



جامعة باتنة - 1 -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



# الجبابة العقارية ودورها في التنمية الاقتصادية

مذكرة مكملة لمقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

إعداد الطالب: إشراف الأستاذة:

د. عمورة حكيمية

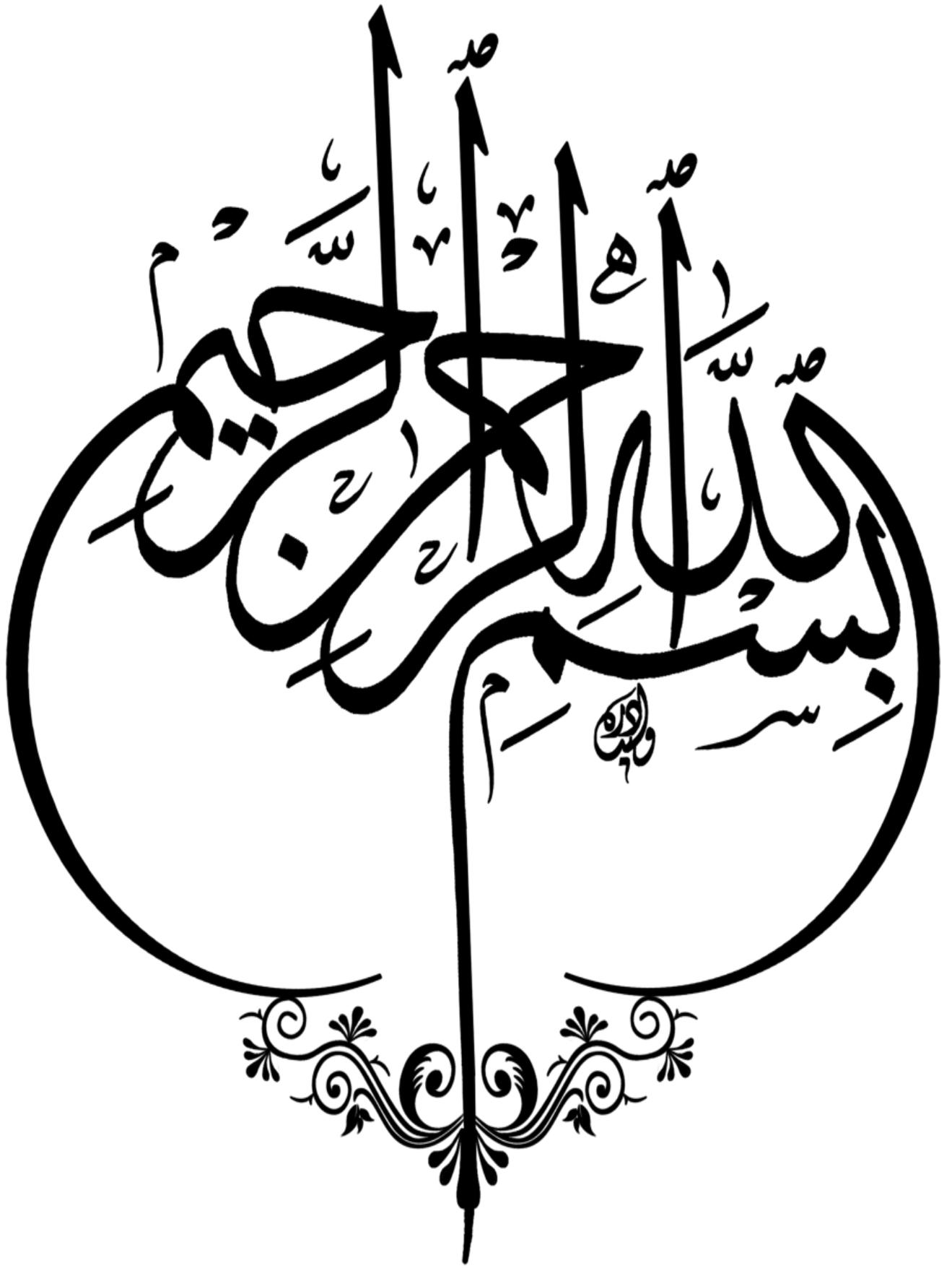
- مصطفى قناني

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	المؤسسة الجامعية	الصفة
وليد ثابتي	أستاذ التعليم العالي	جامعة باتنة 1	رئيسا
حكيمية عمورة	أستاذ محاضر - أ -	جامعة باتنة 1	مشرفا ومقررا
قسوري فهيمية	أستاذ التعليم العالي	جامعة باتنة 1	مناقشا

دورة جوان

السنة الجامعية: 2024/2023



## شكر وعرّفان

الحمد لله الذي علم بالقلم علم الإنسان ما لم يعلم

الحمد والشكر لله على عونه وتوفيقه لي لإنجاز هذا البحث

فالحمد لله حق حمده والصلاة والسلام على من بعث معلما

أتقدم بالشكر الجزيل إلى الأستاذة الكريمة

الدكتورة عمورة حكيمة

نظير ماقدمته لي من دعم وإشراف فقد كانت المرجع الأول والأخير في تقديم النصائح

والتوجيهات منذ الوهلة الأولى في إنجاز هذا البحث فجزاها الله عني وعن كل الطلبة

الذين أشرفت عليهم كل خير وجعلها في ميزان حسناتها

كما لا أنسى كل من دعمنا من قريب أو من بعيد ولو بالكلمة الطيبة والدعاء

# مقدمة

تعتبر الجباية العقارية موردا تقليديا لميزانية الدولة منذ القدم، حيث تسعى الدولة نحو إعادة تنظيم واستغلال الأوعية العقارية محل الجباية، وحاول المشرع الجزائري غداة الاستقلال جمع و تنظيم أحكام الجباية العقارية في إطار سياسة موحدة تهدف أساسا لتحسين تحصيل الضرائب العقارية و التمكين من تحقيق أكبر قدر من العدالة الاجتماعية في توزيع الضريبة.

وقد صدر الأمر 101/76 المؤرخ في 101/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة<sup>1</sup> وتلاه الأمر 103/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون الطابع<sup>2</sup>، و القانون 21/01 المؤرخ في 2001/12/22 المتضمن قانون الإجراءات الجبائية<sup>3</sup>، الأمر 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل<sup>4</sup>.

وقد جاءت هذه النصوص لتوطين سياسة جبائية جديدة تكفل الاستغلال الأمثل للعوائد العقارية في ظل توجه الدولة نحو التنمية بمختلف جوانبها على سائر القطاعات، ومن هنا ارتبطت الجباية العقارية ارتباطا مباشرا بالتنمية الاقتصادية. ترجع أهمية الموضوع من الناحية العلمية إلى أنه من المواضيع التي تجمع بين الاقتصاد و الإدارة و القانون، و أنه يدرس سياسة الدولة في تحميل المالكين ومستغلي العقارات ومستأجريها العبء الضريبي أو في مشاركتهم في الحياة الاجتماعية و الاقتصادية.

وتعود الأهمية العملية لموضوع الدراسة إلى الدور الذي تلعبه الجباية العقارية في توفير موارد مالية هامة للخزينة العامة و ميزانية البلديات وكذا دور مختلف الضرائب والرسوم العقارية ومدى مساهمتها في التنمية الاقتصادية.

---

<sup>1</sup> - الأمر 101/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة الجريدة الرسمية، العدد 102 لسنة 1976

<sup>2</sup> - الأمر 103/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون الطابع، الجريدة الرسمية، العدد 39، لسنة 1977.

<sup>3</sup> - القانون 21/01 المؤرخ في 2001/12/22 المتضمن قانون الإجراءات الجبائية، الجريدة الرسمية، العدد 81، لسنة 1977.

<sup>4</sup> - الأمر 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل الجريدة الرسمية، العدد 79، لسنة 2001.

وتهدف هذه الدراسة إلى التعريف بمختلف الضرائب والرسوم العقارية من حيث تحديد الوعاء العقاري الذي تقع عليه و نوعية التصرفات العقارية موضوعها. كما تهدف إلى إبراز أهمية الجباية العقارية في توفير الموارد المالية للخرينة العامة وميزانية البلديات، وإبراز الدور الذي تلعبه الجباية العقارية في التنمية الاقتصادية. وقد تم اختيار هذا الموضوع لعملي في مجال الضرائب، و الرغبة في البحث والتعمق في الموضوع، و تقديم بعض المقترحات التي تسهل العمل الميداني. و اعتمدت في دراستي على نوعين من المناهج تتلاءم مع طبيعة موضوع الدراسة؛ حيث اعتمدت على المنهج الوصفي والمتمثل في تحديد المفاهيم الخاصة بالجباية العقارية والتنمية الاقتصادية والمنهج التحليلي في إبراز مدى مساهمة التشريعات الجبائية في التنمية الاقتصادية حيث تعد التنمية الاقتصادية مقصدا مهما للسياسات الحديثة في الدول و التي ترمي إلى خلق توازن بين الموارد الطبيعية ونمط استغلاله وبين تفعيل دور العائدات العقارية كمورد ثابت لا ينضب.

ومن هذا المنظور يمكننا طرح الإشكالية التالية: كيف يساهم النظام الجبائي العقاري الجزائري في التنمية الاقتصادية؟

ولمعالجة هذه الإشكالية للوصول إلى فهم واضح لموضوع الدراسة وقصد الإلمام بمختلف جوانب الموضوع نتفرع عن هذه الإشكالية تساؤلات فرعية وهي:

-ما المقصود بالجباية العقارية ؟

-ماذا نعني بالتنمية الاقتصادية ؟

-ما أثر التشريع الجبائي العقاري على التنمية الاقتصادية ؟

وقد واجهتنا مجموعة من الصعوبات و المتعلقة أساسا بقلة المراجع التي تناولت هذا الموضوع من ناحية قانونية و اقتصادية.

ولم نجد دراسات قانونية كثيرة تناولت موضوع الدراسة؛ ففي أغلبها هي دراسات اقتصادية لم تشمل الجانب القانوني من أهمها:

- مروة زدام و أميمة رحال بعنوان الجباية العقارية ودورها في تمويل الإيرادات الجبائية العادية مذكرة لنيل شهادة ماستر تخصص محاسبة وجباية معمقة جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعريريج حيث تطرقت إلى دور الجباية العقارية في المساهمة في

تمويل الميزانية العامة للدولة وتناولنا أيضا أنواع الضرائب بصفة عامة والعقارية بصفة خاصة.

- سمية بن براهيم وبثينة موساوي تخصص محاسبة ومالية جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعريريج بعنوان أثر إيرادات الجباية المحلية على تمويل التنمية المحلية مذكرة لنيل شهادة ماستر حيث تطرقنا إلى مفهوم الجباية وخصائصها وأنواعها.

- كيوص عبد الرحمان بعنوان دور الجباية المحلية في التنمية في القانون الجزائري مذكرة لنيل شهادة ماستر دور الجباية المحلية في التنمية في القانون الجزائري حيث ركز في مذكرته على الجباية المحلية ومدى مساهمتها في تحقيق التنمية المحلية.

- توفيق زيداني بعنوان الجباية العقارية في التشريع الجزائري أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري حيث تطرق في أطروحته إلى التوازن بين الجباية العقارية كمورد هام للخزينة العمومية وبين ضمان الملكية الخاصة وحقوق المكلفين بالضريبة في التشريع الجزائري.

وبناء على ما تم جمعه من مادة علمية يمكن تقسيم موضوع بحثنا إلى فصلين نتناول في الفصل الأول ماهية الجباية العقارية مقسم إلى مبحثين تطرقنا في المبحث الأول إلى مفهوم الجباية العقارية وفي المبحث الثاني إلى أنواع الجباية العقارية وآليات تحصيلها والفصل الثاني بعنوان أثر التشريع الجبائي في مجال العقار على التنمية الاقتصادية مقسم إلى مبحثين تطرقنا في المبحث الأول إلى ماهية التنمية الاقتصادية وفي المبحث الثاني إلى تقييم التشريع الجبائي العقاري.

# الفصل الأول:

ماهية الحماية العقارية

تسعى الدولة إلى تحقيق تنمية شاملة تكفل من خلالها لمواطنيها رقي وازدهار ورفاهية، لذا كان لزاما عليها أن تجد موارد مالية سواء ما كان للخزينة العمومية أو الجماعات المحلية ' فبالإضافة إلى الموارد الطبيعية الهامة التي تحظى بها الجزائر إلا أنها أضافت إليها موارد أخرى تتمثل في الجباية بصفة عامة كمورد هام ودائم يساهم في تغطية النفقات العامة للدولة وكذا الجماعات المحلية وأيضا تساهم في توفير الخدمات الضرورية للمواطنين كما تساهم في التقليل من المشاكل والأزمات الاقتصادية.

ونظرا للدور الهام الذي تلعبه الجباية العقارية في توفير الموارد المالية للدولة نتطرق في هذا الفصل إلى ماهية الجباية العقارية حيث قسمت الفصل الأول إلى مبحثين نتناول في المبحث الأول مفهوم الجباية العقارية الذي يعتبر مفتاح لدراسة ومعرفة الجباية العقارية وكذا معرفة خصائصها وأهدافها كما نتطرق في المبحث الثاني إلى أنواعها حيث تشمل جميع المعاملات والتصرفات القانونية التي ترد على الأملاك العقارية وكذا الآليات التي تتم عن طريقها تحصيلها سواء بالطرق الودية أو بالطرق الجبرية

## المبحث الأول

### مفهوم الجباية العقارية

نظرا للأهمية البالغة التي تحضى بها الجباية العقارية والدور الذي تلعبه في توفير موارد مالية وإعادة توزيع المداخل وكذا الدفع إلى تحقيق التوازن والاستقرار الاقتصادي والمساهمة في تحقيق أهداف التنمية الاقتصادية سنتطرق في هذا المبحث إلى مفهوم الجباية العقارية حيث قسمت هذا المبحث إلى مطلبين نتناول في المطلب الأول تعريف الجباية العقارية التي تعتبر أحد أهم أصناف الجباية التي تدر أموالا باهظة على الخزينة العمومية وكذا ميزانية الجماعات المحلية أما في المطلب الثاني فننتاول أهداف الجباية العقارية التي تسعى إلى تحقيقها في شتى المجالات وعلى كافة المستويات

### المطلب الأول : ماهية الجباية العقارية

قبل الخوض في دراسة الجباية العقارية يجب معرفة معنى الجباية العقارية لغة واصطلاحا حيث تعتبر هذه التعاريف كسند للمشرع في صياغته للتشريعات الجبائية كما أن توضيح بعض المفاهيم والمصطلحات يزيل بعض الغموض على المواضيع التي تتم دراستها وكذا الوقوف على التمييز بين الضريبة والرسم وهذا ماتناوله في الفرع الأول بعدها نتطرق إلى الخصائص التي تتميز بها الجباية العقارية ومحاولة شرحها في الفرع الثاني

## الفرع الأول

### تعريف الجباية العقارية

إن مسألة التطرق للتعريف و المفاهيم في أي بحث مسألة في غاية الأهمية لماتثيره هذه التعاريف والمفاهيم من أفكار وأراء في الفقه والقانون ما يساعد في الوصول إلى مفهوم يقرب بين جميع هذه التعاريف والمفاهيم و نتناول في هذا الفرع نقطتين أساسيتين تتمثل في التعريف بالجبائية العقارية لغة واصطلاحا بعدها نتطرق إلى التمييز بين الضريبة والرسم كونهما مصطلحين متقاربين .

## أولاً : الجباية العقارية لغة

الجباية : " من فعل جبي جبيا فهو جاب والمفعول مجبي يقال جبي الماء إذا جمعه في الحوض.

وجبي الضرائب بمعنى جمعها وحصلها واستوفها والجابي هو القائم على جباية الخراج ونحوه والجمع جباة<sup>1</sup>.

العقار : جمع عقارات وهو كل ماله أصل من دار أو أرض والعقار مأخوذ من عقر الدار وهو أصلها<sup>2</sup>.

## ثانياً: الجباية العقارية اصطلاحاً

هناك عدة تعاريف فقهية للجباية العقارية حيث عرفت على أنها " ضريبة محلية بنسبة معينة على العقارات أو القيم غير المنقولة والتي تأخذ طابع الإنشاءات الثابتة"<sup>3</sup>.

وعرفت على أنها "ضريبة تفرض بشكل غير مباشر على القيمة الايجارية للعقار"<sup>4</sup>. وعرفت أيضاً بأنها " الضريبة التي تقع على العقارات المبنية وغير المبنية والتي يكون الدخل الصافي والمتمثل في بدل الإيجار وغلة الأرض وعاء لها وهي ضريبة ذات طابع عيني أكثر منها شخصي"<sup>5</sup>.

وعرفت أيضاً على أنها " ضرائب تفرض على الدخل الناتج عن العمليات الواقعة على العقار سواء كان مبني أو غير مبني في حالة استقراره عند مالكه أو انتقال ملكيته"<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> - موقع معجم المعاني، زيارة بتاريخ: 2024/05/22 : www.almaany.com - 23:00 h

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، زيارة بتاريخ: 2024-05-22 : www.almaany.com h : 23:25

<sup>3</sup> - زهوين ميسون ، دروس في مقياس الجباية العقارية ، السنة الثانية ماستر تخصص قانون التوثيق، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، السنة الدراسية 2023-2024 ، ص 01.

<sup>4</sup> - برحمانى محفوظ ، الضريبة العقارية في القانون الجزائري ، دار الجامعة الجديدة ، الجزائر ، سنة 2009، ص 60.

<sup>5</sup> - ميسون زهوين، المرجع السابق، ص 01.

<sup>6</sup> - بويير فاطمة ، مداخلة بعنوان (الجباية العقارية والإعفاءات الجبائية)، موقع: [www.coseildeetat.com](http://www.coseildeetat.com)، زيارة بتاريخ: 2024/02/04، على الساعة 18:00.

من خلال ماسبق من التعاريف نجد أن التعريف الأول جاء مقتصرًا على الجباية العقارية المحلية فقط والمتمثلة في الرسم العقاري ولم يتطرق إلى بدل الإيجار أو رسم فائض القيمة كما أن التعريف الثاني جاء مقتصرًا على بدل الإيجار في حين أن الجباية العقارية أوسع من ذلك في حين أن التعريف الأخير هو الأقرب للمعنى الحقيقي للجباية العقارية.

و يمكن أن نعرف الجباية العقارية على أنها ضرائب تفرض على الأشخاص بمناسبة امتلاكهم للعقارات سواء المبنية أو غير المبنية والمتمثلة في الرسم العقاري ورسم التطهير أو بمناسبة انتقال منفعتها إلى الغير والمتمثلة في ضريبة المداخل الإيجارية أو بمناسبة إنتقال ملكيتها إلى الغير كالبيع مثلا والمتمثلة في الضريبة على فائض القيمة ويخضع للجباية العقارية كل الأشخاص معنويون أو طبيعيون الذين يقومون بالعمليات السالفة الذكر كما يمكن أن نضيف إليها رسوم التسجيل والإشهار.

أما بالنسبة للمشرع الجزائري فلم يعط لنا تعريفا دقيقا للجباية العقارية ولم يخصص لها تشريعا مستقلا وإنما جاءت في نصوص متفرقة يصعب وضع تعريف دقيق لها<sup>1</sup> أهمها قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة<sup>2</sup> حيث حدد فيه الأملاك العقارية التي تكون وعاءا للضريبة كما نجد أن المشرع الجزائري عرف العقار وحده حيث إعتبر أن كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من مكانه دون تلف فهو عقار وكل ما يمكن نقله من مكانه فهو منقول<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - محفوظ برحمانى، المرجع السابق، ص 62.

<sup>2</sup> - الأمر 101/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، المصدر السالف الذكر .

<sup>3</sup> - المادة 683 من الأمر 58/75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية، العدد 78، سنة 1975.

## الفرع الثاني

### خصائص الجباية العقارية

بما أن الجباية العقارية ضريبة تفرض على الأشخاص الذين يقومون بالتصرفات القانونية على الملكيات العقارية المبنية والغير المبنية والمتمثلة في التملك أو الإيجار أو التنازل إذ لا يمكن أن تفرض على الأشخاص الذين لم يقومون بهذه التصرفات، لذا تتسم بعدة خصائص ثلاث طبيعتها والغرض منها.

#### أولاً: الجباية العقارية نقدية وبدون مقابل:

من أهم الخصائص التي تتميز بها الجباية العقارية أنها تدفع نقداً إذ لا يمكن تسديدها عينا أو عن طريق تقديم خدمة لأن ذلك يسهل على الإدارة الجبائية عملها وتوزيعها على الحسابات الخاصة بها وأيضاً تحويل هذه المبالغ إلى حساب الخزينة العمومية وكذا حسابات الجماعات المحلية، ومعنى أنها بدون مقابل فإن المكلف بالضريبة عندما يقوم بتسديد الضريبة لا ينتظر مقابل مادي أو منحة خاصة لأنها قائمة على أساس توزيع الأعباء الضريبية حسب حالة كل شخص بل يستفيد من ذلك بطريق غير مباشر من خلال الخدمات التي تقدم له في الإدارات والمستشفيات وكذا عندما تقوم الجهات الأمنية والعسكرية بمهامها في حفظ الأمن والنظام العام.

#### ثانياً: الجباية العقارية إلزامية ونهائية

تكون الضريبة على سبل الجبر والإلزام وكل من يتخلف عن تسديدها يتعرض لغرامات التأخير أو متابعة المصالح الجبائية عن طريق التنفيذ الجبري مثل الحجز أو المتابعات القضائية وبمعنى أن تكون الجباية العقارية نهائية أي أنها غير قابلة للاسترداد إلا في حالة واحدة هي وجود خطأ مادي ففي هذه الحالة يتم إلغاء الضريبة واسترداد المبالغ المسددة

#### ثالثاً: الجباية العقارية عينية ومن صلاحيات الدولة

ويقصد بخاصية العينية كونها تركز في فرضها على العقار في حد ذاته دون مراعاة ظروف المكلف الشخصية والمالية<sup>1</sup> كما أن صلاحيات فرض الضريبة ترجع إلى الدولة

<sup>1</sup> - نورة سعداني، "ماهية الجباية العقارية"، مجلة القانون العقاري، العدد 01، جامعة البليدة، سنة 2016، ص 20.

هي صاحبة السيادة في المجتمع ولها كل الصلاحيات في فرض الضرائب بما يتماشى مع إحتياجاتها للموارد المالية عن طريق سلطاتها التشريعية والتنفيذية حيث تحدد وعائها وقيمتها وتاريخ تحصيلها<sup>1</sup>.

## المطلب الثاني

### أهداف الجباية العقارية

لا يمكن أن تتحقق أهداف الجباية العقارية إلا بدخول إيراداتها فعلا إلى الخزينة العمومية أو حسابات الجماعات المحلية، وكما أن هذه الأهداف قد تختلف من بلد لآخر ومن زمن لآخر حسب الظروف والأوضاع التي يعيشها كل بلد إلا أنها يمكن أن تسعى إلى تحقيق هذه الأهداف لأن الضريبة ليست هي الهدف في حد ذاتها وإنما هي وسيلة لتحقيق أهداف مختلفة.

## الفرع الأول

### أهداف مالية واقتصادية

تعتبر الجباية أداة معينة لتحقيق غايات وأهداف وقد أدى اتساع تدخل الدولة في شتى مناحي الحياة إلى توسع في غايات وأهداف الجباية وتنوعها حيث أصبحت لا تقتف عند توفير الموارد المالية فقط بل تعدها إلى أهداف اقتصادية.

### أولا : أهداف مالية

يعتبر توفير الموارد المالية للدولة الهدف الرئيسي لفرض الضرائب بمختلف أصنافها منذ القديم إلى يومنا هذا حيث تعتبر في زماننا هذا أمرا لازما لتوفير موارد مالية هامة ودائمة للخزينة العمومية والجماعات المحلية وذلك لتمويل نفقات الدولة في شتى المجالات كالدفاع والصحة والتعليم<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - عبد الحكيم بللوفي، أثر الضرائب على النشاط الإقتصادي، ايتراك للطباعة و النشر، مصر، سنة 2009، ص 22.

<sup>2</sup> - عبد اللطيف حابي، مطبوعة جباية المؤسسة، جامعة تلمسان الجزائر، السنة الجامعية 2022-2023، ص 22.

## ثانيا: أهداف اقتصادية

تتمثل الأهداف الاقتصادية التي تسعى إلى تحقيقها الجباية في تحقيق الاستقرار الاقتصادي والمتمثل في استقرار أسعار السلع والخدمات وكذا من ناحية توفير مناصب الشغل<sup>1</sup>.

وتهدف الجباية من جانب آخر إلى المساهمة في التقليل من حجم التضخم وذلك بامتصاص الفائض النقدي عن طريق فرض الجباية بمختلف أنواعها بما فيها الجباية العقارية<sup>2</sup>.

ومن جهة أخرى تعمل الجباية بصفة عامة والجبائية العقارية خاصة على إعادة توزيع الدخل وذلك بفرض ضرائب على أصحاب رؤوس الأموال وإعادة توزيعها على الطبقة الوسطى والفقيرة وذلك بهدف خلق نوع من التوازن المالي بين أفراد المجتمع<sup>3</sup>، كما تساهم في تحقيق النمو الاقتصادي وذلك عن طريق تخفيض نسب الضريبة أو الإعفاء منها خاصة بالنسبة للاستثمارات العقارية

## الفرع الثاني

### أهداف سياسية واجتماعية

من بين الأهداف والغايات التي تسعى الجباية العقارية إلى تحقيقها أهداف سياسية واجتماعية وذلك راجع إلى طبيعة النظام السياسي فمنهم من يجعل من هدف الجباية مالي واقتصادي بحت ومنهم من يسعى إلى جعل الأهداف أوسع من ذلك بحيث يراعي الظروف السياسية أو الاجتماعية بالتالي يسعى لتحقيقها

### أولا : أهداف سياسية

إن الشعور بالانتماء للوطن لدى المكلف بالضريبة وقناعته بضرورة تقاسم الأعباء الوطنية بين أفراد المجتمع هو الدافع الذي يدفعه إلى تسديد الضرائب العقارية

<sup>1</sup> - ناصر لباد، فعالية النظام الضريبي بين النظرية و التطبيق، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2011، ص 39-43.

<sup>2</sup> - سمية بن براهيم، بثينة موساوي، أثر إيرادات الجباية المحلية على تمويل التنمية المحلية، مذكرة ماستر، كلية الاقتصاد، جامعة برج بوعرييج، السنة الجامعية 2019-2020، ص 41.

<sup>3</sup> - ناصر مراد، المرجع السابق، ص 41.

في حين عندما يكتشف تفشي الفساد في النظام السياسي القائم واستعمال النفقات العامة في غير الصالح العام يؤديحتمًا بالمكلفين بالضريبة إلى التهرب من تسديد ما عليهم من ضرائب<sup>1</sup>.

وقد تخفضالضرائب الجمركية على أسعار مواد البناء أو تعفى منها القادمة من الدول الشقيقة أو الصديقة بحيث تؤدي إلى انخفاضتكاليف البناء مما يؤدي إلى نشاط في السوق العقاري وبالتالي زيادة مداخيل الجباية العقارية وفي حالة ما إذا كانت العلاقات متوترة مع دول أخرى فيمكن أن تفرض الضرائب على السلع القادمة من هذه الدول وبالتالي يحدث العكس<sup>2</sup>.

### ثانياً: أهداف اجتماعية

إن منح الدولة إعفاءات جبائية أو تخفيض في بعض الضرائبالعقارية للمستثمرين في المجال العقاري مما يؤدي إلى نشاط وحيوية في هذا القطاع مما يساهم في القضاء مشكل السكن الذي يعاني منه المجتمع، كما أن فرض بعض الضرائب والرسوم العقارية الغرض منها الحفاظ على الصحة العمومية<sup>3</sup>.

كما أن زيادة الموارد المالية للجباية العقارية قد يساهم في توفير مناصب شغل والقضاء على أزمة البطالة.

وبما أن الجباية العقارية تساهم في إعادة توزيع الدخل بالتالي تؤدي إلى إيجاد نوع من العدالة الاجتماعية والتقليل من الفوارق الاجتماعية<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - عبد اللطيف حابي، المرجع السابق ، ص 21.

<sup>2</sup> - منور أوسرير، محمد حمو، محاضرات في جباية المؤسسات، الشركة الجزائرية بودواو، الجزائر، سنة 2009، ص 25.

<sup>3</sup> - محمد عباس محرز، اقتصاديات الجباية و الضرائب، دار هوم، الجزائر، سنة 2008، ص 34.

<sup>4</sup> - عبد اللطيف حابي، المرجع السابق ، ص 21.

## المبحث الثاني

### ماهية التنمية الاقتصادية

من المعلوم أن الهدف الذي تسعى إليه الدول هو تحقيق التنمية الاقتصادية لبلدانهم ' و كذا تحقيق الرفاهية لشعوبها ومحاولة التقليل من المشاكل والأزمات ' إلا أن هذا الهدف أصبح بعيد المنال خاصة بالنسبة للدول الفقيرة والنامية ' وذلك لعدة أسباب منها عدم الاستقرار السياسي والأمني وتفشي الفساد في أغلب القطاعات ' وقلة الموارد المالية سواء نتيجة افتقارها للثروات الطبيعية أو عدم فعالية النظام الجبائي أو غيابها مما يؤدي إلى توقف عجلة التنمية في البلاد.

وقبل التطرق في أثر الجباية العقارية على التنمية الاقتصادية نتطرق في هذا المبحث إلى مفهوم التنمية الاقتصادية في المطلب الأول أما في المطلب الثاني فنتطرق إلى مؤشرات التنمية الاقتصادية وعلاقة الجباية العقارية بها

### المطلب الأول

#### مفهوم التنمية الاقتصادية

تعتبر التنمية الاقتصادية عنصرا هاما للاستقرار في البلاد حيث أنها تشمل جميع مناحي الحياة سواء أكانت اجتماعية أو اقتصادية أو سياسية ، وقبل الخوض في مظاهر التنمية الاقتصادية يجب علينا أن نعرض على تعريف التنمية الاقتصادية ليتسنى لنا معرفة معناها وبالتالي يسهل علينا إيجاد وفهم العلاقة بين التنمية الاقتصادية والجبائية العقارية.

#### الفرع الأول: تعريف التنمية الاقتصادية

لقد اهتم الفقه بتحديد المقصود بالتنمية الاقتصادية نظرا لأهميتها والدور الذي تلعبه في الحياة الاقتصادية ومدى تأثيرها في جميع مناحي الحياة وسنحاول تقديم تعريف التنمية الاقتصادية لغة واصطلاحا ثم نتطرق إلى التمييز بين التنمية الاقتصادية والنمو الاقتصادي.

## أولاً : تعريف التنمية الاقتصادية لغة واصطلاحاً

التنمية لغة من الزيادة والنماء وهي مصدر كلمة نَمَى يقال سعى إلى تنمية تجارية بمعناها الرفع والزيادة في أرباحها أما التنمية الاقتصادية فتعني الرفع من مستوى الإنتاج والدخل الوطني<sup>1</sup>.

وعرفت بأنها " العمل على زيادة الدخل عن طريق توسيع وتنمية القطاعات الاقتصادية المختلفة<sup>2</sup> ".

كما عرفت بأنها: " العملية التي من خلالها تتحقق زيادة في متوسط نصيب الفرد من الدخل الحقيقي على مدار الزمن وتحدث من خلال تغيرات في كل من هيكل الإنتاج ونوعية السلع والخدمات المنتجة إضافة إلى إحداث تغير في هيكل توزيع الدخل لصالح الفقراء<sup>3</sup> ".

وعرفت بأنها: " العملية التي تتم في نطاق عرض العناصر الإنتاجية الأساسية وفي نطاق تكوين الطلب على المنتوجات بغية تحقيق زيادة في الدخل القومي الحقيقي كحجم ومعدل أثناء مدة زمنية محددة<sup>4</sup> ".

من خلال ما سبق يمكن القول بأن التنمية الاقتصادية مجموعة من الإجراءات التي تتخذها الدولة بهدف إحداث تغيير في الواقع الاقتصادي نحو الأفضل وتحقيق الرفاه الاقتصادي والرقى الاجتماعي للمجتمع.

<sup>1</sup> - موقع قاموس المعاني: [www.almaani.com](http://www.almaani.com)، زيارة بتاريخ: 08-05-2024، على الساعة: 23:00.

<sup>2</sup> - مقاداد عباس، الجباية كوسيلة للتنمية الاقتصادية، مذكرة ماستر، شعبة علوم اقتصادية، جامعة مستغانم، السنة 2017-2018، ص 31

<sup>3</sup> - محمد عبد العزيز عجيبة، إيمان عطية ناصف، على وهاب نجا، التنمية الاقتصادية دراسات نظرية وتطبيقية، الدار الجامعية .مصر، سنة 2006 ص 77.

<sup>4</sup> - إلهام خضير شبر، حيدر ضياء سلمان، التخطيط و التنمية المتوازنة من منظور سياحي، المركز العربي للنشر و التوزيع، مصر، سنة 2020، ص 149-150.

## ثانيا: التمييز بين التنمية الاقتصادية والنمو الاقتصادي

ويقصد بالنمو الاقتصادي ذلك التطور الذي من خلاله ينمو إنتاج المواد والخدمات عن كل فرد عبر الزمن، ويقصد به أيضا الزيادة في إجمالي الدخل القومي أو ما يعرف بالنتاج المحلي بهدف تحقيق ارتفاع في متوسط الدخل الفردي ومن خلال هذا المفهوم ولتحقيق النمو الاقتصادي لابد أن يفوق معدل النمو معدل النمو السكاني وبالتالي يؤدي إلى :

تحقيق زيادة في متوسط الفرد من الدخل القومي، أن تكون الزيادة حقيقة وأن تكون هذه الزيادة على المدى البعيد<sup>1</sup>، ويعتبر النمو الاقتصادي ظاهرة إنتاجية السوق وارتفاع الناتج المحلي الإجمالي<sup>2</sup>.

كما يعتبر النمو الاقتصادي أحد جوانب عملية التنمية الاقتصادية وهي بدورها تسعى للنظام السياسي يهدف إلى تحسين الرفاه الاقتصادي والاجتماعي للمواطنين كما أنها تعمل على إعادة توزيع الدخل لصالح الطبقات الفقيرة<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني

#### مظاهر التنمية الاقتصادية

تختلف مظاهر التنمية من دولة إلى أخرى ومن فترة زمنية إلى فترة زمنية أخرى وذلك وفقا لموارد كل دولة حيث تشمل عدة جوانب الحياة سواء الاجتماعية أو الاقتصادية أو الثقافية فكل دولة تسعى إلى التقليل من الأزمات والمشاكل و تحقيق الرفاهية لمجتمعها ومحاولة الوصول إلى رفاهية المجتمع حيث تعتبر التنمية الاقتصادية من أهم عناصر استقرار الدول والمجتمعات، وتأخذ التنمية الاقتصادية مظاهر عدة.

#### أولا: مظاهر اقتصادية

تتجلى مظاهر التنمية الاقتصادية في عدة أمور نذكر منها توفر البنية التحتية من الطرق السريعة والجسور والمطارات ومحطات السكك الحديدية ومترو الأنفاق، كما تتجلى في ارتفاع مستوى التعليم وارتفاع قيمة العملة وارتفاع القدرة الشرائية وتحسين

<sup>1</sup> - محمد عبد العزيز عجيمة، إيمان عطية ناصف، علي عبد الوهاب نجا، المرجع السابق، ص 79.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 76

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص 78

مستوى المعيشة كما تتجلى في الاقتصاد القوي الذي يعتمد على موارد الدولة وعدم تبعيته للدول الأخرى والذي يعمل على زيادة دخل المنتجين وكذا زيادة حصة الفرد من الناتج المحلي الإجمالي.

**ثانياً: مظاهر اجتماعية:**

تتمثل المظاهر الاجتماعية للتنمية في توفير الرفاهية للمجتمع من خلال خدمات الرعاية الصحية المتميزة وخدمات التعليم وتحسينها وكذا تحسين خدمات الإدارات العمومية وكذا تحسين خدمات النقل..... إلخ<sup>1</sup>.

**ثالثاً: مظاهر سياسية**

وتتجلى المظاهر السياسية للتنمية الاقتصادية في وجود نظام سياسي قوي وحديث وديمقراطي من خلال تمكين المواطنين في المشاركة في الحياة السياسية والمساهمة في نشر الوعي والروح الوطنية والتلاحم بين أفراد المجتمع، كما يمكن أن نظيف لها التطور الصناعي الذي يعتبر عنصر أساسي لتطور المجتمعات وتحسين أوضاعها الاقتصادية نظيف إليها التنمية الزراعية واستعمال التقنيات الحديثة في الزراعة وكذا تطوير المجال السياحي<sup>2</sup>.

## المطلب الثاني

### مؤشرات التنمية الاقتصادية وعلاقتها بالجبابة العقارية

مؤشر الأداء هو إحدى أدوات القياس وتقييم أداء المؤسسات والشركات على المدى الطويل أو بالأحرى هو قيمة قابلة للقياس توضح بشكل فعال مدى كفاءة الدولة أو المؤسسات في تحقيق أهداف أعمالها الرئيسية إضافة إلى الجباية العقارية على هذه المؤشرات وتأثيرها على نتائج هذه المؤشرات وذلك من توفيرها للموارد المالية للخزينة العمومية وكذا ميزانيات الجماعات المحلية إذ كلما زادت عائدات الجباية بصفة عامة والجبابة العقارية بصفة خاصة كلما ارتفعت مؤشرات التنمية الاقتصادية

<sup>1</sup> - فيروز هماش، مظاهر التنمية، موقع موضوع، [www.mawdou3.com](http://www.mawdou3.com) ، زيارة بتاريخ: 2024/04/13، الساعة 17:30.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه.

## الفرع الأول

### مؤشرات التنمية الاقتصادية

ويقصد بمؤشرات التنمية الاقتصادية تلك المؤشرات التي تعنى بالتقارير والإحصائيات والبيانات الاقتصادية التي تصدر بشكل دوري من قبل الحكومات والهيئات المختصة بهدف معرفة أداء القطاعات الاقتصادية داخل دولة ما وقياس مدى قوة النمو الاقتصادي للبلاد ومن خلالها يمكن معرفة قوة وضعف الاقتصاد.

هناك عدة أنواع مختلفة من مؤشرات الاقتصاد الكلي والاقتصاد الاجتماعي أو المقاييس التي يستخدمها الاقتصاديون لتقييم التقدم الاقتصادي لمنطقة أو دولة ما ويتم تجميع مؤشرات التنمية العالمية التابعة للبنك العالمي سنويا في مصادر دولية معترف بها رسميا.

#### أولا: نصيب الفرد من إجمالي الناتج المحلي:

ويقصد به إجمالي الناتج المحلي قيمة جميع السلع والخدمات النهائية المنتجة من قبل المنتجين المنتمين لاقتصاد ما<sup>1</sup>.

إضافة إلى أي ضرائب على المنتجات مطروحا منها أي إعانات مالية غير مدرجة ويعتبر الناتج المحلي كأحد أهم المؤشرات الاقتصادية في علم الاقتصاد أما نصيب الفرد من الناتج المحلي فيحسب بقيمة الناتج الإجمالي المحلي على عدد السكان في دولة ما، أما نصيب الفرد من الناتج المحلي فيحسب بقيمة الناتج الإجمالي المحلي على عدد السكان في دولة ما<sup>2</sup>.

#### ثانيا: الضمان الاجتماعي والمعاشات ووسائل النقل الحديثة:

ينبغي أن يتناول مؤشر الضمان الاجتماعي عدة جوانب منها ما هو متعلق من حيث كفايته للمؤمنين اجتماعيا أي يستوعب جميع الأشخاص المؤمنين من حيث تعويضات العطل المرضية والدواء، ومن حيث تغطيته للمخاطر كتعويض المؤمنين اجتماعيا من خطر حوادث العمل.

<sup>1</sup> - محمد عبد العزيز عجيمة، إيمان عطية ناصف، المرجع السابق، ص 77،

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص

و كما يرى بعض الاقتصاديون الأوروبيون أن مؤشر أداء وسائل النقل الذي يقيس به أداء وسائل النقل من حيث التطور ونوعية الخدمات المقدمة وسرعتها مثل البنية التحتية للسكك الحديدية السريعة وكذا وجود مترو الأنفاق في أي بلدو ذلك من حيث التطور ونوعية الخدمات المقدمة وسرعتها مثل البنية التحتية للسكك الحديدية السريعة وكذا وجود مترو الأنفاق في أي بلد يمثل مؤشرا هاما على مدى التقدم الاقتصادي للبلاد

### الفرع الثاني: علاقة الجباية العقارية بالتنمية الاقتصادية

من المسلم به أن للجباية العادية بصفة علما والجباية العقارية بصفة خاصة أثر إيجابي على واقع التنمية الاقتصادية من خلال إيجاد موارد مالية سواء فيما يخص الخزينة العمومية أو ميزانيات الجماعات المحلية مما يؤدي إلى تحسين أداء مؤشرات التنمية الاقتصادية وعليه فإننا نتطرق إلى أثر الجباية العقارية من جانبيين من الجانب المحلي أي على مستوى الجماعات المحلية ومن جانب آخر على المستوى الوطني

**أولا: على المستوى المحلي:**

إن انتشار الوعي بين أفراد المجتمع المحلي بالجباية العقارية ودورها في تحسين مستوى حياتهم الاقتصادية والاجتماعية من خلال توفير موارد مالية للجماعات المحلية واستثمارها في تلبية متطلبات التنمية المحلية من خلال إنشاء مشاريع تنموية لفائدة المجتمع المحلي وتجديد البنية التحتية للبلديات مثل تعبيد الطرق وبناء الجسور وإيصال شبكات الكهرباء والغاز وخاصة بالمناطق الريفية وتحسين الخدمات العمومية كل هذا تساهم فيه الجباية العقارية المحلية.

لكن في المقابل عندما يغيب الوعي ويتهرب المجتمع المحلي من أداء واجباته الضريبية يؤدي هذا ضعف الموارد المالية للجماعات المحلية بالتالي يؤدي هذا إلى العجز في توفير أبسط الخدمات الضرورية للمواطنين مما يؤدي إلى شلل في التنمية المحلية/

ولمعرفة المزيد في هذا المجال نقوم بدراسة عائدات الجباية العقارية المحلية لقباضة الضرائب تازولت لسنة 2023 فنجد أن عائدات الرسم العقاري بلغت 401.933.00 دج

وعائدات رسم التطهير بلغت 206.000.00 دج أما عائدات الضريبة على المداخل الإيجارية فبلغت 1.604.457,00 دج<sup>1</sup>.

من خلال ما سبق نجد أن عائدات الجباية العقارية المحلية مقارنة بالأموال العقارية المبنية وغير المبنية التابعين للاختصاص الإقليمي لقبضة الضرائب تازولت ضئيل جدا وذلك لعدة أسباب منها: اعتمادها على إحصائيات قديمة ولم يتم مراجعتها، و الاعتماد نظام التصريحات وذلك عن طريق وثيقة تسمى ج13 الخاصة بالتصريح بالأموال العقارية وهذه التصريحات غير معروفة وغير مطبقة على أرض الواقع مما يستلزم على المشرع الجزائري إعادة النظر في هذه القوانين.

كما أن اعتماد البلديات على دعم الدولة لها أدى إلى عدم إعطاء أهمية للجباية العقارية، فزيادة الموارد المالية للجماعات المحلية يحققونعا من الاستقلالية في اتخاذ القرارات بعيدا عن السلطة المركزية ' وللعلم فإن قياس قوة الهيئات والتنظيمات المحلية للدول يكون بالاعتماد الذاتي على الموارد الذاتية بأكبر درجة ممكنة مما يخفف الضغط على كاهل الخزينة العمومية وتتجه هذه الأخيرة نحو تحقيق تنمية شاملة.

### ثانيا : على المستوى الوطني

إن نجاح الجماعات المحلية في تحقيق أهداف التنمية الاقتصادية يمكن أن يساهم في تقليل النفقات والاعتماد المالية على الدولة مما يسمح بالدولة إلى التوجه نحو تنمية وطنية شاملة والتوجه نحو إنشاء مشاريع وطنية إستراتيجية للنهوض بالاقتصاد الوطني ' كما أن دور الجباية بصفة عامة والجباية العقارية بصفة خاصة يكمن في : إعادة توزيع الدخل على أفراد المجتمع وذلك بتحويل جزء من أموال الأغنياء من دافعي الضرائب بصورة غير مباشرة لفائدة الطبقة الفقيرة في المجتمع حيث يرى أحد الباحثين في مجال التنمية الاقتصادية أن التنمية الاقتصادية تعمل على إعادة توزيع الدخل لصالح الطبقات الفقيرة وهي من صميم أولوياتها<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - إحصائيات تابعة لقبضة الضرائب بتازولت ولاية باتنة.

<sup>2</sup> - محمد عبد العزيز عجمية، إيمان عطية ناصف، على عبد الوهاب نجا، المرجع السابق، ص 79.

ف نجد أن هدف كل من الجباية العقارية والتنمية الاقتصادية هو العمل على إعادة توزيع الدخل لصالح الطبقات الفقيرة و معالجة بعض الأزمات الاقتصادية تأخذ على سبيل المثال التضخم ويقصد بالتضخم اختلال التوازن بين العرض والطلب الإجماليين ويتمثل في ارتفاع الكتلة النقدية المعروضة في السوق عن السلع والخدمات مما يؤدي إلى ارتفاع الأسعار بشكل رهيب حيث يعتبر التضخم من المشاكل المؤثرة في التنمية الاقتصادية<sup>1</sup>.

وبالتالي فعندما يتم فرض الرسوم على التسجيل والإشهار وكذا فرض الضرائب على فائض القيمة يؤدي إلى امتصاص الأموال الزائدة التي ليس لها مقابل في السوق.

وتلعب الجباية دورا مهما في ضبط السوق العقارية حيث أن المشرع و إعتد على نظام التصريحات بالنسبة للمكلفين بالضريبة وترك للإدارة الجبائية دور الرقابة والتقييم، وبناءا على التصريحات المقدمة من طرف المكلفين بالضريبة يتم فرض الضريبة على المبالغ المصرح بها بالتالي يؤدي هذا إلى ضبط أسعار العقار، فكلما زادت أسعار العقارات زاد مبلغ الضريبة لكن قد تكون هذه سببا لعدم التصريح بالمبالغ الحقيقية أو يكون هناك تهرب ضريبي بحيث يتجه الأشخاص إلى المعاملات العرفية بدلا من العقود الرسمية وتكون بعلاقة طردية أي كلما زادت نسبة الجباية العقارية زاد توجه الأشخاص إلى المعاملات الموازية أو العرفية 'وكلما انخفضت نسبة الضريبة العقارية اتجه الأشخاص إلى المعاملات الرسمية وكذا الإدلاء بالتصريحات الحقيقية ومن ثم تسديد الجباية العقارية<sup>2</sup>.

ومن جهة أخرى نجد أن للجباية العقارية دور في تطهير الملكية العقارية من خلال رسوم التسجيل والشهر العقاري الذي يعمل على مبدأ إعلام الغير بالتصرفات القانونية التي تخص العقار مما يؤدي إلى استقرار المعاملات العقارية وإضفاء عليها نوعا من الأمان<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - مقدار عباس، المرجع السابق، ص 40

<sup>2</sup> - نورة سعداني . المرجع السابق . ص 17

<sup>3</sup> - زهوين ميسون . المرجع السابق ص 20

كما أن المالك عادة ما يحاول التصريح بالثمن الأقل من أجل تقادي أعباء وضريبة أكبر الأمر الذي يجعل التصريحات هذه كأداة بسلوكولوجية تعمل من أجل الحد من المضاربة<sup>1</sup>.

كما أن اعتماد المشرع الجزائري لقاعدة الأثر النسبي أو ما يعرف بالشهر المسبق جعله ضمان استمرارية سلسلة نقل الملكية العقارية وتدعيم فكرة الضمان والائتمان العقاري مما يساهم في جلب الاستثمارات الأجنبية<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> - عبد الحكيم بللوفي، المرجع السابق، ص 70.

<sup>2</sup> - المادة 88 من المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن قانون السجل العقاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 30، سنة 1976.

### خلاصة الفصل الأول:

تحضى الجباية العقارية بمكانة هامة في النظام الجبائي الجزائري وذلك راجع لمدى مساهمتها في إيرادات الميزانية العامة وميزانية البلديات كما أنها تساهم في إعادة توزيع الدخل على الطبقة الوسطى والفقيرة وكذا معالجة بعض الأزمات الاقتصادية كالتضخم وذلك بامتصاص الفائض النقدي كما أنها تستعمل لتحقيق أهداف أوسع منها تحقيق التنمية الاقتصادية.

## الفصل الثاني:

أثر التشريع الجبائي في مجال العقار على

التنمية الاقتصادية

نظرا لأهمية التشريع الجبائي في المجال العقاري ومدى تأثيره في الاقتصاد الوطني سلبا أو إيجابا سواء من ناحية الإجراءات الجبائية من خلال بساطة الإجراءات أو تعقيدها ' وأيضا من خلال نسب الضرائب من حيث رفعها أو خفضها ' وكذا من ناحية تأسيس ضرائب جديدة أو إلغاء ضرائب قديمة ' كل هذا يؤثر تأثيرا مباشرا في التنمية الاقتصادية التي تقتضي توفر الموارد المالية الكافية حيث تعتبر التنمية الاقتصادية مظهر من مظاهر قوة الدولة وتطورها

## المبحث الأول

### أنواع الجباية العقارية وآليات تحصيلها

للجباية العقارية عدة أنواع يمكن تقسيم الجباية العقارية حسب النسب المعمول بها أو عن طريق فرض رسوم ثابتة، كما يمكن تقسيمها على حسب آلية تحصيلها؛ فمنها ما هو ودي ومنها ما هو جبيري.

كما يمكن تقسيمها حسب الجهة التي تعود إليها مداخيل هذه الجباية فإما أن تكون لفائدة الجماعات المحلية أو أن تكون لفائدة الخزينة العمومية، ويعتبر هذا المعيار ربما أكثر دقة وأكثر وضوحا وسهولة في تبيان أصناف وأنواع الجباية العقارية هذا ما سنتناوله في المطلب الأول وفي المطلب الثاني سنتناول آليات تحصيل الجباية العقارية التي حددها المشرع الجزائري في قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة.

### المطلب الأول

#### أنواع الجباية العقارية

نظرا لكثرة وتنوع الجباية العقارية حاولت شرح وتبسيط هذه الأنواع من خلال تقسيم الجباية العقارية إلى ثلاثة أنواع وهذا حسب الجهة التي تستفيد من عائداتها منها ما تعود للجماعات المحلية ومنها ما تعود للخزينة العمومية ومنها ما تعود للجهتين معا.

### الفرع الأول

#### الجباية العقارية المحلية

وتتمثل في الضرائب والرسوم التي تعود مداخيلها كليا إلى الجماعات المحلية وهي على نوعين الرسم العقاري ورسم التطهير وتحتل هذه الضرائب مكانة هامة من بين الضرائب الأخرى حيث خصص لها المشرع الجزائري باب خاص في قانون الضرائب المباشرة وهو الباب الخامس سماه باب الضرائب المحصلة لفائدة البلديات

### أولاً : الرسم العقاري:

ولقد ميز المشرع بين الرسم على الملكيات المبنية و الرسم على الملكيات غير المبنية من حيث نوعية العقارات موضوع الرسم و من حيث حالات الإعفاء، إذ ألزم بفرض هذا الرسم سنويا على الملكيات المبنية دون استثناء الموجودة داخل التراب الوطني<sup>1</sup>، وتعد ملكيات مبنية وفقا للأمر رقم 101/76 المتضمن قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة:المباني المخصصة للسكن والمنشآت والهياكل المخصصة لتخزين السلع والمنتجات والمواد الأولية والمباني المعدة لأغراض تجارية و المتواجدة في محيط المطارات والموانئ وكذا محطات السكك الحديدية، وكذا المحطات البرية الأرضيات التابعة للبنىات بجميع أنواعها كالمساحات الخضراء أوالفناءات وكذا الأراضي الموجهة للاستعمال الصناعي والتجاري<sup>2</sup>.

كما تخضع جميع الملكيات غير المبنية للرسم العقاري إلا التي أعفاها القانون صراحةوتتمثل في الأراضي الصالحة للبناء والمتواجدة في المناطق العمرانية أو المناطق القابلة للتعمير كما تشمل المحاجر والمناجم ومناجم الملح والسبخات وأماكن استخراج الرمل و الأراضي الفلاحية<sup>3</sup>.

وقد خصت الملكيات المبنية بحالات إعفاء دائمة وحالات إعفاء مؤقتة؛ فالإعفاءات الدائمة تعود لاعتبارات خاصة تتعلق بطبيعة الملكية المبنية كأن تكون مخصصة للدولة أو لمرفق عام أو لاعتبارات خاصة باستخدام العقار المبني كالأبنية الاجتماعية و الخيرية، أو لاعتبارات خاصة بمراعاة العرف الدولي كالعقارات المخصصة للإقامة الرسمية للسفارات والقنصليات و أخيرا لاعتبارات خاصة بتدعيم الفلاحة كحظائر الحيوانات و مستودعات المخصصة للوازم المستثمرات الفلاحية<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 248 من الأمر 101/76 المتضمن قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة، المصدر السابق.

<sup>2</sup> - المادة 249 من المصدر نفسه.

<sup>3</sup> - المادة 261-ز من المصدر نفسه.

<sup>4</sup> - محفوظ برحمانى، المرجع السابق، ص 115-117؛ المادتين 251 و 252 من المصدر نفسه.

أما الإعفاءات المؤقتة فترتبط بمدة معينة وبعد انتهائها يصبح المبنى خاضعا للضريبة<sup>1</sup>، وتتعلق بعدم سلامة المبنى صحيا، أو كونه المسكن الوحيد للمكلف بالضريبة أو البناءات الجديدة أو البناءات المخصصة لنشاطات الشباب وكذا السكن الاجتماعي المؤجر<sup>2</sup>.

أما الملكيات غير المبنية فتكون محل إعفاءات دائمة فقط تتعلق بالأراضي التابعة للأموال الوطنية العامة المخصصة للمنفعة العامة، والأراضي التي تشغلها السكك الحديدية و الأملاك الوقفية كذا أراضي الفضاء المعتبرة عقار مبنى حكما<sup>3</sup>.

### ثانيا : رسم التطهير :

وهو رسم سنوي ملحق بالرسم العقاري يفرض مقابل الخدمات التي تقدمها البلدية لشاغلي العقارات المبنية كخدمات رفع القمامة المنزلية و تصليح الأعطاب التي تحدث في قنوات الصرف الصحي، ويدخل هذا الرسم في إطار ممارسة البلديات لسلطتها في الضبط الإداري والحفاظ على الصحة العامة و حماية البيئة و تنقية الإطار المعيشي للمواطنين<sup>4</sup>.  
ويأخذ رسم التطهير حكم الإعفاء الخاص بالملكيات المبنية التابعة للدولة و الولايات و البلديات والعقارات المخصصة للمرافق العامة و المؤسسات ذات الطابع الإداري، كم أن العقارات غير المزودة بشبكات المياه و الصرف الصحي لا تفرض عليها رسم التطهير لأنها لا تدخل في إطار تجمعات منتظمة ولم تربطها الدولة بشبكات المياه الرئيسية وعليه فلا مجال لفرض الرسم عليها<sup>5</sup>.

<sup>1</sup>-محفوظ برحمانى، المرجع السابق، ص 118.

<sup>2</sup>- المادة 252 من الأمر 101/76 المتضمن قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة، المصدر السابق.

<sup>3</sup>- محفوظ برحمانى، المرجع السابق، ص 133-135، المادة 261-هـ من المصدر نفسه.

<sup>4</sup>- عبد الحكيم بللوفي، المرجع السابق، ص 27.

<sup>5</sup>- محفوظ برحمانى، المرجع السابق، ص 126-127.

## الفرع الثاني

### الجبائية العقارية المحصلة لفائدة الخزينة العمومية

وتعتبر من الضرائب التي تمس العقار بمناسبة القيام بالتصرفات القانونية التي تفضي إلى نقل الملكية و التي تعود إيراداتها كليا لفائدة الخزينة العمومية وتتمثل في كل من الضريبة على فائض القيمة وكذا رسم التسجيل وأيضا رسم الإشهار

**أولا : الضريبة على فائض القيمة:**

تعرف الضريبة على فائض القيمة العقارية بأنها: "الضريبة التي تفرض على كل زيادة فيما يتعلق بالعقارات الأراضي الزراعية، الأراضي المبنية. بشرط أن لا يكون لإرادة المالك دخل فيها ولكنها راجعة لظروف تتعلق بالمجتمع"<sup>1</sup>.

وهي ضريبة تنشأ عند إنتقال الملكيات العقارية سواء المبنية أو غير المبنية أو أراضي فلاحية سواء بالبيع أو الهبة وتفرض هذه الضريبة على الأشخاص الذين يقومون بهذه التصرفات القانونية بصفة فردية وغير اعتيادية أما إذا صدرت من أشخاص لهم سجلات تجارية في المجال العقاري فهؤلاء يخضعون لقواعد القانون الجبائي المطبق على التجار<sup>2</sup>

وقد ألغيت هذه الضريبة بموجب المادة 08 من قانون المالية لسنة 2009<sup>3</sup> و أعيدت بموجب المادة 03 من قانون المالية لسنة 2017<sup>4</sup>، و أدخلت تعديلات علي المادة 77 من الأمر 101/76 المتضمن قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة بموجب المادة 10 من قانون المالية لسنة 2021<sup>5</sup> و المادة 23 من قانون المالية لسنة 2022<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> - عباس محرز، المرجع السابق، ص 84.

<sup>2</sup> - المادة 263 مكرر 2 من الأمر 101/76 المتضمن قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة، المصدر السابق.

<sup>3</sup> - القانون 08 / 21 مؤرخ في 30/12/2009 المتضمن قانون المالية لسنة 2009، الجريدة الرسمية، العدد 74، سنة 2009.

<sup>4</sup> - القانون 16/14 مؤرخ في 28/12/2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2017، الجريدة الرسمية، العدد 77، سنة 2017.

<sup>5</sup> - القانون 20/16 مؤرخ في 31/12/2020، المتضمن قانون المالية لسنة 2021، الجريدة الرسمية، العدد 83، سنة 2020.

<sup>6</sup> - القانون 21/16 مؤرخ في 30/12/2021، المتضمن قانون المالية لسنة 2021، الجريدة الرسمية، العدد 100، سنة 2020.

ونلمس تردد المشرع في فرض هذه الضريبة بالرغم من أهميتها في القضاء على التهرب الضريبي الناتج عن التصريحات الصورية للعقود والتصرفات القانونية، كما أنها تحد من المضاربات العقارية التي يستغلها الملاك لزيادة قيمتها<sup>1</sup>.

ويتم حساب هذه الضريبة بحساب الفرق الإيجابي بين سعر البيع وسعر الشراء أو تكلفة الإنشاء ويأخذ منها 15% حيث إعتبر المشرع الجزائري أن المداخيل الناتجة عن بيع الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية وكذا الحقوق المرتبطة بهذه العقارات خارج نطاق النشاط المهني وعاء للضريبة واعتبرها على أنها فوائض قيمة

كما إعتبر الهبات المقدمة للأقارب مابعد الدرجة الثانية أو لغير الأقارب تنازلاتويمكن أن تضاف إلى سعر الإقتناء مصاريف الإقتناء والصيانة وذلك في حدود 30% كما يمكن لإدارة الضرائب أن تعيد تقييم العقارات المبنية أو غير المبنية على اساس القيمة التجارية الحقيقية وذلك في حالة لم يتم التصريح بالقيمة الحقيقية للعقارات من قبل المكلفين بالضريبة (2) كما يستفيد الدخل الخاضع للضريبة للضريبة من تخفيض مقداره 5% سنويا بداية من السنة الثالثة من تاريخ حيازة العقار وتملكه وذلك لمدة تصل إلى عشر سنوات أي في حدود 50%

وتعفى من هذه الضريبة الهبات التي تتم بين الأصول والفروع من الدرجة الأولى وكذا الهبات التي تتم بين الأزواج وذلك ما نصت عليه ضمنا المادة 77 مكرر من قانون الضرائب المباشرة.

كما أعفى المشرع بعض التصرفات التي يقوم بها الأفراد وتتمثل في الأملاك العقارية المتعلقة بالتركات وذلك من أجل تصفية الميراث الشائع، الأملاك العقارية المنجزة في إطار البيع بالإيجار أو عقود تمويل المرابحة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - عباس محرز، المرجع السابق، ص 85.

<sup>2</sup> - المادة 80 مكرر من الأمر 101/76 المتضمن قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة، المصدر السابق.

### ثانيا: رسم التسجيل:

بداية التسجيل إجراء قانوني يدخل في صلب مهام الإدارة الجبائية وذلك عند قيام الأفراد بالتصرفات القانونية على الأملاك العقارية حيث يقوم موظفو الإدارة الجبائية بتسجيل جميع التصرفات القانونية الواردة على العقارات وهذا التسجيل يسمح بحفظ أثر العملية القانونية.<sup>1</sup>

و بالتالي ينشأ هذا الرسم عند تسجيل إنتقال الملكية العقارية ويتم دفع هذا الرسم لدى مفتشية التسجيل ويكون بنسبة 5% من المبلغ المصرح به في العقد ويسدد مناصفة بين البائع والمشتري هذا في حالة البيع كما يسدد هذا الرسم أيضا عندما يكون إنتقال الملكية بدون عوض كالهبات والتركات وأيضا عمليات القسمة والمبادلة

وأشترط المشرع في التسجيل الرسمية في العقود التي يراد تسجيلها وبالنسبة للعقود العرفية فقد منع المشرع مفتشي التسجيل من القيام بإجراءات تسجيل للعقود العرفية<sup>2</sup> و لقد تضمن الأمر 105/76 مؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل المعدل و المتممك التصرفات الخاضعة للإشهار للتسجيل سواء تعلق بنقل الملكية بعوض أو دون عوض.

ولا تؤثر طبيعة العقد واسمه في تحديد رسوم التسجيل إذ تتعلق بمقدار ما تم نقله فقد يكون نقل الملكية تاما وقد يكون جزئيا كنقل ملكية حق الانتفاع<sup>3</sup>، ويتحدد رسم تسجيل نقل ملكية الرقبة أو ملكية حق الانتفاع بالثمن المعلن عنه في العقد مع جميع الأعباء<sup>4</sup>، أما بالنسبة لرسم تسجيل عقود الإيجار فيتحدد بحسب قيمة بدل الإيجار الذي يكون وعاء للرسم<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - زهوين ميسون، المرجع السابق، ص 14

<sup>2</sup> - قانون التسجيل المادة 351

<sup>3</sup> - محفوظ برحمانى المرجع السابق، ص 150-155.

<sup>4</sup> - المادة 1/53 من الأمر 105/67 المتعلق بقانون التسجيل، المصدر السابق.

<sup>5</sup> - محفوظ برحمانى، المرجع السابق، ص 156.

تعفي الدولة من جميع حقوق التسجيل فيما يخص العقود المتعلقة بالمبادلات وعمليات الشراء والتنازل عن الأموال من كل نوع وكذا المتعلقة باقتسام هذه الأموال مع الخواص<sup>1</sup>.

تعفى من هذا الرسم أيضا المؤسسات المتعلقة بالاستثمار الاقتصادي الخاصة بالمناطق الواجب ترقيتها وكذا المؤسسات السياحية الوطنية الخاصة، تعفى أيضا مبادلة العقارات الريفية عندما تكون العقارات التي تمت مبادلتها موجودة في نفس البلدية أو في بلديات مجاورة وجميع العقود المتعلقة باكتساب عقارات بالقروض المرخص بها إلى صناديق التأمين الاجتماعي تعفى من رسوم التسجيل<sup>2</sup>.

### ثالثا: رسم الإشهار:

وهو رسم نسبي يطبق بمناسبة إخضاع جميع العقود الرسمية المتعلقة بالتصرفات القانونية على الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية وكذا جميع المحررات والأحكام والقرارات القضائية المتعلقة أيضا بالملكية العقارية لإجراءات الشهر العقاري<sup>3</sup>.

وعلى الرغم من دور الشهر العقاري في نقل الملكية و في إعلام الكافة بالوضعية القانونية للعقار وطبيعته الإلزامية التي تجعله موردا ضريبيا بالغ الأهمية<sup>4</sup>، إلا أن الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل قد حدد حالات للإعفاء من رسوم الإشهار العقاري وقد حصرتها المادة 353-5 منه مستندة إلى طبيعة الشخص المكلف بالرسم و طبيعة العقار موضوع الإشهار، بالإضافة إلى حالات تم حصرها في المادة 353-6 من الأمر نفسه والتي ارتبطت في مجملها بفكرة أملاك الدولة و تحفيز البنوك على المشاركة في المشاريع السكنية و دعم النشاط الفلاحي وتوحيد نظام الملكية.

وحددت نسبة الرسم بـ 1 % من قيمة العقار ' ويجب تسديد هذا الرسم قي المحافظة العقارية المختصة إقليميا .

<sup>1</sup> - المادة 271 من الأمر 105/67 المتعلق بقانون التسجيل، المصدر السابق.

<sup>2</sup> - المواد 272 مكرر3، 305، 336 من المصدر نفسه.

<sup>3</sup> - زهوين ميسون، المرجع السابق، ص 20.

<sup>4</sup> - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومه، الجزائر، سنة 2000، ص 171.

وللعلم فإن الملكية العقارية لا تنتقل إلا بالشهر في المحافظة العقارية وتعود مدا خيل هذا الرسم كليا لفائدة الخزينة العمومية

### الفرع الثالث

#### الجباية العقارية المحصلة لفائدة الدولة وميزانية البلديات

تتميز هذه الضرائب والرسوم بأن تعود إيراداتها إلى الجماعات المحلية والخزينة العمومية وتكون بنسب مختلفة حسب كل نوع من الضرائب.

#### أولا: ضريبة المداخل الإيجارية

وتكون بمناسبة إيجار الملكيات العقارية سواء المبنية منها أو الغير المبنية وسواء كانت مخصصة للسكن أو لأغراض تجارية كما تدرج المداخل الناتجة عن إيجار العقارات المبنية أو جزء منها وكذا إيجار كل المحلات التجارية أو الصناعية في صنف المداخل العقارية .

كما تعتبر أيضا من صنف الربوع العقارية المداخل الناتجة عن إيجار الأملاك غير المبنية بكل أصنافها خصوصا الأراضي الفلاحية<sup>1</sup>.

حيث يجب على المالكين الذين قاموا بتأجير أملاكهم العقارية التصريح لدى قباضة الضرائب المختصة إقليميا وذلك بملء استمارة تحمل رقم ج 51 تسلم لهم من قبل إدارة الضرائب أو يتم سحبها من الموقع الإلكتروني الخاص بالمديرية العامة للضرائب وذلك في أجل شهر من تاريخ إبرام عقد الإيجار ويمكن لهم أن يسددو مبلغ الضريبة مرة واحدة أو بالأقساط الشهرية في أجل 20 يوما من كل شهر الذي يلي الشهر الذي تم فيه تحصيله.

وفي حالة فسخ العقد يمكن للمكلف بالضريبة المطالبة باسترداد الضريبة المتعلقة بالمدة الزمنية المتبقية شريطة إثبات استرجاع المستأجر لمبلغ الإيجار المحصل للمدة المتبقية<sup>2</sup>.

ويتم توزيع ضريبة المداخل الإيجارية كمايلي: تعود نسبة 50% إلى ميزانية الدولة 50% تعود إلى ميزانية البلديات.

<sup>1</sup> - المادة 42 من الأمر 101/76 المتعلق بقانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة، المصدر نفسه.

<sup>2</sup> - زهوين ميسون، المرجع سابق، ص 11.

## ثانيا : الضريبة على الثروة:

تفرض هذه الضريبة على الأشخاص الطبيعيين الذين لديهم أملاك بالجزائر أو خارج الجزائر ولديهم مقر جبائي بالجزائر كما تفرض على الأشخاص الذين لهم أملاك بالجزائر وليس لهم مقر جبائي بالجزائر، كما تفرض أيضا على الأشخاص الطبيعيين الذين ليس لهم أملاك بحسب عناصر مستوى معيشتهم والذين لديهم مقر جبائي بالجزائر واعتبر المشرع الجزائري أن الذمة المالية للمرأة المتزوجة مستقلة عن الذمة المالية للزوج وتخضع للضريبة بصفة منفردة على مجموع الأملاك والعقارات التي تؤول إليها<sup>1</sup>.

ويتم توزيع الضريبة على الثروة بحيث تعود نسبة 70% إلى ميزانية الدولة 30% تعود إلى ميزانية البلديات وللعلم فإن هذه الضريبة غير مطبقة على أرض الواقع.

## المطلب الثاني

### آليات تحصيل الجباية العقارية

تختص قباضات الضرائب بتحصيل الضرائب بكل أنواعها إلا ما استثنى منها القانون وذلك حسب اختصاصها الإقليمي وقد تلجأ إلى عدة طرق لتحصيل الجباية العقارية وذلك راجع لعدة معايير منها مبلغ الضريبة وكذا المكلف بهذه الضريبة وآجال تحصيل الضريبة بحيث نجد أن بعض هذه الضرائب أو الأشخاص المكلفون بها تكفي معهم الطرق الودية لتحصيل هذه الضرائب غير أن هناك من الأشخاص من لا تنفع معهم الطرق الودية لتسديد ما عليهم من ضرائب وبالتالي يلجأ القابض إلى طرق الإكراه في تحصيل الجباية العقارية.

## الفرع الأول

### التحصيل الودي

لقد وضع المشرع الجزائري عدة آليات لتحصيل الضرائب منها التحصيل الودي باعتبارها أسهل طريقة لتحصيل الضريبة وذلك قبل اللجوء لطريق الإكراه لما فيه من

<sup>1</sup> - المادة 274 من الأمر 101/76 المتعلق بقانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة، المصدر نفسه.

إجراءات تتسمفي بعض الأحيان بالتعقيد أما بالنسبة للتحصيل الودي يمكن للمكلفين بالضريبة تسديد ماعليهم من ضرائب بعدة طرق وبحسب نوع الضريبة  
أولاً: عن طريق التصريحات:

حيث وضعت المديرية العامة للضرائب عدة نماذج للتصريحات الخاصة بالجباية العقارية يقوم من خلالها المكلفون بالضريبة بالتصريح لدي قباضات الضرائب وتسديد ماعليهم من ضرائب وتتمثل في :

ج 51 وهي استمارة خاصة بالتصريحات بالمداخيل الإيجازية الخاصة بالأموال العقارية ويتم دفع هذا التصريح لدى قباضة الضرائب المختصة إقليمياً قبل تاريخ 20 في الشهر الموالي للشهر الذي تم فيه تحرير عقد الإيجار.

ويصرح فيه المكلف بالضريبة باسم وعنوان المستأجر و مدة الإيجار ومبلغ الإيجار والنسبة المطبقة على حسب الغرض منه ويمكن للمكلف بالضريبة أن يسدد مبلغ الضريبة مرة واحدة مهما كانت مدة الإيجار كما يمكن له أن يسدها بالأقساط الشهرية على أن يسدها قبل تاريخ 20 في الشهر الذي يلي الشهر الذي تم فيه تحصيله<sup>1</sup>.

ج 17 وهو نموذج خاص بالتصريح بفائض القيمة الناتج عن التصرفات القانونية (البيع . الهبة ...) التي تقع على الأملاك العقارية المبنية والغير المبنية حيث يصرح المكلف بالضريبة بمبلغ الشراء أو تكاليف الإنشاء وكذا مصاريف الاقتناء والصيانة ويصرح أيضاً بمبلغ البيع ويتم دفع هذا التصريح لدى قباضة الضرائب المختصة إقليمياً في اجل 30يوماً من تاريخ إبرام العقد<sup>2</sup>.

-ج 13 وهو نموذج خاص بالتصريح بالأموال المبنية وغير المبنية إذ يجب على الأشخاص الطبيعيين المالكين للعقار أو المنتفعين به التصريح لدى مفتشية الضرائب أو المركز الجوّاري الذي يتبع له العقار إذ يمكن تحميل هذا النموذج من موقع المديرية العامة للضرائب وذلك خلال: السنة الأولى من تطبيق الرسم العقاري ، خلال شهرين من إنجاز البناء بشكل نهائي ، التغييرات في هيكل أو تخصيص الملكيات المبنية ، الملكيات قيد البناء

<sup>1</sup> - المادة 42 من 76 الأمر / 101 المتعلق بقانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة، المصدر السابق.

<sup>2</sup> - المادة 80 من المصدر نفسه.

في حالة الإشغال الجزئي<sup>1</sup>، مع العلم فإن هذا التصريح ج13 غير مطبق على أرض الواقع، ويترتب عن عدم اكتتاب التصريحات تطبيق عقوبات مالية على المكلف بالضريبة.

### ثانيا : عن طريق التسديد المباشر:

ويكون بالنسبة لرسم التسجيل حيث يقوم الموثق بتسديد حقوق التسجيل مباشرة لدى صندوق مفتشيه التسجيل بمناسبة تسجيل العقود في مفتشيه التسجيل التابعة لإدارة الضرائب المختصة إقليميا<sup>2</sup>.

أما بالنسبة لرسم الأشهار فيتم تسديده مباشرة لدي صندوق المحافظة العقارية بمناسبة إيداع جميع العقود الناقلة للملكية وإخضاعها لإجراءات الشهر العقاري<sup>3</sup>.

### ثالثا : عن طريق سندات التحصيل والبطاقات العقارية

انطلاقا من سندات التحصيل تقوم الإدارة الجبائية بفرض الضرائب على الأشخاص الذين قاموا بالتصرفات القانونية (البيع .الإيجار .الهبة...) في الأملاك العقارية وذلك في حالة عدم التصريح لدى إدارة الضرائب بهذه التصرفات وعدم تسديدهم للجباية العقارية أو في حالة عدم تصريحهم بالمبالغ الحقيقية للأملاك العقارية تقوم إدارة الضرائب بإعادة تقييمها لتلك الأملاك العقارية حيث تقوم باستصدار جداول ضريبية فردية أو جماعية وإرسالها إلى المكلفون بالضريبة لتسديدها في آجالها لدى قباضة الضرائب وتطبق عليهم عقوبات مالية في حالة عدم تسديدها في آجالها.

ويتم استصدار بطاقات عقارية خاصة بالرسم العقاري ورسم التطهير كل سنة بناءا على عمليات الإحصاء التي قام بها أعوان الإدارة الجبائية في تسعينيات القرن الماضي وترسل إلى المكلفين بالضريبة بداية كل سنة جديدة على أن تسدد قبل اليوم الأول من الشهر الثالث من تاريخ إدراجها في التحصيل من كل عام لدى قابض الضرائب وفي حالة عدم تسديدها في هذا الأجل تطبق عليهم عقوبات مالية.

<sup>1</sup> - المادتين: 261 ص و 261 ق من المصدر نفسه.

<sup>2</sup> - زهوين ميسون ، المرجع السابق، ص14.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص 20 .

## الفرع الثاني

### التحصيل الجبري

يعتبر التحصيل الجبري كآلية من آليات تحصيل الضرائب وبخاصة الجباية العقارية حيث كلف المشرع الجزائري قابض الضرائب بتحصيلها ولو جبرا عندما يتخلف المكلفون بالضريبة عن تسديد ما عليهم من ضرائب حيث يلجأ قايض الضرائب إلى عدة أساليب للتحصيل الجبري لهذه الضرائب.

**أولاً: عن طريق إرسال إشعار إلى الغير الحائز:**

و هو ما يعرف بحجز ماللمدين لدى الغير وذلك بإرسال هذا لإشعار إلى الخزينة العمومية و البنوك والبريد والموثقين والمحضرين القضائيين الذين يحوزون أموال المدينين في حساباتهم بقصد الحجز على هذه الأموال واستقاء الديون الجبائية منها

**ثانياً: الحجز على الأملاك العقارية:**

يعتبر الحجز وسيلة من وسائل التنفيذ الجبري على المدين إذ تمكن القابض من وضع اليد على عقارات أو حقوق عينية عقارية مملوكة للمدينين تمهيدا لبيعها بالمزاد العلني وذلك بهدف تحصيل الديون الجبائية كما أن المشرع الجزائري أجاز أيضا على العقارات الغير المشهورة نظرا لانتشار العقود العرفية و تأخر عملية المسح العقاري وهو على نوعينحجز تحفظي حيث يتيح للقابض منع المدين من التصرف في الأموال المحجوزة حفاظا على أموال الخزينة العمومية<sup>1</sup>.

أما الحجز التنفيذي هو وضع القابض يده على أموال المدينين سواء أكانت عقارا أو منقولاً بغرض بيعها بالمزاد العلني من أجل استيفاء الديون الجبائية<sup>2</sup>.

**ثالثاً: عن طريق اللجوء للقضاء:**

في حالة عدم وجود إمكانية تحصيل الديون الجبائية يمكن للإدارة الجبائية أن ترفع دعوى قضائية ضد المكلفين بالضريبة الذين لم يسددوا ما عليهم من ديون جبائية بتهمة

<sup>1</sup> - المادة 147 من قانون الإجراءات الجبائية المعدل و المتمم المصدر السابق، المادة 652 من القانون 09/08 مؤرخ في 25 /02/ 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية، العدد 32، لسنة 2008.

<sup>2</sup> - المادة 151 من قانون الإجراءات الجبائية، المصدر السابق.

التهرب الضريبي المعاقب عليها بنص المادة 34 من الأمر 66/156 المؤرخ في 08 جويلية 1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم<sup>1</sup> التي تقرر عقوبة الحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة تقدر بمبلغ يتراوح بين 5000 دج و 20000 دج.

## المبحث الثاني

### تقييم التشريع الجبائي العقاري

من خلال النتائج أو من خلال الواقع يتبين لنا مدى فاعلية النظام الجبائي فكلما كانت النتيجة على أرض الواقع إيجابية من خلال ارتفاع عائدات الجباية العقارية يتبين لنا أن التشريعات الجبائية في مجال العقار فعالة أما إذا كانت عائدات الجباية العقارية منخفضة ورأينا تخلف المكلفين بالضريبة عن تسديد الجباية العقارية يفرض علينا مراجعة التشريعات المتعلقة بهذا المجال لهذا تناولت في المطلب الأول مدى فاعلية هذه التشريعات وفي المطلب الثاني تناولت توجه الدولة نحو تطوير الإدارة الجبائية.

### المطلب الأول

#### نظام التصريحات في التشريع الجبائي العقاري

اتجه المشرع الجزائري إلى نضام التصريحات الخاصة بالمكلفين بالضريبة واعتمادها كمرجع التي يكون على أساسها فرض الضريبة ودور الإدارة الجبائية في هذه الحالة دور رقابي.

ومن مزايا النضام التصريحي أنه يسهل على الإدارة الجبائية عملها ويساعدها في تحديد القيمة الإيجارية للأموال العقارية كما يساهم في التقليل من المنازعات الناشئة بين الملاك والإدارة الجبائية.

<sup>1</sup> - الجريدة الرسمية، العدد 49، سنة 1966.

حيث تعتبر تصريحات المكلفين بالضريبة حجة عليهم خاصة حينما يتعلق الأمر بنزع الملكية للمنفعة العامة أو الشفعة كما تعتبر التصريحات كأساس لتنظيم سوق العقار في البلاد والذي يحول دون إرتفاع أسعار العقارات حيث أن المصريح دائماً ما يصرح بأقل ثمن خوفاً من إرتفاع مبلغ الضريبة.

### الفرع الأول : تقييم النسب المعمول بها

في السابق كان تحديد القيمة الإيجارية للأموال العقارية يكون إما اللجوء إلى عقد الإيجار فتستخرج منه، أما إذا لم يكن هناك عقد إيجار يلجأ إلى كمية الغلة التي تنتجها الأرض إذا كانت فلاحية مما يجعل الوصول إلى قيمة حقيقية أمر صعب المنال مما يؤثر سلباً على الضريبة العقارية ولقد حدد المشرع الجزائري نسب الضرائب المطبقة على الجباية العقارية .

### أولاً : عدم التصريح الحقيقي بقيمة المعاملات

أن ارتفاع نسب الضريبة يؤدي بالمكلفين بالضريبة إلى عدم التصريح الدقيق أو الحقيقي بقيمة المعاملات التي تمت بينهم وربما قد لا يتعاملون بالشكل الرسمي مطلقاً ويتجهون إلى المعاملات العرفية مما يؤدي إلى انخفاض عائدات الجباية العقارية وبالتالي تؤثر على التنمية الاقتصادية سواء المحلية أو الوطنية<sup>1</sup> .

### ثانياً:زيادة التكاليف على إقتناء العقارات

كما أن ارتفاع نسب الضرائب في مجال المعاملات العقارية تؤدي إلى زيادة التكاليف على اقتناء العقارات حيث يؤدي إلى ارتفاع الضريبة على فائض القيمة وارتفاع رسوم التسجيل والإشهار وهذا يؤدي إلى زيادة التكاليف على المشتري والبائع وهذا يؤدي بدوره إلى إرتفاع أسعار العقارات مما يؤثر سلباً في الطلب على العقارات وهذا بطبيعة الحال يؤدي إلى ركود الأسواق العقارية وانخفاض عائدات الجباية العقارية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - نورة سعداني ، المرجع السابق ، ص 17.

<sup>2</sup> - عبد الحكيم بلوفي، المرجع السابق، ص 115.

## الفرع الثاني

### تقييم تشريع الرسم العقاري

بما أن عائدات الرسم العقاري تعود كليا لميزانية البلديات وكذا وجود كم هائل من الأملاك العقارية المبنية والغير المبنية رغم هذا فإن عائدات هذا الرسم تبقى ضئيلة جدا مقارنة بالأملاك العقارية ربما يرجع هذا إلى نقطتين وهما التصريح بالبنائيات الجديدة و التعاون بين المصالح الجبائية و مصالح البلديات.

#### أولا : التصريح بالبنائيات الجديدة:

نجد أن النصوص المتعلقة بنقل الملكية والتصريحات الخاصة بالبنائيات الجديدة وكذا التغيرات في الهيكل أو التخصيص وخاصة المادة 261 ص من القانون 101/76 المتضمن قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة غير مطبقة على أرض الواقع وذلك لعدة أسباب منها عدم وجود تنسيق وتواصل بين الإدارات وعدم معرفة الإجراءات من قبل المكلفين بالضريبة وعدم وجود الأعوان المكلفون بالرسم العقاري وكثرة وتعقيد الإجراءات الإدارية وكذا قلة الاهتمام بهذا الرسم من طرف الإدارة.

#### ثانيا : التعاون بين المصالح الجبائية ومصالح البلديات

أعطى المشرع الجزائري من خلال المادة 262 مكرر من القانون 101/76 المتضمن قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة للإدارة الجبائية صلاحية التعاون بينها وبين مصالح البلديات في مجال إحصاء الأملاك العقارية أو إرسال قائمة بأسماء المستفيدين من تراخيص البناء غير أنها في الواقع غير مطبقة إلا في حالات نادرة وذلك راجع للأسباب التي ذكرناها سابقا من نقص الأعوان الإداريين الذين يقومون بهذه الإجراءات وكذا تراكم الأعمال الإدارية على الإدارات وعدم إعطاء أهمية لهذا الرسم.

## المطلب الثاني

### توجه الدولة نحو تطوير الإدارة الجبائية

إن التوجه الجديد للدولة هو رقمنة جميع القطاعات والإدارات وخاصة قطاع المالية وبالتحديد الإدارة الجبائية نظرا لأهميتها من أجل مساندة التطور والتنمية الاقتصادية وكذا تحسين نوعية الخدمات وتسهيل التواصل بين الإدارة الجبائية والمكلفين بالضريبة

### الفرع الأول

#### رقمنة الإدارة الجبائية

لقد قامت الإدارة الجبائية بإدخال تقنيات معلومات واتصالات جديدة شملت تطور الشبكة الداخلية للإدارة الجبائية وتسهيل التواصل بين المديرية العامة والمديريات الجهوية والمديريات الولائية للضرائب وذلك بغية تمكين الإدارة الجبائية من توفير خدمات نوعية مطابقة للمعايير الدولية والتسهيل على المكلفين بالضريبة والمواطنين على حد سواء حيث أنشئت نظامين للتواصل بين الإدارة الجبائية والمكلفين بالضريبة.

#### أولا: الأنظمة الإلكترونية

وتتمثل في كل من نظام جبايتك ونظام مساهمتكوهي أنظمة إلكترونية جديدة أدخلتها المديرية العامة للضرائب في الخدمة في الآونة الأخيرة؛ حيث يسمح هذان النظامان للمكلفين بالضريبة بالتواصل مع الإدارة الجبائية عن بعد عبرالانترنت سواء ماتعلق بالتصريحات الضريبية أو تسديد ماعليهم من ضرائب ورسوم عن طريق بطاقات الدفع الإلكتروني أو أي خدمات إدارية وهذا النظام يوجد على مستوى مراكز الضرائب والمراكزالجوارية بهدف تعزيز الشفافية والتقليل من مظاهر البيروقراطية وأيضاً للحد من ظاهرة الغش والتهرب الضريبي فهي تحل أزمات كثيرة كما تحافظ على موارد الخزينة العمومية إلا أن هناك مشكل تدفق الانترنت وهذا الأمر قد يشكل عائقاً أمام الإدارة الجبائية وتعطيل مصالح المكلفين بالضريبة يجب على المصالح المعنية تدارك هذا الإشكال<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - نشرة المديرية العامة للضرائب، وزارة المالية، المديرية العام للضرائب، عدد خاص، نوفمبر 2023، ص 3.

## ثانيا: إستحداث مراكز جديدة

قامت الإدارة الجبائية في إطار تطوير قطاع الضرائب باستحداث مراكز جديدة للضرائب حيث قسمتها إلى صنفين مراكز مخصصة للمكلفين بالضريبة والخاضعين للنظام الحقيقي ومراكز جوارية مخصصة للمكلفين بالضريبة والخاضعين للنظام الجزافي وذلك بهدف تسهيل عمل الإدارة الجبائية وتحسين نوعية الخدمات المقدمة للمكلفين بالضريبة إلا أن إستحداث هذه المراكز قد يشكل عبئا على المواطنين من ناحية بعد المسافة قد تصل في بعض الأحيان إلى أكثر من 100 كلم وهذا ما يتنافى مع مبدأ تقريب الإدارة من المواطن وعليه يجب الإسراع في عملية الرقمنة وتقديم الخدمات الإدارية عن بعد كحل لبعده المسافة<sup>1</sup>.

## الفرع الثاني

### الاقتراحات والحلول الممكنة

تنمة لتوجه الإدارة الجبائية لتطوير نظامها سواء فيما بينها وبين المكلفين بالضريبة أو فيما بينها وبين الإدارات الأخرى أرى أنه يتعين على المشرع الجزائري إيجاد آلية جديدة لتحصيل الرسم العقاري وذلك من خلال للتعاون بين مصالح الإدارة الجبائية وبين المحافظة العقارية في مجال جباية الرسم العقاري

### أولا : إيجاد آلية للتعاون بين الإدارة الجبائية والمحافظة العقارية:

ذالك أن المحافظة العقارية لها سجل عقاري تم إحصاء فيه الأملاك العقارية بأسماء مالكيها وكل التفاصيل الخاصة بالمالكين بداية بالعنوان وتاريخ الميلاد وإسم الأب وكذا مساحات هذه الأملاك العقارية وكل التصرفات الواقعة على هذه العقارات وبالتالي عندما تقوم المحافظات العقارية بإعداد قوائم العقارات المبنية وغير المبنية والتي لها دفاتر عقارية والتابعة لكل بلدية بأسماء المالكين الحقيقيين بعناوينهم الصحيحة وليس لديهم أي نزاع وإرسال هذه القوائم إلى المصالح الجبائية عندها يمكن لمصالح الضرائب أن تقوم بمتابعة هؤلاء المكلفون بالضريبة وتقوم بتحصيل الرسوم العقارية لأن هذه الطريقة توفر الوقت والجهد في حين أن الآلية القديمة التي يتم العمل بها في تحصيل الرسم العقاري تتم

<sup>1</sup> - نشرة المديرية العامة للضرائب، المرجع السابق، ص 2.

عن طرق إحصاء للأملاك العقارية والتي يقوم بها أعوان مصالح الضرائب وأعوان البلديات وهو ما يعتبر عمل شاق بالنسبة للأعوان الإدارة , كما أن البطاقات العقارية التي يتم العمل بها لأن أصدرت بناء على إحصاءات قديمة منذ تسعينيات القرن الماضي ولم تكن دقيقة عندما تقوم بتحصيل الرسم العقاري لا من حيث أسماء المالكين ولا من حيث العناوين ولا من حيث المساحة وبالتالي فإدارة الضرائب تقع في إشكال تشابه الأسماء وعدم توفر المعلومات الصحيحة وأيضا عندما تكون هناك تصرفات قانونية على هذه الأملاك وذلك بانتقال الملكية عن طريق البيع أو الهبة أو عن طريق الواقعة المادية والمتمثلة في الوفاة كل هذا أدى إلى ضعف تحصيل الرسم العقاري حيث نجد أن الذين يقومون بتسديد الرسم العقاري ربما لا يتجاوز 10% مقارنة بالأملاك العقارية التي تم إحصاؤها دون ذكر الأملاك العقارية الجديدة التي لم يتم إحصاؤها<sup>1</sup>.

وعليه فإنه يتعين على المشرع الجزائري إعادة النظر في آلية تحصيل الرسم العقاري وذلك من خلال تخفيض النسب المعمول بها وكذا تبسيط الإجراءات الخاصة بها ووضع آليات جديدة تتمثل في التعاون بين المحافظات العقارية وإدارة الضرائب وخاصة في الفترة الحالية حيث تتجه الدولة إلى رقمنة كل الإدارات والقطاعات مما يسهل عمل هذه الإدارات

### ثانيا : توفير واستحداث إيرادات جبائية لفائدة الجماعات المحلية

للنهوض بالجماعات المحلية يتطلب توفر موارد مالية كافية تسمح بتحقيق تنمية شاملة ومستدامة وتحسين الخدمات العمومية وهذه الموارد يعود الجزء الأكبر منها للجباية العقارية المحلية وبهذا الصدد وبغية توفير موارد مالية كافية شرعت المديرية العامة للضرائب في إصلاح الجباية المحلية من خلال مراجعة طرق تحديد القيم الإيجارية من أجل حساب الرسم العقاري وكذا من خلال نقل تحصيل الرسم العقاري إلى قباضات الضرائب التي تعتبر المصلحة القادرة على تحصيلها وأيضا زيادة قيمة الرسم على رفع النفايات المنزلية وضريبة الإقامة وأيضا من خلال إحصاء الأملاك العقارية سنة 2021 وتخصيص عائدات ضريبة الإقامة وضريبة السكن للبلديات<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - نشرة المديرية العامة للضرائب، المرجع السابق، ص 02.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 03.

## ملخص الفصل الثاني

تعتبر الجباية العقارية بكل أصنافها والجباية العقارية على وجه الخصوص حجر الزاوية في التنمية الاقتصادية إذ لا يمكن تصور تنمية بدون موارد مالية وللوصول لهذا الهدف فقد عملت الإدارة الجبائية على عصرنه من خلال تبسيط الإجراءات الجبائية وإطلاق عملية رقمنة القطاع وذلك عن طريق تقديم خدمات عن بعد لفائدة المكلفين بالضريبة وكذا تسهيل عمل الإدارة الجبائية.

الخاتمة

وفي ختام دراستنا لهذا الموضوع يمكن القول أن الجباية العقارية هي الضرائب التي تفرض على المالكين للعقارات بمناسبة قيامهم بالتصرفات القانونية على هذه الأملاك سواء تعلق الأمر بالتملك أو الإنشاء أو الإيجار أو البيع أو الهبة لهذه الأملاك العقارية سواء المبنية وغير المبنية كما يمكن القول أن للجباية العقارية دور هام في التنمية الإقتصادية وذلك لما توفره من موارد مالية هامة للخرينة العامة وميزانية البلديات فهي تعمل على مستويين من التنمية . تنمية محلية من خلال عائداتها للجماعات المحلية وتنمية وطنية من خلال عائداتها للخرينة العامة وفي كلتا الحالتين تعمل على إعادة توزيع الدخل وهذا ما تشترك فيه مع التنمية الاقتصادية , حيث تعتبر التنمية عنصرا هاما للإستقرار السياسي والإجتماعي والإقتصادي وتتمثل في مجموعة الإجراءات الهادفة إلى تحسين المستوى المعيشي وتحقيق الرفاه الإقتصادي وفي المقابل فإن المشرع الجزائري يسعى إلى جعل الجباية العقارية أكثر مردودا من جهة وتبسيط إجراءاتها من جهة أخرى إلا أنه عليه عمل المزيد في سبيل تحقيق التنمية الإقتصادية وتحقيق الرفاهية حيث توصلنا لجملة من النتائج نتبعها بجملة من الاقتراحات قد تحقق دورا فاعلا للجباية العقارية.

### أولا: النتائج

- 1- عدد قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة الضرائب العقارية بشكل محدد؛ حيث تضمن الوعاء العقاري لها و مقدارها و طبيعتها وكذا الإعفاءات التي تمسها.
- 2- لم يضبط المشرع نطاق الجباية العقارية؛ إذ بقي متذبذبا في تطبيق بعض الضرائب دون الأخرى فأحيانا يلغيها و أحيانا يعيدها.
- 3- لم تفعل العديد من الضرائب على أرض الواقع مما أضعف الموارد التي تعود منها.
- 4- نقص التأطير ونقص الكوادر الإدارية التي تعمل على متابعة تحصيل الجباية العقارية.
- 5- إنعام الوعي لدى الكثير من المواطنين بأهمية الجباية العقارية ولدإحجام طائفة كبيرة عن تسديد الضرائب و الرسوم العقارية أو التهرب منها.

### ثانيا: المقترحات

- 1- إعادة دراسة بعض القوانين الجبائية العقارية وإعادة النظر خاصة في المادة 262 مكرر من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة الذي أعطى للإدارة الجبائية التعاون مع

مصالح البلديات في تأسيس الرسم العقاري واستبدالها بالمحافظة العقارية لأنها الأنسب لأنها تملك السجل العقاري وبالتالي يمكنها إرسال إلى الإدارة الجبائية قائمة خاصة بالأموال العقارية و أسماء مالكيها وبالتالي يسهل على الإدارة الجبائية تأسيس ضريبة الرسم العقاري على مالكيها.

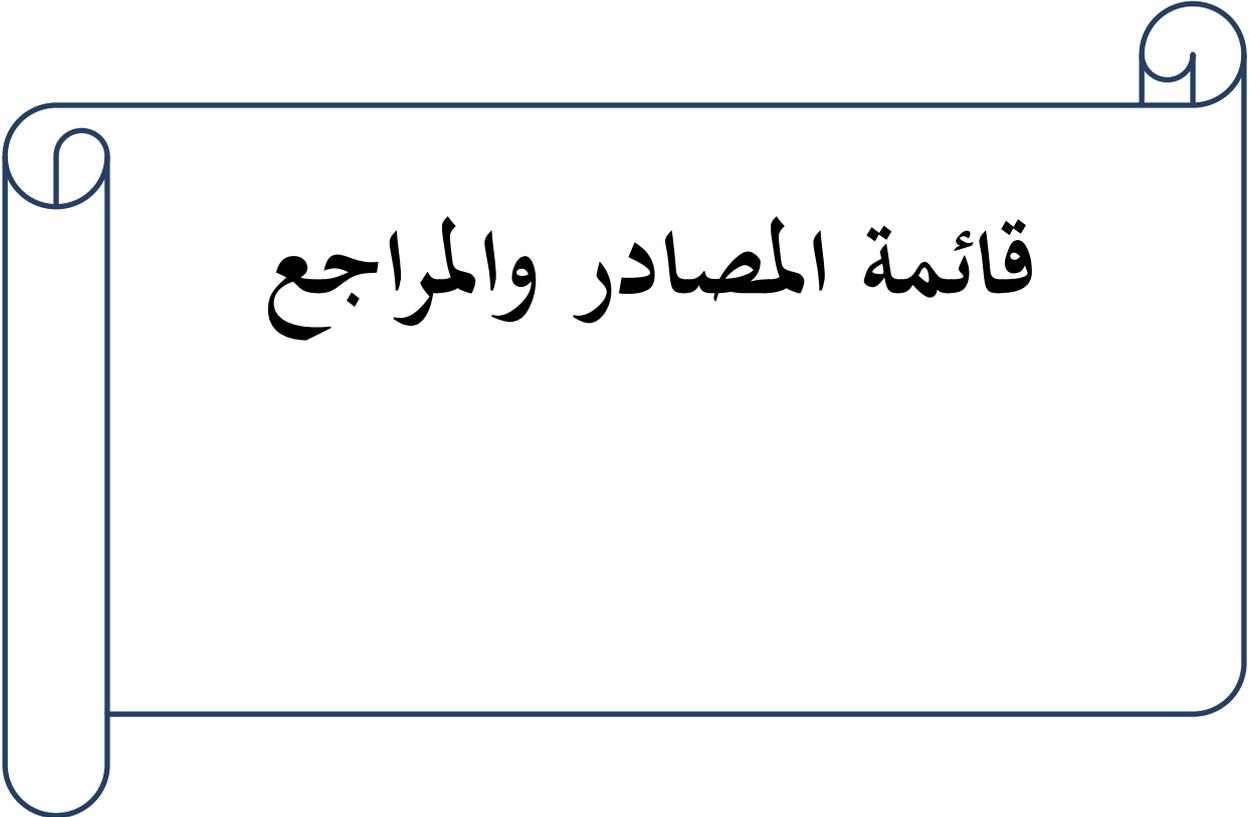
2- تخفيض في نسب الضريبة قد يضع الحد للتهرب الضريبي كما أنه قد يؤدي إلى إنعاش السوق العقاري.

3- الإسراع في استكمال عملية المسح العقاري و تطهير الملكية العقارية للتمكن من تحديد الوعاء العقاري الفعلي الخاضع للضريبة.

4- الإسراع في تجسيد عملية الرقمنة وتقديم الخدمات الإدارية عن بعد وخاصة عند فتح مراكز الضرائب و بعد المسافة عن المكلفين بالضريبة.

5- العمل حل مشكل تدفق الإنترنت في مراكز الضرائب للحد من تعطيل مصالح المكلفين بالضريبة وتقادي الانتظار لساعات طويلة.

6- العمل على تعزيز الإدارة الجبائية بالأعوان و الموظفين و العمل على تكوينهم وتعزيز قدراتهم العلمية في مجال الرقمنة و المجال الضريبي.



# قائمة المصادر والمراجع

أولاً: قائمة المصادر:

1- القوانين:

- القانون 02/01 مؤرخ في 2001/12/12 المتضمن قانون المالية لسنة 2002 و المتضمن قانون الإجراءات الجبائية المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية، العدد79، سنة 2001.

- القانون 09/08 مؤرخ في 25 /02/ 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية، العدد 32، لسنة 2008.

- القانون 21 /08 مؤرخ في 2009/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2009، الجريدة الرسمية، العدد 74، سنة 2009.

- القانون 14/16 مؤرخ في 2017/12/28 المتضمن قانون المالية لسنة 2017، الجريدة الرسمية، العدد 77، سنة 2017.

الجريدة الرسمية، العدد 49، سنة 1966.

- القانون 16/20 المؤرخ في 31 /12/ 2020، المتضمن قانون المالية لسنة 2021، الجريدة الرسمية، العدد 83، سنة 2020.

- القانون 16/21 المؤرخ في 30 /12/ 2021، المتضمن قانون المالية لسنة 2021، الجريدة الرسمية، العدد 100، سنة 2020.

2- الأوامر:

الأمر 156 /66 المؤرخ في 08 جويلية 1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية، العدد 49، سنة 1966.

الأمر 58/75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية ، العدد 78، سنة 1975.

- الأمر 101/76 المؤرخ في 09 /12/ 1976 المتضمن قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة، الجريدة الرسمية، العدد102، لسنة 1976.

- الأمر 103/76 المؤرخ في 09 /12/ 1976 المتضمن قانون الطابع، الجريدة الرسمية، العدد39، لسنة 1977.

3- المراسيم التنفيذية:

المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن قانون السجل العقاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد30، سنة 1976.

ثانيا: قائمة المراجع:

1- الكتب:

- إلهام خضير شبر، حيدر ضياء سلمان، التخطيط و التنمية المتوازنة من منظور سياحي، المركز العربي للنشر و التوزيع، مصر، سنة2020، ص 149-150.

حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومه، الجزائر، سنة 2000.

- برحمانى محفوظ ، الضريبة العقارية في القانون الجزائري ، دار الجامعة الجديدة ،الجزائر سنة 2009.

- عبد الحكيم بللوفي، أثر الضرائب على النشاط الإقتصادي، ايتراك للطباعة و النشر، مصر، سنة 2009.

- ناصر لباد، فعالية النظام الضريبي بين النظرية و التطبيق، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2011.

- منور أوسرير، محمد حمو، محاضرات في جباية المؤسسات، الشركة الجزائرية بودواو، الجزائر، سنة 2009.

- محمد عباس محرزي، اقتصاديات الجباية و الضرائب، دار هومه، الجزائر، سنة 2008.

محمد عبد العزيز عجيمة، إيمان عطية ناصف، على وهاب نجا، التنمية الاقتصادية دراسات نظرية وتطبيقية، الدار الجامعية .مصر ، سنة 2006.

2- المقالات

- نورة سعداني، "ماهية الجباية العقارية"، مجلة القانون العقاري، العدد 01، جامعة البليدة، سنة 2016.

**3- الرسائل الجامعية:**

- مقدار عباس، الحياة كوسيلة للتنمية الاقتصادية ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر،  
شعبة علوم اقتصادية، جامعة مستغانم ، السنة 2017-2018، ص31
- سمية بن براهيم، بثينة موساوي، أثر إيرادات الحياة المحلية على تمويل التنمية  
المحلية، مذكرة لنيل شهادة الماستر كلية الاقتصاد، جامعة برج بوعرييج، السنة الجامعية  
2019-2020، ص 41.

**4- المطبوعات:**

- عبد اللطيف حابي، مطبوعة حياة المؤسسة، جامعة تلمسان الجزائر، السنة الجامعية  
2022-2023.
- زهوين ميسون ، دروس في مقياس الحياة العقارية ، السنة الثانية ماستر تخصص  
قانون التوثيق، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، السنة الدراسية 2023-2024.

**6- النشرات الخاصة:**

- نشرة المديرية العامة للضرائب، وزارة المالية، المديرية العام للضرائب، عدد خاص، نوفمبر  
2023.

**5- المواقع الالكترونية:**

- موقع: [www.coseildeetat.com](http://www.coseildeetat.com)، زيارة بتاريخ: 2024/02/04، على الساعة  
18:00.
- موقع معجم المعاني [www.almaany.com](http://www.almaany.com) ، زيارة بتاريخ: 2024/05/22: الساعة  
23:00.
- موقع موضوع: [www.mawdou3.com](http://www.mawdou3.com)، زيارة بتاريخ: 2024/04/13، الساعة  
17:30.

# فهرس المحتويات

1	مقدمة
5	الفصل الأول: ماهية الجباية العقارية
7	المبحث الأول: مفهوم الجباية العقارية
7	المطلب الأول: ماهية الجباية العقارية
7	الفرع الأول: تعريف الجباية العقارية
8	أولا : الجباية العقارية لغة
8	ثانيا: الجباية العقارية اصطلاحا
10	الفرع الثاني: خصائص الجباية العقارية
10	أولا: الجباية العقارية نقدية وبدون مقابل
10	ثانيا: الجباية العقارية إلزامية ونهائية
10	ثالثا: الجباية العقارية عينية ومن صلاحيات الدولة
11	المطلب الثاني: أهداف الجباية العقارية
11	الفرع الأول: أهداف مالية واقتصادية
11	أولا : أهداف مالية
12	ثانيا: أهداف اقتصادية
12	الفرع الثاني: أهداف سياسية واجتماعية
12	أولا : أهداف سياسية
13	ثانيا: أهداف اجتماعية
14	المبحث الثاني: ماهية التنمية الاقتصادية

المطلب الأول: مفهوم التنمية الاقتصادية .....	14
الفرع الأول: تعريف التنمية الاقتصادية .....	14
أولا : تعريف التنمية الاقتصادية لغة واصطلاحا .....	15
ثانيا: التمييز بين التنمية الاقتصادية والنمو الاقتصادي .....	16
الفرع الثاني: مظاهر التنمية الاقتصادية .....	16
أولا: مظاهر اقتصادية .....	16
ثانيا: مظاهر اجتماعية .....	17
ثالثا: مظاهر سياسية .....	17
المطلب الثاني: مؤشرات التنمية الاقتصادية وعلاقتها بالجباية العقارية .....	17
الفرع الأول: مؤشرات التنمية الاقتصادية .....	18
أولا: نصيب الفرد من إجمالي الناتج المحلي .....	18
ثانيا: الضمان الاجتماعي والمعاشات ووسائل النقل الحديثة .....	18
الفرع الثاني: علاقة الجباية العقارية بالتنمية الاقتصادية .....	19
أولا: على المستوى المحلي .....	19
ثانيا: على المستوى الوطني .....	20
خلاصة الفصل الأول .....	23
الفصل الثاني: أثر التشريع الجبائي في مجال العقار على التنمية الاقتصادية .....	24
المطلب الأول: أنواع الجباية العقارية .....	26
الفرع الأول: الجباية العقارية المحلية .....	26
أولا : الرسم العقاري .....	27

- 28 ..... ثانيا : رسم التطهير
- 29 ..... الفرع الثاني: الجباية العقارية المحصلة لفائدة الخزينة العمومية
- 29 ..... أولا : الضريبة على فائض القيمة
- 31 ..... ثانيا: رسم التسجيل
- 32 ..... ثالثا: رسم الإشهار
- 33 ..... الفرع الثالث: الجباية العقارية المحصلة لفائدة الدولة وميزانية البلديات
- 33 ..... أولا : ضريبة المداخل الإيجارية
- 34 ..... ثانيا : الضريبة على الثروة
- 34 ..... المطلب الثاني: آليات تحصيل الجباية العقارية
- 34 ..... الفرع الأول: التحصيل الودي
- 35 ..... أولا: عن طريق التصريحات
- 36 ..... ثانيا: عن طريق التسديد المباشر
- 36 ..... ثالثا: عن طريق سندات التحصيل والبطاقات العقارية
- 37 ..... الفرع الثاني: التحصيل الجبري
- 37 ..... أولا: عن طريق إرسال إشعار إلى الغير الحائز
- 37 ..... ثانيا: الحجز على الأملاك العقارية
- 37 ..... ثالثا: عن طريق اللجوء للقضاء
- 38 ..... المطلب الأول: نظام التصريحات في التشريع الجبائي العقاري
- 39 ..... الفرع الأول: تقييم النسب المعمول بها
- 39 ..... أولا : عدم التصريح الحقيقي بقيمة المعاملات

39	..... ثانيا: زيادة التكاليف على إقتناء العقارات
40	..... الفرع الثاني: تقييم تشريع الرسم العقاري
40	..... أولا: التصريح بالبنائيات الجديدة
40	..... ثانيا: التعاون بين المصالح الجبائية ومصالح البلديات
41	..... المطلب الثاني: توجه الدولة نحو تطوير الإدارة الجبائية
41	..... الفرع الأول: رقمنة الإدارة الجبائية
41	..... أولا : الأنظمة الإلكترونية
42	..... ثانيا: إستحداث مراكز جديدة
42	..... الفرع الثاني: الاقتراحات والحلول الممكنة
42	..... أولا: إيجاد آلية للتعاون بين الإدارة الجبائية والمحافظة العقارية
43	..... ثانيا: توفير واستحداث إيرادات جبائية لفائدة الجماعات المحلية
44	..... ملخص الفصل الثاني
45	..... الخاتمة
48	..... قائمة المصادر والمراجع
52	..... فهرس المحتويات

الملخص:

تلعب الجباية العقارية دوراً محورياً في التنمية الاقتصادية من خلال عدة جوانب رئيسية: حيث تساهم الإيرادات الناتجة عن الجباية العقارية في تمويل مشاريع البنية التحتية كما تساهم في تشجيع الاستثمار في قطاع العقارات كما تعتبر وسيلة فعالة لإعادة توزيع الدخل حيث تعمل على تقليص الفجوة بين الطبقات الاجتماعية وتعزيز العدالة الاقتصادية. إجمالاً، تعتبر الجباية العقارية أداة فعالة لتحقيق التنمية الاقتصادية المستدامة، من خلال تحسين البنية التحتية، وتحفيز الاستثمار، وتعزيز العدالة الاجتماعية، ودعم الإقتصاد الوطني وتحقيق الرفاهية للمجتمع .

**الكلمات المفتاحية:** الجباية العقارية، التنمية الاقتصادية، البنية التحتية.

## Abstract

Real estate levies play a pivotal role in economic development through several key aspects:

Revenues generated by real estate taxation contribute to financing infrastructure projects It also contributes to encouraging investment in the real estate sector and is an effective means of redistributing income, reducing the gap between social classes and promoting economic justice.

All in all, real estate taxation is an effective tool to achieve sustainable economic development by improving infrastructure, stimulating investment, promoting social justice, supporting the national economy and achieving the well-being of the community.

**Keywords:** real estate, economic development, infrastructure.