

جامعة عمار ثليجي الاغواط

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



العنوان:

الحماية العقارية و اشكالات تطبيقها

مذكرة في اطار مقتضيات نيل شهادة الماستر في القانون العقاري

إشراف الاستاذ:

د/لكحل عائشة

إعداد الطلبة:

وهيبة اوبليعيد

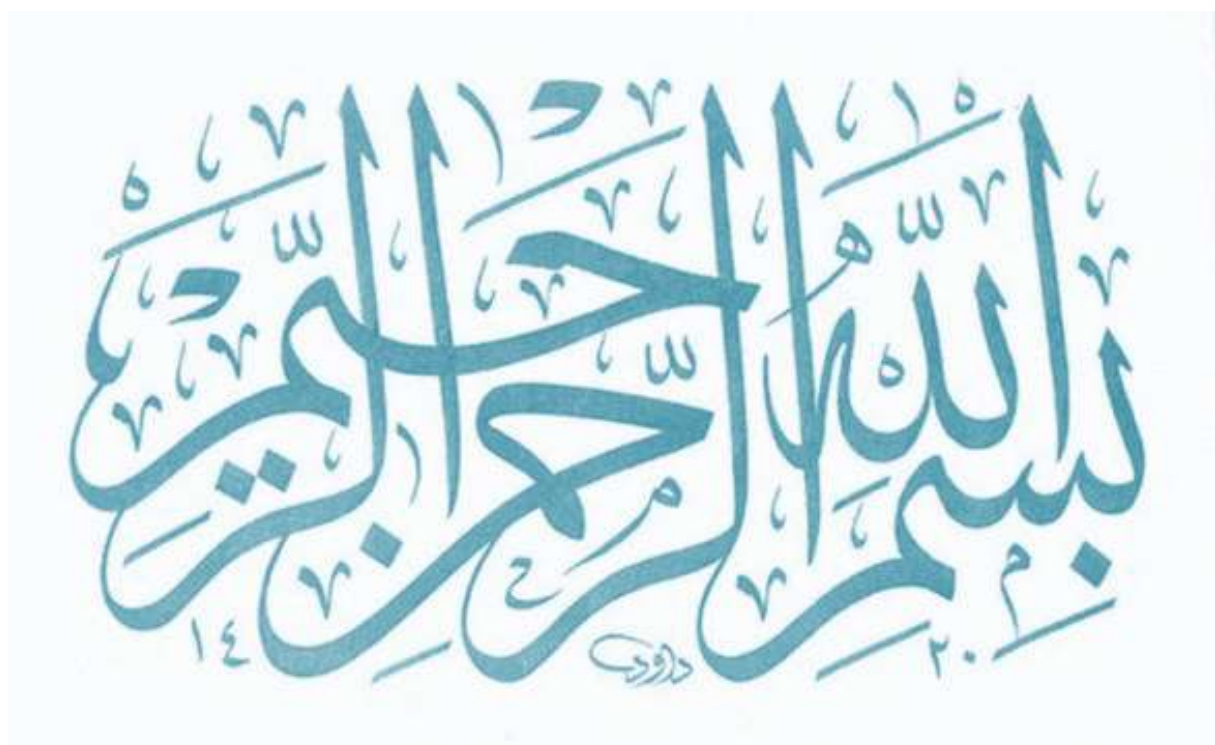
لجنة المناقشة:

–الاستاذ الدكتور :.....بوقرين عبد الحليم رئيسا

–الاستاذ:..... د/لكحل عائشة مشرفا ومقررا

–الأستاذ الدكتور :..... بن حليلة بومدين عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2025/2026



شكر و عرفان

الشكر اولا لله الذي بنعمته تتم الصالحات

عندما يكون العطاء مميزا فالشكر واجب والتقدير مجبرا، كلمات الشكر قد تعجز عن
الاحاطة بما في الصدور من امتنان لكن تبقى اصدق تعبير عن الوفاء والعرفان

عرفانا بالجميل لاهل العطاء اتقدم ببارق كلمات الشكر والثناء التي يعجز فيها اللسان عن
الكلام فاي كلام شكر يوفيكم حقكم؟

اتقدم بخالص الشكر وعظيم الامتنان الى استاذتي الفاضلة بلكحل عائشة التي اشرفه على
هذا العمل والتي لم تبخل علي بعلمها الواسع وتوجيهاتها القيمة فقد كانت لي خير ملاذ
وخير معين..... مدت للعطاء عنوان

كما اشكر كل استاذتي في قسم الحقوق جامعة عمار ثليجي بالاغواط على مجهوداتهم المبذولة
طيلة مرحلتي اللسانس والماستر جزاكم الله خيرا الجزاء وبارك الله لكم فيما قدمتم
وفي الاخير اشكر كل من اعانني سواء بالنصيحة او بالدعاء

لي بالتوفيق من قريب او من بعيد.



اهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

إلى منارة الدرب ونبع الحنان

إلى والديّ العزيزين رحمهما الله ..

إلى زوجي رفيق دربي ..

إلى أساتذتي الأجلاء الذين أناروا لنا طريق العلم والمعرفة ..

إلى إخواني وأصدقائي كل واحد بإسمه الذين شاركوني رحلة الكفاح

أهدي إليكم ثمرة جهدي وعصارة بحثي، راجياً من الله أن ينال

إعجابكم

مقدمة

المقدمة:

إن التطور السريع الذي شهده العالم، واتساع نطاق المعاملات التجارية والمالية، أجبر مختلف دول العالم على إيجاد وسائل وموارد جديدة لتمويل مشاريعها ونفقاتها العامة. ومن بين أهم هذه الموارد نجد الموارد الجبائية التي تلجأ إليها الدول لتغطية متطلباتها الاقتصادية المتزايدة وسد العجز في ميزانياتها. وفي هذا الصدد، تعد الجبائية العقارية إحدى أهم أدوات السياسة المالية التي تعتمد عليها الدولة بقصد ضمان تيار متواصل من الإيرادات الموجهة لتمويل جهود التنمية، وتوفير مختلف الخدمات العامة التي يحتاج إليها المجتمع، لأجل تحقيق الرفاهية الاجتماعية والاقتصادية للمواطنين. ولا غرو أن تشكل الثروة العقارية مجالاً خصباً لفرض الضرائب والرسوم المختلفة، من خلال إرساء نظام جبائي عقاري يحقق الوفرة في الحصيلة المادية بجانب تحقيق العدالة في توزيع العبء الضريبي بين كافة المواطنين.

وتتميز هذه الضريبة بكونها ضريبة مباشرة تُقرض إجبارياً على أساس الدخل المقدر، وتُحصل بصفة نوعية سنوية من طرف الإدارة المختصة. وتنطوي تحت مجموعة من النصوص القانونية، أهمها قانون الضرائب المباشرة والرسوم المتماثلة في قوانين المالية، وقانون الرسم على الأعمال. إلا أنه ومع بداية القرن العشرين، وتحت ضغط متطلبات التعمير والبناء والازدياد السريع لعدد السكان في المدن، اتجهت معظم الدول إلى إحداث ضرائب عقارية تتسم بنوع من الخصوصية بحيث تتكيف مع السياسة المعمارية والعقارية، أو إدخال تعديلات جوهرية على الضرائب القديمة وربطها بأهداف تلك السياسة. ومن ثم، نشأ فرع جبائي جديد ضمن الجبائية العامة وهو الجبائية العقارية بمفهومها الحديث؛ إذ من المؤكد أن كل ضريبة ليست محايدة بصفة قطعية، بل تسعى بصفة مباشرة أو غير مباشرة إلى تحقيق أهداف اقتصادية واجتماعية، فضلاً عن تحقيق الهدف المالي الذي لا يغيب عن مساعي أي ضريبة.

1- أهمية البحث:

تتبلور أهمية هذا البحث في شقين أساسيين؛ شقّ علمي أكاديمي يسد ثغرة في المكتبة القانونية والمالية، وشقّ عملي تطبيقي يمس واقع الاقتصاد الوطني والمالية المحلية مباشرة، ويمكن تفصيل ذلك من خلال المحاور التالية:

أ- **تأصيل العلاقة بين التشريع والتطبيق الميداني:** تكمن أهمية الدراسة في تشرح الفجوة والمفارقة بين النصوص القانونية والتعليمات الإدارية وبين آليات تطبيقها الميداني، ومعرفة مدى انسجامهما لتحقيق كفاءة النظام الجبائي. مواكبة التحول الرقمي في الإدارة الجبائية والعقارية: تسلط الدراسة الضوء على موضوع حديث وحيوي، وهو أثر الرقمنة وعصرنة أنظمة المعلومات (مثل نظامي "جبائتك" و"مساهمتكم") على تسيير المنظومة الضريبية. دراسة أبعاد الأمن القانوني والسيبراني للإدارة: يساهم البحث في معالجة الغموض القانوني الذي قد يكتنف بعض التعليمات الإدارية المنظمة للرقمنة، وبحث الضوابط التي تبين المسؤوليات والجزاءات، بالإضافة إلى تسليط الضوء على مخاطر الأمن الإلكتروني والسيبراني على البنى التحتية للمعلومات العقارية وأملاك الدولة.

ب. الأهمية العملية (التطبيقية):

تفعيل الموارد المالية للجماعات المحلية: تبرز أهمية البحث بالنظر إلى أن الجبائية العقارية (كالرسم العقاري ورسم التطهير) تعد الركيزة الأساسية لتمويل ميزانيات البلديات، وتحقيق استقلالها المالي والنهوض بالتنمية المحلية المستدامة. معالجة ضعف كفاءة التحصيل الجبائي: تكتسي الدراسة أهمية بالغة لكونها توضح وتفكك أسباب تراجع نسب مسددي الرسم العقاري ميدانياً (والتي لا تتجاوز 10% من إجمالي الأملاك العقارية المحصاة)، نتيجة الاعتماد على بطاقات عقارية متقادمة تعود لتسعينيات القرن الماضي. محاربة الغش والتهرب الضريبي والاقتصاد الموازي: يقدم البحث تشخيصاً عملياً للممارسات غير المهنية، مثل عدم التصريح الحقيقي بقيمة المعاملات العقارية والاعتماد على العقود العرفية، مما يسبب خسائر معتبرة للخزينة العمومية. رسم آليات التنسيق والتعاون

المؤسساتي: تظهر الأهمية التطبيقية في تقديم حلول ورؤى لاستحداث بطاقة عقارية موحدة، وتفعيل التعاون والتدفق اللحظي للمعلومات بين إدارة الضرائب، والمحافظة العقارية، ومصالح البلديات لتطهير الملكيات وضبط الوعاء الضريبي. تحسين مناخ الاستثمار وسوق العقار: يساهم البحث في بيان أثر العبء الضريبي ونسب الرسوم على أسعار العقارات وحركة السوق، مع إبراز أهمية المنصات الرقمية المستحدثة للمستثمرين لتوفير الشفافية واختصار الوقت والجهد.

2- الأسباب الموضوعية للبحث:

تحدد أسباب اختيار موضوع البحث (الجباية العقارية وإشكالات تطبيقها في الجزائر) بناءً على معايير علمية، وعملية، وموضوعية تحاكي واقع الاقتصاد الوطني، ويمكن تصنيفها إلى أسباب موضوعية وأخرى ذاتية على النحو التالي:

الأسباب الموضوعية (العلمية والعملية):

الأهمية الاستراتيجية للمالية المحلية: رغبة الباحث في دراسة الجبابة العقارية باعتبارها الركيزة الأساسية المحركة للاقتصاد المالي المحلي، والمورد الرئيس لتمويل ميزانيات البلديات وتحقيق تميزتها المستدامة. مواكبة حتمية التحول الرقمي وعصرنة الإدارة: السعي لتقييم مدى نجاعة الأنظمة الإلكترونية والمنصات الحديثة التي استحدثتها الإدارة الجبائية (مثل نظامي "جبايتك" و"مساهمتكم" ومنصة "عقار")، ورصد الفجوة الرقمية التي تعيق كفاءتها. تفكيك معضلة عجز التحصيل الجبائي الميداني: البحث في الأسباب التقنية والإدارية التي أدت إلى تراجع نسب تسديد الرسم العقاري إلى مستويات دنيا لا تتجاوز 10%، والوقوف على أزمة الاعتماد على بطاقات إحصائية متقادمة. تنامي ظواهر التهرب الغش الجبائي

وسوق العقار الموازي: دراسة الآثار الاقتصادية السلبية الناتجة عن عدم التصريح الحقيقي بقيمة المعاملات العقارية واللجوء للعقود العرفية، وبحث سبل حماية حقوق الخزينة العمومية. إشكالية التنسيق وتداخل الصلاحيات: تسليط الضوء على النقص الفادح في

التنسيق وتدفق المعلومات بين الهيئات المتدخلة (إدارة الضرائب، مصالح الحفظ العقاري وأملاك الدولة، والبلديات)، وبحث سبل بناء بطاقة عقارية موحدة. ثانياً: الأسباب الذاتية (الشخصية والأكاديمية) التخصص العلمي والميل الأكاديمي: رغبة الباحث في تعميق معارفه القانونية والمالية في مجال التشريع الجبائي العقاري الجزائري، ومطابقة النصوص التشريعية مع آليات التطبيق الميداني.

- ملامسة قضايا الأمن القانوني للمواطن والمستثمر: الاهتمام ببحث الضمانات القانونية التي تحمي حقوق الملكية العقارية للأفراد والمستثمرين أثناء عملية التطهير العقاري والتحول من التسيير التقليدي اليدوي إلى الرقمي.

- إثراء المكتبة الجامعية برؤية استشرافية: السعي لتقديم إضافة علمية ومراجع أكاديمية تجمع بين الطرح القانوني والنقدي التقني، وتقديم توصيات عملية تسهم في عصرنة قطاع الضرائب وتأهيل المورد البشري.

- حدود البحث:

تحدد حدود البحث لموضوع "الحماية العقارية وإشكالات تطبيقها في الجزائر" عبر ثلاثة أبعاد أساسية (موضوعية، مكانية، وزمنية) على النحو التالي:

أولاً: الحدود الموضوعية (Subject Limits) :

نطاق الدراسة: تقتصر هذه الدراسة موضوعياً على بحث "النظام الجبائي العقاري" في الجزائر، والتركيز على الرسوم والضرائب المرتبطة بالثروة العقارية والمداخل المتأتية منها (مثل الرسم العقاري، رسم التطهير، الضريبة على الدخل الإجمالي للإيجارات، وفائض القيمة الناتج عن التصرفات العقارية كالبيع والهبة) .

محاور التفكير: ينحصر البحث في تشريح الإشكالات الميدانية المنقسمة إلى:

إشكالات قانونية وإدارية: مثل معوقات الرقمنة، غموض بعض التعليمات المنظمة لقطاع أملاك الدولة، البيروقراطية، والفساد الإداري .

إشكالات تقنية واقتصادية: مثل ضعف كفاءة التحصيل، عيوب المعطيات والبطاقات القديمة، وضعف تدفق الإنترنت، والتهرب الغش الجبائي، وأثر العبء الضريبي على ركود أسواق العقار .

آليات المعالجة: تقتصر الدراسة على استعراض آليات التحصيل بنوعيتها الودي (عبر التصريحات ج51، ج17، ج13 والتسديد المباشر) والجبري (كالإشعار للغير الحائز والحجز التنفيذي)، والحلول الاستشرافية لعصرنة القطاع، دون الخوض في باقي المنظومات الضريبية الأخرى (كالضرائب الجمركية أو ضرائب الشركات والشركات التجارية) الخارجة عن النطاق العقاري .

ثانياً: الحدود المكانية (Spatial Limits)

المجال الجغرافي والإقليمي: تتحدد هذه الدراسة جغرافياً وإقليمياً بحدود الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية .

النطاق المؤسسي: ينحصر التطبيق المكاني في البيئة الإدارية والهيكل المعنية والمشاركة في تسيير الجباية والملكيات العقارية في الجزائر؛ وهي:

مصالح وزارة المالية ممثلة في المديرية العامة للضرائب (مراكز الضرائب والمراكز الجوية، وقباضات ومفتشيات الضرائب) .

المديرية العامة للأموال الوطنية (مصالح الحفظ العقاري، المحافظات العقارية، ومديريات مسح الأراضي) .

الجماعات المحلية (البلديات) باعتبارها المستفيد الأول والمباشر من عائدات الحصيلة الجبائية العقارية المحلية .

ثالثاً: الحدود الزمنية (Temporal Limits)

الفترة الزمنية: ترتبط الدراسة زمنياً بالفترة المعاصرة التي تمثل مرحلة التحول الرقمي وعصرنة أنظمة المعلومات بقطاع الضرائب وأمالك الدولة في الجزائر .

مؤشرات المتابعة: يركز البحث على القوانين المالية المعاصرة (قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة)، والتعليمات الإدارية المستحدثة مؤخراً، وتقييم الأنظمة الإلكترونية والمنصات الرقمية منذ بدء إطلاقها وتطويرها (مثل إحصاء الأملاك العقارية لسنة 2021، وبلوغ نسبة رقمنة وثائق مسح الأراضي المحطة المستهدفة بنهاية شهر سبتمبر 2023، وصولاً إلى التحولات الهيكلية والتطبيقات الجارية في الوقت الراهن) .

3- إشكالية الدراسة

بناءً على هذه المفارقة بين النص والتشريع من جهة، والواقع التطبيقي والميداني من جهة أخرى، تتبلور إشكالية الدراسة في التساؤل الجوهرى التالي: ما مدى نجاعة المنظومة التشريعية والإدارية للجباية العقارية في الجزائر، وما هي أبرز الإشكالات القانونية والعملية التي تعيق كفاءة التحصيل الميداني في ظل التوجه نحو التحول الرقمي؟

الأسئلة الفرعية:

ومن هذا السؤال المحوري، تتفرع مجموعة من الأسئلة البحثية:

- ما هي الخصوصية التشريعية والهيكلية التي تميز نظام الجباية العقارية في الجزائر؟
- ما هي أبرز العوائق القانونية والإدارية التي تحول دون تعميم الرقمنة وتحقيق الأمن القانوني للملاك؟
- كيف تؤثر الإشكالات التقنية والاقتصادية (مثل ضعف تدفق الإنترنت، والتهرب الضريبي، وعدم التصريح الحقيقي) على حجم الإيرادات المالية المحلية؟

- ما هي الآليات العملية والتعاونية (الودية والجبرية) الكفيلة بتطوير قطاع الضرائب وعصرنة التحصيل الجبائي العقاري؟

4-منهج البحث :

لإحاطة موضوع "الحماية العقارية وإشكالات تطبيقها في الجزائر" بأبعاده القانونية والتقنية والتحليلية، وللإجابة على الإشكالية المطروحة بشكل علمي دقيق، تم الاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي كمنهج رئيس للمذكرة، مع الاستعانة بأدوات الأبعاد الاستشرافية والتقييمية، وذلك لملاءمته لطبيعة الأبحاث القانونية والمالية التي تربط بين النص التشريعي والواقع الميداني. ويمكن تفصيل كيفية إسقاط هذا المنهج على محاور الدراسة وفق الآتي:

1. المنهج الوصفي (Descriptive Approach) تم توظيف الأدوات الوصفية

في المراحل الأولى من البحث بهدف:

توصيف الإطار التشريعي والهيكل: رصد وتحليل النصوص القانونية المنظمة للحماية العقارية في الجزائر، وفي مقدمتها قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، وتحديد طبيعة الأوعية الضريبية المختلفة (مثل استثمارات ج51، ج17، ج13). توصيف واقع الإدارة والأنظمة المستحدثة: عرض وتوصيف الهياكل الإدارية المتدخلة في العملية الجبائية (إدارة الضرائب، مصالح الحفظ العقاري، والبلديات)، بالإضافة إلى التعريف بالأنظمة الإلكترونية الجديدة التي أدخلتها المديرية العامة للضرائب في الخدمة مؤخراً (كنظامي "جبائتك" و"مساھمك" ومنصة "عقار").

2. المنهج التحليلي (Analytical Approach):

لم يقتصر البحث على التوصيف السطحي، بل تم الانتقال إلى تفكيك وتحليل المعطيات الميدانية من أجل: تشریح فجوة التطبيق: تحليل المفارقة القائمة بين كفاءة النصوص التشريعية وضعف المردودية المالية في الواقع العملي، حيث تم تحليل الأسباب التقنية والإدارية التي أدت إلى تراجع نسبة مسددي الرسم العقاري إلى أقل من 10%. تفكيك الإشكالات الميدانية: تحليل العقبات التي تعيق نجاعة التحول الرقمي؛ كالأمن

السيبراني، وغموض القواعد المنظمة للرقمنة، وعوائق الأرشفة واللغة (تحرير الوثائق القديمة بالفرنسية أو بخط اليد)، وضغوط العبء الضريبي المسببة للغش والتهرب الجبائي وركود سوق العقار. تحليل آليات التحصيل: دراسة المسارات القانونية التي يتبعها قابض الضرائب لتحصيل الحقوق المالية للخرينة، بدءاً من طرق التحصيل الودي وصولاً إلى أساليب الإكراه والتحصيل الجبري (كالإشعار للغير الحائز والحجز التحفظي والتنفيذي على العقارات).

5- الدراسات السابقة:

لم يحظ موضوع الجباية العقارية بالدراسة الكافية من قبل الباحثين في الجزائر فثمة نقص ملحوظ في المراجع العلمية الجزائرية في هذا الجانب المهم من القانون العقاري، وكان من بين المؤلفات ذات الصلة بسياق موضوع البحث، كتاب للأستاذ برحمان محفوط بعنوان الضريبة العقارية في القانون الجزائري، دراسة مقارنة، وهو في الأصل رسالة دكتوراه في العلوم القانونية، بعنوان الإطار القانوني والتنظيمي للضريبة العقارية في التشريع الجزائري، نوقشت بكلية الحقوق بجامعة البليدة، للموسم الجامعي 2007/2008، إضافة إلى كتاب للأستاذة دوة آسيا بعنوان الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري.

إن المؤلفين المنوه عنهما، وإن كان قد أسهما بقدر معتبر في إثراء بعض الجوانب الأساسية لموضوع الجباية العقارية، بيد أنهما لم يتطرقا إلى جوانب أخرى في غاية الأهمية كتلك المتعلقة بتقييم المعاملة الجبائية للملكية والحقوق العقارية، كما أن المؤلف الثاني للأستاذة دوة آسيا يتضمن جانبا فقط من الإيرادات الجبائية العقارية المستحقة للخرينة العمومية وهي رسوم التسجيل العقاري.

6- صعوبات البحث:

إن طريق البحث الجاد في التشريعات الجبائية التي تتعلق بالملكية والحقوق العقارية متشعب ومجهد، لأن السعي إلى الإتيان بجديد في هذا المجال يقتضي من الباحث أن يكون مطمحه البحث دون كلل أو ملل، وذلك ما استشعرت مسؤوليته وسعيت له بكل طاقتي وقضيت من أجله معظم وقتي خلال فترة إعداد هذا البحث.

ويعد أهم معوق خلال إعداد هذا البحث ما يمكن أن أشير إليه بشيء من الطرافة، حيث أنه وفي مراحل هذا البحث كلما عملت على تطبيق بعض جوانب دراسته على نصوص قانونية جبائية معينة، إلا ويتم بعد فترة يسيرة تعديلها أو إلغائها في بعض الأحيان، ما يضطرني إلى إعادة تنقيح ما كنت قد أنهيت كتابته ليواكب ما تضمنته التعديلات الجديدة، وهذا الأمر لاشك بأنه يصنف ضمن معوقات الدراسة نظرا لأنه يكون أحيانا على حساب وقت وجهد الباحث وقدراته وإمكانياته المحدودة على الرغم من أنه كان في نفس الوقت يزيد من متعة البحث وتتبع كل جديد.

خطة البحث (مع تمهيد للدمج في المقدمة) وللإجابة على الإشكالية المطروحة وتفكيك أبعادها وبلوغ الأهداف المسطرة، اقتضت المعالجة المنهجية للموضوع الاعتماد على خطة بحثية ثنائية التقسيم؛ حيث تم تخصيص الفصل الأول للإحاطة بالقواعد النظرية والتشريعية للضريبة العقارية والهياكل القائمة عليها، في حين كُرس الفصل الثاني — وهو محور الدراسة الميدانية — لتشريح العقبات التطبيقية واستشراف سبل التحديث والعصرنة. وتفصيل ذلك وفق الهيكل الآتي: **الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والتنظيمي للجباية العقارية في الجزائر** ويهدف هذا الفصل التمهيدي إلى تأصيل المفاهيم الأساسية والأوعية الضريبية المنظمة للثروة العقارية، من خلال مبحثين:

المبحث الأول: ماهية الجباية العقارية والأوعية الضريبية المرتبطة بها. ويركز على تصنيف الضرائب العقارية (الرسم العقاري، رسم التطهير، الضريبة على الدخل الإيجاري وفائض القيمة).

المبحث الثاني: المنظومة الهيكلية للإدارة الجبائية والمصالح المتدخلة. ويتناول تحديد صلاحيات المديرية العامة للضرائب، مصالح الحفظ العقاري وأملاك الدولة، ودور الجماعات المحلية (البلديات).

الفصل الثاني: إشكالات وتطوير تطبيق الجباية العقارية

وفقاً لملف "الفصل الثاني" ويشكل هذا الفصل النواة التحليلية للبحث، حيث يعالج التناقض بين النص والواقع العملي، وقُسم إلى مبحثين متكاملين:

المبحث الأول: الإشكالات القانونية والإدارية للجباية العقارية. ويتم فيه تشريح العقبات التنظيمية عبر مطلبين:

المطلب الأول: الإشكالات القانونية وعوائق رقمنة القطاع العقاري.

المطلب الثاني: الإشكالات الإدارية وتحديات المورد البشري.

المبحث الثاني: الإشكالات التقنية والاقتصادية وآليات تطوير وعصرنة التحصيل. ويرسم معالم الإصلاح عبر ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: الإشكالات التقنية والاقتصادية للجباية العقارية.

المطلب الثاني: تطوير قطاع الضرائب والتعاون المؤسسي.

المطلب الثالث: آليات تحصيل الجباية العقارية.

الفصل الاول:
الإطار المفاهيمي
والقانوني للجباية العقارية

تمهيد:

تُعدّ الجباية العقارية من أهم الموارد المالية التي تعتمد عليها الدولة في تمويل نفقاتها العامة، حيث تمثل أداة فعالة لتحقيق التوازن المالي وتعزيز التنمية الاقتصادية. وتكتسي هذه الجباية أهمية خاصة بالنظر إلى ارتباطها المباشر بالملكية العقارية وما تدرّه من عائدات منتظمة، فضلاً عن دورها في تنظيم المجال العمراني وتحقيق العدالة الجبائية بين مختلف فئات المجتمع.

ومن هذا المنطلق، يهدف هذا الفصل إلى ضبط المفاهيم الأساسية المرتبطة بالجباية العقارية، من خلال تحديد ماهيتها وخصائصها وتمييزها عن غيرها من أنواع الجباية، ثم التطرق إلى الإطار القانوني الذي ينظمها، سواء من حيث النصوص التشريعية أو التنظيمية، مع إبراز أهم الآليات المعتمدة في تطبيقها. كما سيتم التركيز على مختلف الضرائب والرسوم العقارية المعمول بها، ودور الإدارة الجبائية في تسييرها ومراقبتها.

وعليه، فإن دراسة الإطار المفاهيمي والقانوني للجباية العقارية تُعدّ مدخلاً أساسياً لفهم طبيعتها ووظيفتها، وكذا تحليل أثرها في المنظومة المالية والاقتصادية.

المبحث الأول: مفهوم الحماية العقارية

التحديد مفهوم الحماية العقارية، يستوجب التطرق إلى مكوناتها الأساسية، بدءًا بتعريف الحماية، مرورًا بتوضيح مفهوم العقار باعتباره الوعاء الذي تفرض عليه هذه الحماية، وصولًا إلى استخلاص تعريف يجمع بين الجانبين.

ويساهم هذا التدرج المفاهيم في بناء تصور واضح وشامل لهذا النوع من الضرائب ضمن المنظومة الجبائية

المطلب الأول: مفهوم الحماية العقارية وخصائصها.

قصد الالمام بمفهوم الحماية العقارية ارتأينا التطرق إلى التعرف بها في الفرع الأول والفرع الثاني الثاني نبين خصائصها.

الفرع الأول: تعريف الحماية العقارية

تعد الحماية من الضوابط الاقتصادية المهمة، كما تمثل أحد الموارد الأساسية التي تعتمد عليها الدولة في تحصيل إيراداتها، وذلك من خلال فرض الضرائب والرسوم وفقاً لما تحدده القوانين والتشريعات المالية، فالحماية تمثل مجموعة الأحكام التي يقوم عليها النظام الضريبي وكذا القواعد التي تنظم العلاقة بين الخاضعين للضريبة والإدارة الجبائية، والنظام الضريبي يمثل مجموعة الضرائب المفروضة في المجتمع.¹

لا يوجد تعريف موحد للحماية العقارية في النصوص القانونية أو في الأدبيات المالية، وإنما يمكن استخلاص مفهومها من خلال تحليل مختلف النصوص والتنظيمات ذات الصلة، إلى جانب الآراء الفقهية والعلمية المتعددة.

فقد عرفها الفقيه الإنجليزي توني باريان (Tony Byrne) بأنها: "ضريبة محلية بنسبة معينة على العقارات أو القيم غير المنقولة، والتي تأخذ طابع الإنشاءات الثابتة.

كما قدم الفقيهان الإنجليزيان بوشنان (Bouchnan) وجيمس فلورز (James Flowers) تعريفاً آخر لها، باعتبارها: "ضريبة تفرض بشكل غير مباشر على القيمة الإيجارية للعقار"² أما الفقيه الفرنسي

¹ عبد الحكيم بلوافي، ترشيد نظام الحماية العقارية أطروحة لنيل شهادة دكتوراه. كلية العلوم الاقتصادية. التجارة وعلوم التسيير. تخصص علوم التسيير. جامعة بسكرة. الجزائر. 2012، صفحة 31

² برحمانى محفوظ، الضريبة العقارية في القانون الجزائري دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة الإسكندرية 2009 ص 60 .

لويس تروتباس (Louis Trotabas) فقد عرف الحماية العقارية بأنها: "ضريبة مباشرة تفرض على الدخل العقاري بعد خصم الأعباء المرتبطة به وفي تعريف آخر أكثر شمولاً، اعتبرت الحماية العقارية: المجموعة من الضرائب التي تفرض على العقار، سواء عند استقراره في ملكية صاحبه أو عند انتقال ملكيته.¹

انطلاقاً من مختلف التعاريف الفقهية والقانونية، يمكن تعريف الحماية العقارية بأنها : مجموعة من الاقتطاعات المالية الإلزامية التي تفرضها الدولة أو الجماعات المحلية على العقارات، سواء عند استغلالها أو انتقال ملكيتها، وتحصل بهدف تمويل النفقات العامة أو تغطية تكاليف خدمات محددة، وذلك وفقاً للقوانين والتنظيمات الجبائية السارية، وهي تعد من الضرائب المباشرة والعينية في الغالب، وتمتاز بكونها مرتبطة بقيمة العقار أو بعائداته، ما يجعلها أداة مالية فعالة لتنظيم السوق العقارية، وتوجيه الاستثمار، وتحقيق العدالة الجبائية

تعد الحماية من الضوابط الاقتصادية المهمة، كما تمثل أحد الموارد الأساسية التي تعتمد عليها الدولة في تحصيل إيراداتها، وذلك من خلال فرض الضرائب والرسوم وفقاً لما تحدده القوانين والتشريعات المالية، فالحماية تمثل مجموعة الأحكام التي يقوم عليها النظام الضريبي وكذا القواعد التي تنظم العلاقة بين الخاضعين للضريبة والإدارة الجبائية، والنظام الضريبي يمثل مجموعة الضرائب المفروضة في المجتمع.²

كما تعرف الحماية بأنها مجموع "الاقتطاعات النقدية تقوم بها الدولة على الأفراد لتغطية نفقاتها وتكون على شكل ضريبة³ أو رسم فالحماية تتضمن عدة الاقتطاعات وهي:

أولاً - الضريبة:

" عبارة عن اقتطاع نقدي جبري تفرضه الدولة على المكلفين وفقاً لقدراتهم، بطريقة نهائية وبلا مقابل وذلك لتغطية الأعباء العامة وتحقيق أهداف الدولة المختلفة" وعرفت بأنها "اقتطاع إلزامي نهائي بدون مقابل في سبيل تأمين أعباء الدولة أو جماعة عمومية أخرى وهي مورد يجب أن يجاز استيفؤها سنوياً". كما تعرف أيضاً بأنها "اقتطاع مالي نقدي جبراً من الدولة مساهمة من الفرد في تكاليف والأعباء العامة.⁴

¹ عبد الحكيم بلوافي، المرجع السابق ، صفحة 37

² عبد الحكيم بلوافي، المرجع السابق ، صفحة 31

³ ربيعة صبايحي، اهم خصوصيات الضريبة على الأملاك العقارية، مجلة القانون العقاري، المجلد الثاني، الجزائر 2015-

ص34-15

⁴ ناصر مراد، فاعلية النظام الضريبي بين النظرية و التطبيق دار هومة ،الجزائر 2002.ص74 .

ثانيا / الرسم:

الرسم هو عبارة عن مبلغ من المال يدفعه المكلفون إلى خزينة الدولة مقابل الحصول على خدمة الخاصة والأصل أن يكون هذا المبلغ بصورة نقدية تماشيا مع خدمة استعمال النقود في التعامل والمبادلات الاقتصادية في اولات العامة العلماء أن الدولة تتفق المال في سبيل تحقيق أهدافها العامة بصورة نقدية وتقدر مبالغ نفقاتها.

ثالثا/ الغرامة:

الغرامة هي مبلغ من المال تفرضه الإدارة على المتعاقد المخل بشروط العقد بصورة عامة وعدم احترام مدة العقد بصورة خاصة¹، كما يقصد بالغرامات الجبائية تلك الغرامات المحددة بقيمة نقدية ثابتة تفرض على المخالفات وتقع إما مرة واحدة كعدم تقديم التصريح أو أن ترتكب مخالفات بصفة متكررة كإعفاء أو إخفاء وثائق طلبتها الإدارة² وتعرف "الغرامة بأنها مبلغ من المال تفره الدولة على أي شخص يخالف القانون".³

من خلال دراسة هذه الأنواع من الاقتطاعات المالية، تتضح الفروق الجوهرية بينها، إذ تعد كل من الضريبة، والرسم، والإتاوة مقابل التحسين)، والغرامة أدوات مالية تعتمد عليها الدولة لتحقيق أهداف متنوعة، إلا أن لكل منها طبيعة قانونية ومالية خاصة، ما يقتضي التمييز الدقيق بينها لفهم دورها ضمن المنظومة الاقتصادية والقانونية، فالضريبة تفرض بصفة إلزامية بموجب قوانين المالية العامة، وتهدف أساسا إلى تمويل النفقات العامة وتحقيق العدالة الاجتماعية، دون أن تقابل بمنفعة مباشرة للمكلف بها، إذ تستخدم عائداتها في تمويل خدمات جماعية. أما الرسم، فرغم طابعه الإلزامي أيضا، إلا أنه يرتبط بتقديم خدمة معينة يطلبها الفرد، ويفرض بموجب نصوص قانونية تحدد قيمة رسوم الخدمات العامة، ويقابل بمنفعة مباشرة، كإصدار رخصة أو الحصول على خدمة إدارية. في المقابل، تعد الإتاوة أداة مالية استثنائية تفرض لمرة واحدة على المستفيد من تحسينات عمرانية أو بني تحتية تقوم بها الدولة أو الجهة الإدارية، كشق طريق أو إنشاء مرفق عام، حيث تؤدي هذه الأعمال إلى رفع قيمة العقار المجاور، وتعتبر بذلك منفعة غير مباشرة، تقابلها مساهمة شبه إلزامية من المستفيد. أما الغرامة، فهي تختلف

¹ موسى برداعيه، وليلى هوارى، غرامة التأخير في الصفقة العمومية -دراسة مقارنة-مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية -مجلد 07، الجزائر 2022، ص 207

² بن عمورة عائشة ، الطبيعة القانونية للعقوبات الجبائية الإدارية في التشريع الجزائري-التأرجح بين التعويضات المدنية والعقوبات القمعية -المعيار ، المجلد السادس ، الجزائر، 2015، ص 98

³ الحاج طارق، المالية العامة. دار صفاء للنشر والتوزيع. عمان، 2009، ص 104

جوهرها عن الأدوات السابقة، إذ تفرض كعقوبة عند ارتكاب مخالفة قانونية، وتهدف إلى الردع والزجر، لا إلى تحقيق منفعة مالية مباشرة، سواء للفرد أو للجهة المحصلة.

كما تختلف هذه الأدوات من حيث وتيرة التطبيق، فالضريبة غالبا ما تفرض بشكل دوري (شهري أو سنوي)، بينما يدفع الرسم عند الحاجة إلى الخدمة، وتفرض الإتاوة لمرة واحدة، أما الغرامة فتستحق عند وقوع المخالفة. وتختلف كذلك الجهات المستفيدة منها، إذ تؤول الضرائب إلى خزينة الدولة، بينما تستفيد من الرسم والإتاوة الجهة المقدمة للخدمة أو المنفذة للمشروع، وتعود الغرامات إلى الدولة أو الجهة المخولة بإنفاذ العقوبات.

الفرع الثاني: خصائص الجباية العقارية

تتميز الجباية العقارية بعدة خصائص، سواء من حيث طبيعتها القانونية، أو وعائها الضريبي، أو من حيث آثارها الاقتصادية والاجتماعية. وفي هذا المطلب، سنتناول أبرز هذه الخصائص بهدف توضيح طبيعة هذا النوع من الجباية ودوره في المنظومة المالية العامة.

1- الضريبة العقارية مباشرة عينية:

بعد تقسيم الضرائب إلى ضرائب مباشرة وأخرى غير مباشرة من أهم التصنيفات المعتمدة في النظام الجبائي، حيث يكاد يجمع الاقتصاديون على أن الضرائب المباشرة تفرض على الدخل والثروة، في حين تفرض الضرائب غير المباشرة على التداول¹، وفي كل من هذين النوعين، قد يأخذ المشرع بعين الاعتبار الظروف الشخصية للمكلف، فتصبح الضريبة شخصية، وقد لا يراعي تلك الظروف، فتصنف الضريبة حينها عينية²، والمعرفة ما إذا كانت الضريبة العقارية تصنف ضمن الضرائب المباشرة أو غير المباشرة، لا بد من الرجوع إلى المعايير والأسس المعتمدة في هذا التمييز، والتي تشمل طبيعة الوعاء الضريبي، وطريقة التحصيل، وطرف الدفع أما فيما يتعلق بتمييزها بين الضريبة العينية أو الشخصية، فيتطلب الأمر التحقق من مدى مراعاتها للعدالة الضريبية، وخاصة في ما يخص توزيع العبء الجبائي بين المكلفين، ومدى أخذها بظروفهم الاقتصادية والاجتماعية

¹ محمد عباس محرز، اقتصاديات الجباية والضرائب (المجلد الطبعة الأولى)، دار الهومة الجزائر 2004 ص 107

² برحماني محفوظ، الضريبة العقارية في القانون الجزائري دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية 2009 ص 69

2- الضريبة العقارية من الضرائب المباشرة:

فقد تم تحديد عدة معايير للفصل بين الضريبة المباشرة وغير المباشرة ولهذا تصنف الضريبة العقارية ضمن الضرائب المباشرة حسب هذه المعايير التالي:

3 -المعيار القانوني:

"تعد الضريبة مباشرة إذا استندت في تحصيلها إلى جداول اسمية تتضمن اسم المكلف، والمادة الخاضعة للضريبة، و مبلغها، وتاريخ استحقاقها¹، ووفقا لهذا المفهوم، لا يمكن نقل عبء هذه الضريبة من شخص إلى آخر، حتى وإن لم يكن المنتفع من العقار هو مالكة الفعلي ففي حالة تأجير العقار الخاضع للضريبة، يكون المؤجر (مالك العقار) هو المكلف بدفع الضريبة، وليس المستأجر، وذلك استنادا إلى أحكام المادة 4/479 من القانون رقم 07/05 المؤرخ في 13² يوليو 2007 المعدل والمتمم للقانون المدني، والتي تنص على أن: " يتحمل المؤجر الرسوم والضرائب وغيرها من التكاليف المثقلة للعين المؤجرة" ، وهذا يميز الضريبة العقارية عن الضرائب غير المباشرة، التي تفرض بمناسبة حدوث وقائع أو تصرفات قانونية معينة، ويمكن نقل عبئها إلى طرف آخر، وبناءً على هذا المعيار، تعد الضريبة العقارية ضريبة مباشرة، حيث تتولى إدارة الضرائب إعداد تكليف اسمي مباشر يوجه إلى المالك أو المنتفع المسجل لديها، ضمن جداول خاصة³.

4-المعيار الاقتصادي:

"الضريبة العقارية مباشرة إذا كان المكلف اقتصاديا بدفع الضريبة هو نفسه المكلف قانونا، بينما إذا نقل المكلف القانوني عبء الضريبة المفروضة عليه وحملها لشخص آخر بحيث يصبح هذا الأخير هو المكلف اقتصاديا بدفعها، فتكون الضريبة في هذه الحالة ضريبة غير مباشرة"⁴ بحيث أن "يختلف المكلف القانوني عن المكلف الاقتصادي من حيث أن الأول هو غالبا المالك للعقارات المبنية أو غير المبنية تثبت ملكيته بموجب الدفتر العقاري وتفرض عليه الضريبة على أساس ذلك، أما المكلف الاقتصادي فهو

¹ محمد عباس محرز، المرجع السابق، ص 63

² القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 يوليو 2007. المعدل و المتمم للقانون المدني. المادة 479. الفقرة 4.

³ سعداوي نورة، ماهية الحماية العقارية، مجلة القانون العقاري، المجلد الثالث، الجزائر، 2016. ص 20

⁴ سعداوي نورة، المرجع السابق، ص 26

الشخص الذي يدفع العلا الضريبة بحكم استغلال العقار موضوع الضريبة، ويقوم بعملية الدفع بوصفه مستغلا أو منتفعا وليس بوصفه نائبا عن المكلف القانوني.¹

5- معيار الثبات والاستقرار:

تعد الضريبة العقارية مباشرة، باعتبارها إيراد العقار يتصف بالثبات والاستقرار بحيث يتم تحصيلها بشكل دوري ومباشر من المكلف بها دون وسيط، أما إذا كانت المادة الخاضعة للضريبة عرضية وغير مستقرة ولا ثابتة فتكون الضريبة غير مباشرة" وبالتالي فإن الضريبة العقارية تصنف كضريبة مباشرة لأنها تفرض على ملكية العقارات، ويتحملها المكلف القانوني دون إمكانية نقل عبئها إلى شخص آخر، ويتم تحصيلها بشكل دوري وثابت.

6- الضريبة العقارية ضريبة نوعية:

تعدد الضرائب المفروضة وتنوعها بحسب تعدد الأوعية والإيرادات القابلة لفرض الضرائب عليها، وتعد الضريبة النوعية أساسها في اختلاف النظام القانوني الذي يسري على كل مصدر من مصادر الدخل²، حيث أن "الرسم المفروض على العقارات المبنية أو ضريبة المباني هو نوعي، يفرض على نوع معين ومحدد من الدخل الناتج عن ملكية العقارات المبنية، أي كانت مادة بنائها والغرض الذي تستخدم فيه، مقامة فوق الأرض أو تحتها أو على الماء، مشغولة بعوض أو بدون عوض³" ويحقق نظام الضرائب النوعية مزايا متعددة تذكر أهمها: قاعدة الملائمة من حيث ملائمة الضريبة لطبيعة كل إيراد، ومن الناحية الاقتصادية فهي تؤدي دور في تحفيز وتطور أحد أوجه النشاط الاقتصادي وذلك بتخفيض العبء الضريبي عليه، وزيادته على إيرادات أخرى، تؤكد مبدأ العدالة الضريبية بين أنواع الدخل ومصادرها، مما يمكن السلطة العامة من تشديدها على مصدر الرأسمال وتخفيفها على مصدر العمل، وهي أخف تكليف على المكلف بها، لأن ما يدفعه هذا الأخير لا يلتزم به دفعة واحدة بل على فترات متفرقة، وحصيلتها أوفر من الضريبة الموحدة، فميزة الضريبة العقارية أنها تسلط على كل مصدر من مداخيل الأفراد وهو ما يرفع من مقدرتهم التكاليفية⁴.

¹ ربيعة صبايحي، المرجع السابق، ص 18 .

ربيعة صبايحي، المرجع السابق، ص 24

³ خالد رمول، الحماية العقارية على العقارات المبنية على حماية حقوق الجزئية العمومية، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون العقاري، المجلد الثاني، الجزائر 2015. ص 62

⁴ ربيعة صبايحي، المرجع السابق، ص 24

7 - الضريبة العقارية ضريبة سنوية:

تحصل الضريبة العقارية بشكل سنوي ومنتظم، وتفرض من قبل الدولة على مالكي العقارات، سواء كانت مبنية أو غير مبنية، وتحسب هذه الضريبة عادة بناء على قيمة العقار أو الإيراد السنوي المتوقع منه، وهو ما أكدته المادة الأولى من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، فهي تنص على فرض الضريبة على الدخل الصافي الإجمالي للمكلف، والمحدد وفقا لأحكام المواد من 85 إلى 89 من نفس القانون. وقد حددت المادة الثانية من القانون أنه أنواع المداخل العقارية التي تكون الدخل الصافي الإجمالي الخاضع للضريبة، وهي: الإيرادات المحققة من إيجار الملكيات المبنية وغير المبنية فوائض القيمة الناتجة عن التنازل بمقابل عن العقارات المبنية أو غير المبنية، الحقوق العقارية الحقيقية، ويستفاد من ذلك أن الضريبة العقارية في التشريع الجبائي الجزائري مرتبطة بالدخل الناتج عن استغلال العقار أو التصرف فيه، مما يعكس طابعها المباشر والعيني في آن واحد، إذ تفرض على دخل ناتج عن أصل ثابت، دون مراعاة الحالة المكلف الشخصية إلا أن الاعتقاد بسنوية الضرائب العقارية في مفهومها العام أنه قاعدة مطلقة فيه بعض الخطأ، بحيث تجد بعض الرسوم المحصلة بمناسبة انتقال العقارات، لا تخضع لهذه القاعدة فرسوم التسجيل مثلا التي تترتب على نقل العقارات لا تحصل سنويا وإنما تحب بمناسبة التصرفات أو الوقائع التي تنتقل بها العقارات، كما أن الضريبة على فائض القيمة لا تحصل سنويا وإنما تكون بمناسبة التنازلات بمقابل عن العقارات تفرض على الفارق الإيجابي بين سعر التنازل عن العقار وسعر الشراء أو قيمة إنشائه من طرف المتنازل، إلا أن هذه الاستثناءات لا تنزع عن الضريبة العقارية صفة السنوية¹.

المطلب الثاني: أهداف الحماية العقارية

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

¹برحماني محفظة، الضريبة العقارية في القانون الجزائري دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2009 ص

الفرع الأول: أهداف مالية واقتصادية

تعتبر الجباية أداة معينة لتحقيق غايات وأهداف وقد أدى اتساع تدخل الدولة في شتى مناحي الحياة إلى توسع في غايات وأهداف الجباية وتنوعها حيث أصبحت لا تقف عند توفير الموارد المالية فقط بل تعداها إلى أهداف اقتصادية¹.

أولاً: أهداف مالية

يعتبر توفير الموارد المالية للدولة الهدف الرئيسي لفرض الضرائب بمختلف أصنافها منذ القديم إلى يومنا هذا حيث تعتبر في زماننا هذا أمراً لازماً لتوفير موارد مالية هامة ودائمة للخزينة العمومية والجماعات المحلية وذلك لتمويل نفقات الدولة في شتى المجالات كالدفاع والصحة والتعليم².

ثانياً : أهداف اقتصادية

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

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

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

الفرع الثاني: أهداف سياسية واجتماعية

من بين الأهداف والغايات التي تسعى الجباية العقارية إلى تحقيقها أهداف سياسية واجتماعية وذلك راجع إلى طبيعة النظام السياسي فمنهم من يجعل من هدف الجباية مالي واقتصادي بحث ومنهم من

¹رضاء خلاصي، النظام الجبائي الجزائري الحديث، دار هومة الجزائر، 2005، ص13

²عبد حكيم بلوفي، المرجع السابق، ص46

³أحمد رضا صنوبر ، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة الدكتوراه، كلية الحقوق جامعة ابي بكر بلقايد، تلمسان، 2015/2016، ص131.

يسعى إلى جعل الأهداف أوسع من ذلك بحيث يراعي الظروف السياسية أو الاجتماعية بالتالي يسعى لتحقيقها.

أولاً: أهداف سياسية

إن الشعور بالانتماء للوطن لدى المكلف بالضريبة وقناعاته بضرورة تقاسم الأعباء الوطنية بين أفراد المجتمع هو الدافع الذي يدفعه إلى تسديد الضرائب العقارية في حين عندما يكتشف تفشي الفساد في النظام السياسي القائم واستعمال النفقات العامة في غير الصالح العام يؤدي حتماً بالمكلفين بالضريبة إلى التهرب من تسديد ما عليهم من ضرائب¹.

وقد تخفض الضرائب الجمركية على أسعار مواد البناء أو تعفى منها القادمة من الدول الشقيقة أو الصديقة بحيث تؤدي إلى انخفاض تكاليف البناء مما يؤدي إلى نشاط في السوق العقاري وبالتالي زيادة مداخيل الحماية العقارية وفي حالة ما إذا كانت العلاقات متوترة مع دول أخرى فيمكن أن تفرض الضرائب على السلع القادمة من هذه الدول وبالتالي يحدث العكس.

ثانياً: أهداف اجتماعية

إن منح الدولة إعفاءات جبائية أو تخفيض في بعض الضرائب العقارية للمستثمرين في المجال العقاري مما يؤدي إلى نشاط وحيوية في هذا القطاع مما يساهم في القضاء مشكل السكن الذي يعاني منه المجتمع، كما أن فرض بعض الضرائب والرسوم العقارية الغرض منها الحفاظ على الصحة العمومية. كما أن زيادة الموارد المالية للحماية العقارية قد يساهم في توفير مناصب شغل والقضاء على أزمة البطالة.

وبما أن الحماية العقارية تساهم في إعادة توزيع الدخل بالتالي تؤدي إلى إيجاد نوع من العدالة الاجتماعية والتقليل من الفوارق الاجتماعية.

¹ إسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر 2004، ص 146

المبحث الثاني: النظام القانوني للحماية العقارية

يقوم النظام الجبائي الجزائري الخاص بالعقارات على مجموعة من الضرائب والرسوم التي تفرض على الملكيات العقارية سواء كانت مبنية أو غير مبنية حضرية أو ريفية، ويختلف ذلك حسب طبيعة العقار واستخدامه حيث نظمها المشرع الجزائري في قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة تحت موضوعين، الأول يخص العقارات كوعاء للضريبة سواء كانت مبنية أو غير مبنية تحت عنوان الرسوم العقارية، أما الموضوع الثاني فيخص الدخل العقاري كوعاء للضريبة، الذي نظمه المشرع تحت عنوان المداخل العقارية الناتجة عن إيجار الأملاك المبنية وغير المبنية، التي اعتمدها كأساس في تحديد الضريبة على الدخل الإجمالي في صنف المداخل العقارية " 1

المطلب الأول: أنواع الضرائب العقارية

كما نظم الرسوم الخاصة بالبناء والتهيئة العمرانية ضمن قانون التهيئة والتعمير 90-29 المعدل والمتمم، وعليه فإننا سنقسم أنواع الحماية العقارية إلى ثلاثة فروع على النحو التالي:

الفرع الأول: الحماية المفروضة على الملكية العقارية

يمثل العقار وعاءً أساسياً لعدد من الضرائب والرسوم التي يفرضها النظام الجبائي الجزائري، والتي تختلف باختلاف طبيعة العقار (مبني أو غير مبني)، وموقعه (حضري أو ريفي)، واستخدامه سكني، تجاري، فلاحي (...). وتندرج هذه الاقتطاعات ضمن رسوم وضرائب تفرض إما عند امتلاك العقار، أو استغلاله، أو التصرف فيه. وفي هذا الإطار، يمكن التمييز بين عدة أنواع من الأعباء الجبائية المفروضة على العقار، من أبرزها: الرسم العقاري، رسم التسجيل، وضريبة الثروة، وغيرها من الضرائب التي سيتم عرضها وتفصيلها في العناصر التالية

- الرسم العقاري على الملكيات المبنية وغير المبنية

يعد الرسم العقاري ضريبة سنوية تفرض على العقارات المبنية وغير المبنية، سواء كانت مملوكة لأشخاص طبيعيين أو معنويين، ممن لهم حق الملكية أو الانتفاع أو الاستغلال. وتشمل العقارات المبنية مختلف الإنشاءات كالمباني السكنية التجارية الإدارية وغيرها، أما العقارات غير المبنية، فتشمل الأراضي غير المستغلة أو الموجهة لأغراض مستقبلية كالبناء أو الاستثمار، وذلك وفق ما تحدده القوانين الجبائية المعمول بها، الأراضي العارية أو تلك المعدة للبناء، وتكتسي هذه الأراضي أهمية قصوى باعتبارها مجالا

¹ لبرحمانى محفوظ، المرجع السابق، ص 109

لاحتضان مختلف الأنشطة، وقضاء قابلا للتقطيع الهندسي والتجزئ¹، وقد بين المشرع الجزائري في القانون الملكيات الخاضعة للرسم العقاري وكذا الملكيات التي استفادت من إعفاءات دائمة أو مؤقتة وهي موضحة كما يلي:

-الملكيات الخاضعة للرسم العقاري

حدد المشرع الجزائري العقارات التي تخضع لهذا الرسم بدقة في المواد 249 و 261-د من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة وهي كتالي:

-بالنسبة للملكيات المبنية:

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

بحيث شملت كل العقارات المبنية وملحقات الأبنية وكل الأراضي التي تحيط بها في شكل حدائق وبساتين مادامت في جزء من الأراضي المشيدة عليها الأبنية.²

ب- بالنسبة للملكيات غير المبنية

-الأراضي المتواجدة في القطاعات العمرانية أو القابلة للتعمير، المحاجر والمواقع استخراج الرمل والمناجم في الهواء الطلق.

-مناجم الملح والسبخات.

-الأراضي الفلاحية.

-الملكيات المعفية من الرسم العقاري.

¹كلثوم حجاج، رخصة تجزئة وعلاقتها بشهادة قابلية الاستغلال والتهيئة طبقا للمرسوم رقم 15//19، مجلة البحوث والدراسات القانونية و السياسية، المجلد الرابع، الجزائر، 2015، ص 313

²جميلة زايدي، إجراءات نقل الملكية في عقد بيع العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى للنشر و التوزيع، الجزائري، 2014، 20

أعطى المشرع الجزائري استثناءات لبعض الملكيات العقارية فمنحها إعفاء من هذا الرسم إما بصفة دائمة أو بصفة مؤقتة وهي:

أ- الإعفاءات الدائمة:

من خلال أحكام قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، يتضح أن المشرع الجزائري قد منح إعفاء دائما من الرسم العقاري لبعض فئات العقارات، وذلك بالنظر إلى طبيعتها أو وظيفتها ذات المنفعة العامة، خاصة تلك التي لا تدر دخلا. فوفقا للمادتين 250 و 261¹ من القانون ذاته، تعفى من الرسم العقاري العقارات التابعة للدولة، والولايات، والبلديات، وكذلك العقارات التابعة للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، بشرط أن تمارس هذه الأخيرة نشاطا في مجالات التعليم البحث العلمي، الحماية الصحية والاجتماعية، الثقافة، الرياضة.

كما تنص المادة 250 من نفس القانون على إعفاءات إضافية تخص البنايات المخصصة لممارسة الشعائر الدينية، الأملاك الوقفية العامة المكونة من ملكيات مبنية العقارات التابعة للدول الأجنبية والمخصصة للإقامة الرسمية لبعثاتها الدبلوماسية أو القنصلية المعتمدة لدى الحكومة الجزائرية، وكذلك العقارات التابعة للممثلات الدولية المعتمدة في الجزائر، وذلك مع مراعاة مبدأ المعاملة بالمثل، تجهيزات المستثمرات الفلاحية، ولاسيما: الحظائر، المرائب، المطامر، وغيرها من المنشآت المرتبطة بالنشاط الفلاحي.

وتجدر الإشارة إلى أن هذه الإعفاءات تهدف إلى دعم المرافق العامة والنشاطات ذات البعد الاجتماعي والخدمي، من خلال تخفيف العبء الجبائي عنها. لا يطبق هذا الإعفاء على الملكيات التابعة لهيئات الدولة والولايات والبلديات التي تكتسي طابعا صناعيا أو تجاريا.

ب- الإعفاءات المؤقتة:

منح المشرع الجزائري إعفاءات مؤقتة لبعض أنواع العقارات، وذلك لفترة زمنية محددة ووفقا لشروط قانونية معينة.

¹ المادة 22 تعدل احكام المادة 261 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة للمادة 261 ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 88 31 ديسمبر 2025 صفحة 32

وقد نصت المادة ¹252 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة على الفئات التي تستفيد من هذا الإعفاء المؤقت، والتي تشمل العقارات أو أجزاء العقارات غير الصحية أو الآيلة للسقوط والتي تم إلغاء تخصيصها، الملكيات المبنية التي تشكل الملكية الوحيدة أو السكن الرئيسي لمالكها، وذلك بشرط تحقق ما يلي:

-ألا يتجاوز المبلغ السنوي للرسم العقاري 1.400 دج ألا يتجاوز الدخل الشهري للخاضع للضريبة ضعف الأجر الوطني الأدنى المضمون؛ مع الإشارة إلى أن هذا الإعفاء لا يلغي دفع رسم عقاري رمزي بقيمة 500 دج سنوياً.

وكذا البنايات الجديدة، أو إعادة البناء، أو إضافات البنايات، حيث ينتهي الإعفاء بداية من أول يناير من السنة التي تلي سنة الإنجاز. وفي حالة الشغل الجزئي للعقار قبل انتهاء الإنجاز، يحتسب الرسم فقط على الجزء المنجز ابتداء من السنة التالية، البنايات وإضافاتها المخصصة للنشاطات الاستثمارية التي يمارسها أصحاب المشاريع المستفيدون من أنظمة دعم التشغيل التي تشرف عليها الوكالة الوطنية لدعم وتنمية المقاولاتية، الوكالة الوطنية لتسيير القرض المصغر الصندوق الوطني للتأمين على البطالة. ويستمر الإعفاء لمدة 3 سنوات، ويمدد إلى سنوات إذا كانت العقارات واقعة في مناطق تستوجب الترقية السكنات العمومية الإيجارية التابعة للقطاع العام، بشرط أن يستوفي المؤجر أو صاحب السكن نفس الشرطين الواردين في البند الثاني أعلاه، مع استمرار دفع رسم عقاري رمزي مقداره 500 دج سنوياً، أما المادة 253 من نفس القانون، فقد حددت متى ينتهي الإعفاء وتصبح العقارات خاضعة للرسم العقاري، وذلك في حال التنازل عنها لأشخاص آخرين، تخصيصها للإيجار أو استعمالها لغرض آخر غير السكن ويبدأ تطبيق الرسم في هذه الحالات اعتباراً من أول يناير من السنة التي تلي مباشرة الحدث الذي ترتب عليه زوال شروط الإعفاء.

3 -تحديد الأساس الخاضع للرسم:

يؤسس الرسم العقاري على الملكيات العقارية² التي لم يشملها الإعفاء من قبل المشرع، سواء كان هذا الإعفاء مؤقتاً أو نهائياً. ويفرض الرسم على وعاء جبائي يتمثل في ملكية العقار، إذ تقوم إدارة الضرائب سنوياً بإحصاء الأملاك العقارية الخاضعة لهذا الرسم، وذلك استناداً إلى الصلاحيات المخولة

¹المادة 252، قانون الضرائب المباشرة والرسوم، نفس المرجع السابق ص 32

²رحماني محفوظ ، المرجع السابق.ص 124

لها بموجب التشريع الجبائي. وقد نصت المادة 191 مكرر، المضافة بموجب المادة 16¹ من قانون المالية لسنة 1996، على ما يلي: تقوم الإدارة الجبائية كل سنة بإحصاء المكلفين بالضريبة والنشاطات والأموال العقارية المبنية وغير المبنية. ويتعين على المصالح المكلفة بالعمران والبناء إقادة المديرية الولائية للضرائب، التي تتبع لدائرة اختصاصها الإقليمي بكل المعلومات المتعلقة بإحصاء وانتهاء عمليات البناء والهدم والتغيير المتعلقة بالعقارات"، ويهدف هذا الإجراء إلى تمكين الإدارة من إعداد جداول التكاليف بالضريبة العقارية بصورة دقيقة وشفافة. أما من حيث تحديد أساس فرض الضريبة، فقد نصت المادتان 254 و 261، و من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة على أن الضريبة تفرض على أساس القيمة الإيجارية الجبائية، وتحسب هذه القيمة: لكل متر مربع من الملكيات المبنية، أو لكل هكتار بالنسبة للعقارات غير المبنية، ضمن المساحة الخاضعة للضريبة، ويُطبق على الملكيات المبنية ذات الاستعمال السكني معدل تخفيض سنوي بنسبة 2%، وذلك مراعاة لقدم العقار، على ألا يتجاوز هذا التخفيض نسبة 25% كحد أقصى.

- تقدير القيمة الإيجارية:

الأصل أن تفرض ضريبة العقارات على أساس القيمة الإيجارية الفعلية للعقار، والثابتة في عقد الإيجار²، "غير أن المشرع الجزائري لم يأخذ في الاعتبار القيمة الإيجارية الفعلية، ولا حتى إن كان العقار مؤجرا فعلا من عدمه، فتولى بنفسه تقدير القيمة الإيجارية للعقار وما يدخل في حكمه³ وتحديد هذه القيمة بناء على الإيراد السنوي الصافي الذي يفترض أن يدره العقار لو تم تأجيره في ظروف عادية، وهي تراعي في تقديرها المعايير الآتية: الموقع الجغرافي للعقار وسط المدينة، الضواحي، مناطق حضرية (أو ريفية) طبيعة استعمال العقار سكني تجاري صناعي...)، المساحة المبنية، وجودة البناء والتجهيزات المتوفرة، عمر البناية وحالتها العامة.

ب- تحديد مساحة العقار الخاضع للضريبة

تحدد مساحة العقار حسب طبيعة العقار⁴ والغرض الذي أعد له، فتضمنت المادة 258 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، كيفية حساب مساحة العقار المخصصة للسكن الفردي، فهي تشمل كل المساحات بما فيها الأراضي المبنية والأراضي المحيطة بالبناء، والمجموع يخضع للضريبة

¹ المادة 191 مكرر، المضافة بموجب المادة 16 من قانون المالية لسنة 1996

² زكرياء شلش، الضرائب والرسوم على العقارات المبنية، الطبعة الأولى، مطبعة ياسو، الإسكندرية، 1999 ص 53

³ توفيق زيدني، الحماية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 31

⁴ برحمانى محفوظ، المرجع السابق، ص 124

العقارية. أما بالنسبة للعقارات الجماعية، فتتشكل المساحة الخاضعة للضريبة من المساحة المفيدة. ويقصد بالمساحات المفيدة مساحات الحجرات والأروقة الداخلية والشرقات والأروقة الخارجية، ويضاف إلى ذلك، عند الاقتضاء الحصة المتعلقة بالأجزاء المشتركة على عاتق الملكية المشتركة. أما المحلات التجارية فنصت المادة 260 من نفس القانون على أنه : " يتم تحديد المساحة الخاضعة للضريبة بالنسبة للمحلات التجارية، ضمن نفس الشروط الخاصة بالعقارات ذات الاستعمال السكني في حين نجد أن المادة 1261 من قانون الضرائب. المباشرة والرسوم المماثلة، قد حددت مساحة الأراضي التي تشكل ملحقات الملكيات المبنية، فهي تحسب بالفارق بين المساحة العقارية للملكية والمساحة التي تمتد على رفعتها المباني أو البنايات التي شيدت عليها.

- حساب الضريبة:

لقد أوضح المشرع الجزائري في المادة 261¹ - ب من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة المحدثه بموجب المادة 43 من قانون المالية لسنة 1992 النسب المطبقة في حساب الضريبة العقارية على الملكيات المبنية كما يلي:

-جدول رقم (01-03) نسب الضريبة المطبقة على العقارات المبنية.(TFPB)

النسبة	التعيين
03%	الملكية المبنية بإثم معنى الكلمة
10%	الملكية المبنية الثانوية الشاغرة الاستعمال السكني والمملوكة من طرف الأشخاص الطبيعيين والتي لم يتم تأجيرها.
الأراضي التي تشكل ملحقات الملكيات المبنية فتخضع لنسب التالية:	
05%	عندما تقل مساحتها أو تساوي 500م ²
07%	تفوق مساحتها 500م ² وتقل أو تساوي 1.000م ²
10%	عندما تفوق مساحتها 1000م ²

المصدر: المادة 261. من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة (بتصرف).

وعليه نجد أن المشرع الجزائري أعطى نسبة ثابتة مقدرة بـ 03% تطبق على جميع الملكيات المبنية، بما في ذلك السكنات والمباني التجارية والصناعية المبنية فعلا، على أن ترفع هذه النسبة إلى 10% في حالة الملكيات المبنية الثانوية الشاغرة ذات الاستعمال السكني، المملوك من طرف الأشخاص

¹المادة 261. من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة (بتصرف) .

الطبيين، والتي لم يتم تأجيرها، وأما العقارات غير المبنية التي تشكل ملحقا للملكية المبنية فخصها بنسب تصاعدية وذلك بحسب مقدار المساحة وهي على التوالي 05% و 07% و 10% فكلما كانت المساحة غير المبنية أكبر كانت الضريبة المفروضة أكبر وهذا لأسباب اقتصادية واجتماعية وتنظيمية، تهدف إلى تحقيق التوازن بين استغلال العقار ومصلحة الدولة والمجتمع.

أما بالنسبة للعقارات غير المبنية فتحسب الضريبة حسب المادة 261 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة المحدثة بموجب المادة 43 من قانون المالية لسنة 1992¹ كما يلي:

جدول رقم (01/04) نسب الضريبة المطبقة على الملكيات غير المبنية (TFPNB)

النسبة	التعيين
05%	بالنسبة للملكيات غير المبنية المتواجدة في المناطق العمرانية.
05%	مساحة الأراضي اقل او تساوي 500م ² .
07%	تفوق مساحة الأراضي 500م ² وتقل او تساوي 1.000م ² .
10%	تفوق مساحة الأراضي.
03%	أراضي الفلاحة.

المصدر: المادة 261 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة (بتصرف).

إلا أنه بالنسبة للملكيات غير المبنية المتواجدة في المناطق العمرانية أو الواجب تدميرها والتي لم تنشأ عليها بنايات منذ ثلاث (03) سنوات، ابتداء من تاريخ الحصول على رخصة البناء أو صدور رخصة التجزئة، فإن الحقوق المستحقة بصدد الرسم العقاري ترفع إلى أربعة (04) أضعاف.

ثانيا - الرسوم العقارية الملحقة بالملكيات المبنية:

تعد الرسوم الملحقة بالعقارات المبنية في الجزائر مبالغ مالية إضافية تفرض على مالكي هذه العقارات أو مستغليها، إلى جانب الرسم العقاري ويخصص ربع هذه الرسوم التمويل خدمات عمومية، سواء على المستوى المحلية والوطني، ما يجعلها ذات طابع وظيفي يهدف إلى تحسين الإطار المعيشي للسكان. ووفقا للتشريع الجبائي الجزائري، تقسم هذه الرسوم إلى نوعين رئيسيين: رسم التطهير، والذي ينقسم بدوره إلى: رسم رفع القمامة المنزلية، رسم الصرف الصحي الرسم السنوي على السكن. وسيتم في الفقرات التالية عرض كل نوع من هذه الرسوم، من حيث الأساس القانوني، طبيعتها، وكيفية حسابها.

المادة 43 من قانون المالية¹ لم يتم تغيير فيه لسنة 2025 من الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 88. ص 38

1 - رسم التطهير (TSA)

هو من الرسوم المحلية التي تفرض على الملكية المبنية، وهو ليس ضريبة عقارية بالمعنى الضيق، وإنما يعد رسماً مقابل خدمة عمومية تتمثل في الاستفادة من شبكات التطهير و الصرف الصحي ويفرض هذا الرسم على العقارات التي تقع في مناطق مغطاة بشبكات الصرف، سواء كانت مستغلة للسكن أو أغراض تجارية أو صناعية.

رسم رفع القمامة المنزلية: (TEOM) أقر المشرع هذا الرسم ضمن المنظومة الجبائية المحلية، المنصوص عليها في قانون الضرائب المحلية، حيث نصت المادة 263 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة المعدلة بموجب المواد 67 من قانون المالية لسنة 2022¹ و 13 و 62 من قانون المالية لسنة 2023² على أن " يؤسس الفائدة البلديات التي تشتغل فيها مصلحة رفع القمامات المنزلية رسم سنوي لرفع القمامات المنزلية وذلك على كل الملكيات المبنية، يكلف قابض الضرائب لماكن تواجد الملكية بتحصيل هذا الرسم وتم تحديد المكلف الخاضع للرسم في نص المادة 263 مكرر من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة كما يلي: "رسم رفع القمامات المنزلية باسم المالك أو المنتفع " أما في المادة و 263 مكرر 2 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة فقد حددت المبالغ التي يلتزم بدفعها المكلف حسب كل حالة فهي كما يلي:

2.000 دج، على كل محل ذي استعمال سكني؛

10,000 دج، على كل محل ذي استعمال مهني أو تجاري أو حربي أو ما شابهه؛

18,000- دج، على كل أرض مهياة للتخيم والمقطورات

80.000 دج، على كل محل ذي استعمال صناعي أو تجاري أو حرفي أو ما شابه ينتج كميات من النفايات تفوق نفايات الأصناف المذكورة أعلاه تطبق معاملات الترجيح على هذه التسعيرات وفقاً للمناطق والمناطق الفرعية للبلديات، فيما منحت المادة 265³ من نفس القانون إعفاء للملكيات التي لا تستفيد من خدمات رفع القمامات المنزلية.

¹ المادة 263 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة المعدلة بموجب المواد 67 من قانون المالية لسنة 2022

² المواد 13 و 62 من قانون المالية لسنة 2023

³، المادة 265 الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية العدد 88 ص 93

(ب) رسم التطهير الصحي:

هو يشمل معالجة المياه المستعملة والصرف الصحي، ويحسب بناء على حجم الاستهلاك، حيث يضاف مبلغ محدد لكل متر مكعب من المياه المستعملة تختلف هذه المبالغ حسب طبيعة الاستهلاك (سكني، تجاري، صناعي...) والمنطقة الجغرافية. يحصل هذا الرسم من طرف شركة توزيع المياه الجزائرية للمياه¹، ويظهر كمبلغ منفصل ضمن فاتورة المياه الشهرية أو الدورية. يخصص هذا الرسم لتمويل خدمات الصرف الصحي.

- الرسم السنوي على السكن (TH) :

كل مشترك بملك أو يشغل مسكنا أو محلا موصولا بشبكة الكهرباء والغاز، يكون ملزما يدفع مبلغ ثابت سنوي، بغض النظر عن حجم استهلاكه للطاقة. يقسم هذا المبلغ آليا على 12 فاتورة شهرية، أو على عدد الدوريات في حال كانت الفوترة تتم بشكل ثنائي كل شهرين أو رباعي كل ثلاثة أشهر). تختلف قيمة هذا الرسم حسب طبيعة العداد (سكني مهني، صناعي...)، وقد تم تحديده بموجب المادة 67 من قانون المالية لسنة 2003¹، التي تنص على فرض رسم سنوي على السكن يستحق على المحلات ذات الطابع السكني أو المهني الواقعة في البلديات مقر الدائرة، وكذا مجموع بلديات الولايات، يحدد مبلغ الرسم على السكن كما يلي:

300 دج بالنسبة للمحلات ذات الطابع السكني الواقعة في جميع البلديات باستثناء البلديات مقر الدائرة؛
600 دج بالنسبة للمحلات ذات الطابع السكني الواقعة في جميع البلديات مقر الدائرة وبلديات الولاية بالجزائر، عنابة، قسنطينة، وهران؛ 1.200 دج بالنسبة للمحلات ذات الطابع التجاري والمهني الموجود في جميع بلديات المنطقة باستثناء البلديات مقر الدائرة؛ 2.400 دج بالنسبة للمحلات ذات الطابع التجاري والمهني الموجود في بلديات الجزائر، عنابة، قسنطينة، وهران، وكذا مجموع البلديات مقر الدائرة عبر التراب الوطني كله؛ يحصل هذا الرسم من مؤسسة سونلغاز² عن طريقة فاتورة الكهرباء والغاز، حسب دورية الدفع، يدفع ناتج هذا الرسم إلى البلديات، وتحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

¹بموجب المادة 67 من قانون المالية لسنة 2003

- رسم التسجيل العقاري (DE) :

تعددت النصوص القانونية التي تناولت موضوع العقار وما يتصل به من جوانب قانونية، حيث بينت مختلف التشريعات طرق التصرف في العقار، بما يضمن حماية حقوق جميع الأطراف المتدخلة، وذلك من خلا لإجراءات الرسمية على التصرفات المتعلقة بالعقار وضمان حجيتها في مواجهة الغير.

1 - مفهوم رسم التسجيل العقاري وأساسه القانوني:

" إن تحرير العقود التوثيقية من طرف الموثق قد لا يكون كافيا بالنسبة لأطراف المحرر لتحسين عقودهم بصورة كاملة وتنفيذها دون عائق قانوني، ما لم يتبع بتنفيذ إجراءات لاحقة، إذ أن القانون يلزم الأطراف بإتباع إجراءات معينة من أجل سريان هذه العقود وترتيب كامل آثارها القانونية في مواجهة الدولة وفي مواجهة الغير." ¹ لدى أولى المشرع الجزائري أهمية خاصة لعملية التسجيل، ورسم التسجيل العقاري هو " عملية أو إجراء إداري يقوم به الموظف العام في هيئة عمومية، بواسطته يحفظ أثر العملية القانونية التي يقوم بها الأشخاص الطبيعية أو المعنوية، والتي ينجم عنها دفع ضريبة إلى الموظف هذه الضريبة تسمى يحق التسجيل " ² وعرف أيضا بأنه " الإجراء القانوني الذي يقوم به موظف عمومي يسمى مفتش التسجيل، فيسجل العقود المدنية والعقود القضائية وغير القضائية على النسخ الأصلية أو البراءات أو الأصول، مقابل دفع الرسوم إلى خزينة الدولة ممن انتقلت إليهم الحقوق أو من طرفي العقد، ويهدف التسجيل إلى تحقيق أمرين:

الأمر الأول يتمثل في تحصيل الرسوم والحقوق الفائدة الخزينة العامة للدولة.

أما الأمر الثاني يتمثل في ترتيب آثار قانونية على التصرفات المسجلة، يجعل العقد العربي ثابت التاريخ من يوم تسجيله حسب نص المادة 328 من القانون المدني، وإطفاء الشرعية أو الحجية على العقود، أما عن الأساس القانوني لرسم التسجيل العقاري في التشريع الجزائري يتخذ طابعا إجباريا، مع مراعاة بعض الإعفاءات القانونية التي تخص بعض التصرفات، والتي تتمثل في إعفاء من دفع الرسوم وليس الإعفاء من إجراء التسجيل بحد ذاته، ورسم التسجيل ينظمه قانون التسجيل في الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976³، المعدل والمتمم،¹ بالإضافة إلى ما تحدده قوانين المالية من تعديل

¹ ابن عمار مقني، القواعد المتعلقة بتسجيل التصرفات العقارية في ضوء القانون الجزائري، الدراسات القانونية المقارنة، المجلد الرابع، الجزائر، 2015، ص 113

²، الدرمل، واسيا ادوة، الاطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر 2008 ص 19

³ الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976

في النسب والأحكام من كل مليئة، ومن أبرز العقود الخاضعة الرسم التسجيل العقاري عقود الاقتناء والتنازل عقود الهبة والتبادل، عقود الإيجار طويلة الأجل، قرارات التحكيم أو الأحكام القضائية المتعلقة بالعقارات.

حيث يحدد مبلغ رسم التسجيل العقاري حسب المادة 02 من قانون التسجيل تكون رسوم التسجيل ثابتة أو نسبية أو تصاعدية تبعا لنوع العقود ونقل الملكية الخاضعة لهذا الرسم لا يحدد رسم التسجيل فقط في قانون التسجيل، بل تصدر أحكامه وتعديل بموجب نصوص تنظيمية وقوانين مالية سنوية تنشر في الجريدة الرسمية.

ويقدر المبلغ الحالي لرسم التسجيل العقاري بنسبة 50% من قيمة ثمن العقار، وذلك سواء تعلق العقد بحبة بين وكذا البنايات الجديدة، أو إعادة البناء، أو إضافات البنايات، حيث ينتهي الإعفاء بداية من أول يناير من السنة التي تلي سنة الإنجاز. وفي حالة الشغل الجزئي للعقار قبل انتهاء الإنجاز، يحتسب الرسم فقط على الجزء المنجز ابتداء من السنة التالية، البنايات وإضافاتها المخصصة للنشاطات الاستثمارية التي يمارسها أصحاب المشاريع المستفيدون من أنظمة دعم التشغيل التي تشرف عليها الوكالة الوطنية لدعم وتنمية المقاولاتية، الوكالة الوطنية لتسيير القرض المصغر الصندوق الوطني للتأمين على البطالة. ويستمر الإعفاء لمدة 3 سنوات، ويمدد إلى سنوات إذا كانت العقارات واقعة في مناطق تستوجب الترقية السكنات العمومية الإيجارية التابعة للقطاع العام، بشرط أن يستوفي المؤجر أو صاحب السكن نفس الشرطين الواردين في البند الثاني أعلاه، مع استمرار دفع رسم عقاري رمزي مقداره 500 دج سنويا، أما المادة 253 من نفس القانون، فقد حددت منى ينتهي الإعفاء وتصبح العقارات خاضعة للرسم العقاري، وذلك في حال التنازل عنها لأشخاص آخرين، تخصيصها للإيجار أو استعمالها لغرض آخر غير السكن ويبدأ تطبيق الرسم في هذه الحالات اعتبارا من أول يناير من السنة التي تلي مباشرة الحدث الذي ترتب عليه زوال شروط الإعفاء.

الأحياء أو بأشكال أخرى من التصرفات. وقد خص المشرع الجزائري المادة 231 من قانون التسجيل بتنظيم الرسم المطبق على الهبات بين الأحياء²، حيث نصت على ما يلي: يحصل على الهبات بين الأحياء رسم تسجيل قدره 5%، كما بينت المادة 252 من نفس القانون حالات أخرى تطبق عليها نفس نسبة الرسم (5%) وهي: تخضع لرسم قدره 5%، مع مراعاة الأحكام الواردة في المادتين 255 و 258 أدناه، المزايدات والبيوع وإعادة البيوع والتنازلات وإعادة التنازلات والسحوبات التي تتم بعد انقضاء

¹ الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976، المعدل والمتمم

² المادة 231 من قانون التسجيل بتنظيم الرسم المطبق على الهبات بين الأحياء

الآجال المتفق عليها بموجب عقود البيع مع حق الاسترداد، البيوع وفاء للالتزام، وجميع العقود المدنية والإدارية والقضائية التي تنقل الملكية أو حق الانتفاع بأملك عقارية مقابل مالي" في المقابل، منح المشرع نسبا مخفضة في حالات خاصة، من بينها:

03.العقود التي تنقل ملكية عقارات أو حقوق انتفاع تقع في بلدان أجنبية المادة 253، وكذلك البيع عن طريق المزاد العلني؛ 01.5% . العقارات المشاعة غير القابلة للقسمة رسم ثابت 1.500 دج العقود المتضمنة إيجارًا ذا طابع سكني لفترة قصيرة أو محددة؛ 02% . العقود الخاصة بإيجار طويل المدة من 18 إلى 99 سنة، أو تلك الخاصة بإيجار محل تجاري أو ذو استعمال مهني؛ . رسم ثابت 1.500 دج : عند إلغاء عقود الإيجار، يُسجل عقد الإلغاء بهذا المبلغ.

ومن خلال ما سبق يتضح أن رسم التسجيل العقاري ليس ثابتًا، بل يختلف باختلاف طبيعة العقود الخاضعة. للتسجيل، مع التأكيد على أن الحد الأدنى لهذا الرسم لا يقل عن 1.500 دج.

2 -الإعفاءات والتخفيضات الخاصة برسم التسجيل العقاري

وكما ذكرنا سابقا منح المشرع بعض الإعفاءات أو تخفيضات تخص دفع هذا الرسم وليس التسجيل بحد ذاته الأحياء أو بأشكال أخرى من التصرفات.

أ - الإعفاءات:

-العقارات التابعة للدولة والولايات والبلديات وكذا تلك التابعة للمؤسسات العامة ذات الطابع الإداري الممارسة لنشاط في ميدان التعليم والبحث العلمي والحماية الصحية والاجتماعية والثقافية والرياضية للاستفادة من هذا الإعفاء يشترط توفر الشرطين التاليين:

-يجب أن يكون العقار مخصصا لمرفق عام أو ذا منفعة عامة.

-البنائات المخصصة لممارسة شعائر دينية.الأملك العمومية التابعة للوقف والمشكلة من ملكيات مبنية. منشآت المستثمرات الفلاحية مثل الحضائر .

-العقارات المملوكة من طرف دول أجنبية والمخصصة للإقامة الرسمية لبعثاتهم الدبلوماسية والقنصلية المعتمدة لدى الحكومة الجزائرية، عندما تمنح الدول التي تمثلها مزايا مماثلة الجزائرية¹.

-تمنح نفس الإعفاءات أيضا للممثلات الدولية المعتمدة بالجزائر .

¹المادة 248 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة لسنة 2020

-البنائات الجديدة، وإعادة البناءات وإضافات البنائات، وينتهي هذا الإعفاء ابتداء من أول يناير من السنة التي تلي سنة إنجازها، غير أنه في حالة الشغل الجزئي للأمالك قيد الإنجاز، يستحق الرسم على المساحة المنجزة، ابتداء من أول يناير من السنة التي تلي سنة شغل الأمالك.

-العقارات أو أجزاء العقارات المصرح بأنها غير صحية أو التي هي على وشك الانهيار والتي أبطل تخصيصها .

ب-التخفيضات:

البيع بالمزاد العلني 03%العقود التي تنقل ملكية عقارات أو حقوق انتفاع تقع في بلدان أجنبية المادة 253، وكذلك البيع عن طريق المزاد العلني؛ 01.5%. العقارات المشاعة غير القابلة للقسمة رسم ثابت 1.500 دج العقود المتضمنة إيجارًا ذا طابع سكني لفترة قصيرة أو محددة؛ 02% العقود الخاصة ب إيجار طويل المدة من 18 إلى 99 سنة، أو تلك الخاصة بإيجار محل تجاري أو ذو استعمال مهني رسم ثابت 1.500 دج : عند إلغاء عقود الإيجار، يُسجل عقد الإلغاء بهذا المبلغ.

- ضريبة الثروة (ISF)

نص المشرع الجزائري على ضريبة الثروة ضمن قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة في قانون المالية التكميلي لسنة 2020، وإن فرض الضريبة على الثروة في حد ذاتها¹، إذ كانت تسمى سابق بالضريبة على الأمالك¹.

1 - مفهوم الضريبة على الثروة وأساسها القانوني:

وقصد بها : " تلك الضريبة التي تفرض على مجموع ما يملكه الشخص من أمالك عقارية أو منقولة عند تاريخ تحقق الحدث المنشئ لها"، حيث أنها تتميز بعدة خصائص: فهي ضريبة سنوية، كما أنها تطبق من خلال فرض نسب تصاعدية، وذلك حسب الأساس الخاضع لهذه الضريبة، وهي من الضرائب الشخصية، كونها تتعلق بجميع أمالك الشخص الطبيعي، سواء كانت الأمالك عقارية أو أولاك منقولة، وذلك استنادا إلى قدرته التكليفية وقدرته على دفع الضريبة دون المساس بمتطلبات معيشته الأساسية. ويستند الأساس القانوني للضريبة على الثروة في الجزائر إلى نصوص قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة من المادة 274 حتى المادة 281 مكرر 15 بحيث وضع الأسس وآليات تطبيقها، كما حددت النسب التي تطبق عليها حسب السلم التصاعدي التالي:

المادة 249 ضمن قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة في قانون المالية التكميلي لسنة 2020،¹

2 - الإعفاءات والتخفيضات الخاصة بضريبة الثروة:

لقد منح المشرع إعفاءات لهذه الضريبة ضمن المواد 278، 278 مكرر، 279 280 281 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، ونلخصها فيما يلي:

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

-تستثنى من الأساس الخاضع لضريبة الثروة: أملاك تركة موروثه في حالة تصفية الأملاك التي تشكل السكن الرئيسي عندما نقل قيمتها التجارية أو تساوي 450.000.000 دج، العقارات المؤجرة.

-الربوع أو التعويضات المحصلة تعويضا للأضرار المادية لا تدخل ضمن أملاك الأشخاص المستفيدين.

-لا تدخل الأملاك المهنية في تكوين أساس الضريبة.

-وقد تم توزيع هذه الضريبة وفق المادة 182 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة كما يلي: 70%، الميزانية الدولة و 30% لميزانية البلديات.

- الحماية الناتجة عن استغلال العقار الإيجار (IRF)

بعد النشاط العقاري، وبوجه خاص تأجير العقارات من بين المصادر الأساسية للدخل الثابت بالنسبة للأفراد، الأمر الذي جعله يحظى باهتمام خاص من قبل المشرع الجزائري. وتدرج المداخل الناتجة عن إيجار العقارات ضمن فئة الدخل العقاري، الخاضع للضريبة على الدخل الإجمالي IRG سواء تعلق الأمر بعقارات ذات طابع سكني، تجاري أو صناعي. ويهدف النظام الجبائي الذي ينظم هذه المداخل إلى تحقيق توازن مزدوج، يتمثل من جهة في تحصيل الموارد الجبائية للدولة، ومن جهة أخرى في ضمان العدالة الضريبية، من خلال مراعاة خصوصية وطبيعة هذا النوع من الدخل.

-1- مفهوم المداخل الناتجة عن إيجار العقار:

بين المشرع في نص المادة 42¹ من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة الأساس الخاضع للضريبة على المداخل الناتجة عن إيجار العقار وعملية التصريح، والتحصيل وحتى الحالة التي يمكن المطالبة باسترجاع جزء من هذه الضريبة. حيث تعد المداخل العقارية كل عائد يحصل عليه من تأجير

¹المادة 42 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة الأساس الخاضع للضريبة

عقارات المبنية أو غير المبنية، بمختلف أنواعها (منزل، شقة، فيلا ...) بما في ذلك الأراضي الفلاحية وكذلك المحلات التجارية أو الصناعية غير المجهزة بعتاها (مكاتب ورشات مصانع، إلخ) بصفة مدنية، ويقصد بصفة مدنية أي المداخل التي لم تكن مدرجة في أرباح مؤسسة صناعية أو تجارية أو حرفية أو مستثمرة فلاحية أو مهنية غير تجارية (غير مدرجة ضمن ميزانية مؤسسة) في تحديد الدخل الإجمالي كأساس لتحديد الضريبة على الدخل الإجمالي صنف مداخل عقارية¹ .

2 - تحديد الدخل الخاضع للضريبة:

يعتمد المشرع الجزائري في تحديد القيمة الإيجارية للعقارات على مرجع أسعار العقار سواء (البيع أو الإيجار)، الذي تم إعداده من قبل المديرية العامة للضرائب يُصنف هذا المرجع وفقا لعدة معايير، تشمل الموقع الجغرافي (الولاية البلدية، المنطقة من جهة، وطبيعة الأملاك العقارية (مباني فردية جماعية شبه جماعية، محلات تجارية، أراض... إلخ) من جهة أخرى. ويحدد هذا المرجع نطاق الأسعار (بين قيمة دنيا وقيمة قصوى) للقيم التجارية العقارية، أي ما يعرف بسعر السوق، وبناء عليه، يحتسب الدخل الخاضع للضريبة اعتمادا على القيمة التقديرية للعقار ومساحته. تنص المادة 43 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة على أن: "الدخل الخاضع للضريبة يساوي المبلغ الإجمالي للإيجار". ويقصد بذلك مجموع الإيجارات المنصوص عليها في عقد الإيجار، دون خصم أي تكاليف أو أعباء مهما كان نوعها. ومع ذلك، يقر المشرع استثناء بموجب المادة 85 من نفس القانون²، يمنح بموجبه تخفيضا بنسبة 25% عند احتساب الدخل الخاضع للضريبة، وذلك بالنسبة للمداخل العقارية الناتجة عن إيجارات سكنية مدنية، يستثنى من هذا التخفيض الإيجار السكني المبرم مع شركات، حيث يخضع الدخل في هذه الحالة للضريبة دون أي تخفيض.

الفرع الثالث: الحماية الناتجة عن التصرفات في العقار (التنازل والبناء)

يشمل هذا الفرع الرسوم والضرائب المفروضة عند التصرف في العقارات، سواء عن طريق التنازل أو البناء ويتضمن:

-الضريبة على التنازل عن العقارات المبنية وغير المبنية فائض القيمة الناتج عن التنازل IPV تعد ضريبة التنازل عن العقارات المبنية وغير المبنية، إحدى الضرائب التي تفرض بمناسبة نقل ملكية العقار

¹علام احمد عبد السميع، المالية العامة المفاهيم والتحليل الاقتصادي والتطبيق، الطبعة الأولى، مكتبة الوفاء القانونية الاسكندرية 2023 ص236¹

المادة 85 من نفس القانون السابق 2020

لقاء عوض وهي الفرق الإيجابي بين ثمن اقتناء العقار أو تكاليف إنشائه وبنائه وللمن التنازل عنه بفائض القيمة، أخضعه المشرع إلى ضريبة تفرض على أساس الدخل الإجمالي، في صنف الدخل الناتج عن الفائض في القيمة عن التنازلات المتعلقة بالعقارات المبنية وغير المبنية والحقوق الأخرى¹.

-شروط تطبيق الضريبة على فائض القيمة الناتجة عن التنازل:

نظمت أحكام هذه الضريبة بموجب المادة 77 والمواد 104 إلى 109 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة إضافة إلى ما يرد في قوانين المالية لكل سنة، حيث تحدد القواعد العامة لتحصيل هذه الضريبة ونسبتها، ومجموعة الشروط الموضوعية والشكلية التي يجب توافرها والتي تتمثل في:

أن يكون محل التنازل عقارا بمعناه القانوني ويشمل العقار المبنى مثل المنازل الشقق الفيلات، العمارات، المحلات التجارية أو الصناعية ... أو العقار غير المبنى مثل الأراضي الفلاحية الأراضي الموجهة للبناء -يجب أن يكون العقار مملوكا ملكية تامة للمتنازل عنه ومسجلا وفق التشريعات العقارية الجزائرية (دفتر عقاري، عقد موثق ...).

-التنازل عن العقار يجب أن يقوم به المكلف بالضريبة ويكون خارج عن نطاق نشاطه المهني.

-يجب أن تكون عملية نقل الملكية قد تمت بمقابل مالي (بيع، مقايضة بعوض ...).

-يجب أن يترتب عن عملية التنازل ربح مالي فعلي فرق إيجابي بين سعر الاقتناء وسعر التنازل) إذا لم يتحقق.

-يجب التصريح بالتنازل لدى الموثق وإدارة الضرائب المختصة.

-الضريبة تدفع قبل تسجيل عقد التنازل في المحافظة العقارية، وإلا لا يتم إتمام إجراءات التسجيل.

-تحديد فائض القيمة الناتجة عن التنازل:

يعتبر فائض القيمة العقارية من المرتكزات الأساسية في تحديد الضريبة المترتبة على التنازل بمقابل عن العقارات إذ يجسد الربح المحقق من الفارق بين سعر اقتناء العقار وسعر التنازل عنه . وتعد عملية تحديد هذا الفائض ضرورية ليس فقط لتقدير مبلغ الضريبة المستحقة، بل أيضا لتحديد مدى خضوع العملية برمتها للضريبة.

¹برحماني محفوظ، المرجع السابق، ص 141

وقد عرف المشرع الجزائري فائض القيمة في المادة 77¹ من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة على النحو الآتي:

تعتبر فوائض قيمة ناتجة عن التنازل بمقابل عن العقارات المبنية أو غير المبنية، فوائض القيمة المحققة فعليا من قبل الأشخاص الذين يتنازلون، خارج نطاق النشاط المهني، عن العقارات أو أجزاء منها، وكذا الحقوق العقارية المتعلقة بهذه الأملاك". أما كيفية حساب فائض القيمة الخاضع للضريبة، فقد تناولتها المادة 78 من نفس القانون، إذ يحتسب هذا الفائض على أساس الفرق الإيجابي بين سعر التنازل وسعر الاقتناء أو تكلفة الإنشاء، مع مراعاة العناصر التالية: خصم الحقوق والرسوم والمصاريف المثبتة قانونا من سعر التنازل، والتي يتحملها الممتازل (البائع) خلال عملية التنازل إضافة لمصاريف الاقتناء والتحسين المثبتة قانونا إلى سعر الاقتناء أو تكلفة الإنشاء، وذلك ضمن سقف لا يتجاوز 30% من قيمة الاقتناء أو الإنشاء في الحالات التي يكون فيها العقار محل التنازل قد آل إلى الممتازل عن طريق هبة أو ميراث، فإن القيمة التجارية للعقار في تاريخ الهبة أو الميراث تعد بمثابة سعر الاقتناء الأغراض حساب فائض القيمة. ومن جهة أخرى، خفف المشرع العبء الجبائي على المكلفين بالضريبة من خلال تخفيض تدريجي نصت عليه المادة 79²، التي تقر بأنه: "يستفيد الدخل الخاضع للضريبة من تخفيض يبلغ 5% سنويا، ابتداء من السنة الثالثة (03) من تاريخ حيازة العقار، وذلك في حدود أقصاها 50% ويحدد تطبيق هذه الأحكام، عند الاقتضاء، بموجب قرار من وزارة المالية". أما نسبة الضريبة المطبقة على فائض القيمة، فقد تم تحديدها في الفقرة (أ) من المادة 104 من القانون ذاته، حيث نصت على ما يلي: تخضع فوائض القيم الناتجة عن التنازل بمقابل عن العقارات المبنية وغير المبنية وكذا الحقوق العقارية الحقيقية، المشار إليها في المادة 77 من هذا القانون للضريبة على الدخل بنسبة 15%، وتعد هذه النسبة محررة من الضريبة"، وتجدر الإشارة إلى أن التنازل عن السكنات الجماعية التي تشكل الملكية الوحيدة والسكن الرئيسي للممتازل، تستفيد من تخفيض ضريبي بنسبة 50%، وذلك في إطار تعزيز العدالة الضريبية ومراعاة الطابع الاجتماعي لهذا النوع من العقارات.

ثانيا - الرسوم المتعلقة بالبناء (عقود التعمير)TA

تعد الرسوم المفروضة على البناء من أدوات الحماية العقارية ذات الطابع المحلي، إذ تسهم في تمويل ميزانيات البلديات مقابل الخدمات المرتبطة بالتعمير والتهيئة العمرانية، ولتنظيم عملية التعمير

¹ المادة 77 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم

² قانون المالية لسنة 2025، من جريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 86 المؤرخ 31 ديسمبر 2025 المتضمن

المواد 76-77-78-79 حقوق العقارات ص 50

وتأطير النشاط العمراني والحد من مظاهر البناء غير المطابق لأحكام ومعايير التهيئة والتعمير، نظم المشرع الجزائري أعمال البناء والتهيئة وفق أحكام قانون التهيئة والتعمير 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم، والذي تضمن مجموعة من الرخص والشهادات الخاصة بالبناء، وقد جاء المرسوم التنفيذي 91-176 ليوضح كيفية إعدادها وتسليمها، غير أن المشرع قام مؤخرا بإلغاء هذا المرسوم بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 والذي أصبح يطلق على هذه الرخص والشهادات تسمية « عقود التعمير » وهي تتكون من ثلاثة رخص (رخصة البناء، رخصة التجزئة ورخصة الهدم) وأربعة شهادات شهادة التقسيم شهادة التعمير شهادة قابلية الاستغلال وشهادة المطابقة بالإضافة لبطاقة معلومات.

1-1 رخصة البناء :

تعتبر رخصة البناء أداة رقابة قبلية ووقاية على عملية البناء فهي رخصة تمنح لصاحبها الحق في إقامة بناء جديد بغض النظر عن الغرض المخصص له أو تعديل بناء قائم. و تعدر رخصة البناء من عقود التعمير حسب المرسوم التنفيذي 15/19، وهي الإذن الإداري المسبق الذي تمنحه السلطة المختصة، وغالبا ما يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي، من أجل القيام بأشغال البناء على أرض فضاء أو توسيع أو تعديل بناء قائم، ونصت المادة 55¹ من قانون 90/29 على أنه يجب أن توضع مشاريع البناء الخاضعة لرخص البناء من قبل مهندس معماري معتمد ويجب أن يتضمن المشروع المعماري التصاميم والمستندات المكتوبة التي تعرف بموقع البنايات وتكويناتها وتنظيماتها وحجمها ومظهر واجهتها وكذا اختيار المواد والألوان مع تشجيع الهندسة المعمارية التي تراعي الخصوصيات المحلية والحضارية للمجتمع...»، وعلى طالبي رخصة البناء دفع رسم يتحدد وفق المساحة المشروع وطبيعته سكني تجاري صناعي ..)، وذلك بموجب قرارات وزارية مشتركة بين وزارة المالية ووزارة الداخلية تنشر في الجريدة الرسمية. ووفق القانون المالية لسنة 2025 فقد تم تعديل مبلغ الرسوم الخاصة برخصة البناء وفق للمادة 127² التي تعدل وتتم أحكام المادة 55 من قانون رقم 99/11 حيث تحدد مبالغ هذا الرسم لكل صنف من الوثائق، حسب مجموع مساحة الأرضيات أو حسب عدد الأجزاء أو جزافيا.

المادة 55 متضمن من الجريدة الرسمية. ووفق القانون المالية لسنة 2025 ص42

المادة 127. من الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية. العدد 84 المؤرخة في 24 جمادى الثانية عام 1446هـ - 26 ديسمبر 2024².

الجدول رقم (01-02): رسم خاص برخص البناء بنايات سكنية (الاحتياج الشخصي).

النوع	المساحة الطبقية التراكمية (م ²)	التعريف (دج/م ²)
بنايات سكنية (الاحتياج الشخصي)	الى غاية: 150	150
	الى غاية: 300	200
	الى غاية 500	300
	الى غاية 3.000	150
	ما يفوق 3.000	166

المصدر: قانون لسنة 2025، المادة 127. من الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية. العدد 84 المؤرخة في 24 جمادى الثانية عام 1446هـ - 26 ديسمبر 2024

- بالنسبة لرخص البناء المتعلقة بما يأتي.

- البنايات ذات الاستعمال المزدوج (سكني + تجاري)، يضاف إلى الرسم مبلغ 200 دج/م² للمساحة الإجمالية للأرضيات المخصصة للاستعمال التجاري.

- تعديل بناية، تحسب الرسوم المحددة أعلاه، وفقا للمساحة الإجمالية لأرضيات الجزء المضاف أو الذي تغيرت وجهته.

- تجديد رخص البناء ورخص البنايات المتضمنة تعديلات، يحدد الرسم بـ 5.000 دج.

- إنجاز جدران الإحاطة، يحدد مبلغ الرسم بـ: 75 دج للمتر الطولي.

- أشغال التهيئة الداخلية أو الخارجية أو تعديلها التي لا تنتج عنها تغير في طبيعة أو واجهة البناية، يحدد الرسم بـ 5.000 دج

- يؤخذ بعين الاعتبار التقسيم الإقليمي، لا تحتسب في قيمة الرسم الأقبية غير المهيأة والأسطح غير المتاحة

الجدول رقم (01-07): رسم خاص برخص البناء (بترقية عقارية ذات الطابع التجاري).

النوع	المساحة الطابقية التراكمية (م)	التعريف (د ج /م)
ترقية عقارية	مساحة الأجزاء ذات الاستعمال السكني.	200
ذات الطابع التجاري.	استعمالات أخرى (غير السكن مثل : التجارة والخدمات ومواقف السيارات....الخ)	300

المصدر: قانون المالية لسنة 2025. المادة 127. من الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية. العدد 84. المؤرخة في 24. جمادى الثانية عام 1446هـ-26 ديسمبر 2024.¹

بالنسبة لرخص البناء المتعلقة بما يأتي:

-البنائات ذات الاستعمال المزدوج (سكني + تجاري)، يضاف إلى الرسم مبلغ 200 دج/م للمساحة الإجمالية للأرضيات المخصصة للاستعمال التجاري.

-تعديل بناية، تحسب الرسوم المحددة أعلاه، وفقا للمساحة الإجمالية لأرضيات الجزء المضاف أو الذي تغيرت وجهته.

-تجديد رخص البناء ورخص البنائات المتضمنة تعديلات، يحدد الرسم بـ 5.000 دج.

إنجاز جدران الإحاطة، يحدد مبلغ الرسم بـ: 75 دج للمتر الطولي.

-أشغال التهيئة الداخلية أو الخارجية أو تعديلها التي لا تنتج عنها تغير في طبيعة أو واجهة البناية، يحدد الرسم بـ 5.000 دج

-يؤخذ بعين الاعتبار التقسيم الإقليمي، لا تحتسب في قيمة الرسم الأقبية غير المهيأة والأسطح غير المتاحة.

- رخص التجزئة:

تمنح رخصة التجزئة لكل مالك العقار غير مبني يرغب في تقسيم أرضه إلى عدة قطع، سواء كان الغرض من ذلك البيعاً وتهيئة الأرض لأغراض عمرانية أو استثمارية. وتعد هذه الرخصة أداة تنظيمية تهدف إلى ضمان احترام القواعد العمرانية والتخطيط الحضري المعتمد، وفقا للتشريعات السارية،

قانون المالية لسنة 2025. المادة 127. من الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية. العدد 84. المؤرخة في 24. جمادى الثانية عام 1446هـ-26 ديسمبر 2024.¹

ونصت المادة 57¹ من قانون 90/29 على ما يلي: "تتشرط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم إلى اثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها تحضر رخصة التجزئة وتسلم في الأشكال وبالشروط والآجال التي يحددها التنظيم". وتعرف رخصة التجزئة على أنها: "تقسيم ملكية واحدة إلى عدة قطع من أجل البناء عليها ، وهي أيضا من عقود التعمير التي يجب أن تكون موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو وثيقة التعمير التي تحل محله، كما يجب أن تكون موافقا لأحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو القواعد العمرانية المعمول بها². ويحدد مبلغ رسم رخصة التجزئة كما يلي:

الجدول رقم (01-09) رسم الخاص برخص التجزئة

النوع	العدد	التعريف (دج)
تجزئة ذات استعمال سكني.	من 02 الى 10 قطع	3.000
	من 11 الى 50 قطعة	75.000
	من 51 الى 150 قطعة	105.000
	من 151 الى 250 قطعة	150.000
	ما يفوق 250 قطعة	300.000
تجزئة ذات استعمال تجاري او صناعي	من 02 الى 05 قطع	9.000
	من 06 الى 10 قطع	18.000
	ما يفوق 10 قطع	45.000

المصدر: قانون المالية لسنة 2018. المادة 77 من الجريدة الرسمية للجمهورية، العدد 76 المؤرخة في 9 ربيع الثاني 1439 هـ - 28 ديسمبر 2017.

-رخص الهدم

حسب ما جاءت به المادة 60 من قانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، وخلافا لرخصة البناء، فإن رخصة الهدم لا تسري على كل التراب الوطني، وإنما ينحصر مجال تطبيقها على أعمال الهدم الكلية أو الجزئية الواقعة في الأقاليم والأماكن المتواجدة في مناطق مصنفة، نظرا لتمتعها بقيمة طبيعية أو تاريخية أو ثقافية، أو نظرا لموقعها الجغرافي والمناخي والبيولوجي مثل المياه المعدنية والإستحمامية، وذلك طبقا للأحكام السارية عليها.

المادة 57 قانون المالية لسنة 2025. المادة 127. من الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية. العدد 84. المؤرخة في 24. جمادى الثانية عام 1446 هـ - 26 ديسمبر ص 42¹.

(عزري، 2005، صفحة (44)²)

حيث لم يعرف المشرع الجزائري رخصة الهدم، إنما اكتفى بذكر مجال تطبيقها وإجراءات الحصول عليها، أما فقها فقد تعرف بأنها القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة والتي تمنح بموجبها للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف¹، وقد تم تعديل مبلغ رسم الهدم وفق المادة 127 من ق.م لسنة 2025² حيث يحدد مبلغ هذا الرسم عند تسليم رخصة الهدم بـ 300 دج للمتر المربع الواحد للمساحة الإجمالية للأسطح الأرضية للبناء المراد هدمها، و 75 دج للمتر الطولي بالنسبة لجدران الإحاطة.

-الشهادات الخاصة بالبناء :

تعد شهادات البناء من الوثائق الإدارية الأساسية التي تصدرها السلطات المختصة، وتهدف إلى التأكيد على مدى قانونية الأشغال المنجزة ومطابقتها الرخصة البناء الممنوحة، وكذلك امتثالها للأحكام والتشريعات العمرانية السارية، وتكتسب هذه الشهادات أهمية عملية بالغة، إذ تعتبر سندا ضروريا في مختلف المعاملات القانونية والعقارية، لاسيما عند تسجيل العقار، أو إتمام إجراءات بيعه، أو عند طلب ربطه بالمرافق العمومية كشبكات المياه، الكهرباء والغاز، وتتعدد أنواع شهادات البناء باختلاف طبيعة العملية العقارية والغرض المقصود منها، فهناك مثلا شهادات تثبت الانتهاء من الأشغال، وأخرى تتعلق بمطابقة البناء للمخططات المعتمدة، إضافة إلى شهادات تمنحك شرط مسبق لإجراءات إدارية أو مالية مرتبطة بالعقار وهي على النحو التالي:

-شهادة المطابقة:

تعرف المادة 59 من قانون التهيئة والتعمير 90-29³ شهادة المطابقة بأنها وثيقة صادرة عن السلطات المختصة تؤكد أن البناء قد تم تنفيذه حسب المخطط المعتمد والتراخيص الممنوحة، وأنه مطابق لكافة الشروط القانونية والفنية المحددة، بحيث حدد مبلغ رسم شهادة المطابقة في قانون المالية لسنة 2025 وفق المادة 127 كما يلي:

¹ امنية ركاب، النظام القانوني الرخص الهدم في ظل احكام المرسوم التنفيذي رقم 19-15، مجلة تشريعات التعمير والبناء، المجلد. الأول، ال جزائر 2017،الصفحات.107

المادة 127 من ق.م لسنة 2025²

³المادة 59 من قانون التهيئة والتعمير قانون المالية لسنة 2025

الجدول رقم (01-10): رسم خاص بشهادة المطابقة بنايات سكنية (الاحتياج الشخص)

النوع	المساحة الطابقية التراكمية (م)	التعريف (دج/م)
بنايات سكنية (الاحتياج الشخص)	الى غاية 150	10.000
	الى غاية 300	15.000
	الى غاية 500	25.000
	الى غاية 3.000	35.000
	الى غاية 3.000	50.000

المصدر: قانون المالية لسنة 2025 المادة 127 من الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية. العدد 84 المؤرخة في 24 جمادى الثانية عام 1446هـ - 26 ديسمبر 2024.

لا تحتسب في قيمة الرسم الاقبية غير المهيأة والاسطح غير المتاحة.

الجدول رقم (01-11): رسم الخاص بشهادة المطابقة ترقية عقارية ذات الطابع تجاري.

النوع	المساحة الطابقية التراكمية (م)	التعريف (دج/م)
ترقية عقارية ذات الطابع التجاري	مساحة الأجزاء ذات الاستعمال السكني.	40
	استعمالات أخرى (السكن: مثل التجارة و الخدمات ومواقف السيارات...)	60

المصدر: قانون المالية لسنة 2025 المادة 127 من الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية. العدد 84 المؤرخة في 24 جمادى الثانية عام 1446هـ - 26 ديسمبر 2024.¹

بالنسبة لرخص البناء المتعلقة بالبنائات ذات الاستعمال السكني المدعمة من طرف الدولة التي تشمل على فضاءات ذات طابع تجاري أو خدماتي أو سكنات ترقية حرة، تحسب قيمة الرسم وفقا للتعريف المحددة أعلاه وذلك باحتساب فقط المساحة الإجمالية لأرضيات المخصصة للاستعمال التجاري أو الخدماتي أو السكنات الترقية الحرة. لا تحتسب في قيمة الرسم الأقبية غير المهيأة والأسطح غير المتاحة.

¹ قانون المالية لسنة 2025 المادة 127 من الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية. العدد 84 المؤرخة في 24 جمادى الثانية عام 1446هـ - 26 ديسمبر 2024 ..

- شهادة التقسيم:

شهادة التقسيم تعتبر آلية رقابية بعد القيام بأشغال التهيئة أو الترميم وما شابه من أجل تقسيم المبنى إلى قسمين أو أكثر، استحدثت هذه الأخيرة لفرض رقابة على الأشغال التي قام بها مالك العقار ومدى مطابقتها للتصاميم وكذلك لتسهيل إجراء نقل الملكية للمقتنين، لأن الوحدة العقارية قد قسمت فبالرغم من تداخل شهادة التقسيم مع رخصة التجزئة إلا أنهما يختلفان في العديد من الجوانب، فرخصة التجزئة تكون فقط على العقار غير مبني، أما شهادة التقسيم فهي تخص العقارات المبنية، وتعرف شهادة التقسيم بأنها: "وثيقة تصدر عن جهات إدارية مختصة، تخول لمالك العقار أو العقارات المبنية حق تقسيمها إلى قسمين أو عدة أقسام عقارية، وهذا ما نصت عليه المادة 33 من المرسوم التنفيذي 15-19، والطبيعة القانونية لشهادة التقسيم، أنها وثيقة إدارية تسلم من سلطة إدارية لمن يرغب في تقسيم عقاره المبني إلى قسمين أو أكثر¹، وحدد مبلغ رسم شهادة التقسيم بموجب المادة 77 من قانون المالية لسنة 2018 التي تعدل وتتم أحكام المادة 55 من قانون رقم 99-11 المؤرخ في 23 ديسمبر 1999 والمتضمن قانون المالية لسنة 2000 كما يلي: "يحدد مبلغ هذا الرسم، عند تسليم شهادة التجزئة بـ 3.000 دج"

-شهادة التعمير:

باعتبار أن شهادة التعمير هي وثيقة مهمة وضرورية قبل مباشرة أعمال البناء، غير أنها لا تقوم مقام رخصة البناء. فهي تبين مدى قابلية الأرض للبناء، كما أضاف المرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 07 جانفي 2006 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي سنة 1991 وجوب ذكر الأخطار الطبيعية والتكنولوجية في شهادة التعمير ونصت المادة 51 من القانون 19-29 على ضرورة وجود هذه الشهادة. فيمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي، قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة للتعمير تعين حقوقه في البناء والاتفاقات التي تخضع لها الأرض.²

ولقد تم تحديد مبلغ رسم شهادة التعمير بموجب المادة 77 من ق.م لسنة 2018 التي تعدل وتتم أحكام المادة 55 من قانون 1905 رقم 99-11 المؤرخ في 23 ديسمبر 1999 والمتضمن ق.م لسنة 2000 كما يلي: "يحدد مبلغ هذا الرسم . عند تسليم شهادة التعمير بـ 3.000 دج. "

¹ كريمة فردي، قانون البناء والعمران، مجلة تشريعات التعمير والبناء، 2018، ص 136

² عميري احمد، شهادة التعمير ودورها في حماية النظام العام العمراني، مجلة التعمير والبناء، المجلد الأول، الجزائر، 2017، ص 128/129

شهادة قابلية الاستغلال:

إن شهادة قابلية الاستغلال ضرورية، ولدى وجب على مالك العقار أن يطلبها ليثبت انتهائه من أشغال التجزئة، فهي وثيقة تؤكد على أنه تم إنجاز جميع شبكات التوزيع الداخلية المتعلقة بالتهئية وجميع التهيات الخارجية، وكذا شبكات الخارجية الخاصة بشبكة المياه والتطهير والطاقة الكهربائية حسب المادة 32 الفقرة 06 من المرسوم التنفيذي 19/15 وتعرف شهادة قابلية الاستغلال بأنها: "وثيقة إدارية لا تمنح إلا من طرف

سلطة إدارية مختصة وهو رئيس المجلس الشعبي البلدي، بعد انتهاء صاحب الطلب من أشغال التهئية أن يطلب شهادة تثبت انتهائه من أشغال التجزئة وذلك بالتزامه بمضمون الوثائق التقنية والبيانات التي من أجلها سلمت رخصة التجزئة " ، ويحدد رسم شهادة قابلية الاستغلال بموجب المادة 77 من قانون المالية لسنة 2018 كما يلي:

الجدول (1-13): خاص برسم شهادة قابلية الاستعمال.

النوع	العدد	التعريف (دج/م)
تجزئة ذات استعمال سكني	من 02 الى 10 قطع	500
	من 11 الى 50 قطعة	10.000
	من 51 الى 150 قطعة	15.000
	من 151 الى 250 قطعة	20.000
	ما يفوق 250 قطعة	45.000
تجزئة ذات استعمال تجاري او صناعي.	من 02 الى 05 قطع	1.500
	من 06 الى 10 قطع	2.500
	ما يفوق 10 قطع	6.500

المصدر: قانون المالية لسنة 2018. المادة 77 من الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 76 المؤرخة في 9 ربي الثاني 1439 هـ - 28 ديسمبر 2017

- إعفاءات من رسوم عقود التعمير

وفق القانون المالية لسنة 2025 فقد تم تعديل وفق للمادة 127 التي تعدل وتتم أحكام المادة 55¹، الفقرة الرابعة وإضافة فقرة جديدة كما يلي: " رابعا: يخضع استخراج نسخة إضافية لعقد التعمير الرسم قدره: 2000 دج.

¹ قانون رقم 99/11 المؤرخ في 23 ديسمبر 1999 والمتضمن ق.م لسنة 2000، المعدلة والمتممة المادة 55

- تعفى من الرسم الخاص على عقود التعمير:

البنائات المهددة بالانهيار التي يقرر تقديمها رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للقوانين والأنظمة السارية المفعول.

البنائات التي تنجزها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والجمعيات ذات المنفعة العمومية والجمعيات ذات الطابع الإنساني والتجزئات الاجتماعية والبرامج السكنية المدعمة من طرف الدولة بكل صيغها.

يمكن الاستنتاج من خلال الدراسة أن الحماية تشكل آلية رئيسية لتمويل النفقات العامة، وتنقسم إلى ضرائب تفرض دون مقابل مباشر ورسوم ترتبط بتقديم خدمات محددة للمكلفين. وبعد العقار، نظرا لثباته واستقراره وأهميته الاقتصادية، مجالاً حيويًا يخضع للنظام الجبالي، حيث تشمل الحماية العقارية مختلف الضرائب والرسوم المفروضة على الممتلكات العقارية المبنية وغير المبنية. ويتم تحديد وعاء هذه الضرائب والرسوم، وأسعارها، وآليات تحصيلها وفقا للتشريعات الجبائية السارية في الدولة. ويستوجب أن يتمتع هذا المصدر من الإيرادات بصفة الوفرة والثبات لضمان تدفقات مالية مستمرة إلى الخزينة العمومية على مدار السنة. يعكس الجدول التالي تنوعا وتعددا في الرسوم والضرائب العقارية المعمول بها في الجزائر، مما يبرز حرص السلطات العمومية على تنظيم المجال العقاري جباليا لتحقيق التوازن المطلوب بين تمويل الجماعات المحلية وتشجيع الاستثمار العقاري.

الجدول رقم (01-14) الضرائب والرسوم العقارية في الجزائر

الضريبة/ الرسم	نوع العقار	الجهة المكلفة بالتحصيل	الجهة المستفيدة عن الإيرادات	ملاحظات
الضريبة على العقارات المبنية TFPB	عقارات مبنية	مديرية الضرائب	100 للبلدية	يتم تحديد وعاء هذه الضريبة حسب القيمة الايجار وتدفع دوريا و سنويا .
الضريبة على العقارات غير المبنية TFPNB	أراضي غير مبنية	مديرية الضرائب	100 للبلدية	تفرض لتشجيع البناء و استغلال الأراضي.
رسم التهيئة العمرانية TA	عقارات للبناء	مصالح البلدية	100 للبلدية	يفرض على رخص البناء و اتوسعه .
رسم التحسين العقاري TAP	عقارات محسنة	مديرية الضرائب البلدية/	70 للدولة / 30 للبلدية	نتيجة اشغال البنية التحتية (ماء. كهرباء..)
رسم التسجيل TE	كل عقود البيع او الهبة	مصلحة التسجيل	70 للدولة / 30 للبلدية	يدفعه المشتري عند توثيق العقود
ضريبة الثروة ISF	عقارات ذات قيمة	مديرية الضرائب	100 للدولة	يفرض على الأملأك التي تفوق قيمتها

سقفًا معينًا .			عالية	
الرسم العقاري على الإرث DMTG	ممتلكات موروثة	مصلحة الضرائب	50 للدولة 50 للبلدية	ينسب مختلف حسب درجة القرابة.
الضريبة على الدخل صنف مداخل عقارية IRF	عند الايجار العقار او فائض التنازل	مصلحة الضرائب	100 للبلدية	تحتسب على أساس القيمة الاجارية وتدفع عند التحصيل.
رسم السكن TH	كل عقار موصول بشبكة كهرباء	شركة كهرباء والغاز	100 للبلدية	بمبلغ ثابت يختلف حسب الاستعمال و المنطقة.
رسم رفع القمامات المنزلية TEOM	كل عقار يستفيد من الخدمة	مصالح البلدية	100 للبلدية	وفق المبالغ ثابتة تختلف حسب الاستعمال و المنطقة.
رسم التطهير TSA	كل عقار موصول بشبكة المياه.	شركة توزيع المياه	50 للصندوق الوطني للبيئة وإزالة التلوث. 30 للدول و 20 للبلدية .	تختلف حسب كمية الماء المستهلكة.

المصدر: من اعداد الطالبة بالاعتماد على الاحكام والتشريعات التنظيمية.

المطلب الثاني: الهيئات المكلفة بتحصيل الجباية العقارية

تتوزع مهمة الجباية العقارية في الجزائر بين عدة هيئات إدارية تعمل بتكامل وتنسيق، لضمان تحديد، تصفية وتحصيل الضرائب العقارية وفقا للقوانين المعمول بها. ويمكن تقسيم الهيئات المسؤولة عن تحصيل الجباية العقارية إلى ثلاثة فئات رئيسية:

الفرع الأول: قابض الضرائب (الخزينة العمومية)

يعتبر تحديد الوعاء الضريبي في الجباية العقارية خطوة أساسية ،اذ يبنى عليه حساب الضريبة المستحقة، حيث تشارك في هذه العملية عدة هيئات رسمية مختصة منحها المشرع صلاحيات قانونية وفنية، تعمل بشكل متكامل لضمان دقة التقييم وشفافية التحصيل .

قابض الضرائب التابع للخزينة العمومية، فهو يمثل الهيئة الأساسية المكلفة بتحصيل الجباية العقارية فعليا، وهو الذي يتولى المهام التالية:

-استلام المبالغ المستحقة من المكلفين بالضريبة.

-تحرير وصلات الدفع وشهادات التبرئة.¹

¹كريمة فردي، مرجع سابق، ص 133

-متابعة المكلفين المتأخرين واتخاذ الإجراءات الجبرية عند اللزوم (الحجز، الإنذار).

الفرع الثاني: مصالح التحصيل على مستوى مديرية الضرائب

تقوم مصالح التحصيل التابعة لمديريات الضرائب الولائية والمحلية بالإشراف الفني والإداري على عمليات تحصيل الجباية العقارية، وتتمثل أدوارها في:

-إعداد أوامر التحصيل والجداول الاسمية.

-التنسيق مع القابض لضمان فعالية التحصيل.

-معالجة الطعون أو التظلمات المتعلقة بالمبالغ المستحقة.

-متابعة التقارير الدورية حول نسبة التحصيل ومردوديته.

-كما تضمن هذه المصالح تطبيق التعليمات المركزية الصادرة عن المديريات العامة للضرائب.

الفرع الثالث: الإدارة المحلية (البلدية)

تلعب البلديات دورا غير مباشر ولكنه مهم في تحصيل الجباية العقارية، خاصة وأنها تعد المستفيد الأول من عائدات هذه الجباية، وتتمثل مساهمتها في:

-تقديم المعلومات حول الأملاك العقارية المتواجدة ضمن إقليمها.

-التعاون مع المصالح الضرائب في تحديد المكلفين بالضريبة.

-إعلام المواطنين بحقوقهم وواجباتهم الجبائية؛

-استقبال الشكاوى وتحويلها للجهات المختصة.

في بعض الحالات الخاصة، ووفقا للتفويضات القانونية، يمكن للبلديات أن تساهم جزئيا في تحصيل بعض الرسوم المحلية، لاسيما تلك ذات الصلة بالخدمات البلدية المباشرة، ومن خلال ما سبق، يتضح أن تحديد الوعاء الجبالي وتحقيق تحصيل فعال في مجال الجباية العقارية يعد عملية تشاركية بين عدة هيئات وإدارات، تراعى فيها الأبعاد التقنية (مثال المسح العقاري)، القانونية (الوضعية القانونية للعقار)، والجبائية (التقييم والتصنيف). ويعد هذا التنسيق المؤسسي المتعدد أساسا لضمان تحقيق العدالة الجبائية، وتعزيز الموارد العمومية للدولة بشكل منسجم و مستدام.

خلاصة الفصل الأول:

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

الفصل الثاني:

إشكالات و تطوير تطبيق

الجبابة العقارية

تمهيد:

"يعد النظام الجبائي العقاري أحد الركائز الأساسية المحركة للاقتصاد المالي المحلي، إلا أن كفاءته ترتبط بمدى انسجام النصوص التشريعية مع آليات التطبيق الميداني. يسعى هذا الفصل إلى تشرح واقع الجباية العقارية في الجزائر من خلال محورين متكاملين؛ حيث يخصص الشق الأول منه لرصد وتحليل الإشكالات الإدارية، التقنية، والاقتصادية التي تعيق كفاءة التحصيل، وتتسبب في اتساع فجوة التهرب الضريبي وضياع الموارد المالية. بينما يتناول الشق الثاني الرؤية الاستشرافية والآليات العملية الكفيلة بتطوير هذا القطاع وعصرنته، عبر تفعيل الرقمنة الرقمية، وتأهيل العنصر البشري، بهدف تعزيز المردودية المالية وتحقيق التنمية المحلية المستدامة."

المبحث الأول: الإشكالات القانونية والإدارية الجباية العقارية

تعدّ الجباية العقارية من أهم مصادر التمويل العمومي، غير أنّ تطبيقها يثير العديد من الإشكالات القانونية والإدارية التي تؤثر على فعاليتها وتحقيق أهدافها الاقتصادية والاجتماعية. وتتمثل هذه الإشكالات فيما يلي:¹

المطلب الأول: الإشكالات القانونية

رغم أن عمليات الرقمنة هي عمليات تقنية فنية بحتة إلا أن لها تأثير بالغ على اجراءات تنظيم وتسير الملكيات العقارية التي تقوم بها مديرية الأملاك الوطنية ومصالحها الخارجية المتمثلة في المحافظة العقارية ومديرية المسح، وهو ما يآثر على الأمن القانوني للملاك، فكما لها ايجابيات تحسب لها، هناك أيضا سلبيات قد تأتي بنتائج عكسية تهدد هذا الأمن وتفصيل ذلك من خلال للفروع²:

الفرع الأول: عوائق رقمنة القطاع العقاري

الحاجة الماسة إلى تحقيق الأمن القانوني هي السعي الدائم لتشريع قواعد قانونية تضمن استقرار الأوضاع القانونية المحققة وضمان الحقوق والحريات، وتنظيم القطاع العقاري بالرقمنة وهو البحث عن الملائمة بين تنظيم عمل الإدارة وتسهيل عمل الإداريين والعمال وتحقيق الثقة والائتمان وريح الوقت والمال وإنجاز المعاملات بدقة وشفافية، لكن تعترض هذه الأهداف العديد من العوائق التي تحول دون اتمامها منها: ما أكد عليه الخبير الاقتصادي يوسف الملي بآن هناك مقاومة حقيقية من طرف الإدارة للرقمنة بوجود بعض الذهنيات التي لم تستوعب أهمية الرقمنة فهي تكريس للشفافية وتساهم في كشف التلاعب ونقاط الضعف التي يستغلها بعض أعوان الإدارة أثناء التسيير عند عملية تصفية وتطهير الملفات بالإضافة إلى بعض الممارسات من بعض المسؤولين الذين يشعرون أنهم سيقعون تحت طائلة الفجوة الرقمية حيث تفقد مراكزهم ومصالحهم ونفوذهم في السلم الإداري وخوفهم من الرقابة التي ستفرض عليهم. مما يسهل

¹ د. عبد المطلب عبد الحميد، السياسة الاقتصادية والمالية في الفكر الإسلامي والنظم المعاصرة، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2022، ص 142

² مر بوخروبة، "آليات حماية الملكية العقارية في ظل تكنولوجيا المعلومات وعصرنة الإدارة"، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي، المجلد 11، العدد 02، جوان 2023، ص 89.

اظهار مواطن الخلل والمتسببين فيه مما يؤدي إلى محاسبتهم وكشف ممارستهم الغير المشروعة من خلال متابعة أي ملف مشكوك فيه¹.

كما يري البعض قصور واقعية التقييم التي تساهم في عدم انجاز هذه المساعي، فرقمنة القطاع العقاري يجب أن تمر بعدة مراحل عديدة ومعقدة، فبدأ بضبط قاعدة المعطيات والتي بالرغم من مباشرة السلطات بدمج هيتي المسح العقاري والمحافظة العقارية لضبط المعلومات المتعلقة بالمسح ومطابقتها بتلك الموجودة في سجلات المحافظة العقارية وهي عمليات يجب أن تتم بالدقة والتحقيق بالإضافة إلى عمليات ادخال البيانات المسحية التي تتطلب التصوير الضوئي للمخططات والصور المسحية وربطها بمعلومات المالك أو الملاك وهي كلها أعمال مضمينة تتطلب وقتاً وصبراً ومراقبة مع تأهيل الكادر البشري المكلف بإتمام هذا العمل².

يلاحظ عدم وجود ضغط من قبل هيئات المجتمع المدني والمواطنين لنقص وعيهم بأهمية الرقمنة لتدعيم الإرادة السياسية والتوجه نحو انجاح هذه المساعي الوضع الذي زاده تقاعداً عدم اكتمال عمليات المسح العقاري والاشكالات التي تصاحبه، بالإضافة إلى وجود العديد من الملفات مسجلة ضمن نظام الشهر الشخصي، هذا فضلا عن العديد من العقارات التي دون سند لحد الآن، زد على ذلك اشكالات العقارات الغير مطالب بها وطرق تسويتها وتطهيرها من هذا الحساب.

فتعقيد عمليات توضيح وضعيات العقارات تتطلب التأكد من وجود حقوق عينية عقارية عليها أولاً وضعيتها من الترقيم سواء مؤقت أو نهائي ومعالجة تسليم الدفاتر العقارية، هذا فضلا عن التحقيق إن كانت في حالة نزاع أم لا، وهي عمليات تتطلب الدقة والتأكد من وضعيات العقارات ونقل المعلومات المتواجدة في السجلات نقلا صحيحاً، وهي عمليات تبدأ بالتأهيل الجيد لموظفي الادارات والهيئات المعنية بالرقمنة والمكلفين باستخدام التكنولوجيا الرقمية والتنظيم في ضبط المعلومات الخاصة بالملاك والعقارات من قبلهم، وهم أغلبهم لم يتلقوا تكويناً أو تأهيلاً لهذه العملية الضخمة والدقيقة والحساسة والمتعلقة بأقدس حقوق الملكية، زد على ذلك معوقات اللغة فأغلب البرامج وتكنولوجيا الحواسيب تعتمد على اللغة الإنجليزية الشيء الذي يتطلب يدا عاملة مؤهلة وعلى دراية بتكنولوجيا الحواسيب ولها تكويناً نوعياً للموظفين والعمال

¹ د. يوسف الملي، "حتمية التحول الرقمي وعصرنة أنظمة المعلومات كآلية لمكافحة الفساد الإداري في المؤسسات الجبائية الجزائرية"، مداخلة مقدمة ضمن الملتقى الوطني حول: رقمنة الإدارة العمومية في الجزائر كأداة لترشيد الخدمة وتكريس الشفافية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة البويرة، نوفمبر 2023، ص 14.

² حمد بن رابح، النظام القانوني للمسح العقاري والشهر العقاري في التشريع الجزائري (دراسة ميدانية حول دمج هيتي المسح والمحافظة العقارية)، دار المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2024، ص 207.

المسؤولين عن ادخال ومعالجة المعطيات¹ والمهندسين التقنيين المسؤولين على الاشراف على عمليات الرقمنة والاصلاح الدوري أو الفوري لأي أعطاب وباستثناء الموثقين الذين أكد رئيس الغرفة الوطنية للموثقين أنه بمجرد الإعلان عن إطلاق منصة العقار، قامت الغرفة الوطنية للموثقين بتكوينهم لمواكبة التحول الرقمي، حيث بدأت العملية بـ 14 موثق من كل غرفة جهوية، فيما تولى الموثقون المكونين على مستوى المديرية العامة لأملاك الدولة بتكوين زملائهم بالغرف الجهوية التابعين لها لضمان جاهزيتهم لدى تفعيل خانة اشهار وتوثيق العقود الكترونيا في المنصة².

ومن المعوقات أيضا اللغة حيث أن أغلب الوثائق حررت باللغة الفرنسية في الفترة الاستعمارية وبعضها مكتوب باليد خاصة القديمة منها بالإضافة إلى المدة الطويلة للأرشفة مع سوء الحفظ والاستعمال مما يصعب فهمها والنقل الصحيح للمعلومات ويصعب التعامل معها للتصوير ونقل البيانات منها. بالإضافة الى أن أغلب البرامج وتكنولوجيا الحواسيب تعتمد على اللغة الإنجليزية مما يتطلب يدا عاملة مؤهلة ومكونة تكوينا نوعيا في برامج الادخال ومعالجة المعطيات³.

الأول: غموض القواعد المنظمة لرقمنة القطاع العقاري

يطرح الأمن السيبراني العديد من العوائق التي تحول دون تحقيق أهداف التوجهات الجديدة نحو الحكومات الإلكترونية وأولها غموض وضعف النص القانوني المنظم لهذه التوجيهات، فالتأطير لعملية رقمنة القطاع العقاري يحتاج إلى قدر كبير من الوعي بضرورة ضبطه بالنصوص القانونية،

فعملية الرقمنة ليست مجرد تطبيق لتغير في كفاءات المعاملات وتسيير الاجراءات فعادة ما تتصف تداعيات الأمن الإلكتروني الضعيف بالكارثية، فاختراق التطبيقات الإلكترونية عبر الوسائط السيبرانية يوفر أهدافا أكثر للفاعلين على مستوى الدولة أو خارجها لإضعاف الحكومات وسياساتها من خلال استعمال هذه المعلومات ضدها أو بتخريبها لنشر الفوضى وزعزت الاستقرار. هذه المخاطر تستهدف البنى التحتية الذكية للمدن والأنظمة الصناعية المتصلة بالإنترنت، فالعديد من الأجهزة لا تحتوي على بروتوكولات أمان بطبيعتها لتحميها من تثبيت برمجيات تهديد من أطراف خارجية أو الاتصال غير المسموح به مع الأجهزة الأخرى.

¹بوبكر لزرق، "أثر الرقمنة على حماية الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة الفكر العقاري، معهد الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المركز الجامعي بيب الميكانيك - تيارت، العدد 04، 2024، ص 112.

²لغرفة الوطنية للموثقين (الجزائر)، تقرير دوري حول مساهمة السلك التوثيقي في إنجاح المنصة الرقمية لأملاك الدولة "عقار"، منشورات المديرية العامة لأملاك الدولة بالتنسيق مع وزارة المالية، الجزائر، 2024، ص 08.

³د. سمير شريط، العوائق التقنية واللوجستية في أرشفة ورقمنة السجلات العقارية الموروثة عن العهد الاستعماري في الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2023، ص 145

¹ ففي هذا الصدد صدرت التعليمات رقم 13425 التي جاءت بتوصيات لوضع المعالم الأساسية المكونة لنظام المعلومات العقارية وأملاك الدولة. التي ستسمح بجمع ومعالجة وتسيير ونشر المعلومات العقارية مع ضمان التعقب والتتقيق والشفافية، فضلا عن توحيد طريقة العمل وكذا الولوج إلى قواعد البيانات بسهولة ويسر، لاسيما المهندسين والخبراء وغيرهم ممن لعنهم هناه البيانات²

كما وضحت الأهداف الأساسية لاستحداث هذه البرمجيات المتعلقة بالرقمنة والتي ترتبط أساسا بتعيين المعلومات وضمان التوافق بين قواعد البيانات المسحية والسجل العقاري بالإضافة إلى تنظيم عمل المحافظات العقارية وتخفيف الضغط عليها، بالإضافة إلى توضيح الخدمات التي تسمح للمواطنين عبر منصة عقار طلب المعلومات والوثائق، زد على ذلك الخدمات المتاحة لمحوري العقود³.

وهي كلها أهداف إيجابية ونقلة نوعية في العمل الإداري في المجال العقاري، لكن الملاحظ الغموض الذي يكتنف هذه التعليمات بداية من مساس جذري بعمل الهيئات المسيرة لهذا القطاع التي تنظم عن طريق مراسيم وقوانين والمعروف أن التعليمات لا تسمو على النص القانوني، وأي تعديل أو إلغاء لأي نص يكون بنص يوافقه في الدرجة عملا بقاعدة توازي الأشكال ثم إن هذه الإجراءات الجديدة مرتبطة بعمل تقني يقوم به موظفون مسؤولون مرتبطون بآلات كالماسحات الضوئية وحواسيب تعمل وفق برامج الكترونية، حيث يثار التساؤل حول الضوابط القانونية التي تبين المسؤوليات في هذه الحالات، بالإضافة إلى غياب الضمانات للتصور القانوني في النظام الجديد الذي يحدد المسؤوليات والجزاءات وفي هذه الضبابية في التحول عن العمل التقليدي إلى الرقمي صاحبها أيضا خوف كبير من طرف الملاك بسبب ما سيواجهونه من فرض للضرائب بعد العمليات الإحصائية على ثرواتهم العقارية لأن كل العمليات تكون مكشوفة، زد على ذلك ربط الخدمات بالبرامج الإلكترونية فبالرغم من آثاره الإيجابية مقارنة بالدول التي أخذت به كاليابان وألمانيا، والتي أساسا تسهل تسيير وضبط الملكيات العقارية بالإضافة إلى مهامها الرقابية مثل التحكم في أنظمة المياه الصالحة للشرب وأنظمة الصرف والتمكن من الإحصاءات الدقيقة فضلا عن التوجه نحو

¹ د. عبد الله سليمان، الآثار القانونية للأمن السيبراني في ظل التحول نحو الإدارة الإلكترونية: دراسة مقارنة، دار بلقيس للنشر والتوزيع، الجزائر، 2024، ص 119.

² وزارة المالية، المديرية العامة للأموال الوطنية، التعليمات رقم 13425، المتعلقة بوضع المعالم المكونة لنظام المعلومات العقارية وأملاك الدولة وضوابط تسييرها، الجزائر، ص 03.

³ عمراني خالد، "عصرنة تسيير السجل العقاري في الجزائر بين متطلبات الرقمنة ورهانات الأمن القانوني للملاك"، مجلة الفكر العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، المجلد 09، العدد 02، 2025، ص 74.

الانظمة الأمنية الايكولوجية وتلك التي تحمي من الكوارث الطبيعية، هذا فضلا عن التحكم في أنظمة الطاقات المتجددة ودمجها في النسيج العمراني.¹

لكن وطنيا نلاحظ أصلا ضعف في تدفق الأنترنت هذا بالإضافة لعيوب البيانات المدخلة في قواعد المعطيات أصلا والتي كانت سبباً في النزاعات فبدل أن تكون الرقمنة حلا وسببا لتحقيق الرفاهية، ستكون سببا في حرمان المواطنين من أبسط حقوقهم التي كانت متوفرة بالعمل اليدوي.²

والغموض الآخر الذي يكتنف العمل بهذه الآليات هي تأثير الرقمنة على قوة العمالة فيها تصل البطالة إلى ذروتها، وذلك إما بالتخلي عن الموظفين والعمال أو بعدم التوظيف لانعدام الحاجة، كل هذا يساهم فيه نقص المعارف التكنولوجية متخصصة في مجال الشبكات والبرمجيات. فمثلا اتخذت الحكومات في الخليج العربي خطوات بالفعل لتطوير وتمويل التعليم الفني عاقدة أملها على تقليل بطالة الشباب والعجز في المعارف الرقمية التكنولوجية على المدى المتوسط والبعيد، لكن مع ذلك فإن الرقمنة تشكل تهديدا على قوة العمل على المديين القصير والبعيد، كما قد تؤدي تأثيرات الرقمنة على سوق العمل إلى خلق مصدر جديد للاضطرابات وزعزعت سوق العمل.³

الفرع الثاني: عدم تحقيق مبدأ التوقع المشروع

إن أكثر ما يهدد الأمن القانوني للأفراد هو هدم توقعاتهم المشروعة من أي نصوص جديدة، خاصة وأنها تتعلق بأقدس حقوقهم وهي الملكيات العقارية، وتعد التوعية أحد أهم أسباب غياب الثقة في هذه العمليات ويعود ذلك إلى وجود مقاومة من طرف مسؤولي بعض الهيئات المكلفة بتسيير القطاع العقاري كونها تؤدي التكريس الشفافية، وستكشف نقاط الضعف في هذه الهيئات هذا من جهة،⁴ ومن جهة أخرى عدم اقتناعهم بالرقمنة أصلا باعتبار أن الملفات الأصلية كانت مثارا للنزاعات وأن بعض المعلومات التي تحتويها مغلوطة بالإضافة إلى عدم اكتمال عمليات المسح العقاري ووجود العديد من العقارات مسجلة ضمن

¹ أحمد بوضياف، الحوكمة العمرانية والبيئية في ظل الإدارة الإلكترونية للمدن الذكية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عناية، الجزائر، 2023، ص 88.

² د. محمد السعيد عقيب، "تحديات البنية التحتية للاتصالات وتأثيرها على مشروع الإدارة الإلكترونية في الجزائر: قطاع أملاك الدولة والضرائب نموذجا"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، المجلد 10، العدد 01، 2024، ص 215.

³ د. سامية خروش، "أثر التحول الرقمي على سياسات التشغيل والوظيفة العمومية في البيئة الإدارية الجزائرية"، مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة قاصدي مرباح - ورقلة، العدد 28، جوان 2025، ص 142.

⁴ د. ليلي عصماني، "مبدأ التوقع المشروع كركيزة للأمن القانوني في المعاملات الإدارية والعقارية"، مجلة الإدارة والوظيفة العمومية، المدرسة الوطنية للإدارة، الجزائر، المجلد 08، العدد 01، 2024، ص 54.

النظام الشخصي وكلها تمت يدويا عن طريق تدخل العمل الإنساني وبالتالي قد يتخللها خطأ، زد على ذلك الأجل قصيرة وفرض ضغط على الإدارات للانتهاء من عمليات الرقمنة¹.

لكن ما يلاحظ بأنه ورغم كل المخاطر والعوائق التي تهدد رقمنة القطاع العقاري في الجزائري إلا أن النظر للإيجابيات المحققة التي ستخلق نهضة وحلا للعديد من الإشكالات التي تحول دون تطهير الملكيات العقارية وتنظيمها، هذا فضلا عن الخبرة التي سيكتسبها الكادر البشري.

المطلب الثاني: الإشكالات الإدارية

فإن الإشكالات الإدارية تمثل التحدي التنظيمي والإجرائي الذي يواجه الإدارة الجبائية في الواقع العملي. ويتوقف نجاح تحصيل الضريبة العقارية على مدى كفاءة التنسيق بين مختلف المصالح المتدخلة وسلسلة المساطر الإدارية المتبعة. بناءً على ذلك، يهدف هذا المطلب إلى تسليط الضوء على أبرز العقبات الإدارية التي تحول دون تحقيق الفعالية المطلوبة في الجباية العقارية في الجزائر، وذلك من خلال التركيز على مشكلة نقص التنسيق بين المصالح الإدارية، وتعدد الإجراءات البيروقراطية، بالإضافة إلى تحديات العنصر البشري المؤهل.

أولاً: المصالح الإدارية:

1- إدارة الضرائب (Direction des Impôts): وهي الجهة الرئيسية المخولة قانوناً بتأسيس الوعاء الضريبي، وإصدار الجداول، وتحصيل الرسوم العقارية بمختلف أنواعها (كالرسم العقاري والضريبة على الدخل الإجمالي المتأتي من الإيجار).

2- مصالح الحفظ العقاري وأملاك الدولة (Conservation Foncière):

إن التكامل بين أعمال الآليات الحديثة برقمنة القطاع العقاري وتحقيق الأمن القانوني للأفراد، هو غاية تتحقق من خلال التجسيد الفوري لمعالجة متطلباتهم تحقيقاً للشفافية والكفاءة التي يجب أن تسود بين مستخدمي هذه الإدارة والمتعاملين².

¹ د. عبد الكريم بوحميده، الوجيز في القانون الجبائي العقاري الجزائري وإشكالاته الميدانية، دار باليا للنشر والتوزيع، قسنطينة، 2023، ص 182.

² جمال الدين بوراس مقال بعنوان رقمته إدارة املاك الدولة قبل شهر مارس 2023 ، بتاريخ 20/08/2023 موقع الالكتروني

فرقمة القطاع العقاري وبالأخص إدارة أملاك الدولة ستسمح بتوفير معطيات حقيقية ودقيقة، يمكن الاعتماد عليها في العديد من المجالات مثل العمليات الاستثمارية وسهولة معالجة الملفات والعقود ومعالجة الوضعيات العقارية المختلفة بسهولة ويسر ودقة بالغة، وذلك بعد اتخاذ كافة التدابير والاجراءات لخلق نسخة رقمية بديلة عن النسخة اليدوية، لتصبح كل المعاملات تتجز بطريقة آلية¹، حيث بلغت نسبة الرقمنة لهذه الهيئة 100% نهاية شهر سبتمبر 2023 وتحتاج فقط لبعض الوقت لإطلاقها بمركز المعطيات داتاسنتر للتعميم على جميع الخدمات وكأساس مادي لسجلات المحافظات العقارية يتم أيضا رقمنة كل وثائق المسح، والجدير بالذكر أنه تقريبا أغلب إشكالات العقارات وما ينجر عنها من منازعات ومشاكل تطهير الملكيات العقارية سببه تأخير عمليات المسح أو العيوب التي شابت العقارات الممسوحة².

إن التسيير الرقمي لوثائق المسح ومعالجتها بالوسائل الالكترونية له انعكاسات وأثار على عمل المحافظات العقارية، حيث أصبحت معالجة طلبات المتعاملين الملاك تتم بطريقة آنية ولحظية مثل استخراج مختلف الوثائق والدفتري العقاري، الأمر الذي انعكس على ضبط الملكيات وحمايتها من التلاعب والتزوير بالإضافة إلى التخلص من العمل الروتيني والطوابير الطويلة التي تعيق عمل الادارة النمطية، ما يزكي الأمن القانوني للفرد ويسهل ويسرع العمالة بالإضافة إلى ضمان حقوقه، وشيئا فشيئا سيتم تطهير كل الملكيات التي تشوبها عوائق ويتحقق الاستقرار للمراكز القانونية للأفراد³.

ثانيا: رقمنة المحافظة العقارية

إن الائتمان العقاري هو الوظيفة الأساسية للمحافظات العقارية من خلال حفظ كل الوثائق المتعلقة بالأموال العقارية، وبالرقمنة يتم ادخال كل المعلومات المتعلقة بهذه الملكيات موصولة بالتصوير الضوئي للمخططات المسحية وهويات الملاك بالإضافة إلى توضيح طبيعة العقارات وحدودها وبيان القرارات أو العقود الواردة عليها، أي رقمنة البطاقات العقارية وجعلها متاحة آليا، حيث يتم العمل على إدخال المعلومات المتعلقة بنحو عشرة ملايين بطاقة عقارية في قواعد بيانات البرامج المخصصة للرقمنة⁴، أما بخصوص

¹ زوليخة زروقي عواطف محي الدين دور الرقمنة في حماية الثروة العقارية مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية مجلد رقم 5 العدد 1 كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة سيدي بلعباس، 2022، ص 553.

² تصريح مدير الأملاك الوطنية لوكالة الأبناء الجزائرية، نحو رقمنة أرشيف جميع المحافظات العقارية في 22/01/2019 موقع الالكتروني www.Aps.dz.

³ موقع الالكتروني www.Ech.chaab.com تاريخ وقت الاطلاع 04/01/2026،

⁴ شريفة سماتي آليات رقمنة القطاع العقاري في الجزائر، مداخلة ضمن أعمال الملتقى الدولي تطهير الملكية العقارية في التشريعات العربية الواقع والتحديات"، جامعة محمد بوقرة، بومرداس، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2023، ص 6

التكفل بالملفات والعقود المعدة للشهر فيتم اعتماد تاريخ تسليمها تدريجيا احتراماً للقواعد القانونية التي تنص على تلك الآجال.

ثالثاً: ادراج منصة للمستثمرين

شمل تعميم الرقمنة حتى القطاع الاستثماري باعتباره الركيزة الأساسية في التنمية وأحد دعائم الإنعاش الاقتصادي وحركيته¹، وأصبح تقديم الخدمات الادارية بشكل رقمي بدل اتباع الاجراءات والأساليب التقليدية وذلك لاختصار الجهد والوقت والأموال على المستثمرين وكأسلوب لتحقيق الشفافية في التعامل مع المستثمرين، وتحقيق الأمن القانوني لهم من خلال وضوح العقارات المتاحة مواقعها وطبيعتها بالإضافة الى تقليص اجراءات الحصول عليها².

هذا فضلا عن الشفافية المضمونة باعتبار أن هذه المنصة تتيح الرقابة الادارية وتتبع الملفات وعلى أعلى المستويات لتحسين التواصل بين المستثمر والهيئات المنظمة لعمليات الاستثمار³.

رابعا : الجماعات المحلية (البلديات)

للنهوض بالجماعات المحلية يتطلب توفر موارد مالية كافية تسمح بتحقيق تنمية شاملة ومستدامة وتحسين الخدمات العمومية وهذه الموارد يعود الجزء الأكبر منها للجباية العقارية المحلية وبهذا الصدد وبغية توفير موارد مالية كافية شرعت المديرية العامة للضرائب في إصلاح الجباية المحلية من خلال مراجعة طرق تحديد القيم الإيجارية من أجل حساب الرسم العقاري وكذا من خلال نقل تحصيل الرسم العقاري إلى قباضات الضرائب التي تعتبر المصلحة القادرة على تحصيلها وأيضا زيادة قيمة الرسم على رفع النفقات المنزلية وضريبة الإقامة وأيضا من خلال إحصاء الأملاك العقارية سنة 2021 والتخصيص عائدات ضريبة الإقامة وضريبة السكن للبلديات.⁴

الفرع الثاني: دوافع رقمنة الإدارة الجباية الهياكل الإدارية:

¹يراجع في ذلك سعاد بوعبوش ، تقييم - رقمه - العقار - على - مكتب الرئيس وبناء على تصريح رئيس الغرفة الوطنية للموثقين بتاريخ 22/08/2024 . موقع الكتروني: www.echaab.dz تاريخ ووقت الاطلاع 20/01/2026

²المادة 23 من القانون 22/18 المؤرخ في 24/07/2022 المتعلق بالاستثمار جريدة رسمية عدد 50، الصادرة بـ 28/07/2022.

³نبيل وناس رقمه قطاع الاستثمار في الجزائر على ضوء قانون 22/18 مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة باجي 841 مختار عنابة 2023، ص 842.

يتسم تسيير الجباية العقارية في الجزائر بتداخل وتعدد المتدخلين من المصالح الإدارية، حيث لا ينفرد قطاع الضرائب وحده بهذه العملية، بل يتوقف نجاحه على مدى استجابة وتدفق المعلومات من مصالح إدارية أخرى. وتتمثل أبرز هذه المصالح في:

1 - كثرة عدد الهياكل الإدارية: تعاني الإدارة الجبائية من كثرة عدد الهياكل الإدارية وتماثل مهامها، وهذا ما يتناقض مع الهدف المنشود والمتمثل في التواصل الى إدارة بأقل تكلفة. وفي هذا الشأن يرمي برنامج العصرية الى تقليص عدد الهياكل الإدارية بتجميع الإدارات المتشابهة في إدارة واحدة حسب طبيعة نشاط المكلفين وأرقام أعمالهم المحققة.

2- تدهور وضعية الهياكل الإدارية: إن وضعية أكثر من نصف الهياكل الإدارية تتراوح بين المتوسط والسيئة، وأن ملكية بعضها لا تعود للمديرية العامة للضرائب، وهذا يضيف صورة سلبية على الإدارة الجبائية مما استدعى عملية عصرنتها بغرض تحسين نوعية الخدمات المقدمة للمكلفين والاستجابة لتطلعاتهم .استفحال ظاهرتي الغش والتهرب الجبائي واتساع حجم الاقتصاد الموازي لقد نتج عن الانفتاح الفوضوي لاقتصاد السوق بروز ممارسات غير مهنية من طرف بعض الشركات والتجار كعدم التصريح بأرقام الأعمال والأرباح المحققة والتلاعب بالفواتير بغية الغش والتهرب الجبائي، وهذا ما سبب خسارة للخرينة العمومية فيما يخص تحصيل الضرائب والرسوم. وأمام خطورة هذا الوضع الذي بات يهدد الاقتصاد الوطني، وتواضع إمكانيات ووسائل إدارة الضرائب في إحصاء أنشطة الاقتصاد الموازي وأداء مهامها الرقابية المحاربة ظاهرتي الغش والتهرب الجبائي والتي تتخرن بالاقتصاديات الوطنية، وكذا عجز الترسانة القانونية لوحدها عن معالجة هاته الآفتين، أصبح من الضروري عصرية إدارة الضرائب من خلال خلق هياكل متخصصة تتولى متابعة الشؤون الجبائية للمكلفين وتسهيل مهام التحصيل الجبائي.¹

4 - الفساد الإداري: إن انخفاض مستوى التكوين الأخلاقي لدى موظفي الإدارات العمومية، والإدارة الجبائية منهم، ينطوي على مخاطر تفوق في آثارها مخاطر انخفاض مستوى تأهيلهم وتكوينهم، فافتقار النزاهة والأمانة لدى هؤلاء الموظفين، وعدم ترفعهم عن الشبهات تجعل من الفساد الإداري عملية سهلة، كما لا تخفي خطورة المشكلات التي يثيرها قيام موظفي الإدارات الجبائية بإفشاء ما تتضمنه إقرارات ممولي الضرائب من أسرار تتعلق بأنشطتهم وأرقام أعمالهم ودخولهم².

ويمكن أيضا تلخيص أهم الدوافع التي أدت إلى رقمنة الإدارات الجبائية في النقاط التالية:

¹بوزيان فيصل محي الدين محمود عمر، عصرية الإدارة الجبائية كآلية لتعزيز الثقة وتحسين الخدمات المقدمة للمكلفين بالضريبة"، مجلة دراسات اقتصادية، جامعة تيسمسيلت الجزائر، المجلد ، 21 العدد 1، 2021، ص: 154

²حراش إبراهيم، عصرية الإدارة الجبائية كمتغير من متغيرات الإصلاح الضريبي لزيادة فعالية التسيير، دراسة تقييمية للتجربة الجزائرية للفترة 2002 ، أطروحة دكتوراه علوم في العلوم الاقتصادية، تخصص نقود ومالية كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير ، جامعة الجزائر 3 2021، ص167

كثرة الشكايات بالنسبة للتحصيل الجبائي، وهذا الأمر الذي أدى إلى الارتباك وعدم الشفافية وهذا ما يؤدي إلى فقدان النظام الجبائي قيمته.

- غياب التنسيق الكامل للمعلومات والتفاعل بين مختلف المديريات الأمر الذي زاد من صعوبة تحديد دخل الأفراد وأصولهم.

- غياب الإحصاء الجبائي الصحيح للوعاء، لوجود رغبة في عدم دفع الضرائب بسبب بيروقراطية قاتلة على مستوى هذه الضرائب، وهذا ما يستوجب القضاء عليها وعلى جميع التلاعبات.

- نقص الشفافية والواقعية على التعاملات المتعلقة بتصريح المصنع والمستورد.¹

ثانيا: تعقد الإجراءات البيروقراطية

يقصد بها مجموعة الخطوات الإدارية الطويلة والمعقدة التي فرضها المشرع أو الممارسات الإدارية لتأسيس الضريبة العقارية وتحصيلها. ويتجلى ذلك في كثرة الوثائق المطلوبة من المكلف، وتعدد المصالح التي يجب عليه زيارتها (الضرائب، أملاك الدولة، البلدية)، بالإضافة إلى بطء المعالجة وآجال الفصل الطويلة في الشكاوى والمنازعات، مما يؤدي إلى تراكم الملفات وضياح حقوق الخزينة.²

ثالثا: تحديات العنصر البشري المؤهل (المورد البشري)

يرتبط هذا العنصر بمدى جاهزية وكفاءة موظفي الإدارة الجبائية والمصالح الحاققة بها. ويشمل ذلك نقص التكوين المتخصص في مجال تقييم العقارات الحديثة، وضعف التأهيل لمواكبة أنظمة الرقمنة الجديدة، بالإضافة إلى النقص العددي في الأعوان المؤهلين للمعاينة الميدانية ومسح الأراضي، مما يضطر الإدارة للاعتماد على تقديرات غير دقيقة.³

المبحث الثاني: الإشكالات التقنية والاقتصادية وآليات تطوير وعصرنة التحصيل

ترتبط الكفاءة الحقيقية للنظام الجبائي العقاري في الجزائر بمدى نجاعته التقنية وأثره الاقتصادي الميداني لا بالنصوص التشريعية فحسب؛ غير أن الواقع التطبيقي يواجه تحديات لوجستية وفنية تعيق فاعلية الأنظمة الرقمية المستحدثة (مثل "جبايتك" و"مساهمتك") نتيجة عيوب المعطيات الموروثة، وتتداخل هذه المشاكل الفنية مع اختلالات اقتصادية كالغش والتهرب الجبائي وضعف الامتثال الضريبي، مما يؤثر

¹ بوزيان فيصل، محي الدين محمود عمر، عصرنة الإدارة الجبائية في الجزائر ودورها في تحسين العلاقات، مجلة المعيار، جامعة تيسمسيلت الجزائر، المجلد 297، ص 12.

² د. مصطفى معزوز، عصرنة الإدارة الجبائية في الجزائر والحد من البيروقراطية الإدارية: دراسة تحليلية لآليات تحصيل الضرائب المباشرة، دار الكتاب الحديث، الجزائر، 2024، ص 115.

³ د. عمار نادية، "تأهيل المورد البشري كركيزة أساسية لإنجاح التحول الرقمي في الإدارة العقارية والجبائية الجزائرية"، مجلة الإدارة والمالية المحلية، جامعة الجزائر 3، المجلد 12، العدد 01، 2025، ص 64.

سلباً على سوق العقار والاستقلال المالي للبلديات. ولتجاوز هذه العقبات، يطرح هذا المبحث رؤية استراتيجية تركز على تعزيز التعاون المؤسساتي وعصرنة آليات التحصيل بنوعيتها الودي والجبري لضمان استدامة الموارد المالية.¹

المطلب الأول: الإشكالات التقنية والاقتصادية الجباية العقارية.

إذا كانت المنظومة التشريعية للجباية العقارية تسعى إلى وضع الأطر القانونية والإدارية لضبط الوعاء الضريبي، فإن الكفاءة الحقيقية لأي نظام ضريبي تُقاس بمدى نجاعته التقنية وأثره الاقتصادي في الواقع الميداني. ويواجه تطبيق الضريبة العقارية في الجزائر مجموعة من التحديات الفنية المرتبطة بآليات التقييم وعصرنة الإدارة، والتي تنعكس بدورها على المؤشرات الاقتصادية كحجم الإيرادات المحلية ومستوى الامتثال الضريبي. بناءً على ذلك، يسعى هذا المبحث إلى تفكيك هذه الإشكالات عبر مطلبين؛ نخصص المطلب الأول لدراسة العقبات التقنية والفنية للثروة العقارية، بينما يتناول المطلب الثاني الآثار والإشكالات الاقتصادية المترتبة على هذا التطبيق.²

الفرع الأول: الإشكالات التقنية

لقد قامت الإدارة الجبائية بإدخال تقنيات معلومات واتصالات جديدة شملت تطور الشبكة الداخلية للإدارة الجبائية وتسهيل التواصل بين المديرية العامة والمديريات الجهوية والمديريات الولائية للضرائب وذلك بغية تمكين الإدارة الجبائية من توفير خدمات نوعية مطابقة للمعايير الدولية والتسهيل على المكلفين بالضريبة والمواطنين على حد سواء حيث أنشئت نظامين للتواصل بين الإدارة الجبائية والمكلفين بالضريبة.³

أولاً: الأنظمة الإلكترونية

وتتمثل في كل من نظام جبايتك ونظام مساهم تكو هي أنظمة إلكترونية جديدة أدخلتها المديرية العامة للضرائب في الخدمة في الآونة الأخيرة حيث يسمح هذان النظامان للمكلفين بالضريبة بالتواصل مع الإدارة

¹. حمو بوعلام، "واقع التحول الرقمي عبر نظامي 'جبايتك' و'مساهمتك' وأثره على تحصيل الرسم العقاري"، مجلة البحوث المالية والمحاسبية، جامعة الجزائر 3، المجلد 07، العدد 02، جوان 2024، ص 95.

². محمد صغير بعلي، المالية المحلية والجماعات الإقليمية في التشريع الجزائري، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2023، ص 142.

³ - نشرة المديرية العامة للضرائب، وزارة المالية، المديرية العام للضرائب، عدد خاص، نوفمبر 2023، ص 2.

الجبائية عن بعد عبر الانترنت سواء ما تعلق بالتصريحات الضريبية أو تسديد ما عليهم من ضرائب ورسوم عن طريق بطاقات الدفع الإلكتروني أو أي خدمات إدارية وهذا النظام يوجد على مستوى مراكز الضرائب والمراكز الجوارية بهدف تعزيز الشفافية والتقليل من مظاهر البيروقراطية وأيضاً للحد من ظاهرة الغش والتهرب الضريبي فهي تحل أزمت كثيرة كما تحافظ على موارد الخزينة العمومية إلا أن هناك مشكل تدفق الانترنت وهذا الأمر قد يشكل عائقاً أمام الإدارة الجبائية وتعطيل مصالح المكلفين بالضريبة يجب على المصالح المعنية تدارك هذا الإشكال.¹

ثانياً: إستحداث مراكز جديدة

قامت الإدارة الجبائية في إطار تطوير قطاع الضرائب باستحداث مراكز جديدة للضرائب حيث قسمتها إلى صنفين مراكز مخصصة بالمكلفين بالضريبة والخاضعين للنظام الحقيقي ومراكز جوارية مخصصة للمكلفين بالضريبة والخاضعين للنظام الجزافي وذلك بهدف تسهيل عمل الإدارة الجبائية وتحسين نوعية الخدمات المقدمة للمكلفين بالضريبة إلا أن إستحداث هذه المراكز قد يشكل عبئاً على المواطنين من ناحية بعد المسافة قد تصل في بعض الأحيان إلى أكثر من 100 كلم وهذا ما يتنافى مع مبدأ تقريب الإدارة من المواطن وعليه يجب الإسراع في عملية الرقمنة وتقديم الخدمات الإدارية عن بعد كحل لبعده المسافة.²

الفرع الثاني: الإشكالات الاقتصادية.

إذا كانت العقوبات القانونية والإدارية تشكل تحدياً تنظيمياً، فإن الإشكالات الاقتصادية تمثل المحك الحقيقي لمدى نجاعة الجباية العقارية وقدرتها على تحقيق أهدافها المالية والتنموية. فالنظام الجبائي العقاري لا يهدف فقط إلى تحصيل الأموال، بل يُعد أداة توجيهية تؤثر مباشرة على سلوك المكلفين وعلى الحركة الاقتصادية ككل. ومن هذا المنطلق، يهدف هذا المطلب إلى تحليل الآثار الاقتصادية المترتبة على الاختلالات التطبيقية للضريبة العقارية في الجزائر، وذلك من خلال التركيز على ثلاثة أبعاد أساسية: ظاهرة التهرب والغش الجبائي في المعاملات العقارية، أثر العبء الضريبي على مناخ الاستثمار وسوق العقار، ومدى مساهمة هذه الحصيلة في تمويل ميزانيات الجماعات المحلية وتحقيق التنمية المستدامة.

الأول: تقييم النسب المعمول بها

¹ نشرة المديرية العامة للضرائب، وزارة المالية، المديرية العام للضرائب، عدد خاص، نوفمبر 2023، ص 3 - 1

² نشرة المديرية العامة للضرائب، المرجع السابق، ص 2

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

ثانياً: عدم التصريح الحقيقي بقيمة المعاملات

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

ثالثاً: زيادة التكاليف على إقتناء العقارات

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

المطلب الثاني: تطوير قطاع الضرائب الجبائية

"إن الوقوف على الإشكالات التقنية، الاقتصادية، والإدارية التي تواجه الجباية العقارية يستدعي بالضرورة البحث عن حلول جذرية وآليات عملية لتجاوز هذه العقبات ورفع كفاءة التحصيل الجبائي. ولا يمكن تحقيق ذلك إلا من خلال رؤية استراتيجية متكاملة تهدف إلى تطوير قطاع الضرائب وتحديث بنيته الهيكلية والبشرية. من هذا المنطلق، يسعى هذا المبحث إلى استشراف سبل ترقية المنظومة الجبائية الجزائرية، حيث نخصص المطلب الأول لدراسة حتمية التحول الرقمي وعصرنة أنظمة المعلومات، بينما يتناول المطلب الثاني آليات تفعيل التنسيق الإداري وتأهيل المورد البشري، وصولاً إلى تعزيز الوعي الضريبي لدى المكلفين."

¹نورة سعداني. ماهية الجباية العقارية، مجلة القانون العقاري، العدد 01، جامعة البليدة، 2016 ص17.

²عبد الحكيم بلوفي. أثر الضرائب على النشاط الاقتصادي، اشتراك للطباعة والنشر، 2009 ص115.

الأول: آلية للتعاون بين الإدارة الجبائية والمحافظة العقارية.

تبرز الإشكالية الإدارية الحمية في الجباية العقارية من خلال التباين الواضح بين الآليات التقليدية للإحصاء والبيانات المتاحة لدى المصالح المختصة. تمتلك المحافظة العقارية سجلاً عقارياً رقمياً ومحيّناً يتضمن كافة البيانات التفصيلية للملاك (الاسم، العنوان، تاريخ الميلاد، اسم الأب) ومساحات العقارات والتصرفات القانونية الواردة عليها. ومن شأن إرسال هذه القوائم الجاهزة للعقارات (المبنية وغير المبنية) التي تحوز دفاتر عقارية إلى المصالح الجبائية أن يسهل متابعة المكلفين وتحصيل الرسوم بفعالية واختصار الوقت والجهد. وفي مقابل هذا النظام الفعال، لا تزال عملية تحصيل الرسم العقاري تعتمد على الآلية التقليدية القائمة على الإحصاء الميداني الشاق المشترك بين أعوان الضرائب وأعوان البلديات. وتشتغل إدارة الضرائب ببطاقات عقارية تقادميه تعود إلى فترة التسعينيات ¹، مما يوقعها في إشكالات تقنية وإدارية معقدة؛ أبرزها تشابه الأسماء، غياب العناوين الصحيحة،¹ وعدم مواكبة انتقال الملكية (بالبيع، الهبة، أو الوفاة)، فضلاً عن العجز عن إحصاء العقارات الجديدة. وقد أدى هذا الخلل الهيكلي إلى ضعف حاد في كفاءة التحصيل، حيث لا تتجاوز نسبة المسددين للرسم العقاري 10% من إجمالي الأملاك العقارية المحصاة.²..

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

أولاً: التعاون بين المصالح الجبائية ومصالح البلديات

أعطى المشرع الجزائري من خلال المادة 262 مكرر من القانون 76/101 المتضمن قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة للإدارة الجبائية صلاحية التعاون بينها وبين مصالح البلديات في مجال إحصاء الأملاك العقارية أو إرسال قائمة بأسماء المستفيدين من تراخيص البناء غير أنها في الواقع غير

¹ نشرة المديرية الضرائب. المرجع السابق. ص 2.

² نشرة المديرية الضرائب. المرجع السابق. ص 2.

مطبقة إلا في حالات نادرة وذلك راجع للأسباب التي ذكرناها سابقا من نقص الأعوان الإداريين الذين يقومون بهذه الإجراءات وكذا تراكم الأعمال الإدارية على الإدارات وعدم إعطاء أهمية لهذا الرسم¹.

قامت الإدارة الجبائية في إطار تطوير قطاع الضرائب باستحداث مراكز جديدة للضرائب حيث قسمتها إلى صنفين مراكز مخصصة بالمكلفين بالضريبة والخاضعين للنظام الحقيقي ومراكز جوارية مخصصة للمكلفين بالضريبة والخاضعين للنظام الجزافي وذلك بهدف تسهيل عمل الإدارة الجبائية وتحسين نوعية الخدمات المقدمة للمكلفين بالضريبة إلا أن إستحداث هذه المراكز قد يشكل عبئا على المواطنين² من ناحية بعد المسافة قد تصل في بعض الأحيان إلى أكثر من 100 كلم وهذا ما يتنافى مع مبدأ تقريب الإدارة من المواطن وعليه يجب الإسراع في عملية الرقمنة وتقديم الخدمات الإدارية عن بعد كحل لبعد تنمة لتوجه الإدارة الجبائية لتطوير نظامها سواء فيما بينها وبين المكلفين بالضريبة أو فيما بينها وبين الإدارات الأخرى أرى أنه يتعين على المشرع الجزائري إيجاد آلية جديدة لتحصيل الرسم العقاري وذلك من خلال للتعاون بين مصالح الإدارة الجبائية وبين المحافظة العقارية في مجال جباية الرسم العقاري.

ثانيا: التصريح بالبنائيات الجديد.

نجد أن النصوص المتعلقة بنقل الملكية والتصريحات الخاصة بالبنائيات الجديدة وكذا التغيرات في الهيكل أو التخصيص وخاصة المادة 261 ص من القانون 76/101 المتضمن قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة غير مطبقة على أرض الواقع وذلك لعدة أسباب منها عدم وجود تنسيق وتواصل بين الإدارات وعدم معرفة الإجراءات من قبل المكلفين بالضريبة وعدم وجود الأعوان المكلفون بالرسم العقاري وكثرة وتعقيد الإجراءات الإدارية وكذا قلة الاهتمام بهذا الرسم من طرف الإدارة³.

ثالثا: تقييم تشريع الرسم العقاري

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

¹ المادة 262 مكرر من الأمر رقم 76-101 المؤرخ في 9 ديسمبر 1976 المتضمن قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، المعدل والمتمم بموجب قوانين المالية المتعاقبة.

² بلال شيخي، معوقات تمويل الميزانيات المحلية في التشريع الجزائري: دراسة تطبيقية لإشكالات تحصيل الرسوم العقارية، دار المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2024، ص 174.

³ نشرة المديرية الضرائب. المرجع السابق. ص2

الفصل الثاني: إشكالات و تطوير تطبيق الجباية العقارية

المطلب الثالث: آليات تحصيل الجباية العقارية.

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

الفرع الأول: التحصيل الودي.

لقد وضع المشرع الجزائري عدة آليات لتحصيل الضرائب منها التحصيل الودي باعتبارها أسهل طريقة لتحصيل الضريبة وذلك قبل اللجوء لطريق الإكراه لما فيه من إجراءات تتسم في بعض الأحيان بالتعقيد أما بالنسبة للتحصيل الودي يمكن للمكلفين بالضريبة تسديد ما عليهم من ضرائب بعدة طرق وبحسب نوع الضريبة.

أولاً: عن طريق التصريحات

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

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

ويصرح فيه المكلف بالضريبة باسم وعنوان المستأجر و مدة الإيجار ومبلغ الإيجار والنسبة المطبقة على حسب الغرض منه ويمكن للمكلف بالضريبة أن يسدد مبلغ الضريبة مرة واحدة مهما كانت مدة الإيجار كما يمكن له أن يسدها بالأقساط الشهرية على أن يسدها قبل تاريخ 20 في الشهر الذي يلي الشهر الذي تم فيه تحصيله¹.

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

ج 17 وهو نموذج خاص بالتصريح بفائض القيمة الناتج عن التصرفات القانونية البيع . الهبة ...) التي تقع على الأملاك العقارية المبنية والغير المبنية حيث يصرح المكلف بالضريبة بمبلغ الشراء أو تكاليف الإنشاء وكذا مصاريف الاقتناء والصيانة ويصرح أيضا بمبلغ البيع ويتم دفع هذا التصريح لدى قباضة الضرائب المختصة إقليميا في اجل 30 يوما ما من تاريخ إبرام العقد.¹

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

في حالة الإشغال الجزئي، مع العلم فإن هذا التصريح ج 13 غير مطبق على أرض الواقع، ويترتب عن عدم اكتتاب التصريحات تطبيق عقوبات مالية على المكلف بالضريبة.

ثانيا: عن طريق التسديد المباشر:

ويكون بالنسبة لرسم التسجيل حيث يقوم الموثق بتسديد حقوق التسجيل مباشرة لدى صندوق مفتشيه التسجيل بمناسبة تسجيل العقود في مفتشيه التسجيل التابعة لإدارة الضرائب المختصة إقليميا.² أما بالنسبة لرسم الإشهار فيتم تسديده مباشرة لدي صندوق المحافظة العقارية بمناسبة إيداع جميع العقود الناقلة للملكية وإخضاعها لإجراءات الشهر العقاري.³

ثالثا: عن طريق سندات التحصيل والبطاقات العقارية

انطلاقا من سندات التحصيل تقوم الإدارة الجبائية بفرض الضرائب على الأشخاص الذين قاموا بالتصرفات القانونية (البيع الإيجار الهبة...) في الأملاك العقارية وذلك في حالة عدم التصريح لدى إدارة الضرائب بهذه التصرفات وعدم تسديدهم للجباية العقارية أو في حالة عدم تصريحهم بالمبالغ الحقيقية للأملاك العقارية تقوم إدارة الضرائب بإعادة تقييمها لتلك الأملاك العقارية حيث تقوم باستصدار جداول

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

² المادتين: 261 ص و 261 ق من المصدر نفسه.

³ زهوين ميسون ، المرجع السابق، ص 14.

ضريبة فردية أو جماعية وإرسالها إلى المكلفون بالضريبة لتسديدها في آجالها لدى قباضة الضرائب وتطبق عليهم عقوبات مالية في حالة عدم تسديدها في آجالها¹.

ويتم استصدار بطاقات عقارية خاصة بالرسم العقاري ورسم التطهير كل سنة بناء على عمليات الإحصاء التي قام بها أعوان الإدارة الجبائية في تسعينيات القرن الماضي وترسل إلى المكلفين بالضريبة بداية كل سنة جديدة على أن تسدد قبل اليوم الأول من الشهر الثالث من تاريخ إدراجها في التحصيل من كل عام لدى قابض الضرائب وفي حالة عدم تسديدها في هذا الأجل تطبق عليهم عقوبات مالية².

الفرع الثاني: التحصيل الجبري

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

أولا: عن طريق إرسال إشعار إلى الغير الحائز:

وهو ما يعرف بحجز ما للمدين لدى الغير وذلك بإرسال هذا الإشعار إلى الخزينة العمومية والبنوك والبريد والموثقين والمحضرين القضائيين الذين يحوزون أموال المدينين في حساباتهم بقصد الحجز على هذه الأموال واستقاء الديون الجبائية منها.

ثانيا: عن طريق اللجوء للقضاء

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

¹ المواد 17، 18، و19 من القانون رقم 02-11 المؤرخ في 24 ديسمبر 2002 المتضمن قانون الإجراءات الجبائية الجزائري، المعدل والمتمم (الخاصة بإجراءات الرقابة، إعادة التقويم، وتأسيس الجداول الضريبية).

² حسين مصطفى، آليات تحصيل الديون الجبائية وعصرنة طرق التنفيذ في التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر، عين مليلة، الجزائر، 2023، ص 164.

التهرب الضريبي المعاقب عليها بنص المادة 34 من الأمر 66 156 المؤرخ في 08 جويلية 1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم¹ التي تقرر عقوبة الحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة تقدر بمبلغ يتراوح بين 5000 دج و 20000 دج.

ثالثا: الحجز على الأملاك العقارية

يعتبر الحجز وسيلة من وسائل التنفيذ الجبري على المدين إذ تمكن القابض من وضع اليد على عقارات أو حقوق عينية عقارية مملوكة للمدينين تمهيدا لبيعها بالمزاد العلني وذلك بهدف تحصيل الديون الجبائية كما أن المشرع الجزائري أجاز أيضا على العقارات الغير المشهورة نظرا لانتشار العقود العرفية وتأخر عملية المسح العقاري وهو على نوعين حجز تحفظي حيث يتيح للقابض منع المدين من التصرف في الأموال المحجوزة حفاظا على أموال الخزينة العمومية.²

أما الحجز التنفيذي هو وضع القابض يده على أموال المدينين سواء أكانت عقارا أو منقولا بغرض بيعها بالمزاد العلني من أجل استيفاء الديون الجبائية.³

خلاصة الفصل:

"نخلص في ختام هذا الفصل إلى أن معضلة الجباية العقارية في الجزائر ليست عجزاً في النصوص القانونية بقدر ما هي إشكالية تنسيق وتحديث آليات؛ فالاعتماد على الوسائل التقليدية والإحصائيات القديمة أدى إلى تراجع نسب التحصيل إلى مستويات دنيا لا تعكس الحجم الحقيقي للثروة العقارية الوطنية. وتؤكد الدراسة أن الانتقال بالجباية العقارية من قطاع راكد إلى مورد مالي حيوي يستلزم حتمية التسريع في وتيرة التحول الرقمي، وبناء بطاقة عقارية موحدة بين إدارة الضرائب والمحافظة العقارية، فضلاً عن الاستثمار في تكوين المورد البشري. إن تطوير هذا القطاع ليس مجرد إجراء إداري، بل هو خطوة استراتيجية لا غنى عنها لتحقيق الاستقلال المالي للجماعات المحلية ودعم عجلة الاستثمار الاقتصادي."

¹ الجريدة الرسمية. العدد 49. سنة 1966

² المادة 147 من قانون الإجراءات الجبائية المعدل والمتمم المصدر السابق المادة 652 من القانون 08/09 مؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 32 لسنة 2008.

³ 2- المادة 151 من قانون الإجراءات الجبائية، المصدر السابق

خاتمة

تمثل الجباية العقارية في الجزائر أداة مالية وتنظيمية مزدوجة الأهمية؛ فهي لا تقتصر على رفد الخزينة العمومية وميزانيات الجماعات المحلية بالموارد المالية المستدامة فحسب، بل تعد رافعة أساسية لتنظيم التوسع العمراني وتوجيه الاستثمار وتحقيق العدالة الجبائية. وبناءً على ما تم تشريحه في فصلي هذه الدراسة، نضع ختاماً شاملاً يستعرض خلاصة الاستنتاجات المفاهيمية والقانونية، متبوعةً بأبرز العقبات الميدانية والآفاق التحديثية المقترحة لتطوير هذا القطاع.

أولاً: الاستنتاجات العامة للدراسة من خلال المواءمة بين الإطار النظري للمنظومة القانونية والواقع التطبيقي للآليات التقنية والإدارية، يمكن استخلاص النتائج التالية:

1. تنوع وتشعب الأوعية الجبائية: تتوزع الجباية العقارية في التشريع الجزائري بين ضرائب مباشرة وعينية تفرض دورياً وسنوياً على الملكية (كالرسم العقاري بنوعيه المبني وغير المبني)، وضرائب مرتبطة بحركية العقار والتصرف فيه لقاء عوض (كرسوم التسجيل وضريبة فائض القيمة)، بالإضافة إلى المداخل الناتجة عن استغلال العقار وإيجاره.

2- تظهر الدراسة أن الجباية العقارية تتجاوز البعد المالي المحض إلى أبعاد اجتماعية وتنظيمية؛ ويتجلى ذلك في إقرار "عقود التعمير" (كأشغال رخص البناء، الهدم، والتجزئة، وشهادات المطابقة والتقسيم) كأدوات رقابية قبلية وبعدية لضبط النسيج العمراني والحد من البناء غير المطابق.

3- يتبنى المشرع نظاماً حمائياً مرناً عبر إقرار إعفاءات وتخفيضات (دائمة ومؤقتة) تهدف إلى دعم المرفق العام، حماية سكانات المواطنين الرئيسية ذات الدخل المحدود، وتشجيع الاستثمارات الفلاحية والمشاريع المقاولاتية المدعمة.

4- أثبتت الدراسة مواكبة المشرع للمتغيرات الاقتصادية من خلال التعديلات المستمرة على الرسوم، والتي كان آخرها التعديلات الجوهرية المقررة في قانون المالية لسنة 2025 المتعلقة برخص البناء وشهادات المطابقة.

5- أثبت الواقع الميداني وجود فجوة حادة في كفاءة التحصيل، حيث لا تتجاوز نسبة المسددين للرسم العقاري حاجز 10% من إجمالي الأملاك المحصاة، مما يحرم البلديات من تمويل محلي حيوي.

6- تواجه برامج العصرية مقاومة حقيقية من بعض الذهنيات الإدارية التي تخشى الشفافية، وتتخوف من كشف التلاعبات أو نقاط الضعف التي يفضحها النظام الرقمي، بالإضافة إلى انتشار

بعض مظاهر الفساد الإداري كإفشاء أسرار المكلفين. الفجوة التقنية وتقادم البيانات: تعتمد إدارة الضرائب في حساب الرسم العقاري على بطاقات وإحصاءات ميدانية قديمة تعود إلى فترة التسعينيات، مما يوقع الإدارة في إشكالات معقدة كتشابه الأسماء، غياب العناوين الصحيحة، والعجز عن مواكبة انتقال الملكية أو إحصاء البناءات الجديدة.

7- يسهم ارتفاع نسب بعض الرسوم والضرائب العقارية في زيادة تكاليف اقتناء العقارات، مما يدفع المكلفين نحو التهرب والغش الجبائي عبر اللجوء إلى المعاملات العرفية وعدم التصريح الحقيقي بالقيمة الفعلية، الأمر الذي ينعكس سلباً بركود الأسواق العقارية. تحديات البنية

8- بالرغم من إطلاق منصات حديثة (مثل نظامي "جبائتك" و"مساهمتك")، إلا أن فعاليتها تظل مقيدة بعوامل تقنية كضعف تدفق الإنترنت، غموض النصوص القانونية المنظمة للأمن السيبراني، نقص تأهيل المورد البشري تكنولوجياً، والمعوقات اللغوية المرتبطة بأرشفة الوثائق القديمة المكتوبة بالفرنسية مقابل برمجيات حديثة تعتمد اللغة الإنجليزية.

ثانياً: التوصيات والمقترحات:

لتطوير القطاع تأسيساً على الإشكالات المرصودة، يمكن صياغة رؤية استشرافية تركز على الآليات العملية التالية لعصرنة المنظومة الجبائية العقارية في الجزائر:

- حتمية إيجاد آلية تعاون حقيقية ورقمية بين المحافظات العقارية (التي تحوز سجلاً عقارياً محيناً يتضمن كافة بيانات الملاك والدفاتر العقارية) وبين مصالح إدارة الضرائب والبلديات، لتسهيل متابعة المكلفين واختصار الوقت والجهد وتطهير الملكيات.

- ينبغي على المشرع إعادة النظر في آلية تحصيل الرسم العقاري والضرائب المرتفعة عبر تخفيض النسب المعمول بها وتبسيط الإجراءات، كخطوة أساسية لتشجيع الامتثال الضريبي الطوعي والقضاء على الاقتصاد الموازي والمعاملات العرفية.

- تسريع وتيرة البرامج التكوينية التأهيلية والنوعية لموظفي الإدارة الجبائية ومصالح أملاك الدولة لتمكينهم من استخدام التكنولوجيا الرقمية الحديثة، مع التركيز على الرفع من مستوى التكوين الأخلاقي لمحاربة الفساد الإداري وضمان نزاهة التعاملات.

- تفعيل كفاءة مسارات التحصيل الودي القائمة على النماذج التصريحية والمستندات الإلكترونية (مثل استمارات ج 51 وج 17 وج 13)، مع عدم التردد في إشهار أسلحة التحصيل

الجبري والردعي الصارم (كالإشعار للغير الحائز، الحجز التحفظي والتنفيذي على العقارات، أو المتابعات القضائية بتهمة التهرب الضريبي) ضد الممتنعين عن السداد لحماية حقوق الخزينة العمومية.

إن الجباية العقارية في الجزائر لا تكمن في عجز أو شح النصوص التشريعية والقانونية، بل هي إشكالية تسيير، وتنسيق، وتحديث للآليات الميدانية. إن الانتقال بهذا القطاع من حالة الركود وضياح الموارد إلى مرحلة الكفاءة المالية يتطلب تسريع التحول الرقمي الشامل وبناء بطاقة عقارية موحدة. إن تحقيق هذه القفزة التقنية ليس مجرد ترف إداري، بل هو حجر الزاوية لضمان الأمن القانوني للأفراد، وتكريس الشفافية، وتحقيق الاستقلال المالي للجماعات المحلية بما يخدم عجلة التنمية المستدامة.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر و المراجع:

اولا: النصوص القانونية والرسمية

- ✓ الأمر رقم 76-101 المؤرخ في 9 ديسمبر 1976 المتضمن قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة (المعدل والمتمم بموجب قوانين المالية المتعاقبة). (المواد: 42، 191 مكرر، 248، 249، 252، 261، 261 ص، 261 ق، 262 مكرر، 263، 265).
- ✓ الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 (المعدل والمتمم)
- ✓ القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 يوليو 2007، المعدل والمتمم للقانون المدني. المادة 479، الفقرة 4.
- ✓ القانون رقم 08/09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم. المادة 652. (الجريدة الرسمية، العدد 32 لسنة 2008).
- ✓ القانون رقم 02-11 المؤرخ في 24 ديسمبر 2002 المتضمن قانون الإجراءات الجبائية الجزائي، المعدل والمتمم. (المواد 17، 18، 19، 147، 151)
- ✓ القانون رقم 99/11 المؤرخ في 23 ديسمبر 1999 والمتضمن قانون المالية لسنة 2000، المعدلة والمتممة. المادة 55.
- ✓ القانون رقم 22/18 المؤرخ في 24/07/2022 المتعلق بالاستثمار. المادة 23. (الجريدة الرسمية عدد 50، الصادرة بـ 28/07/2022)
- ✓ قانون المالية لسنة 1996. المادة 16.
- ✓ قانون المالية لسنة 2003. المادة 67.
- ✓ قانون المالية لسنة 2022. المواد 67.
- ✓ قانون المالية لسنة 2023. المواد 13 و 62.
- ✓ قانون المالية لسنة 2025. (الجريدة الرسمية، العدد 86 المؤرخ 31 ديسمبر 2025 :المواد 76-77-78-79).
- ✓ الجريدة الرسمية، العدد 84 المؤرخ 26 ديسمبر 2024 :المواد 55، 57، 59، 127)
- ✓ قانون المالية التكميلي لسنة 2020. المادة 249.
- ✓ قانون التهيئة والتعمير (قانون المالية لسنة 2025). المادة 59.
- ✓ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية. (2024، 26 ديسمبر). العدد 84. (ص 42، 93)
- ✓ قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة لسنة 2020. (المادة 42، 77، 85، 231، 248، 249)
- ✓ نشرة المديرية العامة للضرائب، وزارة المالية. (نوفمبر 2023). عدد خاص. (ص 2، 3)

ثانيا: الوثائق الرسمية غير التشريعية

- ✓ وزارة المالية، المديرية العامة للأموال الوطنية. التعليم رقم 13425، المتعلقة بوضع المعالم المكونة لنظام المعلومات العقارية وأموال الدولة وضوابط تسييرها. الجزائر.
- ✓ الغرفة الوطنية للموثقين (الجزائر). (2024). تقرير دوري حول مساهمة السلك التوثيقي في إنجاح المنصة الرقمية لأموال الدولة "عقار". منشورات المديرية العامة لأموال الدولة بالتنسيق مع وزارة المالية.

ثالثا: الكتب

- ✓ إسماعيل شامة. (2004). النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري. الجزائر: دار هومة.
- ✓ برحمان محفوط. (2009) الضريبة العقارية في القانون الجزائري (دراسة مقارنة) الإسكندرية: دار الجامعة الجديدة.
- ✓ بلال شيخي. (2024) معوقات تمويل الميزانيات المحلية في التشريع الجزائري: دراسة تطبيقية لإشكالات تحصيل الرسوم العقارية. الجزائر: دار المطبوعات الجامعية توفيق زيدني. (بدون سنة) الجباية العقارية في التشريع الجزائري.
- ✓ جمال الدين بوراس. (2023، 20 أغسطس). رقمنة إدارة أموال الدولة قبل شهر مارس 2023. مقال في موقع إلكتروني.
- ✓ حسين مصطفى. (2023) آليات تحصيل الديون الجبائية وعصرنة طرق التنفيذ في التشريع الجزائري. عين مليلة، الجزائر: دار الهدى للطباعة والنشر.
- ✓ حمد بن رابح. (2024) النظام القانوني للمسح العقاري والشهر العقاري في التشريع الجزائري (دراسة ميدانية حول دمج هيئتي المسح والمحافظة العقارية). (الجزائر: دار المطبوعات الجامعية.
- ✓ خالد رمول. (2015). الجباية العقارية على العقارات المبنية لحماية حقوق الجزئية العمومية. مجلة القانون العقاري، المجلد الثاني. الجزائر. (تم وضعه هنا كمصدر دوري)
- ✓ رضاء خلاصي. (2005) النظام الجبائي الجزائري الحديث. الجزائر: دار هومة.
- ✓ زكرياء شلش. (1999) الضرائب والرسوم على العقارات المبنية (ط1). الإسكندرية: مطبعة ياسو.
- ✓ زوليفة زروقي وعواطف محي الدين. (2022). دور الرقمنة في حماية الثروة العقارية. مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، (1)5كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سيدي بلعباس.
- ✓ سعداوي نورة. (2016). ماهية الجباية العقارية. مجلة القانون العقاري، المجلد الثالث. الجزائر.

- ✓ سمير شريط. (2023) العوائق التقنية واللوجستية في أرشفة ورقمنة السجلات العقارية الموروثة عن العهد الاستعماري في الجزائر. الجزائر: دار هومة.
- ✓ علام احمد عبد السميع. (2023) المالية العامة المفاهيم والتحليل الاقتصادي والتطبيق (ط1). الإسكندرية: مكتبة الوفاء القانونية.
- ✓ عبد الحكيم بلوافي. (2009) أثر الضرائب على النشاط الاقتصادي). دون دار نشر محددة): اشتراك للطباعة والنشر.
- ✓ عبد الحكيم بلوافي. (2012) ترشيد نظام الجباية العقارية (أطروحة دكتوراه). كلية العلوم الاقتصادية، التجارة وعلوم التسيير، جامعة بسكرة، الجزائر. (صفحة 31، 37، 46)
- ✓ عبد الكريم بوحميدة. (2023) الوجيز في القانون الجبائي العقاري الجزائري وإشكالاته الميدانية. قسنطينة: دار باليا للنشر والتوزيع.
- ✓ عبد الله سليمان. (2024) الآثار القانونية للأمن السيبراني في ظل التحول نحو الإدارة الإلكترونية: دراسة مقارنة. الجزائر: دار بلقيس للنشر والتوزيع.
- ✓ عبد المطلب عبد الحميد. (2022) السياسة الاقتصادية والمالية في الفكر الإسلامي والنظم المعاصرة. الإسكندرية: المكتب الجامعي الحديث. عزري. (2005)
- ✓ علام احمد عبد السميع. (2023) المالية العامة المفاهيم والتحليل الاقتصادي والتطبيق ((. الإسكندرية: مكتبة الوفاء القانونية.
- ✓ عميري احمد. (2017). شهادة التعمير ودورها في حماية النظام العام العمراني. مجلة التعمير والبناء، المجلد الأول. الجزائر.
- ✓ عمراني خالد. (2025). عصرنة تسيير السجل العقاري في الجزائر بين متطلبات الرقمنة ورهانات الأمن القانوني للملاك. مجلة الفكر العقاري، (2)9 جامعة البليدة 2.
- ✓ محمد السعيد عقيب. (2024). تحديات البنية التحتية للاتصالات وتأثيرها على مشروع الإدارة الإلكترونية في الجزائر. مجلة الحقوق والعلوم السياسية، (1)10 جامعة باتنة 1.
- ✓ محمد صغير بعلي. (2023) المالية المحلية والجماعات الإقليمية في التشريع الجزائري. عنابة: دار العلوم للنشر والتوزيع.
- ✓ محمد عباس محرز. (2004). (اقتصاديات الجبائية والضرائب (ط1). الجزائر: دار الهومة.
- ✓ مصطفى معزوز. (2024) عصرنة الإدارة الجبائية في الجزائر والحد من البيروقراطية الإدارية: دراسة تحليلية لآليات تحصيل الضرائب المباشرة. الجزائر: دار الكتاب الحديث.
- ✓ ناصر مراد. (2002) فاعلية النظام الضريبي بين النظرية والتطبيق. الجزائر: دار هومة.

✓ نورة سعداني. (2016). ماهية الجباية العقارية. مجلة القانون العقاري، العدد 01. جامعة البليدة.

رابعاً: الأطروحات والرسائل الجامعية

✓ أحمد رضا صنوبر. (2015/2016) الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري (أطروحة دكتوراه). كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان.

✓ حباب. (2018). (الأطروحة).

✓ حراش إبراهيم. (2021) عصنة الإدارة الجبائية كمتغير من متغيرات الإصلاح الضريبي لزيادة فعالية التسيير، دراسة تقييمية للتجربة الجزائرية للفترة 2002 (أطروحة دكتوراه). كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 3.

خامساً: المقالات في المجلات العلمية

✓ أمنية ركاب. (2017). النظام القانوني لرخص الهدم في ظل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19. مجلة تشريعات التعمير والبناء، المجلد الأول. الجزائر.

✓ بن عمار مقني. (2015). القواعد المتعلقة بتسجيل التصرفات العقارية في ضوء القانون الجزائري. الدراسات القانونية المقارنة، المجلد الرابع. الجزائر.

✓ بن عمورة عائشة. (2015). الطبيعة القانونية للعقوبات الجبائية الإدارية في التشريع الجزائري. المعيار، المجلد السادس. الجزائر.

✓ بوبكر لزرق. (2024). أثر الرقمنة على حماية الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري. مجلة الفكر العقاري، العدد 04. جامعة تيارت.

✓ بوزيان فيصل ومحي الدين محمود عمر. (2021). عصنة الإدارة الجبائية كآلية لتعزيز الثقة وتحسين الخدمات المقدمة للمكلفين بالضريبة. مجلة دراسات اقتصادية، (1)21 جامعة تيسمسيلت.

✓ بوزيان فيصل ومحي الدين محمود عمر. (بدون سنة). عصنة الإدارة الجبائية في الجزائر ودورها في تحسين العلاقات. مجلة المعيار. جامعة تيسمسيلت.

✓ جميلة زايدي. (2014) إجراءات نقل الملكية في عقد بيع العقار في التشريع الجزائري. الجزائر: دار الهدى للنشر والتوزيع. (تم وضعه كمصدر كتاب)

✓ حمو بوعلام. (2024). واقع التحول الرقمي عبر نظامي 'جبائتك' و'مساهمتك' وأثره على تحصيل الرسم العقاري. مجلة البحوث المالية والمحاسبية، (2)7 جامعة الجزائر 3.

✓ خالد رمول. (2015). الجباية العقارية على العقارات المبنية على حماية حقوق الجزئية العمومية. مجلة القانون العقاري، المجلد الثاني. الجزائر.

قائمة المصادر والمراجع:

- ✓ ربيعة صبايحي. (2015). أهم خصوصيات الضريبة على الأملاك العقارية. مجلة القانون العقاري، المجلد الثاني. الجزائر..
- ✓ زهوين ميسون. (بدون سنة). المرجع السابق (يجب التحقق من المصدر الأصلي)
- ✓ سعاد بوعبوش. (2024، 22 أغسطس). تقييم رقمنة العقار على مكتب الرئيس (تصريح رئيس الغرفة الوطنية للموثقين)
- ✓ سعداوي نورة. (2016). ماهية الجباية العقارية. مجلة القانون العقاري، المجلد الثالث. الجزائر.
- ✓ شريفة سماتي. (2023). آليات رقمنة القطاع العقاري في الجزائر. مداخلة ضمن أعمال الملتقى الدولي "تطهير الملكية العقارية في التشريعات العربية الواقع والتحديات". جامعة بومرداس.
- ✓ عمار نادية. (2025). تأهيل المورد البشري كركيزة أساسية لإنجاح التحول الرقمي في الإدارة العقارية والجباية الجزائرية. مجلة الإدارة والمالية المحلية، (1)12 جامعة الجزائر 3.
- ✓ كريمة فردي. (2018). قانون البناء والعمران. مجلة تشريعات التعمير والبناء.
- ✓ كلثوم حجاج. (2015). رخصة تجزئة وعلاقتها بشهادة قابلية الاستغلال والتهيئة طبقا للمرسوم رقم 15/19. مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد الرابع. الجزائر.
- ✓ ليلي عصماني. (2024). مبدأ التوقع المشروع كركيزة للأمن القانوني في المعاملات الإدارية والعقارية. مجلة الإدارة والوظيفة العمومية، (1)8 المدرسة الوطنية للإدارة، الجزائر.
- ✓ مر بوخروبة. (2023). آليات حماية الملكية العقارية في ظل تكنولوجيا المعلومات وعصرنة الإدارة. مجلة العلوم القانونية والسياسية، (2)11 جامعة الوادي.
- ✓ موسى برداعية ويلي هواري. (2022). غرامة التأخير في الصنف العمومية - دراسة مقارنة. مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 07. الجزائر.
- ✓ نبيل وناس. (2023). رقمنة قطاع الاستثمار في الجزائر على ضوء قانون 22/18. مجلة العلوم القانونية والاجتماعية. جامعة عنابة.
- سادسا: المصادر الإلكترونية (مواقع الإنترنت)
- ✓ تصريح مدير الأملاك الوطنية لوكالة الأنباء الجزائرية. (2019، 22 يناير). نحو رقمنة أرشيف جميع المحافظات العقارية.
- ✓ جمال الدين بوراس. (2023، 20 أغسطس). رقمنة إدارة أملاك الدولة قبل شهر مارس 2023.
- ✓ سعاد بوعبوش. (2024، 22 أغسطس). تقييم رقمنة العقار على مكتب الرئيس (تصريح رئيس الغرفة الوطنية للموثقين)
- ✓ الموقع الإلكتروني www.Aps.dz :

✓ الموقع الإلكتروني www.Ech.chaab.com :تاريخ الاطلاع: 04/01/2026 و
(20/01/2026)

✓ يوسف الميلي. (2023، نوفمبر). حتمية التحول الرقمي وعصرنة أنظمة المعلومات كآلية
لمكافحة الفساد الإداري في المؤسسات الجبائية الجزائرية. مداخلة مقدمة ضمن الملتقى الوطني
حول: رقمنة الإدارة العمومية في الجزائر كأداة لترشيد الخدمة وتكريس الشفافية. جامعة البويرة.

ملخص الدراسة:

تتناول هذه المذكرة موضوع الجباية العقارية في الجزائر كأداة مالية أساسية لتمويل النفقات العامة والجماعات المحلية، حيث تسلط الضوء على الفجوة القائمة بين النصوص التشريعية وآليات التطبيق الميداني. يُعرف الفصل الأول الإطار المفاهيمي للجباية العقارية، مبيناً أنها ضريبة مباشرة، عينية، سنوية، ونوعية، تهدف إلى تحقيق أهداف مالية (تمويل النفقات)، واقتصادية (الاستقرار وإعادة توزيع الدخل)، واجتماعية (العدالة ومكافحة البطالة). كما يستعرض النظام القانوني للضرائب العقارية في الجزائر، متضمناً الرسم العقاري على الملكيات المبنية وغير المبنية، والرسوم الملحقة (كالتطهير ورسم التسجيل وضريبة الثروة)، والجباية الناتجة عن الاستغلال والتصرف في العقار (كضريبة فائض القيمة ورسوم البناء ورخص التعمير)، بالإضافة إلى الهيئات المكلفة بالتحصيل (قابض الضرائب، مديرية الضرائب، البلديات). (أما الفصل الثاني فيشخص الإشكالات التي تعيق كفاءة التحصيل الميداني، والتي لا تتجاوز نسبته 10% من إجمالي الأملاك العقارية المحصاة. وتنقسم هذه الإشكالات إلى: قانونية (عوائق رقمنة القطاع، غموض النصوص المنظمة، ضعف الأمن السيبراني، عدم تحقيق مبدأ التوقع المشروع)، وإدارية (كثرة الهياكل، الفساد الإداري، تعقيد البيروقراطية، نقص تكوين المورد البشري)، وتقنية (ضعف الإنترنت، اعتماد البطاقات القديمة)، واقتصادية (ارتفاع نسب الضرائب، التهرب عبر العقود العرفية، ركود الأسواق العقارية). (ويختتم البحث باقتراح آليات تطويرية، أبرزها: إنشاء تعاون رقمي بين المحافظة العقارية وإدارة الضرائب، تخفيض النسب الضريبية، تسريع التكوين الرقمي للأعوان، وتفعيل أساليب التحصيل الجبري كالحجز والمتابعات القضائية، مع ضرورة بناء بطاقة عقارية موحدة لضمان الأمن القانوني وتحقيق التنمية المحلية المستدامة

الكلمات المفتاحية: () الجباية العقارية ، عقود التعمير، الأمن القانوني ، الوعاء الضريبي ، الإعفاءات الجبائية

Summary of the Study:

This thesis addresses the subject of property taxation in Algeria as a fundamental financial tool for financing public expenditures and local communities, highlighting the gap between legislative texts and field application mechanisms.

The first chapter defines the conceptual framework of property taxation, explaining that it is a direct, in-kind, annual, and specific tax, aimed at achieving financial objectives (financing expenditures), economic objectives (stability and income redistribution), and social objectives (justice and combating unemployment). It also reviews the legal system of property taxes in Algeria, including the property tax on built and unbuilt properties, ancillary fees (such as sanitation fees, registration fees, and wealth tax), and taxation resulting from the exploitation and disposal of property (such as capital gains tax, construction fees, and urban planning permits), in addition to the bodies responsible for collection (tax collector, tax directorate, municipalities).

The second chapter diagnoses the problems hindering the efficiency of field collection, which does not exceed 10% of total registered property assets. These problems are divided into: legal (obstacles to sector digitalization, ambiguity of organizing texts, weak cybersecurity, failure to achieve the principle of legitimate expectation), administrative (multiplicity of structures, administrative corruption, bureaucratic complexity, lack of human resource training), technical (poor internet connectivity, reliance on outdated cadastral records), and economic (high tax rates, tax evasion through customary contracts, real estate market stagnation).

The research concludes by proposing development mechanisms, the most important of which are: establishing digital cooperation between the land registry and tax administration, reducing tax rates, accelerating digital training for staff, and activating compulsory collection methods such as seizure and judicial prosecutions, along with the necessity of building a unified land cadastre to ensure legal security and achieve sustainable local development.

Keywords List ():

Property Taxation· Urban Planning Contracts· Legal Security·Tax Base· Tax Exemptions

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات	
	شكر وعرفان
	اهداء
10-1	مقدمة
الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والتنظيمي للجباية العقارية في الجزائر	
12	تمهيد
13	المبحث الأول: مفهوم الجباية العقارية
13	المطلب الأول: مفهوم الجباية العقارية وخصائصها
19	المطلب الثاني: أهداف الجباية العقارية
22	المبحث الثاني: النظام القانوني للجباية العقارية
22	المطلب الأول: أنواع الضرائب العقارية
48	المطلب الثاني: الهيئات المكلفة بتحصيل الجباية العقارية
50	خلاصة
الفصل الثاني: إشكالات وتطوير تطبيق الجباية العقارية	
52	تمهيد
53	المبحث الأول: الإشكالات القانونية والإدارية للجباية العقارية
53	المطلب الأول: الإشكالات القانونية
58	المطلب الثاني: الإشكالات الإدارية
63	المبحث الثاني: الإشكالات التقنية والاقتصادية وآليات تطوير وعصرنة التحصيل
63	المطلب الأول: الإشكالات التقنية والاقتصادية للجباية العقارية
66	المطلب الثاني: تطوير قطاع الضرائب الجبائية
68	المطلب الثالث: آليات تحصيل الجباية العقارية
72	خلاصة

74	خاتمة
78	قائمة المصادر والمراجع