

شكر و عرفان

بعد شكر الله سبحانه وتعالى الذي أنعم علينا بنعمه الظاهرة منها والباطنة

على إتمام هذه المذكرة فله الحمد والشكر والامتنان .

ولهي بوعلام "له مني أسمى عبارات الشكر" أتقدم بخالص الشكر إلى الدكتور

والاحترام والتقدير لقبوله الإشراف على هذا البحث ولم يبخل بنصائحه وتوجيهاته.

أتقدم بجزيل الشكر والتقدير إلى اللجنة المشرفة التي قبلت مناقشة هذه المذكرة.

كما أتوجه بالشكر والامتنان لأساتذة كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير

بجامعة محمد بوضياف بالمسيلة على الدعم الذي منحوه لنا .

كما نشكر كل من قدم لنا يد المساعدة ولو بكلمة طيبة سواء من قريب أو من بعيد

لإتمام

هذا العمل .

منال . ليلي

إهداء :

إلى من قال فيهما المولى عزل وجل

بسم الله الرحمن الرحيم : "وَاخْفِضْ لَهُمَا جَنَاحَ الذُّلِّ
من
الرحمة

لرَّحْمَةِ وَقُلْ رَبِّ ارْحَمْهُمَا كَمَا رَبَّيَانِي صَغِيرًا "

سورة الاسراء (الاية 24)

(واللذان ربياني على الفضيلة وكانا منبع الحنان وذرع الأمان)

إلى الوالدين الكريمين حفظهما الله وأطال في عمرها .

❖ إلى كل أفراد عائلتي الكبيرة والصغيرة

❖ إلى كل أصدقائي وزملائي الطلبة .

❖ إلى كل من أسدى لي العون ولو بكلمة.

إليهم جميعا أهدي ثمرة جهدي هذا مع فائق التحية و الاحترام

لوبازيد ليلي

اهداء

إلى الذي غرس أسمى المبادئ والقيم وكان قدوتي ومثلي الأعلى وأخذ

بيدي وسهر الليالي جاء عاملا من أجل راحتي حتى أحقق هذا الهدف

المنشود "أبي" أطال الله في عمره .

إلى التي منحني سنوات عمرها وكل حبها إلى من ظلت تدعمني وتدعوا لي حتى

نجحت إلى التي يعجز اللسان عن وصفها سوى النطق باسمها "أمي" حفظها الله ورعاها.

إلى الأعمام على قلبي أختي الوحيدة وصال وأخوتي رشاد ، أشرف ، محمد وإلى

كل

إلى أعز صديقة ونور قلبي "عائشة" التي كانت سندي في كل شيء . الأقراب

إلى زميلتي في المذكرة "ليلي" التي تقاسمت معها مشقة هذا العمل .

إلى كل من جمعني بهم القدر خلال المراحل الدراسية من أساتذة وطلبة .

إلى كل من وقف بجاني ولم أقم بذكرهم .

بريكي منال

فهرس المحتويات :

الصفحة	العنوان
أ	مقدمة
	الفصل الأول: دراسة نظرية للجباية العقارية
5	تمهيد
6	المبحث الأول: ماهية العقار والسوق العقاري والمداخيل العقارية
6	المطلب الأول: تعريف العقار وأنواعه
10	المطلب الثاني: تعريف السوق العقاري وخصائصه.
11	المطلب الثالث: المداخيل العقارية الناتجة عن إيجار لأملاك المبنية والغير المبنية
13	المبحث الثاني: الأسس القانونية للضريبة والتحصيل الضريبي
13	تمهيد
13	المطلب الأول: تعريف الضريبة وخصائصها
15	المطلب الثاني: القواعد العامة للضريبة أنواعها وأهدافها
20	المطلب الثالث: التحصيل الضريبي
23	المبحث الثالث: الإطار النظري للجباية العقارية
23	تمهيد
23	المطلب الأول: تعريف الجباية العقارية ومكوناتها
25	المطلب الثاني: أحكام الجباية العقارية
28	المطلب الثالث: العوائق التي تعترض تطبيق نظام الجباية العقارية

	الفصل الثاني : دراسة حالة المديرية الولائية للضرائب بالمسيلة للفترة 2017-2020
38	تمهيد
38	المبحث الأول: التعريف بالمديرية الولائية للضرائب بالمسيلة
38	المطلب الأول: النشأة
43	المطلب الثاني: الهيكل التنظيمي
48	المبحث الثاني: تحليل وتقييم حصيلة الجبائية العقارية
48	المطلب الأول: تحليل وتقييم الرسم العقاري - استخدام الأشكال والدوائر النسبية
52	المطلب الثاني: تحليل وتقييم حصيلة الجبائية العقارية بالنسبة لمجموع الإيرادات في الولاية
56	المطلب الثالث: تحليل وتقييم المداخل العقارية على الدخل الإجمالي - استخدام الأشكال والدوائر النسبية
60	المبحث الثالث: متطلبات تفعيل حصيلة الجبائية العقارية والتحديات المرتبطة بها
60	المطلب الأول: متطلبات تفعيل حصيلة الجبائية العقارية الحالية
60	المطلب الثاني: متطلبات تفعيل باقي أنواع الضرائب والرسوم غير المدرجة في الحصيلة
61	المطلب الثالث: التحديات
63	خاتمة
65	قائمة المصادر والمراجع و الملاحق

فهرس الجداول :

الصفحة	اسم الجدول	رقم الجدول
44	2020-الرسم العقاري خلال الفترة 2017	(01)
46	مساهمة الرسم العقاري في حصيلة الجباية العقارية	(02)
48	تطور الضريبة على المداخل العقارية 2020_2017	(03)
50	مساهمة الضريبة على الدخل الاجمالي للمداخل العقارية 2020_2017	(04)
52	مجموع الايرادات خلال الفترة 2020_2017	(05)
54	تطور حصيلة الجباية العقارية بالنسبة لمجموع الايرادات	(06)
58	معدلات الضريبة على لدخل الإجمالي وفقا لفئات الدخل	(07)
63	التصريحات المعنية الخاصة	(08)
65	التصريحات الخاصة بالضرائب والرسوم المهنية الأخرى	(09)

فهرس الاشكال:

الصفحة	اسم الشكل	رقم الشكل
6	أنواع العقارات	(01)
36	الهيكل التنظيمي للمديرية الولائية للضرائب	(02)
38	الهيكل التنظيمي لمفتشية الضرائب	(03)
44	2020-الأعمدة البيانية للرسم العقاري خلال الفترة 2017	(01_01)
45	2020-المنحنى البياني للرسم العقاري خلال الفترة 2017	(02_01)
46	الدائرة النسبية للرسم العقاري خلال الفترة 2017-2020	(03_01)
54	الاعمدة البيانية لاثر الرسم العقاري في حصيلة الجباية العقاري	(04_01)
52	2020-الأعمدة البيانية لمجموع الإيرادات خلال الفترة 2017	(01_02)
53	2020-المنحنى البياني لمجموع الإيرادات خلال الفترة 2017	(02_02)
53	الدائرة النسبية لمجموع الإيرادات خلال الفترة 2017-2020	(03_02)
50	الاعمدة البيانية اثر الضريبة على الدخل الاجمالي	(04_02)
48	2020-الأعمدة البيانية للمداخيل العقارية خلال الفترة 2017	(01_03)
49	2020-المنحنى البياني للمداخيل العقارية خلال الفترة 2017	(02_03)
49	الدائرة النسبية للمداخيل العقارية خلال الفترة 2017-2020	(03_03)
47	الاعمدة البيانية لحصيلة جباية عقارية لمجموع الايرادات	(04_03)

مقدمة:

مقدمة:

يعتبر التطور الاقتصادي من الأهداف التي تسعى إليها أي دولة، وعليه تتحلى هذه الأخيرة بعدة سياسات تراها مناسبة قصد توجيه السياسة الاقتصادية بصفة عامة والمالية بصفة خاصة، واستخدامها استخداما أحسن و أمثل، ومن مكونات السياسة المالية نجد السياسة الضريبية، حيث تعتبر أحد أدوات الضبط الاقتصادي والمورد الأساسي الذي تحصل بموجبه الدولة إلى إيراداتها المالية، حيث نرى أن للضرائب أهمية كبيرة لأنها تعد الينابيع التي تستقي منها الدولة الأموال اللازمة لسد نفقاتها العامة المستمرة والمتزايدة، ولتغطية هذه النفقات يستلزم على الدولة البحث عن موارد ومصادر مالية قومية مختلفة كإيرادات أملاكها العامة (الغابات، الأنهار، المتاحف العامة...) وإيرادات أملاكها الخاصة كإيرادات أملاكها العقارية وفقا لأسس الاقتصاد التنافسي للضريبة مثلها مثل الأموال المنقولة ذات القيمة العالية التي لا تفرض على العقار بل على أساس دخله السنوي سواء كانت مساكن أو مصانع أو مباني مخصصة للإيجار أو عقارات غير مبنية كالأراضي، فالمشروع الجزائري استحدث الضريبة على الأملاك الذي أدخل تعديلات على المادة 274 من قانون الضرائب المتأخرة والرسوم المماثلة بموجب قانون المالية سنة 1993 وهي تفرض على الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية فتعد الضريبة العقارية وسيلة أساسية في يد الحكومة لتشجيع الاستثمار في الدولة لما تشهده من تحولات اقتصادية ومعاملات تجارية ومالية فأولت الدولة اهتمام كبير من أجل التحصيل الضريبي على العقارات المبنية وغير المبنية حيث تحولت الضريبة العقارية آلية من آليات تمويل النفقات العمومية والمشاريع الاقتصادية الاستثمارية المختلفة.

أولاً: إشكالية البحث

من خلال ما تقدم يمكن طرح الإشكالية التالي:

إلى أي مدى ساهمت الجباية العقارية في التحصيل الضريبي؟

ويتفرع من الإشكالية الأسئلة الفرعية التالية:

- ما المقصود بالضريبة والتحصيل الضريبي؟
- ما المقصود بالجباية العقارية؟
- ما هي أهم التحديات التي تواجه الجباية العقارية في الجزائر؟

ثانياً: الفرضيات

- الضريبة اقتطاع نقدي إجباري محدد من طرف الدولة بغرض تحقيق أهداف عامة .
- تتم عملية التحصيل الضريبي من خلال نقل دين الضريبة من المكلف بالضريبة إلى الخزينة العمومية .

ثالثاً: أهمية البحث

تكمن أهمية البحث فيما يلي:

- تسليط الضوء على كل ما يتعلق بالضرائب والجباية العقارية.
- معرفة الحصيلة العقارية للسنوات الأخيرة .
- معرفة أهداف التحصيل الضريبي ودوره في تزويد الخزينة العمومية للدولة.

رابعاً: أسباب اختيار الموضوع

من بين الأسباب التي دفعتنا إلى اختيار هذا الموضوع:

- الرغبة الشخصية في البحث في هذا الموضوع.
- إبراز دور أهمية الضرائب كإيرادات من الإيرادات العامة.
- محاولة إثراء المكتبة بهذا العمل المتواضع.
- يعتبر هذا الموضوع من بين أهم مواضيع الساعة، نظراً للدور الفعال الذي تلعبه السياسة الضريبية في تحقيق التنمية.

خامسا: أهداف البحث

- الإجابة على الإشكالية المطروحة والأسئلة الفرعية التابعة لها.
- دراسة كل ما يتعلق بالضرائب وأهدافها.

سادسا: المنهج المتبع

في هذا البحث اتبعنا المنهج الوصفي والذي يعمل على جمع المعلومات من مصادرها المختلفة بعد التحليل والدراسة وصولا إلى النتائج وتتبع مسار الجباية في الجزائر.

سابعا: الحدود الزمانية والمكانية

✓ الإطار الزمني: دراسة حالة المديرية للفترة الممتدة ما بين 2017 إلى 2020.

✓ الإطار المكاني: إجراء الدراسة الميدانية في مديرية الضرائب لولاية المسيلة.

ثامنا: أهم الدراسات السابقة

✓ بلوفي عبد الحكيم، ترشيد نظام الجباية العقارية، دراسة حالة الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص علوم التسيير، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012/2011.

- الإشكالية: الى أي مدى يمكن استعمال الترشيد الضريبي لرفع حجم المعاملات في السوق العقاري و ذلك لاجل الوصول الى الهدف و هو زيادة حصيلة عائدات الضريبة العقارية.

✓ بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة الأخوة منتوري، قسنطينة، 2010/2009.

- كيف تساهم عملية المسح العقاري في تطهير و تثبيت الملكية العقارية

✓ بكيري الحاج، أثر مداخل الجباية العادية على النمو الاقتصادي في الدول النامية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية، تخصص مالية وجباية، 2014.

تاسعا: خطة البحث

اعتمدنا في موضوعنا على خطة بحث متكونة من فصلين ، الفصل الأول نظري وكان حول دراسة نظرية للجباية العقارية، حيث اعتمدنا فيه على ثلاث مباحث كالتالي: المبحث الأول: ماهية العقار والسوق العقاري والمداخل العقارية، أما المبحث الثاني: كان حول الإطار المفاهيمي للضريبة والتحصيل الضريبي، والفصل الثالث: كان حول الإطار النظري للجباية العقارية، أما الفصل الثاني فكان دراسة تطبيقية في مديرية الضرائب لولاية المسيلة واعتمدنا فيه أيضا على ثلاثة مباحث كالتالي: المبحث الأول: تحت عنوان التعريف بمديرية الضرائب ، أما المبحث الثاني: تحليل وتقييم حصيلة الجباية العقارية، والفصل الثالث: متطلبات تفعيل حصيلة الجباية العقارية والتحديات المرتبطة بها.

الفصل الأول

تمهيد:

نظرا لأهمية الحماية العقارية والمكانة التي تحضي بها الحماية العادية ارتأينا دراسة المفاهيم اللازمة لحصر مفهوم الحماية العقارية وأهميتها التي نراها كأداة لتحريك السوق العقاري ولتناول هذا الفصل فقد تم تقسيمه إلى ثلاثة مباحث لإلقاء الضوء على المفاهيم التالية:

مفهوم العقار، السوق العقارية، مفهوم الحماية العقارية وما هي القواعد التي تبنى عليها الضريبة وأحكام وعوائق الحماية العقارية.

المبحث الأول: ماهية العقار وسوق العقاري والمداخل العقارية

المبحث الثاني: الأسس القانونية للضريبة والتحصيل الضريبي

المبحث الثالث: الإطار النظري للحماية العقارية

المبحث الاول : الأسس القانونية للضريبة والتحصيل الضريبي

تمهيد :

لقد تطورت أهداف الضريبة عبر العصور مع تطور المجتمعات حيث ارتبطت الطرق وأساليب فرضها وتحصيلها بشكل اقتصاد والتنظيم الاجتماعي وكذلك بطبيعة الخدمات المقدمة من طرف الدولة فمن مجرد ضريبة لتمويل الإنفاق العام إلى أداة تساهم معالجة الأزمات السياسية والاجتماعية وتأثير على الأوضاع الاقتصادية وذلك من خلال الإعفاءات والتخفيضات الضريبية التي تقدمها الدولة للأنشطة الاقتصادية خاصة ما يتعلق منها بالاستثمارات باعتبارها محرك التنمية الاقتصادية .

حيث سنتناول في المبحث الثالث مطالب وهي تعريف الضريبة وخصائصها ولقواعد العامة لضريبة وأنواع الضريبة وأهدافها .

المطلب الأول : تعريف الضريبة وخصائصها

أولاً : تعريف الضريبة

لقد تعددت التعريف الخاصة بالضريبة لدى الباحثين في المالية فمنه من نظرا إليها من جانب الاقتصادي ومنهم من رأى أنها ظاهرة قانونية ومنهم من درسها دراسة مالية وقد عرفت الضريبة على أن هناك

التعريف الأول : الضريبة هي فريضة نقدية يتحملها المكلفون بصورة نهائية دون مقابل وهي أداة مالية تلجأ إليها الدولة لتحقيق أهدافها¹ (التعريف الثاني و هي كل اقتطاع أو منفعة أي كان شكلها تحصل عليه القوة العمومية بغية إشراك المواطنين في تحمل الإعياء العامة ، من جهة أخرى تحقيق سياستها الاجتماعية والاقتصادية والتنمية²).

التعريف الثالث : بأنه اقتطاع إلزامي نهائي بدون مقابل ، في سبيل تامين أعباء الدولة أو جماعة عمومية أخرى وهي مورد يجب أن يجاز استيفاءه سنويا³).

¹ شامية احمد زهير ، خالد الخطيب : المالية العامة ، إدارة الزهر للنشر والتوزيع ، 1997 ، ص:131.

² احمد حمدي العناني ، اقتصاديات المالية العامة ونظم السوق ، دار المعرفة اللبنانية، لبنان ، 1992 ، ص :261.

³ بوحفص جلاب نعاية ، النظام الجابي العقاري وأثره على وتيرة الاستثمار في الجزائر ، مجلة القانون العقاري ، مخبر القانون والعقار ، جامعة البلدية 2 ، الجزائر ، 2015، العدد الثاني ، ص:38،

ومن التعاريف السابقة يمكن إعطاء تعريف شامل لضريبة وهو الضريبة فريضة نقدية إلزامية تحددها الدولة ويلتزم المكلف بأدائها بلا مقابل لتمكين الدولة من القيام بتحقيق أهداف المجتمع ، كما هيأ حصة نقدية تحصل من المكلفين بصفة إجبارية من أجل تغطية الأعباء العامة .

ثانياً: خصائص الضريبة :

من التعاريف السابقة يمكن استخلاص الخصائص التالية :

1- الضريبة فريضة إلزامية :⁴⁾

إن الفرد الملزم على دفع الضريبة بخزينة الدولة بغض النظر على استعداده أو رغبته في الدفع فليس هناك أي مجال لتهرب وإلا وقع تحت طائلة العقاب لذلك نصت كافة الدساتير الدولية على أن لا تفرض أو تعدل أو تلغى أي ضريبة إلا بقانون موفق عليه أغلبية ممثلي الشعب في البرلمان .

2- الضريبة اقتطاع نقدي :⁵⁾

ويعني ذلك بان قيمتها تنتقل انتقالاً نهائياً من مكلف بيها إلى الدولة ، وقد كانت قديماً تقتطع عينياً أما في شكل تسليم الأشياء أو جزء من الحصول عليها من ثم حلت محلها الضرائب النقدية حين عرفت النقود ، حيث أصبح نظام الضرائب العينية لا يتلاءم مع الاحتياجات الاقتصادية الضخمة لدولة الحديثة .

3- الضريبة دون مقابل :⁶⁾

يقوم المكلف بالضريبة بالدفع الضريبة دون أن يحصل على منفعة خاصة تعويضاً لما دفعه ولكن بصفته بفرد لأفراد المجتمع فإنه يتمتع ويتنفع بالخدمات التي تسخرها الدولة لمواطنيها بمعنى هذه الخدمة لا تقدم له بشكل منفرد بل لشعب كافة .

4- الضريبة موجهة لتغطية نفقات العامة :⁷⁾

⁴⁾ ولهي بوعلام ، جباية المؤسسة ، دار الهدى لطباعة والتوزيع ، الجزائر ، 2018 ، ص: 4.12

⁵⁾ منور اسويرر ، محمد حمو ، جباية المؤسسات ، مكتبة الشركة الجزائرية بوداود ، الجزائر ، 2009 ، ص: 5.7

⁶⁾ محمد عباس محرزى : اقتصاديات الجباية والضرائب ، دار هومة، طبعة 03 ، الجزائر ، 2004 ، ص: 15-16

⁷⁾ نفس المرجع ، سبق ذكره ، ص: 13.

تعتبر هذه الخاصية من البديهيات باعتبار أن الغرض الأساسي من وراء دفع الضريبة وتغطية النفقات العامة وهذا يعني انه لا يجوز توجيه حصيلة الضرائب لتغطية شيء معين بذاته .

المطلب الثاني : القواعد العامة للضريبة أنواعها وأهدافها

1. القواعد العامة للضريبة:

الضريبة تشكل في ظروف المالية الحالية أهم مورد من الموارد المالية ومن ضروري التنظيم الفني لضريبة أي التوفيق بين الحصيلة والعدالة ولهذا وضع ادم سميث أربع قواعد يلتزم إتباعها في التنظيم الفني لضريبة بغرض التوفيق بين مصلحة الخزينة والممولين وقد أصبحت هذه القواعد الأربعة تشكل أسس تقليدية لضريبة وهي كالآتي :

✓ قاعدة المساواة أو العدالة: 8)

يقصد بالعدالة أن يوزع العبء المالي على الأفراد المجتمع كل حسب مقدرته، أي مراعاة تحقيق العدالة في توزيع الأعباء العامة بين الأفراد وقد تطور مفهوم العدالة بتطور المجتمع، ويقصد بالعدالة عند ادم سميث بأن يساهم كل أفراد المجتمع في تحمل نفقات الدولة حسب مقدرتهم النسبية، أي تكون مساهمتهم مع دخولهم .

✓ قاعدة اليقين: 9)

تقتضي هذه القاعدة أن يكون المكلف بدفع الضريبة على العلم وداريا الكاملة بمعاد الدفع وطريقته والمبلغ المطلوب ليتمكن من معرفة حقوقه وواجباته ، فوجب على الدولة الإعلان جميع الخاضعين لضريبة بالمعلومات الكافية وتعمل على تثبيت وإلزام القوانين الضريبية قدر الإمكان لان كثرت التعديلات والاضطرابات تنقل عبء الممول وتفقد الثقة فالإدارة، هذه الثقة تلعب دورا هام في كل الأنظمة الضريبية وانعدامها غالبا يدفع الممول إلى الغش والتهرب الضريبي ، إلا أن تطبيق مبدأ اليقين يبقى نسبي في الدول النامية إذا تم مقارنتها بالأنظمة الدول المتقدمة .

✓ قاعدة الملائمة للدفع

⁰ بكيري الحاج ، أثر مداخيل الجباية العادية على النمو الاقتصادي في الدول النامية ، مذكرة لنيل شهادة ماستر في العلوم الاقتصادية ، تخصص مالية وجباية 8 ، 2014 ، ص:23.

⁰ حميد بوزيدة ، جباية مؤسسة ، ديوان مطبوعات الجامعة ، الجزائر ، 2005 ، ص:8.

10 فإنها تقضي بوجود التنظيم أحكام الضريبة التي تتلاءم مع أحوال المكلفين سواء من اختيار وعائها أو أسلوب تحديده أو من نواحي المرتبطة لكيفية الجباية وموعدها وإجراءاتها أي أن ميعاد تحصيل الضريبة ما يجب أن يكون في الوقت الذي يحصل فيه المكلف على دخله الخاضع لضريبة .

✓ قاعدة الاقتصاد في النفقات: 11)

تؤكد هذه القاعدة على ضرورة عدم تبذير والإسراف بتكاليف جباية الضرائب أي ضرورة اختيار إجراءات وأساليب الجباية التي تتطلب أقل التكاليف حتى لا تستنفذ هذه التكاليف جانب مهم من حصيلة الضريبة ، مما يقلل إمكانية الدولة من الاستفادة منها ، وتعتبر الضريبة من المنبع من أفضل الطرق في جباية الضرائب وأكثرها اقتصادا .

2. أنواع الضريبة وأهدافها

أولا : أنواع الضريبة

تعدد أنواع الضرائب وتختلف صورها الفنية باختلاف الزمان والمكان ويتم تصنيفها حسب معايير (معياري وعاء الضريبة ، معيار المادة الخاضعة لها ، معيار نقل عبئها)

1 / معيار وعاء الضريبة :

نظام الضريبة المتعددة والضريبة الوحيدة 12 تعتمد جملة من الأنظمة الضريبية تفرض على عنصر واحد فقط من العناصر المحتمل أن تخضع لضريبة وتسمى هذه الأنظمة الوحيدة ومن أمثلة تلك هذه الأنظمة التي تقتصر على فريضة الضريبة على الدخل والإنفاق، وتوجد أنظمة تتضمن ضرائب متعددة تفرض على أكثر من عنصر من العناصر إخضاع الضريبة ، وفي هذه الحالة تسمى هذه الأنظمة الضرائب المتعددة، أي أن الدولة في نظام الضريبة الوحيدة تكتفي بفرض ضريبة واحدة تسعى بيها لتحقيق كافة أهداف سياستها الضريبية أما في نظام الضريبة المتعددة فيتضمن الهيكل الضريبي أنواع متعددة من الضرائب تسعى بها الدولة إلى تحقيق كافة أهداف سياستها الضريبية .

2/ معيار المادة الخاضعة لها :

أ/ الضرائب على الأشخاص :

⁰عادل احمد حشيش ، أساسيات المالية العامة ، دار الجامعة الجديدة لنشر ، الإسكندرية ، 2006 ، ص 10.157

⁰محمد طاقة ، هدى العزاوي ، اقتصاديات المالية العامة ، دار المسيرة لنشر وتوزيع وطباعة ، طبعة 02 ، عمان ، 2010 ، ص: 11.92

⁰سعيد عبد العزيز عثمان ، شكري رجب عشموي ، اقتصاديات الضرائب ، دار الجامعة ، القاهرة ، 2006 ، ص: 12.115

13 يقصد بها بأن يكون الإنسان نفسه هو محل الضريبة أو وعاء الضريبة فتفرض على الأشخاص بحكم وجودهم في إقليم الدولة بغض النظر عن امتلاكهم لثروة ومع تقدم المجتمع وظهور الفوارق الاقتصادية والاجتماعية بين الأفراد ودخولهم بدا الاتجاه نحو ضريبة رؤوس المدرجة حيث كان المجتمع يقسم إلى فئات وفق لمراكزهم الاجتماعية والاقتصادية وكل فئة ملزمة بدفع مبلغ محدد كضريبة يختلف على الفئات الأخرى .

ب/الضرائب على الأموال :

شهد التاريخ المالي على المجتمعات الحديثة تطورا كبيرا في هذا الميدان يتمثل في كون الدخل يمثل أساسا لفرض الضريبة بعد أن ضلت الثروة لفترة زمنية طويلة هي الأساس الأول لفرضها خاصة ف العصور الوسطى وحتى بداية القرن 19 وفي بداية القرن العشرين انتقل وعاء الضريبة من الثروة إلى الدخل **14**) .

إن الضرائب كيفما كانت أنواعها وأي كان عائدها وإجراءات ربطها وأساليب تحصيلها ففي نهاية المطاف سوف يدفعها شخص ما سواء كان شخص طبيعي او معنوي .

3 / معيار نقل عبئها: **15**)

وفق لهذا المعيار نميز بين الضرائب المباشرة والضرائب الغير مباشرة كما يلي :

أ /الضرائب المباشرة :

تعتبر الضرائب المباشرة إذا كانت تحصل بمقتضى جداول والمكلف بيها قانونا هو نفسه من يتحمل العبء الضريبي بصفة نهائية وتكون محلا لمرعاة الظروف الشخصية للمكلف .

ب/ الضرائب غير المباشرة:

تعتبر الضريبة الغير مباشرة إذا كانت تحصل بمناسبة حدوث وقائع وتصرفات معينة ويستطيع المكلف نقل عبئها إلى شخص آخر ولا يمكن معها أعمال فكرة شخصية للضريبة .

⁽محمد عباس محززي ، مرجع سابق ، ص: 132- 13134

⁽ولهي بوعلام ، مرجع سابق ، ص: 14.14

⁽احمد فنيديس ، منازعات الضرائب المباشرة في الجزائر ، طبعة 01 ، المكتبة المصرية لنشر وتوزيع ، مصر ، 2014 ، ص: 15- 15.16

2/ أهداف الضريبة :

تفرض الضريبة على الأفراد من أجل تحقيق أغراض أهداف معينة باعتبارها مصدرا عام للإيرادات العامة بالإضافة إلى الأهداف المالية والسياسية والاقتصادية وأهداف غيرها وتطورت الأهداف بتطور الدولة وتشمل :

1-2 الأهداف المالية: 16)

تعتبر الضريبة من أهم الوسائل المستعملة بتحصيل النفقات الدولة المتزايدة فالهدف المالي يتمثل في :

- ✓ تغطية الأعباء العامة وهذا يعني أن تسمح في توفير الموارد المالية لدولة بصورة تضمن لها الوفاء بالتزاماتها
- ✓ اتجاه الإنفاق على الخدمات المطلوبة بأفراد المجتمع .
- ✓ تعتبر أفضل وسيلة لتوزيع عادل لدخول

2-2 الأهداف الاقتصادية: 17)

إن الهدف الاقتصادي يتمثل في الوصول حالة الاستقرار الاقتصادي أصبحت الضريبة من الناحية الاقتصادية في إطار الدولة الحديثة وسيلة لتعبير على فعاليات الاقتصادية (الاستثمار ، الاستهلاك ، الاستيراد ، التصدير) وتحقيق الاستقرار الاقتصادي وذلك من خلال على تأثير على الدخل والادخار بالإنتاج وهكذا نرى أن الضريبة كأداة مالية يمكن تلعب دورا هاما فيما يلي :

- ✓ تحقيق التنمية الاقتصادية
- ✓ تحقيق الاستقرار بمستويات الأسعار

3-2 الهدف الاجتماعي: 18)

(غازي عنايا ، المالي وتشريع الضريبي ، دار البيارق ، عمان ، 1998 ، ص: 97. 16

(عادل ملبح علي ، مالية العامة وتشريع المالي والضريبي ، دار حامد ، عمان ، الأردن ، 2003 ، ص: 97. 17

(ياسر صالح افريجات ، المحاسبة في علم الضرائب ، طبعة 01 ، دار مناهج ، الأردن ، 2009 ، ص: 15-16. 18

يكون استعمالها لتحقيق أهداف اجتماعية فيمكن استخدامها لتقليل من الفوارق الاجتماعية الموجودة بين مختلف الفئات ويتم ذلك بفرض الضرائب على الطبقة الغنية وتخصيص مواردها لزيادة دخول الطبقة الفقيرة، وهذا ما سماه الباحثون الاقتصاديون (إعادة توزيع الدخل القومي) .

تعتبر الضريبة أداة فعالة في تحقيق العدالة الاجتماعية فهي تحاول الحد لبعض من الفوارق الاجتماعية

من خلال فرض مختلف الضرائب كضريبة (irg) ضريبة على الدخل الإجمالي وهي ضريبة مباشرة تطبق على الدخل الفرد.

2-4 الأهداف السياسية: 19)

✓ تشجيع المعاملات معينة دون غيرها ويتم تنفيذ ذلك عن طريق الإعفاءات الجمركية وما مع دولة في حكمها.

✓ كما تستخدمه الدولة في أداة لتأكيد سيادتها وتبسيط نفوذها على ما ينفع داخل حدودها الإقليمية .

2-5 الهدف الأخلاقي: 20)

قد تعمل الدولة على تشجيع مواطنيها على عدم إقبال على بعض النشاطات الضارة وذلك بإخضاعها لضرائب تكون نسبتها جد مرتفعة كاستهلاك المواد الكحولية وتبغ ...

وهذا بالإضافة إلى خضوعها للضريبة العامة على الاستهلاك أي الرسم على القيمة المضافة

2-6 الهدف الديمغرافي:

يمكن آت تستخدم الضريبة إما لتشجيع النسل بتقرير مزايا جبائية للمتزوجين الذين لديهم أطفال ، وان لمحاربة النمو الديمغرافي لإخضاع الأشخاص المتزوجين إلى نسب ضريبية تكون أعلى من تلك التي يخضع لها أشخاص الغير المتزوجين.

في الجزائر يعامل المتزوج والغير المتزوج سواء لديهم أولاد أو بدون أولاد نفس المعاملة من الناحية الجبائية .

(ناصر مراد، فعالية النظام الضريبي بين النظرية والتطبيق ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2011 ، ص: 19.59

(يلىس شاوش بشير ، مالية العامة، طبعة 02 ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2019 ، ص: 20.20

المطلب الثالث: التحصيل الضريبي

أولاً: تعريف التحصيل الضريبي: (21)

التحصيل الضريبي يعتبر العملية الأخيرة لقبض الضريبة التي تأتي بعد تحديد الوعاء وتحديد دين الضريبة وتصنيفه من طرف الإدارة لذلك تعددت تعاريف التحصيل الضريبي ومن أهم التعاريف :

- ✓ يعرف التحصيل الضريبي بأنه تلك الطريق التي يتم إتباعها في سبيل حصول الدول حقها من الأعباء الضريبية.
- ✓ يقصد بتحصيل الضريبة مجموعة من العمليات والإجراءات (22) التي تؤدي إلى نقل دين الضريبة من ذمة المكلف بالضريبة إلى الخزينة العمومية وفقاً للقواعد القانونية والضريبة المطبقة في هذا الإطار.
- ✓ نستنتج أن التحصيل الضريبي ما هو إلا مجموعة من العمليات والإجراءات التي تهدف إلى حمل مديني الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية إلى تسديد ما بذمتهم من ديون بمقتضى القوانين والتنظيمات.

ثانياً: طرق التحصيل الضريبي:

1. التحصيل التلقائي:

تقتضي هذه الطريقة أن يقوم الممول بنفسه بالاتصال بالإدارة الجبائية ويدفع قيمة ما يستحق عليه من دين ضريبي للإدارة بصفة مباشرة، وهناك نجد أن الإدارة الضريبية تقوم بربط الضريبة وتحديد القيمة النهائية المستحقة على الممول، حيث يغير الممول بذلك بطريقة مباشرة، وكذلك يحدد له تاريخ السداد والجهة المختصة والتي يجب أن تورد لها جهة الضريبة، وهنا يقوم الممول بإجراءات السداد المباشر للجهة التي يتبعها وقد يكون سداد القيمة الضريبية المستحقة على الممول في صورة دفعة واحدة أو في صورة أقساط تحددها الإدارة الجبائية المختصة طبقاً لظروف الممول وطبيعته الضريبية.

وغالباً ما تتضمن هذه الطريقة عقوبات رادعة، وغرامات مالية كبيرة عن المتخلفين عن السداد، حتى تحفز الممولين على أداء أقساط الضريبة في مواعيدها، وهذا بطبيعة الحال يتطلب أن تكون الإدارة الضريبية على مستوى كاف من الكفاءة، وأن يكون الجمهور على درجة عالية من الوعي.

(21) عبد المنعم غفر، أحمد فريد مصطفى، الاقتصاد المالي الوضعي والإسلامي (بين النظرية والتطبيق)، جامعة أم القرى، مكة المكرمة، الناشر مؤسسة شهاب الجامعة، 1999، ص: 261.

(22) محمد لعلاوي، دراسة تحليلية لقواعد تأسيس وتحصيل الضرائب بالجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، جامعة محمد خيضر، 2015، ص: 54.

أ. التحصيل عن طريق الأقساط المقدمة:

وقد تتبع الإدارة طريقة الأقساط المقدمة التي يقوم الممول بمقتضاها بدفع أقساط دورية، خلال السنة الضريبية طبقا لقرار يقدمه عن دخله المحتمل أو حسب قيمة الضريبة المستحقة عن السنة الماضية، على أن تتم التسوية النهائية للضريبة بعد ربطها، بحيث يسترد الممول ما قد يزد عن قيمة الضريبة المربوطة أو يدفع ما قد يقل عنها⁽²³⁾.

وهناك نجد أن الإدارة الضريبية تقوم بربط الضريبة وتحديد القيمة النهائية المستحقة على الممول، حيث تخبر الممول بذلك بطريقة مباشرة، وكذلك يحدد له تاريخ سداد الجهة المختصة والتي يجب أن يورد قيمة الضريبة وهنا يقوم الممول بإجراءات السداد المباشر للجهة التي يتبعها، وقد يكون سداد القيمة الضريبية المستحقة على الممول في صورة دفعة واحدة أو في صورة أقساط تحددها الإدارة الجبائية المختصة طبقا لظروف الممول وطبيعته الضريبية.

وغالبا ما تتضمن هذه الطريقة عقوبات رادعة، وغرامات مالية كبيرة عن المتخلفين عن السداد، حتى تحفز الممولين على أداء أقساط الضريبة في مواعيدها، وهذا بطبيعة الحال يتطلب أن يكون الجمهور على درجة عالية من الوعي⁽²⁴⁾.

2. الحجز عند المصدر والقرار الإداري:

أ. الحجز عند المصدر:

ووفقا لهذا الأسلوب يلزم القانون جهة معينة، أو شخص معين خلال التمويل بتحصيل الضريبة من الممول، ولا يمكن إتباع هذا الأسلوب بطبيعة الحال في جميع أنواع الضرائب، بل لابد وأن يكون هذا الشخص المكلف بتحصيل الضريبة وبين الممول علاقة ما يترتب عليها أن يصبح الممول دائما لهذا الشخص، فعندما تعلن الشركة المساهمة في توزيع أرباح السهم، يصبح المساهمون دائنون للشركة، بهذه الأرباح الموزعة، وممولون للضريبة على إيرادات القيم المنقولة في نفس الوقت، ومن هنا تستطيع الشرطة المساهمة استقطاع قيمة الضريبة المستحقة من الممولين) حجز عند المنبع (وتسليم المساهمون الأرباح الصافية بعد خصم الضريبة.

ثم توريد الحصيلة الضريبية للدولة وعندما يحين موعد دفع المرتبات لموظفي إحدى الهيئات أو الشركات، يصبح الموظفون دائنون للهيئة بهذه المبالغ وممولون للضريبة على المرتبات وفي نفس الوقت، ومن هنا تستطيع تلك الهيئات

استقطاع قيمة الضريبة المستحقة من الممولين) حجزها عند المنبع (وتسليم الموظفين مرتباتهم وأجورهم الصافية بعد خصم الضريبة ثم توريد حصيلة الضريبة للدولة)⁽²⁵⁾.

(23) يونس أحمد البطريق، النظم الضريبية، الدار الجامعية للنشر والتوزيع، الإسكندرية، 1998، ص:79.

(24) عبد المنعم غفر، أحمد فريد مصطفى، الاقتصاد المالي الوضعي والإسلامي، مرجع سابق، ص:217.24.

ب. التحصيل عن طريق الورد (القرار الإداري):

إن معنى الورد هو القرار الإداري التي تقوم الإدارة الضريبية بإصداره وذلك لتحصيل الدين الضريبي، وعلى هذا الأساس فإن هذا القرار عادة ما يصدر بصدد تحصيل قيمة الضرائب المباشرة، بحيث يشتمل القرار على تحديد قيمة الضريبة المفروضة على أوعية معينة، وذلك بعد القيام بإجراءات الربط وفحص ملفات الممولين إلى ذلك من إجراءات الربط، وهنا تحدد قيمة الدين المفروض على كل ممول طبقاً لحالته، وبعد فحص أوراقه يخبر الممول بذلك حتى يقوم بالسداد.

وعادة ما تستخدم هذه الطريقة في تحصيل الضريبة على أرباح المهن الحرة وعلى الإيراد العام، وضرائب التركات وأيضاً الضرائب العقارية، وتتطلب هذه الطريقة درجة عالية من الكفاءة لموظفي الإدارة الضريبية حتى يتمكنوا من الفحص الدقيق لملفات الممولين، وحتى يحددوا قيمة الضريبة تحديداً عادلاً ودقيقاً²⁶.

وقد تلجأ الإدارة الجبائية إلى الاستعانة بالورد لتحصيل بعض الضرائب المباشرة، حيث يعتبر هذا الورد عملاً إدارياً محدداً لقيمة الضريبة التي يلتزم كل ممول بتوريدها إلى الخزانة العامة²⁷.

ثالث: أهداف التحصيل الضريبي:

تلعب الضرائب دوراً هاماً في تزويد الخزينة العمومية للدولة التي تقوم بتزويد المرافق العمومية ومختلف النفقات العامة وتغطيتها وتحقيق توازن اجتماعي واقتصادي، لذلك تهدف الدولة من وراء عملية التحصيل إلى:

✓ خلق التوازن بين الإيرادات والنفقات العامة.

✓ الحفاظ على الاقتصاد الوطني بفضل التموين المتواصل لميزانية الدولة.

✓ قرض الضرائب من أعمال السلطة العامة وبالتالي ضمان تحصيلها.

✓ تنظيم الدولة وتسيير مرافقها.

✓ منع التهرب عن طريق مختلف العقوبات.

²⁵ حامد عبد المجيد دراز، مبادئ المالية العامة، مركز الإسكندرية للكتاب، 2000، ص: 110-111.

(ساعد علي، المالية العامة، المعهد الوطني للمالية، ديسمبر 1992، ص: 26.119

(يونس أحمد البطريق، النظم الضريبية مرجع سابق، ص: 27.79

رابعاً: أهمية التحصيل الضريبي:

تكمن أهمية التحصيل الضريبي فيما يلي:

- ✓ تعد الضرائب من أهم الموارد المالية التي تساهم في تمويل ميزانية الدولة والجماعات المحلية .
 - ✓ تعد مرحلة التحصيل أهم مرحلة لسببين، ففيها يتم جمع الحصيلة التي تم تقديرها سالفاً، كما أنها تجعل جميع الخطوات السابق لها قيمة في حالة عدم إتمام عملية التحصيل .
 - ✓ إن الإخفاق في عملية التحصيل ومهما كان سببه يضر بالخزينة العمومية وقد يؤدي حتى إلى العجز في الموازنة.
 - ✓ عدم لجوء الدولة إلى القروض وذلك كون عملية التحصيل تساعد على تحقيق اكتفاءها الذاتي.
 - ✓ نجاح عملية التحصيل تؤدي إلى لجوء الدولة إلى الاستثمارات التي تحقق تنمية الدولة.
- وفي ختام هذا المبحث نرى انه ليس هناك مبادئ وأسس وأهداف لكل ضريبة على حدى بل نفسها لكل جباية بدون استثناء ، ولكن الجباية العادية بصفة عامة والجباية العقارية بصفة خاصة لها مميزات وأركانها وهو ما سوف نتطرق له في المبحث الموالي

المبحث الثاني: ماهية العقار والسوق العقاري والمداخيل العقارية

إن الأسواق العقارية بطبيعتها تحتاج إلى رؤوس الموال المعتمدة ، والسوق العقاري في حد ذاته يعتبر من ضمن المؤشرات الأساسية للاقتصاد فوجود ديناميكية في السوق العقاري هذا يعني إن الأسواق الأخرى منتعشة وبصورة جيدة للغاية ومن اجل معرفة هاهو معنى العقار وما هو مفهوم السوق العقاري؟، و ما هي المداخيل العقارية؟ ارتأينا تقسيم هذا المبحث إلى ثلاث مطالب:

المطلب الأول: تعريف العقار وأنواعه

أولا : تعريف العقار :

العقار هو شيء الثابت المستقر في مكانه، غير قابل للتنقل منه إلى مكان آخر بدون تلف²⁸ .

الفرع الأول: مفهوم العقار المبني:

لم يُورد المشرع الجزائري تعريفا للعقار المبني ضمن النصوص القانونية المنظمة للضريبة على العقارات المبنية، مما يحتم علينا البحث في المنظومة التشريعية عن تعريفات مقارنة من اجل تحديد المعنى الذي قصده المشرع العقار المبني

➤ **أولا العقارات المبنية:** عرف المشرع الجزائري العقار بالمادة 683 من القانون المدني²⁹ بأنه "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ماعدا ذلك من شيء فهو منقول " غير أن هذا المعنى يتصرف ليشمل جميع العقارات المبنية وغير المبنية ، والمشرع الجزائري لم يكتف بمجرد أن يكون المال عقارا حتى يخضع للضريبة ، بل اشترط إن يكون هذا العقار مبنيا ، مما يقتضي البحث في معنى البناء من ناحية وفي مدى خضوع العقار بالتخصيص للضريبة من ناحية أخرى .

بالرجوع إلى نص المادة 02 من القانون رقم 15/08، المؤرخ في 20/07/2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات أو إتمام إنجازها³⁰ نجد أن المشرع الجزائري قد عرف البناء على أنه "كل بناية أو منشأ يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات ، تدخل البناءات والمنشآت والتجهيزات العمومية في إطار تعريف هذه المادة "

²⁸احمدي باشا عمر ،نقل الملكية العقارية ،دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ،الجزائر،ص:28.14

²⁹الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني ،المعدل والمتمم ،الجريدة الرسمية العدد78 لسنة 1975.

³⁰ الجريدة الرسمية، العدد 44 لسنة 2008.

كما عرف بأنه³¹ " كل إنشاء يقيمه الإنسان متصلا بالأرض اتصال قرار ، ويعتبر عقار بطبيعته ، فلا يكفي أن يكون عقارا بالتخصيص كالمصاعد إذا تعتبر من الأشياء ، ولا عبرة بطبيعة المواد التي استعملت في التشييد أو نوعها ، ولا بالعرض من تشييد البناء".

انطلاقا مما سبق ، يمكن القول أن العقارات المبنية الخاضعة للضريبة ، هي تلك المنشآت الثابتة والمتصلة بالأرض التي لا يمكن نقلها دون تلف ، ولا أهمية لمادة بنائها في شان خضوعها للضريبة من عدمه ، فيستوي أن تكون مبنية من الحجر أو الخشب أو الخرسانة أو الزجاج أو غيرها من مواد البناء ، كما لا يهم الغرض الذي أقيمت لأجله ، إن كان للسكن كالمنازل أو لتخزين البضائع كالمخازن أو لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي كالمتاجر والمصانع أو غير ذلك ، فمن هذا استحقاق الضريبة على العقارات المبنية هو أن تكون هذه العقارات مستخدمة في غرض معين³² .

الفرع الثاني : المقصود بالعقار الغير المبني

يقصد بالعقار غير المبني الأراضي العارية أو الفضاء أو تلك المعدة للبناء، وتكتسي هذه الأراضي أهمية قصوى باعتبارها مجالا لاحتضان مختلف الأنشطة، وفضاء قابلا للتقطيع الهندسي والتجزئة المعماري، الشيء الذي يضيف على هذه العقارات فوائض زائدة ووسيلة لكسب الربح وتراكم الثروات يمكن أن تؤدي إلى المساواة الاجتماعية، وخصوصا في المدار الحضري.³³

وتعتبر أيضا أرضا غير مبنية الأراضي التي هي بصدد البناء حتى انتهاء الأشغال بها³⁴، كما يمكن تعريف العقار على انه مجموعة أراضي سواء كانت زراعية أو بورية أو رعوية صحراوية كانت أو جبلية، مبنية، أو غير مبنية ، ونعني بهذا سطح الأرض أو جوفها من مقالع ومعادن، والمتصلة بها كالنباتات التي هي أشجار مزروعة متصلة بالأرض جذورها كما تعتبر الأشياء المتصلة بالأرض قصد خدمة الأرض بأنواعها، عقار بالتخصيص...³⁵

³¹ أنور طلبة ، المطول في شرح القانون المدني ، الجزء الرابع ، المكتب الجامعي الحديث ، الإسكندرية مصر ، الطبعة الأولى ، 1987 ، ص:32.31

³² ناجي محمد سعد ، شرح قوانين الضريبة على العقارات المبنية ، المركز القومي للإصدارات القانونية ، القاهرة(مصر) ، الطبعة الثانية ، 2005 ، ص: 19-32.20

³³ النظام الجبائي المحلي على ضوء التشريع المغربي المقارن ، سلسلة مؤلفات وأعمال جامعية ومنشورات المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية ، دون ذكر السنة 33 ، ص:92.

³⁴ المالية المحلية ، شرح وتعليق النصوص التشريعية والتنظيمية التي تخص الجباية المحلية ، ميزانية الجماعات المحلية - الافتراض - المال المشترك - مراقبة الثقافات المحلية 34 دار إسهامات في أدبيات المؤسسة دون ذكر دار النشر والبلد ، دون ذكر السنة ، ص:133.

³⁵ زهدي يكن ، شرح مفصل الملكية العقارية ، الجزء الأول ، ص:46.

ثانيا: أنواع العقار

العقارات ثلاث أنواع وهي العقارات بطبيعتها وبموضوعها وبالتخصيص:

أولا: العقارات بطبيعتها

هي كل الأشياء المادية التي يكون لها بالنظر إلى كيانها موقع ثابت غير متنقل، فتشمل بذلك الأرض وكل ما يتصل بها على وجه الاستقرار من مباني ونباتات وأشجار.³⁶⁾

وهو الأشياء المادية التي لها وضعية ثابتة غير متنقلة فتشمل الأراضي المباني الأشجار... إلخ

بالنسبة للأرض لا فرق في أن تكون معدة للزراعة أو للبناء أو أرضا حجرية أو رملية، وتشمل الأرض والبنية المشيدة فوقها وتعد الأشياء الثابتة والمستقرة على الأرض أو في باطنها عقارات دون النظر إلى مالكتها غير مالك الأرض المقامة عليه، فالبنية التي يقيمها المستأجر بترخيص من المالك على الأرض المؤجرة تعتبر عقارات بطبيعتها لأنها مستقرة وثابتة في الأرض.

وتعد المباني عقارات بطبيعتها فتشمل جميع المنشآت المقامة عليها سواء على سطح الأرض أو تحتها كالمساكن والمصانع والجسور والآبار لأنها مثبتة في الأرض وتتخذ حيزا مستقرا وثابتا فيها.

ثانيا: العقارات بحسب موضوعها

هي جمع الحقوق العينية الأصلية والحقوق العينية التبعية تعتبر عقارا إذا كان موضوعها منقولاً³⁷⁾.

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، وكل الدعوى تتعلق بحق عيني على العقار فالحقوق العينية الأصلية كحق الملكية، حق الانتفاع، حق الارتفاق وحق استعمال، والحقوق العينية التبعية الأخرى كالرهن الرسمي، الرهن الحيازي، حق التخصيص، حق الامتياز، تعد كلها عقار كونها موضوعها عقارا، فإذا كان موضوعها منقولاً فتعد منقولاً.

⁽¹⁾ مزياني فريدة، دور العقار في التنمية المحلية، دفتر السياسة والقانون، جامعة الحاج لخضر، الجزائر، العدد 6 جانفي، 2012، ص: 36.50

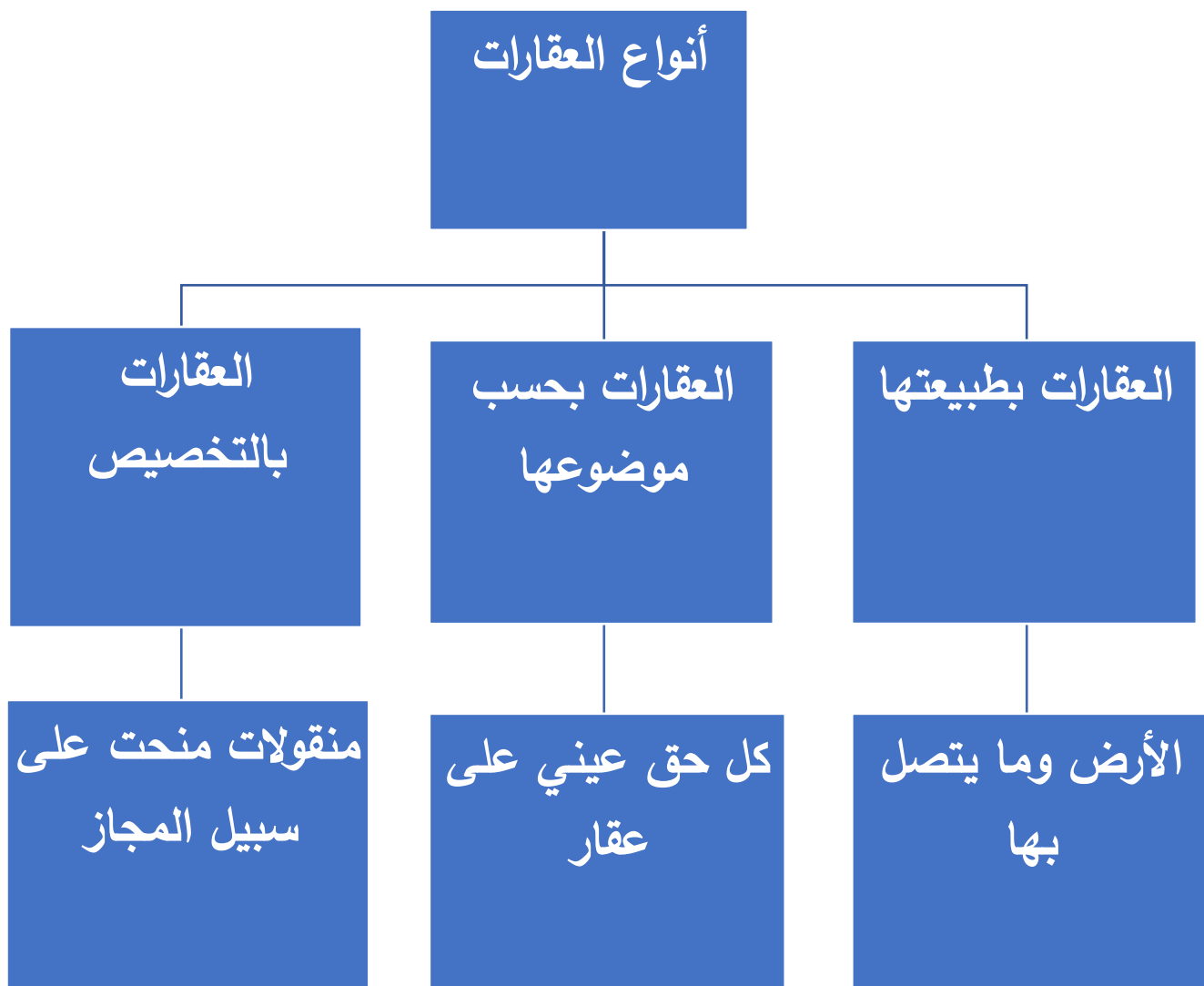
⁽²⁾ مزياني فريدة، مرجع سابق، ص: 37.50

ثالثا : العقارات بالتخصيص .

هي منقولات منحت على سبيل المجاز صفة العقار لأنها متعددة لخدمة عقار أو استغلاله أ ومخصصة له.

ولهذا جاء في الفقرة الثانية من المادة 02/683 من القانون المدني الجزائري "غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رسدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص"

_ أنواع العقارات _



الشكل 1 يوضح أنواع العقارات

المطلب الثاني: مفهوم السوق العقاري وخصائصه

للسوق العقاري كباقي الأسواق الأخرى له مجموعة من التعاريف وذلك حسب الزاوية ينظر منها إلى السوق العقاري سواء من حيث النشاط أو من حيث الفاعلين فيه وهو ما يمكن تقديمه.

أولاً: تعريف السوق العقاري:

هو سوق خاص تباع وتشتري فيه الثروة العقارية وهي ليست فقط المنزل الذي نسكنه بل هي أكبر من ذلك فمنها الأراضي سواء الزراعية أو صحراوية أو مجهزة للبناء

حيث تطور هذا السوق بكل منتجاته هناك قروض مقدمة للمشتريين واسهم تطرح للاكتتاب العام المباشر وصناديق استثمارية عقارية ومن ثم اختلفت الشرائح التي تتعامل معه من افراد وجهات منها جهات حكومية واخرى استثمارية.

ثانياً: خصائص السوق العقاري.

تتميز السوق العقارية بالخصائص التالية:³⁸

1. تعتبر العقارات استثمار طويل الأجل.
2. تختلف الوحدات السكنية وتعدد باختلاف التصميمات والمساحات والديكور.
3. ارتفاع تكلفة عدد الصفقات العقارية، مثال تكلفة البحث وتكلفة الانتقال وتكلفة الأرض والضرائب العقارية ورسوم التسجيل.
4. فترات طويلة في التأجير، بسبب الإجراءات المختلفة، مثال إعداد تصميمات الهندسية ، وإيجاد تمويل المناسب والاستخبارات الائتمانية والتعاقد وغيرها .
5. أسعار العقارات من أهم العناصر التي تؤثر على مرونة السعر والطلب على الوحدات العقارية.

³⁸ فريد راغب تجار، الاستثمار والتمويل والرهن العقاري، دار الجامعية، الإسكندرية، 2009، ص: 28.

المطلب الثالث: المداخل العقارية الناتجة عن إيجار الأملاك المبنية وغير المبنية

أ) تعريف الربوع العقارية:

المادة 42:

(1) - تندرج المداخل الناتجة عن إيجار العقارات المبنية أو أجزاء منها ، وكذا إيجار كل المحلات التجارية أو الصناعية غير المجهزة بعنادها ، إذا لم تكون مدرجة في أرباح مؤسسة صناعية أو تجارية أو حرفية أو مستثمرة فلاحية أو مهنة غير تجارية وكذلك تلك الناتجة عن عقد العارية في تحديد الدخل الإجمالي المعتمد كأساس في تحديد الضريبة على الدخل الإجمالي في صنف المداخل العقارية ، يتكون الأساس الضريبي المعتمد في عقد العارية من القيمة الإيجارية المحددة استنادا إلى السوق المحلية أو حسب المقاييس المقررة عن طريق التنظيم³⁹).

(2) تدرج كذلك في صنف الربوع العقارية الإيرادات الناتجة عن إيجار الأملاك غير المبنية بمختلف أنواعها بما فيها الأراضي الفلاحية.

(3) تخضع المداخل المتأتية من إيجار المدني لأملاك عقارية ذات استعمال سكني للضريبة على الدخل الجمالي بنسبة 7% محررة من الضريبة وتحسب هذه النسبة من مبلغ الإيجار الإجمالي بدون تخفيض ويعفى الإيجار الذي يتم لفائدة الطلبة من الضريبة على الدخل الإجمالي المذكور أعلاه.

تقدر هذه النسبة 15% محررة من الضريبة وبدون تطبيق تخفيضات، بالنسبة لمدا خيل المتأتية من إيجار المحلات ذات الاستعمال التجاري أو المهني.

يؤدي مبلغ الضريبة المستحقة لدى قابضة الضرائب المتواجدة في مكان العقار في أجل أقصاه ثلاثون (30) يوما ابتداء من تاريخ تحصيلها.

⁽⁴⁾ المادة 42 :معدلة بموجب المواد 2 من ق.م. لسنة 2003 و لسنة 2003 و لسنة 2003 و لسنة 2005 و 3.م.ق. لسنة 2012. 39

في حالة الفسخ المسبق للعقد يمكن المؤجر يطلب استرداد الضريبة المتصلة بالمرحلة المتبقية في السريان شريطة تبرير استرجاع المستأجر لمبلغ الإيجار المحصل للمرحلة غير المنتهية.

المادة 42 مكرر: يوزع حاصل الضريبة على الدخل الإجمالي صنف الربوع العقارية كما يلي 40⁽¹⁾ :

50% لفائدة ميزانية الدولة.

50% لفائدة البلديات.

ب: تحديد الدخل الخاضع للضريبة

المادة 43 : 41⁽²⁾ ملغاة

ج : الالتزامات

المادة 44 : إن المكلفين بالضريبة الذين يتحصلون على مدا خيل عقارية بمفهوم المادة 42 مطالبون باكتتاب وإرسال إلى مفتش الضرائب لمكان تواجد العقار المبني أو غير المبني قبل فاتح فبراير من كل سنة تصريحاً خاصاً. تسلم الاستمارة من طرف الإدارة 42⁽³⁾.

(1) المادة 42 مكرر : محدثة بموجب المادة 2 من ق.م.ت. لسنة 2008. 40

(2) المادة 43: معدلة بموجب المواد 5 من ق.م.ل.سنة 1995 و 10 من ق.م.ل.سنة 1997 من ق.م.ل.سنة 1998 و 2 من ق.م.ل.سنة 2002 وملغاة المادة 41 من ق.م.ل.سنة 2003.

(3) المادة 44 : ملغاه بموجب المادة 9 من ق.م.ل.سنة 1996 ومعاد إحداثها بموجب المادة 7 من ق.م.ل.سنة 1999. 42

المبحث الثالث: الإطار النظري للجباية العقارية.

تمهيد :

إن الجباية العقارية جزء من الجباية العادية والتعريف لهذه الأخير يسمح لنا بمعرفة تطبيق كل مبادئ الأساسية والقواعد العامة التي عليها كل أنواع الجباية إلا أن لكل واحدة خصائص تميزها عن الأخرى وسنتناول في هذا المبحث تعريف الجباية العقارية ومكوناتها وأحكامها وعوائقها.

المطلب الأول: تعريف الجباية العقارية ومكوناته

للجباية العقارية مجموعة من التعاريف ومفاهيم منها

أولا تعريف:

43) هي اقتطاعات نقدية تقوم بها الدولة على الأفراد لتغطية نفقات الدولة وتكون على شكل ضريبة أو رسم، وهو المبلغ الذي يدفعه الفرد في كل مرة لوقت لها نفع عام .

كما تعرف أيضا الجباية العقارية هي تلك الضرائب المفروضة على الدخل الناتج عن العقار سواء كان مبني أو غير مبني فيتضح من هذا التعريف ان الضرائب العقارية هي ضرائب مباشرة تتعلق بالدخل الناتج عن العقار الذي يتميز بالاستقرار النسبي وهذا الدخل يكون مقدرا فلا تفرض الضريبة العقارية على أساس الدخل الحقيقي وإنما على أساس الدخل الذي تقدره الإدارة ويتنوع الدخل الناتج عن العقار بتنوع منفعة العقارات وطبيعته فتفرض الضرائب على القيمة المحققة بمناسبة بيع العقار سواء كان مبني أو الأرض فضاء لقيمة ايجارية لهذه العقارات وأيضا ضرائب على المداخيل فلاحية للأراضي الزراعية.

الجباية العقارية هي جزء من الجباية العادية التي يقوم عليها النظام الضريبي وكذا القواعد التي تنظم العلاقة بين الخاضعين للضريبة والإدارة الجبائية، فالجباية العقارية تمثل مجموعة الضرائب التي تفرض على العقار سواء في حالة استقراره عند ملكه أو انتقال ملكيته 44)

(بوحفص جلاب نعاة، ل مرجع سابق ذكره ، ص: 08. 43

(بلوفي عبد الحكيم، ترشيد نظام الجباية العقارية، دراسة حالة الجزائر ، رسالة لنيل شها دة دكتوراه علوم ، تخصص علوم تسيير ، جامعة محمد خيضر 44 بسكرة، 2012/2011، ص: 37.

كما يمكن تعريف الجباية العقارية على أنها مجموعة العمليات التي تطرأ على العقار من بيع، وشراء، وغيرها من العمليات التي تجعل العقار موضوعا لها .

ويخضع للجباية العقارية كل الأشخاص المعنويون والطبيعيون القائمون بالعمليات التالية: ⁴⁵⁾

أ/ عند بيع وشراء العقارات :

هذه العملية يخضع القائمون بها إلى ضريبة فائض القيمة تترتب عن عملية البيع وتخص البائع كما أن عملية البيع تتكون طرفي العملية وهما البائع والمشتري وتخضع لضريبة حقوق تسجيل والحفظ على كل من البائع والمشتري.

ب/ عند إنشاء وتملك العقار :

عند إنشاء العقار ويقصد به بناء كاملا وملكا لصاحبه أو العقار الذي أل إلى صاحبه بعوض أو بدون عوض، يخضع للرسم العقاري ، ورسم التطهير بصفته مالكا للعقار .

ج/ تقديم حصص لإنشاء الشركات :

إن إنشاء الشركة يعني إنشاء رأسمال الشركة الذي يتكون من أصول جزء معتبر عبارة عن عقار، ويتم هذا بموجب عقد يسجل ويخضع إلى حقوق التسجيل وفي هذا العقد يتم تحديد المالك الأصلي للعقار الذي قدمه في حصته وفي القانون الأساسي لهذه الشركة وبنفس الطريقة يتم تعديل العقد أو انقضاء الشركة .

إن عملية نقل الملكية تخضع للإشهار ، هذه العملية تقوم بها هيئة الحفظ العقاري وتتحصل مقابلها رسم يدعي الرسم الاشهاري .

إن ممارسة نشاط تجاري في المجال العقار سواء الشراء من اجل البيع أو عملية البناء او الترميم والصيانة ، أو الخدمات ذات الطابع العمراني وكل نشاط يساهم في زيادة قيمة العقار يخضع إلى مجموعة من الضرائب التي تمس أي نشاط تجاري آخر مع بعض الاستثناء تختلف من دولة على أخرى حسب وضعية الاقتصاد لتلك الدولة والسياسة المنتهجة فيها .

المطلب الثاني : أحكام الحماية العقارية

(1) خضوع فوائض قيم التنازل بمقابل عن العقارات المبنية وغير المبنية للضريبة: 46) تخضع فوائض القيمة الناتجة عن التنازل بمقابل عن العقارات المبنية وغير المبنية للضريبة على الدخل الإجمالي بمعدل 5% محررة من الضريبة (المادة 2 من قانون المالية لسنة 2017).

تعتبر فوائض قيمة ناتجة عن التنازل بمقابل عن العقارات المبنية أو غير المبنية، فوائض القيمة المحققة فعلا من قبل الأشخاص الذين يتنازلون خارج نطاق النشاط المهني ، عن عقارات أو أجزاء من عقارات مبنية أو غير مبنية .

كما تعد تنازلات بمقابل، الهبات المقدمة للأقارب ما بعد الدرجة الثانية والى غير الأقارب.

الاستثناءات: لا تدخل في مكونات الأساس الخاضع للضريبة على الدخل الإجمالي :

✓ فوائض القيمة المحققة بمناسبة التنازل عن السكنات الجماعية التي تشكل الملكية الوحيدة والسكن الرئيسي التي حيازته مدة تفوق (عشر سنوات).

✓ تبقى الضريبة على الدخل الإجمالي مطبقة على فوائض القيم المستخلصة من التنازل على الأملاك التالية

✓ السكنات الجماعية التي دامت حيازتها مدة تساوي أو تقل عن (عشر) 10 سنوات.

✓ السكنات الفردية وكذا الفيلاات المتكونة من عدة مستويات أو شقق وهذا مهما دامت مدة حيازتها.

✓ العقارات غير المبنية (الأراضي) مهما دامت مدة حيازتها.

كيفية خضوع فوائض قيم التنازل للضريبة:

1- تحديد فائض القيمة الخاضع للضريبة:

يتكون الفائض الخاضع للضريبة من الفارق الإيجابي بين :

- سعر التنازل عن الملك
- سعر الاقتناء أو قيمة إنشائه من طرف المتنازل يحدد حساب المدة بالسنة المالية.

2- معدل التنازل: فرض ضريبة القيم عن

يخضع فائض القيمة الخاضع للضريبة على الدخل الإجمالي بعنوان سنة التنازل. تحسب الضريبة بتطبيق معدل 5% على فائض القيمة المحقق بمناسبة التنازل عن العقارات المبنية وغير المبنية.

3- وجوب تحصيل ودفع المبالغ الخاضعة للضريبة :

- يتعين على المكلفين بالضريبة الذين يحققون فوائض القيمة عن التنازل بمقابل عن العقارات المبنية وغير المبنية أن يحسبوا ويدفعوا بأنفسهم الضريبة بعنوان فوائض القيمة المحققة، في اجل لا يتعدى (ثلاثين) 30 يوما ابتداء من تاريخ إبرام عقد البيع، لدى صندوق قابض الضرائب بمكان تواجد الملك المتنازل عنه.

- يتم التصريح من خلال مطبوعة تسلمها الإدارة الجبائية أو يتم تحميلها من الموقع الإلكتروني.

- يعتبر هذا التصريح بمثابة جدول إعلان الدفع.

- إذا لم يكن للبائع موطن في الجزائر، يتعين إجراء التصفية ودفع الضرائب.

4- إعادة تقويم العقارات المبنية أو غير المبنية:

- يمكن للإدارة أن تعيد تقويم العقارات أو أجزاء العقارات المبنية أو غير المبنية طبقا لقيمتها التجارية الحقيقية وذلك في إطار احترام الإجراء التناقصي المنصوص عليه في المادة 19 من قانون الإجراءات الجبائية .

- على صعيد آخر، يتعين على المكلفين بالضريبة الذين يحققون فوائض القيمة أن يحسبوا ويدفعوا بأنفسهم الضريبة بعنوان فوائض القيمة المحققة، في اجل لا يتعدى ثلاثين يوما ابتداء من تاريخ إبرام عقد البيع.

- إذا لم يكن للبائع موطن في الجزائر، فيجب على نائبه المفوض قانونا تصفية وتسديد الضريبة .

- يتم تسديد لدى صندوق قابض الضرائب مكان تواجد الملك المتنازل عنه، من خلال مطبوعة تسلمها الإدارة الجبائية أو يتم تحميلها من الموقع الإلكتروني

- (2) تعديل نسب الضريبة على الدخل الإجمالي المطبقة على المداخل العقارية :
 - تخضع المداخل المتأتية من الإيجار المدني لأملاك عقارية ذات استعمال سكني للضريبة على الدخل الإجمالي بنسبة:
 - 7%، محررة من الضريبة، وتحسب هذه النسبة من مبلغ الإيجار الإجمالي، بالنسبة للمداخل المتأتية من إيجار السكنات ذات الاستعمال الجماعي.
 - 10% ، محررة من الضريبة، وتحسب هذه النسبة من مبلغ الإيجار الإجمالي، بالنسبة للمداخل المتأتية من إيجار السكنات ذات الاستعمال الفردي.
 - 15%، محررة من الضريبة، وتحسب هذه النسبة من مبلغ الإيجار الإجمالي، بالنسبة للمداخل المتأتية من إيجار المحلات ذات الاستعمال التجاري أو المهني.
 - كما يطبق أيضا معدل 15%، محررة من الضريبة عندما يتم تأجير عقار ذو استعمال سكني لفائدة الشركات.

إلغاء الإعفاء م الضريبة على الدخل الإجمالي بخصوص الإيجارات التي تتم لفائدة الطلبة :

تخضع الإيجارات التي تتم لفائدة الطلبة للضريبة على الدخل الإجمالي وفقا للنسب التالية:

_ 7% بالنسبة للسكنات الجماعية

_ 10% بالنسبة للسكنات الفردية

إلغاء الإعفاء من الضريبة على الدخل الإجمالي بخصوص المداخل المتأتية من إيجار السكنات الجماعية التي لا تتجاوز مساحتها 80 م

يخضع كل إيجار سكني يقع في عقار جماعي للضريبة على الدخل الإجمالي بنسبة 7% محررة من الضريبة، وهذا مهما كانت مساحتها.

المطلب الثالث: العوائق التي تعترض تطبيق نظام الجباية العقارية.

إن العوائد الضريبية تساهم بقدر عالي كما أسلفنا في تمويل الخزينة العامة ومنه تمويل الاستثمار في تحقيق التنمية الاقتصادية، برغم من ذلك هناك عوائق قد تعترض مسارها وتجعل دورها قاصر بدل من مفاعل ويتعلق الأمر بعائقتين كبيرين يتمثلان في عدم انتهاء بعد عملية المسح العام للأراضي وانتشار سوق الموازنة أو ما يسمى "بما فيها العقار"

(أ) عدم الانتهاء من عملية المسح العام للعقارات

47: (إن إنجاز مسح الأراضي العام هو أكثر من ضرورة ، في بلاد تواجه وضعية عقارية جد حساسة يمكن حلها الوحيد في التعرف على الملكيات قصد منح ملاكها الحقيقي سندات إثبات كافية بناء على قواعد متينة والجزائر اليوم بحاجة إلى هذه الضرورة التي يقرضها الدخول لاقتصاد سوق حقيقي وفعال ، ومن أجل كسب الرهان على دولة فنية كالجزائر والذي يفوق واقعها الحالي في ظل غياب فعالية القائمين عليه من جهة ووجود عدة ضغوطات وعراقيل من جهة ثانية لابد من تطوير المحيط المادي والمؤسسي الذي يمس لعقار كما وكيفا .وتذليل المشاكل التي تواجه العملية فالمشاكل الظاهرة المعيقة لعملية المسح العقاري نصت عليه المادة 5 من الأمر 74/75 على أن المهام المتعلقة بإعداد المسح العام والمحافظة عليها هي من اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية .

يشير هذا النص إلى أن عملية إعداد مسح الأراضي العام تتمركز في يد الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية ، وبالتالي لا يمكن للخووص طلب مسح أراضي خاصة بهم عن أراود ذلك ، وهذا احتكار خلق مشاكل مختلفة تبدو ظاهرة للعيان ، وذات تأثير مباشر على سير الأشغال المسحية وكذا مردوديتها وتسييرها⁴⁸).

⁽⁴⁷⁾ بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في تشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص فرع القانون العقاري، جامعة 47 الإخوة منتوري قسنطينة ، 2010/2009، ص: 157، 156.

⁽⁴⁸⁾ المادة 5 من الأمر 74/75 بالمؤرخ في 12 نوفمبر 1975 ، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام ، وتأسيس لسجل العقاري ، ج ر العدد 92 المؤرخة في 48 18 نوفمبر 1975.

وساهمت في تعطيل تعميم عمليات مسح الأراضي العام على مستوى التراب الوطني ، ويمكن أن نجمل هذه المشاكل الظاهرة والمتعلقة أساسا بغدارة المسح في نقاط عديدة منها تكليف مصالح المسح العقاري بأعمال أخرى إذ كانت هذه المصالح المحتشدة للقيام بعمليات ظرفية واسعة النطاق ، وهذا التشتيت انعكس سلبا على تقدم أشغال المسح ،ومن تلك العمليات :

- ✓ الثورة الزراعية
- ✓ استصلاح الأراضي
- ✓ تعيين حدود البلديات
- ✓ تطهير القطاع لفلاحي ، تنازل الدولة عن أملاكها
- ✓ إرجاع الأراضي المؤتممة .. الخ

بالإضافة إلى عدم كفاءة الأعوان قائمين على العمليات المسحية ، فهذه الأخيرة تعاني من نقص التأطير لدى أعوان المسح لأن أغلبهم ينقصهم التأطير ويفتقر إلى الثقافة في المجال العقاري ، ومما زاد الأمر تعقيدا غياب التكوين المناسب لهم ، وقد تفتنت الجهات الوصية إلى ذلك إذ قامت بتسطير برنامج ، يهدف إلى تحسين المستوى ، يمس هذا البرنامج السلك التقني برمته على أن يكون هذا التكوين في الخارج⁴⁹ .

هذا وتتطلب عملية المسح قبل الشروع في التحقيق الميداني ، القيام بأعمال تحضيرية ترمي إلى حصر-الطبيعة القانونية الأصلية لمجموع الأراضي المعنية بالعملية ، كتلك التابعة للبلدية ، أو أملاك الدولة أو مديرية الشؤون الدينية ، فهذه المصالح وغيرها ، عليها أن تقدم للفرق المكلفة بالتحقيق المعلومات الخاصة بأملاكها ، حتى تتضح الفكرة حول الحقوق العينية لمختلف الأقسام المعنية بالدراسة ، ومدى خضوع كل منها لفكرة التقادم ، وبالتالي قابليتها التكون محل حقوق للغير .

فتجاهل مساهمة جميع هذه الجهات في الأعمال التحضيرية من شأنه أن يصعب حصر -عناصر التحقيق ، ويجبر المصالح المكلفة بإجراء التحقيقات الميدانية القيام بذلك دون فكرة مسبقة على الأقسام محل التحقيق ، وهذا ما ينعكس سلبا على نتيجة التحقيقات ، التي قد تكون من بين نتائجها قيد الأملاك العمومية باسم الخواص .

⁴⁹ صادرة عن الوكالة الوطنية ، نشرة مسح الأراضي ، مارس 2005 ، ص: 31.49

أما لو نظرنا إلى الأعمال الميدانية لو جدنا أن الفريق الميداني للمسح يتشكل من عون ينتمي لإدارة المسح، وعون من المحافظة العقارية إلى جانب عون من الإدارة أملاك الدولة وآخر من البلدية، وقد تتجاهل في بعض الأحيان هذه الجهات الإدارية المعنية، المشاركة في هذه الفرقة ويتغيب عناصرها خصوصا منها البلدية ومديرية أملاك الدولة، ويعود ذلك أساسا إلى عدم اكتراث الولايات بعمليات المسح، فهي لا تعطينا القيمة الحقيقية ولا تضعها ضمن الأولويات⁵⁰ إلى جانب العوائق الظاهرة، والمتعلقة في عمومها بالإدارة القائمة على العمليات المسح، هناك جملة من مشاكل أخرى خفية التي تساهم ولو من بعيد في تعطيل السير الحسن للعمليات، بل قد نعتبرها الدافع والسبب الرئيسي، في ظهور تلك لمشاكل السابقة، ولعل أبرز هذه المشاكل الخفية على سبيل المثال لا الحصر -، عدم وجود تحفييزات بالنسبة للأعوان القائمين على العملية وقد يعود السبب إلى تكفل الدولة بجميع مصاريف العملية من نفقات ورسوم، منذ الإجراء الأول، مما جعلها تغض الطرف عن الوضعية الاجتماعية والمهنية للعمال، فهي لا تحفزهم من أجل القيام بأعمالهم بطريقة صحيحة، بعيدا عن كل ضغوطات، وبمناى عن كل الشبهات فمثلا كيف يعقل أن يتقاضى العامل المكلف بالمسح 60 دج تمثل مختلف تكاليف تنقله للقيام بعملية واحدة⁵¹.

ومما زاد في تأجج فتيل النزاع وإحساس أعوان بالتهميش، هو لجوء الإدارة إلى منح الامتياز للخبراء العقاريين الخواص، من أجل الظفر بمشاريع مسح مقاطعات هامة مقابل اعتمادات مالية ضخمة عن طريق المناقصات التي تمنحها لهم، وذلك باستغلال إطارات الوكالة ومخططاتها، وتجاهل هذه الوضعية يؤدي إلى كثرة الاحتجاجات وهجرة الإطارات إلى القطاع الخاص، مما جعل النقابة الوطنية لمسح الأراضي تدق ناقوس الخطر لمواجهة النزيف الحاد الذي تواجهه القاعدة العمالية⁵².

المادة 9 من الأمر 74/75 المذكور، مرجع سابق. 50

المادة 11 من الأمر 74/75. 51

المادة 70 والمادة 71 من المرسوم التطبيقي للأمر 74/75 المتعلق المسح العام للأراضي، المتضمن تأسيس السجل العقاري المؤرخ في 1976/03/25، ح 52 ر العدد 30 مؤرخة في 1976/04/13.

من جهة ثانية، فإن عدم التنسيق بين الجهات الفاعلة في المجال العقاري يشكل عقبة أمام العمليات المسحية، خاصة بين المحافظات العقارية والوكالة الوطنية لمسح الأراضي، كون العلاقة بينهما تكتسي -نوعا من الخصوصية والأهمية، فهي علاقة تكامل حيث الأولى تختص بتأسيس السجل العقاري والثانية تختص بمسح الأراضي ولتحقيق هذا التكامل قد أوجب المشرع على المحافظة العقارية، أن تبلغ مصلحة مسح الأراضي بكل التحويلات العقارية المشهورة خلال العمليات المسح، وذلك بواسطة مستخرج المسح المنصوص عليه في المادة 71 من المرسوم 63/76 كما ألزمها أيضا بالتنسيق في حالة تغيير حدود الملكية بعد إغلاق عمليات المسح واستكمال عمليات الشهر العقاري، ضبط الوضعية الجديدة للعقار.

ولكن قبل ذلك فقد ألزم المشرع المحافظة العقارية بالإسراع في إعداد وتسليم الدفاتر العقارية، هذه الحالة التي تسبب كثيرا من الحير فالبرغم من أن إدارات الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، قد تمكنوا من مسح زهاء، السبع ملايين هكتار من أصل 11 مليون هكتار مبرمجة إلى غاية 2010، كأخر أجل بالنسبة للقرض الممنوح من قبل البنك العالمي، وعلى الرغم من نهاية المدة فإن المحافظات العقارية لم تجتهد، من أجل تسليم الدفاتر العقارية الخاصة بالعقارات محل المسح، وكذا إجراء التقييم المطلوب ومعالجة الملفات في الوقت المناسب، وقد يكون مرد ذلك إلى إهمال المحافظات العقارية لهذا المشروع الاستراتيجي، وتفرغها لاستصدار عقود الموثقين ونقل الملكية، وهذا ما قد يؤدي بالسلطات الوصية فعادة المسح الذي تم إنجازه من جديد، لطول المدة بين تاريخ المسح، وتاريخ الدفاتر العقاري⁵³.

إلى جانب المشاكل السابقة والمتعلقة في مجملها بالإدارة هنا كمشكل جلي يتعلق بالملاك، ساهم بشكل كبير في إعاقة تقدم سير العمليات، يتمثل في عدم استجابة هؤلاء الملاك دوما إلى الدعوة للحضور أثناء القيام بأعمال المسح، رغم أن القانون يجبرهم على ذلك، وهذا الغياب مرده إلى جهل الملاك لأهداف العملية انعدام الثقافة الكافية حول أبعادها، نتيجة تقصير القائمين عليها في تحسيسهم وتوعيتهم، فأول ما يفكر فيه المالك هو الخوف من أن العملية تهدف مباشرة إلى فرض الضرائب⁵⁴.

⁵³التعليمية رقم 16 المؤرخة في 1988/05/04 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والتقييم النهائي، المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، الجزائر 1998.

⁵⁴المذكرة رقم 5590 المؤرخة في 2013/06/06 بعنوان عقارات مسجلة في حساب الدولة قد تعود إلى الخواص أو مؤسسة الوقف أو البلدية وكيفية تسويتها، المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية الجزائر، 2013.

كذلك قد خلق الملاك عدة وضعيات صعبت من السير الحسن لعمليات المسح ، من ذلك إقدامهم على استغلال قطع أرضية تابعة للغير عن طريق إقامة بنايات يصعب إزالتها من الناحية العملية ، فعمليات المسح العام للأراضي تعاني كذلك من مشكل ليس باليسير ، يتمثل أساسا في عدم الاحترام الدقيق للقوانين الموضوعة ، خاصة تلك المتعلقة بالتهيئة والتعمير فغياب المراقبة الإدارية لل عمران أدى إلى عدم احترام قوانين العمران وانتشار البنائيات الفوضوية بشكل رهيب ، وفي أحسن الأحوال فإن الأفراد يعملون على إقامة بنايات غير متجانسة ، ولا تخضع للمخططات الموضوعة .

ب) انتشار السوق الموازنة :

إن عدم اكتمال المسح العام للأراضي ، ليس العائق الوحيد الذي يحول دون تفعيل الإصلاحات الجبائية فهناك مشكل أخطر من سابقة والذي يتمثل في ما يعانيه السوق العقاري بالجزائر ، في الأونة الأخيرة من انتشار وسطاء عقاريين غير معتمدين يربطون قرب مقراتهم للانقضاض على أي زبون يهم بدخول وكالتهم العقارية ، ويقدمون له عروضهم ، مما جعل 20 بالمائة فقط من المعاملات العقارية ، تمر عبر الوكلاء العقاريين المعتمدين ، بينما 80 بالمائة من المعاملات والصفقات تتم في السوق الموازية خارج القانون⁵⁵).

بالإضافة أن آلاف الشقق و آلاف الفيلات ، وآلاف الهكتارات من الأراضي تباع بملايير الدينارات يوميا من خلال صفقات تعقد في الشوارع والمقاهي ، من قبل الوسطاء والسماسرة العقاريين خارج الإطار التنظيمي وهي تمثل 80 بالمائة من رقم أعمال سوق العقار في الجزائر الذي تعجز الحكومة عن معرفة حجمه الحقيقي بسبب النشاط المتهول لهؤلاء السماسرة ، غير مرخصين وغير معتمدين ، خاصة ان الصفقات التي يعقدونها توثق بشكل عادي من قبل الموثقين في ظل عدم وجود قانون يمنع الموثقين من توثيقها ، ومعلوم إن صفقة واحدة في مجال العقار تقدر بالملايير نظرا إلى غلاء سعر العقار في الجزائر .

(المادة 39 من المرسوم التنفيذي 18/09 المؤرخ في 20 يناير 2009 المحدد لمهنة الوكيل العقاري ، ج ر العدد 06 ، المؤرخة في 25 يناير 2009.55)

هذه الممارسات كرسست المنافسة غير الشرعية ، للوكلاء المعتمدين ، وجعلت نشاطهم يتراجع ، وأرباحهم تتآكل في حين أن يدفعون أعباء المقر والضرائب والهاتف والإعلانات وأجور العمال ، واشتراكات الضمان الاجتماعي والتأمين فيما يقوم كل من هب ودب بممارسة المعاملات العقارية مقابل صفر أعباء ودون أي شروط ، وينشرون الإعلانات في الجرائد ، وحتى على الانترنت .

وأمام هذه الممارسات وجد الوكيل العقاري نفسه رهينة في سوق العقار ، فالزبائن يتهربون منه لأنه يحترم المقاييس والشروط القانونية والأخلاقية لمهنة الوكيل العقاري ، في وقت يستفرد السماسرة بصفقات تقدر بالملايير بطريقة غير شرعية وأمام الملاء ، زد على ذلك أن تعداد سماسرة العقار والوسطاء العقاريين غير المعتمدين يفوق عدد الوكلاء العقاريين المعتمدين ، حيث إن 70 بالمائة من الجزائريين قومون بالسمسرة بمعدل جزائري من الثلاثة ، إلى درجة أن العديد من الموظفين في مختلف الشركات والإدارات الخاصة والعمومية ، يتخذون من " السمسرة في العقار " نشاطا موازيا ، ومصدر دخل إضافي ، ويتصلون يوميا بالوكالات العقارية ، لعرض عقارات ليست ملكا لهم ، للبيع⁵⁶ .

كما أن النزاعات المطروحة أمام المحاكم بين المواطنين والوكلاء العقاريين ، هي في الأصل نزاعات بين مواطنين ووسطاء عقاريين غير معتمدين ، ولا يكثرثون بوجود أو عدم وجود عقد للعقار الذي يبيعونه ، وفي حال وقوع أي إشكال ، فإن الزبون هو الذي سيسخر ، وعندها لن يجد أي جهة يحتكم إليها ، لأن الوسيط الذي باع له لا يترك أي أثر أو توقيع أو أي وثيقة تثبت أنه وراء إجراء هذه الصفقة أو المعاملة .

وأمام هذه الفوضى العارمة في مجال السوق العقار فإن الحل الوحيد للقضاء عليها هي اتخاذ الإجراءات اللازمة من طرف السلطات المعنية والتي تفرض عدم عقد أي صفقات تجارية في مجال العقار دون المرور على الوكلاء العقاريين ، وأن تفرض على الموثقين عدم توثيق أي عقود لم تمر على يد الوكيل العقاري ، لإجبار كل المعنيين على المرور على الوكيل العقاري المعتمد ، لشراء أو بيع أي عقار ، مثلما فعلت بالنسبة لفرض تأمين العقارات التي تباع وتشتري ، حيث فرضت على الموثقين عدم توثيق عقود بيع وشراء العقارات غير المؤمنة ، ومن ثم القضاء على المنافسة غير الشرعية للوكلاء المعتمدين من جهة وضبط سوق العقار من جهة ، والقضاء على السوق الموازية للعقار والتهرب الضريبي في هذا المجال .

⁵⁶ نصت المادة 2/4 من المرسوم التنفيذي رقم 18/09 ، المؤرخ في 20 يناير 2009 الذي يحدد التنظيم المتعلق بمهنة الوكيل العقاري ، ج ر العدد 06 56 المؤرخة في 25 يناير 2009 على أن " يعد وسيطا عقاريا كل شخص يلتزم بالتقريب بين الشخصين من اجل إتمام عملية شراء أملاك عقارية أو بيعها أو تأخيرها أو مبادلتها "

خلاصة الفصل

إن استعمال الآلية الضريبية لتشجيع الاقتصاد من خلال تخفيض معدلاتها تؤدي حتما إلى استقطاب رؤوس الأموال إلى ذلك البلد وحسب أهمية التشجيع لكل قطاع تتوجه الأموال إلى ذلك القطاع ومنه ينتعش القطاع وتزداد الحصيلة الضريبية

إن السوق العقاري كباقي الأسواق يخضع لنفس القواعد وكذلك الضريبة العقارية تخضع إلى نفس الأسس ومنها العدالة الضريبية فكلما كانت هناك عدالة ضريبية انتعش السوق العقاري وزادت الحصيلة الخاصة بالضرائب العقارية إن الضريبة العقارية هي جزء من الجباية العادية هذه الأخيرة هي جزء من النظام الضريبي ومهما يكن هذا النظام لا بد أن يخضع لمجموعة من القواعد الضريبية التي تجعلها اتسائر والنظام الاقتصادي المنتهج ومهما تكن هذه الأسس يبقى معيار تقييم أي نظام ضريبي هو مبدأ العدالة الضريبية الذي من شأنه تنتقل الأموال من دولة إلى أخرى ومن سوق إلى آخر وهذا حسب الأثر الذي تتركه خاصية العدالة الضريبية في ذلك .

الفصل الثاني

تهييد

إن الدراسة النظرية ضرورة أساسية لتحقيق مبتغى وهدف عملي تطبيقي، فهي تحصيل علمي يسمح لنا بمباشرة العمل التطبيقي ونحن نحمل مفاتيح كالتعريفات، الخصائص والنظريات.....تسهل المفاهيم وتجعل التطبيق الميداني يسرا، ونظرا لأهمية العمل التطبيقي في حياة الإطار ويهدف تطوير وتوظيف المعلومات النظرية التي تم اكتسابها خلال الفترة الدراسية للإطار، كان لازما علينا تخصيص تربص تطبيقي الذي نعتبره خاتمة الدراسة التكوينية، وذلك لتغذية الوصل بين الجانب التطبيقي والجانب النظري

مباشرة التربص يسمح لنا إن نندمج في المؤسسة المستقبلية ويفهم ماهية العمل، فيما يؤدي إلى اكتساب معلومات لتنمية المعارف في التخصص الذاتي، وقد حددت المدة بستة أشهر بعد اختيار مفتشيه الضرائب كموقع لهاذ البحث.

المبحث الأول: تعريف المديرية الولائية للضرائب

تعتبر المديرية الولائية للضرائب من المديريات التنفيذية على مستوى الولاية والتي لها أهمية كبيرة، فهي المسؤولة على فرض مختلف الضرائب والرسوم وكذا تحصيلها، كما تلتزم بتلبية كل طلبات الاطلاع الصادرة عن المديرية الجهوية بسطيف.

المطلب الأول: نشأة المديرية الولائية للضرائب

اولا : لمحة تاريخية: بموجب المرسوم الرئاسي رقم 60/91 المؤرخ في 27 فيفري 1991 تم إنشاء المديرية الولائية للضرائب بالمسيلة المحددة لتنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية واختصاصاتها بعد استقلالها عن مديرية التنسيق المالي ، هذه الأخيرة كانت تضم خمس (05) مديريات وهي :

✓ المديرية الفرعية للضرائب، التحصيل والوعاء.

✓ المديرية الفرعية لأموال الدولة.

✓ المديرية الفرعية لمسح الخزينة.

✓ المديرية الفرعية لمسح الخزينة.

✓ المديرية الفرعية للرقابة الجبائية.

حيث بدأت بثلاث مديريات وهي:

✓ المديرية الفرعية للوسائل.

✓ المديرية الفرعية للعمليات الجبائية والتحصيل.

✓ المديرية الفرعية للمنازعات والرقابة الجبائية.

وبموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2009/02/21 المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية وصلاحياتها أصبحت المديرية الولائية للضرائب بالمسيلة تضم مديريات فرعية، تتولى كل واحدة منها مهام تكون ضمن اختصاصها، هذه المهام توزع على المكاتب التابعة لها والتي تسهر على تأديتها بشكل فعال، وهي كالتالي: (1)

✓ المديرية الفرعية للعمليات الجبائية.

✓ المديرية الفرعية للتحصيل.

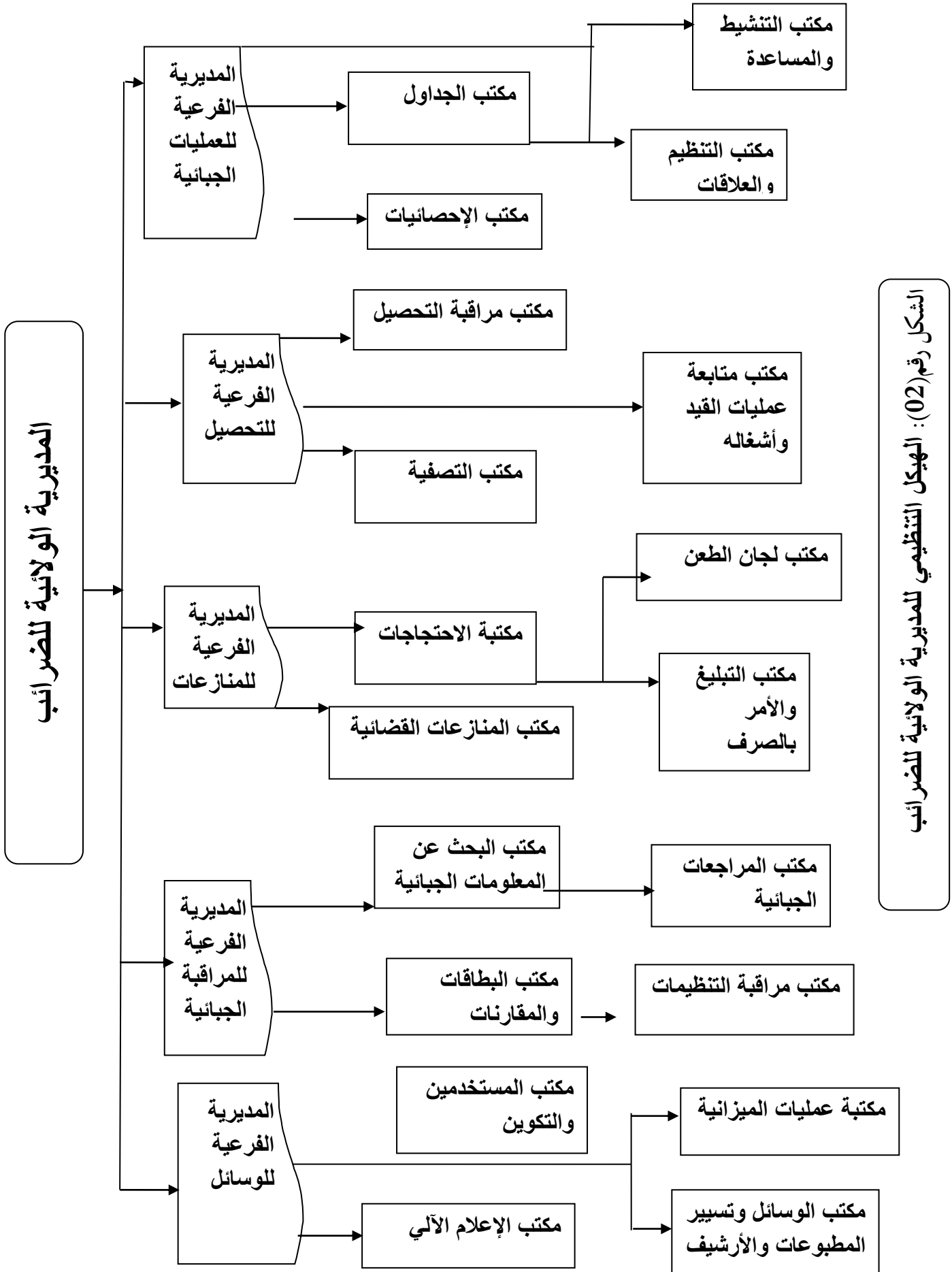
✓ المديرية الفرعية للمنازعات.

✓ المديرية الفرعية للمراقبة الجبائية.

✓ المديرية الفرعية للوسائل.

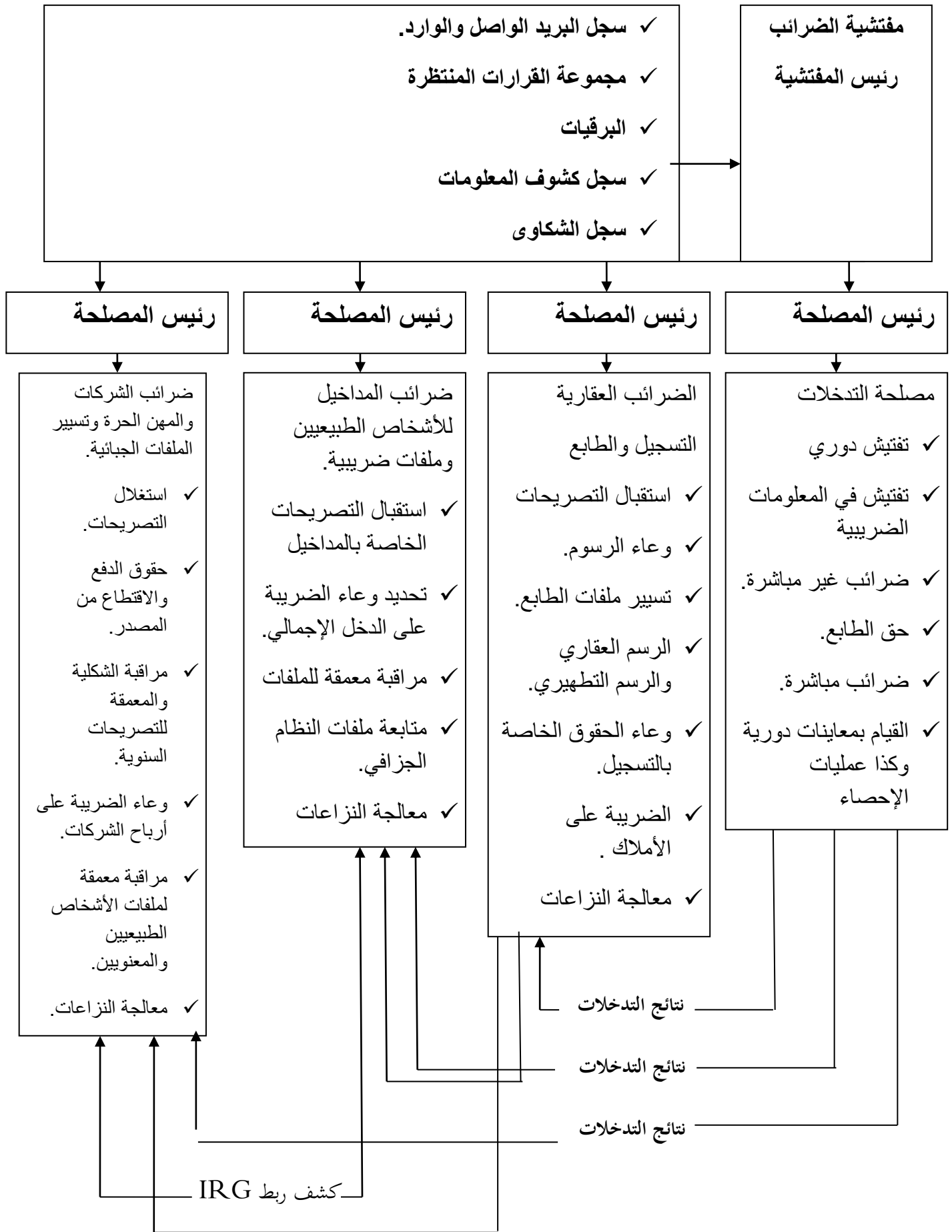
ويمكن تقديم الهيكل التنظيمي للمديرية الولائية للضرائب وذلك وفقا لما جاء في الجريدة الرسمية مارس 2009 العدد

كما يلي



من خلال هذا المخطط يمكن أن نستنتج أنه لا يمكن بأي حال من الأحوال أن يقوم مسؤول فرع الوسائل، أو المنازعات، أو العمليات الجبائية أو الرقابة الجبائية إلا بموجب قرار من المدير الولائي والذي يرفض أو يقبل. إذا هناك علاقة ترابط وتكامل وانسجام بين المديرية الولائية للضرائب ومفتشية الضرائب (أي مفتش الضرائب والمدير الولائي)

وقد قسم الهيكل التنظيمي لأي مفتشية في القطر إلى أربعة مصالح، لكل مهامها المحددة لها، كما يوضحه المخطط في الصفحة الموالية: (2)



الشكل رقم (03): الهيكل التنظيمي لمفتشية الضرائب

المطلب الثاني: مهام مصالح المديرية الولائية للضرائب

أولاً: المديرية الفرعية للعمليات الجبائية: وتكلف بما يلي: (3)

- ✓ تنشيط المصالح وإعداد الإحصائيات، وتجميعها كما تتكفل بأشغال الإصدار.
 - ✓ التكفل بطلبات اعتماد حصص الشراء بالإعفاء عن الرسم على القيمة المضافة ومتابعة هذه الطلبات ومراقبتها.
 - ✓ متابعة نظم الإعفاء والامتيازات الجبائية الخاصة.
- وتتكون هذه المديرية من أربعة مكاتب:

1. مكتب الجداول: وهو مكلف بما يلي:

- التكفل بالجداول العامة و إصدارها.
- التكفل بمصفوفات الجداول العامة وسندات التحصيل .

2. مكتب الإحصائيات : وهو مكلف بما يلي:

- استلام إحصائيات الهياكل الأخرى في المديرية الولائية .
- مركزة المنتجات الإحصائية الدورية وضمن حالتها إلى المديرية الجهوية للضرائب.

3. مكتب التنظيم والعلاقات العامة: وهو مكلف بما يلي:

- استلام ودراسة طلبات الاعتماد في نظام الشراء بالإعفاء من الرسم على القيمة المضافة ودراسة هذه الطلبات مع تسليم هذه الاعتمادات .
- متابعة النظم الجبائية الخاصة والإمتميازية.
- نشر المعلومة الجبائية واستقبال الجمهور وإعلامه وتوجيهه.

4. مكتب التنشيط والمساعدة : وهو مكلف بما يلي :

- التكفل بالاتصال مع الهياكل الجهوية والمديريات الولائية للضرائب، وكذا بتنشيط المصالح المحلية ومساعدتها قصد تحسين مناهج العمل وانسجامها .
- متابعة ومعالجة تقارير التحقيق في التسيير .

ثانيا: المديرية الفرعية للتحصيل : وتكلف بما يلي: (4)

- ✓ التكفل بالجداول وسندات الإيرادات ومراقبتها ومتابعتها وكذا بوضعية تحصيل الضرائب، وكل ناتج آخر أو إتاوة.
- ✓ متابعة العمليات والقيود المحاسبية والمراقبة الدورية لمصالح التحصيل، وتنشيط قباضات الضرائب في مجال تنفيذ أعمالها للتطهير وتصفية الحسابات وكذا التحصيل الجبري للضريبة.
- ✓ التقييم الدوري لوضعية التحصيل وتحليل النقائص لاسيما فيما يخص التصفية مع اقتراح تدابير من شأنها أن تحسن الناتج الجبائي .
- ✓ مراقبة القباضات ومساعدتها قصد تطهير حسابات قباضات الضرائب بغية تصفية الحسابات وتطهيرها وتتكون هذه المديرية الفرعية من ثلاث مكاتب :

1. مكتب مراقبة التحصيل : وهو مكلف بما يلي:

- دفع نشاطات التحصيل .
- المحافظة على مصالح الخزينة بمناسبة الصفقات العقارية الموثقة وعند إدراج فائض المدفوعات.
- إعداد عناصر الجباية الضرورية لوضع الميزانية وتبليغها للجماعات المحلية وكذا الهيئات المعنية.

2. مكتب متابعة عمليات القيد وأشغاله: وهو مكلف بما يلي:

- متابعة أعمال التأشير والتوقيع على المدفوعات وعلى شهادات الإلغاء من الجداول وسندات الإيرادات المتكفل بها.
- المراقبة الدورية لوضعية الصندوق، وحركة الحسابات المالية والقيم غير النشطة.

- التكفل الفعلي بالأوامر والتوصيات التي يقدمها المحققون في التسيير بخصوص مهام المراقبة وتنفيذها .
- إعداد وتأشير العمليات والقيود عند تسليم المهام بين المحاسبين.

3. مكتب التصفية : وهو مكلف بما يلي :

- مراقبة التكفل بالجداول العامة وبسندات التحصيل أو الإيرادات المتعلقة بمستحقات ومستخرجات الأحكام والقرارات القضائية في مجال الغرامات والعقوبات المالية أو الموارد غير الجباية .
- استلام المنتجات الإحصائية التي يعدها قابضوا الضرائب والمصادقة عليها .
- مركزة حسابات تسيير الخزينة والمستندات الملحقة.
- التكفل بجداول القبول في الإرجاع للمبالغ المتعذر تحصيلها وجدول تصفية منتجات الخزينة وسجل الترحيل ومراقبة كل ذلك.

ثالثا: المديرية الفرعية للمنازعات: وتكفل بما يلي: (5)

- ✓ معالجة الاحتجاجات المقدمة برسم المرحلتين الإداريتين للطعن النزاعي أو المرحلة الإعفائية، وتبليغ القرارات المتخذة والأمر بصرف الإلغاءات والتخفيضات الممنوحة.
- ✓ معالجة طلبات استرجاع الدفع على القيمة المضافة.
- ✓ تشكيل ملفات إيداع التظلمات أو طعون الاستئناف والدفاع أمام الهيئات القضائية المختصة عن مصالح الإدارة الجبائية.

تتكون هذه المديرية من أربعة مكاتب هي:

1. مكتب الاحتجاجات : وهو مكلف بما يلي :

- استلام ودراسة الطعون الهادفة سواء إلى إرجاع الحقوق، أو إلى إلغاء القرارات الملاحقة، أو إلى المطالبة بالأشياء المحجوزة.
- استلام ودراسة الطلبات المتعلقة باسترجاع اقتطاعات الرسم على القيمة المضافة.

2. مكتب لجان الطعن: وهو مكتب مكلف بما يلي:

- دراسة الاحتجاجات أو الطلبات التي يقدمها المكلفون بالضريبة، وتقديمها للجان المصالحة والطعن النزاعي أو الاعفائي المختصة.
- تلقي الطلبات التي يتقدم بها قابضوا الضرائب الرامية إلى التصريح بعدم إمكانية التحصيل، أو إخلاء المسؤولية أو إرجاء دفع أقساط ضريبة أو رسوم أو حقوق غير قابلة للتحصيل وعرضها على لجنة الطعن الإعفائي المختصة.

3. مكتب المنازعات القضائية: وهو مكتب مكلف بما يلي:

- إعداد وتكوين ملفات إيداع الشكاوي لدى الهيئات القضائية الجزائرية المختصة.
- الدفاع أمام الهيئات القضائية المختصة على مصالح الإدارات عن الاحتجاج على فرض الضريبة.

4. مكتب التبليغ بالصرف: وهو مكتب مكلف بما يلي:

- تبليغ المكلفين بالضريبة والمصالح المعنية بالقرارات المتخذة برسم مختلف أصناف الطعن.
- الأمر بصرف الإلغاءات والتخفيضات الممنوحة مع إعداد الشهادات الخاصة بذلك.

رابعا: المديرية الفرعية للوسائل : وتكلف بما يلي: (6)

- ✓ تسيير المستخدمين والميزانية والوسائل المنقولة وغير المنقولة للمديرية الولائية للضرائب.
- ✓ السهر على تنفيذ البرامج المعلوماتية وتنسيقها وكذا السهر على إبقاء المنشآت التحتية والتطبيقات المعلوماتية في حالة تشغيل.

تتكون هذه المديرية من أربع مكاتب هي :

1. مكتب المستخدمين والتكوين: وهو مكتب مكلف بما يلي:

- السهر على احترام التشريع والتنظيم الساريين في مجال تسيير الموارد البشرية والتكوين .
- إنجاز أعمال ضبط التعداد وترشيد مناصب العمل التي يشرع فيها بالاتصال مع الهياكل المعنية في المديرية الجهوية.

2. مكتب عمليات الميزانية: وهو مكتب مكلف بما يلي:

الجريدة الرسمية، مارس 2009، العدد 20، مرجع سبق ذكره، ص: 19. (6)

- القيام في حدود صلاحياته بتنفيذ عمليات الميزانية.
- تحرير أمر بصرف ملفات إسترداد الرسم على القيمة المضافة وذلك في حدود الاختصاص المخول له.
- تحرير أمر بصرف فوائض المدفوعات الناتجة عن استعمال شهادات الإلغاء الصادرة بخصوص الضرائب محل النزاع الموجود في حدود إختصاص المديرية الولائية للضرائب ومراكز الضرائب.
- الإعداد السنوي للحساب الإداري للمديرية.

3. مكتب الوسائل وتسيير المطبوعات والأرشيف: وهو مكلف بما يلي:

- تسيير الوسائل المنقولة وغير المنقولة وكذا مخزن المطبوعات وأرشيف كل المصالح التابعة للمديرية الولائية للضرائب.
- تنفيذ التدابير المشروع فيها من أجل ضمان أمن المستخدمين والهياكل والعتاد والتجهيزات مع إعداد تقارير دورية عن ذلك.

4. مكتب الإعلام الآلي: وهو مكلف بما يلي:

- التنسيق في مجال الإعلام الآلي بين المصالح على الصعيدين المحلي والجهوي.
- المحافظة على حالة اشتغال المنشأة التحتية التكنولوجية ومواردها

خامسا : المديرية الفرعية للمراقبة الجبائية :

تكلف لاسيما بإعداد برامج البحث، ومراجعة ، ومراقبة التقييمات ومتابعة إنجازها، سنتطرق إليها في تفصيل مهامها في المطلب الثاني والثالث .

كما تعتبر العلاقة بين المديرية الجهوية للضرائب بسطيف والمديرية الولائية للضرائب بالمسيلة علاقة متكاملة، حيث تلتزم هذه الأخيرة بإبلاغ المديرية الجهوية بكل الجداول الإحصائية المعدة دوريا والمنصوص عليها في التنظيم المعمول به، وتقديم كل البيانات والتقارير التي تخص سير المصالح أو تطبيق التشريع والتنظيم الجبائين، كما تلتزم بتلبية كل طلبات الإطلاع الصادرة عن المديرية الجهوية بسطيف، أن تضع في متناولها بصفة عامة كل المعلومات التي تمكنها من ممارسة صلاحياتها.

المبحث الثاني : تحليل وتقييم حصيلة الجباية العقارية

في مبحثنا هذا تناولنا أهم الدراسات الجباية العقارية وهي الرسم العقاري والمداخيل العقارية ومجموع الإيرادات التي سوف نقوم بتحليلها بناء على الاشكال الهندسية والنسب المئوية في الفترة الممتدة بين 2017 إلى 2020 وتحصلنا على أهم نتائج وهي كالاتي ؟

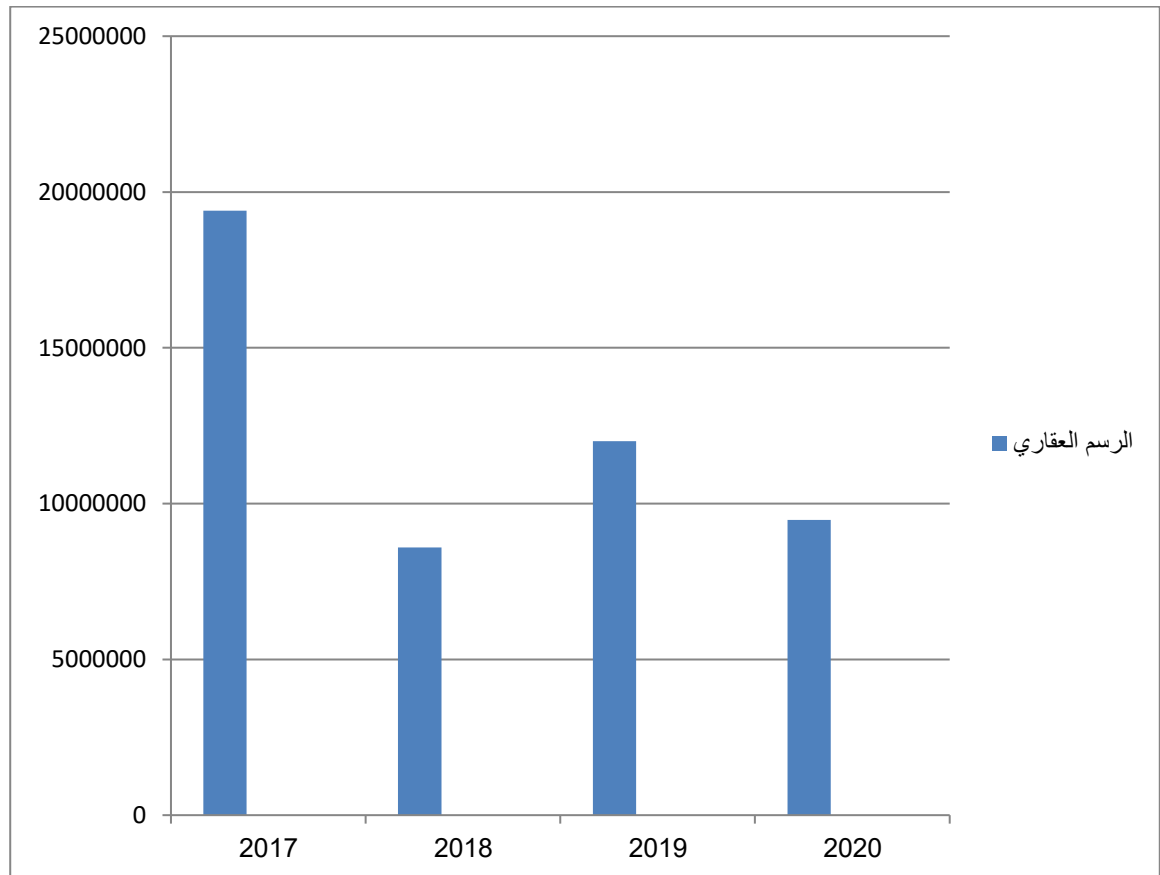
المطلب الأول : تحليل تطور الرسم العقاري للفترة 2017-2020

اولا : تطور إيرادات الرسم العقاري

الجدول رقم(01): الرسم العقاري خلال الفترة 2017-2020

السنوات	2017	2018	2019	2020
الرسم العقاري	19.400.00	8.587.000	12.000.000	9.470.000

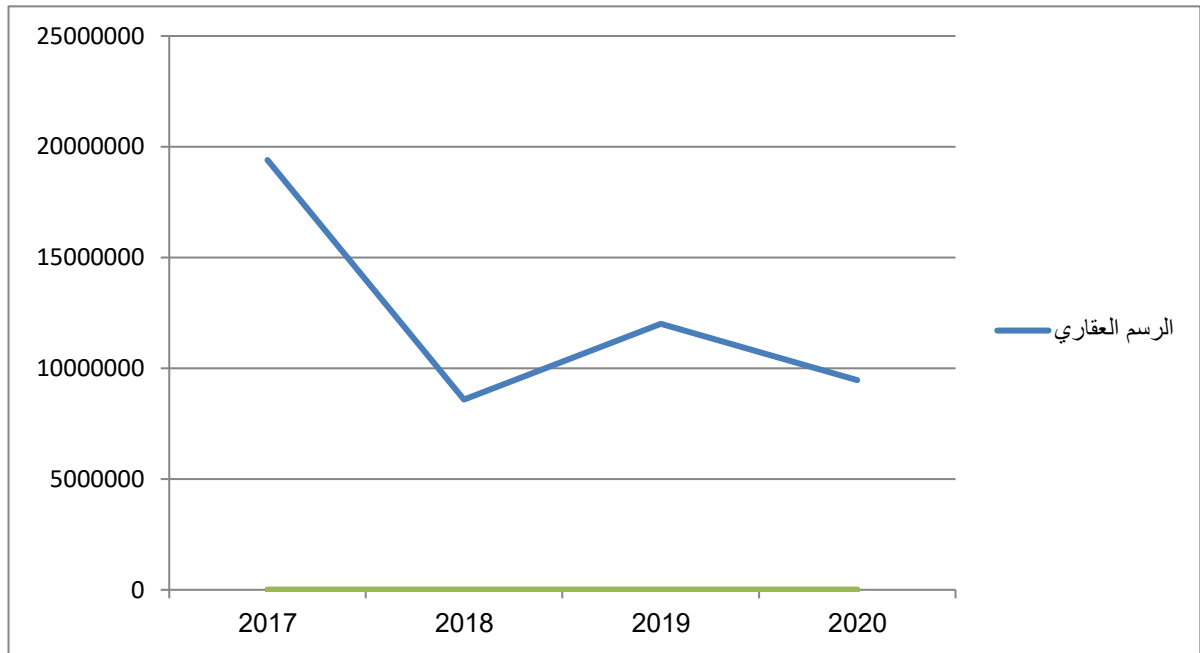
الشكل رقم(01-01): الأعمدة البيانية للرسم العقاري خلال الفترة 2017-2020



المصدر: اعداد الطالبتين

نلاحظ من خلال الرسم البياني خلال سنوات الدراسات أن قيمة الرسم العقاري في سنة 2017 كانت مرتفعة مقارنة مع باقي السنوات 2018 ، 2019 ، 2020، حيث كان انخفاض كبير سنة 2018 مقارنة مع سنة 2017 ويرجع ذلك إلى نقص وعي المكلفين بالضريبة وعدم تسوية وضعية الملكية لديهم ونقص في مشاريع السكنات ليرتفع بعد ذلك إلى ارتفاع طفيف سنة 2019 ليعود للانخفاض سنة 2020 أي هناك تذبذب في القيم .

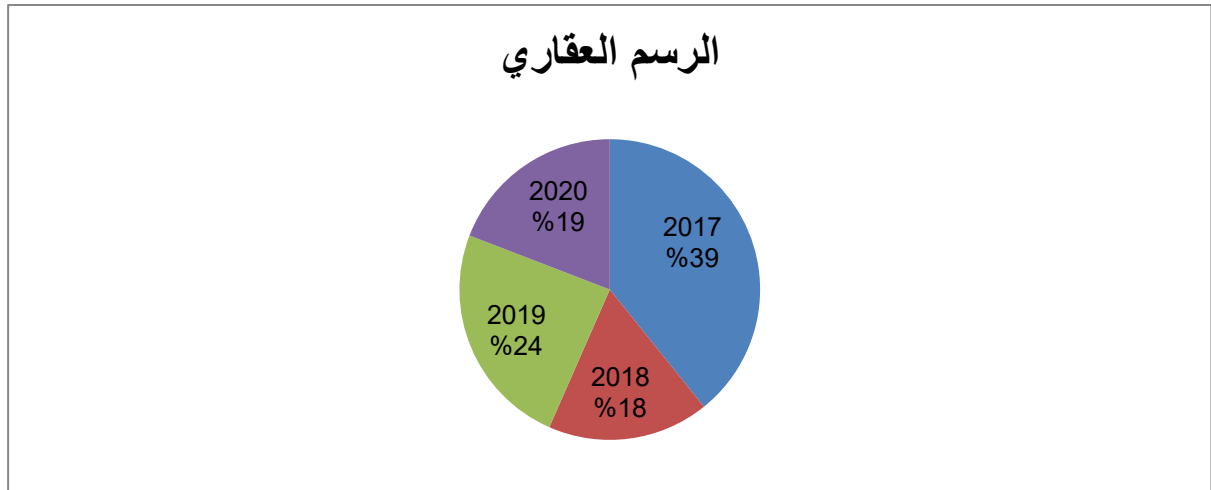
الشكل رقم(01-02): المنحنى البياني للرسم العقاري خلال الفترة 2017-2020



المصدر: اعداد الطالبتين

من خلال المنحنى نلاحظ انخفاض الرسم العقاري سنة 2018 بعد أن كان مرتفع سنة 2017 وبعدها أخذ بارتفاع طفيف سنة 2019 ليعود للانخفاض سنة 2020 وربما هذا الانخفاض راجع إلى سبب انخفاض الرعاء العقاري الذي يؤدي إلى خفض الرسم العقاري .

الشكل رقم (01-03): الدائرة النسبية للرسم العقاري خلال الفترة 2017-2020



المصدر: اعداد الطالبتين

من خلال الدائرة النسبية نلاحظ أن النسب المتعلقة الرسم العقاري تختلف من سنة إلى أخرى في حين كانت سنة 2018 و 2019 نسبة متقاربة 63,71% و 62,43% على التوالي وكانت أقل نسبة في سنة 2017 بحوالي 33% وسنة 2020 كانت حوالي 52%، وهذا التفاوت في بعض النسب راجع إلى عدم القدرة في تحصيل الضريبة في بعض الأحيان من المكلفين، فتقوم قبضة الضرائب بوضع اليد على حساباتهم وممتلكاتهم حتى يتم تسديد ما عليهم من ح

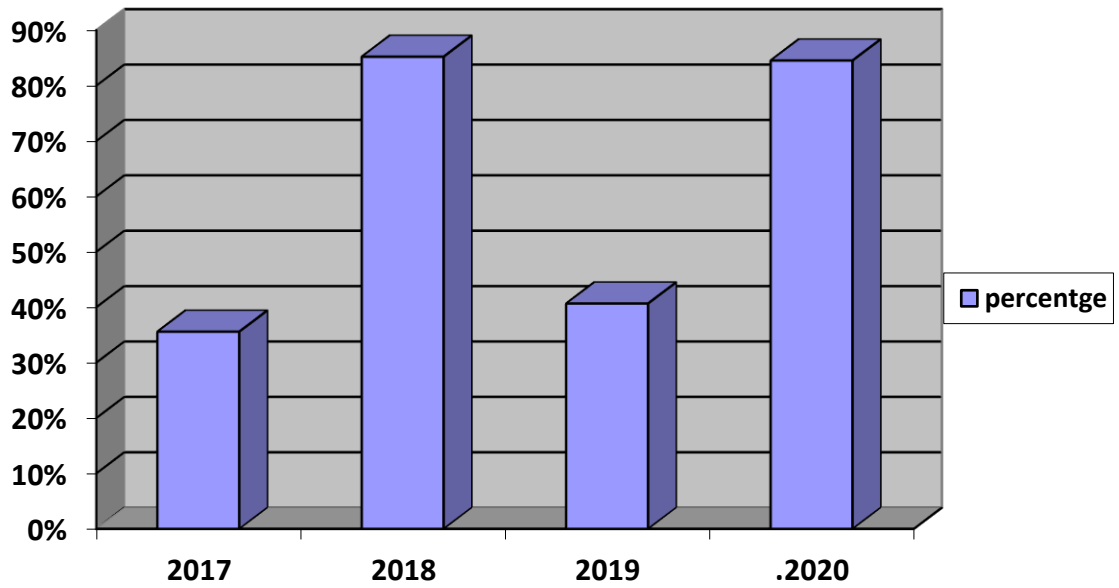
ثانيا : اثر الرسم العقاري في حصيلة الجباية العقارية

الجدول رقم 02 : مساهمة الرسم العقاري في حصيلة الجباية العقارية

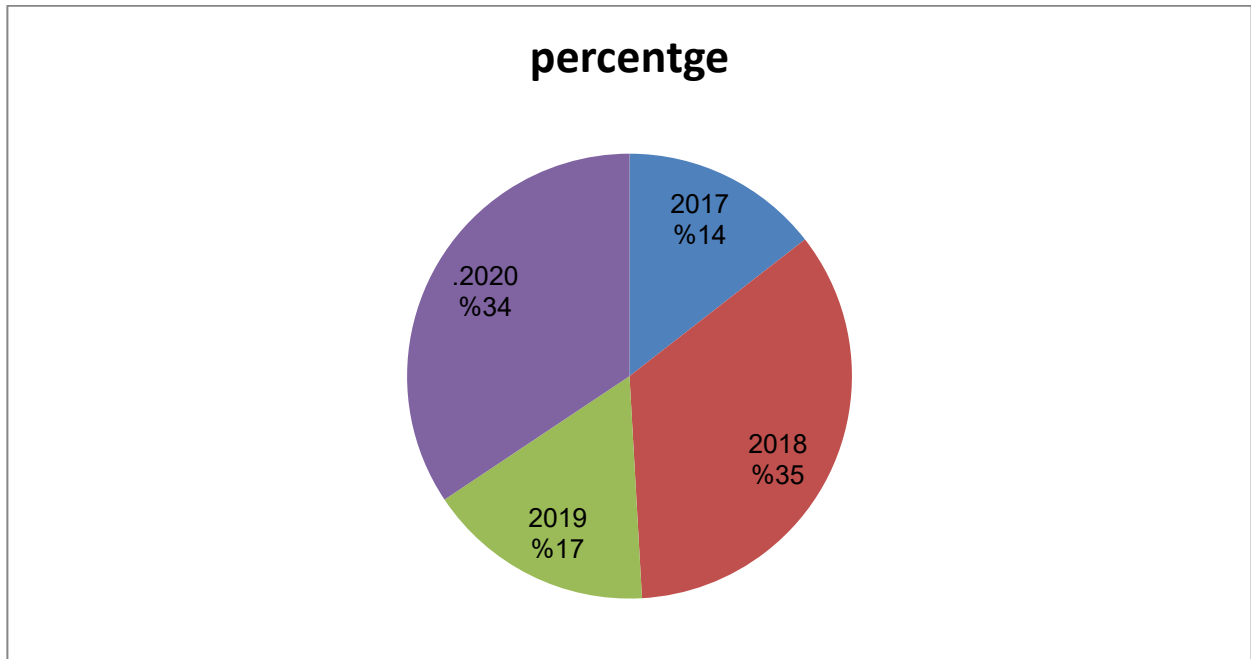
السنوات	2017	2018	2019	2020
الرسم العقاري	19.400.000	8.587.000	12.000.000	9.470.000
حصيلة الجباية العقارية = الرسم العقاري + الضريبة على الدخل الاجمالي للمداخيل العقارية	154500000	10075000	29500000	11200000
نسبة الرسم العقاري الى حصيلة الجباية العقارية	35.59%	85,23%	40,67%	84,55%

المصدر: اعداد طالبتين

الشكل 1: الرسم العقاري في حصيلة جباية العقارية



المصدر: اعداد الطالبتين



التحليل: نلاحظ من خلال الاعمدة البيانية و الدائرة النسبية ان نسبة الرسم العقاري الى حصيلة الجباية العقارية في سنة 2018 ارتفعت بنسبة 49,46% مقارنة باسنة 2017 ثم انخفضت في سنة 2019 وعاودت ارتفاعها في سنة 2020 بنسبة 43,88 %

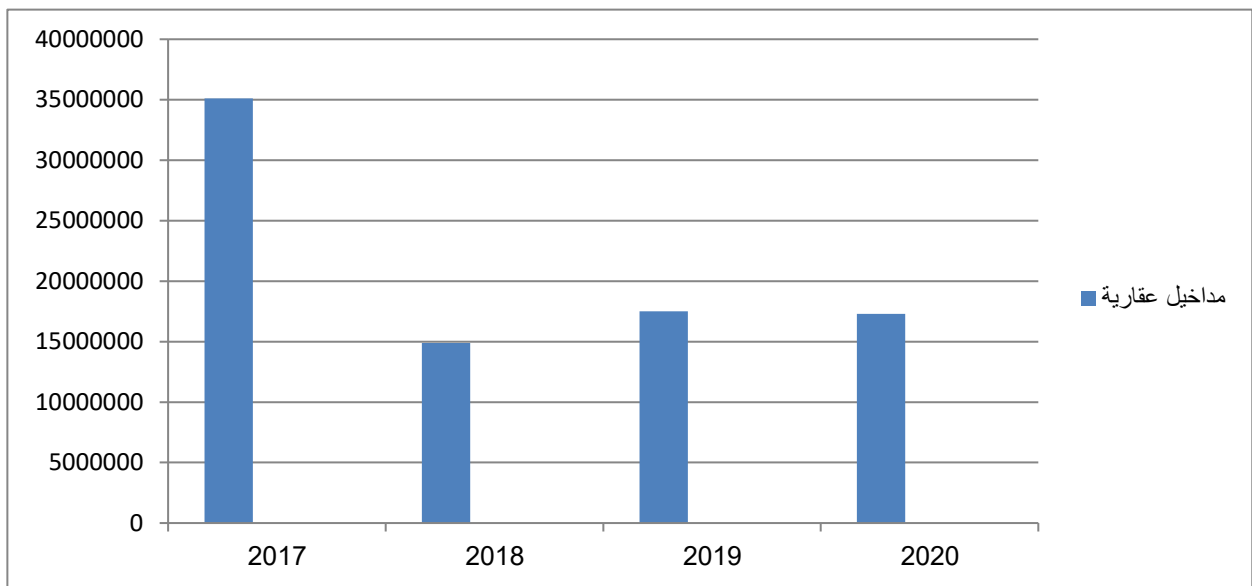
وهذا التفاوت في النسب راجع الى استغلال الضريبة واعادة تعديل المواد الخاصة بيها على فائض تنازل ونقص في استثمار من طرف الدولة في حركة الاراضي بيع وشراء وسياسة تقشف

المطلب الثاني : تحليل وتقييم الضريبة على المداخل العقارية على الدخل الإجمالي

الجدول رقم (03): تطور الضريبة على المداخل عقارية خلال الفترة 2017-2020

السنوات	2017	2018	2019	2020
الضريبة على المداخل العقارية	35.100.000	14.880.000	17.500.000	17.300.000

الاعتماد البيانية لضريبة على المداخل العقارية

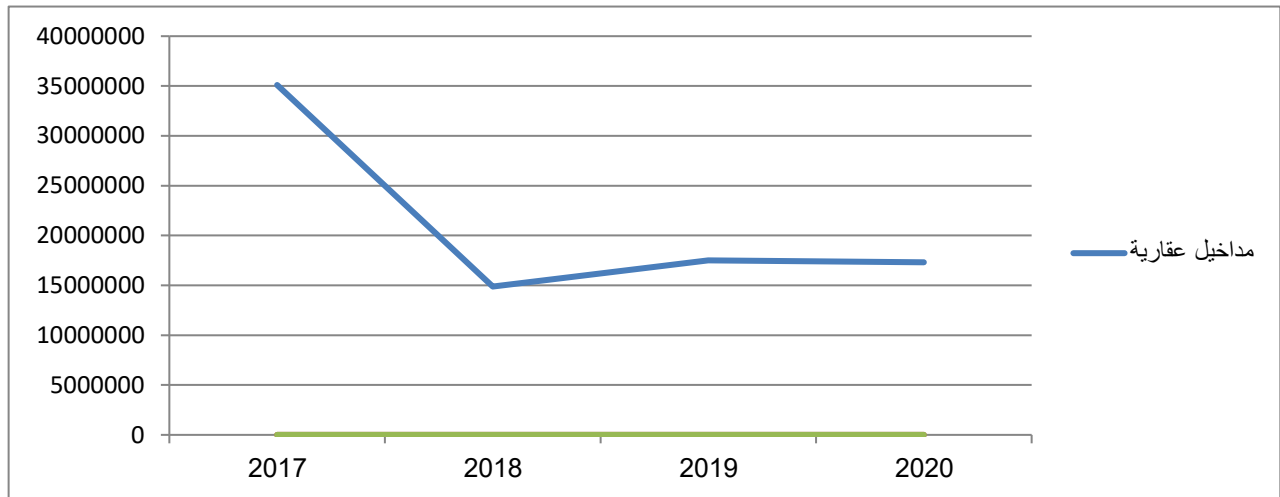


المصدر: اعداد الطالبين

التحليل:

من خلال الرسم البياني نلاحظ أعلى نسبة في المداخل العقارية في سنة 2017 ويرجع هذا الارتفاع إلى الإيجار المبني للأمولاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو الإيجار على الدخل الإجمالي وفي السنوات الأخيرة نلاحظ إنخفاض في نسب على التوالي .

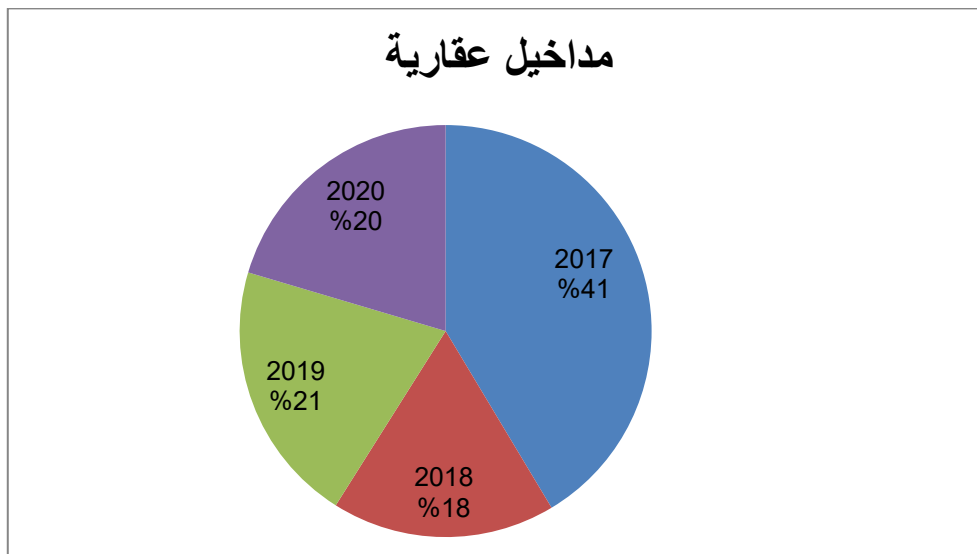
الشكل رقم(03-02): المنحى البياني للضريبة على الدخل الاجمالي للمداخيل العقارية خلال الفترة 2017_2020



المصدر: اعداد الطالبتين

نلاحظ من خلال المنحى البياني أن المداخيل العقارية في انخفاض خلال فترة الدراسة وهذا راجع إلى انخفاض الإيجار والأملاك العقارية ويفسر ذلك لانخفاض إلى الإعفاءات والامتيازات التي تستفيد منها المؤسسة .

الشكل رقم(03-03): الدائرة النسبية للضريبة على الدخل الاجمالي للمداخيل العقارية خلال الفترة 2017-2020



المصدر : اعداد الطالبتين

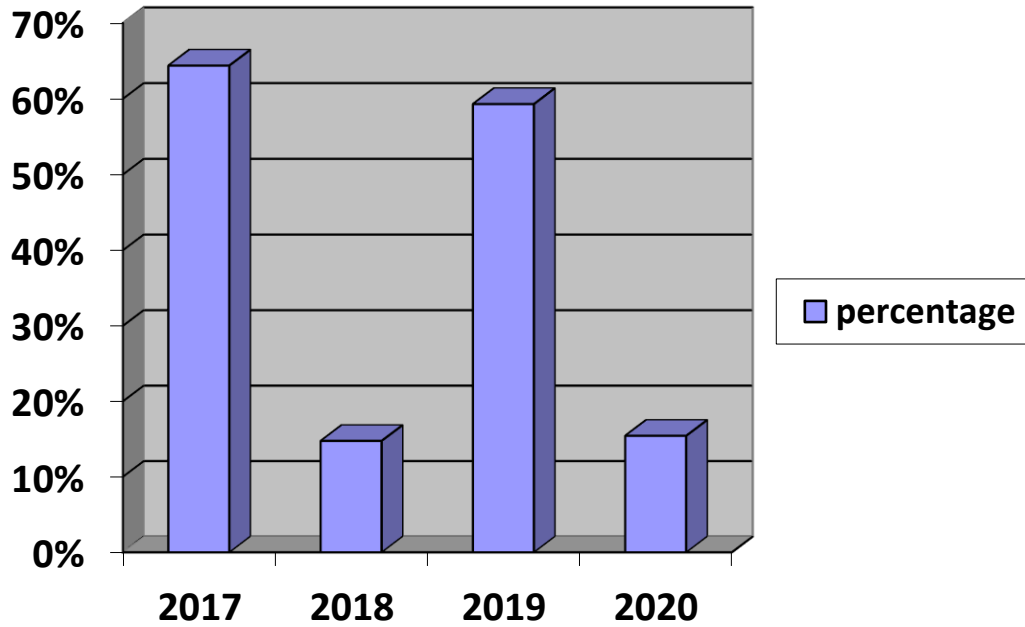
من خلال الدائرة النسبية نلاحظ أن نسبة المداخيل العقارية سنة 2017 مرتفعة بنسبة 26% وفي سنوات الأخيرة سنة 2018 و 2019 و 2020 نلاحظ انخفاض في المداخيل العقارية بنسبة 27% و 28% و 19% على التوالي

ثانيا: أثر الضريبة على الدخل الاجمالي للمداخيل العقارية في حصيلة الجباية العقارية

الجدول رقم 04: مساهمة الضريبة على الدخل الاجمالي للمداخيل العقارية في حصيلة الجباية العقارية

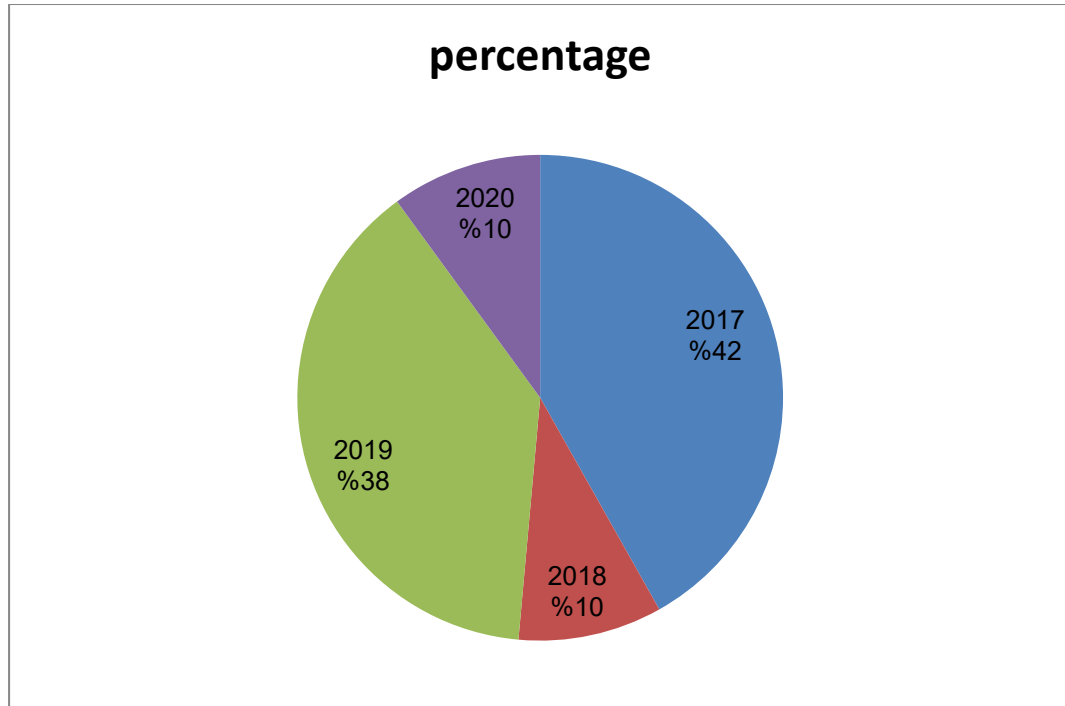
السنوات	2017	2018	2019	2020
الضريبة على الدخل الاجمالي على المداخيل العقارية	35.100.000	14.880.000	17.500.000	300.000.'17
حصيلة الجباية العقارية	545500000	10075000	29500000	11200000
نسبة الضريبة على الدخل الاجمالي للمداخيل العقارية في حصيلة الجباية العقارية	%64.40	%14,76	%59,32	%15,44

المصدر من اعداد الطلبة



المصدر: اعداد الطالبين

اثر الضريبة على الدخل الاجمالي للمداخيل العقارية في حصيلة الجباية العقارية



التحليل

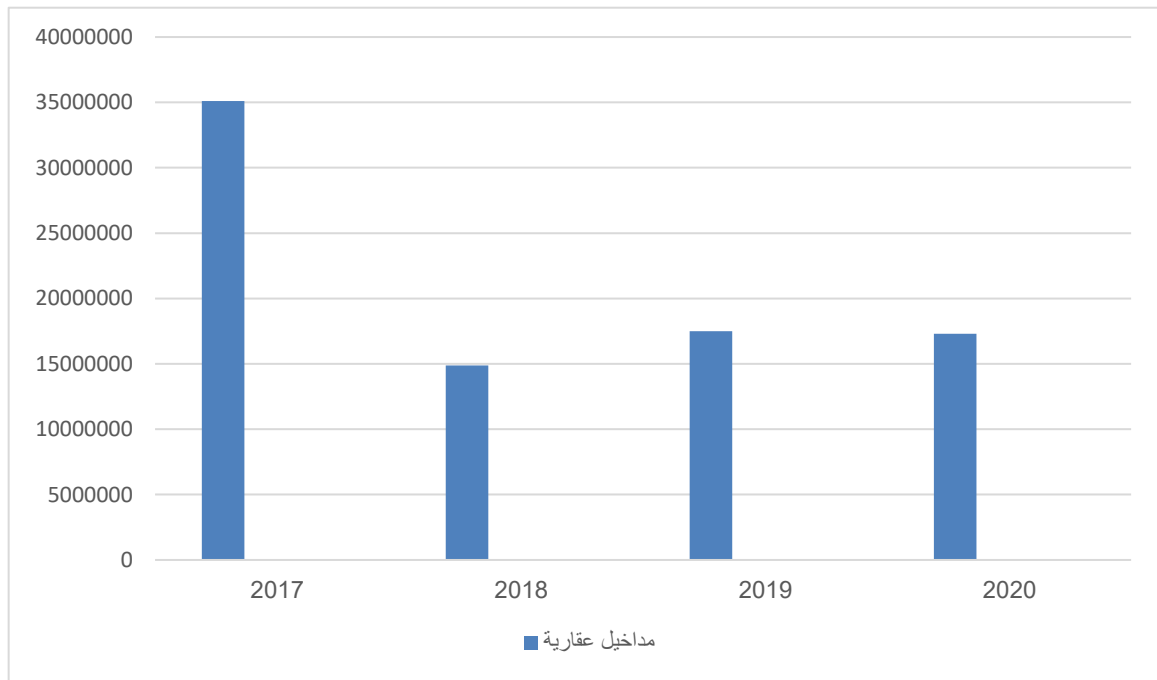
نلاحظ من خلال الاعمدة البيانية و الدائرة النسبية ان نسبة الضريبة على الجباية العقارية لسنة 2018 انخفضت بنسبة كبيرة تقدر بالنسبة لسنة 2017, ثم ارتفعت في سنة 2019 بنفس النسبة تقريبا ثم تراجع هذا الارتفاع في سنة 2020 وهذا راجع الى انخفاض الايجار والاملاك العقارية والامتيازات التي تستفاد منها المؤسسة

المطلب الثالث: تحليل وتقييم حصيلة الجباية العقارية بالنسبة لمجموع الإيرادات في الولاية

الجدول رقم (04): مداخيل عقارية خلال الفترة 2017-2020 الشكل رقم (03-01):

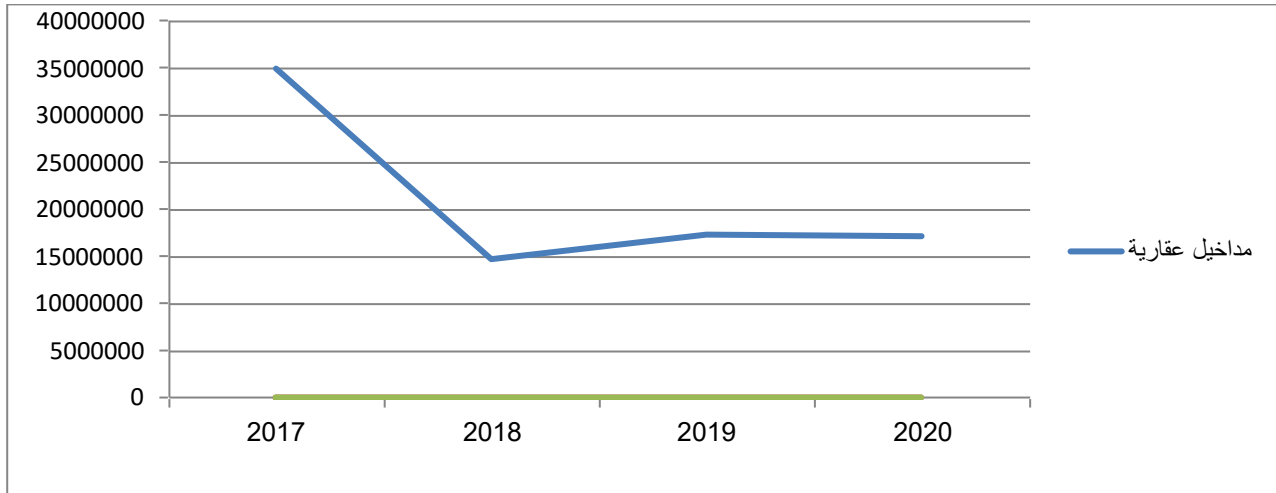
السنوات	2017	2018	2019	2020
مداخيل عقارية	35.100.000	14.880.000	17.500.000	17.300.000

الشكل البياني للمداخيل العقارية خلال الفترة 2017-2020



من خلال الرسم البياني نلاحظ أعلى نسبة في المداخيل العقارية في سنة 2017 ويرجع هذا الارتفاع إلى الإيجار المبني للأماكن العقارية ذات الاستعمال السكني أو الإيجار على الدخل الإجمالي وفي السنوات الأخيرة نلاحظ إنخفاض في نسب على التوالي .

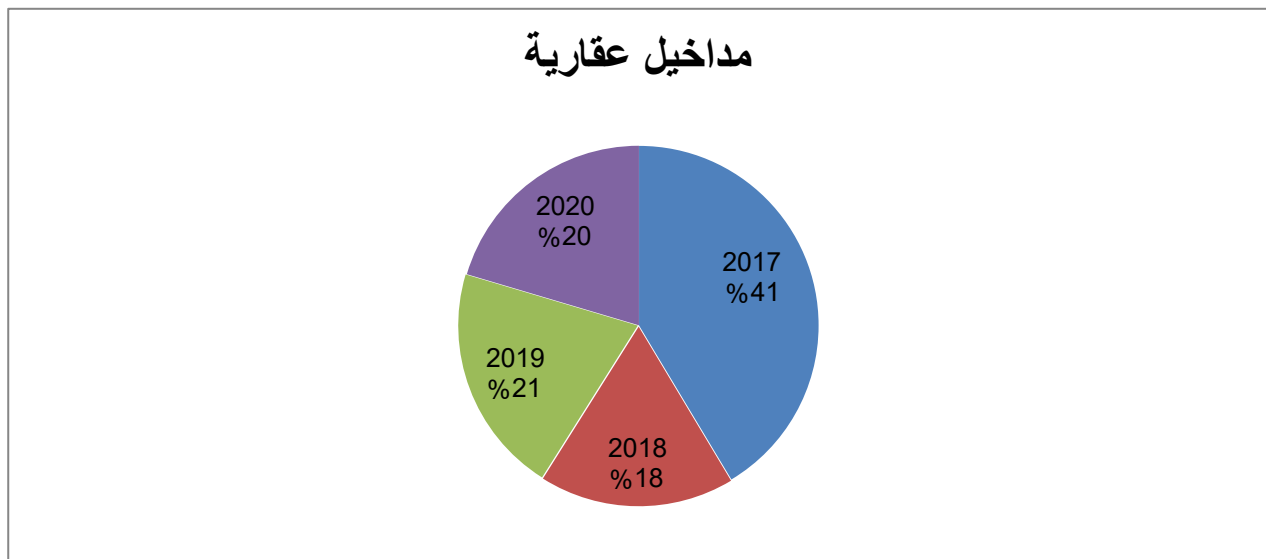
الشكل رقم(03-02): المنحى البياني للمداخيل العقارية خلال الفترة 2017-2020



المصدر: اعداد الطالبتين

نلاحظ من خلال المنحى البياني أن المداخيل العقارية في انخفاض خلال فترة الدراسة وهذا راجع إلى انخفاض الإيجار والأملاك العقارية ويفسر ذلك لانخفاض إلى الإعفاءات والامتيازات التي تستفيد منها المؤسسة .

الشكل رقم(03-03): الدائرة النسبية للمداخيل العقارية خلال الفترة 2017-2020

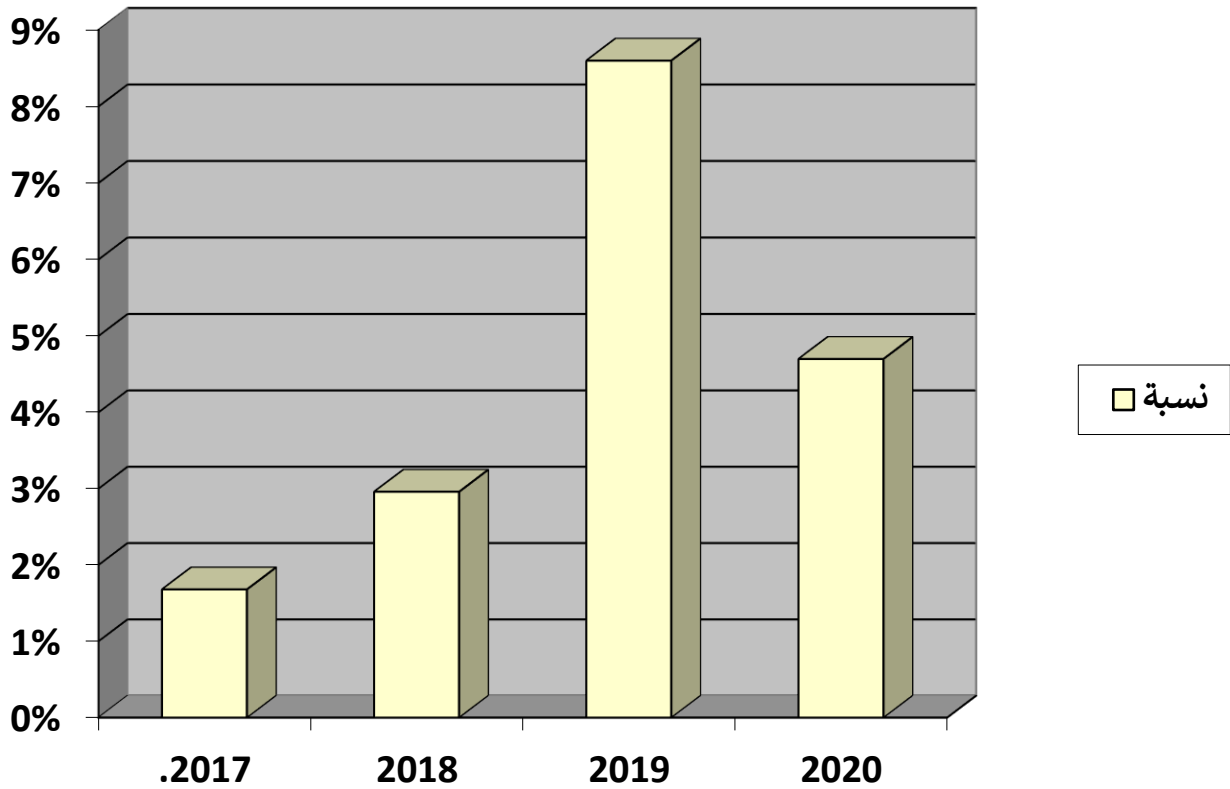


من خلال الدائرة النسبية نلاحظ أن نسبة المداخيل العقارية سنة 2017 مرتفعة بنسبة 26% وفي سنوات الأخيرة سنة 2018 و 2019 و 2020 نلاحظ انخفاض في المداخيل العقارية بنسبة 27% و 28% و 19% على التوالي .

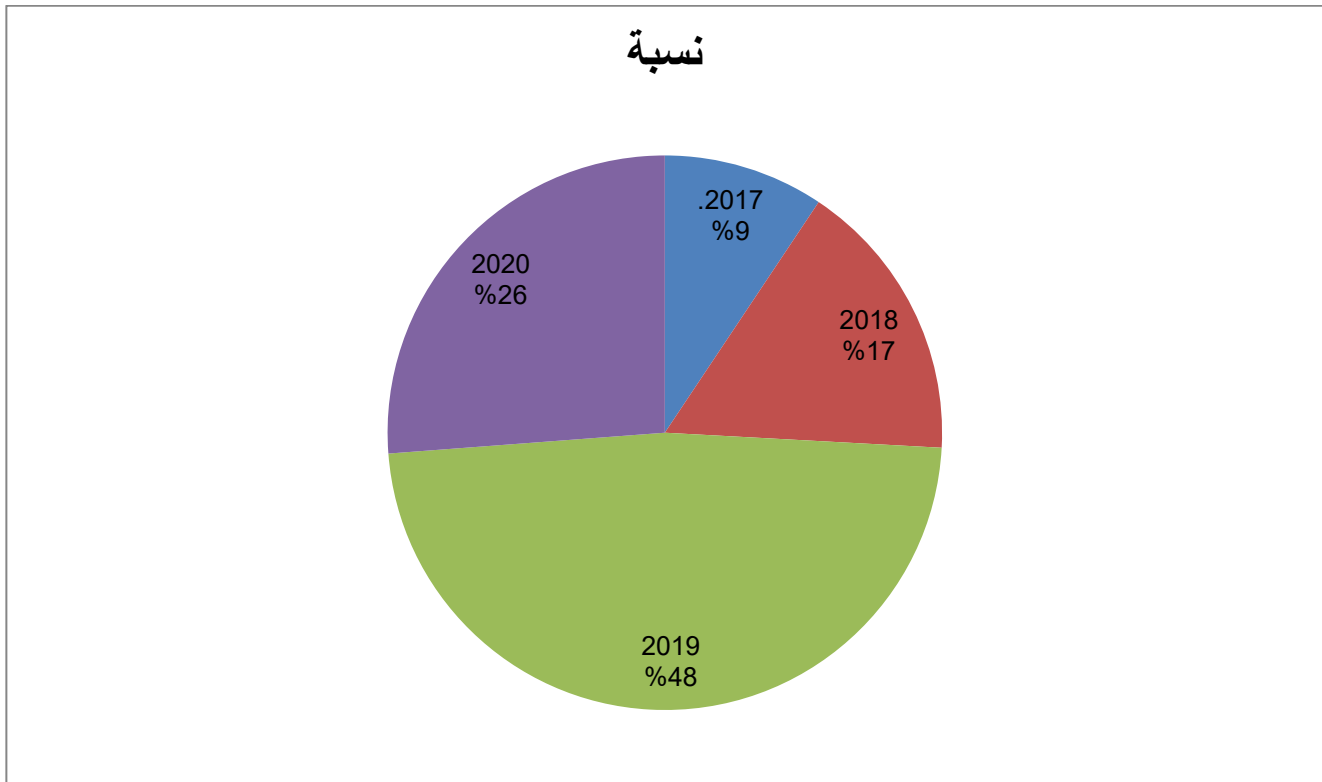
الجدول رقم 05 تطور حصيلة الجباية العقارية بالنسبة لمجموع الإيرادات

السنوات	2017	2018	2019	2020
مجموع الإيرادات	3.230.700.000	3.400.400.000	3.402.400.000	2.350.180.000
الجبائية العقارية	54500000	10075000	29500000	11200000
نسبة الجباية العقارية الى مجموع الإيرادات	%1.68	%2,96	%8,6	%7,4

المصدر: اعداد الطالبين



أعمدة بيانية لحصيلة جباية العقارية لمجموع إيرادات



التحليل

نلاحظ من خلال الاعمدة البيانية والدائرة النسبية تزايد في نسب حصيلة الجباية العقارية الى مجموع الإيرادات من سنة 2017 الى سنة 2019 اما في بالنسبة لسنة 2020 تراجع في حصيلة الجباية العقارية الى مجموع ايرادات وهذا راجع الى استغلال الضريبة وإعادة تعديل المواد الخاصة بها على فائض تنازل ونقص في استثمار من طرف الدولة في حركة الأراضي بيع وشراء وسياسة تشقف

خلاصة الفصل:

في ختام الفصل نستطيع أن نقول بأن مفتشية الضرائب بالمسيلة تسعى دائما لبعث حوار متواصل وتوطيد العلاقة بينها وبين المكلفين، والملاحظ هو أن المفتشية تتخذ إجراءات تسهيلية لتحقيق الهدف المرجو منها، وهذا باتخاذ آليات وإجراءات بغية تحصيل عدد أكبر ممكن من النسب الضريبية مع مراعاة حالة المكلف الذي يبقى مساهم وفي لإلتزاماته، وهذه الإجراءات بمثابة إعطاء عدة فرص للمكلفين للقيام بتسديد مستحقاتهم قيد اتخاذ الإجراءات الردعية التي غالبا ما تمثل عائقا في سير عملية التحصيل وما يترتب عنها من إضاعة للوقت حيث هناك حالات أين تجد المفتشية نفسها أمام واقع صعب للتسيير كالحجز أين يتعذر للمفتشية التحكم في مواردها حيث يقوم بعض المساهمين بالتهرب الجبائي، لكن تبقى هذه الإجراءات متخذة لتصفية مختلف الطرق، وهذا الهدف المرجو من هذه الإدارة.

الخاتمة

ان الهدف من الدراسة هو محاولة معرفة مدى مساهمة الجباية العقارية في التحصيل الضريبي وسعي الدولة بالنهوض لهذا اقطاع الحساس في اطار السياسة المعمول بيها ، حيث ان تخفيض الضرائب التي تمس العقار تؤدي الى زيادة حركة السوق العقاري ومنه تزيد عائدات الضرائب التي تاتي كنتيجة لزيادة حجم معاملات العقارية ومن اجل تحسين مستوى مساهمة الجباية العقارية في تحصيل الضريبي لابد من اجراءات وتدابير والعمل على تفعيل المساعدة وكذا تدعيم تكامل وتنسيق بين ادراه الضرائب ومختلف الادارات الاخرى

أولا : اختبار الفرضيات

قدمنا في المقدمة العامة من هذا البحث ثلاث فرضيات تحكم من عدمها من خلال مايلي :

- الفرضية الأولى : الضريبة اقتطاع نقدي إجباري محدد من طرف الدولة بغرض تحقيق أهداف عامة , قد تحققت حيث رأينا في الفصل الأول عدة تعاريف كلها تنص على هذه الخاصية
- الفرضية الثانية : تتم عملية التحصيل الضريبي من خلال نقل دين الضريبة من المكلف بالضريبة إلى الخزينة العمومية , تحققت حيث رأينا في الفصل الأول تعريف للتحصيل الضريبي يثبت مدى صحة الفرضية وكذلك طرق التحصيل .

ثانيا : نتائج الدراسة

1. تأثير الجباية العقارية على السوق العقاري من خلال زيادة حجم المعاملات العقارية وتوجيه المداخيل للاستثمار في المجال العقاري.
2. تأثير الضريبة على توزيع المداخيل: تأثير الضريبة على المداخل سواء المداخيل الآتية من الإيجار أو الآتية من خلال بيع العقار.
3. تحقيق وظيفة المردودية للعائدات الجبائية: لقد تبين من خلال الإحصاءات المقدمة والنتائج أن العائدات الجباية في زيادة رغم أن بعضها يتصف بالبطء والتذبذب.
4. أن الإصلاحات الجبائية لم تضع هذه الأدوار فقط بل حققت أهداف أخرى منها شفافية الهيكل الجبائي الجديد والذي لمسناه في الجباية العقارية عند قراءة كل النصوص التي أصدرت في هذا الشأن حيث لا نجد فيها أي غموض سوا على مستوى حقل التطبيق أو كيفية حساب وتحصيل الضريبة.

ثالثا : أهم التوصيات:

- ✓ تحقيق معدل الرسم العقاري الذي يمس البناءات والأراضي الفلاحية وأراضي البناء يساعد على التملك والامتلاك ومن خلاله يتم زيادة الطلب في السوق العقاري.
- ✓ توفير الوعاء العقاري كتحفيز لتطوير نشاط الترقية العقارية في الجزائر.
- ✓ ربط الجباية العقارية بمحيطها الاقتصادي والإداري والقضائي حيث هذه الإجراءات تكلف ميزانية الدولة مواد مالية تصرفها فيما يسمى بالنفقات الجبائية.

رابعا: أفاق البحث

من بين أهم المواضيع و النقاط التي أن تشكل إشكاليات لمواضيع بحث في هذا المجال كمايلي :

- دور الجباية العقارية في تشجيع الاستثمار
- دور الجباية العقارية في تمويل الخزينة العمومية
- فعالية التسيير الجبائي داخل المؤسسة

وفي الأخير لا ندعى الكمال لبحثنا ولا ننفي قصور لمجهودتنا لكن نأمل أ، نكون وفقنا إلى حد بعيد في الإلمام بجوانب البحث .

المصادر والمراجع:

أولا: الكتب العربية

1. أحمد حمدي العناني، اقتصاديات المالية العامة ونظم السوق، دار المعرفة اللبنانية، لبنان، 1992.
2. أحمد فنيديس ، منازعات الضرائب المباشرة في الجزائر ، طبعة 01 ، المكتبة المصرية لنشر وتوزيع ، مصر ، 2014 .
3. أنور طلبة ، المطول في شرح القانون المدني ، المكتب الجامعي الحديث، ط1، ج4 ، الإسكندرية مصر ، 1987.
4. حامد عبد المجيد دراز، مبادئ المالية العامة، مركز الإسكندرية للكتاب، 2000.
5. حمدي باشا عمر ،نقل الملكية العقارية ،دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ،الجزائر .
6. حميد بوزيدة ، جباية المؤسسة ، ديوان مطبوعات الجامعة ،الجزائر ،2005 .
7. زهدي يكن ،شرح مفصل الملكية العقارية ،الجزء الأول.
8. ساعد علي ، المالية العامة، المعهد الوطني للمالية، ديسمبر 1992.
9. سعيد عبد العزيز عثمان ،شكري رجب عشموي ،اقتصاديات الضرائب ،دار الجامعة ، القاهرة ، 2006 .
10. شامية احمد زهير ،خالد الخطيب : المالية العامة ، إدارة الأزهر للنشر والتوزيع ، 1997 .
11. عادل احمد حشيش ، أساسيات المالية العامة ، دار الجامعة الجديدة لنشر ،الإسكندرية ، 2006 .
12. عادل مليم علي ، مالية العامة وتشريع المالي والضريبي ، دار حامد ، عمان ، الأردن ، 2003 .
13. عبد المطلب عبد الحميد، التسويق المحلي والتنمية المحلية، الدار الجامعية، الإسكندرية، 2001.
14. عبد المنعم غفر، أحمد فريد مصطفى، الاقتصاد المالي الوضعي والإسلامي(بين النظرية والتطبيق)، جامعة أم القرى، مكة المكرمة، الناصر مؤسسة شهاب الجامعة، 1999، ص:261.
15. غازي عنايا ، المالي وتشريع الضريبي ،دار البيارق ،عمان ، 1998 .
16. فريد راغب تجار ، الاستثمار والتمويل والرهن العقاري ، دار الجامعة ، الإسكندرية ، 2009 .
17. محمد طاقة ، هدى العزاوي ،اقتصاديات المالية العامة ،دار المسيرة لنشر وتوزيع وطباعة ،ط 02 ،عمان ، 2010 .
18. محمد عباس محرزى : اقتصاديات الجباية والضرائب ، دار هومة، طبعة 03 ، الجزائر ، 2004 .
19. منور اسويرير، محمد حمو ، جباية المؤسسات ، مكتبة الشركة الجزائرية بوداود ، الجزائر ، 2009 .
20. ناجي محمد سعد ، شرح قوانين الضريبة على العقارات المبنية ، المركز القومي للإصدارات القانونية ،ط2 ،القاهرة(مصر) ، 2005 .
21. ناصر مراد ،فعالية النظام الضريبي بين النظرية والتطبيق ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2011 .
22. ولهي بوعلام ، جباية المؤسسة ، دار الهدى لطباعة والتوزيع ، الجزائر ، 2018 .
23. ياسر صالح افريجات ، المحاسبة في علم الضرائب ، دار مناهج، ط1 ،الأردن ، 2009.
24. يلس شاوش بشير ، مالية العامة ،ديوان المطبوعات الجامعية، ط 02 ، الجزائر ، 2019 .
25. يونس أحمد البطريق، النظم الضريبية، الدار الجامعية للنشر والتوزيع، الإسكندرية، 1998.

ثانيا: المجالات

1. بوحفص جلاب نعناعه ،النظام الجابي العقاري وأثره على وتيرة الاستثمار في الجزائر ، مجلة القانون العقاري ، مخبر القانون والعقار ، جامعة البلدية 2 ،الجزائر ،2015 العدد الثاني .
 2. المالية المحلية ،شرح وتعليق النصوص التشريعية والترتيبية التي تخص الجباية المحلية ،ميزانية الجماعات المحلية –الافتراض–المال المشترك – مراقبة الثقافات المحلية دار إسهامات في أدبيات المؤسسة دون ذكر دار النشر والبلد ،دون ذكر السنة .
 3. محمد حجازي ،إشكالية العقار الصناعي ولفلاحي وتأثيرها على استثمار ، مجلة الواحات للبحوث والدراسات العدد 2012/16 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،2012/2011 جامعة محمد خيضر بسكرة ، الجزائر.
 4. مزياني فريدة ، دور العقار في التنمية المحلية ، دفتر السياسة والقانون ، جامعة الحاج لخضر ، الجزائر، العدد 6جانفي ، 2012.
- النظام الجبائي المحلي على ضوء التشريع المغربي المقارن ،سلسلة مؤلفات وأعمال جامعية ومنشورات المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية ،دون ذكر السن

ثالثا: الملتقيات

1. عبد العزيز بوكويرة، الإصلاح الجبائي في الجزائر وأثاره على التنمية الاقتصادية ، ملتقى موظف الجزائري ، منتدى تكوين المهارات وأثارها على تنمية الاقتصادية.

رابعا : مذكرات دكتوراه

1. بلوفي عبد الحكيم ،ترشيد نظام الجباية العقارية ،دراسة حالة الجزائر ، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم ، تخصص علوم تسيير ،جامعة محمد خيضر بسكرة،2012/2011.
2. محمد لعلاوي، دراسة تحليلية لقواعد تأسيس وتحصيل الضرائب بالجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015.

خامسا : مذكرات ماجستير

1. بوزيتون عبد الغني ،المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في تشريع الجزائري ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص فرع القانون العقاري ،جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة ، 2010/2009.

سادسا: مذكرات الماستر

1. بكيري الحاج ، أثر مداخيل الجباية العادية على النمو الاقتصادي في الدول النامية ، مذكرة لنيل شهادة ماستر في العلوم الاقتصادية ،تخصص مالية وجباية ،2014 .

سابعاً: القوانين و التشريعات

1. الجريدة الرسمية، العدد 20، سنة 2009.
2. الجريدة الرسمية، العدد 44، سنة 2008.
3. المادة 11 من الأمر 74/75.
4. المادة 39 من المرسوم التنفيذي 18/09 المؤرخ في 20 يناير 2009 المحدد لمهنة الوكيل العقاري ، ج ر العدد 06 ، المؤرخة في 25 يناير 2009.
5. المادة 42 :معدلة بموجب المواد 2 من ق.م.لسنة 2003 و لسنة 2003 و3. من ق. م. لسنة 2005 و3. من ق.م.لسنة 2012.
6. المادة 42 مكرر : محدثة بموجب المادة 2 من ق. م. ت. لسنة 2008.
7. المادة 43:معدلة بموجب المواد 5 من ق.م.لسنة 1995 و10 من م.ق.م.لسنة 1997 من ق.م.لسنة 1998 و2 من ق.م.لسنة 2002 وملغاة المادة 8 من ق. م. لسنة 2003.
8. المادة 44 : ملفاه بموجب المادة 9 من ق.م.لسنة 1996 ومعاد إحداثها بموجب المادة 7 من ق. م. لسنة 1999.
9. المادة 5 من الأمر 74/75 بالمؤرخ في 12 نوفمبر 1975 ،المتضمن إعداد مسح الأراضي العام ، وتأسيس لسجل العقاري ، ج ر العدد 92 المؤرخة في 18 نوفمبر 1975.
10. المادة 70 والمادة 71 من المرسوم التطبيقي للأمر 74/75 المتعلق المسح العام للأراضي ، المتضمن تأسيس السجل العقاري المؤرخ في 1976/03/25، ح ر العدد 30 مؤرخة في 1976/04/13.
11. المادة 9 من الأمر 74/75 .
12. المذكرة رقم 5590 المؤرخة في 2013/06/06 بعنوان عقارات مسجلة في حساب الدولة قد تعود إلى الخواص أو مؤسسة الوقف أو البلدية وكيفية تسويتها ،المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة المالية الجزائر ، 2013.
13. المرسوم التنفيذي رقم 18/09 ، المؤرخ في 20 يناير 2009 الذي يحدد التنظيم المتعلق بمهنة الوكيل العقاري ، ج ر العدد 06 المؤرخة في 25 يناير 2009 على أن " يعد وسيطاً عقارياً كل شخص يلتزم بالتقريب بين الشخصين من أجل إتمام عملية شراء أملاك عقارية أو بيعها أو تأخيرها أو مبادلتها " .
14. التعليم رقم 16 المؤرخة في 1988/05/04 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم النهائي ،المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة المالية ، الجزائر ، 1998.
15. نشرة مسح الأراضي ،مارس 2005 .
16. قانون الضرائب المباشر والرسوم المماثلة، وزارة المالية، المديرية العامة للضرائب، ط2015.
17. قانون المالي تكميلي 1992.
18. قوانين جبائية ، وزارة المالية، المديرية العامة للضرائب، ط2015.
19. نشرة المديرية العامة للضرائب ، رقم 92 / 2019 .
20. الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني ، المعدل والمتمم ،الجريدة الرسمية العدد78 لسنة 1975.

الملاحق

جدول الرسم العقاري

2020	2019	2018	2017	السنوات
9.470.000	12.000.000	8.587.000	19.400.00	الرسم العقاري

جدول الضريبة على المداخيل العقارية

2020	2019	2018	2017	السنوات
17.300.000	17.500.000	14.880.000	35.100.000	الضريبة على المداخيل العقارية

جدول مداخيل عقارية

2020	2019	2018	2017	السنوات
17.300.000	17.500.000	14.880.000	35.100.000	مداخيل عقارية

الملخص

هدفت هذه الدراسة الى معرفة دور الجباية العقارية في التحصيل الضريبي من خلال الدراسة حالة على مستوى مديرية الضرائب لولاية المسيلة ، كانت النتيجة التي توصلنا اليها كمايلي :

-العمل على تفعيل الجباية العقارية من اجل مواجهة تراجع المداخيل

-تحصيل الجباية العقارية يرفع من الايرادات حيث يذهب جزء كبير من الايرادات الى خزينة الدولة وتفعيلها يساعد بشكل كبير في رفع اداء الخزينة العمومية

الكلمات المفتاحية : الضريبة ، العقار ، الجباية ، الجباية العقارية ، التحصيل الضريبي

The study aims to know the role of the real estate levy in tax collection through a case study at the level of the tax department of the state of Missila, the result of which we reached as a following:

To work on real estate collection in order to counter the decline of income

The collection of real estate collection raises revenues, as a large part of the revenues go to the state treasury and its activation greatly helps in raising the performance of the public treasury

Keywords : Tax, Property, Cheese, Property tax, Tax collection.