

لا مركزية الجباية العقارية كآلية لتدعيم موارد الدولة و ميزانية الجماعات المحلية

" دراسة محينة بموجب قانون المالية 2017 "

بن عزوق منير، باحث دكتوراه جامعة البلدية 02

طالب بن عيسى، باحث دكتوراه جامعة البلدية 02

الملخص :

بفعل تداعيات الأزمة الاقتصادية التي تشهدها الجزائر، نتيجة انهيار أسعار البترول و نقص العائدات البترولية التي تحتل المرتبة الأولى في سلم إيرادات خزينة الدولة . و نظرا للاحتضار المالي التي تعاني منه الجماعات المحلية الذي دفع لضرورة التفكير في موارد مالية أخرى أكثر استقرارا و ثباتا هذه المميزات تتوفر في لامركزية الجباية العقارية بما تمنحه من صلاحيات أوسع للهيئات المحلية وتمثل بدورها إطارا ملائما لإشراك المجتمعات المحلية في تخطيط و تنفيذ و متابعة تنميتها الذاتية وتثمين مواردها و تقييمها مما تعد آلية لتدعيم موارد الدولة و ميزانية الجماعات المحلية.

Summary:

Due to the repercussions of the economic crisis in Algeria, as a result of the collapse of oil prices and the lack of oil revenues, which ranks first in the revenue ladder of the state treasury, and due to the financial suffering experienced by the local communities, which in turn prompted the need to think of other financial resources more stable powers for local bodies and also an appropriate framework for involving local communities and monitoring their own development and values, which is a mechanism for strengthening state resources and the budget of local communities .

مقدمة :

عاشت الجزائر أوضاعا اقتصادية اقتضت الرشادة على كل المستويات بما فيها الجماعات المحلية، إذ أصبحت أمام مسؤولية هذه الجماعات التعجيل بعملية التنمية الاقتصادية و التوجه نحو الاستثمارات، حيث تبقى الجباية أهم وسيلة والأداة الأساسية لإعطاء تقييم للنشاط الاقتصادي ككل مورد مالي يمكن الدولة من تطبيق سياستها الاقتصادية و تحقيق أهدافها المسطرة. و كون الجزائر شهدت عدة مشاكل في المجال الضريبي عرقلت هذا الأخير و انعكست سلبا على الحالة الاقتصادية والاجتماعية للبلاد، الأمر الذي دفع الدولة بالمبادرة بعدة إصلاحات شملت مختلف جوانب النظام الجبائي لا سيما الجباية العقارية باعتبارها جزءا من الإيرادات الجبائية خاصة بالنسبة للجماعات المحلية .

فنداعيات الأزمة الاقتصادية التي تشهدها الجزائر نتيجة لانخفاض أسعار البترول وتقلص العائدات البترولية التي تحتل المرتبة الأولى من حيث الإيرادات ونظرا للاحتضار المالي التي تعاني منه الجماعات المحلية الأمر الذي دفع لضرورة التفكير في موارد مالية أخرى أكثر استقرارا وثباتا، هذه المميزات تتوفر في الجباية العقارية لا سيما بالنسبة للجماعات المحلية حيث تجسد فعلا محلية الوعاء الضريبي، فالاستغلال الأمثل للثروة العقارية من خلال فرض الضرائب والرسوم يساعد الدولة إلى خلق مورد مالي جديد من خلاله يمكن تغطية الفراغ الناتج عن انخفاض عائدات الجباية البترولية .

ومنه يعالج البحث إشكالية رئيسية تتعلق بمدى مساهمة لامركزية الجباية العقارية في تمويل موارد الدولة وميزانية

الجماعات المحلية ؟

حتى يتسنى لنا الإلمام بالجوانب المختلفة للموضوع، اقترحنا الخطة التالية التي تسبقها مقدمة و تليها خاتمة :

المحور الأول : مفهوم لامركزية الجباية العقارية

أولا : تعريف اللامركزية الجبائية

ثانيا : تعريف الجباية العقارية

المحور الثاني : الجباية العقارية المخصصة كليا لميزانية البلدية

أولا : الرسم العقاري

ثانيا : رسم التطهير

ثالثا : الرسوم على تراخيص العقار

المحور الثالث : الجباية العقارية المخصصة جزئيا لميزانية الجماعات المحلية

أولا : الضريبة على المداخل الإجارية

ثانيا : الضريبة على فائض القيمة للعقارات المبنية وغير المبنية

ثالثا : الضريبة على الأملاك

المحور الأول : مفهوم لامركزية الجباية العقارية

إن المتأمل لهذا المصطلح يجده مركبا من مفهومين أساسيين، فالمفهوم الأول يتعلق باللامركزية الجبائية وأما المفهوم الثاني يتعلق أساسا بالجبائية العقارية، و سنحاول التطرق لمفهوم اللامركزية الجبائية من خلال تحديد تعريف دقيق للمصطلح و الوقوف على أهم مقوماته، و سنعرج على مفهوم الجباية العقارية و ذلك من خلال تحديد التعريف الفقهي و التشريعي الدقيق للمصطلح .

أولا :مفهوم اللامركزية الجبائية

تقتضي اللامركزية الجبائية أن تتمتع السلطات المحلية " البلدية¹ - الولاية² " نظام جباية مخصص و منفصل عن النظام الجبائي للدولة، تخصص إيراداته و توزع بحصص معينة ما بينها³ .

إذ أثبتت تجارب العديد من الدول أنه كلما كانت درجة استقلالية الإدارة المحلية أكبر ازدادت قدرتها على توفير موارد مالية ذاتية، و يعني هذا تعزيز مبدأ اللامركزية أي استقلالية مالية الإدارة المحلية¹ .

¹ قانون رقم 11 - 10 مؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق ل 22 يونيو سنة 2011 ، يتعلق بالبلدية ، الجريدة الرسمية رقم 37 مؤرخة في 03-07-2011 ، المادة الأولى "البلدية هي الجماعة الإقليمية القاعدية للدولة . و تتمتع بالشخصية المعنوية و الذمة المالية المستقلة . و تحدث بموجب قانون ."

² قانون رقم 12 - 07 مؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1433 الموافق ل 21 فبراير سنة 2012 يتعلق بالولاية ، الجريدة الرسمية رقم 12 مؤرخة في 29-02-2012 ، المادة الأولى/01 "الولاية هي الجماعة الإقليمية للدولة" .

³ زيرمي نعيمة و سنوسي بن عومر ،مقال بعنوان الجباية المحلية في الجزائر بين الواقع و التحديات ، كلية العلوم الاقتصادية و التسيير ، مجلة الإستراتيجية و التنمية جامعة ابن باديس مستغانم، العدد 05 سنة 2013 ، الصفحة، 212 .

و بقصد تدعيم الاستقلالية المالية، اعتمدت العديد من الدول الفدرالية و الموحدة نظاما جبايا لا مركزيا، يتم بموجبه تحويل المزيد من الصلاحيات الجبائية إلى الإدارات المحلية، لتتولى صلاحيات تحديد و فرض الضرائب المحلية و تحصيلها .

و تختلف درجة استقلالية الإدارة المحلية من دولة إلى أخرى، و تختلف كذلك في الدولة الواحدة بين المدن الكبرى و المدن الصغرى و الساحلية و الصحراوية، فنجد المدن الكبيرة في آسيا و أمريكا اللاتينية تتمتع باستقلالية سياسية و اقتصادية واسعة تشبه في بعض الحالات اختصاصات الدولة، أما باقي الإدارات المحلية فصلاحياتها محدودة تشمل بعض الوظائف المعتادة التي تقوم بها الإدارة المحلية، مثل : المنشآت التعليمية، المستشفيات، منشآت الرعاية الاجتماعيةالخ.

1- تعريف اللامركزية الجبائية و خصائصها

نعني باللامركزية الجبائية منح الجماعات المحلية صلاحيات واسعة و حرية في تحديد مجال نطاق القاعدة الضريبية و تحديد معادلتها غير أن عددا قليلا من الدول تمنح هذه الحرية للجماعات المحلية، فغياب هذه الحرية هو إضعاف لسياسة الضرائب المحلية و لمسؤولية السلطات أمام دافعي الضرائب، كما أن إدارة بعض الضرائب من قبل السلطة المركزية بهذه الضريبة، مما يؤدي إلى قلة حصيلتها، و بالتالي يمكن القول أن اللامركزية الجبائية تؤدي إلى تثمين الموارد المحلية و بالتالي بذل جهد في ترقية الموارد الجبائية و الموارد الذاتية الأخرى² .

و قبل التطرق إلى مقومات اللامركزية الجبائية من خلال الفرع الثاني لبأس أن ننوه بضرورة توافر بعض الخصائص حتى توصف الضريبة المحلية بالفعالة و لكي تؤدي الدور المنوط بها كالاتي :

- ينبغي أن يرتفع دخل الضريبة المحلية الفعالة مع مرور الزمن كي يواكب النمو الطبيعي للتكاليف و يلبي الحاجة المتزايدة للخدمات العامة المحلية ؛
- أن لا تكون كثرة التأثير بالتقلبات الدورية ؛
- أن لا تتوزع على نحو متساوي نسبيا بين السلطات المحلية ؛
- أن تمثل تمثيلا حقيقيا للعلاقة بين المواطنين الذين يدفعون الضريبة أولئك المستفيدون منها
- أن تكون تكاليف إدارة الضريبة المحلية زهيدة، أي ريعها يفوق تكاليفها الإدارية³ .

2- مقومات اللامركزية الجبائية

تمثل الجباية المحلية المحرك الأساسي للتنمية الاقتصادية على المستوى المحلي، كما تعنى بالهيئة اللامركزية في الدولة الجزائرية ألا و هي الجماعات المحلية بشقيها البلدية و الولاية، اللتان تعتبران كخلية أساسية في المجتمع لاقتربها من المواطن

¹ طالبي محمد، مقال بعنوان اللامركزية الجبائية و مساهمتها في التنمية المحلية، كلية العلوم الاقتصادية و التسيير، جامعة البليدة، مجلة دراسات جبائية، العدد 03، سنة 2013، الصفحة، 381 .

² طالبي محمد ، المرجع نفسه ، الصفحة ، 382 .

³ زيرمي نعيمة و سنوسي بن عومر ، المرجع السابق ، الصفحة ، 212 .

المحلي، فالجباية المحلية لا تعتبر نظام قائم بحد ذاته و إنما هي جملة من الأحكام و أصناف من الضرائب تختلف باختلاف الجهة المستفيدة، بالإضافة إلى مقومات يجب أن تتوفر في الموارد المالية المحلية¹ و سنذكر في ما يلي أهم شروطها :

- حرية المورد : و يعني ذلك أن وعاء المورد بالكامل في نطاق الوحدة المحلية التي تعمل على تحصيله، و يكون متميزا عن أوعية الضرائب المركزية .
- ذاتية المورد : بمعنى أن تستقل الهيئات المحلية بسلطة تقدير سعر المورد و تحصيله حتى تتمكن من التوفيق بين احتياجاتها المالية و حصيلة الموارد المتاحة لها .

فالضريبة المحلية في إنجلترا مثلا : " ضريبة المباني " تتمتع بدرجة كبيرة من الذاتية، حيث تقوم الهيئات المحلية بتقدير سعرها، و القيام بتحصيلها، و تقدير أوجه إنفاقها، بل و يخولها القانون سلطة تقدير سعرها كل ثلاثة أشهر بحيث يمكنها تعديل هذا السعر بالزيادة أو النقصان خلال نصف السنة الثاني². إلا أننا نجد في أغلب الدول الموحدة بالخصوص كفرنسا مثلا لا تملك صلاحية خلق الضرائب فسلطتها في هذا المجال جد محدودة سواء بالنسبة لوعاء الضريبة أو بالنسبة لتحديد نسبتها .

- سهولة إدارة الموارد : و يقصد به تسيير تقدير وعاء المورد و رخص تكلفة تحصيله عند اقل تكلفة ممكنة فلا يعقل أن تكون تكلفة تحصيل الإيراد اكبر من قيمة الإيراد في حد ذاته، و العمل أيضا على الحصول على أكبر قدر من الموارد الجبائية المحلية .

طبقا لتصنيف منظمة التعاون و التنمية الاقتصادية، يحدد مدى استقلالية الإدارة المحلية بالنسبة للدخل وفق شرطين هما : الحرية في تحديد القاعدة الضريبية، و تحديد معدل الضريبة و على اعتبار أن الضرائب المحلية هي النسبة الأساسية والأهم في موازنات الإدارات المحلية، فإن القدرة على التحكم في هذه النسبة يعد شرطا أساسيا ومؤشرا هاما لمدى استقلالية الإدارة المحلية. ³تتمثل الأهداف الأساسية للامركزية الجبائية في تحقيق الفعالية، الشفافية، التقيد بمجال المالية العامة وكذا الوحدة الوطنية، و الاستقرار السياسي و تحقيق نوع من المساواة بين المواطنين في مختلف المناطق .

ثانيا : مفهوم الجباية العقارية

بعد التعريف بالشق الأول من المصطلح " اللامركزية الجبائية " و تحديد أهم مقوماته سنقوم من خلال المطلب الثاني بتحديد التعريف الفقهي و التشريعي للشق الثاني من المصطلح و المتعلق أساسا ب " الجباية العقارية " .

1- التعريف الفقهي

سنقتصر هنا فقط على التعريفات الواردة في الفقه الإنجليزي و الفقه الفرنسي ،فالفقيه الانجليزي " tony bryne " عرف

¹ زيرمي نعيمة و سنوسي بن عومر ، المرجع نفسه ، الصفحة، 213 .

² طالبي محمد ، المرجع السابق ، الصفحة، 382 .

³ طالبي محمد ، المرجع السابق ، الصفحة، 383 .

الضريبة العقارية على أنها " ضريبة محلية بنسبة معينة على العقارات¹ أو القيم غير المنقولة و التي تأخذ طابع الإنشاءات الثابتة . "

مما يلاحظ على هذا التعريف أنه جاء شاملا للضرائب العقارية إلا أنه لم يبين لنا الوعاء الذي تنصب عليه ويظهر ذلك من خلال عبارة كل ما هو غير منقول.

إلى جانب التعريف السابق هناك تعريف آخر للفقير بوشنان "buchnan" والفقير جيمس فلورز "james flower" حيث عرف كل منهما الضريبة العقارية بأنها : "ضريبة تفرض بشكل غير مباشر على القيمة الإيجارية للعقار"².

ما يلاحظ على هذا التعريف أنه يصنف الضرائب العقارية أنها ضرائب مباشرة بحيث يعرف مسبقا من سيتحمل عبئها فضلا على انه لا يمكن نقل هذا العبء إلى شخص آخر.

أما في الفقه الفرنسي فنجد مثلا تعريف الفقير بول لويس دوري "paul- louis deure" حيث عرفها في كتابه " الدليل الجديد في الضرائب المحلية " فيقول أن " الضريبة العقارية المحلية المسماة الرسم العقاري تحصل لفائدة الجماعات المحلية عن العقارات المبنية وغير المبنية تحسب على أساس القيمة الإيجارية للعقار " .

إن هذا التعريف جاء قاصرا لأنه لم يشمل جميع صور الضرائب العقارية الأخرى التي تحصل لفائدة الدولة والجماعات المحلية معا مثل الضريبة على تأجير الأملاك العقارية.

أما بالنسبة للفقه المالي الجزائري فإن أبرز تعريف فقهي للضريبة العقارية هو ما جاء به الأستاذ عثمان قنديل في كتابه "نظرية الجباية والتنمية"، حيث عرفها " الضريبة التي تقع على العقارات المبنية وغير مبنية ، والتي يكون الدخل الصافي المتمثل في بدل الإيجار وغلة الأرض وعاء لها وهي ضريبة ذات طابع عيني أكثر منها شخصي"³ .

إن هذا التعريف لا يختلف عن التعاريف السابقة في مفهومه الضيق حيث تتفق معها في كونها تشمل العقارات المبنية وغير مبنية و أن وعائها هو الدخل العقاري .

2- التعريف التشريعي

تشمل الجباية العقارية و الدخل المتأتي منها الضرائب العقارية على الملكيات المبنية و غير المبنية، فضلا عن الضرائب على تأجير الأملاك العقارية، و قد حدد المشرع الجزائري من جانب آخر، و استنادا إلى مبدأ الشرعية الضريبية بأن لا ضريبة إلا بنص قانوني، المكرس بمقتضى الفقرة الثالثة من المادة 78 من الدستور الجزائري⁴، فقد بينت المادة 249 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة¹ بعض العقارات المبنية المشمولة بالضرائب و هي :

¹ عرف المشرع الجزائري العقار بالمادة 683 من القانون المدني بأنه : " كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله من دون نقله من دون تلف فهو عقار، و كل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول " غير أن هذا المعنى ينصرف لجميع العقارات المبنية و الغير مبنية .

² محفوظ برحمانى، الضريبة العقارية في القانون الجزائري، دراسة مقارنة دار الجامعة الجديدة، مصر، سنة 2009 ، الصفحة 59 و 61 .

³ محفوظ برحمانى ، المرجع نفسه، الصفحة ، 62 .

⁴ المرسوم الرئاسي رقم 438/96 المؤرخ في 1996/12/07، يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء 1996/11/28 الجديدة الرسمية رقم 76 لسنة 1996، معدل ب :

- المنشآت المخصصة لإيواء الأشخاص و المواد أو لتخزين المنتجات .
- المنشآت التجارية الكائنة في محيط المطارات الجوية و الموانئ و محطات السكك الحديدية و محطات الطرقات بما فيها ملحقاتها المتكونة من مستودعات و ورشات الصيانة .

كما سلك ذات المسلك بشأن الملكيات غير المبنية المشمولة بالضرائب باستثناء تلك المعفية قانونا

بالمادة 261 - د و ما يليها من القانون ذاته و حدها كما يلي:

- الأراضي الكائنة في القطاعات العمرانية أو القابلة للتعمير، بما فيها الأراضي قيد التعمير التي لم تخضع بعد للضريبة على الملكيات المبنية .
- المحاجر و مواقع استخراج الرمل و المناجم في الهواء الطلق.
- الأراضي الفلاحية².

كما نظم المشرع الجزائري الضريبة على تأجير الملكية العقارية المبنية و غير المبنية بالمواد 42 إلى 44 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة.

لكن بوجه عام يمكن القول أن الجباية العقارية تشمل جميع الاقتطاعات الجبرية المحصلة لفائدة خزينة الدولة، سواء يدفعها المكلفون إسهاما منهم في الأعباء العامة للدولة أو يدفعونها بمناسبة خدمة قدمتها لهم الدولة كحقوق التسجيل مثلا.

المحور الثاني : الجباية العقارية المخصصة كليا لميزانية البلدية

تعتمد الجماعات المحلية في تمويل نفقاتها وتلبية مختلف الأعباء والحاجات المحلية على الموارد الجبائية بشكل أساسي، وهذا لأهمية مردود يته، و لامتيازها بالاستقرار مقارنة بالموارد المالية الأخرى و هو ما يمكن أن يدعم استقلالها المالي رغم محدوديته .

ويتميز النظام الجبائي بأنه نظام مزدوج، بحيث يخصص من جهة ضرائب و رسوم يتم تحصيلها بالكامل للجماعات المحلية، ومن جهة أخرى ضرائب ورسوم مشتركة بين الدولة الولاية وصندوق المشترك للجماعات المحلية وان كان الذي يهمنها الجباية العقارية فيمكن تحديدها في الرسم العقاري ورسم التطهير .

القانون رقم 03/02 المؤرخ في 10/04/2002، الجريدة الرسمية رقم 25 لسنة 2002 .

و القانون رقم 19/08 المؤرخ في 15/11/2008، الجريدة الرسمية رقم 63 لسنة 2008 .

و القانون رقم 01/16 المؤرخ في 06/03/2016، الجريدة الرسمية العدد 14 لسنة 2016 .

¹ الأمر 76-101 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 102 المؤرخة في 22-12-1976 .

² توفيق زيداني، الجباية العقارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2015-2016، الصفحة 14 .

أولا : الرسم العقاري

يعتبر من الضرائب القديمة جدا بالنسبة للنظام الضريبي المحلي أسس بموجب الأمر 83/67 المؤرخ في 02-06-1967 المتضمن القانون المعدل و المكمل لقانون المالية لسنة 1967 والذي تم تعديله بموجب المادة 43 من القانون رقم 91-25 المؤرخ في 18-12- الذي يتضمن قانون المالية لسنة 1992 و هذا القانون أسس تعويضا لمجموعة من الرسوم تخص العقار، و هو ضريبة عينية تمس العقارات المبنية و غير المبنية الموجودة على التراب الوطني ، توجه حصيلته إجمالا إلى ميزانية البلدية¹.

1- الضريبة على الأملاك المبنية

وباستقراء قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة لسنة 2017 في نص المادة 248 " يؤسس رسم عقاري سنوي على الملكيات المبنية مهما تكن وضعيتها القانونية الموجودة فوق التراب الوطني باستثناء تلك المعفات صراحة". إذ أخضع المشرع الجزائري من خلال المادة 248 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة الملكيات المبنية الموجودة على التراب الوطني للضريبة، كما يتم سنويا فرض الرسم العقاري² و قد بينت المادة 249 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة بعض العقارات المشمولة بالضرائب و هي :

- المنشآت المخصصة لإيواء الأشخاص و المواد أو تخزين المنتجات .
 - المنشآت التجارية الكائنة في محيط المطارات الجوية و الموانئ و محطات السكك الحديدية و محطات الطرقات بما فيها ملحقاتها المتكونة من مستودعات و ورشات الصيانة .
- و لم يقتصر المشرع الجزائري فرض الضريبة على العقارات المبنية حقيقة ، بل توسع في مداها إلى فرضها على أموال ليست بطبيعتها من العقارات المبنية ، و لكن اعتبرها في حكم العقارات في شأن خضوعها للضريبة و ذلك ما نص عليه في الفقرتين الثالثة و الرابعة من المادة 249 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة، على حالتين تأخذ حكم العقارات المبنية هما :
- القطع الأرضية التي تشكل ملحقا مباشرا بالمباني، بحيث لا يمكن الاستغناء عنها، فتأخذ نفس حكم المبنى في خضوعها للضريبة مثل : الفناء ، الحديقة و المسبح المتصلين بالمبنى .

¹ طالبي محمد ، المرجع السابق ، الصفحة، 388 .

² تسمية الرسم العقاري هي تسمية مجانية للصواب في واقع الأمر، فهي ضريبة و ليس رسما، بالنظر إلى انتفاء الخدمة الخاصة التي يستفيد منها المكلف بها دون غيره من الأشخاص ، فضلا أن المشرع الجزائري قد استعمل مصطلح الضريبة في أكثر من موضع، ضمن النصوص القانونية المنظمة للرسم العقاري على الملكيات المبنية و غير المبنية راجع في ذلك : توفيق زيداني ، المرجع السابق ، الصفحة 14 ، 15 .

• الأراضي غير المزروعة المستعملة لغرض تجاري أو صناعي كالورشات و أماكن إيداع البضائع، وغيرها من الأماكن من نفس النوع سواء كان يشغلها المالك أو غيره مجانا أو بمقابل ، فالمهم ألا تكون مزروعة ، لأن الأراضي المزروعة أو الأراضي الفلاحية تخضع للضريبة على الملكيات غير المبنية¹.

و لقد حدد المشرع الجزائري الملكيات المبنية التي تعفى من الضريبة العقارية بموجب المواد من 250 إلى 253 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة² و التي تضمنت الرسم على العقارات التابعة للدولة و الجماعات المحلية ، و كذلك تلك التابعة للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، التي تمارس نشاطا في ميدان التعليم و البحث العلمي و الحماية الصحية و الاجتماعية ، و في ميدان الثقافة و الرياضة .

كما تعفى من الرسم الملكيات المبنية المخصصة للقيام بشعائر دينية و الأملاك العمومية التابعة للوقف، و العقارات التابعة للدولة الأجنبية، و المخصصة للإقامة الرسمية لبعثاتهم الدبلوماسية و القنصلية المعتمدة لدى الحكومة الجزائرية و يحسب هذا الرسم بتطبيق معدلات تختلف باختلاف المناطق و كذا نوعية البناءات، سواء كانت مخصصة للسكن أو للاستعمال التجاري المهني.

إن أساس فرض الضريبة ناجم عن محصول القيمة الإيجارية الجبائية لكل متر مربع للملكية المبنية مضروبا في المساحة الخاضعة للضريبة، يحدد أساس فرض الضريبة بعد تطبيق نسبة اقتطاع سنوي تساوي 02 % سنويا، مع ذلك لا يمكن لهذا الاقتطاع أن يتجاوز 40% كنسبة قصوى ، أما فيما يخص المصانع فإن نسبة الاقتطاع محددة بصورة موحدة ب 50 % و يحسب هذا الرسم وفقا للعلاقة التالية³:

الرسم العقاري = القيمة الإيجارية × المساحة × المعدل × نسبة التقادم

و قد حددت نسب الرسم العقاري على الملكيات المبنية كما يلي:

- الملكيات المبنية 03 %

غير أنه بالنسبة للملكيات ذات الاستعمال السكني التي يملكها الأشخاص الطبيعيون الواقعة في مناطق محددة عن طريق التنظيم، و غير مشغولة سواء بصفة شخصية و عائلية أو عن طريق الكراء تخضع لمعدل قدره 10 % .

- الأراضي التي تشكل ملحقا للملكيات المبنية :

05 % عندما تقل مساحتها 500 م² ؛

07 % عندما تفوق مساحتها 500 م² و تقل أو تساوي 1000 م² ؛

¹ توفيق زيداني ، المرجع السابق ، الصفحة 19 .

² لتفاصيل أكثر أنظر المواد من 250 إلى 253 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة.

³ طالبي محمد ، المرجع السابق ، الصفحة، 389.

10 % عندما تفوق مساحتها 1000 م² ؛

03 % بالنسبة للأراضي الفلاحية¹.

2- الضريبة على الأملاك غير المبنية

تنص المادة 261 د : " يؤسس رسم عقاري سنوي على الملكيات غير المبنية بجميع أنواعها، باستثناء تلك المعفية صراحة من الضريبة " .

وتستحق على الخصوص :

- 1) الأراضي الكائنة في القطاعات العمرانية أ القابلة للتعمير , بما فيها الأراضي قيد التعمير غير الخاضعة لحد الآن للرسم العقاري للملكيات المبنية ,
- 2) المحاجر ومواقع استخراج الرمل والمناجم في الهواء الطلق .
- 3) مناجم الملح و السبخات
- 4) الأراضي الفلاحية .

و تعفى من الرسم العقاري على الملكيات غير مبنية²:

- 1) الملكيات التابعة للدولة والولاية والبلديات والمؤسسات العمومية أو العلمية أو التعليمية أو الاسعافية عندما تكون مخصصة لنشاط ذي منفعة عامة وغير مدرة للأرباح لا يطبق هذا الإعفاء على الملكيات التابعة لهيئات الدولة و الولايات و البلديات التي تكتسي طابعا صناعيا أو تجاريا.
- 2) الأراضي التي تشغلها السكك الحديدية .
- 3) الأملاك التابعة للأوقاف العمومية والمتكونة من الملكيات المبنية .
- 4) الأراضي و القطع الأرضية الخاضعة للرسم العقاري على الملكيات المبنية³.

أساس فرض الضريبة ينتج من حاصل ضرب القيمة الايجارية الجبائية للملكيات غير المبنية المعبر عنها بالمتر المربع أو الهكتار الواحد . حسب الحالة , تبعا للمساحة الخاضعة للضريبة وتميز بين :

- الأراضي الموجودة في قطاعات عمرانية ؛
- الأراضي الموجودة في قطاعات معدة للتعمير في المدى المتوسط وقطاع التعمير المستقبلي ؛
- المحاجر ومواقع استخراج الرمل والمناجم في الهواء الطلق ومناجم الملح و السبخات ؛
- الأراضي الفلاحية .

¹ طالب محمد ، المرجع السابق ، الصفحة، 390 .

² طالب محمد ، المرجع نفسه ، الصفحة 391 .

³ انظر المادة 261 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة .

يحسب الرسم بعد أن يطبق على أساس الضريبة بنسبة :

- 5% بالنسبة للملكيات غير المبنية المتواجدة في المناطق غير عمرانية بالنسبة للأراضي العمرانية وتحدد نسبة الرسم كما يلي :
- 5% عندما تكون مساحة الأراضي أقل من 500 م² أو تساويها
- 7% عندما تفوق مساحة الأراضي 500 م² وتقل أو تساوي 1.000 م²
- 10% عندما تفوق مساحة الأراضي 1.000 م²
- 3% بالنسبة للأراضي الفلاحية¹.

إلا أنه بالنسبة للملكيات غير المتواجدة في المناطق العمرانية أو الواجب تعميمها والتي لم تنشأ عليها بنايات منذ ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ الحصول على رخصة البناء أو صدور رخصة التجزئة ، فإن الحقوق المستحقة بصدد الرسم العقاري ترفع إلى 4 أضعاف .

ملاحظة : يؤسس الرسم العقاري على الملكيات المبنية وغير مبنية في البلدية التي توجد بها الأملاك الخاضعة للضريبة كذلك يجب على مصالح البلديات المكلفة بالعمران أن ترسل إلى المصالح الجبائية المختصة إقليميا كشفا تبين فيه تراخيص البناء الجديدة أو المعدلة الصادرة خلال السنة الماضية من أجل إعداد القوائم الضريبية فيما يخص الرسم العقاري .

ثانيا : رسم التطهير

تأسس هذا الرسم بموجب القانون 80-12 المؤرخ في 31-12-1980 المتضمن قانون المالية و في إطار سعي الدولة للمحافظة على نظافة المدن و الأحياء و جمال منظرها و من أجل توفير التمويل اللازم لتحقيق ذلك، فقد فرض المشرع الجزائري بموجب المادة 263 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة رسما سنويا على الملكيات المبنية، يسمى رسم رفع القمامة المنزلية، يحصل لفائدة البلديات التي تشغل فيها مصلحة رفع القمامة².

على أن تعفى من الرسم على رفع القمامات المنزلية، الملكيات المبنية غير المستفيدة من هذه الخدمة، وفقا لنص المادة 265 من القانون ذاته، غير أن ذات المادة لم توضح فيما إذا كان الإعفاء يشمل العقارات المبنية التابعة للدولة و الجماعات المحلية، لكن بالرغم من ذلك يمكن القول أن الإعفاء يشمل الملكيات العقارية المنوه عنها، طالما أن القاعدة العامة تقضي بإعفاء الأملاك العمومية المخصصة للمنفعة و غير المدرة للريح من الضرائب و الرسوم³.

1- تحديد مبلغ الرسم

لقد حدد المشرع الجزائري قيمة رسم التطهير الذي يلحق بالملكيات المبنية، بمقتضى المادة 263 مكرر 2 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة، و ذلك في صورة مجالات ذات حد أدنى و أقصى و أناط سلطة تحديد القيمة النهائية للرسم

¹ طالبي محمد ، المرجع السابق ، الصفحة 391 .

² أنظر المادة 263 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة .

³ محفوظ برحمانى ، المرجع السابق ، الصفحة 127 .

في كل بلدية و ضمن المجالات المحددة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، بناء على مداولة المجلس الشعبي البلدي و بعد استطلاع رأي السلطة الوصية .

إن قيمة رسم التطهير الذي يلحق بالملكيات المبنية، تختلف في واقع الأمر بحسب طبيعة استعمال العقار المبنى، إذ غالبا ما يكون حجم القمامة و النفايات الصادرة عن العقارات المخصصة للسكن أقل من تلك الصادرة عن العقارات ذات الاستعمال المهني و الحرفي أو الصناعي و التجاري، مما يحتم من باب العدالة أن تكون قيمة رسم التطهير المطبقة على المساكن أقل من تلك المطبقة على المحلات الصناعية و المهنية¹.

فيما يخص الملكيات العقارية ذات الاستعمال السكني، تقدر قيمة الرسم من 1000 إلى 1500 دج، بينما قيمة الرسم بالنسبة للملكيات العقارية ذات الاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي أو الصناعي من 3000 إلى 12000 دج و من 20000 إلى 130000 دج حينما تكون كمية النفايات الصادرة منها كبيرة .

وفي هذا السياق، فإنه من المفيد التنويه إلى أن المشرع الجزائري قد اعتبر الأراضي المهيأة للتخميم و المقطورات في حكم العقارات المبنية، و أخضعها لرسم التطهير محددًا قيمة ما بين 8000 و 23000 دج²، و يرجع ذلك إلى ما قد يصدر من نفايات عند نصب الخيام أو توقيف المقطورات .

2- الإعفاءات الخاصة برسم التطهير

حسب نص المادة 265 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة تعفى من الرسم على رفع القمامات المنزلية الملكيات المبنية التي لا تستفيد من خدمات رفع القمامات المنزلية .

و يبين الجدول التالي مدى تطور الإيرادات المالية المتأتية من جباية هذا الرسم :

الجدول رقم 01 : يتضمن رسم التطهير خلال الفترة 2003-2007 الوحدة : مليون دج

السنوات	2003	2004	2005	2006	2007
رسم التطهير	1.448	1.278	1.105	1.153	1.247
معدل التطور	-11.74	-13.53	4.34	8.15	/

المصدر: طالبي محمد ، مرجع سبق ذكره ، ص 392 .

¹ توفيق زيداني ، المرجع السابق ، الصفحة 34 .

² أنظر المادة 263 مكرر 2 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة .

من خلال الجدول يتضح لنا جليا أن حصيلة جباية رسم التطهير غير متوازنة إذ قدرت حصيلته سنة 2003 ما يعادل 1.448 مليون دج لتتخفف في نهاية الفترة سنة 2007 و تصل إلى 1.247 مليون دج و هذا التراجع يتضح لنا بصفة دقيقة في معدل التطور و هذا راجع إلى سببين و هما التقاعس عن دفع الضرائب إضافة إلى ضعف أجهزة تحصيلها¹.

ثالثا : الرسوم على تراخيص العقار

باستقراء نصوص قانون المالية لسنة 2017 نجد في نص المادة 75 منه ما يلي² :

1- الرسم على تسليم رخص البناء :

أ- رخص البناء للاستعمال السكني (حسب القيمة التجارية للبناء) :

الرسوم	قيمة البناء (د ج)
3.000	إلى غاية 750.0000
5.000	إلى غاية 1.000.000
7.500	إلى غاية 1.500.000
22.500	إلى غاية 2.000.000
25.500	إلى غاية 3.000.000
37.500	إلى غاية 5.00.000
45.000	إلى غاية 7.000.000
54.000	إلى غاية 10.000.000
60.000	إلى غاية 15.000.000
67.500	إلى غاية 20.000.000
75.000	ما فوق 20.000.000

¹ طالبي محمد ، المرجع السابق ، الصفحة 392 .

² أنظر المادة 75 القانون 16 -14 المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1438 الموافق ل 28 ديسمبر 2016 الجريدة الرسمية رقم 77 المتضمن قانون المالية لسنة 2017 .

ب- رخص البناء للاستعمال التجاري أو الصناعي (حسب القيمة التجارية) :

الرسوم	قيمة البناء (دج)
75.000	الى غاية 7.000.000
90.000	10.000.000
105.000	15.000.000
120.000	20.000.000
135.000	25.000.000
150.000	30.000.000
165.000	50.000.000
180.000	70.000.000
195.000	100.000.000
225.000	ما يفوق 100.000.000

و بتحليل بسيط لمضمون المادة 75 من قانون المالية 2017 التي أقرها المشرع الجزائري نجده قد عدل من أحكام المادة 55 من القانون 99-11 المؤرخ 23 ديسمبر 1999 و المتضمن قانون المالية لسنة 2000، المعدلة بموجب القانون 05-16 المؤرخ في 31 ديسمبر سنة 2005 و المتضمن قانون المالية لسنة 2006، المعدلة بموجب أحكام المادة 25 من الأمر 08-02 المؤرخ في 24 يوليو لسنة 2008 و المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2008 نجد أنه يحاول أن يرفع من قيمة الرسم على رخص لبناء و يكيفها حسب الواقع و المستجدات .

2- الرسم على تسليم شهادات المطابقة :

أ- بنايات الاستعمال السكني أو المزدوج (حسب القيمة التجارية للبناء) :

الرسوم	قيمة البناء (دج)
1.500	إلى غاية 750.000
2.250	1.000.000
2.650	1.500.000
3.300	2.000.000
4.500	3.000.000
5.250	5.000.000

6.000	7.000.000
9.000	10.000.000
12.000	15.000.000
13.500	20.000.000
18.000	ما فوق 20.000.000

ب- بنايات للاستعمال التجاري أو الصناعي (حسب القيمة التجارية للبناءية) :

الرسوم	قيمة البناءية (دج)
9.000	إلى غاية 7.000.000
9.750	10.000.000
11.250	15.000.000
12.750	20.000.000
14.250	25.000.000
15.250	30.000.000
17.250	50.000.000
18.750	70.000.000
22.500	100.000.000
30.000	ما يفوق 100.000.000

حاول المشرع الجزائري الحفاظ على نفس النسق الذي اتبعه بخصوص الرسم على تسليم رخص البناء و ذلك بجعل الرسم على تسليم شهادة المطابقة متماشيا و المستجدات و التطورات فلا يمكن تطبيق رسم شهادة المطابقة لسنة 2008 على عقار شيد في سنة 2017 فجميع المعطيات تغيرت.

المحور الثالث : الجباية المخصصة جزئيا لميزانية الجماعات المحلية

هي مجموعة الموارد الجبائية التي تتقاسمها الجماعات المحلية مع الدولة بالإضافة إلى ما يتم تحويله للصندوق المشترك للجماعات المحلية يمكن ذكرها فيما يلي :

أولا : الضريبة على المداخل الاجارية

لقد استحدثت المشرع الجزائري بموجب المادة 38 من قانون المالية لسنة 1991¹ ضريبة سنوية على الدخل الإجمالي للأشخاص الطبيعيين²، إذ تفرض هذه الضريبة على مجموعة من المداخل من بينها الإيرادات المحققة من إيجار الملكيات المبنية و غير المبنية بما فيها الأراضي الفلاحية وفقا للمادة 42 و ما يليها من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة، بل حتى و لو لم يكن هناك عقد إيجار، إذ وسع المشرع هذه لضريبة لتشمل العقارات المعارة، وفقا لنص المادة الثالثة من قانون المالية لسنة 1994³ المعدلة للمادة المذكورة أعلاه⁴.

1- المداخل الخاضعة للضريبة على تأجير الملكية العقارية

عرف المشرع الجزائري المداخل الناتجة عن إيجار الملكية العقارية و التي تخضع للضريبة بنص المادة 42 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة، و قد اصطلح عليها بالريوع العقارية الناتجة عن :

- إيجار العقارات المبنية أو أجزاء منها، كإيجار العقارات السكنية و كذلك إيجار العقارات ذات الاستعمال التجاري أو الصناعي غير المجهزة بعنادها و ما لم تكن قيمة الإيجار مدرجة ضمن أرباح المحل التجاري أو المؤسسة الصناعية أو الحرفية أو مستثمرة فلاحية أو مهنة غير تجارية، و هذا من أجل تقادي تكليف ذات الدخل بالضريبة أكثر من مرة.
- عقد عارية الاستعمال، الذي عرفه المشرع الجزائري بالمادة 538 من القانون المدني⁵ فإنه لا يدر في الحقيقة أي ريع أو إيراد على المعير، مما يظهر غرابة مسلك المشرع في افتراض ريع أو دخل معين عن عقد العارية و إخضاعه للضريبة .
- تدرج كذلك صنف الريوع العقارية الخاضعة للضريبة على الدخل الإجمالي، الإيرادات الناتجة عن إيجار العقارات غير المبنية بمختلف أنواعها بما فيها الأراضي الفلاحية⁶.

¹ قانون رقم 36/90، مؤرخ في 1990/12/31، يتضمن قانون المالية لسنة 1991، الجريدة الرسمية العدد 57 لسنة 1990.

² بالنسبة للأشخاص المعنوية فهي خاضعة للضريبة على أرباح الشركات.

³ المرسوم التشريعي رقم 18/93، المؤرخ في 1993/12/31، يتضمن قانون المالية لسنة 1994، الجريدة الرسمية العدد 88 لسنة 1993 .

⁴ توفيق زيداني، المرجع السابق، الصفحة 49 .

⁵ تعرف المادة 538 من القانون المدني عقد العارية بأنه " عقد يلتزم بمقتضاه المعير أن يستلم المستعير شيئا غير قابل للاستهلاك ليستعمله بغير عوض لمدة معينة على أن يرده بعد الاستعمال"

⁶ - توفيق زيداني، المرجع السابق، الصفحة 50 .

2- قيمة الضريبة على تأجير الملكية العقارية

وتخضع الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني للضريبة على الدخل الإجمالي بنسبة :

- 7 % محررة من الضريبة وتحسب هذه النسبة من المبلغ الإجمالي بالنسبة للمداخل المتأتية من إيجار السكنات ذات الاستعمال الجماعي .
 - 10 % محررة من الضريبة وتحسب هذه النسبة من مبلغ الإيجار الإجمالي بالنسبة للمداخل المتأتية من إيجار السكنات ذات الاستعمال الفردي .
 - 15 % محررة من الضريبة وتحسب من مبلغ الإيجار الإجمالي بالنسبة للمداخل المتأتية من إيجار المحلات ذات الاستعمال التجاري أو المهني كما يطبق هذا المعدل على العقود المبرمة مع الشركات .
- يؤدي مبلغ الضريبة المستحق لدى قابضة الضرائب المتواجدة في مكان العقار في أجل أقصاه ثلاثون يوما ابتداء من تاريخ تحصيل الإيجار .
- كما تستحق الضريبة على الإيجار في أول يوم من كل شهر في حالة عدم ذكر الأجل المتفق عليه في العقد في العقد ويطبق هذا الحكم حتى إذا لم يسدد المستغل أو شاغل الأمكنة الإيجار¹.

ملاحظة : في حالة الفسخ المسبق للعقد يمكن للمؤجر أن يطلب استرداد الضريبة المتصلة بالمرحلة المتبقية في السريان

شريطة تبرير استرجاع المستأجر لمبلغ الإيجار المحصل للمرحلة غير المنتهية و يوزع حاصل الضريبة

على الدخل الإجمالي صنف الربوع العقارية كما يلي² :

• 50 % لفائدة ميزانية الدولة ؛

• 50 % لفائدة ميزانية البلديات .

ثانيا : الضريبة على فائض القيمة للعقارات المبنية وغير المبنية

إضافة صنف من أصناف المداخل كان قد ألغي بموجب المادة 08 من قانون المالية لسنة 2009 ليعاد إحداثها بموجب المادة 03 من قانون المالية لسنة 2017.

1- مجال تطبيق الضريبة على فائض القيمة

تنص المادة 77 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة : " بالنسبة لوعاء الضريبة على الدخل الإجمالي تعتبر فوائض قيمة ناتجة عن التنازل بمقابل عن العقارات المبنية وغير مبنية فوائض القيمة المحققة فعلا من قبل الأشخاص الذين يتنازلون خارج نطاق النشاط المهني عن عقارات أو أجزاء من عقارات مبنية أو غير مبنية .

غير أنه لا تدخل في مكونات الأساس الخاضع للضريبة:

¹- أنظر المادة 42 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة .

²- أنظر المادة 42 مكرر من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة.

- فوائض القيمة المحققة بالنسبة للتنازل عن عقار تابع لتركة من اجل تصفية ارث شائع موجود
- فوائض القيمة المحققة عن تنازل المقرض المستأجر أو المقرض المؤجر عن عقار في إطار عقد قرض إيجاري من نوع " ليزا باك " lease back "؛لتطبيق هذه المادة تعد تنازلات بمقابل، الهبات المقدمة للأقارب ما بعد الدرجة الثانية و إلى غير الأقارب .¹

2- تحديد فائض القيمة الخاضع للضريبة

بعد استقراء نص المادة 78 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة يتبين أن فائض القيمة الخاضع للضريبة هو الفرق الايجابي بين سعر التنازل عن المالك وسعر الاقتناء أو قيمة إنشائه من طرف المتنازل ضرب 5%) كما يمكن للإدارة أن تعيد تقويم العقارات أو أجزاء العقارات المبنية أو الغير المبنية طبقا لقيمتها التجارية الحقيقية وذلك في إطار احترام الإجراء ألتناقصي المنصوص عليه في أحكام المادة 19 من قانون الإجراءات الجبائية².
ملاحظة : لا تخضع الضريبة على الدخل الإجمالي فوائض القيمة الناتجة عن التنازل بمقابل عن العقارات المبنية وغير مبنية التي دامت حيازتها أكثر من (10) سنوات³ .

3- تحصيل و دفع المبالغ الخاضعة للضريبة

يتعين على المكلفين بالضريبة الذين يحققون فوائض القيمة المشار إليها في المادة 77 من القانون المذكور سلفا أن يحسبوا ويدفعوا بأنفسهم الضريبة بعنوان فوائض القيمة المحققة، في أجل لا يتعدى ثلاثين يوما (30) ابتداء من تاريخ إبرام عقد البيع و إذا لم يكن للبائع موطن في الجزائر فيجب على نائبه المفوض قانون تصفية وتسديد الضريبة لدى صندوق قابض الضرائب مكان تواجد الملك المتنازل عنه من خلال مطبوعة تسلمها الإدارة الجبائية أو يتم تحميلها من الموقع الالكتروني⁴ .

ثالثا : الضريبة على الأملاك

تنص المادة 274 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة :

" يخضع للضريبة على الأملاك :

(1) الأشخاص الطبيعيين الذين يوجد مقرهم الجبائي بالجزائر بالنسبة للأملاك الموجودة بالجزائر أو خارج الجزائر ؛

(2) الأشخاص الطبيعيين الذين ليس لهم مقر جبائي بالجزائر تقدر شروط الخضوع للضريبة في أول يناير من كل سنة.

1- وعاء الضريبة :

يتشكل وعاء الضريبة على الأملاك من القيمة الصافية في أول يناير من كل سنة لمجموع الأملاك و الحقوق و القيم الخاضعة للضريبة التي يمتلكها الأشخاص المذكورين في المادة 274 تخضع المرأة المتزوجة للضريبة بصفة منفردة على مجموع الأملاك و الحقوق و القيم التي تتشكل منها أملاكها⁵ .

¹ أنظر المادة 77 من من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة.

² أنظر المادة 78 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة .

³ أنظر المادة 79 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة .

⁴ أنظر المادة 80 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة.

⁵ أنظر المادة 274 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة .

2- حساب الضريبة و توزيعها :

حسب نص المادة 281 مكرر 8 تحدد نسبة الضريبة على الأملاك¹ كما يأتي :

النسبة (%)	قسط القيمة الصافية من الأملاك الخاضعة للضريبة بالدينار
0%	- يقل عن 100.000.000 دج
0.5 %	- من 100.000.000 دج - إلى 150.000.000 دج
0.75 %	- من 150.000.001 دج - إلى 250.000.000 دج
1 %	- 250.000.001 دج - إلى 350.000.000 دج
1.25 %	- من 350.000.001 دج - إلى 450.000.000 دج
1.75 %	- يفوق 450.000.000 دج

3- توزيع الضريبة :

يحدد توزيع الضريبة على الأملاك كما يلي :

- 60 % إلى ميزانية الدولة
- 20 % إلى ميزانية البلديات
- 20 % إلى حساب التخصيص الخاص رقم 050-302 بعنوان " الصندوق الوطني للسكن² "

خاتمة :

مما سبق تناوله يمكن القول أن لا مركزية الجباية العقارية تشمل مجموعة من الضرائب والرسوم العقارية منها ما يتم تحصيله لفائدة الجماعات المحلية دون سواها كالرسم العقاري ورسم التطهير والرسوم على تراخيص العقار ومنها ما تتقاسم حصيلته مع هيئات أخرى كالضريبة على فائض القيمة الناتجة عن العقارات المبنية وغير مبنية وكذا الضريبة الناتجة عن المداخل الإيجارية المبنية وغير المبنية وكذا الضريبة على الأملاك .

¹ أنظر المادة 281 مكرر 8 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة .

أنظر المادة 282 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة .²

لذا نجد أن قانون المالية لسنة 2017 أولى عناية بالغة بالجباية العقارية من شأنه تدعيم ميزانية الدولة والجماعات المحلية بما تحتاجه من موارد كنتيجة حتمية لتراجع الجباية المحلية بسبب تهاوي أسعار النفط وتفادي الوقوع في العجز المالي للميزانية و يجعلنا نبحت في عوائق تجسيد لامركزية الجباية العقارية في الجزائر .

و في الأخير إيجاز بعض الاقتراحات و المتمثلة في :

- ضرورة التجسيد الفعلي للامركزية الجباية العقارية و ذلك من خلال خلق وعي ضريبي من قبل الإدارات المعنية بالتحصيل الجبائي هذا من جهة و غرس الوعي الضريبي لدى المكلفين بالضريبة هذا من جهة أخرى .
- البحث عمليا و علميا في عوائق تجسيد لامركزية الجباية العقارية .
- إنعاش الضريبة الجبائية في التشريع الجزائري و تحيينها و عصرنتها بما يتماشى و المستجدات .
- على الجماعات المحلية أن تثنى مواردها و تقيمها مما يساعدها على التخلص من الوصاية المركزية و يعزز استقلاليتها المالية .

قائمة النصوص القانونية و المراجع :

أولا : النصوص القانونية:

- الأمر 76-101 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 102 المؤرخة في 22-12-1976 .
- قانون رقم 36/90، مؤرخ في 31/12/1990، يتضمن قانون المالية لسنة 1991، الجريدة الرسمية العدد 57 لسنة 1990.
- المرسوم التشريعي رقم 18/93، المؤرخ في 31/12/1993، يتضمن قانون المالية لسنة 1994، الجريدة الرسمية العدد 88 لسنة 1993 .
- المرسوم الرئاسي رقم 438/96 المؤرخ في 07/12/1996، يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء 28/11/1996، الجريدة الرسمية رقم 76 لسنة 1996، معدل ب :
- القانون رقم 03/02 المؤرخ في 10/04/2002، الجريدة الرسمية رقم 25 لسنة 2002 .
- و القانون رقم 19/08 المؤرخ في 15/11/2008، الجريدة الرسمية رقم 63 لسنة 2008.
- و القانون رقم 01/16 المؤرخ في 06/03/2016، الجريدة الرسمية العدد 14 لسنة 2016.
- قانون رقم 11 - 10 مؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق ل 22 يونيو سنة 2011 ، يتعلق بالبلدية ، الجريدة الرسمية رقم 37 مؤرخة في 03-07-2011 .
- قانون رقم 12 - 07 مؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1433 الموافق ل 21 فبراير سنة 2012 يتعلق بالولاية ، الجريدة الرسمية رقم 12 مؤرخة في 29-02-2012 .

- القانون 16-14 المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1438 الموافق ل 28 ديسمبر 2016 الجريدة الرسمية رقم 77 المتضمن قانون المالية لسنة 2017 .

ثانيا : المراجع

- محفوظ برحمانى، الضريبة العقارية في القانون الجزائري، دراسة مقارنة دار الجامعة الجديدة،مصر،سنة 2009.
- زيرمي نعيمة و سنوسي بن عومر ،مقال بعنوان الجباية المحلية في الجزائر بين الواقع و التحديات ، كلية العلوم الاقتصادية و التسيير ، مجلة الإستراتيجية و التنمية جامعة ابن باديس مستغانم، العدد 05 سنة 2013.
- طالبي محمد، مقال بعنوان اللامركزية الجبائية و مساهمتها في التنمية المحلية، كلية العلوم الاقتصادية و التسيير، جامعة البليدة، مجلة دراسات جبائية، العدد 03، سنة 2013.
- توفيق زيداني، الجباية العقارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه ،كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2015-2016 .