

إشكالية الجباية العقارية في الجزائر حالة مديرية الضرائب لولاية المدية (2010-2014)

د. يوسف عاشور
جامعة المدية

الملخص : تعالج هذه الدراسة إشكالية الجباية العقارية في الجزائر خلال الفترة من 2010 إلى 2014- بالاعتماد في ذلك على إيرادات الجباية العقارية المتحصل عليها من مديرية الضرائب لولاية المدية، ومن خلالها تم تقديم مفهوم الجباية العقارية من زوايا مختلفة، ثم تم التطرق إلى أنواع الجباية العقارية، ذلك حتى يتسنى لنا تمييزها عن الإيرادات الجبائية الأخرى والمكونة للموارد الجبائية. وتحديد أسباب ضعف مردوديتها في ميزانية الدولة عن طريق تحليل و تقييم تطور الإيرادات الجبائية لاسيما منها الرسوم والضرائب على الملكية العقارية ونقل الملكية العقارية في مديرية الضرائب لولاية المدية.

الكلمات المفتاحية: الجباية العقارية، مديرية الضرائب الملكية العقارية.

Abstract : This study dealt with the problem of the property tax (the estate collection in Algeria during 2010-2014, Through the using of property tax revenue of MEDEA Tax Directorate. Researcher presented the different concepts of the property tax and its types in order to distinguish its concept and the meaning of the other tax revenue, and determining the real causes of the profitability weakness of this item in the state budget contribution. Also analyzing the tax revenue development, especially the taxes and fees of property in MEDEA Tax Directorate.

مقدمة : انتهجت الجزائر سياسة إصلاحية جبائية عميقة كباقي الدول النامية منذ مطلع الثمانينات ، بغرض الرفع من الموارد الجبائية لتغطية النقص المستمر في الإيرادات البترولية، وذلك نتيجة انخفاض أسعار النفط في الأسواق الدولية .

غير أن تعدد الموارد المالية في ميزانية الدولة بين الضرائب المباشرة الرسوم المماثلة، والرسوم على رقم الأعمال، والضرائب والرسوم على الملكيات العقارية ونقل الملكيات العقارية، أدى للاعتماد على الموارد المالية المذكورة أولا، و غرض النظر عن إيرادات الجباية العقارية رغم أهميتها، وذلك بسبب نقص مردوديتها، رغم كبر شريحة الأشخاص الخاضعين لها. وهو الشيء الذي دفعنا للتطرق إلى دراسة إشكالية الجباية العقارية عبر المحاور المبينة أدناه والمتمثلة في ماهية الجباية العقارية، أنواع الجباية العقارية، أسباب ضعف مردودية الجباية العقارية، ثم تحليل و تقييم تطور إيرادات الجباية العقارية -حالة مديرية الضرائب لولاية المدية-.

أولا/ ماهية الجباية العقارية: حتى يتسنى لنا تعريف الجباية العقارية، فإنه لمن الضروري أن نقدم أولا مفهوم العقار.

1- **ماهية العقار:** العقار هو مجموعة أراضي سواء كانت زراعية أو بورية أو رعوية، صحراوية كانت أو جبالية، مبنية أو غير مبنية، ونعني بهذا سطح الأرض أو جوفها من مقالع ومعادن، والمتصلة بها كالنباتات التي هي أشجار مزروعة متصلة بالأرض جذورها، وتعتبر أيضا

الأشياء المتصلة بالأرض قصد خدمة الأرض بأنواعها عقارا بالتخصيص...، كما عرف الاقتصاديون العقار على أساس أنه كل الأشياء القابلة للرهن.¹

كما يعتبر العقار الشيء الثابت غير القابل للانتقال من مكانه، فهو إذا كل شيء مستقر ثابت، ولا يمكن نقله دون تلف، وكل ما عدا ذلك فهو منقول...²، ولقد صنف المشرع الجزائري بهذا الخصوص العقارات إلى ثلاثة أنواع³، العقارات حسب طبيعتها، العقارات حسب التخصيص، والعقارات حسب موضوعها .

2- مفهوم الجباية العقارية: تعرف على أنها مجموعة القواعد الضريبية التي تهتم بالعمليات التي تطرأ على العقار من تملك وبيع وإنشاء أو صيانة، وبصفة عامة كل العمليات التي تجعل العقار موضوعاً لها⁴. ولها تعريف فقهي وتعريف تشريعي.

أ- التعريف الفقهي للجباية العقارية: سنقتصر على تعريفها في كل من الفقه المالي الغربي، والفقه المالي العربي⁵.

- تعريف الجباية العقارية في الفقه المالي الغربي: في الفقه الفرنسي، عرف "Paul-Louis Deuré" على أنها ضريبة محلية (تسمى الرسم العقاري)، وتحصل لفائدة الجماعات المحلية عن العقارات المبنية وغير المبنية، وتحسب على أساس القيمة الإيجارية للعقار".

قد اقتصر هذا التعريف على الضرائب المحصلة لفائدة الجماعات المحلية فقط، في حين أن هناك ضرائب عقارية أخرى تحصل لفائدة الدولة والجماعات المحلية معاً ثم إهمالها.

- تعريف الجباية العقارية في الفقه المالي العربي: نقتصر على الفقه المالي الجزائري، حيث نجد في "كتاب" نظرية الجباية والتنمية" للأستاذ "عثمان قنيدل" على أنها الضريبة التي تقع على العقارات المبنية وغير المبنية، والتي يكون الدخل الصافي المتمثل في الإيجار وغلة الأرض وعاءاً لها، وهي ضريبة ذات طابع عيني أكثر منها شخصي.

إن هذا التعريف لا يختلف كثيراً عن التعريف السابق للجباية العقاري، حيث تتفق معه في كونه يشمل العقارات المبنية وغير المبنية فقط، وأن وعائها هو الدخل العقاري.

ب- التعريف التشريعي للجباية العقارية: لقد عرف المشرع الجزائري الجباية العقارية بطريقة غير مباشرة على أنها رسم سنوي يدفع على العقارات المبنية وغير المبنية لفائدة الجماعات المحلية، وحدد أساس فرضها ومعدلاتها وكيفية حسابها.

ثانيا/ أنواع الجباية العقارية: إن الوعاء الذي تصب فيه الضرائب العقارية، يشمل ما يلي:

1- الضريبة على الملكية العقارية: تشمل الضريبة على العقارات المبنية وغير المبنية، والضريبة على الدخل العقاري الذي يتحقق من استغلالها سواء من قبل المالك أو المنتفع.

أ- الضريبة على العقارات المبنية وغير المبنية: تطبق بعض الدول ضريبة وحيدة مع نسب مختلفة سواء كانت الملكية مبنية أو غير مبنية، وقسمت في الجزائر إلى الرسم العقاري على

¹: عبدالحكيم بلوفي، ترشيد نظام الجباية العقارية، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد خيضر، بسكرة 2011/2012، ص 93.

²: القانون 75-58 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78، المادة 683، ص 156.

³: القانون 75-58 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية العدد 78، المادة 684، ص 156.

⁴: Raymond Muzellek, Finance Publique, 8eme édition, Dalloz, France, 1993, p423 .

⁵: محفوظ برحمان، الضريبة العقارية في القانون الجزائري "الدراسة مقارنة، دون طه دار الجامعة الجديدة،

الجزائر، 2009، ص 59.

الأمالك المبنية وغير المبنية.

ب- الضريبة على الدخل الناتج عن الملكية العقارية: نذكر منها الضريبة على الدخل الناتج عن تأجير الأملاك العقارية، ويقصد بها الريع العقاري الناتج عن إيجار العقارات المبنية، أو أجزاء منها مثل إيجار العقارات غير المجهزة بالعتاد لمزاولة التجارة والصناعة أو إيجار الأراضي الزراعية، ويشترط لذلك ألا تكون قيمة الإيجار مدرجة ضمن أرباح المحل التجاري أو المؤسسة الصناعية أو الحرفية أو مستثمرة فلاحية أو مهنة غير تجارية¹.

2- الضريبة على نقل الملكية العقارية: تتمثل فيما يلي:

أ- حقوق التسجيل الخاصة بالملكية العقارية : من خلالها يتم إخضاع التصرفات الواردة على العقارات للتسجيل وجوباً، سواء بالنسبة لنقل الملكية العقارية أو الحقوق العينية الأخرى، وسواء تمت بمقابل أو بدون مقابل، ونذكر منها، نقل الملكية بعوض، ونقل الملكية مجاناً.

ب- رسم الإشهار العقاري: هو نظام قانوني له مجموعة من القواعد والإجراءات، يضمن بها حق الملكية وكذا الحقوق العينية الأخرى، وجميع العمليات القانونية الواردة على العقارات²، وتتم العملية لدى المحافظة العقارية المختصة، ويكون مقابل خدمة تؤديها المحافظة العقارية للشخص طالب الشهر، ويطبق على: العقود والقرارات القضائية المتضمنة نقل أو تكوين أو تصريح بحق ملكية عقارية أو غيرها من الوثائق الخاضعة للعملية بموجب التشريع المعمول به، قيد الرهن القانوني والاتفاقية أو حقوق تخصيص الرهن، وكتابات الاستبدال والتخفيض والشطب الكلي أو الجزئي.

ثالثاً/ أسباب ضعف مرد ودية الجباية العقارية: إن مرد ودية الجباية العقارية لم تصل إلى المستوى المطلوب، كون نسبة مساهمتها في تمويل ميزانية الدولة بقيت ضئيلة جداً (أنظر قوانين المالية)، ويرجع كل ذلك إلى الأسباب التالية :

1- عدم استقرار النظام الضريبي: يقصد باستقرار النظام الضريبي ثبات الضرائب وإجراءات ومواعيد تحصيلها ومعدلاتها، أي عدم تعرضها للتغيير المستمر، إذ تؤدي كثرة التعديلات وكثرة الإعفاءات والتخفيضات إلى الغموض وتعقيد مهمة الإدارة الجبائية في تحصيل الضرائب، وصعوبة تكيف المكلف بالضريبة مع النظام الجبائي³.

2- ضعف التشريع والإدارة الجبائية: يقوم التشريع الجبائي على مجموعة من القوانين التي كتبت بصياغات ضعيفة ومفككة تقسح المجال لتفسيرات وتأويلات متباينة وتساعد على التهرب، مما يجعلها تفقد فعاليتها واستجابتها للحاجات والأغراض المالية الحديثة، فضعف الإدارة الجبائية، وتخلفها لا يعادله سوى ضعف التشريع الجبائي وتخلفه، حيث تعاني الإدارة الجبائية من قلة الإمكانيات التي تسمح بتبليغ المكلفين في الوقت المناسب بجدول التقدير الحقيقي ومتابعتهم في حالة تقاعسهم عن دفع الضريبة كلياً أو جزئياً، وهو الشيء الذي أثر بشكل كبير على تخفيض الإيرادات الجبائية، بالإضافة إلى نقص الوعي الضريبي لدى المكلف والضمير المهني لدى الموظف، وعجز الإدارة عن تحصيل القيمة الحقيقية للضرائب والرسوم المستحقة. **3- التهرب والغش الجبائي:** يعتبر الغش والتهرب الضريبي من العوامل

¹: قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، المادة 1/42، 2011، ص24.

²: العمري بوقرة، التسجيل لدى مفتشية التسجيل والطابع، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة،

2007، ص9.

³: حبيبة دريس، عوامل نقص المردودية الجبائية، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2000،

ص11.

الأساسية في خفض الإيرادات الجبائية، حيث يشكل استنزافاً كبيراً للمداخل الجبائية.

رابعاً/ تحليل وتقييم تطور إيرادات الجبائية العقارية (حالة مديرية الضرائب لولاية المدية): بعد الدراسة النظرية التي أجريناها، نحاول إسقاط المحور النظري على الواقع الميداني، وذلك لغرض معرفة أهمية الجبائية العقارية إلى الموارد الجبائية في الجزائر، وذلك بالاعتماد على البيانات المتحصل عليها من مديرية الضرائب لولاية المدية:

1- إيرادات الرسوم على الملكية العقارية: تقصد بالرسوم على الملكية العقارية، الرسم العقاري والرسم التطهيري، ولدراسة تطور هذه الرسوم فإنه من الضروري عرض عدد الملفات الخاضعة للرسمين والمبالغ المستخرجة.

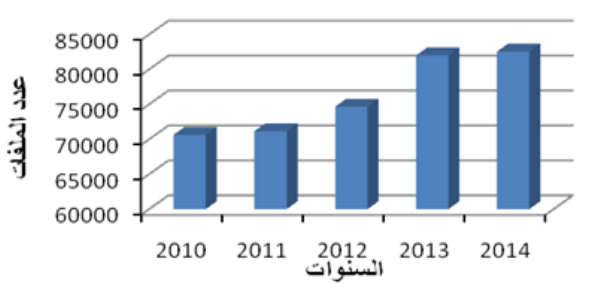
أ- بالنسبة لإيرادات الرسم العقاري: الجدول أدناه يبين تطور عدد الملفات الخاضعة للرسم العقاري والحقوق المستخرجة:

السنوات	عدد الملفات	التغير في عدد الملفات	الحقوق المستخرجة	التغير في الحقوق
2010	70627	0.85 %	30965000	28.24 %
2011	71145	0.73 %	27760000	10.35 %
2012	74667	4.95 %	20499000	26.16 %
2013	81988	9.80 %	30862000	50.55 %
2014	82541	0.67 %	28562000	7.45 %

من إعداد الباحث بناء على بيانات مديرية الضرائب بالمدينة

خلال مدة الدراسة تم تسجيل ارتفاع في عدد الملفات الخاضعة للرسم العقاري وذلك بمعدل متوسط قدره 3.4 %، غير أن هذه الزيادة لم تكن طردية مع مبلغ الحقوق المستخرجة، ماعدا سنة 2013، وهي السنة التي من خلالها تمت زيادة عدد الملفات بنسبة 9.8 %، الشيء الذي انعكس بالإيجاب على مبلغ الحقوق المستخرجة، وللتوضيح أكثر نستعين بالشكلين التاليين:

الشكل رقم (01): يبين تطور عدد ملفات الرسم العقاري



من إعداد الباحث بناء على إحصائيات الجدول رقم (01)

من خلال الشكل نلاحظ أن عدد الملفات في تزايد مستمر، ونسبة التزايد اتضحت أكثر خلال سنة 2012 (4.95 %)، وبالمقابل وصلت عدد الملفات الخاضعة للرسم إلى أعلى مستوياتها (9.8 %) ويرجع السبب في ذلك إلى تفضيل أصحاب العقارات تسوية وضعياتهم، قصد الحصول على العقود الموثقة بدلا من العقود العرفية، نتيجة للتسهيلات الممنوحة من طرف

الدولة بهذا الخصوص(بالنسبة للعقارات الشائعة، القسمة في الشبوع)، الشيء الذي أدى إلى تضاعف عدد الملفات في مصلحة الجباية العقارية، هذا من جهة، ومن جهة أخرى يرجع السبب كذلك إلى إعادة تنظيم وتجهيز المصالح الجبائية، والشكل أدناه يوضح تطور الحقوق الناتجة عن الرسم العقاري.

الشكل رقم (02): يبين تطور الحقوق الرسم العقاري



من إعداد الباحث بناء على إحصائيات الجدول رقم (01)

نلاحظ من الشكل وجود انخفاض مستمر للحقوق المستخرجة وذلك خلال الفترة من 2010 إلى 2012، حيث بلغت نسبة هذا الانخفاض ما مقداره 36.51%، وهذا رغم الزيادة في عدد الملفات الخاضعة للرسم العقاري، بينما خلال سنة 2013 تم تسجيل ارتفاع في قيمة الحقوق بنسبة 50.55% نتيجة زيادة عدد الملفات، أما سنة 2014 فنتائجها كانت عكس نتائج سنة 2013 (زيادة عدد الملفات وانخفاض في مبلغ الحقوق)، وتم تقدير نسبة الانخفاض بـ 0.67%، وعليه فيمكن إرجاع هذا التذبذب الظاهر خلال مرحلة الدراسة إلى عدد الملفات الممسوكة من جهة، ومن جهة أخرى إلى وضعية البنائيات والمحلات المهنية، والتغيير المهني لأنواع العقارات نتيجة الديناميكية التي عرفها الاقتصاد الوطني خلال المرحلة، وللإصلاحات الجبائية المعتمدة بخصوص التنازلات على الممتلكات العمومية، وخاصة منها السكنات والمحلات المهنية التجارية، والتي أدت بدورها إلى زيادة الملفات الخاضعة للرسم العقاري، بالإضافة إلى الحقوق المكتسبة بمناسبة تنويع السكنات لا سيما منها الترقية، الريفية، فردية واجتماعية .

ب- إيرادات الرسم التطهيري: نتطرق لذلك من خلال عرض البيانات الخاصة بالملفات الخاضعة للرسم التطهيري:

جدول (02): يبين تطور عدد الملفات الخاضعة للرسم التطهيري والحقوق المستخرجة

السنوات	عدد الملفات	التغير في عدد الملفات	الحقوق المستخرجة- دج-	التغير في الحقوق
2010	52342	0.07%	500000	2.10%
2011	55614	6.25%	6106500	22.13%
2012	59744	7.43%	6296000	3.10%
2013	61934	3.67%	6373000	1.22%
2014	62438	0.81%	6854000	7.55%

المصدر : من إعداد الباحث بناء على بيانات مديرية الضرائب بالمدينة
نلاحظ من الجدول أن عدد الملفات الخاضعة للرسم التطهيري عرفت تزايدا مستمرا وواضحا خلال فترة الدراسة،

كما نلاحظ من وجود علاقة طردية بين عدد الملفات الخاضعة للرسم والحقوق المستخرجة، فزيادة عدد الملفات أدت إلى زيادة مقابلة في مبلغ الحقوق المستخرجة، وهذا يعني أن عدد المحلات المهنية أو التجارية التي تم غلقها قليلة جداً، مقارنة بعدد المحلات المستحدثة، فغلق محل تجاري أو مهني يعني في لغة الجباية قلة النفقات وبالتالي قلة إيرادات الرسم التطهيري، والعكس صحيح، غير أن الرسم التطهيري للسكنات يبقى قائماً إلا في حالة هدم العقار، الأمر الذي يؤدي إلى إلغاء الضريبة (الرسم العقاري)، وهو الشيء الذي يظهر من خلال التغير في عدد الملفات والتغير في مبلغ الحقوق الميمنة، خاصة خلال سنة 2012 (حيث بلغت نسبة الزيادة 7.43%) كما هو مبين في الجدول (02).

2- إيرادات الرسوم على نقل الملكية العقارية: نتطرق لها من خلال ما يلي:
أ- تطور عدد ملفات حقوق التسجيل والحقوق الناتجة عنها: لدراسة ذلك سوف نعتمد على البيانات الخاصة بتطور عدد الملفات (العقود الخاضعة لحقوق التسجيل) ثم نقارنها بالحقوق المقابلة لها وذلك كما هو مبين في الجدول أدناه :

جدول رقم (03): يبين تطور عدد الملفات الخاضعة لحقوق التسجيل والحقوق الناتجة

السنوات	عدد الملفات	التغير في عدد الملفات	الحقوق المستخرجة-دج-	التغير في الحقوق
2010	11693	0.06 %	86408105	18.03 %
2011	10649	8.93 - %	96964894	12.22 %
2012	10263	3.62- %	125876185	29.82 %
2013	11528	12.33 %	147517054	17.19 %
2014	13684	18.70 %	148260574	0.50 %

من إعداد الباحث بناء على بيانات مديرية الضرائب بالمدينة

نلاحظ من خلال هذا الجدول أن تطور عدد الملفات الخاضعة لحقوق التسجيل عرفت تذبذباً، حيث بلغت عدد الملفات الخاضعة للرسم 11693 ملف، وذلك خلال سنة 2010، ثم تناقصت إلى أدنى مستوى لها خلال سنة 2012 ، حيث بلغ عدد الملفات في هذه السنة 10263 ملف، ويرجع السبب في ذلك إلى توقيف تسجيل القسمة القضائية الجزئية، وبالتالي وجد أطراف القسمة صعوبات جمة في إتمام إجراءات التوثيق وكذا الحصول على عقودهم، وكذلك لجوء مالكي العقارات اتجاه فرز حقوقهم العقارية المشاعة، غير أنه في سنة 2013 فلتد ارتفع عدد الملفات ثانية إلى 11528 ملف، ثم إلى 13684 سنة 2014، حيث بلغت نسبة الزيادة 18.7 %، وترجع هذه الزيادة إلى المعاملات في السوق العقارية، خاصة بعد صدور قانون المالية لسنة 2014 والذي أعفى بموجبه عقود الهبة بين الأصول والفروع من الدرجة الأولى والأزواج من حقوق الرسم، وبالتالي كان لهذا الإعفاء حقوق أثر على زيادة إيرادات الرسوم العقارية، والشكل رقم (3) يبين تطور الحقوق.

الشكل رقم (03): يبين تطور حقوق التسجيل



من إعداد الباحث بناء على إحصائيات الجدول رقم (03)

أما بالنسبة للحقوق المستخرجة عن طريق التسجيل، فإننا فنلاحظ من خلال الشكل أعلاه أنها

في ارتفاع مستمر خلال فترة الدراسة، وبنسب متفاوتة، وهذا بالنظر للعلاقة الموجودة بينه وبين الارتفاع الدائم و المستمر لقيمة العقارات في السوق العقاري من جهة، وقيمة العملة الوطنية من جهة ثانية خاصة في الأونة الأخيرة.

ب - عدد الملفات المعاد تقويمها والحقوق الناتجة عنها: لدراسة ذلك سوف نعتمد على البيانات في الجدول أدناه و الخاصة بعدد الملفات الخاضعة لإعادة التقويم وذلك خلال فترة الدراسة، ثم نقارنها بالحقوق المقابلة لها، ونشير بهذا الخصوص أن الملفات المعاد تقويمها، تتم برمجتها من ضمن مجموعة من الملفات المسجلة لدى مصالح الضرائب خلال السنة، وبعد الموافقة على برمجتها من طرف الإدارة المركزية، يتم تعيين مفتشين مقومين، لغرض إعادة تقييم العقارات المبنية وغير المبنية ثم مقارنتها مع التصريحات الظاهرة في العقود الموثقة، بغية استرجاع حقوق التسجيل وحقوق الرهن العقاري المهربتين من جراء تسجيل المعاملات المتمثلة في إما البيع، الهبة، المبادلة، القسمة، أو الهبة في حق الإيجار...، والجدول أدناه يبين تطور ملفات هذه المعاملات (المعاد تقويمها) وكذا الحقوق المستخرجة:

جدول رقم (04): يبين تطور نتائج التقييمات المتعلقة بحقوق التسجيل

السنوات	عدد الملفات	التغير في عدد الملفات	الحقوق المستخرجة- دج-	التغير في الحقوق
2010	900	-25 %	56627239	7.77 %
2011	1200	33.33 %	46095017	-18.60 %
2012	1000	-16.67 %	41846060	9.22 %
2013	1200	20 %	55668744	33.03 %
2014	1200	0.00 %	65476573	17.62 %

من إعداد الباحث بناء على بيانات مديرية الضرائب بالمدينة

من خلال الجدول نلاحظ أن تطور عدد الملفات الخاضعة لإعادة التقويم قد عرف تذبذبا خلال فترة الدراسة، ولكن بمعدلات بسيطة، وذلك بسبب نقص عدد المفتشين المقومين، غير أنه في سنة 2011 تم استدراك هذا النقص، حيث بلغت عدد الملفات المعاد تقويمها 1200 ملف، ثم انخفض العدد الخاضع لإعادة التقويم ثانية وذلك سنة 2012، وهذا راجع إلى منع إعادة تقويم العقارات المبنية وغير المبنية الناتجة عن القسمة القضائية، ذلك لتقويمها من طرف خبراء متخصصين في تقويم العقارات ومعتمدين من طرف القضاء.

أما خلال السنتين 2013 و2014، فارتفعت عدد الملفات واستقرت عند حدود 1200 ملف، وذلك بالنظر إلى استقرار عدد فرق مفتشي التقويم، كون توجد علاقة طردية بين عدد الملفات الخاضعة لإعادة التقويم وعدد المفتشين المقومين، غير أن ما تمت ملاحظته هو ارتفاع مبلغ الحقوق الناتجة عن تقويم هذه العقارات، وذلك للارتفاع المستمر في أسعار العقارات، والشكل التالي يبين تطور الحقوق الناتجة عن إعادة تقويم العقارات:

الشكل رقم (04): يبين تطور الحقوق الناتجة عن إعادة تقويم العقارات



من إعداد الباحث بناء على إحصائيات الجدول رقم (04)

من الشكل السابق نلاحظ تزايد مبلغ الحقوق الناتجة عن إعادة تقويم العقارات، وهذا رغم التذبذب في عدد الملفات المبرمجة، ويمكن إرجاع هذا لارتفاع أسعار العقارات من جهة، ولأهمية المعاملات التي جرت خلال فترة الدراسة.

3- إيرادات رسم الشهر العقاري: من غير الضروري إخضاع كل العقود المسجلة إلى عملية الشهر العقاري، لكن من التي يتم إشهارها، نذكر، عقود البيع، الهبات، الرهن العقاري، شهادات نقل الملكية، والقسمة...

جدول رقم(05): يبين تطور عدد الملفات الخاضعة لرسم الشهر العقاري والحقوق الناتجة

السنوات	عدد الملفات	التغير في عدد الملفات	الحقوق المستخرجة- دج-	التغير في الحقوق
2010	5113		27432953	
2011	4238	-17.11%	28933531	5.47%
2012	5245	23.76%	31009100	7.17%
2013	5939	13.23%	47100860	51.89%
2014	6871	15.69%	47830920	1.55%

من إعداد الباحث بناء على بيانات مديرية الضرائب بالمدينة نلاحظ من خلال الجدول أن عدد الملفات الخاضعة لرسم الشهر العقاري قد عرفت انخفاضا ملحوظا خلال سنة 2011 مقارنة بسنة 2010، حيث بلغت نسبة الانخفاض 17%، وهذا راجع إلى انخفاض عدد الملفات الموثقة خلال هته السنة، حيث انخفض عدد الملفات من 3801 إلى 2985، وهو انخفاض موازي للانخفاض المسجل في الجدول الخاص بعدد الملفات المبين في الجدول السابق، حيث انخفض من 10649 سنة 2011 بعدما كان 11693 سنة 2010، غير أنه في سنة 2012 فقد ارتفع عدد الملفات ليصل إلى 5245 ملف خاضع للرسم العقاري، ويرجع السبب في ذلك إلى تسوية العقود التي تمت على مستوى مديرية أملاك الدولة، حيث لجأ مستأجري العقارات إلى عملية الشراء بدل الإيجار الشهري، غير أنه في سنتي 2013 و2014 ارتفع عدد الملفات ليصل إلى 6871 ملف، ويرجع هذا الارتفاع إلى ارتفاع عدد العقود الإدارية، لاسيما منها عقود نزع الملكية التي تطبقها الدولة لغرض انجاز مشاريعها، كما هو موضح في الشكل التالي:

الشكل رقم(5): يبين تطور حقوق رسم الشهر العقاري



من إعداد الباحث بناء على إحصائيات الجدول رقم (05)

نلاحظ من خلا هذا الشكل أن الحقوق الناتجة عن عملية الشهر العقاري في تطور مستمر و ذلك خلال فترة الدراسة، ولكن بمعدلات متفاوتة، حيث بلغ سنة 2011 نسبة 5.47%، وهي نسبة مقبولة بالنظر إلى النقص في عدد الملفات، ويرجع السبب في ذلك إلى ارتفاع أسعار العقارات خلال هته السنة، غير أنه في سنة 2012 تم تسجيل ارتفاع إيرادات الشهر العقاري،

ويرجع السبب في ذلك، إلى الارتفاع في عدد الملفات الخاضعة للرسم كما سبق ذكره سابقاً، وواصلت هته الإيرادات في الارتفاع موازاة مع الارتفاع في عدد العقود لتصل حصيلة الحقوق المستخرجة خلال سنة 2014 إلى مبلغ 47830921دج

الخاتمة

من خلال الدراسة السابقة تم التوصل إلى عدة نتائج أهمها:

- 1- ضرورة الاعتماد على الجباية العقارية كمورد مالي مهم في ميزانية الدولة، بدل الاعتماد على الضرائب المباشرة، الرسوم المماثلة والرسوم على رقم الأعمال فقط.
- 2- أسعار العقارات المبنية وغير المبنية المعتمد عليها في الإدارة الجبائية بعيدة كل البعد عن الأسعار الحقيقية.
- 3- تم التوصل إلى مبلغ 10000دج كمتوسط للحقوق المهرية للملف الواحد في مادة التسجيل فقط (بالاعتماد على الأسس المرجعية البعيدة كل البعد عن الواقع)، وعليه فلو تمت مراجعة كل العقود المسجلة، مع مراجعة الأسعار المشار إليها في النتيجة السابقة، سيكون لإيرادات الجباية العقارية موقع ضمن الموارد الجبائية.
- 4- الإدارة الجبائية لم تعطي الأهمية اللازمة لهذا النوع من الضرائب والرسوم العقارية خلال فترة الدراسة، والدليل على ذلك ضعف نسبة الملفات المعاد تقييمها إلى الملفات المسجلة (العقود)، الشيء الذي أدى إلى ضعف إيرادات الجباية العقارية.
- 5- غياب الوعي الجبائي لدى المجتمع الجبائي الخاضع للجباية العقارية وهو الشيء الذي تم استنباطه من التجربة المهنية.

6- لا توجد متابعة تحسيسية (ترغيبية أو ترهيبية) للمجتمع الجبائي الخاضع للجباية العقارية ، قصد تأسيس الجباية العقارية و تحصيلها، لا من طرف الإدارة الجبائية، ولا من طرف البلدية باعتبارها المستفيد المباشر من إيراداتها.

وفي ضوء هذه النتائج يمكن تقديم الاقتراحات والتوصيات التالية:

- 1- ضرورة إنشاء مديرية فرعية مختصة بالجباية العقارية على مستوى مديريات الضرائب.
- 2- إعداد شبكة معلوماتية بواسطة الإعلام الآلي و ربطها مع المصالح الضريبية فيما بينها من جهة، والهيئات العمومية الأخرى، لاسيما منها المصالح ذات الصلة حتى يتسنى التحكم في الوعاء العقاري والأسعار الخاصة به.
- 3 - تخصيص فرق خاصة من إطارات الإدارة الجبائية، قصد متابعة إحصاء الأوعية العقارية والتأكد من الإخضاع الفعلي لها، وتحسيس المصالح الأخرى ذات الصلة بأهمية المشاركة في ترقية مردودية الجباية العقارية.
- 4- إجبارية التعامل بالشيكات بخصوص كل المعاملات العقارية، مع ضرورة تنشيط القوانين المتعلقة بحق الشفعة المخول للإدارة الجبائية، ذلك لتقليص الهوة بين أسعار العقارات الفعلية والمصرح بها.

قائمة المراجع:

- 1- عبد الحكيم بلوفي، ترشيد نظام الجباية العقارية، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلو التسيير، جامعة محمد خيضر، بسكرة 2011/2012، ص 93.
- 2- القانون 75-58 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78، المادة 683.
- 3- القانون 75-58 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية العدد 78، المادة 684.

4-Raymond Muzellek, Finance Publique, 8eme édition, Dalloz, France, 1993.

- 5-محفوظ برحمانى، الضريبة العقارية في القانون الجزائري"دراسة مقارنة، دون ط، دار الجامعة الجديدة، الجزائر، 2009.
- 6-قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة،المادة 1/42، 2011.
- 7-العمرية بوقرة، التسجيل لدى مفتشية التسجيل والطابع، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2007.
- 8-حبيبة دريس، عوامل نقص المردودية الجبائي، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2000.