

جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعرييرج
كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير
قسم العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير
مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي

الميدان: علوم اقتصادية، تجارية، وعلوم التسيير

الشعبة: علوم المالية والمحاسبة

التخصص: محاسبة وجباية معمقة

من إعداد الطالبتين:

- مروة زدام

- أميمة رحال

بعنوان:

الجباية العقارية ودورها في تمويل الإيرادات الجبائية العادية

(دراسة حالة مفتشية الضرائب عبان رمضان)

أعضاء لجنة المناقشة

رئيسا	أستاذ محاضر ب	حمود سيلم
مشرفا	أستاذ محاضر أ	صالح بزة
مناقشا	أستاذ محاضر أ	أمينة بن خزناجي

السنة الجامعية: 2022-2023

الإلهام

وما توفيقه إلا بالله عز وجل الحمد لله الذي ما انتهاه درب ولا غتم جهده ولا تم
سعيه إلا بفضل

إله صاحب السيرة العطرة والفكر المستنير... إله من كان له الفضل الأول فلاه بلوغه
التعليق العالي

إله من كلف الله بالهيب والوقار... إله من علمني العطاء بدون انتظار... إله من
أحمل اسمي بكل افتخار أربى السبب أطال الله فلي عمره.

إله ملاكي فلي الحياة... إله معنني الحب... إله معنني الحياة والتمناهي... إله
بسمت الحياة وسر الوجود... إله التي بجانها ارتويت وبتفنها اخصيت... إله
الشمعة التي تشرق من أجل أن تضوء لي الدرب... أملي الغالية أطال الله فلي
عمرها.

إله شريك أيامي الخلوة والمره... إله من فرح قلبه بناجني... إله زوجي سند لي
وشريك حياتي الغالي... إله عائلتي الثاني.

إله من زرعو فلي أيامي الفرغ وأضائوا شعلات المرح... إله من لوجودهم نكهة
ولغيابهم فقهه إله من كان لهم فلي ذاتي صد لي... إله مصدر الأمل والعطاء...
إله النجمتين أعتاني وقمر لي أعتاني وعيد لي وسند لي فلي الحياة حفظكم الله ورعاكم.

صوتة نظام

الإهداء

الحمد لله وكفاه علاج الحبيب المصطفى وأهله ومن وفاه

وقدوتاه فإني الحياة اللذ ان ضحيا من أجله، إله الصدر الخنون و القلب الرفيق إله اعز
ما أملاك فإني الدنيا

الحبيبة

الطاهرة الوفيّة، والملاك الصافي القريب الله سبحانه وتعالى، أمي ثم أمي ثم أمي.

إله الإنسان الذي سعاه جاهد / إله تربيتي وتعليمي و الوقوف إله جانبي بكل ما أوتيت
أبي الخنون الغالي

الطيب الودود جزاه الله خيرًا.

والله أروع من جسد الحب بكل معانيه... والخير بلا حدود قدم لي الكثير فإني صور
من الصبر... وأمل ومحبتي لن أقول شكرًا بل سأعيش الشكر معك دائمًا زوجي الغالي
"كريم".

إله إبتدعني أنته شاركت معي عامي الأ خير فإني مسيرة الدر اسيت إن شاء الله تأتي بصحة
وعافية عالية "أماس".

إله إخوتاه وأخواته سند لي وعضد لي ومشاطريه أفر الخ وأخز الخ.

رجال أمية.

شكر وعرفان

أولاً وقبل كل شيء الشكر لله سبحانه وتعالى أولاً وأخيراً على أن وفقنا على إنجاز هذا العمل

الذي لطالما كان بالأمرين علماً كما لا يفوتنا أن أتقدم بخالص الشكر كثير الاحترام

للدكتور بزة صالح الذي كان له الفضل على إنجاز هذا العمل من خلال توجيهاته

وإرشاداته كما تقدم بجزيل الشكر للدكتور الأستاذ أحمد هكاس رئيس مفتشية الضرائب

عبان رمضان والأستاذ الموثق جدي الربيع.

كما أتوجه بوافر التقدير والامتنان للدكتور السيدة الاستاذة أعضاء لجنة المناقشة

كل باسمي على تفضلهم بقبول الاشتراك في مناقشة هذا البحث المتواضع وتقييمه

فجزاهم الله عنا كل خير

المخلص:

هدفت هذه الدراسة الى كيفية تطبيق وفرض واحتساب الضرائب العقارية من طرف المفتشية الضرائب عبان رمضان التي تعتبر مورد مالي مستقر يساهم في دفع عجلة التنمية الاقتصادية وبالخصوص الجباية العقارية التي تلعب دورا مهما في تمويل الإيرادات العامة التي يمكن أن تكون بديل للجباية البترولية والموارد النفطية القابلة للزوال والقاطرة التي تدفع عملية التنمية الاقتصادية المستدامة.

وقد توصلت الدراسة إلى عدة نتائج أهمها أن الجباية العقارية من المصادر التي اولتها الدولة أهمية في الوقت الراهن باعتبارها جزء من الجباية العادية فهي تشمل مجالا واسعا من الضرائب والرسوم التي تمس العقار من بينها الرسم العقاري على الملكيات المبنية وغير المبنية، الرسم على السكن، الضريبة على فائض القيمة الناتجة عن التنازل بمقابل عن العقارات المبنية وغير المبنية.

الكلمات المفتاحية: الجباية. العقار. الإيرادات. الرسم العقاري. فائض القيمة. برج بوعريريج.

Abstract:

This study aimed at how to implement or impose and calculate real estate taxes by the Tax Inspectorate Aban Ramadan, which is considered a stable financial resource that contributes to advancing economic development, especially real estate collection, which plays an important role in financing public revenues, which can be an alternative to petroleum collection and disposable oil resources. And the locomotive that drives the process of sustainable economic development, and for that, the analytical descriptive approach was relied upon

The study reached several results, the most important of which is that real estate collection is one of the sources that the state has given importance at the present time as part of the regular collection The surplus value resulting from the assignment in return for built and unbuilt real estate

Key words: collection. real estate. Revenues. real estate tax bba

قائمة المحتويات

الصفحة	العنوان
-	الإهداء
-	شكر وعرقان
I	ملخص الدراسة
II	قائمة المحتويات
II	قائمة الجداول
II	قائمة الأشكال
II	قائمة الملاحق
أ-ج	مقدمة
6	الفصل الأول: الإطار النظري للدراسة
6	المبحث الأول: الايرادات العامة
18	المبحث الثاني: الجباية العقارية
30	المبحث الثالث: الدراسات السابقة
36	الفصل الثاني: الإطار التطبيقي
37	المبحث الأول: الطريقة والأدوات المتبعة في الدراسة
41	المبحث الثاني: نتائج الدراسة تحليلها تفسيرها
50	الخاتمة
53	قائمة المراجع
56	الملاحق
63	فهرس المحتويات

قائمة الجداول

رقم الجدول	عنوان الجدول	الصفحة
01	نسب الضريبة على الدخل الإجمالي IRG.	08
02	تاريخ تسديد تسبيقات (الضريبة على أرباح الشركات IBS).	10
03	الإيرادات النهائية مطبقة على ميزانية الدولة (2022).	15
04	الإيرادات النهائية مطبقة على ميزانية الدولة (2021).	17
05	القيمة الإيجارية للملكيات المبنية.	23
06	القيمة الإيجارية للملكيات الغير المبنية.	26
07	المقارنة بين دراستنا والرسائل الجامعية باللغة العربية.	32
08	المقارنة بين دراستنا والمقالات العلمية باللغة العربية.	34
09	تطبيق الضريبة على الدخل الإجمالي.	46

قائمة الأشكال

الصفحة	عنوان الشكل	رقم الشكل
38	الهيكل التنظيمي لمفتشية عبان رمضان.	01
41	دائرة نسبية مساهمة الرسم العقاري في الإيرادات العامة.	02
42	فاتورة الكهرباء والغاز.	03

قائمة الملاحق

الصفحة	عنوان الملحق	رقم الملحق
56	الوضع العالمي للاسترداد الضرائب العادية (DIG-الجمارك - المجالات) + الضرائب البترولية.	01
57	بطاقة حوصلة للإيرادات لبلدية برج الغدير	02
58	جدول سعر بيع العقار لولاية برج بوعريريج 2023.	03
59	وثيقة G17	04
61	وثيقة G51	05

مقدمة

✚ تمهيد:

يتطلب قيام الدول بوظائفها المختلفة تدبير الموارد اللازمة لتغطية نفقاتها العامة وتمويل هذه الوظائف، وقد أدى تطورها إلى ازدياد النفقات العامة وكذا تطور نظرية الإيرادات العامة بصفة عامة والجبائية بصفة خاصة باعتبارها من أهم الموارد المالية لمعظم الدول في الوقت الحاضر.

قد صاحب تطور الدولة بعد أن تخلت عن الأفكار الحيادية سواء لسياستها الاقتصادية أو المالية تزايد الاهتمام بالجبائية، ليس فقط باعتبارها أهم مورد مالي ولكن باعتبارها أداة من أدوات السياسة الاقتصادية والاجتماعية التي تستخدم لبلوغ هدفها. حيث تعتبر الجبائية من أهم العناصر المكونة لاقتصاديات أغلبية دول العالم.....والتي تعتمد عليها في توفير مختلف خدمات وحاجيات المواطنين كما تشكل الضريبة المصدر الأساسي لعائدات مختلف الدول بصورة عامة والدول النامية بصورة خاصة وذلك لقلّة رؤوس أموالها وقلّة قدرتها الإنتاجية فبذلك تتحاز إلى الضرائب والرسوم لتدبير المصادر اللازمة للتمويل.

من بين أهم أدوات السياسة المالية الجبائية العقارية التي تعتمد عليها الدولة بقصد ضمان تيار متواصل من الإيرادات الموجهة لتمويل جهود التنمية، وتوفير مختلف حاجيات وخدمات المواطن من أجل تحقيق الرفاهية الاجتماعية والاقتصادية للمواطنين، ولا ننسى أنها تشكل مجالا خصبا لفرض الضرائب والرسوم المختلفة من خلال إرساء نظام جبائي عقاري يحقق الوفرة في الحصيلة بجانب تحقيق العدالة في توزيع العبء الضريبي بين كافة أفراد المجتمع كما تعد محور اهتمامات الدولة و ذلك في ظل الاقتصاد التنافسي الذي توسع في نطاقه و شمل المعاملات الواقعة على العقار إضافة للمعاملات التجارية و المالية و لهذا الغرض أولت الدولة اهتمام كبير من أجل التحصيل الضريبي على العقارات المبنية وغير المبنية سعيا لتحقيق الهدف المنشود.

في إطار هذا التوجه لسياسة الدولة الجزائرية لتتحول الجبائية العقارية آلية من آليات تمويل النفقات العمومية خاصة أمام تراجع وتذبذب عائدات النفقات المحصلة من الدخل النفطي وعدم الاعتماد على مصدر واحد لتمويل النفقات العامة.

✚ إشكالية الدراسة: على ضوء ما سبق تمحورت مشكلة البحث في السؤال الرئيسي التالي:

ما مدى مساهمة الإيرادات الجبائية في تمويل الخزينة العمومية؟

من أجل معالجة وتحليل هذه المشكلة وبغية الوصول إلى فهم واضح لها، تم طرح الأسئلة الفرعية التالية:

- كيف تساهم الجبائية العقارية في تمويل الإيرادات العادية؟
- فيما تتمثل آليات تمويل خزينة الدولة من الضرائب والرسوم العقارية؟
- كيف يتم معالجة الضرائب لعقارية في مفتشية عبان رمضان؟

✚ فرضيات الدراسة: للإجابة عن الأسئلة المطروحة السابقة ومن ثم الإجابة على مشكلة الدراسة تمت صياغة الفرضيات التالية:

-الإيرادات الجبائية هي رسوم وضرائب تفرضها الدولة على أصحابها

- تتمثل آليات تمويل الخزينة من الجانب العقاري في فرض ضرائب ورسوم عقارية وهي تمول بالكامل خزينة الدولة.

- يتم معالجة الضرائب العقارية من خلال القوانين الجبائية الصادرة من طرف الدولة.

➤ أهمية الدراسة:

إن الجباية العقارية لها أهمية بالغة في الجباية العادية فهي تساهم بطريقة مباشرة وغير مباشرة في التنمية بشكل معتبر كما يقلل من عدة مشاكل اقتصادية مثل البطالة والسكن.

➤ أهداف الدراسة: نسعى من خلال هذا البحث إلى تحقيق الأهداف الآتية:

- تحديد مدى مساهمة الإيرادات العادية في الميزانية العامة للدولة.
- معرفة أهمية الجباية العقارية في تمويل الإيرادات العادية.
- توضيح كيفية دفع وتحصيل الضرائب العقارية.
- إمكانية المشاركة بهذه المادة العلمية المتواضعة في هذا المجال الذي يعرف نقصا معتبرا، وذلك من خلال تزويد المكتبة الوطنية بهذه الأطروحة.

➤ منهج الدراسة: في إطار هذا البحث ومن أجل معالجة إشكالية موضوع الدراسة تم الاعتماد على المنهج

الوصفي التحليلي، وهو المنهج الأكثر استخداما وشيوعا في العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، وقد تم الاعتماد على الأداة البحثية التالية في معالجة الفصل التطبيقي من خلال أسلوب دراسة الحالة بمكتب موثق ومتفشية الضرائب عبان رمضان.

➤ حدود الدراسة:

- الحدود الموضوعية: دور الجباية العقارية في تمويل الإيرادات العادية.
- الحدود الزمنية: خلال دراستنا الميدانية تم اعتمادنا على معلومات تخص السنة الحالية 2023 حيث تمثلت الحدود الزمنية للجانب التطبيقي في مدة التريص شهر ماي 2023.
- الحدود المكانية: تمت هذه الدراسة على مستوى مكتب موثق ومتفشية الضرائب عبان رمضان ببرج بوعريريج و برج الغدير.

- الحدود البشرية: الاعتماد على المقابلات الشخصية مع إطارات في الجباية والضرائب.

أسباب اختيار الموضوع: هناك عدة أسباب لاختيار هذا الموضوع منها ما هو ذاتي وما هو موضوعي نوجزها فيما يلي:

- الموضوع يدخل ضمن تخصص الباحث وبالتالي فهو مهم من الناحية الذاتية كونه يساهم في الارتقاء بعملية التكوين.

- قلة الدراسات والبحوث التي تناولت موضوع الجباية بصفة عامة والجباية العقارية بصفة خاصة.

- الرغبة في توضيح مختلف نسب ومبالغ الضرائب والرسوم التي تحصل من المجال العقاري.

+ صعوبات الدراسة:

- نقص بعض المراجع المهمة.
 - ضياع الوقت في البحث عن وثائق ذات مصداقية.
 - صعوبة الحصول على معلومات تخص الدراسة الميدانية وذلك بتعدد الحجج منها السر المهني.
- دون أن نكون جاحدين للمعاملة الطيبة التي تلقيناها كل من طرف موظفي مفتشية الضرائب ومكتب موثق ومصلحة المالية والمحاسبة في البلدية.
- هيكل الدراسة:** للإجابة على الإشكالية المطروحة قسمنا هذه الدراسة إلى فصلين، الفصل الأول يتضمن الإطار النظري للموضوع، حيث قسم إلى ثلاث مباحث، المبحث الأول الإيرادات الجبائية، أما المبحث الثاني الجباية العقارية، أما المبحث الثالث الدراسات السابقة، أما في الفصل الثاني فتطرقنا إلى الدراسة التطبيقية، حيث تم تقسيمه إلى مبحثين، المبحث الأول تم فيه تقديم مكتب موثق وهيكل مفتشية الضرائب، أما المبحث الثاني دراسة ميدانية للجباية العقارية، كما تم في النهاية إعداد خاتمة الدراسة التي تضمنت نتائج الفصلين مع توضيح اختبار صحة الفرضيات، متبوعة بجملة من الاقتراحات المستنتجة وأخيرا تم صياغة آفاق الدراسة.

الفصل الأول:

الدراسة النظرية

تمهيد

تعتبر الجباية العقارية من أهم مصادر الإيرادات العامة للدولة وتمثل العنصر الأساسي في النشاطات الاقتصادية. حيث تعتمد الدولة في تمويل خزيرتها العمومية على عدة مصادر مالية، أهمها الجباية العادية والجباية العقارية، فالجباية العادية تتمثل في مختلف الضرائب والرسوم التي يدفعها الأشخاص سواء طبيعيين أو معنويين، أما الجباية العقارية فتتمثل في الرسم العقاري على الملكيات المبنية والغير المبنية، والرسم السكن وفائض قيمة التنازل.

حتى يتسنى لنا توضيح موضوع الدراسة وتبيان الإطار المفاهيمي للجباية العقارية والإيرادات العادية ارتأينا تقسيم الفصل الأول إلى ثلاث مباحث، نتناول في الأول إلى ماهية الإيرادات الجبائية أما الثاني فننتاول فيه الجباية العقارية، وفي المبحث الثالث قد أخذنا بعين الاعتبار دراسة سابقة لنتأكد من أهمية الجباية العقارية ودورها في تحصيل الإيرادات الجبائية.

المبحث الأول: الإيرادات الجبائية

تعد نظرية الإيرادات الجبائية العامة من أهم النظريات التي شغلت بال العديد من المفكرين الماليين منذ أقدم العصور بل لا تتجاوز الحقيقة إذا قلنا بأنها قد سبقت في الأهمية نظرية النفقات العامة، لكي تستطيع الدولة أن تؤدي دورها الاقتصادي والاجتماعي وتقوم بالإنفاق العام، يتعين عليها أن تحدد مصادر الإيرادات العامة والتي تعد دخولا للدولة من تغطية نفقاتها العامة في شتي الجوانب الاقتصادية والاجتماعية، ولأهميتها البالغة في تمويل خزينة الدولة سنتطرق في هذا المبحث إلى مفهوم الإيرادات العامة وأنواعها ونفصل بشكل خاص في الإيرادات العامة العادية.

المطلب الأول: تعريف الإيرادات الجبائية

قبل تعريف الإيرادات العامة أن نتعرف على تعريف الإيراد بوجه عام لنفهم بعد ذلك معني الإيرادات العامة.

قد وردت للإيرادات Revenues عدة تعريفات يمكن من خلالها استنباط المفاهيم الأساسية للإيرادات ومن ضمن هذه التعريفات ما يلي:

أولاً: تعريف الإيرادات: الزيادة في الأصول (التدفق النقدي الداخلي) أو الزيادة في الأرصدة القابلة للتحويل والناجمة عن عمليات المشروع التي تحدد وتقاس وفقا لمبادئ المحاسبة المقبولة كما انه ينظر إلى الإيراد على انه تدفق نقدي داخل الوحدة المحاسبية نتيجة قيامها بأداء أنشطتها خلال فترة معينة سواء كان هذا التدفق على شكل سداد نقدي أو في شكل دائنة قائمة على العملاء.

1. تعريف الإيرادات العامة:

تعريف 1: هي الوسيلة المالية التي تتمكن الدولة من تنفيذ سياستها العامة والادارة التي توزع الاعباء العامة وفقا لمبدأ العدالة والمساواة.

تعريف 2: مجموع الأموال التي تجلبها الدولة من مختلف المصادر والجهات لتمويل نفقات العامة وسد الحاجات العامة.

تعريف 3: تعرف بأنها قيام الدولة بمهامها وذلك عن طريق إنفاقها الذي يغطي بالإيرادات العامة، وهي الأموال التي تحصل عليها الدولة من مختلف المصادر كالضرائب والرسوم وعائدات أملاك الدولة والقروض العامة. من هذه التعريفات يتضح لنا تطور مفهوم الإيرادات العامة مع تطور المؤسسات الديمقراطية في العالم، وقد تعددت أنواع ومصادر الإيرادات العامة مع إزباد وظائف الدولة وتدخلها في شؤون الاقتصادية والاجتماعية.¹

المطلب الثاني: أنواع الإيرادات الجبائية

هناك عدة أنواع للإيرادات العامة سنذكر منها أهم التقسيمات ونفصل الإيرادات المالية العادية

أولاً: الإيرادات المالية العادية:

¹ رانيا محمود عمارة، "مالية العامة للإيرادات العامة"، مدرس الاقتصاد والمالية العامة، كلية حقوق جامعة القاهرة، دار النشر "طريقك إلى المعرفة" ص (30-32).

هي تلك الإيرادات التي تتكرر دوريا في الموازنة العامة وهي تتضمن أملاك الدولة والضرائب والرسوم.

1. الضرائب إن الدور الكبير التي تلعبه الضرائب بخصائصها الهامة في السياسة المالية والاقتصادية لأي دولة تجعل هذه الأخيرة تعتمد عليها اعتمادا كليا في إيراداتها العامة فلذلك تقوم الدولة بوضع قواعد تسعي من خلالها التي تحقق أهداف مسطرة.

تعريف الضريبة: الضريبة هي مبلغ من النقود تجبر الدولة أو الهيئات العامة المحلية الفرد على دفعة إليها بصفة نهائية ليس مقابل انتفاعي بخدمة معينة وإنما لتمكنها من تحقيق منافع عامة.¹

وتقسم الضرائب على الأموال الى ضرائب مباشرة وضرائب غير مباشرة:

أ. **الضرائب المباشرة:** هي تلك الضرائب والرسوم التي يتحمل عبئها نفس الشخص الذي قام بدفعها لخزينة، أي أنها الضريبة التي لا يستطيع دفعها ونقل عبئها لشخص آخر، وهاته الأخيرة تنقسم إلى ثلاثة أقسام وهي:

1. الضريبة على الدخل الإجمالي IRG: تعرف الضريبة على الدخل الإجمالي وفق لمادة 01 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة كما يلي "تؤسس ضريبة سنوية على الدخل الأشخاص الطبيعيين تسمى الضريبة على الدخل الإجمالي وتفرض هذه الضريبة على الدخل الصافي الإجمالي للمكلف بالضريبة.² ومن أهم خصائصها نجد الآتي:

- تطبق هلي دخل الأشخاص الطبيعي.
- تعتبر ضريبة سنوية تؤسس كل سنة على الأرباح أو المداخل التي يحققها المكلفين بالضريبة أو التي يحصلون عليها خلال سنة معينة.
- تعد ضريبة إجمالية أي شاملة لكل المداخل تسمى الدخل الصافي الإجمالي وهذا بعد خصم الأعباء المحددة قانونا.
- تعد ضريبة وحيدة بمعنى أنها تضم كل أصناف الدخل.
- تعتبر ضريبة تصريحية بمعنى أنها واجبة التصريح من طرف المكلف بها.³
- تحسب الضريبة على الدخل الإجمالي وفق جدول تصاعدي المحدد في المادة 104 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة كما يلي:

ويتم تحصيل الضريبة على الدخل الإجمالي بطريقتين هما:

¹ زينب حسين عوض الله، "مبادئ المالية العامة"، جامعة الإسكندرية، ص 188.

² - المادة 101 "قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة" ص(10).

³ - ولهي بوعلام "جباية المؤسسة"، جزء 1، دار الهدي للطباعة والنشر والتوزيع، "الجزائر"، 2018، ص(24).

الجدول رقم (1): يمثل نسب الضريبة على الدخل الإجمالي

نسبة الضريبة دج	قسط الدخل الخاضع للضريبة
0%	لا يتجاوز 240000 دج
23%	من 240001 إلى 480000 دج
27%	من 480001 إلى 960000 دج
30%	من 960001 إلى 1920000 دج.
33%	من 1920001 إلى 3840000 دج
35%	أكثر من 3840000

المصدر: المادة 104 قانون الضرائب المباشرة الرسوم المماثلة 2023.

طريقة 1: نظام التسبيق على الحساب: وفق هذه الطريقة يتم تسديد الضريبة على أقساط ويتبع هذه الدفعات سنوية ضريبة في الشهرين الأولين من السنة المالية لتحقيق الدخل.

طريقة 2: نظام اقتطاع مصدر: يتم دفع الضريبة وفق هذا النظام عن طريق تكليف أشخاص آخرين يتولون تحصيل الضريبة من المكلفين ويقومون بإبداعها لدي قبضة الضرائب.¹

2. الضريبة على أرباح الشركات IBS: تنص المادة 135 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة على ما يلي "تؤسس ضريبة سنوية على مجمل الأرباح أو المداخيل التي تحققها الشركات وغيرها من الأشخاص المعنويين تسمى ضريبة على أرباح الشركات"²

خصائصها:

- ضريبة سنوية حيث تفرض مرة واحدة خلال السنة المالية على الأرباح المحققة خلال تلك سنة.

- ضريبة نسبية وذلك بتطبيق معدل ثابت علي أرباح السجلة من المؤسسة.

¹ - حموش سعاد، صوالح سكينه "واقع التحصيل الضرائب المباشرة في ظل استراتيجية عصره الإدارة الجباية (دراسة 2010-2018). مذكرة مقدمة لأشكال متطلبات، شهادة ماستر أكاديمي تخصص محاسبة وجباية المعقمة، جامعة محمد البشير الإبراهيمي 2018-2019 .

² - مادة 135 من قانون ضرائب المباشرة والرسوم المماثلة 2022

- ضريبة تصريحية بحيث يتعين على المكلف تقديم تصريح سنوي لجميع أرباحه لدي مفتشية الضرائب التابعة للمقر الاجتماعي للمؤسسة الرئيسة.¹

وتحسب الضريبة على أرباح الشركات حسب معدلات كالتالي:

- 19% بالنسبة لأنشطة إنتاج السلع.
- 23% بالسبة لأنشطة البناء والأشغال العمومية والري وكذا الأنشطة السياحية والحمامات باستثناء وكالات الأسفار.
- 26% بالنسبة لأنشطة الأخرى.

- معدل إضافي 10% للمعدل العادي 19% لإنتاج التبغ كما أنه يجب على الأشخاص الخاضعين للضريبة على أرباح الشركات الذين يمارسون العديد من الأنشطة في نفس الوقت أن يقدموا محاسبة منفصلة عن هذه الأنشطة التي تسمح بتحديد الأرباح عن كل نشاط مناسب لمعدل الضريبة على أرباح الشركات الواجب تطبيقه.

- كما ان عدم مسك محاسبة يؤدي إلى تطبيق معدل 26%. وتدفع الضريبة على أرباح الشركات وفق ثلاثة تسبيقات مؤقتة، تسدد خلال السنة المالية نفسها ورصيد تسوية يسدد بعد قفل السنة المالية.

الجدول الاتي يوضح تواريخ تسديد التسبيقات المؤقتة:

الجدول رقم (2): يمثل تاريخ تسديد التسبيقات على أرباح الشركات.

التسبيقات	تاريخ التسديد
التسبيق الأول	من 20 فيفري إلى 20 مارس.
التسبيق الثاني	من 20 ماي إلى 20 جوان.
التسبيق الثالث	من 20 أكتوبر إلى 20 نوفمبر.
رصيد التسوية	30 أبريل من السنة الموالية كأخر أجل.

المصدر: من اعداد الطالبتين بالاعتماد على موقع <https://www.mfdgi.gov.dz/>

يتم حساب التسبيقات على أساس 30% من الربح الجبائي المصرح به في السنة المالية الماضية مع العلم أن التسبيق الأول يحسب على أساس السنة المالية قبل الماضية في حالة عدم تحديد الربح الجبائي للسنة

¹ - شعبان لطفي " جباية المؤسسات «، متيجة للطباعة، الجزائر، ص 144-145.

الماضية ويتم تعديله عند التسبيق الثاني.¹ أو يتم اللجوء إلى الاعتماد على رأسمال الاجتماعي للشركة بنسبة 5% من كل تسبيق في حالة الشركات حديثة النشاط.²

3. الرسم على النشاط المهني TAP: يفرض الرسم على النشاط المهني على الأشخاص الطبيعيين والمعنويين الذين يمارسون نشاطا صناعيا أو تجاريا، حيث لا ترعي حالة المؤسسة ولا النتيجة التي حققتها، أي أن المكلف مطالب بدفع هذه الضريبة سواء حقق ربحا أو خسارة وعليه فإن المداخيل الخاضعة تكمن في:

- الإيرادات الإجمالية التي يحققها المكلفون بالضريبة الذين لهم في الجزائر محل مهني دائم.
- رقم الأعمال المحقق في الجزائر من طرف المكلفين بالضريبة الذين يمارسون نشاطا تخضع أرباحه بالضريبة على الدخل الإجمالي في صنف الأرباح الصناعية والتجارية أو الضريبة على أرباح الشركات³ وبالنسبة للمؤسسات الخاضعة للضريبة على أرباح الشركات أو الضريبة على الدخل الإجمالي / فئة الأرباح الصناعية والتجارية يقصد برقم الأعمال مبلغ الإيرادات الحقيقية من كل عملية بيع أو تقديم خدمات أو عمليات أخرى تدخل في إطار النشاط الممارس غير أنه تستثني العمليات التي تنجزها وحدات تنتمي لنفس المؤسسة فيما بينها من مجال تطبيق الرسم على النشاط المهني.

بالنسبة لوحدات مؤسسات الأشغال العمومية والبناء بتشكل رقم الأعمال من المبالغ المقبوضة خلال السنة المالية حيث يجب تسوية الحقوق المستحقة هلي مجمل الأشغال كأقصى أجل، عند تاريخ الاستلام المؤقت باستثناء الديون المترتبة على الإيرادات والجماعات العمومية.⁴

يحدد معدل الرسم على النشاط المهني:

- 1.5% فيما يخص نشاطات البناء والأشغال العمومية والري مع تخفيض بنسبة 25% و 30% تخفيض خاصة البائعين بالجملة بشيك.
 - 3% بالنسبة للنشاطات الخاصة عن طريق الأنايب للمحروقات.⁵
- ملاحظة:** نشاطات الإنتاج لم يعودا خاضعين للرسم على نشاط المهني، وأيضا المهن الغير تجارية لمثل المهن الحرة والمهن الحرفية.

1 - شعبان لظفي "جباية المؤسسات" ص 149.

2 - ولهي بوعلام "جباية المؤسسة" ص 76.

3 - شعبان لظفي "جباية المؤسسات" ص 199.

4 - حموش سعاد، صوالح سكيبة ص 24 مرجع سبق ذكره.

5 - المادة 59، من قانون المالية 2022 المعدلة، للمادة 219 و 220 و 222، من قانون CIDTA.

ب. الضرائب الغير المباشرة: هي الضريبة التي يستطيع دافعها نقل عبئها إلى شخص آخر أي يتحمل عبئها الفعلي وتوريدها إلى خزينة عمومية.¹

وتتقسم هذه الضريبة إلى:

1. الرسم على القيمة المضافة TVA: هي ضريبة غير مباشرة يدفعها المستهلك النهائي، وتطبق إجباريا على جميع العمليات ذات الطبيعة الصناعية والتجارية والحرفية ويسري على جميع مراحل الإنتاج إلا أنه لا يصيب إلا القيمة المضافة.²

- مجال تطبيق الرسم على القيمة مضافة

عمليات البيع والأعمال العقارية والخدمات من غير تلك الخاضعة للرسم الخاصة التي تكتسي طابعا صناعيا أو تجاريا أو حرفيا ويتم إنجازها في الجزائر بصفة اعتيادية أو عرضية.³

معدلات الرسم على القيمة المضافة:

- يحصل الرسم على القيمة المضافة ب 19% ويطبق على العمليات والخدمات، المنتجات غير الخاضعة للمعدل الخفض ب 9%.⁴
- يحدد المعدل المخفض للرسم على القيمة المضافة 9%.⁵ ويطبق هذا المعدل على المنتجات والمواد والأشغال والعمليات والخدمات.

2. الضرائب الجمركية: يقصد بها الضرائب التي تفرض على السلع عند اجتيازها لحدود الدول لإقليمية بمناسبة استيرادها تصديرها وتعكس الضرائب الجمركية نوع أو سعر أو الحصيلة الأوضاع الاقتصادية المختلفة للدولة وكذلك طبيعة تباينها الاقتصادية.

3. الجباية البترولية

تعد الجباية البترولية من أهم مصادر الإيرادات العامة وذلك لأنها تساهم بنسبة أكبر من 50% من الإيرادات العامة وهذا راجع لهيمنة قطاع المحروقات على القطاعات الأخرى للاقتصاد الجزائري.

¹ - د يونس أحمد، د عبد المجيد، د علي عباس، د أحمد محمد "مبادئ المالية العامة" ص80، مرجع سبق ذكره.

² - بوشاشي بوعلام، " الرسم على قيمة المضافة (المعالجة المحاسبية للرسم على قيمة المضافة)"، دار مومة للطباعة والنشر، الجزائر 2004 ص 10.

³ - الدليل التطبيقي للرسم على القيمة المضافة المديرية عامة للضرائب وزارة المالية، 2021 ص 08.

⁴ - المادة 21" قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.

⁵ - المادة 23" قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.

تعريف الجباية البترولية: يمكن تعريف الجباية البترولية على النحو التالي:

- إن الضرائب البترولية تدفع على أساس أنها مقابل ترخيص من قبل الدولة لاستغلال باطن الأرض التي هي ملك للدولة.

- إن الضرائب البترولية يمكن تكيفها على أساس أنها مقابل الترخيص من قبل الدولة لاستغلال باطن الأرض.¹

2. الرسم:

تعريف الرسم: الرسم هو مبلغ من المال تحدده الدولة ويدفعه الفرد في كل مرة تؤدي إليه خدمة معينة تعود عليه بنفع خاص وتتنطوي في نفس الوقت على نفع العام.²

خصائص الرسم:

تتمثل فيما يلي:

أ. الرسم يدفع نقداً: والمقصود بذلك أن الرسم يتم دفعه في شكل نقدي، واشتراط الصورة النقدية للرسم جاء لئلا يتم مع تطور الحديث في مالية الدولة من حيث اتخاذ نفقاتها للصورة النقدية.

ب. الرسم يدفع جبراً: ويقصد بذلك أن الفرد يدفع مبلغ الرسم جبراً للهيئة أو الجهة العامة. والتي تقدم له خدمة ويظهر عنصر جبر في استقلال الجهات العامة في وضع النظام القانوني للرسم من حيث تحديد مقداره وطريقة تحصيله وكيفية الاستفادة من الخدمة المقدمة كمقابل له.

ج. يدفع الرسم مقابل انتفاع الفرد بخدمة معينة: وهذا ما يميزه عن الضريبة التي تفرض دون مقابل وهذه الخدمة قد تكون:

- عملاً يقوم به أحد المرافق العامة لصالح الفرد كالفصل في المنازعات أو توثيق العقود.
- امتيازاً خاصاً يمنح لفرد معين، كترخيص بحمل السلاح أو رخصة قيادة أو جواز سفر أو رخصة صيد.
- استعمال الفرد لبعض التسهيلات التي تقدمها المرافق العامة استعمالها لا يترتب عليه في الغالب تيسير مباشرة مهنية كاستعمال الموانئ أو المطارات.³

¹ - مهدي جنان "أثر تقلبات موارد الجباية البترولية على نفقات خزينة الدولة دراسة قياسية من خلال فترة 1990-2014 حالة الجزائر" مذكرة مكملة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في العلوم الاقتصادية تخصص: مالية وبنوك، 2015-2016 ص 56.

² - د ولهي بوعلام "محاضرات القانون الجبائي ص4.

³ - د دريدي بشير، "محاضرات في مقياس المالية العامة"، الرقم 004، السنة الجامعية 2022، ص 35.

ثانياً: الإيرادات الغير عادية:

فهي تلك التي تحصل عليها الدولة بصفة منتظمة ولذلك تسمى أيضا الإيرادات الاستثنائية ومثالها القروض العامة والإصدار النقدي الجديد.

فهي تلك التي تحصل عليها الدولة بصفة منتظمة ولذلك تسمى أيضا الإيرادات الاستثنائية ومثالها القروض العامة والإصدار النقدي الجديد.¹

1. **القروض العامة:** هي عبارة عن مبلغ من المال يستدينه شخص عام إداري من شخص عام أو خاص على أن يتعهد الشخص المدين برد المبلغ مع فوائده عند حلول الأجل المتفق عليه.

2. **الإصدار النقدي الجديد:** يُقصد به أن تقوم الدولة بإصدار كميات إضافية من النقود لتغطية عجز الميزانية. ومن المعروف أن المعروض النقدي لا يقتصر على أوراق البنكنوت والعملات المساعدة وإنما يشمل أيضاً النقود المصرفية أي الودائع، وودائع التوفير وشهادات الاستثمار مجموعة أو ما يطلق عليها شبه النقود.

في ظل قاعدة الذهب كان إصدار النقود الورقية المطروحة للتداول يتم في ظل غطاء من الذهب، وبعد خروج معظم الدول على هذه القاعدة، تراجعت فكرة الذهب كغطاء للإصدار، وأصبح من الضروري أن يتم الإصدار النقدي في حدود الغطاء الموجود في المجتمع وهو الدخل القومي مقوماً بالنقود. وإذا تم إصدار أوراق بنكنوت دون أن يقابلها غطاء حقيقي من السلع والخدمات، فمعنى ذلك أن كمية أكبر من النقود تطارد كمية أصغر من السلع والخدمات، وذلك هو التضخم النقدي أحد صور التضخم، فيرتفع المستوى العام للأسعار وتتخفف قيمة النقود. كما يحدث التضخم أيضاً عندما يكون خلق الائتمان بزيادة النقود المصرفية بمعدل أكبر من معدل نمو الناتج القومي، وهذا ما يعرف بالتضخم المالي.

مما سبق يتضح أن الإصدار النقدي الجديد يشمل صورتين إصدار النقود المصرفية، وخلق الائتمان. وبذلك يمكن للدولة عن طريق الإصدار النقدي الجديد تمويل النفقات العامة بموارد وإيرادات غير مملوكة لها أو غير حقيقية والإصدار النقدي كوسيلة للتمويل ذو وظيفة مزدوجة تشمل وظيفة القرض العام ووظيفة النقود وله نفس نتائجها.

¹ - د رانيا محمود عمارة، " المالية العامة الإيرادات العامة"، مرجع سبق ذكره، ص 33.

المطلب الثالث: إحصائيات حول الإيرادات الجبائية العادية

سنتطرق في هذا المطلب إلى إحصائيات الإيرادات النهائية المطبقة على ميزانية الدولة مما تسمح هذه الجدول معرفة مساهمة الإيرادات الجبائية في خزينة الدولة.

الجدول رقم (3): الإيرادات النهائية الطبقة على ميزانية الدولة لسنة (2022).

المبلغ (بالألف دج)	إيرادات الميزانية
	1-الموارد العادية
1.191.069.477	1.1الإيرادات الجبائية:
95.364.049	201-001-حواصل الضريبة المباشرة
1.207.443.422	201-002-حواصل التسجيل والطابع
453.109.392	201-003-حواصل الضرائب المختلفة على الأعمال (منها الرسم على القيمة المضافة المطبق على المنتجات المستوردة)
20.035.075	201-004-حواصل الضرائب الغير المباشرة
343.948.793	201-005-حواصل الجمارك
2.857.860.816	المجموع الفرعي(1)
	2.1 الإيرادات العادية:
93.884.715	201-006-حاصل دخل أملاك الدولة
191.216.710	201-007-الحواصل المختلفة للميزانية
50.000	201-008-الإيرادات النظامية
231.151.425	المجموع الفرعي(2)
	3.1 الإيرادات الأخرى:
49.300.000	الإيرادات الأخرى
49.300.000	الجموع الفرعي (3)
3.579.312.241	مجموع الموارد العادية
	2-الجباية البترولية:
2.163.909.240	201-011-الجباية البترولية
5.683.221.481	المجموع العام للإيرادات

المصدر: الجريدة الرسمية العدد 100 تاريخ 31 ديسمبر 2021 ص 65.

تعليق على الجدول: يمثل الجدول(3)، الإيرادات النهائية المطبقة على ميزانية الدولة لسنة 2022. حيث نلاحظ أن ميزانية الدولة تمثل عدة إيرادات منها الإيرادات الجبائية التي تتمثل، في حواصل الضريبة المباشرة قدرت ب 1.191.069.47، وحواصل التسجيل والطابع 95.364.049، وجزء مأخوذ من حواصل ضرائب على مختلف الأعمال إلى الرسم على القيمة المضافة على المنتوجات المستوردة قدرت ب 453.109.392 وأخيرا الضرائب غير مباشرة 20.035.075

أما الإيرادات العادية فتشكل في ميزانية الدولة، بإجمال حوالي 231.151.425 التي تم تحصيلها من دخل أملاك الدولة، الحواصل مختلفة للميزانية، والإيرادات النظامية التي حصلت مبالغ التالية على التوالي 93.884.718، 191.216.710، 50000. وأخيرا الجباية البترولية التي كانت مجموع إيراداتها حوالي 2.163.909 دج

الجدول رقم (4): الإيرادات النهائية المطبقة على ميزانية الدولة لسنة (2021).

المبلغ (بالألف دج)	إيرادات الميزانية
	1- الموارد العادية
1.205.294.797	1.1 الإيرادات الجبائية:
62.408.364	201-001- حواصل الضريبة المباشرة
1.050.467.826	201-002- حواصل التسجيل والطابع
404.137.982	201-003- حواصل الضرائب المختلفة على الأعمال
5.259.550	201-004- حواصل الضرائب الغير المباشرة
312.183.218	201-005- حواصل الجمارك
2.635.613.755	المجموع الفرعي (1)
	2.1 الإيرادات العادية:
47.321.430	201-006- حاصل دخل أملاك الدولة
156.800.000	201-007- الحواصل المختلفة للميزانية
50.000	201-008- الإيرادات النظامية
204.171.530	المجموع الفرعي (2)
	3.1 الإيرادات الأخرى:
565.000.000	الإيرادات الأخرى
565.000.000	المجموع الفرعي (3)
3.404.785.285	مجموع الموارد العادية
	2- الجباية البترولية:
1.927.050.690	201-011- الجباية البترولية
5.331.835.977	مجموع العام للإيرادات

المصدر: الجريدة الرسمية العدد 83 تاريخ 31 ديسمبر 2020 ص 58.

تعليق على الجدول (4): يمثل الإيرادات النهائية المطبقة على ميزانية الدولة لسنة 2021. حيث نلاحظ أن إيرادات الميزانية تمثل المورد العادية التي، بدورها تنقسم إلى الإيرادات الجبائية قدرت بالإجمالي لهذه السنة 2.635.613.755 دج، أما الإيرادات العادية فتضم دخل أملاك الدولة 47.321.430 دج، والحوصل المختلفة للميزانية هي 156.800.000، وأخيرا الإيرادات النظامية 50.000 وفي آخر الميزانية تم وضع الجباية البترولية ساهمت بشكل معتبر بمبلغ 1.927.050.690.

المبحث الثاني: الجباية العقارية

نظرا لأهمية الجباية العقارية والمكانة التي تحضى بها ضمن الجباية العادية ارتأينا دراسة المفاهيم اللازمة لحصر مفهومها وما هي تقسيمات وأنواع الجباية العقارية

المطلب الأول: عموميات حول الجباية العقارية

من أجل تحديد تعريف الجباية أو الضريبة العقارية لا بد من تحديد تعريف الضريبة والرسم ومن ثم تعريف العقار والجباية العقارية وهذا ما سنتناوله.

أولاً: مفهوم الضريبة والرسم

1. **تعريف الضريبة:** هي فريضة مالية يدفعها الفرد جبرا للدولة أو إحدى الهيئات العامة بصورة نهائية مساهمة منه في التكاليف والأعباء العامة دون أن يعود عليه نفع خاص مقابل دفع الضريبة.¹

2. **تعريف الرسم:** هو مبلغ نقدي يدفعه الفرد جبرا إلى الدولة أو مؤسساتها العمومية مقابل منفعة خاصة يحصل عليها الفرد إلى جانب منفعة عامة تعود إلى المجتمع ككل.²

ومن خلال تعريف كل من الضريبة والرسم يتبين لنا أن للضريبة والرسم عنصر مشترك وهو الجبر بمعنى أنهما يدفعان جبرا، في حين أن للضريبة والرسم نقاط اختلاف تتمثل في

- الضريبة تدفع دون مقابل في حين أن الرسم يدفع نظير خدمة معينة تدفعها الدولة.
- الغرض من الرسم تزويد الخزانة العمومية بالأموال أما الهدف من الضريبة أشمل إذ أن الدولة تسعى من وراء فرض الضرائب إلى تحقيق أهداف مالية واقتصادية واجتماعية وسياسية.³

ثانياً: مفهوم العقار والجباية العقارية

1. تعريف العقار:

يعرف القانون المدني في المادة 683 العقار كما يلي:

العقار يعتبر الشيء الثابت غير القابل للانتقال من مكانه، فهو اذن كل شيء مستقر وثابت ولا يمكن نقله دون تلف

كما يمكن تعريف العقار على انه مجموعة أراضي سواء كانت زراعية أو بورية أو رعوية، صحراوية كانت أو جبلية، مبنية، أو غير مبنية ونعني بهذا سطح الأرض أو جوفها من مقالع ومعادن، والمتصلة بها

1 - سوري عدلي ناشد، أساسيات المالية العامة النفقات العامة الإيرادات العامة الميزانية العامة، منشورات الحلبي، بيروت، لبنان

2009، ص 117

2 - محمد عباس محرز، اقتصاديات الجباية والضرائب، دار هومة، الجزائر، 2005، ص 291

3 - حسين الصغير، دروس في المالية العامة والمحاسبة العمومية، دار المحمدية العامة، الجزائر، 2001، ص 47

كالنباتات التي هي أشجار مزروعة متصلة بالأرض جذورها كما تعتبر الأشياء المتصلة بالأرض قصد خدمة الأرض بأنواعها عقارا بالتخصيص.¹

لا نجد اختلافا بين التعريفين للعقار حيث الأول يعطي المدلول الشامل للعقار من حيث مبدأ الثبات والاستقرار، أما التعريف الثاني يغلب عليه الطابع الوصفي، وذلك من خلال سرده لأنواع العقارات، ويمكن ان نعتبر التعريف الثاني للعقار مكمل للأول الذي يغلب عليه الطابع التجريدي.

2. الجباية العقارية:

أ. **التعريف الفقهي:** سنقتصر هنا فقط عن التعريفات الواردة في الفقه الإنجليزي والفقه الفرنسي

الفقيه الإنجليزي Tonybryne عرف الضريبة العقارية على أنها " ضريبة محلية بنسبة معينة على العقارات أو القيم غير المنقولة والتي تأخذ طابع الإنشاءات الثابتة ".

مما يلاحظ على هذا التعريف انه جاء شاملا للضرائب العقارية الا انه لم يبين لنا الوعاء الذي تنصب عليه ويظهر ذلك من خلال عبارة كل ما هو غير منقول.²

إلى جانب التعريف السابق هناك تعريف آخر للفقيه "بوشنان" Buchanan والفقيه جيمس فلورز "James Fowler" حيث عرف كل منهما الضريبة العقارية بأنها " ضريبة تفرض بشكل مباشر على القيمة الإيجابية للعقار.³

ان هذا التعريف جاء قاصرا لأنه لم يشمل جميع صور الضرائب العقارية الأخرى التي تحصل لفائدة الدولة والجماعات المحلية معا مثل الضريبة على تأجير الأملاك العقارية.

الفقيه الفرنسي فنجد مثلا تعريف الفقيه بول لويس دوري "Paul-louisdeure" حيث عرفها في كتابه " الدليل الجديد في الضرائب المحلية " فيقول ان " الضريبة العقارية المحلية المسماة الرسم العقاري تحصل لفائدة الدولة والجماعات المحلية معا مثل الضريبة على تأجير الأملاك العقارية.

ب. التعريف التشريعي

لم تستقل الضريبة العقارية بتشريع خاص و انما تم تنظيم هذه الضريبة في نصوص عديدة و عليه يصعب وضع تعريف دقيق للضريبة العقارية فلا نجد نصا قانونيا عرف الجباية العقارية و انما هي مجموعة من النصوص

¹ - زهدي يكن، شرح مفصل لقانون الملكية العقارية، الجزء الأول، ص46.

² - محفوظ، برحمانى، الضريبة العقارية في القانون الجزائري، دراسة مقارنة دار الجامعة الجديدة، مصر، سنة 2009، ال صفحة60.

³ - محفوظ برحمانى، المرجع نفسه، الصفحة، 59 و 61.

أهمها قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة الذي نظم الضريبة العقارية في مفهومها الضيق تحت عنوان الرسوم العقارية في الجزء الرابع الخاص بالضرائب المحصلة لفائدة الجماعات المحلية و لم يضع المشرع تعريفا لها و انهما تم ذكر العقارات التي تكون وعاء للضريبة و التي قد تكون عقارات مبنية او غير مبنية¹، و هي عبارة عن اقتطاعات نقدية تقوم بها الدولة على الافراد لتغطية نفقات الدولة و تكون على شكل ضريبة او رسم ، و هو المبلغ الذي يدفعه الفرد كل مرة لوقت و لها نفع عام.²

كما تعرف أيضا الجباية العقارية هي تلك الضرائب المفروضة على الدخل الناتج عن العقار سواء كان مبني او غير مبني، فيتضح من هذا التعريف ان الضرائب العقارية هي ضرائب مباشرة تتعلق بالدخل الناتج عن العقار الذي يتميز بالاستقرار النسبي و هذا الدخل يكون مقدرا فلا تفرض الضريبة العقارية على أساس الدخل الحقيقي و انما على أساس الدخل الذي تقدره الإدارة و يتنوع الدخل الناتج عن العقار بتنوع منفعة العقارات و طبيعته فنفرض الضرائب على القيمة المحققة بمناسبة بيع العقار سواء كان مبني او أرض فضاء لقيمة إيجارية لهذه العقارات و أيضا ضرائب على المداخل الفلاحية للأراضي الزراعية.³

من خلال ما سبق تبين أن الجباية العقارية تفرض على الدخل الناتج عن الثروة العقارية سواء تحقق الدخل فعلا او لم يتحقق ولا يتحمل عبئها الا المكلف بها قانونا كما لها أهمية بالغة في الجباية العادية من خلال مساهمتها الغير مباشرة في التنمية بشكل معتبر تستعمل لتغطية مختلف النفقات.

المطلب الثاني: الرسم العقاري على الملكيات المبنية والغير مبنية

إن الرسم العقاري باعتباره ضريبة العقارات يحتل مكانة هامة بين الضرائب الأخرى، حيث تناول المشرع الرسم العقاري في الباب الخامس الضرائب المحصلة لفائدة البلديات في قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة ويقسم هذا الرسم الى الرسم العقاري على الملكيات المبنية والرسم العقاري على الملكيات الغير مبنية وهذا ما سنتم دراسته على النحو التالي:

أولاً: الرسم العقاري على الملكيات المبنية.

لم يحدد المشرع الجبائي مفهوم الملكية المبنية، الا ان الرسم العقاري على الملكيات المبنية، ليس بضريبة جديدة هو ضريبة تصريحية تفرض على جميع العقارات المبنية على مختلف أنواعها بغض النظر على المواد التي استخدمت في تشييدها و عن مكان وجودها فلا يهم ان تكون هذه المباني قد قيمت تحت الأرض او فوقها او على الماء فهي خاضعة للضريبة في جميع الحالات، و لم يكتفي المشرع بهذا النص العام فقد أضاف الى

1 - المادتان 261 و 248، قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.

2 - بوحفص جلاب نغاعة، النظام الجبائي العقاري وأثره على وتيرة الاستثمار في الجزائر، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة 2، الجزائر، ديسمبر 2015، العدد الثاني، صفحة 39.

3 - برحمانى محفوظ، مرجع سابق، صفحة 57.

ذلك ملحقات الأبنية و متمماتها و اعتبر المشرع من الملحقات الأبنية الأراضي التي تحيط بها في شكل حدائق و بساتين ما دامت في جزء من الأراضي المشيدة عليها الأبنية.¹

1. الملكيات المبنية المعنية بالرسم العقاري

أشار لها المشرع في قانون الضرائب المباشرة والرسم المماثلة المليات المبنية الخاضعة للرسم كما يلي:

- المنشآت المخصصة لإيواء الأشخاص والمواد أو لتخزين المنتوجات.
- المنشآت التجارية الكائنة في محيط المطارات الجوية والموانئ ومحطات السكك الحديدية ومحطات الطرقات بما فيها ملحقاتها المتكونة من مستودعات وورشات للصيانة.
- أراضي البنائيات بجميع أنواعها والقطع الأرضية التي تشكل ملحقا مباشرا لهل ولا يمكن الاستغناء عنها.
- الأراضي الغير المزروعة والمستخدمة لاستعمال تجاري أو صناعي كالورشات وأماكن ايداع البضائع وغيرها من الأماكن من نفس النوع سواء كان يشغلها المالك أو يشغلها آخرون مجانا أو بمقابل.²

2. الملكيات المبنية المعنية من الرسم العقاري

لقد حدد المشرع الملكيات المبنية المعفاة من الرسم العقاري اما بصفة مؤقتة او بصفة دائمة على النحو التالي:

أ. الإعفاءات الدائمة:

تعفى من ر ع المفروض على الملكيات المبنية بشرط ان تكون مخصصة لمرفق عام او ذي منفعة عامة وان لا تدر دخلا، العقارات التابعة للدولة والولايات والبلديات وكذلك تلك التابعة للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التي تمارس نشاطا في ميدان التعليم والبحث العلمي والحماية الصحية والاجتماعية وفي ميدان الثقافة والرياضة.³

كما تعفى كذلك من الرسم العقاري على الملكيات المبنية:

- البنائيات المخصصة للقيام بشعائر دينية.
- الأملاك العمومية التابعة للوقف وز المتكونة من ملكيات مبنية.
- العقارات التابعة للدول الأجنبية والمخصصة للإقامة الرسمية لبعثاتهم الدبلوماسية والقنصلية المعتمدة لدى الحكومة الجزائرية، وكذلك العقارات التابعة للممثلات الدولية المعتمدة بالجزائر وذلك مع مراعاة قاعدة المعاملة بالمثل.

1 - جميلة زايدي، إجراءات نقل الملكية في عقد بيع العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، الطبعة 2014، ص 20

2 - المادة 249، قانون الضرائب المباشرة والرسم المماثلة

3 - المادة 250 من قانون الضرائب المباشرة والرسم المماثلة.

- تجهيز المستثمرات الفلاحية لاسيما مثل الحظائر والمرابط والمطامر.¹

ب. الإعفاءات المؤقتة:

أعفى المشرع الجزائري بعض العقارات من الرسم العقاري على الملكيات المبنية لفترة معينة وبشروط محددة قانونا وهذه الإعفاءات كالتالي:

- العقارات أو أجزاء العقارات المصرح بها بانها غير صحية أو التي هي على وشك الانهيار والتي أبط لتخصيصها.
- الملكيات المبنية التي تشكل الملكية الوحيدة أو السكن الرئيسي لمالكيها، شريطة توفر الشرطين الآتيين:

- لا يتجاوز المبلغ السنوي للضريبة 1.400 دج.

- لا يتجاوز الدخل الشهري للخاضعين للضريبة المعنيين، مرتين الاجر الوطني الأدنى المضمون.

- البناءات الجديدة، وإعادة البناءات وإضافات البناءات. وينتهي هذا الاعفاء ابتداء من اول يناير من السنة التي تلي سنة إنجازها. غير انه في حالة الشغل الجزئي للأملك قيد الإنجاز، يستحق الرسم على المساحة المنجزة، ابتداء من اول يناير من السنة التي تلي سنة شغل الأملك.

- البناءات وإضافات البناءات المستعملة في النشاطات التي يمارسها الشباب ذو المشاريع المؤهلون للاستفادة من اعانة "الوكالة الوطنية لدعم القرض المصغر" أو "الصندوق الوطني للتأمين على البطالة" لمدة ثلاث (03) سنوات، ابتداء من تاريخ إنجازها.

تحدد مدة الاعفاء بستة (06) سنوات، عندما تكون هذه البناءات وإضافات البناءات متواجدة في مناطق يجب ترقيتها

- السكن العمومي الايجاري التابع للقطاع العام، شرط ان يستوفي المؤجر أو أصحاب هذا المسكن الشرطين المحددين في النقطة التالية من هذه المادة.

لا يستثنى الاعفاء المنصوص عليه في النقطتين 2 و 5 من هذه المادة، أصحاب المساكن والسكنات من دفع رسم عقاري قدره 500 دج سنويا.²

تتوقف العقارات أو أجزاء العقارات المخصصة للسكن المعفاة تطبيقا للمادة 252 أعلاه عن الاستفادة من هذا الامتياز عندما يتم التنازل عنها لاحقا الى اشخاص آخرين للسكن فيها وتخصيصها للإيجار أو

1 - المادة 251 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.

2 - المادة 252 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.

لاستعمال اخر غي السكن، وذلك ابتداء من اول يناير من السنة التي تلي مباشرة سنة الانتهاء من الحدث الذي ترتب عنه فقدان الاعفاء.¹

3.تحديد الأساس الخاضع للضريبة

تنص المادة 254 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، على ان أساس فرض الضريبة ينتج من ناتج القيمة الإيجارية الجبائية لكل متر مربع للملكية المبنية، في المساحة الخاضعة للضريبة، وذلك بعد تطبيق معدل تخفيض يساوي 2% سنويا، مراعاة لقدم الملكية المبنية غير انه لا يمكن ان يتجاوز هذا التخفيض بالنسبة للمباني حدا أقصاه قدره 25%، كما لتؤخذ بيعن الاعتبار أجزاء المتر مربع في وعاء الضريبة.²

حيث ترجع القيمة الإيجارية الجبائية بمعاملات وهذا حسب المنطقة والمناطق الفرعية والمعدلات التي تطبق عليها بموجب قرار مشترك بين الوزير والمكلف بالمالية والوزير المكلف بالجماعات المحلية.³

كما تحدد القيمة الإيجارية الجبائية كما يلي:

الجدول رقم(5): القيمة الإيجارية الجبائية للملكيات المبنية

القيمة الإيجارية	التعيين
520 دج	بنايات او جزء من بنايات مخصصة للسكن
1.038 دج	محلات تجارية وصناعية
14 دج	أراضي ملحقة بمبان واقعة بين القطاعات العمرانية
12 دج	أراضي ملحقة بمبان واقعة في القطاعات القابلة للتعمير

المصدر: المادة 257 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.

تحدد مساحة الملكيات المبنية الفردية بالحواجز الخارجية لهذه الملكيات. وتتشكل هذه المساحة من مجموع مختلف المساحات الأرضية الخارجة عن البناء، ام بالنسبة للعقارات الجماعية تتشكل المساحة الخاضعة للضريبة

1 - المادة 253 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.

2 - المادة 255 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.

3 - المادة 246 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.

من المساحة المفيدة. ويدرج على الأخص ضمن المساحة المفيدة مساحة الحجرات والاروقة الخارجية، ويضاف الى ذلك عند الاقتضاء، الحصة المتعلقة بالأجزاء المشتركة على عائق الملكية المشتركة.¹

ويتم تحديد المساحة الخاضعة للضريبة، بالنسبة للمحلات التجارية، ضمن نفس الشروط الخاصة بالعقارات ذات الاستعمال السكني.²

كما نصت المادة 261 أ-تحدد مساحة الأراضي الخاضعة للضريبة التي تشكل ملحقات الملكيات المبنية بالفارق بين المساحة العقارية للملكية والمساحة التي تمتد على رقعتها المباني او البنايات التي شيدت عليها.

4 حساب الرسم العقاري على الملكيات المبنية.

حدد المشرع حساب الرسم العقاري في نص المادة 261-ب يحسب الرسم بتطبيق معدلين على الأساس الخاضع للضريبة كالتالي:

الملكيات المبنية بآتم معنى الكلمة: 3%.

غير انه بالنسبة للملكيات الثانوية الشاغرة المبنية للاستعمال السكني والمملوكة من طرف الأشخاص الطبيعيين والتي لم يتم تأجيرها تطبق عليها زيادة في المعدل قدرها 7 % بعنوان الرسم العقاري وتحدد كيفيات تطبيق هذه المادة بموجب قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالمالية وبالجماعات المحلية.

يوضح صنف الأملاك المشار اليها في الفقرة السابقة وموقعها وكذا شروط وكيفيات تطبيق هذا الاجراء عن طريق التنظيم.

الأراضي التي تشكل ملحقات الملكيات المبنية:

- 5 %، عندما تقل مساحتها او تساوي 50م²
- 7 %، عندما تفوق مساحتها 500 م وتقل او تساوي 1.000 م²
- 10 %، عندما تفوق مساحتها 1.000 م²

ثانيا: الرسم العقاري على الملكيات الغير مبنية

أدخل هذا الرسم سنة 1981 حيث يؤسس هذا الرسم على عامة باستثناء تلك المعفية صراحة من الضريبة،³ ويستحق على ما يلي:

- 1 - المادة 258 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.
- 2 - المادة 260 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.
- 3 - كواشي مراد، شرقي جمعة، دور الجباية المحلية في تمويل التنمية المحلية، مجلة دراسات محاسبية ومالية، المجلد 12، العدد 38 سنة 2017، بغداد، ص 179.

- الأراضي المتواجدة في القطاعات العمرانية او القابلة للتعمير.
- المحاجر ومواقع استخراج الرمل والمناجم في الهواء الطلق.
- مناجم الملح والسبخات.
- الأراضي الفلاحية.

1 . الملكيات الغير مبنية المعفية من الرسم العقاري

تعفى من الرسم العقاري على الملكيات غير المبنية:¹

- الملكيات التابعة للدولة والولايات والبلديات والمؤسسات العمومية او العلمية او التعليمية او الإسعافية عندما تكون مخصصة لنشاط ذي منفعة عامة، وغير مدرة لأرباح، ولا يطبق هذا الاجراء او الاعفاء على الملكيات التابعة لهيئات الدولة والولايات والبلديات التي تكتسي طابعا صناعيا او تجاريا
- الأراضي التي تشغلها السكك الحديدية.
- الأملاك التابعة للأوقاف العمومية والمتكونة من ملكيات غير مبنية.
- الأراضي والقطع الأرضية الخاضعة للرسم العقاري على الملكيات المبنية.

2 . تحديد الأساس الضريبية

ينتج الأساس الضريبي للرسم العقاري على الملكيات غير المبنية من حاصل القيمة الإيجارية الجبائية للملكيات غير المبنية على المساحة الخاضعة للضريبة بالمتري المربع للأراضي غير المبنية وبالهكتار بالنسبة للأراضي الفلاحية وتختلف القيمة الإيجارية الجبائية باختلاف منطقة تواجد العقار وكذا من حيث كونها قطاع عمراني او قابل للتعمير، اما بالنسبة للأراضي الفلاحية فتأخذ بعين الاعتبار العوامل المساعدة على الإنتاج كتوفر المياه ونسبة تساقط الامطار وخصوبة الارض ودرجة انحدارها.²

كما ترجع القيمة الإيجارية الجبائية بمعاملات محددة حسب المناطق الفرعية يتم تحديد تصنيف الملكيات غير المبنية حسب المنطقة والمنطقة الفرعية، والمعاملات الطبقة عليها بقرار مشترك للوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية.³ وتحدد القيمة الإيجارية الجبائية كما يلي:

¹ - المادة 261 مكرر هـ، من قانون الضرائب المباشرة والرسم المماثلة.

² - المادة 81 من قانون المالية لسنة 1989 ص 65.

³ - المادة 261 مكرر و، من قانون الضرائب المباشرة والرسم المماثلة.

جدول رقم (6): القيمة الإيجارية للملكيات غير المبنية

القيمة الإيجارية	تعيين
100- دج للأراضي المعدة للبناء. 18- دج لباقي الأراضي المستعملة كأراض للنزهة وحدائق للترفيه وملاعب لا تشكل ملحقات للملكيات المبنية.	الأراضي المتواجدة في القطاعات العمرانية.
- 34 دج للأراضي المعدة للبناء. - 14 دج لباقي الأراضي المستعملة كأراض للنزهة وحدائق للترفيه وملاعب لا تشكل ملحقات للملكيات المبنية.	الأراضي المتواجدة في القطاعات القابلة للتعمير على المدى المتوسط والقطاعات العمرانية المستقبلية
- 34 دج	المحاجر ومواقع استخراج الرمل والمناجم في الهواء الطلق ومناجم الملح والسيخات
- 994 دج /للهكتار للأراضي اليابسة. - 5962 دج/للهكتار للأراضي المسقية.	الأراضي الفلاحية

المصدر: المادة 261.و.مكرر 1 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.

3. حساب الرسم على الملكيات غير المبنية

يحسب الرسم حسب نص المادة 261 ومكرر 2 بعد ان يطبق على أساس الضريبة بنسبة:

- 5 %، بالنسبة للملكيات غير المبنية المتواجدة في المناطق غير العمرانية، بالنسبة للأراضي العمرانية تحدد النسب كما يلي:
- 5%، عندما تكون مساحة الأراضي اقل من 500 م² او تساويها.
- 7%، عندما تفوق مساحة الأراضي 500 م وتقل او تساوي 1.000 م².
- 10%، عندما تفوق مساحة الأراضي 1.000 م²
- 3%، بالنسبة للأراضي الفلاحية.

الا انه بالنسبة للملكيات غير المبنية المتواجدة في المناطق العمرانية او الواجب تعميمها والتي لم تنشأ عليها بنايات منذ ثلاث (3) سنوات، ابتداء من تاريخ الحصول على رخصة البناء او صدور رخصة التجزئة، فان الحقوق المستحقة بصدد الرسم العقاري ترفع الى 4 اضعاف.²

المطلب الثالث: الرسم على السكن وفائض قيمة التنازل

يعتبر الرسم السنوي على السكن من الرسوم الملحقة بالملكية العقارية المبنية فهي رسوم ذات طابع محلي بحيث نسبة كبيرة منها توجه لفائدة ميزانية الجماعات المحلية وخاصة منها البلديات اما فائض القيمة فهي الفرق الموجب بين سعر الاقتناء وسعر البيع بحيث نسبته الكلية موجهة لتمويل الخزينة العامة.

أولاً: الرسم على السكن

1. تعريف الرسم على السكن: هو رسم ثابت سنوي يفرض على العقارات المبنية سواء كانت

المحلات معدة للسكن او لمزاولة نشاط مهني، وقد نص المشرع الجزائري على هذا الرسم في

المادة 67 من قانون المالية 2003 دون ان يدرج في قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة

مما جعل البعض يسميه بالأحكام الجبائية غير المقننة.¹

حسب المرسوم التنفيذي رقم 16-160 المؤرخ في 30 مايو 2016:

يستحق الرسم السنوي على السكن كل شخص ينتفع بعقار ذو طابع سكني أو مهني يقع في جميع البلديات سواء كان مالكا او مستأجرا او منتفعا.

يحدد مبلغ الرسم السنوي على السكن كما يأتي:

- 300 دج بالنسبة للمحلات ذات الطابع السكني الواقعة في مقرات جميع بلديات المنطقة ماعدا بلديات مقر الدائرة.

- 1200 دج بالنسبة للمحلات ذات الطابع المهني، الواقعة في مقرات جميع بلديات المنطقة ماعدا بلديات مقر الدائرة.

- 600 دج بالنسبة للمحلات ذات الطابع السكني الواقعة في مقرات بلديات الجزائر وهران وقسنطينة وعنابة.

يحصل هذا الرسم من مؤسسة سونلغاز عن طريق فاتورة الكهرباء والغاز حسب دورية الدفع ويعاد صب المبالغ لحساب التخصيص رقم 114-302 بعنوان الصندوق الخاص المكلف بإعادة الاعتبار للحظيرة العقارية.

ثانياً: الضريبة على فائض القيمة الناتجة عن التنازل

إضافة صنف من أصناف المداخل كان قد الغي بموجب المادة 08 بموجب قانون المالية لسنة 2009

ليعاد احداثها بموجب المادة 03 من قانون المالية لسنة 2017² لقد حدد المشرع احكام هذه الضريبة بموجب المواد

¹ - برحماني محفوظ، مرجع سابق، ص 129.

² - بن عزوق منير، طالبي بن عيسى، لا مركزية الجباية العقارية كآلية لتدعيم موارد الدولة وميزانية الجماعات المحلية، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 03 سبتمبر 2017، ص 170.

من 77 الى 80 من ق ض م، اما بالنسبة لوعاء الضريبة على الدخل الإجمالي، تعتبر فوائض القيمة الناتجة عن التنازل بمقابل عن العقارات المبنية او غير المبنية فوائض القيمة المحققة فعلا من قبل الاشخاص الذين يتنازلون، خارج نطاق النشاط المهني، عن عقارات او أجزاء من عقارات مبنية او غير مبنية، وكذا الحقوق العقارية المتعلقة بهذه الأملاك.

ويتم تطبيق أعلاه تعتبر تنازلات بمقابل، الهبات المقدمة للأقارب ما بعد الدرجة الثانية وكذا الى غير الأقارب.¹

وتعتبر من الضرائب على الدخل وتخص فوائض القيمة المحققة فعلا إثر عملية البيع للعقارات أو جزء منها مبنية او غير مبنية وتفرض هذه الضريبة على الأشخاص الذين يقومون بهذه العملية بصفة فردية وغير اعتيادية اما إذا صدرت من شخص له صفة الاحتراف فهذا يعني انه ينشط كتاجر في مجال العقار وفي هاته الحالة يخضع لمختلف الضرائب والرسوم التي تقع على التاجر حسب نوع نشاطه التجاري.²

1. الأساس الخاضع للضريبة

تؤسس لفائدة ميزانية الدولة ضريبة خاصة على فوائض القيمة المحققة من طرف الأشخاص الذين يتنازلون خارج اطار النشاط المهني عن العقارات المبنية او اجزاء منها و العقارات غير المبنية و كذا الحقوق العقارية المرتبطة بها، وعليه فان القانون الجبائي يخضع هذه العملية العرضية و التي قام بها البائع الى ضريبة تسمى "بالضريبة على فائض القيمة" (ISPV) المحققة و التي تتمثل في ذلك الفرق الإيجابي الناتج عن قيمة هذا العقار في زمنين مختلفين، (زمن شراء العقار او انشائه و زمن بيعه أي التنازل عليه) و هذا طبقا لنص المادة 78 من ق ض م، و ان ثمن التنازل الواجب اخذه بعين الاعتبار هو ذلك الثمن الحقيقي المذكور في العقد التوثيقي.³

يخفض سعر التنازل من مبلغ الحقوق والرسوم المدفوعة والمصاريف المثبتة قانونا، وذلك في حدود 30 % من سعر الاقتناء او قيمة الانشاء، فضلا عن ذلك يمكن للإدارة ان تعيد تقييم العقارات او أجزاء العقارات المبنية او غير المبنية على أساس القيمة التجارية الحقيقية وذلك في إطار احترام الاجراء التناقضي المنصوص عليه في احكام المادة 19 من قانون الإجراءات الجبائية.⁴

1 - المادة 77 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.

2 - بلوفي عيد الحكيم، ترشيد نظام الجباية العقارية، أطروحة دكتوراه، تخصص علوم التسيير، جامعة محمد خيضر بسكرة 2011/2012 ص 54.

3- حبيب فطيمة، الجباية العقارية وانعكاساتها على التنمية الاقتصادية، أطروحة دكتوراه، علوم في القانون العام، قانون المؤسسات، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة، 2019-2020 ص 167.

4 - المادة 78 قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.

كما يستفيد الدخل الخاضع للضريبة من تخفيض يبلغ حوالي 5% سنويا، ابتداءا من السنة الثالثة من تاريخ حيازة العقار، وذلك في حدود 50%¹.

2. إعفاءات الضريبة على فوائد القيمة الناتجة عن التنازل

أعفى المشرع بعض العمليات التي يقوم بها الأشخاص من مجال تطبيق هذه الضريبة عليها، وبالتالي فهي معفاة منها وتتمثل في:

- ملك عقاري مرتبط بتركة، من أجل تصفية ميراث شائع موجود.
- ملك عقاري في إطار عقود تمويل المرابحة والاجارة المنتهية بالتمليك.²

مثال:

تعليق على الملحق رقم (1): الذي يمثل جدول الوضع العالمي للاسترداد الضرائب العادية (DIG- الجمارك - المجالات) + الضرائب البترول.

من خلال الإحصائيات التي قدمت في 31 ديسمبر 2020 يظهر لنا الرسم العقاري يشكل 7% من استرداد الضرائب وبينما تأجير عقارات، وفائض القيمة يظهر ضمن إحصائيات IRG الضريبة على الدخل الإجمالي حيث يوضح الجدول الاستفاداة في 31-12-2019، بالمجل 872068 دج وفي عام 31-12-2020، كانت الاستفاداة ب 873572 دج، حيث نلاحظ ارتفاع في هذه السنة. (أنظر إلى الملحق 1).

1 - المادة 79 قانون الضرائب المباشرة والرسم المماثلة.

2 - المادة 80 قانون الضرائب المباشرة والرسم المماثلة.

المبحث الثالث: الدراسات السابقة

بعد تطرقنا لأهم الجوانب النظرية التي تناولت موضوع دور الجباية العقارية في تمويل الإيرادات الجبائية العادية، تم التطرق في هذا المبحث لبعض الدراسات التي تناولت موضوع المذكرة أو كانت لها علاقة به، إضافة إلى محاولة إجراء مقارنة بين هاته الدراسات والدراسة التي قمنا بها من حيث أوجه التشابه والاختلاف فيما بينها وكيفية الاستفادة منها.

المطلب الأول: الرسائل الجامعية باللغة العربية

أولاً: دراسة الاسم واللقب: لوبازيد ليلي - بريكي منال.

بعنوان "مدى مساهمة الجباية العقارية في التحصيل الضريبي"، دراسة حالة المديرية الولائية للضرائب بالمسيلة 2017-2020.

مذكرة ماستر، تخصص: الإدارة المالية، جامعة محمد بوضياف المسيلة، السنة الدراسية: 2019-2020 هدف هذه الدراسة إلى: محاولة معرفة مدى مساهمة الجباية العقارية في التحصيل الضريبي وسعي الدولة بالنهوض لهذا إقطاع الحساس في إطار السياسة المعمول بها حيث أن تخفيض الضرائب التي تمس العقار تؤدي إلى الزيادة حركة السوق العقاري ومنه تزيد عائدات الضرائب التي تأتي كنتيجة لزيادة حجم معاملات العقارية. ومن أجل تحسين مستوي مساهمة الجباية العقارية في التحصيل الضريبي لآبد من إجراءات وتدابير والعمل على تفعيل المساعدة وكذا تدعيم تكامل وتنسيق بين إدارة الضرائب ومختلف الإدارات الأخرى.

وقد خلصت هذه الدراسة إلى عدة نتائج أهمها:

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

ثانياً: دراسة الاسم واللقب: بلوفي عبد الحكيم.

بعنوان: "ترشيد نظام الجباية العقارية - دراسة حالة الجزائر"

أطروحة دكتوراه، تخصص: علوم التسيير، جامعة: محمد خيضر - بسكرة، السنة الدراسية 2011-2012. هدفت هذه الدراسة إلى:

إن معالجة موضوع ترشيد نظام الجباية العقارية نرجو من خلاله تحقيق مجموعة من الأهداف نذكر منها:

- معرفة مدى فعالية الأداء الجبائي في تنشيط السوق العقاري.
 - إثبات الفرضيات من خلال النتائج المتواصل إليها لتحليل المعطيات الإحصائية، بغية الوصول إلى الأهداف الكلية المتمثلة في رفع حركة القطاعات المستعملة للعقار.
 - محاولة تقييم الإصلاحات الجبائية التي مست الجباية العقارية، وإثرائها بما أمكن من المقترحات.
 - إمكانية المشاركة بهذه المادة العلمية المتواضعة في هذا المجال الذي يعرف نقص معتبر، وذلك من خلال تزويد المكتبة الوطنية بهذه الأطروحة.
- وقد خلصت هذه الدراسة إلى عدة نتائج أهمها:

إن أهمية التي يكتسبها موضوع الضريبة كثرة التساؤل عن العدالة الضريبية يكمن في المعدل الأمثل للضغط الضريبي وهذا لا يأتي إلا من خلال الترشيح الضريبي.

إن الجباية العقارية لها أهمية بالغة في الجباية العادية لأن تنشيط السوق العقاري باستعمال الآلية الضريبية يعني تنشيط عدة قطاعات اقتصادية فهو يساهم بطريقة مباشرة أم غير مباشرة في التنمية بشكل معتبر كما يقلل من عدة معضلات اقتصادية من البطالة، السكن..... إلخ.

إن ترشيح الجباية العقارية يعني الوصول إلى المعدلات المثلى التي تجعل من نظام الجباية العقارية المطبق أكثر فعالية وهذا هو الهدف لكل سياسة مالية في كافة البلدان.

ثالثاً: دراسة الاسم واللقب: حمداوي زوليخة - بوشامي نجاه

بعنوان: أثر إعادة التقييم على حصيلة الجباية العقارية -دراسة ميدانية لمدرية الضرائب لولاية أدرار لفترة (2012-2020)، أطروحة ماستر، تخصص: مالية مؤسسة، جامعة: أحمد دراية ادرار، سنة الدراسية: 2021-2022 هدفتم هذه الدراسة: لاكتشاف الغش في التصريحات والتلاعب فيها سواء بقصد أو دونه، فهي عملية وقائية ودفاعية في نفس الوقت من خلال استرجاع حقوق التسجيل ورسم الشهر العقاري المتهرب عن دفعهما وتطبيق عقوبات التأخير والإخفاء.

وقد خلصت هذه الدراسة إلى عدة نتائج أهمها:

- تساهم بشكل معتبر في تقليل من المعضلات الجبائية العقارية، كالتهرب الضريبي والتلاعب في التصريحات.
- التعرف على حقوق التسجيل والرسم الإشهاري الواجب التزام بدفعهما.
- التعرف على مصادر الجباية العقارية وتوضيح أثر إعادة تقييم العقارات على مردود الحصيلة الجبائية العقارية.

أما فيما يخص أوجه الشبه والاختلاف بين الدراسات السابقة الذكر ومذكرتنا فهي موضحة في الجدول الموالي، كما أن هذا الجدول يوضح ما استفدنا من هذه الدراسات.

الجدول رقم (7): المقارنة بين دراستنا والرسائل الجامعية باللغة العربية

الدراسة السابقة	أوجه الشبه	أوجه الاختلاف	كيفية الاستفادة
لوبزید لیلی-بریکي منال 2020-2019	- مساهمة الجباية العقارية في التحصيل الجبائية	تحقق وظيفة مردودية للعائدات الجبائية	نستفيد من هذه المذكرات الثلاثة أن الجباية العقارية لها
بلوفي عبد الحكيم 2012-2011	- مدى أهمية الجباية العقارية لدى الدولة	معرفة مدى فعالية الاداء الجباية في تنشيط السوق العقاري	أهمية كبيرة في تمويل خزينة الدولة
حمداوي زوليخة - بوشامي نجاة 2022-2021		مساهمة الجباية العقارية في الحد من التهرب الضريبي	

المصدر: من إعداد الطالبتين.

المطلب الثاني: المقالات العلمية باللغة العربية

أولاً: دراسة الاسم واللقب: د رمال خالد

بغنوان: الجباية العقارية على العقارات البنينة، مجلة: القانون العقاري، المجلد: 02، العدد: 01، ال سنة 12-ديسمبر 2015.

هدفت هذه الدراسة إلى: ضرورة فرض الرسم العقاري على جميع العقارات مهما كانت طبيعتها ونوعها، ومن بينها العقارات المبنية على اعتبارها أكثرها انتشارا وتداولاً ما بين الأفراد، بغض النظر عن طرق تخصصها، سواء مالكا أو منتفعا.

وقد خلصت هذه الدراسة إلى عدة نتائج أهمها:

- ضرورة الإسراع في إتمام عملية مسح الأراضي عبر كامل الإقليم الجزائري.
- تسوية جميع المشاكل القانونية المتعلقة بالعقار بينما تسليم الدفاتر العقارية للملاك.
- ضرورة جرد جميع الأملاك العقارية لمعرفة وضبط عدد الملكيات العقارية المبنية الخاضعة للضريبة وتحديد موقعها وطبيعتها، لنصل في الأخير إلى إعداد فهرسة كاملة وشاملة للملاك والمنفعين المكلفين بدفع الجباية.

ثانياً: دراسة الاسم واللقب: د سعداني نورة

بغنوان: ماهية الجباية العقارية، مجلة: القانون العقاري، المجلد: 03، العدد: 01، السنة: 10ديسمبر 2016.

هدفت هذه الدراسة إلى: تبيان أهمية الجباية العقارية في تحصيل الضرائب إيجابا على خزينة الدولة خاصة عندما يتعلق الأمر بتنقل العقار بين الأفراد مما جعل الجباية العقارية تحظى بمكانة هامة ضمن الجباية العادية.

وقد خلصت هذه الدراسة إلى عدة نتائج أهمها:

- الأهمية التي تمتاز بها الجباية العقارية في تنشيط السوق العقارية، الأمر الذي أدى بالمشروع الجزائري حرصا منه على تطوير الاقتصاد إلى تنظيمها، بنصوص هذه النصوص التي شهدت عدة إصلاحات جباية العقارية اتسمت بالمرونة وسرعة تغييرها.
- رغم الدور الفعال التي تلعبه الجباية العقارية في دعم خزينة الدول، إلا أنه ينبغي أن تكون الجباية منظمة بمقتضى قوانين جبائية مستقرة قدر الإمكان وذلك بالتقليل من التعديلات المتكررة، هذه التعديلات التي قد تجنب أمل المستثمرين، ويجعل من الصعب عليهم فهم القوانين والالتزام بها.

ثالثا: دراسة الاسم واللقب: سماعين عيسي

بغوان: إجراءات تسوية منازعات الجباية العقارية المتعلقة بحقوق التسجيل ورسوم الإشهار العقاري الناجمة عن المراقبة النقص في الثمن وإعادة التقدير للممتلكات (مع دراسة حالة عملية)، مجلة: مجلة القانون العقاري، العدد: 14، السنة: 2021.

هدفت هذه الدراسة إلى تبيان أهمية الورقة البحثية إلى محاولة إبراز إجراءات تسوية المنازعات الجبائية في مجال الجباية العقارية المتعلقة بحقوق التسجيل ورسوم الإشهار العقاري الناجم عن مراقبة النقص في الثمن أو إعادة تقدير الممتلكات.

وقد خلصت هذه الدراسة إلى عدة نتائج أهمها:

إن بعض المكلفين بالضريبة عند إبرامهم لصفقات عقارية يلجئون إلى التصريح بمبالغ لا تعبر عن القيمة الحقيقية لهذه العقارات، حتى يتمكنوا من تخفيض الضرائب العقارية وفقا لقيمتها الحقيقية مع فرض ضرائب عقارية مستحقة في حالة اكتشاف نقص في الائتمان إضافة إلى تطبيق العقوبات جبائية حسب المبلغ المتهرب منه.

مافيدا يخص أوجه الشبه والاختلاف بين الدراسات السابقة الذكر ومذكرتنا فهي موضحة في الجدول الموالي، كما أن هذا الجدول يوضح ما استفدنا من هذه الدراسات.

الجدول رقم (8): المقارنة بين دراستنا والمقالات العلمية باللغة العربية

الدراسة السابقة	أوجه الشبه	أوجه الاختلاف	كيفية الاستفادة
د. رمول خالد 2015	تتشابه المقالات الثلاثة في كيفية تحصيل الضريبة الجبائية من العقارات بصفة عامة.	يدرس هذا المقال ضرورة مسح الأراضي في التحصيل الجبائي.	نستفيد بأن العقارات لها أهمية كبيرة في تمويل خزينة الدولة والتنمية الاقتصادية.
د سعداني نورة 2016		تعالج هذه المقالة كيفية تنقل الملكيات العقار بين الأشخاص.	
سماعين عيسى 2021		ضرورة تسوية الورقة المتعلقة بحقوق التسجيل ورسوم الإشهار	

المصدر: من إعداد الطالبتين.

المطلب الثالث: الدراسات السابقة الأجنبية

أولاً: لينا فهد عبد الحليم العبادي.

بعنوان "ضريبة الإيجار في الأردن، مجلة العربية للنشر العلمي، العدد 41، سنة 2 آذار 2022.

هدفت هذه الدراسة إلى توضيح المعنى العام لضريبة الدخل وطرق تحصيلها أيضاً الضرائب المتصلة بالعقارات وضريبة القيمة المضافة والعقارات الإيجار وضرائب الممتلكات أيضاً ناقش البحث كيفية استئجار العقارات في الأردن وشراء العقارات ومستلزمات دفع الرسوم لها أيضاً تطرق البحث في الحديث حول ضريبة الآتية والأراضي.

وقد خلصت هذه الدراسة إلى عدة نتائج أهمها:

- الضريبة العقارية فريضة مالية تؤدي جبرا دون مقابل مباشرة من فرضها إلا أنها تعد إسهاما من المواطنين في تحمل نصيبهم من الأعباء العامة. وبالتالي يجب أن تلتزم الدولة أن تفرضها بقدر، وفي حدود وألا ترهق أعباء مواطنين المكلفين بها.

خلاصة الفصل الأول:

تعتمد الدولة الجزائرية في تمويل ميزانياتها على عدة مصادر أهمها الجباية العادية والغير عادية والجباية البترولية التي تعتبر المصدر الأساسي في تحصيل الإيرادات، إلا أنها اعتمدت في تحصيل إيراداتها على مختلف الضرائب والرسوم من بينها الجباية العقارية التي اعتمدت عليها واعتبرتها من الموارد البديلة التي ستساعدها على تحقيق الأهداف المرجوة.

من خلال بحثنا تبين لنا أن الضريبة العقارية هي ضريبة مباشرة يدفعها المكلفون جبرا إلى الخزينة العامة ويتمثل الوعاء التي تصب فيه مثل هذه الضرائب في القيمة الإيجارية للعقارات المبنية وغير المبنية والدخل العقاري أو الدخل العقاري الناتج عن العقار.

الفصل الثاني:

الدراسة التطبيقية

تمهيد:

تحضى الجباية العقارية بأهمية بالغة باعتبارها جزء من الإيرادات المساهمة في تغطية الإيرادات العامة مما جعل الدولة الجزائرية بإعادة النظر في مثل هاته الضرائب، خاصة بعد ازمة البترول سنبرز هنا كيفية دفع وتحصيل الضرائب الناتجة عن عملية كراء وبيع عقار ومدى مساهمة الرسم العقاري في ميزانية البلدية وما هو رسم السكن.

بعد التطرق الى الإطار النظري للدراسة في الفصل السابق قمنا في هذا الفصل بإسقاط تلك الجوانب النظرية على الدراسة الميدانية التي تم القيام بها على مستوى مفتشية الضرائب عبان رمضان بيرج بوعريريج من خلال:

المبحث الأول: الجوانب المنهجية للدراسة

المبحث الثاني: كيفية دفع وتحصيل الضرائب العقارية

المبحث الأول: الجوانب المنهجية للدراسة

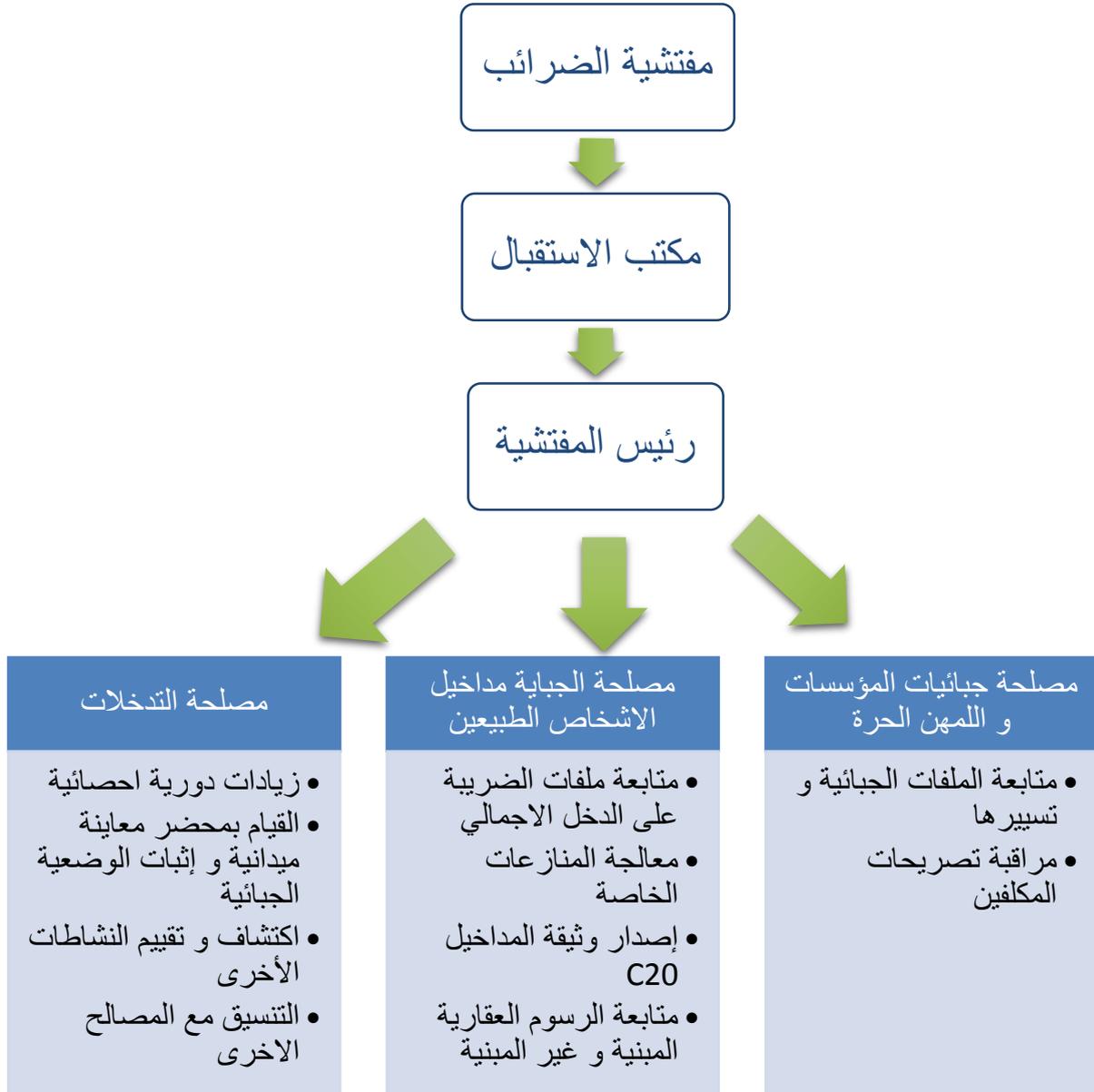
تم أخذ مفتشية عبان رمضان بـبرج بوعريـريـج ومركز ضرائب كذلك بـبرج بوعريـريـج لإجراء دراسة حول الجباية العقارية ودورها في تمويل الإيرادات العادية.

المطلب الأول: تقديم مفتشية الضرائب عبان رمضان

تقع قبضة الضرائب بـبرج بوعريـريـج "عبان رمضان" بحي 500 مسكن ببلدية بـبرج بوعريـريـج.
أولاً: الهيكل التنظيمي لمفتشية الضرائب عبان رمضان.

يتمثل الهيكل لهذه المفتشية كما يلي:

الشكل رقم (01): الهيكل التنظيمي لمفتشية عبان رمضان



المصدر: من اعداد الطلبة

ثانيا: أدوات الدراسة

من أجل التوصل إلى النتائج المرجوة وتحقيق غاية هاته الدراسة قمنا بالاعتماد على مجموعة من الأدوات والمعطيات التي ستساعدنا على الإتمام والإحاطة بجميع جوانب الدراسة الميدانية.

1. جمع الوثائق والبيانات

تمت هذه الدراسة من خلال جمع الوثائق الخاصة بالجباية العقارية والبيانات وذلك من خلال مصادر أولية المتعلقة بموضوع الدراسة ومن بين الوثائق نذكر ما يلي:

- الجريدة الرسمية (المراسيم التنفيذية، التعليمات....).
- قوانين جبائية وخاصة قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.

✓ المقابلات الشخصية:

قمنا بإجراء عدة مقابلات من أشخاص لهم صلة مباشرة وغير مباشرة بموضوع الدراسة ومن بينهم:

- الأساتذة المختصين أو الباحثين في ميدان الجباية
- مقابلات مع أشخاص مهنيين في الجباية من أبرزهم:
- مدير مفتشية الضرائب عبان رمضان.
- موظفين مفتشية الضرائب عبان رمضان.
- زيارة مكتب موثق.

✓ وثائق إدارية:

من أجل الإلمام بجوانب الدراسة الميدانية قمنا بالاعتماد على مجموعة من حالات علمية التي تم الحصول عليها على مستوى المفتشية ومكتب موثق.

2. أدوات العرض

قمنا باستعمال أدوات العرض والمتمثلة في الأشكال والجدول التي ساعدتنا على تنظيم المعطيات من خلال جمع وتبويب المعلومات التي تم الحصول عليها من خلال الدراسة التطبيقية التي أجريت على مستوى مكتب موثق ومفتشية الضرائب وكذلك تم الإعتماد في هذه الدراسة على الحالات العملية من أجل اعطاء تحليل واضح للواقع التطبيقي.

المطلب الثاني: تقديم مكتب موثق

في هذا المطلب سنتطرق إلى التعرف على الموثق ومهامه وأهم وجباته ونذكر موقع التربص للموثق الأستاذ جدي الربيع.

أولاً: موقع التربص: الأستاذ جدي الربيع الموثق بمكتب التوثيق شارع هواري بومدين رقم 14 (مقابل المحكمة) برج بوعريبيج.

ثانياً: تعريف الموثق

الموثق ضابط عمومي، مفوض من قبل السلطة العمومية يتولى تسيير مكتب عمومي لحسابه الخاص وتحت مسؤوليته، يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطاءها هذه الصبغة.

ثالثاً: شروط التحاق بمهنة الموثق

يشترط للالتحاق بمهنة الموثق الحصول على شهادة الكفاءة المهنية للتوثيق بعد اجتياز مسابقة ومتابعة تكوين متخصص لمدة سنة واحدة تشمل تكويننا ميدانيا بأحد مكاتب التوثيق مدته عشرة أشهر وتكويننا نظريا مدته شهران. يشترط في كل مترشح لمسابقة الحصول على شهادة الكفاءة المهنية للتوثيق:

- التمتع بالجنسية الجزائرية.
- حيازة شهادة الليسانس في الحقوق أو شهادة معادلة لها.
- بلوغ خمسة وعشرين سنة على الأقل.
- التمتع بالحقوق المدنية والسياسية.
- التمتع بشروط الكفاءة البدنية الضرورية لممارسة المهنة.
- علاوة على ذلك يجب أن تتوفر في المترشح للمسابقة الشروط الآتية:
- ألا يكون قد حكم عليه من أجل جنائية أو جنحة باستثناء الجرائم غير العمدية.
- ألا يكون قد حكم عليه كمسير لشركة من أجل جنحة الإفلاس ولم يردّ اعتباره.
- ألا يكون ضابطا عموميا وقع عزله أو محاميا شطب اسمه أو عون دولة عزل بمقتضى إجراء تأديبي نهائي.
- يعين الحائزون على شهادة الكفاءة المهنية للتوثيق بصفتهم موثقين بقرار من وزير العدل، حافظ الأختام.
- يؤدي الموثق، قبل الشروع في ممارسة مهامه، أمام المجلس القضائي لمحل تواجد مكتبه اليمين القانونية.

رابعاً: مهام الموثق

يضطلع الموثق بالعديد من المهام من بينها:

- يتولى حفظ العقود التي يحررها أو يتسلمها للإيداع ويسهر على تنفيذ الإجراءات المنصوص عليها قانونا لاسيما تسجيل وإعلان ونشر وشهر العقود في الآجال المحددة قانونا.
- يتولى حفظ الأرشيف التوثيقي وتسييره وفقا للشروط والكيفيات التي يحددها التنظيم.
- يقوم ضمن الشروط المنصوص عليها في القانون، بتسليم نسخ تنفيذية للعقود التي يحررها أو نسخ عادية منها أو المستخرجات والعقود التي لا يحتفظ بأصلها.
- يمكنه أن يقدم في حدود اختصاصه وصلاحياته استشارات كلما طلب منه ذلك ويعلم الأطراف بحقوقهم والتزاماتهم وكذا الآثار المترتبة عن تصرفاتهم دون أن يؤدي ذلك حتما إلى تحرير عقد.

خامساً: واجبات الموثق:

- أن يتأكد من صحة العقود الموثقة وأن يقدم نصائحه إلى الأطراف قصد انسجام اتفاقاتهم مع القوانين التي تسري عليها وتضمن تنفيذها.
- أن يعلم الأطراف بمدى التزاماتهم وحقوقهم ويبين لهم الآثار والالتزامات التي يخضعون لها والاحتياجات والوسائل التي يتطلبها أو يمنحها لهم القانون لضمان نفاذ إرادتهم.
- أن يلتزم بالسر المهني فلا يجوز له أن ينشر أو يفشي أية معلومات إلا بإذن من الأطراف أو باقتضاءات أو إعفاءات منصوص عليها في القوانين والأنظمة المعمول بها.
- ألا يمتنع عن تحرير أي عقد يطلب منه إلا إذا كان العقد المطلوب تحريره مخالفا للقوانين والأنظمة المعمول بها.
- أن يحسن مداركه العلمية وهو ملزم بالمشاركة في أي برنامج تكويني وبالتحلي بالمواظبة والجدية خلال التكوين، كما يساهم في تكوين الموثقين ومستخدمي مكاتب التوثيق.

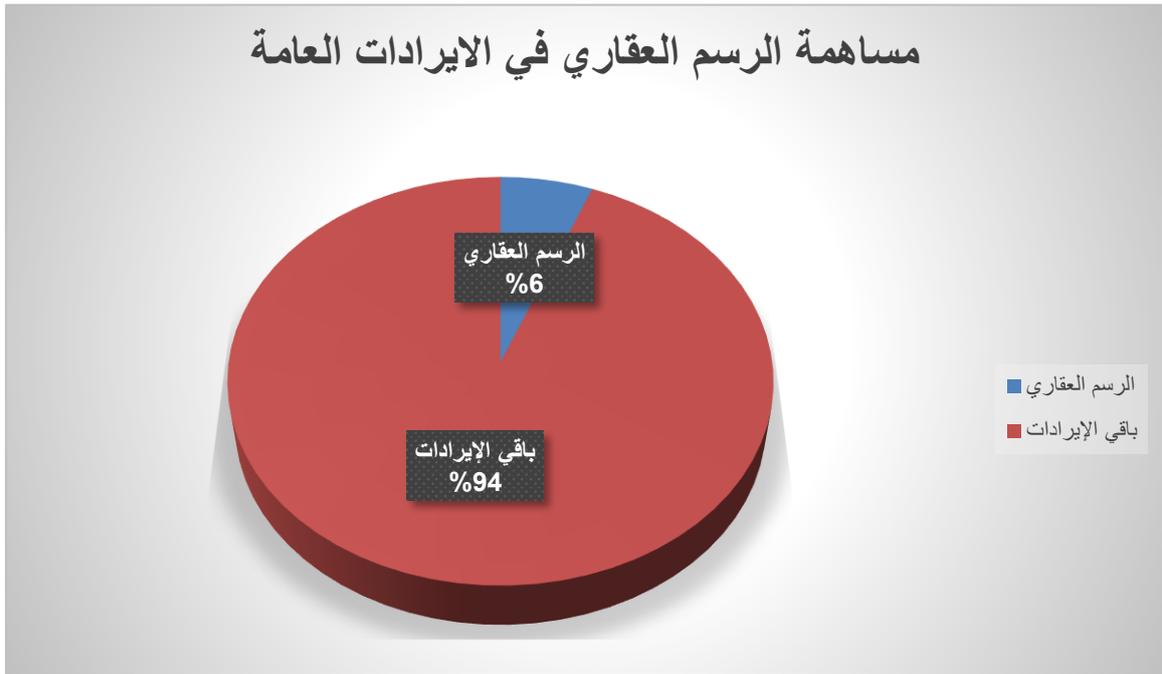
المبحث الثاني: دراسة ميدانية للضرائب العقارية

في هذا المبحث سنقوم معالجة مجموعة من الوثائق الجبائية التي تخص الجباية العقارية ومعرفة كيف يكون التصريح.

المطلب الأول: الرسم العقاري ورسم السكن

أولاً: الرسم العقاري ومساهمته في تمويل الإيرادات العادية لبلدية برج الغدير

الشكل رقم (02): دائرة نسبية تمثل مساهمة الرسم العقاري في الإيرادات العامة



المصدر: من اعداد الطالبتين.

بناء على بطاقة حوصلة الإيرادات العامة لبلدية برج الغدير (الملحق رقم 02) للسنة المالية 2022 بلغت نسبة الرسم العقاري 6% من باقي الإيرادات المختلفة هي نسبة قليلة جدا بالمقارنة مع الإيرادات الأخرى التي بلغت نسبتها 94% كما ترجع البلدية في تمويل إيراداتها من الإعانات المقدمة من طرف الدولة والجماعات العمومية الأخرى ويرجع سبب نقص الرسم العقاري لانعدام آليات التحصيل والرقابة مما يؤثر سلبا على إيرادات خزينة البلدية.

ثانيا: الرسم على السكن

هو رسم ثابت سنوي يفرض على العقارات المبنية سواء كانت المحلات معدة للسكن أو لمزاولة نشاط مهني يقع في جميع البلديات سواء كان مالكا أو مستأجرا أو منتقعا وتختلف قيمة هذا الرسم من منطقة إلى أخرى كما تمت دراسته في الجانب النظري.

في هذه الحالة تمت دراسة فاتورة كهرباء وغاز لمواطن من بلدية برج الغدير لاحظنا ان رسم السكن يشكل قيمة 150 دج هذا لثلاثي واحد (أنظر إلى الشكل رقم 03).

الشكل رقم (03): فاتورة الكهرباء والغاز

Vos consommations		إستهلاكاتكم	
الإستهلاك		المبلغ بالدينار	
Consommation		Montant en DA HT	
Electricité	1 171,00 kWh	5 290,71	الكهرباء
Gaz	34 850,20 Th	15 226,28	الغاز
Redevances fixes HT(Abonnement)(DA)	347,70		الائتوات الثابتة (إشتراك) (دج)
Frais & Prestation HT(DA)	0,00		رسوم وخدمات (دج)
Montant HT (DA)	20 864,69		المبلغ دون رسوم (دج)
TVA à 9% (DA)	155,51		رقم 9 % (دج)
TVA à 19% (DA)	3 636,00		رقم 19 % (دج)
Total TVA (DA)	3 791,51		رقم (دج)
Droit Fixe sur consommation (DA)	100,00		المستحقات الثابتة على الإستهلاك (دج)
Taxe d'habitation (DA)	150,00		رسم على المسكن (دج)
Contribution (DA)	0,00		مساهمة (دج)
Montant REPE (DA)	0,00		مبلغ ر.ك.د.ت (دج)
Montant RGPE (DA)	0,00		مبلغ ر.غ.د.ت (دج)
Net à payer TTC (DA)	24 906,20		صافي الدفع متضمن جميع الرسوم (دج)
أربع وعشرون ألف وتسع مائة وست دينار جزائري وعشرون سنتيم			
Vingt-quatre mille neuf cent six Dinar(s) et vingt centime(s)			
Timbre (paiement en espèce)(DA)	250,00		الطابع (دفع نقدا)
Total à payer (en espèces)(DA)	25 156,20		المستحق الإجمالي (نقدا)
Sauf erreur ou omission عدا خطأ أو نسيان			
Date limite du paiement	19/09/2022		آخر أجل للدفع
Passé ce délai, nous nous réservons le droit de procéder à la suspension de la fourniture d'énergie		بعد مرور هذا الأجل، يمكننا فصل تزويدكم بالطاقة	
Nous vous informons qu'en application des dispositions de l'article 85 du Décret Exécutif 10-95 du 17.03.2010, vous êtes redevable d'un montant de DA, faute de quoi la fourniture d'énergie sera suspendue.			
نعلمكم أنه تطبيقا لأحكام المادة 85 من المرسوم التنفيذي 10-95 بتاريخ 17.03.2010، أنكم مدينون بمبلغ دج، وإلا سيتم فصل تزويدكم بالطاقة.			

المصدر: فاتورة الكهرباء والغاز.

حيث تكون قيمة الرسم السنوي بقيمة 600 دج وذلك لأربع دفعات أي أربع ثلاثيات لكل مسكن كيفية تحصيل هذا الرسم يكون عن طريق مؤسسة سونلغاز التي تعتبر مكلف قانوني بجمع رسم السكن والذي قيمته بحيث عدد المساكن هذه المنطقة المتوقع 50000 سكن لسنة 2022

حساب الرسم على السكن السنوي

عدد المساكن × قيمة الرسم للسكن الواحد السنوي

$$30000000 = 600 \times 50000 \text{ دج}$$

يتم تحصيل مبلغ 30000000 دج من الرسم على السكن سنويا من طرف مؤسسة سونلغاز يتم تحويلها إلى ميزانية البلدية وذلك لتغطية مختلف النفقات.

المطلب الثاني: التصريح في عملية البيع

أولاً: سعر العقار في عدة بلديات في ولاية برج بوعرييج

نلاحظ في الملحق (03) أن سعر العقار في بلديات (رأس الواد، يشير، بئر قصد علي، العناصر، مجانية، برج غدير، سيدي مبارك). حيث قامت الدولة قبل وضع سعر العقار في هذه المناطق قامت بتقسيمها إلى أربع تقسيمات ألا وهي منطقة سكنية، وسط المدينة، المنطقة المحيطة، ومنطقة نائية. وأيضاً تم تحديد طبيعة المبني إلى فردي، جماعي، شبه جماعي. المباني التجارية التي بدورها تنقسم إلى، قسمين مهني، وحظائر أما الأراضي العقارية تنقسم إلى أرض زراعية عادية وأرض زراعية منحدر (سعر للهكتار الواحد).

حيث يختلف سعر البيع من منطقة إلى أخرى لهدت قامت الدولة بوضع جدول يوضح سعر البيع خاص بكل منطقة الموجود فيها العقار المراد بيعه، ولقد قامت الدولة بوضع الحد الأقصى، والحد الأدنى لبيع، وهذا من أجل فرض البائع التقيد بالأسعار المفروضة من الدولة لكف من التهرب الضريبي. أنظر للملحق (03).

ثانياً: تم التطرق في الدراسة الميدانية الى حالتين في عملية البيع وتمت معالجتها كما يلي:

1. الحالة الأولى

باع المكلف بالضريبة بتاريخ 2022/07/26 مرآب الكائن بالبلاد برج بوعرييج حيث بلغت مساحته 45 م² بالإضافة أن أصل الملكية ناتج عن عملية شراء بتاريخ 2019/2/18 وقدر المبلغ المصرح به عند البيع 1900.000 حيث قام بالتصريح التالي:

(أ) سعر التنازل عن العقار: 1900000 دج.

(ب) مبلغ الحقوق والرسوم المدفوعة: مبلغ التنازل × نسبة حقوق التسجيل

$$= 2.5 \times 1900.000 = 47500 \text{ دج}$$

(ج) مصاريف أخرى مثبتة قانوناً: 79846 دج

(د) سعر الاقتناء او قيمة إنشائه: 1789716 دج

(و) فائض القيمة الناتج: (أ-ب-ج) - د

$$= (1900000 - 47500 - 79846) - 1789716 \text{ دج}$$

$$= 1772654 - 1789716 \text{ دج}$$

$$= 17062 - \text{(نتيجة سالبة)}$$

أن فائض القيمة الناتج عن التنازل الخاضع للضريبة هو 17062 - دج

لا يسدد المكلف أي ضريبة لأنه في حالة خسارة وهذا طبعاً حسب ما صرح به

بعدما أودع المكلف بالضريبة تصريحه بوثيقة (G17) ملحق رقم قامت مفتشية عبان رمضان بتقدير

المبلغ المتنازل عنه وغير المصرح به من طرف البائع أي المكتشف به بطرق أخرى في الإطار القانوني ويتم الرد

كما يلي:

بناء على المعلومات الواردة الى مصالحنا والمتمثلة في عملية البيع المبرم عقدها لدى الأستاذ (اسم الموثق) بتاريخ 2022/07/26 والمتضمن بيع مرآب يحمل الطابع التجاري ويقع بمنطقة البلاد ببرج بوعريريج لسيد (إسم المشتري) وبعد مراجعة تصريحاتكم في وثيقة (G17) الخاصة بالضريبة على الدخل الإجمالي لفائض القيمة الناتجة عن التنازل بمقابل عن العقارات المبنية وغير المبنية و تطبيقا لأحكام المواد 78 و 193 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة وكذا المادة 19 من قانون الإجراءات الجبائية فإن المصلحة تقترح عليكم إعادة التقييم (التسوية) التالية:

سعر التنازل عن العقار: (القيمة المقترحة × المساحة)

$$120000 \times 45\text{م}^2 =$$

$$= 5400000 \text{ دج}$$

حساب الفرق = المبلغ بعد التسوية - المبلغ المصرح به من طرف المكلف

$$= 1900000 - 5400000 \text{ دج}$$

$$= 3500000 \text{ دج}$$

ملاحظة: يستفيد من تخفيض ب 5% سنويا، ابتداء من السنة الثالثة (3) من تاريخ حيازة العقار، وذلك في

حدود 50% لتحديد فترة (3) الثلاث سنوات، من الضروري العد من يوم الى يوم

سنة 2019/02/18: لا يستفيد من أي تخفيض.

سنة 2020/02/18: لا يستفيد من أي تخفيض.

سنة 2021/02/18: يستفيد بنسبة 5%.

سنة 2020/02/18: يستفيد بنسبة 5%.

سنة 2023/02/18: يستفيد بنسبة 5%.

يستفيد المكلف في هاته الحالة بتخفيض بنسبة 15%.

المبلغ المخفض هو:

$$= 0.15 \times 3500000 = 525000 \text{ دج}$$

فائض القيمة الخاضع للضريبة = 525000 - 3500000

$$= 2975000 \text{ دج}$$

مبلغ الضريبة المستحقة = فائض القيمة الخاضع للضريبة × نسبة الضريبة

$$= 15\% \times 2975000 =$$

$$= 446250 \text{ دج}$$

تقوم مفتشيه الضرائب عبان رمضان بإرسال إشعار إلى المكلف بواسطة وثيقة C4 من اجل التسوية

في مدة زمنية تقدر بشهر من تاريخ استلام الاشعار الى ذلك اليوم.

2. الحالة الثانية: البيع لتركة

قام مكلف بالضريبة ببيع قطعة أرض لزوج ابنته (صهره) بمبلغ 500000 دج
 علما ان أصل الملكية صادرة عن عملية شراء بتاريخ 2015/01/18 هو 450000 دج
 حساب فائض القيمة الناتجة عن التنازل

فائض القيمة الخاضع للضريبة = سعر التنازل - سعر الاقتناء

$$= 500000 - 450000 \text{ دج}$$

$$= 50000 \text{ دج}$$

مبلغ الضريبة المستحقة = فائض القيمة الخاضع للضريبة × نسبة الضريبة

$$= 50000 \times 15\%$$

$$= 7500 \text{ دج}$$

في هاته الحالة (ملك عقاري مرتبط بتركة) لا يدفع المكلف أي ضريبة حيث أن المشرع الجبائي قدم اعفاء لهم وذلك حسب ما نص عليه في المادة 80 مكرر 1 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة
 ملاحظة: يجب على المكلف الجبائي تقديم تصريح بثيقة G17 لدى قباضة الضرائب الذي يتواجد فيه العقار خلال مدة لا تتجاوز 30 يوم من تاريخ اصدار العقد.

المطلب الثالث: التصريح في عملية الايجار

في هذا المطلب تم التطرق إلى كيفية التصريح في حالة الإيجار، لدين عدة حالات في الإيجار وهنا سنذكر حالتين حسب ما تناولنا في مديرية الضرائب.

الحالة الأولى:

قام شخص (ب) بتأجير محل تجاري وسط مدينة برج بوعرييج بمبلغ 100000 دج وقام بتصريح إلى مديرية الضرائب عبان رمضان عبر وثيقة G51 وفرضت عليه الضريبة كاتلي:

تاريخ التأجير: 14 فيفري 2022 إلى غاية 14 فيفري 2023

مبلغ التأجير لشهر واحد: 100000 دج

مبلغ التأجير لمدة سنة: مبلغ التأجير لشهر × 12

$$100000 \text{ دج} \times 12 = 1200000 \text{ دج}$$

تفرض عليه نسبة 15% حسب المداخل المتأتية من إيجار عقار ذا استعمال تجاري أو مهني غير مزود بالأثاث أو معدات وكذا تلك المتأتية من الإيجار لفائدة الشركات

مبلغ الضريبة المستحقة: مبلغ التأجير لمدة سنة × 15%

$$1200000 \text{ دج} \times 15\% = 180000 \text{ دج}$$

المبلغ الإجمالي مستحق الدفع: 180000 دج

الحالة الثانية:

قام شخص (ج) بتأجير مسكن مكون من طابقين بمبلغ 155000 دج وتم التصريح إلى مديرية الضرائب عبان رمضان عبر وثيقة G51 وفرضت عليه الضريبة كالتالي:
 تاريخ التأجير: 10 ماي 2022 إلى غاية 10 ماي 2023
 مبلغ التأجير لمدة شهر: 155000 دج
 مبلغ التأجير لمدة سنة: مبلغ التأجير لمدة شهر × 12
 $155000 \times 12 = 1860000$ دج
 تجاوز الإيجار السنوي الإجمالي 1800000 دج أي يخضع لضريبة الدخل الإجمالي يصرح أولاً في وثيقة G51 وتعتبر الضريبة المدفوعة كوديعة ثم يقوم بتصريح على الدخل السنوي في G01 قبل 30 أبريل من السنة الموالية وتتم التصفية عبر وثيقة G50 وتكون المعالجة كما يلي:
 مبلغ الضريبة المستحقة: $1860000 \times 7\% = 1302000$ دج
 يعتبر هذا المبلغ كوديعة لقباضة الضرائب
 يعتبر هذا المبلغ 186000 دج الدخل الإجمالي ويخضع إلى جدول تناسبي وهو:

جدول رقم (9): تطبيق الضريبة على الدخل الإجمالي.

نسبة الضريبة دج	قسط الدخل الخاضع
0%	لا يتجاوز 240000 دج
23%	من 240001 إلى 480000 دج
27%	من 480001 إلى 960000 دج
30%	من 960001 إلى 1860000

المصدر: المادة 104 قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة 2023.

حساب الدخل الإجمالي IRG:

- القسط الأول: $0\% \times 240000 = 0$
- القسط الثاني: $239999 = 480000 - 240001$ دج.
- نسبة ضريبة القسط الثاني: $23\% \times 239999 = 55199,77$ دج.
- القسط الثالث: $479999 = 960000 - 480001$ دج.
- نسبة ضريبة القسط الثالث: $27\% \times 479999 = 129599,73$ دج.

- القسط الرابع: $1860000 - 960001 = 899999$ د.ج.

- نسبة ضريبة القسط الرابع: $899999 \times 30\% = 26999,7$ د.ج.

مجوع ضريبة الأقساط = $296999,7 + 12999,73 + 55199,77 = 454799,2$ د.ج.

حيث تستفيد المداخل الناتجة عن إيجار ذي طابع سكني من تخفيض بنسبة 25% وهذا عند إكتتاب التصريح السنوي للدخل الإجمالي، سلسلة G01.

$454799,2 \times 25\% = 113,699.0$ د.ج.

هذا هو المبلغ المستحق الدفع 113,699.0 د.ج، عبر وثيقة G50.

خلاصة الفصل الثاني:

لقد تناولنا في هذا الفصل دراسة تطبيقية لمعرفة دور الجباية العقارية في تمويل الإيرادات العادية، على حالة في مفتشية الضرائب عبان رمضان، ومكتب موثق جدي الربيع. من خلال وثائق G51،G17 ، والكل متعلق بالجانب الجبائي.

بعد إجراء تحليل هذه الوثائق لقد توصلنا لأهمية الضريبة التي تفرض على كل من عملية البيع، والتأجير، وأيضاً تعرف على الرسم العقاري رسم السكن أن لهم دوراً في تحصيل الجبائي، لهذا الدولة فرضت الجباية العقارية، من أجل تمويل خزينة الدولة.

خاتمة

بما ان العقارات مصدر هام للثروة المالية فان أنظمة الحكم فرضت على مالكيها ضرائب ورسوم مختلفة، التي تسعى من خلالها تغطية النفقات العامة، ونظرا للدور الفعال الذي تلعبه الجباية العقارية لما لها من تأثير كبير على الاقتصاد الوطني بصفة عامة وتمويل الميزانية العامة للدولة بصفة خاصة، قامت الدولة الجزائرية بتشريع نظام جبائي فعال يهدف الى رفع المردودية الجباية العادية واحلالها محل الجباية البترولية التي تطغى على الحيز الأكبر في إيرادات الميزانية العامة.

من خلال بحثنا تبين الجباية العقارية تفرض على الدخل الصافي المقدر سنويا والناجم عن العقار ويتمثل وعاء الضريبة العقارية في القيمة الايجاري للعقارات المبنية وغير المبنية او الدخل العقاري الناتج عن استغلال او بيع عقار ويندرج ضمن وعاء الضريبة التي تحصل لفائدة الخزينة العامة.

وفي هذا الإطار فان الضرائب العقارية تنقسم الى نوعين الضرائب الواردة عن الأملاك العقارية وتتمثل في الرسم العقاري على الملكيات المبنية وغير المبنية ورسم السكن، والضرائب الواردة على التصرف في الأملاك العقارية وتتمثل في كل من الضرائب الواردة على تأجير وبيع الملاك العقارية المبنية وغير المبنية.

📌 **نتائج الدراسة:** من خلال ما تم عرضه في الدراسة من محاولتنا للإجابة على الإشكالية خلصنا إلى النتائج التالية منها نتائج تختبر صحة فرضياتنا:

- مساهمة الضرائب والرسم العقارية في ميزانية الدولة تساهم بنسبة قليلة جدا (من خلال الاحصائيات)
- يتم اقتطاع الضرائب العقارية من طرف مفتشية الضرائب عبان رمضان كما تهدف الى كيفية تطبيق أو فرض واحتساب هذه الضرائب من طرف المفتشية.
- لا يتم التهرب من رسم السكن وذلك لطبيعة تحصيله ضمن فاتورة الكهرباء والغاز.
- الرسم العقاري للملكيات المبنية وغير المبنية تفرض على المساكن التي لها ملكيات
- من خلال مفتشية عبان رمضان تعرفنا على كيفية حساب فائض القيمة الذي له قيمة معتبرة 15% ويساهم بنسبة كبيرة في تمويل خزينة الدولة.
- ضعف حصيلة الرسوم العقارية وعدم تحصيلها من طرف المكلفين.
- عدم التصريح الحقيقي والتهرب الضريبي من طرف الخاضعين للضرائب العقارية وخاصة الضريبة على فائض القيمة.
- تعتمد المصالح الجبائية في تقدير الضرائب والرسوم الواجبة التسديد من قبل المكلفين، على عناصر ونتائج يتم الحصول عليها انطلاقا من التشريعات الجبائية.

📌 **الاقتراحات:** هناك بعض الاقتراحات التي يمكن أن نقدمها في مجال الجباية العقارية:

- ضرورة إعادة النظر في معدلات ونسب بعض الضرائب والرسوم وخاصة العقارية التي تشكل ضغطا ضريبيا يتقل كاهل المكلفين ويدفع بهم الى التهرب الضريبي.
- تشجيع المكلفين الذين تثبت براءة ذمتهم الجبائية بواسطة عملية الرقابة الجبائية من خلال منحهم امتيازات

- التعجيل برقمنة وعصرنة الإدارة الجبائية وربطها بشبكة المعلومات مع مختلف القطاعات الأخرى لكشف حالات التهرب الضريبي.

- تقريب المكلفين الخاضعين للضريبة من الإدارة الجبائية والعمل على رفع الوعي والحس الضريبي عن طريق الاعلام وتجسيد مبدأ العدالة الضريبية وإقناع المكلف بأهمية دفع الضريبة كونها تمثل مساهمة في إيرادات الدولة. **آفاق الدراسة:** لا شك أنه رغم الجهد المبذول في إتمام هذا البحث، فإن هذا الأخير لا يخلو من النقائص بسبب عدم قدرتنا على تناول كل نواحي الموضوع بالتفصيل، إلا أنه يمكن أن يكون هذا البحث جسرا يربط بين بحوث سبقت فأضاف إليها بعض المستجدات، لإثرائها وبعثها من جديد، وبحوث مقبلة كتمهيد لمواضيع يمكنها أن تكون إشكالية لأبحاث أخرى نذكر منها:

- دراسة دور الجباية العقارية في تمويل الخزينة العمومية.

- أثر الجباية العقارية على الإيرادات الجبائية.

- آليات الدولة في تحصيل المداخل العقارية.

قائمة المرجع

المراجع باللغة العربية

أولاً: الكتب:

1. بوشاشي بوعلام: الرسم على قيمة مضافة المعالجة المحاسبية للرسم على قيمة مضافة، دار مومة للطباعة والنشر، الجزائر.
2. جميلة زايدي، إجراءات نقل الملكية في عقد بيع العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، الطبعة 2014
3. رانيا محمود عمارة: مالية العامة الإيرادات العامة، دار النشر طريقك إلى المعرفة، كلية حقوق الجامعة القاهرة.
4. زهدي يكن شرح مفصل لقانون الملكية العقارية
5. زينب حسين عوض الله: مبادئ المالية العامة، جامعة الإسكندرية.
6. سوري عدلي ناشد، أساسيات المالية العامة: النفقات العامة الإيرادات العامة الميزانية العامة، منشورات الحلبي، بيروت، لبنان، 2009
7. شعبان لطفي: جباية المؤسسات، متيجة للطباعة، الجزائر.
8. محرز محمد عباس، اقتصاديات الجباية والضرائب، دار هومة، الجزائر، 2005
9. محفوظ، برحماني، الضريبة العقارية في القانون الجزائري، دراسة مقارنة دار الجامعة الجديدة، مصر، سنة 2009
10. ولهي بوعلام: جباية المؤسسة جزء 01 دار الطباعة الهدى، الجزائر.

ثانياً: الرسائل الجامعية:

1. بلوفي عبد الحكيم، ترشيد نظام الجباية العقارية، تخصص علوم التسيير، محمد خيضر، 2012/2011.
2. حبيب فطيمة، الجباية العقارية وانعكاساتها على التنمية الاقتصادية، أطروحة دكتوراه، علوم في القانون العام، قانون المؤسسات، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة، 2020/2019.
3. حموش سعاد، صوالح سكيمة "واقع التحصيل الضرائب المباشرة في ظل إستراتيجية عصرنة الإدارة الجباية (دراسة 2010-2018)". مذكرة مقدمة لأشكال متطلبات، شهادة ماستر أكاديمي تخصص محاسبة وجباية المعقمة، جامعة محمد البشير الإبراهيمي 2019-2018
4. مهدي جنان "أثر تقلبات موارد الجباية البترولية على نفقات خزينة الدولة دراسة قياسية من خلال فترة 1990-2014 حالة الجزائر" مذكرة مكملة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في العلوم الاقتصادية تخصص: مالية وبنوك، 2015-2016

ثالثاً: المجلات والملتقيات العلمية:

1. بن عزوق منير، طالبي بن عيسى، لا مركزية الجباية العقارية كآلية لتدعيم موارد الدولة وميزانية الجماعات المحلية، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 03 سبتمبر 2017،
2. جريدة الرسمية الجزائرية.
3. حسين الصغير، دروس في المالية العامة والمحاسبة العمومية، دار المحمدية العامة، الجزائر، 2001

4. كواشي مراد، شرقي جمعة، دور الجباية المحلية في تمويل التنمية المحلية، مجلة دراسات محاسبية ومالية، المجلد 12، العدد 38 سنة 2017 بغداد
5. مجلة العربية للنشر العلمي.
6. مجلة القانون العقاري.

رابعاً: التشريعات القانونية:

1. المادة 21 قانون ضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.
2. المادة 23 قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.
3. المادة 59 قانون المالية 2022 المعدلة للمادة 219 و 220 و 222 من قانون CIDTA.
4. المادة 77 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة
5. المادة 78 قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة
6. المادة 79 قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة
7. المادة 80 قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة
8. المادة 81 من قانون المالية لسنة 1989
9. مادة 101 قانون ضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.
10. مادة 104 قانون ضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.
11. مادة 135 قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.
12. المادة 246 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة
13. المادة 249 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة
14. المادة 250 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.
15. المادة 251 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.
16. المادة 252 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة
17. المادة 253 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة
18. المادة 255 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة
19. المادة 257 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة
20. المادة 258 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة
21. المادة 260 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة
22. المادة 261 مكرر ه، من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة
23. المادة 261 مكرر و، من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة

المواقع الإلكترونية

<https://www.mfdgi.gov.dz/>

الملاحق

الملحق رقم 01:

SITUATION GLOBALE DES RECOUVREMENTS FISCAUX
Fiscalité Ordinaire (DGI –DOUANES- DOMAINES) + Fiscalité
Pétrolière

Au 31 Décembre 2020

Rubriques	RECOUV. AU 31/12/2020	RECOUV. AU 31/12/2019	EVOL (%)	OBJECTIFS LFC 2020	REAL (%)
A- PRODUITS FISCAUX	2 865 371	3 039 934	-5,7%	2 977 900	96,2%
IMPOT SUR LE REVENU GLOBAL (IRG)	873 752	872 068	0%	886 600	99%
IRG / Salaires	784 033	773 450	1%	761 200	103%
IRG / Autres catégories :	89 718	98 617	-9%	125 400	72%
IMPOT FORFAITAIRE UNIQUE (IFU)	23 475	33 409	-30%	34 600	68%
IMPOTS SUR LES BENEFICES DES SOCIETES (IBS)	324 484	384 419	-16%	403 900	80%
TAXE SUR L'ACTIVITE PROFESSIONNELLE (TAP)	197 861	221 355	-11%	210 000	94%
TAXE FONCIERE (TF)/TEOM	2 054	1 922	7%	2 000	103%
DROITS D'ENREGISTREMENT ET TIMBRE	80 531	93 203	-14%	86 100	94%
* Droits d'enregistrement (DE)	35 563	36 123	-2%		
* Droits de Timbre (DT)	44 968	57 080	-21%		
TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE (TVA)	968 861	1 059 178	-9%	958 900	101%
* TVA intérieure	422 843	445 253	-5%	448 500	94%
* TVA importation	546 018	613 925	-11%	510 400	107%
* TVA produits pétroliers					
TAXE INTERIEURE DE CONSOMMATION (TIC)	95 579	89 782	6%	103 900	92%
TAXE SUR LES PRODUITS PETROLIERS (TPP)	161 039	164 379	-2%	212 500	76%
AUTRES PRODUITS SUR LE CHIFFRE D'AFFAIRES (*)	24 412	22 398	9%	28 300	
IMPOTS INDIRECTS	39 329	25 829	52%	28 500	
PRODUITS DIVERS DU BUDGET	34 604	20 981	65%	19 900	174%
TAXE D'APPRENTISSAGE ET FORMATION PROFESSIONNELLE	8 497	12 055	-30%		
AUTRES PRODUITS BENEFICIANT AUX COLLECTIVITES LOCALES ET COMPTES SPECIAUX (**)	23 867	36 862	-35%	2 700	
TAXE D'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE (TEE)	7 027	2 095	235%		
B- PRODUITS DES DOUANES	345 663	358 099	-3,5%	336 110	102,8%
* produits des douanes	340 878	355 406	-4%	326 110	105%
* produits divers du Budgets	4 785	2 693	78%	10 000	48%
C- PRODUITS DES DOMAINES	41 628	49 164	-15,3%	35 047	118,8%
* Recettes Domaniales	41 628	49 164	-15%	35 047	119%
* Recettes Exceptionnelles					
FISCALITE ORDINAIRE (A) + (B) + (C)	3 252 662	3 447 197	-5,6%	3 349 057	97,1%
FISCALITE PETROLIERE	1 959 758	2 559 740	-23,4%	1 394 710	140,5%
TOTAL GENERAL	5 212 420	6 006 937	-13,2%	4 743 767	109,9%

(*) Taxe sur chargements prépayés, jeux, gains,....

(**) produits hors TAP, TVA, TF, TEOM, TAPT et IFU

الملحق رقم 02: بطاقة حوصلة للإيرادات ببلدية برج الغدير

ملحق 21
السنة المالية : 2022
بطاقة حوصلة للإيرادات
الى غاية 2023/03/31

الملاحظات	الانجازات	التحديات	طبيعة الإيرادات	الباب	المادة
	21 300.00	21 300.00	بيع للمصاحف و الخدمه	9029	700
	80 000.00	80 000.00	العائدات الاستثنائية	9009	799
	155 729.90	155 729.90	العائدات الاستثنائية	9020	799
	2 092 249.44	2 092 249.44	تحصيلات واعانات ومساهمات اخرى	9011	729
	142 421 495.00	142 421 495.00	اعانات الدولة والجماعات العمومية الاخرى (اعانة للاحور)	9011	723
	11 973 115.00	11 973 115.00	اعانات الدولة والجماعات العمومية الاخرى (مبارس)	9031	723
	1 500 000.00	1 500 000.00	اعانات الدولة والجماعات العمومية الاخرى (الانارة العمومية)	9044	723
	569 400.00	569 400.00	رسوم على الطرق والاماكن والتوقف	9040	712
	29 558 230.00	29 558 230.00	اعانات الدولة والجماعات العمومية الاخرى (تغذية مدرسية)	9130	723
	5 500 000.00	5 500 000.00	اعانات الدولة والجماعات العمومية الاخرى (نقل مدرسي)	9132	723
	330 000.00	330 000.00	للمساهمة في المساعدة الاجتماعية - معوقين 100% -	9202	721
	15 211 370.00	15 211 370.00	للمساهمة في المساعدة الاجتماعية- للمعوزين	9209	721
	1 065 000.00	1 065 000.00	اعانات الدولة والجماعات العمومية الاخرى	9219	723
	2 249 180.62	2 249 180.62	تأجير العقارات والنقولات	9310	711
	500 000.00	500 000.00	تأجير العقارات والنقولات (الروضة)	9319	711
	1 742 000.00	1 742 000.00	نتائج آخر للأشلاك العمومية (السوق)	9312	719
	458 333.37	458 333.37	نتائج آخر للأشلاك العمومية (المذبح)	9313	719
	412 500.00	412 500.00	نتائج آخر للأشلاك العمومية (المذبح + المساحات)	9319	719
	222 413.32	222 413.32	متوحجات الاستغلال الاخرى (ايرادات م من للشرب)	9319	709
	3 216 965.70	3 216 965.70	عائدات السنوات المالية السابقة	9319	827
	285 868.00	285 868.00	الرسم العقاري	9400	760
	13 000.00	13 000.00	رسم التطهير	9400	761
	19 801 354.08	19 801 354.08	الرسم على النشاط للهني TAP	9402	762
	10 318 950.30	10 318 950.30	الضريبة الجرافية الوحيدة	9402	763-1
	1 073 812.12	1 073 812.12	ضرائب اخرى	9402	769
	9 173 265.50	9 173 265.50	ضرائب اخرى	9409	769
	4 641 594.57	4 641 594.57	الرسم الوحيد على تادية الخدمات TVA	9407	750
	334 500.00	334 500.00	رسوم الحفلات	9409	755
	7 290 022.80	7 290 022.80	رسوم اخرى (غير مباشرة)	9409	759
	69 336 260.00	69 336 260.00	منحة معادلة التوزيع	9410	740
	4 166 955.68	4 166 955.68	التحصيلات الاخرى	9414	749
	345 714 865.40	345 714 865.40	المجموع الجزئي رقم 01 قسم التسير		
	36 835 603.70	36 835 603.70	اعانات P.C.D		1050
	69 296 049.00	69 296 049.00	اعانات SW		1051
	10 424 377.97	10 424 377.97	الافتطاع من ايرادات التسير	9002	100
	144 112.40	144 112.40	بيع الاملاك غير المنقولة (التنازل عن العقارات)	9500	240
	116 700 143.07	116 700 143.07	المجموع الجزئي رقم 02 قسم التجهيز		
	462 415 008.47	462 415 008.47	المجموع العام 02+01		

أرصفة واثان و ستون ملون و أرصفة وحده عشر ألف و ثمانية دهنار جزائري و 47 ستم

رئيس المجلس الشعبي البلدي

حدد وأوقف هذا الجدول بمبلغ قدره :

يشهد بصحة المبالغ المبينة في طبيعة الإيرادات

أمين خزينة البلديات

الملحق رقم 03: جدول يوضح أسعار بيع العقار لولاية برج بوعريريج

Communes de		RAS EL OUED / EL ACHIR / BIRKASDALI / EL ANSEUR/ MEDJANA / AIN TAGHROUT / BORDJ GHEDIR / SIDI M'BAREK / COLLA / DJAAFRA/ TEFREG / EL MAIN / TASSAMEURT.							
Nature de l'Immeuble	Type d'Immeuble /(caractéristique)	Zone Résidentielle		Centre ville		Zone Périphérique		Zone Eloignement	
		Fourchette d'évaluation		Fourchette d'évaluation		Fourchette d'évaluation		Fourchette d'évaluation	
		Valeur Minimum	Valeur Maximum	Valeur Minimum	Valeur Maximum	Valeur Minimum	Valeur Maximum	Valeur Minimum	Valeur Maximum
Individuel	Standing	39 100	45 000	43 400	50 000	34 700	40 000	26 000	30 000
	Amélioré	31 300	36 000	34 700	40 000	27 800	32 000	20 800	24 000
	Economique	25 000	28 800	27 800	32 000	22200	25 600	16 600	19 200
	Précaire	18 500	21 300	20 600	23 700	16 400	18 900	12 300	14 200
Collectif et Semi-Collectif	Standing	37 300	43 000	41 700	48 000	28 600	33 000	22 600	26 000
	Amélioré	29 900	34 400	33 300	38 400	22 900	26 400	18 000	20 800
	Economique	23 900	27 500	26 600	30 700	18 300	21 100	14 400	16 600
	Précaire	17 600	20 300	19 700	22 700	13 500	15 600	10 600	12 200
Locaux Commerciaux et locaux à usage professionnels	Artère hautement commerciale	60 800	70 000	69 500	80 000	52 100	60 000	43 400	50 000
	Artère moyennement commerciale	52 800	60 800	60 400	69 500	45 300	52 100	37 700	43 400
	Artère peu commerciale	45 900	52 800	52 500	60 400	39 300	45 300	32 700	37 700
Hangars	Situé en zone urbaine					17 300	20000	11 300	13 000
	Situé en zone rurale							8 600	10 000
Terrains nus	pleine propriété 2 façades avec raccordements	26 000	30 000	39 100	45 000	17 300	20000	13 000	15 000
	pleine propriété 1 façade avec raccordements	20 800	24 000	31 300	36 000	13 900	16000	10 400	12 000
	pleine propriété 2 façades sans raccordements					12 100	14 000	9 100	10 500



Terrains agricoles plains (Prix à l'hectare)	pleine propriété 1 façade sans raccordements					11 100	12 800	8 300	9 600
	Terrains dans l'indivision					8 600	10 000	5 200	6 000
	Terrain industriel					21 700	25 000	10 400	12 000
	Potentialité élevée							13 000 000	15 000 000
	potentialité moyenne							6 700 000	7 800 000
Terrains agricoles en pente (Prix à l'hectare)	Potentialité faible							3 500 000	4 100 000
	Potentialité élevée							1 800 000	2 100 000
	Potentialité moyenne							900 000	1 100 000
	Potentialité faible							400 000	500 000

III - العناصر المصرح بها (١٥)

القيمة ب دج	التعيين
.....	- سعر التنازل عن العقار او الحقوق العينية العقارية (١) (١)
.....	مبلغ الحقوق والرسوم المدفوعة (ب)
.....	مصاريف اخرى مثبتة قانونا (١٥) (ج)
.....	- سعر الاقتناء او قيمة اثنائه (١١) (د)
.....	مصاريف الاقتناء و الصيانة و التحسين، المثبتة قانونا (في حدود 30% من سعر اقتناء او قيمة انشاء العقار) (١٥) (هـ)
.....	فائض القيمة الناتج (و) = ((ا - ب - ج) - (د + هـ)) :
..... %	نسبة التخفيض:
.....	مبلغ التخفيض (ز) = (و * نسبة) :
.....	فائض القيمة الخاضع للضريبة (ح) = (و - ز) :

توضيح :

يقدر التخفيض ب 5% سنويا ، ابتداء من السنة الثالثة (3) من تاريخ حيازة العقار، و ذلك في حدود 50%. لتحديد فترة الثلاث (3) سنوات ، من الضروري العد من يوم إلى يوم.

IV - مبلغ الضريبة المستحقة

القيمة ب دج	التعيين
.....	- فائض القيمة الخاضع للضريبة:
15%	- نسبة الضريبة :
.....	المبلغ الضريبة (ط) (١٢):
.....	التخفيض الضريبي المقدر ب 50% (ي) = (ط * 50%):
.....	المبلغ المستحق (ك) = (ط - ي) (١٢):

توضيح :

تستفيد من تخفيض ضريبي قدره 50%، التنازلات عن السكنات الجماعية التي تشكل الملكية الوحيدة و السكن الرئيسي.

أشهد بصحة المعلومات الواردة في هذا التصريح.

ختم و إمضاء المكلف بالضريبة

في.....

طرق التسديد

<input type="checkbox"/>	دفع بصك بنكي رقم	في	مستحوب على الوكالة
<input type="checkbox"/>	دفع بصك بريدي رقم	في	
<input type="checkbox"/>	الدفع نقدا		

اطار مخصص لقباضة الضرائب

ختم و إمضاء امين الصندوق

في.....

المبلغ المدفوع بالأرقام والحروف :

.....

 وصل الدفع رقم : في

(١٥) تحتفظ إدارة الضرائب بالحق في إعادة تقييم الاسس المصرح بها، وفقا لأحكام المادة 78 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.

(١٦) بالنسبة للهيئات، يجب التصريح بالقيمة التجارية للعقار.

(١٧) ترفق الوثائق التي تثبت هذه المصاريف الى هذا التصريح.

(١٨) عندما يكون العقار المتنازل عنه ناتجا من هبة او ميراث، فالقيمة التجارية للعقار بتاريخ الهبة او الميراث تحل محل قيمة الاقتناء.

(١٩) تقرب المبالغ المستحقة الى الدينار الأعلى بالنسبة للأجزاء التي تساوي او تفوق خمسين (50) سنتيما. اما الاجزاء التي تقل عن ذلك فيتم اهمالها.

الملحق رقم 05: وثيقة G51

سلسلة ج رقم 51	الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE		
MINISTERE DES FINANCES Direction Générale des Impôts DIW de Structure	وزارة المالية المديرية العامة للضرائب مديرية الضرائب لولاية..... مصلحة.....		
الضريبة على الدخل الاجمالي المداخل الناتجة عن إيجار، ذات طابع مدني، لعقارات مبنية أو غير مبنية (المادة 42 و 104 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة)			
تصريح يقوم مقام حافظة اشعار بالدفع، يكتب في اجل أقصاه اليوم العشرون (20) من الشهر الذي يلي تحصيل الإيجار لدى قباضة الضرائب التابع لها مكان تواجد العقار الموجر			
I - معلومات متعلقة بالمؤجر و المستأجر			
1. تعيين المؤجر: - الاسم، اللقب : - العنوان : بلدية : ، ولاية : ، الرمز البريدي : - رقم التعريف الجبائي (1) : - رقم التعريف الوطني :			
2. تعيين المستأجر: - الاسم، اللقب او اسم المؤسسة : - العنوان : بلدية : ، ولاية : ، الرمز البريدي : - رقم التعريف الجبائي(1) : - رقم التعريف الوطني :			
II - معلومات متعلقة بالعقار المستأجر			
- طبيعة العقار المستأجر(2)..... - عنوان او موقع العقار : بلدية : ، ولاية : ، الرقم البريدي : - رقم المادة للعقار المستأجر..... - استعمال العقار المستأجر(3): <input type="checkbox"/> سكني <input type="checkbox"/> مهني او تجاري <input type="checkbox"/> فلاحي - فترة العقد : من إلى..... - وتيرة دفع الاجار(4) :			
III - مبلغ الضريبة المستحقة			
<input type="checkbox"/> مبلغ الإيجارات السنوية الإجمالية أقل أو يساوي 1.800.000 دج (املا الخانات المناسبة في الجدول الموالي)			
المبلغ المستحق	المعدل	مبلغ الإيجارات الخامة	التعيين
.....	7%	- المداخل الناتجة عن إيجار العقارات المبنية : - المداخل المتأتية من إيجار ذات طابع سكني
.....	15%	- المداخل المتأتية من إيجار عقار ذات استعمال تجاري او مهني غير مزود بالأثاث او المعدات و كذا تلك المتأتية من الاجار لفائدة الشركات
- المداخل الناتجة عن إيجار العقارات غير المبنية :			
.....	15%	- المداخل المتأتية من إيجار العقارات غير المبنية ذات استعمال غير فلاحي
.....	10%	- المداخل المتأتية من إيجار اراضي ذات استعمال فلاحي
المبلغ الاجمالي :			
(1) المكلفون بالضريبة الذين لديهم رقم تعريف جبائي، ملزمون بملء هذا الاطار. (2) تحديد طبيعة العقار (ممتلكات غير مبنية، سكنات ذات استعمال فردي، سكنات ذات استعمال جماعي، ...). (3) ضع علامة في الخانة المتعلقة باستعمال العقار الموجر. (4) تحديد وتيرة دفع الاجور (شهر، فصل، سنة، ...).			

<input type="checkbox"/> مبلغ الإيجارات السنوية الإجمالية الذي يتجاوز 1.800.000 دج (املأ الخانات المناسبة في الجدول الموالي)			
المبلغ المستحق	المعدل	مبلغ الإيجارات الخامة	التعيين
.....	%7	- المداخل المتأتية من إيجار عقارات من أي نوع والتي تخضع لضريبة مؤقتة

توضيح :

الاجور الخامة السنوية التي تتعدى 1.800.000 دج، خاضعة لضريبة مؤقتة بمعدل قدره 7%، و التي يتم خصمها من الاخضاع الضريبي النهائي للدخل الاجمالي الذي تعده المصالح الجبائية التابع لها موطن المكلف بالضريبة . كما ان هؤلاء المكلفون بالضريبة ملزمون باكتتاب التصريح السنوي للدخل الاجمالي، سلسلة ج رقم 01. تستفيد المداخل الناتجة عن ايجار ذات طابع سكني من تخفيض بنسبة 25% وهذا عند اكتتاب التصريح السنوي للدخل الاجمالي، سلسلة ج رقم 01 .

أشهد بصحة المعلومات الواردة في هذا التصريح.

ب..... في

ختم و إمضاء المعني

طرق التسديد

دفع بـصك بنكي رقم في مسحوب على الوكالة

دفع بـصك بريدي رقم في

الدفع نقدا

اطار مخصص لقباضة الضرائب

ب..... في

ختم و إمضاء امين الصندوق

المبلغ المدفوع بالأرقام والحروف :

.....

.....

رقم وصل الدفع : في

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
-	الإهداء
-	شكر وعرفان
I	ملخص الدراسة
II	قائمة المحتويات
636363	قائمة الجداول
63	قائمة الأشكال
V	قائمة الملاحق
أ-ج	مقدمة
الفصل الأول: الإطار النظري للدراسة	
6	تمهيد
6	المبحث الأول: الإيرادات الجبائية
6	المطلب الأول: تعريف الإيرادات الجبائية
7	المطلب الثاني: أنواع الإيرادات الجبائية
14	المطلب الثالث: إحصائيات الإيرادات العادية
18	المبحث الثاني: الجباية العقارية
18	المطلب الأول: عموميات حول الجباية العقارية
20	المطلب الثاني: الرسم العقاري على الملكيات المبنية وغير مبنية
27	المطلب الثالث: الرسم على السكن وفائض قيمة التنازل
30	المبحث الثالث: دراسات سابقة
30	المطلب الأول: الرسائل الجامعية باللغة العربية
32	المطلب الثاني: المقالات العلمية باللغة العربية.
34	المطلب الثالث: دراسات أجنبية.
الفصل الثاني: الإطار التطبيقي للدراسة.	
36	تمهيد.
37	المبحث الأول: الطريقة والأدوات المتبعة في الدراسة.

37	المطلب الأول: تقديم مفتشية الضرائب.
39	المطلب الثاني: تقديم مكتب موثق.
41	المبحث الثاني: نتائج الدراسة تحليلها تفسيرها ومناقشتها.
41	المطلب الأول: الرسم العقاري والرسم على السكن.
43	المطلب الثاني: التصريح في عملية البيع.
45	المطلب الثالث: التصريح في عملية الإيجار.
48	خلاصة الفصل الثاني:
50	الخاتمة.
53	قائمة المراجع

الملخص:

هدفت هذه الدراسة الى كيفية تطبيق وفرض واحتساب الضرائب العقارية من طرف المفتشية الضرائب عبان رمضان التي تعتبر مورد مالي مستقر يساهم في دفع عجلة التنمية الاقتصادية وبالخصوص الجباية العقارية التي تلعب دورا مهما في تمويل الإيرادات العامة التي يمكن أن تكون بديل للجباية البترولية والموارد النفطية القابلة للزوال والقاطرة التي تدفع عملية التنمية الاقتصادية المستدامة.

وقد توصلت الدراسة إلى عدة نتائج أهمها أن الجباية العقارية من المصادر التي اولتها الدولة أهمية في الوقت الراهن باعتبارها جزء من الجباية العادية فهي تشمل مجالا واسعا من الضرائب والرسوم التي تمس العقار من بينها الرسم العقاري على الملكيات المبنية وغير المبنية، الرسم على السكن، الضريبة على فائض القيمة الناتجة عن التنازل بمقابل عن العقارات المبنية وغير المبنية.

الكلمات المفتاحية: الجباية. العقار. الإيرادات. الرسم العقاري. فائض القيمة. برج بوعرييرج.

Abstract:

This study aimed at how to implement or impose and calculate real estate taxes by the Tax Inspectorate Aban Ramadan, which is considered a stable financial resource that contributes to advancing economic development, especially real estate collection, which plays an important role in financing public revenues, which can be an alternative to petroleum collection and disposable oil resources. And the locomotive that drives the process of sustainable economic development, and for that, the analytical descriptive approach was relied upon

The study reached several results, the most important of which is that real estate collection is one of the sources that the state has given importance at the present time as part of the regular collection The surplus value resulting from the assignment in return for built and unbuilt real estate

Key words: collection. real estate. Revenues. real estate drawing.bba