الضريبة على الثروة ووضع العقارات وتثمينها في القانون الجزائري

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

د. بوزكري سليمان*، جامعة غرداية

ghardaia.dzbouzekri.slimane@univ-

| ران 2024 | 30 جو | النشر | تاريخ |
|----------|-------|-------|-------|
| | | / | (") |

تاريخ القبول:05 /2024/5

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 يتحسد 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 إنجاح يريده المسرع المالي من وراء ذلك أساسه إذ يعول عليه المشرع لتحقيق ذلك، والذي يظهر من خلاله آثاره على نتائج هذه الضريبة، وأي إنجاح يريده الكلمات المقارحية الكلمات المقاحية

تصنيف XN1 · XN2 : JEL،

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.

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.

الجزائري

1. مقدمة:

نص المشرع الجزائري على الضريبة على الثروة ضمن قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، وجعل وعائها يتشكل من الأملاك العقارية والأملاك المنقولة، وهذا بعدما استبدل تسميتها ضمن قانون المالية التكميلي لسنة2020 بالضريبة على الأملاك، وتم الإشارة ضمن عرض أسباب مشروع هذا القانون إلى الربط بين هدف انتعاش هذه الضريبة وتحقيقها للمردود الجيد وما بين إصلاح أحكام السجل العقاري، الذي يعتبر حديثا بأنه الفضاء القانوني الغالب المحقق للتطهير القانوني والتطهير المادي وتما يوالحقوق العقارية المتفرعة عنها، وعليه سنعرض في هذا المقال العلاقة ما بين الضريبة على الثورة بوضعية العقارات القانونية والمحقوق واستخلاص مجمل الآثار من ذلك بما فيها على الخصوص الآثار السلبية وكيف يمكن التكفل بما وتحرير هذه الضريبة لتحقق أهدافها. ويتم عرض كل ذلك، إجابة عن الإشكالية التالية:

إشكالية الموضوع:

كيف ترتبط وتتأثر الضريبة على الثروة بوضع العقارات وتثمينها في القانون الجزائري؟

ونرى من خلال هذه الإشكالية ما يلي:

ما هي الضريبة على الثروة وما علاقتها بالملكية العقارية والعقارات؟

ما هي الوسائل القانونية المقررة لتطهير الملكية العقارية والعقارات وتثمينها؟

كيف هي آثار نتائج تطهير الملكية العقارية على الضريبة على الثروة؟

ما هي سبل إزالة المعوقات والآثار السلبية والدفع بانتعاش الضريبة على الثروة؟

للإجابة على هذه الإشكالية وما تجزأ عنها من أسئلة سنتبع المنهج الوصفي التحليلي، وهذا ما يناسب من جهة التعرف على المتغيرين ووصفهما واستنتاج العلاقة ما بينهما، ومن جهة أخرى تحليل الآثار السلبية وسبل إزالتها وتقييمها والحكم عليها من خلال أدوات هذا المنهج.

وسنعرض بدء جملة من الفرضيات وأهداف موضوع المقال وذلك على النحو التالي:

أهداف الموضوع

*– التعرف على الضريبة على الثروة وعلاقتها بالعقارات بإختلاف وضعيتها القانونية والمادية. *–التعرف على الوسائل القانونية المتاحة لتطهير العقارات وكيفيات تثمينها. *– استنتاج الآثار الناتجة عن تطهير العقارات على حالة الضريبة على الثروة، وبالأخص الآثار السلبية *– عرض وتقييم سبل إزالة هذه الآثار السلبية لتحرير ضريبة الثورة.

فرضيات الموضوع

*– الضريبة على الثروة ترتكز في الأساس على العقارات في غياب وسائل تمكن الإدارة من المنقولات، وتطهير العقارات يحقق معرفة الملكية العقارية والحقوق المتعلقة بها، والحالة المادية والتقنية للعقارات محلها.

*-وسائل التطهير السارية المفعول أثرها قليل لتحقيق معرفة وإحصاء واستقرار الحقوق العقارية واستيعاب حالتها المادية والتقنية ويبقى للسجل العقاري الدور الحاسم في ذلك، وعدم تحقيق تطهير العقارات بالشكل الحاسم وخلق فضاء لتثمينها أكثر موضوعية أثرا سلبيا ومعوقا لتحرير وانتعاش الضريبة على الثروة. *– السبل المقترحة لإزالة الآثار السلبية ليست كافية وتكتنفها العديد من الإشكالات التي تزيد من حجم هذه الآثار، وبإدخال تكنولوجيا الإعلام والاتصال وإعادة تعديل قانون السجل العقاري يتحقق إحصاء واستقرار الحقوق العقارية المشهرة وضبط المعاملات العقارية ومنع وتجريم المنشآت المخالفة للتعمير، نحفز الضريبة على الثروة ونعظم مردوديتها.

خطة الموضوع:

أولا– التعريف بالضريبة على الثروة وأهميتها ثانيا– تطهير العقارات ووسائل تحقيقها ثالثا– أثار تطهير وتثمين العقارات على الضريبة على الثروة. ونعالج هذه النقاط تفصيلا فيما يلي: 2. التعريف بالضريبة على الثروة وأهميتها:

قرر المشرع فرض الضريبة على الثروة في حد ذاتما(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 الضربية فإنما تقع على الثروة في حد ذالها، أي أن وعائها هنا هو الثروة في وضعها الساكن والمستقر، فهي ضربية رأسمال في وضعه المستقر بعكس الضرائب الأخرى المتعلقة بالأملاك والتي قد تتسلط على حركية وتداول هذه الأملاك سواء أكان تداولا قانونيا أو ماديا أو في منافعها، والضربية على الثروة يقصد بما تلك الضربية التي تفرض على مجموع ما يمتلكه الشخص من أملاك عقارية أو ماديا أو في منافعها، والضربية على الثروة يقصد بما تلك الضربية التي تفرض على مجموع ما يمتلكه أحكامها القانونية، ألها ضربية سنوية، أي تقرر كل سنة، وألها ضربية دورية وليست عرضية، أي تفرض كل سنة وليست مرة أحكامها القانونية، ألها ضربية سنوية، أي تقرر كل سنة، وألها ضربية دورية وليست عرضية، أي تفرض كل سنة وليست مرة واحدة، وألها ضربية تصاعدية أي ألها مقررة بنسب تصاعدية بحسب تصاعد الأساس الجائي للثروة(قانون الضرائب، 1976)، وأله ضربية شخصية، أي ألها متعلقة بحميع أملاك الشخص الطبيعي المكلف، وهي تماثل في هذه الخاصية ضربية الدخل الإجمالي ووعائها نقع على جميع الأملاك عقارات ومنقولات معا، وحتى ما يفيد مظاهر الثروة وينعكس على المستوى المعيشي للمكلف في غياب أن تكليف الزوجين يكون مستقلا ولكل واحد منهما العاملة الضربية الملة وليست ضربية نوعية، وألها ضربية ذمة مستقلة، إذ أن تكليف الزوجين يكون مستقلا ولكل واحد منهما العاملة الضربية المعلقة به على أملاكه، كما قلى المر والاستدرار، والمعرفة المسبقة بحارقانون الضرائب، 1976)، وتجى على شربية شاملة وليست ضربية نوعية، وأله ضربية ذمة مستقلة، إذ والاستدرار، والمعرفة المبرق، وفي هذا حاميا معام التوفيق استنادا إلى طبيعة مادتها أي ملاكه، كما قسرر المشرع وصف هذا والاستقرار، والمعرفة المبرق، وفي الخرا من التوفيق استنادا إلى طبيعة مادتها أي الثروة والتي هي تنسم بالنبات

2.2 عناصر الضريبة على الثروة:

يقصد بعناصر الضريبة عموما كل من وعائها، وأساسه الجبائي، وحدثها المنشئ، فضلا على معدل تصفيتها والإعفاءات التي تقرر عليها جزئيا أو كليا، وسنرى هذه العناصر، فيما يلي: أ حال ما حاليات بيسيالامغا انتها إقبرة ما بنن حالية معما حالي من ما حالية من حال اله 274 حاليا حسبتان بالنسائر

أ- الوعاء الضريبي والإعفاءات المقررة عليه:نص المشرع على الضريبة على الثروة ضمن المواد274 وما يليها من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، فالمادة274تقرر إخضاع كل من: الأشخاص الطبيعية الذين يوجد مقرهم الجبائي بالجزائر، بخصوص جميع أملاكهم سواء أكانت موجودة بالجزائر أو خارج الجزائر.
الأشخاص الطبيعية الذين ليس لهم مقر جبائي بالجزائر، بخصوص أملاكهم الموجودة بالجزائر.
الأشخاص الطبيعية الذين يوجد مقرهم الجبائي بالجزائر والتي يساوي أو يفوق الأساس الجبائي لعناصر مستوى معيشتهم الحد
الأشخاص الطبيعية الذين يوجد مقرهم الجبائي بالجزائر والتي يساوي أو يفوق الأساس الجبائي لعناصر مستوى معيشتهم الحد
الأدن المقرر خضوعه لهذه الضريبة في حالة عدم وجود أملاك تدل على ذلك وقد يثار في هذه الحالة مشكلة جمع أساسها وأحد
أساسي الحالتين السابقتين، أي عندما يكون المكلف له أملاك تخضع لهذه الضريبة كما أن مستوى معيشتهم يزيد عن الحد الأدنى

وقد أقررت المادة أن تقدر شروط الخضوع في الأول من شهر جانفي من السنة، بالنسبة للأشخاص المشار إليهم قي1و2. وهذه المادة تبين الأشخاص الخاضعة للضريبة على الثروة، وتحصرهم فقط في الأشخاص الطبيعية دون الأشخاص المعنوية مهما كانت طبيعتها يحوزون (سليمان، 2019–2020)، والمشرع ساير في ذلك ضريبة الدخل الإجمالي إذ من جهة اعتمد على معيار الموطن الجبائي فاعتبر كل من له مقر جبائي في الجزائر كما حددت ذلك المادة60 من نفس القانون مكلف بالضريبة على ثروته أيا كان موقعها، سواء أكان موقعها بالجزائر، أو خارج الجزائر، كما أنه استند في تكليف من ليس له موطن جبائي بالجزائسر على معيار أخصر وهو معيار إقليمية عناصر الثروة، حيث أخضع الثروة المتواحدة بالجزائر استنادا إلى هذا المعيار لهذه الضريبة(الخير، 2014)، وأضاف نوعا ثالثا من المكلفين وهم الأشخاص الطبيعية الذين يوجد مقرهم الجبائي في الجزائر، ولا على أملاك في الجزائر، لكن قيمة عناصر مستوى معيشتهم تجعلهم خاضعين لضريبة الذين يوجد مقرهم الجبائي في الجزائر، ولا على أملاك في الجزائر، لكن قيمة كعناصر مادية ملموسة مكونة للثروة الخاضعة للضريبة إلان الضرائب، 1976)، ونرى هنا أن المشرع لا يكتفي بوضع الأملاك معناصر مادية ملموسة مكونة للثروة الخاضعة للضريبة إلا يتعدى ذلك إلى فكرة المظاهر الخارجية العبر عنه الملاك المعيشة التي قيمتهم الملك في المرضا الطبيعية الذين يوجد مقرهم الجبائي في الجزائر، ولا على أملاك في الجزائر، لكن قيمة عناصر مستوى معيشتهم تجعلهم خاضعين لضريبة الثروة(قانون الضرائب، 1976)، ونرى هنا أن المشرع لا يكتفي بوضع الأملاك معناصر مادية ملموسة مكونة للثروة الخاضعة للضريبة إنما يتعدى ذلك إلى فكرة المظاهر الخارجية العبر عنها هنا بعناصر مستوى المعيشة التي قيمتها المالية تجعل من أصحاها على تكليف بحد الضرية(قانون الضرائب، 1976)، ونرى هنا أن المشرع لا يكتفي معاصر مستوى

وحدد المشرع الأملاك التي أخضعها لهذه الضريبة ووضح نطاقها، إذ تضمنت المادة275، أن وعاء الضريبة على الثروة يتكون من الأملاك الصافية، في أول يناير من كل سنة، المقيّمة بمجموع الأملاك والحقوق والقيم التي يمتلكها الأشخاص المذكورون في المادة274 أعلاه والخاضعة لهذه الضريبة، على أن المرأة المتزوجة تخضع للضريبة بصفة مستقلة على مجموع أملاكها، ومبدئيا يقرر المشرع بموجب هذه المادة إخضاع مجموع الأملاك، العقارية والمنقولة، ومجموع الحقوق العقارية وكذلك القيم النيم المتع لهذه الأموال عند هذا التاريخ يكون مبررا للإخضاع الضريبي عليها، ووضح المشرع بعض الأمثلة عن هذه الأملاك ضمن المادة والتي أهمها الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية، والحقوق العينية العقارية، على محموع الملكها، ومبدئيا يقرر لأحكام الموال عند هذا التاريخ يكون مبررا للإخضاع الضريبي عليها، ووضح المشرع بعض الأمثلة عن هذه الأملاك ضمن المادة والتي أهمها الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية، والحقوق العينية العقارية، على أن تشمل الحقوق هنا كل من حق الملكية، كما قد تشمل الحقوق المتفرعة عنه(حق الإنتفاع، حق السكن، حق الإستعمال) المثقلة للحقوق والأملاك على أن تصفى في هذه الحالة وفقا لأحكام المادة إحضاع معاري المكنة، عالي الحقوق العينية العقارية، على أن تشمل الحقوق هنا كل من حق الملكية، كما قد

بينما بالنسبة للحالة المستحدثة في التكليف وهي حالة الأشخاص الطبيعية الذين يخضعون لهذه الضريبة استنادا إلى العناصر المكونة لمستوى معيشتهم الظاهرة، فقد حدد المشرع جملة من هذه العناصر تضمنتها المادة98 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، غير أنه يثار هنا كل من مسألة الكيفية التي يتم بموجبها الإخضاع الضريبي، ففي الحالتين السابقتين يتم ربط الإخضاع الضريبي عن طريق تصريح المكلف نفسه، بينما الحالة الثالثة لا يمكن معرفتها إلا إذا تدخلت الإدارة الضريبية للتحقيق على مستوى الوضعية الشاملة في وعاء الضريبة على الدخل الإجمالي وهذه الوضعية نتاج رقابة وليست نتاج تصريح، أما المسألة الثانية فهو التوسيع في الأخذ بعناصر المعيشة إلى خارج الوطن، إذ النص القانوني لم يأت على ذكرها، لكن المنشور الصادر عن المديرية العامة للضرائب رقم16 بتاريخ14 ديسمبر2022، 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 المواد278 إلى281 من نفس القانون جملة من الإعفاءات من وعاء الضريبة، إذ نجد إخراج كل من رسملة الريوع العمرية المكونة لدى هيئة تأسيسية في إطار نشاط مهني، أو الريوع والتعويضات المحصلة جبرا لأضرار مادية، أو أملاك تركة في حالة تصفية، والسكن الرئيسي الذي تقل أو تساوي قيمته التجارية عن450مليون دينار جزائري، العقارات المؤجرة، كما لا تدخل الأملاك المهنية في تكوين وعاء هذه الضريبة، وهي تلك الأملاك الضرورية لتأدية نشاط صناعي، تجاري، حرفي، فلاحي، 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 المواد281 مكرر1، 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 قيمتها التجارية الحقيقية، والتي تحدد وفق أسعار تعد من طرف الإدارة الجبائية، ونسجل هنا التباين الواضح وعدم التوافق ما بين عبارة "تقدر مهما كانت طبيعتها حسب معمتها التجارية الحقيقية، والتي تحدد وفق أسعار تعد من طرف الإدارة الجبائية، ونسجل هنا التباين الواضح وعدم التوافق ما بين عبارة "القيمة التجارية الحقيقية، والتي تعدد 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 الحرائية، ولما لي المكل حر، ولما المحدية، التي هي أسعار مسبقة تحددها إدارة الخرائية، ولما 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 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 المادة282مكرر2على تقدير الأموال المنقولة بأنه الأساس الناتج عن التصريح المفصل والتقديري للأطراف طبقا لأحكام المادة32 من قانون التسحيل، 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 المواد281 مكرر4 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 يعنى أنه يطرح من قيم الأملاك المتحصل عليها ديون أثقلت هذه الأملاك، وهذا للحصول على الأساس الجبائي الذي تصفى منه الضريبة، وتحدد المادة281مكرر5 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 أوانه بأكثر من ثلاث أشهر، أما المادة281مكرر6 فتقرر أن الديون القابل خصمها من قيم الأملاك المنقولة هي نفسها الديون المذكورة ضمن المواد36 إلى46 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 يستنــد في ذلك إلى المعايير المعتمدة للتقييم كما سبق لنا ذكرها، مع انه تجدر الإشارة أن الأساس الجبائي لضريبة الأملاك، هو مجموع الأساس الخاص

عنوان المق

الجزائري

بالأملاك العقارية مضاف إليه الأساس الخاص بالأملاك المنقولة، وكذلك الأساس الخاص بالقيم، لان 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 المادتين274، و275 السابق ذكرهما هو التملك عند بداية أول يناير من كل سنة، على أن التصريح بالأملاك يتجدد بموجب اكتتاب من طرف الملتزمين بهذه الضريبة كل أربع سنوات، و لم تشر هذه الأحكام على كيفية قطع أو انتهاء هذا التكليف بأن يتم الحمود بالأملاك يتجدد بموجب اكتتاب من طرف الملتزمين بهذه الضريبة كل أربع سنوات، و لم تشر هذه الأحكام على كيفية قطع أو انتهاء هذا التكليف بأن يتم التصرف في جزء من هذه الأملاك وما تأثيره على استمرارية الخضوع لهذه الضريبة، صحيح أن الحد انتهاء هذا التكليف 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 وتحديده تحت طائلة أحكام وجزاءات الرقابة الجبائية كان اللي هو المتحكم في ذلك، لكن كما قرر المشرع أن يتم التصريح بالأملاك وتحديده تحت طائلة أحكام وجزاءات الرقابة الجبائية كان اللي من الأرجح أيضا القول بفكرة الخروج من التكليف عن طريق التحريح متى تحقق ذلك.

بينما المعدلات المقررة، فهي كما نصت عليها المادة281مكرر8بأن 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 توضيحيا لذلك، فحسب المادة281 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، يبدأ حساب الضريبة ابتداء من مبلغ مائة مليون دج، بشكل طبقات ولكل طبقة معدل ضريبي مميز، إذ من100مليون–150مليون يقرر معدل51,0%، من150 مليون+1دج–250مليون يقرر معدل52,0%، من 250مليون+1دج–350مليون يقرر معدل50,0%، من350 مليون+1دج–450مليون يقرر معدل52,0%، من 450مليون+1دج–350مليون يقرر معدل53,0%، من450 مليون الموجهية هو 0,50مليون يقرر معدل54,0% وأكثر من 450مليون يقرر معدل1%، لنفترض أن مكلفا بهذه الضريبة كان الأساس الجبائي لضريبته هو 480مليون دج، ففي هذه الحالة تحسب الضريبة على النحو التالي: (ملاحظة: المبالغ بالمليون دج، 100مليون الأولى معفية من الضريبة):

50م×10,10%+%0,15م×100+%0,25م×100+%0,35 م×100+%0,15 دج.

وعموما يمكن القول، أن حصيلة الضريبة على الثروة هي حصيلة توزع ما بين الدولة والبلديات كما نصت على ذلك المادة281مكرر15 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.

3.2 أهمية الضريبة على الثروة:

تتحقق معرفة أهمية الضريبة على الثروة، استنادا إلى معياريين أساسين، 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 أنماط 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 مضرائب المتنوعة، بنمط ونوع واحد من الضرائب، لكن الشائع أن الأنظمة الضريبية من حيث موضوعها يؤثر عليها ثنائية الصرائب المباشرة والضرائب غير المباشرة أي استنادا إلى تصنيف الضرائب، لكن الشائع أن الأنظمة الضرائب المباشرة، وغيرها، ولا يكاد نظام ضريبي في الوقت الحالي يكتفي بنمط ونوع 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 الضريبة، إذ يقاس هذا الأداء عموما من خلال قوة الإيرادات الضريبية استنادا إلى ذلك يقيم أداء النظام الضريبي، أو الطاقة الإنتاجية الضريبية، إذ يقاس هذا الأداء عموما من خلال قوة الإيرادات الضريبية استنادا 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 المبينية إذ يقاس هذا الأداء عموما من خلال قوة الإيرادات الضريبية استنادا إلى الناتج الإجمالي الخام، وهذه النسبة تزيد في الأنظمة الضريبية في الدول المبينية وعوامة و قطيش، 2013)، ولأن الضرائب المرائب المباشرة هي أمار وهذه النسبة وعوما، مالي إلى النار الضريبية ألما تتعدى 10% في ألما وهذه النسبة تزيد في من من ألما ولي المرائب ألمان المرائب ألمان الضريبية الضريبية المبريبية في أداول الضريبية وعوامة و قطيش، 2013)، ولأن الضرائب المرائب المرائب ألماني ألمان المرائب المباشرة هي أدار الضرائب ألمان المرائب المرائب مرائب ألمان المرائب مما ولى مرائب ألماني ألماليبة المرائب المرائب ألمان والمان المرائب المرائب ألما المرائب ألماني ألماليبة ويكون أذان ألمان مرائب ألماني ألمالمي المرائب الممرائب المرائب

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 وألها ضريبة ذات تركيبة عامة ومحلية في حصيلتها أي ألها 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 الدول الضعيفة، خاصة إذا رأينا أن هذه الضريبة تقع على وعاء جد معقد وهو الأملاك خاصة الأملاك العقارية منها، ويحتاج الى المهير وإحصاء، كما أنه سبق أن كانت حصائل هذه الضريبة ضعيفة جدا إن لم نقل معدومة حياما كانت تسمى بالضريبة على الأملاك.

ب- معيار مدى عدالة الضريبة على الثروة:يستند نظام الدولة إلى مبادئ أهمها مبدأ العدالة الاجتماعية(دستور الجزائر المادة16، و2020)، والعدالة الضريبية هي جزء من العدالة الاجتماعية، وهذه العدالة ليس لها مفهوم مطلق وثابت عمليا حتى وان كانت فلسفيا هو كذلك(خطاب، 2012)، وأيا كان أساس وغاية هذه العدالة، فإنه يمكن القول أن العدالة الضريبية ومجال تأثيرها المبتغى بحسب المحتلاف المذاهب الفقهية، وضمن الإطار العملي استنادا إلى الوجهة القانونية الحقوقية المحضة، فإن المقصود بحا كما عرفتها المحكمة الختلاف المذاهب الفقهية، وضمن الإطار العملي استنادا إلى الوجهة القانونية الحقوقية المحضة، فإن المقصود بحا كما عرفتها المحكمة المدستورية العليا في مصر ألها تمثل فيما هو حق وواجب، ما بين علاقات الأفراد فيما بينهم وفي نطاق صلتهم بمحتمعهم، وهذا الدستورية العليا في مصر ألها تمثل فيما هو حق وواجب، ما بين علاقات الأفراد فيما بينهم وفي نطاق صلتهم بمحتمعهم، وهذا محمن منظور الضمير الإجتماعي، إذ تتوخى بمضمولها التعبير عن القيم الاجتماعية في المجتمعي في لخطة زمنية معينة، وبذلك فهي لا محمن منظور الضمير الإجتماعي، إذ تتوخى بمضمولها التعبير عن القيم الاجتماعية في المجتمعي في لحظة زمنية معينة، وبذلك فهي لا معن منظور الضمير الإجتماعي، إذ تتوخى بمضمولها التعبير عن القيم الاجتماعية في المجتماعي (حطاب، 2012)، بينما تعرف ضمن منظور الضمير الإجتماعي، إذ تتوخى بمضمولها التعبير عن القيم الاجتماعية في المجتماعي (حطاب، 2012)، بينما تعرف ضمن منظور الضمير الإجتماعي، إذ تتوخى بمضمولها لتعبير عن القيم الاجتماعية في المحماعي (حطاب، 2012)، بينما تعرف ضمن منفي ثبينا ثابتا بالاطراد بل تتباين معانيها و تضطرب توجهاتما تبعا لتغير معايير الاحتماعي (حطاب، 2012)، بينما تعرف وهذا العدالة الضريبية مبدأ حق الكلفين في تعمل أعبائهم الضريبية وتوزيعها فيما بينهم بما يا المادين في مبدأ حلى المورف المادين يؤمن والغان وتنفيذا، وعمل مبدأ حق ممادأ حماعية، على ألها المدف والغاية الذي يؤسمير الاجتماعي (حطاب، 2012)، بينما مع ماديا وتنفيذا، وعمل مبدأ معاني مع مبدأ حلى مبدأ حلى ألما في مرع مبادي ويختها بدون عناء، ويحقق بذلك قانوفا تنفيذه ويكون وولا ومنا التفاد والغين وينفيذا، وعمل مبدأ حل مبدأ حل مبدأ حلى مبدأ حلى مبدأ حماعهم مدوناء، ويحقق بذلك قانوفا توفيا توافيا مادي فيام، 2020). الموض في

ومن خلال التعريف السابق، وكما سبق وصف الضرية على الثروة على ألها ضرية 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 الضرية على الأملاك يقدر بخمسين مليون دينار جزائري، وبذلك فهي تتماشى مع النص الدستوري الذي حاء ضمن المادة82 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، ويدو أن هذه المساواة تنظر إلى الدخل وكأنه سلعة أو وعاء بجرد، أما المساواة الأولى، فهي لا توحد ما بين طبقات الدخل بل تحمل ذوي الدخل المرتفع ضرائب أكبر من ذوي الدخل المنحف اليس استاذا إلى محم هذه الدخول بل استنادا إلى تغير نسبب الاقتطاع وتزايدها عبر عدة طبقات يقسم إليها الواء المنوسي أي الدخل افتراضا م المشرع، وهذا من أجل تحمل أكبر للأعباء العامة لحسب ارتفاع قدرقم مالية، وتتحقق هذه المساواة على من معني أي الدخل افتراضا من التسرع، وهذا من أجل تحمل أكبر للأعباء العامة لحسب ارتفاع قدرقم مالية، وتتحقق هذه المساواة عالى من المنوية التصاعدية، وهو ما قرره المشرع الجزائري كما رأينا شرحا وعرضا للضربية على الثروة في الفقرات أعلاه، ويرى أغلبية الفتى المي الماواة بالتضرع، وهذا من أجل تحمل أكبر للأعباء العامة لحسب ارتفاع قدرقم مالية، وتتحقق هذه المساواة عا يسمى الضربية التصاعدية، وهو ما قرره المره المراقبة المكانية شرحا وعرضا للضربية على الثروة في الفقرات أعلاه، ويرى أغلي ألي أن المسوالي الموية المالي أن المسواة مالشرع، وهذا من أجل تعمل أكبر للأعباء العامة لحسب ارتفاع قدرقم مالية، وتتحقق هذه المساواة عما يسمى الضربية المالي أل مالمو وهو ما قرره المرع الجزائري كما رأينا شرحا وعرضا للضربية، فإذا كان من أهداف الضربية ألها تعيد توزيع الدخل فأكثر ولائم على ذلك أن تعامل المكلفين ضربي بابتلاف دخولم، كما يمكن للمشرع أن يميز ذوي الدحول الضعيفة. معاملة ضريبية مينة 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 إنما تستند إلا 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 تتحسد 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 450مليون دج يبدو غير مبالغ فيه خاصة أنه يساوي أربع مرات ونصف الحد الأدني 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 الإجتماعية، ومما زاد في ذلك رسوخا أن المشرع لم يكتف بتحديد الوعاء الخاضع لها بمجموع الأملاك العقارية والمنقولة المصرح بما، 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 نظنه 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 نتتبع الحالة القانونية والمادية لهذه الأملاك، وما يمكن أن يكتنفها من إشكالات، ومن جهة أخرى سنناقش وسائل تثمين هذه الملاك مادام الأساس الضريبي لهذه الضريبة يستند إلى القيمة الصافية لهذه الأملاك.

. تطهير العقارات ووسائل تحقيقها:

نعرض في البدء ما المقصود بتطهير العقارات ثم نبين الوسائل التي قرر القانون الجزائري ألها تحقق ذلك، وهذا على النحو الأتي: 1.3 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 طلما أن الظرف التاريخي والإتجاه السياسي يعزز هذا الهدف، ولعل من الأحكام القانونية والتنظيمية فضلا على ضم مباشرة الأملاك التي كانت توصف استنادا إلى القانون الفرنسي بألها 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 عانونية وتنظيمية لتعليم المراح التاريخي والإتجاه السياسي يعزز هذا الهدف، ولعل من الأحكام القانونية والتنظيمية أحكام التأميم المتعددة والمختلفة المواضيع، ليبدأ المشرع فيما بعد وبشكل مقتضب البحث عن نطاق للملكية العقارية الخاصة ووضع أحكام عانونية وتنظيمية للملك الذي كانت توصف استنادا إلى القانون الفرنسي بألها 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

ولعل المشرع زاد في هذا الاتجاه مرجعية بأن قرر ضمن القانون المدني في الكتاب الثالث المعنون بــــ:"الحقوق العينية الأصلية"، إذ بيّن خصوصا كل من حق الملكية، الأشياء التي ترد عليها، قيودها، وأنواعها، والحقوق المتفرعة عنها، وطرق اكتسابما وغيره من الأحكام، وبذلك يتبين كل من حق الملكية والحقوق المتفرعة عنه، وحالات الملكية المتمثلة في الملكية المفرزة، 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 رقم90–25، 1990). إن فكرة تطهير العقارات لا تتوقف عند التطهير القانوني بتعريف الملاك واكتساب سندات قانونية لإثبات الملكية والحقوق المتفرعة عنها، بل تمتد إلى تطهير أخر، هو التطهير التقني والتطهير المادي، فالتطهير التقني يعود مباشرة إلى حصائص العقارات، وقد حاول المشرع إجمال العقارات من حيث تعدادها التقني بما جاء ضمن قانون التوجيه العقاري(القانون رقم90–25، 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 أخر للعقارات من خلال فكرة الأقاليم وتنوعها(القانون رقم01–20، 2001)، وما يميز عموما التطهير التقني هو عدم متابعته عمليا إذ لا نجد في الغالب تحديد هذه العقارات بحسب حصائصها عمليا من طرف المصالح والهيئات العمومية.

أما التطهير المادي فنجده يتعلق بالمنشآت والمباني القائمة ومكوناتها والتي في الغالب كانت بعيدة كل البعد عن أحكام أدوات وعقود 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 تجديد 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 بمذا التطهير المادي من أجل التحكم في العمران وضبطه، وتسييره وإدارته وفقا للسياسات المسطرة لذلك، وعلى الرغم من وجود حاليا للعديد من القوانين التحكم في العمران وضبطه، وتسييره وإدارته وفقا للسياسات المسطرة لذلك، وعلى الرغم من وجود حاليا للعديد من القوانين والتنظيمية ذات الصلة من قبيل قانون التهيئة والتعمير، قانون إنشاء المدن الجديدة وتنميتها وتميئتها، القانون المتعلق بالبناء، فضلا على القوانين والتنظيمية ذات الصلة من قبيل أحكام تميئة المناطق الصناعية ومناطق النشاطات، والترقية العارية، وغيرها، إلا أن ظاهرة عدم المتحكم في حركية التعمير والعمران بصفة عامة بادية للعيان وقد توسعت استنادا إلى العديد من العوام منها التاريخية، السياسية والأمنية، والعوامل الإقتصادية، وغيرها، وقد ظهرت بعض الأحكام القانونية الي أن ظاهرة عدم السياسية والأمنية، والعوامل الإقتصادية وغيرها، وقد ظهرت بعض الأحكام القانونية التي أرادت من خلالها المشرع أن يظهر هذه اللوضاع وأهمها كل من الأحكام المتعلقة بإعداد مسح الأراضي العام، ومن قبيله أيضا الأمر المتعلق بتحديد انتقاليا قواعد شغل المياسية والأمنية، والعوامل الإقتصادية، وغيرها، وقد ظهرت بعض الأحكام القانونية التي أرادت من خلالها المشرع أن يطهر هذه الموضاع وأهمها كل من الأحكام المتعلقة بإعداد مسح الأراضي العام، ومن قبيله أيضا الأمر المعول، إلا أن الوضعية الأمر المنع على ألفواعد شغل الموضاع وأهمها كل من الأحكام المتعلقة بإعداد مسح الأراضي العام، ومن قبيله أيضا الأمر المتعلق بلاأن الوضعية المادية الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، وأخيرا أحكام القانون المتعلق بالبنايات الذي مازال ساري المعول، إلا أن الوضعية المادية العقارات ما زالت غير متحكم فيها.

2.3 الوسائل القانونية المقررة لتطهير العقارات:

نميز الوسائل التي تقررها المشرع لتطهير الوضعية القانونية والمادية للعقارات على النحو الأتي:

أ- وسائل التطهير القانوي للعقارات:لقد قرر المشرع جملة من الوسائل القانونية التي تبرر الملكية العقارية والحقوق العقارية المتفرعة عنها، إذ قرر أساسا أن الملكية العقارية لا يتم إكتسابحا إلا بالسند مشهر، جاء على ذكر أشكاله بدء كما جاء ضمن كل من المواد324 وما يليها والمادتين792، 793من القانون المدني(القانون المدني، 2024)، والمادة29 من قانون التوجيه العقاري(القانون رقم90-25، 1990)، فضلا على المادتين151، 16 من الأمر المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم(قانون مسح الاراضي والسجل العقاري، 1975)، ثم العقد الإداري الذي يكون موضوعه الأملاك العقارية الوطنية، كما جاء ضمن أحكام 91 وما يليها، و901 وما يليها من قانون المراكبي الوطنية، هذا فضلا على أحكام رسو المزاد على العقار

عن القضاء المختص، والأحكام القضائية المتضمنة إثبات حق الملكية العقارية(قانون مسح الاراضي 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 من الأمر المتعلق بيمسح الاراضي والسجل العقاري على الدفتر العقاري الذي يقدم للمالك بمناسبة انتهاء الإجراء الأول، والذي يجب أن تنسخ فيه كل البيانات

عنوان المق

الجزائري

الموجودة في البطاقات العقارية، ولا يتم شهر العقود المتعلقة بنقل أو تغيير أو تعديل الحقوق المشهرة بالسحل إلا بإرفاقه، على أنه بإتمام إجراء الشهر لهذه العقود تنقل بياناتها ضمنه، أما المادة19 التي تليها، فتنص على وجوب تسجيل كل الحقوق المترتبة على العقار عند إجراء الإشهار في السجل العقاري في الدفتر الذي يمثل سند الملكية، ونصت كذلك المادة45 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أن هذا الدفتر يكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية، وبينت هذه المادة أيضا كيف تتم الكتابة على هذا الدفتر والبيانات التي تفرغ فيه، ويشهد المحافظ العقاري على كل إشارة أو تأشير عن طريق توقيعه ووضع خاتم المحافظة، كما نصت المادة46 التي تليها عن متى يسلم هذا الدفتر وكيف يتم ضبطه في حالة نقل ملكية دون الحاجة إلى إنشاء بطاقات جديدة، وفي حالة الحاجة إلى إنشاء مثل هذه البطاقات أي عند التغير المادي للعقارات محل الملكية في حدودها، يتم إعداد دفاتر جديدة بحسب البطاقات الجديدة وينقل بيانات كل بطاقة إلى الدفتر الخاص بما وهذا يتم استنادا إلى التحيين القانوني والمادي الذي ينجز بالتنسيق ما بين الحافظ العقاري ومصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري, كما حمة الملكية في حدودها، يتم إعداد دفاتر جديدة بعسب البطاقات الجديدة وينقل بيانات كل بطاقة إلى الدفتر الخاص بما وهذا يتم استنادا إلى التحيين القانوني والمادي دفاتر حديدة بعسب البطاقات الجديدة وينقل بيانات كل بطاقة إلى الدفتر الخاص بما وهذا يتم استنادا إلى التحيين القانوني والمادي دفاتر عديدة بعسب البطاقات الجديدة وينقل بيانات كل بطاقة إلى الدفتر الخاص بما وهذا يتم استنادا إلى التحيين القانوني والمادي دفاتر عديدة بعسب المالقات الجديدة وينقل بيانات كل بطاقة إلى الدفتر الخاص بما وهذا يتم استنادا إلى التحيين القانوني والمادي دفاتر عديدة بعسب المواد التقاري ومصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري, كما جاء المواد التي المواد التي تلي المادين

وما يلاحظ أنه على الرغم من الجدل الذي دار حول طبيعة الدفتر العقاري إذ هناك من اعتبره قرار إداري، وهناك من اعتبره محرر رسمي، وهناك من اعتبره مجرد شهادة إدارية مرتبطة بإثبات الحقوق العقارية وليست منشئة لها، فإن الدفتر العقاري يعتبر الوسيلة القانونية الوحيدة لإثبات هذه الحقوق عند إتمام الإجراء الأول للسجل العقاري، إذ يتضمن بيان الترقيم العقاري النهائي الجسد بالبطاقة العقارية، سواء أكان هذا الترقيم قد اصطحبه إنشاء حق الملكية العقارية للمالك الظاهر الذي لم يكن يحوز على عقد ملكية مشهر أو أنه اعتمد مباشرة على عقد ملكية مشهر سابق عنه ضمن نظام الشهر العقاري الشخصي، ويظهر أثر الدفتر العقاري الحاسم عند تمام تأسيس السجل العقاري، فلا يكون حتى للعقد المشهر أثر قانوني على نقل الحقوق العقارية بدون الدفتر العقاري، وقد بينت المواد010 وما يليها من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري ذلك، إذ جعلت من أهم أسباب الرفض الشكلي للوثائق المعدة للإشهار أو ما يسمى برفض الإيداع، فحتى وإن تواحد الدفتر رفقة هذه الوثائق، فيحب أن تخضع بيانات هذه الوثائق لياناته وقد بينت المواد 100 وما يليها من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري ذلك، إذ جعلت من أهم أسباب الرفض الشكلي للوثائق وقد المنه الو أنه ما يسمى برفض الإيداع، فحتى وإن تواحد الدفتر رفقة هذه الوثائق، فيحب أن تخضع بيانات هذه الوثائق لياناته وتطابقها وإلا تم كذلك رفض إجراء الإشهار كما نصت على ذلك المادة 101 من نفس المرسوم الأخير.

وبالنتيجة، فإن الوسائل القانونية للملكية العقارية والحقوق المتفرعة عنها هي كل من الدفتر العقاري عند تمام تأسيس السجل العقاري وبمناسبة التصرفات والوقائع الناقلة للملكية اللاحقة عن تأسيسه، بينما إذ لم يتم تأسيس السجل العقاري(لم تنطلق بعد أعمال المسح، تم إنجاز أعمال المسح ولم تودع لدى المحافظ، لم يتم الترقيم النهائي للعقارات بعد) فعقد الملكية المشهر هو ذو الحجية القانونية لإثبات الملكية، على أنه إذا أثير نزاع بخصوص مدى الحجية لعقد في مواجهة دفتر يتضمن ترقيما لهائيا لم يعد مشهر، فإن القضاء يرجح العقد المشهر متى كان قائما ومنتجا لآثاره القانونية ومحله يتعلق بمحل الدفتر، وهذا ينقص من حجية الدفتر كما أنه يعرض ترقيم الحقوق التى يتضمنها إلى الإلغاء.

ب- وسائل التطهير المادي للعقارات: جاء ضمن قانون التعمير بصفة عامة على العديد من الوسائل القانونية المتعلقة بالتطهير المادي للعقارات،وهي ما سماها بعقود التعمير، كما قرر أن تتم استنادا إلى أدوات التعمير خصوصا المتمثلة في كل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير(PDAU) المرسوم التنفيذي رقم91- والتعمير (PDAU) المرسوم التنفيذي رقم191، ومخطط شغل الأراضي (POS) المرسوم التنفيذي رقم191، و1991، ومخطط شغل الأراضي (POS) المرسوم التنفيذي رقم191- 178، 1991)، ومخطط شغل الأراضي (POS) المرسوم التنفيذي رقم91- 178، 1991)، ومخطط شغل الأراضي (POS) المرسوم التنفيذي رقم191- 178، 1991)، ومخطط شغل الأراضي (POS) المرسوم التنفيذي رقم191- 178، 1991)، ومخطط شغل الأراضي (POS) المرسوم التنفيذي رقم191- 177، 1991)، وإذا لم توجد، يتم استنادها إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير (القانون رقم90-29، 1990)، وعقود التعمير تم تنظيمها عموجب المرسوم التنفيذي رقم15-190 المرسوم التنفيذي رقم51-91 (المرسوم التنفيذي رقم15-19، 2015)، وحددت بكل من شهادة التعمير، تنظيمها على التجزئة، شهادة القابلية للاستغلال (شهادة التهيئة)، رخصة البناء، شهادة المابقة، شهادة التقسيم، رخصة الهدم، وقد تضمن رخصة البناء، شهادة المابقة، شهادة التقسيم، رخصة المرمن التنفيذي رخصة البناء، شهادة المابقة، شهادة التقسيم، رخصة المرمن التنفيذي رخصة البناء، شهادة المابقة، شهادة التقسيم، رخصة المرمن التنفيذي الخصين المالمالية المالمالية الاستغلال (شهادة التهيئة)، رخصة البناء، شهادة المابقة، شهادة التقسيم، رخصة المام، وقد تضمن رخصة المام التنفيذي المالمالية، شهادة المالمالية، المالمالية، محسون المالية، محسون الماليم، وهذه الماليم، وهذ تضمان الماليم، وحددت بكل من شهادة التمين رخصة المام الحصون الحمد المالماليم، الماليم، وعد الماليم، وهذه الماليم، وهذ تضمان الماليم، وهذه المالم، وهذ تضمن الماليم، الماليماليم، وحمد الماليم، وحمد الماليم، وحمد الماليم، وحمد الماليم، وحمد الماليم، وحمد المالم، وحمد المالماليم، وحمد المالمماليم، وحمد الماليم، وحمد الماليم، وحمد الماليم، وحمد الماليم، وحمد الماليمم، وحمد الماليمم، وحمد الماليم، وحمد الماليم، وحمد ال

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

وهذه العقود نجد لها أثرها الحاسم والواضح في السجل العقاري ووثائق المسح لإرتباطها بالتغير المادي للعقارات المشهرة، ونذكر على الخصوص كل من رخصة التجزئة، التي تتعلق بتقسيم الأراضي البيضاء جزئيا أو كليا، والتي هي الوحيدة التي قرر المشرع ضمن المرسوم المتعلق بعقود التعمير وجوب شهرها وذلك بالمادة22 في فقرتها الأخيرة إلى ذلك، كما أشارت المادة21 إلى ذلك عند تعديل دفتر الشروط المتعلق برخصة التجزئة، وشهر الرخصة ودفتر شروطها، مرده في حالة قيام السجل العقاري إلى تغيير الأرض المشهرة ضمن هذا السجل كما هي محددة ضمن وثائق المسح المودعة، 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 بما ومن ثمة فتح دفتر عقاري هاص بما، وباقي العقود لها أيضا مكانة في السجل ووثائق المسح المستند عليها، فشهادة التقسيم المتعلقة بالعقارات المبنية ينبغي شهرها أيضا، ويتم التعامل معها في تحيين الوضعيتين القانونية والمادية وتطابقهما بنفس الطريقة السابق ذكرها في حالة قيام السجل العقاري، بينما شهادة المطابقة التي تبّين صلاحية البناء لإستقبال الجمهور وفقا لوجهته، فهي تستند إلى رخصة البناء ويتم شهرهما معا ومن خلال ذلك يتم تحيين الوضعية القانونية والمادية وتطابقهما ما بين مصلحتى المسح والمحافظة العقارية، وهو نفس الأمر مع رخصة الهدم، لكن عموما لا نجد مسايرة التطهير المادي للعقارات المشهرة من خلال هذه الوسائل مأخوذ به بشكل صارم، ذلك أنه لا يكفى 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 غيابما 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 يشر إلى وجوب شهر كذلك باقي الرخص والشهادات مع العلم أن لكل منها آثار قانونية سواء على الحقوق المشهرة 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 والمتمم، إذ نص في المادة2 منه أن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات، كما جاءت المادة4 من المرسوم رقم76–62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المعدل والمتمم، أنه تشتمل عمليات إعداد مسح الأراضي العام للعقارات على تحديد القوام المادي وطبيعة الأراضي، كما نصت المادتين21_، 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 لموظفى 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 والمتمم والمراسيم المتعلقة به، ذلك أنه بالعودة إلى أحكام المادة14 من هذا الأمر والتي تتعلق بالوثائق المعدة للإشهار، فقط المقطع رقم3 منها أشار إلى المحاضر المعدة من قبل مصلحة مسح الأراضي والمثبتة 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 تنفيذا لتغير حدود البلديات والولايات بموجب قرارات السلطة العامة، مع أنه في المقطع رقم4 أشارت المادة كذلك إلى كل التعديلات للوضعية القانونية لعقار محدد ومسجل في مجموعة البطاقات العقارية.

الجزائري

4. آثار تطهير وتثمين العقارات على الضريبة على الثروة:

هناك العديد من الآثار السلبية التي تعيق تحسين مردودية الضريبة على الثروة، وهي تتعلق أساسا بتلك الآثار المتعلقة بالأملاك العقارية بناء على واقع تطهيرها كما رأينا سابقا، فضلا على مشكلة تثمينها وما قد تترتب عليه من تراكم التراعات الضريبية، وستعرض أهم هذه الآثار استنادا لما سبق وذلك على النحو التالي:

1.4 الآثار السلبية المترتبة من تطهير العقارات على الضريبة على الثروة: من حلال إشكالات تطهير العقارات السابق ذكرها، تتضح جملة من الآثار التي تأثر سلبا على الضريبة على الثروة، نعددها على النحو التالي:

– سبق القول أن أهم وعاء لهذه الضريبة من حيث الحجم ومكنة التحكم فيه هو الأملاك العقارية، وأن هذا الوعاء يرتكز تحديدا على الأملاك الخاصة(أملاك الأشخاص الطبيعية)، وهذه الأخيرة مازال حجمها صغيرا بحكم تدخل الدولة وجماعاتها المحلية وتملكها لحجم كبير من الأملاك العقارية وربما هذا يعد من العوائق التي لا تسمح بتعاظم حكم الأملاك الخاصة وتنامي دورها وفضاء تثمينها وتداولها،

- ثم أن عمليات المسح لم تنته بعد خاصة المسح الحضري في المدن الكبرى والتي عقاراتها تنميز بارتفاع قيمتها المالية، فضلا على أن المسح لا يعكس القوام المادي والتقني الحقيقي للوحدات العقارية الممسوحة، ومدى تطهيرها استنادا إلى عقود التعمير، وزيادة على ما أفرزه من عقارات وضعيتها عالقة سميت في البدء بعقارات المجهول جاءت من النتائج العملية لعمليات المسح وتجسيد الإجراء الأول للسجل العقاري، ثم بعد تتمة الأمر المتعلق بمسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري سميت بالعقارات غير المطالب بما أثناء أشغال المسح ومازالت تسويتها لم تتم أمام المحافظ العقاري رغم إيداعها لديه وتراكمت وضعيتها وتعاظمت من جهة باستنادها إلى الوضعية السابقة التي لم يكن فيها تشريع متعلق بما وكانت رهينة التعليمات الإدارية التي تصدر من حين إلى أخر من المديرية العامة للأملاك الوطنية والتي في غالب تعليمات غير موفقة وواضحة كما أن تطبيقها زاد الأوضاع تعقيدا لألها تقرر أن العقارات المسجلة في حساب الوطنية والتي في غالب تعليمات غير موفقة وواضحة كما أن تطبيقها زاد الأوضاع تعقيدا لألما تقرر أن العقارات المسجلة في حساب الوطنية والتي في مالبة برايات عمر ما لم يتوفر أصحابها على سندات مشهرة وقائمة الأثر القانوني، ومن جهة ثانية وبعد أن تدخل المجهول بعد سنتين من إيداعها و لم يتم المطالبة بما ترقم ترقيما لحائيا بإسم الدولة، وعلى ذلك القضاء الإداري كان يرفض لعدم التأسيس أي مطالبة بإلغاء هذا الترقيم ما لم يتوفر أصحابها على سندات مشهرة وقائمة الأثر القانوني، ومن جهة ثانية وبعد أن تدخل المشرع وقرر التسوية للإدارية لها إذا ما ظهر أصحابها وطالبوا بحاما زالت الإدارة ترفض التسوية ومازال القضاء الإداري في بعض المشرع وقرر التسوية ولي والدارية لما إذا ما ظهر أصحابها على سندات مشهرة وقائمة الأثر القانوني، ومن جهة ثانية وبعد أن تدخل المشرع وقرر التسوية الإدارية لما إذا ما ظهر أصحابها وطالبوا بحاما زالت الإدارة ترفض التسوية ومازال القضاء الإداري في بعض المشرع وقرر التسوية الإدارية طع إذا ما ظهر أصحابها وطالبوا بحاما زالت الإدارة ترفض التسوية ومازال القضاء الإداري في بعض المشرع.

- إن مشاكل تأسيس السجل العقاري لم تقتصر على عقارات الخواص غير المطالب بما، بل تمتد إلى نقاط أخرى جوهرية في تأسيس هذا السجل من قبيل ما هي السندات التي لها الحجية الكاملة والتي ليس لها هذه الحجية أو هي قليلة الحجية، فمن المعلوم كما سبق القول في فقرة التطهير القانوني للعقارات، أن معظم الأملاك العقارية في الجزائر ليس لها سندات، بما فيها أملاك الدولة والجماعات المحلية، وأنه حتى العقارات التي تستند إلى سندات خاصة العقود التي أنجزت في الحقبة الإستعمارية أكثرها لم يعد يعكس الوضعية المادية للعقارات فضلا على الوضعية القانونية، كما أن معظم الأهالي أثناء الإستعمال لا يتوفرون على عقود رسمية ومشهرة وكانت معاملاتهم تتم بينهم إما عرفيا أو عن طريق المحاكم الشرعية، والمشرع على علم بهذا، إذ أنه لم يقرر حجية العقود وقاعدة الرسمية إلا من تاريخ سريان أول قانون للتوثيق، كما أن معظم الأهالي أثناء الإستعمال لا يتوفرون على عقود رسمية ومشهرة وكانت معاملاتهم تتم بينهم إما عرفيا أو عن طريق المحاكم الشرعية، والمشرع على علم بهذا، إذ أنه لم يقرر حجية العقود وقاعدة الرسمية إلا من تاريخ سريان أول قانون للتوثيق، كما أنه م يقرر قاعدة الشهر العقاري إلا من تاريخ سريان القانون المدين، وقد أدت كل أحكام التطهير القانوني التي جاء بحا إلى نتائج جد قليلة وتتخللها نزاعات كثيرة من قبيل عقود الشهرة ثم التحقيق العقاري فيما بعد، ومن قبيل تقرير أن العقود العرفية التي لما تاريخ ثابت قبل 10 يناير 1971 لها حجية قانونية، ومع ذلك لم يكن للإدارة القائمة على تأسيس السجل العقاري الإعتراف بالحجية إلا للعقود المشهرة رغم أن بعض نصوص الأمر المتعلق بالمسح وتأسيس السجل العقاري قد تضمنت عدة معاني تصل حد الإختلاف في تعريف ما هو العقد ذو الحجية، ومازالت الترقيمات العقارية تخضع لمعيار العقد المشهر وغير المشهر، حتى أن هذا الأخير لا يعتد به حتى في الترقيم العقاري المؤقت لمدة 40أشهر، وهذا ناهيك عما سببه عدم تسوية الإعتراضات ومعالجتها في الترقيمات 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 تحدد السجل ككل وهي مشكلة إعادة النظر المقررة في الترقيمات العقارية النهائية، فمن المعلوم بالضرورة أنه عند تمام الترقيم العقاري النهائي سواء أكان بسب استيفاء الشروط المقررة للترقيمات المؤقتة وهي طلب الترقيم والمدد المقررة له وعدم تسجيل أي اعتراض خلالها، أو كان الترقيم النهائي فوري لتقدم طلبه بعقد رسمي مشهر، فعند تمام الترقيم المدورة الذهر الإجراء الأول للسجل قد اكتمل ويتوج الترقيم بدفتر عقاري، لكن إعادة النظر التي جاءت كما المادة 16 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري تنسف تماما هذا التأسيس، لأن القضاء قد أستقر على تفسير بحكم هذه المادة 16 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري تنسف تماما هذا التأسيس، لأن القضاء قد أستقر على تفسير بحكم هذه المادة بأنه حكم إلغاء الترقيم ما المائي وإعادة ترقيم من حديد بإسم المحكوم له، وما يلاحظ في هذه الحالة أنه إذا تم إلغاء الترقيم فسيتم بالضرورة التأشير عليه بالبطبقية العقارية وتغيير حساب المسح لدى مصالح المسح، وقد يتحسد حكم الإلغاء بضرورة التغيير المادي للعقارات على قضاء على بالبطاقية العقارية وتغيير حساب المسح لدى مصالح المسح، وقد يتحسد حكم الإلغاء بضرورة التيزير المادي للعقارات على قضاء المحكم، وهذا يتقلب بالبطاقية العقارية وتغيير وثائق المسح كلها من حديد، وليس فقط صاحب الحساب المسحي، وفضلا عن ذلك، فإن بقاء الحكم، وهذا يتطلب بالطرورة تغيير وثائق المسح كلها من حديد، وليس فقط صاحب الحساب المسحي، وفضمن الطاقات على تعديد، وليس فقط صاحب الحساب المسحي، وفضاد عن ذلك، فإن بقاء عدي العادي ووثائق المسح كلها من حديد، وليس فقط صاحب الحساب المسحي، وفضاد المن عليه عن ذلك، فإن بقاء الحكم، وهذا يتطلب بالطرادون أي قيد أول شدا على وعاد المعون المائين ووثائق المسحي، وفن النوردة ووثائق المسحي وثائل المسح كلها من حديد، وليس فقط صاحب الحساب المائي ووفاد فإن هذا بقطر عن المائين ومن الطاقات على قديد المائي والنا عليه وران المعقول العدي ولكن المعور ووضاح حدا المعرورة المن ناحية المودا عن ندلك، فإن بقاء العقرية ووثائق الميح، هذا من الناحية وضعية العقارات بمصفوفة المسح وبالسحل، أما من ناحية الحقوق فإن التهريات المور القادية وضعية العقارات بمصفوفة المسح وواضح حدا على المروق واضح حلام عان الحقوق والحريات النائيرات السابي بينمرورة واضح ووواضح

إن تأسيس السجل استنادا إلى كل بلدية وعدم وجود مصفوفات مركزية ووطنية تتضمن جميع العقارات التي تم ترقيمها وأصحاكما 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 المادة39 من قانون المالية التكميلي لسنة2020 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 بـــ: عصرنة أنشطة الحفظ العقاري، وهو إختصارا برنامج الحمة بالمحافظات العقارية على مستوى الوطن من خلال برنامج يعرف بـــ: عصرنة 2015، ولنا أن نتخبل كيف يمكن أن نبحث ونتحقق من إخضاع مكلف استنادا إلى أملاكه العقارية داخل الوطني عبر 2015، ولنا أن نتخبل كيف يمكن أن نبحث ونتحقق من إخضاع مكلف استنادا إلى أملاكه العقارية داخل الوطني عبر 2015، ولنا أن نتخبل كيف يمكن أن نبحث ونتحقق من إخضاع مكلف استنادا إلى أملاكه العقارية داخل الوطني عبر 2015م السجل العقاري وربطه بكل بلدية على حدا، وفي ذات الوقت عدم وجود أي بيانات مركزية لكلما تضمنته السجلات العقارية عبر 2015 السجل العقاري وربطه بكل بلدية على حدا، وفي ذات الوقت عدم وجود أي بيانات مركزية لكلما تضمنته السجلات العقارية عبر 2016 السجل العقاري وربطه بكل بلدية على حدا، وفي ذات الوقت عدم وجود أي بيانات مركزية لكلما تضمنته السجلات العقارية عبر 2016 السجل العقاري والية بكل بلدية على حدا، وفي ذات الوقت عدام وجود أي بيانات مركزية لكلما تضمنته السجلات العقارية عبر 2016 السجل العقاري واليا أن نتخبل كيف يمكن أن نبحث ونتحقق من إخضاع مكلف استنادا إلى أملاكه العقارية داخل الوطن مع مبدأ إقليمية 2017 مركزية العاري وربطه بكل بلدية على حدا، وفي ذات الوقت عدام وجود أي بيانات مركزية لكلما تضمنته السجلات العقاري عبر 2016 من يا بلديات الوطن وهذا سؤر بشكل مباشر عن وعاء الضريية، فكما رأينا أن نطاقها يشمل كامل الترتب الوطني وحق الأملاك

عنوان المق

الجزائري

للأملاك الوطنية من أجل تزويدها بكل العقارات والحقوق العقارية المشهرة 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 تثمين 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 وخول 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 وتحيئتها، 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 للبناء بحسب نوعها(عقارات راقية، متطورة، العقارات الفلاحية متحدد بثمن المكتار بمحال بحدد بالقيمة العقارات المستعملة للبناء بحسب نوعها(عقارات راقية، متطورة، اقتصادية، الفلاحية بتحدد بثمن المكتار بمحال بحد المربع ثمنه في حالة العقارات المستعملة بعدال يضم القيمة الدنيا والقيمة العموى، أما العقارات الفلاحية بتحدد بثمن المكتار بمحال بحدد بالقيمة الدنيا والقيمة القصوى، وما يلاحظ أن هذه الدراسة تتكرر بشكل دوري كل موسنة، 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 الضرية.

– إن وضع الأسعار المرجعية للأملاك العقارية الأساس الجبائي لضريبة الثروة هو دراسة تقوم بما كل مديرية ضرائب على مستوى كل ولاية، وفي كل سنة تتجدد وتسمى في هذه الحالة – مرجع أسعار العقار لكل المناطق– وهذا يعني أن هذه الإدارة من خلال التتبع 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 المتعمدة عليها في حساب الأساس الجبائي للرسم العقاري مثلا نجده مستندا تماما إلى الكيفية التنظيمية المقررة في القرار الوزاري المشترك الصادر بتاريخ24مايو1994، وهي بذلك كيفية إدارية محضة، بينما في موضوعنا هنا يبدو أن الإدارة تتبع المعاملات العقارية ضمن كل منطقة يعني دراسة السوق العقارية بحسب مضمولها وتطورها استنادا إلى فكرة العرض والطلب، لكن هي الدراسة وإن كانت ترجمة للواقع إلا ألها محفوفة بقلة 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 الخقيقية 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 التراعات بألها نزاعات وعاء أو ما يسمى بالطعن التراعي استنادا إلى نص المادة70 من قانون الإجراءات الجبائية، وأن هذه التراعات تعرف بطولها وتعدد مراحل تسويتها بدء بالمرحلة الإدارية الإجبارية والتي يمتد أجل ممارستها إلى غاية نهاية السنة إدراج الجدول في التحصيل، مرورا بالطعون أمام اللجان المحتصة في قرارات الإدارة الضريبية ثم انتهاء بالمرحلة القضائية، وهذا في تأثيرا

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 فضلا على تثمين العقارات على وعاء ومن ثم حصيلة هذه الضريبة، نخلص إلى بعض النتائج التي نراها هامة فضلا 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 الإحضاع(المقر الجبائي، وإقليمية الأملاك) وإضافة المظاهر الخارجية للمعيشة، وبالنسبة للمادة الخاضعة للضريبة للمكلفين بتوسيع معايير الإحضاع(المقر الجبائي، وإقليمية الأملاك) وإضافة المظاهر الخارجية للمعيشة، وبالنسبة للمادة الخاضعة للضريبة لكل الأملاك بتنوع طبيعتها وإلى عناصر تم تحديدها، كما قرر حساب الضريبة استنادا إلى الكيفية التصاعدية.
خاضعة للضريبة لكل الأملاك بتنوع طبيعتها وإلى عناصر تم تحديدها، كما قرر حساب الضريبة استنادا إلى الكيفية التصاعدية.
خاضعة للفريبة لكل الأملاك بتنوع طبيعتها وإلى عناصر تم تحديدها، كما قرر حساب الضريبة استنادا إلى الكيفية التصاعدية.
خاض أن من أهم وعاء الضريبة هو العقارات والحقوق المترتبة عليها حق الملكية والحقوق المتفرعة عليه، وأنه أساسها الجبائي يكون من خلال القيمة التحارية الصابية.

– وضع العقارات في الجزائر سواء الوضع القانوني أو المادي قد عرف جهودا معتبرة من أجل تطهيره وضبطه والتحكم فيه عن طريق وسائل قانونية، ثم آلية تمثلت في السجل العقاري، لكن ظهر حجم كبير من المشاكل المتعددة والمتنوعة، ولها تأثير مباشر على وضع هذه الأملاك، هذا بالرغم من اللجوء مؤخرا إلى فكرة الرقمنة.

– إن سعي الإدارة الضريبية لمعرفة وإحصاء الأملاك العقارية وتثمينها عن طريق دراسة دورية لغرض الضريبة على الثروة، لحد الآن يبدو غير مجدي، فمن جهة السجل العقاري تتخلله العديد من الإشكالات والتراعات وتأسيسه على ذلك لم يكتمل فضلا على عدم استقرار الحقوق العقارية المؤسسة له، وأن بياناته محلية إذ لا تتجاوز نطاق البلدية، في غياب مركزية ورقمنة هذه البيانات وأن تثمينها يتطلب سوق حقيقية، وأن الطريقة التي تعتمدها هذه الإدارة مغايرة لذلك وستؤثر بالسلب على الإحضاع 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 المشهرة بالسجل العقاري وجعلها أكثر استقرار حتى يكتمل تأسيس السجل العقاري ونستطيع استنادا 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.

عنوان المقــــ

الجزائري

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

- 6. قائمة المراجع:
- المديرية العامة للضرائب. (2022). محمع المناشير الضريبية. الجزائر: المديرية العامة للضرائب.

اكرامي بسيوني عبد الحق خطاب. (2012). المبادئ الضريبية في قضاء المحكمة الدستورية. الإسكندرية، مصر: المكتب الجامعي الحديث.

 القانون رقم01–20. (2001). يتضمن تميئة الإقليم وتنميته المستدامة (الإصدار ج ر عدد77). الجمهورية الجزائرية الديمقراطية.

- القانون رقم90–25. (1990). التوجيه العقاري (الإصدار ج ر.عدد49). الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.
- القانون رقم90–29. (1990). التهيئة والتعمير. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية: الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.
 - ا**لقانون المدن**. (**2024**). المادة324 القانون المدني المادة المادة 793 792. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.
 - المرسوم التنفيذي رقم15–19. (2015). كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمه. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.
 - ا**لمرسوم التنفيذي رقم91–177**. (**1991**). مخطط شغل الاراضي. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.
 - المرسوم التنفيذي رقم91-178. (1991). لمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.
 - **بوزكري سليمان**. (2**019–202**0). البناء القانوني للقاعدة الضريبية في التشريع الجزائري. المدية: 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 والاعفاء. لبنان: المؤسسة الحديثة للكتاب.
- دستور الجزائر المادة16. (2020). دستور دولة الجزائر. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.
- عبد الباسط على 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.