

## مستجدات العقار في قانون المالية 2026:

➤ **حق الشفعة للدولة:** يفرض قانون المالية الجزائري لسنة 2026، وتحديدا المادة 79، إجراءات صارمة للحد من التهرب الضريبي عبر حق الشفعة لإدارة الضرائب إذا صرح بثمن منخفض، مما يسمح للدولة بشراء العقار بالسعر المذكور في العقد، يهدف هذا القانون المطبق من 1 جانفي 2026 إلى الشفافية، مع اعتماد مرجع أسعار عقاري جديد .

**مرجع أسعار العقار 2025-2026:** أصدرت المديرية العامة للضرائب جداول مفصلة (حسب المنطقة والولاية والنوع) لتقييم العقارات، ويعد التصريح بأقل منها تهرباً ضريبياً.

**الضرائب والتهرب:** في حال الالتباس، يتم احتساب ربح البيع (حوالي 60% من قيمة العقار) وتفرض ضريبة بنسبة 15% على هذا الربح، مما يعني عمليا 9% من قيمة البيع كضريبة

**استثناءات الشفعة:** لا ينطبق حق الشفعة على البيوعات العائلية، المزايدات العلنية، أو المنفعة العامة.

50	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 88	11 رجب عام 1447 هـ 31 ديسمبر سنة 2025 م
<b>المادة 76 :</b> تعدل أحكام المادة 38 مكرر 2 من قانون الإجراءات الجبائية، وتحرر كما يأتي :		
"المادة 38 مكرر 2 : 1) إذا كان الثمن أو التقدير الذي أعتد كأساس لتحصيل الرسم النسبي ..... (بدون تغيير حتى) من وعد بإيجار لكل العقار أو جزء منه.		
2) تحت طائلة بطلان ..... (بدون تغيير حتى) المراقبة كتابيا.		
3) إذا لزم الأمر ..... (بدون تغيير حتى) رفضه للتوقيع.		
4) تحت طائلة ..... (بدون تغيير حتى) معلومات إضافية.		
إن عدم الإجابة خلال هذه الفترة، باستثناء حالة القوة القاهرة المثبتة، يعادل القبول الضمني الذي يجب أن يؤدي إلى إعادة الأسس الموضوعة في البداية، ضمن تبليغ التقييم النهائي وإغلاق الملف.		
خلال فترة الثلاثين (30) يوماً ..... (بدون تغيير حتى) بالنتائج النهائية لهذه المراقبة.		
5) عند انتهاء عملية مراقبة التقييم ..... (بدون تغيير حتى) وجود إخفاء."		
<b>المادة 77 :</b> تُلغى أحكام المواد 38 مكرر 2-أ و 38 مكرر 2-ب و 38 مكرر 2-د، من قانون الإجراءات الجبائية.		
<b>المادة 78 :</b> تُعدّل أحكام المادة 38 مكرر 2-ي من قانون الإجراءات الجبائية، وتحرر كما يأتي :		
"المادة 38 مكرر 2-ي : تستطيع إدارة الضرائب أن تثبت، بشتى وسائل الإثبات الملائمة مع الإجراءات الخاصة في مادة التسجيل ومع الإجراءات المنصوص عليها في المادة 38 مكرر 2 أعلاه، عند الاقتضاء، وفي أجل أربع (4) سنوات .... (بدون تغيير حتى) في العقود أو التصريحات الخاضعة للرسم النسبي.		
فضلا عن تكملة الرسوم المستحقة ..... (الباقي بدون تغيير) ....."		
<b>المادة 79 :</b> تعدل وتتم أحكام المادة 38 مكرر 3 من قانون الإجراءات الجبائية، وتحرر كما يأتي :		
"المادة 38 مكرر 3 : تستطيع إدارة التسجيل أن تستعمل لصالح الخزينة، وذلك خلال أجل ثلاثة (3) أشهر من تاريخ إتمام إجراءات التسجيل، حق الشفعة على العقارات، الحقوق العقارية أو المحلات التجارية أو الزبائن أو حق الإيجار أو الاستفادة من وعد بالإيجار على العقار كله أو جزء منه، وكذا الأسهم أو الحصص الاجتماعية، الذي ترى فيه بأن ثمن البيع المصرح به أو القيمة غير كاف، وذلك بعرض دفع مبلغ السعر المصرح به للبايع وكذا التكاليف المسجلة بشكل صحيح، التي أثقلت عملية البيع.		
لا يمكن تطبيق حق الشفعة في الحالات الآتية :		
- التنازل لصالح هيئات الدولة، في إطار مهمة المنفعة العامة،		
- وجهة الملك المبيع هو ممارسة شعائر دينية أو لضمه إلى مبنى مخصص بالفعل لهذا الاستخدام،		
- البيع بالمزاد العلني العمومي الذي يتم وفقا لإجراء منصوص عليه في التشريع المعمول به،		
- البيع الذي يتم بين الأصول والفروع، أو بين الزوجين، أو بين الأقارب حتى الدرجة الرابعة، أو بين الأوصياء لغاية الدرجة الثانية.		
ويبلغ قرار ممارسة حق الشفعة إلى ذوي الحقوق أو الممثل القانوني للشركة، بواسطة محضر قضائي أو بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام، يوجهها مدير الضرائب بالولاية التي توجد في نطاقها الأملاك المذكورة أو الشركة التي تكون سندات محل الصفقة."		
<b>المادة 80 :</b> تعدل وتتم أحكام المادة 44 من قانون الإجراءات الجبائية، وتحرر كما يأتي :		
"المادة 44 : يتم التقييم التلقائي لأسس فرض الضريبة على المدين بها، دون المساس بالعقوبات الأخرى المنصوص عليها في نصوص أخرى :		
1- إلى 5- ..... (بدون تغيير) .....		
6- عندما لا تقدم المحاسبة، ..... (بدون تغيير حتى) المنصوص عليه في المادة 20-10 من هذا القانون.		
7- و 8- ..... (بدون تغيير) ....."		

**المادة 163 :** بغض النظر عن الأحكام التشريعية المخالفة، يتم منح العقار الاقتصادي للأموال الخاصة للدولة والواقعة داخل مناطق النشاطات المصغرة بقرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي يتخذ بناءً على مداولة المجلس الشعبي البلدي باسم ولحساب الدولة يرخص بمنح الامتياز لفائدة حاملي المشاريع التابعة لنشاطات المؤسسات المصغرة والمؤسسات الناشئة والشباب الناجمة عن مختلف تشريعات التشغيل وكذا الحرفيين.

تمنح هذه الأراضي بصيغة الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل لمدة 33 سنة قابلة للتجديد، مقابل تسديد إتاوة إيجارية سنوية تحددها مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً تعادل 33/1 من القيمة التجارية للعقار موضوع منح الامتياز.

يخوّل الامتياز للمستفيد الحق في الحصول على رخصة البناء طبقاً للتشريع المعمول به.

تحدد آجال إنجاز المشاريع حسب طبيعة النشاط.

تُعد عقود الامتياز بناءً على طلب رئيس المجلس الشعبي البلدي من طرف مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً، على أساس قرار منح الامتياز المتخذ بناءً على مداولة المجلس الشعبي البلدي، المرفقين بدفتر الشروط.

يعفى المستفيد من الامتياز من تسديد قيمة الإتاوة الإيجارية السنوية خلال مدة إنجاز المشروع.

تعفى عقود الامتياز المعدة من طرف مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً من تسديد كل من حقوق التسجيل والرسم على الشهر العقاري وأتعاب أملاك الدولة بعنوان إعداد عقود الامتياز.

يحوّل الامتياز إلى تنازل بطلب من المستفيد وبعد موافقة رئيس المجلس الشعبي البلدي، بناءً على مداولة المجلس الشعبي البلدي، شريطة الإنجاز الفعلي للمشروع والحصول على شهادة المطابقة ودخوله حيز النشاط المعين من طرف الهيئات المختصة وذلك على أساس القيمة التجارية التي تحددها مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً أثناء منح الامتياز مع خصم الأتاوى المسددة.

تعد عقود تحويل الامتياز إلى تنازل من طرف مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً، على أساس قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي يتخذ بناءً على مداولة المجلس الشعبي البلدي يرخص بالتحويل.

في حالة إخلال المستفيد ببنود دفتر الشروط، وبعد توجيه له إذارين (2) بدون جدوى، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بقرار وبناءً على مداولة من المجلس الشعبي البلدي بإلغاء، بصفة انفرادية، الامتياز.

يقوم مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً بإعداد عقد فسخ الامتياز بناءً على قرار الفسخ من رئيس المجلس الشعبي البلدي يتخذ بناءً على مداولة المجلس الشعبي البلدي.

تحدد شروط وكيفيات تطبيق أحكام هذه المادة عن طريق التنظيم.

**المادة 164 :** تعدل أحكام المادة 52 من القانون رقم 20-07 المؤرخ في 12 شوال عام 1441 الموافق 4 يونيو سنة 2020 والمتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020، المعدلة والمتممة، وتحرر كما يأتي :

"المادة 52: يخضع للترخيص المسبق من المصالح المؤهلة، كل تنازل عن أسهم أو حصص اجتماعية في رأسمال شركة خاضعة للقانون الجزائري تمارس في أحد القطاعات الاستراتيجية المحددة في المادة 50 من القانون رقم 20-07 المؤرخ في 12 شوال عام 1441 الموافق 4 يونيو سنة 2020 والمتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020، يتم لفائدة أشخاص طبيعيين أو معنويين أجنب أو لفائدة شركة خاضعة للقانون الجزائري يحوز أغلبية رأسمالها أشخاص أجنب.

..... (الباقى بدون تغيير) .....