

العنوان

دور الجباية العقارية في تمويل ميزانية الجماعات المحلية

دراسة حالة: بلدية المسيلة للفترة 2010-2014

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر (أكاديمي) في العلوم الاقتصادية
تخصص: مالية وجباية

تحت إشراف:

- أ. ناصر مغني

إعداد الطالبة:

- راوية سعاي

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
الْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي
خَلَقَ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضَ
وَالَّذِي يُضَوِّتُ لِلْغَيْثِ
شُجْرًا وَعَبْدٌ مُذْنَبٌ
رَبُّ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ
وَالَّذِي يُضَوِّتُ لِلْغَيْثِ
شُجْرًا وَعَبْدٌ مُذْنَبٌ
رَبُّ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ

الإهداء

إلهي لا يطيب الليل إلا بشكرك، ولا يطيب النهار إلا بطاعتك....
ولا تطيب الدنيا إلا بذكرك، ولا تطيب الآخرة إلا بعفوك....
إلى من بلغ الرسالة وأدى الأمانة، ونصح الأمة، نبى الرحمة ونور العالمين...
سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم.

إلى الذي رباني على الفضيلة والأخلاق وكان لي درع أمان أحتمي به من
نائبات الزمان

وتحمل عبئ الحياة، إلى الذي أعطاني دوما ولم يحرمني يوما .
"أبي العزيز " حفظه الله وأطال الله في عمره.

إلى التي جعل الله الجنة تحت أقدامها والتي غمرتني بعطفها وحنانها
وأنارت

لي حارب حياتي بحبها، إلى من كان دعاؤها سر نجاحي، وحنانها بلسم
جراحي.

"أمي الغالية" حفظها الله وأطال في عمرها.

إلى من عشت وتربيت معهم إخوتي: جمال وزوجته، كريم وزوجته، منير
وزوجته، أحلام ونورجها، آسيا وزوجها.

إلى بسمة البنت وبهجته: محمد، ماهر، بلسم، يونس، رفة، جنى، دعاء،

لطفي، إيناد، زين العليدين

إلى من يدخن قلبي بدون استئذان، إلى من عشت معهم أحلى

القصص وأحلى الأيام

إلى من كتبوا معي لحظات ذكريات إلى كل رفيقات دربي "

إلى كل من وسعتهم ذاكرتي ونسيتهم مذكري إلى كل هؤلاء أهدي ثمرة

جهدي

كلمة شكر

قال الله تعالى: "... رب أوزعني أن اشكر نعمتك التي أنعمت عليّ وعلى والديّ وأن اعمل صالحاً ترضاه... [سورة الأحقاف الآية 15].

فالحمد لله حمداً كثيراً ونشكركه شكراً جزيلاً الذي كان فضله وعطاءه كريماً الحمد له لأنه سهل لي المبتغى وأعانني على إتمام هذا العمل وذل لي الصعاب وهون لي المتاعب.

ومن تمام شكره تعالى اشكر أهل الفضل فضلهم وجهدهم، وأن نعترف لهم بحققهم لقوله صلى الله عليه وسلم: "من لم يشكر الناس لم يشكر الله".

أتقدم بالشكر الجزيل للأستاذ المشرف "مغني عبد الناصر" على نصائحه وتوجيهاته.

كما أتقدم بالشكر للأساتذة أعضاء لجنة المناقشة لقبولهم مناقشة موضوعي وإثراء هذه المذكرة.

كما لا أنسى أن أشكر كل من علمني حرفاً ونصحني نصيحة إلى كل أساتذتي.

شكراً.

روية

الفطامين

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
I	الإهداء
II	شكر وتقدير
III	فهرس المحتويات
V	فهرس الجداول
VI	فهرس الأشكال
أ	المقدمة العامة
الفصل الأول: ماهية الجماعات المحلية	
7	تمهيد
8	المبحث الأول: اللامركزية الإدارية والجماعات المحلية
8	المطلب الأول: مفهوم اللامركزية الإدارية وأركانها
11	المطلب الثاني: مفهوم الجماعات المحلية
16	المبحث الثاني: الاستقلال المالي للجماعات المحلية
16	المطلب الأول: ميزانية الولايات
21	المطلب الثاني: ميزانية البلديات
26	المبحث الثالث: الضرائب المحلية واتجاهاتها
26	المطلب الأول: مبررات وجود ضرائب إقليمية أو محلية
27	المطلب الثاني: مبادئ الضرائب المحلية والإقليمية
28	المطلب الثالث: أنواع الضرائب الإقليمية والمحلية
36	خلاصة الفصل
الفصل الثاني: أساسيات الجباية العقارية	
38	تمهيد
39	المبحث الأول: ماهية الجباية العقارية
39	المطلب الأول: تعريف العقار وأنواعه
42	المطلب الثاني: صور التعاملات العقارية

47	المطلب الثالث:تعريف الجباية العقارية وأنواعها
50	المبحث الثاني: الضرائب والرسوم المطبقة على العقارات في الجزائر
50	المطلب الأول : الرسم العقاري والرسم التطهيري
60	المطلب الثاني: الضريبة على الأملاك
63	المطلب الثالث: الضريبة على المداخل الإيجارية
65	المبحث الثالث: حقوق التسجيل للمعاملات العقارية
65	المطلب الأول: انتقال الملكية العقارية بمقابل
69	المطلب الثاني: انتقال الملكية العقارية بدون مقابل
76	خلاصة الفصل
الفصل الثالث: تقييم مساهمة الجباية العقارية في تمويل بلدية المسيلة 2014-2010	
78	تمهيد
79	المبحث الأول: تقديم بلدية المسيلة
79	المطلب الأول: نبذة تاريخية على بلدية المسيلة
81	المطلب الثاني: الهيكل التنظيمي لمصالح إدارة بلدية المسيلة
88	المبحث الثاني : مصادر إيرادات البلدية
88	المطلب الأول: الموارد المالية المحلية
90	المطلب الثاني:الموارد المالية الخارجية
92	المبحث الثالث: تقييم مردودية الجباية العقارية ببلدية المسيلة
92	المطلب الأول: تحليل حصيلة الجباية العقارية
96	المطلب الثاني: تحليل مردودية الجباية العقارية في تمويل ميزانية بلدية المسيلة
101	خلاصة الفصل
103	الخاتمة العامة
107	قائمة المراجع
113	الملاحق

فهرس الجداول

الرقم	العنوان	الصفحة
01	تقسيمات قسم التسيير	23
02	تقسيمات قسم التجهيز والاستثمار	24
03	توزيع ناتج الرسم على النشاط المهني بمعدل 2%	29
04	توزيع ناتج الرسم على النشاط المهني 3%	30
05	أسعار القيمة الإيجارية الجبائية للعقارات ذات الاستعمال السكني	53
06	القيمة الإيجارية الجبائية للمحلات التجارية والصناعية لكل متر مربع	53
07	القيمة الإيجارية لملحقات الملكيات المبنية الموجودة في قطاعات عمرانية	55
08	القيمة الإيجارية لملحقات المبنية الموجودة في قطاعات قابلة للتعمير	54
09	القيمة الإيجارية الموجودة في قطاعات عمرانية	56
10	القيمة الإيجارية للأراضي الموجودة في قطاعات معدة للتعمير في المدى المتوسط وقطاع التعمير المستقبلي	56
11	القيمة الإيجارية للمحاجر ومواقع استخراج الرمل والمناجم في الهواء الطلق ومناجم الملح والسبخات	57
12	القيمة الإيجارية الجبائية الأراضي الفلاحية حسب الهكتار وحسب المنطقة	57
13	معدلات الضريبة على الأملاك	62
14	عمر المنتفع وقيمة الإنتفاع وملكية الرقبة	68
15	الموارد المالية الداخلية لميزانية البلدية	89
16	الموارد المالية الخارجية لميزانية البلدية	91
17	حصيلة الرسم العقاري	92
18	حصيلة الرسم التطهيري	93
19	حصيلة الضريبة على مداخيل الإيجارات العقارية	95
20	مساهمة الجباية العقارية في إيرادات ميزانية البلدية	97
21	مساهمة الجباية العقارية في إيرادات التسيير	98
22	مساهمة الجباية العقارية في إيرادات التجهيز والاستثمار	99

فهرس الأشكال

الصفحة	العنوان	الرقم
86	الهيكل التنظيمي لمصالح البلدية	01
87	مديرية الإدارة والمالية	02
93	الرسم العقاري	03
94	الرسم التطهيري	04
95	الضريبة على مداخيل الإيجارات العقارية	05
97	نسبة مساهمة الجباية العقارية في إيرادات ميزانية البلدية	06
98	نسبة مساهمة الجباية في إيرادات التسيير	07
99	نسبة مساهمة الجباية العقارية في إيرادات التجهيز	08



1- طرح الإشكالية:

حضيت الجماعات المحلية منذ الاستقلال بأهمية وألوية من طرف السلطات العليا، وذلك نتيجة للأوضاع الصعبة التي عرفتها غداة الاستقلال من تدهور في التسيير وما نتج عنها من انعكاسات على التأطير والإدارة.

وتعد الجماعات المحلية بصفة عامة والبلدية بصفة خاصة هيئات لامركزية للدولة وواحدة من بين الهياكل والنماذج التطبيقية لتسيير الجماعات المحلية تجاه مواطنيها التي انعكست في الحاجة المتزايدة للموارد المالية لتغطية نفقاتها، ومن أهم هذه الموارد الجباية التي تعتبر ركيزة في اقتصادها وهي متعددة الأنواع، ولأهميتها البالغة ارتأينا إلى تسليط الضوء على الجباية العقارية التي تعتبر جزء هام من الجباية العادية أي أنها اقتطاع نقدي يساهم جزئيا في تغطية النفقات وتكون في مجال التعامل العقاري، ولا ترجع أهمية هذا المصدر لكبر حجمه مقارنة مع مصادر الإيرادات الأخرى و إنما لمدى تأثيرها على النواحي الاقتصادية، السياسية والاجتماعية، ونظرا لأهمية الضرائب في ميزانية الدولة وأهمية الجباية العقارية في تمويل ميزانية الجماعات المحلية ومحاولة منا لمعالجة الموضوع يمكن طرح الإشكالية الرئيسية التالية:

ما مدى مساهمة الجباية العقارية في تمويل ميزانية الجماعات المحلية؟.

وتحت هذا التساؤل الرئيسي نطرح الأسئلة الفرعية التالية:

- ما المقصود باللامركزية الإدارية و الجماعات المحلية؟
- ما مفهوم العقار؟ وماهي أنواعه؟ وماهي الجباية المرتبطة به؟
- ما هي أهم مصادر إيرادات بلدية المسيلة؟
- كيف تساهم الجباية العقارية في تمويل ميزانية بلدية المسيلة؟

2- الفرضيات:

ولمعالجة إشكالية الموضوع والإجابة على الأسئلة المندرجة في إطارها ننطلق من الفرضيات التالية:

- تشكل الجباية أهم عنصر وأهم مصدر لإيرادات بلدية المسيلة.
- تساهم الجباية العقارية بشكل كبير في إيرادات ميزانية بلدية المسيلة.

3- حدود وإطار البحث:

- الحدود المكانية: الحدود المكانية للبحث في جانبه الميداني بلدية المسيلة
- الحدود الزمانية: الإطار الزمني للبحث يقتصر على الفترة (2010- 2014)

4- أسباب إختيار الموضوع:

من بين الأسباب التي دفعتنا لاختيار موضوع الجباية العقارية

- الرغبة الشخصية للبحث في هذا الموضوع؛
- التخصص الدراسي والعلمي في ميدان المالية والجبائية؛
- محاولة المساهمة في إثراء الدراسات الجبائية؛
- محاولة تقديم فائدة علمية ومرجع علمي يستفيد منه ذوي الاختصاص؛
- نقص المواضيع في هذا المجال.

5- أهمية الموضوع:

يستمد الموضوع أهميته في كونه موضوعا هاما يتمثل في الجباية العقارية كونها من أهم العناصر والصادر المالية والموضوع جدير بالدراسة لأهميته الكبيرة في حياة الجماعات المحلية والمكانة التي يحوزها ضمن الاهتمامات من طرف الهيئات اللامركزية

6- المناهج والأدوات المستعملة في البحث:

اعتمدنا في معالجتنا لهذا البحث على مزيج بين المنهج الوصفي والمنهج التحليلي، فقد تم استعمال المنهج الوصفي فيما يتعلق بالمفاهيم العامة حول الجماعات المحلية والجبائية العقارية، أما في الدراسة الميدانية فقد استخدمنا المنهج الوصفي التحليلي .
أما الأدوات المستخدمة في البحث فهي الإحصاءات المتعلقة بالضرائب والرسوم العقارية إلى جانب القوانين والتشريعات المتعلقة بالأحكام الجبائية.

7- أهداف البحث:

- معرفة مصادر تمويل الجماعات المحلية.
- إبراز دور الجباية العقارية كأداة تمويل لميزانية الجماعات المحلية.
- معرفة مدى مساهمة الجباية العقارية في إيرادات ميزانية البلدية.
- التوعية بأهمية الموضوع وتحضير الباحثين للتعلم والتخصص أكثر في مثل هذه الأبحاث.

8- الدراسات السابقة:

- الدراسة الأولى: براهيم محمد، الجباية المحلية ودورها في تمويل ميزانية الجماعات المحلية، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية العلوم الاقتصادية، 2005.
- تناول الباحث موضوع الجباية المحلية من خلال إبراز مكانتها في ميزانية الجماعات المحلية ودورها التمويلي، محاولا بذلك الإجابة على الإشكالية التالية " هل تستطيع الجباية المحلية منح الاستقلالية المالية للجماعات المحلية؟".
- ولقد توصل الباحث إلى أنه بالرغم من كون الموارد الجبائية أساس المالية المحلية، إلا أنه لا يمكنها منح الاستقلالية المالية للجماعات المحلية نتيجة لعدة أسباب مختلفة منها ما يتعلق بالمكلف وأخرى متعلقة بالإدارة والنظام الجبائي.
- الدراسة الثانية: عبد الحكيم بلوفي، ترشيد نظام الجباية العقارية، رسالة دكتوراه، جامعة بسكرة، كلية العلوم الاقتصادية، 2012.

تناول الباحث موضوع ترشيد الجباية العقارية، محاولا في ذلك الإجابة على الإشكالية التالية:

" إلى أي مدى يمكن استعمال الترشيح الضريبي لرفع حجم المعاملات في السوق العقاري كوسيلة من أجل الوصول إلى الهدف وهو زيادة حصيلة عائدات الضريبة العقارية وهذا دون التقليل من أهمية الآليات الأخرى؟".

وقد توصل الباحث إلى:

- استعمال الضريبة كأداة للمالية العامة تحت تصرف السلطة الاقتصادية بدلا من السلطة السياسية.

- أهمية استعمال الضريبة لدفع الدينامكية الاقتصادية وخاصة قطاع السوق العقاري.

- الضريبة أداة من أدوات المالية العامة لها تأثير في دفع الاقتصاد وأثبتت فعاليتها في تنشيط السوق العقاري.

- الدراسة الثالثة: قديد الياقوت، الاستقلالية المالية للجماعات المحلية، رسالة ماجستير جامعة تلمسان، كلية العلوم الاقتصادية، 2011.

تناولت الباحثة موضوع الاستقلالية المالية للجماعات المحلية، محاولة في ذلك

الإجابة على الإشكالية التالية "ما واقع الاستقلالية المالية للجماعات المحلية الجزائرية؟".

حيث توصلت الباحثة أن الشلل الذي تعانيه المالية العامة المحلية، يرجع بالدرجة

الأولى إلى كيفية توزيع الموارد الجبائية بين الجماعات المحلية التي يظهر فيها عدم

توازن بين مردودية ضرائب الدولة والضرائب المحلية هذا من جهة ومن جهة أخرى

عدم عدالة توزيعها على الجماعات المحلية فيما بينها، وقد أدى هذا إلى قلة موارد

الجماعات المحلية حيث تبين لنا من خلال تحليل بنية عناصر جباية الجماعات المحلية أي

أغلبية الضرائب والرسوم التي تجبى لفائدة الجماعات المحلية هي عبارة عن ضرائب

ورسوم ذات مردود ضعيف وذلك إما بسبب محدودية وعائها الضريبي أو قلة عدد

المكلفين بها.

9- هيكل البحث:

لمعالجة إشكالية البحث، والإلمام بمختلف جوانب الموضوع، قمنا بتقسيم البحث إلى ثلاثة

فصول تسبقهم مقدمة عامة وتعقبهم خاتمة وذلك كمايلي:

الفصل الأول: كان تحت عنوان "ماهية الجماعات المحلية" من خلال التعرض للنظام

اللامركزي ومفهوم الجماعات المحلية وأهميتها ومدى الاستقلالية المالية للجماعات

المحلية بتطرقنا لميزانية الجماعات المحلية وكذلك مختلف الضرائب التي تحصل لفائدة الجماعات المحلية.

الفصل الثاني: والذي عنوانه "أساسيات الجباية العقارية" حيث تطرقنا لمفهوم العقار وأنواعه وكذلك صور المعاملات العقارية، والتعريف بالجباية العقارية وأنواعها، والرسوم المطبقة على العقارات، وحقوق التسجيل.

الفصل الثالث: كان هذا الفصل بعنوان تقييم دور الجباية العقارية في تمويل ميزانية بلدية المسيلة خلال الفترة الممتدة (2010-2014).

10- صعوبات البحث:

- موضوع الجباية العقارية لم يحظ بالدراسة من قبل الطلبة والمعاهد إلا بمعدل ضئيل ولم ينل ما يستحقه من اهتمام الباحثين، وهو ما جعل عملية بحثنا أمرا شاقا؛
- نقص أصحاب الاختصاص الذي يمكن استشارتهم؛
- صعوبة المعلومات الضرورية لعملية الدراسة والتحليل، التي تعود أساسا إلى اعتبارها معلومات سرية.

الفصل الأول

ماهية الجماعات المحلية

تمهيد:

تعتبر الجماعات المحلية جزء لا يتجزأ عن الدولة أي أنها تابعة لها بالرغم من كونها صورة من صور اللامركزية الإدارية، إذ يعتبر أسلوب من أساليب التنظيم الإداري والذي يعني توزيع الوظيفة الإدارية بين السلطات المركزية في الدولة والهيئات الإدارية المنتخبة التي تمارس مهامها تحت رقابة هذه السلطات على المستوى المحلي وعليه سوف تكون دراسة هذا الموضوع كالتالي:

المبحث الأول: اللامركزية الإدارية والجماعات المحلية .

المبحث الثاني: الاستقلال المالي للجماعات المحلية.

المبحث الثالث: الضرائب المحلية واتجاهاتها.

المبحث الأول: اللامركزية الإدارية والجماعات المحلية

يرتكز التنظيم الإداري في أي دولة على أساليب فنية تتمثل في المركزية واللامركزية كسبيل لتوزيع النشاط الإداري بين مختلف الأجهزة والهيئات الإدارية بالدولة، فالتنظيم الإداري ومهما كان النظام السياسي والاقتصادي السائد في الدولة ما يبنى على أجهزة وإدارات مركزية وأخرى لا مركزية تتمثل هذه الأخيرة وتتلور في شكل الجماعات المحلية .

المطلب الأول: مفهوم اللامركزية الإدارية وأركانها

أولاً: تعريف اللامركزية الإدارية

يمكن تعريف اللامركزية الإدارية على أنها:

"النظام الإداري الذي يقوم على توزيع السلطات والوظائف الإدارية بين الإدارة المركزية الحكومة وهيئات ووحدات إدارية أخرى إقليمية أو مصلحة مستقلة قانونياً عن الإدارة المركزية بمقتضى اكتسابها للشخصية المعنوية، مع بقائها خاضعة لقدر معين من رقابة تلك الإدارة"¹.

ويتضح من هنا أن للامركزية الإدارية جانبين:

جانب سياسي يتمثل في تمكين الأجهزة المحلية المنتخبة من قبل الشعب من سلطة تسيير شؤونها بيدها مما يحقق مبدأ الديمقراطية الإدارية، أما الجانب القانوني فيتجسد في توزيع الوظيفة الإدارية في الدولة بين الأجهزة المركزية والهيئات المستقلة ذات الطابع الإقليمي من جهة والمرفقي أو المصلي من جهة ثانية، مامن شأنه أن يقرب الإدارة أكثر من الجمهور².

¹ محمد الصغير بعلي، الإدارة المحلية الجزائرية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2013 ص19.

² عمار بوضياف، التنظيم الإداري في الجزائر، جسور للنشر والتوزيع، عنابة، 2013، ص29.

مع وجود رقابة وصائية إدارية على هذه الوحدات والهيئات اللامركزية لضمان وحدة الدولة السياسية و الدستورية و الوطنية والإدارية ولضمان نجاح عملية التنسيق بين رسم السياسة

العامة والخطط الوطنية وبين عملية تنفيذها وإنجازها¹.

ثانياً: أركان اللامركزية الإدارية

يقوم النظام اللامركزي على ثلاثة أركان هي :

1) الاعتراف بوجود مصالح محلية متميزة

إذا كان يجب لأن تشرف الدولة ممثلة في جهازها المركزي على تسيير شؤون الدفاع والقضاء والمرافق الإستراتيجية ذات الطابع الوطني، فإنه من الأفضل والأنسب أن تترك بعض الأعمال كالنقل وتوزيع المياه ونظافة المدينة والصحة والتعليم لتسيير محليا وذلك انطلاقاً من فكرة أن أبناء المنطقة هم أعلم بشؤونهم وشؤون إقليمهم وتثار هنا مسألة تحديد أو تمييز المصالح المحلية عن المصالح أو الشؤون الوطنية، حتى لا يحدث تداخل في الصلاحيات ويوجد هنا أسلوبان أساسيان يتم وفقهما توزيع الوظائف الإدارية بين الإدارة المركزية والإدارة المحلية².

أ- **الأسلوب الإنجليزي** : بموجبه يبين المشرع السلطات والاختصاصات المنوطة بالأجهزة اللامركزية، ورغم تنوعها وتدرجها على سبيل الحصر، وما عدا هذا فهو اختصاص من الإدارة المركزية باعتبارها من المصالح الوطنية³

ب- **الأسلوب الفرنسي** : بمقتضاه يعمد المشرع إلى ذكر الميادين التي تدخل فيها الإدارة المركزية، على أن مجالات وميادين عمل ونشاط الوحدات المركزية واسعة وغير محدودة وذلك لأن العنصر الأساسي في اللامركزية يكمن في الطابع غير المحدد للسرد القانوني

¹ عمار عوايدي، القانون الإداري الجزء الأول: النظام الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، ط 4، ص 239.

² عمار بوضياف، مرجع سابق، ص 33.

³ محمد الصغير بعلي، مرجع سابق، ص 22.

لصلاحيات المجالس المحلية وهذا الأسلوب الذي اتبعه المشرع الجزائري في تنظيمه للإدارة المحلية¹.

(2) الاعتراف بوجود هيئات محلية منتخبة

ويقصد بهذا الركن أن هذه الهيئات المحلية والمصلحية استقلت عن السلطة المركزية وهذا الاستقلال يمكنها من حق اتخاذ القرارات وتسيير شؤونها بيدها دون تدخل من الجهاز المركزي، ويقضي توافر هذا الركن الاعتراف للوحدة الإدارية المحلية أو المرفقة بالشخصية المعنوية ليتم الإعلان الرسمي لفصلها عن الدولة ولقد احتدم النقاش في الفقه بشأن مفهوم الاستقلال وأدواته القانونية، فالعبرة لضمان الاستقلالية تكمن في الفصل الوظيفي وتوزيع الاختصاص من الأجهزة المركزية والأجهزة المحلية وإنما العبرة تكمن أساسا في شكل الهيئة المديرة على المستوى المحلي هذه الأخيرة التي يمكن أن تكون من منتخبين حتى تضمن عدم تبعيتهم للسلطة المركزية².

(3) خضوع الأجهزة المستقلة لوصاية المركزية

سبق وأن أشرنا إلى أنه مهما كانت درجة الاستقلال الذي تتمتع بها الإدارة المحلية إلا أن مدى هذا الاستقلال لا يمكن أن يصل إلى حد الإطلاق وإلا تعرضت الدولة إلى التفكك والتحلل ويبدأ الأمر في التحول إلى نظام اللامركزية السياسية، بل وربما وصل الأمر إلى حد القضاء على وحدة الدولة بالكامل.

ومن المسلم أن الاعتراف للأشخاص الإدارية اللامركزية بالشخصية المعنوية المستقلة يؤدي إلى مشاركة هذه الأشخاص للدولة وهذه المشاركة تفرض وجود قيود، ولعل أهم هذه القيود يتمثل في الرقابة التي يفرضها على الوحدات المحلية والتي تباشرها السلطة الإدارية ويطلق عليها اصطلاحا "الوصاية الإدارية" والتي يمكن تعريفها "على أنها

¹ محمد الصغير بعلي، مرجع سابق، ص 23.

² عمار بوضياف، مرجع سابق، ص ص 33-34.

مجموعة السلطات التي يقرها القانون لسلطة عليا على أشخاص الهيئات اللامركزية وأعمالهم بقصد حماية المصلحة العامة¹.

ثالثا: أشكال اللامركزية الإدارية

(1) اللامركزية الإقليمية:

وهي الصورة الواضحة والكاملة لتطبيق النظام اللامركزي وتقوم على الأركان الأساسية التي تستند إليها اللامركزية، وترتكز اللامركزية الإقليمية أو الإدارة المحلية على الاختصاص الإقليمي، حيث تباشر الهيئات اللامركزية صلاحيتها في نطاق جغرافي معين، كما هو الشأن بالنسبة لوحدات الإدارة المحلية، وإلا كانت قراراتها وأعمالها مشوبة بعيب تجاوز الاختصاص الإقليمي مما يعرضها للإلغاء في حالة الطعن فيها².

(2) اللامركزية المرفقية:

وتتمثل في منح مرفق عام معين (التعليم، الصحة والتنقل....) الشخصية المعنوية ليصبح مستقلا عن السلطة المركزية في أداء وظيفتها ونشاطه (المؤسسات العامة) فاللامركزية المرفقية تركز على الاختصاص الموضوعي والوظيفي مما استدعى تسميتها باللامركزية المصلحية، دون الاهتمام بالنطاق والمجال الإقليمي الذي يمارس فيه ذلك النشاط أكان وطنيا أو محليا، وهي أيضا تتم عن طريق نقل صلاحيات سلطة التقرير أشخاص إداريين متخصصين في مصلحة محددة أي المؤسسات العامة³.

¹ عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، دار الريحانة، ط 1، دون سنة نشر، ص80.

² محمد الصغير بعلي، مرجع سابق، ص35.

³ خروبي وهبية، "دور الجباية المحلية في تحقيق التنمية المحلية"، مداخلة قدمت في ملتقى بعنوان " اللامركزية الجبائية ودورها في تمويل الجماعات المحلية، يومي 10 و 11 جوان 2013، البلدة، ص4.

المطلب الثاني: مفهوم الجماعات المحلية

أولاً: تعريف الجماعات المحلية

اختلف الكتاب والمفكرون في وضع تعريف شامل للجماعات المحلية وهذا انعكاساً طبيعياً لزيادة أهميتها ودورها في مجالات الحياة المختلفة وسنتطرق للآتي :

تعرف الجماعات المحلية بأنها "ذلك الجزء من الحكومة الأم أو الدولة الذي يختص أساساً بالمسائل التي تهم سكان منطقة معينة أو مكان معين إلى جانب المسائل التي يرى البرلمان ملائمة إدارتها بواسطة سلطات محلية منتخبة تكمل عمل الحكومة المركزية".¹

إضافة إلى تعريفها من طرف أحد المفكرين الانجليز بأن الجماعة المحلية هي (ذلك الجزء من الحكومة الأم أو الدولة الذي يختص أساساً بالمسائل التي تهم سكان منطقة معينة أو مكان معين إلى جانب المسائل التي يرى البرلمان ملائمة إدارتها بواسطة سلطات محلية منتخبة تكمل عمل الحكومة المركزية).²

كما نجد تعريف الجماعة المحلية عند بعض المفكرين الفرنسيين ومنهم رونار الذي عرفها بأنها (الإدارة المحلية من شأنها تكييف الإدارة العامة من حاجيات ورغبات كل منطقة وجهة محلية).³

من التعاريف السابقة يمكن أن نعرف الجماعات المحلية بأنها أسلوب من أساليب التنظيم الإداري، يراد به توزيع الوظيفة الإدارية بين السلطة المركزية والدولة وتمارس نشاطها المحلي بواسطة هيئات منتخبة من سكانها المحليين .

أما في الجزائر فيطلق على الجماعات المحلية اسم الولايات والبلديات.

¹ فلاح محمد، "واقع الرقابة المالية على الجماعات المحلية في الجزائر"، مداخلة قدمت في ملتقى بعنوان "اللامركزية الجبائية ودورها في تمويل ميزانية الجماعات المحلية" يومي 10 و11 جوان 2013، البلدية، ص6.

² عزيزي عثمان، دور الجماعات والمجتمعات المحلية في التسيير والتنمية، مذكرة ماجستير، جامعة قسنطينة، كلية علوم الأرض والجغرافيا، 2008، ص25.

³ نفس المرجع، ص25.

• الولاية :

جاء في المادة الأولى من القانون رقم 07-12 المؤرخ في 21-02-2012 في المتعلق بالولاية

"الولاية هي الجماعة الإقليمية للدولة وتتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة، وهي أيضا الدائرة الإدارية غير الممركزة للدولة وتشكل بهذه الصفة فضاء لتنفيذ السياسات العمومية التضامنية والتشاورية بين الجماعات الإقليمية والدولة وتساهم مع الدولة في إدارة وتهيئة الإقليم والتنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية وحماية البيئة وكذا حماية وترقية وتحسين الإطار المعيشي للمواطنين، وتتدخل في كل مجالات الاختصاص المخولة لها بموجب القانون وشعارها بالشعب وللشعب"¹

• البلدية:

جاء في المادة الأولى والثانية من القانون رقم 10-11 المؤرخ في 22-06-2011 المتعلق بالبلدية ما يلي: "البلدية هي الجماعة الإقليمية القاعدية للدولة، وتتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة، وتحدث بموجب القانون "².

"البلدية هي القاعدة الإقليمية اللامركزية، ومكان للممارسة المواطنة، وتشكل إطار مشاركة المواطن في تسيير الشؤون العمومية"³.

ثانيا: أهمية الجماعات المحلية

اهتم الكثير من الباحثين كل حسب مجال تخصصه بالإدارة المحلية اشد الاهتمام، فعلماء الاجتماع اهتموا بها من منطلق أنها تشكل صورة من صور التضامن الاجتماعي،

¹ عمار بوضياف، شرح قانون الولاية الجزائري، جسر للنشر والتوزيع، ط1، الجزائر، 2012، ص116.

² المادة الأولى من القانون رقم 10-11 المؤرخ في 22-06-2011 المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية رقم 37 بتاريخ 03 يوليو 2011 .

³ المادة الثانية من نفس القانون.

كما أن الإدارة المحلية تقوم على فكرة تقسيم العمل وهو ما يجعلها موضع اهتمام هذه الفئة من الباحثين .

كما يمكن النظر أيضا إلى الإدارة المحلية من زاوية سياسية على اعتبار أن المجالس المحلية تمثل قاعدة اللامركزية يتمكن من خلال المنتخبون على مستوى الولاية أو البلدية من المشاركة في صنع القرار مما يجسد فعلا فكرة الديمقراطية، أيضا اهتم علماء الإدارة بهذا النوع من الإدارة نظرا لما تشكله من أهمية كبرى في نظرية التنظيم فلا يمكن تجسيد فكرة التنظيم في الإدارة العامة دون التركيز على نظام الإدارة المحلية¹.

ونظرا لأهميتها في النظام الإداري الجزائري، فقد نصت عليها مختلف المواثيق والدساتير فلقد نص عليها كل من ميثاق الجزائر 1964 الميثاق الوطني 1976، دستور 1963 في المادة التاسعة، وكذا المادة 36 من دستور 1976، المادة 15 من دستور 1996، حيث نصت على أنها "الجماعات الإقليمية للدولة هي البلدية والولاية، البلدية هي الجماعة القاعدية"².

ثالثا: خصائص ومميزات الجماعات المحلية

تتميز الجماعات المحلية بجملة من الخصائص أهمها الاستقلال الإداري والمالي وهي كالتالي:

1) الاستقلالية الإدارية :

وهي من أهم المميزات التي تنتج بشكل عادي من الاعتراف بالشخصية المعنوية فالاستقلال الإداري يعني أن تنشأ أجهزة تتمتع بكل السلطات اللازمة بحيث يتم توزيع

¹ بسمة عولمي، تشخيص نظام الإدارة المحلية والمالية في الجزائر، مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، جامعة باجي مختار بعنابة، الجزائر، العدد 04، ص 02.

² محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2013، ص 129.

الوظائف الإدارية بين الحكومة المركزية والهيئات المحلية المستقلة، وذلك وفقا لنظام رقابي يعتمد من طرف السلطة المركزية للدولة وتنتج هذه الاستقلالية عدة مزايا منها:¹

- تحقيق العبء عن الإدارة المركزية نظرا لكثرة وتعدد وظائفها؛
- تجنب التباطؤ وتحقيق الإسراع في إصدار القرارات المتعلقة بالمصالح المحلية ؛
- تفهم أكثر وتكفل أحسن برغبات وحاجات المواطنين من الإدارة المركزية ؛
- تحقيق مبدأ الديمقراطية عن طريق المباشرة للمواطن في تسيير شؤونه العمومية المحلية .

(2) الاستقلالية المالية:

إن تمتع الجماعات المحلية بالشخصية المعنوية والاستقلال الإداري يوجب الاعتراف لها بخاصية الاستقلال المالي أو الذمة المالية المستقلة، وهذا يعني توفير موارد مالية خاصة للجماعات المحلية تمكنها من أداء الاختصاصات الموكلة إليها، وإشباع حاجات المواطنين في نطاق عملها بالإضافة إلى أن الاستقلالية للجماعات المحلية تسمح لها بإعداد ميزانيتها بحرية في حدود ما تمليه عليها السياسة الاقتصادية للدولة غير أن الاستقلالية الممنوحة للجماعات المحلية -حاليا- ليست لها هذه الصفة من جهة في حدود الميزانية، ومن جهة المراقبة التي تقوم بها السلطات المركزية.²

¹ مسعود شيهوب، أسس الإدارة المحلية وتطبيقها على نظام البلدية والولاية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1986، ص195.

² لخضر مرغاد، الايرادات العامة للجماعات المحلية في الجزائر، مجلة العلوم الانسانية، جامعة محمد خيضر، الجزائر، العدد07، فيفري2005، ص03.

المبحث الثاني: الاستقلال المالي للجماعات المحلية

في التنظيم الإداري الجزائري تتمتع الجماعات المحلية بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي الذي يمنح لها سلطة وضع السياسة التي يراها مناسبة لحل مشاكلها وحتى تتمكن من القيام بدورها لابد أن تكون لها ميزانية خاصة ترصد فيه جميع نفقاتها ومواردها. وعلى ضوء ذلك سنحاول إلقاء نظرة في هذا المبحث لمختلف ميزانية الجماعات المحلية وكيفية إعدادها وتنفيذها وكل المبادئ التي تحكمها.

المطلب الأول: ميزانية الولايات

أولاً: تعريف الميزانية

التعريف الأول: لقد أعطيت تعريفات للميزانية أهمها

"الميزانية وثيقة هامة مصادق عليها من طرف البرلمان تهدف الى تقديم النفقات الضرورية لإشباع الحاجات العامة، والإيرادات اللازمة لتغطية هذه النفقات عن فترة مقبلة عادة ما تكون سنة"¹.

التعريف الثاني:

"الميزانية هي التعبير لبرنامج العمل المعتمد الذي تعتمده الحكومة تنفيذه في السنة القادمة تحقيق لأهداف المجتمع"².

التعريف الثالث:

"الميزانية وثيقة تحتوي على بيان تعادلي مقارن لنفقات وإيرادات هيئة عامة خلال مدة مقبلة يقدر عادة بسنة، فهي تقدير لنشاط الدولة المالي للمستقبل أو ترجمة لخطط الدولة المالية في تحقيق أهدافها الخاصة بالتنمية الاقتصادية والاجتماعية"³.

¹ محرزي محمد عباس، اقتصاديات المالية، ديوان المطبوعات الجامعية، ط4، 2010، ص315.

² يونس احمد البطريق وآخرون، مبادئ المالية العامة، الدار الجامعية، الإسكندرية، 2000، ص77.

³ خبايا عبد الله، أساسيات في اقتصاد المالية العامة، مؤسسة شباب الجامعة، الإسكندرية، ص200.

ومن خلال التعاريف السابقة يمكن اعتبار أن ميزانية الجماعات المحلية بيان تقديري لما يجوز للهيئة العامة إنفاقه وما ينتظر أن تجببه من المال خلال فترة من الزمن.

ثانيا: تعريف ميزانية الولاية وأنواعها وهيكلها

(1) تعريف ميزانية الولاية:

"ميزانية الولاية هي جدول تقدير الإيرادات والنفقات السنوية الخاصة بالولاية، كما هي عقد ترخيص وإدارة يسمح بسير مصالح الولاية وتنفيذ برنامجها للتجهيز والاستثمار"¹.

(2) أنواع الميزانية

(أ) **الميزانية الأولية:** الميزانية الأولية هي التي يتم عرضها على شكل تقديرات (إيرادات ونفقات) تعتمد الولاية تنفيذها خلال السنة المالية المعنية ويتم تحضيرها للسنة المقبلة².

(ب) **الميزانية الإضافية:** يتمثل دورها في إعادة النظر في الميزانية الأولية قصد تكميلها وتعديلها بإجراء معادلة النفقات والإيرادات خلال السنة المالية تبعا لنتائج تنفيذ ميزانية السنة السابقة، تعتبر إذن الميزانية الإضافية تصحيحا وتتميمًا للميزانية الأولية³.

(ج) **الحساب الإداري:** يعرف الحساب الإداري على أنه الحساب الذي ينطوي على النفقات العامة الفعلية والإيرادات العامة الفعلية والذي يتم إعداده عن سنة مالية منتهية، فالحساب الإداري إذن يشكل الإطار المفصل للإيرادات والنفقات المنجزة، وبمعنى آخر هو نتيجة السنة المالية يقوم ويجمع تسجيلاتها ويخلصها في جدول مفصل يسمى الميزان العام ويتم إعداده من طرف الوالي⁴.

¹ المادة 157 من القانون 07-12 المؤرخ في 21-02-2012 المتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية رقم 12.

² قديد الياقوت، الاستقلالية المالية للجماعات المحلية، مذكرة ماجستير، جامعة تلمسان، كلية العلوم الاقتصادية، 2011، ص 145.

³ بلس شاوش بشير، المالية العامة وتطبيقاتها في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، 2013، ص 163.

⁴ علاش احمد، "آليات تمويل الجماعات المحلية في الجزائر" مداخلة قدمت في ملتقى بعنوان "اللامركزية الجبائية ودورها في تمويل الجماعات المحلية يومي 10 و11 جوان 2013، البلديّة، ص 07.

(3) هيكل الميزانية

حسب المادة 158 من قانون الولاية "تشمل ميزانية الولاية على قسمين متوازيين في الإيرادات والنفقات وهما قسم التسيير وقسم التجهيز والاستثمار وينقسم كل قسم إلى إيرادات ونفقات".

(أ) النفقات

النفقة: هي استخدام مبلغ نقدي من قبل هيئة عامة بهدف إشباع حاجة عامة.¹ وهي

تحدد على مستويين:

- قسم التسيير:

نفقات قسم التسيير هي تلك النفقات اللازمة لتسيير الجهاز الإداري أو هي تلك المصاريف التي تتفقها الولاية من أجل التسيير وإدارة شؤون ولايتها كأجور وتكاليف مستخدمي الولاية، ونفقات التأمين..... الخ من نفقات قسم التسيير.

- قسم التجهيز والاستثمار:

بعد التقسيم الإقليمي الجديد وتحول الولاية في المجال الاقتصادي أصبح من الضروري القيام بمشاريع كثيرة تتطلب أموال باهضة وان التجهيز الجماعي هو أصل تطور نفقات التجهيز العمومي للجماعات المحلية.²

(ب) الإيرادات:

- **قسم التسيير:** تتحمل الولاية أعباء كثيرة تمول بواسطة موارد متنوعة حددها

التشريع كمايلي:

* حاصل الجباية وحاصل الاستغلال وعائدات أملاكها ومساعدات الدولة والمؤسسات العمومية الأخرى.

¹ عادل فليح علي، المالية العامة والتشريع المالي الضريبي، دار حامد للنشر والتوزيع، ط2007، 1، ص50.

² براهيم محمد، الجباية المحلية ودورها في تمويل ميزانية الجماعات المحلية، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية العلوم الاقتصادية، 2005، ص13.

- قسم التجهيز والاستثمار: ينقسم إلى فرعين :

• **القسم الفرعي للتجهيز العمومي:** تتمثل في الإيرادات التي تنتج من تسيير العقارات والمنقولات الخاصة بالولاية بالإضافة إلى الهبات والوصايا الدولة والقروض والمساعدات.¹

• **القسم الفرعي للاستثمار:** يتضمن القسم الفرعي للاستثمار الموارد التالية:²

- حاصل القروض المبرمة من طرف الولاية لصالح وحداتها الاقتصادية؛
- حاصل الاقتطاع من موارد التسيير؛
- حاصل الفوائد التي تحققها الوحدات الاقتصادية؛
- الموارد الناتجة عن مساهمات الولاية في رأس مال المؤسسات الخاصة؛
- حاصل الفوائد على القروض التي قدمتها الولاية للوحدات الاقتصادية التابعة لها.

ثالثا: إعداد ميزانية الولاية

يتولى الوالي إعداد مشروع ميزانية الولاية وعرضه على المجلس الشعبي الولائي الذي يصوت ويصادق عليه وفق الشروط المنصوص عليها في هذا القانون ويوافق عليه الوزير المكلف بالداخلية.

يصوت على مشروع ميزانية الولاية بابا بابا ويشمل فضلا عن ذلك توزيعا للنفقات والإيرادات في شكل فصول وفصول فرعية ومواد ويعد مشروع ميزانية أولية قبل بدء السنة المالية وتتم موازنة النفقات والإيرادات خلال السنة المالية بناء على نتائج السنة المالية السابقة بواسطة ميزانية إضافية ويجب أن يصوت على مشروع الميزانية الأولية قبل 31 أكتوبر من السنة المالية التي تسبق سنة تنفيذها ويجب أن يصوت على الميزانية الإضافية قبل 15 يونيو من السنة المالية التي تطبق فيها وعند غلق السنة المالية المعنية

¹ بلس شاوش بشير، مرجع سابق، ص175.

² نفس المرجع، ص197.

بتاريخ مارس يعد الوالي الحساب الإداري للولاية ويعرضه على المجلس الشعبي الولائي للمصادقة عليه وإذ لم تضبط ميزانية الولاية نهائي لسبب ما، قبل بداية السنة المالية فإنه يستمر العمل بالنفقات والإيرادات العادية المقيدة في السنة المالية الأخيرة إلى غاية المصادقة على الميزانية الجديدة، غير أنه لا يجوز التعهد بالنفقات و صرفها إلا في حدود جزء من اثني عشر عن كل شهر من مبلغ اعتمادات السنة المالية السابقة، وعندما لا يصوت على مشروع الميزانية بسبب اختلال داخل المجلس الشعبي الولائي فإن الوالي يقوم استثناء باستدعاء المجلس الشعبي الولائي في دورة غير عادية للمصادقة عليها شريطة أن تتعد هذه الدورة بعد انقضاء الفترة القانونية للمصادقة على الميزانية يبلغ الوالي الوزير المكلف بالداخلية الذي يتخذ التدابير اللازمة¹.

رابعاً: تنفيذ ميزانية الولاية

تنفيذ الميزانية يعني تحصيل الإيرادات ودفع النفقات التي أدرجت في الوثيقة والتي يتم التصويت والمصادقة عليها من قبل المجلس الشعبي الولائي والوالي في ظل قواعد المحاسبة العمومية التي تضبط التحصيل وتسديد النفقات، حيث تركز قواعد المحاسبة العمومية على مبدأ الفصل بين الوظائف الإدارية والوظائف الحاسبة وعلى أساس هذا المبدأ فإن أعوان التنفيذ لميزانية الولاية هم:

1) الأمر بالصرف:

يتمثل في السيد الوالي وذلك بصفته رئيساً على إدارة وتسيير الولاية، فهو يتمتع بالسلطة التقديرية باتخاذ القرارات في الميدان المالي عن طريق إعطاء أمر التنفيذ وتحصيل الإيرادات على مستوى الولاية، فهو يقوم بإعداد الحساب الإداري على مستوى ميزانية الولاية².

¹ المواد من 160 إلى 168 من القانون 07-12 المتعلق بالولاية.

² براج محمد، مرجع سابق، ص 27.

(2) المحاسب العمومي:

يتمثل في أمين الخزينة الولائية بصفته رئيسا على تحصيل الموارد وصرفها، فهو الشخص المكلف بقرار وزاري من قبل وزارة المالية لتسيير مصلحة المحاسبة للمؤسسات العمومية تسييرا مباشرا، حيث لا يحق له أن يفوض شخص آخر للقيام بمهامه والتي تتطلب توقيعها الخاص، ومهما يكن الأمر بالصرف فإن كل المواطنين العاملين بالمصلحة يعملون تحت إشرافه كونه المسؤول الأول والرئيسي أمام الجهات المعنية. وحسب المادة 172 من قانون الولاية يمتد أجل تنفيذ ميزانية الولاية للسنة المدنية إلى غاية 15 مارس من السنة الموالية بالنسبة لعملية التصفية وصرف النفقات و31 مارس بالنسبة لعملية تصفية المداخل وتحصيلها¹

المطلب الثاني: ميزانية البلديات

أولا: تعريف ميزانية البلدية وأنواعها

(1) تعريف ميزانية البلدية:

"ميزانية البلدية هي جدول تقديرات الإيرادات والنفقات السنوية للبلدية، وهي عقد ترخيص وإدارة تسمح بسير مصالح البلدية وتنفيذ برنامجها للتجهيز والاستثمار"².

(2) أنواع الميزانية:

أ) الميزانية الأولية: وهي الوثيقة الأصلية التي يمكن أن تكفي لوحدها، تقدر فيها جميع النفقات والإيرادات التي تعتمزم البلدية تنفيذها خلال السنة المالية.

يتم إعداد الميزانية الأولية قبل بدء السنة المالية الجديدة ويتم تعديل النفقات والإيرادات خلال السنة المالية حسب نتائج السنة المالية السابقة عن طريق ميزانية

¹ المادة 172 من 07-12 القانون رقم المتعلق بالولاية.

² المادة 176 من القانون 10-11 المتعلق بالبلدية.

إضافية، يسمى فتح الاعتمادات المصادق عليها على انفراد في حالة الضرورة اعتمادات مفتوحة مسبقا إذا جاءت قبل الميزانية الإضافية أو ترخيص خاص إذا جاءت بعدها¹.

(ب) **الميزانية الإضافية:** المقصود بها هو تصحيح الميزانية الأولية بالزيادة أو بالنقصان في كل من الإيرادات والنفقات، وتعد كأخر أجل في شهر جوان من السنة التي فيها، والتصويت عليها من قبل السلطة الوصية يكون قبل 1 جوان من السنة المالية التي تطبق فيها².

(ج) **الحساب الإداري:** يعتبر الحساب الإداري نتيجة السنة المالية حيث يقدم لنا كل المصاريف الحقيقية التي صرفت والإيرادات التي تحصلت فعلا أثناء السنة المالية وكل البواقي التي سجلت سواء بالنسبة لقسم التسيير أو الاستثمار عند غلق السنة المالية، بتاريخ مارس يتم إعداد الحساب الإداري ويعرض على المجلس للمصادقة ومن ثمة إعداد حساب التسيير³.

(د) **هيكل الميزانية:**

حسب المادة 179 من قانون البلدية أن ميزانية البلدية تحتوي على قسمين متوازيين في الإيرادات والنفقات وهما: قسم التسيير والتجهيز.

¹ المادة 180 من القانون نفسه

² قديد الياقوت، مرجع سابق، ص 121.

³ فاطمة بن عبد العزيز، "عناصر المالية المحلية والرقابة عليها"، مداخلة قدمت في ملتقى بعنوان "الامركزية الجبائية ودورها في تمويل الجماعات المحلية، يومي 10 و11، 2013، البلدية، ص 5.

• قسم التسيير: يحتوي على إيرادات ونفقات كما هي موضحة في الجدول

الجدول رقم(01): تقسيمات قسم التسيير

النفقات	الإيرادات
<ul style="list-style-type: none"> - أجور وأعباء مستخدمى البلدية؛ - التعويضات والأعباء المرتبطة بالمهام الانتخابية؛ - نفقات صيانة الأملاك المنقولة والعقارية؛ - نفقات صيانة طرق البلدية؛ - الاقتطاع من قسم التسيير لفائدة قسم التجهيز والاستثمار؛ - فوائد القروض؛ - أعباء التسيير المرتبطة باستغلال تجهيزات جديدة؛ - مصاريف تسيير مصالح البلدية؛ 	<ul style="list-style-type: none"> - ناتج الموارد الجبائية المرخص بتحصيلها لفائدة البلديات بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما - المساهمات وناتج التسيير الممنوح من الدولة والصندوق المشترك للجماعات المحلية والمؤسسات العمومية؛ - رسوم وحقوق مقابل الخدمة المرخص بها بموجب القانون. - ناتج ومداخل أملاك البلدية.

المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على المواد 195 و 198 من القانون 11-10 المتعلق بالبلدية.

قسم التجهيز والاستثمار: يحتوي على إيرادات ونفقات كما هي موضحة في الجدول

الجدول رقم 02: تقسيمات قسم التجهيز والاستثمار

النفقات	الإيرادات
- نفقات التجهيز العمومي؛	- الأقطاعات من إيرادات التسيير؛
- الاستثمارات؛	- ناتج استغلال مرافق البلدية؛
- تسديد رأس مال القروض؛	- إعانات الدولة؛
- نفقات إعادة تهيئة منشآت البلدية.	- الهبات والإيرادات المؤقتة؛
	- مساهمات في المؤسسات العمومية.

المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على المواد 195 و من القانون 11-10 المتعلق بالبلدية

ثانيا: إعداد الميزانية

تعد ميزانية البلدية من طرف الأمين العام للبلدية تحت سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي حيث يتطلب تحضيرها إعداد التقديرات المتعلقة بالإيرادات والنفقات الصحيحة أثناء السنة المالية ومنه تعد الميزانية ثم نقارنها من أجل الحصول على توازن بعدما تقدم إلى المجلس الشعبي البلدي للتصويت ثم المصادقة عليها من طرف السلطة الوصية، وحسب المادة 183 إذا كانت الميزانية المصوت عليها من طرف المجلس الشعبي البلدي غير متوازنة فإن الوالي يرجعها مرفقة بملاحظاته خلال الخمسة عشر (15) يوم التي تلي استلامها إلى الرئيس الذي يخضعها لمدولة ثانية للمجلس الشعبي البلدي خلال عشرة (10) أيام.

يتم اعداد المجلس الشعبي البلدي من الوالي إذا صوت على الميزانية مجددا بدون توازن أو لم تنص على النفقات الإجبارية.

وإذا لم يتم التصويت على الميزانية ضمن الشروط المنصوص عليها في هذه المادة خلال ثمانية (8) أيام التي تلي تاريخ الإعداد المذكور أعلاه، تضبط تلقائيا من الوالي.

ثالثا: تنفيذ ميزانية البلدية

بعدها تم تحضير وإعداد ميزانية البلدية مع الأخذ بعين الاعتبار التوازن بمعنى مجموع الإيرادات يساوي مجموع النفقات، فيبدأ تنفيذها بعدما يصوت ويصادق عليها المجلس الشعبي البلدي.

(1) الأمر بالصرف:

رئيس البلدية هو الذي يأمر بصرف النفقات وتحصيل الموارد"يعد رئيس المجلس الشعبي البلدي الحولات ويصدر سندات التحصيل"(المادة 203 قانون البلدية) كم أنه يقوم بإعداد جميع جداول الرسوم والتوزيعات الفرعية وكشوف الخدمات التي يوجهها لأمين الخزينة قصد تحصيلها(المادة 207).

(2) المحاسب العمومي:

يتولى أمين خزينة البلدية بوصفه محاسب عمومي وسلطة مستقلة عن الأمر بالصرف، تحصيل الإيرادات وتصفية نفقات البلدية وكل المبالغ العائدة لها وصرف النفقات المأمور بدفعها (المادة 206).

يمتد التنفيذ إلى غاية 15 مارس من السنة الموالية بالنسبة لعمليات التصفية ودفع النفقات، و31 مارس بالنسبة إلى عمليات تصفية وتحصيلها، وعند نهاية الفترة الإضافية يعد رئيس المجلس الشعبي البلدي الحساب الإداري ويعرضه للمصادقة¹.

¹ يلس شاوش، مرجع سابق، ص 198.

المبحث الثالث: الضرائب المحلية واتجاهاتها

لقد أدى نقل مسؤولية تقديم بعض الخدمات من الحكومات المركزية إلى الحكومات (الجماعات) الإقليمية والمحلية إلى ظهور حاجات هذه الأخيرة لمصادر دخل محلية ومستدامة، وعلى هذا الأساس تم استحداث الضرائب الإقليمية والمحلية .

المطلب الأول: مبررات وجود ضرائب إقليمية ومحلية

يستند فرض الضرائب الإقليمية والمحلية إلى مجموعة من الاعتبارات أهمها:¹

* الضرائب المحلية ضرورية لتمكين السلطات المحلية من تنويع كمية ونوعية خدماتها وفقا لتفضيلات المحلية؛

* إذا كانت السلطة المحلية تعول على المنح، فإن الخطر يكمن في أن يقوم السياسيون المحليون بإنفاق الأموال على نحو غير كاف؛

* غالبا ما تترافق المنح من السلطات المركزية بشروط مسبقة تحد من كيفية إنفاقها؛

* يبدو أن مستوى المساءلة أكثر ارتفاعا، عندما يتعلق الأمر بالأموال المجموعة محليا مقارنة بالتحويلات الضريبية القادمة من المركز.

ويعني الحديث عن ضريبة إقليمية أو محلية تتمتع على الأقل بتحديد معدل هذه الضريبة وترتبط قدرتها على فرض أو تحصيل الضرائب بدرجة استقلاليتها التي تتحدد وفق

المعايير التالية:²

- السلطات المحلية تتحكم في معدلات الضريبة وقاعدتها؛

- السلطات المحلية تحدد معدل الضريبة؛

¹ منظمة الأغذية والزراعة للأمم المتحدة، لامركزية الضرائب على الملكية الريفية، دراسات منظمة الأغذية والزراعة الخاصة بحيازة الأراضي 7 روما، 2004، ص8.

1 طويل أسيا وآخرون، "اللامركزية الجبائية أساس لدعم الاستقلالية المالية للجماعات المحلية"، مداخلة قدمت في ملتقى بعنوان "اللامركزية الجبائية ودورها في الجماعات المحلية - واقع واستشراف -"، يومي 10 و11 جوان 2013، البلدة، ص14.

- السلطات المحلية تحدد قاعدة الضريبة؛

- ترتيبات تقاسم الضريبة؛

- السلطات المحلية تحدد قسمة الدخل.

المطلب الثاني: مبادئ الضرائب المحلية والإقليمية

نتيجة تعدد المستويات الضريبية، وحتى لا يحدث تضارب في آثار الضريبة، لابد أن تستجيب الضرائب المحلية أو الإقليمية للقواعد والمبادئ التالية:¹

* الضرائب التي تساهم في الاستقرار الاقتصادي الكلي، لابد أن تقطع من قبل الحكومات المركزية، ذلك إن الموارد الضريبية للمستويات الدنيا للحكومة لابد أن تكون مستقرة، إذ أن قدرات الاقتراض لتمويل الاستثمارات لدى هذه الحكومات محدودة ومقلصة إلى أدنى حد فهي تجد صعوبات في الاقتراض؛

* ضرورة بقاء التصاعدية الهادفة إلى إعادة التوزيع ما بين الأشخاص بين أيدي الحكومة المركزية، لأن إعادة المحلي غير كافية وتقوم بتصحيحات غير منسجمة للوضعيات الفردية، فقد توجد تباينات بين الأقاليم والمناطق في حد ذاتها. كما أن الأوعية الضريبية عندما تكون غير قابلة للحركة والانتقال، فإن اعتماد التصاعدية عليها قد يؤدي إلى انتقال هذه الأوعية إلى مكان آخر؛

* ضرورة لجوء الجماعات المحلية والإقليمية إلى خضوع الأوعية قليلة أو وضعية الحركة من أجل تفادي المنافسة الضريبية، ولهذا ينظر إلى الضرائب على الملكية على أنها فعالة محليا وإقليميا، لكون الملكية لها موقع ثابت يقع تحت سلطة جماعة إقليمية أو محلية فضلا عن إمكانية التنبؤ بالضرائب مع استقرار عائدها؛

* ضرورة أن تكون الضرائب ذات الأوعية غير الموزعة بشكل عادل على المستوى الوطني مركزية.

¹ عبد المجيد قدي، دراسات في علم الضرائب، دار جرير، الأردن، 2010، ص 148 .

وحتى تكون الضرائب الإقليمية أو المحلية جيدة، لا بد أن تتصف بالخصائص التالية:¹

- * ضرورة ارتفاع حصيلتها مع مرور الزمن بما يسمح بمواكبة النمو الطبيعي للتكاليف وتلبية الحاجة المتزايدة للخدمات العامة المحلية؛
- * ألا تكون كثيرة التأثير بالتقلبات الاقتصادية؛
- * أن تكون موزعة على نحو متساو نسبيا بين الجماعات المحلية والإقليمية؛
- * ضرورة وجود علاقة وثيقة بين المواطنين الذي يدفعون الضريبة والذين يستفيدون منها؛

* أن تكون تكاليف الإدارة الضريبية زهيدة حتى يتم ضمان ارتفاع حصيلتها.

المطلب الثالث: أنواع الضرائب الإقليمية والمحلية

أولاً: الضرائب العائدة بكاملها للجماعات المحلية ولفائدة الصندوق المشترك

(1) الرسم على النشاط المهني: يمكن حسابه على مجمل المبيعات المحققة في الجزائر من طرف مكلفين يمارسون نشاطا تجاريا وصناعيا أو غير تجاري وهو نسبته 2%.² ويتم توزيع حصيلته كما يلي:

الجدول رقم(03): توزيع ناتج الرسم على النشاط المهني بمعدل 2%

الولاية	البلدية	الصندوق المشترك للجماعات المحلية
0.59%	1.30%	0.11%

المصدر: المادة 222 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.

غير أن معدل الرسم على النشاط المهني يرفع 3% إلى فيما يخص رقم الأعمال الناتج على نشاط نقل المحروقات بواسطة الأنابيب ويتم توزيعه بحيث تستفيد:

¹ عبد المجيد قدي، مرجع سابق، ص 149.

² حميد بوزيدة، تقنيات جبائية، ديوان المطبوعات الجامعية، ط2، 2010، ص 132.

الجدول رقم (04): توزيع ناتج الرسم على النشاط المهني 3%

الولاية	البلدية	الصندوق المشترك للجماعات المحلية
%0.88	%1.96	%0.11

المصدر: المادة 222 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.

(2) الرسم العقاري: يعتبر الرسم العقاري ضريبة سنوية تصريحية تخص العقارات المبنية أو الغير مبنية ويتم توزيع ناتجه كلية على البلدية¹.

(3) رسم على السكن: يستحق على المحلات ذات الطابع السكني والمهني الواقعة في البلديات وهو بـ

- مبلغ 300 دج سنويا للمحلات ذات الاستعمال السكني، ويحصل بتحمله ثلاثيا بمبلغ 75 دج على فاتورة الكهرباء والغاز؛

- مبلغ 1200 دج سنويا للمحلات ذات الاستعمال المهني، ويحصل بتحمله ثلاثيا بمبلغ 300 دج على فاتورة الكهرباء والغاز ويحصل لفائدة البلديات المعنية بالرسم².

(4) رسم رفع القمامة: يؤسس لفائدة البلديات التي تشتغل فيها مصلحة رفع القمامات المنزلية رسم سنوي لرفع القمامات المنزلية وذلك على الملكيات المبنية ويكون باسم المالك أو المنتفع ويتحمل الرسم المستأجر الذي يمكن أن يكلف مع المالك بدفع الرسم سنويا بصفة تضامنية³.

¹ سعيد بن عيسى، الجباية الجمارك أملاك الدولة شبه الجباية، ط1، 2003، ص63.

² الجزائر، المديرية العامة للضرائب، قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، المادة 67.

³ نفس المرجع، المادة 263.

(5) رسم الإقامة: هو ضريبة تحصل لفائدة البلديات المصنفة كمراكز سياحية، مناخية، حمامات معدنية ويتم تصنيف هذه البلديات بموجب مرسوم بناء على تقرير مشترك يقدمه وزير الداخلية والجماعات المحلية، وزير المالية وزير السياحة، يتم تحديد هذا الرسم بناء على مداولة يجريها المجلس الشعبي البلدي بحيث لا تقل عن 50 دج، لكل شخص في اليوم الواحد والأ يتجاوز 60 دج لكل شخص في اليوم¹.

(6) الرسم على الرخص العقارية: أسس لفائدة البلديات رسم على الرخص العقارية حسب إصدارها وهي رخص البناء أو التقييم أو التجزئة بمختلف أنواعها رخصة الهدم، وشهادات التعمير والمطابقة².

(7) الرسوم الخاصة:

الرسم الخاص بالإعلانات والألواح المهنية:

إن الرسم المتعلق بالإعلانات والألواح المهنية فهو محدد حسب طبيعة ومقاييس الإعلان ويحسب الرسم كالتالي:

- بالنسبة للإعلانات المكتوبة على الأوراق العادية: من 20 دج إلى 30 دج .
- بالنسبة للإعلانات المصوغة: من 100 دج إلى 150 دج.
- بالنسبة للافتات المضيئة: 200 دج للمتر المربع منها.
- بالنسبة للألواح المهنية من 500 دج إلى 750 دج.

إذ مداخل هذا الرسم تخصص بالكامل للبلدية.

ثانيا: الضرائب المخصصة جزئيا للجماعات المحلية ولفائدة الصندوق المشترك:

إن المداخل المخصصة للجماعات ولفائدة الصندوق المشترك تتكون من الضرائب والرسوم التالية:

¹ المادة 63 من قانون المالية التكميلي لسنة 2008.

² يلس شاوش بشير، مرجع سابق، ص 187.

(1) الرسم على القيمة المضافة

إن معدلي الرسم على القيمة المضافة 17% كمعدل عادي و 07% كمعدل مخفض، وأن توزع مداخيله

* بالنسبة للأعمال المحققة في الداخل:

- 85% الدولة

- 5% البلدية

- 10% الصندوق المشترك

* بالنسبة للأعمال المحققة ضمن الصادرات:

- 85% الدولة

- 85% الصندوق المشترك

(2) الرسم على الذبح

هو ضريبة غير مباشرة يحصل عليها لجان البلديات التي يقع في إقليمها مذبح البلدية، والتي تتم فيها عملية الذبح، يدفع هذا الرسم من قبل مالك الحيوان عند الذبح، أو عند إستيراد اللحم من الخارج.¹

(3) الضريبة على الأملاك

إن الأشخاص الخاضعين هم الأشخاص الطبيعيون وهي تفرض على الأملاك العقارية والأموال المنقولة

وهي تحسب على أساس نسب تصاعدية أقصاها 1.5% عندما يفوق المبلغ 400 مليون

دينار جزائري وتكون مداخيل هذه الضريبة موزعة كالتالي:²

- 60% لصالح ميزانية الدولة

¹ بن الصغير عبد المومن، واقع إشكالية تطبيق الجباية المحلية في الجزائر، مجلة الندوة للدراسات القانونية، جامعة الجيلالي اليااس سيدي بلعباس، الجزائر، العدد 01، 2013، ص 101.

² قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، مرجع سابق، المادة 282.

- 20% لصالح ميزانية البلدية

- 20% لصالح الصندوق الوطني للسكن

4) قسيمة السيارات

يخضع لهذا الرسم كل شخص طبيعي أو معنوي يملك سيارة، وهو يتغير حسب نوع السيارة وسنة بدأ استعمالها حسب جدول يتراوح بين 300 إلى 1500.

ومداخل هذه القسيمة توزع كالتالي:¹

- 80% لصالح الصندوق المشترك للجماعات المحلية

- 20% لميزانية الدولة.

5) الضريبة الجزافية الوحيدة

أنشأت هذه الضريبة بموجب قانون المالية لسنة 2007 لتحل محل النظام الجزافي للضريبة على الدخل الإجمالي، الرسم على القيمة المضافة والرسم على النشاط المهني ويوزع ناتج هذه الضريبة على النحو التالي:²

- 48.5% لميزانية الدولة

- 1% غرفة التجارة والصناعة. 0.5% غرفة التجارة والصناعة

- 40% البلديات

- 5% الولايات

- 5% الصندوق المشترك

¹ حميدة بوزيدة، تقنيات جبائية، مرجع سابق، ص 175.

² قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، المادة 282 مكرر 5.

ثالثاً: الضرائب الأخرى المخصصة للجماعات المحلية:

(1) الضريبة على أرباح المناجم: تفرض هذه على جميع المؤسسات التي تستغل المناجم، كما أنها ضريبة تخضع لنفس الشروط التي لها شروط التصفية والتحصيل على الأرباح لدى الشركات، يحدد معدلها بنسبة 33% .

ويتم توزيعه بالشكل التالي:¹

- 30% لفائدة ميزانية الدولة.

- 70% لفائدة الجماعات المحلية.

(2) ضريبة الاستخراج

تحصل هذه الضريبة على أساس جدول مرفق بالقانون المتعلق بالمناجم، وتعتمد على الكمية المستخرجة من المواد الخام، حيث تكون قيمتها الوحودية نسبية إلى قيمة المنتجات المنجمية المتداولة في السوق ويتم توزيع هذه الضريبة كما يلي:

- 80% لفائدة أموال الذمة المنجمية.

- 20% الباقية للصندوق المشترك للجماعات المحلية.

(3) الرسم على حق استغلال المساحة المنجمية:

يحصل هذا الرسم على أساس جدول حيث يدفعها المستفيدون من رخص الاستغلال وحائزي سندات الامتياز المنجمية وتوزع حصيلته:²

- 70% لفائدة الجماعات المحلية لكان وجود واستغلال المقالع والمحاجر.

- 30% لفائدة حساب التخصيص الخاص.

¹ بوعلام ولهي، النظام الضريبي الفعال في ظل الدور الجديد للدولة، رسالة دكتوراه، جامعة سطيف، العلوم الاقتصادية، 2012 ص 108.

² نفس المرجع، ص 108.

4) الرسوم الايكولوجية العائدة لميزانية الجماعات المحلية:

بالإضافة إلى الضرائب والرسوم سابقة الذكر، هناك مجموعة من الرسوم البيئية التي أنشأت بموجب قوانين المالية لسنوات 2002، 2003، 2006، بهدف حماية البيئة وإزالة التلوث والتي تعرف أيضا بالرسوم الايكولوجية والتي يخصص جزء من مداخيلها لفائدة البلديات، وتتمثل هذه الضرائب والرسوم فيما يلي:

أ) الرسم على الإطارات المطاطية:

أسس هذا الرسم بموجب المادة 60 من قانون المالية 2006 وهو رسم على الإطارات سواء المستوردة أو المصنوعة محليا، وتوزع حصيلة هذا الرسم كما يلي:¹

40% لفائدة البلديات.

10% لفائدة الصندوق الوطني للتراث الثقافي.

50% للصندوق الوطني للبيئة وإزالة التلوث.

ب) الرسم على الزيوت والشحوم وتحضير الشحوم:

أنشئ بموجب المادة 61 من قانون المالية 2006 المعدلة بموجب المادة 46 من قانون المالية التكميلي 2006، ويحدد هذا الرسم بـ 12500 دج عن كل طن مستورد أو مصنوع داخل التراب الوطني والتي تتجم عن استعمالها زيوت مستعملة، وتوزع حصيلة هذا الرسم كما يلي:

50% لفائدة البلديات.

50% لفائدة الصندوق الوطني للبيئة وإزالة التلوث.

¹ المادة 60 من قانون المالية 2006 المعدل بموجب المادة من قانون المالية التكميلي 2008.

ج) الرسم التحفيزي لتشجيع عدم تخزين النفايات الصناعية:

أنشئ هذا الرسم بموجب قانون المالية لسنة 2002 (المادة 203) ويحدد هذا الرسم بـ 10500 دج على كل طن من الفضلات المخزنة الخاصة و/أو الخطيرة، ويتم توزيع حصيلة هذا الرسم كما يلي:

25% لفائدة البلديات.

75% لفائدة الصندوق الوطني للبيئة وإزالة التلوث.

د) الرسم التحفيزي لتشجيع عدم تخزين النفايات المرتبطة بنشاطات العلاج بالمستشفيات

والمستوصفات:

وتوزع حصيلته كما يلي:

25% لفائدة البلديات .

75% لفائدة الصندوق الوطني للبيئة وإزالة التلوث.

ه) الرسم التكميلي على المياه المستعملة ذات المصدر الصناعي:

وتوزع حصيلة هذا الرسم مناصفة بين البلدية والصندوق الوطني للبيئة وإزالة التلوث.¹

¹ المادة 94 من قانون المالية لسنة 2003، المعدل بموجب المادة 46 من قانون المالية التكميلي.

خلاصة الفصل:

إن تمتع الجماعات المحلية بالشخصية المعنوية والاستقلال الإداري يوجب الاعتراف بخاصية الاستقلال المالي أو الذمة المالية المستقلة، هذا يعني توفير موارد مالية للجماعات المحلية تمكنها من أداء الاختصاصات الموكلة لها ، وإشباع حاجات المواطنين في نطاق عملها وهذا عن طريق وضع ميزانية خاصة للجماعات المحلية حتى تتمكن من أداء الاختصاصات الموكلة إليها، كما تعتبر الإجراءات الجبائية المورد الرئيسي والأساسي للجماعات المحلية إذ تمثل أكبر جزء من الموارد المالية، لذلك ينبغي الاهتمام بها وتحصيلها ومواصلة البحث المستمر عن المصادر المختلفة للإيرادات وتطويرها من أجل تحقيق المصلحة العامة اقتصاديا واجتماعيا.

الفصل الثاني

أساسيات الحياة العقلية

تمهيد:

نظرا لأهمية الجباية العقارية والمكانة التي تحضى بها ضمن الجباية العادية التي تضمن من ورائها الإدارة الجبائية موارد لتمويل الخزينة العامة وحتى تسهل لنا دراسة هذا الموضوع، لابد من التطرق لمفهوم العقار الذي يعتبر الركيزة الأساسية لقيام هذه الجباية وتوضح لنا الرؤية لفهم الجباية العقارية والخصوصيات التي تميزها عن باقي الضرائب والرسوم، وعليه سوف تكون دراسة الموضوع كالتالي:

المبحث الأول : ماهية الجباية العقارية

المبحث الثاني : الضرائب والرسوم المطبقة على العقارات

المبحث الثالث : حقوق التسجيل للمعاملات العقارية

المبحث الأول: ماهية الجباية العقارية

في البداية نتعرف على مفهوم العقار وأنواعه الذي يعتبر الركيزة الأساسية لقيام هذه الجباية التي تعتبر جزء من الجباية العادية أي أنها اقتطاع إجباري تساهم جزئيا في تغطية الأعباء العامة وتكون في مجال التعامل العقاري.

المطلب الأول: تعريف العقار وأنواعه

تعددت تعريف العقار وهذا من وجهة النظر اللغوية والاصطلاحية وحسب الطبيعة القانونية والاقتصادية، كما تعددت أنواعه وهذا ما سنتطرق إليه فيما يلي:

أولاً: تعريف العقار

- (1) **تعريف العقار لغة:** العقار هو كل جسم ثابت أو غير متحرك.
- (2) **العقار اصطلاحاً:** هو الشيء الثابت المستقر في مكانه، غير القابل للنقل منه إلى مكان آخر بدون تلف¹.
- (3) **تعريف العقار قانوناً:** "هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول غير أن المنقول الذي يصنعه صاحبه فيه، ولا يمكن نقله، رصيذاً على خدمة العقار أو استغلاله يعتبر عقاراً بالتخصيص².
- (4) **تعريف العقار اقتصادياً:** من وجهة نظر السوق فإن العقار يمكن تقسيمه من حيث الاستعمال إلى عقار سكني وعقار مهني وعقار فلاحي ويكون مصدرها إما بناءات أو أراضي بيضاء أو أراضي مشجرة (مزرعة)³.

¹ خيرى شاكور محمود، أسماء نوري مزهر، التكييف الشرعي لزكاة العقار المعد للبيع، مجلة العلوم الإسلامية، العدد 20، 2009، ص 194.

² علي فيلاي، نظرية الحق، موفم للنشر، الجزائر، 2011، ص 347.

³ عبد الحكيم بلوفي، ترشيد نظام الجباية العقارية، رسالة دكتوراه، بسكرة، كلية العلوم الاقتصادية، 2012، ص 13.

ثانيا: أنواع العقار

العقارات ثلاثة أنواع : الأول هو العقارات بطبيعتها، والثاني العقارات تبعا لموضوعها والثالث هو العقارات بالتخصيص.

1) العقار بالطبيعة:

هي كل الأشياء المادية التي يكون لها بالنظر إلى كيانها موقع ثابت غير منتقل فتشمل بذلك الأرض وما يتصل بها على وجه الاستقرار من مباني ونباتات وأشجار. (أ) الأرض: لا فرق في الأرض أن تكون قد أعدت للزراعة أو للبناء. وتعتبر من العقارات بطبيعتها الأبنية المشيدة فوق الأرض على سبيل الثبات والاستقرار.

فالأشياء الثابتة المستقرة على الأرض أو في باطنها تعتبر عقارات دون النقات إلى مالكة فلا يؤثر في طبيعتها العقارية إن كان مالكة غير مالك الأرض المقامة عليه، كالأبنية التي يقيمها المستأجر بترخيص من المالك على الأرض المؤجرة، فهي تعتبر عقارات بطبيعتها مادامت ثابتة ومستقرة في الأرض¹.

(ب) المباني: كل بناء أو إنشاء أو تشييد على الأرض ما دام مثبتا فيها يعتبر عقارا بطبيعته أيا كانت طريقة تثبيته في الأرض، وأيا كان مالكة مادام مستقرا بمكانه ومادام التعامل فيه بنية الإبقاء على الاستقرار².

(ج) النباتات: واتصال النباتات بالأرض يكسبها صفة العقار لارتباطها بالأرض، إلا أن الثمار وبعض النباتات المعدة لأن تجني أو تقطع عند نضوجها بأنها لا تعد عقارات بل هي منقولات بحسب المآل³.

¹ حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، ص 15 .

² أسحق إبراهيم منصور، نظريتنا القانون والحق، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ط10، 2008، ص 261.

³ مصطفى مصباح تليبيك، المدخل إلى العلوم القانونية، دار الكتب الوطنية، ط1، بنغازي، 2002، ص 299.

2) العقار بالتخصيص

هو عقار بحكم القانون حتى لا يفصل المنقول عن العقار الذي خصه مالكه لخدمته لأن هذا الانفصال يؤدي إلى تعطيل استغلال العقار كالمحراث الذي يخصصه صاحبه لاستغلال أرض يملكها.

ومن شروط صيرورة المنقول عقار بالتخصيص:¹

- أن يكون لدينا منقول بطبيعته وعقار بطبيعته؛
- توفر رغبة مالك العقار في أن يخلق رابطة بين المنقول والعقار؛
- أن يكون المنقول مملوكا لمالك العقار ذاته؛
- أن يخصص المنقول للعقار.

3) العقارات بحسب موضوعها

عرفتها المادة 684 من القانون المدني بقولها: (يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني على عقار بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار).
فالحقوق العينية الأصلية كحق الملكية وحق الانتفاع وحق الارتفاق وحق الاستعمال وحق السكنى، والحقوق العينية التبعية كالرهن الرسمي والرهن الحيازي وحق التخصيص وحق الامتياز تعتبر عقارا، إذا كان موضوعها عقار غير أنها تعتبر منقولا إذا كان موضوعها منقولا².

¹ محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق العام، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1985، ص 211.

² حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 17.

المطلب الثاني: صور التعاملات العقارية

قد تأخذ المعاملات العقارية الصور التالية :

أولاً: عقد البيع

البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري شيء أو حقا ماليا آخر مقابل ثمن نقدي.¹ وعقد البيع المنصب على العقارات بمختلف أنواعها (المبنية وغير المبنية) هو اليوم أكثر العقود تداولاً بين الناس.² وقد يأخذ البيع الأشكال التالية:

- (1) **البيع المباشر:** وهو التنازل عن العقار بدون أي وساطة ويتم إبرام عقده لدى الموثق المباشر.
- (2) **البيع غير المباشر:** ويطلق عليها مصطلح عقد السمسرة وهو بيع عن طريق الوسطاء مثل الوكالات العقارية المتواجدة حالياً.
- (3) **الوعد بالبيع:** هو أن يسبق البيع وعدا بالبيع يقوم فيه صاحب المحل التجاري بإبرام عقد البيع مع الموعد له.
- (4) **البيع الإيجار :** حيث ملكية العقار المباع لا تنتقل إل المشتري وإنما تنتقل إليه المنفعة فقط إلى حين تسديد كامل الثمن فينتقل الإيجار بيعاً.

ثانياً: عقد الإيجار

عرف عقد الإيجار على أنه "عقد يمكن للمؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم، ويكون الثمن في الأصل مالا، إلا أنه يجوز أن يكون هذا البديل تقديم عمل"³.

¹ الجزائر، وزارة العدل، القانون المدني، المادة 351.

² حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 31.

³ القانون المدني، مرجع سابق، المادة 467.

ثالثا: عقد الرهن

حسب المادة 882 من القانون المدني الجزائري: الرهن الرسمي عقد يكسب به الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه يكون بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استثناء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان.

وينتهي الرهن الرسمي بعد:¹

- بانقضاء وفاء الدين .
- هلاك العقار المرهون.
- عند ضمان إجراءات التطهير.
- مناقصة العقار المرهون عن طريق نزع الملكية الجبرية.

رابعا: عقد المبادلة

المبادلة عقد يلتزم بموجبه كل من المتعاقدين أن ينقل للآخر، على سبيل التبادل ملكية مال ليس من النقود.

حسب ما نصت عليه المادة 415 من القانون المدني الجزائري التي أكدت على أنه تسري أحكام عقد البيع على عقد المبادلة، إذ يعتبر كل متقايبض بائعا للشئ الذي كان مملوكا له وقايبض به، ومشتريا في الوقت ذاته للشئ الذي كان مملوكا للطرف الآخر وقايبض هو عليه². وبما أن الشكلية المطلوبة في عقد البيع هي الكتابات الرسمية، فإن عقد المقايضة كذلك يخضع بدوره للشكلية الرسمية تحت طائلة البطلان³.

خامسا: عقد الحيازة

الحيازة هي وضع اليد على العقار مع مرور مدة التقادم المكتسب للملكية، فيؤدي إلى امتلاك واضع اليد له. ووضع اليد هنا واقعة يرتب عليها القانون أثرا هو كسب الملكية

¹ عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر "العقار"، دار هومة، الجزائر، 2004، ص131 .

² حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص26.

³ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2004، ص30.

العقارية طبقا لنص المادة من القانون المدني الجزائري "التمسك بالملكية على أساس التقادم المكتسب يتم في التشريع الجزائري"¹.

والحيازة هي أيضا ممارسة الصلاحيات المترتبة بالحق على العين (سواء كان الشخص مالكا أو لا)، يفترض من هذا أن الشخص غير المالك للعين يتصرف كأنه هو المالك.

وللحيازة عدة شروط هي:²

- هادئة: إذا كان هناك نزاع أو تحالف بين الحائز والمالك فتقطع الحيازة.
- واضحة: لا يمكن ممارسة الحيازة من طرف عدة أشخاص في آن واحد .
- علانية: يجب أن تمارس بصفة علانية لأن كل شيء محفوظ بصفة سرية يصبح مشبوه فيه فيمكن أن تنقطع الحيازة.
- بصفة مالكة: يجب أن يكون لدى الحائز للإدارة السيكولوجية للتظاهر كأنه هو المالك الحقيقي.
- مستمرة: كل حيازة تنقطع لمدة سنة على الأقل تؤدي إلى إلغاء سنوات الحيازة السابقة.

سادسا: عقد الهبة: وأهم تعاريف الهبة

الهبة عبارة عن عقد يبرم بين شخص يسمى الواهب الذي يتبرع بماله إلى شخص آخر يسمى الموهوب له دون مقابل.³

"تتعقد الهبة بالإيجاب والقبول وتتم بالحيازة ومراعاة أحكام التوثيق في العقارات والإجراءات الخاصة في المنقولات".

وللهبة عدة شروط :

¹ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، مرجع سابق، ص38.

² عمار علوي، مرجع سابق، صص 135-136 .

³ حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، مرجع سابق. ص22.

- **تطابق الإيجاب والقبول:** من المقرر قانونا وشرعا أن الهبة تتعد بالإيجاب والقبول وتتم بالحيازة.
- **الحيازة:** إن القاعدة الشرعية لصحة الهبة أن يليها فوراً تسليم المال الموهوب إلى الموهوب له ومن ثم فإن الحكم الذي يخالف هذه القاعدة يستحق النقض.
- **شكل الهبة:** من المقرر قانوناً أن العقد العرفي للهبة هو مخالفة للمادة 206 من قانون الأسرة .
- **المحل في عقد الهبة:** من المقرر شرعا وقانونا لا يجوز هبة الأموال المحبسة لأنها تتنافى والتأييد وأحكام الحبس، كما أنه لا يجوز التمسك بالتقادم في استغلال الأرض المحبسة لانعدام نية التملك.
- وحسب المادة من قانون الأسرة: تتعد الهبة بالإيجاب والقبول، وتتم الحيازة مع مراعاة أحكام قانون التوثيق بالنسبة للعقارات والإجراءات الإدارية الخاصة ببعض المنقولات.

سابعا: التركة

- يقول اللغويون: ترك الميت مالا وخلفه فهو تركة، والتركة ما يتركه الشخص ويبقى بعد مماته.
- والتركة في اصطلاح الفقهاء: هي اسم لما كان مملوكا للمورث إلى وقت موته، أي هي ما يتركه الميت بعد وفاته من مال أو متاع خاليا صافيا عن غير، وهي المال الصافي عن أن يتعلق حق الغير بعينه¹.
- وللتركة شروط قانونية:²

* تؤول وفقا لتصرف إرادي للمتوفى أي الوصية.

¹ العربي بختي، أحكام الأسرة في الفقه الإسلامي وقانون الأسرة الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، ط1، 2014، ص217_218 .

² حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة، الجزائر، ص197.

* عند غياب تعبير المتوفى عن إراداته، تؤول التركة إلى الورثة وفقا للقانون. وحسب المادة 774 من القانون المدني الجزائري: "يسري قانون الأحكام الشخصية على تعيين الورثة وتحديد أنصبتهم في الميراث وعلى انتقال أموال التركة".

ثامنا: الشفعة

رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها¹.

ويعد تعسفا في القانون القرار الإداري الذي يمنح قطعة أرض ترابية لغير من كان يشغلها بصورة هادئة ومتواصلة وبدون انقطاع عندما يمنح هذا الأخير بحق الأفضلية عن الغير بخصوص الاستفادة من العقار موضوع النزاع مادام حق الأفضلية أو شفعة تجاه العين المذكورة نشأ من جراء دعوى مدنية توجب الاعتراف به طبقا للمادتين 795 و 799 من القانون المدني: من المقرر قانونا أن حق الشفعة يكون صاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بمخالفته الإجراءات والخطأ في تطبيق القانون يعد غير وجيه².

¹ القانون المدني، مرجع سابق، المادة 794.

² حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، مرجع سابق، ص 177 .

المطلب الثالث: تعريف الجباية العقارية وأنواعها

بعد التطرق لمفهوم العقار نتطرق لمفهوم الجباية حتى نتضح لنا الرؤية لفهم الجباية العقارية

أولاً: تعريف الجباية

تتضمن الجباية في أي دولة تشكيلات متنوعة من الضرائب والرسوم تغطي جميع النواحي الاقتصادية للدولة، ويتحدد نوع وعدد الضرائب والرسوم المفروضة وفقاً للسياسة الاقتصادية والمالية المنتهجة من طرف الدولة، وفيما يأتي سنتعرض بالتعريف لكل من الرسم، الضريبة، والأتاوى والجباية.

(1) تعريف الرسم: "الرسم هي مورد مالي تحصل عليه الدولة ممن يكون في حاجة إلى خدمة خاصة، تتفرد الدولة بأدائها، كالرسوم القضائية التي يدفعها من يطلب من الدولة إظهار حقه عن طريق القضاء، ورسوم تسير سيارته بالطرق العامة"¹.

(2) تعريف الضريبة: صيغت العديد من التعاريف حول الضريبة من طرف الباحثين والمختصين، كل عرفه حسب اتجاهاته وفيما يلي بعض من تلك التعاريف:

" الضريبة هي مساهمة نقدية تفرض من قبل السلطة على المكلفين بها حسب قدرتهم التساهمية بشكل نهائي وبدون مقابل محدد، من أجل تحقيق الأهداف المحددة من طرف السلطة العمومية "

كما عرفها البعض بأنها " اقتطاع مالي إلزامي ونهائي تحدده الدولة ودون مقابل بغرض تحقيق أهداف عامة "².

ومن التعاريف السابقة الذكر يمكن استخلاص خصائص الضريبة على النحو التالي:

- اقتطاع مالي ويعني ذلك أن قيمتها تنتقل انتقالاً نهائياً من المكلف بها إلى الدولة ؛

¹ حسين مصطفى حسين، المالية العامة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص 39.

² حميد بوزيدة، جباية المؤسسات، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 8.

- الضريبة تفرض جبرا أي تتولى السلطة العامة وضع النظام القانوني للضريبة من حيث فرضها وجبايتها التي تضع طرق تحصيلها وميعادها دون اتفاق مع الممول ؛
- دون مقابل أي أن دافع الضريبة لا يعرف مقدار ولا طبيعته المنفعة تعود عليه من خلال النفع العام الذي تحققه الضريبة، وبهذا فلا مقابل خاص يعود على دافع الضريبة
- تجبي الضريبة لتحقيق منفعة عامة، فهي لا تحصل لغرض الإنفاق على شيء معين بذاته، بل لمواجهة نفقات عامة تخص جميع المواطنين والدولة، فمفعتها عامة.

(3) **تعريف الأتاوى:** هي عبارة عن مبلغ من المال يفرض جبرا على مالك العقار بنسبة المنفعة التي عادت إليه من الأعمال العامة التي قامت به الدولة أو الهيئات المحلية.

(4) **تعريف الجباية:** "الجباية هي مجموع الاقتطاعات الإجبارية المفروضة من طرف الدولة والتي تضم الضرائب والرسوم، الإتاوات والمساهمات الاجتماعية"¹.

من هذا التعريف يتضح أن مفهوم الجباية أوسع من مفهوم كل من الضرائب والرسوم فالجباية ووفق التعريف السابق تتضمن الضرائب والرسوم إضافة إلى الإتاوات والمساهمات الاجتماعية، وتأخذ الضريبة حصة الأسد من الجباية من حيث حجم المداخل ومجال فرضها.

ثانيا: تعريف الجباية العقارية وأنواعها

الجباية العقارية تمثل مجموعة من الضرائب والرسوم التي يخضع لها العقار سواء في حالة استقراره عند مالكه أو عند انتقال ملكيته.

كما تعرف 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 لها².

محمد عباس محرز، اقتصاديات الجباية والضرائب، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص217.

² عبد الحكيم بلوفي، مرجع سابق، ص54.

من خلال التعاريف السابقة يمكن أن نعرف الجباية العقارية على أنها مجموعة الضرائب الموجودة ضمن النظام الجبائي ويستعمل العقار كأساس لفرض الضريبة ويخضع للجباية كل الأشخاص الطبيعيين والمعنويين القائمين بالعمليات التالية: (بيع أو شراء العقارات، إنشاء العقارات).

وتشمل الجباية العقارية أنواعا مختلفة من الضرائب وهي الرسم العقاري، ورسم التطهير، الضرائب على الأملاك وحقوق التسجيل، ويخضع للجباية العقارية كل الأشخاص المعنويين والطبيعيين القائمين بعمليات بيع وشراء العقارات، إنشاء العقارات وعلى سبيل المثال يمكن الإشارة إلى أهم هذه العمليات ومنها: عمليات انتقال الملكية بدون مقابل كالهبات، عمليات القسمة والمبادلة¹.

¹ عبد الحكيم بلوفي، أثر الضريبة على السوق العقاري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر ، بسكرة، العدد فيفري 2005، ص 28.

المبحث الثاني: الضرائب و الرسوم المطبقة في الجزائر على العقارات

سنتطرق في هذا المبحث إلى جميع الضرائب والرسوم المرتبطة بالعقار وهي كالتالي:

- الرسم العقاري والرسم التطهيري

- الضرائب على الأملاك

- الضرائب على مداخيل الإيجارات العقارية.

المطلب الأول: الرسم العقاري والرسم التطهيري

أولاً: الرسم العقاري

أسس الرسم العقاري بصفته الحالية بموجب الأمر رقم 83/67 المؤرخ في 1967/06/2 والمتضمن القانون المعدل والمكمل لقانون المالية 1967 وهذا الرسم المطبق أسس تعويضا لمجموعة من الرسوم تخص العقار.

وقد تم تعديله فيما بعد بموجب المادة 43 لقانون 25/91 المؤرخ في المتضمن قانون المالية لسنة ويقسم هذا الرسم إلى نوعين :

1) الرسم العقاري على الملكيات المبنية

أ) **الملكيات الخاضعة للرسم:** يؤسس رسم عقاري على الملكيات المبنية الموجودة فوق التراب الوطني باستثناء تلك المعفية من الضريبة صراحة.¹

وعليه فإن الملكيات الخاضعة للرسم وردت على سبيل الحصر لا على سبيل المثال وهي كالتالي:²

- المنشآت المخصصة لإيواء الأشخاص والمواد أو لتخزين المنتوجات.

¹ قانون الضرائب المباشرة والرسوم الماثلة، مرجع سابق، المادة 248.

² نفس المرجع، المادة 249.

- المنشآت التجارية الكائنة في محيط المطارات الجوية والموانئ ومحطات السكك الحديدية ومحطات الطرقات، بما فيها ملحقاتها المتكونة من مستودعات وورشات للصيانة.
- أراضي مبنية بجميع أنواعها والقطع الأرضية التي تشكل ملحقا مباشرا لها ولا يمكن الاستغناء عنها .
- الأراضي غير المزروعة والمستخدمه لاستعمال تجاري أو صناعي كالورشات وأماكن إيداع البضائع وغيرها من الأماكن من نفس النوع، سواء كان يشغلها المالك أو يشغلها آخرون مجانا أو بمقابل.

(ب) الملكيات غير الخاضعة للرسم: هناك إعفاءات دائمة وإعفاءات مؤقتة¹

الملكيات المعفاة بصفة دائمة :

- البنايات المخصصة للقيام بشعائر دينية؛
- الأملاك العمومية التابعة للوقف والمتكونة من ملكيات مبنية؛
- العقارات التابعة للدول الأجنبية والمخصصة للإقامة الرسمية لبعثاتهم الدبلوماسية والقنصلية المعتمدة لدى الحكومة الجزائرية، وكذلك العقارات التابعة للمثليات الدولية المعتمدة بالجزائر وذلك مع مراعاة قاعدة المعاملة بالمثل؛
- تجهيزات المستثمرات الفلاحية لاسيما مثل الحضائر والمرابط والمطامر.

(2) الإعفاءات المؤقتة: تعفى من الرسم العقاري على الأملاك المبنية:²

- العقارات أو أجزاء العقارات المصرح بأنها غير صحية أو التي هي على وشك الانهيار والتي أبطل تخصيصها.
- الملكيات المبنية التي تشكل الملكية الوحيدة أو السكن الرئيسي لمالكيها، شريطة توفر

الشرطين الآتيين:

¹ قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، مرجع سابق، المادة 251 .

² نفس المرجع، المادة 252.

أ- ألا يتجاوز المبلغ السنوي للضريبة 800 دج
 ب- ألا يتجاوز الدخل الشهري للخاضعين للضريبة المعنيين، مرتين الأجر الأدنى الوطني المضمون.

غير أن الأشخاص المعنيين يدفعون مساهمة قدرها 100 دج.

- البنايات الجديدة، وإعادة البناءات وإضافات البنايات لمدة (07) سنوات ابتداء من أول جانفي من السنة التي تلي سنة انجازها أو إشغالها.
 إذا لم يتمكن المالك من إثبات مدة الانجاز أو الشغل، تعتبر البناءات منجزة في أجل أقصاه ثلاثة (03) سنوات ابتداء من تاريخ منح رخصة البناء الأولى.
 - البنايات وإضافات البنايات المستعملة في النشاطات التي يمارسها الشباب ذوي المشاريع المؤهلين للاستفادة من إعانة "الصندوق الوطني لتشغيل الشباب" أو "الصندوق الوطني لدعم القرض المصغر".

تمدد مدة الإعفاء بست (06) سنوات، عندما تكون هذه البنايات وإضافات البنايات مقامة في مناطق يجب ترقيتها.

3) أساس فرض الضريبة:

ينتج أساس فرض الضريبة من ناتج القيمة الإيجارية الجبائية لكل متر مربع للملكية المبنية في المساحة الخاضعة للضريبة. يحدد أساس فرض الضريبة بعد تطبيق معدل تخفيض يساوي 2% سنويا، مع مراعاة قدم الملكية المبنية. غير أنه لا يمكن أن يتجاوز هذا التخفيض حدا أقصى قدره 40%، ويحدد بالنسبة للمصانع معدل التخفيض بـ 50%، وهذا على نمط واحد¹.

¹قانون الضرائب المباشرة والرسوم الماثلة، مرجع سابق المادة 252.

يؤسس الرسم العقاري على الأملاك المبنية تبعا للقيمة الإيجارية الجبائية المحددة بالمتر المربع وحسب المنطقة والمناطق الفرعية¹.

أ- العقارات أو أجزاء العقارات ذات الاستعمال السكني: تحدد قيمتها الإيجارية كما يلي
الجدول رقم 05: أسعار القيمة الإيجارية الجبائية للعقارات ذات الاستعمال السكني بالمتر المربع: (الوحدة:دج)

المنطقة 1	المنطقة 2	المنطقة 3	المنطقة 4
أ : 455	أ : 408	أ : 371	أ : 334
ب : 405	ب : 371	ب : 334	ب : 297
ج : 371	ج : 334	ج : 297	ج : 260

المصدر: قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، 2015، المادة 257.

ب- المحلات التجارية والصناعية: تحدد قيمتها الإيجارية كما يلي:
الجدول رقم 06: القيمة الإيجارية الجبائية للمحلات التجارية والصناعية لكل متر مربع.
(الوحدة:دج)

المنطقة 1	المنطقة 2	المنطقة 3	المنطقة 4
أ : 891	أ : 816	أ : 742	أ : 669
ب : 816	ب : 742	ب : 669	ب : 594
ج : 742	ج : 669	ج : 594	ج : 519

المصدر: قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، المادة 259 .

¹ نفس المرجع، المادة 256 .

ج- الأراضي الملحقة بالملكيات المبنية:

تحدد القيمة الإيجارية الجبائية للأراضي التي تشكل ملحقات للملكيات المبنية لكل متر مربع من المساحة كما يلي:

الجدول رقم 07: القيمة الإيجارية لملحقات الملكيات المبنية الموجودة في قطاعات عمرانية: (الوحدة:دج)

المنطقة 1	المنطقة 2	المنطقة 3	المنطقة 4
22	18	13	07

المصدر: قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، المادة 261-أ

الجدول رقم 08: القيمة الإيجارية لملحقات الملكيات المبنية الموجودة في قطاعات قابلة للتعمير: (الوحدة:دج)

المنطقة 1	المنطقة 2	المنطقة 3	المنطقة 4
16	13	10	06

المصدر: قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، المادة 261-أ.

نلاحظ من الجدول أن ملحقات الملكيات المبنية الموجودة في قطاعات قابلة للتعمير، قد قسمت إلى أربعة مناطق وهذا حسب مكان تواجدها، وكل منطقة حددت لها قيمة إيجارية مرجعية.

تحدد مساحة الأراضي الخاضعة للضريبة التي تشكل ملحقات الملكيات المبنية بالفارق بين المساحة العقارية للملكية التي تمتد على رقعتها المباني أو البنايات التي شيدت عليها.

*معدلات الرسم العقاري:

- الملكيات المبنية بأتم معنى الكلمة 3%:

_ الأراضي التي تشكل ملحقات للملكيات المبنية:

1. 10% عندما تفوق مساحتها 500 م²

2. 7% عندما تفوق مساحتها 500 م²، وتقل أو تساوي 1000 م²

3. 10% عندما تفوق مساحتها 1000 م²

(2) الرسم العقاري على الملكيات غير المبنية

أ- الملكيات غير المبنية الخاضعة للرسم :

- يؤسس رسم عقاري سنوي على الملكيات غير المبنية بجميع أنواعها، باستثناء تلك المعفية صراحة من الضريبة، ويستحق، على الخصوص، على:¹
- الأراضي الكائنة في القطاعات العمرانية أو القابلة للتعمير؛
 - المحاجر ومواقع استخراج الرمل والمناجم في الهواء الطلق؛
 - مناجم الملح والسبخات؛
 - الأراضي الفلاحية.

ب- الملكيات غير المبنية المعفاة من الرسم العقاري:²

- (1) الملكيات التابعة للدولة والولايات والبلديات والمؤسسات العمومية أو العلمية أو التعليمية أو الإسعافية عندما تكون مخصصة لنشاط ذي منفعة عامة، وغير مدرة لأرباح.
- (2) لا يطبق هذا الإعفاء على الملكيات التابعة لهيئات الدولة والولايات والبلديات التي تكتسي طابعا صناعيا أو تجاريا.
- (3) الأراضي التي تشغلها السكك الحديدية.
- (4) الأملاك التابعة للأوقاف العمومية والمتكونة من ملكيات غير مبنية.
- (5) الأراضي والقطع الأرضية الخاضعة للرسم العقاري على الملكيات المبنية.

¹ قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، مرجع سابق، المادة 261_د.

² قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، مرجع سابق، المادة 261_هـ.

• أساس فرض الضريبة:

ينتج الأساس الضريبي من حاصل القيمة الإيجارية الجبائية للملكيات غير المبنية المعبر عنها بالمتر المربع أو الهكتار الواحد، حسب الحالة، تبعا للمساحة الخاضعة للضريبة:

الجدول رقم 09: القيمة الإيجارية للأراضي الموجودة في قطاعات عمرانية

المناطق				تعيين الأراضي
4	3	2	1	- أراضي معدة للبناء.....
50	90	120	150	
09	16	22	27	- أراضي أخرى مستعملة كأراض للنزهة وحدائق للترفيه وملاعب لا تشكل ملحقات للملكيات المبنية

المصدر: قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، المادة 261 - و.

من خلال الجدول نلاحظ أن الأراضي الموجودة في قطاعات عمرانية، قد صنفت حسب نوعيتها إما معدة للبناء أو أراضي نزهة، وقسمت على أربعة مناطق كل منطقة حددت لها قيمة إيجارية مرجعية للمتر المربع.

الجدول رقم 10: القيمة الإيجارية للأراضي الموجودة في قطاعات معدة للتعمير في المدى المتوسط وقطاع التعمير المستقبلي:

المناطق				تعيين الأراضي
4	3	2	1	أراضي معدة للبناء.....
17	33	44	55	
07	13	17	22	أراضي أخرى مستعملة كأراض للنزهة وحدائق الترفيه وملاعب لا تشكل ملحقات للملكيات المبنية

المصدر: قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، المادة 261.

من خلال الجدول نلاحظ أن الأراضي الموجودة في قطاعات عمرانية معدة للتعمير في المدى المتوسط والمستقبلي، قد صنفت حسب نوعيتها إما معدة للبناء أو أراضي ترفيهية أو أراضي نزهة، وقسمت على أربعة مناطق كل منطقة حددت لها قيمة إيجارية مرجعية للمتر المربع.

الجدول رقم 11: القيمة الإيجارية المحاجر ومواقع استخراج الرمل والمناجم في الهواء الطلق ومناجم الملح والسبخات.

منطقة 1	منطقة 2	منطقة 3	منطقة 4
55	44	33	17

المصدر: قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، المادة 261-و.

من خلال الجدول نلاحظ أن المحاجر ومواقع استخراج الرمل والمناجم في الهواء الطلق ومناجم الملح والسبخات، قد صنفت حسب المواد المستخرجة، وقسمت على أربع مناطق كل منطقة حددت لها قيمة إيجارية مرجعية للمتر المربع.

الجدول رقم 12: القيمة الإيجارية الجبائية الأراضي الفلاحية حسب الهكتار وحسب المنطقة: (الوحدة: دج)

المنطقة	المسقية	اليابسة
أ	7500	1250
ب	5652	937
ج	2981	497
د	375	375

المصدر: قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، المادة 261-و.

من خلال الجدول نلاحظ أن الأراضي الفلاحية حسب الهكتار وحسب المنطقة، قد صنفت حسب توفر مصادر الري، وقسمت على أربعة مناطق كل منطقة حددت لها قيمة إيجارية مرجعية للمتر المربع.

يراد بالمناطق تلك المنصوص عليها في المادة 81 من القانون رقم 33-88 المؤرخ في 31 ديسمبر 1988 والمتضمن قانون المالية لسنة 1989.

(4) معدلات الرسم:

- 5% بالنسبة للملكيات غير المبنية المتواجدة في المناطق غير العمرانية.

- بالنسبة للأراضي العمرانية، تحدد نسبة الرسم كما يلي: ¹

1. 5% عندما تكون مساحة الأراضي أقل من 500 م² أو يساويها

2. 7% عندما تفوق مساحة الأراضي وتقل أو تساوي 1.000 م².

3. 10% عندما تفوق مساحة الأراضي 1000 م².

4. 3% بالنسبة للأراضي الفلاحية.

إلا أنه بالنسبة للأراضي الواقعة في المناطق العمرانية أو الواجب تعميمها والتي تنشأ عليها بنايات خلال مدة خمسة (05) سنوات، فترفع الحقوق المستحقة بصدد الرسم العقاري بنسبة 100% ابتداء من أول يناير 2002.

ثانياً: الرسم التطهيري

أسس هذا الرسم بموجب القانون رقم 80-12 الصادر في 31 ديسمبر 1980 المتضمن قانون المالية لسنة 1981، وذلك مكان الرسوم الفرعية القديمة وهي الرسم الخاص بالصب في المجاري المائية ورسم رفع القمامة المنزلية.

تم تعديله بموجب المادة 30 من قانون المالية لسنة 1993، حيث تم التفرقة بين رسم رفع القمامات المنزلية، ورسم تصريف المياه في المجاري المائية، وهذا الأخير تم إلغاؤه

¹ قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، مرجع سابق، المادة 261 ز .

بموجب المادتين 25 و26 من القانون رقم 93-18 المتضمن قانون المالية 1994 وعوض برسم وحيد وهو رسم رفع القمامات المنزلية.

- يؤسس لفائدة البلديات التي تشتغل فيها مصلحة رفع القمامات المنزلية رسم سنوي لرفع القمامات المنزلية وذلك على كل الملكيات المبنية¹.

- يؤسس سنويا رسم خاص برفع القمامات المنزلية باسم المالك أو المنتفع.

- يتحمل الرسم المستأجر الذي يمكن أن يكلف مع المالك بدفع الرسم سنويا بصفة تضامنية².

1- حساب الرسم: يحدد مبلغ الرسم كما يلي:

- ما بين 500 دج و1000 دج. على كل محل ذي استعمال سكني.

- ما بين 1000 دج و10000 دج. على كل محل ذي استعمال مهني أو تجاري أو حرفي أو ما شابهه.

- ما بين 5000 دج و20000 دج على كل أرض مهياة للتخيم والمقطورات.

- ما بين 10000 دج و100000 دج. على كل محل ذي استعمال صناعي، أو تجاري أو حرف أو ماشابهه، ينتج كمية من النفايات تفوق الأصناف المذكورة أعلاه.

تحدد الرسوم المطبقة في كل بلدية بقرار من رئيس مجلس الشعبي البلدي، بناء على مداولة المجلس الشعبي البلدي وبعد استطلاع رأي السلطة الوصية، بغض النظر عن حكم مخالف، تكلف المجالس الشعبية البلدية في أجل أقصاه ثلاث (03) سنوات ابتداء من أول يناير سنة 2002، بعملية التصفية والتحصيل والمنازعات المتعلقة برسم رفع القمامات المنزلية. يتم تعويض البلديات التي تمارس عملية الفرز في حدود 15% من مبلغ الرسم المطبق على رفع القمامات المنزلية عليها في المادة 263 مكرر 2 من قانون الضرائب

¹ قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، مرجع سابق، المادة 263.

² نفس المرجع، المادة 263 مكرر.

المباشرة والرسوم المماثلة بالنسبة لكل منزل يقوم بتسليم قمامات التسميد و/ أو القابلة للاسترجاع لمنشأة المعالجة¹.

2_ الإعفاءات: تعفى من الرسم على رفع القمامات المنزلية الملكيات المبنية التي لا تستفيد من خدمات رفع القمامة².

المطلب الثاني: الضريبة على الأملاك

هي ضريبة يدفعها المالك وفقا لقيمة الملك الخاضع للضريبة. ويمكن تعريفها بأنها الضريبة المفروضة على أصحاب الممتلكات على أساس قيمة الممتلكات.

أولا: مجال التطبيق:

يخضع للضريبة على الأملاك³:

1) الأشخاص الطبيعيون الذين يوجد مقرهم الجبائي بالجزائر، بالنسبة لأملاكهم الموجودة بالجزائر أو خارج الجزائر.

2) الأشخاص الطبيعيون الذين ليس لهم مقر جبائي في الجزائر، بالنسبة لأملاكهم الموجودة بالجزائر. تقدر شروط الخضوع للضريبة في أول يناير.

ثانيا: وعاء الضريبة⁴:

يتشكل وعاء الضريبة على الأملاك من القيمة الصافية، في أول يناير من كل سنة، لمجموع الأملاك والحقوق والقيم الخاضعة للضريبة التي يمتلكها الأشخاص المذكورين أعلاه يخضع لإجراءات التصريح، عناصر الأملاك التالية:

* الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية.

* الحقوق العينية العقارية.

¹ قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، مرجع سابق، المادة 263 مكرر 4.

² نفس المرجع، المادة 265.

³ نفس المرجع، المادة 274.

⁴ نفس المرجع، المادة 275.

* الأموال المنقولة.

ثالثا: الأملاك المعفاة من الضريبة

إن قيمة رسملة الريوع العمرية، التي تكونت في إطار نشاط مهني لدى هيئات تأسيسية مقابل دفع علاوات دورية، والمقسطة بصفة منتظمة لمدة خمسة عشر (15) سنة على الأقل والتي يشترط في بدء الانتفاع بها إنهاء النشاط المهني الذي تم بسببه دفع العلاوات، لا تدخل في تكوين أساس الضريبة.

إن الريوع أو التعويضات المحصلة تعويضا للأضرار المادية لا تدخل ضمن أملاك الأشخاص المستفيدين.

لا تدخل الأملاك المهنية في تكوين أساس الضريبة.

رابعا: تقييم الأملاك:

تقدر العقارات مهما كانت طبيعتها حسب قيمتها التجارية الحقيقية¹. في حالة وجود اعتراض على تقدير الأملاك الخاضعة للضريبة، يمكن التماس لجنة التوفيق لإبداء الرأي المنصوص عليها في المادة 102 من قانون التسجيل والموسعة إلى عضوين من المجلس الشعبي الولائي، للإدلاء برأيها².

خامسا: الديون القابلة للحسم:

تحسم الديون التي أثقلت أملاك الخاضعين للضريبة لتحديد أساس الضريبة³. تكون قابلة للحسم فيما يتعلق بالأملاك العقارية، على الخصوص القروض المبرمة لدى المؤسسات المالية من أجل البناء أو للحصول على تلك الأملاك العقارية، في حدود مبلغ يساوي رأس المال الباقي الواجب دفعه في أول يناير من سنة الخضوع للضريبة، تضاف إليه الفوائد المستحقة والتي لم تدفع والفوائد السارية إلى هذا التاريخ.

¹ قانون الضرائب المباشرة والرسوم الماثلة، مرجع سابق، المادة 281 مكرر.

² نفس المرجع، المادة 281 مكرر 3.

³ نفس المرجع، المادة 281 مكرر 4.

إضافة إلى ذلك، تكون أيضا قابلة للحسم ديون الرهن العقاري باستثناء تلك المنصوص عليه في المادة 42 من قانون التسجيل¹.

سادسا: حساب الضريبة:

تتمثل معدلات هذه الضريبة في :

الجدول رقم (13): معدلات الضريبة على الأملاك

النسبة (%)	قسط القيمة من الأملاك الخاضعة للضريبة
0 %	يقل عن 500.000.00 دج
0.25 %	من 50000001 دج إلى 100.000.000 دج
0.50 %	من 100.000.001 دج إلى 200.000.000
0.75 %	من 200.000.001 دج إلى 300.000.000 دج
1 %	من 300.000.001 دج إلى 400.000.000 دج
1.5 %	يفوق 400.000.000 دج

المصدر: قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، المادة 281 مكرر 8.

من خلال الجدول نلاحظ أن الضريبة على الأملاك تكون تصاعدية فكلما ارتفع القسط الخاضع للضريبة على الأملاك كلما صاحبه ارتفاع في معدلات الضريبة. دون أن تتجاوز نسبة 1.5%.

¹ نفس المرجع، المادة 281 مكرر 5.

سابعاً: التزامات المدينين بالضريبة:

يجب على الخاضعين للضريبة، أن يكتتبوا كل أربع (04) سنوات حتى 31 مارس من السنة الرابعة كآخر أجل، تصريحاً بأموالهم لدى مفتشية الضرائب التي يتبعها مقر سكنهم. في حالة المدين بالضريبة، يؤخر تاريخ التصريح المنصوص عليه سابقاً إلى ستة أشهر ابتداء من تاريخ الوفاة¹.

ثامناً: العقوبات:

إن عدم اكتتاب التصريح المتعلق بالضريبة على الأملاك يؤدي إلى إخضاع ضريبي تلقائي. لا تطبق إجراءات الإخضاع الضريبي التلقائي إلا إذا لم يسوي الخاضع للضريبة وضعيته في أجل ثلاثين (30) يوماً من تبليغ الإعدار الأول. غير أن تاريخ التسوية يمدد إلى ستين (60) يوماً، فيما إذا نتجت الأملاك الخاضعة للضريبة عن الميراث².

المطلب الثالث: الضرائب على مداخيل الإيجارات العقارية

أولاً: تعريف الربوع العقارية

تدرج المداخل الناتجة عن إيجار العقارات المبنية أو أجزاء منها، وكذا إيجار كل المحلات التجارية أو الصناعية غير المجهزة بعتها، إذا لم تكن مدرجة في أرباح مؤسسة صناعية أو تجارية أو حرفية أو مستثمرة فلاحية أو مهنة غير تجارية، وكذا تلك الناتجة عن العارية في تحديد الضريبة على الدخل الإجمالي، في صنف المداخل العقارية³.

يتكون الأساس الضريبي المعتمد في عقد العارية من القيمة الإيجارية المحددة استناداً إلى السوق المحلية أو حسب المقاييس المقررة عن طريق التنظيم. تدرج كذلك في صنف

¹ قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، مرجع سابق، المادة 281 مكرر 10.

² نفس المرجع، المادة 281 مكرر 14.

³ نفس المرجع، المادة 42.

الريوع العقارية الإيرادات الناتجة عن إيجار الأملاك غير المبنية بمختلف أنواعها بما فيها الأراضي الفلاحية.

ثانيا: حساب الضريبة:

تخضع المداخل المتأتية من الإيجار المدني للأملاك عقارية ذات استعمال سكني، للضريبة على الدخل الإجمالي بنسبة 7%، محررة من الضريبة، وتحسب هذه النسبة من مبلغ الإيجار الإجمالي بدون تخفيض. تحدد هذه النسبة بـ 15% محررة من الضريبة وبدون تخفيضات، بالنسبة للمداخل المتأتية من إيجار المحلات ذات الاستعمال التجاري أو المهني. يؤدي مبلغ الضريبة المستحقة لدى قبضة الضرائب المتواجدة في مكان العقار في أجل أقصا (30) يوما ابتداء من تاريخ تحصيل الإيجار.

ثالثا: الالتزامات¹:

إن المكلفين بالضريبة الذين يتحصلون على مداخل عقارية بمفهوم المادة 42 مطالبون باكتتاب وإرسال إلى مفتش الضرائب لمكان تواجد العقار المبنى أو غير المبنى المؤجر قبل الفاتح فبراير من كل سنة تصريحا خاصا. تسلم الاستمارة من طرف الإدارة.

رابعا: الإعفاءات

- يعفى الإيجار لفائدة الطلبة من الضريبة على الدخل الإجمالي.
- يعفى الإيجار لفائدة السكنات الجماعية التي مساحتها أقل من 80م².

¹ قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، مرجع سابق، المادة 44.

أ) بيع العقارات:

تعتبر العقارات عنصرا أساسيا في الذمة المالية وهي تتعلق خصوصا بالملكية المبنية والغير المبنية (بنايات وأراضي) ويخضع بيع العقارات لإجراءات قانونية:¹
 _ إجراء مزدوج : يتم التسجيل لدى مفتشية التسجيل وإشهار البيع لدى محافظة الرهن العقاري؛

_ بيع بعقد موثق (عقد رسمي)؛

_ إلزامية الدفع على مرأى وبين أيدي الموثق خمس (1/5) سعر التحويل.

❖ الوعاء الضريبي والنسب المطبقة:

تحدد قيمة الوعاء الضريبي عن طريق السعر المعبر عنه في العقد بالإضافة إلى جميع التكاليف وأيضا التعويضات لصالح المتنازل، غير انه يمكن للإدارة الجبائية فرض ضريبة على القيمة التجارية إذا ظهرت أنها مرتفعة أثناء إجراءاتها لعملية المراقبة.
 وتخضع كل عمليات البيع إلى حق التسجيل الوحيد والنسبي المقدر بـ 5 % يتحملها طرفا البيع بالتضامن.²

ب) بيع العقار الشائع: في المجال الجبائي، عملية بيع العقار المشاع لها خاصية ناقلة وتعتبر مبيعات عادية للحقوق المشاعة .

❖ الوعاء الضريبي والنسب المطبقة:

تخضع الحصص والأنصبة الشائعة لأموال عقارية مكتسبة عن طريق بيع العقارات الشائعة ويخضع بيع العقار المشاع للرسوم النسبية التالية:³
 - لبيع العقار الشائع للأموال العقارية. 3% رسم قدره
 - ويخفض هذا الرسم إلى النصف في حالة الشراء من طرف أحد المشتركين في الشيوخ.

¹ الجزائر، المديرية العامة للضرائب، الدليل الجبائي للتسجيل، ص 11 .

² الجزائر، المديرية العامة للضرائب، قانون التسجيل، المادة 252 .

³ نفس المرجع، المادة 230 .

ج) بيع العقارات الواقعة في الخارج: حسب المادة 255 من قانون التسجيل التي تنص على "أن نقل ملكية العقارات التي توجد في بلدان أجنبية تخضع لرسم قدره 3% أوحق الانتفاع بها أو حق التمتع بها.

ثانياً: تحويلات الانتفاع وملكبة الرقبة

1) حق الانتفاع: هو حق استخدام وحيازة الملك، وعليه فإن الشخص يمكن أن يتمتع بفوائد دخل الملك حيث تكون ملكية الرقبة لشخص آخر.

2) ملكية الرقبة: هي امتلاك شخص لملك ما حيث ينتفع به شخص آخر .

❖ الوعاء:

إن قيمة ملكية الرقبة وحق الانتفاع للأموال المنقولة والعقارية تحدد كمايلي:¹

_ بالنسبة لنقل الملكية بعوض للأموال غير الديون، الربوع والمعاشات فإن القيمة تحدد بالثمن المعبر عنه مع إضافة جميع الأعباء لملكبة الرقبة أو حق الانتفاع؛

_ بالنسبة لنقل الملكية بين الأحياء مجاناً أو بالنسبة لنقل الملكية الذي يتم عن طريق الوفاة فإن الأملاك تقدر على النحو التالي:

* إذا كان عمر المنتفع أقل من عشرين سنة كاملة فإن حق الانتفاع يقدر بسبعة أعشار 7/10 ملكية الرقبة مقابل ثلاثة أعشار 3/10 الملكية تامة.

* زيادة عن عشرين سنة فإن هذه النسبة تنقص من أجل حق الانتفاع وتزداد من أجل ملكية الرقبة ب 1/10 عن كل فترة عشر سنوات عن كل فترة عشر سنوات دون تجزئة.

* ابتداء من سبعين سنة كاملة من عمر المنتفع، تحدد النسبة بعشر واحد فيما يخص الانتفاع وتسعة أعشار فيما يخص ملكية الرقبة.

¹ قانون التسجيل، مرجع سابق، المادة 53 .

عند تحديد قيمة ملكية الرقبة فانه لا تأخذ بعين الاعتبار إلا حقوق الانتفاع المفتوحة يوم نقل ملكية الرقبة.

_ بالنسبة للديون والريوع، تحدد القيمة بحصة من قيمة الملكية:

الجدول رقم 14: عمر المنتفع وقيمة الانتفاع وملكية الرقبة

عمر المنتفع	قيمة الانتفاع	ملكية الرقبة
أقل من 20 سنة كاملة	من الملكية العامة 10/7	من الملكية الكاملة 10/3
أقل من 30 سنة كاملة	من الملكية العامة 10/6	من الملكية العامة 10/4
أقل من 40 سنة كاملة	من الملكية العامة 10/5	من الملكية العامة 10/5
أقل من 50 سنة كاملة	من الملكية العامة 10/4	من الملكية العامة 10/6
أقل من 60 سنة كاملة	من الملكية العامة 10/3	من الملكية العامة 10/7
أقل من 70 سنة كاملة	من الملكية العامة 10/2	من الملكية العامة 10/8
أكثر من 70 سنة كاملة	من الملكية العامة 10/1	من الملكية العامة 10/9

المصدر: قانون التسجيل المادة 53، 2015.

ثالثاً: نقل ملكيات الانتفاع

(1) عقد الإيجار

عقد الإيجار هو عقد عن طريقه يلتزم المؤجر بتزويد شخص آخر بحق التمتع بالحياسة مؤقتاً مقابل سعر معين.

❖ الوعاء الضريبي والرسوم المطبقة:

_ عقود الإيجار لفترة محددة: تحسب القيمة الخاضعة للرسم النسبي بالنسبة للمحلات التجارية، ذات الاستعمال السكني لفترة محدودة على سعر الإيجار تضاف إليه التكاليف وتحدد نسبته ب 2% والذي لا يمكن أن يكون أقل من الرسم الثابت 500.¹

_ عقود الإيجار لفترة غير محددة ومدى الحياة: بالنسبة لعقود الإيجار لفترة غير فإن قيمة الأموال المستخدمة لحساب قاعدة الضريبة تحدد عن طريق رأس المال المتكون من عشرين ضعف الربح أو الإيجار السنوي بإضافة كل التكاليف وتحدد نسبته ب 5%.

_ عقود الإيجار طويلة الأمد: هي العقود المبرمة لمدة 18 سنة على الأقل 99 سنة على الأكثر يحدد أساسها الضريبي بثمن الإيجار والتكاليف ويخضع هذا العقد بمعدل 2%.

_ التنازلات وإلغاء عقود الإيجار، الإيجارات الثانوية والتنازل عن حق الإيجار:

تخضع التنازلات وإلغاء الإيجار والإيجارات الثانوية أو الكراءات الثانوية لرسم ثابت قدره 500 دج، أما فيما يخص التنازل عن حق إيجار العقارات يخضع لرسم قدره .والذي يحسب على القيمة التجارية².

المطلب الثاني: انتقال الملكية العقارية بدون مقابل (مجانا)

تنتقل الملكية العقارية بدون مقابل إما عن طريق الهبة ويتم ذلك بين الأحياء أو عن طريق الإرث بين المتوفى وورثته.

أولاً: الضريبة على التركات

1. تعريف:

أ- تنتقل الملكية العقارية عن طريق الوفاة العادية أو بواسطة الوصية التي يتركها المتوفى، تخضع هذه العملية إلى رسوم حددها القانون.

¹ نفس المرجع، المادة 208.

² الدليل الجبائي للتسجيل، مرجع سابق، ص 21.

ب- التصريح بالميراث ومكان الإيداع: إن الورثة أو الموصى لهم أو أوصيائهم يجب عليهم أن يقدموا تصريحاً مفصلاً يوقعونه على استمارة مطبوعة تقدمها إدارة الضرائب مجاناً ويودع التصريح:¹

* مكتب محل الإقامة إذا كان المتوفى مقيم بالجزائر؛

* مكتب مكان الوفاة: إذا كان المتوفى لا يقيم بالجزائر وتمت الوفاة بالجزائر؛

* إذا لم تحدث الوفاة في الجزائر يتم التصريح في المكاتب التي تعينها إدارة الضرائب.

2. الوعاء الضريبي:

تمس كل الممتلكات التي تشكل ثروة المتوفى والتي تم نقلها بسبب الوفاة إلى ورثة الموصى لهم أو الموهوب لهم وتطبيق لمبدأ إقليمية ضريبة نقل الملكية عن طريق الوفاة، فهي ضريبة عينية تمس الأموال الواقعة في الجزائر فقط وبالتالي تكون ملزمة على كل الأموال الواقعة على الإقليم الجزائري وعكس ذلك بالنسبة للأموال الأجنبية، فتحديد الممتلكات يكون ب:²

- بالنسبة للأثاث وهو ما يزين محل إقامة المتوفى ويأخذ بالاعتبار الأثاث الوارد في عملية الجرد المعد بعد الوفاة ففي حالة الاستحالة يجب أخذ 10% من مجموع الممتلكات الأخرى المكونة لأصول التركة

- حصص الفوائد في الشركة يتم فرض الرسم عليها حسب قيمتها الأحادية، إذا تم حل الشركة بعد وفاة أحد الشركاء، ليس هناك داعي لإظهار حصص الشركة في التصريح. أما في الحالة المعاكسة أي إذا استمرت الشركة رغم وفاة أحد الشركاء فإن حصص المتوفى في الشركة تعود للورثة وعليه يجب فرض رسم عليها رسم التحويل على طريق الوفاة.

¹ قانون التسجيل، مرجع سابق، المادة 80 .

² الدليل الجبائي للتسجيل، مرجع سابق، ص23.

- المحلات التجارية والعقارات: يحسب الرسم على القيمة التقديرية المقدمة من طرف الورثة وتخضع أيضا لمراقبة لاحقة من طرف الإدارة الجبائية.

أما بالنسبة للخصوم الارثية والخصوم الأخرى فيسمح القانون الجبائي بخصم الديون الارثية التي هي على عاتق المتوفى، ولكن من أجل تجنب الغش يخضع هذا الخصم لشروط صارمة:

* يجب أن يكون الدين الواجب خصمه على عاتق المتوفى شخصيا يوم فتح التركة؛

* يجب أن تتجم هذه الديون عن سند يمكن الاحتجاج به كقرينة إثبات أمام القضاء ضد المتوفى.

* يجب أن يكون الدين مبررا قانونا¹.

بالإضافة لوجود أموال أخرى قابلة للخصم فيما يخص النفقات المرافقة للجنزة حددت بحوالي 50000 دج،² وتتضمن تصفية الحقوق عمليتان:

(3) تحديد الحصة الصافية العائدة إلى كل وارث:

وهذا بتطبيق قواعد الشريعة الإسلامية أو ما يسمى "بالفريضة" المحررة لدى الموثق والمسجلة بمفتشية التسجيل والتي تحدد الحصة العائدة إلى كل ذي حق.

(4) حساب الضريبة أي الحقوق المستحقة على كل حصة:

(أ) تطبيق النسب على الحصة الصافية:

يحصل حق نقل الملكية بسبب الوفاة بمعدل 5% حسب كل حصة صافية عائدة ولكل ذي حق. غير أنه يخفض إلى 3% بالنسبة للأصول الفروع والأزواج. وتطبق كذلك نسبة 3% إذا تعلق الإرث بأصول عقارية لمؤسسة عندما يلتزم الورثة بمواصلة الاستغلال³.

¹ قانون التسجيل، مرجع سابق، المادة 36.

² نفس المرجع، المادة 37.

³ نفس المرجع، المادة 236.

(ب) تطبيق التخفيض:

يحدد معدل التخفيض من الضريبة المستحقة الذي يستفيد منه كل وارث بقدر 10% عن كل ولد في الكفالة أيا كان عدد أولاده القصر. وللاستفادة من هذا التخفيض لأبد من تقديم:
- شهادة الحياة معفاة من رسم الطابع وإجراءات التسجيل عن كل ولد حي للورثة أو الموصى لهم وممثلي الذين توفوا من قبل وإما نسخة من شهادة الوفاة لكل ولد توفي منذ فتح التركة¹.

(ج) الإعفاءات:²

يعفى الورثة من الأصول والفروع والزوج الباقي على قيد الحياة من دفع حقوق نقل الملكية بسبب الوفاة على المسكن الفردي الذي كان يشغله الهالك وعلى ملحقاته المباشرة أيضا التركات المتأتية من الإيداعات لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط أو في الحسابات "توفير السكن" والمستفيد منها الأصول والفروع أو الزوج الباقي على قيد الحياة.

ثانيا: الهبة

(1) تعريف: الهبة عقد بواسطته يقوم الواهب بتقديم دون رجعة شيء ما إلى شخص آخر الموهوب له الذي يقبله.

(2) الوعاء الضريبي والرسوم المطبقة:

تقدر الضريبة على أساس قيمة المال الموهوب، حيث يمنع إجراء خصم من قيمة المال الموهوب وهنا يظهر الفرق بين الهبة ونقل الملكية عن طريق الوفاة فتخضع الهبات بين الأحياء لـ:³

- رسم بنسبة 5% بدون تطبيق التخفيض غير أن الهبات بين الأحياء الواقعة بين الأصول من الدرجة الأولى وبين الأزواج، تستفيد من الإعفاء من رسم التسجيل.

¹ قانون التسجيل، مرجع سابق، المادة 238.

² الدليل الجبائي للتسجيل، مرجع سابق، ص 24.

³ قانون التسجيل، مرجع سابق، المادة 231.

المطلب الثالث: حقوق التسجيل المطبقة على القسمة والتبادلات

أولاً: القسمة

القسمة: عقد يهدف إلى وضع حد للملكية على الشيوع بواسطة تقسيم المال الشائع بين الشركاء .

وتخضع عقود القسمة إلى حقوق التسجيل تبعا لقواعد وأحكام مقررة قانونا.

1) الوعاء الضريبي والرسوم المطبقة: ونميز بين حالتين من القسمة (أ) القسمة المحضة (العادية):

تعتبر القسمة محضة عندما يتلقى الشريك حصة تساوي قيمة حقوقه في المال الشائع موضوع القسمة ويرتبط استحقاقها بتوفر ثلاثة شروط:¹

وجود عقد قسمة: حيث يجب أن تثبت قسمة الأموال الشائعة في محرر كتابي-

- إثبات وجود الملك الشائع: وذلك باستعمال وسائل الإثبات الكتابية وإجراء القسمة شفويا بعد باطلا ولا ينتج عنه رسوم

- وجود قسمة حقيقية: بمقتضى عقدها يتحول العقد المجرد والعام لكل مستفيد إلى حق ملكية دون منازع في حدود الأموال.

وتخضع لحق قدره 1.5% بشرط أن تكون لهل مبررات².

ب) القسمة مع فرق أو فائض في القيمة (القسمة غير المتساوية)

وتكون في حالة استفادة المتقاسم بقيمة تفوق حصته من المال الشائع يلزم المستفيد بدفع تعويض للمتقاسمين الآخرين وذلك لإعادة التوازن بين الحصص وذلك بتسديد مبلغ

¹ الدليل الجباي للتسجيل، مرجع سابق، ص32.

² قانون التسجيل، مرجع سابق، المادة244.

من المال أو تحمل حصة من الديون تفوق الحصة التي تعود عليه فيخضع حق القسمة المستحق إلى رسم قدره 1.5% أما الفرق فيخضع لرسم قدره 5%¹.

مثال:

في سنة 2014 اشترى "س" والسيد "ع" أرض بمبلغ 2000000 دج بعد سنة قررا اقتسامها فكانت

حصة "س" : 1100000 دج ، حصة "ع" : 900000 دج.

حصة القسمة العادلة: $2000000 \div 2 = 1000000$ دج

الحقوق على الفرق: $(1000000 - 1100000) \times 5\% = 5000$ دج.

حصة "س" : $(100000 - 1100000) \times 1.5\% + 5000 = 20000$ دج.

حصة "ع" : $(900000 \times 1.5\%) = 13500$ دج.

مجموع حقوق المعاملة = 33500 دج

ثانيا: المبادلة

المبادلة هي عقد يلتزم به كل من المتعاقدين بنقل ملكية الشيء الذي بحوزته إلى الطرف الآخر على سبيل ملكية غير النقود، وهذا المال قد يكون عقار أو منقول يعني تبادل عقار بعقار أو عقار بمنقول أو منقول بمنقول.

1) مبادلة عقار بعقار:

يمكن أن تكون عقارات متبادلة لها نفس فتخضع التبادلات لحق قدره 2.5% محصل على قيمة حصة واحدة أو تكون العقارات المتبادلة غير متساوية القيمة يحصل أيضا الحق الخاص على التحويلات بمقابل عن الفارق أو الفائض².

¹ قانون التسجيل، مرجع سابق، المادة 246.

² قانون التسجيل، مرجع سابق، المادة 226.

مثال: قرر السيد "س" التبادل مع السيد "ع" عقار مقدر بـ 2000000 دج مقابل عقار آخر مقدر بـ 1500000 دج.

حساب الفرق لفائض التبادل: $1500000 - 2000000 = 500000$ دج

الحق المطبق على الفرق: $500000 \times 5\% = 25000$ دج

حقوق التبادل المستحقة: $1500000 \times 2.5\% = 37500$ دج.

(2) مبادلة عقار بمنقول:

يعتبر القانون الجبائي مبادلة عقار بمنقول بيعا باعتبار أن العقار موضوع البيع والمنقول ثمن له حينئذ يمكن اعتبارها أساسا لتحديد قيمة الرسم أي تخضع لمعدل قدره 5%.

مثال: قرر السيد "س" التبادل مع السيد "ع" عقار يقدر بـ 3000000 دج بمنقول يقدر بـ 2800000 دج

حق التسجيل المستحق على هذه يحدد بـ : $3000000 \times 5\% = 150000$ دج

(2) مبادلة منقول بمنقول:

تخضع الأملاك ذات الطبيعة الواحدة لنفس التعريفة ولا يحصل إلا حق واحد على قيمة الحصة الكبرى إذا كانت التعريفة مختلفة تطبق التعريفة الأعلى.

مثال: قرر السيد "س" التبادل مع السيد "ع" بضاعة مقدر بـ 800000 دج مقابل بضاعة أخرى مقدر بـ 1200000 دج .

حق التسجيل المستحق: $1200000 \times 2.5\% = 30000$ دج

¹ الدليل الجبائي للتسجيل، مرجع سابق، ص34.

خلاصة الفصل:

لقد حاولنا في هذا الفصل التطرق إلى تعريف العقار وأنواعه وكذا تبيان صور المعاملات العقارية ومن ثم تعريف الجباية حتى اتضحت لنا الرؤية لفهم الجباية العقارية وأنواعها ومن ثم التطرق إلى الضرائب والرسوم المطبقة على العقارات والمتمثلة في الرسم العقاري سواء على الملكيات المبنية أو غير المبنية، الرسم التطهيري، الضريبة على الأملاك والضريبة على مداخيل الإيجارات العقارية وذلك من خلال تبيان مجال تطبيق الضريبة، الإعفاءات الممنوحة، أساس فرض الضريبة، التخفيضات المطبقة وكيفية حسابها وتطرقنا إلى حقوق التسجيل للمعاملات العقارية المطبقة في حالة انتقال الملكية بعوض (مجانا) أو بدون عوض.

الفصل الثالث

تقييم مساهمة الجباية العقارية

في تمويل ميزانية بلدية المسيلة

للفترة الممتدة (2010 - 2014)

الفصل الثالث: تقييم مساهمة الجباية العقارية في تمويل ميزانية بلدية المسيلة

تمهيد:

في هذا الفصل اخترنا بلدية المسيلة كحالة تطبيقية حيث نحاول من خلال إعطاء مقدمة عن بلدية المسيلة من حيث مساحتها وعدد السكان كما نحاول إبراز مصادر وإيرادات بلدية المسيلة وكذا مساهمة الجباية العقارية في تمويل ميزانية البلدية، وعليه سوف يتم تقسيم هذا الفصل إلى المباحث التالية:

المبحث الأول: تقديم بلدية المسيلة

المبحث الثاني: مصادر إيرادات البلدية

المبحث الثالث: تقييم مردودية الجباية العقارية ببلدية المسيلة

الفصل الثالث: تقييم مساهمة الجباية العقارية في تمويل ميزانية بلدية المسيلة

المبحث الأول: تقديم بلدية المسيلة

في هذا المبحث سنحاول إعطاء تقديم عن بلدية المسيلة من حيث الموقع الجغرافي والموقع الإداري والهيكل التنظيمي لبلدية المسيلة.

المطلب الأول: نبذة تاريخية على بلدية المسيلة

أولاً: التعريف بالبلدية:

بلدية المسيلة عبارة عن تجمع سكني شبه ريفي تمثله الأحياء القديمة الكراغلة، العرقوب ثم الجعافرة، حي الكوش، وكلها متواجدة على ضفتي الوادي (واد القصب) وبعد زلزال 1965 وظهر ما يعرف باسم حي 300 مسكن وكذلك حي 500 مسكن.

بدأت المدينة تتوسع في الاتجاه الغربي أي على المنطقة الغربية للوادي، مع بداية السبعينات شهدت المدينة تطورا ملحوظا وتمثل ذلك في ظهور المنطقة الصناعية.

ومع مطلع الثمانينات بدأ التوسع الحضري يأخذ أشكال السكن الاجتماعي وكذلك التجزئات السكنية وظهر بعض المرافق الأساسية مثل الجامعة والمركب الرياضي... الخ.¹

ثانياً: الموقع الجغرافي للبلدية:

مجال بلدية المسيلة ينتمي إلى حوض شط الحضنة في الجزء الغربي منه، معدل الارتفاع يقارب 700 م فوق سطح البحر ويتميز بثلاث مظاهر مختلفة:

- الجبال في الشمال
 - أقدام الجبال في الوسط
 - السهوب في الجنوب
- ويعتبر وادي القصب من أهم المجاري المائية التي تشق المجال البلدي.

¹ مصلحة الإدارة والمالية، بلدية المسيلة، 2015.

الفصل الثالث: تقييم مساهمة الجباية العقارية في تمويل ميزانية بلدية المسيلة

ثالثا: الموقع الإداري:

تقع بلدية المسيلة في الحدود الشمالية الشرقية للولاية يحده:

- من الشمال بلدية العرش (ولاية برج بوعريرج)
- من الجنوب بلدية أولاد ماضي، بلدية الشلال، بلدية خطوطي سيد الجير؛
- من الغرب بلدية أولاد منصور
- من الشرق بلدية المطارفة والسوامع.

رابعا: المساحة الإجمالية

تتربع بلدية المسيلة على مساحة تقدر بـ 23200 كلم²

خامسا: السكان

بلغ عدد سكان بلدية المسيلة خلال إحصائيات 2014 حوالي 186000 نسمة

سادسا: المناخ

يعتبر نطاق بلدية المسيلة منطقة انتقالية بين نطاقين جنوبيين الشبه الجاف في الجنوب وشبه رطب في الشمال ولذلك فهو يتأثر بالتيارات الهوائية الحارة الآتية من الجنوب في فصل الصيف وكذلك التيارات الهوائية الرطبة والباردة الآتية من الشمال في فصل الشتاء وعليه فإن المناخ الذي يميز بلدية المسيلة مناخ متذبذب يتأثر بمناخ البحر الأبيض المتوسط حار صيفا وبارد ممطر شتاء.¹

¹ مصلحة الإدارة والمالية، بلدية المسيلة، 2015.

الفصل الثالث: تقييم مساهمة الجباية العقارية في تمويل ميزانية بلدية المسيلة

المطلب الثاني: الهيكل التنظيمي لمصالح إدارة بلدية المسيلة

أولاً: الأمانة العامة:

تقوم الأمانة العامة بتنسيق وتنشيط مجمل مصالح البلدية، تسيير المصالح المشتركة (البريد، الهاتف، التلكس، الإعلام الآلي) وتشمل الأمانة على مصلحة الشؤون القانونية والإحصائيات وتضم (05 مكاتب) نذكر بعض مهامها.¹

1) مكتب كتابة المجلس الشعبي البلدي: ودوره تحضير مداوالات المجلس الشعبي البلدي وتدوينها وإرسالها إلى الوصاية للمصادقة أو المراقبة ومتابعة تنفيذها.

2) مكتب المصالح المشتركة: ويقوم بـ:

- متابعة وحفظ أرشيف البلدية ؛
- تنظيم العلاقة بين البلدية والجمعيات ذات الطابع الاجتماعي؛
- تمويل المصالح والمكاتب بالتجهيزات واللوازم المكتبية؛
- تسجيل الرخص والشهادات الصادرة عن المجلس الشعبي البلدي؛
- تسجيل المذكرات والبرقيات والتعليمات الإدارية؛
- تنسيق وتنظيم الأعمال التقنية والإدارية.

ثانياً: مديرية التنظيم والشؤون القانونية: وتدرج عنها:

1) مصلحة التنظيم والشؤون العامة: وتدرج عنه المكاتب التالية:

أ) مكتب التنظيم والشؤون العامة: ويقوم بـ

- الاهتمام بالشؤون العامة للبلدية
 - السهر على تنظيم الأمور الداخلية للبلدية.
- ب) مكتب المنازعات والشؤون القانونية:** مهامها
- تمثيل البلدية لدى القضاء والدفاع عنها
 - متابعة إجراءات نزاع الملكية، وإجراءات عقد الشهرة

¹ مصلحة الإدارة والمالية، بلدية المسيلة، 2015.

الفصل الثالث: تقييم مساهمة الجباية العقارية في تمويل ميزانية بلدية المسيلة

ج) مكتب الانتخابات والإحصائيات: مهامه

- مسك قوائم وبطاقات الناخبين
- تسجيل قوائم الخدمة الوطنية
- إحصاء كل ما هو اجتماعي، اقتصادي، فلاح.

د) مكتب الحالة المدنية: يقوم بـ:

- استخراج جميع الوثائق للحالة المدنية
- تسجيل المواليد والوفيات
- تسليم رخص الأفراح ورخص الدفن.

2) مصلحة الشؤون العامة: وتتكون من

أ) مكتب الوقاية والصحة العمومية : يقوم بـ

- تحضير مخطط التدخل السريع في حالة الكوارث المخاطر الوبائية-
- الوقاية، التلقيح، النظافة، محاربة الأمراض المنقولة عن طريق المياه.-

ب) مكتب الشؤون الفلاحية: يقوم بـ

- الاهتمام بشؤون الفلاحين وكل ما شابه ذلك
- توزيع الأراضي الفلاحية
- توزيع رخص حفر الآبار.

3) مصلحة الشؤون الاجتماعية: تدرج أسفلها المكاتب التالية:

أ) مكتب الشؤون الاجتماعية: ويتفرع عنه:

- فرع الشؤون الاجتماعية: ويقوم ما يلي:
 - التكفل بمختلف الفئات الاجتماعية لاسيما المكفوفين والمسنين والمعوقين.
- فرع الشؤون العامة: ويقوم بـ
 - الاهتمام بالشؤون العامة للبلدية

الفصل الثالث: تقييم مساهمة الجباية العقارية في تمويل ميزانية بلدية المسيلة

ب) مكتب الشؤون الثقافية والرياضية: ويتفرع عنه:

- فرع ترقية الأنشطة الثقافية: ويقوم بـ:
 - تنشيط الجو الثقافي على مستوى البلدية؛
 - الاعتناء بدور السينما ومكتبات البلدية والمتاحف والفنون الجميلة والآثار؛
- فرع ترقية الأنشطة الرياضية: ويقوم بـ:
 - تنشيط الجو الرياضي والاهتمام بمختلف الرياضات على مستوى البلدية

ثالثا: مديرية الادارة والمالية:

1) مصلحة الميزانية والعمليات المالية:

أ) مكتب الميزانية: ويقوم بـ:

- إعداد الميزانية الأولية الإضافية والحساب الإداري.

ب) مكتب العمليات الإدارية: ويقوم بـ:

انجاز وإعداد الأجور وكل لواحقها وينقسم إلى:

• فرع التسيير: يقوم بـ

- تسديد وضعيات الفواتير الخاصة باقتناء مختلف التجهيزات والخدمات؛

- ملأ بطاقات البرنامج (متابعة التنفيذ المالي).

- إعداد الوضعية المالية الشهرية لمختلف عمليات التجهيز والبرامج.

2) مصلحة ممتلكات البلدية: وتدرج أسفله المكاتب التالية:

أ) مكتب متابعة الجرد العام: ويقوم بـ:

- عمليات الجرد العام لمختلف السلع

ب) مكتب تسيير الممتلكات: ويقوم بـ:

- تسيير ومتابعة ممتلكات البلدية ؛

- القيام بجميع إجراءات المناقصات والاستثمارات.

الفصل الثالث: تقييم مساهمة الجباية العقارية في تمويل ميزانية بلدية المسيلة

ج) مكتب الصفقات: ويقوم بـ :

- عملية تحضير الصفقات العمومية ومختلف الاتفاقيات ومتابعة إنجازها.

3) مصلحة تسيير المستخدمين: ويتفرع عنه

أ) مكتب تسيير الموظفين: ويتكلف بـ :

- تسيير المستخدمين الدائمين والمؤقتين؛

- متابعة الحياة المهنية للعامل؛

- متابعة الحياة اليومية للعمال.

ب) مكتب الحركة والإحصائيات: ويقوم بـ:

- متابعة مختلف العطل المرضية؛

- الانخراط في نظام الضمان الاجتماعي.

ثالثا: المديرية التقنية :

1) مصلحة البناء والتعمير: ويقوم بمايلي:

- إعداد رخص البناء وتصاميم التجزئة

- إحصاء جميع الأراضي المدرجة في المحيط العمراني للبلدية ومسك البطاقات

والاستثمارات الخاصة بها وبمستفيديها.

- القيام بإجراءات عقد الشهرة

- تنسيق العمل مع مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي.

• مكتب متابعة مشاريع: ويقوم بـ:

- مراقبة الأشغال ونسبة إنجاز المشاريع؛

- وضع مخطط التهيئة العمرانية؛

- متابعة ومراقبة المشاريع؛

- مسك جدول الأشغال؛

- إعداد الملفات التقنية لجميع المشاريع مهما كان مصدر تمويلها.

الفصل الثالث: تقييم مساهمة الجباية العقارية في تمويل ميزانية بلدية المسيلة

2) مصلحة صيانة والوسائل العامة: ويتفرع عنه مايلي:

أ) مكتب الاستغلال المباشر: ويتكلف بـ:

- مراقبة المشاريع المنجزة عن طريق الاستغلال المباشر؛
- ملأ سجل مجمل المشاريع وفتح مشاريع وفتح ملف لكل مشروع ينجز عن طريق الإنجاز المباشر.

ب) مكتب تسيير المخازن: ويقوم بـ:

- ملأ بطاقات المشتريات؛
- تسيير مخزون قطع الغيار ومواد البناء؛
- إدارة المخازن العامة.

ج) مكتب الصيانة العامة: ويتفرع إلى

• فرع الطرق والإنارة: ويقوم بـ:

- صيانة وإصلاح الطرق ؛
- منح ومراقبة رخص شق الطرق؛
- إنجاز طرق البلدية ؛
- إنشاء الطرق وممرات الراجلين؛
- تنظيم المرور وتخصيص أماكن التوقف؛
- وضع إشارات الاتجاه والتوجه؛
- النقل الحضري ما بين البلديات.

• فرع النظافة والتطهير: ويقوم بـ:

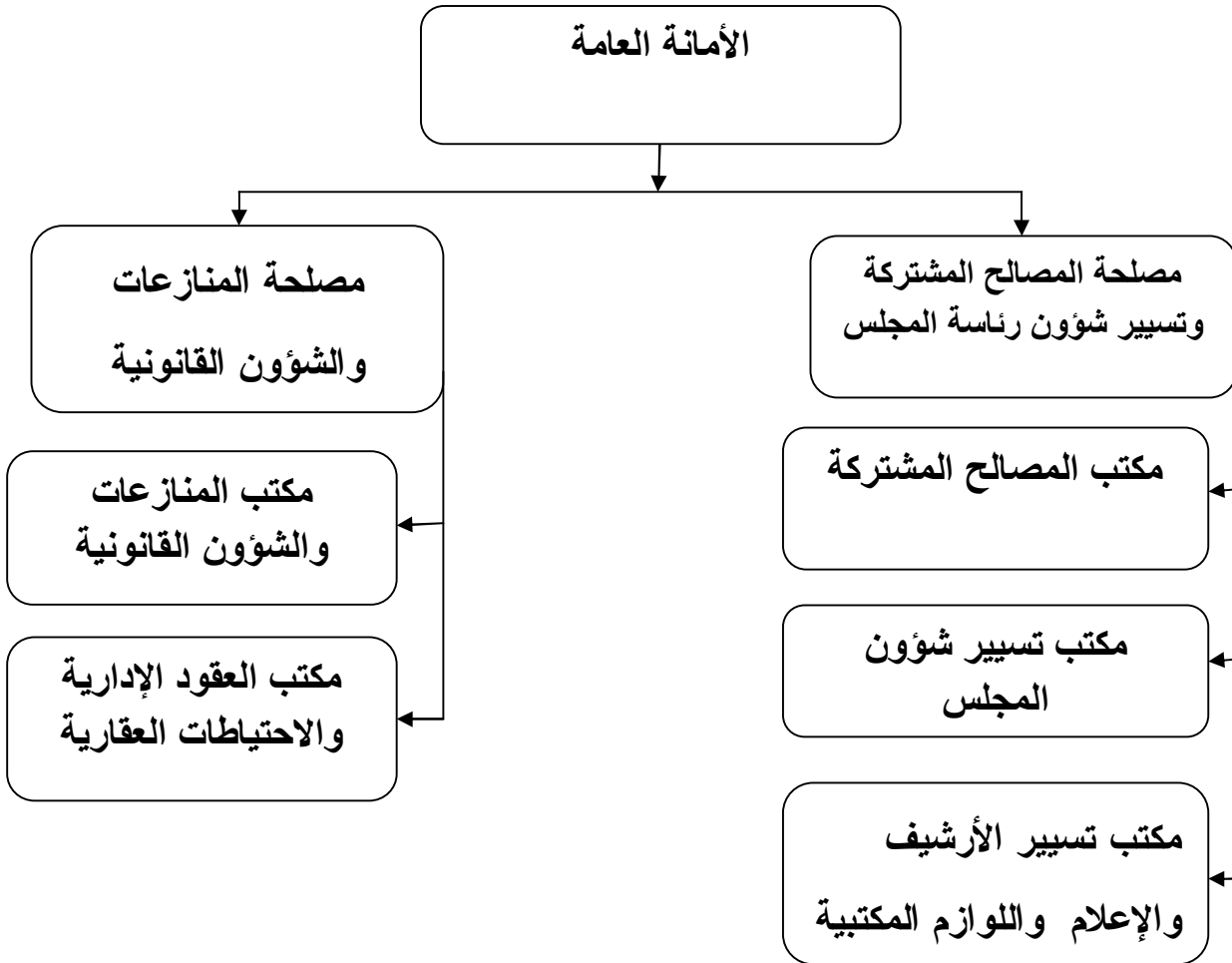
- صيانة وإصلاح الحدائق والمساحات الخضراء
- القيام بكل الدراسات لغرس الأشجار والحملات التنظيفية للشوارع
- رفع القمامات المنزلية إلى المزبلة العمومية.

الفصل الثالث: تقييم مساهمة الجباية العقارية في تمويل ميزانية بلدية المسيلة

• فرع الترميمات: ويقوم بـ:

- إنجاز وإصلاح قنوات صرف المياه والربط الصحي؛
- تنظيف ومعالجة الوديان والمخارج النهائية لمصارف المياه.

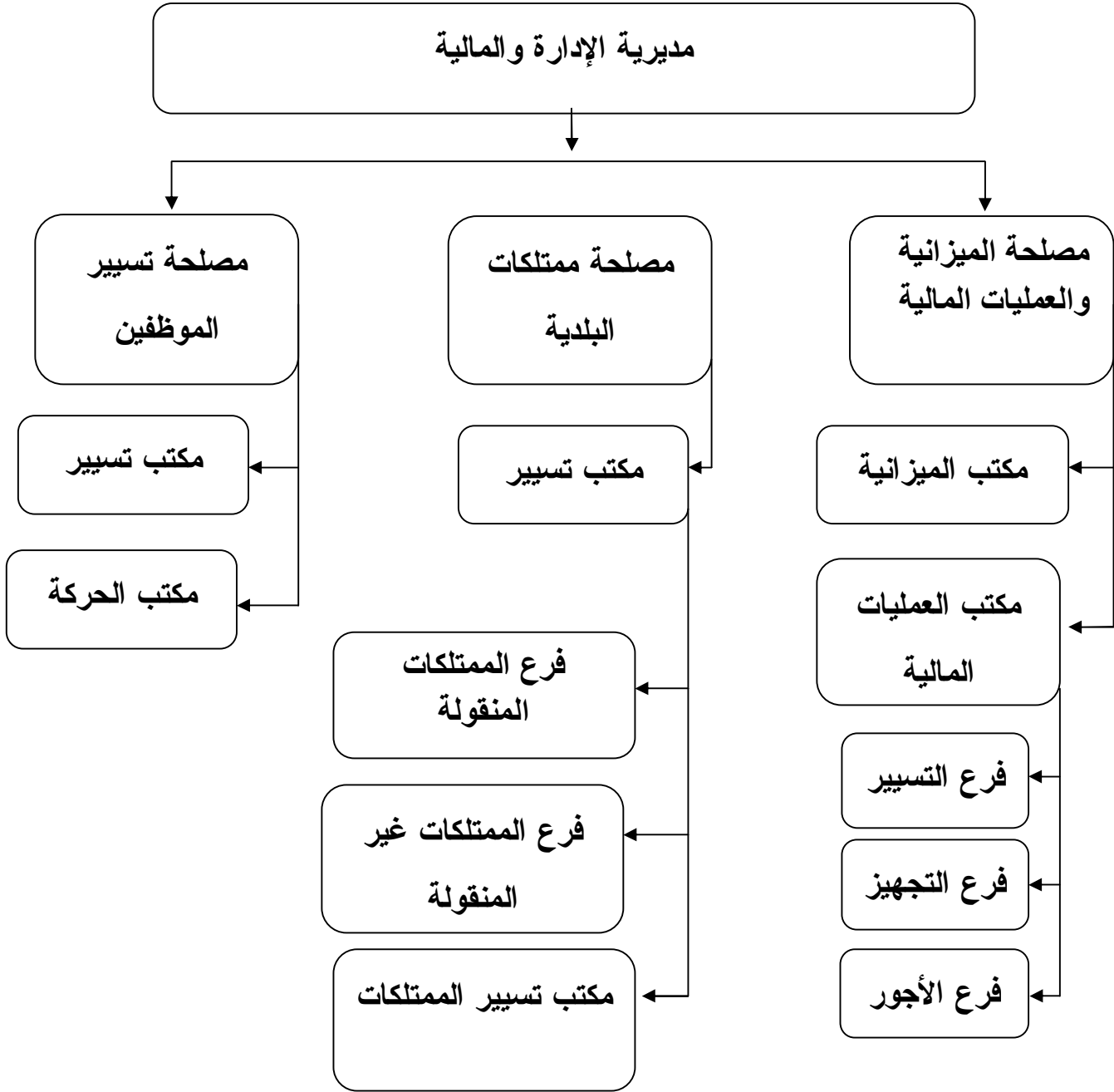
الشكل رقم (01): الهيكل التنظيمي لمصالح البلدية



المصدر: مصلحة تسيير الموظفين ببلدية المسيلة، 2015.

الفصل الثالث: تقييم مساهمة الجباية العقارية في تمويل ميزانية بلدية المسيلة

الشكل رقم (02): مديرية الإدارة والمالية



المصدر: مصلحة الإدارة والمالية، بلدية المسيلة، 2015.

الفصل الثالث: تقييم مساهمة الجباية العقارية في تمويل ميزانية بلدية المسيلة

المبحث الثاني: مصادر إيرادات البلدية

تقسم مصادر التمويل المحلي إلى الموارد الناتجة عن الضرائب والرسوم (الجبائية)، والموارد الخاصة الناتجة عن تشغيل واستثمار المرافق المحلية (مداخل الممتلكات) بالإضافة إلى موارد مالية خارجية (إعانات الدولة والقروض).

المطلب الأول: الموارد المالية المحلية

أولاً: الإيرادات الداخلية

تتكون أملاك البلدية من أملاك منتجة للمداخل وأملاك غير منتجة للمداخل في

ملحقين متميزين

1) إيجار الأملاك العقارية: وتتمثل في:

- المحلات ذات الاستعمال السكني
- المحلات ذات الاستعمال التجاري
- مواقف السيارات
- محطة نقل المسافرين
- كراء الأسواق الأسبوعية ونصف الأسبوعية
- المسبح البلدي
- مداخل المخيمات الصيفية.

2): إيجار الأملاك المنقولة

- العتاد (شاحنات، حافلات وغيرها... الخ)
- المعدات الكبيرة (تجهيزات الأشغال العمومية)

أما في حالة بيع ممتلكاتها، يتعين على البلدية التطبيق الصارم لمبدأ المناقصة العلانية لعمليات بيع أملاكها.

يجب كذلك اللجوء دائماً إلى المناقصة العلانية أو التسيير المباشر لتحصيل حقوق استعمال الطرق والأماكن العمومية والتوقف في الأسواق والمذابح.

الفصل الثالث: تقييم مساهمة الجباية العقارية في تمويل ميزانية بلدية المسيلة

ثانيا: إيرادات الجباية

إن معظم المداخل المالية لميزانية الهيئات المحلية، هي ذات طابع جبائي يشترط نجاعتها توفر الأنشطة الاقتصادية للمداخل لتكون الوعاء الجبائي من جهة وكذلك تكاتف جهود الإدارة الجبائية والهيئات المحلية لتحسين مستوى الضرائب والرسوم، لأن المبالغ المحصلة فعلا هي التي يتم اعتمادها في الميزانية ونذكر منها:

- الرسم على النشاط المهني

- الرسم العقاري

- الرسم على الذبح

- الرسم على القيمة المضافة

- قسيمة السيارات.

ومن خلال الجدول نوضح الموارد المالية الداخلية لميزانية بلدية المسيلة

الجدول رقم (15): الموارد المالية الداخلية لميزانية البلدية الوحدة (دج)

الموارد	حصيلة الجباية	منتجات الاستغلال	ناتج الأملاك
2010	580361772	500000	8446144
2011	649874850	600000	14316455
1012	1284021444	370000	19027655
2013	137007801	500000	15222160
2014	2255955271	135490	13709316

المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على معلومات الميزانية.

من خلال الجدول نلاحظ أن حصيلة الجباية في تطور مستمر خلال السنوات المدروسة وعلى أسباب هذه الزيادة فتعود إلى الزيادة في حصيلة بعض الضرائب

الفصل الثالث: تقييم مساهمة الجباية العقارية في تمويل ميزانية بلدية المسيلة

والرسوم كالرسم على النشاط المهني الذي يأخذ حصة كبيرة من حصيلة الجباية، أما بالنسبة لمنتجات الاستغلال ونتاج الأملاك فهي غير مستقرة، حيث نلاحظ ارتفاعا وانخفاضا خلال السنوات، وبالتالي فإن معظم إيرادات البلدية هي إيرادات جبائية

المطلب الثاني: الموارد المالية الخارجية للبلدية

زيادة على المصادر الذاتية التي تمتلكها البلدية، ولدعم ميزانيتها فإن هذه الأخيرة تتغذى بأموال خارجية، قد تكون إما مساعدات مالية تقدمها الدولة أو قروض البلدية من المؤسسات المالية، أو مساعدات الصندوق المشترك للجماعات المحلية وفيما يلي سيتم توضيح ذلك:

أولا: الإعانات الحكومية

نظرا لعدم كفاية موارد البلدية، فإن السلطات المركزية تخصص إعانات للبلدية بهدف التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وتسعى من خلال الدولة إلى تعميم الرفاهية والرخاء في مختلف الجهات والمناطق لإزالة الفوارق الجهوية والاهتمام بالمناطق النائية ويعد هذا المصدر من المصادر الهامة كونه باعثا على استقرار وثبات ميزانيات الجماعات المحلية، ويؤدي حتما إلى تنفيذ المشاريع التنموية.

ثانيا: القروض

تعتبر القروض إحدى الموارد المالية التي تلجأ لها ميزانية البلدية، وذلك بغرض من تغطية نفقات أو التي تعجز عن تغطيتها بطريقة التمويل الذاتي، أو عن طريق الصندوق المشترك للجماعات المحلية، أو الإعانات المقدمة من طرف الدولة، فيمكن للبلدية أن تقترض من الدولة وكذا من البنوك كبنك التنمية المحلية، فالبرغم من أن القرض يعتبر مورد لسد نفقة، إلا أن هذا المورد بمجرد اعتماده يصبح نفقة ضرورية على البلدية فهو إيراد وحل حاضر، ولكنه نفقة إجبارية مستقبلا ولذا فغالبا ما تلجأ البلديات لهذا المصدر وتعتبر اعتمادا كبيرا على المساعدات التي تقدمها الدولة في إطار برامج تنمية البلدية وكذا الصندوق المشترك للجماعات المحلية.

الفصل الثالث: تقييم مساهمة الجباية العقارية في تمويل ميزانية بلدية المسيلة

ثالثاً: التبرعات والهبات

تعتبر التبرعات والهبات من موارد الجماعات المحلية (البلدية) وتتكون حصيلتها مما يتبرع به المواطنون إما مباشرة إلى الجماعات المحلية أو بشكل غير مباشر للمساهمة في تمويل المشاريع التي تقوم بها، وكذلك نتيجة وصية تركها أحد المواطنين بعد وفاته في حالة انعدام الورثة أو هبة يقدمها أحد المغتربين لتخليد اسمه في بلده، وتتقسم هذه التبرعات إلى قسمين تبرعات معدة بشرط عدم قبولها لها إلا بموافقة السلطات المركزية، وتبرعات أجنبية لا يمكن قبولها إلى بموافقة رئيس الجمهورية سواء أكانت من هيئات أو أشخاص أجنب.

ومن خلال الجدول سنوضح الموارد المالية الخارجية لميزانية بلدية المسيلة

الجدول رقم(16):الموارد المالية خارجية موجهة لميزانية البلدية الوحدة (دج)

الموارد السنوات	تحصيلات وإعانات ومساهمات	ممنوحات(ص.أ.م)	تزويدات
2010	5000000	11966633377	22881829
2011	-	139589245	176881829
1012	14316455	150302450	166345706
2013	10450769	15285379	82085843
2014	15793222	160617399	160617399

المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على معلومات الميزانية.

من خلال الجدول نلاحظ أن المساهمات التي تقدمها المصادر الخارجية تتفاوت حصيلتها ما بين السنوات، فسنة نجدها ترتفع وسنة أخرى نجدها تنخفض، حيث نجد أكبر حصيلة تضمها خانة التزويدات.

الفصل الثالث: تقييم مساهمة الجباية العقارية في تمويل ميزانية بلدية المسيلة

المبحث الثالث: تقييم مردودية الجباية العقارية ببلدية المسيلة

يعالج هذا المبحث مردودية الجباية العقارية وذلك من خلال التركيز على نسبة مساهمة الجباية العقارية في إيرادات الميزانية، إضافة إلى تبيان نسبة مساهمتها في إيرادات التسيير وإيرادات التجهيز والاستثمار.

المطلب الأول: تحليل حصيلة الجباية العقارية لبلدية المسيلة

سنقوم بتحليل كل من حصيلة الرسم العقاري، الرسم التطهيري، الضريبة على مداخيل الإيجارات العقارية.

أولاً: الرسم العقاري

والجدول التالي يوضح حصيلة الرسم العقاري

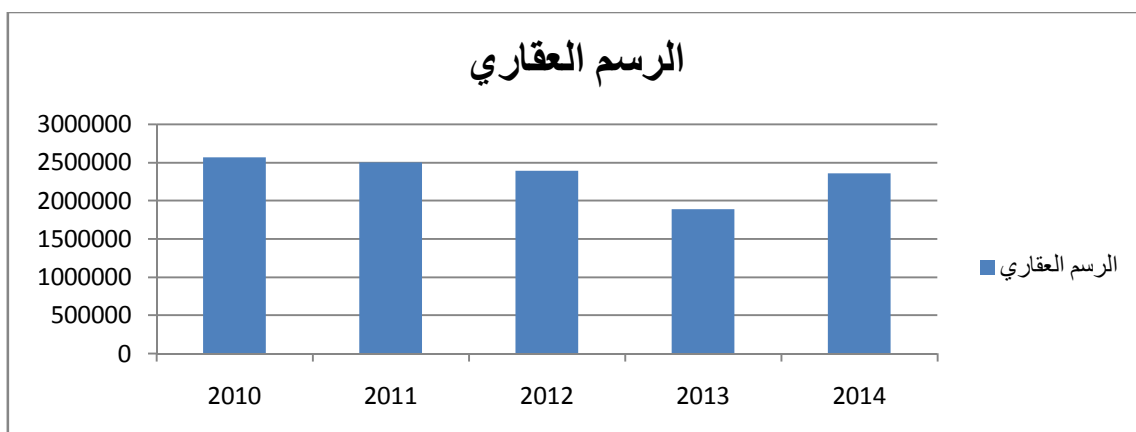
الجدول رقم (17) : حصيلة الرسم العقاري الوحدة (دج)

السنوات	الرسم العقاري
2010	2561147
2011	2498104
2012	2385077
2013	1882840
2014	2357995

المصدر: مصلحة الإدارة والمالية، بلدية المسيلة، 2015.

الفصل الثالث: تقييم مساهمة الجباية العقارية في تمويل ميزانية بلدية المسيلة

الشكل رقم (03): الرسم العقاري



المصدر: من إعداد الطالبة.

تحليل وتفسير النتائج:

تحصلت بلدية المسيلة على رسم عقاري قدره 2561147 دج في 2010 سنة ، وبدأ في الانخفاض من سنة إلى أخرى، حيث سجل الانخفاض في سنة 2011 بمبلغ 63043 دج وبنسبة 24.6%، وفي سنة 2012 بمبلغ 11307 دج وبنسبة 4.52%، وفي سنة 2013 بمبلغ 502237 دج وبنسبة 21.05%، بينما في سنة 2014 فقد ارتفع الرسم العقاري بمبلغ 475155 دج وبنسبة 25.35% .

ثانياً: الرسم التطهيري

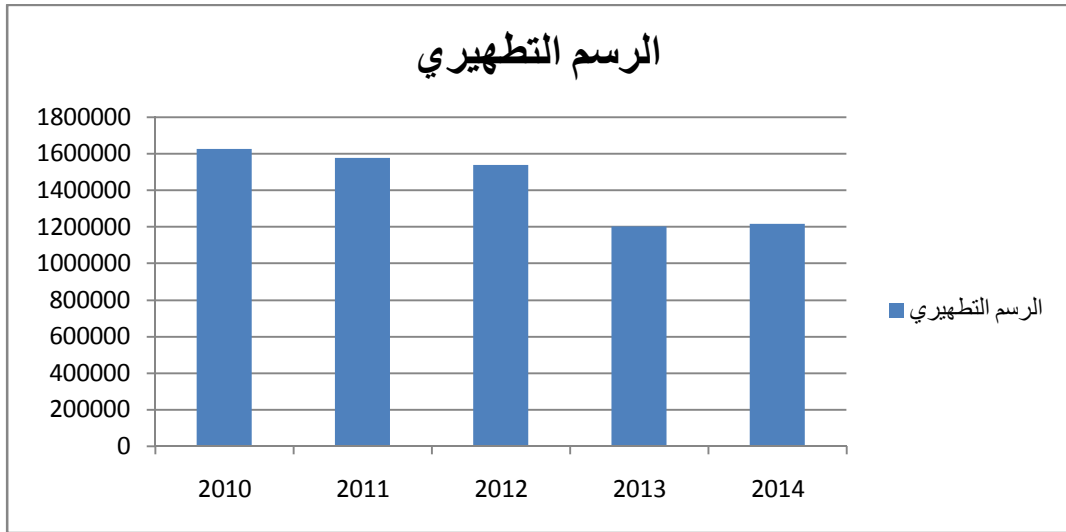
والجدول التالي يوضح حصيلة الرسم التطهيري للسنوات المدروسة

الجدول رقم (18): حصيلة الرسم التطهيري (الوحدة (دج)

السنوات	الرسم التطهيري
2010	1625828
2011	1577570
2012	1538305
2013	1203317
2014	1217291

المصدر: مصلحة الإدارة والمالية، بلدية المسيلة، 2015.

الشكل رقم (04): الرسم التطهيري



المصدر: من إعداد الطالبة.

تحليل وتفسير النتائج:

تحصلت بلدية المسيلة على رسم تطهيري سنة 2010 قدره 1625828 دج، وبدأ في الانخفاض من سنة إلى أخرى، حيث سجل الانخفاض في سنة 2011 بمبلغ قدره 48258 دج وبنسبة 2.96% وفي سنة 2012 بمبلغ 39256 دج وبنسبة 2.48% وفي سنة 2013 بمبلغ 334988 دج وبنسبة 21.77%، بينما في سنة 2014 فقد ارتفع الرسم التطهيري بمبلغ 13974 دج وبنسبة 1.16%.

في الواقع يتحكم في المبالغ المحصلة من هذين الرسمين عاملين اثنين وهما عدد العقارات المحصية لدى إدارة الضرائب ونسبة التحصيل، لذلك يفسر هذا التذبذب في الحصيلة بصفة عامة إلى تناقص عدد العقارات المحصية أو إلى انخفاض نسبة التحصيل أو كليهما معا ، إلى أنه بالنظر إلى تطور الحظيرة السكنية لبلدية المسيلة فإن السبب الرئيسي لهذا التذبذب يعود إلى نسبة التحصيل، هذه الأخيرة يمكن إرجاع أسبابها إلى:

- عدم لجوء الإدارة المكلفة بالتحصيل إلى الوسائل القانونية الإكراهية لإجبار المكلفين المتملصين على دفع حقوقهم.

- نقص الوسائل المادية والبشرية الضرورية لعملية التحصيل.

الفصل الثالث: تقييم مساهمة الجباية العقارية في تمويل ميزانية بلدية المسيلة

- تداخل الصلاحيات بين الخزينة الولائية ومديرية الضرائب وسوء التنسيق بينهما.
- إلغاء من شروط الحصول على السجل التجاري، أن يكون المحل الممارس فيه النشاط ليس عليه ديون جبائية.

ثالثا: الضرائب على مداخيل الإيجارات العقارية

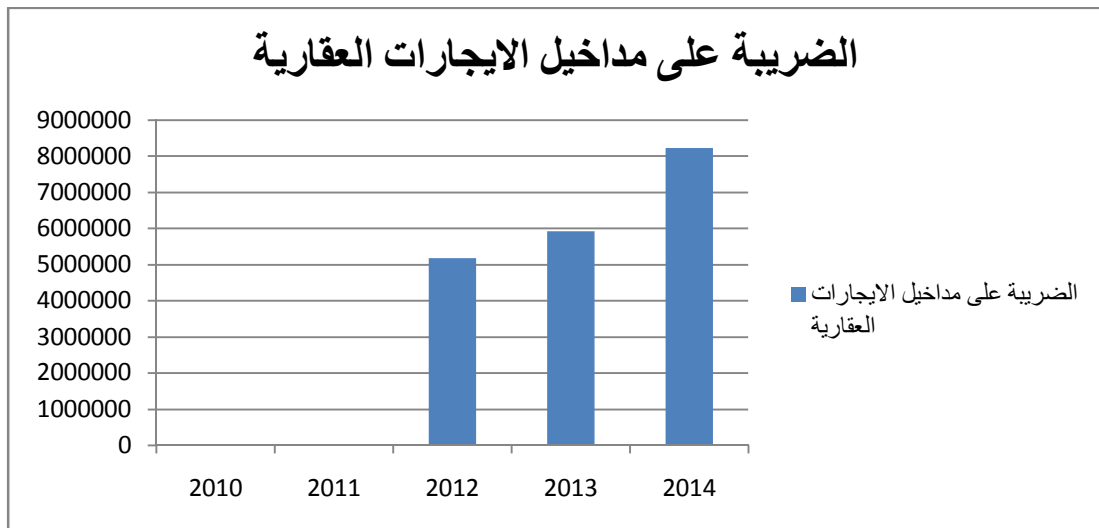
والجدول التالي يوضح حصيلة الضريبة على مداخيل الإيجارات العقارية للسنوات المدروسة

الجدول رقم(19): الضريبة على مداخيل الإيجارات العقارية الوحدة (دج)

السنوات	الضريبة على مداخيل الإيجارات العقارية
2010	-
2011	-
2012	5176766
2013	5912059
2014	8218154

المصدر: مصلحة الإدارة والمالية، بلدية المسيلة، 2015.

الشكل رقم:(05): الضريبة على مداخيل الإيجارات العقارية



المصدر: من إعداد الطالبة.

الفصل الثالث: تقييم مساهمة الجباية العقارية في تمويل ميزانية بلدية المسيلة

تحليل وتفسير النتائج:

من خلال الجدول (19) والشكل (05) لم تتحصل بلدية المسيلة على الضريبة على مداخيل الإيجارات العقارية حتى سنة 2012 حيث تحصلت على مبلغ قدره 5176766 دج، وبدأ في الارتفاع خلال السنتين الموالتين، حيث قدرت الزيادة خلال سنة 2013 بمبلغ 735293 دج وبنسبة 14.20 %، أما فيما يخص سنة 2014 فقدت الزيادة بمبلغ 2306095 دج وبنسبة 39%.

المطلب الثاني: تحليل مردودية الجباية العقارية في تمويل ميزانية البلدية

سنتطرق في هذا المطلب إلى تحليل مساهمة الجباية العقارية في إيرادات ميزانية البلدية بصفة عامة، وعلى مساهمتها في إيرادات التسيير وإيرادات التجهيز والاستثمار.

أولاً: مساهمة حصيلة الجباية العقارية في تمويل ميزانية بلدية المسيلة

والجدول التالي يوضح مساهمة الجباية العقارية في إيرادات ميزانية البلدية

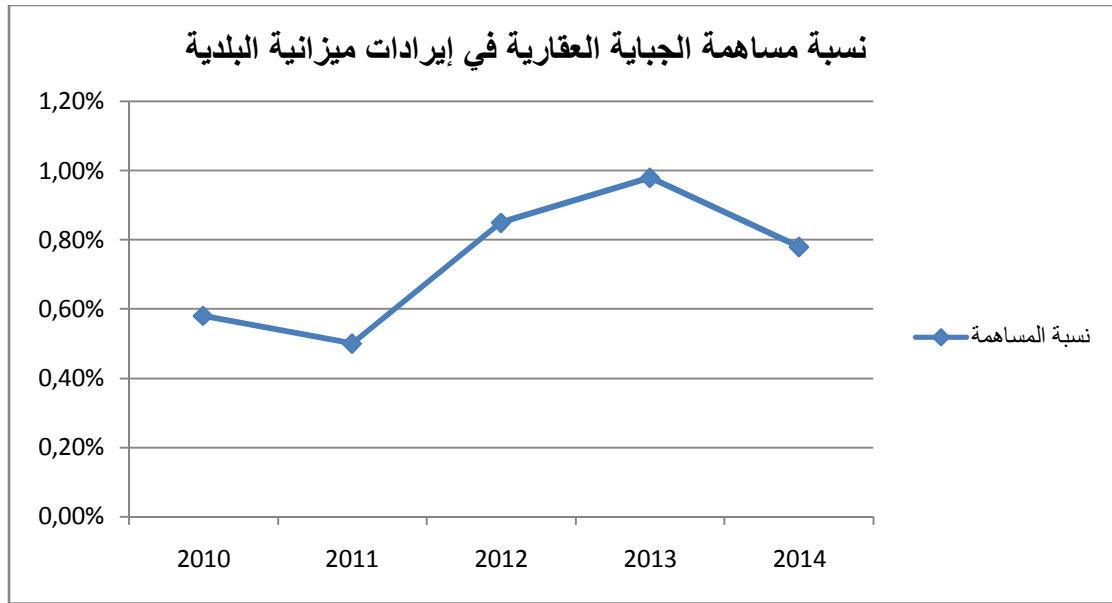
الجدول رقم (20): مساهمة الجباية العقارية في إيرادات ميزانية البلدية (الوحدة دج)

السنوات	الجباية العقارية	إيرادات الميزانية	نسبة المساهمة %
2010	4186975	713971293	0.58
2011	4075674	804380550	0.50
2012	7561843	885192557	0.85
2013	8998216	917715676	0.98
2014	11793440	1500323765	0.78

المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على المعلومات السابقة.

الفصل الثالث: تقييم مساهمة الجباية العقارية في تمويل ميزانية بلدية المسيلة

الشكل رقم (06): نسبة مساهمة الجباية العقارية في إيرادات ميزانية البلدية



المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على المعلومات السابقة.

تحليل وتفسير النتائج:

نلاحظ من خلال الجدول (20) والشكل (06) أن نسبة مساهمة الجباية العقارية في إيرادات الميزانية تتغير من سنة إلى أخرى، حيث كانت في سنة 2010 نسبة المساهمة تقدر بـ 0.58 %، وفي سنة 2011 انخفضت النسبة إلى 0.50 %، في حين ارتفعت النسبة سنة 2012 إلى 0.85 %، وارتفعت في سنة 2013 إلى 0.98 %، بينما انخفضت النسبة في سنة 2014 إلى 0.78 %، ومن الملاحظ أن نسبة مساهمتها ضعيفة فهي لم تتجاوز 1% خلال فترة الدراسة (2010-2014).

ثانياً: مساهمة حصيلة الجباية العقارية في إيرادات قسم التسيير

والجدول التالي يوضح مساهمة الجباية العقارية في إيرادات التسيير

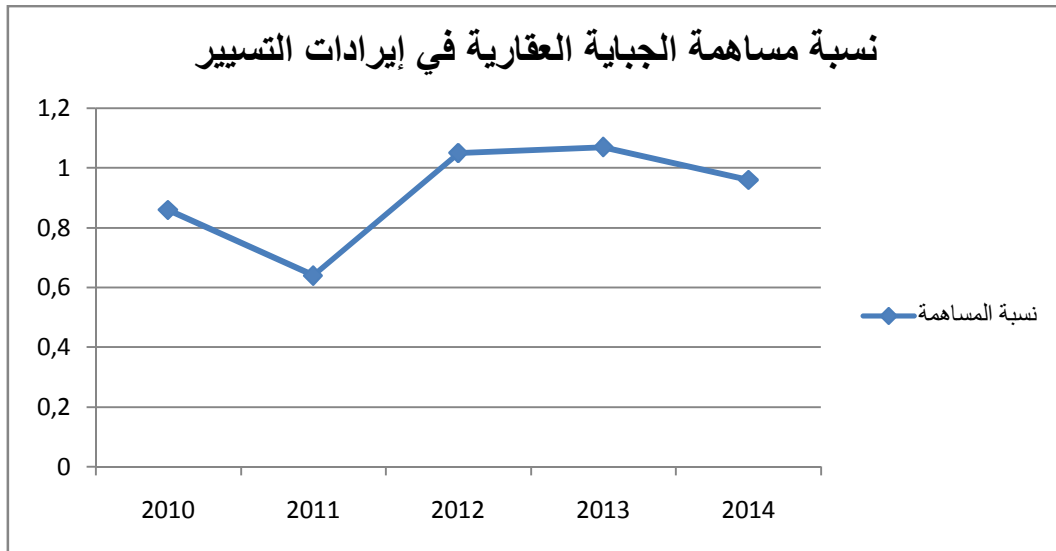
الفصل الثالث: تقييم مساهمة الجباية العقارية في تمويل ميزانية بلدية المسيلة

الجدول رقم(21): مساهمة الجباية العقارية في إيرادات التسيير الوحدة (دج)

السنوات	الجباية العقارية	إيرادات التسيير	نسبة المساهمة%
2010	4186975	485537592	0.86
2011	4075674	627498721	0.64
2012	7561843	718846851	1.05
2013	8998216	835629833	1.07
2014	11793440	1217892582	0.96

المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على الميزانية والمعلومات السابقة.

الشكل رقم (07): نسبة مساهمة الجباية العقارية في إيرادات قسم التسيير



المصدر: من إعداد الطالبة.

نلاحظ من خلال الجدول (21) والشكل (06) أن نسبة مساهمة الجباية العقارية في إيرادات التسيير تتغير من سنة إلى أخرى، حيث كانت في سنة 2010 نسبة المساهمة تقدر بـ 0.86%، وفي سنة 2011 انخفضت النسبة إلى 0.64%، في حين ارتفعت

الفصل الثالث: تقييم مساهمة الجباية العقارية في تمويل ميزانية بلدية المسيلة

النسبة سنة 2012 إلى 1.05%، وارتفعت في سنة 2013 إلى 1.07%، بينما انخفضت النسبة في سنة 2014 إلى 0.96% ومن الملاحظ أن نسبة مساهمة الجباية العقارية ضعيفة ما قورنت بإيرادات التسيير.

ثالثا: مساهمة حصيلة الجباية العقارية في إيرادات التجهيز والاستثمار

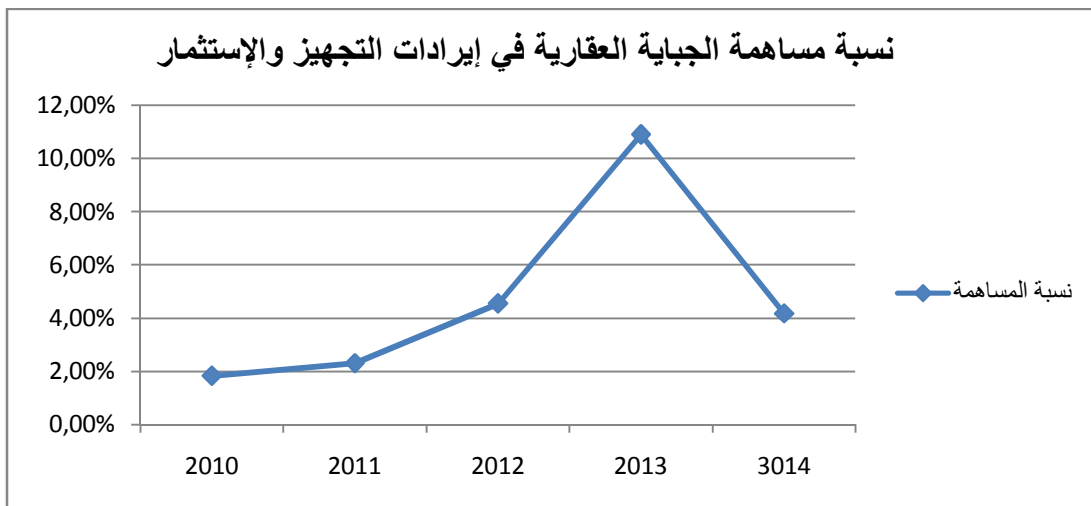
والجدول التالي يوضح مساهمة الجباية العقارية في إيرادات التجهيز والاستثمار

الجدول رقم (22): مساهمة الجباية العقارية في إيرادات التجهيز والاستثمار

السنوات	الجبابة العقارية	إيرادات التجهيز والاستثمار	نسبة المساهمة%
2010	4186975	228433701	1.83
2011	4075674	176881829	2.3
2012	7561843	166345706	4.55
2013	8998216	82085843	10.96
2014	11793440	282431183	4.11

المصدر: من إعداد الطلبة بالاعتماد على الميزانية والمعلومات السابقة.

الشكل رقم (08): نسبة مساهمة الجباية العقارية في إيرادات التجهيز والاستثمار



المصدر: من إعداد الطلبة.

الفصل الثالث: تقييم مساهمة الجباية العقارية في تمويل ميزانية بلدية المسيلة

تحليل وتفسير النتائج:

نلاحظ من خلال الجدول رقم (22) والشكل (08) أن نسبة تمويل الجباية العقارية الموجهة لقسم التجهيز والاستثمار تتزايد خلال السنوات الخمسة، حيث كانت نسبة تمويل الجباية العقارية لسنة 2010 بـ 1.83% وسنة 2011 بلغت النسبة 2.3%، وفي سنة 2012 بلغت النسبة 4.55%، بينما بلغت النسبة في سنة 2013 10.9%، في حين بلغت النسبة في سنة 2014 4.17%.

الفصل الثالث: تقييم مساهمة الجباية العقارية في تمويل ميزانية بلدية المسيلة

خلاصة الفصل:

لقد توصلنا من خلال هذا الفصل إلى معرفة مصادر إيرادات بلدية المسيلة المتمثلة بمصادر داخلية وخارجية و من خلال إطلالة على ميزانية البلدية تبين أن الإيرادات الجبائية تمثل أهم مصدر لإيرادات البلدية ، كما قمنا بتحليل مردودية الجباية العقارية من خلال تحليل حصيلة كل من الرسم العقاري والرسم التطهيري الذي كانت مردوديتهما تتناقص ما بين السنوات في حين أن الضريبة على مداخيل الإيجارات العقارية كانت تتزايد ما بين السنوات ولاحظنا أن مساهمة الجباية العقارية في إيرادات ميزانية البلدية ضعيفة، وهذا راجع لضعف كل من الرسم العقاري والرسم التطهيري، مقارنة مع تطور الحظيرة السكنية لبلدية المسيلة.

Wah Wah Wah Wah

خاتمة:

تمحور موضوع البحث حول دور الجباية العقارية في تمويل ميزانية الجماعات المحلية وهذا في محاولة لربط ما تناولته الكتابات النظرية بما هو موجود على الأرض الواقع، حيث تم الانطلاق في البحث من تصور أساسي أن مصادر إيرادات الجماعات المحلية (البلدية) متعددة نجد من بينها الجباية العقارية، ولقد تطلب الأمر رحلة بحث انتهت بفصلين نظريين وفصل تطبيقي ، ولقد قمنا بمعالجة الموضوع من أهم جوانبه. ففي الفصل الأول تمت مناقشة ماهية الجماعات المحلية وخلصنا إلى أن تمتع هذه الأخيرة بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، أو الذمة المالية المستقلة، يعني توفير موارد مالية، تمكنها من أداء الاختصاصات الموكلة لها، وبما أن الجباية تمثل أهم مورد من موارد الجماعات المحلية تعرضنا في فصلنا الثاني إلى نوع من أنواع الجباية وهي الجباية العقارية التي شأنها شأن باقي الضرائب في الهيكل الجبائي، لأنها تمس العقار الذي يعتبر الشيء الثابت، أي أن هذه الضريبة تجعل العقار وعاء لها، والضريبة على العقارات أو الجباية العقارية تتشكل من الرسم العقاري الذي يفرض على الملكيات المبنية، أو الملكيات غير المبنية، بالإضافة إلى الرسم التطهيري والضريبة على الأملاك، وأخيرا حقوق التسجيل للمعاملات العقارية، أما في الفصل الثالث تم تقييم

مساهمة الجباية العقارية في تمويل ميزانية بلدية المسيلة من خلال تحليل مردوديتها .

1- اختبار الفرضيات:

- بخصوص الفرضية الأولى المتعلقة بأن الجباية تشكل أهم عنصر وأهم مصدر لإيرادات البلدية، وبعد الإطالة على ميزانية البلدية ومعرفة مصادر إيراداتها، تبين بأن الجباية تمثل أكبر حصة من إيرادات البلدية وهذا ما يثبت صحة الفرضية.
- بخصوص الفرضية الثانية المتعلقة بأن الجباية العقارية تساهم بشكل كبير في إيرادات بلدية المسيلة، وبعد القيام بجمع حصيلة كل من الرسم العقاري، الرسم التطهيري، والضريبة على مداخل الإيجارات العقارية المكونة للجباية العقارية، وبعد تحليل

مردوديتها تبين بأن نسبة مساهمتها في إيرادات ميزانية البلدية لا تتجاوز 1% خلال سنوات الدراسة وهذا ما ينفي صحة الفرضية.

2- نتائج الدراسة:

- الجماعات المحلية جزء من الدولة فهي مكملة لسلطة الدولة على الأقاليم لذا وجب إعطائها جزء من سلطة القرار؛
- تعتبر الجباية أهم مورد تعتمد عليه الجماعات المحلية لتغطية نفقاتها سواء تعلق الأمر بنفقات التسيير والتجهيز؛
- تراجع كل من مردودية الرسم العقاري والرسم التطهيري مقارنة مع تطور الحظيرة السكنية؛
- ضعف مردودية الجباية العقارية وضالة حصيلتها؛
- غياب حصيلة الضريبة على الأملاك سواء على مستوى البلدية أو المديرية العامة للضرائب، مع العلم أن البلدية تستفيد من حصيلتها بـ 20%.
- تعتبر ظاهرة الغش والتهرب الجبائي من أحد العوامل التي تؤدي إلى النقص في المورد المالي للجباية العقارية.

3- الاقتراحات:

- إن قلة مردودية الجباية العقارية وضالة حصيلتها راجع لعدة عوائق أهمها:
- صعوبة تحديد موقع العقار ضمن التوزيع الإقليمي والجبائي؛
- صعوبة إحصاء الأشخاص الخاضعين للضريبة لوجود عدة بنايات فوضوية لا يفرض عليها رسم عقاري؛
- غياب عملية مسح الأراضي التي تسمح بتقييم أقرب للعقار؛
- نقص وعدم تأهيل الموظفين مهنيا؛
- كثرة الإعفاءات والتلاعب بالمعدلات ارتفاعا وانخفاضا؛
- عدم فعالية الإجراءات المتخذة؛

- ظاهرة الغش والتهرب الضريبي في تقويم العقارات المبنية والغير المبنية .
- ومن أجل تمكين الجباية العقارية من بلوغ أهدافها المتمثلة في إيجاد حلول ترفع من مردودية الجباية العقارية يجب التغلب على العوائق السابقة بالإضافة إلى:
- القيام بحملات التوعية ونشر دليل المكلف بهدف شرح أهداف السياسة الجبائية ورغبة الحكومة في النهوض بالاقتصاد الوطني ؛
- الاهتمام بالضريبة على الأملاك لأنها أكثر الضرائب عرضة للتهرب الضريبي؛
- اتخاذ تدابير صارمة ذات صبغة سياسية وبتكليف قانوني لمجابهة التهرب الضريبي؛
- وضع مقاييس وتوحيد المعدلات لرقابة التصريحات الجبائية؛
- تأسيس قيمة تجارية موحدة ومضبوطة في مجال العقارات؛
- الإحصاء الجبائي والبحث عن المادة الخاضعة.

4-آفاق البحث:

- بعد تناولنا لهذا الموضوع والتوصل إلى النتائج المذكورة نأمل أننا قد ساهمنا ولو بالشيء اليسير في إثراء الموضوع والذي يمكن أن يفتح آفاق جديدة لمواصلة البحث ويكون نقطة بدء لدراسات متخصصة في مجال الجباية العقارية:
- تقييم الجباية العقارية في بلدان المغرب العربي دراسة مقارنة.

قائمة المراجع

أولاً: الكتب

- 1- البطريق يونس احمد وآخرون، مبادئ المالية العامة، الدار الجامعية، الإسكندرية 2000.
- 2- باشا عمر حمدي ، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2004.
- 3- باشا عمر حمدي ، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر
- 4- باشا عمر حمدي، القضاء العقاري، دار هومة، الجزائر، 2003 .
- 5- بوزيدة حميد، تقنيات جبائية، ديوان المطبوعات الجامعية، ط2، 2010.
- 6- بوزيدة حميد، جباية المؤسسات، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر.
- 7- بوضياف عمار، التنظيم الإداري في الجزائر، جسور للنشر والتوزيع، عنابة، 2010.
- 8- بوضياف عمار، الوجيز في القانون الإداري، دار الريحانة، الطبعة الأولى، دون سنة نشر.
- 9- بوضياف عمار، شرح قانون الولاية الجزائري، جسور للنشر والتوزيع، ط1، الجزائر 2012.
- 10- بن عيسى سعيد، الجباية الجمارك أملاك الدولة شبه الجباية، ط1، 2003.
- 11- بعلي محمد الصغير، الإدارة المحلية الجزائرية، دار العلوم للنشر والتوزيع، حجار عنابة، 2013.
- 12- بعلي محمد الصغير، القانون الإداري، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2013.
- 13- بختي العربي، أحكام الأسرة في الفقه الإسلامي وقانون الأسرة الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، ط1، 2014.
- 14- حسين مصطفى حسين، المالية العامة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.

- 15- محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق العام، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1985.
- 16- منصور أسحق إبراهيمي، نظريتا القانون والحق، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ط10، 2008.
- 17- عباس محمد محرزى، اقتصاديات الجباية والضرائب، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.
- 18- عباس محمد محرزى، اقتصاديات المالية، ديوان المطبوعات الجامعية، ط4، 2006.
- 19- عوابدي عمار، القانون الإداري الجزء الأول: النظام الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، ط4، دون سنة نشر.
- 20- علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر 2004.
- 21- علي عادل فليح، المالية العامة والتشريع المالي الضريبي، دار حامد للنشر والتوزيع ط1، 2007.
- 22- فيلا لي علي، نظرية الحق، موفم للنشر، الجزائر، 2011.
- 23- تليبيك مصطفى مصباح، المدخل إلى العلوم القانونية، دار الكتب الوطنية، ط1، بنغازي، 2002.
- 24- خبابة عبد الله، أساسيات في اقتصاد المالية العامة، مؤسسة شباب الجامعة، الإسكندرية، بدون سنة نشر.
- 25- شاوش بشير يلس، المالية العامة وتطبيقاتها في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، 2013.
- 26- شيهوب المسعود، أسس الإدارة المحلية وتطبيقها على نظام البلدية والولاية في الجزائر ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1986.
- 27- قدي عبد المجيد، دراسات في علم الضرائب، دار جرير، الأردن، 2010.

ثانيا: المذكرات

28- بلوفي عبد الحكيم، ترشيد نظام الجباية العقارية، رسالة دكتوراه، بسكرة، كلية العلوم الاقتصادية.

29- براح محمد ، الجباية المحلية ودورها في تمويل ميزانية الجماعات المحلية، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية العلوم الاقتصادية، 2005.

30- ولهي بوعلام، النظام الضريبي الفعال في ظل الدور الجديد للدولة، رسالة دكتوراه، جامعة سطيف، العلوم الاقتصادية، 2012.

31- عزيزي عثمان، دور الجماعات والمجتمعات المحلية في التسيير والتنمية، مذكرة ماجستير، جامعة قسنطينة، كلية علوم الأرض والجغرافيا، 2008.

32- قديد الياقوت، الاستقلالية المالية للجماعات المحلية، مذكرة ماجستير، جامعة تلمسان، كلية العلوم الاقتصادية، 2011.

ثالثا: الملتقيات والمجلات

33- بن عبد العزيز فاطمة، "عناصر المالية المحلية والرقابة عليها"، مداخلة قدمت في ملتقى بعنوان "الامركزية الجبائية ودورها في تمويل الجماعات المحلية، يومي 10 و11، 2013، البليدة.

34- طويل أسيا وآخرون، "اللامركزية الجبائية أساس لدعم الاستقلالية المالية للجماعات المحلية"، مداخلة قدمت في ملتقى بعنوان "الامركزية الجبائية ودورها في الجماعات المحلية - واقع واستشراف- ، يومي 10 و11 جوان 2013، البليدة.

35- لخضر مرغاد، الإيرادات العامة للجماعات المحلية في الجزائر، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، الجزائر، العدد 07، فيفري 2005.

- 36- محمد فلاح ،"واقع الرقابة المالية على الجماعات المحلية في الجزائر "، مداخلة قدمت في ملتقى بعنوان "اللامركزية الجبائية ودورها في تمويل ميزانية الجماعات المحلية" يومي 10 و11 جوان 2013، البليدة.
- 37- محمود خيرى شاكر، مزهر أسماء نوري، التكييف الشرعي لزكاة العقار المعد للبيع، مجلة العلوم الإسلامية، العدد 20، 2009.
- 38- عبد الحكيم بلوفي، أثر الضريبة على السوق العقاري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر ، بسكرة، العدد فيفري 2005.
- 39- عبد المؤمن بن الصغير، واقع إشكالية تطبيق الجباية المحلية في الجزائر، مجلة الندوة للدراسات القانونية، جامعة الجيلالي الياس سيدي بلعباس، الجزائر، العدد 01.
- 40- عولمي بسمة ، تشخيص نظام الإدارة المحلية والمالية في الجزائر، مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، جامعة باجي مختار بعنابة، الجزائر، العدد 04 .
- 41- علاش احمد ،"آليات تمويل الجماعات المحلية في الجزائر" مداخلة قدمت في ملتقى بعنوان "اللامركزية الجبائية ودورها في تمويل الجماعات المحلية يومي 10 و11 جوان 2013 البليدة.
- 42- لامركزية الضرائب على الملكية الريفية، دراسات منظمة الأغذية والزراعة الخاصة بحيازة الأراضي 7 روما، منظمة الأغذية والزراعة الأمم المتحدة، 2004.
- رابعا: القوانين
- 43- الجزائر، المديرية العامة للضرائب، قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، 2015.
- 44- الجزائر، وزارة العدل، القانون المدني.
- 45- القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 جوان 2011، المتعلق بالبلدية.
- 46- القانون رقم 12-07 المؤرخ في فبراير 2012 المتعلق بالولاية.

- 47- المادة 161 من قانون الرسوم على رقم الأعمال المعدلة والمتممة بموجب المادة 50 من قانون المالية لسنة 2000 .
- 48- المادة 60 من قانون المالية 2006 المعدل بموجب المادة 46 من قانون المالية التكميلي 2008.
- 49- المادة 94 من قانون المالية لسنة 2003، المعدل بموجب المادة 46 من قانون المالية التكميلي 2008.

الملاحق

ملخص البحث:

يهدف هذا العمل إلى تسليط الضوء على الجباية العقارية ودورها في تمويل ميزانية الجماعات المحلية، حيث تعتبر هذه الأخيرة تجسيدا للامركزية الإقليمية، وذلك بهدف تقريب الإدارة من المواطن وتلبية متطلباته وكافة احتياجاته، التي انعكست في الحاجة المتزايدة للموارد المالية لتغطية نفقاتها، وتعتبر الجباية مصدر أول لإيراداتها، وبما أن الجباية العقارية جزء من الجباية العادية، أي أنها اقتطاع نقدي يساهم جزئيا في تغطية النفقات، وتكون في مجال التعامل العقاري.

وبهدف توضيح مساهمة الجباية العقارية في تمويل ميزانية الجماعات المحلية، قمنا بدراسة تطبيقية لبلدية المسيلة تمثلت أساسا في تحليل مردودية الجباية.

الكلمات المفتاحية:

النظام اللامركزي، الجماعات المحلية، الجباية العقارية، المعاملات العقارية

Résumé de recherche:

Ce travail vise à mettre en valeur la collection de l'immobilier et de son rôle dans le financement du budget de groupes locaux, qui sont considéré comme le mode de réalisation de la décentralisation régionale, avec le but de rapprocher la gestion du citoyen et pour répondre aux exigences et à tous leurs besoins, ce qui se reflète dans le besoin croissant de ressources financières pour couvrir ses dépenses, et est une collection première source de revenus et que le recouvrement de l'impôt immobilier est partie de la collection régulière, qui est, ils contribuent cash tronquée en partie pour couvrir les dépenses, et d'être dans une transaction immobilière.

Afin de clarifier la contribution de la collecte de l'impôt immobilier dans le financement du budget des collectivités locales, nous avons appliqué à l'étude de la municipalité de gaz a consisté principalement en l'analyse collection coût-efficacité.

Mots clés:

Système décentralisé, les groupes locaux, la collecte de l'immobilier, transactions immobilières

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ