

الضريبة على الثروة ووضع العقارات وتنميتها في القانون الجزائري

Tax on wealth, real estate status and valuation In Algerian law

د. بوزكري سليمان*، جامعة غرداية

ghardaia.dz**bouzekri.slimane@univ-**

تاريخ النشر 30 جوان 2024

تاريخ القبول: 05/ 05/ 2024

تاريخ الاستلام: 23/ 03/ 2024

ملخص:

قرر المشرع الجزائري الضريبة على الثروة بدلا من الضريبة على الأملاك وقرر لها جملة من الأحكام الجديدة مقارنة بتلك التي كانت قائمة معولا بذلك على تفعيل وتنشيط حصيلتها المالية، ولئن كان وعاء هذه الضريبة يتعدد إلا أن أهمها الأملاك العقارية لسهولة التعرف عليها وإحصائها وتقييمها ولكثرة حصيلتها، ومن هنا يبرز الربط المباشر بين هذه الضريبة والوضع القانوني والمادي لهذه الأملاك في تحديد أسسها الجبائية ومن خلالها إنتاجها الضريبي، وموضوع هذا الربط يتجسد في مسألة التطهير القانوني والمادي للعقارات وهنا يبرز في المقام الأول دور السجل العقاري وآليات تأسيسه، إذ يعول عليه المشرع لتحقيق ذلك، والذي يظهر من خلاله آثاره على نتائج هذه الضريبة، وأي إنجاز يريده المشرع المالي من وراء ذلك أساسه إزالة كل الآثار السلبية، وتعزيز الآثار الإيجابية.

الكلمات المفتاحية

الضريبة على الثروة، الأملاك العقارية، التطهير القانوني والمادي، تنمين العقارات.

تصنيف JEL : XN1، XN2.

Abstract:

The Algerian legislator approved a tax on wealth instead of a tax on property and decided on a number of new provisions for it compared to those that were existing, relying on this to activate and revitalize its financial proceeds. Although the base of this tax is numerous, the most important of them is real estate property due to its ease of identification, counting, and evaluation, and the large amount of its revenues. Hence, the direct link between this tax and the legal and material status of these properties emerges in determining their tax bases and, through them, their tax production. The subject of this link is embodied in the issue of legal and physical cleansing of real estate, and here the role of the real estate registry and the mechanisms for its establishment is highlighted, as the legislator relies on it to achieve this, and through it its effects on the results of this tax are shown, and any success that the financial legislator wants from this is based on removing all traces. negative effects, and enhance the positive effects. this tax are shown, and any success that the financial legislator wants from this is based on removing all traces. negative effects, and enhance the positive effects.

Keywords:

Tax on wealth Real estate properties Legal and physical cleansing Real estate valuation

Jel Classification Codes: XN1, XN2.

*- السبل المقترحة لإزالة الآثار السلبية ليست كافية وتكتنفها العديد من الإشكالات التي تزيد من حجم هذه الآثار، ويإدخال تكنولوجيا الإعلام والاتصال وإعادة تعديل قانون السجل العقاري يتحقق إحصاء واستقرار الحقوق العقارية المشهورة وضبط المعاملات العقارية ومنع وتجريم المنشآت المخالفة للتعمير، نخفz الضريبة على الثروة ونعظم مردوديتها.

خطة الموضوع:

أولاً- التعريف بالضريبة على الثروة وأهميتها

ثانياً- تطهير العقارات ووسائل تحقيقها

ثالثاً- آثار تطهير وتأمين العقارات على الضريبة على الثروة.

ونعالج هذه النقاط تفصيلاً فيما يلي:

2. التعريف بالضريبة على الثروة وأهميتها:

قرر المشرع فرض الضريبة على الثروة في حد ذاتها(داغي، 2009)، إذ سماها بالضريبة على الثروة بعدما كانت تسمى الضريبة على الأملاك، وسنعرض في البدء تعريف هذه الضريبة وخصائصها، ثم عناصرها حسبما جاء ضمن قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، وذلك على النحو التالي:

1.2 تعريف الضريبة على الثروة وأهم خصائصها القانونية:

من تسمية المادة الخاضعة لهذه الضريبة فإنها تقع على الثروة في حد ذاتها، أي أن وعائها هنا هو الثروة في وضعها الساكن والمستقر، فهي ضريبة رأسمال في وضعه المستقر بعكس الضرائب الأخرى المتعلقة بالأملاك والتي قد تتسلط على حركية وتداول هذه الأملاك سواء أكان تداولاً قانونياً أو مادياً أو في منافعها، والضريبة على الثروة يقصد بها تلك الضريبة التي تفرض على مجموع ما يمتلكه الشخص من أملاك عقارية أو منقولة عند تاريخ تحقق الحدث المنشئ لها(الزيدي، 2015)، ومن أهم خصائصها كما جاء ضمن أحكامها القانونية، أنها ضريبة سنوية، أي تقرر كل سنة، وأنها ضريبة دورية وليست عرضية، أي تفرض كل سنة وليست مرة واحدة، وأنها ضريبة تصاعدية أي أنها مقررّة بنسب تصاعدية بحسب تصاعد الأساس الجبائي للثروة(قانون الضرائب، 1976)، وأنها ضريبة شخصية، أي أنها متعلقة بجميع أملاك الشخص الطبيعي المكلف، وهي تماثل في هذه الخاصية ضريبة الدخل الإجمالي ووعائها يقع على جميع الأملاك عقارات ومنقولات معاً، وحتى ما يفيد مظاهر الثروة وينعكس على المستوى المعيشي للمكلف في غياب الإستدلال على هذه الأملاك، وبذلك تعدد مصادرها وتوصف بأنها ضريبة شاملة وليست ضريبة نوعية، وأنها ضريبة ذمة مستقلة، إذ أن تكليف الزوجين يكون مستقلاً ولكل واحد منهما المعاملة الضريبية المتعلقة به على أملاكه، كما قرر المشرع وصف هذه الضريبة بأنها ضريبة مباشرة، وفي هذا جانباً كبيراً من التوفيق استناداً إلى طبيعة مادتها أي الثروة والتي هي تتسم بالثبات والاستقرار، والمعرفة المسبقة بما(قانون الضرائب، 1976)، وتجي على شكل جداول، وهذه أهم خصائص الضريبة المباشرة، وبذلك، سنرى ما هي عناصر هذه الضريبة فيما يلي:

2.2 عناصر الضريبة على الثروة:

يقصد بعناصر الضريبة عموماً كل من وعائها، وأساسه الجبائي، وحدثها المنشئ، فضلاً على معدل تصفيتها والإعفاءات التي تقرر عليها جزئياً أو كلياً، وسنرى هذه العناصر، فيما يلي:

أ- الوعاء الضريبي والإعفاءات المقررة عليه: نص المشرع على الضريبة على الثروة ضمن المواد 274 وما يليها من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، فالمادة 274 تقرر إخضاع كل من:

رقم 16 بتاريخ 14 ديسمبر 2022، يتعلق بالضريبة على الثروة (للضرائب، 2022)، إذ جاء ضمنه أن الإنفاق محل البحث لا يشمل فقط الجزائر بل كذلك في الخارج، ونظن أن هذا التفسير مخالف لصريح أحكام القانون المقرر لهذه الضريبة. وقررت المواد 278 إلى 281 من نفس القانون جملة من الإعفاءات من وعاء الضريبة، إذ نجد إخراج كل من رسملة الربوع العمرية المكونة لدى هيئة تأسيسية في إطار نشاط مهني، أو الربوع والتعويضات المحصلة جبرا لأضرار مادية، أو أملاك تركة في حالة تصفية، والسكن الرئيسي الذي تقل أو تساوي قيمته التجارية عن 450 مليون دينار جزائري، العقارات المؤجرة، كما لا تدخل الأملاك المهنية في تكوين وعاء هذه الضريبة، وهي تلك الأملاك الضرورية لتأدية نشاط صناعي، تجاري، حرفي، فلاح، أو نشاط حر، ولا تدخل أيضا حصص وأسهم الشركات على أنه لا تعتبر أملاك مهنية الحصص وأسهم الشركات التي نشاطها الأساسي تسيير الأملاك العقارية أو المنقولة الخاصة بها.

ب- الأساس الجبائي: من أجل الحصول على الأساس الجبائي الذي تصفى منه ضريبة الأملاك، فإن المشرع بدأ بوجوب تقييم الأملاك بالدرجة الأولى، ولقد قرر ذلك بموجب المواد 281 مكرر 1، إذ أنه بالنسبة للعقارات "تقدر مهما كانت طبيعتها حسب قيمتها التجارية الحقيقية، والتي تحدد وفق أسعار تعد من طرف الإدارة الجبائية، ونسجل هنا التباين الواضح وعدم التوافق ما بين عبارة "القيمة التجارية" التي تقتضي أن نصل إلى القيمة وفق السوق العقارية بشكل حر، وعبارة "الأسعار المرجعية"، التي هي أسعار مسبقة تحددها إدارة الضرائب، ولكن يبقى أن نسجل هنا أن المشرع لم يعط للمكلف الحق بالتصريح بالقيمة كما كان الحال في الكثير من الضرائب، فقط التصريح يقتصر على الأملاك التي في ذمة المكلف.

في حين تم النص بموجب المادة 282 مكرر 2 على تقدير الأموال المنقولة بأنه الأساس الناتج عن التصريح المفصل والتقديري للأطراف طبقا لأحكام المادة 32 من قانون التسجيل، وهذا يعني أن تقييم المنقولات يكون من خلال تصريح المكلف بالضريبة، لكن بشروط ووسائل يتم اعتمادها في حالة وجود قرائن تمكن من تحديد القيمة بشكل منطقي، وتقرب من ذلك، وعند الحصول على تقييم الأملاك الخاضعة للضريبة، ولتحديد الأساس الجبائي كمرحلة تالية، فإن المواد 281 مكرر 4 وضعت جملة من الأحكام التي قررها المشرع من أجل تحديد الديون القابلة للحسم من قيم الأملاك المتوصل إليها، من قبيل حسم الديون التي تثقل أملاك الخاضعين للضريبة في تحديد أساس ضريبة الثروة، وهذا يعني أنه يطرح من قيم الأملاك المتحصل عليها ديون أثقلت هذه الأملاك، وهذا للحصول على الأساس الجبائي الذي تصفى منه الضريبة، وتحدد المادة 281 مكرر 5 الديون المتعلقة بالأملاك العقارية، حيث تقرر أن القروض المبرمة مع مؤسسات مالية، من أجل البناء أو الحصول على الأملاك العقارية، تحسم وتطرح من قيم الأملاك العقارية الخاضعة للضريبة، بالنسبة لأقساطها المتبقية حتى تاريخ فرض الضريبة، مع فوائدها المقررة عليها، فضلا على الفوائد التي لم تسدد من قبل، كما تحسم ديون الرهن العقاري باستثناء الديون المضمونة بقيد فوات أو انه بأكثر من ثلاث أشهر، أما المادة 281 مكرر 6 فتقرر أن الديون القابل خصمها من قيم الأملاك المنقولة هي نفسها الديون المذكورة ضمن المواد 36 إلى 46 من قانون التسجيل (قانون التسجيل، 1976)، والمتعلقة بنقل الملكية عن طريق الوفاة، ومنها تلك الديون التي تثبت بسندات قانونية، وتلك التي تكون مدرجة في الدفاتر التجارية في حالة الديون التجارية والتي تخضع للتحقيق والتحري من طرف الإدارة الجبائية، كذلك تلك الديون الثابتة والتي لم يحن أجلها، فضلا على استبعاد بعض الديون التي يتجاوز أجلها، أو يكون واضح صوريتها، وغيرها، على أن الفصل في جدية وحقيقة الديون تبقى واقعة مادية تسعى إدارة الضرائب لاستبعادها لعدم خفض الأساس الجبائي، ويسعى الخاضع للضريبة إلى عكس ذلك، وبالطبع، فإن الأساس الجبائي يمتد كذلك إلى القيم، حيث نجد المشرع هنا لم يحدد كيف يتم تقييمها إلا أنه يستند في ذلك إلى المعايير المعتمدة للتقييم كما سبق لنا ذكرها، مع انه تجدر الإشارة أن الأساس الجبائي لضريبة الأملاك، هو مجموع الأساس الخاص

بالأملاك العقارية مضاف إليه الأساس الخاص بالأملاك المنقولة، وكذلك الأساس الخاص بالقيم، لأن هذه الضريبة تكون على كل الأملاك دون تمييزها.

ج- الواقعة المنشئة للضريبة والمعدلات المقررة لها: طالما أن الضريبة سنوية، وهي تقع على الأملاك مهما كانت طبيعتها، فإن حدثها المنشئ كما جاء في المادتين 274، و 275 السابق ذكرهما هو التملك عند بداية أول يناير من كل سنة، على أن التصريح بالأملاك يتحدد بموجب اكتاب من طرف الملتزمين بهذه الضريبة كل أربع سنوات، ولم تشر هذه الأحكام على كيفية قطع أو انتهاء هذا التكاليف بأن يتم التصرف في جزء من هذه الأملاك وما تأثيره على استمرارية الخضوع لهذه الضريبة، صحيح أن الحد المالي هو المتحكم في ذلك، لكن كما قرر المشرع أن يتم التصريح بالأملاك وتجديده تحت طائلة أحكام وجزاء الرقابة الجبائية كان من الأرجح أيضا القول بفكرة الخروج من التكاليف عن طريق التصريح متى تحقق ذلك.

بينما المعدلات المقررة، فهي كما نصت عليها المادة 281 مكرر8 بأن تحدد نسبة الضريبة على الثروة حسب سلم تصاعدي، وهو يتشكل من طبقات متفاوتة المدى (حد أدنى - حد أقصى)، أين قرر المشرع الحد الأدنى هو مائة مليون دينار جزائري وقد سبق لنا عند عرض خاصية التصاعدية لهذه الضريبة أن وضحنا ذلك، ونقدم هنا مثالا توضيحا لذلك، فحسب المادة 281 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، يبدأ حساب الضريبة ابتداء من مبلغ مائة مليون دج، بشكل طبقات ولكل طبقة معدل ضريبي مميز، إذ من 100 مليون-150 مليون يقرر معدل 0,15%، من 150 مليون+1 دج-250 مليون يقرر معدل 0,25%، من 250 مليون+1 دج-350 مليون يقرر معدل 0,35%، من 350 مليون+1 دج-450 مليون يقرر معدل 0,50%، وأكثر من 450 مليون يقرر معدل 1%، لنفترض أن مكلفا بهذه الضريبة كان الأساس الجبائي لضريبتهم هو 480 مليون دج، ففي هذه الحالة تحسب الضريبة على النحو التالي: (ملاحظة: المبالغ بالمليون دج، 100 مليون الأولى معفية من الضريبة):

$$50 \times 0,15\% + 100 \times 0,25\% + 100 \times 0,35\% + 100 \times 0,50\% + 30 \times 1\% = \text{تساوي } 1.475.000 \text{ دج.}$$

وعموما يمكن القول، أن حصيلة الضريبة على الثروة هي حصيلة توزع ما بين الدولة والبلديات كما نصت على ذلك المادة 281 مكرر 15 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.

3.2 أهمية الضريبة على الثروة:

تتحقق معرفة أهمية الضريبة على الثروة، استنادا إلى معيارين أساسيين، أولهما معيار ثقل الضريبة بالنسبة للأنظمة الجبائية المتطورة، وثانيهما معيار مدى عدالة هذه الضريبة، ونعرض ذلك فيما يلي:

أ- معيار ثقل ضريبة الثروة بالنسبة للأنظمة الجبائية المتطورة: تتكون الأنظمة الضريبية في الدول عادة من جملة من الضرائب، والتي تتشكل ضمن أتماط مختلفة، من قبيل الضريبة الشاملة، والضرائب المتنوعة، الضريبة الشخصية والضريبة العينية، الضريبة الوحيدة والضرائب المتعددة أو النوعية، ضرائب الدخل، ضرائب رأسمال، ضرائب الإنفاق والاستهلاك والتداول، الضرائب المباشرة والضرائب غير المباشرة، وغيرها، ولا يكاد نظام ضريبي في الوقت الحالي يكتفي بنمط واحد من الضرائب، لكن الشائع أن الأنظمة الضريبية من حيث موضوعها يؤثر عليها ثنائية الضرائب المباشرة والضرائب غير المباشرة أي استنادا إلى تصنيف الضريبة بحسب طبيعتها (الزبيدي، 2015، صفحة 48)، واستنادا إلى ذلك يقيم أداء النظام الضريبي، أو الطاقة الإنتاجية الضريبية، إذ يقاس هذا الأداء عموما من خلال قوة الإيرادات الضريبية استنادا إلى الناتج الإجمالي الخام، وهذه النسبة تزيد في الأنظمة الضريبية في الدول المتقدمة إذ قد تصل إلى ربع الناتج الإجمالي، بينما لا تتعدى 10% في الدول الضعيفة (عواضة و قطيش، 2013)، ولأن الضرائب المباشرة هي أساس الأنظمة الضريبية المتقدمة فيكون لهذه الضرائب الحصة الأكبر من حاصلات الضرائب عموما، بالمقابل يكون

أساس الأنظمة الضريبية الضعيفة هو الضرائب غير المباشرة والتي يكون عددها وحصيلتها أكبر، ومرد ذلك أن الدخل والإنتاج في الدول المتقدمة مرتفع كما أن الإدارة الضريبية قوية وتحقق نتائج كبيرة في عملية التحصيل، وهذا ما لا يتحقق في الدول الضعيفة ومنها الجزائر، ولأن الضريبة على الثروة أو كما كان يسمى بالضريبة على الأملاك سابقا هي جزء من الضرائب المباشرة وأما ضريبة ذات تركيبة عامة ومحلية في حصيلتها أي أنها مزدوجة حسبما قررها المشرع الجزائري من خلال توزيع حصيلتها ما بين الدولة والبلديات كما سبق القول، وبالتالي يسري عليها حكم ضعف طاقتها كما يسري عموما هذا الحكم على الضرائب المباشرة في الدول الضعيفة، خاصة إذا رأينا أن هذه الضريبة تقع على وعاء جد معقد وهو الأملاك خاصة الأملاك العقارية منها، ويحتاج إلى تطهير وإحصاء، كما أنه سبق أن كانت حصائل هذه الضريبة ضعيفة جدا إن لم نقل معدومة حينما كانت تسمى بالضريبة على الأملاك.

ب- معيار مدى عدالة الضريبة على الثروة: يستند نظام الدولة إلى مبادئ أهمها مبدأ العدالة الاجتماعية (دستور الجزائر المادة 16)، والعدالة الضريبية هي جزء من العدالة الاجتماعية، وهذه العدالة ليس لها مفهوم مطلق وثابت عمليا حتى وإن كانت فلسفيا هو كذلك (خطاب، 2012)، وأيضا كان أساس وغاية هذه العدالة، فإنه يمكن القول أن العدالة الضريبية ومجال تأثيرها المتبغى بحسب اختلاف المذاهب الفقهية، وضمن الإطار العملي استنادا إلى الوجهة القانونية الحقوقية المحضة، فإن المقصود بها كما عرفتها المحكمة الدستورية العليا في مصر أنها تتمثل فيما هو حق وواجب، ما بين علاقات الأفراد فيما بينهم وفي نطاق صلتهم بمجتمعهم، وهذا ضمن منظور الضمير الاجتماعي، إذ تتوخى بمضمونها التعبير عن القيم الاجتماعية في المجتمع في لحظة زمنية معينة، وبذلك فهي لا تعني شيئا ثابتا بالاطراد بل تتباين معانيها وتضطرب توجهاتها تبعاً لتغير معايير الضمير الاجتماعي (خطاب، 2012)، بينما تعرف العدالة الضريبية استنادا إلى العدالة الاجتماعية، على أنها الهدف والغاية الذي يؤسس عليه الضريبة في جميع مراحلها قانونا وتنفيذاً، وهذا استنادا على مبدأ حق المكلفين في تحمل أعبائهم الضريبية وتوزيعها فيما بينهم بما يتناسب مع قدرة كل منهم مع منح المكلفين الأضعف قدرة الإعفاء منها حماية لهم أو تمكينهم من دفعها بدون عناء، ويحقق بذلك قانونها توافقاً ما بين المكلفين في تنفيذه ويكون حكمه عليهم إنصافاً لا تتخلله وطأة على بعضهم عدواناً فيتعرض بها إلى الإلغاء لعدم عدله (خطاب، 2012).

ومن خلال التعريف السابق، وكما سبق وصف الضريبة على الثروة على أنها ضريبة مباشرة، وكما حدد المشرع الجزائري حدها المالي الذي هو مائة مليون دينار جزائري، وهذا بعدما كان حدها الأدنى قبل التسمية الجديدة أي حينما كانت تسمى الضريبة على الأملاك يقدر بخمسين مليون دينار جزائري، وبذلك فهي تتماشى مع النص الدستوري الذي جاء ضمن المادة 82 بأن كل المكلفين متساوون أمام الضريبة، وأن هذه المساواة محققة في الضريبة على الثروة على أساس التضحية وليس على أساس المساواة الحسابية، ذلك أن المساواة الثانية تعني أن تكون الضريبة مقابل نسبة محددة في مواجهة كل دخول المكلفين، ويساهم هؤلاء المكلفين بمقابل هذه النسبة الثابتة من دخولهم، ولذلك سميت بالضريبة النسبية، ويقال بعض فقهاء المالية العامة أن بهذه المساواة يتحقق للمشرع الحياد وعدم المحاباة لطبقة دخل في مواجهة طبقة أخرى، ويبدو أن هذه المساواة تنظر إلى الدخل وكأنه سلعة أو وعاء مجرد، أما المساواة الأولى، فهي لا توحد ما بين طبقات الدخل بل تحمل ذوي الدخل المرتفع ضرائب أكبر من ذوي الدخل المنخفض، ليس استنادا إلى حجم هذه الدخول بل استنادا إلى تغير نسب الاقتطاع وتزايدها عبر عدة طبقات يقسم إليها الوعاء الضريبي أي الدخل افتراضاً من المشرع، وهذا من أجل تحمل أكبر للأعباء العامة لحسب ارتفاع قدرتهم مالية، وتتحقق هذه المساواة بما يسمى بالضريبة التصاعدية، وهو ما قرره المشرع الجزائري كما رأينا شرحاً وعرضاً للضريبة على الثروة في الفقرات أعلاه، ويرى أغلبية الفقه المالي أن المساواة بالتضحية هي قاعدة تحقق أكثر عدالة اجتماعية في موضوع الضريبة، فإذا كان من أهداف الضريبة أنها تعيد توزيع الدخل فأكثر دلالة على ذلك أن تعامل المكلفين ضريبياً باختلاف دخولهم، كما يمكن للمشرع أن يميز ذوي الدخول الضعيفة بمعاملة ضريبية مميزة

من قبيل الإعفاء الكلي أو الجزئي من الضريبة، وربما من خلال أحكام الضريبة على الثروة خاصة إضافة حالة ثالثة للإخضاع الضريبي لها وهذه الحالة لا تستند إلى الأملاك وإنما تستند إلى أثر الثروة على معيشة المكلف فيه قسط من الإنصاف أمام واقع جزائري يصعب فيه تتبع إحصاء الأملاك خاصة المنقولة منها ويصعب بالتالي حصر المكلفين ما مما يسهل على التهرب والغش الجبائي، فضلا على أن العدالة هنا تتجسد في فكرة الإعفاءات المقررة من هذه الضريبة إذ تبدو هذه الإعفاءات منطقية لإرتباطها مباشرة بالوعاء، لكن إعفاء السكن الرئيسي الذي تساوي أو تقل قيمته عن 450 مليون دج يبدو غير مبالغ فيه خاصة أنه يساوي أربع مرات ونصف الحد الأدنى لفرض الضريبة، وكان على الإدارة الضريبية خصوصا ووزارة المالية بصفتها من تضع المشروع التمهيدي لقانون المالية أن تبرر هذه القيمة، وهذا إحقاقا للعدالة.

وعليه، يكون حسبما سبق الضريبة على الثروة من الضرائب التي تحقق العدالة الاجتماعية، ومما زاد في ذلك رسوخا أن المشرع لم يكتف بتحديد الوعاء الخاضع لها بمجموع الأملاك العقارية والمنقولة المصرح بها، بل تعدى ذلك إلى فرض وعاء ثاني لها هو الوعاء المستخلص من مستوى المعيشة الظاهر، وحدد لذلك جملة من المعايير تمكن من ضبط وحساب أساس هذا الوعاء. لكن كما قلنا سابقا هل حصيلة هذه الضريبة ستكون وفيرة على غرار حال الضرائب المباشرة في الدول المتقدمة، والجواب على ذلك نطنه أنه بالنفي، فمن جهة قرر المشرع نفسه أن الضريبة على الأملاك سابقا لم تطبق، ومن جهة أخرى ربطها بمخرجات السجل العقاري خاصة بالنسبة لوعاء الأملاك العقارية، وعليه يجب أن نتبع الحالة القانونية والمادية لهذه الأملاك، وما يمكن أن يكتنفها من إشكالات، ومن جهة أخرى سنناقش وسائل تمييز هذه الملاك مادام الأساس الضريبي لهذه الضريبة يستند إلى القيمة التجارية الصافية لهذه الأملاك.

3. تطهير العقارات ووسائل تحقيقها:

نعرض في البدء ما المقصود بتطهير العقارات ثم نبين الوسائل التي قرر القانون الجزائري أنها تحقق ذلك، وهذا على النحو الآتي:

3.1 المقصود بتطهير العقارات: ظهرت فكرة تطهير العقارات في النظام القانوني الجزائري بعد الإستقلال مباشرة، وهذا نتيجة لوضع العقارات الموروث حينئذ، ولئن كان التطهير في البدء قصر فقط على تطهير الملكية العقارية، أي تطهير الوضع القانوني للعقارات بحسب الأصناف القانونية المشكلة لهذا النظام، إذ جاءت العديد من النصوص القانونية والتنظيمية في هذا الاتجاه، بداية من تطهير ملكية الدولة وجماعاتها المحلية طالما أن الطرف التاريخي والاتجاه السياسي يعزز هذا الهدف، ولعل من الأحكام القانونية والتنظيمية فضلا على ضم مباشرة الأملاك التي كانت توصف استنادا إلى القانون الفرنسي بأنها أملاك الدولة إلى أملاك الدولة في الجزائر، نجد أحكام التأميم المتعددة والمختلفة المواضيع، ليبدأ المشرع فيما بعد وبشكل مقتضب البحث عن نطاق للملكية العقارية الخاصة ووضع أحكام قانونية وتنظيمية لتطهيرها من قبيل إقرار أحكام الشكلية، وما يعرف بأحكام عقود الشهرة، حجية العقود العرفية ثم عن أحكام تأسيس السجل العقاري تزامنا مع أحكام التحقيق العقاري.

ولعل المشرع زاد في هذا الاتجاه مرجعية بأن قرر ضمن القانون المدني في الكتاب الثالث المعنون بـ: "الحقوق العينية الأصلية"، إذ بين خصوصا كل من حق الملكية، الأشياء التي ترد عليها، قيودها، وأنواعها، والحقوق المترتبة عنها، وطرق اكتسابها وغيره من الأحكام، وبذلك يتبين كل من حق الملكية والحقوق المترتبة عنه، وحالات الملكية المتمثلة في الملكية المفززة، المشاعة، والملكية المشتركة.

كما تجسد من الناحية العضوية أن قرر قانون التوجيه العقاري ما هي الأصناف القانونية للملكية العقارية، بأن حددها في كل من الأملاك الوطنية التي تتمثل في كل أملاك الدولة، الولاية، البلدية، أملاك الوقف، والملكية الخاصة (القانون رقم 90-95، 1990).

إن فكرة تطهير العقارات لا تتوقف عند التطهير القانوني بتعريف الملاك واكتساب سندات قانونية لإثبات الملكية والحقوق المتفرعة عنها، بل تمتد إلى تطهير آخر، هو التطهير التقني والتطهير المادي، فالتطهير التقني يعود مباشرة إلى خصائص العقارات، وقد حاول المشرع إجمال العقارات من حيث تعدادها التقني بما جاء ضمن قانون التوجيه العقاري(القانون رقم 90-25، 1990)، بعدما كان لكل صنف أحكام قانونية وتنظيمية تتعلق به، بينما جاء القانون المتعلق بتهيئة الإقليم الوطني وتنميته المستدامة، فضلا عن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة SNAT وأدوات تنفيذه، ليضع بعد آخر للعقارات من خلال فكرة الأقاليم وتنوعها(القانون رقم 01-20، 2001)، وما يميز عموما التطهير التقني هو عدم متابعته عمليا إذ لا نجد في الغالب تحديد هذه العقارات بحسب خصائصها عمليا من طرف المصالح والهيئات العمومية.

أما التطهير المادي فنجدته يتعلق بالمنشآت والمباني القائمة ومكوناتها والتي في الغالب كانت بعيدة كل البعد عن أحكام أدوات عقود التعمير، وهي ظاهرة كبيرة وكبيرة جدا في الجزائر، إذ نجد من جهة غياب إنجاز أدوات التعمير ومن قبيلها أدوات التهيئة العمرانية كما كان يسميها المشرع في أغلب بلديات الجزائر، فضلا عن تحديد هذه الأدوات دوريا، وزاد في الأمر تعقيدا ما مرت به البلاد من فوضى عمران في السنوات الأخيرة، وهذا ما جعل المشرع يسعى لوضع بعض الأحكام القانونية للقيام بهذا التطهير المادي من أجل التحكم في العمران وضبطه، وتسييره وإدارته وفقا للسياسات المسطرة لذلك، وعلى الرغم من وجود حاليا للعديد من القوانين المتعلقة بذلك من قبيل قانون التهيئة والتعمير، قانون إنشاء المدن الجديدة وتنميتها وتهيئتها، القانون المتعلق بالبناء، فضلا على القوانين والتنظيمية ذات الصلة من قبيل أحكام تهيئة المناطق الصناعية ومناطق النشاطات، والترقية العقارية، وغيرها، إلا أن ظاهرة عدم التحكم في حركية التعمير والعمران بصفة عامة بادية للعيان وقد توسعت استنادا إلى العديد من العوامل منها التاريخية، القانونية، السياسية والأمنية، والعوامل الاقتصادية، وغيرها، وقد ظهرت بعض الأحكام القانونية التي أرادت من خلالها المشرع أن يظهر هذه الأوضاع وأهمها كل من الأحكام المتعلقة بإعداد مسح الأراضي العام، ومن قبيله أيضا الأمر المتعلق بتحديد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، وأخيرا أحكام القانون المتعلق بالبنائيات الذي مازال ساري المفعول، إلا أن الوضعية المادية للعقارات ما زالت غير متحكم فيها.

2.3 الوسائل القانونية المقررة لتطهير العقارات:

تميز الوسائل التي تقررها المشرع لتطهير الوضعية القانونية والمادية للعقارات على النحو الآتي:

أ- وسائل التطهير القانوني للعقارات: لقد قرر المشرع جملة من الوسائل القانونية التي تبرر الملكية العقارية والحقوق العقارية المتفرعة عنها، إذ قرر أساسا أن الملكية العقارية لا يتم إكتسابها إلا بالسند مشهور، جاء على ذكر أشكاله بدء كما جاء ضمن كل من المواد 324 وما يليها والمادتين 792، 793 من القانون المدني(القانون المدني، 2024)، والمادة 29 من قانون التوجيه العقاري(القانون رقم 90-25، 1990)، فضلا على المادتين 15، 16 من الأمر المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم(قانون مسح الأراضي والسجل العقاري، 1975)، ثم العقد الإداري الذي يكون موضوعه الأملاك العقارية الوطنية، كما جاء ضمن أحكام 91 وما يليها، و 109 وما يليها من قانون الأملاك الوطنية، هذا فضلا على أحكام رسو المزداد على العقار الصادرة عن القضاء المختص، والأحكام القضائية المتضمنة إثبات حق الملكية العقارية(قانون مسح الأراضي والسجل العقاري، 1975).

وهذا تماشيا مع فرضه لركن الشكلية في التصرفات العقارية القانونية كما أشرنا سابقا، إذ بذلك أصبحت الملكية العقارية تثبت بالعقد، لكن هذا لم يمنع من أن المشرع بموجب أحكام الأمر المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، قد أضاف وسيلة قانونية أخرى لإثبات الملكية وهي الدفتر العقاري، إذ نصت المادة 18 من الأمر المتعلق بمسح الأراضي والسجل العقاري على الدفتر العقاري الذي يقدم للمالك بمناسبة انتهاء الإجراء الأول، والذي يجب أن تنسخ فيه كل البيانات

هذا المرسوم أحكامها المتعلقة بكل من التعريف بها وتمييزها وطبيعتها القانونية وإجراءاتها، كما قرر أحكام الإختصاص المتعلقة بها، والآثار المترتبة عنها.

وهذه العقود نجد لها أثرها الحاسم والواضح في السجل العقاري ووثائق المسح لإرتباطها بالتغير المادي للعقارات المشهورة، ونذكر على الخصوص كل من رخصة التجزئة، التي تتعلق بتقسيم الأراضي البيضاء جزئيا أو كلياً، والتي هي الوحيدة التي قرر المشرع ضمن المرسوم المتعلق بعقود التعمير وجوب شهرها وذلك بالمادة 22 في فقرتها الأخيرة إلى ذلك، كما أشارت المادة 21 إلى ذلك عند تعديل دفتر الشروط المتعلقة برخصة التجزئة، وشهر الرخصة ودفتر شروطها، مرده في حالة قيام السجل العقاري إلى تغيير الأرض المشهورة ضمن هذا السجل كما هي محددة ضمن وثائق المسح المدوعة، وبالتالي ينبغي تحيين الوضعية المادية للتطابق مع الوضعية العقارية بإنجاز وثائق القياس للقطع الجديدة وإعطائها مراجع مسحية خاصة بكل منها، ثم إعادة إيداعها لدى المحافظ العقاري من أجل إنشاء لكل قطعة منها بطاقة عقارية جديدة خاصة بها ومن ثمة فتح دفتر عقاري هاص بها، وباقي العقود لها أيضا مكانة في السجل ووثائق المسح المستند عليها، فشهادة التقسيم المتعلقة بالعقارات المبنية ينبغي شهرها أيضا، ويتم التعامل معها في تحيين الوضعتين القانونية والمادية وتطابقهما بنفس الطريقة السابق ذكرها في حالة قيام السجل العقاري، بينما شهادة المطابقة التي تبين صلاحية البناء لإستقبال الجمهور وفقا لوجهته، فهي تستند إلى رخصة البناء ويتم شهرها معا ومن خلال ذلك يتم تحيين الوضعية القانونية والمادية وتطابقهما ما بين مصلحتي المسح والحفاظة العقارية، وهو نفس الأمر مع رخصة الهدم، لكن عموما لا نجد مساندة التطهير المادي للعقارات المشهورة من خلال هذه الوسائل مأخوذ به بشكل صارم، ذلك أنه لا يكفي مثلا أن يتم شهر رخصة التجزئة التي تغير في تخطيط الأرض وتؤدي إلى تجزئتها دون أن يتم أيضا شهر شهادة القابلية للإستغلال، فهذه الأخيرة هي التي تشهد أن التجزئة مهيأة ويترتب عليها الكثير من الآثار القانونية أهمها أنه في حالة عدم إنجازها في المدة المحددة تعتبر رخصة التجزئة ملغاة، كما أنه في حالة عدم إكتمالها أو غيابها لا يجوز التصرف في القطع محل التجزئة، وبالتالي يجب أن يقرر المشرع شهرها حتى يعلم المحافظ بوضعية الرخصة التي شهرها ووضعية القطع الجزأة محلها، كما أن المشرع لم يشير إلى وجوب شهر كذلك باقي الرخص والشهادات مع العلم أن لكل منها آثار قانونية سواء على الحقوق المشهورة أو على العقارات محلها والتي هي مقيدة على حالتها ضمن وثائق مسح الأراضي العام.

لقد نص المشرع على القوام المادي للعقارات، ضمن الأمر المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والتمم، إذ نص في المادة 2 منه أن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات، كما جاءت المادة 4 من المرسوم رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المعدل والتمم، أنه تشتمل عمليات إعداد مسح الأراضي العام للعقارات على تحديد القوام المادي وطبيعة الأراضي، كما نصت المادتين 21، 22 من نفس المرسوم على يدل على وجوب معاينة القوام المادي للعقارات من أجل القيام بالعمليات اللازمة لإعداد وثائق المسح لها، أو معاينة التغيرات اللاحقة بهذا القوام المادي من أجل ضبط هذه الوثائق مع إلزام أي مالك بالسماح لموظفي هذه المصلحة للقيام بذلك، وهذا دون المساس بالوضعية القانونية للعقارات، غير أن مصطلح القوام المادي للعقارات غير واضح ودقيق ومتناسبا مع وسائل التطهير المختلفة، إذ لا نجد أي خصوصية لعقود التعمير ضمن الأمر المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والتمم والمراسيم المتعلقة به، ذلك أنه بالعودة إلى أحكام المادة 14 من هذا الأمر والتي تتعلق بالوثائق المعدة للإشهار، فقط المقطع رقم 3 منها أشار إلى المحاضر المعدة من قبل مصلحة مسح الأراضي المثبتة للتعديلات التي تخص العقارات المسجلة في مجموعة البطاقات العقارية، وهنا يقصد التعديلات الموافقة لتغير الحالة المادية والطبيعية لهذه العقارات، والتي تتم إما بموجب التغيرات الطبيعية أو بناء على عقود التعمير السابق ذكرها، وحتى تنفيذها لتغير حدود البلديات والولايات بموجب قرارات السلطة العامة، مع أنه في المقطع رقم 4 أشارت المادة كذلك إلى كل التعديلات للوضعية القانونية لعقار محدد ومسجل في مجموعة البطاقات العقارية.

تأسيس السجل العقاري بالإعتراف بالحجية إلا للعقود المشهورة رغم أن بعض نصوص الأمر المتعلق بالمسح وتأسيس السجل العقاري قد تضمنت عدة معاني تصل حد الاختلاف في تعريف ما هو العقد ذو الحجية، وما زالت التقييمات العقارية تخضع لمعيار العقد المشهر وغير المشهر، حتى أن هذا الأخير لا يعتد به حتى في التقييم العقاري المؤقت لمدة 04 أشهر، وهذا ناهيك عما سببه عدم تسوية الاعتراضات ومعالجتها في التقييمات العقارية المؤقتة، وهذا يعني أن إدارة الضرائب لا تجد ضالتها التعريف وإحصاء الأملاك العقارية نطاق وعاء الضريبة على الثروة طالما أن السجل العقاري لم يكتمل بعد بحكم هذه المشاكل وعدم وجود آليات لحلها في مدى القريب.

- إن الأمر لا يقف إلى ما سبق، بل يتعداه إلى أزمة كبيرة تهدد السجل ككل وهي مشكلة إعادة النظر المقررة في التقييمات العقارية النهائية، فمن المعلوم بالضرورة أنه عند تمام التقييم العقاري النهائي سواء أكان بسبب استيفاء الشروط المقررة للتقييمات المؤقتة وهي طلب التقييم والمدد المقررة له وعدم تسجيل أي اعتراض خلالها، أو كان التقييم النهائي فوري لتقديم طلبه بعقد رسمي مشهر، فعند تمام التقييم يكون الإجراء الأول للسجل قد اكتمل ويتوج التقييم بدفتر عقاري، لكن إعادة النظر التي جاءت بها المادة 16 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري تنسف تماما هذا التأسيس، لأن القضاء قد أستقر على تفسير بحكم هذه المادة بأنه حكم إلغاء التقييم القائم وإعادة تقييم من جديد بإسم المحكوم له، وما يلاحظ في هذه الحالة أنه إذا تم إلغاء التقييم فسيتم بالضرورة التأشير عليه بالبطاقة العقارية وتغيير حساب المسح لدى مصالح المسح، وقد يتجسد حكم الإلغاء بضرورة التغيير المادي للعقارات محل قضاء الحكم، وهذا يتطلب بالضرورة تغيير وثائق المسح كلها من جديد، وليس فقط صاحب الحساب المسحي، وفضلا عن ذلك، فإن بقاء حكم إعادة النظر دون أي قيد أو شرط ساري المفعول سيكون تهديدا واضحا لمجموعة التقييمات المكونة للإجراء الأول هذا فضلا عن تهديد المعاملات والتصرفات العقارية اللاحقة له خاصة تلك التي تكون قد أخذت مجالا واسعا من التجيين ضمن البطاقات العقارية ووثائق المسح، هذا من الناحية وضعية العقارات بمصفوفة المسح والسجل، أما من ناحية الحقوق فإن هذا التهديد فيه مساس بضمان الحقوق والحريات المقرر دستوريا، وإن كانت طبيعة وقيمة المادة المتعلقة بإعادة النظر في التقييمات النهائية ومدى دستوريته لتعلقها بالحقوق والحريات، فإن تأثيرها على وعاء الضريبة على الثروة واضح وواضح جدا هذا فضلا على التأثيرات السلبية السابق ذكرها، إذ أنها تجعل الضريبة المقطوعة محل تهديد بكثرة المنازعات والمطالبة بإسترجاعها وهذا بالطبع زيادة على عدم خلق قاعدة مستقرة لهذه الأملاك وهي القاعدة المفترضة من أحكام هذه الضريبة والمقررة بأربع سنوات.

إن تأسيس السجل استنادا إلى كل بلدية وعدم وجود مصفوفات مركزية ووطنية تتضمن جميع العقارات التي تم تقييمها وأصحابها والمعاملات التي تتم عليها يصعب من إحصاء وحصر الوعاء العقاري لضريبة الثروة، لذلك نجد المشرع قرر مؤخرا حكم الرقمنة تدريجيا لعمليات إعداد ومسك وحفظ وثائق مسح الأراضي والسجل العقاري لتعمم على كامل التراب الوطني إذ نصت على ذلك الفقرة الثانية من المادة 39 من قانون المالية التكميلي لسنة 2020 السابق الذكر، وكانت مصالح المديرية العامة للأملاك الوطنية قد سعت قبل ذلك بالإشراف وتوجيه عمليات الرقمنة بالمحافظات العقارية على مستوى الوطن من خلال برنامج يعرف بـ: عصرنة أنشطة الحفظ العقاري، وهو إختصارا برنامج **M. A. C. F**، وهذا ما بادرت به بموجب تعليمتها رقم 9820، بتاريخ 19-10-2015، ولنا أن نتخيل كيف يمكن أن نبحت ونتحقق من إخضاع مكلف استنادا إلى أملاكه العقارية داخل الوطن مع مبدأ إقليمية السجل العقاري وربطه بكل بلدية على حدا، وفي ذات الوقت عدم وجود أي بيانات مركزية لكلما تضمنته السجلات العقارية عبر كامل بلديات الوطن وهذا سؤثر بشكل مباشر عن وعاء الضريبة، فكما رأينا أن نطاقها يشمل كامل الترتب الوطني وحتى الأملاك العقارية بالخارج استنادا إلى فكرة التوطين الجبائي، ونضيف هنا أن المديرية العامة للضرائب مؤخرا عقدت اتفاقا مع المديرية العامة

للأماك الوطنية من أجل تزويدها بكل العقارات والحقوق العقارية المشهورة بالسجل العقاري، لكن يبقى ذلك بكل تحفظ طالما أنه كما سبق القول، أن بيانات السجل معرضة إلى التغيير من خلال كثرة المنازعات الناشئة حول إلغاء الترقيمات العقارية النهائية.

2.4. تميم العقارات الخاضعة لضريبة الثروة:

رأينا سابقا أن المشرع كان قد قرر أنه يتم التقييم استنادا إلى القيمة التجارية للعقارات، وقرر إنشاء لجنة وزارية مشتركة لذلك، لكن سرعان ما عدل عن هذه اللجنة وقام بإلغائها وحول مصالح المديرية العامة للضرائب بأن تقوم هي سنويا بإعداد دليل مرجعي لأسعار بيع العقارات وإيجاراتها الشهرية، وهذا استنادا إلى كل ولاية بمختلف بلدياتها، ومن خلال هذا الدليل، يتم تقسيم البلدية المعنية إلى أربع مناطق هي (منطقة سكنية، منطقة وسط المدينة، منطقة الضاحية، المنطقة البعيدة)، وتقسم العقارات بحسب طبيعتها إلى (عقارات فردية، عقارات جماعية ونصف جماعية، محلات تجارية، محلات مهنية، أراضي بيضاء بمختلف أشكالها القانونية وهيئتها، أراضي فلاحية مستوية بحسب مردودها، مستودعات)، وتقسم العقارات المستعملة للبناء بحسب نوعها (عقارات راقية، متطورة، اقتصادية، متدنية)، وتحدد بذلك بالنسبة للمتر المربع ثمنه في حالة العقارات المستعملة بمجال يضم القيمة الدنيا والقيمة القصوى، أما العقارات الفلاحية بتحدد بثمان الهكتار بمجال يحدد بالقيمة الدنيا والقيمة القصوى، وما يلاحظ أن هذه الدراسة تتكرر بشكل دوري كل سنة، وهي تتعلق بقيمة معاملات البيع، كما تتعلق بقيم الإيجارات، وإن كانت قيم البيع ترتبط بقيمة الأملاك العقارية الصافية بالنسبة لضريبة الثروة فإن القيم الإيجازية تتعلق بمستوى المعيشة وهي الحالة الثالثة من وعاء هذه الضريبة.

وبتحليلنا لهذه الدراسة التي من خلالها تتحدد أسس هذه الضريبة، نسجل النقاط التالية:

- إن وضع الأسعار المرجعية للأملاك العقارية الأساس الجبائي لضريبة الثروة هو دراسة تقوم بها كل مديرية ضرائب على مستوى كل ولاية، وفي كل سنة تتحدد وتسمى في هذه الحالة - مرجع أسعار العقار لكل المناطق- وهذا يعني أن هذه الإدارة من خلال تتبع للمعاملات العقارية على مستوى جميع بلديات الولاية اختصاصها الإقليمي وعن طريق مصالحها بالأخص مفتشية الطابع والتسجيل والبطاقيات والمواريث تضع المؤشرات والأسعار المرجعية بحسب طبيعة العقار ونوعه وشكله القانوني وموضعه ضمن المناطق.

- لا يظهر أساس وضع هذه الأسعار المرجعية بشكل الواضح، فبالمقارنة مثلا مع الأسعار المعتمدة عليها في حساب الأساس الجبائي للرسم العقاري مثلا نجد مستندا تماما إلى الكيفية التنظيمية المقررة في القرار الوزاري المشترك الصادر بتاريخ 24مايو 1994، وهي بذلك كيفية إدارية محضة، بينما في موضوعنا هنا يبدو أن الإدارة تتبع المعاملات العقارية ضمن كل منطقة يعني دراسة السوق العقارية بحسب مضمونها وتطورها استنادا إلى فكرة العرض والطلب، لكن هي الدراسة وإن كانت ترجمة للواقع إلا أنها مخوفة بقله الضبط والدقة في كثير من الأحيان بدء من مدى توفر حجم معاملات كاف ومتنوع خاصة في المناطق البعيدة والمتواجدة في الجنوب أو حتى في الهضاب العليا، ومدى صدقية التصريح بقيم هذه المعاملات والدراسة عليها لتمحيصها وتدقيقها وإرجاعها إلى عواملها الحقيقية المؤثرة فيها، وهذا يرجع لصعوبة تتبع السوق العقارية وضبط العوامل المؤثرة فيها.

- إن مراجعة الأسعار المرجعية للأملاك العقارية في تحديد الأسس الجبائية لهذه الضريبة سنويا وإن كان يستجيب لاستيعاب إلى حد ما التغيرات الاقتصادية خاصة المالية والنقدية منها التضخم والندرة وحجم المعاملات غيرها إلا أن هذا سينعكس سلبيا على عدالة الضريبة لتغير الأسس الجبائية سنوية بدون ضوابط خاصة في المناطق البطيئة أو المنعدمة الحركة الاقتصادية عموما والمعاملات العقارية خصوصا.

- إن ضبط القيم من طرف الإدارة الضريبية وفي كل سنة سيؤدي إلى نشوء نزاعات جبائية كبيرة العدد ما بين الخاضعين للضريبة والإدارة الضريبية، ولقد أشار المنشور الصادر عن المديرية العامة للضرائب المتعلق بالضريبة على الثروة إلى ذلك، وصنف هذه النزاعات بأنها نزاعات وعاء أو ما يسمى بالطعن النزاعي استنادا إلى نص المادة 70 من قانون الإجراءات الجبائية، وأن هذه النزاعات تعرف بطولها وتعدد مراحل تسويتها بدء بالمرحلة الإدارية الإجبارية والتي تمتد أجل ممارستها إلى غاية نهاية السنة المالية لسنة إدراج الجدول في التحصيل، مروراً بالطعون أمام اللجان المختصة في قرارات الإدارة الضريبية ثم انتهاء بالمرحلة القضائية، وهذا في تأثيراً سلبياً مباشراً كذلك على اقتصاد التحصيل وتحقيق إيراده.

5. خاتمة:

من خلال العرض السابق الذي تم فيه إعطاء فكرة حول كل من الضريبة على الثروة والوضع القانوني والمادي للعقارات محل جزء منها والآثار التي نقلها هذا الوضع فضلاً على تهمين العقارات على وعاء ومن ثم حصيلة هذه الضريبة، نخلص إلى بعض النتائج التي نراها هامة فضلاً على تقديم بعض التوصيات في هذا الموضوع وذلك على النحو التالي:

النتائج

من خلال ما سبق نعرض النتائج التالية:

- أعاد المشرع تنظيم أحكام الضريبة على الأملاك وغيّر تسميتها بالضريبة على الثروة، وظهر من خلال ذلك توسيع نطاق وعائها بالنسبة للمكلفين بتوسيع معايير الإخضاع (المقر الجبائي، وإقليمية الأملاك) وإضافة المظاهر الخارجية للمعيشة، وبالنسبة للمادة الخاضعة للضريبة لكل الأملاك بتنوع طبيعتها وإلى عناصر تم تحديدها، كما قرر حساب الضريبة استناداً إلى الكيفية التصاعدية.
- ظهر أن من أهم وعاء الضريبة هو العقارات والحقوق المترتبة عليها حق الملكية والحقوق المتفرعة عليه، وأنه أساسها الجبائي يكون من خلال القيمة التجارية الصافية، والتي تحدد بناء على الدراسة الدورية التي تنجزها مصالح الإدارة الضريبية.
- وضع العقارات في الجزائر سواء الوضع القانوني أو المادي قد عرف جهوداً معتبرة من أجل تطهيره وضبطه والتحكم فيه عن طريق وسائل قانونية، ثم آية تمثلت في السجل العقاري، لكن ظهر حجم كبير من المشاكل المتعددة والمتنوعة، ولها تأثير مباشر على وضع هذه الأملاك، هذا بالرغم من اللجوء مؤخراً إلى فكرة الرقمنة.
- إن سعي الإدارة الضريبية لمعرفة وإحصاء الأملاك العقارية وتهمينها عن طريق دراسة دورية لغرض الضريبة على الثروة، لحد الآن يبدو غير مجدي، فمن جهة السجل العقاري تتخلله العديد من الإشكالات والنزاعات وتأسيسه على ذلك لم يكتمل فضلاً على عدم استقرار الحقوق العقارية المؤسسة له، وأن بياناته محلية إذ لا تتجاوز نطاق البلدية، في غياب مركزية ورقمنة هذه البيانات وأن تهمينها يتطلب سوق حقيقية، وأن الطريقة التي تعتمد عليها هذه الإدارة مغايرة لذلك وستؤثر بالسلب على الإخضاع الضريبي والحصيلة لهذه الضريبة.

التوصيات

- يبدو من خلال ما سبق أنه نعرض بعض التوصيات التي نراها مناسبة لإزالة الآثار السلبية وذلك فيما يلي:
- إصلاح السجل العقاري وتسوية جميع الإشكالات التي تتخلله.
- تأمين الحقوق المشهورة بالسجل العقاري وجعلها أكثر استقراراً حتى يكتمل تأسيس السجل العقاري ونستطيع استناداً عليه كقاعدة صلبة تفعيل مرحلة الأعمال اللاحقة قانونية كانت أو مادية.
- رقمنة كل بيانات السجل العقاري وجعلها في قاعدة مركزية تسمح بتتبعها على مستوى كامل الوطن، وهذا لتجاوز محلية هذه البيانات بمبدأ محلية تأسيس السجل العقاري.

- إعادة ضبط أحكام الضريبة على الثروة خاصة فيما يتعلق بنطاق الإعفاءات، واعتماد نظام التصريح الجبائي بدلا من احتكار الإدارة الضريبية اختصاص تميم العقارات الخاضعة الأمر الذي لا يرضي في كثير من الأحيان المكلف ويسلك طريق الطعن التراضي وبالتالي تكاثر حجم المنازعات مع طول مرحلتها تسويتها وبالتالي التأثير المباشر على تحصيل هذه الضريبة وكثرة الإنفاق عليها وقتنا وجهدا وغيرها من التكاليف التي تقلل من إيجابية حصيلتها.

6. قائمة المراجع:

- المديرية العامة للضرائب. (2022). جمع المناشير الضريبية. الجزائر: المديرية العامة للضرائب.
- اكرامي بسيوني عبد الحق خطاب. (2012). المبادئ الضريبية في قضاء المحكمة الدستورية. الإسكندرية، مصر: المكتب الجامعي الحديث.
- القانون رقم 01-20. (2001). يتضمن هيئة الإقليم وتنميته المستدامة (الإصدار ج ر عدد77). الجمهورية الجزائرية الديمقراطية.
- القانون رقم 90-25. (1990). التوجيه العقاري (الإصدار ج ر عدد49). الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.
- القانون رقم 90-29. (1990). التهيئة والتعمير. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية: الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.
- القانون المدني. (2024). المادة 324 القانون المدني المادة 792 793. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.
- المرسوم التنفيذي رقم 15-19. (2015). كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمه. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-177. (1991). مخطط شغل الاراضي. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-178. (1991). لمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.
- بوزكري سليمان. (2019-2020). البناء القانوني للقاعدة الضريبية في التشريع الجزائري. المدينة: جامعة يحيى فارس.
- حسن عواضة، وعبد الرؤوف قطيش. (2013). المالية العامة الموازنة - نفقاتها - القروض - الإصدار النقدي - الخزينة دراسة مقارنة. (الطبعة الأولى، المحرر) بيروت، لبنان: منشورات الحلبي الحقوقية.
- خالد خضر الخير. (2014). قانون الضرائب والإعفاء. لبنان: المؤسسة الحديثة للكتاب.
- دستور الجزائر المادة 16. (2020). دستور دولة الجزائر. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.
- عبد الباسط علي جاسم الزبيدي. (2015). العدالة الضريبية دراسة مقارنة. الإسكندرية، مصر: المكتب الجامعي الحديث.
- علي محي الدين علي القره داغي. (2009). بحوث في فقه المعاملات المالية المعاصرة، (الإصدار لطبعة الثالثة). لبنان: دار البشائر الإسلامية.
- قانون إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري. (1975). الجمهورية الديمقراطية الشعبية.
- قانون الضرائب والرسوم المماثلة. (1976). المادة 81. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.
- قانون قانون التسجيل. (1976). الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.