

## خصوصية الحوافز التشريعية في مادة الاستثمار العقاري

عيساوي سفيان

طالب دكتوراه،

مخبر حقوق الإنسان والحريات العامة

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم.

الدكتور عباسة طاهر.

أستاذ محاضر قسم أ

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم.

### مقدمة:

يعد موضوع الاستثمار العقاري من بين مواضيع الساعة، سواء على المستوى الوطني أو الدولي باعتباره جوهر التنمية الاقتصادية، ومفتاح الخلاص من الأزمات، نتيجة التغيرات التي يمكن أن يحدثها في البنية الاقتصادية للدولة<sup>1</sup>، ولذلك تسعى الدول النامية من خلال ما تسخر به من إمكانيات إلى تحقيق التنمية العقارية<sup>2</sup> عن طريق تبني أنظمة قانونية فاعلة في مجال تطوير الأوعية العقارية، وتحفيز عملية الاستثمار.<sup>3</sup>

إن دراسة موضوع الاستثمار العقاري من جوانبه القانونية، تقتضي بالضرورة معالجة الدور الحمائي الذي أصبحت تمارسه الدولة من خلال الإطار التحفيزي والتنظيمي المشجع للاستثمارات، سواء في معالجة القانون الإطار الذي يسمح بإقامة مشروع الاستثمار، أو عن طريق تحليل النصوص الخاصة المتعلقة بالعقار<sup>4</sup>، وتماشيا مع ذلك درجت الدولة الجزائرية على انتهاج سياسة تشريعية نوعية من شأنها العمل على تحفيز الاستثمارات في المجال العقاري، وذلك

---

<sup>1</sup> مزبان محمد أمين، استثمار و استصلاح العقار جوهر التنمية الاقتصادية، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، العدد السادس، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ابن خلدون بتيارت، الجزائر، 2016، ص150.

<sup>2</sup> - مفهوم (التنمية العقارية) بدأ يشيع ويزدهر في دوائر رجال الأعمال في معظم البلدان العربية في السنوات الأخيرة، وقد شهدنا انتقال الكثير من رجال الأعمال من الاستثمار الصناعي إلى مجال الاستثمارات العقارية، حيث الربح أوفر والعائد أسرع والمخاطر أقل

<sup>3</sup> - تتم عملية الاستثمار عن طريق البحث عن فرص العمل، و التحليل التمهيدي للمشروع الاستثماري، ومن ثمة تنظيم الاستثمار وفحصه السريع، و أخير تنفيذ العملية الاستثمارية.

<sup>4</sup> - في ظل انتقال الجزائر من نظام الاقتصاد الموجه إلى اقتصاد السوق، لم تعد تنفرد بصفة العون الاقتصادي ، لأنه تم فتح المجال أمام الاستثمار الخاص بشقيه الوطني و الأجنبي، حيث أصبح المستثمر يستعين بالأموال العقارية للدولة كمورد هام لتنفيذ النشاط الاقتصادي و تنمية السوق العقارية من أجل ما يعرف بمسألة توفير العقار الاقتصادي.

من خلال الشروع في تنفيذ السياسات الاستثمارية الحديثة، التي تعتبر بمثابة الهدف الأساسي لتحقيق تنمية اقتصادية شاملة وفعالة، وهو المشروع الذي بدأ يتحقق من خلال ما تم تجسيده من استثمارات كبيرة، صارت رمزا لأهمية تبني السياسة الإنمائية في مجال العقار والاستثمار، كما تسعى الدولة الجزائرية في ذات الإطار إلى تفعيل دور الهيئات المكلفة بمتابعة وتنفيذ الاستثمارات، وذلك عبر إضفاء المزيد من الحوافز والضمانات المكرسة بموجب القوانين العضوية، وباستقراء المادة الضريبية نجد أن المشرع الجزائري قد تبني عدة قواعد فاعلة من شأنها تلبية متطلبات السوق العقارية وجلب المستثمرين المحليين والأجانب، ولذلك دفعنا هذا الموضوع إلى طرح الإشكالية المتمثلة في: ما مدى فعالية الحوافز التشريعية في تنمية الاستثمار العقاري؟

لمعالجة هذه الإشكالية لابد من تبيان النمط التشريعي في مجال الاستثمار العقاري بالجزائر (المبحث الأول)، لنعرج بعدها إلى إبراز مدى فعالية الضريبة العقارية في ترقية الاستثمار (المبحث الثاني).

### المبحث الأول: الأمن القانوني للأوعية العقارية في إطار عملية الاستثمار.

ترتبط مجمل المفاهيم المالية الواردة في تعريف الاستثمار، على اعتباره "حركة رؤوس أموال من و إلى الدولة المضيفة أو المصدرة، بحيث تسمح الدولة من خلال أنظمتها القانونية بحرية تحويل أو ترحيل الأموال الضرورية بهدف تمويل نشاطات اقتصادية في البلد المضيف"<sup>5</sup>، ولذلك تبرز السياسة التشريعية العقارية بالجزائر من خلال ما يقدمه النظام القانوني للاستثمار العقاري، خاصة في المجالين الصناعي والسياحي، وسنحاول من خلال هذا المبحث مناقشة النظام التشريعي والتنظيمي المتعلق باستغلال العقار الاقتصادي في إطار عملية الاستثمار، لنعرج بعدها إلى تبيان الدور الحمائي للحوافز التشريعية في مادة الاستثمار والعقار.

### المطلب الأول: فعالية القانون الإطار<sup>6</sup> في إنعاش مشاريع العقار والاستثمار.

تبنت الدولة الجزائرية عادة نظام الاقتصاد الاشتراكي دور المتعامل الاقتصادي، المرتكز على سياسة الاستثمار العمومي حيث اكتسبت قاعدة اقتصادية يمكن اعتبارها تجربة هامة وإرث حضاري لا يستهان به، ساعدت على الحد من التبعية الأجنبية، فأنشأت الدولة الجزائرية مؤسسات اقتصادية تماشيا مع النهج الاشتراكي، ومع تبني الجزائر لنظام اقتصاد السوق بمقتضى دستور 23 فبراير 1989، تم بلوغ مستوى مرموق نجده يتجلى في قوانين المالية التكميلية المعدلة لشروط منح الامتياز العقاري المتعلق بنظام الاستثمار لسنة 2015، كما نجد أن المشرع الجزائري قد بلغ إصلاحا اقتصاديا نوعيا، متمثل أساسا في مبدأ حرية التجارة والصناعة، وتشجيع امتلاك الأفراد والشركات

<sup>5</sup> - عجة الجيلالي، الكامل في القانون الجزائري للاستثمار، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، الجزائر، 2006، ص 383.

<sup>6</sup> - يقصد بالقانون الإطار ذلك الوثيقة الصادرة عن البرلمان في حدود الاختصاصات التشريعية المخولة له طبقا للدستور، وتعلق بتنظيم مجالات واسعة جدا ومتباينة من حيث المصدر، و لكنها تلتقي في النهاية عند هدف واحد، و لعل المثال النموذجي الذي يمكننا الاستعانة به في محل هذه الدراسة يتعلق بقانون المالية المعدل لقانون الاستثمار: راجع في ذلك: راجحي أحسن، مبدأ تدرج المعايير القانونية في النظام القانوني الجزائري، رسالة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، معهد الحقوق و العلوم الإدارية، الجزائر، 2006، ص 208.

لموارد الإنتاج والخدمات وتحرير السوق وفتح نظام أمام الخواص والأجانب في المجالات الاقتصادية وسوق الأوعية العقارية .

### الفرع الأول: العلاقة بين قانون الاستثمار والتصرفات الواردة على العقار.

إن ما يهم المستثمر هو مجموعة التسهيلات التي تمنحها الإدارة العمومية للحصول على ملك عقاري موجه للاستثمار باعتبار أن الأملاك العقارية تعتبر موردا ومحضرا لا غنى عنه في أي مشروع استثماري<sup>7</sup>.

1- تحرير سوق المعاملات العقارية بإعمال المرسوم التشريعي 12/93 والأمر 03/01 المتعلق بالاستثمار: صدر المرسوم التشريعي رقم 12/93 الذي حدد النظام المطبق على الاستثمارات الوطنية الخاصة والأجنبية، نتيجة لرغبة المشرع الجزائري في مساندة الإصلاحات الاقتصادية التي بدأت منذ 1998 بإنشاء المؤسسات العمومية الاقتصادية، ويهدف هذا المرسوم إلى تحرير الاقتصاد الوطني خاصة في شقه المتعلق بإدارة العقار وإرساء قواعد اقتصاد السوق، حيث فتحت الجزائر الباب للرأس المال الأجنبي والرأس المال الخاص الوطني من أجل تحقيق التنمية الاقتصادية، والهدف الرئيسي من هذا القانون هو إيجاد حل لأزمة المديونية التي كانت الجزائر تعاني منها<sup>8</sup>، ولم تتخلى الدولة الجزائرية في هذه الفترة عن سياسة الاقتصاد الموجه حتى مع دخولها مرحلة الاقتصاد الليبرالي<sup>9</sup>، ومع صدور الأمر 03/01 الصادر في 20 أوت 2001 والمتعلق بتطوير الاستثمار، كرس هذا الأخير العديد من الإصلاحات الاقتصادية التي باشرتها الجزائر منذ سنوات تتمثل غاية المشروع في إصدار هذا القانون في تعميق هذه الإصلاحات وتحسين فعاليتها، وذلك من خلال توفير الأدوات القانونية التي تتلاءم مع مرحلة التطور الاقتصادي والاجتماعي والسياسي التي وصلتها الجزائر وخلق المناخ الملائم لتنمية السوق العقارية، مع تنشيط الاستثمارات الوطنية والأجنبية بطريقة تمكن من تحفيز النشاط الاقتصادي، وخلق مناصب الشغل، كما يهدف أيضا إلى تشجيع قدوم المستثمرين الأجانب من خلال توفير النظام القانوني المناسب.<sup>10</sup>

2- بشأن المستحدث في القانون 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار<sup>11</sup>:

يشير هذا القانون إلى أن النظام الوطني لتشجيع الاستثمار يجب أن يعاد بناؤه بطريقة "تعديل" الامتيازات حسب السياسة الاقتصادية المنتهجة من طرف البلاد و هذا بتبسيطه مع تسريع الإجراءات، كما ينص على وضع آليات لمختلف أجهزة التشجيع الموجودة مع إقرار قاعدة تتمثل في استفادة المستثمر من التشجيع "الأكثر امتيازاً" في حال وجود امتيازات من نفس النوع، ويتضمن أيضا دعم قطاع الصناعة بامتيازات خاصة من خلال تخفيض أكبر للحقوق

7 - ولد عمر الطيب، السياسة التشريعية العقارية و دورها في تحقيق التنمية الاقتصادية، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، العدد السادس، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ابن خلدون بيارت، الجزائر، 2016، ص 69.

8 - علوش قروبوع كمال، قانون الاستثمارات في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 1999، ص 76.

9 - نفس المرجع، ص 31.

10 - محمد يوسف، مضمون أحكام الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار المؤرخ في 20 أوت 2001 و مدى قدرته على تشجيع الاستثمارات الوطنية والأجنبية، مجلة الإدارة، عدد 02، 2002، ص 31.

11 - القانون رقم 16-09 المؤرخ في 3 غشت لسنة 2016 يتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 49.

الجمركية لكن هذه الامتيازات لا يتم تطبيقها إلا إذا كان النشاط ذا فائدة اقتصادية أو يتمركز في الجنوب أو الهضاب العليا، كما يوضح القانون أن هذه الامتيازات التي أقرت في قطاع الصناعة ستدمج مع تلك التي خصصت لقطاعي السياحة والفلاحة حيث ستكون هناك امتيازات إضافية إلى جانب تلك الموجهة للنشاطات ذات الصيغة الاقتصادية والاجتماعية وذات الأهمية التي تتمركز في مناطق تسعى الحكومة إلى جعلها مناطق انتشار، وفي هذا السياق يراجع نص القانون تعليمة الامتيازات في ثلاثة مستويات<sup>12</sup>، ويتعلق الأمر بالامتيازات المشتركة بالنسبة لكل المستثمرين المؤهلين "إعفاءات ضريبية وجمركية و إعفاء من الرسم على القيمة المضافة..."، وامتيازات إضافية لنشاطات متميزة "الصناعة و الفلاحة و السياحة" وامتيازات استثنائية للمستثمرين الذي يشكلون أهمية خاصة للاقتصاد الوطني، خاصة المستثمرين الأجانب<sup>13</sup>، أما عن كفاءات منح الامتيازات المشتركة فيشير النص إلى أن ذلك يكون بصفة "آلية" دون المرور على المجلس الوطني للاستثمار، وفي حال عدم إمكانية تطبيق قاعدة الآلية يحدد النص إلزامية وجوب الدراسة واتخاذ القرار من مجلس الاستثمار لمنح هذه الامتيازات للمشاريع التي تتجاوز حد 5 مليار دج مقابل 2 مليار دج سابقا، كما ألغى القانون الإجراء الحالي للتصريح بالاستثمار وطلب الامتيازات والملف الإداري وتعويضها بوثيقة وحيدة للتسجيل تمنح الحق في الحصول على كل الامتيازات، لكن بالمقابل على المستثمر احترام أجال انجاز مشروعه الذي يجب أن يسجل في وثيقة التسجيل<sup>14</sup>، ويتضمن القانون الجديد على إزالة كل العراقيل التي تقف في وجه الاستثمار كمنع المستثمرين الوطنيين باستيراد العتاد المستعمل في وقت يمكن للأجانب استيراد ذات العتاد في إطار نظام القبول المؤقت، ويجب أن يتم تحديد هذا العتاد الذي يتم إدخاله في إطار الإيجار الدولي، ومن من جهة ثانية يحد هذا النص من التقليل من رأسمال الشركات الأجنبية التي تستفيد من حق تحويل مداخلة منتجات التصفية والتنازل وهذا من خلال اشتراط مساهمة دنيا للحصول على هذا الحق، ويؤكد النص بأن أي نزاع قد ينشأ بين مستثمر أجنبي والدولة الجزائرية سواء كان مصدره المستثمر أو إجراء اتخذته الدولة سيحال على الهيئات القضائية المخولة إقليميا إلا في حالة وجود اتفاقيات ثنائية أو دولية أو وجود بند في عقد يسمح للطرفين اللجوء إلى تحكيم خاص.<sup>15</sup>

### 3- الضمانات القانونية للمستثمر من أخطار المساس بالملكية العقارية:

إن تحفيز الاستثمارات يمر بالضرورة عبر توفير حماية للمستثمرين وذلك عبر وجود إطار قانوني ملائم للاستثمار وانضمام الدولة إلى الاتفاقيات الدولية المتعلقة بالاستثمار، بحيث قد يتم حماية المستثمر الأجنبي من قرار نزع الملكية العقارية عن طريق تفعيل بنود الاتفاقية الدولية<sup>16</sup>، واحترام الالتزامات المنصوص عليها في هذه الاتفاقيات من أجل

12- المادة 18 من القانون رقم 16-09 المؤرخ في 3 غشت لسنة 2016 المتعلق بترقية الاستثمار.

13- المادة 21 من القانون رقم 16-09 المؤرخ في 3 غشت لسنة 2016 المتعلق بترقية الاستثمار.

14- المادة 20 من القانون رقم 16-09 المؤرخ في 3 غشت لسنة 2016 المتعلق بترقية الاستثمار.

15- المادة 24 من القانون رقم 16-09 المؤرخ في 3 غشت لسنة 2016 المتعلق بترقية الاستثمار.

16 - قادري عبد العزيز، الاستثمارات الدولية، التحكيم التجاري ضمان الاستثمار، دار هوم، الطبعة الثانية، الجزائر، 2006، ص 191.

خلق جو يعزز الثقة لدى المستثمرين الأجانب، الذين يطالبون في كل مرة بحماية قانونية لممارسة حق الملكية محددة إطار قانوني يلزم الدولة المضيفة، وذلك بتوفير ضمانات لهم حيال هذا الحق لمواجهة مختلف المخاطر السياسية التي قد يتعرض لها الاستثمار الأجنبي، فالدولة المضيفة للاستثمار قد تمارس حقها في نزع الملكية من أجل المنفعة العامة مثلا، مما يجعل المستثمر في خطر دائم يؤدي به إلى النفور عن الاستثمار في إقليم جغرافي لدولة تكسر حق نزع الملكية، بحيث كرست الجزائر ضمانات للملكية سواء في الدساتير الوطنية أو في القوانين الداخلية المتعلقة بالاستثمار<sup>17</sup>، ونجد المشرع الجزائري قد ساير جل التشريعات المقارنة في مجال حماية مستثمر العقار عبر تطبيق مراحل العملية الاستثمارية، وذلك من خلال انتهاج مجموعة من الأنظمة القانونية الكفيلة بهذا الدور الحمائي، والتي نجد من أبرزها نظام الضبط الإداري حيث جعل المشرع الجزائري من الضبط الإداري وسيلة لحماية مستثمر العقار السياحي عبر مراحل استثماره من خلال آليتي الترخيص والتصريح الإداري بموجب القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي<sup>18</sup>، إضافة إلى تكريس دور الحماية عبر نظام الاتفاقيات الدولية بين الدول المتقدمة والدول النامية على حساب الشروط التي تخضع للدول المستثمرة بما لها من قوة في مجال الاستثمار.<sup>19</sup>

### الفرع الثاني: الأساليب النوعية في تنمية الاستثمار العقاري

تهدف الدولة الجزائرية من خلال ما تسخر به من إمكانيات فنية إلى انتهاج سياسة تشريعية نوعية يمكن تبيانها على الشكل الآتي:

#### أولاً: المعالجة التشريعية لنظام الامتياز العقاري:

بصدور المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار، تناول المشرع لأول مرة الامتياز كعقد يتم بموجبه استغلال العقار في إطار الاستثمار، خاصة منه مشروع العقار الصناعي، وبتعاقب التشريعات الخاصة بهذا النوع من العقارات حدثت عدة تغيرات على هذا العقد، بحيث تضمن الأمر 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006<sup>20</sup> المحدد لشروط منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية العديد من الضمانات القانونية، إذ يعتبر استثناء عن الأصل، بسبب كون أن العقار كان يستغل عن طريق التنازل بصفة فردية وليس جماعية، ومع صدور الأمر 08-04<sup>21</sup> الذي يحدد شروط منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ظهر نظام الامتياز المعترف بمثابة العقد الوحيد والطريق

17 - والي نادية، النظام القانوني الجزائري للاستثمار و مدى فعاليته في استقطاب الاستثمارات الأجنبية، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، جامعة مولود معمري بتيزي وزو، الجزائر، 2014، ص161.

18 - القانون 03/03 المؤرخ في 17 فبراير 2003، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، الجريدة الرسمية، العدد رقم 11، المؤرخة في 19 فبراير 2003.

19 - عجة الجليلي، المرجع السابق، ص420.

20 - الأمر 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة رسمية الجزائرية، العدد 72، 2006.

21 - الأمر 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 49،

الأصلي الذي يستغل به العقار، وذلك بسبب إلغاء المشرع عقد التنازل بموجب المادة 15 من نفس الأمر، مع مراعاة المادة 48 من الأمر رقم 15-01 المؤرخ في 23 يوليو سنة 2015، الذي يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، والمعدلة للمادة 5 من الأمر 08-04، بحيث تضمنت هذه المادة نظام ترخيص الامتياز بالتراضي، الذي يباشره الوزير المكلف بالاستثمار، أو الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة، أو الوكالة الوطنية لتطوير السياحة في نشاط التوسع السياحي، وباستقراء قانون الاستثمار الجديد نجد أن المشرع الجزائري قد كرس عدة ضمانات للمستثمر الأجنبي على أساس مبدأ المساواة في الحقوق والواجبات بمناسبة العملية الاستثمارية.<sup>22</sup>

ثانياً: فعالية القرض العقاري في تمويل المشروع الاستثماري:

يمكن تعريف التمويل العقاري بأنه " اتفاق بين طالب التمويل (المستثمر) والممول وأي طرف آخر له شأن في التمويل، يلتزم بمقتضاه الممول بتمويل المستثمر من أجل، شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين، المنشآت الخاصة أو الإدارية أو الخدمية والتجارية بحيث يلتزم باقي الأطراف بتقرير أي ضمان يرتضيه الممول كضمان لحقوقه<sup>23</sup>، ويلعب التمويل دوراً أساسياً في عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية، إذ بدونها لا يمكن إقامة المنشآت والمشاريع الإنتاجية والخدمات، فبصدد القانون المتضمن توريق القروض الرهنية<sup>24</sup> تم توفير فرص أكبر للمستثمرين في مجال تطوير العقار<sup>25</sup>، ولذلك يهدف نموذج التمويل العقاري المطبق في أغلب الدول النامية إلى دفع عجلة استثمار السكن، وبالتالي تحقيق قفزة نوعية في المجال الاقتصادي<sup>26</sup>، ولذلك يحتل القرض العقاري أهمية بالغة كما يعد وسيلة حديثة لجلب الاستثمار في مجال العقار، وقد انعكست هذه الأهمية على الصيغ التعاقدية التي يتم تمويل العقارات من خلالها فأضحت هذه الصيغ ذات دلالات فاعلة ضمن معظم النظم التشريعية الوطنية والدولية، على أساس مختلف الحوافز التي يتضمنها اتفاق التمويل العقاري.<sup>27</sup>

**المطلب الثاني: الدور الحماي للحوافز التشريعية العقارية.**

تعتبر الاستثمارات الأجنبية واحدة من العوامل المحفزة للتنمية الاقتصادية، نظراً لأن تدفقها إلى الجزائر و تركزها مازال يسير بوتيرة ثابتة، وعلى مدار سنوات الألفية الثالثة حاولت الجزائر وضع نظام قانوني كفيل بحماية الاستثمار العقاري، بهدف خلق الظروف الملائمة لجلب المستثمرين، خاصة في ظل العولمة والأولويات المحركة للدورة

22 - المادة 48 من الأمر رقم 15-01 المؤرخ في 23 يوليو سنة 2015، الذي يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 40، 2015، ص 16.

23 - مصطفى أحمد إبراهيم نصر، التمويل العقاري ومدى اعتباره من النماذج الجديدة للتمويل الإسلامي، دراسة شرعية قانونية مقارنة، بحث منشور

على الموقع: [conference.qfis.edu.qa/app/media/7147](http://conference.qfis.edu.qa/app/media/7147)

24 - القانون رقم 05/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتعلق بتوريق القروض الرهنية، الجريدة الرسمية 2006، العدد 15.

25 - عرار الياقوت، التمويل العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2009، ص 06.

26 - عرار الياقوت، المرجع السابق، ص 20.

27 - علاء حسين علي، اتفاق التمويل العقاري، دراسة في القانون المدني العراقي وقانون التمويل العقاري المصري رقم 148 لسنة 2001 والفرنسي

رقم 579 لسنة 1971، مجلة القادسية للقانون والعلوم السياسية، جامعة القادسية، العراق، 2009، ص 86.

الاقتصادية بين الدول ، ولذلك سنحاول من خلال هذا المطلب استعراض النظام القانوني لمختلف الهيئات الوطنية المكلفة بالاستثمار في مجاله العقاري، لنعرج بعدها إلى تحليل نظام التحكيم كنموذج فعلي قضائي لحماية المستثمر العقاري.<sup>28</sup>

### الفرع الأول: النظام القانوني للهيئات الوطنية المكلفة بحماية الاستثمار العقاري.

يحتوي البناء المؤسساتي العقاري بالجزائر على عدة وكالات فاعلة يمكن تبيانها على النحو الآتي:

#### أولاً- الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ANIREF:

أنشأت الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أبريل 2007 المحدد لمهامها و قانونها الأساسي، وأسندت لها عدة مهام كالوساطة العقارية، وذلك في إطار التسيير بموجب اتفاقية الأملاك العقارية المبنية والغير مبنية، ترقية الحافظة العقارية، تسويق الحافظة العقارية، إنشاء آلية تجسد الطلبات وفق نظام يواكب المستثمرين لتوجههم من أجل إقامة مشاريعهم الاستثمارية، ومهمة إنشاء بنك للمعلومات عن طريق وضع والتحديث المستمر لبنك المعلومات للتصفح العام المتضمن للعروض العقارية على المستوى الوطني، و مهمة الضبط العقاري بإنشاء مرصد عقاري اقتصادي عن طريق جدولة أسعار العقار الاقتصادي ، وآخر مهمة تتمثل في الترقية العقارية، بحيث تقتني الوكالة الأملاك العقارية المبنية و الغير مبنية لإعادة بيعها أو منحها بالامتياز بعد تميمها و تجزئتها و تهيئتها لصالح أصحاب مشاريع ذات طابع صناعي بحث.<sup>29</sup>

#### ثانياً- الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ANDI:

تملك الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار سمعة جيدة لدى المستثمرين الوطنيين و الأجانب فيما يخص الخدمات التي تقدمها لهم مجاناً، حيث: تستقبل و تنصح و تصطحب المستثمرين على مستوى هياكلها المركزية والجهوية، وتطلع المستثمرين من خلال خاصة موقعها على الانترنت و ركائزها الدعائية ومختلف نقاط الاستعلامات بمناسبة ظواهر اقتصادية منظمة في الجزائر وفي الخارج؛ تضيء الطابع الرسمي على المزايا التي ينص عليها نظام التشجيع وذلك بإنصاف وفي آجال قصيرة، وتحرص على التنفيذ المتفق عليه مع مختلف المؤسسات المعنية (الجمارك، الضرائب... الخ) لقرارات التشجيع على الاستثمار، وتساهم في تنفيذ سياسات واستراتيجيات التنمية بالتآزر مع القطاعات الاقتصادية المعنية.<sup>30</sup>

#### ثالثاً- المجلس الوطني للاستثمار CNI :

<sup>28</sup> - والي نادية، المرجع السابق، ص 160.

<sup>29</sup> - موقع الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري على العنوان الإلكتروني:

<http://www.aniref.dz/index.php/ar/missions-statuts-et-organisation->

<sup>30</sup> موقع الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار على العنوان الإلكتروني:

<http://www.andi.dz/index.php/ar/missions-de-l-andi>

استحدث هذا الجهاز بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01 - 281 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001 ، وهو هيئة أنشأت من طرف الوزير المسؤول عن ترقية الاستثمار ووضعت تحت سلطة رئيس الحكومة الذي يتولى رئاسته، و يقوم بوظيفة الاقتراح والدراسة ويمنح له سلطة فعلية في اتخاذ القرار.

مهامه الرئيسية تتمثل في ; اقتراح الإستراتيجيات و الأولويات لتنمية الاستثمار.

- اقتراح التكيف مع التغيرات المسجلة من خلال الإجراءات المحفزة للاستثمار.

- يقترح على الحكومة كل القرارات والمعايير الضرورية لتنفيذ جهاز الدعم و تشجيع المستثمر.<sup>31</sup>

الفرع الثاني: حماية مستثمر العقار عن طريق اللجوء إلى نظام التحكيم.

يعرف المختصون التحكيم بأنه "اتفاق أطراف علاقة قانونية ، عقدية كانت أو غير عقدية ، على أن يتم الفصل في النزاعات التي ثارت أو يمكن أن تثور بينهم ، عن طريق أشخاص يتم اختيارهم كمحكمين"<sup>32</sup> وهو بهذا هروب مشروع من القضاء، أو بعبارة أدق من الإجراءات الشكلية في القضاء ، لأن طريبي النزاع في التحكيم - لاعتبارات مختلفة - يرغبان في تجاوز الإجراءات التقليدية في القضاء، مثل: طريقة رفع الدعوى، المواعيد، الإعلانات، الحضور، وإدارة الجلسات وغيرها، وذلك كسباً للوقت، وتلافياً لما قد يقع في النفوس من نفور ومشاحنات فيما لو رفعت الخصومة أمام القضاء ، بحيث أصبح التحكيم يلعب دوراً حتمياً في فض المنازعات التي تثيرها عقود الاستثمار<sup>33</sup>، ولأن المنازعات العقارية بطبيعتها منازعات معقدة تستدعي وقتاً طويلاً في نظرها ويحتاج القضاء - في بعض الأحيان - إلى ندب خبير لتقديم رأيه الفني فيها، يُضاف إلى ذلك حجم هذه العقود وما تشكله من استثمارات تجارية هي مادة لكثير من الأوعية الاستثمارية، ولاسيما أنها تتأثر بدرجة كبيرة من هذه المنازعات، فلهذه الاعتبارات تم إحالة ما ينشأ من نزاعات بخصوص العقد للتحكيم، ويمثل شرط التحكيم أهم ضمانة في نظر المستثمرين الأجانب، وذلك راجع إلى أهمية مسألة تسوية المنازعات، فالنسوية العادلة والمنصفة تمنح المستثمرين الأجانب الثقة، بغرض تشجيع الاستثمار الأجنبي و دفع عجلة الاقتصاد ضمنتم معظم الدول تشريعاتها بمختلف النصوص، على أساس تسوية المنازعات التي يمكن أن تثور بين الدول المضيفة أو أحد هيئاتها مع المستثمرين الأجانب، حيث تلجأ الدول إلى اعتماد هذا الأسلوب لجلب الاستثمار الأجنبي عن طريق الإعلان مسبقاً عن موافقتها على إخضاع النزاع لتحكيم ، وقد انتهج المشرع الجزائري نفس النهج في المادة 24 من القانون رقم 16-09 المؤرخ في 3 غشت لسنة 2016 المتعلق بترقية الاستثمار<sup>34</sup>، بحيث أسند تسوية المنازعات التي قد تثور في خضم عملية الاستثمار إلى التحكيم الخاص

<sup>31</sup> المديرية الولائية للصناعة و المناجم لولاية بسكرة على العنوان الإلكتروني:

[http://www.dipmepi-biskra.com/page.aspx?page\\_id=52](http://www.dipmepi-biskra.com/page.aspx?page_id=52)

<sup>32</sup> - محمود مختار أحمد بربري، التحكيم التجاري الدولي، الطبعة الثالثة ، دار النهضة العربية، القاهرة، 2004، ص04.

<sup>33</sup> - حفيظة حداد، الاتفاق على التحكيم في عقود الدولة ذات الطبيعة الإدارية و أثره على القانون الواجب التطبيق، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2001، ص05 .

<sup>34</sup> - نصت المادة 24 من القانون رقم 16-09 المؤرخ في 3 غشت لسنة 2016 المتعلق بترقية الاستثمار على أنه : " يخضع كل خلاف بين المستثمر الأجنبي والدولة الجزائرية يتسبب فيه المستثمر، أو يكون بسبب إجراء اتخذته الدولة الجزائرية في حقه، للجهات القضائية الجزائرية المختصة إقليمياً ، إلا

، إلا في حالة وجود اتفاق بين الأطراف سواء كانت اتفاقيات ثنائية أو متعددة الأطراف، أو وفقا للشروط المتفق عليها في العقد، ويتضح من خلال المادة 24 من القانون رقم 09-16، و إن كانت عبارة عن نصوص تشريعية داخلية- إلا أنها تحمل في طياتها إحالة على التحكيم الدولي و القبول بإجراءاته على أساس موضوع الاتفاق<sup>35</sup>الذي يمثل ضمانا حقيقية للمستثمر الأجنبي ، بحيث يمنع على الدولة المتعاقدة اتخاذ أي إجراء أو إصدار أي قانون أو لائحة من شأنها المساس بمصالح المستثمر الأجنبي و بالتوازن العقدي في تاريخ لاحق على توقيع العقد ، حيث يرمي اتفاق التحكيم إلى فض المنازعات الناشئة عن الشروط الموضوعية التي يتضمنها العقد الأصلي.<sup>36</sup>

### المبحث الثاني: أثر الحوافز الضريبية على الاستثمار العقاري.

لا شك أن الحوافز الضريبية تعد نظاما مصمما بطريقة معينة في إطار السياسة العامة للدولة بهدف تشجيع الاستثمار، وتنوع الحوافز الضريبية سواء البلاد المتقدمة أو النامية على حد سواء، ومن هنا تبرز الأهمية في تطبيق الحوافز الضريبية التي تلعب دور المنمي في مستويات الاستثمار<sup>37</sup>، حيث أن اتجاه الاستثمار العقاري إلى دولة معينة يتوقف على عوامل جلب الاستثمار والحوافز المقدمة لجذبه إلى هذه الدول، وتعتبر الحوافز الضريبية أحد الأساليب المستخدمة من طرف الدول المضيفة لجذب المستثمرين، والجزائر بوصفها من دول العالم المنافسة للفوز بأكبر نسبة ممكنة من إجمالي تدفقات الاستثمار الأجنبي المباشر ، عملت على إصدار عدة تشريعات تتميز بحزمة هائلة من الحوافز الضريبية.<sup>38</sup>

### المطلب الأول: السياسة الجبائية في مجال الاستثمار العقاري.

إن الاهتمام بالاستثمار و جذب رؤوس الأموال المحلية والأجنبية للمساهمة في تطوير المشاريع الاقتصادية في الدولة يعتبر أحد الركائز الأساسية لمواصلة الاقتصاد لمسيرته على الطريقة الصحيحة، وذلك من أجل تحقيق الأهداف الاقتصادية والاجتماعية للمواطن إذ تعمل جميع الدول على تكثيف سياستها الضريبية، من أجل تشجيع المستثمرين وتوجيه مشاريعهم الاستثمارية، حيث تعتبر مسألة جلب الاستثمارات من أهم الأولويات التي تواجه أصحاب القرار في الدول النامية، ومن بينها الجزائر الأمر الذي جعلها تعمل على تهيئة مناخ استثمارها.

### الفرع الأول: التواتر الضريبي المطبق على مستثمر العقار.

---

في حالة وجود اتفاقيات ثنائية أو متعددة الأطراف أبرمتها الدولة الجزائرية تتعلق بالمصالحة والتحكيم، أو في حالة وجود اتفاق مع المستثمر ينص على بند تسوية يسمح للطرفين بالاتفاق على تحكيم خاص."

35 - عيبوط محمد وعلي، الحماية القانونية للاستثمارات الأجنبية في الجزائر، رسالة لنيل درجة دكتوراه دولة في القانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2006، ص124.

36 - أحمد بلقاسم، استقلالية شرط التحكيم، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية و السياسية، العدد02، الجزء41، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004، ص70.

37 - أمين السيد أحمد لطفي، تحليل و تقييم الحوافز و الإعفاءات الضريبية مع مدخل مقترح لقياس عوائدها و تكاليفها، دار النهضة العربية، الطبعة الأولى، مصر، 1997، ص01.

38 - طالي محمد، أثر الحوافز الضريبية و سبل تفعيلها في جذب الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر، مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، العدد السادس، جامعة حسينية بن بوعلي، الشلف، 2009، ص314.

في إطار برنامج دعم الإنعاش الاقتصادي الذي شرعت فيه الدولة سنة 2001 بهدف النهوض بالاقتصاد الوطني من خلال امتصاص مختلف المشاكل الاقتصادية والاجتماعية بأقل التكاليف، لجأت السلطة التشريعية بتاريخ 20 أوت 2001 إلى إصدار قانون جديد لتطوير الاستثمار يتمشى ومتطلبات المرحلة الراهنة باعتبار أن الاستثمار هو الأداة الأولى والرئيسية لإنجاح أي برنامج اقتصادي، ونلاحظ أن المشرع حاول دعم أو تشجيع الاستثمار ولكن بعقلانية، حيث قام بإلغاء بعض الامتيازات السابقة، كما هو الحال بالنسبة لتلك المقدمة خلال مرحلة الاستغلال في إطار النظام العام، ورفع بعض التخفيضات كما هو الحال بالنسبة لحقوق التسجيل، لكنه مع ذلك قام بتمديد مدة بعض الامتيازات والمتعلقة بمرحلة الاستغلال في إطار النظام الاستثنائي وتثبيتها عند الحد الأقصى 10 سنوات بعدما كانت تتراوح بين 5 و10 سنوات، وفي إطار التحفيزات الممنوحة للاستثمار: تنص المادة 09 من الأمر 06/08<sup>39</sup>: "زيادة على الحوافز الجبائية والشبه الجبائية والجمركية المنصوص عليها في القانون العام"، تستفيد الاستثمارات المحددة في المادتين 01 و02 مما يلي: الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة فيما يخص السلع الغير مستثناة والمستوردة والتي تدخل مباشرة في إنجاز الاستثمار...."، أما بشأن قوانين الملية التكميلية لسنتي 2010 و2014 فقد منحت أحكام قانون المالية التكميلي لسنة 2010، بالنسبة لعقود حقوق الامتياز للأموال الوطنية في إطار التنظيم المعمول به، إمكانية تجزئة حقوق التسجيل المستحقة بنسبة 3% بدل 2%، وكذا رسم الإشهار العقاري المستحق في إطار الأمر المتعلق بتطوير الاستثمار، كما تجدر الإشارة أن تطبيق نسبة حقوق التسجيل المحددة ب 4% على العقود التي يفوق حق الامتياز فيها 33 سنة، مع إلغاء شرط إخضاع مشاريع الاستثمارات الأجنبية المباشرة أو الاستثمار بالشراكة برؤوس أموال الأجنبية إلى الدراسة المسبقة من قبل المجلس الوطني للاستثمار في قانون المالية لسنة 2014<sup>40</sup>، أما بالنسبة للقانون رقم 16-09 المؤرخ في 3 غشت لسنة 2016 المتعلق بترقية الاستثمار، فإنه يمنح عدة امتيازات ضريبية للاستثمار على اختلاف مراحل العملية الاستثمارية سواء في مرحلة الإنجاز كإعفاء من الحقوق الجمركية فيما يخص السلع المستوردة التي تدخل مباشرة في إنجاز الاستثمار، والإعفاء من الرسم على القيمة المضافة ودفع حق نقل الملكية عن كل المقتنيات العقارية التي تتم في إطار الاستثمار<sup>41</sup>، كما يستفيد المستثمر من الإعفاء لمدة 3 سنوات من الرسم على النشاط المهني، وتخفيض نسبة 50 بالمائة من مبلغ الإتاوة الإيجازية السنوية المحددة من قبل مصالح أملاك الدولة، إضافة إلى الامتيازات الاستثمارية الممنوحة في المناطق الجنوبية.<sup>42</sup>

<sup>39</sup> - الأمر 08/06 مؤرخ في 15 يوليو 2006 يعدل و يتم الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 47، 2006، ص 17.

<sup>40</sup> - المادة 56 من قانون المالية لسنة 2014

<sup>41</sup> - المادة 12 من القانون رقم 16-09 المؤرخ في 3 غشت لسنة 2016 المتعلق بترقية الاستثمار.

<sup>42</sup> - المادة 13 من القانون رقم 16-09 المؤرخ في 3 غشت لسنة 2016 المتعلق بترقية الاستثمار.

## الفرع الثاني: آفاق التوازن الضريبي في مادة الاستثمار العقاري.

يمكن اعتبار الضريبة بمثابة العلاج الفعال لجذب الاستثمارات الأجنبية والمحلية ، ولذلك تتبع المؤسسات الأجنبية التي تنجز أشغال عقارية مؤقتة في الجزائر نظام القانون العام (الضريبة على أرباح الشركات أو الضريبة على الدخل الإجمالي، الرسم على النشاط المهني، الرسم على القيمة المضافة والرسم العقاري)، غير أنه وبمعنا الضريبة على أرباح الشركات أو الضريبة على الدخل الإجمالي، يخصص لهذه المؤسسات نظام تسبيقات مختلف عن نظام التسبيقات على الحساب للنظام العام، يحسب التسبيق بمعدل 0.5 % من المدفوعات المستلمة أو المدفوعة في العشرين (20) يوما من الشهر الموالي، كما يمنح دفع التسبيق لفائدة المؤسسة الأجنبية الحق في قرض جبائي مقتطع من الإخضاع النهائي للسنة المالية المعتبرة، وعند عدم إمكانية اقتطاعه كليا أو جزئيا من الإخضاع النهائي، يتم تأجيل القرض الجبائي من أجل اقتطاعه من الإخضاع الضريبي للسنوات الموالية في حالة عدم الاقتطاع، وينشئ عن القرض الجبائي تعويض يعتبر مستحقة الدفع، على أساس الضريبة المستحقة على المبالغ التي لم يتم تحصيلها بعد عند الاستلام النهائي، ويتعين دفعها فوراً لصندوق القابض<sup>43</sup>، وقد وقعت الجزائر والولايات المتحدة في ذات الإطار، وبالتحديد يوم الثلاثاء بالجزائر 13 أكتوبر 2015 على اتفاقية حكومية تتضمن تبادل المعلومات الضريبية بين البلديتين تسمح بالتالي بتعزيز الشفافية المالية وتدعيم مكافحة التهرب الضريبي، وتشكل هذه الاتفاقية خطوة أولى هامة في هذا التعاون الثنائي وستتبع قريبا بإبرام اتفاقية ضريبية بعدم ازدواج الضريبي بين الجزائر والولايات المتحدة، كما اعتبر هذه الاتفاقية بمثابة "إشارة قوية ولبنة في التعاون الجزائري الأمريكي"، وذلك لكون الجزائر "البلد الوحيد في المنطقة الذي يحظى بمستوى كبير من الشفافية في علاقاتها مع العالم" مؤكدا خاصة على التعاون في ميدان مكافحة الغش والتهرب الضريبي والمالي<sup>44</sup>، و قد تبنت الجزائر في هذا المجال النظام الأمريكي، الذي أصبح معيارا عالميا في مكافحة التهرب الضريبي المؤسسات المالية الموجودة خارج الولايات المتحدة، وذلك عن طريق تقديم معلومات حول الحسابات المالية لدافعي الضرائب الأمريكيين إلى مصلحة الضرائب الأمريكية<sup>45</sup>.

## المطلب الثاني: دور الحوافز الضريبية في ترقية الاستثمار العقاري.

تعتبر الضريبة من أهم الوسائل والأدوات التي يجب استخدامها لتحقيق تنمية اقتصادية شاملة، إذ تستعمل من طرف كل الدول مهما كان مستواها الاقتصادي، حيث يعتبر تدخل الدولة في النشاط الاقتصادي بشكل مباشر أو غير مباشر من الأمور الضرورية في أي مجتمع من المجتمعات الرأسمالية أو الاشتراكية وذلك لتحقيق العديد من الأهداف الاقتصادية والاجتماعية والسياسية في ظل ممارستها سياستها الضريبية.

43 - منشور على موقع المديرية العامة للضرائب: <http://www.mfdgi.gov.dz/index.php/ar/>

44- لقد سنت الولايات المتحدة الأمريكية قانون الامتثال الضريبي للحسابات الأجنبية (فاتكا) في عام 2010 من اجل مكافحة التهرب الضريبي في الخارج من خلال الحصول على معلومات حول الحسابات التي يملكها دافعي الضرائب الأمريكيين في بلدان أخرى.

45- تجدر الإشارة إلى أن تطبيق هذه الاتفاقية في الجزائر متضمن في المادة 79 من قانون المالية 2015 الذي يلزم بعض الهيئات والمؤسسات المالية بتقديم معلومات تخص دافعي ضرائب البلدان التي أبرمت مع الجزائر اتفاقية تبادل المعلومات في المجال الضريبي.

## الفرع الأول: العلاقة بين الاستثمار العقاري والمادة الضريبية:

إن الأسلوب الأكثر عقلانية في عملية الإنماء الاقتصادي، ينطوي على القيام باستثمارات موسعة وموزعة، على شتى المجالات، ونظرا للأهمية التي تكتسبها، تسعى جميع الدول النامية إلى تكثيف وتعزيز حجم استثماراتها من أجل الخروج من أزمتها الاقتصادية، وبالرغم من أن الاستثمار يعتبر ضرورة حتمية، نظرا لما يحدثه من تغير وتجدد على البنية الاقتصادية التي تؤثر على الإنتاج، والتوزيع يتم هذا التغير من خلال تطوير وسائل الإنتاج، واستعمال تقنيات وأساليب جديدة، وذلك باستخدام يد عاملة ذات كفاءة عالية، والعمل على تقليص تكاليف الإنتاج، وبالتالي الخروج من الأزمة الاقتصادية، وتحقيق اكتفاء ذاتي يقطع حبل التبعية الاقتصادية، ورغم اختلاف أهداف المعاملة الضريبية للاستثمار، إلا أن الهدف الحقيقي للدولة يبقى اجتذاب رؤوس الأموال على خلفية التوقعات الواردة من تحقيق الأرباح<sup>46</sup>، فالضرائب تلعب كذلك دورا مهما وكبيراً في إنجاح هذا التغير، وذلك من خلال تبني نظام جبائي يهدف إلى إعطاء امتيازات وحوافز للاستثمار، ولكن هذا لا يعني بالضرورة تحقيق الأهداف المسطرة، وبالتالي يمكن القول أنه هناك عوامل أساسية، حيث أصبح لزاماً على الحكومة تكييف الإدارة الجبائية مع الواقع الاقتصادي المعاش، ومثال الضرائب المحفزة في مجال الاستثمار بصورة عامة نجد النظام الأمريكي فيما يسمى بضريبة الملاجئ<sup>47</sup>.

## الفرع الثاني: أثر السياسة الضريبية على الاستثمار العقاري.

تعتبر الأرباح عائد للاستثمارات العقارية، وبالتالي مصدر تراكم رأس المال والنمو الاقتصادي، وبغرض تشجيع الاستثمار تلجأ الدول إلى عدم إرهاب هذه الأرباح بالضرائب، لأن ذلك سيشكل خطراً على النمو اللاحق، إلا في حالة ما إذا كان معدل الاستثمار كبيراً جداً، ويعتبر الهدف التقليدي للسياسة الضريبية في المجتمعات الرأسمالية، هو تجنب جزء من الموارد الاقتصادية المتاحة للجميع من الاستخدام لإشباع الحاجات الخاصة وتوجيهها بدلاً من ذلك لإشباع الحاجة العامة، أيضاً من خلال تفعيل الضريبة في مجال الاستثمار العقاري، وتلعب الضريبة دوراً مهماً كأداة للتأثير على الميل للاستثمار، وذلك أن زيادة الضرائب المباشرة نسبية كانت أم تصاعدية، تؤدي إلى تخفيض الاستثمار<sup>48</sup>، وبالأخص الاستثمارات حديثة النشأة، وعلى هذا تستعمل الضرائب في توجيه وتشجيع الاستثمار من خلال الإعفاءات الضريبية الدائمة، أو المؤقتة، أو من خلال التخفيض في مبالغ الضرائب أو أسعارها، وكل هذا من أجل توجيه الاستثمارات إلى الفروع الإنتاجية المرغوب في ترقيتها أو تكثيفها وإبعاده عن الفروع الإنتاجية غير المرغوب فيها، وكل هذا تماشياً مع السياسة الاقتصادية، بحيث أن سوق الاستثمارات العقارية نجدها دائماً التغير<sup>49</sup>.

<sup>46</sup> - أحمد شرف الدين، دور المعاملة الضريبية في تشجيع الاستثمار الأجنبي و توجيهه، المجلة المصرية للقانون الدولي، الطبعة الأولى، المجلد الأول، مصر، 1984، ص233.

<sup>47</sup> - BARRY BRACEWELL-MILNES and J. C. L. HUISKAMP, Investment Incentives,

Springer Science Business Media Dordrecht, 1977, p46.

<sup>48</sup> - عبد الباسط علي جاسم الزبيدي، السياسة الضريبية في ظل العولمة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية مصر، 2004، ص24.

<sup>49</sup> - A.R.M acLeary and N.Nanthakumaran, Property Investment Theory, Print Edition, 1988, p15.

الخاتمة:

يعتبر العقار ثروة اقتصادية هامة بالنظر إلى دوره في تحريك مختلف مجالات الاستثمار، و باستقراء التشريع الجزائري نجد أن المشرع قد تبني سياسة نوعية في مجال تسيير العقار القائم على منطلقات القاعدة القانونية الخاصة بالاستثمار، إلا أن عدم تنظيم قانون موحد خاص بالاستثمار العقاري أدى إلى بروز بعض العراقيل العملية عند مباشرة الاستثمار ولذلك نقترح مجمل التوصيات التالية:

1. توحيد الإطار القانوني للعقار الموجه للاستثمار، وحل إشكالية التنازل عن الأوعية العقارية.
2. تخفيف حدة الإجراءات الإدارية المتعلقة بنظام الامتياز في مجال استغلال العقاري الاقتصادي.
3. إصلاح النظام القضائي الوطني من أجل تكريس ثقة المستثمرين الوطنيين والأجانب.
4. تخصيص بطاقة عقارية خاصة للمستثمر الأجنبي، وتوسيع دائرة العروض الخاصة بالاستثمار العقاري.

قائمة المراجع:

أولاً: المراجع باللغة العربية.

أ- الكتب:

1. أمين السيد أحمد لطفي، تحليل و تقييم الحوافز و الإعفاءات الضريبية مع مدخل مقترح لقياس عوائدها و تكاليفها، دار النهضة العربية، الطبعة الأولى، مصر، 1997.
2. حفيظة حداد، الاتفاق على التحكيم في عقود الدولة ذات الطبعه الإدارية و أثره على القانون الواجب التطبيق، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2001.
3. عبد الباسط علي جاسم الزبيدي، السياسة الضريبية في ظل العولمة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية مصر، 2004.
4. عجة الجيلالي، الكامل في القانون الجزائري للاستثمار، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، الجزائر، 2006.
5. علوش قربوع كمال، قانون الاستثمارات في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 1999.
6. قادري عبد العزيز، الاستثمارات الدولية، التحكيم التجاري ضمان الاستثمار، دار هومه، الطبعة الثانية، الجزائر، 2006.
7. محمود مختار أحمد بربري، التحكيم التجاري الدولي، الطبعة الثالثة، دار النهضة العربية، القاهرة، 2004.

ب- المذكرات والرسائل:

1. عرعار الياقوت، التمويل العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2009.
2. عيبوط محند وعلي، الحماية القانونية للاستثمارات الأجنبية في الجزائر، رسالة لنيل درجة دكتوراه دولة في القانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2006.
3. والي نادية، النظام القانوني الجزائري للاستثمار و مدى فعاليته في استقطاب الاستثمارات الأجنبية، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، جامعة مولود معمري بتيزي وزو، الجزائر، 2014.

### ج- المقالات:

1. أحمد بلقاسم، استقلالية شرط التحكيم، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية و السياسية، العدد 02، الجزء 41، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004.
2. أحمد شرف الدين، دور المعاملة الضريبية في تشجيع الاستثمار الأجنبي و توجيهه، المجلة المصرية للقانون الدولي، الطبعة الأولى، المجلد الأول، مصر، 1984.
3. طالي محمد، أثر الحوافز الضريبية و سبل تفعيلها في جذب الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر، مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، العدد السادس، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، 2009.
4. علاء حسين علي، اتفاق التمويل العقاري، دراسة في القانون المدني العراقي وقانون التمويل العقاري المصري رقم 148 لسنة 2001 والفرنسي رقم 579 لسنة 1971، مجلة القادسية للقانون والعلوم السياسية، جامعة القادسية، العراق، 2009.
5. محمد يوسف، مضمون أحكام الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار المؤرخ في 20 أوت 2001 و مدى قدرته على تشجيع الاستثمارات الوطنية و الأجنبية، مجلة الإدارة، عدد 02، 2002.
6. مزيان محمد أمين، استثمار و استصلاح العقار جوهر التنمية الاقتصادية، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، العدد السادس، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ابن خلدون بتيارت، الجزائر، 2016.
7. مصطفى أحمد إبراهيم نصر، التمويل العقاري ومدى اعتباره من النماذج الجديدة للتمويل الإسلامي، دراسة شرعية قانونية مقارنة، بحث منشور على الموقع: [conference.qfis.edu.qa/app/media/7147](http://conference.qfis.edu.qa/app/media/7147)
8. ولد عمر الطيب، السياسة التشريعية العقارية ودورها في تحقيق التنمية الاقتصادية، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، العدد السادس، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ابن خلدون بتيارت، الجزائر، 2016.

### د- القوانين والأوامر:

1. القانون 03/03 المؤرخ في 17 فبراير 2003، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، الجريدة الرسمية، العدد رقم 11، المؤرخة في 19 فبراير 2003.
2. القانون رقم 05/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتعلق بتوريق القروض الرهنية، الجريدة الرسمية 2006.
3. الأمر 08/06 مؤرخ في 15 يوليو 2006 يعدل و يتم الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 47، 2006.
4. الأمر 11-06 المؤرخ في 30 أوت 2006 المحدد لشروط و كفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة رسمية الجزائرية، العدد 72، 2006.
5. الأمر 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد لشروط و كفيات منح الامتياز على الأراضي ، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 49، 2008.
6. الأمر رقم 01-15 المؤرخ في 23 يوليو سنة 2015، الذي يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 40، 2015.
7. القانون رقم 09-16 المؤرخ في 3 غشت لسنة 2016 يتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 49 القانون رقم 09-16 المؤرخ في 3 غشت لسنة 2016 يتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 49.

ثانيا: المراجع باللغة الأجنبية.

1. A.R.M acLeary and N.Nanthakumaran, Property Investment Theory, Print Edition, 1988
- BARRY BRACEWELL-MILNES and J. C. L. HUISKAMP, Investment Incentives, Springer Science Business Media Dordrecht, 1977