

آلية الإعفاءات الضريبية وتأثيرها على سوق العقار

بوسماط مختارية

طالبة دكتوراه

فنينخ عبد القادر

أستاذ محاضر أ

جامعة مستغانم

الملخص: تعدا الإعفاءات الضريبية في مجال العقارات بمختلف تصنيفاتها التجارية والسكنية والسياحية والصناعية والفلاحية آلية فعالة في يد الدولة ومن أهم الأدوات المالية التي تحقق السلطة العامة أهدافها من خلالها سواء كانت تمويلية أم إقتصادية، وأن حسن ترشيد وإستخدام الإعفاءات الضريبية في المشاريع والنشاطات الإقتصادية و الإستثمارية المنوطة بالعقار و المستحقة لهذه الإعفاءات على إعتبار أن الإعانات السالبة التي تقدمها الدولة من خلال منح إعفاءات ضريبية و تخفيضات تؤدي إلى نجاح السياسة الإقتصادية التتموية وزيادة ميزان المدفوعات في البلد وتصبح أداة فعالة من أجل تحكّم الدولة في سوق العقار والتدخل في جوانب الحياة الاجتماعية و الإقتصادية بشكل يلبي جميع احتياجاتها وبالتالي تسمح للدولة بالعمل على البحث في أفاق تطوير، الإقتصاد من خلال اللجوء إلى الإستثمار

مقدمة:

تتبنى التشريعات والنظم الضريبية جملة من الإعفاءات، تنص عليها في قوانينها لفلسفة ترتبط زمانا ومكانا بالتقنين الخاص بضريبة العقارات في كل بلد، وفي البداية كانت تنظر لإعفاءات على أنها تحرم الدولة من جزء من مواردها كما أنها تخالف مبدأ العمومية ذلك أنها تجعل بعض المكلفين في مركز مختلف عن البعض الأخر، وبذلك تكون مخالفة لمبدأ المساواة و العدالة، إلا أن التطور الذي

مرت به هذه النظرية الضريبية قد طال إعفاءات ضريبية مختلفة في نطاق سريان الضريبة على الأموال أو على الأشخاص إذ تذهب التشريعات إلى وضع نصوص تشريعية تمنح من خلالها الإعفاء الضريبي حسب الظروف والاعتبارات الاقتصادية و السياسية و الاجتماعية .

فسلطة الإدارة الضريبية ليست تقديرية بل هي مقيدة بنصوص تشريعية في منح الإعفاء لتصبح اليوم وسيلة لإقرار العدالة بعد أن كانت بالأمس مخالفة لها، فتعد الإعفاءات الضريبية من أهم الصور والحوافز الضريبية وأكثرها استخداما من الدول لتحقيق هدفها ، وبالرجوع لمؤلفات الفقه المالي لا يوجد تعريفا جامعاً مانعاً للإعفاء الضريبي وإنما اقتصر على تحديد أنواعه و أسباب منحه وذلك لأن الضريبة لم تعد أداة غرض مالي فقط وإنما أصبحت أداة أساسية تخدم النظام السياسي في الدولة عن طريق استخدام الإعفاءات الضريبية لتحقيق أهدافها الحالية والمستقبلية والمتمثلة بإرساء العدالة الاجتماعية وتطوير التنمية الاقتصادية وتشجيع الاستثمار فيها وعليه فإعفاء الضريبي في مجال العقارات هو عدم فرض الضريبة على إيراد عقار معين ونقصد هنا دخل العقارات بمختلف أنواعها سواء كانت ذات طابع سكني أو تجاري أو صناعي ويكون الإعفاء مؤقتاً أو بشكل دائم وذلك ضمن القانون وتلجأ الدول إلى هذا الأمر لاعتبارات تقدرها بنفسها وبما يتلائم مع ظروفها الاقتصادية و الاجتماعية والسياسية ،ونحصر موضوع بحثنا في تحديد الطبيعة القانونية للإعفاءات الضريبية في مجال العقار والمزايا المرجوة منها وقد وقع إختيارنا على موضوع الإعفاءات الضريبية في مجال العقارات نظرا للدور الهام الذي تلعبه الإعفاءات الضريبية في التنمية الاقتصادية ودعم الاستثمار وجلب رؤوس الأموال إذ تمت وفقا لمعايير ومعطيات مدروسة الأبعاد والنتائج الأشكال المعالج يتمثل في ماهية الطبيعة القانونية لإعفاءات الضريبة في مجال العقار؟وسوف نجيب عن هذا الأشكال في خطة تقليدية متوازنة وفقا لمنهج تحليلي ففي المبحث الأول تطرقنا إلى تحديد الطبيعة القانونية للإعفاءات الضريبية في مجال العقار وشروط الاستفادة منه أما في المبحث الثاني تعرضنا إلى مزايا الإعفاءات الضريبية وتأثيرها على سوق العقار.

المبحث الأول: الطبيعة القانونية لإعفاء الضريبي في العقارات وشروط الاستفادة منه.

سوف نتعرض في هذا المبحث إلى الطبيعة القانونية لآعفاء الضريبي في المطلب الأول ثم شروط الاستفادة منه في المطلب الثاني.

المطلب الأول: الطبيعة القانونية لآعفاء الضريبي في العقارات

والإعفاء الضريبي هو ميزة قانونية لأنه من مقتضيات العمل التشريعي الخاص بالضريبة، إذا درجت التشريعات على إيراد نصوص خاصة تمنح من خلالها الآعفاء الضريبي حسب الظروف والاعتبارات الاقتصادية والاجتماعية و السياسية للدولة، ويختلف الإعفاء الضريبي في العقار عن حالة عدم الخضوع للضريبة، فإعفاء من الضريبة يعني أن النشاط السماح الضريبي في أن أصلا للضريبة حيث توافرت فيه الشروط اللازمة لسريان¹ الضريبة عليه، إلا أن المشرع لأسباب يقدرها رأي النص صراحة على الإعفاء هذا العقار أو النشاطات الواقعة عليه على سبيل الاستثناء و الحصر من الضريبة بحيث لا تسري على هذا النشاط الضريبة المفروضة بموجب التشريع الصادر منه في حين أن عدم الخضوع للضريبة فهذا يعني أن النشاط العقاري لم تتوافر فيه شروط الخضوع للضريبة أو توافرت له شروط الخضوع للضريبة ولكن المشرع لم ينص في صلب التشريع الضريبي على خضوعه لأسباب مختلفة يقدرها المشرع. كما يختلف عن السماح الضريبي في كون هذا الأخير يعني إخضاع مصدر الدخل للضريبة أساسا إلا أن القانون يعفي قسما منه لأسباب معينة يقدرها المشرع على خلاف الآعفاء الضريبي عدم فرض الضريبة عليه لأسباب يقدرها المشرع الضريبي والتي تتعلق بإعفاءات عينية موضوعية ومثال السماجات الضريبية ما يمنح للمكلف من تنزيل. لمجابهة تكاليف المعيشة، ويتغير هذا السماح عادة بتغيير تكاليف المعيشة ، وتشمل السماحات الضريبية أيضا التنزيلات

التي يسمح للمكلف بطرحها من دخل العقارات والتي تشكل كلفة إنتاجية ومع الاختلاف في المعنى و المفهوم بين الإعفاءات الضريبية والسماح الضريبي فقد إعتبرت معظم التشريعات الضريبية ومنها المشرع الفرنسي و المصري جميعها من قبل الآعفاءات الضريبية² كما يختلف عن الخصم الضريبي في مجال الضرائب

¹-سمير صلاح الدين حمدي، المالية العامة، منشورات زين الحقوقية، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى 2015، ص167

²--سمير صلاح الدين حمدي، المالية العامة، نفس المرجع، ص 168

المباشرة ليس إعفاء ضريبي بل هو قصر سريان السعر الضريبي المقرر على جزء من الدخل الخاضع للضريبة وعدم سريانه على الجزء الآخر

الآعفاءات الضريبية في العقارات ما هي إلا استثناء من أصل عمومية الضريبة هي دخول وتخضع للضريبة أصلاً ولكن المشرع لاعتبارات قرر استثناءها من الضريبة ليس لاعتبارها من تكاليف إنتاج الدخل وإنما لاعتبارات أخرى، و الآعفاء يختلف عن الأسقاط الدين الضريبي الذي مفهومه في القانون الضريبي بالديون المعدومة يجد أساسه في القانون المدني هو ميزة قانونية تقررها التشريعات إما بنص خاص أو عام وهذه الميزة تعطي منافعها المالية والاقتصادية إلى الدولة عن طريق تلافي الازدواج الضريبي ولقد تباينت التشريعات في منح الآعفاءات على الدخل ونخص بالذكر الدخل العقارية على العقارات المبنية بموجب اتفاقيات دولية أخده بنظر الاعتبار للمصالح الاقتصادية للدولة ومدى حاجة الدولة إلى جلب رؤوس أموال أجنبية و الخبرات الفنية على الدخل في مشروعات ضرورية لزيادة معدلات الاقتصادية وتشجيع قطاعات معينة من النشاط الاقتصادي مثل لخدمة الأهداف العامة للدولة و التي تعود بالفائدة على جميع أفراد المجتمع ومن ثم خدمة الدولة الآعفاءات وسيلة لإقرار العدالة الاجتماعية مثل إعفاء حد الكفاف و إعفاء الأعباء العائلية أو كوسيلة للتنمية التي تساهم في بناء مستقبل تتوافر فيه الرفاهية الاقتصادية لأبناء المجتمع أو لتحقيق أهداف سياسة أو تشريعية معينة بعدما كان ينظر لهذه الآعفاءات أنها مخالفة للمساواة و العدالة الاجتماعية¹ وأنها مخالفة لمصلحة العمومية أو أنها تجعل البعض في مركز أفضل من الآخرين وكان ينظر إليها على أنها تؤدي إلى حرمان الدولة جزءاً من الموارد فقد تغيرت² تلك النظرة وأصبحت كل التشريعات بصفة عامة تتفق مع مبدأ الآعفاء غير أنه كل دولة تحدد هذه الإعفاءات وطبيعتها وأسبابها ودوافعها وتعود

1محمد جمال دنيبات ، الضريبة على العقارات المبنية، دراسة مقارنة، الدار العلمية الدولية للنشر، عمان، الطبعة 2002،ص65

2- عبد الباسط علي جاسم الجحيشي، الآعفاءات من ضريبة الدخل، دار حامد للنشر، الطبعة الأولى، 2008، عمان، الأردن،ص41

3- بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية. دار الهدى، الجزائر، الطبعة 2011، ص290.

4- شيماء فارس محمد جبر ، الوسائل الضريبية لحماية البيئة ، دراسة مقارنة، دار حامد عمان، الطبعة الأولى 2015،ص107

لغاية في نفس كل مشروع، فقد يرى المشرع إعفاء العقارات المبنية لمدة وجيزة تنشيطاً لحركة العمران وتشجيعاً على بناء مساكن لذوي الدخل المحدود كما فعل ذلك المشرع في عقد البيع على التصاميم إذ نص على جملة من الإعفاء الضريبية عند تسجيل أو شهر لعقود البناءات في طور الانجاز لتشجيع على الأقدام على هذه الصيغة، إعفاء السكنات المبنية بناءً على قروض من الرسوم لمدة معينة وكما فعل المشرع المصري في المادة 21 من قانون 206 لسنة 1951 فقد أبقى المساكن الشعبية من الضريبة لمدة خمس سنوات من بدأ الانتفاع بها.

ومن القواعد المستقرة في التشريعات الضريبية أن الإعفاءات قد تكون مؤقتة أو دائمة و أحيانا يرفع المشرع الضريبة عن العقار إذا خلا ولم يعد قابل للاستغلال¹ على أن تتوافر شروط معينة يحددها القانون فإذا توافرت يصبح من غير السائغ فرض ضريبة وهو إعفاء مؤقت أو ما يعرف برفع الضريبة ويعد زوال الوعاء الضريبي هو أحد أسباب الإعفاء فيكون فرض الضريبة عند زوال الوعاء لا محل لها، و حالات الإعفاء قد تتمتع بالاستقرار النسبي ويشتمل الثني على الإعفاءات المؤقتة ضمن تصنيف معين حيث و أن مسألة الإعفاءات المؤقتة أو الدائمة مسألة نسبية إلى حد كبير فإعفاء العقارات التابعة للدولة والمؤسسات ذات طابع إداري ما هو إلا إعفاء دائم تتفق عليه جل التشريعات لارتباطه بمرفق عام وعدم تحقيقه للربح أي بسبب الغرض المخصص له العقار محل الإعفاء الدائم، وقد يزول هذا الإعفاء إذا أجز للغير أو ألغي تخصيصه وتصرفت فيه الجماعات المحلية رغم أن ملكية رقبته مازال تابعة للدولة ويقتصر حق الغير في إنتفاع به فقط وكذلك الأمر بالنسبة للعقارات المعفاة لضالة قيمة الإيجار مثلا وقد تنتفي إذا ارتفعت قيمة العقار لأي سبب كان وهكذا الحال دوماً.

المطلب الثاني: شروط الإعفاءات الضريبية في مجال العقارات .

يعد الإعفاء الضريبي رخصة يلجأ إليها المشرع وسلاح فعال لأنجاح السياسة العقارية و²الاقتصادية وتشجيع الاستثمار فقد أقر إعفاءات دائمة تتعلق بشروطها

² محمد جمال ذنبيات ، الضريبة على العقارات المبنية،دراسة مقارنة، دار العلمية الدولية للنشر، عمان، الطبعة 2002،ص96.

بالعقارات ذات النفع العام والتي تتعلق بعقارات المؤدية لخدمة المرافق العامة بينما الإعفاءات التي نحن بصدد معالجتها هي إعفاءات وقتية والتي ترتبط بزمان ومكان وأشخاص معينين بنص القانون .

للاستفادة من هذه الإعفاءات الضريبية في العقارات يتطلب توافر شروط في المكلف بالضريبة ونقصد المكلف القانوني سواء كان شخص طبيعي أو الشخص المعنوي ، سواء كان مستثمر وطني أو جنبي الذي تم الموافقة على مشروعه من قبل السلطات المعنية وتخفيف عليه إعفاء الضريبة فتزيد من أرباحه مما يدفعه للتعاقد مع الدولة التي تمنحه هذه الإعفاءات ، وقد يكون من الأفراد أو الخواص العاملين في مجال الترقية العقارية فبالنسبة للأفراد نذكر الإعفاءات الموجهة لصالح المشتريين المستفيدين من دعم الدولة من رسوم تسجيل العقود المتضمنة نقل الملكية مثل ما نصت عليه المادة 20 من قانون 21/04 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 حيث تضاف فقرة سابعة إلى المادة 258 من قانون التسجيل فيما يتعلق ببيع البنايات ذات إستعمال الرئيسي للسكن التي تنازلت عليها الدولة و الهيئات العمومية للسكن حسب إجراء البيع بالآيجار و السكن الاجتماعي¹ التساهمي و السكن الريفي، وأيضاً ماورد في المادة 22 من نفس القانون من إعفاء من الرسم الأشهاري فيما يتعلق بعقود بيع المحلات ذات إستعمال سكني جديدة أنجزها المتعهدون بالترقية أو الخواص في إطار برامج السكن المستفيدة من الدعم المالي من الخزينة العمومية ولا سيما السكن الاجتماعي، سكن في إطار البيع بالآيجار و السكن الريفي. وكذا الإعفاء من رسوم الإشهار وتسجيل العقاري بالنسبة للرهون الرسمية كضمان لقروض العقارية التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية حسب ما نصت² عليه المادة 58 من الأمر 95-

1 بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية. دار الهدى، الجزائر، الطبعة 2011، ص 291.

1- حسين جاسم الزبيدي، الإعفاءات الضريبية ، دار حامد، عمان الأردن، الطبعة 2014، العراق ، ص 67

2- محمد جمال الدين دنيبات، الضريبة على العقارات المبنية، دراسة مقارنة، دار العلمية الدولية

للنشر، عمان، الطبعة 2002، ص 55

3- عبد الباسط على جاسم الجحيشي، الإعفاءات من ضريبة الدخل، دراسة مقارنة، دار حامد للنشر، الأردن، الطبعة

الأولى، 2008، ص 43.

4- الإعفاء الضريبي: لغة هو المصدر الفعل عفا و إن المعنى اللغوي للإعفاء هو الترك المقصود منه ترك الشيء أو المال أو شخص وعدم شموله بالالتزام وإستثنائه من إنطباقه عليه و عرفه رواد الفكر الحديث بأنه عدم فرض الضريبة على أموال معينة أو أشخاص معينين برغم توافر شروط خضوعها للضريبة قانوناً لاعتبارات قانونية، اقتصادية اجتماعية إنسانية أو علاقات دولية الإعفاءات قد تكون شخصية أو إعفاءات عينية موضوعية.

5- سمير صلاح الدين حمدي، المالية العامة، منشورات زين الحقوقية، بيروت لبنان، الطبعة الأولى 2011

27 المتضمن قانون المالية 1996. كما يجب أن تتوافر فيه المكلف بالضريبة سواء كان المالك للعقار أو المنتفع به أسباب الإعفاء من الضريبة العقارية التي يقرها النص التشريعي.¹ وهناك إعفاءات بالنسبة للمتعاملين في الترقية العقارية تقررت لدعمهم وتشجيعهم على دخول مجال النشاط العقاري ونشاط الترقية العقارية تحديدا خاصة وأن التعامل في هذا المجال يساهم بشكل في الحد من أزمة السكن التي تعاني منها الجزائر. ونجد ذلك في نص المادة 44 من القانون رقم: 02/97 المتضمن قانون المالية 1998 والذي يعفي الأرباح ضعة لضريبة الناتجة عن نشاطات إنجاز سكنات الاجتماعية² الترقية وفقا لمقاييس المحددة في دفتر الشروط من الضريبة على الدخل الإجمالي و الضريبة على أرباح الشركات ، وكذا في نص المادة 22 من قانون المالية لسنة 2005 المتمم لأحكام المادة 5/333 من قانون التسجيل بالفقرتين 10 و 111 فيما يتعلق³ بالإعفاء من رسوم الشهر العقاري للمتعهدين بالترقية العمومية أو الخواص⁴ الأراضي المخصصة لانجاز برامج السكن المستفيدة من الدعم المالي ولا سيما⁵ السكن التساهمي وسكنات البيع بالآيجار والسكن الريفي وهذا للتقليل من التكاليف التي تقع على عاتق المتعاملين في نشاط الترقية العقارية والإعفاء أداة لمعالجة أزمة السكن الوعاء العقاري من خلال تعميم المسح ، وتحديد الوحدات العقارية بموجب سندات الملكية عن طريق الدفتر العقار ودعم وتشجيع المشاريع الاستثمارية في مجال البناء والعمران ولايتسنى ذلك بالتحكم

المبحث الثاني : مزايا الإعفاءات الضريبية وتأثيرها على سوق العقار.

إنّ التحفيزات الضريبية في مجال العقارات تعتبر عاملاً أساسياً في دعم الاستثمار وذلك لكونه يعطي للمستثمرين في العقار وبصورة أخص في مجال العقارات المخصصة للتجارة أو الصناعة والسياحة أو السكن وحتى الفلاحة و سواء كانوا وطنيين أو أجانب الضمانات الكافية للقيام بإنجاز مشاريعهم الاقتصادية والمخاطرة برؤوس أموالهم، وهذا ما يؤدي إلى تحقيق قيمة

⁶ زروقي ليلي وحمدى باشا عمر ، المنازعات العقارية ، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية، 2006.

7-مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، الطبعة 2012، ص 140

مضافة لنمو الاقتصاد الوطني والعمل على استفادة المستثمرين من حركة تحويل رؤوس أموالهم إلى بلدانهم الأصلية وبفوائد .

الآعاءات الضريبية هي أحد صور الحوافز الضريبية وأكثرها شيوعا التي تعتبر من أكثر الأدوات الضريبية و المالية لتشجيع الاستثمارات المحلية والأجنبية والتأثير عليها وتوجيهها في الاتجاه الذي يتفق مع السياسة الاقتصادية و الاجتماعية للدولة وذلك من خلال إحكام الرقابة عليها وترشيدها للاستفادة من إيجابياتها وتلافي أضرارها¹ كما تعد سياسة ترشيد الآعاءات الضريبية أحد أهم الآليات توسيع الوعاء الضريبي في الجزائر ونجد ذلك في قوانين التي تشجع على الاستثمار المحلي و الأجنبي خاصة في مجال العقار السياحي 03/01. كما تشكل إعانات سائلة تقدمها الحكومة لأشخاص الذين يمارسون نشاط الترقية أو الاستثمار في العقار²

فمسألة منح إعفاءات ضريبية في مجال العقارات يدعم الاستثمار ومن شأنه تنويع مجالات الاستثمار خارج التبعية الاقتصادية لقطاع المحروقات، الذي يشكل أكبر نسبة من قيمة صادرات بلدنا. وهذا ما يؤدي إلى تطوير وتنمية أن هذه الآعاءات منافسة بين المستثمرين في هذه القطاعات الحساسة التي يعول عليها الاقتصاد الوطني كثيراً لتحقيق التنمية لاقتصادية المنشودة

إن تشجيع الاستثمار عبر منح تخفيضات وإعفاءات ضريبية وكذا تخفيض رسوم الحصول على أوعية عقارية سوف يؤدي إلى توسيع حجمها و مجالاتها، ولكن يكون ذلك بتطبيق مرونة في قانون الملكية العقارية، كون هذه الأخيرة تعطي لصاحبها أقصى الامتيازات الممكنة بغرض الحصول على تملكها. وبالإضافة إلى ذلك، فإن تشجيع و جذب الاستثمار يبقى مرهون بمدى تبسيط الإجراءات الإدارية الخاصة بتكوين ملفات الحصول على عقار لإنجاز مختلف المشاريع الاستثمارية، وإعفاءها من الرسوم التسجيل المتعلقة بنقل الملكية العقارية والرسم العقاري للعقارات المخصصة للإنتاج وكذا الأشهار القانوني الذي يجب أن يطبق عليها وكذا الشأن بالنسبة لعقود التأسيسية للشركات والزيادات في رأس المال والآعاء

1محمد عماد عبد الوهاب السنباطي،الأصلاح الضريبي، دار الوفاء القانونية ، الطبعة الأولى 2014،مصر.ص89
2-شيماء فارس محمد الجبر، الوسائل الضريبية لحماية البيئة، دراسة قانونية مقارنة،دار حامد للنشر، الطبعة الأولى ،

من الرسم العقاري وهذا ما دفع بالجزائر إلى إبرام العديد من الاتفاقيات مع مختلف الدول بغرض تسهيل الاستثمارات، إلا أن هذه الاتفاقيات قد نصت على إلغاء الإزدواج الضريبي ، والتخفيف من الرسوم على عمليات إنتقال الملكية العقارية، إلا أنها تضمنت أيضاً ضمانات عدم اللجوء لأسلوب نزع الملكية لأجل المنفعة العامة إلا في حدود ضيقة وبمقابل ،

فدعم الاستثمار بصورة دائمة ومستمرة، فرض على الجزائر إعادة النظر في طريقة تسيير¹ واستغلال العقار، إلا أن الظرف الاقتصادي يحتم علينا اللجوء إلى تعديل جذري وعميق في القوانين الخاصة باكتساب الملكية العقارية حتى يتمكن المستثمر من الحصول على عقار مهما كانت طبيعته لإنجاز مشروعه الاستثماري، لأن الواقع العملي يؤكد على أن التحفيزات الضريبية لها دور كبير في عملية التنمية الاقتصادية.

وفي هذا الإطار لقد بادرت الجزائر في إطار مختلف سياساتها في تطوير وترقية الاستثمار بتنظيم و محاولة توفير المواقع العقارية المناسبة والمهياة لاستقبال النشاطات الصناعية، بهدف تلبية الحاجيات العقارية لكل المتعاملين الاقتصاديين العموميين والخواص، وطنيين كانوا أو أجانب.

لا شك فإنّ التحولات الاقتصادية والسياسية التي مرّت بها الجزائر أثرت على السياسة العقارية التي شهدت بعض التغيير ابتداء من الثمانينات وبداية التسعينات. وهو ما نتج عنه كم هائل من النصوص القانونية التي جسّدت هذا التحوّل في مجال الإعفاءات الضريبية.

ولما كان العقار يشكل عاملاً مهماً في تحقيق الإستثمار، فقد إهتمت الجزائر وفي إطار مختلف سياساتها في تطوير وترقية الإستثمار وتحقيق التنمية الاقتصادية بمحاولة تنظيم وتوفير المواقع العقارية لاستقبال النشاطات الصناعية، وهذا من أجل تلبية الحاجيات العقارية لكل المتعاملين الاقتصاديين قصد تجسيد مشاريعهم الاستثمارية. و غير أنه ومع مرور الوقت أصبحت هذه المناطق غير كافية لتحقيق تطلعات الدولة في مجال الاستثمار خاصة بعد 1990 وسياسة الإنفتاح الاقتصادي من جهة، والمشاكل التي باتت تتخبط فيها هذه المناطق من جهة ثانية. مما أدى بالسلطات العمومية إلى محاولة البحث عن إيجاد مواقع أو مناطق جديدة لتمركز الاستثمارات، إذ أنه لا بد من تنظيم استغلال هذه المواقع على أساس قواعد

¹ أحمد هليل الشمري، معوقات الاستثمار الأجنبي في الدول العربية، دار الأيام للنشر، الطبعة الأولى 2016، ص77-
2 -بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة، الجزائر، الطبعة 2006، ص44

اقتصاد السوق، وتطبيقاً لذلك تم إقترح صيغة جديدة لتنظيم الأراضي التي تدخل في إطار
الأمالك الوطنية تتناسب مع الاتجاه الجديد لترقية الاستثمار.¹

وقد تجسد ذلك فعلياً سنة 1993 بصدر القانون المتعلق بترقية الإستثمار، فظهرت نوعين من
المناطق، المنطق الخاصة و المناطق الحرة، والتي كان يعول عليها في استقطاب مشاريع
الإستثمار وتحقيق تنمية اقتصادية شاملة.

ويتجلى لنا من كل ما سبق أن التحفيزات أو الإعفاءات الضريبية أهمية كبرى واضحة في
تطوير المشاريع الاقتصادية وتشجيع الإستثمار والدفع بعجلة التنمية و ذلك من أجل تحقيق نمو
الاقتصاد الوطني، ولكن ذلك يبقى مرهون بمدى حسن إستغلاله وتنظيمه، لأن هذا من شأنه
بعث الثقة في نفوس المستثمرين من أجل إنشاء و تجسيد مشاريعهم على أرض الواقع. لأنه
كلما كان هناك تنظيم محكم للإعفاءات الضريبية و في المجالات المناسبة لها كلما ارتفعت
نسبة المشاريع الاستثمارية. و غير انه لابد من ترشيد منح الإعفاءات الضريبية لما لها أثر
في ضياع جزء هام من حصيله الضريبة والذي يعود بأثر سلبي على الموازنة العامة للدولة
وإيراداتها، وإن ينبغي التأكيد أن هذا النقص في حصيله الضريبة يقابله زيادة الأنشطة العقارية
بما يخفف من مشكل السكن ويدعم الاقتصاد من خلال المشاريع الاستثمارية النافعة

المطلب الثاني: تأثير الإعفاءات الضريبية على سوق العقار

فإذا كان الهدف من فرض ضرائب ورسم عقارية هو منح موارد مالية لتغطية
نفقات الدولة غير أن هذا لا يمنع منح إعفاءات ضريبية من أجل تنظيم جوانب
الحياة الاقتصادية و الاجتماعية وجلب رؤوس أموال والعملة الأجنبية للدولة والتأثير
على السوق العقارية من أجل إيجاد آليات التحكم في سوق العقارات² وتوسيع رقعة
الاستثمار فيه بعيدا عن المساومات و المضاربات فيه علما أنه قد أثبتت الدراسات
أنه في الجزائر حوالي 50 % من العقار الصناعي في وضع غير قانوني وتفتقر
للسندات الملكية علما أن نسبة كبيرة من العقارات المتمركزة في المناطق العمرانية
الكبرى مثل العاصمة تفتقر لمخططات المسح أراضي وأن نسبة هامة من العقارات
المهيأة للبناء عرضة للنزاعات القضائية لعدم تسوية أمر ملكيتها وبالتالي فإنه يتعين

1سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر ، الطبعة 2002، 145.

منح إعفاءات ضريبية بشأنها من السلطات بالشكل الذي يحقق توازن بين مصلحة الدولة في تحقيق إيرادات وتسوية الوضع القانوني لأملاتها من جهة وإعطاء فرصة للمستغلين والناشطين في هذا المجال من تحقيق فوائد مالية.¹ ولأنجاح سياسة التحفيز الضريبي ينبغي وجود تطابق بين نشاطات الاقتصادية والمشاريع الاستثمارية التي تستفيد منها والنتائج المرجوة منها ، فإنه من أجل الحفاظ على التوازن بين القطاعات يستلزم الأمر أن يكون حجم الإعفاء متناسب مع حجم المشروع الاستثماري فمثلا إذا كان هذا الأخير في بدايته فمن الأفضل منحه إعفاءات تخص رأسماله و بالتالي التخفيض من التكلفة، أما إذا كان في مرحلة الإنتاج و الاستثمار، فالمستثمر سوف يكون في حاجة ماسة إلى منح مشروع إعفاء على الدخل أو الأرباح قصد استرجاع جزء من نفقاته، وقد تعفي القوانين الأبنية التي تشاد لمدة محددة تشجيعا للحركة العمرانية وكذا العقارات المخصصة لغرض مشروع صناعي لمدة معينة مثل الإعفاءات التي أعطاها المشرع للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، ولمشاريع القطاعات السياحية، كما قرر المشرع الفرنسي إعفاءات لصالح الفنادق والمدارس الهندسية الصناعية وإعفاءات واردة على استراحات السياحة والمباني الداخلة في المناطق المخصصة للتنمية الصناعية² إن منح الإعفاءات الضريبية و التخفيضات من شأنه أن يشجع الناشطين في العقار و المستثمرين التصريح بنشاطهم ومشاريعهم بدلا من اللجوء للمضاربة³ وفتح المجال أمام شبكات السمسرة التي يطلق عليها مافيا العقار والتي عملت على توظيف الثغرات القانونية وتحويلها إلى مصدر ثراء و إضرار بالاقتصاد الوطني وتعطيل مشاريع التنمية وأن سوء تنظيم الإعفاءات الضريبية وفي ضل وضعية⁴العقار في الجزائر كان عائق أمام تدفق الاستثمار رغم السياسة المنتهجة من طرف الدولة منذ الثمانينات من خلال الترسانات

² سي يوسف زاهية، نقل لملكية في البيوع العقارات، مجلة المحاماة، تيزي وزوا ، العدد 01، لسنة 2004، ص 137.
³ شيماء فارس محمد الجبر، الوسائل الضريبية لحماية البيئة، دراسة قانونية مقارنة، دار حامد للنشر، الطبعة الأولى ، 2015 ص 115

² محمد جمال دنيبات، الضريبة على العقارات المبنية، دراسة مقارنة، دار العلمية الدولية للنشر، عمان، الطبعة 2002، ص 96.
²- شيماء فارس محمد الجبر، الوسائل الضريبية لحماية البيئة، دراسة قانونية مقارنة، دار الحامد، الطبعة الأولى 2015،

³ سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر ، الطبعة، 2002 ص 162.
⁴- يعد التحفيز الضريبي من أهم الوسائل المؤدية على دعم الاقتصاد وتطويه في أي مجتمع

القانونية في حماية الملكية الخاصة ومحاولة ضبطها من خلال عمليات المسح الشامل محدد لكامل الأوعية العقارية عبر كامل التراب الوطني.

وبالتحليل الدقيق للسياسة الضريبية في الجزائر ولقطع الشك باليقين في عدم فعاليتها في إحداث أي أثر على نشاط السوق العقارية سواء في مجال العقارات العمرانية السكنية أو التجارية أو سياحية أو في مجال العقارات الفلاحية، إذ أن الدور المالي¹ الذي تلعبه التحفيزات الضريبية حاليا من شأنه حصر مجال في السلطات العامة في دور محايد وهو الدور متناقض تماما مع السياسة العقارية المنتهجة التي وإن تعتمد على تحرير السوق، فهي تجعل على عاتق السلطات مسؤولية تنظيم السوق من أجل ضمان شفافيتها وكذا سيولتها وعليه يجب أن تكون الإعفاءات أداة توجيه في يد الإدارة من أجل تحقيق الأهداف المرجوة والمتمثلة في حماية العقار وزيادة مردوده وكذا ضمان عرض معقول ومستمر للعقار بمختلف أنواعه وبالأخص الاقتصادي والفلاحي من خلال منح إعفاءات ضريبية على تسجيل ونقل ملكية وخاصة تشجيع الاستصلاح الفلاحي بسلسلة من الإصلاحات بنقل الملكية عن طريق الاستصلاح. فمثلا فبالنسبة للعقار الفلاحي فكان معفي من الرسم العقاري إلى غاية قانون المالية لسنة 1994 بهدف تشجيع إستغلال الأراضي الفلاحية و الاستثمار فيها ، ومنح إعفاءات لمالكي الأراضي الفلاحية و تخفيضات من أجل تشجيع الملاك على إستغلال أراضيهم بشكل مباشر ،تشديد العبئ الضريبي الملقى على عاتق المالك الريعي الذي يعطي أرضه لاستغلالها من قبل الغير، وفي هذه الحالة يجب تفادي محاولة المالك الريعي أن يحمل المستأجر العبئ الضريبي المفروض على ملكيته العقارية، وتخفيف العبء الضريبي على إنتقال الملكية الأراضي الفلاحية في حالة الخروج من الشيوخ عن طرق تخفيض رسوم إنتقال الملكية أو إيجاد سلسلة من الإعفاءات حتى يتسنى للسلطات محاربة تقسيم الأراضي الفلاحية وتجزئة المستثمرات الموجودة فوقها، منح إعفاءات ضريبية وتخفيض الرسوم للمستثمرين في الأراضي الفلاحية وللمستغلين لأراضيهم² وبالتالي فإن الإعفاء في

1- جميلة زايدي. إجراءات نقل الملكية العقارية في عقد بيع العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى الجزائر، الطبعة 2014، ص. 75

بغض المعاملات من رسوم التسجيل يساعد على تشجيع استثمار وتطوير الاقتصاد خاصة في المناطق الريفية.

وباعتبار أن الجزائر تعاني من ندرة رؤوس الأموال الذي تعتبر صلب التنمية الاقتصادية وقوامها وعليه يعد رسوم الشهر العقاري ومختلف حقوق التسجيل الثابتة والنسبية، فمثلا في عقد البيع بقدر إرتفاع قيمة التعامل أو التصرف المصرح به لدى الموثق بقدر ما ترتفع هذه الرسوم سيما ما يتعلق بالمعاملات العقارية التي تعد ثروة مرتفعة القيمة ولانتشار التعامل فيها نظرا لعدة أسباب مثل أزمة السكن وتوسيع البناءات العمرانية وتزايد السكان، والمشاريع الاستثمارية في البلد، غير أن ترشيد الإعفاءات الضريبية يساهم في تحقيق التنمية الاقتصادية، فهي تسعى إلى تحقيق التوازن و الاستقرار اقتصاديين عن طريق تشجيع الادخار وتحفيز الاستثمار لهذا إستوجب تقديرها وضبطها وتنظيم حالات الإعفاء بالقدر اللازم لتحقيق عوائد . وتشجيع استثمار وكذا العمل على توسيع الإعفاءات الجبائية و الامتيازات الممنوحة في قطاعات معينة حيث تعفى الدولة من جميع رسوم التسجيل فيما يخص عقود المبادلة وشراء أموال من كل نوع وإقتسام هذه الأموال مع الخواص حسب نص المادة 271 من قانون التسجيل. كما تعفى¹ الشركات ذات الاقتصاد المختلط في شراء العقارية حسب المادة 272 مكرر 4 من قانون التسجيل سعيا لتشجيع الاستثمار، وإعفاء المؤسسات المعتمدة في المناطق المحرومة و التي تحددها عن طريق التنظيم عند قيامها بالشراء العقارات مباشرة نشاطها وتوسيع الإعفاءات المخصصة في مجال العقار السياحي طبقا لنص المادة 272 مكرر 3 من قانون التسجيل

2- دوة أسيا ورمول خالد، الأطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة ، الجزائر. الطبعة 2008،ص28

الخاتمة:

وفي خلاصة هذا البحث نؤكد على أن الإعفاءات الضريبية في مجال العقارات تعد من المحفزات الأساسية و من الأولويات الهامة للسياسة الاقتصادية و الاستثمارية في أي دولة ما وبالأخص في الجزائر وباعتبار أن العقار ثروة حقيقية مستقرة نسبيا وأن الجزائر لها مساحة كبيرة يمكن إستغلالها وتوظيفها ولأنه مما لا شك فيه أنها يشكل حجر الزاوية أمام دفع عجلة التنمية وتطوير الإستثمار في بلادنا، فهو من بين الرهانات التي تعول عليها الدولة كثيرا من أجل تحقيق نمو إقتصادي خصوصا بعد أزمة انهيار أسعار النفط والمضاربة الغير مشروعة التي عرفتها الساحة العقارية مما يحتم علينا العمل على تنظيم التحفيزات و القيود الضريبية التي تفرضها الحكومة على النشاطات العقارية ولا سيما في العقار السياحي و الصناعي وقطاع الخدمات في هذا الإطار وهذا من أجل التخلص من التبعية الاقتصادية لقطاع المحروقات ، وفي هذا الإطار نقدم مجموعة من الاقتراحات التي تصب مجملها في خدمة الاقتصاد الوطني، وبإمكان إستخدام الإعفاءات المحدد المدة، لأنه يؤدي إلى الحث الأنشطة العقارية المستفيدة من الإعفاء على تطوير نشاطاتها بإستمرار لتخفيض مستوى أزمة السكن بعد إنتهاء مدة الإعفاء ومن أهم هذه الاقتراحات مايلي :

- إزالة كل العقبات الضريبية لتسهيل كيفية الحصول على العقار لإنجاز المشاريع الاقتصادية واستغلاله في المشاريع الاستثمارية.في مجال العقار .
- القضاء على السوق الموازية للعقار ومكافحة شبكات المضاربة على العقار من خلال منح إعفاءات ضريبية لتسهيل إستغلال العقار، لأن هذه الأخيرة استغلت الثغرات القانونية وكثرة التعديلات مما جعلها مصدرا للثراء السريع.
- ضرورة استغلال الأراضي الخاصة وأراضي الحبوس والأوقاف كعقار صناعي لرفع عدد الأوعية العقارية الموجهة للمشاريع الاستثمارية
- لابد من إنشاء بنك للمعلومات ومرصد خاصين بالعقار الصناعي

- ضرورة العمل على تهيئة الاقتصادية و الاجتماعية والثقافية قبل البدء في تطبيق الإعفاءات الضريبية وذلك لضمان نجاحها في تحقيق الأهداف المبتغاة منها.
- الإعفاءات الضريبية تعد أحد العناصر المهمة في استقطاب الاستثمارات المحلية والأجنبية وتزيد من وثيرة المنافسة لتدعيم الاقتصاد وزيادة الدخل الوطني مما يجعل الدول تعمل على توسيع الإعفاءات الضريبية بالقدر اللازم لدعم مشاريعها الاقتصادية.
- ضرورة توافر الدقة و الوضوح في النص على الإعفاءات الضريبية من حيث مدتها ونطاقها وشروط تطبيقها.
- النصوص تطبيق برامج الإصلاح المعدة للهيئة العامة للضرائب بصورة جدية ومراجعة النصوص المنظمة التحفيزات الضريبية في مجال إستغلال العقار..
- في ظل العولمة وإتساع نطاق بنك المعلومات اللذان يلعبان دور بارز في دعم اقتصاديات الدول المتقدمة والنامية ، ولاسيما في ظل القروض الممنوحة نتيجة ارتفاع المديونية العالية في البلدان النامية.

إن الازدواج الضريبي يعد من أهم عوائق الاستثمار ولغرض معالجة هذا الازدواج لجأت أكثر الدول العربية والأجنبية لعقد اتفاقيات منع الازدواج الضريبي ..

أن الدول في منحها للامتيازات والإعفاءات الملائمة وعقد اتفاقيات منع الازدواج الضريبي تقارن بين التكلفة لتلك الامتيازات والإعفاءات وبين العوائد التي يمكن أن يحصل عليها من جراء منحها تسهيلات الاستثمار الأجنبي..

هناك دراسات معاصرة جديدة توصلت إلى أن الحوافز الضريبية لم تعد هي الحافز الرئيسي للاستثمار ولكن هناك عوامل وحوافز أخرى أعظم من الحوافز الضريبية مما يؤكد أن دور هذه الأخيرة يبقى نسبي.

التوصيات من خلال الاستنتاجات التي توصل إليها البحث نوصي بما يلي:

1- استحداث آليات قانونية متميزة لتفعيل التحفيزات الضريبية ودراسة أبعادها وإنعكاساتها بين المصالح الأفراد و الدولة.

- 2- ترشيد لما لها من أثر في ضياع جزء كبير من حصيلة الضريبة والذي يعود بالسلب على ميزانية الدولة و التنظيم المحكم لمنح الإعفاءات الضريبية بناءا على معايير مدروسة وتخمينات مسبقة ليصبح الإعفاء ضريبي في مجال العقارات وسيلة لمجابهة ظروف اقتصادية و إجتماعية تستفيد منها الدولة و الأفراد وأداة يمكن من خلالها التحكم في سوق العقارات وحسن إستغلاله ومن شأنه تحريك وثيرة التنمية داخل المجتمع.
- 3- النظام الضريبي يشكل جزء من المناخ الاستثماري ، ولكن الإعفاء الضريبي وان كان عاملا مشجعا لجذب الاستثمارات إلا أنه ليس العامل الوحيد ولا بد دراسة الإعفاء قبل منحه ويفضل منح الإعفاء للمشاريع الاستثمارية تبعا لطبيعة الاستثمارات.
- 4- توفير المقومات الرئيسية الأخرى غير الضريبية لتشجيع الاستثمار، تشريع مرن يوفر اطمئنان للمستثمرين ، استقرار نقدي تحديث البيئة المالية .الالكترونيا مكافحة الفساد بصورة جدية
- 5- تفعيل والاهتمام باتفاقيات منع الازدواج الضريبي واستحداث قسم خاص باتفاقيات الازدواج الضريبي بدلا من الشعبة الحالية.
- 6- توفير جميع المتطلبات للسير بالإصلاحات الضريبية للحد من الفساد.
- 7- تحسين الإطار القانوني للنظام الضريبي ولا سيما في دراسة الإعفاءات الضريبية
- 8- يجب العمل على سن قانون ضريبي جديد يقوم على معالجة التعقيدات والتداخلات التي يعاني منها النظام الضريبي اليوم، وتوضيح كثير من النصوص القانونية والعمل على جعل التشريع الجديد يواكب التطورات والأنشطة الاقتصادية التي يشهدها البلد كالشركات النفطية والاتصالات وغيرها، ويواكب مسألة التحاسب الضريبي عبر الإقرارات الضريبية والمزمع تنظيمها في الجزائر .
- 9- ضرورة العمل على تهيئة الظروف الاقتصادية و الاجتماعية و الثقافية قبل البدء في تطبيق الحوافز الضريبية وذلك لضمان نجاحها في تحقيق الأهداف المبتغاة منها.
- 10 - ضرورة توافر الدقة و الواضح في النص على الحوافز الضريبية من حيث مدتها ونطاقها وشروط تطبيقها وأبعادها ومرد وديتها على مصالح الدولة الاقتصادية و الاجتماعية.
- 11- أن يكون منح الإعفاءات الضريبية مستندا على دراسة علمية تقوم بها جهة مختصة في هذا المجال وأن تحديد تلك الدراسة وبشكل واضح النشاطات العقارية التي تساهم في حل مشكل السكن وكذا تحقيق مشاريع استثمارية في مجال العقار .

12- حسن توظيف الإعفاءات الضريبية وفي المجالات التي تستحق فيها جعل الناس تقبل على التصريح بالمبالغ الحقيقية للمعاملات ومن تم القضاء ولو نسبيا على الآخفاء أو التصاريح الكاذبة والمشاريع الوهمية في مجال العقارات والنشاطات الاقتصادية والمضاربة في سوق الموازية.

13- النص على حماية العقار ضمن مخطط التنمية و الاستثمار ،فلا يمكن أن تمثل الحوافز الضريبية أداة فعالة لحماية العقار إلا إذا غدت عنصرا أساسيا ضمن خطط التنمية و الاستثمار ، فلا يصح إبقاء التعارض بين أهداف السياسة العقارية و أهداف السياسة الاقتصادية في البلد، فيجب أن تشتمل خطة التنمية على برامج متناسق يستهدف حماية العقار على المستوى الوطني ومن ثم العالمي.

14 فرض إعفاءات وتخفيضات على بعض الدخول أو الإيرادات العقارية بهدف حماية سوق العقار من المضاربة وتشجيع عمليات البناء الحضري والقضاء على أشكال البناء الفوضوي تدعيما لقانون 08/15 وإمتدادا له.

قائمة المراجع:

- 1- محمد جمال دنيبات ، الضريبة على العقارات المبنية، دراسة مقارنة، الدار العلمية الدولية للنشر، عمان، الطبعة 2002.
- 2 - عبد الباسط علي جاسم الجحيشي، الإعفاءات من ضريبة الدخل، دار حامد للنشر، عمان، الأردن، الطبعة الأولى، 2008.
- 3- بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية. دار الهدى، الجزائر، الطبعة 2011.
- 4- جميلة زايدي. إجراءات نقل الملكية العقارية في عقد بيع العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى الجزائر، الطبعة 2014.
- 5- دوة آسيا ورمول خالد، الأطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة ، الجزائر. الطبعة 2008.
- 6-- سي يوسف زاهية، نقل لملكية في البيوع العقارات ،مجلة المحاماة، تيزي وزوا ، العدد 01، لسنة 2004.
- 7- زروقي ليلي وحمدى باشا عمر ، المنازعات العقارية ،دار هومة،الجزائر، الطبعة الثانية، 2006.
- 8- محمد داود عثمان، الاستثمار العقاري، دار الفكر، عمان، الطبعة الأولى 2013.
- 9- محمد محمد أحمد سويلم، الاستثمارات الأجنبية في مجال العقارات ، منشأة المعارف، الإسكندرية ،مصر ، الطبعة الأولى 2009 .

- 10- عيبوط محند وعلي، الاستثمارات الأجنبية في القانون الجزائري، دار هومة الجزائر، الطبعة الثانية 2014.
- 11- بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، الطبعة الأولى، 2001.
- 12- بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة، الجزائر، الطبعة 2006.
- 13- محمد عماد عبد الوهاب السنباطي، الإصلاح الضريبي، دار الوفاء القانونية، مصر، الطبعة الأولى 2014.
- 14- سمير صلاح لدين حمدي، المالية العامة، منشورات زين الحقوقية، بيروت، لبنان، طبعة الأولى 2015.
- 15- شيماء فارس محمد جبر، الوسائل الضريبية لحماية البيئة، دراسة قانونية مقارنة، دار حامد للنشر، الطبعة الأولى 2015.
- 16- مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، الطبعة 2012.

المقالات

- 1- محمد حجاري، إشكاليات العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الإستثمار في الجزائر، مقال منشور بمجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد 16، جامعة غرداية، الجزائر، 2012.
- 2- فسيح حمزة، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005.
- 3- سي يوسف زاهية، نقل ملكية في البيوع العقارات، مجلة المحاماة، تيزي وزوا، العدد 01، لسنة 2004

فهرس

مقدمة:

.....

ص 1

المبحث الأول: الطبيعة القانونية الإعفاءات الضريبية وشروط الاستفادة منها
ص.....2

المطلب الأول: الطبيعة القانونية الإعفاءات الضريبية.
ص.....3

المطلب الثاني: وشروط الاستفادة منها
ص.....4

المبحث الثاني: مزايا الإعفاءات الضريبية وتأثيرها على سوق العقار
ص.....6

المطلب الأول: مزايا الإعفاءات الضريبية
ص.....7

المطلب الثاني وتأثيرها على سوق العقار.
ص.....9

الخاتمة
ص.....

12

قائمة المراجع
ص.....14

الفهرس

.....

ص15