

الحوافز التشريعية للاستثمار في العقار السياحي وفقا للقانون الجزائري

Legislative Incentives to Invest in Tourist Real Estate According to The Algerian Law

د/ لحاق عيسى، جامعة الأغواط

lahagai3@gmail.com

د/ الدح عبد المالك، جامعة الأغواط

malekdine75@gmail.com

تاريخ القبول: 2019/03/30

تاريخ الإرسال: 2019/03/16

المخلص:

يعتبر الإقتصاد السياحي أهم الركائز الأساسية للاقتصاد الوطني بحيث يعتبر مؤشرا للنمو الإقتصادي للدولة. لذا رصد المشرع الجزائري ترسانة من النصوص القانونية للظفر بضرورة إحياء المعالم السياحية لجلب الإستثمار وتزويد الخزينة العمومية بالعملة الصعبة.

حاولنا من خلال هاته المداخلة تسليط الضوء على تقييم النصوص القانونية ومدى نجاعتها في تحقيق الحوافز للإستثمار السياحي.

الكلمات المفتاحية:

الاستثمار، الاستثمار السياحي، الأحكام التشريعية

Abstract:

Tourism investment is considered the most important pillar of the national economy, which is an indicator of the economic growth of the country. Therefore, which is an indicator of the economic growth of the country. Therefore, the Algerian legislator has monitored a set of legal texts to justify the necessity of reviving tourist attractions to attract investment and provide the public treasury in hard currency. Through this article we tried to shed light on the evaluation of legal texts and their effectiveness in achieving incentives for tourism investment

Key words :

Investment, Tourism investment, Legislative provisions

مقدمة:

تكاد تجمع الشواهد على أن الاستثمار يعتبر حجر زاوية في تحقيق التنمية الشاملة للدول، بل هو مرتكز الإقلاع الاقتصادي ، خصوصا في تلك الدول التي تبحث على طريق النمو، وفي الجزائر فإن الحاجة للاستثمار باتت أكثر من ملحة ، دفعا لعجلة الاقتصاد الوطني وتجسيدها لمبتغيات السياسة الاجتماعية التي لطالما انهجتها الدولة.

لقد دلت الدلائل في وقتنا الراهن وفي ظل الأوضاع السائدة، على أن الاستثمار في القطاع السياحي يعتبر عصى موسى بالنسبة للدولة الجزائرية، فهو متنفس من شأنه أن يفك الخناق ويخفف الضغط ، وأحد أهم البدائل التي يمكن الاعتماد عليها، لا سيما في ظل التنوع السياحي الذي تزخر به الجزائر.

إن الاستثمار في القطاع السياحي يتناسب مبدئيا مع النظام السياسي والإقتصادي والبيئة التشريعية السائدة في الجزائر، خصوصا بعد سنوات التسعينات ، أين بدت معالم سياسة الانفتاح أكثر وضوحا فأصبح القطاع الخاص وطنيا كان أو أجنبيا شريكا مباشرا للدولة في هذا السياق.

من المتفق عليه أن الاستثمار بصفة عامة ، والاستثمار السياحي على وجه الخصوص ، يتطلب أدوات واضحة وكافية ، تستند في أساسها على بيئة تشريعية مناسبة، ذلك أن المطلب الرئيسي الذي يتمسك به المستثمر خاصة إذا كان أجنبيا ، هو الضمانات القانونية المرافقة لمشروعه الاستثماري، وأهم ضمانه تشجع على الاستثمار وتسمح بتحقيقه، هو الحافز التشريعي.

ذلك ما سيعنى به هذا البحث، الحوافز التشريعية للاستثمار السياحي في الجزائر ، وستعتمد عملية تحليل هذا الموضوع على إشكالية مفادها: ما مدى فاعلية الحوافز التشريعية في دفع عجلة الاستثمار السياحي في الجزائر؟

تحليلا لعناصر هاته الإشكالية وبالنظر لما هو موجود من الناحية التشريعية، وعلى أساس ما ثبت من الناحية الواقعية من تصريحات للمستثمرين ومعلومات لدى الهيئات الإدارية الداعمة للاستثمار في

الجزائر، فإن أهم حافز للمستثمر، هو العقار المناسب للاستثمار السياحي من جهة، والدعم المالي أو بالأحرى المرافقة المالية للمستثمر من جهة أخرى، وذلك ما سيتم تناوله من خلال مبحثين.

المبحث الأول: العقار كحافز للاستثمار السياحي

أهم ما يثار بخصوص العقار كحافز للاستثمار السياحي في الجزائر، هو الوسائل القانونية المتاحة لتوفيره ، وبالرجوع للنصوص النازمة للعقار السياحي الموجه للاستثمار يتضح أن المشرع ميز ما بين وسيلتين لتوفيره، الوسيلة العامة المتمثلة في الاقتاد الودي، والوسيلة الاستثنائية المتمثلة في الشفعة ونزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، وهو ما سيتم دراسته في مطلبين.

المطلب الأول: الاقتناء الودي للعقار السياحي الموجه للاستثمار

المقصود بالعقار السياحي الموجه للاستثمار في هذا المقام تلك الأوعية العقارية الواقعة ضمن مناطق التوسع والمواقع السياحية ، هاته الأخيرة التي تكون مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية ، ويمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات المردودية، مع العلم أن هاته الأوعية تكون في حقيقتها قابلة للبناء ويتم تحديدها في مخطط التهيئة السياحية¹ ، وتضم الأراضي التابعة للأماكن الوطنية العمومية والخاصة وتلك التابعة للخواص²، ومن هنا سيتم التمييز ما بين إجراءات اقتناء كل صنف من هاته الأصناف، وذلك في فرعين على التوالي.

¹ يخضع هذا المخطط لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 86/07 ، المؤرخ في 11/03/2007 ، المحدد لكيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية عدد رقم 17 ، المؤرخة في 14/03/2007، المعدل والمتمم بموجب ، المرسوم التنفيذي رقم 78/15 ، المؤرخ في 02/03/2015 ، الجريدة الرسمية عدد رقم 12 ، المؤرخة في 08/03/2015.
² أنظر المادتين رقم 02 فقرة أولى، 20، من القانون رقم 03/03 ، المؤرخ في 17/02/2003 ، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية عدد رقم 11 ، المؤرخة في 19/02/2003.

الفرع الأول: إقتناء العقار السياحي التابع للخواص

جاء ضمن أحكام القانون رقم 03/03 ، المؤرخ في 2003/02/17، أنه: " يمكن اقتناء العقار

السياحي القابل للبناء لدى الخواص طبقا لاتفاق ودي بين الطرفين..."¹

لم يوضح المشرع الإجراءات القانونية اللازمة لاستكمال عملية الاقتناء ، مما يفهم معه أنها تخضع

للقواعد العامة في التصرفات الناقلة للملكية العقارية، بمعنى تجسد عملية الاقتناء بموجب عقد بيع ، يبرم ما بين الوكالة الوطنية للتنمية السياحية والمالك.

مع العلم أن الوكالة تعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري ، تتمتع بالشخصية المعنوية

والاستقلال المالي وهي مكلفة بتسيير الوعاء العقاري السياحي بما في ذلك الموجه للاستثمار²، ومن الناحية

العملية تمارس الوكالة مهامها وصلاحياتها من خلال سبعة ملحقات عبر التراب الوطني³

مع العلم أن العقد يحرر في شكل رسمي أمام السيد الموثق ويخضع لشكليات التسجيل لدى مصلحة

الطابع والتسجيل ، ثم عملية الشهر العقاري لدى المحافظة العقارية المختصة تبعا لموقع العقار السياحي

محل عقد الاقتناء ، والحكمة من الشهر واضحة كونها تتعلق بتصرف ناقل للملكية العقارية يحتاج إلى

إضفاء الحجية ما بين طرفية وتجاه الغير⁴

¹ أنظر المادة رقم 22 فقرة 01 ، من نفس القانون.

² راجع ، مضمون نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 70/98 ، المؤرخ في 1998/02/21، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتنمية السياحية وتحديد قانونها الأساسي ، الجريدة الرسمية عدد رقم 11، المؤرخة في 1998/03/01.

³ لأكثر تفصيل، راجع، القرار الوزاري المؤرخ في 2008/01/31 ، المتضمن إنشاء ملحقات للوكالة الوطنية للتنمية السياحية ، الجريدة الرسمية عدد رقم 19 ، المؤرخة في 2008/04/09.

⁴ راجع في مقاربة ذلك، مضمون نص المادة 793 ، من الأمر رقم 58/75 ، المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية عدد رقم 78 ، المؤرخة في 1975/09/30.

الفرع الثاني: اقتناء العقار السياحي التابع للأمالك الوطنية

معلوم أن الأملاك الوطنية نوعان، أملاك وطنية عمومية وأخرى خاصة، والراجح أن الأملاك المقصودة بعملية الاقتناء عند حملها للطابع السياحي، هي الأملاك الوطنية الخاصة كون هاته الأخيرة قابلة للتصرف من الناحية القانونية التقنية، بينما الأملاك الوطنية العمومية ممنوعة من ذلك.

وفي هذا الإطار جاء في النص الخاص:"الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف فيها ولا للتقادم ولا للحجز ويخضع تسييرها وفقا لأحكام هذا القانون مع مراعاة الاحكام الواردة في النصوص التشريعية الخاصة، الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم ولا للحجز ما عدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية ، وتخضع إدارة الاملاك والحقوق المنقولة والعقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة **والتصرف فيها** لأحكام هذا القانون مع مراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الأخرى"¹

ويعتبر القانون رقم 03/03، من بين النصوص التشريعية المقصودة بالنص المذكور أعلاه، وقد جاء فيه ما يلي:"...تباع الأراضي التابعة للأملاك الوطنية المتواجدة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية **والضرورية لإنجاز البرامج الاستثمارية المحددة في مخطط التهيئة السياحية**، للوكالة الوطنية للتنمية السياحية طبقا لاتفاق ودي..."²

تعتبر عملية البيع لفائدة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية باعتبارها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري ، من بين الحالات الاستثنائية الموجبة لاعتماد أسلوب التراضي لبيع الأملاك الوطنية الخاصة، ذلك أن القاعدة العامة في هذا الإطار تقتضي اعتماد أسلوب المزاد العلني.

¹ أنظر المادة رقم 04 ، من القانون رقم 30/90 ، المؤرخ في 1990/12/01 ، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد رقم 52 ، المؤرخة في 1990/12/02 ، المعدل والمتمم ، بموجب القانون رقم 14/08 ، المؤرخ 2008/07/20 ، الجريدة الرسمية عدد رقم 10 ، المؤرخة في 2008/08/03 .

² أنظر الفقرة رقم 03 للمادة رقم 22 ، من القانون رقم 03/03 ، المؤرخ في 2003/02/17 ، السابق الذكر .

وفي هذا السياق ورد في النص الخاص: "...يكون بيع الممتلكات العقارية التابعة للأمالك الخاصة للدولة غير المخصصة أو التي ألغيت تخصيصها وفيما إذا لم تعد صالحة للمصالح والمؤسسات العمومية عن طريق المزاد العلني، تقوم لجنة مختصة يحدد تشكيلها بموجب قرار من الوالي بالبيع عن طريق المزاد العلني، تتم المزادات العلنية على أساس دفتر شروط تعدده مصلحة أملاك الدولة..." ، وبخصوص التراضي ورد في النص أنه: "يمكن أن تباع العقارات التابعة لأمالك الدولة المذكورة في المادة 90 أعلاه، بالتراضي استنادا لرخصة من الوزير المكلف بالمالية، بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية وذلك لفائدة: 1- الولايات والبلديات والهيئات العمومية والمؤسسات العمومية الاقتصادية والجمعيات..."¹

يبرم عقد البيع من حيث المبدأ القانوني ما بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالسياحة ، وعمليا يبرم العقد من قبل مدير أملاك الدولة كمثل للوزير وكمفوض له في هذا الإطار² لصالح الوكالة الوطنية للتنمية السياحية، ويخضع العقد لشكليات التسجيل والإشهار العقاري.

هذا إذا كانت الأملاك العقارية السياحية تابعة للدولة، أما إذا كانت تابعة للولاية أو البلدية، فيتم إبرام العقد ما بين الوكالة الوطنية للتنمية السياحية من جهة ، و الوكالة المحلية للتنظيم والتسيير العقاري، وذلك بعد سنة 1990 تاريخ صدور قانون التوجيه العقاري والي جاء فيه: "تسير المحافظة العقارية التابعة للجماعات المحلية... هيئات التسيير والتنظيم العقاريين المتميزة والموجودة والتي ينبغي إنشاؤها..."³.

¹ أنظر المادتين رقم 90 ، 91 ، من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 ، المؤرخ في 2012/12/16، المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية عدد رقم 69 ، المؤرخة في 2012/12/19.

² كان ذلك بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 1992/01/20 ، المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأمالك الدولة الخاصة، الجريدة الرسمية عدد رقم 30 ، المؤرخة في 1992/04/22.

³ راجع مضمون نص المادة رقم 73 ، من القانون رقم 25/90 ، المؤرخ في 1990/11/18، المتعلق بالتوجيه العقاري ، المعدل والمتم، الجريدة الرسمية عدد رقم 49، المؤرخة في 1990/11/18.

المطلب الثاني: الشفعة ونزع الملكية لتوفير العقار السياحي الموجه للاستثمار

جعل المشرع الجزائري من الشفعة ونزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، وسيلتين استثنائيتين لتوفير الأوعية العقارية السياحية الموجهة للاستثمار، ولكل منهما مدلول خاص من الناحية القانونية، الامر الذي يتطلب تخصيص فرع لكل وسيلة.

الفرع الأول: الشفعة

عرف المشرع الجزائري الشفعة بأنها: "رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار"¹ ، ولما اعتبرها كذلك يكون قد خرج على باقي التشريعات العربية التي من بينها من اعتبر الشفعة حق لا رخصة.² غير أنه سائر ذلك بموجب النصوص الخاصة عندما خول للدولة ممارستها في إطار العقار السياحي، إذ ورد في النص " يحق للدولة ممارسة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية ، تمارس الوكالة الوطنية للتنمية السياحية هذا الحق ، على كل العقارات أو البناءات المنجزة في إطار هذا القانون، والمتواجدة داخل منطقة التوسع السياحي وتكون موضوع نقل ملكية إراديا بعوض أو بدون عوض، تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم".³

الملاحظ من خلال هذا النص أن المشرع ناقض القاعدة العامة للشفعة بمفهوم نص المادة 794 من القانون المدني التي خولت ممارستها في حالة بيع العقار، مع العلم أن عقد البيع يقتضي أن ينقل البائع للمشتري ملكية شيء مقابل ثمن نقدي،⁴ بينما خولها المشرع للوكالة الوطنية للتنمية السياحية في حالة نقل

¹ المادة 794 ، من الأمر رقم 58/75 ، المؤرخ في 26/09/1975، السابق الذكر .

² لأكثر تفصيل راجع، لأبد أسماء، الشفعة كسبب من أسباب كسب الملكية، رسالة ماجستير، كلية العلوم الانسانية والعلوم الاستلامية جامعة وهران، 2016، ص15.

³ أنظر المادة رقم 21 ، من القانون رقم 03/03 ، المؤرخ في 17/02/2003، السابق الذكر .

⁴ المادة 351 ، من الأمر رقم 58/75 ، المؤرخ في 26/09/1975، السابق الذكر .

الملكية بعوض أو من دون عوض، مما يعني أنه يمكن للوكالة ممارستها حتى في حالة الهبة باعتبارها
تمليك للمال في الحال بلا عوض¹

في نفس الوقت جاء في النص التنظيمي المقصود بأحكام القانون رقم 03/03 ما يلي: "طبقاً لأحكام
المادة 21 من القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17/02/2003 والمذكور اعلاه ، تمارس الوكالة حقها في
الشفعة على كل عقار أو بناء يقع في الجزء القابل للبناء لمنطقة التوسع السياحي كما هو محدد في مخطط
التهيئة السياحية الموافق عليه...والذي يكون موضوع تنازل بمقابل أو بدون مقابل"² ، بمعنى أن المشرع
وفقاً لهذا النص توافق تماماً مع نص المادة 21 من القانون رقم 03/03.

غير أنه سرعان ما عاد لفخ التناقض حتى ضمن أحكام نفس المرسوم التنفيذي عندما
قرر: "...يتعين على مالك العقار أو البناء المنجز في إطار مخطط التهيئة السياحية عندما يقرر بيع
أملكه تقديم تصريح مسبق للوزير المكلف بالسياحة يعد طبقاً لنموذج يحدد بموجب قرار من الوزير المكلف
بالسياحة"³ ، وقد صدر ذلك القرار سنة 2008⁴.

بالنتيجة هناك تناقض أصلي بين أحكام القانون رقم 03/03 في مادته رقم 21 وأحكام القانون المدني
في مادته رقم 794 ، وتناقض فرعي بين أحكام المادة 21 المذكورة والمادة رقم 03 من المرسوم التنفيذي رقم
385/06 من جهة، وبين المادة رقم 02 ورقم 03 من ذات المرسوم، من جهة أخرى، ولما كان كذلك

¹ المادة 202 ، من القانون رقم 11/84 ، المؤرخ في 09/06/1984 ، المتضمن قانون الأسرة، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية
عدد رقم 24 ، المؤرخة في 12/06/1984.

² أنظر المادة رقم 02 ، من المرسوم التنفيذي رقم 385/06 ، المؤرخ في 28/10/2006 ، المحدد لكيفيات ممارسة الوكالة الوطنية
لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية عدد رقم 70 ، المؤرخة في 05/11/2006.

³ أنظر المادة رقم 03 ، من نفس المرسوم التنفيذي .

⁴ القرار الوزاري المؤرخ في 18/03/2008، المحدد لنموذج التصريح المسبق لبيع ملك واقع داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية،
الجريدة الرسمية عدد رقم 25 ، المؤرخة في 18/05/2008.

يستوجب إعادة ضبطه من قبل المشرع، وبخصوص إجراءات ممارسة حق الشفعة من قبل الوكالة فموضحة بموجب أحكام المرسوم.¹

الفرع الثاني : نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

تعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية إجراء من إجراءات القانون العام، تلجأ إليه الدولة لتغطية حاجاته الضرورية لإنجاز مختلف برامج التنمية الوطنية، وجعل المشرع هذا الإجراء وسيلة لتوفير الأوعية العقارية السياحية المناسبة للاستثمار وذلك من باب الاستثناء.

إذ جاء في صلب النص أنه: "... عندما يفضي اللجوء إلى كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية يمكن الدولة بناء على طلب من الوزير المكلف بالسياحة اقتناء هذه الأراضي طبقاً للتشريع والتنظيم الساري المفعول المتعلقين بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية"، مع العلم أنه سبق وأن أضفى طابع المنفعة العمومية على مختلف العمليات التي تتم داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية².

يتم تنفيذ إجراء نزع الملكية للأوعية العقارية السياحية الموجهة لإنجاز مشروع استثماري بمبادرة من قبل الوزير المكلف بالسياحة، وتخضع لمختلف الشكليات والضوابط المنصوص عليها في القانون الإطار الضابط لهذا الإجراء³.

ليس من اليسير تطبيق هذا الإجراء من الناحية العملية وعادة ما يواجه باعتراض من قبل المالك ، وفي كثير من الأحيان يتم الدخول في منازعات بشأنه خصوصاً بالنسبة للتعويض، فلم يصل الفرد الجزائري بعد لتلك الدرجة من الوعي والثقافة السياحية ، التي تدفعه لتسهيل عملية الاستثمار السياحي ، ومن أجل ذلك يكون من باب أولى، العمل على نشر قدر من الوعي السياحي لدى المواطن الجزائري، وذلك بمبادرة

¹ لأكثر تفصيل، راجع المواد من 04-09، من المرسوم التنفيذي رقم 385/06 ، المؤرخ في 28/10/2006 ، السابق الذكر.

² راجع المادتين رقم 03 ، 22 فقرة 02 ، من القانون رقم 03/03 ، المؤرخ في 17/02/2003 ، السابق الذكر.

³ القانون رقم 11/91، المؤرخ في 27/04/1991 ، متضمن قانون نزع الملكية للمنفعة العمومية ، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد رقم 21 ، المؤرخة في 08/05/1991.

من قبل جميع الفاعلين والشركاء الاجتماعيين، على غرار الجمعيات ووسائل الإعلام وغيرها من مؤسسات المجتمع المدني.

ما تجدر الإشارة إليه أخيرا أن المشرع نص على إمكانية أن تتخذ الدولة تدابير من شأنها تدعيم أسعار العقار السياحي داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية¹، وذلك في جميع الحالات سواء في إطار عملية الاقتناء الودي أو الشفعة ونزع الملكية للمنفعة العمومية، وأحال بيان كفاءات تطبيق تلك التدابير إلى التنظيم ولحد الساعة لم يصدر ذلك، الأمر الذي يدفع لمطالبة المشرع بضرورة الإسراع في إصدار النص التنظيمي الموضح لكفاءات اتخاذ الدولة لتدابير تدعيم أسعار العقار السياحي ، باعتبار ذلك من أبرز وسائل تشجيع الاستثمار في هذا الإطار.

وأخيرا وبعد توفير الوعاء العقاري السياحي المناسب للاستثمار ، يتم طرحه في هاته العملية بموجب الآلية القانونية المتاحة لذلك، وهي عقد الامتياز المبرم ما بين الوالي والمستثمر بعد طلب رأي الوكالة الوطنية للتنمية السياحية.²

¹ راجع، الفقرة رقم 04 للمادة رقم 22 ، من القانون رقم 03/03 ، المؤرخ في 17/02/2003، السابق الذكر .

² لأكثر تفصيل راجع، المادتين رقم 03 ، 05 فقرة 03 ، من الأمر رقم 04/08 ، المؤرخ في 01/09/2008 ، المحدد لشروط وكفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد رقم 49 ، المؤرخة في 03/09/2008، المعدل والمنتم خاصة بموجب القانون رقم 11/11 ، المؤرخ في 18/07/2001 ، المنضمين قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية عدد رقم 40 ، المؤرخة في 20/07/2011.

المبحث الثاني: المرافقة المالية كحافز للاستثمار السياحي

تعتبر المرافقة المالية للمستثمر من بين الأسس المتينة التي يقوم عليها الاستثمار السياحي ، ويعتبر ذلك التزام تشريعي تتحمله الدولة، وفي هذا الإطار جاء في القانون رقم 03/03: " فضلا عن الامتيازات المنصوص عليها في التشريع الساري المفعول في مجال الاستثمار لا سيما القانون المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة تتخذ الدولة تدابير خاصة في إطار قوانين المالية لتشجيع ودعم الاستثمارات ذات الطابع السياحي"¹.

غير أنه يكون من اللازم إعطاء نظرة على تلك الامتيازات المنصوص عليها في قانون الاستثمار² باعتباره يمثل الإطار العام في هذا المجال ، وذلك في المطلب الأول، ليتسنى بحث تلك الامتيازات المنصوص عليها في التشريع السياحي، وذلك في المطلب الثاني.

المطلب الأول: الامتيازات المنصوص عليها في قانون الاستثمار:

نص المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار على امتيازات عامة وأخرى خاصة ، وهو ما سيتم تناوله في فرعين على التوالي.

الفرع الأول: الامتيازات العامة

أطلق المشرع على هاته الامتيازات تسمية المزايا المشتركة لكل الاستثمارات القابلة للاستفادة وسيتم الاقتصار على تلك المناسبة مع الاستثمارات السياحية ، ليتمكن اسقاطها عليها وفقا لما يلي:

-الاعفاء من الحقوق الجمركية على السلع المستوردة التي تدخل في انجاز المشروع الاستثماري،

¹ أنظر المادة رقم 31 ، من القانون رقم 03/03 ، المؤرخ في 17/02/2003، السابق الذكر.

² القانون رقم 09/16 المؤرخ في 03/08/2016، المتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية ، عدد رقم 46 ، المؤرخة في 03/08/2019.

-الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة فيما يخص السلع و الخدمات المستوردة أو المحلية و التي تدخل في إنجاز هذا المشروع،

-الإعفاء من دفع حق نقل الملكية بعوض والرسم على الاشهار العقاري عن كل المقتنيات العقارية التي تتم في إطار الاستثمار المعني،

-الإعفاء من حقوق التسجيل والرسم على الاشهار العقاري ومبالغ الأملاك الوطنية المتضمنة حق الامتياز على الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية وتطبيق هاته المزايا على المدة الدنيا لحق الامتياز الممنوح.

مع العلم أن الأوعية العقارية السياحية الموجهة للاستثمار يتم طرحها للاستغلال بموجب عقد الامتياز لمدة تتراوح ما بين ثلاثة و ثلاثون وتسعة وتسعون سنة¹، مما يعني أن الاستفادة تتسحب على كافة هاته المدة،

-تخفيض بنسبة 90 % من مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية المحددة من قبل مصالح أملاك الدولة خلال فترة إنجاز الاستثمار، والمقصود بذلك الإتاوة المقابلة لحق الامتياز الممنوح للمستثمر،

- الإعفاء لمدة عشرة (10) سنوات من الرسم العقاري على الملكيات العقارية التي تدخل في إطار الاستثمار ابتداء من تاريخ الاقتناء، كل ذلك أثناء مرحلة الانجاز.

أما أثناء دخول المشروع الاستثماري السياحي مرحلة الاستغلال، فيحق للمستثمر أن يستفيد من الإعفاء لمدة ثلاث سنوات ، من تاريخ دخول هذه المرحلة ، من الضريبة على أرباح الشركات ، ومن الرسم على النشاط المهني².

¹ راجع، المادة رقم 04 ، من الأمر رقم 04/08 ، المؤرخ في 01/09/2008 ، السابق الذكر .

² راجع، المادة 12 من القانون رقم 09/16 ، المؤرخ في 03/08/2016، السابق الذكر .

إضافة إلى هذه الامتيازات هناك امتيازات أخرى تمنح للمستثمر في المشاريع السياحية محددة بنطاق جغرافي وهي مناطق الجنوب ومناطق الهضاب العليا حيث تمنح للمستثمر في القطاع السياحي بعض المزايا منها :

-تتكفل الدولة كليا أو جزئيا بنفقات الأشغال المتعلقة بالمنشآت الأساسية الضرورية لإنجاز الاستثمار و يتم تمويلها من الخزينة العمومية في التكفل الكلي أو منحها في شكل قروض في حالة التكفل الجزئي .
-تخفيض مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية و المحددة من قبل مصالح أملاك الدولة وعند انطلاق المشروع تمنح للمستثمر إعفاءات ، كإعفاء من الضريبة على أرباح الشركة والإعفاء من الرسم على النشاط المهني تصل لمدة عشرة سنوات.¹

الفرع الثاني:الامتيازات الخاصة:

تتعلق هاته الامتيازات من جهة بتلك الأنشطة الاستثمارية السياحية المنشئة لمناصب شغل إذ يستفيد المستثمر خلالها من حق رفع مدة امتيازات الاستغلال لتتراوح ما بين ثلاث إلى خمسة سنوات ، وذلك عندما يؤدي المشروع الاستثماري السياحي إلى إنشاء أكثر من مائة منصب شغل، ومن جهة أخرى هناك مزايا تمنح للأنشطة الاستثمارية السياحية ذات الأهمية الخاصة للاقتصاد الوطني لتظهر فيما يلي:

-تمديد مدة مزايا الاستغلال لفترة تصل 10سنوات،

-منح إعفاء أو تخفيض من الحقوق الجبائية والجمركية وغيرها من الاقتطاعات الأخرى ذات الطابع الجبائي ، وكل التسهيلات التي تمنح بعنوان مرحلة الإنجاز²، وكل ذلك يكون دائما بعد موافقة المجلس الوطني للاستثمار.³

¹المادة رقم 13 ، من نفس القانون.

²المادة رقم 18 ، من نفس القانون.

³ينظم المجلس الوطني للاستثمار المرسوم التنفيذي رقم 355/06، المؤرخ في 09/10/2006، المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره،الجريدة الرسمية عدد رقم 64 ، المؤرخة في 11/10/2006.

ما يلاحظ أن هذه الامتيازات تعتبر عبئاً على خزينة الدولة ،لذا يكون من اللازم على جميع الهيئات التي لها علاقة بالمشاريع الاستثمارية السياحية على وجه الخصوص، الحرص والمراقبة لجميع المشاريع سواء أثناء مرحلة الإنجاز أو الاستغلال،خصوصاً من قبل مصالح ملحقات الوكالة الوطنية للتنمية السياحية، بالتنسيق مع مصالح الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار¹، وما يمكن اقتراحه في هذا السياق، ولتجسيد مقصد الاستثمار السياحي السليم، هو ضرورة التنسيق في العمل الرقابي ما بين ملحقات الوكالة الوطنية للتنمية السياحية، ومراكز الشباك الوحيد اللامركزي التابع للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار².

وكل ذلك لضمان عدم تحويل الامتيازات إلى وجهة غير التي منحت له .ومن هنا ينبغي متابعة كافة الإجراءات المتعلقة بمنح المزايا والإعفاءات للتأكد من عدم وجود خروقات تحيد بها على غاياتها الأصلية، وفي حالة ثبوت المخالفة يكون من اللازم إسقاط تلك المزايا، ومن أجل ذلك لا يخول لصاحب المشروع السياحي تحويل طبيعة الاستفادة منها أو التصرف فيها خارج ما يسمح به القانون³.

ما تجدر الإشارة إليه أخيراً أنه يستفيد من هاته الامتيازات الشخص، المقيم لمشروع استثماري سياحي بغض النظر عن جنسيته ، وطنيا كان أو أجنبيا ، كمان هذه الإمتيازات لا تسقط حقه في الاستفادة من تلك المزايا الواردة في التشريع السياحي.

المطلب الثاني: الامتيازات المنصوص عليها في التشريع السياحي:

¹ينظم الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمارالمرسوم التنفيذي رقم 356/06، المؤرخ في 09/10/2006،المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد رقم 64، المؤرخة في 11/10/2006.

²تم النص على هاته المراكز بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 100/17 ، المؤرخ في 05/03/2017 ، المعدل والمتمم ، للمرسوم التنفيذي رقم 356/06، المؤرخ في 09/10/2006،المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها الجريدة الرسمية عدد رقم 16 ، المؤرخة في 08/03/2017.

³ هذا ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 104/17 المؤرخ في 05/03/2017، المتعلق بمتابعة الاستثمارات و العقوبات المطبقة في حالة عدم احترام الالتزامات و الواجبات المكتتبة ،الجريدة الرسمية،عدد16، المؤرخة في 06/03/2017.

يعتبر النص الإطار الرامي في جوهره لدعم عملية الاستثمار السياحي، القانون المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة¹، هذا الأخير الذي تضمن مرتكز المرافقة المالية للمستثمر ، من خلال تقديم امتيازات في هذا السياق، وهو ما سيعنى بالبيان في أول الفروع، في نفس الوقت يرتبط الاستثمار بطبيعة النشاط السياحي في حد ذاته والذي تتجلى فيه ملامح الدعم المالي وفقا للنصوص المختلفة المرتبطة بمرتكز التنمية الذي يقوم عليه القانون رقم 01/03، وهو ما سيعنى بالبيان في ثاني الفروع.

الفرع الأول: الامتيازات المنصوص عليها في القانون المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة

إن المقتضى الجوهري للقانون رقم 01/03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة هو إحداث محيط ملائم ومحفز لصناعة السياحة في الجزائر مع تحديد شروط التنمية المستدامة للأنشطة السياحية²، وكذلك تدابير وأدوات تنفيذها ، كما ركز هذا القانون على تنمية الأنشطة السياحية مع مراعاة واحترام الموارد الطبيعية والثقافية ، وذلك وفقا لمبادئ ركز عليها هذا القانون، نذكر أهمها:

- أن الاستثمار السياحي يعتبر عمود أساسي لرفع قدرات الإنتاج السياحي وتثمين التراث الوطني،
- أن التنمية السياحية القائمة على مرتكز الاستثمار السياحي ، ينبغي تنفيذها في إطار توجيهات السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم،

-تضع الدولة تدابير لتشجيع القدرة التنافسية للمنتج السياحي الوطني،

- أن الاستثمار السياحي يستفيد من دعم الدولة و ذلك بتقديم المساعدات و منح الامتيازات المالية والجبائية العامة و الخاصة بالاستثمار السياحي من أجل إعطاء دفع قوي للاقتصاد الوطني،

¹ القانون رقم 01/03 ، المؤرخ في 17/02/2003 ، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة ، الجريدة الرسمية عدد رقم 11 ، المؤرخة في 19/02/2003.

² راجع في هاته النقطة، عوينان عبد القادر، السياحة في الجزائر الامكانيات والمعوقات (2000-2025) ، في ظل الاستراتيجية السياحية الجديدة للمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، SDAT 2025 ، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير جامعة الجزائر، 2013 ، ص 275.

-تشجيع و إحداث مؤسسات سياحية جديدة خاصة في مجال الخدمات لتلبية جميع الطلبات،

-تمكين المستثمرين من الاستفادة من الأدوات والخدمات المالية الملائمة مع متطلباتهم،

-العمل على تحسين الخدمات البنكية خاصة دراسة الملفات المتعلقة بإنشاء المشاريع السياحية¹

وتأكدت عملية الدعم من خلال تخصيص صندوق المساهمة للترقية السياحية لفائدة المؤسسات

الفندقية والشركات السياحية والجمعيات والهيئات والإدارات التابعة لقطاع السياحة².

الفرع الثاني: الحوافز المنصوص عليها في القوانين الأخرى:

هناك حوافز ومزايا كثيرة منصوص عليها في مختلف القوانين ذاتالصلة نذكر منها مزايا وحوافز

متعلقة بالاستثمار السياحي حسب طبيعة النشاط السياحي:

*السياحة الحموية³: خاصة الخدمات العلاجية التي تقدمها المحطات المعدنية ومحطات العلاج

بمياه البحر تستفيد من مزايا مختلف مثل تخفيض الرسوم منه الرسم على القيمة المضافة،

*السياحة بالشاطئية⁴: للاستفادة منها ينبغي توفير شروط تنمية منسجمة ومتوازنة مع

تحديد نظام النشاطات السياحية الشاطئية، ولتنمية مشاريع الاستثمار السياحي المقام على الساحل فقد أنشئ

الصندوق الوطني لحماية الساحل والمناطق الشاطئية من أجل تلبية متطلبات السياحة الصيفية مع إعمال

¹ راجع مختلف نصوص القانون رقم 01/03 ، ابتداء من المادة رقم 05-24.

² كان ذلك بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2005/06/12، المحدد لمدونة إيرادات ونفقات صندوق التخصيص الخاص بالخرزينة رقم 057-302 الذي عنوانه صندوق تخصيص المساهمة للترقية السياحية، الجريدة الرسمية، عدد رقم 84، المؤرخة في 2005/12/29.

³ تخضع المياه الحموية لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 69/07 ، المؤرخ في 2007/02/19، المحدد لشروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، الجريدة الرسمية عدد رقم 13، المؤرخة في 2007/02/21.

⁴ تخضع لأحكام القانون رقم 02/03 ، المؤرخ في 2003/02/17 ، المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشاطئي، الجريدة الرسمية عدد رقم 11 ، المؤرخة في 2003/02/19.

الرقابة على الاستغلال والتسيير البحري والتدخل العاجل في حالة وقوع تلوث بحري مفاجئ أي في حالة الضرورة.

*السياحة الصحراوية(مناطق الجنوب الجزائري): حيث و ضع المشرع الجزائري تحفيزات خاصة ببعض مناطق الجنوب وهي تدخل في مخططات الحكومة وتنمية مناطق الجنوب والهضاب العليا أو ما يسمى بخلق توازن جهوي والتوزيع العادل لجميع مناطق الوطن في جميع المجالات، ولجذب المشاريع التنموية في الجنوب الجزائري أنشئ صندوق خاص لتطوير مناطق الجنوب وتمويل عمليات تطوير المناطق الصحراوية و منح الأولوية للمشاريع المهيكلة مع المحافظة على الطابع العمراني و البيئي و التراثي للمنطقة.

من أجل ذلك تستفيد المؤسسات الصغيرة و المتوسطة الناشطة على مستوى الجنوب الجزائري من تخفيض في مبلغ الضريبة على أرباح الشركات حيث يقدر التخفيض ب 20% لفائدة ولايات الجنوب، و15% لفائدة ولايات الهضاب العليا، وذلك لمدة 05 سنوات ابتداء من أول يناير سنة 2004، وهذا على جميع الأنشطة السياحية من إطعام و نقل و إرشاد و توجيه¹.

كما تم النص على الاستفادة من تخفيضات للضريبة على أرباح الشركات يقدر ب19% وذلك بالنسبة للأنشطة السياحية، وكذلك التخفيض من معدل الرسم على القيمة المضافة بالنسبة للنشاطات الفندقية والحمامات المعدنية والإطعام السياحي المصنف وتأجير سيارات النقل السياحي².

كما تستفيد وكالات السياحة والأسفار¹ والمؤسسات الفندقية² من الإعفاء الضريبي لمدة 03 سنوات حسب رقم الأعمال المحقق بالعملة الصعبة إلى جانب إعفاء المؤسسات السياحية لمدة 10 سنوات سواء

¹المادة 08 من القانون رقم 23/03 المتضمن قانون المالية لسنة 2004 المؤرخ في 28/12/2003، الجريدة الرسمية عدد رقم 83، المؤرخة في 29/12/2003.

²لأكثر تفصيل، راجع، المادتين رقم 07 ، 42 ، من القانون رقم 01/09 المؤرخ في 22/07/2009، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، الجريدة الرسمية عدد 44، المؤرخة في 26/07/2009.

كانت هذه الاستثمارات تابعة لمستثمرين وطنيين أم أجانب³ والهدف منه هو المساواة بين المستثمرين و جلب الأجانب و الاستفادة من الحوافز الاستثمارية.

¹ ينظم هاته الوكالات القانون رقم 06/99، المؤرخ في 1999/04/04، المحدد للقواعد التي تحكم نشاط وكالات السياحة والأسفار، الجريدة الرسمية عدد رقم 24 ، المؤرخة في 1999/04/07.

² ينظم النشاط الفندقي القانون رقم 01/99 ، المؤرخ في 1999/01/06 ، المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة، الجريدة الرسمية عدد رقم 02 ، المؤرخة في 1999/01/10، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 46/2000 ، المؤرخ في 2000/03/01، الذي يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد تنظيمها وسيرها وكذا كفاءات استغلالها، الجريدة الرسمية عدد رقم 10، المؤرخة في 2000/03/05.

³ راجع ، المادة رقم 10 ، من القانون رقم 13/10 المؤرخ في 2010/12/29، المتضمن قانون المالية سنة 2011 ، الجريدة الرسمية عدد 80 ، المؤرخة في 2010/12/30.

خاتمة:

يعتبر من أدق الجواهر التي تقوم عليها الحوافز التشريعية للاستثمار السياحي في الجزائر، كل من العقار، وكذا المرافقة المالية للمستثمر، فلما كان العقار أكبر عائق يواجه المستثمر من الناحية العملية، فإنه من اللازم وضع آليات قانونية مناسبة تسمح بتوفيره ودمجه في مجال الاستثمار ورأينا أن المشرع جعل من آليات توفير الوعاء العقاري السياحي الموجه للاستثمار تتراوح بين آلية أصلية تتمثل في وسيلة الاقتناء الودي، وآلية استثنائية تشمل وسيلتين، كل من الشفعة ونزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

أما بالنسبة للمرافقة المالية للمستثمر فتعتبر حافز أساسي هي الأخرى، كونها تسمح بتوفير قدر من الدعم المالي للمستثمر، وذلك من خلال جملة من الامتيازات، المرتبطة بمختلف مراحل إقامة المشروع الاستثماري السياحي، وكذا مختلف أوجه النشاط السياحي، الرامي لدفع عجلة الاستثمار في هذا القطاع، وتم تأكيد ذلك من خلال قانون الاستثمار لسنة 2016، وكذا القانون المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة بالدرجة الأولى، فضلا على مختلف قوانين المالية المتعاقبة.

ثم إن الذي تم لمسه من خلال هذا البحث وجود بعض الاشكالات القانونية بخصوص الوسائل المتاحة لتوفير الوعاء العقاري السياحي المناسب للاستثمار، لا سيما بخصوص الشفعة بالنظر للتناقضات التي وقع فيها المشرع، كما أن ملامح المرافقة المالية للمستثمر تتسم بالتعدد والتنوع وهو ما يشكل عبئ ثقيل على الوكالة الوطنية للتنمية السياحية، باعتبارها الشريك الأساسي المرافق للمستثمر الناشط في القطاع السياحي، وعلى هذا الأساس ووفقا لما سبق توصل هذا البحث إلى التوصيات التالية:

-إزالة التناقض بين أحكام القانون رقم 03/03، والمرسوم التنفيذي رقم 385/06 بخصوص حالات

ممارسة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية حق الشفعة، لتوفير الوعاء العقاري السياحي المناسب للاستثمار،

- العمل على نشر قدر من الوعي السياحي لدى المواطن الجزائري، وذلك بمبادرة من قبل جميع الفاعلين والشركاء الإجتماعيين، على غرار الجمعيات ووسائل الإعلام وغيرها من مؤسسات المجتمع المدني.

- الإسراع في إصدار النص التنظيمي الموضح لكيفيات اتخاذ الدولة لتدابير تدعيم أسعار العقار السياحي،

- ضرورة التنسيق في العمل الرقابي ما بين ملحقات الوكالة الوطنية للتنمية السياحية، ومراكز الشباك الوحيد اللامركزي التابع للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، لتتبع عملية التنفيذ السليم للامتيازات والإعفاءات التي يستفيد منها المستثمر في القطاع السياحي.

قائمة المراجع:

الرسائل و المذكرات:

- 01- عوينان عبد القادر، السياحة في الجزائر الامكانيات والمعوقات (2000-2025) ، في ظل الاستراتيجية السياحية الجديدة للمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، SDAT 2025 ، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير جامعة الجزائر، 2013 ، ص 275.
- 02- لابد أسماء، الشفعة كسبب من أسباب كسب الملكية، رسالة ماجستير، كلية العلوم الانسانية والعلوم الاسلامية جامعة وهران، 2016.

القوانين:

- 01- القانون رقم 11/84 ، المؤرخ في 09/06/1984 ، المتضمن قانون الأسرة، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد رقم 24 ، المؤرخة في 12/06/1984.

- 02- القانون رقم 25/90 ، المؤرخ في 18/11/1990، المتعلق بالتوجيه العقاري ، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد رقم 49، المؤرخة في 18/11/1990.
- 03- القانون رقم 30/90 ، المؤرخ في 01/12/1990 ، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد رقم 52 ، المؤرخة في 02/12/1990، المعدل والمتمم ، بموجب القانون رقم 14/08 ، المؤرخ 20/07/2008 ، الجريدة الرسمية عدد رقم 10 ، المؤرخة في 03/08/2008.
- 04- القانون رقم 11/91، المؤرخ في 27/04/1991 ، متضمن قانون نزع الملكية للمنفعة العمومية ، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد رقم 21 ، المؤرخة في 08/05/1991.
- 05- القانون رقم 01/99 ، المؤرخ في 06/01/1999، المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة، الجريدة الرسمية عدد رقم 02 ، المؤرخة في 10/01/1999، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 46/2000 ، المؤرخ في 01/03/2000، الذي يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد تنظيمها وسيرها وكذا كفاءات استغلالها، الجريدة الرسمية عدد رقم 10، المؤرخة في 05/03/2000.
- 06- القانون رقم 06/99، المؤرخ في 04/04/1999، المحدد للقواعد التي تحكم نشاط وكالات السياحة والأسفار، الجريدة الرسمية عدد رقم 24 ، المؤرخة في 07/04/1999.
- 07- القانون رقم 01/03 ، المؤرخ في 17/02/2003 ، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة ، الجريدة الرسمية عدد رقم 11 ، المؤرخة في 19/02/2003.
- 08- القانون رقم 02/03 ، المؤرخ في 17/02/2003 ، المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشاطئ، الجريدة الرسمية عدد رقم 11 ، المؤرخة في 19/02/2003.
- 09- القانون رقم 03/03 ، المؤرخ في 17/02/2003 ، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية عدد رقم 11 ، المؤرخة في 19/02/2003.

- 10- القانون رقم 23/03 المتضمن قانون المالية لسنة 2004 المؤرخ في 2003/12/28 ،
الجريدة الرسمية عدد رقم 83 ، المؤرخة في 2003/12/29.
- 11- القانون رقم 01/09 المؤرخ في 2009/07/22 ، المتضمن قانون المالية التكميلي
لسنة 2009 ، الجريدة الرسمية عدد 44 ، المؤرخة في 2009/07/26.
- 12- القانون رقم 13/10 المؤرخ في 2010/12/29 ، المتضمن قانون المالية سنة 2011 ،
الجريدة الرسمية عدد 80 ، المؤرخة في 2010/12/30.
- 13- القانون رقم 09/16 المؤرخ في 2016/08/03 ، المتعلق بترقية الاستثمار ، الجريدة الرسمية
، عدد رقم 46 ، المؤرخة في 2019/08/03.

الأوامر:

- 01- الأمر رقم 58/75 ، المؤرخ في 1975/09/26 ، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم ،
الجريدة الرسمية عدد رقم 78 ، المؤرخة في 1975/09/30.
- 02- الأمر رقم 04/08 ، المؤرخ في 2008/09/01 ، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز
على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية
عدد رقم 49 ، المؤرخة في 2008/09/03 ، المعدل والمتمم خاصة بموجب القانون رقم 11/11 ،
المؤرخ في 2001/07/18 ، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، الجريدة الرسمية عدد
رقم 40 ، المؤرخة في 2011/07/20.

المراسيم التنفيذية:

- 01- المرسوم التنفيذي رقم 70/98 ، المؤرخ في 21/02/1998، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتنمية السياحية وتحديد قانونها الأساسي ، الجريدة الرسمية عدد رقم 11، المؤرخة في 01/03/1998.
- 02- المرسوم التنفيذي رقم 355/06، المؤرخ في 09/10/2006، المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره، الجريدة الرسمية عدد رقم 64 ، المؤرخة في 11/10/2006.
- 03- المرسوم التنفيذي رقم 356/06، المؤرخ في 09/10/2006، المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد رقم 64، المؤرخة في 11/10/2006.
- 04- المرسوم التنفيذي رقم 385/06 ، المؤرخ في 28/10/2006 ، المحدد لكيفيات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية عدد رقم 70 ، المؤرخة في 05/11/2006.
- 05- المرسوم التنفيذي رقم 69/07 ، المؤرخ في 19/02/2007، المحدد لشروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، الجريدة الرسمية عدد رقم 13 ، المؤرخة في 21/02/2007.
- 06- المرسوم التنفيذي رقم 86/07 ، المؤرخ في 11/03/2007 ، المحدد لكيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية عدد رقم 17 ، المؤرخة في 14/03/2007، المعدل والمتمم بموجب ، المرسوم التنفيذي رقم 78/15 ، المؤرخ في 02/03/2015 ، الجريدة الرسمية عدد رقم 12 ، المؤرخة في 08/03/2015.

07- المرسوم التنفيذي رقم 427/12 ، المؤرخ في 2012/12/16، المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية عدد رقم 69 ، المؤرخة في 2012/12/19.

08- المرسوم التنفيذي رقم 100/17 ، المؤرخ في 2017/03/05 ، المعدل والمتمم ، للمرسوم التنفيذي رقم 356/06، المؤرخ في 2006/10/09،المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها الجريدة الرسمية عدد رقم 16 ، المؤرخة في 2017/03/08.

09- المرسوم التنفيذي رقم 104/17 المؤرخ في 2017/03/05، المتعلق بمتابعة الاستثمارات و العقوبات المطبقة في حالة عدم احترام الالتزامات و الواجبات المكتتبه ،الجريدة الرسمية،عدد16، المؤرخة في 2017/03/06.

القرارات الوزارية:

01- القرار الوزاري المؤرخ في 1992/01/20 ، المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة، الجريدة الرسمية عدد رقم 30 ، المؤرخة في 1992/04/22.

02- القرار الوزاري المؤرخ في 2008/01/31 ، المتضمن إنشاء ملحقات للوكالة الوطنية للتنمية السياحية ، الجريدة الرسمية عدد رقم 19 ، المؤرخة في 2008/04/09.

03- القرار الوزاري المؤرخ في 2008/03/18، المحدد لنموذج التصريح المسبق لبيع ملك واقع داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية عدد رقم 25 ، المؤرخة في 2008/05/18.

04- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 12/06/2005، المحدد لمدونة إيرادات ونفقات صندوق التخصيص الخاص بالخزينة رقم 057-302 الذي عنوانه صندوق تخصيص المساهمة للترقية السياحية، الجريدة الرسمية، عدد رقم 84، المؤرخة في 29/12/2005.