

## الدرس الثاني / مفهوم الجباية العقارية

### أولا : التعريف الفقهي للجبائية العقارية

سنقتصر هنا فقط على التعريفات الواردة في الفقه الانجليزي و الفقه الفرنسي حيث عُرِفَت الضريبة العقارية في الفقه الانجليزي على أنها " ضريبة محلية بنسبة معينة على العقارات أو القيم غير المنقولة و التي تأخذ طابع الإنشاءات الثابتة".

ما يلاحظ على هذا التعريف انه جاء شاملا للضرائب العقارية، إلا أنه لم يبين لنا الوعاء الذي تنصب عليه، و يظهر ذلك من خلال عبارة كل ما هو غير منقول.

إلى جانب التعريف السابق هناك تعريف آخر للفقهاء بوشنان "buchnan" و الفقيه جيمس فلورز "flower james"؛ حيث عرف كل منهما الضريبة العقارية بأنها " ضريبة تُفرض بشكل غير مباشر على القيمة الإيجارية للعقار "

ما يلاحظ عن هذا التعريف انه يصنف الضرائب العقارية على أنها ضرائب مباشرة، بحيث يعرف مسبقا من سيتحمل عبئها، فضلا على انه لا يمكن نقل هذا العبء إلى شخص آخر.

أما في الفقه الفرنسي فنجد مثلا تعريف الفقيه بول لويس دوري « paul –louis deure » الذي عرفها في مؤلفه " الدليل الجديد في الضرائب المحلية " بالقول أن الضريبة العقارية المحلية المسماة الرسم العقاري تحصل لفائدة الجماعات المحلية عن العقارات المبنية و غير المبنية تحسب على أساس القيمة الإيجارية للعقار "، هذا التعريف جاء قاصرا، لأنه لم يشمل جميع صور الضرائب العقارية الأخرى التي تحصل لفائدة الدولة و الجماعات المحلية معا، مثل الضريبة على تأجير الأملاك العقارية، أما بالنسبة للفقه الجزائري فان ابرز تعريف فقهي للضريبة العقارية هو ما جاء به الأستاذ عثمان قنديل في كتابه نظرية الجباية و التنمية، حيث عرفه الجباية العقارية بالضريبة التي تقع على العقارات المبنية و غير المبنية و التي يكون الدخل الصافي المتمثل في بدل الإيجار و غلة الأرض و عاء لها، و هي ضريبة ذات طابع عيني أكثر منها شخصي.

يعتبر هذا التعريف لا يختلف عن التعاريف السابقة في مفهومه الضيق، حيث تتفق معها في كونها تشمل العقارات المبنية و غير المبنية، و أن وعائها هو المحل العقاري.

### ثانيا: التعريف التشريعي للجبائية العقارية

تشمل الجباية العقارية و الدخل المتأتي منها الضرائب العقارية على الملكيات المبنية و غير المبنية، فضلا عن الضرائب على تأجير الأملاك العقارية، و قد حدد المشرع الجزائري من جانب آخر، و استنادا إلى مبدأ الشرعية الضريبية بأن لا ضريبة إلا بنص قانوني، المكرس بمقتضى المادة 82 من الدستور الجزائري، فقد بينت المادة 249 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة (الأمر 76-101، المؤرخ في 1976/12/09، ج ر ع : 102 المؤرخة في 1976/12/22)، بعض العقارات المبنية المشمولة بالضرائب و هي :

- المنشآت المخصصة لإيواء الأشخاص و المواد أو لتخزين المنتجات.
- المنشآت التجارية الكائنة في محيط المطارات الجوية و المواني و محطات السكك الحديدية و محطات الطرقات فيها ملحقاتها المتكونة من مستودعات و ورشات الصيانة.

كما سلك ذات المسلك بشأن الملكيات غير المبنية المشمولة بالضرائب، باستثناء تلك المعفية قانونا بنص المادة 261 و ما يليها من نفس القانون، و حددها كما يلي:

- الأراضي الكائنة في القطاعات العمرانية أو القابلة للتعمير، بما فيها الأراضي قيد التعمير التي لم تخضع بعد للضريبة على الملكيات المبنية؛
  - المحاجر و مواقع استخراج الرمل و المناجم في الهواء الطلق؛
  - الأراضي الفلاحية؛
- كما نظم المشرع الجزائي الضريبة على تأجير الملكية العقارية المبنية و غير المبنية بالمواد 42 إلى 44 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة، المذكور سلفا.
- لكن بوجه عام يمكن القول أن الجباية العقارية مبلغ من النقود يُلزم الشخص بأدائه للسلطات العامة بصفة نهائية دون مقابل معين وفقا للقواعد مقررة، لكي تتمكن من القيام بخدمات الملقاة على عاتقها.
- كما عرفها بعض من الفقه على أنها، فريضة نقدية يدفعها الفرد جبرا إلى الدولة أو إلى الهيئات العامة بصفة نهائية و بدون مقابل، كأداة مالية تلجا إليها الدولة من اجل تحقيق أهدافها على مقتضى ادبيولوجيات.
- وعليه تمثل الجباية العقارية في مجموعة من الضرائب التي ترد على عقار، سواء في حالة استمراره عند مالكة أو عند تداول الملكية أو حين الانتفاع بها.