

الجبابة العقارية

الأستاذ/ كحيلة جمال

مقدمة:

يعتبر النظام الضريبي الجزائري جزءا من النظام المالي الذي يشمل الموارد المالية للدولة، يخصص غالبا لتغطية أوجه الإنفاق المتزايد، والتي تقوم بها الدولة لتحقيق الرفاه الاجتماعي والتوازن العام، وتسعى الدولة في تحقيقها الأهداف باعتمادها على أدوات النظام الضريبي ألا وهي الضريبة.

ونظرا لما تحتله الضرائب من مكانة متميزة وأهمية بالغة في التشريعات المالية الحديثة، حيث شكلت خلال فترات طويلة العنصر الأساسي في الأعمال والدراسات العلمية المتخصصة في المالية، وهذا الأمر ليس راجعا لكونها إحدى أهم مصادر من المصادر العمومية فقط، ولكن أيضا الأهمية والدور الذي تلعبه في سبيل تحقيق الأهداف السياسية المالية من جهة ولما تنيره من إشكالات تقنية واقتصادية متعلقة بفرضها وبأثرها من جهة أخرى، ويعد التحصيل الضريبي المرحلة النهائية في الإدارة الجبائية في تحويل الدين الجبائي الخاص بالمكلفين بالضريبة إلى سيولة نقدية لحساب الخزينة العمومية.

وتعد الجبائية العقارية إحدى أدوات السياسة المالية التي تعتمد عليها الدولة بقصد ضمان تيار متواصل من الإيرادات المتوجهة لتمويل جهود التنمية، وتوفير مختلف الخدمات العامة التي يحتاج إليها المجتمع، لأجل تحقيق الرفاهية الاجتماعية والاقتصادية للمواطنين، بحيث تشكل الثروة العقارية مجالا خصبا لفرض الضرائب والرسوم المختلفة، من خلال إرساء نظام جبائي عقاري يحقق الوفرة في الحصيللة بجانب تحقيق العدالة في توزيع العبء الضريبي بين كافة المواطنين، سعيا لتحقيق الهدف المنشود.

وقد عرفت الجزائر المستقلة الجبائية العقارية منذ جلاء المستعمر الفرنسي عن أرض الوطن، إذ تجلّى ذلك بصدور القانون رقم 157/62 المؤرخ في 1962/12/31 الذي يقضي بمواصلة العمل بالتشريعات الفرنسية بما فيها الجبائية، باستثناء ما كان منها مخالفا للسيادة الوطنية، حيث اضطر المشرع الجزائري إلى انتهاز هذا المسلك لتفادي الوقوع في فراغ قانوني، فضلا عن غياب الخبرة في مجال التشريع المالي والضريبي، وقد استمر هذا الوضع لفترة قصيرة انتهت بصدور قانون المالية لسنة 1963، و الذي يعد أول قانون متعلق بالجانب المالي في الجزائر المستقلة إلا أنه لم يقضي في الحقيقة على تبني التشريعات الجبائية الفرنسية بصورة نهائية.

غير أن المشرع الجزائري قد سعى ابتداء من عام 1976 إلى إبراز الهوية الوطنية على التشريعات الوطنية والتخلي بشكل نهائي عن التشريع الفرنسي، من خلال عدة إصلاحات في مجال التشريع الجبائي الجزائري، فأصدر قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة (الأمر رقم 101/76 المؤرخ في 12/09/1976) المتضمن قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 81 لسنة 1976) الذي تضمن عددا من الضرائب و الرسوم العقارية، فضلا عن قانون التسجيل (الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 81 لسنة 1976) الذي فرض رسوما على التصرفات والوقائع المنصبة على الملكية والحقوق العقارية، لكن ما يميز هذه المرحلة أنها لم تحقق الوفرة في الإيرادات الجبائية العقارية، بحيث ظل وعاء الضرائب والرسوم العقارية متدنيا للغاية، بسبب احتكار الدولة للملكية العقارية المنسجم مع النهج الاشتراكي السائد في هاته الفترة فلم تكن بالتالي الإيرادات الجبائية العقارية تسهم بشكل جدي في حجم الإيرادات العامة للدولة سنويا.

غير أن تحول الجزائر بعد ذلك إلى اقتصاد السوق الذي تجسد من خلال دستور 1989 (المرسوم الرئاسي رقم 18/89 المؤرخ في 1989/02/28، الجريدة الرسمية العدد 09 لسنة 1989) والذي تضمن توجهها جديدا يرمي إلى تكريس الملكية الفردية وحمايتها وتشجيعها، وبتراجع عن النهج الاشتراكي القائم على تحديد الملكية الخاصة، شكل مرحلة فارقة ومهمة جدا في إرساء نظام جبائي عقاري له بالغ الأثر في تدعيم إيرادات الخزينة العمومية، بالنظر إلى تخلي الدولة عن العديد من ملكيتها العقارية لتفسح المجال أمام الملكية الخاصة، عبر إلغاء العديد من النصوص القانونية التي تكرر احتكار الدولة للملكية العقارية، لتحل محلها نصوص أخرى تجسد سياسة حماية وصون الملكية الخاصة، أبرزها ما تضمنه قانون التوجيه العقاري (القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18) الذي أعاد الأراضي المؤممة إلى ملاكها الأصليين،

فضلا عن تحرير السوق العقارية من خلال إلغاء الاحتكار الذي كان ممنوحا للبلديات فيما يخص المعاملات العقارية في المجال الحضري بحيث أصبح بإمكان كل شخص طبيعي أو معنوي أن يبيع أو يشتري بحرية أرض عامرة أو قابلة للتعمير ولا يخضع لأي شرط غير الشروط المتعلقة بأهلية الأطراف وخلق الإرادة من العيوب و تعيين محل العقد وتحريره في قالب رسمي (المادة 74 من القانون 25/90)، وهو ما ينعكس في الحقيقة على اتساع وعاء الضرائب و الرسوم العقارية، الأمر الذي يفضي إلى زيادة الإيرادات الجبائية العقارية لصالح الخزينة العمومية.

بحيث تعد الضريبة الركيزة الأساسية للنظام المالي وهي من أقدم وأهم المصادر المالية للدولة نظرا لكثرة الأموال التي تدرها على الخزينة العمومية ولقد ازداد دورها نتيجة لزيادة النفقات العمومية، حيث أصبح للضريبة دورا اجتماعيا واقتصاديا إضافة إلى دورها المالي التقليدي على اعتبار أنها أهم مورد مالي للدولة خاصة في المجتمعات المعاصرة التي تعتمد على نظام اقتصاد السوق.

تتشكل فعالية النظام الضريبي إحدى الاهتمامات الرئيسية لدى صانعي القرار في السياسة الاقتصادية حيث بقدر ما يكون النظام الضريبي فعالا بقدر ما تكون الانعكاسات ايجابية على الاقتصاد الوطني.

المبحث الأول: الإطار النظري للضريبة

تعد الضريبة من أهم الإيرادات العامة لكل الدول على اختلاف الأنظمة والأوضاع الاقتصادية السائدة فيها ، فدورها لا يقتصر على تغطية أعباء الدولة بل يتعدى ذلك إلى استعمالها كسياسة مالية للتأثير و التحكم في النشاط الاقتصادي والسياسي والاجتماعي.

المطلب الأول: مفهوم الضريبة وخصائصها

الفرع الأول: مفهوم الضريبة

في غياب التعريف التشريعي يمكن أن نعرف الضريبة على أنها مساهمة مالية إلزامية، تمثل واجب على المكلفين القيام به، ولا يجوز له التهرب منها تفرضها الدولة جبرا بدون مقابل وبصورة نهائية، تهدف من خلالها إلى تمويل الخزينة العمومية وصرف الأموال المحصلة لفائدة المجتمع.

الفرع الثاني: خصائص الضريبة

الضريبة فريضة نقدية يتحملها المكلفون بصورة نهائية دون مقابل، و هي أداة مالية تلجأ إليها الدولة العصري ة لتحقيق أهدافها حسب إيديولوجيتها المطبقة، وللضريبة خصائص تتميز بها:

أولاً: الضريبة اقتطاع نقدي

ثانياً: الضريبة اقتطاع نقدي إجباري: حيث أنها تفرض من قبل السلطات المختصة الممثلة للشعب (البرلمان) و هي وحدها صاحبة الحق في فرض الضرائب مركزية أو محلية وبالتالي فإن المكلف ليس له الحق في رفض دفعها أو يناقش طريقة أو وقت دفعها.

ثالثاً: الضريبة تقتطع بدون مقابل: الضريبة ليس لها مقابل معين يحصل عليها الفرض الذي يدفعها، وهنا تختلف عن الرسم الذي يدفع مقابل الانتفاع بخدمة معينة، إذ أن الأصل فيها أنها تسدد من أجل تغطية تكاليف عامة غير قابلة للتجزئة وتعود نفعيتها للفرد بصفته عضو في المجتمع.

رابعاً: الضريبة اقتطاع نهائي: أي أن الأفراد يدفعون الضريبة إلى الدولة بصفة نهائية، فالدولة غير ملزمة برد قيمتها للمكلفين بها، فنجد أن الفرد ينتفع بالخدمات التي توفرها الدولة لصالح فئات الشعب عن طريق مرافقها المختلفة.

خامسا: الضريبة تفرض تعبيراً على سياسة الدولة التدخلية: أي أن الضريبة توظفها الدولة لخدمة الأغراض الاقتصادية والاجتماعية والصحية والتربوية وذلك استجابة لدور الدولة في التدخل و العناية والإئناء و تحقيق النفع العام والرفاهية العامة.

المطلب الثاني: القواعد العامة للضريبة أهدافها

الفرع الأول: القواعد العامة للضريبة:

يقصد بقواعد الضريبة تلك الأسس التي تلتزم بها الدولة عند التنظيم الفني للضريبة، وتهدف هذه القواعد إلى التوفيق بين مصلحتي الدولة (الخزينة العمومية) ومصلحة الممولين وتمثل هذه القواعد فيما يلي:

أولاً/ قاعدة العدالة أو المساواة في المقدرة

تقتضي هذه القاعدة بوجوب تحقيق توزيع عادل للأعباء العامة بين المواطنين عند فرض الضرائب، ولقد أثير الكثير من الجدل و الخلاف حول مفهوم العدالة، وقد ذهب خبراء المالية في بداية الأمر إلى تصور العدالة على أنها وجوب الأخذ بنسبة الضريبة، أي فرض ضريبة نسبية واحدة إلى حجج عديدة أهمها تحقيق المساواة في معاملة الجميع.

ثانياً/ قاعدة اليقين (الوضوح): ومعناها أن الضرائب لكي تتمتع بالمصادقية واليقين لا بد لها أن تكون واضحة المفهوم و سهلة التطبيق، و أن يكون لها مقدار معين ومواعيد محددة و طريقة معينة للدفع.

ثالثاً/ قاعدة الملائمة في التحصيل: تقتضي هذه القاعدة ضرورة تبسيط الأحكام الضريبية المتعلقة بالتحصيل الضريبي بصورة تتلاءم مع ظروف المكلفين بها وهذا باختيار الأوقات و الأساليب التي تتماشى مع طبيعة المكلف، حيث لا تتأثر عليه الضريبة حين دفعها.

رابعاً: قاعدة الاقتصاد في النفقة: ويقصد بها أن يتم تحصيل الضريبة بأسهل الطرق التي لا تكلف إدارة الضرائب مبالغ كبيرة، خاصة إذا سادت إجراءات وتدابير إدارية في غاية التعقيد مما يكلف الدولة نفقات قد تتجاوز حصيله الضريبة ذاتها، ومراعاة هذه القاعدة يضمن للضريبة فعاليتها كمورد هام تعتمد عليه الدولة، دون ضياع جزء منه من أجل الحصول عليه.

الفرع الثاني: أهداف الضريبة

للضريبة أهداف متعددة يأتي في مقدمتها توفير الإيرادات العامة اللازمة لتغطية النفقات العامة وهو الهدف الرئيسي لأنه يوفر للدولة الموارد التي تحتاجها لمواجهة نفقاتها وزيادة أعبائها، ولكن للضريبة أهداف أخرى أبرزها تحقيق التوازن الاقتصادي والاجتماعي بين حقوق الخزنة العامة و حقوق الأفراد وهي ترمي كذلك إلى تحقيق الادخار والاستثمار لبعض النشاطات الاقتصادية كما أنها تحقق الاستقرار و الازدهار الاقتصادي، و تلعب دوراً هاماً في التعجيل بالتنمية الاقتصادية و تساعد المجتمع على توفير الموارد اللازمة لتنمية دخل الفرد الحقيقي أضف إلى ذلك ما ظهر في الآونة الأخيرة من دورها في تحقيق العدالة الاجتماعية و عدالة توزيع الدخل، ويمكن تصنيف أهداف الضريبة إلى مايلي:

أولاً/ الأهداف المالية: و يقصد بها تغطية الأعباء العامة أي أن الضريبة تسمح بتوفير الموارد المالي ة للدولة بصورة تضمن لها الوفاء بالتزاماتها باتجاه الإنفاق على الخدمات المطلوبة على أفراد المجتمع أي تمويل النفاق على الخدمات العامة وعلى استثمارات الحكومة (كبناء السدود والمستشفيات والجامعات و شق الطرق .. الخ).

ثانياً/ الأهداف الاقتصادية: وهي من أهم أهداف الضريبة، حيث أن الحكومات من أجل تحقيق سياستها الاقتصادية و لحل الأزمات التي تتعرض لها بتشجيع فروع الإنتاج الضرورية و معالجة الكساد و الركود ومحاربة التكتل و التمرکز في بعض القطاعات الإنتاجية وذلك على النحو التالي:

1/ استخدام الضريبة لتشجيع بعض النشاطات الإنتاجية:

بحيث تستعمل الضريبة كوسيلة لتشجيع قطاعات اقتصادية مثل قطاع السياحة أو الصناعة أو الزراعة، فقامت بإعفاء تلك النشاطات من أي ضرائب بشكل دائم أو جزئي أو تقوم بالتخفيض في قيمتها.

2/ استخدام الضريبة لتشجيع بعض النشاطات الإنتاجية:

يمكن اللجوء إلى الضريبة أو على الأقل بعض الأنواع من الضرائب لمعالجة فترات الركود و الانكماش، حيث عند قلة الشراء و الاستهلاك و تتكدس المنتجات، تقوم الحكومات بزيادة القدرة الشرائية لدى أفراد الشعب من ذوي الدخل المتدني و ذلك بتخفيض معدل ضريبة الدخل في إجرائها الأولي و رفع الإعفاء الضريبي و تخفيض معدلات الضرائب غير المباشرة و خصوصا تلك المتعلقة بالاحتياجات الأساسية للمواطنين كالحبز و الحليب ومشتقاته.

3/ استخدام الضريبة لتشجيع الاستثمار والادخار:

ويتم ذلك عندما تعفي الدولة عائدات سندات التنمية التي تصدرها من أي ضرائب لتشجيع شراء هذه السندات أو تخفيض الضريبة على الودائع في صناديق الادخار أو أي استثمار مالي يدعم الاقتصاد الوطني.

ثالثا: الأهداف الاجتماعية:

- تخفيف حدة التفاوت بين الدخل و الثروات المرتفعة، وذلك بأن تعتمد الدولة على زيادة الضرائب على أصحاب الدخل والثروات المرتفعة ثم تقوم بإعادة توزيع حصيلتها على أصحاب الدخل المنخفضة، ويتم ذلك من خلال التصاعدية على الدخل.

- جلب أكبر قدر ممكن من السكنات بهدف التخفيف من أزمة السكن، وذلك بإعفاء مداخيل الكراء من الضريبة أو منحها تخفيض.

رابعا: أهداف سياسية: أي أن فرض الضريبة أصبح مرتبطا بشكل مباشر بمخططات التنمية الاقتصادية و الاجتماعية العامة، ففرض رسوم جمركية مرتفعة على منتجات بعض الدول وتخفيضها على منتجات أخرى يعتبر استعمالا للضريبة لأهداف سياسية، كما هو الحال في الحروب التجارية بين البلدان المتقدمة.

المطلب الثالث: أنواع الضريبة

الفرع الأول: التصنيف القائم على طبيعة الضريبة: وفق هذا المعيار يمكن تصنيف الضريبة إلى ضرائب مباشرة و ضرائب غير مباشرة.

أولا: الضرائب المباشرة: هي تلك الضريبة التي يتحمل عبئها في النهاية من يقوم بتوريدها للخزينة العامة، و التي تفرض على عناصر تتمتع نسبيا بالدوام و الاستقرار (رأس مال، عمل) ومن أمثلتها ضريبة الدخل، الضريبة العقارية.

ثانيا: الضرائب غير المباشرة: هي التي يستطيع من يقوم بتوريدها للخزينة نقل عبئها إلى غيره فيكون بمثابة الوسيط، فهي تعتمد أساسا على وقائع ليست لها صفة الثبات كالاستيراد والتصدير والإنتاج والاستهلاك ومن أمثلتها الرسوم الجمركية.

الفرع الثاني: التصنيف القائم على امتداد مجال التصنيف: وفق هذا المعيار تقسم الضرائب إلى:

أولا: الضرائب الحقيقية: تقوم على المادة الخاضعة للضريبة مثل السلع، قيم الدخل في الرسوم على رقم الأعمال، حقوق الجمارك، الضرائب على الاستهلاك، وهي تستهدف حالة موضوعية مرتبطة بوجود سلعة، مادة، أو ممارسة نشاط معين.

ثانيا: الضرائب الشخصية: تأخذ بعين الاعتبار الوضعية الشخصية للمكلف بها، تعتبر أكثر تعقيدا من الضريبة الحقيقية نظرا لصعوبة البحث عن المادة الخاضعة للضريبة.

ثالثا: الضرائب العامة: هي ضرائب تركيبية تقع على الدخل الإجمالي للمكلف بالضريبة، حيث تقوم بتركيب كل الدخل مهما كان مصدرها.

رابعا: الضرائب الخاصة: تخص فئة واحدة أو شريحة واحدة من الدخل كما تعتبر ضريبة تحليلية كونها تقع أو تستهدف كل عنصر على حدا كالضرائب على الاستهلاك لأنها تختص بكل منتج على حدا.

خامسا: الضريبة الواحدة: يقصد بها أن تفرض ضريبة موحدة على الدخل المتولد على مختلف المصادر، بعد خصم جميع التكاليف اللازمة للحصول على الدخل، وبعبارة أخرى يجمع ما يحصل عليه الشخص الواحد من الدخول المختلفة على أنها وعاء واحد.

سادسا: الضريبة المتعددة: يعني إخضاع الممولين لأنواع مختلفة من الضرائب، بحسب هذا النظام تعتمد الدولة على أنواع متعددة من الضرائب التي يخضع لها المكلفون، و من ثم تتعدد و تختلف الأوعية الضريبية، ويبرر اللجوء إلى هذا النظام اختلاف مصادر الثروة وتكاليف تحقيق الدخل.

الفرع الثالث: التصنيف القائم على ظروف الضريبة: وفق هذا المعيار تقسم الضرائب إلى:

أولا: الضرائب التوزيعية: يقصد بها الضرائب التي لا يحدد المشرع سعرها مقدما، ولكن يقوم بتحديد حصيلتها الإجمالية و في مرحلة تالية يقوم بتوزيع هذه الحصيلة على الأفراد مستعينا بالأجهزة الإدارية في المناطق المختلفة بحسب ما يملكه كل فرد من المادة الخاضعة للضريبة، وحينئذ يمكن معرفة معدل الضريبة، تمتاز هذه الضرائب بأن كل مكلف بمارس نوعا من الرقابة على غيره لأن عدم التزام أحد المكلفين بسداد حصته ينتج عنه التزام الباقيين بهذا السداد، لكن رغم ذلك يعاب عليها أنها غير عادلة.

ثانيا: الضرائب القياسية: وهي تلك الضرائب التي يحدد المشرع معدلاتها مقدما دون أن يحدد حصيلتها الإجمالية بصورة محددة تاركا أمر تحديدها للظروف الاقتصادية ويتم تحديدها بفرض معدل معين يتناسب مع قيمة الوعاء الخاضع للضريبة، وذلك في صورة نسبة مئوية أو في صورة مبلغ معين يتم تحصيله عن كل وحدة من وحدات المادة الخاضعة للضريبة، وتمتاز هذه الضريبة بأنها ضريبة عادلة وشخصية.

ثالثا: الضريبة النسبية: و يقصد بها الضريبة المحسوبة على أساس معدل ثابت مهما كان حجم المادة الخاضع للضريبة.

رابعا: الضريبة التصاعدية: تكون الضريبة تصاعدية إذا كان سعرها الحقيقي يزداد بازدياد المادة الخاضعة للضريبة، أي أن الضريبة التصاعدية يتغير سعرها بتغير قيمة وعاء الضريبة فيزداد كلما ازدادت المادة الخاضعة.

الفرع الرابع: التصنيف القائم على أساس المادة الخاضعة للضريبة: وفق هذا التصنيف تقسم الضرائب إلى ضرائب على الأشخاص وضرائب على الأموال:

أولا: الضرائب على الأشخاص: يقصد بها تلك الضريبة التي يكون محلها الشخص ذاته و تفرض على الأفراد الذين يعيشون فوق أرض دولة ما وغالبا ما تفرض بغض النظر على الوضع الحقيقي للمكلف.

ثانيا: الضرائب على الأموال: فهي الضريبة التي تفرض على المال ذاته أو ما يطلق عليه ضريبة رأس المال حيث تصيب العقارات بحد ذاتها وليس إيرادها و الأموال بذاتها و ليس ناتجها.

الفرع الخامس: التصنيف الاقتصادي: تقسم الضرائب وفق هذا التصنيف إلى: ضرائب على الدخل، الضرائب على رأس المال، ضرائب الإنفاق، والضرائب على التداول.

أولاً: الضرائب على الدخل: نظرا لتعدد مصادر الدخل فقد أصبحنا الضريبة عليه ذات أهمية كبيرة في النظم الضريبية الحديثة، فقد يكون مصدر من العمل أو من رأس المال أو منهما معا كما يمكن أن يكون العمل تجاريا أو صناعيا أو مهنة حرة، و كل مصدر من هذه المصادر يدر دخلا يطلق عليه الدخل النوعي أو الفرعي، و مجموع المداخل التي يحصل عليها الفرد من المصادر المختلفة تعرف بالدخل الكلي.

ثانيا: الضرائب على رأس المال: يقصد بها مجموع الأموال العقارية و المنقولة، المادية والمعنوية و القابلة للتقويم نقدا، والتي يمتلكها الشخص في لحظة معينة سواء كانت لدخل نقدي أو عيني.

ثالثا: الضريبة على الإنفاق: ويطلق عليه النفقات الجارية وهو بديل الدخل كقاعدة للضريبة، وتفرض هذه الضريبة على المكلف بمناسبة حدوث واقعة الاستهلاك أو الإنفاق.

رابعا: الضريبة على التداول: وهي الضريبة التي تفرض على انتقال الثروة و العقارات من شخص لآخر ومن أمثلتها الضريبة على التسجيل، الضريبة على الطابع.

المبحث الثاني: جباية الملكية العقارية والدخل المتأتي منها

لقد فرض المشرع الجزائري الضريبة العقارية على الملكية العقارية والدخل المتأتي منها ضمن موضعين في قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، يشمل الأول العقارات كوعاء للضريبة سواء كانت مبنية أو غير مبنية، حيث نظمته تحت عنوان الرسوم العقارية أما الموضع الثاني فيخص الضريبة على المداخل العقارية على تأجير الأملاك المبنية والغير مبنية التي تندرج ضمن الضريبة على الدخل الإجمالي في صنف المداخل العقارية.

المطلب الأول: النطاق الموضوعي للجباية العقارية

ينصرف النطاق الموضوعي للجباية العقارية إلى المادة الخاضعة للضريبة أو الرسم العقاري، وهو بذلك يستغرق العقارات التي تسري الضريبة أو الرسم عليها و بالمقابل العقارات المعفية منها، فضلا عن تحديد مقدار الضريبة أو الرسم المستحق منها وينطبق ذلك أيضا على التصرفات والوقائع القانونية المنصبة على الملكية والحقوق العقارية.

الفرع الأول: نطاق جباية الملكية العقارية والدخل المتأتي منها

تشمل جباية الملكية العقارية والدخل المتأتي منها الضرائب العقارية على الملكيات المبنية والغير مبنية، فضلا على الضرائب على تأجير الأملاك العقارية، وقد حدد المشرع الجزائري الملكيات المبنية والخاضعة للضريبة وتلك المستثناة منها، فضلا عن مقدار الضريبة المستحقة عنها بالمواد 248 وما يليها من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، كما سلك ذلك المسلك من شأن الملكيات غير المبنية بالمادة 261/ذ من القانون ذاته، كما نظم المشرع الضريبة على تأجير الملكية العقارية المبنية وغير المبنية بالمواد من 42 إلى 44 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.

أولاً: الضريبة على العقارات المبنية

وقد حرص المشرع على أن يبين لإدارة الضرائب كيفية تحديد مقدار الضريبة على العقارات المبنية صون لحقوق المكلف و حماية له من أي تعسف محتمل.

1/ مفهوم العقار المبنى : لم يورد المشرع الجزائري تعريف للعقار المبنى ضمنا للنصوص القانونية للضريبة على العقارات المبنية، مما يحتم علينا البحث في المنظومة التشريعية عن تعريفات مقاربة من أجل تحديد المعنى الذي قصده المشرع للعقار المبنى.

أ- العقارات المبنية: عرف المشرع الجزائري العقار بالمادة 638 من القانون المدني بأنه: "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول" غير أن هذا المعنى ينصرف ليشمل

جميع العقارات المبنية وغير المبنية، والمشرع الجزائري لم يكتفي بمجرد أن يكون المال عقار حتى يخضع للضريبة بل اشترط أن يكون هذا العقار مبنيا.

بالرجوع إلى نص المادة 02 من القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، نجد أن المشرع الجزائري قد عرف البناء على أنه: " كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات، تدخل البناءات و المنشآت والتجهيزات العمومية في إطار تعريف هذه المادة"، والتمتعن في هذا التعريف يلحظ أن المشرع الجزائري قد عرف البناء من خلال تعداد استعمالاته ولم يعرفه بمعناه الفني.

من جانب آخر واستنادا إلى مبدأ الشرعية الضريبية بأن لا ضريبة إلا بنص قانوني و المكرس بمقتضى الفقرة الثالثة من المادة 78 من الدستور الجزائري (دستور 1996)، فقد بينت المادة 249 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة بعض العقارات المبنية المشمولة بالضريبة وهي:

- المنشآت المخصصة لإيواء الأشخاص و المواد أو لتخزين المنتجات.

- المنشآت التجارية الكائنة في محيط المطارات الجوية و الموانئ ومحطات السكة الحديدية و محطات الطرقات بما فيها ملحقاتها المتكونة من مستودعات و ورشات الصيانة.

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

ب- ما يعد في حكم العقارات المبنية

نص عليه في الفقرتين الثالثة والرابعة من المادة 249 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة، على حالتين تستحق فيهما الضريبة على الأرض الفضاء تأخذ حكم الضريبة على العقارات المبنية هما:

- القطع الأرضية التي تشكل ملحقا مباشرا بالمباني، بحيث لا يمكن الاستغناء عنها، فتأخذ نفس حكم المبنى في خضوعها للضريبة، مثل الفناء، الحديقة و المسبح المتصلين بالمبنى.

- الأراضي غير المزروعة المستعملة لغرض تجاري أو صناعي كالورشات و أماكن إيداع البضائع، وغيرها من الأماكن من نفس النوع، سواء كان يشغلها المالك أو غيره مجانا أو بمقابل، فالمهم ألا تكون مزروعة، لأن الأراضي المزروعة أو الأراضي الفلاحية تخضع للضريبة على الملكيات غير المبنية.

2/ **الملكيات المبنية المعفاة من الضريبة العقارية:** وقد حددها المشرع الجزائري بموجب المواد من: 250 إلى 253 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة وقد ميز المشرع بين الحالتين من الإعفاء، الإعفاء الدائم والإعفاء المؤقت.

أ- **الإعفاءات الدائمة:** نص عليها المشرع بموجب المادتين 250 و 251 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، ويمكن تصنيف هذه الإعفاءات كما يلي:

أ1) إعفاءات ترجع لطبيعة الملكية المبنية: أعفى المشرع الجزائري العقارات التابعة للدولة، الولايات، البلديات و المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري من الضريبة العقارية على الملكيات المبنية، شرط أن تكون مخصصة لمرفق عام أو لمنفعة عامة و أن لا تدر دخل.

كما يعفى العقار المبني من الضريبة العقارية إذا كان تابعا للأملك الوقفية العامة.

أ2) إعفاءات خاصة باستخدام عقار مبني: إن العقارات المبنية ذات الصبغة الخيرية و الاجتماعية وتلك أيضا المخصصة لأغراض علمية، ثقافية، أو رياضية تعفى من الضريبة على العقارات المبنية بشرط أن لا تتقاضى أجرا عن ما تقدمه من خدمات، كما قرر المشرع إعفاء الأبنية المخصصة لإقامة الشعائر الدينية من الضريبة، ويشمل ذلك المساجد و المدارس القرآنية وحتى الكنائس في حالة وجودها.

أ3) إعفاءات خاصة بالعرف الدولي: تعفى العقارات المبنية التابعة للدول الأجنبية و المخصصة للإقامة الرسمية لبعثاتهم الدبلوماسية والقنصلية المعتمدة في الجزائر من الضريبة العقارية بشرط المعاملة بالمثل، بمعنى أن تكون العقارات التابعة للبعثة الدبلوماسية والقنصلية الجزائرية في الدولة الأجنبية معفاة من الضرائب.

أ4) إعفاءات خاصة بتدعيم قطاع الفلاحة: وفي هذا السياق نجد أن المشرع الجزائري قد أعفى المباني والمنشآت المخصصة للفلاحة وكذا كل ما يدخل ضمن تجهيزات المستثمرات الفلاحية من الضريبة على العقارات المبنية، مثل الحضائر المخصصة للحيوانات، المستودعات المعدة للوازم المستثمرة الفلاحية وكذا المخازن أو المطامر لمنتجات زراعية.

ب- الإعفاءات المؤقتة: وقد وردت ضمن نص المادة 252 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة على النحو التالي:

ب1)- العقارات التي تشكل خطرا على مستعمليها كالبنائيات المتصدعة بسبب الزلازل والسيول أو بسبب القدم و الإهمال في الصيانة.

ب2)- البنائيات المستعملة لنشاطات الشباب المستثمر و هذا حسب الفقرة الرابعة من المادة 252 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة بحيث تعفى البنائيات المستعملة في النشاطات التي يمارسها الشباب ذوو المشاريع المستفيدين من إعانة الصندوق الوطني لدعم تشغيل الشباب أو الصندوق الوطني لدعم القرض المصغر أو الصندوق الوطني للتأمين على البطالة لمدة ثلاثة سنوات من تاريخ إنجازها على أن ترفع مدة الإعفاء إلى ست سنوات.

ب3)- المسكن الوحيد والرئيسي للمكلف: أعفى المشرع الجزائري العقارات المبنية التي تشكل الملكية الوحيدة أو السكن الرئيسي لمالكها وفق شروط محددة حسب الفقرة الثانية من المادة 252 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.

ب4)- البنائيات الجديدة: أعفى المشرع الجزائري و إضافات البنائيات الجديدة من الضريبة بموجب الفقرة الثالثة من المادة 252 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة و ينتهي هذا الإعفاء بداية من الأول جانفي من السنة التي تلي سنة إنجازها.

ب5)- السكن الاجتماعي العام المؤجر: تعفى السكنات الاجتماعية التابعة للأملك الوطنية الخاصة المخصصة للإيجار من الضريبة العقارية على الملكيات المبنية استنادا إلى الفقرة الخامسة من المادة 252 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.

3/ تحديد مقدار الضريبة العقارية على الملكيات المبنية:

أ- وعاء الضريبة العقارية على الملكيات المبنية: وفقا للمادة 254 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة ينتج أساس فرض الضريبة العقارية على الملكيات المبنية من ناتج القيمة الإيجارية الجبائية لكل متر مربع مضروب في المساحة الخاضعة للضريبة من الملكية العقارية المبنية، على أن يطبق معدل تخفيض قدره 2% كل سنة مراعاة لقدم الملكية العقارية المبنية إلى أن يصل 25 % كحد أقصى لا يكون بعده أي تخفيض، وإذا كان البناء يتمثل في مصنع فإن لتخفيض يصل إلى 50 % كحد أقصى.

(1)- تقدير القيمة الإيجارية: الأصل أن يراعى في تقدير القيمة الإيجارية للعقار المبني جميع العوامل التي تؤدي إلى تحديدها كطبيعة العقار والمنطقة التي يوجد بها، وعلى وجه الخصوص الأجرة الفعلية للعقار والثابتة في عقد إيجار متى كان العقد خاليا من شبهة الصورية أو المجاملة.

حيث أن المشرع اعتمد في تحديد سعر تأجير المتر مربع بالاستناد إلى تصنيف البلديات حسب المناطق والمناطق الفرعية التي يوجد بها العقار وفقا للمادتين 256 و 257 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، التي حددت القيم الإيجارية الجبائية لكل متر مربع من الملكية العقارية المبنية.

(2)- تحديد مساحة العقار الخاضع للضريبة: تضمنت المواد 258، 260 و 261/أ من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة بيان كيفية حساب مساحة العقارات المبنية الخاضعة للضريبة التي تتحدد في الحقيقة وفقا لطبيعة العقار والغرض الذي أعد له.

أ. 2. 1) العقارات ذات الاستعمال السكني: تحدد مساحة العقار ذو الاستعمال السكني الفردي بالحواجر الخارجية له، بمعنى المساحة المبنية فعلا و المساحة غير مبنية إلى غاية نهاية حدود الملكية، بينما تحدد المساحة الخاضعة للضريبة في العقار ذو الاستعمال اسكني الجماعي الذي يتشكل من ملكيات مفرزة و ملكية مشتركة من المساحة المفرزة لكل مالك مضافا إليها الحصة المتعلقة بالأجزاء المشتركة في الملكية.

أ. 2. 2) العقارات ذات الاستعمال التجاري والصناعي: تحدد المساحة الخاضعة للضريبة في العقارات المبنية المخصصة للمحلات التجارية ضمن نفس الشروط أو بالطريقة ذاتها الخاصة بالعقارات ذات الاستعمال السكني، أما بشأن المحلات الصناعية فتحدد المساحة الخاضعة للضريبة فيها بحدود مساحة الرقعة الممتدة عليها.

أ. 2. 3) العقارات غير مبنية الملحقة بالملكيات المبنية: تحدد المساحة الخاضعة للضريبة بالنسبة للعقارات غير المبنية التي تشكل ملحقات للملكيات المبنية بالفارق من بين المساحة الإجمالية للملكية العقارية والمساحة التي تمتد على رقعتهما المباني المشيدة عليها.

ب- حساب الضريبة العقارية على الملكيات المبنية: ونصت عليها المادة 261/ب من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة على النحو التالي:

ب1)- العقارات المبنية فعلا: قرر المشرع فرض نسبة ثابتة مقدرة ب 3% تطبق على الوعاء الخاضع للضريبة المفروضة على العقارات المبنية فعلا على أن ترفع هذه النسبة إلى 10% في الحالة التي تكون فيها الملكيات المبنية ذات الاستعمال السكني غير مشغولة سواء من المالك أو عائلته.

ب2)- العقارات غير مبنية التي تشكل ملحقات للملكيات المبنية: فرض المشرع نسبة تصاعدية على العقارات غير مبنية الملحقة بالملكيات المبنية بالاستناد على مساحتها فتكون النسبة 05 % من الوعاء الخاضع للضريبة على النحو السابق بيانه عندما تقل المساحة أو تساوي 500 م²، و 7% عندما تفوق المساحة 500 م² و تقل أو تساوي 1000 م²، و 10% عندما تفوق المساحة 1000 م².

4/ الرسوم العقارية الملحقة بالملكيات المبنية : و تتمثل في رسم التطهير أو ما يسمى برسم رفع القمامة المنزلية، و الرسم السنوي على السكن.

4.1) رسم التطهير: فرض المشرع الجزائري بموجب المادة 263 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة رسما سنويا على الملكيات المبنية يسمى رسم رفع القمامات المنزلية، يحصل لفائدة البلديات التي تشتغل فيها مصلحة رفع القمامة.

على أن تعفى منه الملكيات المبنية غير المستفيدة من هذه الخدمة وفقا لنص المادة 265 من القانون ذاته. و تقدر قيمته من 1000 إلى 1500 دج بالنسبة للعقارات ذات الاستعمال السكني، بينما تقدر قيمته بالنسبة للملكيات العقارية ذات الاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي أو الصناعي من 3000 إلى 12000 دج، ومن 20.000 إلى 130.000 دج حينما تكون كمية النفايات الصادرة منها كبيرة.

4.2)- الرسم السنوي على السكن: أسس المشرع الجزائري رسما سنويا على السكن بموجب المادة 67 من قانون المالية لسنة 2003 المعدلة بالمادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015، والمادة 37 من قانون المالية لسنة 2016، يستحق على العقارات المبنية سواء كانت محلات ذات طابع سكني أو لمزاولة نشاط مهني، يحصل من قبل وكلاء شركات توزيع الكهرباء والغاز على وصلات الكهرباء و الغاز حسب دورية الدفع، و يدفع ناتج هذا الرسم إلى الصندوق المكلف بإعادة الاعتبار للحضيرة العقارية.

و قد حدد المشرع مبلغه بواقع 600 دج و 2400 دج على التوالي بالنسبة للمحلات ذات الطابع السكني والمهني الواقعة في البلديات مقر الدوائر، فضلا عن مجموع بلديات ولاية الجزائر، عنابة، قسنطينة، وهران، بينما تقدر قيمته ب 300 دج و 1200 دج على التوالي بالنسبة للمحلات ذات الطابع السكني والمهني الواقعة في باقي بلديات الوطن.

ثانيا: الضريبة العقارية على الملكيات غير مبنية:

1/ تحديد الملكيات غير مبنية الخاضعة للضريبة: وقد خص المشرع الجزائري بالذكر بعض العقارات غير مبنية التي تخضع للضريبة بموجب المادة 261/د من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة على النحو التالي:

- الأراضي الكائنة في القطاعات العمرانية أو القابلة للتعمير بما فيها الأراضي قيد التعمير التي لم تخضع بعد للضريبة على الملكيات المبنية.

- المحاجر و مواقع استخراج الرمل والمناجم في الهواء الطلق.

- مناجم الملح والسبخات.

- الأراضي الفلاحية.

2/ الملكيات غير مبنية المعفاة من الضريبة العقارية: قرر المشرع لجزائري عدة إعفاءات للملكيات غير مبنية من الضريبة العقارية تضمنها نص المادة 261/هـ من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة ، منها ما هو مقرر مراعاة لطبيعة الملكية العقارية غير المبنية المخصصة للمصلحة و المنفعة العامة، ومنها ما قصد المشرع به تلافي الازدواج الضريبي.

- الأملاك العقارية غير مبنية المدرجة ضمن الأملاك الوطنية.

- المشغولة بالسكك الحديدية.

- الأملاك العقارية الغير مبنية الموقوفة وفقا عاما.

- الأراضي الخاضعة للضريبة العقارية على الملكيات المبنية.

3/ تحديد مقدار الضريبة العقارية على الملكيات الغير مبنية: يرتبط تحديد مقدار الضريبة العقارية المستحقة للخزينة العمومية على الملكيات الغير مبنية بنسب محددة قانونا من وعائها الخاضع للضريبة، المشكل من القيمة ايجارية الجبائية للملكية غير مبنية تبعا للمساحة الخاضعة للضريبة.

أ- وعاء الضريبة العقارية على الملكيات غير مبنية: ينتج الأساس الضريبي على الملكيات غير مبنية وفق المادة 261/و من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة ، من ناتج ضرب القيمة الإيجارية الجبائية للملكية الغير مبنية المعبر عنها بالهكتار بالنسبة للأراضي الفلاحية وبالمتر المربع بالنسبة لباقي الأراضي، مضروبا في مساحة الملكية الخاضعة للضريبة العقارية وقد حدد المشرع الجزائي القيمة الإيجارية الجبائية للأراضي الفضاء الخاضعة للضريبة العقارية بالاعتماد في تحديد سعر تأجير الوحدة (المتر المربع أو الهكتار حسب الحالة) وفق الأرض و المنطقة المصنفة فيها.

ب- حساب الضريبة العقارية على الملكيات الغير المبنية: تحسب الضريبة العقارية على الملكيات الغير المبنية على أساس القيمة الإيجارية الجبائية لمساحة الأرض بنسب مختلفة تبعا لطبيعة الأرض و المنطقة المتواجدة بها، حددتها المادة 261/ز من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة على النحو التالي:

تخضع الملكيات غير مبنية المتواجدة في المناطق العمرانية لضريبة تقدر نسبتها ب 5 % من الأساس الضريبي لها، الناتج من ضرب القيمة الإيجارية لهذه الأرض في المساحة الخاضعة للضريبة.

و فيما يخص الأراضي العمرانية فإن مبلغ الضريبة يحدد كمايلي:

- 05% عندما تقل مساحة الأرض عن 500 متر مربع أو تساويها.
- 07% عندما تفوق مساحة الأرض 500 متر مربع وتقل أو تساوي 1000 متر مربع.
- 10% في الحالة التي تفوق فيها مساحة الأرض 1000 متر مربع.

ثالثا: الضريبة على تأجير الملكية العقارية

لقد استحدث المشرع الجزائي بموجب المادة 38 من قانون المالية لسنة 1991، ضريبة سنوية على الدخل الإجمالي للأشخاص الطبيعيين، إذ تفرض هذه الضريبة على مجموعة من المداخل، من بينها الإيرادات المحقة من إيجار الملكيات المبنية وغير المبنية بما فيها الأراضي الفلاحية

1/ عقد العارية: يتكون الأساس الضريبي المعتمد في عقد العارية من القيمة الإيجارية المحددة استنادا إلى السوق العقارية المحلية أو حسب المقاييس المقررة عن طريق التنظيم، حسب المادة 42 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.

2/ إيجار العقارات ذات الاستعمال السكني: تخضع المداخل المتأتية من إيجار العقارات ذات الاستعمال السكني للضريبة على الدخل العقاري، نسبة 07% محررة من الضريبة من قيمة الإيجار السنوي.

3/ إيجار العقارات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي أو المهني: تخضع المداخل الناتجة عن إيجار العقارات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي أو المهني للضريبة على الدخل، بمعدل 15% محررة من الضريبة من قيمة الإيجار السنوي.

4/ إيجار العقارات ذات الاستعمال الفلاحي: تخضع المداخل الناتجة عن إيجار العقارات ذات الفلاحي للضريبة على الدخل، بمعدل 10% محررة من الضريبة من قيمة الإيجار السنوي.

المبحث الثالث: جباية انتقال الملكية العقارية

فرض المشرع الجزائري رسوما لصالح الخزينة العمومية يرتبط استحقاقها بنقل الملكية والحقوق العقارية من شخص لآخر ، تتمثل في حقوق التسجيل ورسوم الإشهار العقاري.

المطلب الأول: رسوم التسجيل العقاري:

لقد اهتم المشرع الجزائري بالتسجيل وأولاه عناية خاصة، بحيث أفرد له قانونا خاصا أخضع من خلاله التصرفات والوقائع المنصبة على الملكية والحقوق العقارية للتسجيل وجوبا، سواء تم ذلك بعوض أو تم مجانا بغير عوض، وتكون آجال التسجيل خلال شهر من تاريخ التحرير الرسمي لهذه التصرفات.

وقد حدد المشرع الجزائري رسوم تسجيل مختلف التصرفات الوارد على العقارات كما يلي:

أولاً: عقد البيع: ويكون رسم تسجيله 5% من الثمن الكلي للبيع، أما إذا كان البيع بالمزاد العلني فيكون رسم التسجيل 3 % من الثمن الراسي عليه المزاد.

ثانياً: عقد المبادلة: وهي الحالة التي يتم فيها مبادلة عقار بآخر أو عقار بمنقول.

1/ مبادلة عقار بآخر: إذا كان العقارين متساويين في القيمة، فهنا يكون رسم التسجيل 2.5% من هذه القيمة (ثمن العقار). أما إذا كان العقارين غير متساويين في القيمة فيحسب رسم التسجيل كما يلي:

نسبة 2.5% من قيمة ثمن العقار الأقل قيمة يضاف إليها نسبة 5% من قيمة الفرق بين ثمن العقارين.

2/ مبادلة عقار بمنقول: تعد مبادلة عقار بمنقول عملية بيع حقيقية في نظر التشريع الجبائي، إذ يعتبر العقار هو المال موضوع البيع والمنقول ثمنه له، وبالتالي يخضع تسجيل عقد المبادلة في هذه الحالة لرسم البيع المقدر بـ 5% من قيمة المنقول، غير أنه إذا كانت قيمة العقار تفوق قيمة المنقول، فيمكن اعتبارها حينئذ أساسا لتحديد قيمة الرسم على نقل ملكية العقار بعوض.

3/ نقل الملكية عن طريق الوفاة (الشهادة التوثيقية): معفية من رسم التسجيل

4/ عقد الهبة: معفاة من رسم التسجيل إذا كانت بين الأصول والفروع إلى غاية الدرجة الأولى أو بين الأزواج، ماعدا ذلك يكون رسم التسجيل 5% من قيمة العقار.

5/ عقد قسمة عقار: يكون رسم التسجيل 1.5% من قيم العقار، أما في حالة الرجوع عن قسمة عقار فيكون بنسبة 5% من قيمة العقار.

ملاحظة: رسم تسجيل عقود الإيجار للمحلات ذات الاستعمال التجاري أو المهني أو الحرفي 2% من قيمة بدل الإيجار، على أن لا يقل مبلغ الرسم عن 1500 دج، أما رسم الإيجار السكني والفلاحي فهو ثابت بقيمة 1500 دج.

المطلب الأول: رسوم الإشهار العقاري:

تتم عملية الإشهار لدى المحافظة العقارية، إذ تقبض بمناسبة هذا الإجراء رسوم الإشهار العقاري المحددة بموجب القانون لصالح الخزينة العمومية باستثناء ما تم إعفاؤه صراحة بنص القانون، وتكون آجال الإشهار 03 أشهر من تاريخ تحرير العقد المراد إشهاره.

وقد حدد المشرع الجزائري رسوم الإشهار والنسب المطبقة على مختلف المحررات والوثائق لدى المحافظة العقارية

أولاً: الرسوم النسبية: تحسب الرسوم النسبية من قيمة العقار أو الحقوق العقارية المصرح بها في الوثيقة المراد إشهارها، ولا يحصل سوى رسم نسبي واحد على العقد الرئيسي ولواحقه المحتملة، والتي لا يرتب عليها رسم نسبي بمبلغ أعلى، كما لا يمكن تحصيل مبلغ أقل من ألفي دينار جزائري (2000 دج)، وقد حدد المشرع الجزائري نسبتي رسم الإشهار العقاري:

1/ رسم قدره 1%: يحصل رسم قدره 1% من قيمة العقار أو الحقوق العقارية المصرح بها، عند كل عملية تتعلق بشهر العقود المثبتة لنقل ملكية العقار أو الحقوق العقارية (بيع، هبة، مبادلة)، حتى ولو كانت هذه العقود مثقلة بشرط واقف، كما يطبق ذات الرسم على عقود الوعد بالبيع الوارد على العقارات أو الحقوق العقارية.

2/ رسم قدره 0.5%: يحصل رسم قدره 0.5% من قيمة العقار أو الحقوق العقارية المصرح بها، عند كل عملية شهر لعقود القسمة سواء قضائية أو اتفاقية، وكذا عند كل شهر للعقود والقرارات القضائية التصريحية بحق الملكية أو الحقوق العقارية، وعقود إيجار العقارات المبنية وغير المبنية.

ثانياً: الرسوم الثابتة: تشتمل هذه الرسوم على فئتين، تحدد الأولى جزافاً، بإحدى القيمتين ألف وستة آلاف دينار جزائري، بينما يتم تقدير الفئة الثانية بمعاييرين هما مساحة العقار وطبيعته

1/ رسم ثابت قدره ألفي دينار جزائري (2000 دج): ويحصل بمناسبة عمليات الشهر المتعلقة بشهادات نقل الملكية العقارية عن طريق الوفاة أو عن طريق المزاد، فضلاً عن شهادات الحيازة تطبيقاً للمادة 25/90، المتضمن قانون التوجيه العقاري، وعقود التقسيم المبنية والمثبتة لممتلكات سبق تملكها، وتسليم شهادات الترقيم المؤقت بناء على طلب الأشخاص المعنيين، كما يستحق ذات الرسم بمناسبة شهر العقود التصحيحية أو التعديلية تصحيحاً لأخطاء مادية وكذا تحقيق وعد بالبيع.

2/ رسم ثابت قدره ستة آلاف دينار جزائري (6000 دج): ويصل عند كل إجراء يتعلق بقيد الرهن القانونية أو الاتفاقية أو الرسمية، أو حق التخصيص الرهني وتجديدها وشطبها.

3/ رسم يقدر على أساس مساحة العقار وطبيعته: يحصل رسم ثابت يقدر وفقاً لمساحة العقار وطبيعته، يطبق عند كل عملية شهر تتعلق بالإجراء الأول في السجل العقاري، المتعلق بالعقارات الممسوحة، سواء كانت تحمل ترقيماً نهائياً أو نهائياً، كما يحصل عند شهر عقود الملكية المعدة تطبيقاً للقانون 02/07، المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.