

المصادر الجبائية للجماعات المحلية في الجزائر -الضريبة العقارية نموذجا-

من إعداد

الدكتور: بغني شريف

أستاذ متعاقد بقسم الحقوق

معهد الحقوق والعلوم السياسية

المركز الجامعي صالحى أحمد بالنعامة

المصادر الجبائية للجماعات المحلية في الجزائر

-الضريبة العقارية نموذجا -

من إعداد الدكتور بغني شريف

أستاذ متعاقد بقسم الحقوق

معهد الحقوق والعلوم السياسية

المركز الجامعي صالحى أحمد/ ولاية النعامة

الملخص:

سبب انخفاض أسعار النفط في الأسواق العالمية، أزمات اقتصادية للدول التي تعتمد بصفة أساسية على موارد الجباية البترولية على غرار الجزائر، والتي جعلت من السلطة الضريبية تفكر في موارد بديلة تساهم في إنعاش الاقتصاد الوطني وتحقيق التنمية لتنفيذ سياستها، مما أدى إلى البحث عن موارد محلية تدر بإيراد معتبر للجماعات المحلية يجعلها تحقق الاستقلال المالي من جهة، ومن جهة ثانية تحاول من خلالها تحقيق التنمية المحلية، لتلبية حاجات المواطن المحلي وتكريس الديمقراطية التشاركية.

الكلمات المفتاحية: الضريبة، الضريبة العقارية، الرسم على السكن، الضريبة على الأملاك.

Abstract:

The reason for the decline in oil prices in global markets is economic crises for countries that mainly depend on oil tax resources, such as Algeria, which made the tax authority think about alternative resources that contribute to reviving the national economy and achieving development to implement its policy, which led to the search for local resources that generate with significant income for local groups, they can achieve financial independence on the one hand, and on the other hand they try to achieve local development, in order to meet the needs of the local citizen and devote participatory democracy.

Key words: tax, real estate tax, housing fee, property tax.

مقدمة:

إن انخفاض أو بالأحرى انهيار أسعار النفط في الأسواق العالمية سبب أزمات اقتصادية للدول التي تعتمد بصفة أساسية على موارد الجباية البترولية على غرار الجزائر، والتي جعلت من السلطة الضريبية تفكر في موارد بديلة تساهم في إنعاش الاقتصاد الوطني وتحقيق التنمية لتنفيذ سياستها، ولعل من أهم الضرائب نجد الضريبة العقارية التي تفرض على دخل الثروة العقارية، وبالتالي تدفع هذه السلطة إلى إيلاء أهمية قصوى لهذا المورد الذي لم يكن في وقت غير بعيد محل اهتمام الدارسين وحث الوقت لنفض الغبار عنه وإعادة النظر فيه من خلال إرساء قواعد قانونية تتماشى وعصرنة هذا القطاع.

تسند مسألة تحديد مفهوم الضريبة العقارية في أغلب النظم القانونية إلى الفقه، واهتمت التشريعات فقط بوضع الأطر القانونية و الإجرائية لهذه الضريبة التي أضحت مصدرا مهما لتطعيم الميزانية العامة خاصة في ظل تداعيات الأزمة العالمية التي انعكست على الدول التي تهتم بشكل أساسي على ريع الجباية البترولية، ولقد تعرض الفقه على وضع تعاريف واسعة ففضافة لمفهوم الضريبة بصورة عامة، كما حدد تعريف الضريبة العقارية بصورة خاصة.

ويتعدد موضوع الضريبة، فعندما ينصب على المكلفين نكون أمام ما يسمى بالضريبة على الأشخاص أو الضريبة على الرؤوس وهي من بين أقدم أنواع الضرائب التي تخلت عنها الأنظمة الحديثة واتجهت إلى النوع الآخر الذي يعتمد على الأموال كوعاء لها، ومن بين هذه الأموال نجد العقارات كأهم عنصر فيها، هذه الأخيرة التي يمكن تعريفها على أنها الشيء الثابت غير القابل للانتقال من مكانه، فهو إذن كل شيء مستقر ثابت ولا يمكن نقله دون تلف، أما التعريف الاقتصادي لها فتأخذ بعين الاعتبار كيفية استعمال العقار و قابليته للرهن، و يعتبر العقار عنصر مهم جدا في أي استثمار لذا فان كل المخططات المحاسبية تولى اهتمام كبير للعقار من حيث التقييم خلال مراحل استعماله وعند تحسينه وكذا عند التنازل عليه، ومن أجل ذلك هناك عدة معايير محاسبية دولية تنطبق على العقار بصفة مدققة وقد أدمج ضمن المخططات المحاسبية في بند الاستثمارات.

وعليه، فإن كل هذه التصرفات و العمليات التي تطرأ على العقارات توجب فرض ضريبة عليها وهو ما يطلق عليه مصطلح الجباية العقارية التي يمكن تعريفها على أنها مجموعة القواعد الضريبية التي تهتم بالعمليات التي تطرأ عن العقار من تملك وبيع وإنشاء أو صيانة وبصفة عامة كل العمليات التي تجعل العقار موضوعا لها، ويخضع للجباية العقارية كل الأشخاص المعنويين والطبيعيون القائمون بعمليات بيع وشراء العقارات، وإنشائها و تملكها، والجباية العقارية تشمل الرسم العقاري ويوجد رسم ملحق به يدعى برسم التطهير، والضرائب على فوائض القيمة وحقوق التسجيل، وعليه سينصب موضوع هذه الورقة البحثية حول الضريبة العقارية كمصدر أساسي للجباية المحلية لإنعاش ميزانياتها وتحقيق التنمية المستدامة.

وبالتالي وجب طرح الإشكال الآتي: إذا كان للضريبة العقارية الأثر المباشر لتزويد خزينة البلدية بإيراد بديل لدعم الدولة، فما مفهوم الضريبة العقارية؟ وما أنواع الضرائب التي تعود على ميزانية البلدية؟

أولاً: المفهوم العام للضريبة

تعد الضرائب من أهم الإيرادات التي تحصلها الدولة لدعم الخزينة العمومية من أجل تغطية النفقات العمومية، وعليه كان من الضروري تعريف هذا الإيراد المهم وتمييزه عن مصطلح يشبهه هو الرسم.

أ-تعريف الضريبة

الضريبة لغة من الضرب، ومنها ضرب عليه خراجا أي فرضه و قدره، فالضريبة لغة هي الفريضة أو التقدير، وفي الموسوعة البريطانية Britanica جاء الأصل اللغوي لكلمة ضريبة Tax بالإنجليزية و Taxare باللاتينية، بمعنى يقوم أو يقدر وهي في الإصطلاح المالي تعني الجزء من دخل الدولة التي تحصل عليه عن طريق الفروض الجبرية والتكاليف التي تفرضها على رعاياها، وفي الإصطلاح الفرنسي يطلق على الضريبة لفظ Impot (إكرامي بسيوني عبد الحي خطاب، 2012، المخالفات الدستورية في قانون الضريبة العقارية، المكتب الجامعي الحديث، مصر، ط1، ص30)⁰.

تعرف الضريبة على أنها: " مبلغ من النقود، تجبر الدولة المكلفين دفعها بصفة جبرية ونهائية وبدون مقابل لتمكينها من تحقيق منفعة عامة وفي سبيل الوصول لأهداف اقتصادية واجتماعية محددة من قبلها" (عباس محمد نصر الله، 2015، النظرية العامة للضريبة والتشريع الضريبي، منشورات زين الحقوقية، لبنان، ط1، ص36)⁽¹⁾.

تعرف كذلك على أنها: " اقتطاع يدفعه الأفراد جبرا للدولة دون مقابل وبصفة نهائية وفقا لمقدرة الأفراد التكليفية و ذلك لتحقيق أهداف مالية و اقتصادية واجتماعية" (حسين سمحان ومحمود الوادي وإبراهيم

خريس وزياذ الذبية، 2010، المالية العامة من منظور إسلامي، دار صفاء، عمان، ط 1، ص 90(2).

ب- تمييز الضريبة عن الرسم

تتفق الضريبة والرسم في كون أن كلاهما فريضة مالية تدفع بصفة نهائية نقدا للدولة، غير أن طبيعة الضريبة تختلف عن طبيعة الرسم من حيث الفلسفة أو الفن المالي المتعلق بكل منهما، فالضريبة تتميز بالطابع الإلزامي للرسم متوقف على إرادة المكلف ورغبته في الحصول على الخدمة التي يفرضها الرسم، صف إلى أن الضريبة تفرض بقانون خلافا للرسم الذي كان محل اختلاف علماء المالية العامة حول السلطة الذي تفرضه و تحدده، فبعضهم يرى أن الجهة التي تحدده هي السلطة التشريعية ولا يترك أمر تحديده إلى السلطة التنفيذية، و يرى البعض الآخر أنه يكفي وجود قانون ينص على فرض الرسم ويبقى على عاتق السلطة التنفيذية أن تقرر، وتحدد قيمته ومقداره وطرق تحصيله عن طريق اللوائح والقرارات، غير أن الضريبة لا يمكن أن تفرض سوى عن طريق موافقة السلطة التشريعية عليها في شكل قانون(محفوظ برحماني، "الإطار القانوني والتنظيمي للضريبة العقارية في التشريع الجزائري"، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبليدة، الجزائر، 2007، ص 36) (3).

ثانيا : خصائص الضريبة

يمكن استخلاص خصائص الضريبة من التعريف السابق والمتمثلة في:

أ- الضريبة تأدية نقدية

يتعلق الأمر باقتطاع نقدي، على خلاف ما كانت تفرض وتحصل فيه في النظم الاقتصادية القديمة، بحيث كانت تجبى في صور عينية نظرا للظروف الاقتصادية السائدة آنذاك عندما كان القطاع الزراعي يمثل أهم القطاعات في تلك الحقبة، فكانت تتم بصورة عينية عن طريق اقتطاع جزء من المحصول يلتزم الأفراد بتقديمه إلى الدولة، وإما عن طريق إلزامهم بالقيام بعمل معين، وذلك لأن هذه الوضعية كانت الشائعة في ذلك الزمن نظرا لواقع المبادلات العينية وعدم انتشار استعمال النقود، لكن بعد التطور الحاصل أصبحت النقود هي الوسيلة والأداة الأساسية للتعامل الأكثر انتشارا مما أدى بصورة حتمية إلى أن تدفع الضرائب بشكل نقدي(محمد عباس محرزى، 2013، إقتصاديات الجباية و الضرائب، دار هومة، الجزائر، ط 5، ص 14 و 15) (4)، كما أن دفع الضريبة بصورة نقدية يسهل على الدولة الجباية خلافا لشكل الدفع العيني الذي يحملها نفقات كبيرة على غرار مصاريف الشحن والتخزين وإعادة البيع واحتمال إصابتها بالتلف.

ب- الضريبة تفرض على الأشخاص بصورة جبرية

ليس للفرد من خيار في دفع الضريبة بل هو مجبر على دفعها للدولة بغض النظر عن استعداده أو رغبته في الدفع، فإذا ما سولت له نفسه التهرب أو الامتناع عن دفع الضريبة وقع تحت طائلة العقاب، وحصلت الدولة على حقها بالحجز على أموال المكلف واستخدام طرق التنفيذ الجبرية، لما لدين الضريبة من امتياز على كافة أموال الممول(عبد الكريم بركات وحامد دراز ويونس البطريق، 1986، المالية العامة، الدار الجامعية، لبنان، ص 183) (5).

إن للضريبة شكلا من أشكال إبراز وإظهار سيادة الدولة، فهي توضع ثم بعد ذلك تحصل عن طريق السلطة أو الإيجاب بالطرق الإدارية، وتفرض بطريقة أحادية وباستعمال الجبر بهدف إلزام المكلف بالضريبة على الدفع وفي حالة تخلفه عن أدائها ينطلق جهاز إداري لمتابعة هذا المكلف وإجباره على تخليص دينه الضريبي، مما يستشف أن مفهوم الجبر يعاكس تماما مفهوم القرض الذي هو عبارة عن فعل

إرادي بحيث لا يمكن إجبار الأفراد على اكتتاب قرض عام، على خلاف الضرائب التي تجبر المواطن على أدائها بمناسبة ممارسة نشاطاته، وبالرغم من الطابع السلطوي للضريبة، فهي تشكل صورة من صور التضامن الاجتماعي المتمثل في الإشارك والمساهمة الناتج عن الرضا الجماعي لأفراد المجتمع بالضريبة ومدى ترابطهم بالدولة التابعين لها لذلك وجب أن تصدر بموجب قانون صادر من قبل ممثلي الشعب (Mohammed Abbas MAHERZI, 2010, Introduction à la fiscalité, ITCIS édition, Algérie, P10)(6).

ج-تؤدى الضريبة دون أي مقابل

يدفعها الممول دون انتظار لمقابل أو منفعة مباشرة نظير أدائه لهذه الضريبة مع ضرورة تحقيق النفع العام بطريقة غير مباشرة عن طريق استخدام الضريبة في قطاع الخدمات ودعم الاقتصاد إلى غير ذلك من الأهداف غير المباشرة التي تحاول الضريبة تحقيقها، وهذا ما يميز الضريبة عن الرسم (إكرامي بسيوني عبد الحي خطاب، المرجع السابق، ص 33)(7).

بالتالي لا يحق للممول أن يطلب من الدولة إعطاءه نفعاً خاصاً مقابل دفعه للضريبة خلافاً للرسم التي يدفعها الفرد مقابل تحصيل نفع خاص، ودافع الضريبة يستفيد من النشاط العام للدولة باعتباره فرداً في الجماعة وليس باعتباره ممولاً دافعاً للضرائب (زهير أحمد قدورة، 2012، علم المالية العامة والتشريع الضريبي وتطبيقاته، دار وائل للنشر، الأردن، ط1، ص 100)(8).

د-للضريبة صفة نهائية

يدفع الأفراد الضريبة إلى الدولة بصورة نهائية، بمعنى أن الدولة لا تلتزم بردها لهم أو تعويضهم إياها، خلافاً للقرض العام الذي تلتزم فيه الدولة برده إلى المكتتبين فيه، كما تلتزم بدفع الفوائد المترتبة عن مبلغه، وعليه فالضريبة لا تدفع مقابل منفعة خاصة وإنما منفعة عامة أفرزها مبدأ أساسي هو إيراد ميزانية الدولة المتمثل في الضريبة، فهي تضمن في المقام الأول تغطية الأعباء العامة، ولكن يمكن أن تستعمل كوسيلة للتدخل في الميدان الاقتصادي والاجتماعي، والذي يحصر دور الضريبة المتعدد والمجدد من قبل الدولة في تجسيد السياسة العامة لها، وهذا ما يستتف منه قاعدة تخصيص الإيرادات والنفقات الذي يشكل مبدأ أساسياً في ميزانية الدولة (Mohammed Abbas MAHERZI, Op.cit. , P 11)(9).

ه-حصيلتها تحقق النفع العام

الضريبة أداة لتحصيل الواردات العامة لتغطية النفقات وتحقيق النفع العام، وبذلك يمكن الوصول للأهداف المسطرة من قبل الدولة سواء كانت اجتماعية أو اقتصادية وحتى الأهداف السياسية، وبذلك لا يتصور تحقيق النفع الخاص بموجب أداء الضريبة وإلا كانت في مصاف الرسوم، ولكن يدفع الفرد الضريبة كمساهمة منه داخل المجتمع مقابل الخدمات التي تسخرها الدولة لفائدة فئات الشعب عن طريق الانتفاع من خدمات المرافق العامة كالدفاع والأمن والقضاء لكونه فرداً من أفراد المجتمع.

أي أن دافع الضريبة لا يحصل على منفعة خاصة به مقابل ما دفعه من نقود كضريبة، ولكنه يحصل على منفعة عامة بصفته فرداً في المجتمع، إذ يحصل مثلاً منافع من السلع والخدمات العامة وينعم بالأمن والاستقرار والعدالة التي توفرها الدولة، وعليه يجب على الشخص دفع مقدار الضريبة بصفته عضواً في الجماعة التي يرتبط بها، وذلك بهدف تغطية النفقات العامة اللازمة لاستمرار حياة المجتمع ورفع مستوى رفاهيته، فلا وجود لصلة مباشرة بين دفع الضريبة والحصول على منفعة خاصة بالمقابل، ولا ضمان يقدم لدافع الضريبة بأن الإيرادات الضريبية لن يساء استخدامها أو الإنفاق على السلع والخدمات

العامّة سيكون إنفاقاً أمثلاً(علي محمد خليل وسليمان أحمد اللوزي، 1999، المالية العامّة، دار زهران، الأردن، ص (174)(10).

و-الضريبة تفرض وفقاً لقدرة المكلفين بها

يتم دفع الضريبة وفقاً للمقدرة التكليفية للفرد، أي مقدرة الأشخاص الطبيعيين والمعنويين على المساهمة عن طريق دخولهم وثروتهم في تحمل عبء الضريبة، ويقصد بالدخل هنا الدخل الذي يحصل عليه الفرد بعد خصم نفقات الحصول عليه ونفقات المحافظة على مصدر الدخل أي الدخل الفردي الصافي و بمعنى آخر، مقدرة الفرد على الدفع بالنسبة لغيره من الأفراد وعلى تحمل الأعباء العامّة، والدولة هي التي تحدد هذه المقدرة بناء على معطيات اقتصادية واجتماعية وحتى سياسية، لذلك لا بد من مراعاة الظروف الشخصية للمكلف عن فرض الضريبة لأنها تؤثر في مقدرة التكليفية (محمد عباس محرز، المرجع السابق، ص 18)(11).

ثالثاً: مفهوم الضريبة العقارية

أ- تعريف الضريبة العقارية

تعتمد معظم التشريعات الحديثة على الضرائب على الدخل لما تحقّقه من عدالة أكثر وهذا لاعتمادها على ضرائب رأس المال، وعليه فدراسة الضريبة العقارية تتركز أساساً على الضرائب المفروضة على الدخل الناتج عن العقار، سواء كان مبني أو غير مبني، مما يتضح للوهلة الأولى أن الضرائب العقارية تدخل في مصاف الضرائب المباشرة لأنها تتعلق بالدخل الناتج عن العقار الذي يتميز بالاستقرار النسبي، وهذا الدخل المقدر من قبل الإدارة وليس على أساس الدخل الحقيقي، كما أن هذا الدخل يتنوع بتنوع منفعة العقارات وطبيعتها، فتفرض الضرائب العقارية على القيمة المحققة بمناسبة بيع العقارات مهما كانت طبيعتها، مبنية أو أرض فضاء، كما تفرض ضرائب على القيمة الإيجارية لهته العقارات، بالإضافة إلى الضرائب على المداخل الفلاحية للأراضي الزراعية(محفوظ برحماني، المرجع السابق، ص 38)(12).

وعليه مما سبق يتبين أنه يوجد هناك مفهومان للضريبة العقارية، الأول واسع ويشمل مداخل الإيجارية للعقار .

1-التعريف الواسع للضرائب العقارية

لم تحدد الدراسات الخاصة بالضريبة العقارية مفهومًا دقيقًا وواسعًا لها، وهذا على غرار الفقه العراقي الذي عرف الضريبة العقارية على أنها: " ضريبة تفرض على دخل المكلف الناتج عن العقارات كبديل الإيجار مثلاً " (محمد جمال الذنبيات، 2002، الضريبة على العقارات المبنية، الدار العلمية للنشر، الأردن، ص (29)(13).

ولعل أحسن تعريف للضريبة العقارية يستقي من التعريفات المتعلقة بأنواع الدخل العقاري وكذا طبيعة العقار مثل :

1-1-الضريبة على الدخل الفلاحي

تعرف الضريبة على الدخل الفلاحي على أنها: " ضريبة مباشرة سنوية و عينية بسعر نسبي تفرض على الدخل الإجمالي المقدر للأراضي الزراعية، كما أنها ضريبة تفرض على جميع الأراضي المزروعة فعلا أو القابلة للزراعة على أساس الدخل السنوي " (محفوظ برحمانى، المرجع السابق، ص 39)(14).

2-1- الضريبة على العقارات المبنية

عرفها المشرع اللبناني على أنها ضريبة مباشرة ونوعية على الدخل الصافي للعقارات المبنية، وهي عينية و سنوية فرضت على أساس القيمة البيعية للعقارات المبنية مؤجرة كانت أم غير مؤجرة (عباس محمد نصر الله، المرجع السابق، ص 179)(15).

أما المشرع الجزائري، فلم يفرق في فرضه للضريبة العقارية على العقارات سواء كانت مبنية أو غير مبنية، فلقد فرض رسما سنويا على السكن على كل شخص يحوز أو ينتفع بعقار ذي طابع سكني أو مهني يقع في جميع البلديات مهما كانت صفته، مالكا أو مستأجرا أو شاغلا لمحل بدون مقابل (المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 16-16 المؤرخ في 30 مايو 2016 المحدد لكيفيات تطبيق الرسم السنوي على السكن، ج ر عدد 33 المؤرخة في 05 يونيو 2016)(16).

3-1- الضريبة على زيادة قيمة الإيجار

وهي الضريبة التي تفرض على الزيادة التي تطرأ على العقار لأسباب خارجة عن إرادة مالكه، كأن تنجز الدولة طريقا عاما بالقرب من عقار معين فتزداد قيمة هذا العقار، ويصطلح على هذا النوع من الضرائب بالرسم على فائض القيمة، ويدرج ضمن فائض قيمة ناتجة عن التنازل بمقابل عن العقارات المبنية وغير المبنية فائض القيمة المحققة فعلا من قبل الأشخاص الذين يتنازلون خارج نطاق النشاط المهني عن عقارات أو أجزاء من عقارات مبنية وعقارات غير مبنية، وكذا الحقوق العقارية المرتبطة بهذه الأملاك (محفوظ برحمانى، 2015، المالية العامة في التشريع الجزائري، دار الجامعة الجديدة، مصر، ص 89)(17).

ومن خلال ما سبق من التعريفات، فيلاحظ أنها تتفق في مفهومها العام للضريبة كونها اقتطاع لمبلغ نقدي جبرا على المكلفين بواسطة السلطة العامة بصفة نهائية وبدون مقابل، كما تشترك هذه التعريفات في عدة عناصر، كون هذه الأنواع من الضرائب ترد على دخل العقار لا على العقار في حد ذاته، فهي ضريبة مباشرة على نوع معين من الدخل الناتج عن العقار تحصل مسبقا، مما يستشف منه أن التعريف الأنسب للضرائب العقارية هو: " أنها ضرائب مباشرة نوعية عينية تفرض نقدا على الدخل الصافي المقدر سنويا الناتج عن العقارات بدفعها جبرا المكلفين بها إلى الخزينة العمومية للدولة، وتحصل مسبقا" (محفوظ برحمانى، "الإطار القانوني والتنظيمي للضريبة العقارية في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص 40)(18).

2- التعريف الضيق للضريبة العقارية

لقد تعرض الفقه المالي المقارن لتعريف الضريبة العقارية من عدة جوانب تختلف باختلاف النظام القانوني الخاضع له، وهذا ما سوف نبينه من خلال التعريف الوارد في الفقه المالي الغربي، ثم العربي، و أخيرا نسلط الضوء على الضريبة العقارية في الفقه المالي والتشريع الجزائري.

1-2- تعريف الضريبة العقارية في الفقه المالي الغربي

تعرف الضريبة العقارية في الفقه الإنجليزي من قبل الفقيه المالي توني باريان TONY BYRNE على أنها: " ضريبة محلية تفرض بنسب معينة على العقارات والقيم غير المنقولة، والتي تأخذ طابع

الإنشاءات الثابتة"، ويعاب على هذا التعريف أنه جاء شاملا للضرائب العقارية كما أنه يحدد لنا بدقة الوعاء الذي تنصب عليه الضرائب العقارية وإنما ذكر أنها ترد على كل ما هو غير منقول (محمد جمال الذنبيات، المرجع السابق، ص 30) (19).

أما الفقيه الفرنسي لويس تروتباس Louis Trotabas فيعرفها بأنها: "ضريبة مباشرة على الدخل العقاري مخصوما منه الأعباء"، هذا التعريف جاء شاملا لكل الضرائب الواردة على المداخل العقارية الذي لا يمكن أن يفسر على أنه لا يتضمن الضريبة على الثروة العقارية أو الضريبة على رؤوس الأموال العقارية لا على الدخل العقاري، على غرار الفقيه الفرنسي الآخر بول لويس دوري Paul-Louis Deuré في كتابه الدليل في الضرائب المحلية، على أن: "الضريبة العقارية المحلية المسماة الرسم العقاري تحصل لفائدة الجماعات المحلية عن العقارات المبنية والعقارات غير المبنية تحسب على أساس القيمة الإيجارية للعقار"، هذا التعريف الذي يعد قاصرا لأنه اقتصر على أن هته الضرائب تحصل لفائدة الجماعات المحلية فقط وأقصى الدولة وفي حقيقة الأمر يُجبي الضرائب العقارية لصالحهما معا (محفوظ برحمان، "الإطار القانوني و التنظيمي للضريبة العقارية في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص 41) (20).

2-2-تعريف الضريبة العقارية في الفقه المالي العربي

تعرف الضريبة العقارية في الفقه المالي المصري من قبل الفقيه عبد الفتاح مراد في كتابه الضريبة على العقارات المبنية على أنها: "ضريبة مباشرة نوعية على الدخل المقدر الصافي للعقارات وهي نوعية وسنوية" (عبد الفتاح مراد، 2002، الضريبة على العقارات المبنية، دار الكتب و الوثائق المصرية، مصر، ص 22) (21)، وهو نفس التعريف الذي اعتمده الفقيه اللبناني عن طريق الفقيه عباس محمد نصر الله في كتابه النظرية العامة للضريبة والتشريع الضريبي (عباس محمد نصر الله، المرجع السابق، ص 179) (22)، وعرفها الفقيه العراقي على أنها: "ضريبة مفروضة على دخل المكلف العقاري الإجمالي الذي يمثل مجموع الإيراد السنوي" (محمد جمال الذنبيات، المرجع السابق، ص 31) (23).

وما يلاحظ على التعريفات السابقة هو أنها تشمل العقارات المبنية وغير المبنية وأن وعاء الضريبة هو دخل المكلف بها، غير أن الدخل الإجمالي هو الوعاء الذي تطرح منه الضريبة.

لكن بعد خصم الأعباء التي يتحملها المكلف، وهو المتفق عليه فقها أي أن الضريبة تفرض على الدخل الصافي (محفوظ برحمان، "الإطار القانوني والتنظيمي للضريبة العقارية في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص 41) (24).

3-2- تعريف الضريبة العقارية في التشريع و الفقه المالي الجزائري

لم يتعرض الفقه المالي الجزائري إلى الضريبة العقارية من حيث التعريف سوى التعريف الذي خصه لها الأستاذ عثمان قنديل في كتابه نظرية الجباية والتطور، حين عرف الضريبة العقارية على أنها: "الضريبة التي تقع على العقارات المبنية وغير المبنية، و التي يكون الدخل الصافي المتمثل في بدل الإيجار و غلة الأرض و عاء لها وهي ضريبة ذات طابع عيني أكثر منها شخصي"، وما يلاحظ على هذا التعريف أنه يتفق مع التعريفات السابقة للضريبة العقارية في أنها تصيب الدخل العقاري ولا تطرح على الأشخاص (المرجع سابق، ص 42) (25).

أما بخصوص التعريف التشريعي للضريبة العقارية، فالملاحظ أن المشرع الجزائري لم يخصصها بتشريع خاص على خلاف المشرع المصري الذي سن قانون خاص بالضريبة العقارية رقم 196 لسنة 2008 (عبد الناصر عبد الله أبو سمهدانه وحسين إبراهيم خليل، 2014، شرح قانون الضريبة العقارية، المركز القومي

للإصدارات القانونية، مصر، ط1، ص 11) (26)، وكذلك المشرع اللبناني الذي أقر كذلك قانون صادر في 17 سبتمبر 1962 المتضمن ضريبة الأملاك المبنية (عباس محمد نصر الله، المرجع السابق، ص 335) (27)، غير أن المشرع الجزائري ضمنها من خلال قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة (الأمر رقم 101-76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976، يتضمن قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة المعدل والمتمم، ج ر عدد 102 المنشورة بتاريخ 1976/12/22) (28) في الباب الخامس الموسوم بالضرائب المحصلة لفائدة البلديات دون سواها، الباب الفرعي المعنون بالرسم العقاري في الفصل الأول: الرسم العقاري على الملكيات المبنية، حيث أنه عدد الأملاك المبنية الخاضعة للرسم العقاري من خلال المادة 249 منه، وكذا الأملاك غير المبنية في المادة 261- د في الفصل الثاني من هذا القانون المعنون بالرسم العقاري على الملكيات غير المبنية.

وعليه فالمشرع الجزائري عرف بطريقة غير مباشرة الضريبة العقارية في مفهومها الضيق بأنها رسم سنوي يدفع على العقارات المبنية وغير المبنية لفائدة الجماعات المحلية، وتحصل على أساس قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة من ناتج القيمة الإيجارية الجبائية لكل متر مربع للملكية، وما يستخلص مما سبق أن مفهوم الضريبة العقارية بالمعنى الواسع هي ضرائب مباشرة نوعية عينية يدفعها المكلفين بها جبرا إلى خزينة الدولة، تفرض على الدخل السنوي الصافي الناتج عن العقارات، أما في معناها الضيق فهي رسوم عقارية تحصل لفائدة الجماعات المحلية، ومنه تشكل جزء من الجباية العقارية التي تمتد لتشمل جميع الاقطاعات الجبرية المحصلة لفائدة خزينة الدولة، سواء بدفعها المكلفين إسهاما منهم في الأعباء العامة للدولة أو يدفعونها بمناسبة خدمة قدمتها لهم الإدارة كحقوق التسجيل (محفوظ برحمان، "الإطار القانوني والتنظيمي للضريبة العقارية في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص 43) (29).

ب- خصائص الضريبة العقارية

تتميز الضريبة العقارية بعدة خصائص تميزها عن غيرها من الضرائب وهذا باعتبارها تفرض على دخل الثروة العقارية بصورة مباشرة والذي يعتبر أسلوب أصيل للإدارة في تحصيل وجباية هذا النوع من الضرائب، فهي تفرض على الدخل الذي ينتج الثروة العقارية حتى ولو لم تحقق هذا الدخل خلال السنة وهذا نتيجة خاصية العقارات التي تعتبر ثروة أو رأسمال ثابت.

ويمكن تعداد خصائص الضريبة العقارية على الشكل التالي :

1- ضريبة مباشرة عينية

يعد تقسيم الضرائب إلى مباشرة وغير مباشرة أهم تقسيمات الضرائب على الإطلاق، والتي شكلت اختلاف الكثير من الفقهاء الاقتصاديين، فهناك شبه إجماع على أن الضرائب المباشرة هي ضرائب على الدخل والثروة، بينما الضرائب غير مباشرة هي ضرائب على التداول والإنفاق (محمد عباس محرز، المرجع السابق، ص 62) (30) كما إذا راعى المشرع ظروف المكلف بها نكون أمام ضريبة شخصية وفي الحالة العكسية تكون هنا الضريبة عينية .

1-1- الضريبة العقارية ضريبة مباشرة

لقد ثارت مسألة التفرقة بين الضرائب المباشرة وغير مباشرة عند علماء المالية منذ القدم، ولا تزال هته المسألة محل نقاش لحد الساعة لما لها من فائدة في التعرف على طبيعة الضرائب وأثرها على الحياة الاقتصادية، إلا أن عدم إجماع علماء المالية العامة على معيار واحد للتفرقة يصعب على الباحث التعرف على ضريبة معينة، لهذا نجد مجموعة من المعايير يمكن اعتمادها للتفرقة بين الضرائب المباشرة

وغير مباشرة (محفوظ برحماني ، "الإطار القانوني والتنظيمي للضريبة العقارية في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص 45)⁽³¹⁾.

2-1- الضريبة العقارية ضريبة عينية

تأخذ جل التشريعات بنظام الضرائب الشخصية لما تحققه من عدالة ضريبية، فالضريبة الشخصية هي ضريبة تأخذ شخصية المكلف في الاعتبار عند فرض الضريبة حيث تراعي مركزه المالي وحالته الاجتماعية والأعباء العائلية والديون، وبالتالي فهي تعفي حد الكفاية من الضريبة، وهي ضريبة تصاعدية تزيد بزيادة الدخل، أما الضرائب العينية هي ضرائب تعتبر الدخل هو وعاء الضريبة دون أخذ المكلف وظروفه الشخصية أو أعبائه العائلية بعين الاعتبار، لذلك تتميز الضريبة العينية بالبساطة (إكرامي بسيوني عبد الحى خطاب، 2012، القاضي الدستوري ورقابته للتشريعات الضريبية ، المكتب الجامعي الحديث، مصر، ص 47)⁽³²⁾.

وتعد الضريبة العقارية من الضرائب العينية التي تعتمد بصفة مباشرة على الأموال أو الثروة العقارية كقاعدة عامة، لكن هذا المبدأ لا يعني مراعاة الحالة والمركز الشخصي للمكلف بها، وعليه كان لزاما الجمع بين الاعتبار الشخصي للمكلف والاعتبار العيني للوعاء أو مطرح الضريبة العقارية.

1-2-1 الإعتبار العيني لوعاء الضريبة العقارية

تكون الضريبة عينية عندما تفرض على المادة الخاضعة للضريبة عينا، مثل الرسم العقاري على الأرض الفضاء يلحق بالدخل الذي تدره هذه الأرض، وعليه إذا أخذنا على سبيل المثال أن شخصان يملكان كل منهما عقارا بنفس المواصفات والمساحة، فهما حتما مكلفان بدفع نفس الضريبة مهما كان مركزهما الشخصي، بحيث لا يعتد بالمركز الشخصي العائلي والاجتماعي لكل منهما، بل بالوعاء الخاضع للضريبة، وهي بذلك تمتاز بالبساطة والسهولة عند تطبيقها ولا تحتاج إلى إدارة ذات كفاءة عالية، فالضرائب العقارية تشمل رؤوس الأموال العقارية والدخل الناتج من رؤوس الأموال العقارية، فتقدر مثلا الضريبة على العقارات المبنية على أساس المتر المربع الإيجاري، بغض النظر عن مال العقار سواء كان شخصا طبيعيا أو اعتباريا مما يمس بمدى عدالة الضريبة العقارية كونها عينية لا تأبه بحالة المكلف الشخصية (محفوظ برحماني ، "الإطار القانوني والتنظيمي للضريبة العقارية في التشريع الجزائري"، المرجع السابق ، ص 48)⁽³³⁾.

2-2-1 الإعتبار الشخصي للمكلف بالضريبة العقارية

بالرغم من أن معظم التشريعات الضريبية تقر بالصفة العينية للضريبة العقارية، إلا أنها بالمقابل خفضت من حدة هذه الصفة عندما أدخلت تعديلات آخذة بذلك في الحسبان الاعتبار الشخصي للمكلف بالضريبة (محمد جمال الذنبيات، المرجع السابق، ص 31)⁽³⁴⁾، وقد أخذ المشرع الجزائري بالاعتبار الشخصي للمكلف بالضريبة العقارية عندما أعفى الفلاحين من دفع الضريبة العقارية على الأبنية المستخدمة بالمزارع بعد الاستقلال اعتبارا لحالة المزارعين وقتها في عدم تحملهم وطأة وعبء الضريبة، نظرا لحالتهم المالية التي أرهقها الاحتلال (المادة 02 من القانون رقم 64-361 المؤرخ في 1964/12/31 يتعلق بقانون المالية سنة 1965، ج ج ج عدد 01 المؤرخة في 1965/01/01)⁽³⁵⁾، كما قام المشرع الجزائري بإعفاء المحصل عليه من ناتج الإيجار والأجر الأدنى القاعدي المضمون، وعندما يكون بدل الإيجار هو المورد الوحيد لأصحابها (المادة 48 من القانون رقم 77-02 المؤرخ في 1977/12/31 يتضمن قانون المالية لسنة 1978، ج ج ج عدد 83 المؤرخة في 1977/12/31)⁽³⁶⁾.

إن القول بعينية الضريبة العقارية أي ارتكازها في كيفية فرضها على وعاء الضريبة في حد ذاته هو الأصل، لكننا نجد أن التشريعات الضريبية لم تأخذ بهته القاعدة على إطلاقها، بل راعت حالة المكلف وظروفه الشخصية، ومرد ذلك هو الأخذ بفكرة العدالة الضريبية والتي تقوم على أساس العدالة الأفقية أو ما يسمى بالمساواة الرياضية، فيتساوى الأشخاص أمام الضريبة حتى لو اختلفت ظروفهم، وإما أن تقوم العدالة الضريبية على أساس المساواة الشخصية أي العدالة الضريبة على أساس الضريبة بين المكلفين حسب اختلاف ظروفهم (محفوظ برحمان، "الإطار القانوني و التنظيمي للضريبة العقارية في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص 49) (37).

2- ضريبة تفرض على أساس الدخل المقدر

انتقل وعاء الضريبة من الثروة إلى الدخل مع بداية النصف الأخير من القرن التاسع عشر، وذلك نتيجة التحول الاقتصادي العيني إلى الاقتصاد النقدي وهذا لتزايد أهمية الدخل الناتج عن العمل حتى أصبح أساسا لقيمة ومعيار لتحديد درجة يسر صاحبه (سوزي عدلي ناشد، 2000، الوجيز في المالية العامة، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، ص 131) (38)، وباستقصاء الوعاء الخاضع للضريبة العقارية، فإن هته الأخيرة لا تفرض على ملكية العقار في حد ذاتها وإنما تفرض على الدخل الناتج عن تلك الملكية، غير أن التشريعات الضريبية تختلف حول الركيزة أو الأساس الذي في حساب الضريبة العقارية، فمنها من يركز على الدخل الصافي الناتج عن الملكية العقارية، ومنها من يحسب على أساس الدخل الإجمالي، وعليه ينبغي إبراز موقف المشرع الجزائري من هذه المسألة (محفوظ برحمان، "الإطار القانوني والتنظيمي للضريبة العقارية في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص 50) (39).

2-1- أساس حساب الدخل

لقد اعتمد المشرع الجزائري في حساب الضريبة العقارية على الدخل الصافي من الدخل الإجمالي، والدخل المقدر كأساسا لحساب الرسوم العقارية، ويقدر الأساس الضريبي من حاصل القيمة الإيجارية الجبائية للممتلكات التي تحدد قيمها عن طريق قوانين المالية مع مراعاة طبيعة العقار والمنطقة التي يقع فيها، وقد اصطلح المشرع الجزائري على هذه القيمة بمصطلح القيمة الإيجارية الجبائية (المادة 261 من الأمر رقم 101-76 المؤرخ في 1976/12/09 يتضمن قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة المعدل والمتمم، ج ر عدد 102 الصادرة بتاريخ 1976/12/22) (40).

وتفرض الضريبة العقارية على أساس الدخل المقدر وليس على أساس الدخل الحقيقي، بحيث أن المشرع الجزائري يكون بذلك قد حذا حذو المشرع الفرنسي في اعتماده على تقدير الضريبة العقارية والتي تدعى في صلب القانون الضريبي الفرنسي بالرسم العقاري - La Taxe Foncière - على أساس القيمة الإيجارية النظرية للملكية (Michel BOUVIER, 2010, Introduction au droit fiscal général et à la théorie de l'impôt, Lextenso Edition, France, 10^{ème} édition, P 110) (41) على خلاف المشرع اللبناني الذي أوجب فرض الضريبة العقارية على أساس مجموع الإيرادات الصافية الحقيقية أو المقدره العائدة للسنة السابقة لسنة التكاليف (المادة 24 من القانون الصادر في 1962/09/17 المتعلق بضريبة الأملاك المبنية اللبناني، عباس محمد نصر الله، النظرية العامة للضريبة والتشريع الضريبي، المرجع السابق، ص 343) (42).

أما المشرع المصري فأخذ بنفس النهج الذي اعتمده المشرع الفرنسي والجزائري، أي أن الضريبة العقارية تفرض على أساس الدخل المقدر (محمد جمال الذنبيات، المرجع السابق، ص 37) (43).

2-2- طبيعة الدخل

لم يقتصر معنى الدخل الناتج عن العقارات عند المشرع بالدخل النقدي، بل اتسع ليشمل المنفعة أو الخدمة التي يحصل عليها الفرد طالما يمكن تقديرها بالنقود، مثال ذلك المنفعة التي يحصل عليها مالك العقار من السكن فيه (محمد عباس محرز، المرجع السابق، ص 90) (44)، فنقوض الضريبة العقارية على الإيراد الفعلي الذي يحققه مالك العقار أو المنتفع به، فالمؤجر يحصل على بدل الإيجار دخلا لعقاره الذي أجره، والمتنازل على العقار يحصل على فائض القيمة الذي يعد دخلا فعليا للعقار المتنازل عنه، كما تقرض الضريبة العقارية أيضا على ما يمكن اعتباره إيرادا حكما، فمالك العقار الذي يستعمله للسكن يعتبر قد حصل على نفع من هذا العقار يتمثل في توفير جزء من دخله الذي كان سيدفعه لو أنه قام باستئجار عقار آخر ليسكن فيه، فيقدر الدخل في مثل هذه الحالة على أساس القيمة الإيجارية، فلا تقرض الضريبة العقارية على أساس الدخل الحقيقي وإنما على أساس الدخل المقدر، إلا أن المشرع يلزم في كثير من الحالات بوجود التصريح بالدخل الحقيقي، فيحسب مثلا رسم التسجيل لعقد الإيجار على أساس قيمة الإيجار المصرح بها في العقد (Béatrice et Francis GRANDGUILLOT, 2016, La Fiscalité Française 2016, (Lextenso Edition, France, 21^{ème} édition, P 218).⁽⁴⁵⁾

3- ضريبة نوعية سنوية

تقرض الضرائب النوعية على فئات الدخل المختلفة، على أساس مصدر كل دخل وفي هذا النوع تتعدد الأوعية الضريبية التي تقرض على أساسها الضريبة، وبما أن الضريبة العقارية تقرض على أساس القيمة الإيجارية السنوية، فهي بالتالي ضريبة نوعية سنوية.

3-1- الضرائب العقارية ضرائب نوعية

لقد حدد المشرع الجزائري موقفه من تحديد الضريبة على الدخل بالأخذ بتنوع الضرائب وتعددتها بحسب تعدد مصادر الدخل، فقد تضمن قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة تنظيم الضريبة على الدخل الإجمالي الصافي للأشخاص، وهي تظهر بأنها ضريبة واحدة على الدخل، ولكن إذا أمعنا النظر إلى هذه الضريبة لوجدناها عبارة عن ضريبة مركبة تضم مجموعة من الضرائب على الدخل، بحيث يحدد كل دخل حسب صنف الإيراد تحديدا يميزه عن باقي المداخل، و يُجَبَى بطريقة خاصة حسب كل نوع من الدخل (محفوظ برحمان، الإطار القانوني والتنظيمي للضريبة العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 52) (46)، بحيث تدخل الضريبة العقارية ضمن هذه الدخول وتندرج ضمنها الإيرادات المحققة من إيجار الملكيات المبنية وغير المبنية، وكذلك فائض القيمة الناتجة عن التنازل بمقابل عن العقارات المبنية وغير المبنية، عائدات المستثمرات الفلاحية (المادة 02 من الأمر رقم 101-76 المؤرخ في 1976/12/09 يتضمن قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة المعدل والمتمم، ج ر عدد 102 الصادرة بتاريخ 1976/12/22) (47)، أما الرسوم العقارية فلقد أدرجها المشرع الجزائري ضمن الضرائب المحصلة لفائدة البلديات دون سواها وأخرجها من دائرة ضرائب على الدخل الإجمالي .

3-2- الضريبة العقارية ضريبة سنوية

تقرض الضريبة العقارية على الدخل السنوي هذا ما أسس له المشرع الجزائري من خلال قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة ولا سيما المادة الأولى (المادة الأولى من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة) (48) منه، كما أسس لرسم عقاري سنوي على الملكيات المبنية وغير المبنية (المادة 248 والمادة 261-د من الأمر رقم 101-76 المؤرخ في 1976/12/09 يتضمن قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة المعدل والمتمم، ج ر عدد 102 الصادرة بتاريخ 1976/12/22) (49) بجميع أنواعها، وهو نفس الاتجاه الذي اتخذته معظم الأنظمة

الضريبة المقارنة، على غرار المشرع المصري الذي أقرّ تقدير القيمة الإيجارية السنوية للعقارات المبنية طبقاً لأحكام قانون الضريبة العقارية رقم 196 لسنة 2008 بموجب المادة الرابعة (عبد الناصر عبد الله أبو سميحة وحسين إبراهيم خليل، المرجع السابق، ص 56)⁽⁵⁰⁾، وكذلك المشرع اللبناني بمقتضى المادة 45 من قانون 17 أيلول 1962 على أن الضريبة على الأملاك المبنية سنوية تفرض على الإيراد السنوي للعقار أو القيمة التأجيرية السنوية للبناء (عباس محمد نصر الله، المرجع السابق، ص 180)⁽⁵¹⁾، و هو نفس الاتجاه المؤسس له من قبل المشرع الفرنسي في الضريبة على الدخل للأشخاص الطبيعيين -IRPP- على أساس التصريح السنوي (Michel BOUVIER, Op.cit. , P 74)⁽⁵²⁾ للمكلف بالضريبة.

وعليه فإن الإقتطاع السنوي للضريبة العقارية، هو مستمد من مبدأ السنوية الذي يعتبر من أهم المبادئ التي تقوم عليها الضريبة، على أن تبدأ السنة المالية بداية من الفاتح من يناير إلى 31 ديسمبر من نفس السنة، تنفذ خلالها الحكومة ميزانيتها بإنفاق المبالغ المدرجة فيها وتحصيل الإيرادات المقدرة فيها، ولا ينزع عنها هذه الصفة إذا نص المشرع على استيفائها على شكل أقساط، لأنه يهدف في مثل هذه الحالة إلى تيسير الأمر على المكلفين وجعل الضريبة أكثر ملاءمة بالنسبة لهم (محفوظ برحماني، "الإطار القانوني والتنظيمي للضريبة العقارية في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص 53)⁽⁵³⁾.

إن القول بمبدأ سنوية الضريبة العقارية لا يؤخذ على إطلاقه، لأننا نجد بعد الرسوم التي تفرض بمناسبة انتقال الملكية العقارية لا يخضع لمثل هذا المبدأ، فجدد رسوم التسجيل مثلا لا تحصل كل سنة وإنما تطبق على الواقعة القانونية المتمثلة في نقل العقار والتصرف فيه، كما أن مبدأ سنوية الضريبة ينتفي في فرض ضريبة فائض القيمة العقارية الذي يتم عند تحصيل الضرائب بمناسبة انتقال الملكية العقارية من المالك الأصلي إلى المالك الجديد، على أن يتم تحديد قيمتها بالفرق بين ثمن الشراء و ثمن البيع يخصم منه المبالغ المنفقة من قبل المالك الأصلي على سبيل التحسين أو الإصلاح.

رابعاً: نماذج من الضرائب و الرسوم العقارية العائدة للبلدية كليا أو جزئيا

أ- الضرائب و الرسوم المباشرة المشتركة بين البلديات والهيئات الأخرى

1- الضريبة على الدخل الإجمالي (صنف الريوع العقارية)

تعرف الريوع العقارية بأنها المداخل الناتجة عن إيجار العقارات المبنية أو أجزاء منها، وإيجار كل المحلات التجارية والصناعية غير المجهزة بعقارها، والإيرادات الناتجة عن إيجار الأملاك غير المبنية بمختلف أنواعها بما فيها الأراضي الفلاحية، والمداخل المتأتية من الإيجار المدني للأملاك عقارية ذات استعمال سكني (المادة 1/42 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة)⁽⁵⁴⁾.

ويقسم حاصل الضريبة على الدخل الإجمالي صنف الريوع العقارية مناصفة بين الدولة والبلدية حسب النسب التالي (المادة 42 مكرر من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة)⁽⁵⁵⁾:

- تحصل الدولة على 50% من حصيلتها،
- تحصل البلدية على 50% من حصيلتها.

2- الضريبة على الأملاك (IP):

يخضع لهذه الضريبة الأشخاص الطبيعيين الذين اختاروا موطنهم الجبائي في الجزائر، أو أن أملاكهم موجودة في الجزائر (المادة 274 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة)⁽⁵⁶⁾، ويتم تحصيل هذه الضريبة حسب النسب التالية (المادة 282 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة)⁽⁵⁷⁾:

- تحصل ميزانية الدولة على 60% من عائداتها،
 - تحصل ميزانية البلديات على 20% من عائداتها،
 - يحصل الصندوق الوطني للسكن على 20% من عائداتها.
- ب- الضرائب والرسوم المباشرة العائدة كلياً إلى البلدية**

تتمثل هذه الضرائب والرسوم المباشرة العائدة مداخيلها كلياً إلى ميزانية البلديات في الرسم العقاري، ورسم التطهير (المادة 197 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة)⁽⁵⁸⁾.

1- الرسم العقاري (TF)

يؤسس ويفرض هذا الرسم سنوياً على الملكيات المبنية وغير المبنية المتواجدة على إقليم البلدية، حيث تستفيد البلديات من عائدات الرسم العقاري بنسبة 100% سواء على الملكيات المبنية أو غير المبنية.

2- رسم التطهير (رسم رفع القمامات المنزلية)

يؤسس رسم التطهير أو ما يعرف برسم رفع القمامات المنزلية، سنوياً على الملكيات المبنية المتواجدة بالبلديات التي تتوفر على مصالح لإزالة القمامات، ويفرض على الملاك والمستأجرين، ويؤسس هذا الرسم خصيصاً لفائدة البلديات، وبالتالي فإن عائداته تستفيد منها البلدية كلياً (المادة 263 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة)⁽⁵⁹⁾.

ج- الضرائب والرسوم غير المباشرة العائدة كلياً للبلدية

1- رسم الإقامة

أنشئ هذا الرسم بمقتضى قانون المالية لسنة 1996 في بداية الأمر لصالح البلديات المصنفة كمناطق سياحية والحمامات المعدنية والبحرية، غير أن المشرع الجبائي عمم فرضه في جميع بلديات الوطن بموجب المادة 26 من قانون المالية التكميلي لسنة 2008، يفرض هذا الرسم على الأشخاص غير المقيمين بالبلدية ولا يملكون فيها إقامة دائمة خاضعة للرسم العقاري، ويتم تحصيله عن طريق أصحاب الفنادق والمحلات المستعملة لإيواء السواح أو المعالجين بالحمامات المعدنية ويدفع تحت مسؤوليتهم إلى خزينة البلدية بعنوان مداخيل الجباية المحلية البلدية (إبراهيم يامة، "دور المنازعات الجبائية في حماية الموارد الجبائية للبلدية في ظل القانون الجزائري"، مقالة غير منشورة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار)⁽⁶⁰⁾.

2- الرسم على رخص العقارات

أنشئ هذا الرسم بمقتضى المادة 55 من قانون المالية لسنة 2000 لصالح البلديات يفرض على رخص البناء، ورخص تقسيم الأراضي، ورخص الهدم، وشهادة المطابقة، وشهادة التجزئة، وشهادة التعمير.

3- الرسم على السكن

يستحق الرسم السنوي على السكن الذي يدعى الرسم على السكن من قبل كل شخص يحوز أو ينتفع بعقار ذي طابع سكني أو مهني يقع في جميع البلديات، مهما تكن صفته، مالكا أو مستأجرا أو شاغل لمحل بدون مقابل(المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 16-160 المؤرخ في 30 مايو 2016 يحدد كليات تطبيق الرسم السنوي على السكن، ج ر ج ج عدد 33 الصادرة في: 2016/06/05)⁽⁶¹⁾

يحصل هذا الرسم من طرف مؤسسة سونلغاز عن طريق فاتورة الكهرباء والغاز حسب دورية الدفع ليدفع إلى البلديات المعنية.

الخاتمة

إن تداعيات الأزمة العالمية الاقتصادية التي انعكست تبعاتها على المجتمع الدولي وخاصة دول العالم الثالث نتيجة انهيار أسعار النفط مما انعكس على الجباية البترولية خاصة على الدول التي تعتمد على ريع البترول على غرار الجزائر الشيء الذي إستدعي البحث عن موارد أخرى بديلة جعل السلطة الضريبية تفكر في إصلاح النظام الضريبي وخاصة إعادة التفكير في نظام الضريبة العقارية نتيجة حركة و انتقال ملكية العقارات التي تشهدها السوق العقارية في الجزائر وتزويد الميزانية المحلية بإيراد معتبر لدفع عجلة التنمية وتلبية حاجات المواطن المحلي، وبالتالي تدفع هذه السلطة إلى إيلاء أهمية قصوى لهذا المورد الذي لم يكن في وقت غير بعيد محل اهتمام الدارسين و حان الوقت لفض الغبار عنه وإعادة النظر فيه من خلال إرساء قواعد قانونية تتماشى وعصرنة هذا القطاع.

الهوامش:

- 1 عباس محمد نصر الله، النظرية العامة للضريبة والتشريع الضريبي(لبنان: منشورات زين الحقوقية، 2015)، ص 36.
- يرى Dauverger في تحديد التعريف الحديث للضريبة أن نضيف عليه أنها مبلغ من المال تقتطعه الدولة مباشرة لكي تميزها عن بعض الإجراءات النقدية التي تؤدي إلى اقتطاع غير مباشر من أموال الأفراد لتخفيض قيمة النقود(المرجع سابق، ص 36).
- 2 حسين سمحان ومحمود الوادي وإبراهيم خريس وزياد الذبيبة، المالية العامة من منظور إسلامي(عمان: دار صفاء، 2010)، ص 90.
- 3 محفوظ برحمان، "الإطار القانوني والتنظيمي للضريبة العقارية في التشريع الجزائري"، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبليدة، الجزائر، 2007، ص 36 .
- 4 محمد عباس محرز، إقتصاديات الجباية والضرائب(الجزائر: دار هومة، 2013)، ص 14 و 15.
- 5 عبد الكريم بركات وحامد دراز ويونس البطريق، المالية العامة (لبنان: الدار الجامعية، 1986)، ص 183.
- 6 Mohammed Abbas MAHERZI, Introduction à la fiscalité(Algérie: ITCIS édition, 2010), P10.
- 7 إكرامي بسيوني عبد الحي خطاب، المرجع السابق، ص 33 .
- 8 زهير أحمد قدورة، علم المالية العامة والتشريع الضريبي وتطبيقاته(الأردن: دار وائل للنشر، 2012)، ص 100.
- 9 Mohammed Abbas MAHERZI, Op.cit. , P 11 .
- 10 علي محمد خليل وسليمان أحمد اللوزي، المالية العامة (الأردن: دار زهران، 1999)، ص 174.
- 11 محمد عباس محرز، المرجع السابق، ص 18.
- 12 محفوظ برحمان، المرجع السابق، ص 38 .
- 13 محمد جمال الذنبيات، الضريبة على العقارات المبنية (الأردن: الدار العلمية للنشر، 2002)، ص 29 .
- 14 محفوظ برحمان، المرجع السابق، ص 39 .
- 15 عباس محمد نصر الله، المرجع السابق، ص 179 .
- 16 المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 16-160 المؤرخ في 30 مايو 2016 المحدد لكليات تطبيق الرسم السنوي على السكن، ج ر عدد 33 المؤرخة في 05 يونيو 2016 .

- ¹⁷ محفوظ برحماني، المالية العامة في التشريع الجزائري (مصر: دار الجامعة الجديدة، 2015)، ص 89 .
- ¹⁸ محفوظ برحماني، "الإطار القانوني و التنظيمي للضريبة العقارية في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص40 .
- ¹⁹ محمد جمال الذنبيات، المرجع السابق، ص 30 .
- ²⁰ محفوظ برحماني، "الإطار القانوني و التنظيمي للضريبة العقارية في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص 41 .
- ²¹ عبد الفتاح مراد، الضريبة على العقارات المبنية (مصر: دار الكتب والوثائق المصرية، 2002)، ص 22 .
- ²² عباس محمد نصر الله، المرجع السابق، ص 179 .
- ²³ محمد جمال الذنبيات، المرجع السابق، ص 31 .
- ²⁴ محفوظ برحماني، "الإطار القانوني و التنظيمي للضريبة العقارية في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص 41 .
- ²⁵ المرجع سابق، ص 42 .
- ²⁶ عبد الناصر عبد الله أبو سمهدانه وحسين إبراهيم خليل، شرح قانون الضريبة العقارية (مصر: المركز القومي للإصدارات القانونية، 2014)، ص 11 .
- ²⁷ عباس محمد نصر الله، المرجع السابق، ص 335 .
- ²⁸ الأمر رقم 101-76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976، يتضمن قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة المعدل والمتمم، ج ر عدد 102 المنشورة بتاريخ 1976/12/22 .
- ²⁹ محفوظ برحماني، "الإطار القانوني و التنظيمي للضريبة العقارية في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص 43 .
- ³⁰ محمد عباس محرز، المرجع السابق، ص 62 .
- ³¹ محفوظ برحماني، "الإطار القانوني و التنظيمي للضريبة العقارية في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص 45 .
- ³² إكرامي بسيوني عبد الحي خطاب، القاضي الدستوري ورقابته للتشريعات الضريبية (مصر: المكتب الجامعي الحديث، 2012)، ص 47 .
- ³³ محفوظ برحماني، "الإطار القانوني و التنظيمي للضريبة العقارية في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص 48 .
- ³⁴ محمد جمال الذنبيات، المرجع السابق، ص 31 .
- ³⁵ المادة 02 من القانون رقم 64-361 المؤرخ في 1964/12/31 يتعلق بقانون المالية لسنة 1965، ج ر ج عدد 01 المؤرخة في 1965/01/01 .
- ³⁶ المادة 48 من القانون رقم 77-02 المؤرخ في 1977/12/31 يتضمن قانون المالية لسنة 1978، ج ر ج عدد 83 المؤرخة في 1977/12/31 .
- ³⁷ محفوظ برحماني، "الإطار القانوني و التنظيمي للضريبة العقارية في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص 49 .
- ³⁸ سوزي عدلي ناشد، ، الوجيز في المالية العامة (مصر: دار الجامعة الجديدة للنشر، 2000)، ص 131 .
- ³⁹ محفوظ برحماني، "الإطار القانوني و التنظيمي للضريبة العقارية في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص 50 .
- ⁴⁰ المادة 261 من الأمر رقم 76-101 المؤرخ في 1976/12/09 يتضمن قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة المعدل والمتمم، ج ر عدد 102 الصادرة بتاريخ 1976/12/22 .
- ⁴¹ Michel BOUVIER, Introduction au droit fiscal général et à la théorie de l'impôt (France: Lextenso Edition, 2010), P 110 .
- ⁴² المادة 24 من القانون الصادر في 1962/09/17 المتعلق بضريبة الأملاك المبنية اللبناني، عباس محمد نصر الله، النظرية العامة للضريبة والتشريع الضريبي، المرجع السابق، ص 343 .
- ⁴³ محمد جمال الذنبيات، المرجع السابق، ص 37 .
- ⁴⁴ محمد عباس محرز، المرجع السابق، ص 90 .
- ⁴⁵ محفوظ برحماني، "الإطار القانوني و التنظيمي للضريبة العقارية في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص 50 .
- Béatrice et Francis GRANDGUILLOT , La Fiscalité Française 2016 (France: Lextenso Edition, 2016), P 218 .
- ⁴⁶ محفوظ برحماني، "الإطار القانوني و التنظيمي للضريبة العقارية في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص 52 .
- ⁴⁷ المادة 02 من الأمر رقم 76-101 المؤرخ في 1976/12/09 يتضمن قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة المعدل والمتمم، ج ر عدد 102 الصادرة بتاريخ 1976/12/22 .
- ⁴⁸ تنص المادة الأولى من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة: " تؤسس ضريبة سنوية وحيدة على دخل الأشخاص الطبيعيين تسمى الضريبة على الدخل الإجمالي وتفرض هذه الضريبة على الدخل الصافي الإجمالي للمكلف بالضريبة، المحدد للمكلف بالضريبة، المحدد وفقا لأحكام المواد من 85 إلى 98 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة " .

- ⁴⁹ المادة 248 والمادة 261-د من الأمر رقم 76-101 المؤرخ في 1976/12/09 يتضمن قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة المعدل والمتمم، ج ر عدد 102 الصادرة بتاريخ 1976/12/22 .
- ⁵⁰ عبد الناصر عبد الله أبو سمهدانة وحسين إبراهيم خليل، المرجع السابق، ص 56 .
- ⁵¹ عباس محمد نصر الله، المرجع السابق، ص 180 .
- ⁵² Michel BOUVIER, Op.cit. , P 74 .
- ⁵³ محفوظ برحمانى، "الإطار القانوني والتنظيمي للضريبة العقارية في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص 53 .
- ⁵⁴ المادة 1/42 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.
- ⁵⁵ المادة 42 مكرر من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.
- ⁵⁶ المادة 274 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.
- ⁵⁷ المادة 282 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.
- ⁵⁸ المادة 197 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.
- ⁵⁹ المادة 263 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.
- ⁶⁰ إبراهيم يامة، "دور المنازعات الجبائية في حماية الموارد الجبائية للبلدية في ظل القانون الجزائري"، مقالة غير منشورة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار.
- ⁶¹ المادة 67 من قانون المالية لسنة 2003.
- المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 16-160 المؤرخ في 30 مايو 2016 يحدد كيفية تطبيق الرسم السنوي على السكن، ج ر ج عدد 33 الصادرة في: 2016/06/05.

قائمة المراجع

1-الكتب

- إكرامي بسيوني عبد الحي خطاب، القاضي الدستوري ورقابته للتشريعات الضريبية (مصر: المكتب الجامعي الحديث، 2012).
- حسين سمحان ومحمود الوادي وإبراهيم خريس وزياد الذبيبة، المالية العامة من منظور إسلامي(عمان: دار صفاء، 2010).
- زهير أحمد قدورة، علم المالية العامة والتشريع الضريبي وتطبيقاته(الأردن: دار وائل للنشر، 2012).
- سوزي عدلي ناشد، الوجيز في المالية العامة (مصر: دار الجامعة الجديدة للنشر، 2000).
- عبد الفتاح مراد، الضريبة على العقارات المبنية (مصر: دار الكتب والوثائق المصرية، 2002).
- عبد الكريم بركات وحامد دراز ويونس البطريق، المالية العامة (لبنان: الدار الجامعية، 1986).
- علي محمد خليل وسليمان أحمد اللوزي، المالية العامة (الأردن: دار زهران، 1999).
- محمد جمال الذنبيات، الضريبة على العقارات المبنية (الأردن: الدار العلمية للنشر، 2002).
- محمد عباس محرزى، إقتصاديات الجباية والضرائب(الجزائر: دار هومة، 2013).
- محفوظ برحمانى، المالية العامة في التشريع الجزائري (مصر: دار الجامعة الجديدة، 2015).
- عباس محمد نصر الله، النظرية العامة للضريبة والتشريع الضريبي(لبنان: منشورات زين الحقوقية، 2015).
- عبد الناصر عبد الله أبو سمهدانة وحسين إبراهيم خليل، شرح قانون الضريبة العقارية (مصر: المركز القومي للإصدارات القانونية، 2014).

2- المؤلفات باللغة الأجنبية

-Béatrice et Francis GRANDGUILLOT, La Fiscalité Française 2016(France: Lextenso Edition, 2016).

-Michel BOUVIER, Introduction au droit fiscal général et à la théorie de l'impôt(France: Lextenso Edition,2010).

-Mohammed Abbas MAHERZI, Introduction à la fiscalité(Algérie: ITCIS édition, 2010).

3-الرسائل الجامعية

- إبراهيم يامة، "دور المنازعات الجبائية في حماية الموارد الجبائية للبلدية في ظل القانون الجزائري"، مقالة غير منشورة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار.
- محفوظ برحماني، "الإطار القانوني والتنظيمي للضريبة العقارية في التشريع الجزائري"، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبلدية، الجزائر، 2007.

4-النصوص القانونية

- القانون رقم 64-361 المؤرخ في 31/12/1964 يتعلق بقانون المالية سنة 1965، ج ر ج ج عدد 01 المؤرخة في 01/01/1965 .
- الأمر رقم 76-101 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976، يتضمن قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة المعدل والمتمم، ج ر عدد 102 المنشورة بتاريخ 22/12/1976.
- القانون رقم 77-02 المؤرخ في 31/12/1977 يتضمن قانون المالية لسنة 1978، ج ر ج ج عدد 83 المؤرخة في 31/12/1977.
- المرسوم التنفيذي رقم 16-160 المؤرخ في 30 مايو 2016 يحدد كفاءات تطبيق الرسم السنوي على السكن، ج ر ج ج عدد 33 الصادرة في: 05/06/2016.