحث على استقرار المنظومة التشريعية للضريبة بما يخدم مصالح الأفراد.

* رفع الحد الأدنى للإعفاء على الملكيات المبنية سواء كانت تتعلق بقيمة الضريبة المفروضة على المسكن أو المرتبطة على الدخل.

* الحث على تشجيع الاستغلال المباشر للأرض من قبل المالك وعائلته وتثديدهم العبد الضريبي على ملاك الأراضي الفلاحية التي يثبت عدم استغلالهم لأراضيهم في الفلاحة.

- موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور الإستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الأعمال، جامعة أحمد بوقرة، بومرداس، السنة الجامعية 2008-2009، إذ كانت الدراسة تتمحور حول الإلمام بمختلف الجوانب القانونية والإجرائية المنظمة للعقار الإستثماري، وتحليل أهم النصوص القانونية بما يتوافق مع البيئة الإقتصادية وحرية المبادرة والتنافس ومدى تأثيره على الإستثمار إذ تساءل حول مركز العقار في ظل النصوص القانونية المتعلقة بالمالية العقارية والاستثمار.

واختتم الباحث دراسته بجملة من التوصيات إذ تناول فيها:

- توحيد مركز اتخاذ القرار بمنح الأوعية العقارية وإصلاح نقائص الإدارة المكلفة بالعقار.
- بعث الثقة للمستثمرين (الوطني والأجنبي) وذلك بإصلاح المنظومة القضائية وتحقيق العدالة في فض النزاعات المتعلقة بالأوعية العقارية الإستثمارية.

الصعوبات

بالرغم من أهمية الموضوع وتسليط الضوء عليه بكثرة من طرف أصحاب الاختصاص إلا أنها تعتبر دراسات محدودة لما تشهده من عدم استقرار المنظومة القانونية بالنسبة للنصوص المتعلقة بالضريبة العقارية والتي محل تعديل سنويا في قوانين الضرائب والمالية وكذا هو الحال بالنسبة لقوانين الاستثمار مما شكل عائقا أمامنا للاطلاع الكافي لمجمل هذه التعديلات في ظل غياب دراسات واضحة وكافية إذ أن جل الدراسات تقتصر على النظرة الاقتصادية وإهمالها للجانب القانوني، وكذلك من الصعوبات التي لوحظت أيضا ندرة الاجتهادات القضائية الجزائية في مجال النظام الجبائي العقاري وغياب وجود قضاة مختصين في حلّ المنازعات التي قد تطرأ بين الإدارة العقارية والمستثمرين، بالإضافة إلى غموض العديد من المصطلحات المرتبطة بموضوع الدراسة.

المنهج المتبع

حاولت من خلال هذه الدراسة تسليط الضوء على النظام الجبائي العقاري في الجزائر بصفة عامة ودوره في تحقيق التنمية الاقتصادية وقد اعتمدنا المنهج الوصفي التحليلي وهذا بوصف كل ما يرتبط بالنظام الجبائي العقاري من جهة، وتحليل النصوص القانونية المتعلقة بالضرائب المباشرة والرسوم المماثلة وقانون الاستثمار والمالية.

التصريح الجزئي بالخطة

لدراسة الموضوع اعتمدنا على خطة مقسمة إلى فصلين على النحو التالي:

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للجباية العقارية في الجزائر

المبحث الأول: ماهية الجباية العقارية

- : مفهوم الجباية العقارية
- : خصائص الجباية العقارية

المبحث الثاني: النطاق الموضوعي لسريان الجباية العقارية

- المطلب الأول: نطاق سريان الجباية على الملكية العقارية
- المطلب الثاني: نطاق سريان الجباية على نقل الملكية العقارية

الفصل الثاني: دور الجباية العقارية في تحفيز السوق الاستثمارية

المبحث الأول: تطبيقات الجباية العقارية على المشاريع الاستثمارية

- المطلب الأول: ديد المشاريع الاستثمارية العقارية حسب طبيعتها
- : عقد امتياز العقار الموجه للاستثمار

المبحث الثاني: تأثيرات الجباية العقارية على واقع الاستثمار (نموذج العقار

الصناعي)

- : التحفيزات الجبائية في تعزيز فرص الاستثمار
- : لاستثمار في العقار الصناعي في تدعيم الجباية.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للنظام الجبائي العقاري في الجزائر

تشكل الجباية العقارية أهمية كبيرة في الوقت الراهن، حيث أنّ الدولة تفرض مجموعة من الضرائب على العقارات المملوكة ملكية خاصة، سواء كانت مبنية أو غير مبنية، باعتبارها أحد مصادر التمويل لما تحقّقه من تنمية اقتصادية وذلك من خلال وضع أحكام قانونية من شأنها إعطاء دفعة قوية في بناء إقتصاد وطني من خلال تسهيل عملية المشاريع الإقتصادية وبالتالي يقتضي التطرّق إلى مفهوم الجباية العقارية وخصائصها وإبراز نطاق سريانها على الملكية العقارية وعلى نقل الملكية العقارية.

المبحث الأول: ماهية الجباية العقارية

الجباية العقارية وحدة أساسية للنظام الجبائي لما تحققه من آثار مختلفة على الصعيد الاقتصادي، لكون الملكية العقارية والتصرفات الواردة تعد من أهم مصادر الثروة التي تعتمد عليها الدولة في تغطية جانب من نفقاتها من شأنه تعزيز مكانة العقارات وأهميتها على الصعيد الاقتصادي، للتطرق لموضوع لأبد من التطرق لمفهومها وإبراز خصائصها، وعليه سنقسم هذا المبحث إلى مطلبين:

- المطلب الأول: مفهوم الجباية العقارية
- المطلب الثاني: خصائص الجباية العقارية.

المطلب الأول: مفهوم الجباية العقارية

قبل التطرق في موضوع الجباية العقارية كان لازما التعرف على الضريبة بشكل عام ثم الجباية بوضع تعريف جامع للجباية العقارية وتميزها عن غيرها من المفاهيم المشابهة، وسيتم دراسة هذا من خلال ثلاثة فروع:

- الفرع الأول: تعريف الضريبة
- الفرع الثاني: تمييزها عن غيرها من المفاهيم
- الفرع الثالث: تعريف الجباية العقارية.

الفرع الأول: تعريف الضريبة

عرفت الضريبة عددا معتبرا من التعريفات والتي تتفق عموما في معانيها وسوف نعرض ذلك كالآتي:

أولاً: عرفها الدكتور فؤاد إبراهيم على أنها فريضة إلزامية يلتزم الممول بأدائها إلى الدولة تبعا لمقدرته على الدفع بغض النظر عن المنافع التي تعود عليه وراء الخدمات التي تؤديها السلطات العامة، وتستخدم حصيلتها من تغطية النفقات العامة من ناحية⁽¹⁾

(1) - خالد خضر الخير، قانون الضرائب والإعفاء منها، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2014، (د.ط)، ص 11.

وتحقيق بعض الأهداف الاقتصادية والاجتماعية والسياسية وغيرها من الأغراض التي تنشدها الدولة تحقيقها من ناحية أخرى⁽¹⁾.

ثانيا: عرفها الأستاذ عبد الحميد دراز على أنها «فريضة إلزامية تحددها الدولة ويلزم الممول بأدائها بلا مقابل، تمكن للدولة من القيام بتحديد أهداف المجتمع، أو هي نهج طبيعي لتوزيع النفقات العامة بين الأفراد»⁽²⁾.

ثالثا: مجموعة من الاقتطاعات المالية تمتاز بطابع الإلزام وفقا لقواعد قانونية من أجل تحقيق مساهمة في تنمية الإقتصاد المحلي والوطني للدولة⁽³⁾، تجنيه من ثروات الأشخاص بصورة جبرية ونهائية من دون مقابل خاص، وذلك بغرض تحقيق النفع العام⁽⁴⁾.

رابعا: الضريبة هي التزام مالي للمواطنين اتجاه الدولة، فهي المبلغ المدفوع من طرفهم للحفاظ على حقوقهم، وهي ثمن الخدمات المقدمة من طرف الدولة بهدف تحقيق منفعة عامة، ودورها الفعال في توجيه الإقتصاد الوطني باعتبارها وسيلة من وسائل السياسة المالية للدولة يتم بموجبها استئصال أو قطع جزء من المداخل للأشخاص الطبيعيين أو المعنويين وتحويلها إلى الانتفاع العام أي الدولة باعتبارها المساهمة المالية التي تعمل على تلبية النفقات العامة سياسية كانت أو اجتماعية أو اقتصادية أو غيرها⁽⁵⁾.

(1) - خالد خضر الخير، المرجع السابق، ص 11.

(2) - رضا خلاصي، النظام الجبائي الحديث، جباية الأشخاص الطبيعيين والمعنويين، ج 1، دار هومة للنشر والتوزيع، 2005، ص 11.

(3) - صخر عبد الله الجندي، التشريع المالي والضريبي، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن 2017، ص 113.

(4) أحمد فنديس، منازعات الضرائب المباشرة في الجزائر، المكتبة المصرية للنشر والتوزيع، ط1، 2014، ص15.

(5) - محمود جمام، النظام الضريبي وآثاره على التنمية الاقتصادية دراسة حالة الجزائر، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، تخصص علوم اقتصادية، جامعة منتوري، قسنطينة، السنة الجامعية 2009-2010، ص 14 أنظر: مها حاجي شاهين وعلي السيلقاني، التتريلات في قانون ضريبة الدخل، دراسة مقارنة، منشورات زين الحقوقية، (د.ط)، (د.ت)، ص 154، وأنظر: رجال نصر واعوادي مصطفى، جباية المؤسسة بين النظرية والتطبيق، مكتبة بن موسى للنشر والتوزيع، شارع القدس، الوادي، 2010-2011، (د.ط)، ص 06.

ومن خلال التعاريف السابقة يتضح أنّ الضريبة مجموعة من الاقتطاعات في بلد معين خلال فترة معينة تشكل فيه الضريبة الاقتطاع الأمتل من حيث وعائها وتحصيلها بتناسق وتجانس صورها الفنية والآثار الاقتصادية المختلفة الهادفة لتحقيق أدوار الدولة بما يعكس طبيعة النظام الاقتصادي والسياسي والاجتماعي المتكامل والراشد⁽¹⁾.

الفرع الثاني: تمييز الضريبة عن غيرها من المفاهيم

تتميز الضريبة عن غيرها بجملة من الخصائص وهي كالتالي:

أولاً: تمييز الضريبة عن الزكاة

1. **تعريف الزكاة:** الزكاة فريضة عينية ونقدية يصح أدائها نقداً من النقود الفضية والذهبية، كما يصح أن تدفع عينا من الزروع والمواشي⁽²⁾.

2. **أوجه الشبه:** وهو أنّ الزكاة مورد أساسي من موارد المالية في الدولة الإسلامية، وهذا يخرج الزكاة من أن تكون عبادة محضة فهي جزء من النظام المالي الاقتصادي في الإسلام⁽³⁾.

3. **أوجه الاختلاف:** بين الزكاة والضريبة فرق كبير وواضح يقع في حقيقة كل منهما وهي كالتالي:

- الضريبة هي استقطاع نقدي تفرضه السلطة على الأفراد بطريقة نهائية بلا مقابل من أجل تغطية الأعباء العامة، أمّا الزكاة فهي إخراج جزء من مال مخصوص إذا بلغ نصاباً من الأغنياء ورده إلى الفقراء لله سبحانه وتعالى.

- والفرق الرئيسي من خلال هذا التعريف أنّ الزكاة فرضها الشارع الحكيم أما الضريبة تفرضها الدولة، كما أنّ الزكاة تتفقّ لصالح الفقراء، أمّا الضريبة فتفرض لتحقيق المصالح العامة للدولة.

(1)- عبد الحكيم بلوافي، ترشيد نظام الجباية العقارية، دراسة حالة الجزائر، أطروحة دكتوراه، جامعة محمد لخضر

بسكرة، تخصص علوم التسيير، السنة الجامعية 2011-2012، ص 42.

(2)- عبد الحكيم بلوافي، المرجع نفسه، ص 42.

(3)- يوسف القرضاوي، فقه الزكاة، ج 1، بلد النشر، الدوحة، صفر 1427هـ، آذار (مارس)، 2006، د.ط، ص 07.

- الزكاة أوسع وأشمل من الضريبة التي هي فريضة مالية تُجنى نقدا وليست عينا على اعتبار أن الإقتصاد يعتمد على النقد.
- الزكاة بما أنها ركن ديني فهي تؤخذ من المسلم فقط، أما الضريبة إجراء قانوني يقوم به ولي الأمر والدولة فتؤخذ من المسلم وغيره⁽¹⁾.

ولعل أهمية التفرقة والتمييز بين الضريبة والزكاة كون الأولى من أهم مصادر التمويل الدائمة والمستمرة للدولة، أما الثانية تعمل على إضفاء المساواة بين أفراد المجتمع⁽²⁾.

ثانيا: تمييز الضريبة عن الرسم

قبل التطرق إلى الفرق بين الرسم والضريبة، وجب علينا التطرق إلى مفهوم الرسم.

1. **تعريف الرسم:** يعرف بأنه مبلغ نقدي يدفعه الفرد جبرا إلى الدولة أو إلى مؤسساتها العمومية مقابل منفعة خاصة يحصل عليها الفرد إلى جانب منفعة عامة تعود على المجتمع ككل، وقد عرفه بعض علماء المالية بأنه مبلغ نقدي تتقاضاه الدولة جبرا من بعض الأفراد في مقابل ما تقدمه لهم من خدمة أو منفعة خاصة، كما هو الأمر بالنسبة إلى الرسوم البريدية والرسوم القضائية وإلى غير ذلك من أنواع الرسوم الأخرى⁽³⁾.
2. **أوجه الشبه:** تتفق الضريبة والرسم في كون أن كلاهما فريضة مالية تدفع بصفة نهائية نقدا للدولة غير أن طبيعة الضريبة تختلف عن طبيعة الرسم من حيث الفلسفة والنقد المالي المتعلق بكل منهما⁽⁴⁾.

(1) - عارف ختام حسن عماوي، دور الزكاة في التنمية الاقتصادية، رسالة مقدمة لاستكمال متطلبات الحصول على الماجستير في الفقه والشريعة لكلية الدراسات العليا في جامعة النجاح الوطنية في نابلس، فلسطين، 2010، ص 118.

(2) - عمر فيشوش، أثر تطبيق الوقف والزكاة على المالية العامة في الجزائر من 2000-2006، أطروحة دكتوراه تخصص علوم اقتصادية نظام ل م د LMD، جامعة قايد بويكر، تلمسان، 2017-2018، ص 56.

(3) - نبيل قطاف، دور الضرائب والرسوم في تمويل البلديات، دراسة ميدانية لبلدية بسكرة الفترة 2000-2006 رسالة ماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص نقود وتمويل، كلية العلوم الاقتصادية والتسيير، جامعة محمد خيضر بسكرة الجزائر، 2007-2008، ص 30.

(4) - شريف بغيري، الضريبة العقارية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، فرع المالية العامة والتشريع الضريبي، جامعة علي لونيبي، البليدة، السنة الجامعية 2018/2019، ص 57.

3. أوجه الاختلاف:

- الضريبة تتميز بالطابع الإلزامي أما الرسم متوقف على إرادة المكلف ورغبته في الحصول على الخدمة التي يفرضها الرسم.
- الضريبة تفرض بقانون خلافا للرسم الذي كان محل اختلاف علماء المالية العامة حول السلطة ولا يترك أمر تحديده للسلطة التنفيذية أن تقرر أو تحدد قيمته ومقداره وطرق تحصيله عن طريق اللوائح والقرارات.
- الضريبة لا يمكن أن تفرض سوى عن طريق موافقة السلطة التشريعية عليها في شكل قانوني⁽¹⁾.

ثالثا: تمييز الضريبة عن التسجيل

1. تعريف التسجيل: حقوق التسجيل هي الضرائب المدفوعة للدولة لقاء عملية تسجيل العقود المختلفة وخصوصا العقود الرسمية القضائية المتضمنة للقرارات النهائية وعقود نقل الملكية وحق الانتفاع بالمنقولات أو العقارات والتنازل عن حقوق الإيجار وحقوق التأسيس وتحصيل أموال حقوق التسجيل لفائدة الميزانية العامة للدولة⁽²⁾.
2. أوجه الشبه: يكون التداخل بين التسجيل والضريبة في أن كليهما يتم قبض حقوقه بصفة جبرية ونهائية ولا يمكن للمكلف بها الخيار في استيفائها مما شكّل لبسا في تصنيف حقوق التسجيل ضمن الحقوق المباشرة أو غير المباشرة لذلك استقر الفقه المالي على أنها ضريبة غير مباشرة لأنها لا تمس المداخل والثروات بل يتم تسديدها بطريقة غير مباشرة من طرف الشخص الذي يود استخدام الخدمات الخاضعة للضريبة⁽³⁾.

(1)- شريف بغني، المرجع السابق، ص57.

(2)- عبد الحميد عفيف، فعاليات السياسة الضريبية في تحقيق التنمية المستدامة، دراسة حالة الجزائر الفترة 2001-2012، مذكرة ماجستير، تخصص اقتصاد دولي والتنمية، جامعة فرحات عباس، سطيف، السنة الجامعية 2013/2014، ص 148.

(3)- شريف بغني، المرجع السابق، ص57.

3. أوجه الاختلاف: التسجيل يتم عرضه وتحصيله بمناسبة واقعة أو تصرف معين، هذا من ناحية المعيار القانوني، أما بالنسبة للمعيار الاستقرائي فهي ضريبة غير مباشرة لأنها ظرفية ومتقطعة ولا تتميز بالثبات والاستقرار⁽¹⁾، أما الضريبة فهي اقتطاع مالي تقوم به الدولة عن طريق إلزام الأشخاص دون مقابل لدفعها وذلك لغرض تحقيق نفع عام⁽²⁾.

الفرع الثالث: مفهوم الجباية العقارية

هناك عدة تعريفات للجباية العقارية بالمفهوم الواسع والمفهوم الضيق وهي كالتالي:

أولاً: تعريف الواسع للجباية العقارية

لم نجد في الدراسات المتعلقة بالضريبة العقارية إجماعاً على تعريف يشمل الضريبة العقارية بمفهومها الواسع وإنما وجدنا هناك عدة تعريفات متعددة بتعدد أنواع الدخل العقاري أو بحسب طبيعة العقار، نذكر منها:

- الدخل الفلاحي
- الضريبة على العقارات المبنية
- الضريبة على زيادة قيمة العقار

1- الضريبة على الدخل الفلاحي:

تعرف على أنها ضريبة مباشرة سنوية وعينة بسعر نسبي تفرض على الدخل الإجمالي المقدر للأراضي الزراعية على أنها ضريبة تفرض على جميع الأراضي المزروعة فعلاً أو القابلة للزراعة على أساس الدخل السنوي⁽³⁾.

(1) - شريف بغني، المرجع السابق، ص 57.

(2) - رضا خلاصي، المرجع السابق، ص 11.

(3) - محفوظ برحمان، الضريبة العقارية في القانون الجزائري دراسة مقارنة، دار الجامعية الجديدة، البلدة، 2000 (د.ط)، ص 57-58.

2- الضريبة على العقارات المبنية:

تعرف بأنها ضريبة عامة نوعية تفرض على الدخل الصافي المقدر سنويا للعقارات المبنية وما يدخل في حكمها وتحصل مقدما ويعرفها البعض على أنها ضريبة مباشرة نوعية على الدخل المقدر الصافي للعقارات المبنية وهي عينة وسنوية.

3- الضريبة على زيادة قيمة العقار:

إنّ الضريبة على الزيادة في قيمة العقارات، كزيادة قيمة بسبب التحسينات المجاورة والتي تحصل بمناسبة نقل ملكية العقار فتعرف على أنها ضريبة مباشرة تفرض على الدخل المتمثل في الزيادة في قيمة العقار تحصل بمناسبة انتقال العقار من مالك إلى آخر عن طريق التصرف⁽¹⁾.

وبالتالي فإنّ التعريفات السابقة لا تختلف عن المفهوم العام للضريبة في كونها اقتطاعا جبريا لمبلغ نقدي على المكلفين بواسطة السلطة العامة بصفة نهائية ومن دون مقابل، فهي ضرائب مباشرة نوعية عينية تفرض نقدا عن الدخل الصافي المقدر سنويا الناتج عن العقارات.

ثانيا: التعريف الضيق للجباية العقارية

الضريبة العقارية في معناها الضيق تشمل فقط العقارات المبنية وغير المبنية وأنها ضريبة تصيب الدخل العقاري أي هي ضريبة عينية تطرح على المال لا على الأشخاص، نظمها المشرع في نصوص عديدة قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة التي تضم الضريبة العقارية في مفهومها الضيق تحت عنوان الرسوم العقارية في الجزء الرابع الخاص بالضرائب المحصلة لفائدة الجماعات المحلية ولم يضع المشرع تعريفا للضريبة العقارية وإنما ذكر العقارات التي تكون وعاء للضريبة فتحصل على العقارات المبنية وعلى العقارات غير المبنية ضريبة سنوية⁽²⁾.

(1) - محفوظ برحمانى، المرجع السابق، ص 57.

(2) - محفوظ برحمانى، المرجع نفسه، ص 57، 58.

المطلب الثاني: خصائص الجباية العقارية

تتميز الجباية العقارية بخصائص متعددة تميزها عن غيرها من الضرائب بكونها ضريبة مباشرة، عينية، تفرض على أساس الدخل المقدر وضريبة نوعية سنوية وعليه يتم تقسيم المطلب إلى ثلاث فروع:

- ✓ الفرع الأول: الجباية العقارية المباشرة
- ✓ الفرع الثاني: الجباية العقارية العينية
- ✓ الفرع الثالث: الجباية العقارية النوعية السنوية.

الفرع الأول: الجباية العقارية جباية مباشرة

تصنف الضرائب من حيث نوعها إلى ضرائب مباشرة تفرض على الدخل ورأس المال، وغير مباشرة إذا انصبت على الاتفاق والتداول، ولغرض التمييز بينهما يطرح الفقه المالي معايير متعددة، المعيار الإداري، معيار نقل عبء الجباية ومعيار الثبات والاستقرار.

أولاً: المعيار الإداري

يعتمد على أسلوب تحصيل دين الجباية، فإذا كانت تأتي من خلال جداول إسمية تتضمن معلومات عن المكلف والوعاء الضريبي وعن المبلغ الواجب استيفائه تصنف جباية مباشرة، وعلى الرغم من هذا المعيار لا يحسم التفرقة إلا أنه بالنظر إلى ضريبة العقار المبني نجد أن تنظيمها يتم وفقاً لجدول يرد فيها اسم المكلف ومقدار الوعاء بحيث يقوم اتصال مباشر بين المكلف والإدارة بشأن تحديد أبعاد الجباية ربطاً وتحصيلاً⁽¹⁾.

(1) - محمد جمال الذنبيات، الضريبة على العقارات المبنية دراسة مقارنة، الدار العلمية الدولية للنشر والتوزيع، الدار الثقافية للنشر والتوزيع، عمان الأردن، ط1، 2002، ص 31-32.

ثانيا: معيار نقل عبء الجباية

يستند إلى إمكانية نقل الجباية من المكلف القانوني إلى غيره والجباية المباشرة وفقا لهذا المعيار التي يتحملها المكلف القانوني^(*)، كالجباية على الدخل العام، وجباية الشركات، أما الجباية غير المباشرة التي يتمكن المكلف القانوني بنقل عبئها إلى الغير كالضرائب على الإنتاج والخدمات بصفته مكلفا اقتصاديا فتكون الجباية مباشرة وغير مباشرة في آن واحد، كالجباية العقارية عندما يتحملها المالك تكون مباشرة، وإذا قام برفع الإيجار تقع على عاتق المستأجر وتصبح غير مباشرة.

ثالثا: معيار الثبات والاستقرار

يقوم على أساس النظر في الوعاء الجبائي، وما يتمتع به من ثبات واستقرار فالجباية على الثروات والعقارات المبنية جباية مباشرة، وغير مباشرة تلك التي تفرض على وقائع عرضية كعمليات تصدير السلع وحركات التداول النقدي والعيني أو نقل الملكية حيث أن هذه الأخيرة تفتقر للثبات والاستقرار ولهذا تفرض الجباية عليها لمجرد حدوثها فتكون جباية مباشرة متى اتّسمت المادة الخاضعة لها للثبات الإستقرار، أما إذا كانت مادتها ظرفية ومتقطعة وغير مستقرة فتكون جباية غير مباشرة⁽¹⁾.

الفرع الثاني: الجباية العقارية جباية عينية

تدعيما لمبدأ عدالة الجباية تأخذ جل التشريعات بنظام الضريبة الشخصية، عند فرض الضريبة، ظروف خاصة للمكلف الضريبي ومركزه المالي وحالته الاجتماعية وعلى هذا الأساس تفرض الضرائب العقارية اعتمادا على الدخل ورأس المال أو الثروة العقارية مع مراعاة المركز الشخصي للمكلف، وعليه لا بد من الجمع بين الاعتبار العيني للوعاء محل الجباية العقارية والاعتبار الشخصي للمكلف بها⁽²⁾.

* المكلف القانوني هو من يقع عليه الالتزام بدفع الضريبة، أما المكلف الاقتصادي فهو من يقوم بدفع الضريبة فعلا
أنظر: محمد عباس محرز، اقتصاديات الجباية والضرائب، دار هومة، ط1، الجزائر، 2004، ص 64.

(1) - محمد جمال الذنبيات، المرجع السابق، ص 33، 32.

(2) - محفوظ برحمان، المرجع السابق، ص 68.

أولاً: الاعتبار العيني لوعاء الجباية العقارية

تكون الجباية عينية عندما تفرض على المادة الخاضعة للجباية عينا مثل الرسم العقاري على الأرض الفضاء يلحق بالدخل الذي تدره هذه الأرض وعليه فإذا كان شخصان مكلفان بنفس الجباية يدفعان نفس المقدار من نفس طبيعة ونفس مساحة العقار الذي يملكه الشخص الثاني ونفس الناتج من رؤوس الأموال العقارية، فنقدر مثلا الجباية على العقارات المبنية على أساس المتر المربع الإيجاري، بغض النظر عن مالك العقار سواء كان شخصا طبيعيا أو شخصا اعتباريا⁽¹⁾.

ثانياً: الاعتبار الشخصي للمكلف بالجباية العقارية

أعفى المشرع الجزائري من دفع الجباية العقارية على الأبنية المستخدمة بالمزارع بعد الاستقلال، اعتبارا لحالة المزارعين وقتها في عدم تحملهم وطأة وعبء الضريبة وتعفى الملكيات المبنية المؤجرة من الجباية العقارية عندما يكون الدخل الناتج عن الإيجار لا يفوق الأجر الأدنى القاعدي المضمون ويكون بدل الإيجار هو المورد الوحيد للمؤجر كما أعفى المشرع الجزائري مالك العقار المبنى حديث العهد بالبناء من دفع الرسوم العقارية على البيانات الجديدة، إعفاء مؤقت مدة سبع (07) سنوات⁽²⁾.

الفرع الثالث: الجباية العقارية جباية نوعية سنوية

تتنوع الجباية العقارية وذلك وفقا للدخل المتأتي منها، فقد أفرد المشرع الجزائري كل مصدر من الدخل العقاري بجباية مستقلة ومتميزة عما سواه من المداخل والإيرادات العقارية، كما فرض الجباية العقارية على القيمة الإيجارية السنوية، مما يجعل الجباية العقارية جباية سنوية.

(1) - محفوظ برحمانى، المرجع السابق، ص 69، 68.

(2) - محفوظ برحمانى، المرجع نفسه، ص 69.

أولاً: الجباية العقارية جباية نوعية

أخذ المشرع الجزائري بتعدد الجباية حسب تعدد مصادر الدخل، فتضمن قانون الضرائب المباشرة والرسوم المتماثلة تنظيم الضريبة على الدخل الإجمالي، وهي تضم في الحقيقة مجموعة من الضرائب على الدخل المتأتي من مصادر مختلفة ومستقلة عن بعضها.

ومن بين المداخل التي أخضعها المشرع الجزائري الجباية والمندرجة ضمن الإيرادات العقارية، تلك المتحققة من تأجير الملكية العقارية، فضلا عن الجباية العقارية على الملكيات المبنية وغير المبنية، التي تستند على الدخل الحكمي المفترض من العقارات المبنية وغير المبنية، التي خصها المشرع الجزائري بنظام خاص يتجلى في تخصيص إيراداتها للجماعات المحلية.

يتضح مما سبق أن الجباية العقارية جباية نوعية، لأنها لا تسري على مجموع الدخل بما يشكل ضريبة واحدة، وإنما هي مجموعة من الضرائب المتميزة والمستقلة عن بعضها، فتشمل الضريبة على الدخل الإجمالي، الضريبة على تأجير الملكية العقارية وتركز الضريبة العقارية على الملكيات المبنية وغير المبنية على الدخل الإيجاري المقدر للعقار المبنى وغير المبنى، وهو ما يعزز بالقول بالصفة النوعية للضرائب العقارية⁽¹⁾.

ثانياً: الجباية العقارية جباية سنوية

تقرض الجباية العقارية على الملكية العقارية والدخل المتأتي منها خلال فترة زمنية مددتها سنة كاملة، فقد فرض المشرع الجزائري بموجب المادة الأولى من قانون الضرائب والرسوم المتماثلة، ضريبة سنوية على الدخل الإجمالي بقولها «تؤسس ضريبة سنوية وحيدة على دخل الأشخاص الطبيعيين تسمى «الضريبة على الدخل الإجمالي» وتم فرض هذه الضريبة على الدخل الصافي الإجمالي للمكلف بالضريبة»⁽²⁾، تشمل عدة

(1) - توفيق زيداني، الجباية العقارية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، السنة الجامعية 2015-2016، جامعة الحاج لخضر باتنة، ص55.

(2) - توفيق زيداني، المرجع نفسه، ص55.

ضرائب متميزة من بينها الضريبة على تأجير الملكية العقارية، كما فرض المشرع أيضا ضريبة سنوية على لمكيات المبنية وغير المبنية اصطلح عليها بالرسم العقاري، المادة 248 من قانون الضرائب المباشرة والرسم المماثلة «يؤسس رسم عقاري سنوي على الملكيات المبنية، مهما تكن وضعيتها القانونية الموجودة فوق التراب الوطني»⁽¹⁾.

وعليه توصف الجباية العقارية بكونها سنوية، إذ يتم جبايتها كل سنة، على أن تبدأ السنة المالية من الأول جانفي إلى الحادي والثلاثين ديسمبر من السنة ذاتها، يتم من خلالها تنفيذ الميزانية بإنفاق المبالغ المدرجة وتحصيل الإيرادات المقدرة بها لذات السنة المالية، وقد قرر المشرع إمكانية أدائها على أقساط، لأن ذلك يهدف إلى التيسير على المكلفين كما الموظفين بإدارة الضرائب⁽²⁾.

(1) - المادة 248 من قانون الضرائب المباشرة والرسم المماثلة لسنة 2020، على الموقع الإلكتروني: https://www.mfdgi.gov.dz/images/pdf/codes_fiscaux_arabe/CIDTA-LF-2020-Ar.pdf، تاريخ

الإطلاع: 2020/05/06، 22:45.

(2) - توفيق زيداني، المرجع السابق، ص 58.

المبحث الثاني: النطاق الموضوعي لسريان الجباية العقارية

انطلاقاً من التعريف العام للجباية العقارية في كونها ترد على الدخل العقاري الصافي المقدر سنوياً، وبالتالي فإنّ تحديد وعاء الجباية العقارية والمتمثل في القيمة الإيجارية للعقارات سواء كانت مبنية أو غير مبنية، وكذلك الدخل العقاري الناتج عن استغلال العقار، كما يمكن أن ندرج ضمن هذا الموضوع الضرائب والرسوم التي تحصل لفائدة الخزينة والمفروضة على التصرفات الناقلة للملكية العقارية، وعليه سنقسم هذا المبحث إلى مطلبين على النحو التالي:

- المطلب الأول: نطاق سريان الجباية على الملكية العقارية
- المطلب الثاني: نطاق سريان الجباية على نقل الملكية العقارية.

المطلب الأول: نطاق سريان الجباية على الملكية العقارية

إنّ العقارات المبنية وغير المبنية والدخل العقاري تعد من أهم الموضوعات التي ترد عليها الضريبة، حيث نظمها المشرع الجزائري في قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة تحت موضوعين: الأول يخص العقارات كوعاء للضريبة سواء كانت مبنية أو غير مبنية حيث نظمه تحت عنوان الرسوم والعقارية، أما الموضوع الثاني فيخص الدخل العقاري كوعاء للضريبة الذي نظمه المشرع تحت عنوان المداخل العقارية الناتجة عن إيجار الأملاك المبنية⁽¹⁾. ومنه يتم تقسيم المطلب إلى فرعين على النحو التالي:

- الفرع الأول: نطاق سريان الجباية العقارية على العقارات المبنية وغير المبنية
- الفرع الثاني: نطاق سريان الجباية العقارية على الدخل الناتج عن العقارات.

(1) - محفوظ برحمانى، المرجع السابق، ص 109.

الفرع الأول: مجال سريان الجباية العقارية على العقارات المبنية وغير المبنية
من المعروف أنّ هناك نوعان من العقارات، عقارات مبنية وأخرى غير مبنية والجباية المفروضة على كلّ واحد منهما تختلف عن الأخرى، وهذا ما سنتطرق إليه فيما يأتي:

أولاً: مجال سريان الجباية العقارية على العقارات المبنية

1- الرسم العقاري على الملكيات المبنية:

تأسس هذا الرسم في الجزائر بموجب الأمر 83/67 الصادر في 02 جوان 1967 المتضمن لقانون المالية التكميلي لسنة 1967، ويحصلّ كلياً لفائدة البلديات وكان هذا الرسم يشمل الملكيات المبنية فقط حتى سنة 1992، حيث أدخلت عليه تعديلات جوهريّة⁽¹⁾ بموجب أحكام المادة 43 من قانون المالية لسنة 1992 وأصبح هذا الرسم يتكون من:

- الرسم العقاري على الملكيات المبنية
- الرسم العقاري على الملكيات غير المبنية

يفرض هذا الرسم سنوياً على أصحاب الملكيات الخاضعة للضريبة وتنظمه المواد 248 إلى 261 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.

أ- مجال التطبيق:

طبقاً للمادة 249 من قانون الضرائب والرسوم المماثلة يؤسس الرسم العقاري على الملكيات المبنية كما تخضع له أيضاً:

- المنشآت المخصصة لإيواء الأشخاص والمواد أو لتخزين المنتوجات⁽²⁾.

⁽¹⁾ - الأمر رقم 67-83 الصادر في 02 جوان 1967 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1967، الجريدة الرسمية عدد 53، الصادرة في 1967.

⁽²⁾ - المادة 249 من قانون الضرائب، السابق ذكره.

- المنشآت التجارية الكائنة في محيط المطارات الجوية والموانئ ومحطات السكك الحديدية ومحطات الطرقات بما فيها ملحقاتها المتكونة من مستودعات وورشات للصيانة.
- أراضي البناءات بجميع أنواعها والقطع الأرضية التي تشكل ملحقا مباشرا لها ولا يمكن الاستغناء عنها.

- الأراضي غير المزروعة والمستخدمه للاستعمال التجاري أو الصناعي كالورشات وأماكن إيداع البضائع وغيرها من الأماكن من نفس النوع سواء كان يشغلها المالك أو يشغلها آخرون مجانا أو بمقابل⁽¹⁾.

ب- أساس فرض الجباية على الملكيات المبنية:

يشمل الرسم العقاري المطبق على الملكيات المبنية، كل البناءات التي لم يعفيها المشرع من هذا الرسم سواء بصفة مؤقتة أو بصفة نهائية، وبناء على ذلك تقوم إدارة الضرائب سنويا بإحصاء الأملاك العقارية المبنية حتى تتمكن من إعداد جداول التكاليف بالجباية، الذي تعين فيه قيمة الضريبة، والذي يحسب وفق المادة 254 من قانون الضرائب المباشرة من ناتج القيمة الإيجارية الجبائية لكل متر مربع مضروب في المساحة الخاضعة للجباية على الملكية المبنية.⁽²⁾

- حساب القيمة الإيجارية:

الأصل أن تفرض ضريبة العقارات المبنية على أساس القيمة الإيجارية الفعلية للعقار والثابتة في عقد الإيجار، وبالرجوع إلى القانون المدني نجد أن المشرع ترك تحديد الأجرة إلى طرفي العقد، لكن المشرع الجزائري حدّد القيمة الإيجارية الفعلية وإن كان العقار مؤجر فعلا أو لا، فتحسب القيمة الإيجارية للعقار المبنى وما يدخل في حكمه حسب التقدير الذي يضعه المشرع، حيث يعتمد في تحديده لسعر تأجير المتر المربع حسب المنطقة والمنطقة الفرعية التي يوجد بها العقار، وكذلك حالة العقار في حد ذاته حيث كلما زاد المبنى كلما خُفّضت نسبة الضريبة⁽³⁾.

(1) - المادة 249 من قانون الضرائب، السابق ذكره.

(2) - المادة 254 من قانون الضرائب المباشرة، السابق ذكره.

(3) - محفوظ برحمانى، المرجع السابق، ص 123، 124.

- حساب مساحة العقار الخاضعة للجباية:

تحدد مساحة العقار المبنى حسب طبيعة العقار، ففي السكن الفردي تحدد المساحة الخاضعة للضريبة بالحواجز الخارجية للعقار، أي المساحة المبينة فعلا والمساحة غير المبينة إلى غاية نهاية الحدود الملكية، أما في المساكن الجماعية حيث تكون الملكية مفرزة ملكية مشتركة فإن المساحة الخاضعة للجباية تتكون من المساحة المفرزة لكل مالك مضافا إليه حصته من الملكية المشتركة المتكونة من الأجزاء المبنية كالسلام والمصاعد والعقارات غير المبنية والتي تأخذ حكم العقار المبنى كونها ملحقة له كموقف للسيارات والمساحات الخضراء المحيطة بالعمارة⁽¹⁾.

وحسب المادة 260 من قانون الضرائب المباشرة، فإن تحديد المساحة الخاضعة للجباية على العقارات المبنية المخصصة للمحلات التجارية يتم بنفس طريقة تحديد مساحة السكن الفردي، في حين أن المحلات الصناعية تحدد المساحة الخاضعة للجباية فيها بحدود المساحة التي تمتد على رقعتها فعلا⁽²⁾.

- حساب الجباية:

بين المشرع الجزائري في المادة 261 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة النسب المطبقة في حساب الرسم العقاري على الملكيات المبنية، حيث تختلف نسبة الجباية حسب ما إذا كان العقار مبني فعلا أو عبارة عن أرض ملحقة بالمبنى على النحو التالي:

- 3% من الأساس الخاضع للجباية على الملكيات المبنية فعلا، وترفع هذه النسبة إلى 10% عندما لا يكون العقار المبنى ذو الاستعمال السكني مشغولا سواء بصفة شخصية أو عائلية أو عن طريق الإيجار⁽³⁾.

(1) - محفوظ برحمانى، المرجع السابق، ص 124.

(2) - المادة 260 من قانون الضرائب المباشر، السابق ذكره.

(3) - المادة 261 من قانون الضرائب المباشرة، السابق ذكره.

- العقارات غير المبنية والتي تأخذ حكم العقار المبنى ويطبق عليها الرسم المفروض على العقارات المبنية كونها تشكل ملحقا لملكية مبنية فإن قيمة الضريبة تكون بـ 5% من الأساس الخاضع للضريبة عندما تقل المساحة أو تساوي 500م² و 7% عندما تفوق المساحة 500م² وتقل أو تساوي 1000م² و 10% عندما تفوق مساحتها 1000م²(1).

2- الرسوم العقارية الملحقة بالملكيات المبنية:

تنقسم الرسوم الملحقة بالملكيات العقارية المبنية وفق التقسيم التشريعي إلى نوعين: الأول رسم التطهير والثاني الرسم السنوي على السكن، نوجزها على النحو التالي:

أ- الرسم التطهيري:

يلحق بالملكيات المبنية رسم سنوي يسمى رسم رفع القمامات المنزلية يحصل سنويا لفائدة البلديات التي تشتغل فيها مصلحة رفع القمامات، ورسم التطهير الذي تخضع له العقارات المبنية رسم ثابت حدّد المشرع قيمته مسبقا يكلف به المالك أو المنتفع أو المستأجر فقد نص المشرع في المادة 263 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم بأن الرسم يشمل كل الملكيات المبنية، وفي المادة 265 من نفس القانون بين المشرع الملكيات المعفية من الرسم وهي الملكيات التي لا تستفيد من خدمات رفع القمامات المنزلية التي تقوم بها مصالح النظافة(2).

لم تنص المادة 265 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة صراحة على إعفاءات العقارات المبنية التابعة للدولة والولايات والبلديات، وبما أن القاعدة العامة تقضي بإعفاء الأملاك العمومية من الضرائب والرسوم، فإن الملكيات المبنية التابعة للدولة والولايات والبلديات والعقارات المخصصة للمرافق العامة والمؤسسات ذات الطابع الإداري لا تخضع للرسم التطهيري(3).

(1) - المادة 261 من قانون الضرائب المباشرة، السابق ذكره.

(2) - المادة 263 من قانون الضرائب المباشرة، السابق ذكره.

(3) - المادة 265 من قانون الضرائب المباشرة، السابق ذكره.

يحسب ويحصل بشكل ثابت رسم التطهير على العقارات المبنية وفقا لنص المادة 263 فقرة 2 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة إلا أن قيمة الرسم تختلف باختلاف المنطقة المتواجد فيها المبنى، فإذا كان المبنى متواجد في المناطق الحضرية ذات الكثافة السكانية الأكثر من تلك الحضرية ذات كثافة سكانية أقل كما تختلف القيمة حسب استعمال العقار المبنى، وحددّ المشرع قيمة رسم التطهير بالمادة 263 فقرة 2 على النحو التالي:

- فيما يخص العقارات المبنية فعلا: حددها المشرع على النحو التالي:
- المحلات ذات الاستعمال السكني: من 500 دج إلى 1000 دج.
- المحلات ذات الاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي أو الصناعي: من 1000 دج إلى 10.000 دج، ومن 10.000 دج إلى 100.000 دج، عندما تكون كمية النفايات الصادرة من هذه المحلات كبيرة.
- ✓ فيما يخص العقارات المبنية حكما: تعد الأراضي المهيأة للتخميم والمقطورات في حكم العقار المبنى وأخضعها المشرع لرسم التطهير محددًا قيمته من 5000 دج إلى 20.000 دج.⁽¹⁾

ب- الرسم السنوي على السكن:

إن العقارات المبنية سواء كانت محلات معدة للسكن أو لمزاولة نشاط مهني يستحق عنها رسم سنوي ثابت حدد بموجب المادة 67 من قانون المالية 2003 بـ 300 دج على المحلات ذات الطابع السكني و1.200 دج على المحلات ذات الطابع المهني، ويتم تحصيله عن طريق شركة سونلغاز حيث تتوزع قيمة الرسم على فواتير الدفع كل ثلاثة أشهر بمعدل 75 دج عن المحلات السكنية و300 دج عن المحلات المهنية.⁽²⁾

(1) - المادة 263 من قانون الضرائب المباشرة، السابق ذكره.

(2) - المادة 67 من قانون المالية، المؤرخ في 2002/12/24، الجريدة الرسمية، عدد 86، الصادرة في 2002/12/15.

ثانيا: مجال سريان الجباية العقارية على الملكيات غير المبنية

1- الرسم العقاري على الملكيات غير المبنية:

حددها المشرع بأربعة أنواع من العقارات غير المبنية التي تخضع للرسم قانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، وهي أربعة أنواع:

أ- الأراضي العمرانية أو القابلة للتعمير:

عرّف المشرع الجزائري الأراضي العمرانية في المادة 20 من قانون التوجيه العقاري على أنها «كل قطعة من الأرض يشغلها تجمع من البنايات في مجالاتها الفضائية وهي مشتملاتها وتجهيزاتها، حتى ولو كانت القطعة الأرضية غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق أو تجمع من البنايات»، وبالتالي فإنّ هذا التعريف في قانون التوجيه العقاري أوسع ممّا هو عليه في التشريع الضريبي، حيث يقتصر على أنّ الأرض العمرانية هي الأرض الفضاء غير المبنية.⁽¹⁾

ب- المحاجر ومواقع استخراج الرمل والمناجم في الهواء الطلق:

وهي المواقع التي تقطع منها الحجارة لتحويلها إلى مواد تستعمل لعدة أغراض منها البناء، أمّا مواقع استخراج لرمّل هي الأراضي التي تتكون من الرمل فيستخرج منها هذا الرمل وعليه فإنّها تعدّ عقارا عندما تكون متّصلة بالأرض وتصبح منقولا بحسب المآل بعد قطعها وإخراجها من الأرض، وتطبق الضريبة على المحاجر ومواقع استخراج الرمل والمناجم على الهواء الطلق كونها تعبر عن العقارات.⁽²⁾

ج- مناجم الملح والسبخات:

تعدّ العقارات التي يستخرج منها الملح مناجم، وتخضع للجباية على العقارات غير المبنية وأخضع المشرع أيضا السبخات لهذه الجباية، حيث تعدّ المواقع المائية التي

(1) - المادة 20 من القانون 90-25، المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 هـ، الموافق لـ 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49، الصادرة في 18/11/1990.

(2) - محفوظ برحمانى، المرجع السابق، ص 131.

يستخرج منها الملح عقارات غير مبنية، ومناطق فرض الجباية هو أن تكون هذه السبخات منتجة فعلا أو قابلة لأن تكون منتجة⁽¹⁾.

د - الأراضي الفلاحية:

حسب المادة 04 من قانون التوجيه العقاري، هي كل أرض بتدخل الإنسان في تنتج كل السنة أو خلال عدة سنوات إنتاج يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستعمل في الصناعة تخضع بموجب المادة 261 مكرر 3 من قانون الضرائب والرسوم المماثلة إلى الجباية على العقارات غير المبنية لكن وعاء الجباية هو القيمة الإيجارية للأرض وليس الدخل الذي ينتج عن الأرض الفلاحية، فالإيرادات الفلاحية تتحقق من الأنشطة الفلاحية وتربية المواشي والدواجن والدخل الذي يمارسه المزارع داخل المزرعة فتفرض الجباية على الأراضي الفلاحية المزروعة فعلا أو القابلة للزراعة أو تكون مستغلة أو قابلة للاستغلال في أغراض فلاحية، سواء مارس مالكها لإنتاج أو توقف عن زراعتها⁽²⁾.

2- أساس فرض الجباية العقارية على الملكيات غير المبنية:

تحصل الجباية على الملكيات غير المبنية وفقا للمادة 261 من قانون الضرائب المباشرة والناتج عن القيمة الإيجارية للملكية غير المبنية مضروبا بالمتر المربع أو الهكتار وحسب الأرض والمنطقة التي صنفت فيها.

ويؤخذ بعين الاعتبار في تصنيف المناطق بالنسبة للأراضي الفلاحية للعوامل المساعدة على الإنتاج كتوفير المياه ونسبة تساقط الأمطار وكذلك خصوبة الأرض ودرجة انحدارها، تحسب الجباية على العقارات غير المبنية بنسب حددتها المادة 261 من قانون الضرائب على النحو التالي:⁽³⁾

(1) - محفوظ برحمانى، المرجع السابق، ص 131.

(2) - المادة 4 من ق 90-25، المتعلق بالتوجيه العقاري، السابق ذكره.

(3) - المادة 261 من قانون الضرائب المباشرة، السابق ذكره.

أ- الأراضي الفلاحية:

تحسب الضريبة بنسبة 3% من ناتج ضرب القيمة الإيجارية في مساحة الأرض بالمتر المربع وتعد هذه النسبة أقل نسبة مطبقة على العقار غير المبني، ولعل ذلك يرجع إلى نية المشرع في استمراره في تدعيم الفلاحة من جهة ومن جهة أخرى أنّ الأراضي الفلاحية تحقق في الغالب أقل دخل من الأراضي العمرانية⁽¹⁾.

ب- الأراضي العمرانية:

اعتمد المشرع الجزائري في حساب الرسم العقاري على الأرض العمرانية وفق نص المادة 261 إلى 3 فئات حسب مساحة الأرض الخاضعة للضريبة على النحو التالي:

- 5%: عندما تكون مساحة الأرض الخاضعة للضريبة أقل من 500م² أو تساويها.
- 7%: عندما تفوق مساحة الأرض 500م² وتقل أو تساوي 1000 م².
- 10%: عندما تفوق مساحة الأرض 1000م².

ج- الأراضي غير العمرانية:

تخضع الملكيات غير المبنية التي لا تكون فلاحية ولا تكون واقعة في مناطق عمرانية إلى جباية تقدر بـ5% من ناتج جباية القيمة الإيجارية لهذه الأرض في المساحة الخاضعة للجباية، وبذلك يكون المشرع الجزائري قد ساوى في فرض الجباية من ناحية النسبة بين الأرض العمرانية التي تقل مساحتها عن 5000 م² والأرض غير العمرانية⁽²⁾.

(1) - محفوظ برحمانى، المرجع السابق، ص 131.

(2) - المادة 261 من قانون الضرائب المباشرة، السابق ذكره.

جدول رقم 1: يمثل معدلات الرسم

المعدل	الأساس الخاضع للرسم	طبيعة الملكية
%3	- الملكيات المبنية بأتم معنى الكلمة	الملكيّات المبنية
%10	- الملكيات المبنية ذات الاستعمال السكني المملوكة من طرف الأشخاص الطبيعيين والواقعة في مناطق المحددة عن طريق التنظيم وغير مشغولة سواء بصفة شخصية وعادية أو عن طريق الإيجار.	
%5	- الأراضي التي تشكل ملحقات للملكيات المبنية	
%7	- عندما تقل مساحتها أو تساوي 500م ² .	
%10	- عندما تفوق مساحتها 1.000 م ² وتقل أو تساوي 1.000 م ² .	
%10	- عندما تفوق مساحتها 1.000 م ² .	
%5	الملكيّات غير المبنية المتواجدة في المناطق غير العمرانية	الملكيّات غير المبنية
%5	الأراضي العمرانية	
%7	- عندما تكون مساحة الأرض أقل من 500م ² أو تساويها.	
%10	- عندما تفوق مساحة الأرض 500م ² أو تساوي 1.000م ² .	
%3	- بالنسبة للأراضي الفلاحية.	
	بالنسبة للأراضي الواقعة في المناطق العمرانية أو الواجب ترميمها والتي لم تنشأ عليها نباتات خلال مدة 5سنوات فترفع الحقوق المستحقة بصدد الرسم العقاري ابتداء من أول يناير.	

المصدر: قانون الضرائب المباشرة والرسم المماثلة لسنة 2020.

3- الملكيات غير المبنية المعفاة من الرسم العقاري:

حدّد المشرع الجزائري بموجب المادة 261 من قانون الضرائب المباشرة، والرسم المماثلة أربع حالات تعفى فيها الملكيات غير المبنية من الرسم المطبق على الملكيات العقارية غير المبنية، وهي على النحو التالي:

أ- الأراضي التابعة للأموال الوطنية العامة:

تعفى الأراضي المخصصة للمنفعة العمومية التابعة للدولة والولايات والبلديات والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري من الرسم العقاري أمّا العقارات غير المبنية التي تكتسي طابعا تجاريا أو صناعيا فلا تعفى من الجباية كونها مدرّة للأرباح.

ب- الأراضي التي تستغلها السكك الحديدية:

تعفى الأراضي التي تستغلها السكة الحديدية من الرسوم العقارية المطبقة على الملكيات غير المبنية، وهنا فالمشرع خرج عن القاعدة العامة التي تقضي بأن لا تعفى إذا كانت تدر أرباحا بحسب الفقرة الأولى من المادة 261 من قانون الضرائب المباشرة⁽¹⁾.

ج- الأملاك الوقفية:

الأراضي الموقوفة وقفا خاصا لا يعفيها الإعفاء في المدة التي تكون فيها وقفا خاصا إلا انه ومتى تحولت من وقف خاص إلى وقف عام تصبح معفية من الضريبة لكون ريعها مرصود لجهات خيرية وذات منفعة عامة⁽²⁾.

الفرع الثاني: نطاق سريان الجباية على الدخل الناتج عن الملكية العقارية

أخذ المشرع الجزائري كباقي التشريعات الضريبية الحديثة بالنظريتين، فأخذ بنظرية المصدر وفرض الجباية على الدخل الناتج عن تأجير العقارات المبنية وغير المبنية وفرض الجباية على الدخل الناتج عن الفائض من قيمة التنازلات عن الملكية العقارية.

(1) - المادة 261 من ق الضرائب المباشرة، السابق ذكره.

(2) - محفوظ برحمانى، المرجع السابق، ص 140.

أولاً: المداخل الناتجة عن تأجير الأملاك العقارية

تتشكل المداخل الناتجة عن تأجير الملكية العقارية جزءاً من مجموعة من المداخل المكونة للدخل الإجمالي يخضع للجباية، كما يشكل الدخل الناتج عن استعمال الأرض بالزراعة كالثمار جزءاً أيضاً من الدخل الإجمالي لكن أساس فرض هذه الجباية يختلف من دخل إلى آخر (المادة 42 فقرة 1 من ق الضرائب: بأنها تلك الربوع العقارية الناتجة عن إيجار العقارات المبنية وأجزاء منها)⁽¹⁾.

1- إيجار العقارات ذات الاستعمال السكني:

تخضع المداخل الناتجة عن إيجار العقار ذات الاستعمال السكني للجباية على الدخل العقاري تحدّد بنسبة 10% من قيمة الإيجار السنوي بعد أن تخصم منها كامل الأعباء الضرائب والرسوم التي يكون المكلف قد تحملها كرسوم تسجيل عقد الإيجار وتكاليف صيانة العين المؤجرة مثلاً، ويخفض معدّل الرسم إلى 5% إذا كان الإيجار لصالح الطلبة⁽²⁾.

2- إيجار العقارات ذات الاستعمال التجاري والمهني:

تخضع المداخل الناتجة عن إيجار العقارات ذات الاستعمال التجاري والمهني إلى جباية على الدخل تحسب بنسبة 15% من قيمة بدل الإيجار السنوي، بعد أن تخصم منها قيمة التكاليف التي يتحملها المؤجر مثل: تكاليف الإصلاح والصيانة التي تقع على عاتقه بموجب عقد الإيجار⁽³⁾.

ثانياً: فوائض قيمة التنازلات العقارية المنجزة من قبل الخواص

يسمى الفرق الإيجابي بين ثمن اقتناء العقار أو تكاليف إنشائه وبنائه وثمان التنازل عنه بفائض القيمة، أخضعه المشرع إلى جباية تفرض على أساس الدخل الإجمالي، في

(1) - المادة 42 من ق الضرائب المباشرة، السابق ذكره.

(2) - محفوظ برحمان، المرجع السابق، ص 140.

(3) - محفوظ برحمان، المرجع نفسه، ص 141.

صنف الدخل الناتج عن الفائض في القيمة عن التنازلات المتعلقة بالعقارات المبنية وغير المبنية وحقوق العقارات الأخرى⁽¹⁾.

* تحسب الجباية على فائض القيمة العقارية عند التنازل من الناتج الايجابي من حاصل الفرق بين ثمن التنازل عن العقار والثن الذي بموجبه تم الحصول على العقار ويخضع للجباية على الدخل الإجمالي لعنوان سنة التنازل بنسبة 15% على النحو التالي:

- ثمن التنازل مخصوما من الرسوم المدفوعة لفائدة الخزينة ومصاريف التنازل = ثمن (1).

- ثمن الاقتناء أو الإنشاء مضافا إليه مصاريف الاقتناء ثم تكاليف الصيانة = ثمن (2)

- الفرق الايجابي للتنازل (ثمن 1 - ثمن 2) = فائض.

- قيمة الضريبة = الفائض × 15%.

أما التخفيضات من الجباية على الدخل الناتج من فائض قيمة التنازلات العقارية وفق المادة 79 من ق الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة التي تبين كيفية حساب التخفيض من الجباية عن فائض القيمة الناتج عن التنازلات بمقابل عن العقارات المبنية وغير المبنية، فقد أخذت بعين الاعتبار المدة الزمنية لتملك العقار.

المادة 79 لا تخضع للجباية على الدخل الإجمالي فوائض القيمة الناتجة عن التنازل عن السكنات الجماعية التي تشكل الملكية الوحيدة والسكن الرئيسي التي دامت حيازتها لمدة تفوق عشر سنوات⁽²⁾.

(1) - محفوظ برحمانى، المرجع السابق ص 146.

(2) - المادة 79 من قانون الضرائب المباشرة، السابق ذكره.

المطلب الثاني: نطاق سريان الجباية على نقل الملكية العقارية

نظرا للأهمية البالغة للأحكام العقارية نظمّ المشرع كافة التصرفات الواردة عليها وذلك بهدف تحقيق أمرين الأول يتمثل في تحصيل الرسوم والحقوق لفائدة الخزينة والثاني يتمثل في ترتيب الآثار القانونية على التصرفات الثابتة، من أجل تحقيق الإئتمان العقاري واستقرار المعاملات، لذلك يتم تقسيم المطلب إلى فرعين أساسيين:

- الفرع الأول: رسوم التسجيل الخاصة بالملكية العقارية
- الفرع الثاني: الرسم على الإشهار العقاري.

الفرع الأول: رسوم التسجيل الخاصة بالملكية العقارية

تتمثل دراسة رسوم التسجيل المطبقة على الملكية العقارية إلى عنصرين هما نقل الملكية بعوض ونقل الملكية دون عوض.

أولاً: نقل الملكية العقارية بعوض

يتم نقل الملكية العقارية بين المتعاقدين إما كلياً أو جزئياً مقابل رسوم تسجيل لدى مصلحة التسجيل والطابع، ومن أبرز العقود المسماة الناقلة للملكية العقارية بعوض البيع وقد يكون نقل الملكية تاماً، كما قد يكون جزئياً⁽¹⁾.

1- نقل الملكية العقارية كلياً:

حدّد المشرع الجزائري شروطاً لنقل ملكية العقارات بين المتعاقدين حيث أنّ العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار يجب أن تحرر تحت طائلة البطلان في شكل رسمي، كما يجب أن يدفع الثمن لدى الضابط العمومي المكلف بإعداد هذا العقد وتحريره، نصت المادة 324 مكرر 1، من القانون المدني على أنه:⁽²⁾ «...يجب تحت طائلة البطلان

(1) - الشريف بغني، المرجع السابق، ص 70.

(2) - المادة 324 مكرر 1 من الأمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، المتعلق بالقانون المدني، الجريدة الرسمية، عدد 78، المعدل والمتمم بالقانون 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007.

تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار في شكل رسمي ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد»⁽¹⁾.

أ- عقد البيع:

عقد ملزم للجانبين يلتزم البائع بموجبه بأن ينقل للمشتري ملكية الشيء أو حقا مالا آخر ويلزم المشتري أن يدفع للبائع مقابلا لذلك ثمنا نقديا إذ اشترط القانون لانعقاده شكلا خاصا.

* **تسجيل عقد البيع الواقع على العقار:** عند إبرام عقد البيع العقاري أمام ضابط عمومي مختص يلتزم الطرفان بدفع نصف ثمن نقل الملكية لدى الموثق، وتكون جميع التحويلات بعوض المتضمنة نقلا كليا لملكية معينة بإجراء التسجيل وان لم يصنف عليها طابع عقد البيع، العبرة بتحويل الملكية بعوض.

* تحسب حقوق التسجيل والتي تحدد الوعاء الجبائي عن طريق الثمن المصرح به في العقد يضاف إليها جميع التكاليف وكل التعويضات لصالح المتنازل، كما يمكن للإدارة الجبائية فرض ضريبة على القيمة التجارية عندما تظهر أنها مرتفعة ومن أجل تصفية هذه الجباية من ثمن التكاليف المفروضة عاذا على المقتني والتي يلتزم البائع بتنفيذها⁽²⁾.

* يخضع بيع العقارات لرسم نسبي بنسب محددة:

- 5% من الثمن المصرح به في العقد عند نقل الملكية العقارية عن طريق البيع.
- 3% بالنسبة للعقود التي تنقل ملكية عقارات توجد في بلدان أجنبية.

عند وجود فارق بين الثمن المصرح به في العقد وأسعار السوق تقوم إدارة الضرائب بتطبيق رسم التسجيل على الفارق في القيمة، دون المساس بالآثار التي رتبها العقد للطرفين⁽³⁾.

(1) - المادة 324 مكرر 1 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، السابق ذكره.

(2) - عبد الرزاق السنهوري، العقود التي تقع على الملكية "البيع والمقايضة"، المجلد 4، منشورات الحلبي الحقوقية بيروت، لبنان، ط3، 2009، ص 21.

(3) - الشريف بغني، المرجع السابق، ص 71.

* **الإعفاءات:** أقرّ القانون تسجيل بعض الإعفاءات من رسوم التسجيل بالنسبة لطائفة من العقود للملكية العقارية من خلال المادة 258 منه، وهي كالآتي:

- الاقتناءات العقارية التي يقوم بها الشباب ذو المشاريع المؤهلون للاستفادة من إعانة الصندوق الوطني لدعم تشغيل الشباب أو الصندوق الوطني لدعم القروض المصغرة أو الصندوق الوطني للتأمينات على البطالة بغرض إنشاء نشاطات صناعية.
- كل ما تقتنيه الشركات التعاونية أو الجمعيات الثقافية والجمعيات المعترف بمنفعتها العمومية التي ترمي إلى تقديم مساعدات أو تقوم بأعمال خيرية أو تسعى للحفاظ على الصحة الاجتماعية، هي عقارات لازمة لسير مصالحها.
- عمليات الشراء العقارية التي تقوم بها الجمعيات المحلية من أجل تهيئة المناطق لتغييرها حسب الأولوية.
- عقود البيع التي يقوم بها ديوان الترقية والتسيير العقاري في الولاية لتوفير شقق موجودة في عمارات جماعية ومبنية ضمن نطاق التوفير من أجل السكن.
- العقود التي تتضمن بيع البنايات أو أجزائها ذات الطابع السكني المنجزة بعنوان عمليات الترقية العقارية.
- عمليات بيع الأراضي الناجمة عن عمليات التجزئة والمهياة والصالحة للبناء خصيصا للمساكن.
- عمليات بيع البنايات ذات الاستعمال السكني التي تنازلت عليها الدولة والهيئات العمومية للسكن، حسب إجراء البيع بالإيجار والسكن الاجتماعي والسكن الاجتماعي التساهمي والسكن الريفي.
- عقود نقل الملكيات عن طريق التنازل عن الأملاك العقارية ذات الطابع السكني من قبل البنوك والمؤسسات المالية والمقتناة من طرفها كضمان لعمليات تمويل لاقتناء السكنات لصالح الخواص⁽¹⁾.

(1) - المادة 258 من الأمر رقم 76-105، المؤرخ في 9 ديسمبر 1976، المتضمن قانون التسجيل، المعدل والمتمم الجريدة الرسمية، عدد 81، المؤرخ في 18/12/1977.

- عمليات نقل ملكية للتجهيزات أو العقارات المهنية التي أعاد المقرض المؤجر التنازل عنها لصالح المقرض المستأجر عند استخدام هذا الأخير حق الخيار بعنوان إعادة التنازل.

ب- تسجيل عقد بيع العقار الشائع:

ورد في الأمر رقم 36-105 بيع العقار المشاع والمحدد في المادتين 229 و 230 منه تحدد قيمة الفرض الجبائي لبيع العقار الشائع بنفس الخاصية المتعلقة بتحويل الملكية، وتطبق النسب التي يخضع لها بيع العقار المشاع تبعا للرسوم والنسب الآتية:

- رسم قدر بـ 1.5 % بالنسبة للحصص والأنصبة المكتسبة عن طريق البيع الشائع لأموال منقولة غير قابلة للقيمة

- رسم قدره 03 % بالنسبة للحصص والأنصبة الشائعة لأموال عقارية مكتسبة عن طريق بيع العقار الشائع بالمزاد، ويحدد هذا الحق بمعدل 1.5% إذا حصل الشراء من أحد المشتركين في الشروع.⁽¹⁾

2- نقل جزء من حق الملكية العقارية بعوض:

إن حق الملكية هو حق مطلق يخول للشخص حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمله استعمالا تحضره القوانين، ويجزأ حق الملكية إلى ملكية الرقبة وحق الانتفاع، تعني ملكية الرقبة منفردة، ملكية الشيء الذي يكون حق الانتفاع بين ملك للغير أما حق الانتفاع منفرد فهو حق الاستعمال وحق الاستغلال على الشيء الذي تكون ملكية الرقبة فيه لشخص آخر فله الحق في نقل جزء فقط من هذا الحق، فمن يملك الكل يملك الجزء.

أ- نقل ملكية الرقبة وحق الانتفاع:

إن نقل ملكية الرقبة أو حق الانتفاع المترتب على العقار لا يمكن الاحتجاج به قبل الغير، إلا إذا تم تسجيل العقد المثبت لنقل الملكية، مثال ذلك الدائن المرتهن لحق الانتفاع، وتقدر نسبة الرسم الخاصة بتسجيل التصرفات الناقلة لجزء من حق الملكية⁽²⁾

(1)- المواد: 229، 230 و 258 من الأمر رقم 76-105، المتضمن قانون التسجيل، السابق ذكره.

(2)- محفوظ برحمانني، المرجع السابق، ص 154.

بمقابل بنفس النسبة التي يحسب فيها رسم تسجيل التصرفات الناقلة للملكية التامة بعوض⁽¹⁾.

ب- تسجيل عقد الإيجار:

الإيجار عقد يلزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم⁽²⁾.

فيرد عقد الإيجار على الملكية العقارية وتكون العقارات المبنية وغير المبنية محلا لعقد الإيجار مقابل رسوم التسجيل، تحصل الفائدة خزينة الدولة تكون قيمة أو بدل الإيجار وعاء الرسم⁽³⁾.

وفقا للمادة 220 من قانون التسجيل فإن رسوم تسجيل إيجار العقارات بمقابل لمدة محددة أو غير محددة تخضع لنفس حقوق التسجيل المطبقة على نقل الملكية العقارية بمقابل، أي تكون نسبة الرسم 5 % من قيمة بدل الإيجار.

- الاستثناء:

تسجيل عقد إيجار المحلات المعدة للسكن، وتسجيل عقد إيجار المحلات التي تتناول فيها التجارة أو المهن.

لقد ألزم المشرع بتسجيل عقود إيجار المحلات ذات الاستعمال السكني بموجب المادة 220 فقرة 2 من قانون التسجيل، إلا أنه لم يحدد قيمة معينة للرسم الذي تخضع له عقود إيجار السكن.

وعليه تطبق نصّ المادة 208 من قانون التسجيل التي تقضي بأنّ العقود التي لم يحدد القانون قيمة الرسم المحصل عند تسجيلها تخضع لرسم ثابت قدره 500 دج، أمّا التنازل عن حق الإيجار بمقابل فيخضع تسجيله إلى رسم قدره 5 % من ثمن التنازل⁽⁴⁾.

(1) - محفوظ برحمانى، المرجع السابق، ص 154.

(2) - عبد الرزاق السنهوري، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء "الإيجار والعارية"، المجلد الأول، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، ط3، 2009، ص 3.

(3) - محفوظ برحمانى، المرجع السابق، ص 154.

(4) - المادتين 208 و220 من الأمر رقم 76-105، المضمن قانون التسجيل، السابق ذكره.

إذا كانت الإيجارات محددة المدة فهي تخضع إلى حقوق تسجيل تحسب أساس ثمن الإيجار مضافا إليه التكاليف التي تأخذ بعين الاعتبار في حساب الرسوم وعقود الإيجار التي تكون مدتها طويلة.

«إذا كان الإيجار غير المحدد المدة فهو يخضع إلى رسم تسجيل قدره 5% من رأسمال يتكون من دخل سنة قيمة الإيجار مضافا إليه الأعباء التي ينبغي التصريح بها في العقد» المادة 220 من قانون التسجيل.

أما إذا كان عقد الإيجار لمدى حياة المستأجر فإن حساب الرسم يكون على ساس 5% من رأسمال يتكون من دخل سنة من قيمة الإيجار مضاعفا إلى عشر مرات مضافا إلى الأعباء⁽¹⁾.

«تخضع وفق المادة 222 من قانون التسجيل كل عقود الإيجار التي يكون موضوعها إيجار المحلات المعدة لمزاولة التجارة أو الهنة إلى رسم تسجيل قدره 02% من قيمة بدل الإيجار الكلي» المادة 18 قانون التسجيل⁽²⁾.

- عقود الإيجار طويلة الأمد:

هي العقود المبرمة لمدة 18 سنة على الأقل و99 سنة على الأكثر ويتمتع بموجبها المؤجرين نسبة تخصص للمستأجر الملزم بالقيام بتصلحيات وتحديد القيمة الجزافية للرسم بنفس القيمة المطبقة على عقود الإيجار لفترة محددة وتكون قيمة رسم التسجيل في هذا النوع من العقود هي 5% من قيمة بدل الإيجار⁽³⁾.

(1) - المادة 208 من الأمر رقم 76-105، المتضمن قانون التسجيل، السابق ذكره.

(2) - المادة 222 من الأمر رقم 76-105، المتضمن قانون التسجيل، السابق ذكره.

(3) - محفوظ برحمان، المرجع السابق، ص 156.

ثانياً: نقل الملكية العقارية دون عوض

يعني انتقال العقار والحقوق العقارية من المالك الأول إلى المالك الجديد دون مقابل، ويكون ذلك سواء عن طريق الوفاة كالميراث والوصية أو بين الأحياء وعن طريق عقد الهبة⁽¹⁾.

1- تسجيل انتقال الملكية العقارية عن طريق الوفاة:

يسري مفعوله من يوم وفاة صاحب الحقوق العينية، كما تسري أيضا الحقوق التي تم التصرف فيها من طرف الموروث قيد حياته بموجب عقود في شكل رسمي والتي لم تشهر بعد عند الوفاة، وإذا تبين أنه تصرف فيها فإنها تخضع لقانون الشهر العقاري.⁽²⁾

أ. حساب الرسم وتصفيته:

يحسب الرسم على انتقال الملكية عن طريق الوفاة على أساس المال الصافي من الشركة (الميراث) بعد أن تخضع الديون المتعلقة بالتركة، وتجنباً للتحايل والغش الذي يمكن أن يمارس من قبل الورثة يشترط القانون في الديون القابلة لخصم أن تكون ثابتة في حق المتوفي يوم فتح التركة، ومثبتة بسند يمكن الاحتجاج به أمام القضاء، غير أن الديون اللاحقة على الوفاة المحددة بعد إجراء الإفلاس والتسوية القضائية والتي تم إعدادها بعد وفاة المكلف بالضريبة تشكل ديونا تخصم من التركة، تحصل حقوق نقل الملكية بسبب الوفاة حسب الحصة الصافية العائدة إلى كل ذي حق بمعدل 5% من كل حصة⁽³⁾.

ب. التخفيض في الرسم:

ينخفض رسم تسجيل انتقال العقارات عن طريق الميراث بسبب كفالة الأولاد أو بسبب العطب كما يلي:

(1) - محفوظ برحمانى، المرجع السابق، ص 156.

(2) - المادة 15 من الأمر رقم 74-75، المؤرخ في 12/11/1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج، ر، عدد 92 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق لـ 12 نوفمبر سنة 1975.

(3) - الشريف بغني، المرجع السابق، ص 85.

- التخفيض بسبب كفالة الأولاد:

يخضع رسم تسجيل انتقال الملكية العقارية عن طريق الميراث بنسبة 10% عن كل ولد في كفالة الوارث أيا كان عدد أولاده، على أنه يشترط في الولد المكفول إذا كان ذكرا أن يكون قاصرا، أما البنت ألا تكون متزوجة.

- التخفيض بسبب العطب:

يخضع رسم تسجيل انتقال العقارات عن طريق الميراث بنسبة 50% بالنسبة لكل نصيب من الميراث يتلقاها معطوبي العمل الذين أصابهم عجز بمقدار 60% على الأقل هذا من دون أن تقل في كل الأحوال قيمة الرسم عن 5000 دج.

- الإعفاء من الرسوم:

تعفي الدولة من دفع حقوق التسجيل الخاصة بنقل الملكية عن طريق الوفاة عند تسجيل الأموال التي تؤول إليها في حالة انعدام ورثة المتوفي، ويعفى الورثة من دفع حقوق نقل ملكية الأموال المودعة لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط أو في حساب التوفير للسكن⁽¹⁾.

2- تسجيل انتقال الملكية عن طريق الهبة:

عرف قانون الأسرة الجزائري الهبة في المادة 202 منه على أنها «الهبة تمليك بلا عوض ويجوز للواهب أن يشترط على الموهوب له القيام بالالتزام ويتوقف نفاذ الهبة على تنفيذ هذا الالتزام⁽²⁾، وفي حالة ما إذا قام الواهب بإبرام الهبة في حالة مرض الموت يعتبر ما قام به في نظر المشرع على أنه وصية، وبالتالي تطبق على التصرف أحكام الوصية بدلا من أحكام وعقد الهبة، وبالتالي استحقاق رسم تسجيل نقل الملكية عن طريق الهبة مرتبط بوجود عقد توثيقي، إلا أن المشرع الجزائري اعتبر بنص المادة 353 مكرر 1 من قانون التسجيل أن العقود المتضمنة لتصريح صادر من قبل الموهوب له أو الاعتراف

(1)- الشريف بغني، المرجع السابق، ص 86.

(2)- المادة 202 قانون 84-11 مؤرخ في 9 يونيو 1984، يتضمن قانون الأسرة، المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-02 المؤرخ في 27 فبراير سنة 2005 الجريدة الرسمية، عدد 31.

القضائي بالهبة غير الموثقة يخضع لنفس الرسم لتسجيل عقد الهبة الموثق الذي تقدر نسبته بـ 5% من قيمة المال الموهوب⁽¹⁾.

الفرع الثاني: رسم الإشهار العقاري

تخضع عملية الشهر لدى المحافظة العقارية لرسم الإشهار العقاري، ويطبق على كل العقود والتصريحات والقرارات القضائية التي يشترط القانون شهرها.

أولاً: تطبيق رسم الإشهار العقاري

حددت المادة 353 مكرر 1 من قانون التسجيل مجال تطبيق رسم الإشهار العقاري المحصل بمناسبة القيام بإجراءات الشهر لدى المحافظة العقارية، الذي يشمل كل العقود والقرارات القضائية وقيد الرهون والتأشير في هامش التسجيلات وهي كالتالي:

1- العقود والقرارات القضائية:

الأحكام النهائية المثبتة أو الناقلة أو المعدلة أو المبطلّة للحقوق العينية العقارية هي سندات رسمية تحل محل العقود المنشأة أو الناقلة أو المعدلة للحقوق العقارية، ويتم شهرها بالمحافظة العقارية، وتخضع لرسم الإشهار العقاري بموجب قانوني⁽²⁾.

2- قيد الرهون:

إنّ كل عملية قيد الرهون الاتفاقية التي تكون بموجب عقود رسمية، أو قيد الرهون القانونية أو حقوق التخصيص الرهنية أي الرهون القضائية تخضع لرسم الإشهار العقاري.

3- التأشير في هامش التسجيلات:

إن كل الكتابات التي تدون على هامش التسجيلات الموجودة وكل استبدال أو تخفيض أو شطب كلي أو جزئي، يحصل بموجبه رسم لإشهار القانوني⁽³⁾.

(1) - المادة 353 مكرر 1 من الأمر رقم 76-105 المتضمن قانون التسجيل، السابق ذكره.

(2) - عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قسم القانون الخاص، فرع قانون عقاري، السنة الجامعية 2009-2010، جامعة منتوري قسنطينة، ص 70.

(3) - محفوظ برحمان، المرجع السابق، ص 167.

ثانيا: حساب رسم الإشهار العقاري

لقد حدّد المشرع كيفية حساب رسم الإشهار العقاري في المادة 353 فقرة 2 من قانون التسجيل النسب المطبقة على شهر العقود والتصرفات والقرارات القضائية على النحو التالي:

1- الرسوم النسبية:

تحسب من قيمة العقار أو الحقوق العقارية المصرح بها، وحدّد المشرع نسبتين لرسم الإشهار العقاري هما 1% و 0.5%.

2- رسم قدره 01%:

يحصل رسم قدره 10% من قيمة العقار عند كلّ عملية شهر تتعلّق بما يلي:

- العقود المثبتة لنقل ملكية العقار أو الحقوق العقارية حتى وان تضمنت العقود شرطا واقفا.
- الأحكام القضائية المتضمنة نقل أو تأسيس حقوق عينة عقارية.
- عقود الوعد بالبيع التي ترد على العقارات أو الحقوق العينية العقارية.

3- رسم قدره 0.5%:

يحصل رسم قدره 0.5% من قيمة العقار، ويتعلق بما يلي:

- عقود إيجار العقارات المبنية وغير المبنية.
- التنازل عن قمة الكراء والمزارعة.
- العقود المثبتة لكسب الملكية العقارية بالتقادم.

4- الرسوم الثابتة القيمة:

تكون هذه الرسوم على فئتين الأولى تحدد جزافا بإحدى القيمتين 1000 دج و 3000 دج، أما الفئة الثانية من الرسوم فيتم تقديره بمعياريين الأول هو مساحة العقار والمعياري الثاني طبيعة العقار.⁽¹⁾

(1)- المادة 353 فقرة 2 من الأمر 76-105، المتعلق بقانون التسجيل، السابق ذكره.

5- رسم ثابت قدره 1000 دج:

يحصل رسم ثابت قدره 1000 دج عند كل عملية شهر متعلقة بما يلي:

- شهادة نقل الملكية عن طريق الوفاة.
- نقل الملكية العقارية عن طريق المزاد.
- عقود التقييم المبنية والمثبتة للممتلكات التي سبق تملكها.
- شهادة الحياة.
- تسليم شهادات التقييم العقاري المؤقت.

6- رسم ثابت قدره 3000 دج:

يحصل بمناسبة إجراءات الشهر المتعلقة بما يلي:

- قيد الرهون الاتفاقية والقانونية أو حق التخصيص الرهني وتجديدها وشطبها.
- كتابة أو استبدال أو شطب على هامش التسجيلات الموجودة⁽¹⁾.

ثالثا: الإجراءات الخاضعة للرسم.

المادة 353 مكرر 2 يقتضي بمناسبة القيام بإجراء الإشهار في المحافظة العقارية

رسم يدعى رسم الإشهار العقاري على ما يلي:

(1) - المادة 353 مكرر 2 من الأمر 76-105، المتعلق بقانون التسجيل، السابق ذكره.

1- حصص مبنية تابعة لعقار مشترك الملكية:

جدول رقم 2: يمثل حصص مبنية تابعة لعقار مشترك الملكية

المساحة	الرسم المطبق
أقل من 100 م ²	1000 دج
من 100 م ² إلى 200 م ²	1500 دج
أكثر من 200 م ²	2000 دج

المصدر: قانون التسجيل المادة 353 مكرر 2.

2- أراضي مبنية أو غير مبنية:

جدول رقم 3: يمثل أراضي مبنية أو غير مبنية

الرسم المطلق		المساحة
أراضي مبنية	أراضي غير مبنية	
2.000 د.ج	1.000 د.ج	أقل من 1.000 م ²
3.000 د.ج	1.500 د.ج	من 1.000 م ² إلى 3.000 م ²
4.000 د.ج	2.000 د.ج	أكثر من 3.000 م ²

المصدر: قانون التسجيل المادة 353 مكرر 2.

3- أراضي فلاحية

جدول رقم 4: يمثل أراضي فلاحية

المساحة	الرسم المطبق
أقل من 5 هكتار	1.000 دج
من 5 هكتار إلى 10 هكتار	2.000 دج
أكثر من 10 هكتار	3.000 دج

المصدر: قانون التسجيل المادة 353 مكرر 2.

الرسوم الثابتة لإجراء الأول في السجل العقاري المتعلق بالعقارات الممسوحة التي تشكل التقييم النهائي المعد مباشرة لفائدة صاحب عقد الملكية.

4- قطع مبنية تابعة لعقار مشترك الملكية:

جدول رقم 5: يمثل قطع مبنية تابعة لعقار مشترك الملكية

المساحة	الرسم المطبق
أقل من 100م ²	250 دج
من 100م ² إلى 200م ²	500 دج

المصدر: قانون التسجيل المادة 353 مكرر 2.

5- أراضي غير مبنية أو أراضي مبنية:

جدول رقم 6: يمثل أراضي غير مبنية أو أراضي مبنية

الرسم المطبق		المساحة
أراضي مبنية	أراضي غير مبنية	أقل من 1000م ² من 1000م ² إلى 3000م ²
500.د.ج	250.د.ج	
750.د.ج	500.د.ج	
1.000.د.ج	750.د.ج	

المصدر: قانون التسجيل المادة 353 مكرر 2.

6- أراضي فلاحية:

جدول رقم 7: يمثل أراضي فلاحية

الرسم المطبق	المساحة
250.د.ج	أقل من 5 هكتار
500.د.ج	من 5 هكتار إلى 10 هكتار
750.د.ج	أكثر من 10 هكتار

المصدر: قانون التسجيل المادة 353 مكرر 2.

خلاصة الفصل

تفرض الحماية العقارية علي كافة العقارات الموجودة علي أرض الجزائر وتشمل الملكيات المبنية سواء كانت مؤجرة أو يقيم فيها المالك وسواء كانت تامة ومشغولة أو تامة وغير مشغولة وتشمل أيضا الأراضي الفضاء المستغلة والملكيات غير المبنية المتواجدة في الأراضي العمرانية والأراضي غير العمرانية فقد نظمها المشرع الجزائري من خلال قوانين المالية المتتالية وقوانين الضرائب المباشرة وقانون التسجيل عن طريق فرض الرسوم التسجيل الخاصة بالملكية العقارية من أجل المساهمة في تحقيق التنمية الاقتصادية، فهي تعمل علي زيادة إيرادات الخزينة العامة هذا وقد تستهدف الدولة فرض الحماية العقارية من أجل تحقيق الاستقرار الاقتصادي وتحسين وتيرة نموه.

الفصل الثاني: دور الجباية العقارية في تحفيز السوق الاستثمارية

يعد الاستثمار المحرك الأساسي في تحقيق التنمية الاقتصادية، وقد لجأت إليه العديد من الدول من بينها الجزائر، وذلك لإيجاد حلول بديلة لقطاع المحروقات الذي يشكل الدعامه الوحيدة لتنمية اقتصادها الوطني، مما اقتضى ذلك تشجيع الاستثمار من خلال وضع العديد من التسهيلات القانونية، التنظيمية والإجرائية من أجل الحصول على العقار الاستثمار الذي يشكل الركيزة الأساسية في ذلك، من خلال تطبيق نظام جبائي تحفيزي يعود على الدولة بفوائد.

ومنه سنتطرق إلى إبراز الجباية العقارية المطبقة على المشاريع الاستثمارية بحسب طبيعتها من كونها عقارا صناعيا، فلاحيا أو سياحيا، ومعرفة عقود استغلالها المتمثلة في عقد الامتياز مع ذكر أهم التحفيزات الجبائية المرتبطة بها وتخصيص مشروع العقار الصناعي كنموذج.

المبحث الأول: تطبيقات الجباية العقارية على المشاريع الاستثمارية

اعتمدت الجزائر تطبيق جباية عقارية على المشاريع الاستثمارية، على معايير مختلفة لتتويع الجباية، وكذلك استغلالها ومنه نقسم هذا المبحث إلى مطلبين الأول تحديد المشاريع الإستثمارية العقارية حسب طبيعتها، والثاني عقود استغلالها.

المطلب الأول: تحديد المشاريع الاستثمارية العقارية حسب طبيعتها

تختلف طبيعة العقار الذي يكون موجهها ومخصصا لغرض إنجاز مشاريع إستثمارية من حيث أنه قد يكون عقارا صناعيا، أو فلاحيا أو سياحيا، وذلك باختلاف نظامها القانوني الذي يطبق عليها ونوعية الأوعية العقارية التي تكون تابعة للأحكام الخاصة للدولة، وعليه سنتطرق إلى المشاريع الاستثمارية حسب طبيعتها من خلال:

- الفرع الأول: العقار الصناعي
- الفرع الثاني: العقار الفلاحي
- الفرع الثالث: العقار السياحي

الفرع الأول: العقار الصناعي

سنحاول، في هذا الفرع، تبيان مفهوم العقار الصناعي وحدود استغلاله.

أولا: مفهوم العقار الصناعي

يعرف الوعاء الصناعي على أنه الحيز المكاني أو الوعاء المخصص لإنجاز مختلف الإستثمارات ذات الطبيعة الصناعية، سواء كان مبنيا أو غير مبنيا، مستغلا أو غير مستغلا، يضاف إليها العقارات التي تحوزها المؤسسات الاقتصادية العمومية، خاصة الفائض العقاري الناتج عن حل هذه المؤسسات، ويتحدد العقار الصناعي بصفة واضحة بموجب الخريطة الوطنية المتخذة من قبل الدولة لمجمل المناطق الصناعية المتواجد فيها العقار الصناعي⁽¹⁾.

(1) محفوظ موهوبي، مركز العقار من منظور الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الأعمال، جامعة أمحمد بوقرة، بومرداس، كلية بودواو، السنة الجامعية 2008-2009، ص 47.

ثانيا: حدود استغلال العقار الصناعي

إن أول تحديد للعقار الصناعي كان في إطار القانون رقم 45/73 المؤرخ في 18 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لإنشاء ما يسمى بالمناطق الصناعية، وكذا المراسيم التنفيذية اللاحقة له، حيث تضمنت تهيئة وإدارة وتسيير المناطق الصناعية غير أنها لم تظهر بوضوح دور العقار الصناعي إلى غاية صدور قانون 12/1993 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار والذي جاء بتنظيم خاص بالاستثمار في ميدان العقار الصناعي بشكل أوسع من الناحية القانونية، ومن حيث الأهداف الاقتصادية وذلك عبر مراسيم تنفيذية صادرة في سنة 1994، والتي رسمت حدود هذه المناطق، واستمر الوضع إلى غاية صدور قانون 01-16 المؤرخ في 21 أكتوبر 2001 والمصادق للأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار والأمر 01-04 المتعلق بتنظيم المؤسسة العمومية الاقتصادية وسيورها والذي نظم حدود استغلال العقار الصناعي حسب المفهوم الجديد⁽¹⁾.

1- المناطق الخاصة: المشرع نظم العقار الصناعي في هذه المناطق على شكل نوعين من المناطق هما: المناطق الواجب ترقيتها مناطق التوسع الاقتصادي.

أ- المناطق الواجب ترقيتها: طبقا للمادة 18 من القانون رقم 01-20 المؤرخ في 15 ديسمبر 2001 والمتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، يحدد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم أحكاما وترتيبات خاصة، حيث تتميز على أنها:

- أقاليم متميزة بضعف مستوى تميمتها الاقتصادية وبعدم كفاية نسيجها الصناعي والخدماتي.

- مناطق حضرية حساسة تتميز بوجود مجموعات كبرى أو أحياء سكنية متدهورة باختلال توازن حاد بين السكن والشغل.

- كل إقليم آخر يتطلب أعمالا ترقوية خاصة من طرف الدولة⁽²⁾.

(1) مخلوف بوجدر، العقار الصناعي، ط 2، دار هومة، الجزائر، 2006، ص 21.

(2) المادة 18 من القانون 01-20، المؤرخ في 18/12/2001، المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، الجريدة الرسمية، عدد 77، الصادرة في 24/12/2001.

وبالرجوع إلى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 321/91 المؤرخ في 14 سبتمبر 1991، حيث تنص المادة الأولى فقرة 2 منه على أن: «تكون المناطق الواجب ترقيتها من البلديات التي تحدد قائمتها وتراجع عند الاقتضاء بقرار مشترك من السلطة المكلفة بالتهيئة العمرانية والسلطة المكلفة بالمالية بعد استشارة السلطات المحلية»⁽¹⁾.

ب- مناطق التوسع الاقتصادي: يقصد بمناطق التوسع الاقتصادي، الفضاءات أو الأراضي الجيو اقتصادية، والتي تتطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي والاجتماعي متكاملة، وتزخر بطاقات من الموارد الطبيعية والبشرية أو الهياكل القاعدية والتي يجب تجميعها والرفع من قدراتها كي تكون كفيلة بتسهيل قائمة الأنشطة الاقتصادية لإنتاج السلع والخدمات وتطويرها.

كما نص المشرع على كيفية تحديد قائمة مناطق التوسع الاقتصادية التي تكون على أساس نتائج التحليل التي تأخذ بعين الاعتبار المعايير التالية:

المستوى المطلوب للتعطية في مجال المرافق الجماعية والمنشآت القاعدية اللازمة لإقامة الاستثمارات، وذلك بتحليل المؤشرات المعتادة في مجال التخطيط بالإضافة إلى أي مؤشر آخر أو أداة قد توجه اختيار موقع للاستثمار في المجال الصناعي، وتسهيل الإسراع في إنجازها وإستغلالها، وفي هذا الإطار يجب الاعتماد في إنشاء هذه المناطق على المقترحات النابعة من الأشغال التحضيرية، أو من عناصر الصيغ النهائية للمخططات الوطنية والجهوية في إطار التهيئة العمرانية.

ج- المناطق الحرة والمناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة: إن المناطق الحرة هي مناطق مساحتها مضبوطة، وتمثل الأملاك الوطنية العمومية للدولة، وتمارس عليها أنشطة صناعية وخدمائية وتجارية، وتحدد المناطق الحرة⁽²⁾.

(1) المادة 1 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-321 مؤرخ في 14 سبتمبر 1991 يعدل المرسوم التنفيذي رقم 289 المؤرخ في 07 فبراير 1989 والمتضمن كفايات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في الجريدة الرسمية عدد 6 المؤرخة في 1999.

(2) مخلوف بوجدر، المرجع السابق، ص 22.

بموجب مرسوم تنفيذي صادر عن رئيس الحكومة، وبناء على اقتراح من وزير المالية باعتباره المسؤول الأول عن الأملاك الوطنية للدولة، كما تحدد موقعها الجغرافي وحدودها وقوامها ومساحتها وفقا للمرسوم التنفيذي 321/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بالمناطق الحرة، فإذا تضمنت المنطقة الحرة كلياً أو جزئياً ميناء أو مطار، فإن التشريع والتنظيم المعمول به في مجال الأملاك الوطنية والأنشطة الميدانية أو المضاربة، يبقى هو المطبق علماً أن جميع الأملاك العقارية: أراضي ومباني والتي تشمل عليها المنطقة الحرة هي أملاك وطنية عمومية للدولة حسب الشروط المحددة وفقاً للمادة 13 من قانون الأملاك الوطنية، غير أن الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للاكتتاب أو التنازل أو الحجز عليها الأمر الذي يشكل صعوبة قانونية في تكيف طبيعة التصرف العقاري الواقع في هذه المنطقة، لكون الاستثمار الصناعي يتطلب إقامة منشآت وهياكل قاعدية تمسّ بصفة مباشرة طبيعة تملك العقار من حيث الإستغلال.⁽¹⁾

كما أصدرت العديد من نصوص وقوانين تنظيمية تتمثل في:

- الأمر رقم 02-03 الذي يتبنى نظام المناطق الحرة
- الأمر رقم 03-01 يتعلق بتطوير الاستثمار

نظم الأمر 02-03 المناطق الحرة، وحدد الأسس العامة التي تحكم المناطق الحرة وكذا النظام التحفيزي المطبق على الاستثمارات المنجزة في هذه المناطق، لكن لم يجد الأمر طريقاً إلى أرض الواقع بل تم إلغاء منطقة بلارة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-05 وتم تحويلها إلى منطقة صناعية، ثم إلغاء الأمر رقم 02-03 بموجب القانون رقم 10-06 المؤرخ في 24 جوان 2006⁽²⁾.

(1) المرسوم التنفيذي رقم 321-94، المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، يتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من المرسوم التشريعي 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمارات ويحدد شروط تعيين المناطق الخاصة بالجريدة الرسمية، عدد 67، الصادرة في 1994.

(2) القانون رقم 10-06، المؤرخ في 24 جوان 2006، يتضمن إلغاء الأمر رقم 02-03 المؤرخ في 19 جوان 2003 والمتعلق بالمناطق الحرة، الجريدة الرسمية عدد 42، الصادرة بتاريخ 25 جوان 2006.

2- المناطق الصناعية: يقصد بإدارة المناطق الصناعية تهيئتها كمرحلة أولى ثم القيام بإدارتها كمرحلة ثانية، ومن الناحية القانونية فإن الإدارة تعني التهيئة والتسيير معا، وتتم تهيئة المناطق الصناعية عن طريق أجهزة ومؤسسات مختلفة، وهي كالاتي:

- هيئات عمومية اقتصادية منشأة بموجب المرسوم رقم 02/82 المؤرخ في 09 مارس 1983، وهذا عندما تكون المنطقة الصناعية لا تحتوي على ما يلي:

- نشاطات ذات منفعة محلية

- نشاطات ذات منفعة وطنية ومتنوعة تابعة لوزارات مختلفة

- مؤسسات اقتصادية حسب الكيفيات التي ستحدد بمرسوم عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات ذات منفعة وطنية، وخاصة وتابعة لسلطة رئاسة واحدة

- عن طريق دفتر الشروط الخاص بإدارة المناطق الصناعية والصادر بناء على التعليمات الوزارية المؤرخة في 05 مارس 1984.

ومنه فإن شروط إدارة الفضاءات العقارية داخل هذه المناطق، التزام على عاتق الهيئات المديرة وهيئات أخرى لها نفس المهام بتنفيذ الأعمال المسندة إليها بتهيئة هذه المنشآت بصفة تعاقدية، وكذا الشروط الواجب احترامها من طرف المتعاملين، والأجهزة المهيأة عند استغلالهم للعقار، خاصة فيما يتعلق بالمنشآت المشتركة، كالطرق وشبكات الربط المختلفة للمنشآت غير القابلة للتجزئة، وذلك بهدف المحافظة على دوامها، أما فيما يخص قواعد تسيير المناطق ذات طبيعة السلطة العامة، فإنها من صلاحيات الوالي، وذلك في إطار ممارسات صلاحيات الضبط الإداري⁽¹⁾.

3- مناطق النشاطات: نصت المادة 02 فقرة 10 من المرسوم التنفيذي 10-20 المؤرخ في 12 جانفي 2010 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها، تحدد اللجنة التي تضم نسبة تمثيلة مهمة من الإدارة يمكنها اقتراح إنشاء مناطق النشاط جديدة طبقا للتشريع المعمول به⁽²⁾، حيث تنص المادة 111 من

(1) سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، جامعة قسنطينة 1، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2014-2015، ص 52.

(2) المادة 02 من المرسوم التنفيذي 10-20، المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها، الجريدة الرسمية، عدد 4، المؤرخ في 2010/01/12.

قانون 10-11 المؤرخ في 22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية على ما يلي: «بيادر المجلس الشعبي البلدي بكل عملية ويتخذ كل إجراء من شأنه التحفيز وبعث تنمية نشاطات اقتصادية تتماشى مع طاقات البلدية ومخططها التنموي، ولهذا الغرض يتخذ المجلس الشعبي البلدي». (1)

كافة التدابير التي من شأنها تشجيع الاستثمار وترقيته، وتتص المادة 109 من القانون 10-11 المؤرخ في 22 جوان 2011 على أنه: «تخضع إقامة أي مشروع استثمار أو تجهيز على إقليم البلدية أو أي مشروع يندرج في إطار البرامج القطاعية للتنمية إلى الرأس المسبق للمجلس الشعبي البلدي» (2).

وجاء في المادة 114 من القانون 10-11 المؤرخ في 22 جوان 2011 «يقتضي إنشاء أي مشروع يحتمل الإضرار بالبيئة والصحة العمومية على إقليم البلدية موافقة المجلس الشعبي البلدي، باستثناء المشاريع ذات المنفعة الوطنية التي تخضع للأحكام المتعلقة بحماية البيئة»، وتضيف المادة 118 فقرة 1 من نفس القانون «يمكنها القيام أو المساهمة في تهيئة المساحات الموجهة لاحتواء النشاطات الاقتصادية أو التجارية أو الخدماتية» (3).

ومن خلال هذه النصوص يتبين أن إنشاء هذه المناطق بقي بمبادرة محلية (مداولة من المجلس الشعبي البلدي مصادق عليها بقرار من الوالي، تحدد أدوات التهيئة والتعمير المنظمة بموجب القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

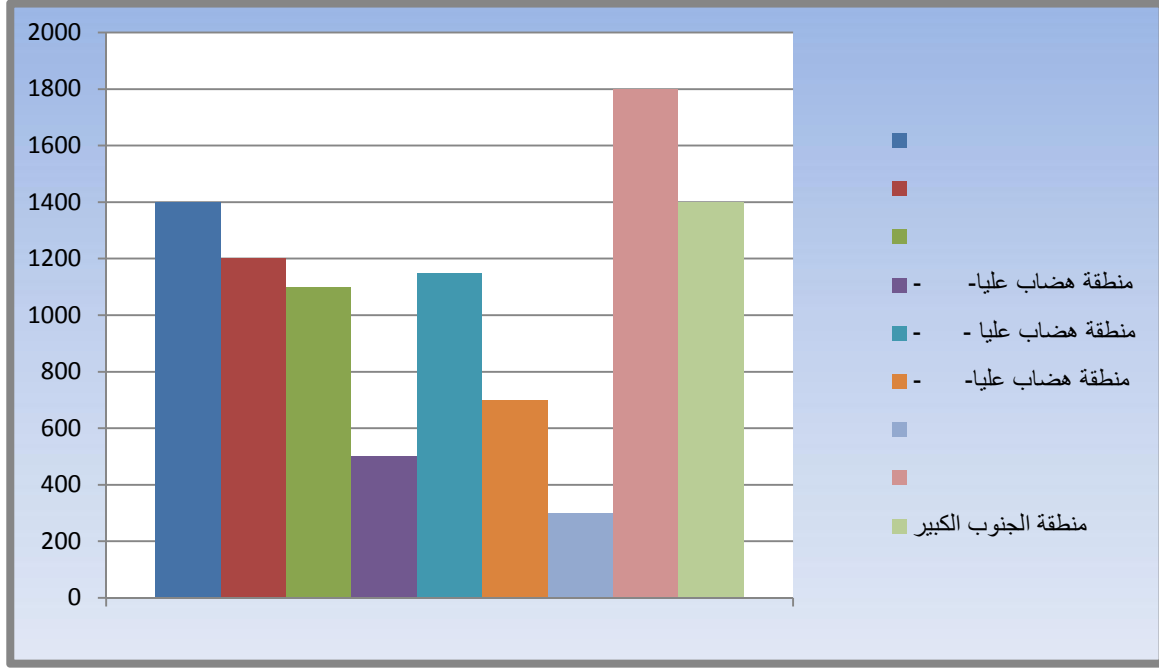
والشكل الموالي يوضح التوزيع الجغرافي للمساحات وعدد مناطق النشاطات الموجودة في الجزائر.

(1) المادة 111 من القانون 10-11، المؤرخ في 22 يونيو 2011، المتعلق بقانون البلدية، الجريدة الرسمية، عدد 37، المؤرخة في 2011.

(2) المادة 109 من القانون 10-11، المتعلق بقانون البلدية. السابق ذكره.

(3) المادة 114 من القانون 10-11، المتعلق بقانون البلدية. السابق ذكره.

شكل رقم 1: التوزيع الجغرافي لمساحات وعدد مناطق النشاطات الموجودة في الجزائر



المصدر: خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 66.

4- العقار الصناعي المستغل من المؤسسة العمومية الاقتصادية: الإنسجام مع التوجه الجديد للاقتصاد العالمي، دفع الدول النامية ومنها الجزائر إلى تبني نظام الخصصة، عن طريق نقل ملكية القطاع العام إلى القطاع الخاص، على أساس قدرته في توفير إدارة أكفأ مما يقتصد في استخدام الموارد، ويزيد من معدلات النمو الاقتصادي، وخلق سوق مالية نشطة، وتخفيف الأعباء المالية العمومية.

وتعني الخصصة في المفهوم الفقهي الضيق: «تحويل الدولة حقوق ملكية المؤسسة العمومية إلى القطاع الخاص»، وهو ما يجعل حق الملكية عنصرا أساسيا في تعريفها، أما المفهوم القانوني للخصصة: «شكل في ظل الأمر 95-22 المؤرخ في 26-08-1995 المتعلق بخصصة المؤسسات العمومية الاقتصادية مجالا واسعا لعدم حسمه في مسألة الملكية العقارية للمؤسسات العمومية حيث اكتفى المشرع في المادة الأولى بوصفه لهذه العملية، من خلال تحويل ملكية الجانب المادي أو المعنوي للمؤسسة العمومية إلى أشخاص تابعين للقانون الخاص أو تحويل سلطة التسيير إلى هؤلاء في شكل عقود التسيير»⁽¹⁾. إلى غاية 20/08/2001 تاريخ صدور الأمر 01-04 اجتهد المشرع في نص المادة 13 منه

(1) سميحة حنان خوادجية، المرجع السابق، ص 70.

بشأن مفهوم الخوصصة وحسم في مسألة الملكية العقارية، حيث جاء فيها «يقصد بالخوصصة كل صفقة تتجسد في نقل الملكية إلى أشخاص طبيعيين أو معنويين خاضعين للقانون الخاص من غير المؤسسات العمومية الاقتصادية وتشمل هذه الملكية:

- كل رأسمال المؤسسة أو جزء منه تحوزه الدولة مباشرة أو غير مباشرة أو الأشخاص المعنويين الخاضعين للقانون العام وذلك عن طريق التنازل عن أسهم أو حصص اجتماعية
- الأصول التي تشكل وحدة استغلال مستقلة في المؤسسة التابعة للدولة، وبالتالي استبعادها من نطاق الخوصصة الأشكال الأخرى المعمول بها كالصيغ التعاقدية المتمثلة في عقد الإيجار والتسيير.⁽¹⁾

وبموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009 تم تحديد الأصول الفائضة على الأملاك العقارية، وأخرجت الأصول الفائضة بصفة صريحة من نطاق الخوصصة، حيث جاء في المادة 10 من المرسوم التنفيذي 09-153 ما يلي: «تسترجع الدولة الأصول الفائضة التي تم تحديدها من مجلس مساهمات الدولة عند دراسة ملفات خوصصة المؤسسات العمومية الاقتصادية سواء كانت ملكا للمؤسسة العمومية الاقتصادية أو للدولة».

أ- **العقار الصناعي المتبقي للمؤسسات العمومية الاقتصادية:** يقصد بالأصول العقارية المتبقية، حسب مفهوم المادة 02 من المرسوم التنفيذي 9-153 المؤرخ في 02 ماي 2009 «كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسة العمومية المستقلة وغير المستقلة المتوفرة، وبهذا المعنى تمثل الأصول المتبقية كل الأملاك العقارية التي لم يتم التنازل عنها في إطار أشغال التصفية»⁽²⁾.

(1) المادة 13 من الأمر رقم 01-04 المؤرخ في 20/08/2001، المتعلق بتنظيم وتسيير المؤسسات العمومية وخصوصيتها المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 08-01 المؤرخ في 28 فيفري 2008، الجريدة الرسمية، العدد 11، سنة 2008.

(2) المواد 02 و03 من المرسوم التنفيذي 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلية، والأصول الفائضة للمؤسسات الجريدة الرسمية، العدد 27، الصادرة في 06/05/2009.

وإجراءات التصفية من الناحية العملية أظهرت ميدانيا إشكاليتين: الأولى تتمثل في بعض التجاوزات من قبل المصفين مما دفع السلطة التنفيذية بتجميد عمل هؤلاء بموجب المرسوم التنفيذي 07-122 المؤرخ في 2007/04/23 حيث جاء في المادة 04 منه ما يلي: «لا يمكن لمصفي المؤسسات العمومية المحلة التصرف بالتنازل عن الأصول العقارية المتبقية أو بإيجارها ابتداء من تاريخ نشر هذا المرسوم»، يليه قانون المالية التكميلي لسنة 2009 الصادر بموجب الأمر 09-01 المؤرخ في 22 يوليو 2009 متضمنا منع شركات تسيير مساهمات الدولة SGP من تعيين مصفين من بين المهنيين في المحاسبة عند تصفية المؤسسات العمومية الاقتصادية التابعة لحافظتهم»⁽¹⁾.

والإشكالية الثانية تتعلق بتحويل بعض الأصول المتبقية عن وجهتها، حيث ثبت من التقارير الصحفية، تحويل الأصول المتبقية لمؤسسات إنتاج المشروبات الغازية لعنابة EPBA المعروفة بـ EXBGA عن وجهتها وإعداد وتسليم عقود امتياز لأشباه المستثمرين بتواطؤ الوالي ومديرية أملاك الدولة⁽²⁾.

ب- الأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية: حسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009 هي تلك الأملاك العقارية غير اللازمة موضوعيا لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية، وتتمثل فيما يأتي:

- الأملاك العقارية غير المستغلة أو التي لم يتم تخصيصها لوجهة ما عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية
- الأملاك العقارية التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة
- الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من المجمعات العقارية أو ملك للمؤسسات العمومية أو ملك للدولة وغير لازمة لنشاطاتها⁽³⁾.

(1) المرسوم التنفيذي 07-122 المؤرخ في 2007/04/23، المحدد لشروط وكيفيات تسيير الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية، عدد 27، 2009، الذي ألغى بالمرسوم التنفيذي رقم 09-153.

(2) سميحة حنان خوادجية، المرجع السابق، ص 93.

(3) المادة 03 من المرسوم التنفيذي 09-153، السابق ذكره.

- الأملاك العقارية التي تغير طابعها القانوني بحكم قواعد التعمير والتي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية.

- الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية.

زيادة على ذلك تعتبر أصولا فائضة، الأملاك العقارية المتواجدة داخل المناطق الصناعية والمتوفرة عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية التي أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة.⁽¹⁾

تكمن صعوبة التصرف في الأصول العقارية المتبقية أو الفائضة التابعة للمؤسسات المحلة أو في حالة نشاط يرجع لعدم معرفة الطبيعة القانونية لأصل الملكية الذي ظل دائما غير واضح، نظرا لإختلاف نظام الملكية التي نشأت فيه هذه المؤسسات في ظل النظام الاشتراكي كقانون الاحتياطات العقارية البلدية ثم تم إلغائه في ظل الانفتاح الاقتصادي دون القيام بإجراءات التسوية لنظام الملكية.⁽²⁾

الفرع الثاني: العقار الفلاحي

عرّف العقار الفلاحي خاصة منه التابع للدولة عدة أنظمة قانونية من حيث استغلاله فمن سياسة التسيير الذاتي والثورة الزراعية مرورا بسياسة المستثمرات الفلاحية الفردية والجماعية والاستصلاح، انتهاء بعقود الامتياز من خلال نصوص قانونية أهمها قانون الاستصلاح 18/83 وقانون 25/90 التوجيه العقاري وعقود الامتياز 03-10 والمرسوم التنفيذي 483-97.

أولا: تعريف العقار الفلاحي

من ضمن القوام التقني للأملاك العقارية نجد الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية والتي عرفها المشرع الجزائري بموجب نص المادة 04 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري:

(1) المادة 03 من المرسوم التنفيذي 09-153، السابق ذكره.

(2) سميحة حنان خوادجية، المرجع السابق، ص 93.

«الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله»⁽¹⁾.

ومن خلال استقراء نص المادة يتضح أن الأراضي الفلاحية تمتاز بالخصائص التالية:

- أراضي منتجة، فالأراضي غير المنتجة لا تعد أراضي فلاحية
- تنتج بتدخل الإنسان عن طريق الحرث والغرس والزرع والسقي
- إنتاجها يكون سنويا أو خلال عدة سنوات، ولها دور اقتصادي يتمثل في إشباع حاجيات الإنسان أو الحيوان⁽²⁾.

ثانياً: نظام المستثمرات الفلاحية كآلية لاستغلال الأراضي الفلاحية على ضوء قانون 87-

19

أصدر المشرع الجزائري أهم قانون ينظم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، وهو القانون رقم 87-19 المعروف بقانون المستثمرات الفلاحية الذي ينظم كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لها عن طريق حق الانتفاع الذاتي للمنتجين الفلاحين، ويعد حق عيني عقاري قابل للنقل والتنازل والرهن والحجز عليه وهو الأمر الذي لو لم يكن مسموحاً في إطار تطبيق قانون التسيير الذاتي، وحتى في قانون الثروة الزراعية⁽³⁾.

1. المعالجة القانونية 1987: شهدت سنة 1987 صدور القانون المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية، وتحدد حقوق المنتجين وواجباتهم وقد جاء في هذا القانون لوضع حد لما هو آت إليه وضعية الأراضي ضمن المستثمرات الاشتراكية⁽⁴⁾

(1) المادة 4 من قانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، السابق ذكره.

(2) مونة مقالاتي: «التنظيم القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر»، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الرابع ديسمبر 2017، ص 116.

(3) القانون 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية للأمولاك الوطنية، وتحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية 50، الصادرة 09-12-1987 الملغى بموجب القانون 10-03 المؤرخ في 15-08-2010.

(4) مونة مقالاتي: المرجع السابق، ص 118.

لسنة 1981، فتمّ حلّ 3200 مستثمر اشتراكية وحولت إلى 30000 مستثمرة جماعية، و15000 مستثمرة فردية مغطّية كلها لمساحة 2.4 هكتار وقد منح قانون 19/87 للمنتجين الفلاحيين حقين هما:

- حق الانتقاء الدائم على مجمل الأراضي المكونة للمستثمرة
- حق امتلاك جميع الممتلكات.

تبعاً لذلك فإنّ الأرض تبقى ملكيتها للدولة، ويكون لها حق ملكية الرقبة ولأعضاء المستثمرة حق الانتفاع الذي يورث خلافا للقواعد العامة، لحق الانتفاع الدائم قابلاً للتوريث والملاحظ على قانون 19-87 جعل من حق الانتفاع الدائم في الشخص الطبيعي دون المعنوي، وكذا المتمتع بالجنسية الجزائرية⁽¹⁾.

2. حق الانتفاع الدائم: رغم ما يتميز به قانون 19-87 من إيجابيات كالاستغلال الجيد للأراضي الفلاحية نظراً لصغر المساحة، والمسؤولية المباشرة للعمال والقضاء على العمالة الزائدة باعتبار أن العمال في ظل المستثمرات أصبح دخولهم مرتبط بإنتاجية المستثمرة الفلاحية، لكن وجود مشاكل أثرت على العقار الفلاحي ومن ثم على الاستثمار الفلاحي ونذكر منها ما يلي:

- أراضي خصبة وخصبة جداً مهملة كلياً أو جزئياً، وحتى محولة عن طابعها الفلاحي خاصة في المدن الكبرى كذلك المعتمدة على السهل المتيجي.
- بناءات فوضوية وغير شرعية فوق هذه الأراضي.
- إهمال تام للممتلكات المتنازل عنها للمستفيدين، الذين تنازلوا عنها بدورهم لأشخاص لا تربطهم أي صلة بالفلاحة.
- المشاكل الداخلية داخل بين أعضاء المستثمرة والتي أدت إلى تقسيمها وكرائها.
- تأزم الوضعية المالية والهيكلية لكثير من المستثمرات الفلاحية بتراكم الديون وانسحاب أو غياب أعضاء من المستثمرات على إيرادها مع الخواص، وظهور منازعات من أجل التعويض على الإثراء بلا سبب⁽²⁾.

(1) مونة مقلاتي: المرجع السابق، ص 118.

(2) القانون 19-87، السابق ذكره.

- بيع الأراضي من طرف المستفيدين بالتواطئ مع بعض الموثقين في جهات الوطن.⁽¹⁾

ثالثا: العقار الفلاحي على ضوء قانون التوجيه العقاري 90-25

نظرا للمشاكل العديدة التي أصابت العقار الفلاحي في ظل المستثمرات الفلاحية جاء الإصلاح الثاني سنة 1990 والذي يمنح مرونة أكبر للإجراءات التشريعية لكل الوعاء العقاري بما فيه القطاع الفلاحي، ولتحقيق هذا الغرض تم إصدار القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18-11 سنة 1990 المتضمن التوجيه العقاري، حيث جاء جزء هام من أحكامه لمعالجة العقار الفلاحي، وأهم المسائل التي أتى بها ما يلي:

- تطهير التعامل في العقار الفلاحي من المضاربات والتصرفات الفوضوية، وحمايته من أشكال التعدي الناجمة عن التوسع العمراني وغير العقلاني للأراضي الفلاحية

- تحديد طبيعة الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية مع ضمان استغلالها

- تحديد شروط وكيفيات استرجاع المالكين الأصليين من ذوي الجنسية الجزائرية أو ذوي حقوقهم للأراضي الفلاحية التي وقع تأسيسها في إطار القانون رقم 71-73 المتضمن الثورة الزراعية⁽²⁾.

- الالتزام باستغلال الأراضي الفلاحية، واعتبرت المادة 48 منه أن عدم استثمار الأراضي الفلاحية يعد فعلا تعسفيا نظرا للأهمية الاقتصادية والوظيفية الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي، وبالتالي يشكل الاستثمار الفعلي والمباشر أو غير المباشر واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على الأراضي الفلاحية⁽³⁾ وهو نفس الحكم الذي أقره الأمر رقم 08-16 من المادة 20 منه: «دون المساس بالأحكام التشريعية المعمول بها، يكن الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية الزاميا على كل مستثمر فلاحي شخصا طبيعيا أو معنويا»⁽⁴⁾.

(1) القانون رقم 87-19، السابق ذكره.

(2) قانون رقم 90-25، المتضمن التوجيه العقاري، السابق ذكره.

(3) مونة مقالاتي، المرجع السابق، ص 118.

(4) المادة 20 من القانون 08-16، المؤرخ في 03/08/2008، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 46، سنة 2008.

الفرع الثالث: العقار السياحي

يتجلى تنظيم العقار السياحي في العديد من النصوص القانونية والتنظيمية، فهو ينظم مختلف الأوعية العقارية التي تكون مخصصة لإنجاز مختلف المنشآت السياحية سواء كانت منجزة من مستثمر وطني أو أجنبي.

أولاً: تعريف العقار السياحي

المشرع الجزائري لم يعرف العقار السياحي، وهو ما يتضح من خلال النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة له في القانون المدني في ظل المرسوم رقم 66-75 المتضمن تطبيق الأمر رقم 66-62 المؤرخ في 26/03/1966⁽¹⁾.

وأمام عدم وجود تعريف دقيق للعقار السياحي برزت بعض المحاولات الفقهية القائمة على أساس استقراء ما هو وارد في ظل مجموع النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة للعقار السياحي.

ومن هذه المحاولات من عرف العقار السياحي بأنه: «مجموع الأراضي القابلة للبناء الموجودة داخل مناطق التوسع السياحي في المواقع السياحية، والمحددة في مخطط التهيئة السياحية، والتي تمنح لصاحبها حق الاستغلال السياحي في حدود القوانين المنظمة لقطاع السياحة».

كما تم تعريفه أيضاً: «كل ما هو ثابت في مجال السياحة كالفنادق والمركبات السياحية والحمامات الاستشفائية والقرى السياحية المنجزة في إطار الاستثمار أو هو الوعاء من الأراضي المحدودة والمصنفة على أنه سياحي لأجل استغلاله في مجال السياحة»⁽²⁾.

(1) المرسوم التنفيذي رقم 66-75 المؤرخ في 04/04/1966 يتضمن تطبيق الأمر رقم 66-62 المؤرخ في 26/03/1966 والمتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، الجريدة الرسمية، العدد 28، الصادر بتاريخ 08/04/1966.

(2) فتحي بن زايد، «أهمية العقار السياحي وإشكالات المرتبطة به»، مجلة التشريعات للتعمير والبناء، العدد الثاني جامعة فرحات عباس، سطيف، جوان 2017، ص 62.

ثانيا: تشكيل العقار السياحي

بالرجوع إلى القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية في نص المادة 20 على أنه: «يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة، لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية، ويضمّ الأراضي التابعة للأمالك الوطنية العمومية والخاصة وتلك التابعة للخواص».

باستقراء نص المادة يتبين أن العقار السياحي في الجزائر يتشكل من 3 أنواع من الأراضي المحددة وفقا لمخطط التهيئة السياحية وهي تمثل كل من:

- الأراضي التابعة للأمالك الوطنية العمومية.
- الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة.
- الأراضي التابعة للأمالك التابعة للخواص⁽¹⁾.

1. الأراضي التابعة للأمالك الوطنية العمومية: هي مجموعة الأموال المملوكة للدولة أو لأحد الأشخاص التابعين لها والخاضعين للقانون العام وتشمل عقارات طبيعية واصطناعية ومنقولات مخصصة للمنفعة العامة أو موضوعة لاستعمال الجمهور فعليا أو بموجب قانون.

وعرّفت بموجب المادة 12 من قانون الأملاك الوطنية 90-30: تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق والأملاك المنقولة العقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستغل مباشرة، إما بواسطة مرفق عام شريطة أن تكيف في هذه الحالة بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة تكيفا أساسيا مع الهدف الخاص لهذا المرفق، من خصائص هذه الأملاك أنّها:

- استعمالها من قبل الجمهور بشكل جماعي ومجاني يضمنه القانون سواء كان الاستعمال مباشرا أو بواسطة مرفق عام⁽²⁾.

⁽¹⁾ القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17/02/2003، يتضمن مناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية، العدد 11، الصادر في 19/02/2003.

⁽²⁾ المادة 12 من القانون 08-14، المؤرخ في 20/07/2008، الذي يعدل ويتمم القانون رقم 90-30، المؤرخ في 01/12/1990، والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، عدد 44، الصادرة في 03/08/2008.

- الحماية الخاصة لهذه الأملاك بعدم قابليتها للتصرف فيحضر نقل ملكيتها وعدم قابليتها لإجراء الحجر.

- لا تقبل إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة.

لذا نجد أن المشرع الجزائري يقسم الأملاك الوطنية العمومية إلى نوعين: النوع الأول يعرف بالأملاك العمومية الطبيعية، وبحيرة وشواطئ مختصة لاستقبال الجمهور من حدائق عمومية، أما النوع الثاني ما يعرف بالأملاك الوطنية الاصطناعية وتشمل المنشآت المخصصة لاستقبال الجمهور من حدائق ومنشآت ثقافية. وكلا النوعين يعتبران عقارا سياحيا كونها تصنع أنشطة سياحية⁽¹⁾.

2. الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة: يتكون العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة سواء كان للدولة أو إحدى مجموعاتها الإقليمية من الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية والتي قد تكون من ضمن الأراضي التي تم إلغاء تخصيصها أو تصنيفها كالأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية وهي بهذه الصفة قابلة للبيع والإيجار لاتفاق ودي، إذا كانت ضرورية لإنجاز برامج استثمارية محددة في مخطط التهيئة السياحية والتبادل طبق الوكالة الوطنية لتنمية السياحة.

ومن خصائص هذه الأملاك أنها:

تؤدي وظيفة مالية إمتلاكية كإقتناء عمارة بقصد وضعها تحت نظام التأجير بحيث تدفع مستحققاتها لميزانية الدولة، قابلة للتصرف فيها من قبل الدولة أو الجماعات المحلية.

3. الأراضي التابعة للخواص: يكون العقار السياحي في هذه الحالة في شكل ملكيات عقارية خاصة أي مملوكة للخواص والملكية العقارية الخاصة هي عبارة عن حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية، وذلك من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها⁽²⁾.

(1) المادة 12 من القانون 08-14، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، السابق ذكره.

(2) فتحي بن زايد، المرجع السابق، ص 63.

ومنه فإنّ العقار السياحي المملوك للخواص في هذه الحالة الأراضي الواقعة في مناطق التوسع قابلة لما هو وارد في مخطط التهيئة السياحية المعد للبناء وفقا للقانون، كما أنه إذا دعت الضرورة تلجأ الوكالة الوطنية للتنمية السياحية إلى اقتنائها وبناءا على ذلك فإنه يفترض إما أن يكون العقار السياحي مبني أو قابل للبناء أو يكون عبارة عن أرض.

يعتبر المشروع الاستثماري الاقتصادي، خاصة في الميدان السياحي له دور في تحقيق التنمية الاقتصادية من حيث القيمة المضافة على الاقتصاد الوطني وعملية تسيير العقار⁽¹⁾.

ثالثا: تسيير العقار السياحي

يعتبر المشروع الاستثماري الاقتصادي، خاصة في ميدان السياحة له دور في تحقيق التنمية الاقتصادية من حيث القيمة المضافة على الاقتصاد الوطني وعملية تسيير العقار السياحي اقتضت وجود الوكالة الوطنية للتنمية السياحية هدفها القضاء على المضاربة في العقار السياحي، والمحافظة على مناطق التوسع السياحي وترقيتها لأجل الاستثمار السياحي.

الاستثمار في العقار السياحي هدفه تشجيع رؤوس الأموال الوطنية والأجنبية على تحويل رؤوس أموالهم لهذا القطاع الحيوي مما يساهم في دعم التنمية الاقتصادية والاجتماعية من حيث استغلال المنشآت السياحية أحسن استغلال والعمل على انجاز مختلف المشاريع المبرمجة على العقارات السياحية الموجود من خلال بناء فنادق سياحية لاستقبال السياح⁽²⁾.

تقتضي طبيعة انجاز المشاريع السياحية حصول المستثمرين على رخصة أو تصريح بغرض بداية إنجاز الإشغال، وبعد منح رخصة البناء كأصل لوجود عقد الملكية وفي هذه الحالة نجد أن عقد الامتياز أو التنازل يحل محل عقد الملكية أو وتمنح رخصة البناء من المصالح المكلفة بالتعمير والبناء، وقبل ذلك لابد من مصادقة المصالح المكلفة بالساحة على المخططات الخاصة بإنجاز مشروع سياحي مستقبلي، وفي هذا الصدد نجد أن أحكام

(1) فتحي بن زايد، المرجع السابق، ص 63.

(2) موهوبي محفوظ، المرجع السابق، ص 60.

المادة 46 من قانون رقم 99-01 المؤرخ في 02/01/1999 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة تنص على أن: «يجب على كل شخص طبيعي أو معنوي قبل تسلمه رخصة بناء أو تعديل أو تهيئة أو تهديم مؤسسة فندقية من طرف المصالح المعنية، الحصول على مصادقة على مخططات المشروع من طرف مصالح الوزارة المكلفة بالسياحة ويمكن لهذه الأخيرة استعمال حق الشفعة المكفول لها قانونا على أي عقار سياحي يكون محل تنازل إرادي أو بئمن رمزي شأنه المحافظة على الأوعية العقارية السياحية بحيث انه يمكن إعادة منحه وفقا لأسلوب الامتياز مع وجود دفتر الشروط ويكون العقار السياحي موضوع استغلال من قبل المستثمرين لإنجاز مختلف المشاريع الاستثمارية المبرمجة، وفي حالة عدم استغلاله ينزع من المستثمر، سواء بتعويض يدفع له أو دونه طبقا للأحكام والمادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 66/62 المؤرخ في 26/03/1966، المتعلق بمناطق التوسع السياحي، بحيث أن يكون الاهتمام بمناطق التوسع السياحية وتوظيف المساحة التي تكون قابلة للبناء فيها ومعرفة المساحة الشاغرة التي تشكل أوعية عقارية حقيقية للاستثمار، ووضعها تحت تصرف المستثمر الوطني أو الأجنبي⁽¹⁾.

المطلب الثاني: عقد امتياز العقار الموجه للاستثمار

يعتبر عقد الامتياز من أهم العقود الإدارية المسماة ولعله أهمها، وذلك نظرا لكونه وسيلة داعمة للاقتصاد تستخدم في جذب رؤوس الأموال بما يعود على الدولة بفوائد ومنه يقتضي معرفة عقد الامتياز وشروط وكيفيات منحه، ومنه سنتطرق إلى:

- الفرع الأول: تعريف الامتياز
- الفرع الثاني: شروط وكيفيات منح عقد الامتياز للعقار الموجه للاستثمار.

(1) موهوبي محفوظ، المرجع السابق، ص 61.

الفرع الأول: مفهوم عقد الامتياز

أولا **التعريف الفقهي**: يمكن تعريفه على أنه: «عقد إداري يتولى الملتزم فردا أو شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة»⁽¹⁾.

كما عرفه الدكتور **الطماوي**، وهو: «عقد امتياز يقصد به أنه تعهد الإدارة أو الدولة أو المحافظة أو المركز أو المدينة أو الحي أو القرية، إلى أحد الأفراد أو الشركات بإدارة مرفق عام اقتصادي أو استغلاله لمدة محددة، وذلك عن طريق عماله أو أمواله، يقدم الملتزم وعلى مسؤوليته في مقابل تقاضي رسوم من المنتفعين بهذا المرفق العام»⁽²⁾.

ويعرفه الأستاذ **أحمد محيو** الامتياز: «هو أسلوب تسيير يتولى من خلاله شخص يسمى صاحب الامتياز أعباء مرفق خلال فترة من الزمن فيتحمل النفقات وتسليم الدخل الوارد من المنتفعين من المرفق»⁽³⁾.

ثانيا: التعريف التشريعي لعقد الامتياز

وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار وكذا المرسوم التنفيذي رقم 322/94 المتعلق بمنح حق الامتياز في المناطق الخاصة تنص على أن: «عقد الامتياز عقد تخول الدولة بموجبه مدة معينة حق انتفاع بقطعة أرضية متوفرة وتابعة لأملكها الخاصة سواء كان شخص طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص مقيما أو غير مقيما أو مؤسسة عمومية اقتصادية تستعمل تلك الأراضي أساسا في إقامة مشروع استثماري في منطقة خاصة»⁽⁴⁾.

(1) سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دار الفكر العربي، بيروت، لبنان، 2005، ص 106.

(2) سليمان محمد الطماوي، مبادئ القانون الإداري، دراسة مقارنة، الكتاب الثاني، نظرية المرفق العام وعمال الإدارة العامة، ط 1989، دار الفكر العربي، بيروت، لبنان، ص 90.

(3) أحمد محيو، محاضرات في المؤسسة الإدارية ترجمة عرب صاصيلا، ديوان المطبوعات الجامعية، ط 3، 1980 ص 40.

(4) المرسوم التنفيذي رقم 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993، المتعلق بترقية الإستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 4 الملغى بالأمر رقم 01-03، بتطوير الإستثمار.

كما أورد المشرع تعريف آخر للعقار محل الامتياز في المرسوم التنفيذي 152-09 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للدولة الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية على أن: «منح الامتياز هو الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد انجاز مشروع استثماري وهو نفس التعريف الذي تضمنه المرسوم التنفيذي 121-07 المتضمن تطبيق 11-06 الملغي بموجب الأمر 04-08 كذلك تعريف آخر تضمنه المرسوم التنفيذي 153-9 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة لمؤسسات.⁽¹⁾

ويعرف كذلك وفقا للقانون 03-10 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة في المادة 04 على أنه: «العقد الذي تمنح بموجبه الدولة لشخص طبيعي من جنسية جزائرية يدعى في صلب الموضوع المستثمر صاحب الامتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية تابعة للأملك الخاصة للدولة وكذا الأملك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر الشروط ولمدة أقصاها 40 سنة».⁽²⁾

بناء على التعاريف المستمدة من الأوامر والمراسيم التنفيذية فإن عقد الامتياز يعتبر من العقود الرسمية التي تمنح بموجب الدولة والتي تعتبر مالكة للأصل ممثلة بمديرية⁽³⁾ أملك الدولة حق الانتفاع لمدة معينة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي قصد انجاز مشروع استثماري ويشهر بالمحافظة العقارية.

ويرتب عقد الامتياز الأحكام التالية:

- حق يرد على حق عيني عقاري

(1) المرسوم التنفيذي 152-09، المؤرخ في 2 ماي 2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 27، الصادرة بتاريخ 2009/05/06.

(2) المادة 04 من القانون 03-10 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لكيفيات وشروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 46 المؤرخ في 18 أوت 2010.

(3) خالد غنقر، «عقد الامتياز كآلية للاستثمار العقار الصناعي في الجزائر»، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 04 جامعة مستغانم، ديسمبر 2017، ص 80.

- عقد محدد بمدة
 - عقد يرتب حق انتفاع ويقع على الأملاك الخاصة للدولة الغير مخصصة
 - عقد يستفيد منه شخص طبيعي أو معنوي مقيم أو غير مقيم شرط دفع تكاليف الاستفادة منه وبالتالي فإن منح العقار وفق لنظام الامتياز ينشط الاستثمار ويجعل من كلفة العقار بسيطة بالنسبة للمستثمر وذلك بإعفائهم من دفع ثمن الوعاء العقاري خلال فترة انجاز المشروع الاستثماري، وتحول عقد الامتياز على تنازل يؤدي إلى خصم من المستثمر أقساط التكاليف التي قام بدفعة جراً عقد الامتياز أثناء تهيئة القطعة الأرضية الممنوحة له.
- ونظرا لقيمة العقار الاقتصادية في المرسوم رقم 94-321 الخاص بمنح الامتياز لاستغلال المناطق الحرة نظم الآليات القانونية لاستغلال الأوعية العقارية مقابل دفع إثارة سنوية من قبل المستثمر بالنظر لاستغلاله⁽¹⁾.

الفرع الثاني: شروط وكيفيات منح عقد الامتياز للعقار الموجه للاستثمار

يتم منح عقد الإمتياز للعقار الموجه للإستثمار وفقا لشروط وكيفيات وتكون كالتالي:

- أولاً: شروط تتعلق بتقديم طلب الحصول على عقار وفقا لأسلوب الامتياز
- يقدم المستثمر طلب الحصول على عقار بطريقة الامتياز للجهات الإدارية المعنية سواء كانت وطنية أو محلية، فيمكن للمستثمر تقديم الطلب إلى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار أو إلى أحد فروعها على مستوى كل ولاية إذا ما كان المشروع استراتيجي وتتضمن البيانات المتعلقة بهوية المستثمر الأمور التالية:⁽²⁾
- طلب من المستثمر يخص البيانات المتعلقة بالهوية وطبيعة الوعاء العقاري ومساحته وموضوعه وموقع العقار بدقة.
 - إرفاق الطلب بتصريح موقع من المستثمر يقر فيه أنه لا يحوز بصفة نهائية قطعة أرضية في المنطقة المقصودة.

(1) خالد غنقر، المرجع السابق، ص 80.

(2) محفوظ موهوبي، المرجع السابق، ص 93.

- يجب على السلطات الإدارية الولائية إعطاء رأيها في المشروع الاستثماري خلال مدة شهر واحد للوكالة الوطنية للتطوير الاستثماري والتي تبلغ الأمر للمستثمر.

- قرار منح وعاء العقار بغرض الاستثمار يجب أن يرفق في العقد بأجل محدد يمنح للمستثمر للوفاء بالتزاماته في عملية انجاز مشروعه الاستثماري.⁽¹⁾

ثانيا: بداية الانتفاع بعقد الامتياز ومدته

ترخص إدارة أملاك الدولة بالشروع في الانتفاع بالقطعة الأرضية بمجرد ما تبلغ الوكالة المعنية مقرر الامتياز المتعامل الذي يبدأ في الانجاز ابتداء من تاريخ تبليغه مقرر المنح ويثبت تاريخ الشروع في الحياة بمحضر يمثل تاريخ انطلاق عقد الامتياز.

أما بالنسبة لمدة الامتياز فإنها تتراوح ما بين عشرين سنة (20) إلى أربعين سنة (40) حسب الإنفاق أو دفتر الشروط وتماشيا مع مدة امتلاك الاستثمار.

غير أن هذه المدة يمكن أن يحدث عليها زيادة في الحالات التالية:

- يمكن لصاحب حق الامتياز عند انقضاء المدة المقرر له أن يطلب تجديدها مرة أخرى بنفس المدة

- يقدم طلب التجديد إلى مدير الأملاك الوطنية إلى الوكالة (A.P.S.I) للموافقة عليه، وذلك مع تضمينه شروط وفاء صاحب عقد الإمتياز بكلّ التزاماته وخصوصا تلك المتعلقة بإنجاز المشروع حسب الشروط والمقاييس المحددة في دفتر الشروط.⁽²⁾

ثالثا: شروط منح عقد الامتياز المتعلق بالعقار

يشترط في أراضي محل الامتياز أن تكون تابعة للأملاك الوطنية الخاصة وغير المستثناة قانونيا بنص المشرع في المادة 02 من الأمر 04-08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع

(1) محفوظ موهوبي، المرجع السابق، ص 93.

(2) بوجدة مخلوق، المرجع السابق، ص 79.

استثمارية، حدد نطاق العقارات الموجهة للاستثمار المعنية بنظام الإمتياز لكل الأملاك الوطنية الخاصة ما عدا:

- الأراضي الفلاحية

- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات منجميه

- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية

- القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانات الدولة

- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية والثقافية⁽¹⁾.

رابعاً: ثمن عقد الإمتياز

يمنح حق الامتياز بالكيفية التالية:

- بالدينار الرمزي طوال المدة الممنوحة لصاحب حق الاستثمار لإنهاء مشروعه.

- مقابل دفع إتاوة إيجارية طوال المدة المتبقية لإنجاز مشروعه وهنا في حالة ما إذا لم يتم التعامل بإنجاز مشروعه في المدة المحددة في عقد الامتياز.

وطلب مدة إضافية للإنجاز ويكون دفع الإتاوة كما يلي:⁽²⁾

- تدفع هذه الإتاوة الإيجارية عن المدة المتبقية سنوياً ومقدماً ويمكن مراجعتها في إطار التشريع المعمول به فيما يخص الإتاوة.

(1) المادة 2 من الأمر رقم 04-08 المؤرخ في ديسمبر 2008 والذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخة في 03 سبتمبر 2008.

(2) بوجدة مخلوق، المرجع السابق، ص 80-81.

- أما بالنسبة لعقد الامتياز المقرر بناء على اتفاقية تربط المتعامل مع الدولة مباشرة وليس عن طريق دفتر شروط فإنّ تحديد ثمن الامتياز يكون بالدينار الرمزي طوال مدة الاتفاقية.

خامسا: أعباء عقد الامتياز

يترتب على منح حق الامتياز أعباء قانونية مسبقة نذكر منها:

- يتحمل صاحب عقد الامتياز الضرائب والرسوم التي يتسبب فيها الاستثمار باستثناء تلك التي أعفي من دفعها في إطار المزايا التي تمنح الوكالة إياه
- عدم ممارسة أي طعن ضد الدولة ولأي سبب كان فيما يخص القطعة الأرضية الممنوحة لصاحب حق الامتياز إذ ظهرت فيما بعد أنها مثقلة بأعباء معينة، إذ انه يفترض في التعامل أنه يعرف العقار موضوع الامتياز معرفة جيّدة⁽¹⁾.

سادسا: كيفيات منح الامتياز للمشاريع الاستثمارية

وفقا للأمر 04-08 يمنح عقد الامتياز إما عن طريق المزاد العلني كأصل عام أو عن طريق التراضي غير أنه بموجب قانون المالية التكميلي رقم 11-11 أصبح الامتياز يمنح عن طريق التراضي.

1. صيغة منح عقد الامتياز عن طريق المزاد العلني: يمنح عقد الامتياز عن طريق المزاد العلني ويكون ذلك بموجب:

- قرار صادر من الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات عندما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعة لهيئات عمومية مكلف بالضبط والوساطة العقارية⁽²⁾.
- قرار من الوزير المكلف بتهيئة الإقليم عندما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعة لمحيط مدينة جديدة بإقرار من الهيئة المكلفة بتسييرها وذلك طبقا لمخطط تهيئة المدينة الجديدة.

(1) بوجدة مخلوق، المرجع السابق، ص 81.

(2) الأمر رقم 04-08، السابق ذكره.

2. صيغة منح عقد الامتياز عن طريق التراضي: طبقا للأمر 04-08 المحددة لشروط وكيفيات منح عقد الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية في الحالات المحددة ضمن المادة 07 والحالات التي يمكن منح الامتياز فيها عن طريق التراضي وفق المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة والموجهة للاستثمار هي:

- المشاريع الاستثمارية التي لها طابع الأولوية والأهمية الوطنية
- المشاريع الاستثمارية التي تشارك في تلبية الطلب الوطني للسكن
- المشاريع الاستثمارية المحدثة بقوة لمناصب شغل أو القيمة المضافة
- المشاريع الاستثمارية التي تساهم في تنمية المناطق المحرومة أو المعزولة.⁽¹⁾

وبالنظر للاحتياجات العقارية لإنجاز المشاريع الاستثمارية، وبالعامل على مراعاة القوانين المتعلقة بالتعمير والتي تكون معتمدة يمكن على هذا الأساس منح القطع الأرضية التي تكون تابعة للأملاك الخاصة للدولة، بواسطة إتباع أسلوب الامتياز وهذا ما يكون صالح ولفائدة المستثمرين وفي فائدة المؤسسات الاقتصادية العمومية أو الأشخاص الطبيعيين والمعنويين الخاضعين لقانون المالية 19-14 المتضمن قانون المالية الذي حدد مدة الامتياز بـ 20 سنة قابلة للتجديد بحيث أنه يمكن للمستثمرين الحصول على كافة الامتيازات سواء قبل أو أثناء أو بعد انجاز المشروع الاستثماري.⁽²⁾

طلب رخصة البناء لإنجاز مشروع في إطار عقود الامتياز يجب أن يوجه لمديرية التعمير والبناء الولائية، حيث أن منح الرخصة تقتضي وجود عقد الامتياز الأصلي، وفي نفس الشيء فيما يخص طلب قرض عقاري بنكي، وقد يتحول الطلب إلى ضرورة تقديم عقد تنازل في حالة ما إذا تحول الامتياز إلى ذلك قصد إتمام إنجاز المشروع الاستثماري من قبل المستثمر، والمشروع الجزائري في حالات معينة منح أوعية عقارية بالتراضي وتفاذي اللجوء إلى نظام المزاد العلني في منحها، وهذا ما يسهل منح حقوق الامتياز الواردة في العقد من

(1) المادة 07 من الأمر رقم 04-08، السابق ذكره.

(2) القانون رقم 19-14، المؤرخ في 14 ربيع الثاني 1441 هـ، الموافق لـ 11 ديسمبر 2020، المتعلق بقانون المالية، الجريدة الرسمية عدد 81، الصادرة في 30 ديسمبر سنة 2019.

دون حرمان المستثمر من وعاء عقاري للاستثمار والتراضي يجب الإدارة إبرام عقود وفقا لأسلوب المناقصة في عملية التنازل عن الأوعية العقارية⁽¹⁾.

(1) محفوظ موهوبي، المرجع السابق، ص 71.

المبحث الثاني: تأثيرات الجباية العقارية على واقع الاستثمار في الجزائر (نموذج العقار الصناعي)

تعد التحفيزات الجبائية بمثابة الحلقة الجوهرية للاستثمار الاقتصادي وبالتالي عامل هام يدفع بالمؤسسات نحو الازدهار في محيط إيجابي، وقد ساهم المشرع في وضع قوانين تعكس جهوده في توفير المادة الضرورية للمستثمرين ومنه تعرض جل التحفيزات الجبائية في تعزيز الاستثمار ودور الاستثمار العقاري الصناعي في تدعيم الجباية في مطلبين أساسيين:

المطلب الأول: التحفيزات الجبائية في تعزيز فرص الاستثمار

قد تلجأ الدولة في إطار استقطاب رؤوس الأموال المستثمرة في قطاعات سواء كان الصناعي أو الفلاحي أو السياحي بمنح تحفيزات جبائية.

الفرع الأول: الإعفاءات الدائمة

قد بينت المادتان 250 و 251 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة العقارات التي تستثنى من الرسوم العقاري المطبق على الملكيات المبنية، وذلك لعدة اعتبارات يمكن تحديدها على النحو التالي:

أولاً : إعفاءات خاصة لطبيعة الملكية المبنية

الإعفاء ليس مطلقاً أي لا يشمل كل العقارات المبنية التابعة للأملاك الوطنية وإنما يكون فقط على العقارات التي تبقى في خدمة المرافق العامة والمحقة للمنفعة العامة حيث يمكن أن تتحول المباني من الملكية الخاصة إلى الملكية العامة كأن تقوم الدولة بشراؤه وتخصيصه لأحد مرافقها العامة فيترتب على ذلك إعفاء المبنى من الجباية من تاريخ نقل الملكية للدولة⁽¹⁾.

(1) محفوظ برحمان، المرجع السابق، ص 115.

ثانيا: إعفاءات خاصة باستخدام العقار المبني

تتعدد الإعفاءات التي ينص عليها القانون بتعدد الأغراض التي يستخدم فيها العقار المبني، فالأبنية الاجتماعية والخيرية كدور العجزة والأبنية المخصصة لأغراض علمية، ثقافية، أو رياضية كلها تشترك في أنها تؤدي دور اجتماعي دون أن تتقاضى أجراً مقابل ما تقدمه من خدمات ومن أجل ذلك يقتضي مبدأ العدالة الجبائية حتى تتحقق الأهداف المخصصة لها⁽¹⁾.

تعفى من الرسم المطبق على الملكيات المبنية بموجب المادة 251 فقرة 1 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة العقارات المخصصة للقيام بالشعائر الدينية، ويدخل ضمن هذه المباني المساجد، الكنائس إن وجدت والمدارس القرآنية، فالمشروع لم يحدد نوعا معين من الأبنية يقام فيه شعيرة دينية معينة وإنما تركه عاما⁽²⁾.

ثالثا: إعفاءات خاصة بمراعاة العرف الدولي:

عادة ما تعفى من الضريبة العقارات المبنية التابعة للدولة الأجنبية والمخصصة للإقامة الرسمية للسفارة والبعثات الدبلوماسية والقنصلية المعتمدة في الجزائر، وكذلك المباني التابعة للمنظمات الدولية والإقليمية المتعاهدة بالجزائر وهذا ما تؤكدته المادة 251 فقرة 3 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة إلا أن المشرع الجزائري علق على هذا الإعفاء على شرط المعاملة بالمثل، فمتى كانت العقارات التي تملكها البعثة الدبلوماسية الجزائرية في دولة ما معفاة من الضرائب فإن المعاملة بالمثل تقضي إعفاء العقارات المملوكة للبعثة الدبلوماسية لهذه الدولة في الجزائر من الجباية.

رابعا: إعفاءات خاصة بتدعيم الفلاحة:

لقد أعفى المشرع الجزائري المباني والمنشآت المخصصة للفلاحة من الرسم العقاري المفروض على الملكيات المبنية، مثل الحظائر المخصصة للحيوانات والمستودعات المخصصة للوازم المستثمرة الفلاحية، والإعفاء لا يرتبط بصفة المالك أو بطبيعة العقار⁽³⁾

(1) محفوظ برحمان، المرجع السابق، ص 115.

(2) المادة 251 فقرة 1، من قانون الضرائب المباشرة السابق ذكره.

(3) محفوظ برحمان، المرجع السابق، ص 115.

في حد ذاته، وإنما هو مرتبط بمكان تواجد البناء والغرض الذي خصص له، فمتى وجد هذا العقار المبني في مخازن للمنتجات الزراعية، تعفى من الرسم لمطبق على المباني.

والغاية من إعفاء هذه المباني هي تحفيز الفلاحين وتشجيعهم على المواصلة في نشاطهم، بحيث تعتبر قيمة الجباية التي أعفي المكلف من أدائها دعماً من الدولة لهذا المكلف⁽¹⁾.

الفرع الثاني: الإعفاءات المؤقتة

تكون الإعفاءات من الرسوم العقارية على الملكيات المبنية، مؤقتة إما لمدة معينة وبنهايتها يصبح العقار المبني خاضع للجباية، إما بتوفر أسباب حددها المشرع وبزوالها يدخل العقار المبني ضمن دائرة العقارات الخاضعة للرسم، وقد بين ذلك المشرع الجزائري في المادة 252 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة التي حددت حالات الإعفاء بخمس حالات على النحو التالي:

أولاً: العقارات المصرح بأنها غير صحية

إنّ المباني أو أجزاء المباني الذي يشكل خطراً على مستعمليها كالبنائات التي تتصدع بسبب الزلزال أو البنائات القديمة جداً تعفى إعفاء مؤقت من الرسم العقاري المطبق على الملكية المبنية.

ثانياً: المسكن الرئيسي ووحيد للمكلف

لقد أعفى المشرع الجزائري العقارات التي تشكل الملكية الوحيدة أو السكن الرئيسي لمالكها من الضريبة مطبقة على المباني إذا توفر شرطان:

- **الشرط الأول:** يجب ألا تتجاوز قيمة الضريبة المفروضة على المبنى سقفاً محددًا بـ 800 دج

- **الشرط الثاني:** يجب ألا يكون دخل المكلف بالضريبة على العقارات المبنية يفوق الأجر الأدنى القاعدي المضمون مرتين⁽²⁾.

(1) محفوظ برحمانى، المرجع السابق، ص 116.

(2) المادة 252 من قانون الضرائب المباشرة، السابق ذكره.

ثالثاً: البنائات الجديدة

تعفى البنائات الجديدة وإضافات البنائات الجديدة لمدة سبعة سنوات تحسب بداية من أول جانفي من السنة التي تلي سنة نهاية إنجازها أو شغلها، وعلى المكلف أن يقدم دليل على إثبات عن مدة الإنجاز أو الشغل وإلا اعتبرت البناية منجزة من أجل ثلاثة سنوات بداية من تاريخ تسليم رخصة البناء.

رابعاً: البنائات المستغلة لنشاطات الشباب

تعفى من الرسم على الملكيات المبنية لمدة 3 سنوات من تاريخ إنجازها كل البنائات والإضافات على البنائات المستعملة في نشاطات المستثمرين الشباب المستفيدين من دعم الصندوق الوطني لدعم تشغيل الشباب، وإذا أقيمت في مناطق التي توليها مشاريع الترفيه تكون هذه الإعفاءات ستة سنوات من تاريخ إنجازها:

خامساً: السكن الاجتماعي العام المؤجر

تعفى السكنات الاجتماعية التابعة للأموال الوطنية الخاصة المخصصة للإيجار من الرسم العقاري المطبق على الملكيات المبنية، والإعفاء في هذه الحالة يكون بسبب مراعاة الحالة المالية للمستأجر⁽¹⁾.

الفرع الثالث: المزايا المشتركة لكل الاستثمارات القابلة للاستفادة

نصت المادة 12 من القانون رقم 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار على أن «...زيادة على التجهيزات الجبائية وشبه الجبائية والجمركية المنصوص عليها في القانون العام تستفيد الاستثمارات المعنية بالمزايا والمحددة في المادة 02 من نفس القانون فما يأتي:⁽²⁾

أولاً: مرحلة الإنجاز: كما هو مذكور في المادة 20 أدناه من المزايا الآتية:

(1) محفوظ برحمان، المرجع السابق، ص 119، 121.

(2) المادة 12 من قانون رقم 09/16 مؤرخ في 03 أغسطس سنة 2016، المتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية العدد 46، الصادر في 03 أغسطس 2016.

- الإعفاء من الحقوق الجمركية فيما يخص السلع المستوردة التي تدخل مباشرة في الانجاز والاستثمار.
- الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة، فيما يخص السلع والخدمات المستوردة أو المكتناة محليا التي تتدخل مباشرة في إنجاز الاستثمار.
- الإعفاء من دفع حق نقل الملكية بعوض والرسم على الإشهار العقاري عن كل المقتنيات العقارية التي تتم في إطار الاستثمار المعني.
- الإعفاء من حقوق التسجيل والرسم على الإشهار العقاري ومبالغ الأملاك الوطنية المتضمنة حق الامتياز على الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية وتطبق هذه المزايا على المدة الدنيا لحق الامتياز الممنوح.
- تخفيض بنسبة 90% من مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية المحددة من قبل مصالح أملاك الدولة خلال فترة إنجاز الاستثمار.
- الإعفاء لمدة عشرة (10) سنوات من الرسم العقاري على الملكيات العقارية التي تدخل في إطار الاستثمار ابتداء من تاريخ الاقتناء.
- الإعفاء من حقوق التسجيل فيما يخص العقود التأسيسية للشركات والزيادات في رأس المال.
- تستفيد الاستثمارات المنجزة في المناطق المحددة قائمتها عن طريق التنظيم التابعة لمناطق الجنوب والهضاب العليا وكذا كل منطقة أخرى تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من قبل الدولة فيما يأتي:
- ✓ تتكفل الدولة كليا أو جزئيا بنفقات الأشغال المتعلقة بالمنشآت الأساسية الضرورية لإنجاز الاستثمار وذلك بعد تقييمها من قبل الوكالة.
- ✓ التخفيض من مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية المحددة من قبل مصالح أملاك الدولة بعنوان منح الأراضي عن طريق الامتياز من أجل إنجاز مشاريع استثمارية.⁽¹⁾

(1) المادة 12 من قانون رقم 09-16، المتضمن ترقية الإستثمار، السابق ذكره.

- المادة 20 من القانون 09-16: "يجب أن تتجز الاستثمارات في أجل متفق عليه مسبقا مع الوكالة، يبدأ سريان أجل الانجاز من تاريخ التسجيل المنصوص عليه في المادة 4، وبدون في نهاية السجل".

✓ بالدينار الرمزي للمتر المربع (م²) خلال فترة عشر (10) سنوات وترتفع بعد هذه الفترة إلى 50% من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المقامة في المناطق التابعة للهضاب العليا.

✓ بالدينار الرمزي للمتر المربع (م²) لفترة خمس عشر (15) سنة وترتفع بعد هذه الفترة إلى 50% من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المقامة في ولايات الجنوب الكبير.

ثانيا: مرحلة الاستغلال

- بعد معاينة الشروع في مرحلة الاستغلال بناء على محضر تعدد المصالح الجبائية يطلب من المستثمر لمدة 3 سنوات من المزايا الآتية:
- الإعفاء من الضريبة على أرباح الشركات.
 - الإعفاء من الرسم على النشاط المهني.
 - تخفيض نسبة 50% من مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية المحددة من قبل مصالح أملاك الدولة.
 - المادة 14 يخضع منح المزايا لفائدة الاستثمارات التي تساوي مبلغها أو يفوق خمسة ملايين دينار (5000.000.000) دج للموافقة المسبقة من المجلس الوطني للاستثمار المذكور في المادة 18 من الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار.

ثالثا: المزايا الإضافية لفائدة النشاطات ذات الامتياز

المادة 15 منت قانون 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار لا تلغى المزايا المحددة في المادتين 12 و 13 أعلاه التحفيزات الجبائية والمالية الخاصة، المنشأة بموجب التشريع المعمول به لفائدة النشاطات السياحية والنشاطات الصناعية والنشاطات الفلاحية كما لا يؤدي وجود عدة مزايا من نفس الطبيعة سواء تلك المنشأة بموجب التشريع المعمول به أو تلك المنصوص عليها في هذا القانون إلى تطبيقها معا وفي هذه يستفيد المستثمر من التحفيز الأفضل المادة 16 ترفع مدة مزايا الاستغلال الممنوحة لفائدة الاستثمارات المنجزة خارج المناطق المذكورة في المادة 13 من (3) ثلاث سنوات إلى (5) خمس سنوات⁽¹⁾

(1) المواد 14 و 15 من القانون 16-09، المتعلق بترقية الإستثمار، السابق ذكره.

عندما تنشئ أكثر من مائة (100) منصب شغل دائم خلال الفترة الممتدة من تاريخ تسجيل الاستثمار إلى غاية نهاية السنة الأولى من مرحلة الاستغلال على الأكثر⁽¹⁾.

رابعاً: المزايا الاستثنائية لفائدة الاستثمارات ذات الأهمية الخاصة للاقتصاد الوطني

يستفيد من المزايا الاستثنائية الاستثمارات التي تمثل أهمية خاصة للاقتصاد الوطني والمعدة على أساس اتفاقية متفاوض عليها بين المستثمر والوكالة التي تتصرف باسم الدولة يمكن أن تتضمن المزايا الاستثنائية ما يأتي:

- تحديد مدة مزايا الاستغلال لفترة يمكن أن تصل إلى 10 سنوات
- منح إعفاء أو تخفيض طبقاً للتشريع المعمول به للحقوق الجمركية والجبائية والرسوم وغيرها من الاقتطاعات الأخرى ذات الطابع الجبائي والإعانات أو المساهمات أو الدعم المالي وكذا كل التسهيلات التي قد تمنح بعنوان مرحلة الانجاز للمدة المتفق عليها
- يؤهل المجلس الوطني للاستثمارات لمنح إعفاءات أو تخفيضات للحقوق أو الضرائب أو الرسوم بما في ذلك الرسم على القيمة المضافة المطبق على أسعار السلع المنتجة التي تدخل في إطار الأنشطة الصناعية⁽²⁾.

المطلب الثاني: دور الاستثمار في العقار الصناعي في تدعيم الجباية

يمكن أن يساهم الاستثمار في العقار الصناعي في الجباية من خلال عدة جوانب أهمها:

الفرع الأول: مساهمة الاستثمار في العقار الصناعي في تدعيم الجباية

الاستثمار في العقار الصناعي من بين آليات تدعيم الجباية وتحقيق التنمية، كونه يساهم في خلق إتاحة جديدة حيث يتمثل في ما يلي:

(1) المادة 15 من القانون 09-16، المتعلق بترقية الإستثمار، السابق ذكره.

(2) أسماء زيناتي، «دور التحفيزات في تعزيز فرص الاستثمار في الجزائر»، جامعة الجزائر 3، مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، العدد 17، السداسي الثاني 2017، ص 111.

أولاً: إسهام الاستثمار في العقار الصناعي في الجباية من خلال الضريبة على الدخل تتضمن الضرائب على المداخل مجموعة من الضرائب المباشرة تتمثل أهمها في الضريبة على الدخل الإجمالي والضريبة على أرباح الشركات وضرائب سواء تعلق منها بالنشاط أو الملكية⁽¹⁾.

الأرباح الصناعية والتجارية، وعليه فإن كافة المداخل توفر مناصب شغل جديدة تعمل ضمن مختلف الأنشطة الاستثمارية المنشأة، وهو ما يمكن أن يساهم في رفع نسبة الجباية. ثانياً: إسهام الاستثمار في العقار الصناعي في الجباية من خلال الإتاوة العقارية والإيجارية السنوية:

يتمثل الرسم الإيجاري في العوائد الناتجة عن استغلال أملاكها باعتبارها شخص معنوي للقانون العام، أو تحصيل حقوق مقابل الاستغلال تلك الأملاك من طرف الخواص فالاستثمار الصناعي باعتباره يتم مقابل إتاوة إيجارية سنوية (عقد امتياز) وهي تساهم في تنويع مصادر الجباية المحلية.

ثالثاً: إسهام الاستثمار في العقار الصناعي في الجباية خلال الرسوم العقارية الرسم العقاري، يعد هذا النوع من الرسوم نوعاً مثالياً، كون مجمل ناتجه يوجه للبلديات ما يوفر لها دخلاً ثابتاً يضاف إلى ميزانيتها، وبذلك تتجسد أهمية الاستثمار في العقار الصناعي في تنويع الحياة المحلية، حيث أن تجسيد هذا الاستثمار ينتقل بالرسم من رسم على العقار العيني المبني إلى رسم عقاري مبني⁽²⁾.

(1) عبد الحميد عفيف، المرجع السابق، ص 112.

(2) روضة جديدي، سهام عيساوي، «الاستثمار في العقار الصناعي كآلية لتدعيم الجباية المحلية وتحقيق التنمية المحلية» الملتقى الوطني حول سبل تنويع الجباية المحلية ودورها في تحقيق التنمية، يوم 09- ديسمبر 2018، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة حمه لخضر، الوادي، ص 6.

رابعاً: إسهام الاستثمار في العقار الصناعي في الجباية من خلال الرسم على النشاط المهني (TAP)

أسس هذا الرسم بموجب أحام المادة رقم 21 من قانون المالية سنة 1996 وقد جاء هذا الرسم كتعويض عن الرسم على النشاط الصناعي والتجاري، الذي كان معدلة 2.55%، ويخضع كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاطا تجاريا أو صناعيا أو حرفيا، وبذلك يمكن أن يساهم الاستثمار الصناعي في رفع نسبة هذا الرسم خاصة وإنّ هذا الاستثمار يرتبط أساسا بالمجالين الصناعي والتجاري⁽¹⁾.

خامساً: مساهمة الاستثمار في العقار الصناعي في الجباية من خلال الرسوم على القيمة المضافة (TVA)

يعتبر هذا الرسم حسب تسميته يتعلق بالقيمة المضافة المنشأة خلال كل مرحلة من مراحل العمليات الاقتصادية والتجارية وتحدد هذه القيمة بالفرق بين الإنتاج الإجمالي والاستهلاكات الوسيطة للسلع والخدمات فهو ضريبة غير مباشرة على الاستهلاك، تجمع من طرف المؤسسة إلى فائدة الخزينة العمومية ليتهاكها المستهلك النهائي، وهو ما يمكن أن يساهم فيه الاستثمار في العقار الصناعي وبالتالي يساهم في الأخير في رفع نسبة الجباية المحلية في هذا المجال⁽²⁾.

سادساً: الرخص العقارية

حيث لا يتم إصدار الرخص العقارية إلا إذا تم دفع رسم الرخص العقارية، ويتم دفع هذا الرسم عند إصدار الشهادات أو الرخص ومبلغه متغير حسب طبيعة الشهادة.

- رخص البناء ما بين 1500 و 2000 دج
- رخصة تقسيم قطعة أرض من أجل البناء ما بين 800 و 8000 دج
- رخصة التهديم: 100 دينار للمتر المربع من المساحة المخصصة للبناء الذي يجب تهديمه
- رخصة التقسيم من أجل النشاط الصناعي والتجاري ما بين 3000 دج و 8000 دج

(1) نبيل قطاف، المرجع السابق، ص 77.

(2) نبيل قطاف، المرجع نفسه، ص 67.

حيث أن ناتج هذا الرسم يخصص للبلدية بكاملها»⁽¹⁾.

الفرع الثاني: صعوبات دور الاستثمار في العقار الصناعي في تنويع الجباية وتحقيق التنمية

من بين أهم الصعوبات التي تعترض دور الاستثمار في العقار الصناعي في تنويع الجباية وتحقيق التنمية ما يلي:

أولاً: الصعوبات التشريعية

إذ أن عدد الضرائب والرسوم التي تشكل وعاء تحصيل لمالية كثيرة ومتعددة، لكن نسبة استفادة البلديات من عائدات الجباية المحلية ضعيفة جداً، نظراً لسوء توزيع موارد الجباية المحلية، وذلك لاستئثار الدولة بالنصيب الأكبر باعتبارها صاحبة الحق في تأسيس الضريبة، وهو ما يعبر عنه بتبعية الإدارة الجبائية، وذلك لاستئثار الدولة بسن القوانين الجبائية وتحديد نسبة توزيعها، وهو ما من شأنه تجريد البلدية من كل مبادرة مالية خاصة في مجال خلق الضرائب والرسوم ذات المردودية العالية.

إضافة إلى التعقيدات القانونية في مجال الاستثمار في العقار الصناعي من الناحية الإجرائية، إذ أن إنشاء منطقة نشاط صناعي يرتبط برخصة مسبقة تمنح من قبل السلطات المحلية، على أن لا تتجاوز مساحتها 10 هكتار.

ثانياً: الصعوبات الاقتصادية

بالرغم من إسهام الاستثمار الصناعي في تحقيق التنمية المحلية، وتنويع الجباية المحلية، إلا أن الجباية المتأثية من الاستثمار في العقار الصناعي تمتاز بـ:

– الإعفاء لمدة 10 سنوات من النشاط الفعلي من الضريبة على أرباح الشركات، ومن الرسم على النشاط المهني.

لكن الواقع أن هذا الإعفاء المتمثل في إسقاط حق الدولة عن المؤسسات الاستثمارية في مبلغ الضريبة المستحق عليها، لا يكون إلا مقابل الالتزام بنشاط اقتصادي معين في

(1) روضة جديدي، سهام عيساوي، المرجع السابق، ص 6.

منطقة معينة أو في ظروف معينة، كما أن هذا الإعفاء ليس دائما لأنه عادة ما يكون مؤقتا مع ذلك فهو يشكل عاملا سلبيا في مجال تنويع وزيادة الجباية المحلية، وان كان يمكنه أن يساهم في تحقيق التنمية المحلية كونه عبارة عن حوافز تجذب المستثمرين.

ثالثا الصعوبات الإدارية

بالرغم من الكم الهائل من القوانين والتشريعات إلا أن ذلك لم يؤدي إلى ما كان مرجوا منه، حيث يظل مشكل العقار عاملا في عدم استقرار المستثمرين، وعلى سبيل المثال المدة الزمنية التي تستغرقها عملية رد هيئات منح قرار استغلال العقار⁽¹⁾.

الفرع الثالث: الحلول المقترحة لمواجهة الصعوبات التي تعترض تفعيل دور الاستثمار في العقار الصناعي

على الرغم من الحوافز الجبائية التي أضافها المشرع بهدف تشجيع واستقطاب الاستثمارات ذات الأهمية الاقتصادية، إلا أن الدور المنتظر من هذا الاستثمار في العقار الصناعي في مجال الجباية لا زال دون المستوى المأمول، وعليه يمكن تحسين هذا الدور من خلال جملة من الحلول:

أولا: إشراك الجماعات المحلية في الجباية

اختلاف إمكانية كل بلدية وطبيعة نشاطاتها وموقعها الجغرافي يمكن ترك الحرية بالنسبة لبعض الرسوم أو الضرائب التي يمكن أن تحدثها بلدية دون أخرى نظرا لخصائصها أو الثروات التي تملكها والتي تميزها عن باقي البلديات، تحدد وعائها ونسب اقتطاعها.

ثانيا: ضرورة إيجاد توازن بين النسب المطبقة بين الدول والجماعات المحلية

يمكن تجسيد هذا النوع من خلال تحويل الضرائب والرسوم ذات القيمة المحلية ومن الضرائب التي يمكن تحويلها لصالح الجماعات الإقليمية، نجد الضريبة على المرتبات والأجور التي يمكن تحويلها إلى ضريبة محلية دون صعوبة كبيرة⁽²⁾.

(1) روضة جديدي، سهام عباسي، المرجع السابق، ص 7-8.

(2) روضة جديدي، سهام عباسي، المرجع نفسه، ص 8-9.

خلاصة الفصل

لقد سطر المشرع الجزائري برنامجا واعدا ومشجعا في مجال الاستثمار العقاري والذي تطمح من خلاله إلى استقطاب المستثمرين بكسر جميع الحواجز التي اعترضتهم وذلك بتسهيل الحصول على العقار الاستثماري على اختلاف طبيعته، صناعي، فلاحى سياحي... الخ لإنجاز مشاريعهم من أجل استقطاب أكبر عدد من المستثمرين، ويتضح ذلك من خلال استقراء النصوص القانونية المتعاقبة المتعلقة بقوانين الاستثمار وقوانين المالية المختلفة لإعطاء دينامية جديدة، وبناء منظومة اقتصادية حقيقية تسمح بوضع حد لكل العراقيل التي أوقفت الاستثمارات ومنعت الجزائر من بناء اقتصاد حقيقي.

خاتمة

الجباية العقارية هي أحد الأدوات الفعالة التي تستخدمها الدولة في دعم الاقتصاد الوطني خارج قطاع المحروقات، من خلال بناء مخططات لتنمية اقتصادية شاملة تعمل من خلالها على تدعيم وتشجيع مختلف القطاعات الإنتاجية والاستثمارية وقد شملت هذه الاستراتيجيات بعض التسهيلات والامتيازات الجبائية التي تمنح للمستثمرين، من أجل التوسع والتطور في نشاطهم من جهة وذات أهمية اقتصادية واجتماعية من جهة أخرى في ظل ظروف سياسية تتسم فيها البيئة الاقتصادية المحلية والدولية بالتغيرات المتسارعة والمستمرة والتي قد تؤثر سلبا على الاقتصاد الوطني.

ولكون النظام الجبائي العقاري ذو أهمية بالنسبة للدولة من جهة وأداة لتشجيع التنوع الاقتصادي من جهة أخرى، فالتنوع الإنتاجي عادة ما يكون له علاقة وطيدة بالقطاعات الاقتصادية الحيوية، ويكمن دور الامتيازات الجبائية العقارية هنا في عملية تشجيع المشاريع الاستثمارية في قطاعات الصناعة، الفلاحة والسياحة، وكذا تنمية الصادرات خارج قطاع المحروقات وهذا ما تسعى إليه الجزائر في الوقت الراهن.

وقد توصلت من خلال هذه الدراسة إلى عدد من النتائج والمقترحات كالتالي:

النتائج:

- يُعدُّ التأطير القانوني الحالي للجباية العقارية من أبرز عوائق الاستثمار نظرا لتعديلاته المستمرة كل سنة في إطار قوانين المالية.
- عدم تطهير للساحة العقارية وافتقار غالبيتها لمنشآت قاعدية لازمة أدى إلى عزوف المستثمرين.
- لا وجود لعقارات منتجة تؤدي لمداخيل وذلك لغياب هندسة تمويلية تأمينية، لأنَّ النظرة لبناء عقار اقتصادي نظرة تقتصر فقط على بناء مساكن.
- غياب إحصائيات مدققة للعقار الصناعي، الفلاحي والسياحي، بات يورق كل شيء في الجزائر.

- نقص في عمليات الرقابة وآليات الشفافية الواضحة من إشهار لكل ما تم منحه للمستثمرين.

إقتراحات:

- مراجعة جميع النصوص الخاصة بالجباية العقارية بغرض إيجاد ضمانات أكبر للمستثمرين المحليين و حمايتهم والحد من تدخل الإدارة في الفعل الاستثماري.

- ضرورة مراجعة النصوص القانونية الخاصة بالتحفيزات الجبائية العقارية وتقليص آجال معالجة ملفات الاستثمار.

- ضرورة منح تحفيزات جبائية عقارية لتشجيع الاستثمار خاصة تلك التابعة للصناعات الناشئة، وتسهيل حصول المتعاملين الاقتصاديين على العقار لإنجاز مشاريع استثمارية.

- تبسيط الإجراءات الإدارية ورقمنتها وتحسينها يساهم في تطهير الإدارة من الممارسات البالية التي عطلت الاستثمارات العقارية الخلاقة للثروة.

- رفع الحواجز والعوائق المعرقلة للاستثمار عن طريق تطهير وتوفير العقار الاقتصادي ومنحه فقط لمن يخدمه.

- ضرورة تطهير العقار الصناعي القائم قبل التفكير في إنشاء مناطق صناعية جديدة.

- استعادة الأوعية العقارية غير المستغلة، ووضع برنامج استعجالي لإعادة التأهيل باعتماد مقارنة مختلفة وتهيئة فضاءات جديدة للعقار الاستثماري.

الملخص

ملخص

إنّ النظام الجبائي العقاري أحد الأدوات الفعالة التي تستخدمها الدولة لدعم الاقتصاد الوطني، خارج قطاع المحروقات وذلك لتأثيره المباشر في ترقية وتنويع الاستثمار في الجزائر من خلال التحفيزات الجبائية الممنوحة لتحسين القطاعات الإنتاجية واستقطاب أكبر عدد من المستثمرين (الوطني والأجنبي). ونظرا لما للجباية العقارية من تأثيرات مباشرة وغير مباشرة علي القطاع الاقتصادي سطر المشرع الجزائري جملة من التسهيلات للحصول علي العقار الاستثمار وفق للمنظومة القانونية ككل خاصة ماله علاقة مباشرة بالجباية العقارية منها وقوانين الضرائب المباشرة وقوانين المالية وقوانين الاستثمار.

Abstract

The real estate tax system is one of the effective tools that the state uses to support the national economy, outside the Fuels, due to direct impact on the promotion and diversification of investment in Algeria through the fiscal incentives granted to improve the productive sectors and attract the largest number of investors (national, foreign).

In view of the direct and indirect effects of real estate taxation on the economic sector, the Algerian legislator has made a number of facilities for obtaining real estate investment according to the legal system as a whole, especially his money directly related to real estate taxation, direct tax laws, financial laws and investment laws.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر

أولاً. النصوص القانونية

أ. القوانين

1. القانون 84-11 مؤرخ في 9 يونيو 1984، يتضمن قانون الأسرة، المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-02 المؤرخ في 27 فبراير سنة 2005 الجريدة الرسمية، عدد 31.
2. القانون 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية للأموال الوطنية، وتحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية 50 الصادرة 09-12-1987 الملغى بموجب القانون 10-03 المؤرخ في 15-08-2010.
3. القانون 90-25، المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 هـ، الموافق لـ 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49، الصادرة في 1990/11/18.
4. القانون 01-20، المؤرخ في 18/12/2001، المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة الجريدة الرسمية، عدد 77، الصادرة في 2001/12/24.
5. قانون المالية، المؤرخ في 24/12/2002، الجريدة الرسمية، عدد 86، الصادرة في 2002/12/15.
6. القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17/02/2003، يتضمن مناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية، العدد 11، الصادر في 19/02/2003.
7. القانون رقم 06-10، المؤرخ في 24 جوان 2006، يتضمن إلغاء الأمر رقم 03-02 المؤرخ في 19 جوان 2003 والمتعلق بالمناطق الحرة، الجريدة الرسمية عدد 42 الصادرة بتاريخ 25 جوان 2006.

8. القانون رقم 08-14، المؤرخ في 20/07/2008، الذي يعدل ويتم القانون رقم 90-30، المؤرخ في 01/12/1990، والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 44، الصادرة في 03/08/2008.

9. القانون رقم 08-16، المؤرخ في 03/08/2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية العدد 46، سنة 2008.

10. القانون 03-10 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لكيفيات وشروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 46 المؤرخ في 18 أوت 2010.

11. القانون 10-11، المؤرخ في 22 يونيو 2011، المتعلق بقانون البلدية، الجريدة الرسمية عدد 37، المؤرخة في 2011.

12. قانون رقم 09-16 مؤرخ في 03 أغسطس سنة 2016، المتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية العدد 46، الصادر في 03 أغسطس 2016.

13. القانون رقم 14-19، المؤرخ في 14 ربيع الثاني 1441 هـ، الموافق لـ 11 ديسمبر 2020، المتعلق بقانون المالية، الجريدة الرسمية عدد 81، الصادرة في 30 ديسمبر سنة 2019.

ب. الأوامر

14. الأمر رقم 67-83 الصادر في 02 جوان 1967 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1967، الجريدة الرسمية عدد 53، الصادرة في 1967.

15. الأمر 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، المتعلق بالقانون المدني، الجريدة الرسمية، عدد 78، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007.

16. الأمر 75-74، المؤرخ في 12/11/1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج، ر، عدد 92 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق لـ 12 نوفمبر سنة 1975.

17. الأمر 105-76، المؤرخ في 9 ديسمبر 1976، المتضمن قانون التسجيل، المعدل والمتمم الجريدة الرسمية، عدد 81، المؤرخ في 18/12/1977.

18. الأمر 04-01 المؤرخ في 20/08/2001، المتعلق بتنظيم وتسيير المؤسسات العمومية وخصوصيتها المعدل والمتمم بموجب الأمر 08-01 المؤرخ في 28 فيفري 2008، الجريدة الرسمية، العدد 11، سنة 2008.

19. الأمر رقم 04-08 المؤرخ في ديسمبر 2008 والذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخة في 03 سبتمبر 2008.

ثانيا. المراسيم التنفيذية

20. المرسوم التنفيذي رقم 66-75 المؤرخ في 04/04/1966 يتضمن تطبيق الأمر رقم 66-62 المؤرخ في 26/03/1966 والمتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، الجريدة الرسمية، العدد 28، الصادر بتاريخ 08/04/1966.

21. المرسوم التنفيذي رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993، المتعلق بترقية الإستثمار، الملغى بالأمر رقم 01-03، المتعلق بتطوير الإستثمار.

22. المرسوم التنفيذي رقم 94-321، المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، يتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من المرسوم التشريعي 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمارات ويحدد شروط تعيين المناطق الخاصة الجريدة الرسمية، عدد 67، الصادرة في 1994.

23. المرسوم التنفيذي رقم 91-321 مؤرخ في 14 سبتمبر 1991 يعدل المرسوم التنفيذي رقم 289 المؤرخ في 07 فبراير 1989 والمتضمن كفايات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في الجريدة الرسمية عدد 6 المؤرخة في 1999.

24. المرسوم التنفيذي 07-122 المؤرخ في 2007/04/23، المحدد لشروط وكفايات تسيير الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية، عدد 27، 2009، الذي أُلغي بالمرسوم التنفيذي رقم 09-153.

25. المرسوم التنفيذي 09-152، المؤرخ في 2 ماي 2009، المحدد لشروط وكفايات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والمواجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 27، الصادرة بتاريخ 2009/05/06.

26. المرسوم التنفيذي 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط وكفايات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلية، والأصول الفائضة للمؤسسات الجريدة الرسمية، العدد 27، الصادرة في 2009/05/06.

27. المرسوم التنفيذي 10-20، المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها، الجريدة الرسمية، عدد 4، المؤرخ في 2010/01/12.

قائمة المراجع

. الكتب

28. الجندي صخر عبد الله، التشريع المالي والضريبي، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن 2017.

-
29. الذنبيات محمد جمال، الضريبة على العقارات المبنية دراسة مقارنة، الدار العلمية الدولية للنشر والتوزيع، الدار الثقافية للنشر والتوزيع، عمان الأردن، ط1، 2002.
30. السنهوري عبد الرزاق، العقود التي تقع على الملكية "البيع والمقايضة"، المجلد 4 منشورات الحلبي الحقوقية بيروت، لبنان، ط3، 2009.
31. السنهوري عبد الرزاق، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء "الإيجار والعارية"، المجلد الأول، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، ط3، 2009.
32. القرضاوي يوسف، فقه الزكاة، ج1، بلد النشر، الدوحة، صفر 1427هـ، أذار (مارس) 2006، د.ط.
33. الطماوي سليمان محمد، الأسس العامة للعقود الإدارية، دار الفكر العربي، بيروت، لبنان 2005.
34. الطماوي سليمان محمد، مبادئ القانون الإداري، دراسة مقارنة، الكتاب الثاني، نظرية المرفق العام وعمال الإدارة العامة، ط 1989، دار الفكر العربي، بيروت، لبنان.
35. برحمانى محفوظ، الضريبة العقارية في القانون الجزائري دراسة مقارنة، دار الجامعية الجديدة، 2000 (د.ط) (د.ت).
36. بوجدرة مخلوف، العقار الصناعي، ط 2، دار هومة، الجزائر، 2006.
37. حاجي شاهين مها والسيلقاني علي، التنزيلات في قانون ضريبة الدخل، دراسة مقارنة منشورات زين الحقوقية، (د.ط)، (د.ت).
38. خالد خضر الخير، قانون الضرائب والاعفاء منها، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان 2014، (د.ط).
39. خلاصي رضا، النظام الجبائي الحديث، جباية الاشخاص الطبيعيين والمعنويين، ج 1 دار هومة للنشر والتوزيع، 2005.

40. رحال نصر واعوادي مصطفى، جباية المؤسسة بين النظرية والتطبيق، مكتبة بن موسى للنشر والتوزيع، شارع القدس، الوادي، 2010-2011، (د.ط).

41. فنديس أحمد، منازعات الضرائب المباشرة في الجزائر، المكتبة المصرية للنشر والتوزيع ط1، 2014.

42. محرز محمد عباس، اقتصاديات الجباية والضرائب، دار هومة، ط1، الجزائر، 2004.

43. محيو أحمد، محاضرات في المؤسسة الإدارية ترجمة عرب صاصيلا، ديوان المطبوعات الجامعية، ط 3، 1980.

ثانيا. الأطروحات والمذكرات

أ. الأطروحات

44. بغني شريف، الضريبة العقارية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، فرع المالية العامة والتشريع الضريبي، جامعة علي لونيبي، البليدة قسم عام 2018-2019.

45. بلوافي عبد الحكيم، ترشيد نظام الجباية العقارية، دراسة حالة الجزائر، أطروحة دكتوراه، جامعة محمد لخضر، بسكرة، تخصص علوم التسيير، السنة الجامعية 2011-2012.

46. جمام محمود، النظام الضريبي واثاره على التنمية الاقتصادية دراسة حالة الجزائر أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، تخصص علوم اقتصادية، جامعة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية 2009-2010.

47. خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، جامعة قسنطينة 1، كلية الحقوق السنة الجامعية 2014-2015.

48. زيداني توفيق، الجباية العقارية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، السنة الجامعية 2015-2016، جامعة الحاج لخضر باتنة.

49. فيشوش عمر، أثر تطبيق الوقف والزكاة على المالية العامة في الجزائر من 2000-2006، أطروحة دكتوراه تخصص علوم اقتصادية نظام ل م د LMD، جامعة قايد بويكر، تلمسان، 2017-2018.

ب. المذكرات

50. بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قسم القانون الخاص، فرع قانون عقاري، السنة الجامعية 2009-2010، جامعة منتوري قسنطينة.

51. عفيف عبد الحميد، فعاليات السياسة الضريبية في تحقيق التنمية المستدامة، دراسة حالة الجزائر الفترة 2001-2012، مذكرة ماجستير، تخصص اقتصاد دولي والتنمية جامعة فرحات عباس، سطيف، 2013-2014.

52. عماوي ختام عارف حسن، دور الزكاة في التنمية الاقتصادية، رسالة مقدمة لاستكمال متطلبات الحصول على الماجستير في الفقه والشريعة لكلية الدراسات العليا في جامعة النجاح الوطنية في نابلس، فلسطين، 2010.

53. قطاف نبيل، دور الضرائب والرسوم في تمويل البلديات، دراسة ميدانية لبلدية بسكرة الفترة 2000-2006، رسالة ماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص نقود وتمويل كلية العلوم الاقتصادية والتسيير، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2007-2008.

54. موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الأعمال، جامعة أمحمد بوقرة، بومرداس، كلية بودواو، السنة الجامعية 2008-2009.

. المجالات والملتقيات

أ. المجالات

55. بن زايد فتحي، «أهمية العقار السياحي وإشكالات المرتبطة به»، مجلة التشريعات للتعوير والبناء، العدد الثاني جامعة فرحات عباس، سطيف، جوان 2017.
56. زيناتى أسماء، «دور التحفيزات فى تعزيز فرص الاستثمار فى الجزائر»، جامعة الجزائر3، مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، العدد17، السداسى الثانى 2017.
57. غنقر خالد، «عقد الامتياز كآلية للاستثمار العقار الصناعى فى الجزائر»، مجلة تشريعات التعوير والبناء، العدد 04 جامعة مستغانم، ديسمبر 2017.
58. مقالاتى مونة، «التنظيم القانونى لاستغلال العقار الفلاحى فى الجزائر»، مجلة تشريعات التعوير والبناء، العدد الرابع ديسمبر 2017.

ب. الملتقيات

59. جديدي روضة، سهام عيساوي، «الاستثمار فى العقار الصناعى كآلية لتدعيم الجباية المحلية وتحقيق التنمية المحلية»، الملتقى الوطنى حول سبل تنويع الجباية المحلية ودورها فى تحقيق التنمية، يوم 09- ديسمبر 2018، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة حمه لخضر الوادى.

. المواقع الإلكترونية

60. https://www.mfdgi.gov.dz/images/pdf/codes_fiscaux_arabe/CIDTA-LF-2020-Ar.pdf.

الفهرس

قائمة الجداول

جدول رقم 1: يمثل معدلات الرسم.....	31
جدول رقم 2: يمثل حصص مبنية تابعة لعقار مشترك الملكية	46
جدول رقم 3: يمثل أراضي مبنية أو غير مبنية	46
جدول رقم 4: يمثل أراضي فلاحية	46
جدول رقم 5: يمثل قطع مبنية تابعة لعقار مشترك الملكية	47
جدول رقم 6: يمثل أراضي غير مبنية أو أراضي مبنية.....	47
جدول رقم 7: يمثل أراضي فلاحية	47

قائمة الأشكال

شكل رقم 1 : التوزيع الجغرافي لمساحات وعدد مناطق النشاطات الموجودة في الجزائر	57
--	----

الفهرس

شكر وعرهان
إهداء
مقدمة 1
الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للنظام الجبائي العقاري في الجزائر
المبحث الأول: ماهية الجباية العقارية 10
المطلب الأول: مفهوم الجباية العقارية 10
الفرع الأول: تعريف الضريبة 10
الفرع الثاني: تمييز الضريبة عن غيرها من المفاهيم 12
الفرع الثالث: مفهوم الجباية العقارية 15
المطلب الثاني: خصائص الجباية العقارية 17
الفرع الأول: الجباية العقارية جباية مباشرة 17
الفرع الثاني: الجباية العقارية جباية عينية 18
الفرع الثالث: الجباية العقارية جباية نوعية سنوية 19
المبحث الثاني: النطاق الموضوعي لسريان الجباية العقارية 22
المطلب الأول: نطاق سريان الجباية على الملكية العقارية 22
الفرع الأول: مجال سريان الجباية العقارية على العقارات المبنية وغير المبنية 23
الفرع الثاني: نطاق سريان الجباية على الدخل الناتج عن الملكية العقارية 32
المطلب الثاني: نطاق سريان الجباية على نقل الملكية العقارية 35
الفرع الأول: رسوم التسجيل الخاصة بالملكية العقارية 35
الفرع الثاني: رسم الإشهار العقاري 43
خلاصة الفصل 48
الفصل الثاني: دور الجباية العقارية في تحفيز السوق الاستثمارية
المبحث الأول: تطبيقات الجباية العقارية على المشاريع الاستثمارية 51

51	المطلب الأول: تحديد المشاريع الاستثمارية العقارية حسب طبيعتها
51	الفرع الأول: العقار الصناعي
60	الفرع الثاني: العقار الفلاحي
64	الفرع الثالث: العقار السياحي
68	المطلب الثاني: عقد امتياز العقار الموجه للاستثمار
69	الفرع الأول: مفهوم عقد الامتياز
71	الفرع الثاني: شروط وكيفيات منح عقد الامتياز للعقار الموجه للاستثمار
77	المبحث الثاني: تأثيرات الجباية العقارية على واقع الاستثمار في الجزائر (نموذج العقار الصناعي)
77	المطلب الأول: التحفيزات الجبائية في تعزيز فرص الاستثمار
77	الفرع الأول: الإعفاءات الدائمة
79	الفرع الثاني: الإعفاءات المؤقتة
80	الفرع الثالث: المزايا المشتركة لكل الاستثمارات القابلة للاستفادة
83	المطلب الثاني: دور الاستثمار في العقار الصناعي في تدعيم الجباية
83	الفرع الأول: مساهمة الاستثمار في العقار الصناعي في تدعيم الجباية
86	الفرع الثاني: صعوبات دور الاستثمار في العقار الصناعي في تنويع الجباية وتحقيق التنمية
87	الفرع الثالث: الحلول المقترحة لمواجهة الصعوبات التي تعترض تفعيل دور الاستثمار في العقار الصناعي
88	خلاصة الفصل
90	الخاتمة
94	قائمة المصادر والمراجع