

الامتيازات الممنوحة للمحليين في العقار الصناعي في الجزائر سليمان فاطنة جامعة الجلفة

ملخص : خص المشرع الجزائري المستثمرين المحليين بمجموعة من الامتيازات من أجل تشجيع المبادرات الاستثمارية المحلية بالرغم مما يصاحبها من رهانات صعبة، هذه الامتيازات شملت عدة أوجه مختلفة لا سيما منها ما يتعلق بمجال العقار الصناعي . لكن في مقابل ذلك فرض عليه القيام بمجموعة من الالتزامات قد تصل إلى حد سحب هذه الامتيازات منه في حال عدم الالتزام بها .

Abstract : The Algerian legislator distinguished local investors with a set of concessions in order to encourage local investment initiatives despite the difficult bets that accompany them, these concessions cover several different aspects, in particular those related to the field of industrial real estate.

But in return, he was required to assume a set of obligations that could amount to withdrawing these privileges in the event of non-observance of these privileges.

الكلمات المفتاحية : امتيازات - مستثمر محلي - عقار صناعي - استثمار - عقد امتياز .

Keywords: concessions - investisseur local- industrial real estate - investment - concession contract.

مقدمة

سعى من المشرع الجزائري لتحفيز المستثمرين فقد لجأ إلى وضع مجموعة من الامتيازات ذات الطبيعة الضريبية و الجمركية و التمويلية (حوافز داخلية)¹.

لكن في مقابل ذلك خص المشرع الجزائري المستثمرين المحليين بمجموعة من الامتيازات ، وذلك من أجل تشجيع المبادرات الاستثمارية المحلية بالرغم مما يصاحبها من رهانات صعبة ، قد تجعل الاقتصاد الوطني على المحك .

فما هي الامتيازات الممنوحة للمحليين في مجال الاستثمار المحلي ؟ وهل يمكن وصفها بالناجعة ؟ وعليه سنحاول الإجابة على هذه الاشكالية المقترحة من خلال التطرق الى مختلف الامتيازات الجبائية و الجمركية (المبحث الأول) ، والتطرق الى الامتيازات المتعلقة بالاستثمارات المنجزة (المبحث الثاني).

المبحث الأول : الامتيازات الجبائية و الجمركية

لقد تضمنت قوانين الاستثمار جملة من الامتيازات الممنوحة للمستثمر و ذلك مكن خلال أول قانون متعلق بالاستثمار لسنة 1963²، لكنها تحفيزات جبائية محتشمة لم تبرز للواقع و لم تبلغ الأهداف المسطرة ويعود السبب الرئيسي إلى تهميش القطاع الخاص.

المطلب الأول : امتيازات قانون الاستثمار لسنة 1966

فقد نص هو الآخر على هذه الامتيازات³ و التي تمثلت أهمها فيما يلي:

- الإعفاء التام أو الجزئي من حقوق التحويل بمقابل عند الشراء لعقارات و اكتساب عقارات موجهة للنشاط المعتمد بمعدل يحدد حسب مكان مزاولة النشاط و كذا من الضريبة العقارية لمدة لا تتعدى 10 سنوات.
- الاستفادة من معدل منخفض على الرسم الوحيد الإجمالي على الإنتاج
- إعفاء كلي أو جزئي من الضريبة على الأرباح لمدة لا تتجاوز 05 سنوات و بمبلغ سنوي من الأرباح لا يتعدى 20% من الأموال الخاصة المستثمرة في النشاط المعتمد، وقد منحت هذه التحفيزات الجبائية لتدعيم المؤسسات خصوصا في بداية النشاط ، و عليه يمكن القول انه منذ صدور الأمر 66-284 عرف القطاع العام نموا و سيطرة على الاقتصاد الوطني.

المطلب الثاني : الامتيازات الممنوحة في ظل القانون 82-11

فقد قسم الامتيازات على النحو التالي :

أولا : المزايا الجبائية للاستثمارات في المناطق المحرومة⁴ :

- إعفاء كامل من الضريبة على الأرباح الصناعية و التجارية خلال فترة لا تتجاوز 05 سنوات .
- إعفاء كامل من الرسم على النشاط الصناعي و التجاري
- إعفاء من الدفع الجزافي لمدة 05 سنوات اعتبارا من البدء في الاستغلال، كما أن قانون 82-11 قد أعطى امتيازات أخرى جبائية للاستثمارات المنتجة للموارد و الاستثمارات الأخرى و هي :
- الامتيازات الجبائية⁵ تتحلى هذه المزايا الجبائية في تقديم القروض طويلة و متوسطة المدى للمستثمرين يشترط أن لا تتجاوز هذه القروض المصرفية نسبة 30% من مبلغ الاستثمار المرخص له
- التسهيلات⁶ : من بين التسهيلات المقدمة للمستثمرين الخواص و خاصة فيما يتعلق بشراء الأراضي في المناطق المهيأة ، و كذا التموين بمواد التجهيز و المواد الأولية أما الحدود القصوى بمبلغ الاستثمار 12 مليون دينار للمؤسسة الفردية و 35 مليون دينار لمؤسسة الشركاء.

المطلب الثالث: الامتيازات الضريبية الممنوحة للمستثمرين في إطار المرسوم التشريعي 93 -12

حدد قانون الاستثمار جملة من الامتيازات قسمها حسب الأنظمة الاستثمارية التالية: النظام العام ، نظام المناطق الخاصة ، نظام المناطق الحرة ، نظام الجنوب الكبير .

- النظام العام : يمكن تقسيم الامتيازات المتعلقة بالاستثمار المتعلقة بالنظام العام الممنوحة للمستثمرين إلى قسمين :

- عند مرحلة انجاز المشروع : تستفيد الاستثمارات في إطار النظام من امتيازات ضريبية عند مرحلة الانجاز في مدة لا تتجاوز 03 سنوات و هي كما يلي⁷:

- الإعفاء من ضريبة نقل الملكية بمقابل، بالنسبة لكل المشتريات العقارية المنجزة في إطار الاستثمار
- تطبيق رسم ثابت في مجال التسجيل بنسبة مخفضة تقدر ب 5 تخص العقود التأسيسية و الزيادات في رأس المال.

- إعفاء الملكيات العقارية التي تدخل في إطار الاستثمار من الرسم العقاري ابتداء من تاريخ الحصول عليه .
- الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة TVA على السلع و الخدمات التي تدخل مباشرة في انجاز الاستثمار سواء كانت مستوردة أو محلية
- تطبيق نسبة منخفضة تقدر ب 3= في مجال الرسوم الجمركية على السلع المستوردة التي تدخل مباشرة في انجاز الاستثمار
- **عند مرحلة الاستغلال** بناء على قرار وكالة دعم و ترقية الاستثمار⁸ يمكن أن يستفيد الاستثمار من تاريخ الشروع في استغلاله من الامتيازات التالية⁹:
- الإعفاء طيلة فترة أداها سنتان و أقصاها 05 سنوات من الضريبة على أرباح الشركات ibs و الدفع الجزافي vf و الرسم على النشاط الصناعي و التجاري الرسم على النشاط المهني حاليا TAP و نسبته 2 % .
- تطبيق نسبة منخفضة على الأرباح التي يعاد استثمارها و المقدره بـ 15 % بعد انقضاء مدة الإعفاء .
- الإعفاء على أرباح الشركات و الدفع الجزافي و الرسم على النشاط المهني في حالة تصدير ، حسب رقم أعمال الصادرات.

تستفيد المشتريات من السوق المحلية للسلع المودعة لدى الجمارك الموجهة لتمويل المنتجات المعدة للتصدير من إعفاء من الحقوق و الرسوم.¹⁰

المبحث الثاني : الامتيازات المتعلقة بالاستثمارات المنجزة

والتي تشمل مختلف الامتيازات الممنوحة في مختلف المناطق (المطلب الأول) والامتيازات التمويلية (المطلب الثاني).

المطلب الأول : الامتيازات المتعلقة بالاستثمارات المنجزة في مختلف المناطق

سنعرض من خلال هذا المطلب إلى الامتيازات التي منحها المشرع إلى المستثمرين من خلال التطرق إلى مختلف المناطق .

الفرع الأول : الامتيازات الممنوحة للمستثمرين في المناطق الخاصة

و هي تخص المناطق المطلوب ترقيتها و كذا مناطق التوسع الاقتصادي .

أولا :عند مرحلة الانجاز

أن منح الامتيازات الضريبية أثناء مرحلة الانجاز هي نفس الامتيازات الممنوحة للاستثمار في إطار النظام أثناء مرحلة انجاز الاستثمار .

ثانيا : عند مرحلة الاستغلال

تستفيد الاستثمارات المنجزة في المناطق الخاصة في مدة لا يمكن أن تتجاوز 03 سنوات ابتداء من تاريخ الشروع في الاستغلال بناء على قرار وكالة ترقية و دعم الاستثمار من الامتيازات التالية¹¹

- الإعفاء من الضريبة على أرباح الشركات و الدفع الجزافي و الرسم على النشاط المهني من 05 إلى 10 سنوات من النشاط الفعلي .

- إعفاء الملكيات العقارية التي تدخل في إطار الاستثمار من الرسم العقاري ابتداء من تاريخ الحصول عليها من 05 إلى 10 سنوات .
- تخفيض 50 % من النسبة المنخفضة للأرباح التي يعاد استثمارها في منطقة خاصة بعد فترة النشاط .
- إعفاء من الضريبة على أرباح الشركات و الدفع الجزافي و الرسم على النشاط المهني بعد فترة الإعفاء المؤقت .
- يمكن أن تمنح بشروط امتيازه قد تصل إلى الدينار الرمزي عن أراضي تابعة للأملاك الوطنية لصالح الاستثمارات التي تنجز في المناطق الخاصة .
- يمكن أن تمنح بشروط امتيازه قد تصل الى الدينار الرمزي عن أراضي تابعة للأملاك الوطنية لصالح الاستثمارات التي تنجز في المناطق الخاصة

الفرع الثاني : الامتيازات المتعلقة بالاستثمارات المنجزة في المناطق الحرة

- منح المشع العديد من الامتيازات للمستثمرين في هذه المناطق والمتمثلة فيما يلي :
- الإعفاء من جميع الضرائب و الرسوم و الاقتطاعات ذات الطابع الجبائي و الجمركي بالاستثناء الحقوق و الرسوم المتعلقة بالسيارات السياحية غير المرتبطة بالاستغلال المشروع و للمساهمات و الاشتراكات في النظام القانوني للضمان الاجتماعي¹²².
- تنص المادة 30 من المرسوم 93-13 تعفى عائدات رأس المال الموزعة الناتجة عن النشاطات الاقتصادية التي تمارس في المناطق الحرة من الضرائب .

يخضع العمال الأجانب لنظام الضريبة على الدخل الإجمالي IRJ بنسبة 20 % من مبلغ أجورهم^{13 3}.

أولاً : امتيازات الاستثمارات المنجزة في أقصى الجنوب

- تمثل مساحة أقصى في الجنوب من المساحة الإقليمية المشكلة من المناطق الإدارية للولايات التالية :
- تندوف ، أدرار ، تمنراست ، اليزي ، و منه تستفيد الاستثمارات المنجزة بهذه المناطق بالامتيازات التالية :
- في مرحلة انجاز الاستثمار:

- الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة على السلع و الخدمات الموجهة لانجاز عمليات خاضعة للرسم على القيمة المضافة.

• في مرحلة استغلال الاستثمار:

الإعفاء لمدة 10 سنوات من الضريبة على أرباح الشركات و الدفع الجزافي و الرسم على النشاط المهني إعفاء الملكيات العقارية التي تدخل في إطار الاستثمار من الرسم العقاري ابتداء من تاريخ الحصول عليها 10 سنوات .

ثانياً : الامتيازات الممنوحة بموجب الأمر 03.01 المتعلق بتطوير الاستثمار :

لقد عمل المشرع الجزائري على منح مجموعة من الحوافز الضريبية للمستثمر الأجنبي على مرحلتين مرحلة الانجاز و مرحلة الاستغلال ، وذلك حسب النظامين التاليين :

• النظام العام :

و هذا النظام يخص جميع أنواع الاستثمارات الداخلة في مفهوم الأمر 03/01 المتعلق بالاستثمار ، و المذكورة في المادتين 01 و 02 منه ، دون أي تحديد لا من حيث المنطقة المنجز فيها ، إذ تستفيد جميع الاستثمارات من الامتيازات الناتجة عن هذا النظام ، و هي الامتيازات المذكورة في المادة 09 من الأمر المذكور أعلاه المعدلة و المتممة بموجب الأمر 06.08 و تتمثل هذه الامتيازات فيما يلي:

• في مرحلة الانجاز :

- الإعفاء من الحقوق الجمركية فيما يخص السلع غير المستثناة والمستوردة و التي تدخل مباشرة في انجاز الاستثمار .

- الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة فيما يخص السلع و الخدمات غير المستثناة والمستوردة محليا و التي تدخل مباشرة في انجاز الاستثمار .

- الإعفاء من دفع حق نقل الملكية عن كل المقتنيات العقارية التي تمت في إطار الاستثمار ، و نشير إلى انه فيما يخص السلع و الخدمات المستثناة قد صدر المرسوم التنفيذي 07-08¹⁴ من المزايا المذكورة في الأمر 01-03 اي أنها لا تستفيد من الإعفاءات الضريبية التي نص عليها هذا الأخير. و ما يلاحظ في هذا الإطار أن المشرع لم يحدد مدة هذه الإعفاءات و إنما أخال بموجب الفقرة الأولى من المادة 09 إلى المادة 13 التي توجب أنجز الاستثمارات في الأجل المتفق عليه عند اتخاذ قرار منح المزايا من طرف الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ، أي أن الإعفاءات تتعلق بالمشروع و مدة انجازه.

• في مرحلة الاستغلال :

على خلاف المرحلة السابقة حدد المشرع هنا الإعفاءات بمدة محددة وهي خمس 05 سنوات¹⁵ بعد معاينة الشروع في النشاط الذي تعده المصالح الجبائية بطلب من المستثمر و هذه الإعفاءات في مرحلة الاستغلال لم تكن موجودة من قبل و إنما أتى بها الأمر 06-08 ، و تتمثل فيما يلي :

- الإعفاء من الضريبة على أرباح الشركات IBS.

- الإعفاء من الرسم على النشاط المهني TAP.

تجدر الإشارة هنا إلى أن الأمر 09-01 المتضمن قانون المالية لسنة 2009 و بموجب المادة 35 منه التي عدلت المادة 09 من الأمر 01-03 المعدلة من قبل بموجب من الأمر 06-08 ثم وضع شرط جديد للاستفادة من المزايا في هذه المرحلة إلا و هو إنشاء أكثر من 100 منصب شغل عند انطلاق النشاط .

ومنه فلا يمكن الاستفادة من إعفاءات هذه المرحلة دون تحقيق هذا الشرط¹⁶، و هذه الخطوة في نظرنا جيدة في سبيل القضاء على البطالة و ترشيد الحوافز الضريبية الممنوحة للمستثمرين لتحقيق الأهداف المرجوة منها .

إضافة إلى ذلك عدلت أحكام قانون المالية التكميلي لسنة 2009 الإجراءات الخاصة بمنح الامتيازات الجبائية الخاصة بالنظام العام و يتعلق الأمر ب:

- وضع شرط منح المزايا الخاصة بالنظام العام بالتزام مكتوب للمعني يذكر فيه تفصيل المنتوجات و الخدمات ذات أصل جزائري .

تحديد الاستفادة من الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة للمقتنيات ذات الأصل الجزائري باستثناء حالة عدم وجود منتج أصلي محلي مماثل¹⁷.

- منح صلاحية للمجلس الوطني للاستثمار للمصادقة لفترة لا يمكن أن تزيد عن 05 سنوات فيما يخص التخفيضات و الإعفاءات من الضرائب و الرسوم بما فيها الرسم على القيمة المضافة التي تنقل ثمن المواد المنتجة من طرف المستثمر في إطار النشاطات الصناعية الناشئة .

- ارتباط منح الامتيازات فيما يخص النظام العام للمشاريع الاستثمارية المنجزة من طرف الجزائريين فقط و التي يفوق مبلغها 500 مليون دينار بموافقة المجلس الوطني للاستثمار¹⁸.

تمنح المزايا الجبائية الممنوحة للمستثمرين في إطار أحكام الاستفادة من إعانة الاستثمار و كذا إعانة الشغل حسب نسبة تواجد المتوجات المصنعة محليا¹⁹².

لا يمكن للمستثمرين المستفيدين من مزايا الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار الاستفادة من مزايا أخرى³ كما ألغى قانون المالية لسنة 2014 الشرط الذي كان يلزم على المشاريع الاستثمارية التي يفوق مبلغها 1.500.000.00 دج أن تكون مصادق عليها من طرف المجلس الوطني للاستثمار حتى تتمكن من الاستفادة من المزايا الممنوحة في إطار القانون العام و مما لا شك فيه أن هذا التعديل قد تم بدافع تشجيع الإنتاج الوطني و النهوض به .

الفرع الثالث : النظام الاستثنائي

هذا النظام خاص ببعض الاستثمارات فقط نظرا لطبيعتها الخاصة²⁰، وتتمثل فيما يلي:

1. الاستثمارات التي تنجز في المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة .
2. الاستثمارات ذات الأهمية الخاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني.
3. و في كلتا الحالتين فإن المجلس الوطني للاستثمار هو الذي يحدد المناطق المذكورة أو أهمية الاستثمارات الخاصة .

الفرع الرابع: الاستثمارات التي تنجز في المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة

تتقسم المزايا في هذا المجال كذلك على مرحلتين¹ :

• مرحلة الانجاز :

تستفيد الاستثمارات في هذه المرحلة من المزايا التالية :

- الإعفاء من دفع حقوق نقل الملكية يعوض فيما يخص كل المقتنيات العقارية التي تتم في إطار الاستثمار .
- تطبيق حق التسجيل بنسبة منخفضة قدرها 2 بالألف فيما يخص العقود التأسيسية للشركات و الزيادات في رأس المال ، بالإضافة إلى باقي الإعفاءات الموجودة في النظام العام .

- و ما نلاحظه أن المشرع قد أعاد ذكر المزايا الموجودة في النظام العام رغم أنها ليس مزايا خاصة و إنها تطبق على كل الاستثمارات على اختلافها فكان من الأفضل الاقتصار على ذكر المزايا الاستثنائية فقط التي تخص هذه الفئة من الاستثمارات .

• مرحلة الاستغلال:

تختلف مدة الإعفاء هنا عن النظام العام وهي عشر نوات وقد فعل المشرع نفس الشيء بهذه المرحلة حيث أعاد ذكر نفس الإعفاءات العامة مع الاختلاف في المدة فقط: إلا انه أضاف إعفاء آخر وهو الإعفاء لمدة عشر سنوات من تاريخ الاستثناء من الرسم العقاري على الملكيات العقارية التي تدخل في إطار الاستثمار²¹.

الفرع الخامس : بالنسبة للاستثمارات ذات الأهمية الخاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني

نص المشرع الجزائري على الامتيازات الخاصة بهذه الاستثمارات في المادة 12 من الأمر 01-03 التي تم بموجب الأمر 06-08 السالف الذكر ، وتم إضافة المادتين 12 مكرر و12 مكرر 1 ، وتتمثل المزايا التي يمكن منحها في هذا المجال طبقا للمادة 12 مكرر 1 فيما يلي:

• في مرحلة الانجاز:

تمنح المزايا التالية بدون تحديد مدة قصوى للاستفادة منها:

- الإعفاء من الحقوق، الرسوم، الضرائب وغيرها من الاقتطاعات ذات الطابع الجبائي المطبقة على الاقتتاءات سواء كانت مستوردة أو مقتتات من السوق المحلية الخاصة بالسلع و الخدمات الضرورية لانجاز الاستثمار

- الإعفاء من حقوق التسجيل فيما يخص نقل الملكية العقارية الموجهة للإنتاج و كذا بالنسبة للإشهار القانوني الذي كانت موضوعه

- الإعفاء من حقوق التسجيل فيما يخص عقود تأسيس الشركات والزيادات في رأس مالها والإعفاء من الرسم العقاري على الممتلكات العقارية الموجهة للإنتاج.

• في مرحلة الاستغلال :

هي نفس الإعفاءات المذكورة في النظام العام مع اختلاف في المدة فقط وهي عشر سنوات من تاريخ معاينة البدء في المشروع.²²

إضافة إلى ذلك وطبقا للتعديل الذي جاء به قانون المالية التكميلي لسنة 2009 بموجب المادة 60 يؤهل المجلس للموافقة لفترة لا تتجاوز 5 سنوات على الإعفاء أو التخفيف في الحقوق أو الضرائب أو الرسوم بما فيها الرسم على القيمة المضافة التي تنقل أسعار السلع المنتجة عن طريق الاستثمار الذي يدخل في إطار النشاطات الصناعية الناشئة ، وهذا يعد بمثابة امتياز إضافي للمستثمرين و مشجع على زيادة الإنتاج الوطني.

الفرع السادس: نظام القانون العام

• الاستثمارات المنجزة في الهضاب العليا نذكر منها:

- دفع دينار واحد1 للمتر المربع لمبلغ إتاوة أملاك الدولة و لمدة عشر سنوات ، وتخفيض نسبة 50 بالمئة بعد هذه المدة للامتياز العقاري الموجه للمشاريع الاستثمارية.

دفع دينار واحد 1 للهكتار فقط تمتد من 10 إلى 15 سنة وبعد هذه الفترة تخفيض نسبة 50 بالمئة فيما يخص مبلغ إتاوة أملاك الدولة على المستثمرات الجديدة .

للاستثمارات المنجزة في الجنوب نذكر منها :

- دفع دينار واحد 1 للمتر المربع لمبلغ إتاوة أملاك الدولة لمدة عشر سنوات، وتخفيض نسبة 50 بالمئة بعد هذه المدة بالنسبة للامتياز العقاري الموجه للمشاريع الاستثمارية.

- دفع دينار واحد للهكتار تمتد من 10 إلى 15 سنة وبعد هذه الفترة تخفيض نسبة 50 بالمئة بعنوان مبلغ إتاوة أملاك الدولة على المستثمرات الجديدة.

- للاستثمارات المنجزة في ولايات ادرار،اليزي ،تتمنراست، تندوف

- دفع دينار واحد للمتر المربع لمبلغ إتاوة أملاك الدولة لمدة 15 سنة وتخفيض هذه الإتاوة بنسبة 50 بالمئة بعد هذه المدة بالنسبة للامتياز العقاري الموجه للمشاريع الاستثمارية.

- تخفيض قد يصل إلى 50 بالمئة على الضريبة على الدخل الإجمالي لفترة 5 سنوات بالنسبة للاستثمارات. وفي الأخير نذكر بعض التعديلات على الأمر 01-03 المعدل والمتمم المتعلق بتطوير الاستثمار بموجب قانون المالية لسنة 2015²³ والمدرج فيه تدابير جديدة و المشجعة للأنشطة الإنتاجية في بعض الأنشطة الاقتصادية و تخفيض ضرائب المؤسسات منها :

— اءفاء من حقوق التسجيل و مصاريف الإشهار العقاري و مبالغ الأملاك الوطنية المتضمنة حق الامتياز على الأملاك العقارية المبنية و غير المبنية الممنوحة بعنوان انجاز المشاريع الاستثمارية الخاضع للنظام العام²⁴.

- دراسة ملفات المشاريع الاستثمارية و التي كانت تخضع مسبقا مبدئيا لقرار المجلس الوطني للاستثمار التي مبلغها اقل من 02 مليار دج²⁵ على المستوى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ، إضافة إلى تدابير جمركية و أخرى ضريبية نص عليها قانون المالية لسنة 2015:

المطلب الثاني: الامتيازات التمويلية

بالرجوع إلى قانون الاستثمار الجزائري نجد انه لم يتطرق إلى هذا النوع من الحوافز عدا ما نص إليه في المادة 11 المعدلة فيما يتعلق بالمزايا المقدمة للاستثمارات المنجزة في المناطق التي تتطلب تميمتها مساهمة خاصة من الدولة حيث جاء فيها انه تتكفل الدولة جزئيا أو كليا بالمصاريف المتعلقة بالمنشآت الأساسية الضرورية لانجاز الاستثمار أي البنية التحتية للمشروع ، و يتولى التكفل بهذه المساهمة صندوق دعم الاستثمار الذي أنشئ بموجب المادة 28 من الأمر 01-03 لتمويل التكفل بمساهمة الدولة في كافة المزايا الممنوحة للاستثمارات ، أما المناطق التي تستفيد من هذه المساهمة فيتولى تحديدها المجلس الوطني للاستثمار .

بالإضافة لهذه الحوافز هناك حافز آخر أشار إليه قانون الاستثمار ، من خلال المادة 27 من الأمر 01-03 فيما يتعلق بأراضي الأساس العقارية الموجهة للاستثمار ، و لكن لم يتم بتوضيح ذلك بل اكتفى فقط إلى الإشارة أن هناك أراضي أو عقارات موجهة للاستثمار ،وبالتالي لفهم ذلك ينبغي لنا العودة للقانون المنظم

للشروط وكيفيات منح الامتياز على هذه الأراضي الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية²⁶، إذ بالرجوع إليه نجد انه يمكن بموجب هذا القانون للمستثمر أن يستفيد من امتياز على قطعة ارض تابعة للدولة لمدة قد تصل إلى 99 سنة، وهذا حسب الشروط المحددة .

وفي ظل في المرسوم التنفيذي رقم 152.09 المؤرخ في 2009/5/2 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.

ويتم منح الامتياز أما عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي² حسب كل حالة لمدة محددة ،وذلك مقابل دفع إتاوة ايجارية سنوية ،ويكسر ذلك بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر شروط معد يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود و شروط الامتياز، ويخول الامتياز المستفيد منه "المستثمر" الحق في الحصول على رخصة بناء وإنشاء رهن رسمي لصالح المؤسسات المالية ويقع على الحق العيني الناتج عن الامتياز، وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع.

ويعتبر هذا الأمر كمحاولة لتسوية مشكل العقار المخصص لانجاز المشاريع الاستثمارية الذي كان عائقا كبيرا إمام المستثمرين الأجانب و المحليين على حد سواء .

وطبقا للمادتين 18 و19 من المرسوم التنفيذي 09-152 المذكور أعلاه فإنه عند إتمام البيانات المقررة في المشروع الاستثماري تكرر إجباريا ملكيتها من طرف المستثمر الممنوح امتيازها بمبادرة منه بعقد موثق وهذا بعد معاينتها قانونا بناء على شهادة المطابقة، كما يمكن التنازل عن ملكية هذه البنائيات أو الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز بالنسبة للمدة المتبقية وهذا ما يشكل في حد ذاته عاملا محفزا للمستثمر الأجنبي.

خاتمة

يمكن القول أنه و بصفة عامة فيما يخص كل أنواع الاستثمارات ، فان المشرع بالرغم من منه عديد الامتيازات للمستثمر المحلي ، فاه في مقابل ذلك فرض عليه و في كل الحالات احترام الالتزامات الموضوعية على عاتقه و الإجراءات الواجب احترامها المنصوص عليها في قانون الاستثمار و القوانين المكملة له ، و إلا تعرض إلى عقوبات أهمها سحب المزايا الممنوحة .

قائمة المراجع

- ¹ يقصد بالحوافز أو الامتيازات مجموعة الإجراءات و التشجيع , و بصفة أعم الآليات التي تضعها الدولة المضيفة لاستقطاب المستثمر للاستثمار فيها .
- ² القانون 63-277 المتعلق بالاستثمار ، الجريدة الرسمية عدد 53 المؤرخة في 02/08/1963 ، ص 774.
- ³ المادتان 14-15 من الأمر 66-284 المؤرخ في 15/09/1966 المضمن قانون الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 80 المؤرخة في 17/09/1966، ص 1202.
- ⁴ المادة 21 من القانون 82-11 المؤرخ في 21/08/1982 لمتعلق بالإستثمار الاقتصادي الخاص الوطني،، الجريدة الرسمية عدد 34 المؤرخة في 24/08/1982، ص 1692.
- ⁵ المادة 22 من نفس القانون.
- ⁶ المواد 24-25 من القانون 82-11 السالف الذكر .
- ⁷ المادة 17 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05/10/1993 المتعلق بترقية الاستثمار ، الجريدة الرسمية عدد 64 المؤرخة في 10/10/1993، ص 3.
- ⁸ الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار حاليا.
- ⁹ المادة 18 من المرسوم التشريعي 93-12 السالف الذكر .
- ¹⁰ المادة 19 المرسوم التشريعي 93-12 السالف الذكر
- ¹¹ المادة 22 من المرسوم التشريعي 93-12 السالف الذكر .
- ¹² المادة 23 من المرسوم التشريعي 93-12 السالف الذكر.
- ¹³ المادة 30 من نفس المرسوم.
- ¹⁴ المرسوم التنفيذي 07-08 المؤرخ في 11-01-2007 يحدد قائمة النشاطات و السلع و الخدمات المستثناة من المزايا المحددة في الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار -الجريدة الرسمية العدد 04 لسنة 2007.
- ¹⁵ في ظل الأمر 06-08 قبل تعديله بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2009 كانت المدة هي ثلاث 3 سنوات من انطلاق الأشغال.
- ¹⁶ لا يطبق شرط إحداث مناصب شغل على الاستثمارات المتواجدة في مناطق تستفيد من دعم الصندوق الخاص بالجنوب و الهضاب العليا و ينجز على احترام الشروط المتعلقة بمنح هذه الامتيازات سحب الاعتماد - المادة 15 من الأمر 09-01 السالف الذكر.
- ¹⁷ المادة 60 من الأمر 09-01 السالف الذكر .
- ¹⁸ المادة 09 مكرر 01 من نفس الأمر السابق الذكر .
- ¹⁹ المادة 74 من قانون المالية 2014 جريدة رسمية عدد 68 ل 31/12/2013
- ²⁰ الوكالة الوطنية لدعم تشغيل الشباب ، الصندوق الوطني للتأمين عن البطالة.
- ²¹ أما المزايا الأخرى مثل الإعفاء من الضريبة على الدخل الإجمالي التي كانت في الأمر 01-03 قبل تعديله فقد تم إلغائها بموجب الأمر 06-08 المذكور سابقا.
- ²² المجلس الوطني للاستثمار منح مزايا إضافية طبقا المادة 12 مكرر 1 فقرة 2 من الأمر 06-08 المذكور سابقا .
- ²³ القانون رقم 10-14 ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 ، الجريدة الرسمية 78 لسنة 2014
- ²⁴ المادة 74 من قانون المالية لسنة 2015 المعدل للمادة 09 من الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار.
- ²⁵ المادة 97 من قانون المالية 10-14 السابق الذكر .
- ²⁶ الأمر 04.08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المعدل للأمر 11.06 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، كرسى الدولة من خلاله الامتياز مع إلغاء التنازل الجريدة الرسمية العدد 53 لسنة 2006.