

الدرس السادس

أولاً: الرسوم على تراخيص العقار

باستقرار نصوص قانون المالية لسنة 2017 نجد في نص المادة 75 من القانون رقم: 14-16 ((المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1438 الموافق ل 2016/12/28 الجريدة الرسمية رقم 77 المتضمن قانون المالية لسنة 2017)) ما يلي:

1- الرسم على تسليم رخص البناء:

- رخص البناء للاستعمال السكني (حسب القيمة التجارية للبناءية)

- رخص البناء للاستعمال التجاري أو الصناعي (حسب القيمة التجارية)

و بتحليل بسيط لمضمون المادة 75 من قانون المالية 2017 التي أقرها المشرع الجزائري نجده قد عدل من أحكام المادة 55 من القانون 99-11 المؤرخ 23 ديسمبر 1999 والمتضمن قانون المالية لسنة 2000، المعدلة بموجب القانون 05-16 المؤرخ في سنة 2005 والمتضمن قانون المالية لسنة 2006، المعدلة بموجب أحكام المادة 25 من الأمر 02-08 المؤرخ في 24 يوليو لسنة 2008 والمتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2008، نجد أنه يحاول أن يرفع من قيمة الرسم على رخص لبناء ليكيفها حسب الواقع والمستجدات.

2- الرسم على تسليم شهادات المطابقة

- بنايات الاستعمال السكني أو المزدوج (حسب القيمة التجارية للبناءية) :

- بنايات للاستعمال التجاري أو الصناعي (حسب القيمة التجارية للبناءية) :

حاول المشرع الجزائري الحفاظ على نفس النسق الذي اتبعه بخصوص الرسم على تسليم رخص البناء و ذلك بجعل الرسم على تسليم شهادة المطابقة متماثيا و المستجدات والتطورات، فلا يمكن تطبيق رسم شهادة المطابقة لسنة 2008 على عقار شيد في سنة 2017 لان جميع المعطيات تغيرت.

ثانياً: الرسم على الإقامة

تم استحداث هذا الرسم بموجب المادة 69 من قانون المالية لسنة 2022، حيث يخضع الرسم على الإقامة الأشخاص المقيمون في البلدية وليس لديهم بها سكن خاص يخضعون بموجبه للرسم العقاري طبقا لنص المادة 266 مكرر 1، من القانون المذكور أعلاه، كما حددت المادة 266 مكرر 2، مجال تطبيق الرسم على الإقامة بحيث يخص المؤسسات الفندقية التالية :

- الفنادق؛
- المركبات السياحية أو القرى السياحية؛
- الشقق أو الاقامات الفندقية؛
- الموتيلات أو مرابط المسافرين؛
- المخيمات السياحية؛
- المؤسسات الفندقية والاقامات الأخرى غير المذكورة.

II: الجباية المخصصة جزئيا لميزانية الجماعات المحلية

هي مجموعة الموارد الجبائية التي تتقاسمها الجماعات المحلية مع الدولة، بالإضافة إلى ما يتم تحويله للصندوق المشترك للجماعات المحلية و الذي يعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع اداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، يوضع تحت وصاية وزارة الداخلية و الجماعات المحلية، يمكن ذكرها فيما يلي:

أولاً: الضريبة على المداخيل الإيجارية

استحدث المشرع الجزائري بموجب المادة 38 من القانون رقم: 36/90، المتضمن قانون المالية لسنة 1991، ضريبة سنوية على الدخل الإجمالي للأشخاص الطبيعيين، (أما بالنسبة للأشخاص المعنوية فهي خاضعة للضريبة على أرباح

الشركات)، تفرض هذه الضريبة على مجموعة من المداخل من بينها الإيرادات المحققة من إيجار الملكيات المبنية وغير المبنية، بما فيها الأراضي الفلاحية وفقا للمادة 42 و ما يليها، من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، حتى ولو لم يكن هنالك عقد، حيث وسع المشرع هذه الضريبة لتشمل العقارات المعارة، وفقا لنص المادة الثالثة من المرسوم التشريعي رقم 18/93، المتضمن قانون المالية لسنة 1994 المعدلة للمادة المذكورة أعلاه.

1- المداخل الخاضعة للضريبة على تأجير الملكية العقارية

عرف المشرع الجزائري المداخل الناتجة عن إيجار الملكية العقارية و التي تخضع للضريبة بنص المادة 42 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة، وقد اصطلح عليها بالربوع العقارية الناتجة عن:

-إيجار العقارات المبنية أو أجزاء منها، كإيجار العقارات السكنية وكذلك إيجار العقارات ذات الاستعمال التجاري أو الصناعي غير المجهزة بعقارها، و ما لم تكن قيمة الإيجار مدرجة ضمن أرباح المحل التجاري أو المؤسسة الصناعية أو الحرفية أو مستثمرة فلاحية أو مهنة غير تجارية، و هذا من أجل تقادي تكليف ذات الدخل بالضريبة أكثر من مرة.

-عقد عارية الاستعمال، الذي عرفه المشرع الجزائري بالمادة 538 من القانون المدني بأنه " عقد يلتزم بمقتضاه المعير أن يسلم المستعير شيئا غير قابل للاستهلاك ليستعمله بلا عوض لمدة معينة او في غرض معين، على أن يرده بعد الاستعمال؛" لا يدر في الحقيقة أي ريع أو إيراد على المعير، مما يظهر غرابة مسلك المشرع في افتراض ريع أو دخل معين عن عقد العارية و إخضاعه للضريبة.

تدرج كذلك صنف الربوع العقارية الخاضعة للضريبة على الدخل الإجمالي الإيرادات الناتجة عن إيجار العقارات غير المبنية بمختلف أنواعها بما فيها الأراضي الفلاحية.

2- قيمة الضريبة على تأجير الملكية العقارية

تخضع الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني للضريبة على الدخل الإجمالي بنسبة:

7 %، محررة من الضريبة، وتصيب هذه النسبة من المبلغ الايجاري الإجمالي بالنسبة للمداخل المتأتية من إيجار السكنات ذات الاستعمال الجماعي.

10 %، محررة من الضريبة، وتحسب هذه النسبة من مبلغ الإيجار الإجمالي بالنسبة للمداخل المتأتية من إيجار السكنات ذات الاستعمال الفردي.

15 %، محررة من الضريبة، وتحسب من مبلغ الإيجار الإجمالي بالنسبة للمداخل المتأتية من إيجار المحلات ذات الاستعمال التجاري أو المهني كما يطبق هذا المعدل على العقود المبرمة مع الشركات.

يؤدى مبلغ الضريبة المستحق لدى قابضة الضرائب المتواجدة في مكان العقار، في أجل أقصاه ثلاثون يوما ابتداء من تاريخ تحصيل الإيجار.

كما تستحق الضريبة على الإيجار في أول يوم من كل شهر في حالة عدم ذكر الأجل المتفق عليه في العقد ويطبق هذا الحكم حتى إذا لم يسدد المستغل أو شاغل أمكنة الإيجار، طبقا لنص المادة 42 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة.

كما أنه في حالة الفسخ المسبق للعقد يمكن للمؤجر أن يطلب استرداد الضريبة المتصلة بالمرحلة المتبقية في السريان، شريطة تبرير استرجاع المستأجر لمبلغ الإيجار المحصل للمرحلة غير المنتهية، و يوزع حاصل الضريبة على الدخل الإجمالي صنف الربوع العقارية، طبقا لنص المادة 42 مكرر من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة كما يلي:

• 50 % لفائدة ميزانية الدولة

• 50% لفائدة ميزانية البلديات

ثانيا: الضريبة على فائض القيمة للعقارات المبنية وغير المبنية

تعتبر الضريبة على فائض القيمة للعقارات المبنية وغير المبنية، صنف من أصناف المداخل كان قد ألغي بموجب المادة 08 من قانون المالية لسنة 2009 ليعاد إحداثة بموجب المادة 03 من قانون المالية لسنة 2017.

1- مجال تطبيق الضريبة على فائض القيمة:

تنص المادة 77 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة على ما يلي: " بالنسبة لوعاء الضريبة على الدخل الإجمالي تعتبر فوائض قيمة ناتجة عن التنازل بمقابل عن العقارات المبنية و غير مبنية فوائض القيمة المحققة فعلا من قبل الأشخاص الذين يتنازلون خارج نطاق النشاط المهني عن عقارات أو أجزاء من عقارات مبنية أو غير مبنية".

غير أنه لا تدخل في مكونات الأساس الخاضع للضريبة:

- فوائض القيمة المحققة بالنسبة للتنازل عن عقار تابع لتركة من أجل تصفية ارث شائع موجود، طبقا لنص المادة 80 مكرر، من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة.

و طبقا لنص المادة 77 من نفس القانون، تعد تنازلات بمقابل، الهيئات المقدمة للأقارب ما بعد الدرجة الثانية وإلى غير الأقارب.

2- تحديد فائض القيمة الخاضع للضريبة

بعد استقراء نص المادة 78 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة، يتبين أن فائض القيمة الخاضع للضريبة هو (الفرق الإيجابي بين سعر التنازل عن المالك وسعر الاقتناء أو قيمة إنشائه من طرف المتنازل ضرب 5 %)، كما يمكن للإدارة أن تعيد تقويم العقارات أو أجزاء العقارات المبنية أو الغير المبنية طبقا لقيمتها التجارية الحقيقية وذلك في إطار احترام الإجراء التناقضي المنصوص عليه في أحكام المادة 19 من قانون الإجراءات الجبائية.

3- تحصيل و دفع المبالغ الخاضعة للضريبة

يتعين على المكلفين بالضريبة الذين يحققون فوائض القيمة المشار إليها في المادة 77، من القانون المذكور سلفا أن يحسبوا ويدفعوا بأنفسهم الضريبة بعنوان فوائض القيمة المحققة في أجل لا يتعدى ثلاثين يوما (30) ابتداء من تاريخ إبرام عقد البيع، وإذا لم يكن للبائع موطن في الجزائر فيجب على نائبه المفوض قانون تصفية وتسديد الضريبة لدى صندوق قابض الضرائب مكان تواجد الملك المتنازل عنه من خلال مطبوعة تسلمها الإدارة الجبائية، أو يتم تحميلها من الموقع الإلكتروني طبقا لنص المادة 80 من قانون الضرائب و الرسوم المماثلة.

ثالثا: الضريبة على الثروة

تنص المادة 274 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة على ما يلي:

يخضع للضريبة على الأملاك

(1) الأشخاص الطبيعيون الذين يوجد مقرهم الجبائي بالجزائر بالنسبة للأملاك الموجودة بالجزائر

أو خارج الجزائر.

(2) الأشخاص الطبيعيون الذين ليس لهم مقر جبائي بالجزائر بالنسبة للأملاكهم الموجودة بالجزائر

(3) الأشخاص الطبيعيون الذين يوجد مقرهم الجبائي بالجزائر و لا يحوزون املاكا بحسب عناصر مستوى معيشتهم.

1- وعاء الضريبة:

يتشكل وعاء الضريبة على الثروة من القيمة الصافية في أول يناير من كل سنة لمجموع الأملاك و الحقوق و القيم الخاضعة للضريبة التي يمتلكها الأشخاص المذكورين في المادة 274 -1 و 2 تخضع المرأة المتزوجة للضريبة بصفة منفردة على مجموع الأملاك و الحقوق و القيم التي تتشكل منها أملاكها.

2- حساب الضريبة و توزيعها

يحدد توزيع الضريبة على الأملاك كما يلي:

طبقا لنص المادة 281 مكرر 8، تحدد نسبة الضريبة على الثروة حسب السلم التصاعدي التالي:

قسط القيمة الصافية من الأملاك الخاضعة للضريبة بالدينار:

النسبة 0%	يقبل عن دج 100.000.000
النسبة 0.15 %	من 100.000.000 دج الى 150.000.000 دج
0.25 بالمئة	من 150.000.001 دج الى 250000000 دج
0.35 بالمئة	من 250000001 دج الى 350000000 دج
0.5 بالمئة	من 350000001 دج الى 450000000 دج
1 بالمئة	ما يفوق 450000000 دج

يتم توزيع الضريبة على الثروة، طبقا لنص المادة 282، من نفس القانون، بالنسب التالية:

❖ 70% إلى ميزانية الدولة؛

❖ 30% إلى ميزانية البلديات.

مما سبق تناوله يمكن القول أن لا مركزية الجباية العقارية تشمل مجموعة من الضرائب والرسوم العقارية منها ما يتم تحصيله لفائدة الجماعات المحلية دون سواها، كالرسم العقاري ورسم التطهير والرسوم على تراخيص العقار، ومنها ما تنقسم حصيلته مع هيئات أخرى كالضريبة على فائض القيمة الناتجة عن العقارات المبنية وغير مبنية، وكذا الضريبة الناتجة عن المداخل الإيجارية المبنية وغير المبنية وكذا الضريبة على الأملاك.

لذا نجد أن قانون المالية لسنة 2017 أولى عناية بالغة بالجباية العقارية من شأنه تدعيم ميزانية الدولة والجماعات المحلية بما تحتاجه من موارد كنتيجة حتمية لتراجع الجباية المحلية بسبب تهاوي أسعار النفط وتفادي الوقوع في العجز المالي للميزانية، ويجعلنا نبحث في عوائق تجسيد لامركزية الجباية العقارية في الجزائر.