



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة عين تموشنت - بلحاج بوشعيب  
كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر في علوم المالية والمحاسبة

تخصص: محاسبة وجباية

تحت عنوان:

## الجباية العقارية في الجزائر دراسة حالة

من إعداد الطالبة:

بوتليليس خديجة

نوقشت وأجيزت بتاريخ 11 جوان 2025

أمام لجنة المناقشة المكونة من الأساتذة:

الاسم واللقب	الرتبة	جامعة الانتساب	الصفة
د. كش محمد	أستاذ التعليم العالي	جامعة عين تموشنت - بلحاج بوشعيب	رئيسا
د. عبد الباقي حياة	أستاذة محاضرة أ	جامعة عين تموشنت - بلحاج بوشعيب	مشرفا ومقررا
د. صحراوي جلييلة	أستاذة محاضرة ب	جامعة عين تموشنت - بلحاج بوشعيب	ممتحنا

السنة الجامعية 2024-2025

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## إهداء

الحمد لله الذي وفقني لتتميم هذه الخطوة في مسيرتي الدراسية

بشهادة ماستر هذه ثمر الجهد والنجاح بفضل الله تعالى،

مهداة إلى كل من علمني حرفاً في هذه الدنيا الفانية .

إلى من زرع في قلبي روح التحدي والاجتهاد أبي حفظه الله

وأطال في عمره.

إلى أمي العزيزة الغالية التي كانت دائماً سندي وقوتي في هذه الحياة.

إلى أخي وأخواتي الأعزاء .

إلى زوجي وأبنائي الأعزاء.

إلى كل من بذل جهداً في مساعدتي وساهم ولو بحرفه

في مسيرتي الدراسية.

أهدي هذا العمل الذي أسأل الله تعالى أن يتقبله خالصاً لوجهه.

خديجة

## شكر وتقدير

أتقدم بجزيل الشكر والتقدير إلى الأستاذة عبد الباقي حياة على كل ما قدمته لي من مجهودات جارية و توجيهات ومعلومات قيمة ساهمت في إثراء موضوع دراستي في جوانبها المختلفة.

كما نتقدم بجزيل الشكر إلى زملائي و زميلاتي بمصلحة الميزانية والمحاسبة ومصلحة وكالة المحاسبة لجامعة عين تموشنت بلحاج بوشعيب على ما قدموه لي من دعم و مساعدة طيلة مسيرتي الدراسية، كما لا أنسى أن أتقدم بالشكر لكل من يعرفني من قريب أو بعيد على دعمي وبتت فيها روح المثابرة والاستمرار ولو بالكلمة طيبة.

## الملخص:

تهدف هذه الدراسة إلى تحليل واقع الجباية العقارية في الجزائر، من خلال الوقوف على مكامن القصور في بنيتها القانونية والتنظيمية، وتقييم مردوديتها المالية، إلى جانب استشراف آفاق إصلاحها في ظل التحديات التنموية الراهنة. وقد اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي والمنهج التحليلي مدعوم بجانب تطبيقي، مكن من تشخيص الاختلالات التي يعاني منها النظام الجبائي العقاري، خاصة ما يتعلق بضعف التنسيق بين الجهات الفاعلة، وغياب قاعدة بيانات عقارية دقيقة، فضلاً عن تعقيد الإطار التشريعي وضعف التوعية الجبائية لدى المكلفين بالضريبة.

أظهرت النتائج أن الجباية العقارية لا تزال تُعد مورداً ضعيفاً في تمويل خزينة الدولة، بالرغم من توفر رصيد عقاري مهم، ما يُبرز الفجوة بين الإمكانيات المتاحة والمردودية الفعلية. كما بيّنت الدراسة أن اعتماد آليات حديثة للتحصيل، إلى جانب تبسيط المنظومة القانونية، من شأنه رفع كفاءة النظام الجبائي العقاري وتعزيز قدرته على تعبئة الموارد المالية.

الكلمات المفتاحية: جباية، جباية عقارية، إصلاح جبائي، وعاء ضريبي، تحصيل جبائي.

## Abstract:

This study aims to analyze the current state of property taxation in Algeria by identifying structural and functional deficiencies within the system, assessing its financial performance, and exploring prospects for reform in light of ongoing developmental challenges. The research adopts a descriptive-analytical methodology, complemented by a practical component that allowed for the diagnosis of major dysfunctions, particularly the lack of coordination among stakeholders, the absence of an accurate and updated property database, and a complex legal framework coupled with insufficient taxpayer awareness.

Findings reveal that property taxation remains a weak source of revenue for the state treasury despite the country's significant real estate potential. This underscores the gap between the available fiscal base and actual revenue collection. The study further demonstrates that implementing modern tax collection mechanisms and streamlining the legal framework can significantly improve the efficiency and performance of the property tax system.

Keywords: taxation, Property taxation, Tax reform, Tax base, Tax collection

## قائمة المحتويات

## قائمة المحتويات

الصفحة	المحتوى
	البسملة
	إهداء
	الشكر والتقدير
	الملخص
I	قائمة المحتويات
III	قائمة الجداول
IV	قائمة الأشكال
V	قائمة الملاحق
VI	قائمة الاختصارات
أ-د	المقدمة
57-07	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للجباية العقارية
07	تمهيد
08	المبحث الأول: ماهية الجباية العقارية
08	المطلب الأول: مفهوم الجباية العقارية
12	المطلب الثاني: خصائص جباية العقارية
17	المطلب الثالث: أنواع الجباية العقارية في الجزائر
41	المبحث الثاني: آليات تحديد الوعاء الضريبي وطرق تحصيل الضريبة العقارية
42	المطلب الأول: التزامات المكلف في إطار الجباية العقارية
46	المطلب الثاني: الهيئات المختصة في تحديد الوعاء الضريبي للعقار
47	المطلب الثالث: الهيئات المختصة في التحصيل الضريبي المتعلقة بالعقار
49	المبحث الثالث: الدراسات السابقة
49	المطلب الأول: الدراسات السابقة باللغة العربية
52	المطلب الثاني: الدراسات السابقة باللغة الأجنبية

## قائمة المحتويات

56	المطلب الثالث: مقارنة بين الدراسات السابقة والدراسة الحالية
57	خلاصة الفصل الأول
76-59	الفصل الثاني: الدراسة التطبيقية للجباية العقارية في الجزائر خلال الفترة (2023-2025)
59	تمهيد
60	المبحث الأول: الإطار المؤسسي للجباية العقارية - دراسة حالة المركز الجوّاري للضرائب لولاية عين تموشنت
60	المطلب الأول: لمحة شاملة حول المركز الجوّاري للضرائب ودوره في النظام الجبائي
60	المطلب الثاني: هيكلية المركز الجوّاري للضرائب والوظائف الأساسية المنوطة به
64	المبحث الثالث: الهيكل التنظيمي للمركز الجوّاري للضرائب
68-65	المبحث الثاني: تحليل تطور إيرادات الميزانية العامة للدولة خلال الفترة (2023-2025)
65	المطلب الأول: عرض بيانات إيرادات الدولة خلال الفترة المدروسة
66	المطلب الثاني: تحليل بنية الإيرادات العامة وموقع الجباية العقارية ضمنها
68	المطلب الثالث: ملاحظات وتقييم عام لتطور الإيرادات العمومية
76-69	المبحث الثالث: تطور مساهمة الضرائب والرسوم العقارية في الجباية العقارية (2023-2025)
69	المطلب الأول: تحليل مفصل لبنود الجباية العقارية حسب كل سنة
73	المطلب الثاني: دراسة التحديات الهيكلية والتوجهات المستقبلية للجباية العقارية
75	المطلب الثالث: تقييم أداء الجباية العقارية في ضوء الإصلاحات الجبائية والمالية
76	خلاصة الفصل الثاني
77	الخاتمة
82	قائمة المراجع
85	الملاحق
100	الفهرس

## قائمة الجداول

### قائمة الجداول:

رقم الجدول	عنوان الجدول	الصفحة
(01-01)	القيمة الإيجارية للعقارات المبنية	15
(02-01)	القيمة الإيجارية للعقارات غير المبنية	15
(03-01)	نسب الضريبة المطبقة على العقارات المبنية	22
(04-01)	نسب الضريبة المطبقة على الملكيات غير المبنية	22
(05-01)	نسب الضريبة المطبقة على الثروة	28
(06-01)	رسم خاص برخص البناء «بنايات سكنية الاحتياج الشخصي»	33
(07-01)	رسم خاص برخص البناء « بترقية عقارية ذات الطابع تجاري»	34
(08-01)	رسم الخاصة برخص البناء «بنايات صناعية أو سياحية أو تجارية أو أخرى»	35
(09-01)	رسم الخاص برخص التجزئة	36
(10-01)	رسم الخاص بشهادة المطابقة «بنايات سكنية الاحتياج الشخص «	37
(11-01)	رسم الخاص بشهادة المطابقة «ترقية عقارية ذات الطابع تجاري»	37
(12-01)	رسم الخاص بشهادة المطابقة بنايات صناعية أو سياحية أو تجارية أو أخرى	38
(13-01)	خاص برسم شهادة قابلية الاستغلال	39
(14-01)	الضرائب والرسوم العقارية في الجزائر	41
(15-01)	أهم التزامات المكلف بالجباية العقارية اتجاه عملية المراقبة	46
(01-02)	الإيرادات الجباية العقارية، الجباية البترولية والإيرادات العامة للدولة	65
(02-02)	الإيرادات الجباية العقارات لسنة (2023)	69
(03-02)	الإيرادات الجباية العقارات لسنة (2024)	71
(04-02)	الإيرادات الجباية العقارية لسنة (2025)	72
(05-02)	الإيرادات الجباية العقارية حسب كل بند (2023-2025)	74

## قائمة الأشكال

### قائمة الأشكال

الصفحة	عنوان الشكل	رقم الشكل
66	نسب مساهمة الإيرادات الجباية العقارية بالنسبة لإجمالي إيرادات العامة لسنة 2023	(01-02)
66	نسب مساهمة الإيرادات الجباية العقارية بالنسبة لإجمالي إيرادات العامة لسنة 2024	(02-02)
67	نسب مساهمة الإيرادات الجباية العقارية بالنسبة لإجمالي إيرادات العامة لسنة 2025	(03-02)
70	إيرادات الجباية العقارية حسب البنود لسنة 2023	(04-02)
71	إيرادات الجباية العقارية حسب البنود لسنة 2024	(05-02)
72	إيرادات الجباية العقارية حسب البنود لسنة 2025	(06-02)

قائمة الملاحق

قائمة الملاحق

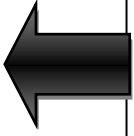
الصفحة	عنوان الملحق	الرقم
85	عقد إيجار	01
87	شهادة طبيعة العقد	02
89	الضريبة على الدخل الإجمالي	03
91	قرار يتضمن رخصة الهدم	04
93	قرار يتضمن رخصة البناء	05
95	قرار يتضمن شهادة تقسيم	06
97	قرار يتضمن شهادة التعمير	07

قائمة الاختصارات

قائمة الاختصارات

المختصر	المصطلح باللغة الفرنسية	المصطلح باللغة العربية
TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties	الرسم العقاري للملكيات المبنية
TFPNB	Taxe Foncière sur les Propriétés Non Bâties	الرسم العقاري للملكيات غير المبنية
TEOM	Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères	رسم رفع القمامة المنزلية
TSA	Taxe de Système d'Assainissement	رسم نظام التطهير
TH	Taxe d'Habitation	رسم السكن
DE	Droit D'enregistrement	حقوق التسجيل
ISF	Impôt sur la Fortune	الضريبة على الثروة
IRG	Impôt sur la Revenu Global	الضريبة على الدخل الإجمالي
IRF	Impôt sur le Revenu des Revenus Fonciers	الضريبة على الدخل للمداخيل العقارية
IPV	Impôt sur la Plus-value Immobilière	الضريبة على فائض بيع العقار
TA	Taxe d'Aménagement	رسم التهيئة العمرانية
TAP	Taxe d'Amélioration des Propriétés	رسم تحسين الممتلكات
DGI	Direction Général des Impôt	المديرية العامة للضرائب
DD	Direction des Domaines	مديرية أملاك الدولة
DMTG	Droits de Mutation à Titre Gratuit	حقوق نقل الملكية بدون عوض

# المقدمة



## المقدمة:

تسعى الجزائر كغيرها من الدول، إلى تنويع مصادر دخلها، لاسيما في ظل الظروف الراهنة التي تشهدها البيئة الاقتصادية العالمية، والتي فرضت على الدولة ضرورة تبني إصلاحات هيكلية شاملة مست مختلف المجالات، وعلى وجه الخصوص المجال المالي والجبائي. وقد اتجهت الجزائر منذ بداية التسعينات، وتحديدًا مع إصلاح النظام الجبائي لسنة 1992، إلى التركيز بوضوح وفعالية على مختلف أنواع الجباية، في إطار الإصلاحات الاقتصادية الكبرى التي تبنتها بهدف الانفتاح على اقتصاد السوق.

وقد شكّل هذا التحول نقطة انطلاق نحو تحديث المنظومة الجبائية، ومحاولة الانتقال من نظام جبائي تقليدي قائم على الربيع النفطي، إلى نظام أكثر تنوعاً واستقراراً. ومن بين المسارات الأساسية التي سلكتها الدولة في هذا السياق تعزيز الجباية العقارية، التي تمثل محور اهتمامنا في هذا الموضوع، باعتبارها أحد المصادر الدائمة والملموسة لدعم وتمويل الجماعات المحلية، وتوسيع الوعاء الضريبي، وتقليص التبعية لمداخل المحروقات، فالضريبة العقارية، لما تتميز به من ارتباط مباشر بالثروة العقارية، تشكل رهاناً مهماً في مسار إصلاح المالية العامة، كونها تستند إلى ثروة ملموسة يصعب التهرب منها مقارنةً ببقية الأوعية الضريبية. ومع ذلك، لا يزال هذا الرهان يواجه عدة تحديات على مستوى التشريع، والضبط الإداري، والتحصيل، الأمر الذي يستدعي دراسة واقع الجباية العقارية في الجزائر، وتحليل مدى نجاعة الإصلاحات الجبائية المعتمدة في تلبية احتياجات الميزانية العامة، وضمان استقرار واستدامة الموارد المالية للدولة..

### أولاً: إشكالية الدراسة

وفي هذا السياق يمكننا طرح الإشكالية التالية:

ما دور الجباية العقارية في الجزائر كخيار إصلاحي استراتيجي لتعزيز موارد الدولة؟

وللإجابة على إشكالية الدراسة تم صياغة الأسئلة الفرعية كالتالي:

- ما هو واقع الجباية العقارية في الجزائر من حيث مستويات التحصيل ومصادر الإيرادات؟
- ما هي العوامل التي تؤثر على فعالية الجباية العقارية في تعبئة الموارد المالية؟

### ثانياً: فرضيات الدراسة:

- اعتماد آليات حديثة للتحصيل الجبائي وتحديث الإطار القانوني من شأنه رفع كفاءة النظام الجبائي العقاري في تعبئة الموارد المالية.
- غياب قاعدة بيانات عقارية دقيقة، وضعف التنسيق بين الجهات المعنية، يؤثران سلبيًا على مردودية الجباية العقارية.

### ثالثاً: أهداف الدراسة

- تحليل واقع النظام الجبائي العقاري في الجزائر من حيث بنيته القانونية والإدارية.
- تقييم مدى فعالية الجباية العقارية في المساهمة في تمويل الميزانية العامة.
- تحديد العوامل التي تعيق فعالية هذا النظام واقتراح آليات لتحسين أدائه.
- تقديم توصيات عملية لتعزيز دور الجباية العقارية كمورد مالي بديل ومستدام.

### رابعاً: أهمية الدراسة

تكتسي هذه الدراسة أهمية خاصة بالنظر إلى التحديات الاقتصادية التي تواجهها الجزائر في ظل تراجع العائدات النفطية، ما يفرض البحث عن موارد مالية بديلة وأكثر استقراراً. ومن هذا المنطلق، تبرز الجباية العقارية كأحد البدائل الواعدة. كما تكمن أهمية الدراسة في كونها تساهم في إثراء النقاش الأكاديمي حول فعالية النظام الجبائي العقاري، وتُقدم تحليلاً علمياً يمكن أن يُفيد صناع القرار في مراجعة السياسات الجبائية وتحسين مردوديتها.

### خامساً: أسباب اختيار الموضوع

- ينبع اختياري لهذا الموضوع إلى مجموعة من الأسباب، تتنوع بين موضوعية وذاتية:
- أما الأسباب الموضوعية: فيعود اختياري لهذا الموضوع إلى الأهمية المتزايدة للجباية العقارية كأداة إستراتيجية لتعبئة الموارد المالية المستدامة، خاصة في ظل الضغوطات المالية التي تعيشها الجزائر نتيجة التراجع المستمر لعائدات النفط، والحاجة الملحة لإيجاد بدائل تمويلية قادرة على تغطية متطلبات التنمية.
  - أسباب ذاتية: ينبع اختياري لهذا الموضوع من اهتمامي الخاص بالمجال المالي والجبائي، ورغبتني في التعمق في أحد المواضيع التي تمثل محوراً أساسياً في السياسة الاقتصادية للدول، كما أن احتكاكي المباشر بالميدان من خلال المتابعة الأكاديمية والاطلاع على التقارير والدراسات ذات الصلة، دفعني إلى ملاحظة وجود نقائص واضحة في تفعيل الجباية العقارية.

### سادساً: حدود الدراسة

- حدود موضوعية: تقتصر الدراسة على الجباية العقارية باعتبارها أحد الموارد الأساسية التي تعتمد عليها الدولة في تمويل الميزانية العامة.
- حدود زمنية: تغطي الدراسة الفترة الممتدة من سنة 2023 إلى سنة 2025، وهي فترة حديثة، تعكس واقع الجباية العقارية في الجزائر في ظل المتغيرات الاقتصادية الراهنة والجهود المبذولة لتعزيز الإيرادات الجبائية وتنويع مصادر الدخل بعيداً عن الريع النفطي.
- حدود مكانية: تركز الدراسة على تحليل واقع الجباية العقارية في الجزائر ككل، بالاعتماد على البيانات الرسمية المستخرجة من ميزانية الدولة والتقارير المالية الصادرة عن وزارة المالية والمديرية العامة للضرائب.

### سابعاً: منهج الدراسة

اعتمدنا في هذه الدراسة على المنهج الوصفي والمنهج التحليلي، وذلك بما يتناسب مع طبيعة الموضوع وأهداف البحث. فقد تم توظيف المنهج الوصفي لعرض الإطار النظري والمفاهيمي المتعلق بالجباية العقارية، وتوضيح الأسس القانونية والإدارية التي تحكم هذا النظام، بما يسمح بالإحاطة الشاملة بمختلف جوانب الظاهرة محل الدراسة. أما في الجانب التطبيقي، فقد تم الاعتماد على المنهج التحليلي من أجل فحص وتحليل البيانات والمعطيات المرتبطة بواقع الجباية العقارية في الجزائر، بهدف الوقوف على مدى فعاليتها في تعبئة الموارد المالية، والكشف عن أوجه القصور والاختلالات التي تعيق تحقيق الأهداف المرجوة من الجباية العقارية.

### ثامناً: صعوبات الدراسة

يعتبر موضوع هذه الدراسة من المواضيع ذات الطابع المعقد والصعب في البحث الأكاديمي، لذلك واجهتنا بعض الصعوبات خلال إعدادها، وتتمثل فيما يلي:

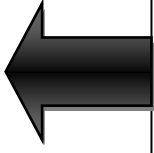
- ندرة الدراسات التطبيقية المتعلقة بالجباية العقارية في السياق الجزائري.
- ضعف توفر البيانات الدقيقة والحديثة، خاصة ما يتعلق بالإيرادات الفعلية.
- حساسية المعلومات الجبائية واعتبارها من المعطيات غير المعلنة أو المحمية إدارياً.
- تعدد وتباين النصوص القانونية المنظمة للجباية العقارية، نتيجة التعديلات المتكررة.

### تاسعاً: هيكل الدراسة

وقد اقتضت عملية معالجة موضوع " الجباية العقارية في الجزائر " تقسيمها إلى فصلين، تسبقهما مقدمة وتتعقبهما خاتمة تضمنت تلخيصاً عاماً وعرض نتائج واختبار الفرضيات التي جاءت في المقدمة. حيث جاء تقسيم دراستنا على النحو التالي:

✓ **الفصل الأول الموسوم بـ: "الإطار المفاهيمي للجباية العقارية في الجزائر"**، الجوانب النظرية والتأسيسية للموضوع، حيث تم فيه تقديم تعريف شامل للجباية العقارية، واستعراض أسسها القانونية والتنظيمية، وقد تم تقسيم هذا الفصل إلى ثلاثة مباحث، يتفرع كل منها إلى ثلاثة مطالب، بهدف تغطية مختلف الأبعاد المفاهيمية و المرجعية المرتبطة بالموضوع.

✓ الفصل الثاني الموسوم بـ: "الدراسة التطبيقية للجباية العقارية في الجزائر خلال الفترة (2023-2025)", حُصص لتحليل الواقع العملي للجباية العقارية، بالاعتماد على المعطيات المستخلصة من قوانين المالية والميزانية العامة للدولة. وقد تم تقسيمه إلى ثلاثة مباحث، يتضمن كل منها مطلبين، بهدف الإحاطة بمختلف الجوانب المرتبطة بالموضوع. يتناول المبحث الأول تعريفًا بالمركز الجوازي للضرائب ودوره في تنفيذ السياسة الجبائية، ثم يُستعرض تطور إيرادات الميزانية العامة للدولة خلال الفترة المدروسة، مع التركيز على تطور مساهمة الضرائب والرسوم العقارية في إجمالي الإيرادات الجبائية. ويُختتم الفصل بجملة من التوصيات الرامية إلى تحسين أداء النظام الجبائي العقاري وتعزيز مردوديته كآلية فعالة لتمويل الاقتصاد الوطني.



## الفصل الأول :

### الإطار المفاهيمي للجباية العقارية

المبحث الأول: ماهية الجباية العقارية

المبحث الثاني: آليات تحديد الوعاء الضريبي وطرق

تحصيل الجباية العقارية

المبحث الثالث: الدراسات السابقة

### تمهيد:

يعتمد النظام المالي لأي دولة على الجباية باعتبارها الآلية القانونية لجمع الإيرادات الضرورية لتمويل الخدمات العامة والمشاريع التنموية، كما أنها تهدف إلى تحقيق العدالة الاجتماعية من خلال توزيع العبء الضريبي بما يتناسب مع قدرات المكلفين، ولهذا "تحتل الضريبة مكانة مهمة في حياة الأفراد، فهي تؤثر فيهم وتتأثر بهم، وهي نتاج الظروف الاقتصادية والمالية والاجتماعية السائدة في مجتمع ما، كما أنها المرأة التي تعكس أيولوجية الدولة الاقتصادية والمالية والاجتماعية وتعد الضرائب أهم الموارد المالية للموازنة العامة للدولة." (السيد الحافظ، 2021، صفحة 161)

حيث أن الجباية العقارية أحد هذه الأدوات المالية التي تعتمد عليها الدول لتحقيق إيرادات تساهم في تمويل الميزانية العامة، وهي تشكل جزءا من النظام الجبائي الذي يهدف إلى تحقيق العدالة الضريبية من خلال فرض رسوم وضرائب على الأملاك العقارية بمختلف أشكالها. وبناءً على ذلك نسعى من خلال هذا الفصل إلى تقديم الإطار المفاهيمي للجباية العقارية وتوضيح ماهيتها، وأسسها القانونية والاقتصادية، ومختلف الضرائب والرسوم التي ترتبط بالعقارات، مما يمهد لفهم أعمق لمختلف أشكالها وآلياتها.

وقد جاء تقسيم الفصل الأول كما يلي:

المبحث الأول: ماهية الجباية العقارية

المبحث الثاني: آليات تحديد الوعاء الضريبي وطرق تحصيل الضريبة العقارية

المبحث الثالث: الدراسات السابقة

### المبحث الأول: ماهية الجباية العقارية

يكتسي موضوع الجباية العقارية أهمية متزايدة، نظراً لدوره المحوري في ضبط السوق العقارية، وتوجيه الاستثمارات، وتحقيق التوازن بين متطلبات المالية العامة من جهة، وحقوق الأفراد في التملك والاستغلال العقاري من جهة أخرى. كما أن هذا الموضوع يرتبط بعدة مفاهيم قانونية واقتصادية، مثل: الضريبة، الرسم، القاعدة الجبائية، والوعاء الضريبي، الأمر الذي يستوجب تحديد هذه المفاهيم بدقة لفهم الإطار العام للجباية العقارية ومجالات تطبيقها.

### المطلب الأول: مفهوم الجباية العقارية

لتحديد مفهوم الجباية العقارية، يُستوجب التطرق إلى مكوناتها الأساسية، بدءاً بتعريف الجباية، مروراً بتوضيح مفهوم العقار باعتباره الوعاء الذي تُفرض عليه هذه الجباية، وصولاً إلى استخلاص تعريف يجمع بين الجانبين. ويساهم هذا التدرج المفاهيمي في بناء تصور واضح وشامل لهذا النوع من الضرائب ضمن المنظومة الجبائية.

### الفرع الأول- تعريف الجباية

تُعد الجباية من الضوابط الاقتصادية المهمة، كما تمثل أحد الموارد الأساسية التي تعتمد عليها الدولة في تحصيل إيراداتها، وذلك من خلال فرض الضرائب والرسوم وفقاً لما تحدده القوانين والتشريعات المالية، "فالجباية تمثل مجموعة الأحكام التي يقوم عليها النظام الضريبي وكذا القواعد التي تنظم العلاقة بين الخاضعين للضريبة والإدارة الجبائية، والنظام الضريبي يمثل مجموعة الضرائب المفروضة في المجتمع" (بلواي، ترشيد نظام الجباية العقارية، 2012، صفحة 31). كما تعرف الجباية بأنها مجموع "الاقتطاعات النقدية تقوم بها الدولة على الأفراد لتغطية نفقاتها وتكون على شكل ضريبة أو رسم" (نعناع، 2015، صفحة 39)، فالجباية تتضمن عدة الاقتطاعات وهي:

### أولاً-الضريبة:

للضريبة عدة تعاريف فهي: "عبارة عن اقتطاع نقدي جبري تفرضه الدولة على المكلفين وفقاً لقدراتهم، بطريقة نهائية وبلا مقابل وذلك لتغطية الأعباء العامة وتحقيق أهداف الدولة المختلفة" (الحاج، 2009، صفحة 47). وعرفت بأنها "اقتطاع إلزامي نهائي بدون مقابل في سبيل تأمين أعباء الدولة أو جماعة عمومية أخرى وهي مورد يجب أن يجاز استيفاؤها سنوياً" (نعناع، 2015، صفحة 38). كما تعرف أيضاً بأنها "اقتطاع مالي نقدي جبراً من الدولة مساهمة من الفرد في تكاليف والأعباء العامة" (مراد، 2002، صفحة 74).

### ثانياً-الرسم:

الرسم هو "عبارة عن مبلغ من المال يدفعه المكلفون إلى خزينة الدولة مقابل الحصول على خدمة خاصة والأصل أن يكون هذا المبلغ بصورة نقدية تماشياً مع خدمة استعمال النقود في التعامل والمبادلات الاقتصادية في الوقت الحاضر، كما أن الدولة تنفق المال في سبيل تحقيق أهدافها العامة بصورة نقدية وتقدر مبالغ نفقاتها

وإيراداتها بصورة نقدية" (خصونة، 2010، صفحة 64). و"هو المبلغ الذي يدفعه الفرد في كل مرة تؤدي إليه خدمة معينة تعود عليه بنفع خاص ينطوي في نفس الوقت على نفع عام." (نعاعة، 2015، صفحة 39). وفي هذا السياق "تقوم الدولة بتوفير بعض الخدمات التي يمكن تقسيمها إلى وحدات مختلفة والتي يعود من أدائها نفع عام للمجتمع ككل، وفي نفس الوقت نفع خاص مباشر على بعض أفراد المجتمع الذي يمكن تحديدهم وتقدير قيمة المنفعة الخاصة التي عادت على كل منهم من هذه الخدمة." (السوسي، 2005، صفحة 55).

### ثالثاً- الإتاوة (مقابل التحسين):

تعرف "الإتاوة بأنها مبلغ من المال تحصل عليه الدولة جبراً من أصحاب العقار الذين استفادوا من زيادة قيمة العقار نتيجة تنفيذ أحد المشروعات العامة، دون أن يطلب مالك العقار تلك الخدمة أو أن يبذل جهداً في ذلك." (العامري و الحلو، 2020، صفحة 57). حيث "أن الدولة بواسطة مشروعاتها العامة قد تحقق استفادة جماعية لمجموعة من الأشخاص ليس بصفتهم ولكن بوضعهم، من خلال قيام بعض المشروعات العامة بإقامة مشروع عام، ينتج عنه استفادة للوضع العقاري المملوك لهذه المجموعة المقيمة، فتجبر الدولة هؤلاء على دفع إتاوة أو مقابل لهذه التحسينات التي طرأت على هذه العقارات دون أي مجهود من صاحب العقار" (أحمد عبد السميع، 2023، صفحة 87).

### رابعاً- الغرامة:

الغرامة هي "مبلغ من المال تفرضه الإدارة على المتعاقد المخل بشروط العقد بصورة عامة وعدم احترام مدة العقد بصورة خاصة" (برادعية و هورابي، أكتوبر 2022، صفحة 207)، كما "يقصد بالغرانات الجبائية تلك الغرامات المحددة بقيمة نقدية ثابتة تفرض على المخالفات وتقع إما مرة واحدة كعدم تقديم التصريح أو أن ترتكب مخالفات بصفة متكررة كإعفاء أو إخفاء وثائق طلبتها الإدارة." (عائشة، 2015، صفحة 98)، وتعرف "الغرامة بأنها مبلغ من المال تقره الدولة على أي شخص يخالف القانون" (طارق، 2009، صفحة 104).

من خلال دراسة هذه الأنواع من الاقتطاعات المالية، تتضح الفروق الجوهرية بينها، إذ تُعدّ كلٌّ من الضريبة، والرسم، والإتاوة (مقابل التحسين)، والغرامة أدوات مالية تعتمد عليها الدولة لتحقيق أهداف متنوعة، إلا أن لكل منها طبيعة قانونية ومالية خاصة، ما يقتضي التمييز الدقيق بينها لفهم دورها ضمن المنظومة الاقتصادية والقانونية. فالضريبة تُفرض بصفة إلزامية بموجب قوانين المالية العامة، وتهدف أساساً إلى تمويل النفقات العامة وتحقيق العدالة الاجتماعية، دون أن تُقابل بمنفعة مباشرة للمكلف بها، إذ تُستخدم عائداتها في تمويل خدمات جماعية. أما الرسم، فرغم طابعه الإلزامي أيضاً، إلا أنه يُرتبط بتقديم خدمة معينة يُطلبها الفرد، ويُفرض بموجب نصوص قانونية تحدد قيمة رسوم الخدمات العامة، ويُقابل بمنفعة مباشرة، كإصدار رخصة أو الحصول على خدمة إدارية. في المقابل، تُعدّ الإتاوة أداة مالية استثنائية تُفرض لمرة واحدة على المستفيد من تحسينات عمرانية أو بني

تحتية تقوم بها الدولة أو الجهة الإدارية، كشق طريق أو إنشاء مرفق عام، حيث تؤدي هذه الأعمال إلى رفع قيمة العقار المجاور، وتعتبر بذلك منفعة غير مباشرة، تُقابلها مساهمة شبه إلزامية من المستفيد. أما الغرامة، فهي تختلف جوهرياً عن الأدوات السابقة، إذ تُفرض كعقوبة عند ارتكاب مخالفة قانونية، وتهدف إلى الردع والزجر، لا إلى تحقيق منفعة مالية مباشرة، سواء للفرد أو للجهة المحصلة.

كما تختلف هذه الأدوات من حيث وتيرة التطبيق، فالضريبة غالباً ما تُفرض بشكل دوري (شهري أو سنوي)، بينما يُدفع الرسم عند الحاجة إلى الخدمة، وتُفرض الإتاوة لمرة واحدة، أما الغرامة فتُستحق عند وقوع المخالفة. وتختلف كذلك الجهات المستفيدة منها، إذ تُؤول الضرائب إلى خزينة الدولة، بينما تستفيد من الرسم والإتاوة الجهة المقدّمة للخدمة أو المنفذة للمشروع، وتعود الغرامات إلى الدولة أو الجهة المخوّلة بإنفاذ العقوبات. ويُبرز هذا التباين في الخصائص تعددية الوظائف التي تؤديها الأدوات المالية في الدولة، وأهمية كل أداة في إدارة الشأن العام، وتوجيه السلوك، وتحقيق التوازن بين الحقوق والواجبات.

### الفرع الثاني: مفاهيم أساسية حول العقار

في هذا العنصر، سنسعى إلى إبراز مفهوم العقار من خلال تقديم تعريف قانوني له استناداً إلى النصوص التي تنظّمه، بالإضافة إلى التطرق إلى مختلف الأنواع التي يُصنّف على أساسها.

#### أولاً- تعريف العقار:

عرف العقار في التشريع الجزائري، وفقاً للمادة 683 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...". كما يُعرف أيضاً بأنه "الشيء الثابت المستقر في مكانه، غير القابل للنقل إلى مكان آخر بدون تلف، بحيث يكون لصاحب العقار سلطة مباشرة يستطيع بموجبها أن يستعمله، ويستغله، ويتصرف فيه ضمن حدود القوانين والأنظمة المعمول بها" (طيار، 2024، ص. 24).

وانطلاقاً من هذين التعريفين، يُمكن استخلاص أن العقار هو كل مال ثابت، متصل بمكانه اتصالاً دائماً، ولا يمكن نقله دون أن يتعرض للتلف، مما يجعله مرتبطاً بالأرض بصفة دائمة. ويُعد العقار من الأصول الثابتة ذات الأهمية القانونية والاقتصادية، لما يمثله من ركيزة أساسية في تكوين الثروة الوطنية، فضلاً عن دوره الحيوي في دعم النشاط الاقتصادي، وتحفيز الاستثمار، وتطوير المجالات العمرانية والتنمية.

ثانياً- أنواع العقار: من خلال تعريفنا للعقار نستطيع تقسيم العقار إلى ثلاث أنواع وهي:

-**العقارات بطبيعتها:** تشمل العقارات بطبيعتها كل ما هو مادي، ثابت ومستقر في مكانه، ولا يمكن نقله دون أن يتعرض للتلف، مثل الأراضي، المباني، والأشجار المتصلة بالأرض. هذه الممتلكات تُعتبر جزءاً لا يتجزأ من العقار بسبب ارتباطها الدائم بالأرض.

-العقارات بحسب موضوعها: تمثل هذه الفئة الحقوق العينية الأصلية، مثل حق الملكية، حق الانتفاع، حق الارتفاق، وحق الاستعمال والسكن، إضافة إلى الحقوق العينية التبعية كالرهن الرسمي، والرهن الحيازي، وحق التخصيص، وحقوق الامتياز. وتُعتبر هذه الحقوق عقارية إذا كان موضوعها عقارًا، أما إذا كان موضوعها منقولًا، فتُصنف على أنها منقولة (طيار، 2024، ص. 14)، الرهن الرسمي: عرّفه القانون المدني الجزائري في المادة 882 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 بأنه: " عقد يكسب به الدائن حقًا عينياً على عقار لوفاء دينه، ويُتيح له التقدم على الدائنين الآخرين في المرتبة لاستيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يدكان". الرهن الحيازي: عرّفه نفس القانون في المادة 948 بأنه: "عقد يلتزم به الشخص، ضماناً لدين عليه أو على غيره، أن يسلم إلى الدائن أو إلى شخص معين شيئاً يترتب عليه للدائن حق عيني يُخول له حبس الشيء إلى أن يستوفي الدين، ويُتيح له التقدم على الدائنين العاديين والتالين له في المرتبة لاستيفاء حقه من ثمن ذلك الشيء". حق التخصيص: يمثل الحقوق التي تمنح الدائن ميزة التبع والتقدم على عقار أو عدة عقارات، بناءً على حكم قضائي بإلزام المدين بالدين وأمر من رئيس المحكمة (بواشري، 2014، ص. 80).

-العقارات بالتخصيص: يُعتبر العقار بالتخصيص منقولاً يضعه مالكه في عقار له رسدًا لخدمة أو استغلال هذا العقار، حتى وإن لم يكن متصلًا به اتصالًا دائمًا (العامري، 2021، ص. 16). منحه المشرع الجزائري في المادة 683 من القانون المدني صفة العقار على سبيل المجاز، باعتباره معدًا لخدمة العقار أو استغلاله. مثال على ذلك المصعد الذي يُعد عقارًا بالتخصيص، لأنه منقول متصل بالبنية (العقار) ويُوضع رسدًا لخدمة هذا العقار. وتصنيف العقارات حسب الملكية والاستخدام: ينقسم العقار أيضًا وفقًا للغرض من استخدامه، حيث نجد: عقارات سكنية مثل الشقق والمنازل، عقارات صناعية، عقارات تجارية كالمحلات والمراكز التجارية، عقارات سياحية، عقارات فلاحيه، عقارات غابية، وغيرها. تساعد هذه التصنيفات في تحديد الأحكام القانونية المطبقة على كل نوع، وذلك وفقًا لطبيعة استخدامه وملكيته.

### الفرع الثالث: تعريف الجباية العقارية

لا يوجد تعريف موحد للجباية العقارية في النصوص القانونية أو في الأدبيات المالية، وإنما يمكن استخلاص مفهومها من خلال تحليل مختلف النصوص والتنظيمات ذات الصلة، إلى جانب الآراء الفقهية والعلمية المتعددة. فقد عرّفها الفقيه الإنجليزي توني باريان (Tony Byrne) بأنها: "ضريبة محلية بنسبة معينة على العقارات أو القيم غير المنقولة، والتي تأخذ طابع الإنشاءات الثابتة (عيسى، 2017، ص. 158-159).

كما قدّم الفقيهان الإنجليزيان بوشنان (Bouchnan) وجيمس فلورز (James Flowers) تعريفًا آخر لها، باعتبارها: "ضريبة تُفرض بشكل غير مباشر على القيمة الإيجارية للعقار" (برحمان، 2009، ص. 60).

أما الفقيه الفرنسي لويس تروتباس (Louis Trotabas) فقد عرّف الجباية العقارية بأنها: "ضريبة مباشرة تُفرض على الدخل العقاري بعد خصم الأعباء المرتبطة به" (برحمان، 2009، صفحة 60)، وفي تعريف آخر أكثر شمولاً، اعتُبرت الجباية العقارية: "مجموعة من الضرائب التي تُفرض على العقار، سواء عند استقراره في ملكية صاحبه أو عند انتقال ملكيته" (بلوافي، 2012، ص. 37).

انطلاقاً من مختلف التعاريف الفقهية والقانونية، يمكن تعريف الجباية العقارية بأنها: مجموعة من الاقتطاعات المالية الإلزامية التي تفرضها الدولة أو الجماعات المحلية على العقارات، سواء عند استغلالها أو انتقال ملكيتها، وتُحصّل بهدف تمويل النفقات العامة أو تغطية تكاليف خدمات محددة، وذلك وفقاً للقوانين والتنظيمات الجبائية السارية. وهي تُعد من الضرائب المباشرة والعينية في الغالب، وتمتاز بكونها مرتبطة بقيمة العقار أو بعائداته، ما يجعلها أداة مالية فعّالة لتنظيم السوق العقارية، وتوجيه الاستثمار، وتحقيق العدالة الجبائية.

### المطلب الثاني: خصائص الجباية العقارية

تتميّز الجباية العقارية بعدّة خصائص، سواء من حيث طبيعتها القانونية، أو وعائها الضريبي، أو من حيث آثارها الاقتصادية والاجتماعية. وفي هذا المطلب، سنتناول أبرز هذه الخصائص بهدف توضيح طبيعة هذا النوع من الجباية ودوره في المنظومة المالية العامة.

### الفرع الأول-الضريبة العقارية مباشرة عينية

"يعدّ تقسيم الضرائب إلى ضرائب مباشرة وأخرى غير مباشرة من أهم التصنيفات المعتمدة في النظام الجبائي، حيث يكاد يُجمع الاقتصاديون على أن الضرائب المباشرة تُفرض على الدخل والثروة، في حين تُفرض الضرائب غير المباشرة على التداول والإنفاق (محرزي، 2004، ص. 170)، وفي كل من هذين النوعين، قد يأخذ المشرّع بعين الاعتبار الظروف الشخصية للمكلف، فتصبح الضريبة شخصية، وقد لا يراعي تلك الظروف، فتصنّف الضريبة حينها عينية" (محفوظ، 2009، ص. 65)، ولمعرفة ما إذا كانت الضريبة العقارية تُصنّف ضمن الضرائب المباشرة أو غير المباشرة، لا بد من الرجوع إلى المعايير والأسس المعتمدة في هذا التمييز، والتي تشمل طبيعة الوعاء الضريبي، وطريقة التحصيل، وطرف الدفع. أما فيما يتعلق بتمييزها بين الضريبة العينية أو الشخصية، فيتطلب الأمر التحقق من مدى مراعاتها للعدالة الضريبية، وخاصة في ما يخص توزيع العبء الجبائي بين المكلفين، ومدى أخذها بظروفهم الاقتصادية والاجتماعية.

### أولا - الضريبة العقارية من الضرائب المباشرة:

فقد تم تحديد عدة معايير للفصل بين الضريبة المباشرة وغير المباشرة ولهذا تصنف الضريبة العقارية ضمن الضرائب المباشرة حسب هذه المعايير التالي:

#### 1-المعيار القانوني:

"تعد الضريبة مباشرة إذا استندت في تحصيلها إلى جداول اسمية تتضمن اسم المكلف، والمادة الخاضعة للضريبة، ومبلغها، وتاريخ استحقاقها" (محزري، 2004، ص. 63). ووفقاً لهذا المفهوم، لا يمكن نقل عبء هذه الضريبة من شخص إلى آخر، حتى وإن لم يكن المنتفع من العقار هو مالكة الفعلي. ففي حالة تأجير العقار الخاضع للضريبة، يكون المؤجر (مالك العقار) هو المكلف بدفع الضريبة، وليس المستأجر، وذلك استناداً إلى أحكام المادة 4/479 من القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 يوليو 2007، المعدل والمتمم للقانون المدني، والتي تنص على أن: "يتحمل المؤجر الرسوم والضرائب وغيرها من التكاليف المثقلة للعين المؤجرة". وهذا يميز الضريبة العقارية عن "الضرائب غير المباشرة، التي تُفرض بمناسبة حدوث وقائع أو تصرفات قانونية معينة، ويمكن نقل عبئها إلى طرف آخر. وبناءً على هذا المعيار، تُعد الضريبة العقارية ضريبة مباشرة، حيث تتولى إدارة الضرائب إعداد تكليف اسمي مباشر يوجّه إلى المالك أو المنتفع المسجّل لديها، ضمن جداول خاصة" (نورة، 2016، ص. 20).

#### 2-المعيار الاقتصادي:

"الضريبة العقارية مباشرة إذا كان المكلف اقتصادياً بدفع الضريبة هو نفسه المكلف قانوناً، بينما إذا نقل المكلف القانوني عبء الضريبة المفروضة عليه وحملها لشخص آخر بحيث يصبح هذا الأخير هو المكلف اقتصادياً بدفعها، فتكون الضريبة في هذه الحالة ضريبة غير مباشرة" (سعداني، 2016، صفحة 20)، بحيث أن "يختلف المكلف القانوني عن المكلف الاقتصادي من حيث أن الأول هو غالباً المالك للعقارات المبنية أو غير المبنية تثبت ملكيته بموجب الدفتر العقاري وتفرض عليه الضريبة على أساس ذلك، أما المكلف الاقتصادي فهو الشخص الذي يدفع فعلاً الضريبة بحكم استغلاله العقار موضوع الضريبة، ويقوم بعملية الدفع بوصفه مستغلاً أو منتفعاً وليس بوصفه نائباً عن المكلف القانوني" (ربيعة، 2015، صفحة 18).

#### 3-معيار الثبات والاستقرار:

تعد الضريبة العقارية مباشرة، باعتبارها إيراد العقار يتصف بالثبات والاستقرار بحيث يتم تحصيلها بشكل دوري ومباشر من المكلف بها دون وسيط، "أما إذا كانت المادة الخاضعة للضريبة عرضية وغير مستقرة ولا ثابتة فتكون الضريبة غير مباشرة" (محفوظ، 2009، صفحة 67).

وبالتالي فإن الضريبة العقارية تصنف كضريبة مباشرة لأنها تفرض على ملكية العقارات، ويتحملها المكلف القانوني دون إمكانية نقل عبئها إلى شخص آخر، ويتم تحصيلها بشكل دوري وثابت.

ثانيا- الضريبة العقارية ضريبة عينية:

الضريبة العقارية عينية لأنها تفرض على العقارات بغض النظر عن الحالة الشخصية لمالكها أو دخله، حيث بينت المواد 254 و261-و من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة أن فرض الضريبة يكون على أساس ناتج القيمة الإيجارية الجبائية لكل متر مربع للعقار في المساحات الخاضعة للضريبة، كما حددت المواد 256 و261-و مكرر من نفس القانون أن ترجيح القيمة الإيجارية الجبائية، وتحدد تصنيف البلديات حسب المناطق والمناطق الفرعية والمعدلات التي تطبق عليها تكون بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالجماعات المحلية.

الفرع الثاني- الضريبة العقارية ضريبة على الدخل المقدر

"إن دراسة النصوص التشريعية المتعلقة بالضرائب العقارية بمختلف أنواعها تبين لنا أن هذه الضرائب لا تفرض على ملكية العقار في حد ذاتها وإنما تفرض على الدخل الذي ينتج عن تلك الملكية" (برحماني، الضريبة العقارية دراسة فيالقانون الجزائري دراسة مقارنة، 2009، صفحة 71) والمادتين 257 و261-و مكرر 1 من القانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة تحديد القيمة الإيجارية الجبائية على النحو الآتي:

الجدول رقم (01-01): القيمة الإيجارية للعقارات المبنية

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

المصدر: قانون المالية لسنة 2022، المادة 257 من الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 100 المؤرخة في 25 جمادى الأولى عام

1443 هـ-26 ديسمبر 2021

الجدول رقم (02-01): القيمة الإيجارية للعقارات غير المبنية

التعيين	القيمة الإيجارية
الأراضي المتواجدة في القطاعات العمرانية	100- دج، للأراضي المعدة للبناء. 18- دج، لباقي الأراضي المستعملة كأراضي للنزهة والحدائق للترفيه والملاعب لتشكيل ملحقات للملكيات المبنية.
الأراضي المتواجدة في القطاعات القابلة للتعمير على المدى المتوسط والقطاعات العمرانية المستقبلية	34- دج، للأراضي المعدة للبناء. 14- دج، لباقي الأراضي المستعملة كأراضي للنزهة والحدائق للترفيه والملاعب لتشكيل ملحقات للملكيات المبنية.
الحاجر ومواقع استخراج الرمل والمناجم في الهواء الطلق ومناجم الملح والسيخات	34- دج
الأراضي الفلاحية	994- دج/للهاكتار لأراضي اليابسة. 5962- دج/للهاكتار لأراضي المسقية.

المصدر: قانون المالية لسنة 2022، المادة 257 من الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 100 المؤرخة في 25 جمادى الأولى عام

1443 هـ-26 ديسمبر 2021

ومن هنا يتضح أن الدخل المقدر هو مفترض وليس دخلا حقيقيا أو فعليا، وهذا ما قصده المشرع الجزائري في المادة 18 الفقرة الأولى من القانون رقم 01-21 المؤرخ 2001/12/22 بنصه: "تراقب الإدارة الجبائية التصريجات والأعمال المستعملة لتحديد ضريبة أو حق أو رسم أو أتاوى."

### الفرع الثالث-الضريبة العقارية ضريبة نوعية وسنوية

"تتعدد الضرائب العقارية بتعدد أنواع الدخل، فتفرض عن كل مصدر من الدخل ضريبة مستقلة ومتميزة عن ضريبة تفرض على دخل آخر يختلف عن الأول، كما تفرض الضرائب العقارية على أساس القيمة الإيجارية السنوية، فتكون بالتالي الضرائب العقارية ضرائب نوعية سنوية." (برجماني، 2009، صفحة 74).

### أولا-الضريبة العقارية ضريبة نوعية:

"تعدد الضرائب المفروضة وتنوعها بحسب تعدد الأوعية والإيرادات القابلة لفرض الضرائب عليها، وتجد الضريبة النوعية أساسها في اختلاف النظام القانوني الذي يسري على كل مصدر من مصادر الدخل" (صبايحي، 2015، صفحة 24)، حيث أن "الرسم المفروض على العقارات المبنية أو ضريبة المباني هو نوعي، يفرض على نوع معين ومحدد من الدخل الناتج عن ملكية العقارات المبنية، أي كانت مادة بنائها والغرض الذي تستخدم فيه، مقامة فوق الأرض أو تحتها أو على الماء، مشغولة بعوض أو بدون عوض." (رمول، 2015، صفحة 62) "ويحقق نظام الضرائب النوعية مزايا متعددة نذكر أهمها: قاعدة الملائمة من حيث ملائمة الضريبة لطبيعة كل إيراد، ومن الناحية الاقتصادية فهي تؤدي دور في تحفيز وتطور أحد أوجه النشاط الاقتصادي وذلك بتخفيض العبء الضريبي عليه، وزيادته على إيرادات أخرى، تؤكد مبدأ العدالة الضريبية بين أنواع الدخول ومصادرها، مما يمكن السلطة العامة من تشديدها على مصدر الرأسمال وتخفيفها على مصدر العمل، وهي أخف تكليف على المكلف بها، لأن ما يدفعه هذا الأخير لا يلتزم به دفعة واحدة بل على فترات متفرقة، وحصيلتها أوفر من الضريبة الموحدة، فميزة الضريبة العقارية أنها تسلط على كل مصدر من مداخيل الأفراد وهو ما يرفع من مقدرتهم التكليفية." (صبايحي، 2015، صفحة 24).

### ثانيا-الضريبة العقارية ضريبة سنوية:

تُحصّل الضريبة العقارية بشكل سنوي ومنتظم، وتُفرض من قبل الدولة على مالكي العقارات، سواء كانت مبنية أو غير مبنية. وتُحسب هذه الضريبة عادةً بناءً على قيمة العقار أو الإيراد السنوي المتوقع منه، وهو ما أكدته المادة الأولى من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، فهي تنص على فرض الضريبة على الدخل الصافي الإجمالي للمكلف، والمحدد وفقاً لأحكام المواد من 85 إلى 89 من نفس القانون. وقد حدّدت المادة الثانية من القانون ذاته أنواع المداخيل العقارية التي تُكوّن الدخل الصافي الإجمالي الخاضع للضريبة، وهي: الإيرادات المحققة من إيجار

الملكيّات المبنية وغير المبنية، فوائض القيمة الناتجة عن التنازل بمقابل عن العقارات المبنية أو غير المبنية، الحقوق العقارية الحقيقية. ويُستفاد من ذلك أن الضريبة العقارية في التشريع الجبائي الجزائري مرتبطة بالدخل الناتج عن استغلال العقار أو التصرف فيه، مما يعكس طابعها المباشر والعيبي في آن واحد، إذ تُفرض على دخل ناتج عن أصل ثابت، دون مراعاة لحالة المكلف الشخصية. إلا أن " الاعتقاد بسنوية الضرائب العقارية في مفهومها العام أنه قاعدة مطلقة فيه بعض الخطأ، بحيث نجد بعض الرسوم المحصلة بمناسبة انتقال العقارات، لا تخضع لهذه القاعدة فرسوم التسجيل مثلا التي تترتب على نقل العقارات لا تحصل سنويا وإنما تجب بمناسبة التصرفات أو الوقائع التي تنتقل بها العقارات، كما أن الضريبة على فائض القيمة لا تحصل سنويا وإنما تكون بمناسبة التنازلات بمقابل عن العقارات تفرض على الفارق الإيجابي بين سعر التنازل عن العقار وسعر الشراء أو قيمة إنشائه من طرف المتنازل، إلا أن هذه الاستثناءات لا تنزع عن الضريبة العقارية صفة السنوية. " (برحمان، 2009، الصفحات 76-77).

### المطلب الثالث: أنواع الجباية العقارية في الجزائر

يقوم النظام الجبائي الجزائري الخاص بالعقارات على مجموعة من الضرائب والرسوم التي تفرض على الملكيّات العقارية سواء كانت مبنية أو غير مبنية، حضرية أو ريفية، ويختلف ذلك حسب طبيعة العقار واستخدامه، " حيث نظمها المشرع الجزائري في قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة تحت موضعين، الأول يخص العقارات كوعاء للضريبة سواء كانت مبنية أو غير مبنية تحت عنوان الرسوم العقارية، أما الموضوع الثاني فيخص الدخل العقاري كوعاء للضريبة، الذي نظمه المشرع تحت عنوان المداخل العقارية الناتجة عن إيجار الأملاك المبنية وغير المبنية، التي اعتمدها كأساس في تحديد الضريبة على الدخل الإجمالي في صنف المداخل العقارية. " (برحمان، 2009، صفحة 109)، كما نظم الرسوم الخاصة بالبناء والتهيئة العمرانية ضمن قانون التهيئة والتعمير 90-29 المعدل والمتمم، وعليه فإننا سنقسم أنواع الجباية العقارية إلى ثلاثة فروع على النحو التالي:

### الفرع الأول - الجباية المفروضة على الملكية العقارية

يمثل العقار وعاءً أساسياً لعدد من الضرائب والرسوم التي يفرضها النظام الجبائي الجزائري، والتي تختلف باختلاف طبيعة العقار (مبنى أو غير مبنى)، وموقعه (حضري أو ريفي)، واستخدامه (سكني، تجاري، فلاحي...). وتندرج هذه الاقتطاعات ضمن رسوم وضرائب تُفرض إما عند امتلاك العقار، أو استغلاله، أو التصرف فيه. وفي هذا الإطار، يمكن التمييز بين عدة أنواع من الأعباء الجبائية المفروضة على العقار، من أبرزها: الرسم العقاري، رسم التسجيل، وضريبة الثروة، وغيرها من الضرائب التي سيتم عرضها وتفصيلها في العناصر التالية:

## أولاً- الرسم العقاري على الملكيات المبنية و غير المبنية

يُعد الرسم العقاري ضريبة سنوية تُفرض على العقارات المبنية وغير المبنية، سواء كانت مملوكة لأشخاص طبيعيين أو معنويين، ممن لهم حق الملكية أو الانتفاع أو الاستغلال. وتشمل العقارات المبنية مختلف الإنشاءات كالمباني السكنية، التجارية، الإدارية وغيرها. أما العقارات غير المبنية، فتشمل الأراضي غير المستغلة أو الموجهة لأغراض مستقبلية كالبناء أو الاستثمار، وذلك وفق ما تحدده القوانين الجبائية المعمول بها، "الأراضي العارية أو تلك المعدة للبناء، وتكتسي هذه الأراضي أهمية قصوى، باعتبارها مجالاً لاحتضان مختلف الأنشطة، وفضاء قابلاً للتقطيع الهندسي والتجزئة العمراني" (ريم، 2015، صفحة 337)، وقد بين المشرع الجزائري في القانون الملكيات الخاضعة للرسم العقاري وكذا الملكيات التي استفادت من إعفاءات دائمة أو مؤقتة وهي موضحة كما يلي:

### 1- الملكيات الخاضعة للرسم العقاري:

حدد المشرع الجزائري العقارات التي تخضع لهذا الرسم بدقة في المواد 249 و 261-د من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة وهي كالتالي:

#### أ) بالنسبة للملكيات المبنية:

- المنشآت المخصصة لإيواء الأشخاص والمواد أو تخزين المنتوجات؛
- المنشآت التجارية الكائنة في محيط المطارات الجوية والموانئ ومحطات السكك الحديدية ومحطات الطرقات، بما فيها ملحقات المتكونة من مستودعات وورشات للصيانة؛
- أراضي البناءات بجميع أنواعها والقطع الأرضية التي تشكل ملحقا مباشرا لها ولا يمكن الاستغناء عنها؛
- الأراضي غير المزروعة والمستخدمة لاستعمال تجاري أو صناعي كالورشات وأماكن إيداع البضائع وغيرها من الأماكن من نفس النوع، سواء كان يشغلها المالك أو يشغلها آخرون مجانا أو بمقابل.
- بحيث شملت كل العقارات المبنية وملحقات الأبنية وكل "الأراضي التي تحيط بها في شكل حدائق وبساتين مادامت في جزء من الأراضي المشيدة عليها الأبنية." (زايد، 2014، صفحة 20).

#### ب) بالنسبة للملكيات غير المبنية

- الأراضي المتواجدة في القطاعات العمرانية أو القابلة للتعمير؛
- المحاجر والمواقع استخراج الرمل والمناجم في الهواء الطلق؛
- مناجم الملح والسبخات؛
- الأراضي الفلاحية.

## 2-الملكيات المعفية من الرسم العقاري

أعطى المشرع الجزائري استثناءات لبعض الملكييات العقارية فمنحها إعفاء من هذا الرسم إما بصفة دائمة أو بصفة مؤقتة وهي:

### (أ) الإعفاءات الدائمة:

من خلال أحكام قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، يتضح أن المشرع الجزائري قد منح إعفاءً دائماً من الرسم العقاري لبعض فئات العقارات، وذلك بالنظر إلى طبيعتها أو وظيفتها ذات المنفعة العامة، خاصة تلك التي لا تدّر دخلاً. فوفقاً للمادتين **250 و 261-هـ** من القانون ذاته، تُعفى من الرسم العقاري العقارات التابعة للدولة، والولايات، والبلديات، وكذلك العقارات التابعة للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، بشرط أن تمارس هذه الأخيرة نشاطاً في مجالات: التعليم، البحث العلمي، الحماية الصحية والاجتماعية، الثقافة، الرياضة.

كما تنص المادة **251** من نفس القانون على إعفاءات إضافية، تخص: البنايات المخصصة لممارسة الشعائر الدينية، الأملاك الوقفية العامة المكوّنة من ملكيات مبنية، العقارات التابعة للدول الأجنبية والمخصصة للإقامة الرسمية لبعثاتها الدبلوماسية أو القنصلية المعتمدة لدى الحكومة الجزائرية، وكذلك العقارات التابعة للممثلات الدولية المعتمدة في الجزائر، وذلك مع مراعاة مبدأ المعاملة بالمثل، تجهيزات المستثمرات الفلاحية، ولاسيما: الحظائر، المرابط، المطامر، وغيرها من المنشآت المرتبطة بالنشاط الفلاحي.

وتجدر الإشارة إلى أن هذه الإعفاءات تهدف إلى دعم المرافق العامة والنشاطات ذات البعد الاجتماعي والخدمي، من خلال تخفيف العبء الجبائي عنها.

لا يطبق هذا الإعفاء على الملكييات التابعة لهيئات الدولة والولايات والبلديات التي تكتسي طابعاً صناعياً أو تجارياً.

### (ب) الإعفاءات المؤقتة:

منح المشرع الجزائري إعفاءات مؤقتة لبعض أنواع العقارات، وذلك لفترة زمنية محددة ووفقاً لشروط قانونية معينة. وقد نصّت المادة **252** من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة على الفئات التي تستفيد من هذا الإعفاء المؤقت، والتي تشمل: العقارات أو أجزاء العقارات غير الصحية أو الآيلة للسقوط والتي تم إلغاء تخصيصها، الملكييات المبنية التي تشكل الملكية الوحيدة أو السكن الرئيسي لمالكها، وذلك بشرط تحقق ما يلي:

- ألا يتجاوز المبلغ السنوي للرسم العقاري 1.400 دج؛
- ألا يتجاوز الدخل الشهري للخاضع للضريبة ضعف الأجر الوطني الأدنى المضمون؛
- مع الإشارة إلى أن هذا الإعفاء لا يلغي دفع رسم عقاري رمزي بقيمة 500 دج سنوياً.

وكذا البناءات الجديدة، أو إعادة البناء، أو إضافات البناءات، حيث ينتهي الإعفاء بدايةً من أول يناير من السنة التي تلي سنة الإنجاز. وفي حالة الشغل الجزئي للعقار قبل انتهاء الإنجاز، يُحتسب الرسم فقط على الجزء المنجز ابتداءً من السنة التالية، البناءات وإضافاتها المخصصة للنشاطات الاستثمارية التي يمارسها أصحاب المشاريع المستفيدون من أنظمة دعم التشغيل التي تُشرف عليها: الوكالة الوطنية لدعم وتنمية المقاولانية، الوكالة الوطنية لتسيير القرض المصغر، الصندوق الوطني للتأمين على البطالة. ويستمر الإعفاء لمدة 3 سنوات، ويُمدد إلى 6 سنوات إذا كانت العقارات واقعة في مناطق تستوجب الترقية. السكنات العمومية الإيجارية التابعة للقطاع العام، بشرط أن يستوفي المؤجر أو صاحب السكن نفس الشرطين الواردين في البند الثاني أعلاه، مع استمرار دفع رسم عقاري رمزي مقداره 500 دج سنويًا. أما المادة 253 من نفس القانون، فقد حدّدت متى ينتهي الإعفاء وتُصبح العقارات خاضعة للرسم العقاري، وذلك في حال: التنازل عنها لأشخاص آخرين، تخصيصها للإيجار أو استعمالها لغرض آخر غير السكن. ويبدأ تطبيق الرسم في هذه الحالات اعتبارًا من أول يناير من السنة التي تلي مباشرة الحدث الذي ترتّب عليه زوال شروط الإعفاء.

### 3-تحديد الأساس الخاضع للرسم:

يؤسّس الرسم العقاري على الملكيات العقارية التي لم يشملها الإعفاء من قبل المشرّع، سواء كان هذا الإعفاء مؤقتًا أو نهائيًا. ويُفرض الرسم على وعاء جبائي يتمثل في ملكية العقار، إذ تقوم إدارة الضرائب سنويًا بإحصاء الأملاك العقارية الخاضعة لهذا الرسم، وذلك استنادًا إلى الصلاحيات المخولة لها بموجب التشريع الجبائي. وقد نصّت المادة 191 مكرر، المضافة بموجب المادة 16 من قانون المالية لسنة 1996، على ما يلي: "تقوم الإدارة الجبائية كل سنة بإحصاء المكلفين بالضريبة والنشاطات والأملاك العقارية المبنية وغير المبنية. ويتعين على المصالح المكلفة بال عمران والبناء إفادة المديرية الولائية للضرائب، التي تتبع لدائرة اختصاصها الإقليمي، بكل المعلومات المتعلقة بإحصاء وانتهاء عمليات البناء والهدم والتغيير المتعلقة بالعقارات". ويهدف هذا الإجراء إلى تمكين الإدارة من إعداد جداول التكاليف بالضريبة العقارية بصورة دقيقة وشفافة. أما من حيث تحديد أساس فرض الضريبة، فقد نصت المادتان 254 و261-و من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة على أن الضريبة تُفرض على أساس القيمة الإيجارية الجبائية، وتُحسب هذه القيمة: لكل متر مربع من الملكيات المبنية، أو لكل هكتار بالنسبة للعقارات غير المبنية، ضمن المساحة الخاضعة للضريبة. ويُطبّق على الملكيات المبنية ذات الاستعمال السكني معدل تخفيض سنوي بنسبة 2%، وذلك مراعاةً لقدم العقار، على ألا يتجاوز هذا التخفيض نسبة 25% كحد أقصى.

### (أ) تقدير القيمة الإيجارية:

"الأصل أن تفرض ضريبة العقارات على أساس القيمة الإيجارية الفعلية للعقار، والثابتة في عقد الإيجار" (شلس، 1999، صفحة 53)، "غير أن المشرع الجزائري لم يأخذ في الاعتبار القيمة الإيجارية الفعلية، ولا حتى إن كان العقار مؤجرا فعلا من عدمه، فتولى بنفسه تقدير القيمة الإيجارية للعقار وما يدخل في حكمه" (زيداني، 2015-2016، صفحة 30) وتحديد هذه القيمة بناء على الإيراد السنوي الصافي الذي يفترض أن يدره العقار لو تم تأجيره في ظروف عادية، وهي تراعي في تقديرها المعايير الآتية: الموقع الجغرافي للعقار ( وسط المدينة، الضواحي، مناطق حضرية أو ريفية )، طبيعة استعمال العقار (سكني، تجاري، صناعي،...)، المساحة المبنية، وجودة البناء والتجهيزات المتوفرة، عمر البناية وحالتها العامة.

### (ب) تحديد مساحة العقار الخاضع للضريبة:

"تحدد مساحة العقار حسب طبيعة العقار" (برحمان، 2009، صفحة 124) والغرض الذي أعد له، فتضمنت المادة 258 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، كيفية حساب مساحة العقار المخصصة للسكن الفردي، فهي تشمل كل المساحات بما فيها الأراضي المبنية و الأراضي المحيطة بالبناء، والمجموع يخضع للضريبة العقارية. أما بالنسبة للعقارات الجماعية، فتتشكل المساحة الخاضعة للضريبة من المساحة المفيدة. ويقصد بالمساحات المفيدة مساحات الحجرات والأروقة الداخلية والشرفات والأروقة الخارجية، ويضاف إلى ذلك، عند الاقتضاء الحصة المتعلقة بالأجزاء المشتركة على عاتق الملكية المشتركة. أما المحلات التجارية فنصت المادة 260 من نفس القانون على أنه: "يتم تحديد المساحة الخاضعة للضريبة، بالنسبة للمحلات التجارية، ضمن نفس الشروط الخاصة بالعقارات ذات الاستعمال السكني." في حين نجد أن المادة 261-أ من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، قد حددت مساحة الأراضي التي تشكل ملحقات الملكيات المبنية، فهي تحسب بالفارق بين المساحة العقارية للملكية والمساحة التي تمتد على رقعته المباني أو البنايات التي شيدت عليها.

ج) حساب الضريبة:

لقد أوضح المشرع الجزائري في المادة 261-ب من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة المحدثه بموجب المادة 43 من قانون المالية لسنة 1992 النسب المطبقة في حساب الضريبة العقارية على الملكيات المبنية كما يلي:

جدول رقم (01-03): نسب الضريبة المطبقة على العقارات المبنية (TFPB)

النسبة	التعيين
03%	الملكيات المبنية بأتم معنى الكلمة
10%	الملكيات المبنية الثانوية الشاغرة للاستعمال السكني والمملوكة من طرف الأشخاص الطبيعيين والتي لم يتم تأجيرها
الأراضي التي تشكل ملحقات للملكيات المبنية فتخضع لنسب التالية:	
05%	عندما تقل مساحتها أو تساوي 500م <sup>2</sup>
07%	تفوق مساحتها 500م <sup>2</sup> وتقل أو تساوي 1.000م <sup>2</sup>
10%	عندما تفوق مساحتها 1000م <sup>2</sup>

المصدر: المادة 261-ب من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة (بتصرف)

وعليه نجد أن المشرع الجزائري أعطى نسبة ثابتة مقدرة بـ 03% تطبق على جميع الملكيات المبنية، بما في ذلك السكنات والمباني التجارية والصناعية المبنية فعلا، على أن ترفع هذه النسبة إلى 10% في حالة الملكيات المبنية الثانوية الشاغرة ذات الاستعمال السكني، المملوك من طرف الأشخاص الطبيعيين، والتي لم يتم تأجيرها، وأما العقارات غير المبنية التي تشكل ملحقا للملكية المبنية فخصها بنسب تصاعدية وذلك بحسب مقدار المساحة وهي على التوالي 05% و 07% و 10% فكلما كانت المساحة غير المبنية أكبر كانت الضريبة المفروضة أكبر وهذا لأسباب اقتصادية واجتماعية وتنظيمية، تهدف إلى تحقيق التوازن بين استغلال العقار ومصلحة الدولة والمجتمع.

أما بالنسبة للعقارات غير المبنية فتحسب الضريبة حسب المادة 261-ز من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة المحدثه بموجب المادة 43 من قانون المالية لسنة 1992 كما يلي:

الجدول رقم (01-04): نسب الضريبة المطبقة على الملكيات غير المبنية (TFPNB)

النسبة	التعيين
05%	بالنسبة للملكيات غير المبنية المتواجدة في المناطق العمرانية
05%	مساحة الأراضي أقل أو تساوي 500 م <sup>2</sup>
07%	تفوق مساحة الأراضي 500 م <sup>2</sup> وتقل أو تساوي 1.000 م <sup>2</sup>
10%	تفوق مساحة الأراضي
03%	أراضي الفلاحيية

المصدر: المادة 261-ز من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة (بتصرف)

إلا أنه بالنسبة للملكيات غير المبنية المتواجدة في المناطق العمرانية أو الواجب تعميمها والتي لم تنشأ عليها بنايات مند ثلاث (03) سنوات، ابتداء من تاريخ الحصول على رخصة البناء أو صدور رخصة التجزئة، فإن الحقوق المستحقة بصدد الرسم العقاري ترفع إلى أربعة (04) أضعاف.

### ثانيا- الرسوم العقارية الملحقة بالملكيات المبنية:

تُعد الرسوم الملحقة بالعقارات المبنية في الجزائر مبالغ مالية إضافية تُفرض على مالكي هذه العقارات أو مستغليها، إلى جانب الرسم العقاري. ويُخصص ريع هذه الرسوم لتمويل خدمات عمومية، سواء على المستوى المحلي والوطني، ما يجعلها ذات طابع وظيفي يهدف إلى تحسين الإطار المعيشي للسكان. ووفقاً للتشريع الجبائي الجزائري، تُقسّم هذه الرسوم إلى نوعين رئيسيين: رسم التطهير، والذي ينقسم بدوره إلى: رسم رفع القمامة المنزلية، رسم الصرف الصحي، الرسم السنوي على السكن. وسيتم في الفقرات التالية عرض كل نوع من هذه الرسوم، من حيث الأساس القانوني، طبيعتها، وكيفية حسابها.

#### 1- رسم التطهير (TSA):

هو من الرسوم المحلية التي تفرض على الملكية المبنية، وهو ليس ضريبة عقارية بالمعنى الضيق، وإنما يعد رسماً مقابل خدمة عمومية تتمثل في الاستفادة من شبكات التطهير و الصرف الصحي. ويفرض هذا الرسم على العقارات التي تقع في مناطق مغطاة بشبكات الصرف، سواء كانت مستغلة للسكن أو أغراض تجارية أو صناعية.

أ) رسم رفع القمامة المنزلية (TEOM): أقر المشرع هذا الرسم ضمن المنظومة الجبائية المحلية، المنصوص عليها في قانون الضرائب المحلية، حيث نصت المادة 263 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة المعدلة بموجب المواد 67 من قانون المالية لسنة 2022 و 13 و 62 من قانون المالية لسنة 2023 على أن " يؤسس لفائدة البلديات التي تشتغل فيها مصلحة رفع القمامات المنزلية رسم سنوي لرفع القمامات المنزلية وذلك على كل الملكيات المبنية. يكلف قابض الضرائب لمكان تواجد الملكية بتحصيل هذا الرسم " وتم تحديد المكلف الخاضع للرسم في نص المادة 263 مكرر من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة كما يلي: "رسم رفع القمامات المنزلية باسم المالك أو المنتفع." أما في المادة و 263 مكرر 2 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة فقد حددت المبالغ التي يلتزم بدفعها المكلف حسب كل حالة فهي كما يلي:

-2.000 دج، على كل محل ذي استعمال سكني؛

-10.000 دج، على كل محل ذي استعمال مهني أو تجاري أو حرفي أو ما شابهه؛

-18.000 دج، على كل أرض مهياً للتخميم والمقطورات؛

-80.000 دج، على كل محل ذي استعمال صناعي أو تجاري أو حرفي أو ما شابهه ينتج كميات من النفايات

تفوق نفايات الأصناف المذكورة أعلاه. تطبق معاملات الترحيح على هذه التسعيرات وفقا للمناطق والمناطق الفرعية للبلديات. فيما منحت المادة 265 من نفس القانون إعفاء للملكيات التي لا تستفيد من خدمات رفع القمامات المنزلية.

### ب) رسم التطهير الصحي:

هو يشمل معالجة المياه المستعملة والصرف الصحي، ويُحسب بناءً على حجم الاستهلاك، حيث يُضاف مبلغ محدد لكل متر مكعب من المياه المستعملة. تختلف هذه المبالغ حسب طبيعة الاستهلاك (سكني، تجاري، صناعي...) والمنطقة الجغرافية. يُحصّل هذا الرسم من طرف شركة توزيع المياه "الجزائرية للمياه"، ويظهر كمبلغ منفصل ضمن فاتورة المياه الشهرية أو الدورية. يُخصّص هذا الرسم لتمويل خدمات الصرف الصحي.

### 2- الرسم السنوي على السكن (TH):

كل مشترك يملك أو يشغل مسكناً أو محلاً موصولاً بشبكة الكهرباء والغاز، يكون ملزماً بدفع مبلغ ثابت سنوي، بغض النظر عن حجم استهلاكه للطاقة. يُقسّم هذا المبلغ آلياً على 12 فاتورة شهرية، أو على عدد الدوريات في حال كانت الفوترة تتم بشكل ثنائي (كل شهرين) أو رباعي (كل ثلاثة أشهر). تختلف قيمة هذا الرسم حسب طبيعة العداد (سكني، مهني، صناعي...)، وقد تم تحديده بموجب المادة 67 من قانون المالية لسنة 2003، التي تنص على فرض رسم سنوي على السكن يُستحق على المحلات ذات الطابع السكني أو المهني الواقعة في البلديات مقر الدائرة، وكذا مجموع بلديات الولايات. يُحدد مبلغ الرسم على السكن كما يلي:

-300 دج بالنسبة للمحلات ذات الطابع السكني الواقعة في جميع البلديات باستثناء البلديات مقر الدائرة؛

-600 دج بالنسبة للمحلات ذات الطابع السكني الواقعة في جميع البلديات مقر الدائرة وبلديات الولاية بالجزائر، عنابة، قسنطينة، وهران؛

-1.200 دج بالنسبة للمحلات ذات الطابع التجاري والمهني الموجود في جميع بلديات المنطقة باستثناء البلديات مقر الدائرة؛

-2.400 دج بالنسبة للمحلات ذات الطابع التجاري والمهني الموجود في بلديات الجزائر، عنابة، قسنطينة، وهران، وكذا مجموع البلديات مقر الدائرة عبر التراب الوطني كله؛

يحصل هذا الرسم من مؤسسة "سونلغاز" عن طريقة فاتورة الكهرباء والغاز، حسب دورية الدفع، يدفع ناتج هذا الرسم إلى البلديات، وتحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

### ثالثاً- رسم التسجيل العقاري (DE):

تعددت النصوص القانونية التي تناولت موضوع العقار وما يتصل به من جوانب قانونية، حيث بينت مختلف التشريعات طرق التصرف في العقار، بما يضمن حماية حقوق جميع الأطراف المتدخلة، وذلك من خلال إجراءات

أساسية مثلالتوثيق، والتسجيل، والشهر العقاري. ويُعد التسجيل عملية قانونية إلزامية نصَّ عليها المشرع الجزائري، حيث تُعد خطوة تمهيدية سابقة لعملية الشهر العقاري لدى المحافظ العقاري، وهي ضرورية لإضفاء الصبغة الرسمية على التصرفات المتعلقة بالعقار وضمن حجيتها في مواجهة الغير.

### 1- مفهوم رسم التسجيل العقاري وأساسه القانوني:

"إن تحرير العقود التوثيقية من طرف الموثق قد لا يكون كافيا بالنسبة لأطراف المحرر لتحسين عقودهم بصورة كاملة وتنفيذها دون عائق قانوني، ما لم يتبع بتنفيذ إجراءات لاحقة، إذ أن القانون يلزم الأطراف بإتباع إجراءات معينة من أجل سريان هذه العقود وترتيب كامل آثارها القانونية في مواجهة الدولة وفي مواجهة الغير." (مقني، 2015، صفحة 1)، لدى أولى المشرع الجزائري أهمية خاصة لعملية التسجيل. ورسم التسجيل العقاري هو "عملية أو إجراء إداري يقوم به الموظف العام في هيئة عمومية، بواسطته يحفظ أثر العملية القانونية التي يقوم بها الأشخاص الطبيعية أو المعنوية، والتي ينجم عنها دفع ضريبة إلى الموظف، هذه الضريبة تسمى بحق التسجيل." (رمول و أدوة، 2008، صفحة 19)، وعرف أيضا بأنه "الإجراء القانوني الذي يقوم به موظف عمومي يسمى مفتش التسجيل، فيسجل العقود المدنية والعقود القضائية وغير القضائية على النسخ الأصلية أو البراءات أو الأصول، مقابل دفع الرسوم إلى خزينة الدولة ممن انتقلت إليهم الحقوق أو من طرفي العقد، ويهدف التسجيل إلى تحقيق أمرين :

- الأمر الأول يتمثل في تحصيل الرسوم والحقوق لفائدة الخزينة العامة للدولة.

- أما الأمر الثاني يتمثل في ترتيب آثار قانونية على التصرفات المسجلة، يجعل العقد العرفي ثابت التاريخ من يوم تسجيله حسب نص المادة 328 من القانون المدني، وإطفاء الشرعية أو الحجية على العقود." (مديرية الضرائب، 2024)، أما عن الأساس القانوني لرسم التسجيل العقاري في التشريع الجزائري يتخذ طابعا إجباريا، مع مراعاة بعض الإعفاءات القانونية التي تخص بعض التصرفات، والتي تتمثل في إعفاء من دفع الرسوم وليس الإعفاء من إجراء التسجيل بحد ذاته، ورسم التسجيل ينظمه قانون التسجيل في الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976، المعدل والمتمم، بالإضافة إلى ما تحدده قوانين المالية من تعديل في النسب والأحكام من كل سنة. ومن أبرز العقود الخاضعة لرسم التسجيل العقاري: عقود الاقتناء والتنازل، عقود الهبة والتبادل، عقود الإيجار طويلة الأجل، قرارات التحكيم أو الأحكام القضائية المتعلقة بالعقارات.

حيث يحدد مبلغ رسم التسجيل العقاري حسب المادة 02 من قانون التسجيل "تكون رسوم التسجيل ثابتة أو نسبية أو تصاعدية تبعا لنوع العقود ونقل الملكية الخاضعة لهذا الرسم" لا يُجَدَّد رسم التسجيل فقط في قانون التسجيل، بل تصدر أحكامه وتُعدَّل بموجب نصوص تنظيمية وقوانين مالية سنوية تُنشر في الجريدة الرسمية. ويُقدَّر المبلغ الحالي لرسم التسجيل العقاري بنسبة 5% من قيمة ثمن العقار، وذلك سواء تعلق العقد بهبة بين

الأحياء أو بأشكال أخرى من التصرفات. وقد خصّ المشرع الجزائري المادة 231 من قانون التسجيل بتنظيم الرسم المطبق على الهبات بين الأحياء، حيث نصت على ما يلي: "يُحصّل على الهبات بين الأحياء رسم تسجيل قدره 5%"، كما بيّنت المادة 252 من نفس القانون حالات أخرى تُطبّق عليها نفس نسبة الرسم (5%)، وهي: "تخضع لرسم قدره 5%، مع مراعاة الأحكام الواردة في المادتين 255 و 258 أدناه، المزايدات والبيوع وإعادة البيوع والتنازلات وإعادة التنازلات والسحوبات التي تتم بعد انقضاء الآجال المتفق عليها بموجب عقود البيع مع حق الاسترداد، البيوع وفاءً للالتزام، وجميع العقود المدنية والإدارية والقضائية التي تنقل الملكية أو حق الانتفاع بأموال عقارية مقابل مالي". في المقابل، منح المشرع نسبةً مخفضة في حالات خاصة، من بينها:

• **03%** العقود التي تنقل ملكية عقارات أو حقوق انتفاع تقع في بلدان أجنبية المادة 253، وكذلك البيع عن طريق المزاد العلني؛

• **01.5%** العقارات المشاعة غير القابلة للقسمة؛

• رسم ثابت 1.500 دج للعقود المتضمنة لإيجارًا ذا طابع سكني لفترة قصيرة أو محددة؛

• **02%** العقود الخاصة بإيجار طويل المدة من 18 إلى 99 سنة، أو تلك الخاصة بإيجار محل تجاري أو ذو استعمال مهني؛

• رسم ثابت 1.500 دج: عند إلغاء عقود الإيجار، يُسجل عقد الإلغاء بهذا المبلغ.

ومن خلال ما سبق، يتضح أن رسم التسجيل العقاري ليس ثابتًا، بل يختلف باختلاف طبيعة العقود الخاضعة للتسجيل، مع التأكيد على أن الحد الأدنى لهذا الرسم لا يقل عن 1.500 دج.

### 2- الإعفاءات والتخفيضات الخاصة برسم التسجيل العقاري:

وكما ذكرنا سابقًا منح المشرع بعض الإعفاءات أو تخفيضات تخص دفع هذا الرسم وليس التسجيل بحد ذاته، وهي:

(أ) **الإعفاءات:**

- الهبات بين الأزواج أو الأصول والفروع من الدرجة الأولى.

- اقتناء العقار الذي يتم بغرض إنشاء شركات من طرف الشباب المستفيد من إعانة "الصندوق الوطني لدعم الشباب"، والشركات التي ينشئها حاملو علامة "مشروع مبتكر"، وكذلك الشركات المتحصلة على علامة "مؤسسة ناشئة" أو "حاضنة أعمال" بهدف إنشاء نشاطات صناعية.

- اقتناء العقارات من طرف الهيئات العمومية المؤهلة في مجال التهيئة العقارية.

- اقتناء العقارات المنجزة من طرف الشركات التعاونية والجمعيات الثقافية.

- مشاريع السكن الاجتماعي أو الترقوي المدعم.

(ب) التخفيضات:

- البيع بالمزاد العلني 03%، وتخفيض إلى 1.5% في حالة ما تم الشراء من أحد المشاركين في الشروع، طبقا لنص المادة 230 من قانون التسجيل.

ومنه فإن رسم التسجيل يشكل أداة فعالة لتنظيم التداول الرسمي للعقارات، وضمان الشفافية القانونية، كما يعتبر مصدرا هاما لإيرادات الدولة، خاصة في ظل التوسع العمراني والزيادة في المعاملات العقارية.

رابعاً: ضريبة الثروة (ISF)

نص المشرع الجزائري على ضريبة الثروة ضمن قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، في قانون المالية التكميلي لسنة 2020، وإن "فرض الضريبة على الثروة في حد ذاتها"، إذ كانت تسمى سابقاً بالضريبة على الأملاك.

1- مفهوم الضريبة على الثروة وأساسها القانوني:

وقصد بها: " تلك الضريبة التي تفرض على مجموع ما يملكه الشخص من أملاك عقارية أو منقولة عند تاريخ تحقق الحدث المنشئ لها"، حيث أنها تتميز بعدة خصائص: فهي ضريبة سنوية، كما أنها تطبق من خلال فرض نسب تصاعدية، وذلك حسب الأساس الخاضع لهذه الضريبة، وهي من الضرائب الشخصية، كونها تتعلق بجميع أملاك الشخص الطبيعي، سواء كانت الأملاك عقارية أو أولئك منقولة، وذلك استناداً إلى قدرته التكلفة، وقدرته على دفع الضريبة دون المساس بمتطلبات معيشته الأساسية. ويستند الأساس القانوني للضريبة على الثروة في الجزائر إلى نصوص قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة من المادة 274 حتى المادة 281 مكرر 15، بحيث وضع الأسس وآليات تطبيقها، كما حددت النسب التي تطبق عليها حسب السلم التصاعدي التالي:

الجدول رقم (01-05): نسب الضريبة المطبقة على الثروة

النسبة %	قسط القيمة الصافية من الأملاك الخاضعة للضريبة بالدينار الجزائري
0%	يقل عن 100.000.000
0.15%	من 100.000.000 إلى 150.000.000
0.25%	من 150.000.001 إلى 250.000.000
0.35%	من 250.000.001 إلى 350.000.000
0.5%	من 350.000.001 إلى 450.000.000
01%	ما يفوق 450.000.000

المصدر: قانون المالية التكميلي لسنة 2020، المادة 13 من الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 33 المؤرخة في 12 شوال عام

1441 هـ - 04 يونيو 2020

### 2- الإعفاءات والتخفيضات الخاصة بضريبة الثروة:

- لقد منح المشرع إعفاءات لهذه الضريبة ضمن المواد 278، 278 مكرر، 279، 280، 281 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، ونلخصها فيما يلي:
- قيمة رسملة الربوع العمرية، التي تكونت في إطار نشاط مهني لدى هيئات تأسيسية مقابل دفع علاوات دورية، والمقسطة بصفة منتظمة لمدة خمسة عشرة (15) سنة على الأقل والتي يشترط في بدء الانتفاع بها النشاط المهني الذي تم بسببه دفع العلاوات، لا تدخل في تكوين أساس الضريبة.
  - تستثنى من الأساس الخاضع لضريبة الثروة: أملاك تركة موروثه في حالة تصفية، الأملاك التي تشكل السكن الرئيسي عندما تقل قيمتها التجارية أو تساوي 450.000.000 دج، العقارات المؤجرة.
  - الربوع أو التعويضات المحصلة تعويضا للأضرار المادية لا تدخل ضمن أملاك الأشخاص المستفيدين.
  - لا تدخل الأملاك المهنية في تكوين أساس الضريبة.
- وقد تم توزيع هذه الضريبة وفق المادة 182 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة كما يلي:
- 70%، لميزانية الدولة و 30% لميزانية البلديات.

### الفرع الثاني: الجباية الناتجة عن استغلال العقار ( الإيجار IRF )

يُعد النشاط العقاري، وبوجه خاص تأجير العقارات، من بين المصادر الأساسية للدخل الثابت بالنسبة للأفراد، الأمر الذي جعله يحظى باهتمام خاص من قبل المشرع الجزائري. وتُدرج المداخل الناتجة عن إيجار العقارات ضمن فئة الدخل العقاري، الخاضع للضريبة على الدخل الإجمالي IRG سواء تعلّق الأمر بعقارات ذات طابع سكني، تجاري أو صناعي. ويهدف النظام الجبائي الذي يُنظّم هذه المداخل إلى تحقيق توازن مزدوج، يتمثل من جهة في تحصيل الموارد الجبائية للدولة، ومن جهة أخرى في ضمان العدالة الضريبية، من خلال مراعاة خصوصية وطبيعة هذا النوع من الدخل.

### 1- مفهوم المداخل الناتجة عن إيجار العقار:

بين المشرع في نص المادة 42 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة الأساس الخاضع للضريبة على المداخل الناتجة عن إيجار العقار وعملية التصريح، والتحصيّل وحتى الحالة التي يمكن المطالبة باسترجاع جزء من هذه الضريبة. حيث تعد المداخل العقارية كل عائد يحصل عليه من تأجير عقارات المبنية أو غير المبنية، بمختلف أنواعها ( منزل، شقة، فيلا ... ) بما في ذلك الأراضي الفلاحية وكذلك المحلات التجارية أو الصناعية غير المجهزة بعنادها ( مكاتب، ورشات، مصانع، إلخ )، بصفة مدنية، و" يقصد بصفة مدنية أي المداخل التي لم تكن مدرجة في أرباح مؤسسة صناعية أو تجارية أو حرفية أو مستثمرة فلاحية أو مهنية غير تجارية (غير مدرجة ضمن ميزانية مؤسسة) في تحديد الدخل الإجمالي كأساس لتحديد الضريبة على الدخل الإجمالي صنف مداخل عقارية" (مديرية الضرائب، 2023).

## 2-تحديد الدخل الخاضع للضريبة:

يعتمد المشرع الجزائري في تحديد القيمة الإيجارية للعقارات على مرجع أسعار العقار سواء (البيع أو الإيجار)، الذي تم إعداده من قبل المديرية العامة للضرائب. يُصنّف هذا المرجع وفقاً لعدة معايير، تشمل الموقع الجغرافي (الولاية، البلدية، المنطقة) من جهة، وطبيعة الأملاك العقارية (مباني فردية، جماعية، شبه جماعية، محلات تجارية، أراضٍ... إلخ) من جهة أخرى. ويحدد هذا المرجع نطاق الأسعار (بين قيمة دنيا وقيمة قصوى) للقيم التجارية العقارية، أي ما يُعرف بسعر السوق. وبناءً عليه، يُحتسب الدخل الخاضع للضريبة اعتماداً على القيمة التقديرية للعقار ومساحته. تنص المادة 43 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة على أن: "الدخل الخاضع للضريبة يساوي المبلغ الإجمالي للإيجار". ويقصد بذلك مجموع الإيجارات المنصوص عليها في عقد الإيجار، دون خصم أي تكاليف أو أعباء مهما كان نوعها. ومع ذلك، يقرّ المشرع استثناءً بموجب المادة 85 من نفس القانون، يمنح بموجبه تخفيضاً بنسبة 25% عند احتساب الدخل الخاضع للضريبة، وذلك بالنسبة للمداخل العقارية الناتجة عن إيجارات سكنية مدنية، يُستثنى من هذا التخفيض الإيجار السكني المبرم مع شركات، حيث يُخضع الدخل في هذه الحالة للضريبة دون أي تخفيض.

## 3-حساب الضريبة:

بعد تحديد الدخل الخاضع للضريبة، يطبق عليه معدلات هذه الضريبة وفقاً للتشريع، فقد نصت المادة 104 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة في الفقرة 02 «المداخل الناتجة عن إيجار الملكيات المبنية وغير المبنية» على أن "يخضع مبلغ الإيجار السنوي الإجمالي الذي يقل عن أو يساوي 1.800.000.00 دج، المعدل محرر من الضريبة محدد بـ:

- 7% يحسب على مبلغ الإيجارات الإجمالية، بالنسبة للمداخل المتأتية من إيجار ذي طابع سكني؛
- 15% يحسب على مبلغ الإيجارات الإجمالية، بالنسبة للمداخل المتأتية من إيجار ذي طابع تجاري أو مهني غير مزود بأثاث أو معدات ضرورية لاستغلاله، كما يطبق هذا المعدل، على العقود المبرمة مع الشركات.
- 15% تحسب على مبلغ الإيجارات الإجمالية، بالنسبة لأملاك غير المبنية، يخفض هذا المعدل إلى 10% بالنسبة للإيجارات الفلاحية.
- يطبق إخضاع ضريبي مؤقت بمعدل 7% على مبلغ الإيجارات السنوية الإجمالية الذي يتجاوز 1.800.000.00 دج، يتم خصمه من الإخضاع الضريبي النهائي للدخل الإجمالي، المعد من طرف المصالح الجبائية التابعة لها موطن تكليف الخاضع للضريبة."

### الفرع الثالث: الجباية الناتجة عن التصرفات في العقار ( التنازل والبناء )

يشمل هذا الفرع الرسوم والضرائب المفروضة عند التصرف في العقارات، سواء عن طريق التنازل أو البناء ويتضمن:

أولاً: الضريبة على التنازل عن العقارات المبنية وغير المبنية ( فائض القيمة الناتج عن التنازل IPV ):

تعد ضريبة التنازل عن العقارات المبنية وغير المبنية، إحدى الضرائب التي تفرض بمناسبة نقل ملكية العقار لقاء عوض وهي " الفرق الإيجابي بين ثمن اقتناء العقار أو تكاليف إنشائه وبنائه و ثمن التنازل عنه بفائض القيمة، أخضعه المشرع إلى ضريبة تفرض على أساس الدخل الإجمالي، في صنف الدخل الناتج عن الفائض في القيمة عن التنازلات المتعلقة بالعقارات المبنية وغير المبنية والحقوق الأخرى." (برحمان، 2009، صفحة 141).

#### 1- شروط تطبيق الضريبة على فائض القيمة الناتجة عن التنازل:

نظمت أحكام هذه الضريبة بموجب المادة 77 والمواد 104 إلى 109 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة إضافة إلى ما يرد في قوانين المالية لكل سنة، حيث تحدد القواعد العامة لتحصيل هذه الضريبة ونسبتها، ومجموعة الشروط الموضوعية والشكلية التي يجب توافرها والتي تتمثل في:

- أن يكون محل التنازل عقاراً بمعناه القانوني ويشمل العقار المبنى مثل: المنازل، الشقق، الفيلا، العمارات، المحلات التجارية أو الصناعية... أو العقار غير المبنى مثل: الأراضي الفلاحية، الأراضي الموجهة للبناء....  
- يجب أن يكون العقار مملوكاً ملكية تامة للمتنازل عنه ومسجلاً وفق التشريعات العقارية الجزائرية (دفتر عقاري، عقد موثق...).

- التنازل عن العقار يجب أن يقوم به المكلف بالضريبة ويكون خارج عن نطاق نشاطه المهني.

- يجب أن تكون عملية نقل الملكية قد تمت بمقابل مالي (بيع، مقايضة بعوض...).

- يجب أن يترتب عن عملية التنازل ربح مالي فعلي (فرق إيجابي بين سعر الاقتناء وسعر التنازل) إذا لم يتحقق ربح فلا تطبق الضريبة.

- يجب التصريح بالتنازل لدى الموثق وإدارة الضرائب المختصة.

- الضريبة تدفع قبل تسجيل عقد التنازل في المحافظة العقارية، وإلا لا يتم إتمام إجراءات التسجيل.

#### 2- تحديد فائض القيمة الناتجة عن التنازل:

يُعتبر فائض القيمة العقارية من المرتكزات الأساسية في تحديد الضريبة المترتبة على التنازل بمقابل عن العقارات، إذ يُجسّد الربح المحقق من الفارق بين سعر اقتناء العقار وسعر التنازل عنه. وتُعد عملية تحديد هذا الفائض ضرورة ليس فقط لتقدير مبلغ الضريبة المستحقة، بل أيضاً لتحديد مدى خضوع العملية برمتها للضريبة.

وقد عرّف المشرع الجزائري فائض القيمة في المادة 77 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة على النحو الآتي:

"تعتبر فوائض قيمة ناتجة عن التنازل بمقابل عن العقارات المبنية أو غير المبنية، فوائض القيمة المحققة فعليًا من قبل الأشخاص الذين يتنازلون، خارج نطاق النشاط المهني، عن العقارات أو أجزاء منها، وكذا الحقوق العقارية المتعلقة بهذه الأملاك". أما كيفية حساب فائض القيمة الخاضع للضريبة، فقد تناولتها المادة 78 من نفس القانون، إذ يُحتسب هذا الفائض على أساس الفرق الإيجابي بين سعر التنازل وسعر الاقتناء أو تكلفة الإنشاء، مع مراعاة العناصر التالية: خصم الحقوق والرسوم والمصاريف المثبتة قانونًا من سعر التنازل، والتي يتحملها المتنازل (البائع) خلال عملية التنازل، إضافة مصاريف الاقتناء والتحسين المثبتة قانونًا إلى سعر الاقتناء أو تكلفة الإنشاء، وذلك ضمن سقف لا يتجاوز 30% من قيمة الاقتناء أو الإنشاء. في الحالات التي يكون فيها العقار محل التنازل قد آل إلى المتنازل عن طريق هبة أو ميراث، فإن القيمة التجارية للعقار في تاريخ الهبة أو الميراث تُعدّ بمثابة سعر الاقتناء لأغراض حساب فائض القيمة. ومن جهة أخرى، خفّف المشرع العبء الجبائي على المكلفين بالضريبة من خلال تخفيض تدريجي نصّت عليه المادة 79، التي تقر بأنه: "يستفيد الدخل الخاضع للضريبة من تخفيض يبلغ 5% سنويًا، ابتداءً من السنة الثالثة (03) من تاريخ حيازة العقار، وذلك في حدود أقصاها 50%. ويُحدد تطبيق هذه الأحكام، عند الاقتضاء، بموجب قرار من وزارة المالية". أما نسبة الضريبة المطبقة على فائض القيمة، فقد تم تحديدها في الفقرة (أ) من المادة 104 من القانون ذاته، حيث نصّت على ما يلي:

"تُخضع فوائض القيم الناتجة عن التنازل بمقابل عن العقارات المبنية وغير المبنية وكذا الحقوق العقارية الحقيقية، المشار إليها في المادة 77 من هذا القانون، للضريبة على الدخل بنسبة 15%، وتُعد هذه النسبة محررة من الضريبة". وتجرّد الإشارة إلى أن التنازل عن السكنات الجماعية التي تُشكّل الملكية الوحيدة والسكن الرئيسي للمتنازل، تستفيد من تخفيض ضريبي بنسبة 50%، وذلك في إطار تعزيز العدالة الضريبية ومراعاة الطابع الاجتماعي لهذا النوع من العقارات.

### ثانيا- الرسوم المتعلقة بالبناء ( عقود التعمير ) TA:

تعد الرسوم المفروضة على البناء من أدوات الجباية العقارية ذات الطابع المحلي، إذ تسهم في تمويل ميزانيات البلديات مقابل الخدمات المرتبطة بالتعمير والتهيئة العمرانية، ولتنظيم عملية التعمير وتأطير النشاط العمراني والحد من مظاهر البناء غير المطابق لأحكام ومعايير التهيئة والتعمير، نظم المشرع الجزائري أعمال البناء والتهيئة وفق أحكام قانون التهيئة والتعمير 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم، والذي تضمن مجموعة من الرخص والشهادات الخاصة بالبناء، وقد جاء المرسوم التنفيذي 91-176 ليوضح كيفية إعدادها وتسليمها، غير أن المشرع قام مؤخرا بإلغاء هذا المرسوم بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 والذي أصبح يطلق على هذه الرخص والشهادات تسمية « عقود التعمير » وهي تتكون من ثلاثة رخص (رخصة البناء، رخصة التجزئة ورخصة الهدم ) وأربعة شهادات ( شهادة التقسيم، شهادة التعمير، شهادة قابلية الاستغلال وشهادة المطابقة) بالإضافة لبطاقة معلومات.

**1- الرخص الخاصة بالبناء ( رخصة البناء، رخصة التجزئة، رخصة الهدم ):**

الرخص الخاصة بالبناء هي وثائق قانونية وإدارية تهدف إلى تنظيم وتوجيه التنمية العمرانية وضمان احترام قواعد التهيئة والتعمير في الجزائر. وتستند هذه الرخص إلى أحكام قانون التهيئة والتعمير 90-29 المعدل والمتمم، بالإضافة إلى النصوص التنظيمية المرافقة له، كالمرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق لـ 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، والمرسوم التنفيذي 15/08 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق لـ 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، والمرسوم التنفيذي 22 / 55 مؤرخ في 2 فيفري 2022 جاء ليعين شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخص البناء المسلمة، حيث تشكل هذه الرخص (عقود التعمير) مصدرا من مصادر الجباية العقارية المحلية من خلال الرسوم المفروضة عند استخراجها.

**1-1) رخصة البناء:**

"تعتبر رخصة البناء أداة رقابة قبلية ووقاية على عملية البناء فهي رخصة تمنح لصاحبها الحق في إقامة بناء جديد بغض النظر عن الغرض المخصص له أو تعديل بناء قائم" (قاسي، 2016، صفحة 171). و تعد رخصة البناء من عقود التعمير حسب المرسوم التنفيذي 19/15، وهي الإذن الإداري المسبق الذي تمنحه السلطة المختصة، وغالبا ما يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي، من أجل القيام بأشغال البناء على أرض فضاء أو توسيع أو تعديل بناء قائم، ونصت المادة 55 من قانون 29/90 على أنه: "يجب أن توضع مشاريع البناء الخاضعة لرخص البناء من قبل مهندس معماري معتمد، ويجب أن يتضمن المشروع المعماري التصميم والمستندات المكتوبة التي تعرف بموقع البناءات وتكويناتها وتنظيماتها وحجمها ومظهر واجهتها وكذا اختيار المواد والألوان مع تشجيع الهندسة المعمارية التي تراعي الخصوصيات المحلية والحضارية للمجتمع..."، وعلى طالبي رخصة البناء دفع رسم يتحدد وفق لمساحة المشروع وطبيعته (سكني، تجاري، صناعي..)، وذلك بموجب قرارات وزارية مشتركة بين وزارة المالية ووزارة الداخلية تنشر في الجريدة الرسمية. ووفق لقانون المالية لسنة 2025 فقد تم تعديل مبلغ الرسوم الخاصة برخصة البناء وفق للمادة 127 التي تعدل وتنتم أحكام المادة 55 من قانون رقم 11/99 حيث تحدد مبالغ هذا الرسم لكل صنف من الوثائق، حسب مجموع مساحة الأرضيات أو حسب عدد الأجزاء أو جزافيا.

الجدول رقم (01-06): رسم خاص برخص البناء «بنايات سكنية (الاحتياج الشخصي)»

التعريف (دج/م <sup>2</sup> )	المساحة الطبقية التراكمية (م <sup>2</sup> )	النوع
150	إلى غاية: 150	بنايات سكنية (الاحتياج الشخصي)
200	إلى غاية: 300	
300	إلى غاية: 500	
150	إلى غاية: 3.000	
166	ما يفوق: 3.000	

المصدر: قانون المالية لسنة 2025، المادة 127 من الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 84 المؤرخة في 24 جمادى الثانية عام 1446هـ-26 ديسمبر 2024

بالنسبة لرخص البناء المتعلقة بما يأتي:

- البنايات ذات الاستعمال المزدوج (سكني + تجاري)، يضاف إلى الرسم مبلغ 200 دج/م<sup>2</sup> للمساحة الإجمالية للأرضيات المخصصة للاستعمال التجاري.

- تعديل بناية، تحسب الرسوم المحددة أعلاه، وفقا للمساحة الإجمالية لأرضيات الجزء المضاف أو الذي تغيرت وجهته.

- تجديد رخص البناء ورخص البنايات المتضمنة تعديلات، يحدد الرسم بـ: 5.000 دج.

- إنجاز جدران الإحاطة، يحدد مبلغ الرسم بـ: 75 دج للمتر الطولي.

- أشغال التهيئة الداخلية أو الخارجية أو تعديلها التي لا تنتج عنها تغير في طبيعة أو واجهة البناية، يحدد الرسم بـ: 5.000 دج.

- يؤخذ بعين الاعتبار التقسيم الإقليمي، لا تحتسب في قيمة الرسم الأقبية غير المهياة والأسطح غير المتاحة.

الجدول رقم (01-07): رسم خاص برخص البناء « بترقية عقارية ذات الطابع تجاري»

التعريف (دج/م <sup>2</sup> )	المساحة الطابقية التراكمية (م <sup>2</sup> )	النوع
200	مساحة الأجزاء ذات الاستعمال السكني	ترقية عقارية ذات الطابع تجاري
300	استعمالات أخرى (غير السكن: مثل التجارة والخدمات ومواقف السيارات إلخ...)	

المصدر: قانون المالية لسنة 2025، المادة 127 من الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 84 المؤرخة في 24 جمادى الثانية عام 1446هـ-26 ديسمبر 2024

بالنسبة لرخص البناء المتعلقة بما يأتي:

- البنايات ذات الاستعمال السكني المدعمة من طرف الدولة التي تشتمل على فضاءات ذات طابع تجاري أو خدماتي أو سكنات ترقيوية حرة، تحتسب قيمة الرسم وفقا للتعريف المحددة أعلاه، وذلك باحتساب فقط المساحة الإجمالية لأرضيات المخصصة للاستعمال التجاري، الخدماتي أو السكنات الترقيوية الحرة.

- تعديل بناية، يحسب الرسم المحدد أعلاه وفقا للمساحة الإجمالية لأرضيات الأجزاء المضافة أو التي تغيرت وجهتها.

- تجديد رخص البناء ورخص البنائات المتضمنة تعديلات، يحدد الرسم بـ: 25.000 دج.

- إنجاز جدران الإحاطة، يحدد مبلغ الرسم بـ: 100 دج للمتر الطولي.

- أشغال التهيئة الداخلية أو الخارجية أو تعديلها التي لا ينتج عنها تغيير في طبيعة أو وجهة البناية، يحدد الرسم بـ: 15.000 دج؛ لا يحتسب في قيمة الرسم الأقبية غير المهياة والأسطح غير المتاحة.

الجدول رقم (01-08): رسم خاص برخص البناء «بنائات صناعية أو سياحية أو تجارية أو أخرى»

التعريف (دج)	المساحة الطابقية التراكمية (م <sup>2</sup> )	النوع
100.000	إلى غاية 200	بنائات صناعية أو سياحية أو تجارية أو أخرى
120.000	إلى غاية 350	
140.000	إلى غاية 450	
160.000	إلى غاية 550	
180.000	إلى غاية 750	
200.000	إلى غاية 950	
220.000	إلى غاية 1.500	
240.000	إلى غاية 2.000	
260.000	إلى غاية 3.000	
300.000	ما يفوق 3.000	

المصدر: قانون المالية لسنة 2025، المادة 127 من الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 84 المؤرخة في 24 جمادى

الثانية عام 1446هـ-26 ديسمبر 2024

- بالنسبة لرخص البناء المتعلقة بما يأتي:

- تعديل بناية، يحسب الرسم المحدد أعلاه، وفقا للمساحة الإجمالية لأرضيات الأجزاء المضافة أو التي تغيرت وجهتها.

- تجديد رخص البناء، ورخص التعديلات المتضمنة تعديلا يقلص في المساحة الإجمالية لأرضيات، يحدد الرسم بـ: 15.000 دج.

- إنجاز جدران الإحاطة يحدد مبلغ الرسم بـ: 100 دج للمتر الطولي.

- أشغال تهيئة داخلية أو خارجية أو تعديلها التي لا ينتج عنها تغيير في طبيعة أو وجهة البناية، يحدد الرسم بـ: 15.000 دج، لا يحتسب في قيمة الرسم الأقبية غير المهياة والأسطح غير المتاحة.

### 1-2) رخص التجزئة:

تُمنح رخصة التجزئة لكل مالك لعقار غير مبني يرغب في تقسيم أرضه إلى عدة قطع، سواء كان الغرض من ذلك البيعاً وتهيئة الأرض لأغراض عمرانية أو استثمارية. وتُعد هذه الرخصة أداة تنظيمية تهدف إلى ضمان احترام القواعد العمرانية والتخطيط الحضري المعتمد، وفقاً للتشريعات السارية. ونصت المادة 57 من قانون 29/90 على ما يلي: " تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم إلى اثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها. تحضر رخصة التجزئة وتسلم في الأشكال و بالشروط والآجال التي يحددها التنظيم. " وتعرف رخصة التجزئة على أنها: " تقسيم ملكية واحدة إلى عدة قطع من أجل البناء عليها" (قاسي، 2016، صفحة 174)، وهي أيضاً من عقود التعمير التي يجب أن تكون موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو وثيقة التعمير التي تحل محله، كما يجب أن تكون موافقا لأحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو القواعد العمرانية المعمول بها" (عزري، 2005، صفحة 44). ويحدد مبلغ رسم رخصة التجزئة كما يلي:

الجدول رقم (01-09): رسم الخاص برخص التجزئة

التعريف (دج)	العدد	النوع
3.000	من 02 إلى 10 قطع	تجزئة ذات استعمال سكني
75.000	من 11 إلى 50 قطعة	
105.000	من 51 إلى 150 قطعة	
150.000	من 151 إلى 250 قطعة	
300.000	ما يفوق 250 قطعة	
9.000	من 02 إلى 05 قطع	تجزئة ذات استعمال تجاري أو صناعي
18.000	من 06 إلى 10 قطع	
45.000	ما يفوق 10 قطع	

المصدر: قانون المالية لسنة 2018، المادة 77 من الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 76 المؤرخة في 9 ربيع الثاني 1439هـ-

28 ديسمبر 2017

### 1-3) رخص الهدم:

حسب ما جاءت به المادة 60 من قانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، "وخلافاً لرخصة البناء، فإن رخصة الهدم لا تسري على كل التراب الوطني، وإنما ينحصر مجال تطبيقها على أعمال الهدم الكلية أو الجزئية الواقعة في الأقاليم والأماكن المتواجدة في مناطق مصنفة، نظراً لمتعتها بقيمة طبيعية أو تاريخية أو ثقافية، أو نظراً لموقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية والإستحمامية، وذلك طبقاً للأحكام السارية عليها.

" (قاسي، 2017، صفحة 183)، حيث "لم يعرف المشرع الجزائري رخصة الهدم، إنما اكتفى بذكر مجال تطبيقها وإجراءات الحصول عليها، أما فقها فقد تعرف بأنها: القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة والتي تمنح

بموجبها للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف." (ركاب، العدد الرابع ديسمبر 2017، صفحة 104). وقد تم تعديل مبلغ رسم الهدم وفق المادة 127 من ق.م لسنة 2025 حيث "يحدد مبلغ هذا الرسم، عند تسليم رخصة الهدم بـ 300 دج للمتر المربع الواحد للمساحة الإجمالية للأسطح الأرضية للبناء المراد هدمها، و75 دج للمتر الطولي بالنسبة لجدران الإحاطة.

## 2- الشهادات الخاصة بالبناء:

تُعد شهادات البناء من الوثائق الإدارية الأساسية التي تصدرها السلطات المختصة، وتهدف إلى التأكيد على مدى قانونية الأشغال المنجزة ومطابقتها لرخصة البناء الممنوحة، وكذلك امتثالها للأحكام والتشريعات العمرانية السارية، وتكتسب هذه الشهادات أهمية عملية بالغة، إذ تُعتبر سنداً ضرورياً في مختلف المعاملات القانونية والعقارية، لا سيما عند تسجيل العقار، أو إتمام إجراءات بيعه، أو عند طلب ربطه بالمرافق العمومية كشبكات المياه، الكهرباء، والغاز. وتتعدد أنواع شهادات البناء باختلاف طبيعة العملية العقارية والغرض المقصود منها، فهناك مثلاً شهادات تثبت الانتهاء من الأشغال، وأخرى تتعلق بمطابقة البناية للمخططات المعتمدة، إضافة إلى شهادات تمنح كشرط مسبق لإجراءات إدارية أو مالية مرتبطة بالعقار وهي على النحو التالي:

## 2-1) شهادة المطابقة:

تعرف المادة 59 من قانون التهيئة والتعمير 90-29 شهادة المطابقة بأنها وثيقة صادرة عن السلطات المختصة، تؤكد أن البناء قد تم تنفيذه حسب المخطط المعتمد والتراخيص الممنوحة، وأنه مطابق لكافة الشروط القانونية والفنية المحددة، بحيثحدد مبلغ رسم شهادة المطابقة في قانون المالية لسنة 2025 وفق المادة 127 كما يلي:

الجدول رقم (01-10): رسم الخاص بشهادة المطابقة «بنايات سكنية (الاحتياج الشخص)»

النوع	المساحة الطابقية التراكمية (م <sup>2</sup> )	التعريف (دج/م <sup>2</sup> )
بنايات سكنية (الاحتياج الشخص)	إلى غاية 150	10.000
	إلى غاية 300	15.000
	إلى غاية 500	25.000
	إلى غاية 3.000	35.000
	ما يفوق 3.000	50.000

المصدر: قانون المالية لسنة 2025، المادة 127 من الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 84 المؤرخة في 24 جمادى الثانية

عام 1446هـ - 26 ديسمبر 2024

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للجباية العقارية في الجزائر

لا تحتسب في قيمة الرسم الأقيبة غير المهيأة والأسطح غير المتاحة.

الجدول رقم (01-11): رسم الخاص بشهادة المطابقة «ترقية عقارية ذات الطابع تجاري»

التعريف (دج/م <sup>2</sup> )	المساحة الطابقية التراكمية (م <sup>2</sup> )	النوع
40	مساحة الأجزاء ذات الاستعمال السكني	ترقية عقارية ذات
60	استعمالات أخرى (غير السكن: مثل التجارة والخدمات ومواقف السيارات ...)	الطابع التجاري

المصدر: قانون المالية لسنة 2025، المادة 127 من الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 84 المؤرخة في 24 جمادى الثانية عام

1446هـ-26 ديسمبر 2024

بالنسبة لخص البناء المتعلقة بالبنائات ذات الاستعمال السكني المدعمة من طرف الدولة التي تشتمل على فضاءات ذات طابع تجاري أو خدماتي أو سكنات ترقيوية حرة، تحسب قيمة الرسم وفقا للتعريف المحددة أعلاه وذلك باحتساب فقط المساحة الإجمالية لأرضيات المخصصة للاستعمال التجاري أو الخدماتي أو السكنات الترقيوية الحرة. لا تحتسب في قيمة الرسم الأقيبة غير المهيأة والأسطح غير المتاحة.

الجدول رقم (01-12): رسم الخاص بشهادة المطابقة بنايات صناعية أو سياحية أو تجارية أو أخرى

التعريف (دج)	المساحة الطابقية التراكمية (م <sup>2</sup> )	النوع
12.000	إلى غاية 200	بنايات صناعية أو سياحية أو تجارية أو أخرى
13.000	إلى غاية 350	
15.000	إلى غاية 450	
17.000	إلى غاية 550	
19.000	إلى غاية 750	
21.000	إلى غاية 950	
23.000	إلى غاية 1.500	
25.000	إلى غاية 2.000	
30.000	إلى غاية 3.000	
40.000	ما يفوق 3.000	

المصدر: قانون المالية لسنة 2025، المادة 127 من الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 84 المؤرخة في 24 جمادى الثانية عام

1446هـ-26 ديسمبر 2024

## 2-2) شهادة التقسيم:

شهادة التقسيم تعتبر آلية رقابية بعد القيام بأشغال التهيئة أو الترميم وما شابه من أجل تقسيم المبنى إلى قسمين أو أكثر، استحدثت هذه الأخيرة لفرض رقابة على الأشغال التي قام بها مالك العقار ومدى مطابقتها للتصاميم وكذلك لتسهيل إجراء نقل الملكية للمقتنين، لأن الوحدة العقارية قد قسمت، فبالرغم من تداخل شهادة التقسيم مع رخصة التجزئة إلا أنهما يختلفان في العديد من الجوانب، فرخصة التجزئة تكون فقط على العقار غير مبني، أما شهادة التقسيم فهي تخص العقارات المبنية. وتعرف شهادة التقسيم بأنها: "وثيقة تصدر عن جهات إدارية مختصة، تحول ممالك العقار أو العقارات المبنية حق تقسيمها إلى قسمين أو عدة أقسام عقارية، وهذا ما نصت عليه المادة 33 من المرسوم التنفيذي 19-15، والطبعة القانونية لشهادة التقسيم، أنها وثيقة إدارية تسلم من سلطة إدارية لمن يرغب في تقسيم عقاره المبنى إلى قسمين أو أكثر." (فردى، 2018، صفحة 136)، وحدد مبلغ رسم شهادة التقسيم بموجب المادة 77 من قانون المالية لسنة 2018 التي تعدل وتتم أحكام المادة 55 من قانون رقم 99-11 المؤرخ في 23 ديسمبر 1999 والمتضمن قانون المالية لسنة 2000 كما يلي: "يحدد مبلغ هذا الرسم، عند تسليم شهادة التجزئة بـ 3.000 دج"

## 2-3) شهادة التعمير:

باعتبار أن شهادة التعمير هي وثيقة مهمة وضرورية قبل مباشرة أعمال البناء، غير أنها لا تقوم مقام رخصة البناء. فهي تبين مدى قابلية الأرض للبناء، كما أضاف المرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 07 جانفي 2006 المعدل والمتم للمرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي سنة 1991 وجوب ذكر الأخطار الطبيعية والتكنولوجية في شهادة التعمير. ونصت المادة 51 من القانون 19-29 على ضرورة وجود هذه الشهادة. "فيمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي، قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة للتعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاعات التي تخضع لها الأرض." (عميري، 2017، الصفحات 128-129)، ولقد تم تحديد مبلغ رسم شهادة التعمير بموجب المادة 77 من ق.م لسنة 2018 التي تعدل وتتم أحكام المادة 55 من قانون رقم 99-11 المؤرخ في 23 ديسمبر 1999 والمتضمن ق.م لسنة 2000 كما يلي: "يحدد مبلغ هذا الرسم، عند تسليم شهادة التعمير بـ 3.000 دج".

## 2-4) شهادة قابلية الاستغلال:

إن شهادة قابلية الاستغلال ضرورية، ولدى وجب على مالك العقار أن يطلبها ليثبت انتهائه من أشغال التجزئة، فهي وثيقة تؤكد على أنه تم إنجاز جميع شبكات التوزيع الداخلية المتعلقة بالتهيئة وجميع التهيئات الخارجية، وكذا شبكات الخارجية الخاصة بشبكة المياه والتطهير والطاقة الكهربائية حسب المادة 32 الفقرة 06 من المرسوم التنفيذي 15/19. وتعرف شهادة قابلية الاستغلال بأنها: "وثيقة إدارية لا تمنح إلا من طرف

سلطة إدارية مختصة وهو رئيس المجلس الشعبي البلدي، بعد انتهاء صاحب الطلب من أشغال التهيئة أن يطلب شهادة تثبت انتهائه من أشغال التجزئة وذلك بالتزامه بمضمون الوثائق التقنية والبيانات التي من أجلها سلمت رخصة التجزئة. " (حجوج، 2015، صفحة 307)، ويحدد رسم شهادة قابلية الاستغلال بموجب المادة 77 من قانون المالية لسنة 2018 كما يلي:

الجدول رقم (01-13): خاص برسم شهادة قابلية الاستغلال

التعريف (دج/م <sup>2</sup> )	العدد	النوع
500	من 02 إلى 10 قطع	تجزئة ذات استعمال سكني
10.000	من 11 إلى 50 قطعة	
15.000	من 51 إلى 150 قطعة	
20.000	من 151 إلى 250 قطعة	
45.000	ما يفوق 250 قطعة	
1.500	من 02 إلى 05 قطع	تجزئة ذات استعمال تجاري أو صناعي
2.500	من 06 إلى 10 قطع	
6.500	ما يفوق 10 قطع	

المصدر: قانون المالية لسنة 2018، المادة 77 من الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 76 المؤرخة في 9 ربيع الثاني 1439هـ - 28 ديسمبر 2017

### ثالثا: إعفاءات من رسوم عقود التعمير

وفق لقانون المالية لسنة 2025 فقد تم تعديل وفق للمادة 127 التي تعدل وتتم أحكام المادة 55 من قانون رقم 11/99 المؤرخ في 23 ديسمبر 1999 والمتضمن ق.م لسنة 2000، المعدلة والمتممة، الفقرة الرابعة وإضافة فقرة جديدة كما يلي: " رابعا: يخضع استخراج نسخة إضافية لعقد التعمير لرسم قدره: 2000 دج. خامسا: تعفى من الرسم الخاص على عقود التعمير:

-البنائات المهدة بالانحياز التي يقرر تدميرها رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للقوانين والأنظمة السارية المفعول.

-البنائات التي تنجزها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والجمعيات ذات المنفعة العمومية والجمعيات ذات الطابع الإنساني والتجزئات الاجتماعية والبرامج السكنية المدعمة من طرف الدولة بكل صيغها.

-بناء المساجد.

يمكن الاستنتاج من خلال الدراسة أن الجباية تشكل آلية رئيسية لتمويل النفقات العامة، وتنقسم إلى ضرائب تُفرض دون مقابل مباشر، ورسوم ترتبط بتقديم خدمات محددة للمكلفين. ويعد العقار، نظرًا لثباته واستقراره وأهميته الاقتصادية، مجالًا حيويًا يخضع للنظام الجبائي، حيث تشمل الجباية العقارية مختلف الضرائب والرسوم المفروضة على الممتلكات العقارية المبنية وغير المبنية. ويتم تحديد وعاء هذه الضرائب والرسوم، وأسعارها، وآليات تحصيلها وفقًا للتشريعات الجبائية السارية في الدولة. ويستوجب أن يتمتع هذا المصدر من الإيرادات بصفة الوفرة والثبات لضمان تدفقات مالية مستمرة إلى الخزينة العمومية على مدار السنة. يعكس الجدول التالي تنوعًا وتعددًا في الرسوم والضرائب العقارية المعمول بها في الجزائر، مما يبرز حرص السلطات العمومية على تنظيم المجال العقاري جبايًّا لتحقيق التوازن المطلوب بين تمويل الجماعات المحلية وتشجيع الاستثمار العقاري.

الجدول رقم (01-14): الضرائب والرسوم العقارية في الجزائر

الضريبة / الرسم	نوع العقار	الجهة المكلفة بالتحصيل	الجهة المستفيدة من الإيرادات	ملاحظات
الضريبة على العقارات المبنية TFPB	عقارات مبنية	مديرية الضرائب	100% للبلدية	.يتم تحديد وعاء هذه الضريبة حسب القيمة الإيجارية التقديرية، وتُدفع دوريا و سنويًا
الضريبة على العقارات غير المبنية TFPNB	أراضٍ غير مبنية	مديرية الضرائب	100% للبلدية	تُفرض لتشجيع البناء واستغلال الأراضي.
رسم التهيئة العمرانية TA	عقارات للبناء	مصالح البلدية	100% للبلدية	يُفرض على رخص البناء والتوسعة.
رسم التحسين العقاري TAP	عقارات محسنة	مديرية الضرائب البلدية / البلدية	100% للبلدية	نتيجة أشغال البنية التحتية (ماء، كهرباء، ...)
رسم التسجيل TE	كل عقود البيع أو الهبة	مصلحة التسجيل	70% للدولة / 30% للبلدية	يدفعه المشتري عند توثيق العقود
ضريبة الثروة ISF	عقارات ذات قيمة عالية	مديرية الضرائب	70% للدولة / 30% للبلدية	يُفرض على الأملاك التي تفوق قيمتها سقفًا معينًا.
الرسم العقاري على الإرث DMTG	ممتلكات مورثة	مصلحة الضرائب	100% للدولة	بنسب تختلف حسب درجة القرابة.
الضريبة على الدخل صنف مداخيل عقارية IRF	عند الإيجار العقار أو فائض التنازل	مصلحة الضرائب	50% للدولة / 50% للبلدية	تُحسب على أساس القيمة الإيجارية وتُدفع عند التحصيل
رسم السكن TH	كل عقار موصول بشبكة كهرباء	شركة الكهرباء والغاز	100% للبلدية	بمبلغ ثابت يختلف حسب الاستعمال والمنطقة.
رسم رفع القمامات المنزلية TEOM	كل عقار يستفيد من الخدمة	مصالح البلدية	100% للبلدية	وفق مبالغ ثابتة تختلف حسب الاستعمال والمنطقة
رسم التطهير TSA	كل عقار موصول بشبكة المياه	شركة توزيع المياه	50% للصندوق الوطني للبيئة وإزالة التلوث. 30% للدولة و 20% للبلدية	تختلف حسب كمية الماء المستهلكة

المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على الأحكام والتشريعات التنظيمية

## المبحث الثاني: آليات تحديد الوعاء الضريبي وطرق تحصيل الضريبة العقارية

في ظل التوجه نحو تنويع مصادر الدخل وتقليص الاعتماد على قطاع المحروقات. يكتسي تحديد وعاء الضريبة العقارية وطرق تحصيلها أهمية بالغة، نظرا لتعدد أشكال الملكية العقارية وتنوع استعمالاتها، هذا ما يستدعي آليات دقيقة لتحديد القاعدة الخاضعة للضريبة، وتحقيق العدالة والفعالية في أن واحد.

حيث "ينظم القانون العلاقة بين المكلف بالضريبة وإدارة الضرائب على أساس مبادئ دستورية كمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة وتحمل التضحيات والتكاليف المالية، ووفقا للقواعد القانونية العادلة والواضحة التي تقتضي بأنه بمجرد توفر الوقائع التي يتطلبها القانون الضريبي تنشأ العلاقة بين إدارة الضرائب والمكلف بالضريبة." (برحمان، الضريبة العقارية دراسة في القانون الجزائري دراسة مقارنة، 2009، صفحة 183)، والوعاء الضريبي في مجال العقار لا يقتصر فقط على القيمة أو المساحة، بل يشمل مجموعة من المعايير الفنية والاقتصادية والقانونية التي يجب أخذها بعين الاعتبار لضمان فرض الضريبة بشكل منصف. كما أن تحصيلها يواجه عدة تحديات تتمثل في ضعف التنسيق بين الهيئات المعنية، ونقص الرقمنة، وعدم توفر قواعد للبيانات العقارية محدثة وشاملة.

وفي هذا السياق، سنقسم هذا المبحث لدراسة التزامات المكلف في إطار الجباية العقارية، الهيئات المختصة في تحديد الوعاء الضريبي للعقار، والهيئات المختصة في التحصيل الضريبي المتعلق بالعقار.

### المطلب الأول: التزامات المكلف في إطار الجباية العقارية

المكلف بالضريبة هو الطرف الأساسي في العملية الجبائية، ولا تقتصر علاقته بالإدارة الجبائية على دفع الضريبة فحسب، بل تمتد لتشمل مجموعة من الالتزامات تفرضها النصوص القانونية والتنظيمية، التي تهدف إلى ضمان فعالية النظام الجبائي وتحقيق الشفافية والعدالة، وتتمثل هذه الالتزامات في:

#### الفرع الأول-التزامات تسجيل الملكية العقارية

تُعرف الملكية العقارية وفقاً لما ورد في المادة 27 من القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري بأنه: "حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها". ويُعد تسجيل ملكية العقار في السجل العقاري من أبرز الالتزامات القانونية التي تقع على عاتق المكلف، إذ يفرض المشرع على المالك أو من له حق عيني عقاري ضرورة إشهار العقود المتعلقة بالعقار، سواء كانت عقود ملكية أو بيع أو هبة، لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً. ويُقصد بالتسجيل، من الناحية الاصطلاحية والقانونية، ذلك "الإجراء الجبائي الذي يتمثل في إدراج العقود والتصرفات المتعلقة بالعقار في سجلات الإدارة الجبائية، وذلك بما يُمثل أحد حقوق الخزينة العمومية، التي تتولى الإدارة الضريبية السهر على تنفيذها" (حميدة، 2015، ص. 132).

ويحقق التسجيل عدة أهداف رئيسية، تتنوع بين:

• هدف مالي (جبائي): يساهم التسجيل في توسيع قاعدة الإيرادات العمومية، من خلال فرض رسوم التسجيل التي تُعد مصدرًا هامًا للخزينة العمومية.

• هدف إحصائي: يُستخدم كوسيلة فعالة لإحصاء الأملاك العقارية المملوكة للأشخاص الطبيعيين والمعنويين، مما يُسهل عملية المتابعة والرقابة.

• هدف قانوني: للتسجيل أثر إنشائي في بعض الحالات، وحجية قانونية في مواجهة الغير، حيث يُكسب المكلف الضمان القانوني للتصرف بالعقار، ويُحدد تبعًا له الشخص الخاضع قانونًا للضريبة.

وقد أوضحت المادة 328 من القانون المدني الجزائري تعديل 2007 شروط إثبات العقد، حيث نصت على أن العقد العربي لا يُعد حجة على الغير في تاريخه إلا إذا أصبح له تاريخ ثابت، ويتحقق ذلك في الحالات الآتية:

• من تاريخ تسجيله لدى المصالح المختصة.

• من تاريخ إثبات مضمونه في عقد رسمي محرر من طرف موظف عمومي.

• من تاريخ التأشير عليه من قبل ضابط عمومي مختص.

• من تاريخ وفاة أحد أطراف العقد الذين لهم عليه إمضاء أو خط يد.

مع ذلك، أجاز المشرع للقاضي أن يُعطل هذه الأحكام، في حالات استثنائية، متى تعلق الأمر بالمخالصة، وذلك تبعًا للظروف الخاصة بكل دعوى. أما في ما يتعلق بمحتوى عقد التسجيل، فقد نصت المادة 324

مكرر- 4 من القانون المدني على ضرورة أن يتضمن العقد الناقل أو المصريح بالملكية العقارية، عدة عناصر جوهرية، وهي: "بيان الضابط العمومي لطبيعة العقار، وحالاته، ومضمونه، وحدوده، وأسماء المالكين السابقين،

مع الإشارة - قدر الإمكان - إلى صفة وتاريخ التحولات العقارية المتتالية". وتبرز أهمية هذه المقتضيات في كونها

تسعى إلى تحقيق الشفافية العقارية، وضمان أمن المعاملات القانونية المرتبطة بالعقار، من خلال توثيق الملكية وتحديد المسؤوليات القانونية والجباية بدقة.

### الفرع الثاني - الالتزامات التصريحية

إن التصريحات الجبائية من أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المكلف بالضريبة العقارية، لهذا فرض المشرع الجزائري بموجب المواد 261، 99، 44-ص، 261، 261، ق، 285 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة إلزاما

على المكلفين بالضريبة العقارية باكتتاب تصريح جبائي يحدد نموده من قبل التشريع، والتصريح هو "اعتراف مكتوب موقع عليه من طرف الممول أو وكيله القانوني موضحا من خلاله إجمالي الإيرادات والنفقات وصافي

مداخيله المحققة" (طالبي، المجلد 11 العدد 02 جوان 2019، صفحة 514).

وتخص التصاريح المتعلقة بالعقارات مايلي :

-التصريح بالمداخيل العقارية ( صنف المداخيل العقارية ضمن الضريبة على الدخل الإجمالي IRG )  
النموذج المستخدم: نموذج G17، حيث نصت المادة 99 من قانون الضرائب: "يجب على الأشخاص الخاضعين للضريبة على الدخل الإجمالي، حتى يتسنى إقرار أساس هذه الضريبة، أن يكتتبوا ويرسلوا، على الأكثر يوم ( ثلاثون) 30 أبريل من السنة إلى مفتش الضرائب المباشرة لمكان إقامتهم، تصريحاً بدخلهم الإجمالي الذي تقدم مطبوعته من قبل الإدارة الجبائية. عندما ينتهي أجل التصريح يوم عطلة قانونية، يؤجل تاريخ الاستحقاق إلى اليوم الأول المفتوح الموالي..."

-التصريحات الخاصة بالبنائيات الجديدة وكذا التغييرات في الهيكل أو التخصيص، وذلك بموجب المادة 261-ص من قانون الضرائب حيث "يتم التصريح بالبنائيات الجديدة، مهما كانت استعمالاتها ( سكني أو تجاري أو صناعي، إلخ...) وصفة المالك (شخص طبيعي أو معنوي) وكذا تخصيص الملكيات المبنية وغير مبنية، من الملاك إلى مصالح الضرائب المباشرة المختصة إقليمياً، خلال شهرين بعد إنجازها النهائي. في حالة الإشغال الجزئي للملكيات قيد البناء، يتعين على المالك تقديم تصريح خلال شهرين من الإشغال لهذه الملكيات" وأما المادة 261-ق من نفس القانون فخصت إلزامية التصريح على الرسم العقاري حيث جاء فيها: "بالنسبة للسنة الأولى، يجب على المكلفين بالضريبة، اكتتاب تصريح خلال السنة الأولى من تطبيق الرسم العقاري، وتقديم لهم الإدارة نموذجاً منه، ليرسلوه إلى المصالح الجبائية المختصة إقليمياً."

-تصريح أصحاب الأملاك العقارية والمستأجرين الأساسيين لها، فقد نصت المادة 285 من قانون الضرائب على: "قصد إعداد سجلات الضرائب المباشرة، يتعين على أصحاب الأملاك والمستأجرين الأساسيين للعقارات المبنية المخصصة بكاملها أو جزء منها للإيجار، أن يقدموا إلى رئيس مفتشية الضرائب للبلدية التي توجد بها العقارات، تصريحاً قبل ( واحد وثلاثين) 31 يناير، يبين التصريح يوم تقديمه:

-اللقب والاسم العاديين لكل مستأجر وحجم المحلات المؤجرة لهم، وكذا مبلغ أجور الكراء التي دفعها كل واحد، خلال السنة السابقة ومبلغ التكاليف؛

-اللقب والاسم العاديين لكل شاغل بصفة مجانية للمحلات وكذا حجمها؛

-حجم المحلات التي يشغلها المصرح نفسه؛

-حجم المحلات الشاغرة..."

من المهم للمكلفين بالجباية العقارية الالتزام بتقديم هذه التصريحات في الآجال المحددة، واستخدام النماذج الرسمية المعتمدة، لتفادي العقوبات والغرامات المنصوص عليها في التشريعات الجبائية الجزائرية.

**الفرع الثالث: الالتزام المكلف بدفع الضرائب والرسوم الخاصة بالعقارية ومسك المحاسبي**

إلى جانب الالتزامات التصريحية، يتحمل المكلف بالجباية العقارية في الجزائر مجموعة من الالتزامات ذات الطابع مالي ومحاسبي، تهدف إلى ضمان شفافية العلاقة بينه وبين الإدارة الجبائية، وتسهيل عملية تحديد وتحصيل الضريبة المستحقة على الممتلكات العقارية، وتمثل أبرز هذه الالتزامات في:

**أ) الالتزام بأداء الضريبة في الآجال المحددة:** يعد دفع الضريبة العقارية أحد الالتزامات الجوهرية للمكلف، ويجب أن يتم في الآجال القانونية المحددة ويشمل ذلك:

- الضريبة على الدخل الإجمالي - فئة مداخيل العقارية - تدفع شهريا بالنسبة للمداخيل الإيجارية، قبل اليوم 20 (عشرين) من كل شهر.

- الرسم العقاري على الأملاك المبنية وغير المبنية، يدفع بصفة سنوية وفقا للجداول المحددة من قبل الإدارة الجبائية. وفي حالة التأخير، تطبق غرامات تأخير وفوائد كما هو منصوص عليه في قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، وقانون الإجراءات الجبائية.

**ب) مسك الوثائق والسجلات المحاسبية:** رغم أن المكلفين العاديين غير مطالبين بمسك محاسبة معقدة كما هو الحال لدى المؤسسات التجارية، إلا أن عليهم الاحتفاظ ببعض الوثائق الأساسية التي تسهم في:

- إثبات ملكية أو استغلال العقار؛

- تبرير العائدات العقارية (خاصة الإيجارات)؛

- إثبات المصاريف القابلة للخصم (مصاريف الخاصة بالصيانة أو ترميم...)

ومن بين الوثائق التي يجب حفظها: عقود الإيجار، كشوف الدفع أو وصولات، الفواتير المرتبطة بصيانة العقار أو إعادة تأهيله، الإشعارات الجبائية.

**ج) الالتزامات بحفظ الوثائق لمدد القانونية:** يستوجب على المكلف الاحتفاظ بالوثائق المتعلقة بالعقار وكل الوثائق التي تثبت المداخيل الناتجة عنه لمدة لا تقل عن أربعة سنوات، وهي الفترة التي يمكن خلالها للإدارة الجبائية إجراء مراقبة أو مراجعة ضريبية حسب مبدأ التقادم الذي يحدده قانون الإجراءات الجبائية.

**د) الالتزام بتسوية الوضعية الجبائية:** في حال وجود فروقات أو ديون ضريبية، يجب على المكلف تسويتها، إما مباشرة أو عبر جداول تسديد بالاتفاق مع مصالح الضرائب، تفاديا للمتابعات الجبائية أو الحجز العقاري.

إن هذه الالتزامات تمثل جزءا من النظام الجبائي التصريحي الذي يعتمده المشرع الجزائري، والذي يقوم على مبدأ الثقة بين المكلف والإدارة، ويهدف إلى ضمان العدالة في فرض وتحصيل الضريبة.

**ه) الالتزامات اتجاه المراقبة الجبائية:** يجب على المكلف الامتثال التام لإجراءات التفتيش والرقابة الميدانية التي تقوم بها مصالح الضرائب أو أي هيئة حكومية، من خلال تمكين أعوان الرقابة من المحلات أو العقارات المعنية،

وتقديم المعلومات اللازمة دون عرقلة أو تأخير. كما يطلب منه الرد على الإشعارات والملاحظات الموجهة من طرف الإدارة الجبائية ضمن الآجال القانونية، وتبرير أية فروقات أو تحفظات قد تثيرها مصالح المراقبة. نلخص هذه الالتزامات في هذا الجدول:

جدول رقم (01-15): يبين أهم التزامات المكلف بالجباية العقارية اتجاه عملية المراقبة

نوع الالتزام	الملاحظات
تقديم الوثائق والمستندات	تقديم العقود، رخص البناء، التقييمات، شهادة المطابقة، سجلات الإيراد..
الامتثال للرقابة الميدانية	السماح لأعوان الضرائب بالدخول والتفتيش خلال أوقات العمل
القبول بإعادة التقييم عند الاقتضاء	تقديم مبررات للقيمة المصرح بها في حالة الشك في مصداقيتها
عدم عرقلة عملية الرقابة	لا يمنع رفض أو إعاقاة أعمال الرقابة بأي شكل من الأشكال

المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على التعاريف السابقة

### المطلب الثاني: الهيئات المختصة في تحديد الوعاء الضريبي للعقار

يعتبر تحديد الوعاء الضريبي في الجباية العقارية خطوة أساسية، إذ يبنى عليه حساب الضريبة المستحقة، حيث تشارك في هذه العملية عدة هيئات رسمية مختصة منحها المشرع صلاحيات قانونية وفنية، تعمل بشكل متكامل لضمان دقة التقييم وشفافية التحصيل.

### الفرع الأول: مصلحة مسح الأراضي (Le Cadastre)

إن مصلحة مسح الأراضي تلعب دورا محوريا في تحديد معالم العقارات بدقة، حيث تنشأ لكل وحدة عقارية سواء أكانت قطعة أرضية ريفية، أم عقارا حضريا بطاقة عقارية" (الأمر 75-74: المادة 13) حسب النوع تطبيقا لنص المادتين 23 و27 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ويتم "ترقيم كافة البيانات الناتجة عن عملية مسح الأراضي والتحقيقات العقارية في هذه البطاقة بشكل نهائي لا يمكن مراجعته أو تغييره إلا عن طريق القضاء" (كنازة، 2021، صفحة 900)، وهذا ما نصت عليه المادة 15 من الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 الذي يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، إن "كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية.." وتشمل البطاقة العقارية على المعلومات التالية:

- الموقع الجغرافي للعقار.
  - المساحة والطبيعة القانونية والوظيفية.
  - المخططات العقارية والتقارير الفنية.
- وهذه المعطيات تستلزم لتكوين الملف العقاري الذي يعد مرجعا أساسيا لتحديد الوعاء لفرض الضريبة الخاصة بالعقار".

**الفرع الثاني: مصلحة أملاك الدولة (DD) (Direction des Domaines)**

لقد أمر المشرع الجزائري بموجب الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر سنة 1995، يعدل ويتمم القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، مصلحة الأملاك الوطنية بحصر الأملاك العقارية التابعة للأفراد أو الدولة، والتأكد من الوضعية القانونية للعقار، خاصة فيما يخص:

- الملكيات الخاصة والعامة؛

- الأراضي غير مبنية أو المهجورة؛

- حالات الاستغلال بدون سند قانوني.

وفي الأخير ترسل هذه المعلومات إلى مصالح الضرائب لاستعمالها في احتساب الرسم العقاري.

**الفرع الثالث: المديرية العامة للضرائب (DGI) واللجنة التقنية لتقييم العقارات**

تعد الهيئة المركزية في تسيير النظام الجبائي، وهي تقوم بـ:

- تصنيف العقارات حسب نوعها واستعمالها (سكني، تجاري، فلاحي....)؛

- تحديد القيمة الإيجارية المرجعية وفقا للأسعار المطبقة في السوق؛

- إعداد البطاقة الجبائية الخاصة بكل عقار؛

- إرسال الإشعارات الجبائية للملزمين بالضريبة.

وفي بعض الحالات، يتم اللجوء إلى لجنة تقنية محلية تضم ممثلين عن: مصالح الضرائب، مصلحة مسح الأراضي، الأملاك الوطنية والبلدية المعنية، وتكلف هذه اللجنة بتقييم مشترك وموضوعي للعقار، لاسيما في الحالات المتنازع عليها أو الغامضة.

**المطلب الثالث: الهيئات المختصة في التحصيل الضريبي المتعلقة بالعقار**

تتوزع مهمة الجباية العقارية في الجزائر بين عدة هيئات إدارية تعمل بتكامل وتنسيق، لضمان تحديد، تصفية، وتحصيل الضرائب العقارية وفقا للقوانين المعمول بها. ويمكن تقسيم الهيئات المسؤولة عن تحصيل الجباية العقارية إلى ثلاثة فئات رئيسية:

**الفرع الأول : قابض الضرائب (الخزينة العمومية)**

قابض الضرائب التابع للخزينة العمومية، فهو يمثل الهيئة الأساسية المكلفة بتحصيل الجباية العقارية فعليا، وهو الذي يتولى المهام التالية:

- استلام المبالغ المستحقة من المكلفين بالضريبة؛

- تحرير وصلات الدفع وشهادات التبرئة؛

- متابعة المكلفين المتأخرين واتخاذ الإجراءات الجزية عند اللزوم (الحجز، الإنذار....).

### الفرع الثاني: مصالح التحصيل على مستوى مديرية الضرائب

تقوم مصالح التحصيل التابعة لمديريات الضرائب الولائية والمحلية بالإشراف الفني والإداري على عمليات تحصيل الجباية العقارية، وتتمثل أدوارها في:

- إعداد أوامر التحصيل والجداول الاسمية؛
  - التنسيق مع القابض لضمان فعالية التحصيل؛
  - معالجة الطعون أو التظلمات المتعلقة بالمبالغ المستحقة؛
  - متابعة التقارير الدورية حول نسبة التحصيل ومردوديته.
- كما تضمن هذه المصالح تطبيق التعليمات المركزية الصادرة عن المديريات العامة للضرائب.

### الفرع الثالث: الإدارة المحلية ( البلدية )

تلعب البلديات دورا غير مباشر ولكنه مهم في تحصيل الجباية العقارية، خاصة وأنها تعد المستفيد الأول من عائدات هذه الجباية، وتتمثل مساهمتها في:

- تقديم المعلومات حول الأملاك العقارية المتواجدة ضمن إقليمها؛
- التعاون مع المصالح الضرائب في تحديد المكلفين بالضريبة؛
- إعلام المواطنين بحقوقهم وواجباتهم الجبائية؛
- استقبال الشكاوى وتحويلها للجهات المختصة.

في بعض الحالات الخاصة، ووفقاً للتفويضات القانونية، يمكن للبلديات أن تساهم جزئياً في تحصيل بعض الرسوم المحلية، لاسيما تلك ذات الصلة بالخدمات البلدية المباشرة. ومن خلال ما سبق، يتضح أن تحديد الوعاء الجبائي وتحقيق تحصيل فعال في مجال الجباية العقارية يُعد عملية تشاركية بين عدة هيئات وإدارات، تُراعى فيها الأبعاد التقنية (مثل المسح العقاري)، القانونية (الوضعية القانونية للعقار)، والجبائية (التقييم والتصنيف). ويُعد هذا التنسيق المؤسسي المتعدد أساساً لضمان تحقيق العدالة الجبائية، وتعزيز الموارد العمومية للدولة بشكل منسجم ومستدام.

### المبحث الثالث: الدراسات السابقة

بعد التطرق إلى الجوانب النظرية الأساسية المرتبطة بموضوع الجباية العقارية، يأتي هذا المبحث ليتناول بالدراسة والتحليل أبرز الأدبيات السابقة، سواء باللغة العربية أو الأجنبية، التي عالجت هذا الموضوع الحيوي. وقد تنوعت هذه الدراسات في مقاربتها للجباية العقارية، حيث ركز بعضها على البعد القانوني والتنظيمي، بينما اهتمت أخرى بالجانب الاقتصادي أو المالي أو الإداري، الأمر الذي يعكس تعددية الزوايا التي يمكن من خلالها مقارنة هذه الإشكالية. ويهدف هذا المبحث إلى تسليط الضوء على أهم ما توصلت إليه هذه الدراسات من نتائج، مع الوقوف عند أوجه الاتفاق والاختلاف بينها، وكذا استجلاء الفجوات المعرفية التي لم تُعالج بعد، والتي تسعى هذه الدراسة الراهنة إلى الإسهام في ردمها. وانطلاقاً من هذا الهدف، سيتم تقسيم المبحث إلى ثلاثة مطالب رئيسية: نستعرض من خلالها الدراسات السابقة باللغة العربية، وتقديم أهم الدراسات الأجنبية ذات الصلة، وأخيراً إجراء مقارنة تحليلية بين الدراسات السابقة والدراسة الحالية، من حيث المنهج والمحتوى والنتائج.

#### المطلب الأول: الدراسات السابقة باللغة العربية

ومن أجل الإحاطة الشاملة بمختلف جوانب موضوع الجباية العقارية، وسعيًا لبناء خلفية نظرية متينة للدراسة، يتم في هذا المطلب عرض مجموعة من الدراسات السابقة المكتوبة باللغة العربية، والتي تناولت الجباية العقارية. وتساهم هذه الدراسات في توضيح السياق البحثي العام الذي تندرج فيه هذه الدراسة، كما تساعد في تحديد أبرز الإشكالات المعالجة سابقاً، والأساليب المنهجية المعتمدة، والنتائج التي تم التوصل إليها، مما يُشكل قاعدة مقارنة ضرورية مع الدراسة الحالية.

**1-دراسة: عمارة حاتم، وبن صالحية صابر (2024)، الموسومة بـ: "منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار في ظل القانون الجديد 23/17"، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة الشاذلي بن جديد الطارف، الجزائر، المجلد 07/العدد 03(2024) ص 237-252.**

هدفت الدراسة إلى إبراز الإصلاحات التي جاء بها القانون 23/17، وتقييم فعالية هذه الإصلاحات في تحسين مناخ الاستثمار. كما درست دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في تسيير العقار الاقتصادي، واعتمد الباحثان على المنهج التحليلي الوصفي من خلال تحليل الإطار القانونية الجديد المتعلقة بمنح العقار الاقتصادي للاستثمار، لاسيما القانون رقم 23/17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، مع الاستعانة بالمناشير الرسمية وتقارير الهيئات المعتمدة، وخلصت الدراسة إلى:

- أعطى القانون 23/17 تحولا نوعيا في تنظيم العلاقة بين الدولة والمستثمرين من خلال تبسيط إجراءات منح العقار؛
- تكريس الشفافية الرقمية عبر منصة الموحدة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI)؛
- دور الوكالات المتخصصة في تسيير العقار الاقتصادي، مما يسمح بتوجيه العقار نحو استغلال أكثر فعالية.

**2-دراسة: بن عزوق منير، ومزاري مسعود (2023)،** الموسومة ب: "العقار الاقتصادي كآلية لتشجيع الاستثمار وإستراتيجية للتنوع الاقتصادي"، مجلة الموسوعة في القانون والعلوم السياسية، الملحق الجامعة قصر الشلالة لجامعة تيارت- ابن خلدون، الجزائر، المجلد 01، العدد: 01، الصفحة: (10-22).

هذه الدراسة تسلط الضوء على دور العقار الاقتصادي في دعم الاستثمارات. وتحليل السياسات العقارية وتأثيرها على التنوع الاقتصادي، فاعتمدت الدراسة على المنهج التحليلي الوصفي، حيث قام الباحثان بتحليل الإطار القانوني والتنظيمي للعقار الاقتصادي في الجزائر، وشملت الدراسة تحليلا لمشايير استثمارية استفادت من العقار الاقتصادي، بالإضافة إلى آراء خبراء في المجال. وخلصت الدراسة إلى:

- العقار الاقتصادي يعتبر من أهم الوسائل التي تعتمد عليها الدولة الجزائرية لتشجيع الاستثمار، خاصة في ظل التحديات الاقتصادية الراهنة؛

- عملية منح العقار الاقتصادي تواجه عدة تحديات، منها تعقيد الإجراءات الإدارية وتعقيد الجهات المعنية، مما يؤثر سلبا على فعالية جذب الاستثمار؛

- ضرورة مراجعة الإطار القانوني المتعلق بالعقار الاقتصادي لتبسيط الإجراءات وتعزيز الشفافية في منح العقارات للمستثمرين.

**3-دراسة: بوخضرة إبراهيم (2021)،** بعنوان: "أثر الضرائب العقارية على مالية الجماعات الإقليمية، الرسم على العقارات المبنية نموذجاً"، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، جامعة البليدة 02، الجزائر، المجلد 10، العدد 02، صفحة 356-365.

لقد هدف هذا البحث لإبراز أهمية الضرائب العقارية كمصدر لتمويل الجماعات الإقليمية، وتحليل كفاءة تحصيل الرسم على العقارات المبنية، كما هدف أيضا لاقتراح حلولاً لتعزيز فعالية هذا المورد المالي المحلي. فقام الباحث بتحليل النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بالجباية العقارية ومراجعة التقارير المالية والإحصائية الصادرة عن الجماعات الإقليمية لبعض بلديات الجزائرية، بدراسة حالات تطبيقية لبلديات جزائرية، بالاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي ، ومن أهم النتائج التي خلصت إليها الدراسة نجد:

- الضرائب على الثروة العقارية أداة مالية مهمة لتحقيق الأهداف المالية للدولة، خاصة على المستوى المحلي.

- كفاءة الأداء المالي المحلي مرتبطة مباشرة بفعالية تحصيل هذه الضرائب، إلا أن هناك العديد من المشكلات التي تعوق عملية التحصيل، مما أدى إلى استقرار أو حتى تدهور حصيلة هذه الضرائب على مدى عقود من الزمن.

- 4-الدراسة: سعداني نورة (2016)، تحت عنوان: "ما هي الجباية العقارية"، مجلة القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة طاهري مُجدّ بشار، الجزائر، المجلد 03، العدد 01، صفحة 11-26.
- اعتمدت الباحثة على المنهج التحليلي القانوني، حيث قامت بتحليل النصوص القانونية المتعلقة بالجباية العقارية، مع التركيز على التغيرات التي طرأت على هذه النصوص في ظل الانتقال إلى اقتصاد السوق الحر، كما اعتمدت على المنهج الوصفي لشرح وتفسير المفاهيم المرتبطة بالجباية العقارية، مثل الرسوم والضرائب المفروضة على العقارات، وكيفية انتقال الملكية العقارية بين الأفراد. وركزت الدراسة على تحليل بيانات مالية وإدارية من جماعات إقليمية جزائرية، لتقييم أداء تحصيل الرسم على العقارات المبنية. وخلصت الدراسة إلى النتائج التالية:
- تطور ملحوظ في السوق العقاري نتيجة الانتقال إلى اقتصاد السوق الحر، مما أدى إلى زيادة في المعاملات العقارية وتنوع طرق نقل الملكية؛
  - استحداث آليات جديدة في القانون العقاري لتبسيط المعاملات المتعلقة بالعقار؛
  - أصبحت الجباية العقارية تحتل مكانة هامة ضمن الجباية العادية، خاصة في ظل التغيرات التي طرأت على النظام الجبائي، والتي شجعت على زيادة حركة العقار وأعطته مرونة أكبر؛
  - التغيرات في الجباية العقارية انعكست إيجابيا على خزينة الدولة.
- 5-الدراسة: رمول خالد (2015)، بعنوان: "الجباية العقارية على العقارات المبنية"، مجلة القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 02، الجزائر، العدد 02، صفحة 59-78.
- في هذه الدراسة تم تسليط الضوء على أهمية الجباية العقارية كمورد مالي للجماعات المحلية بالإضافة إلى تحليل تأثيرها على تنشيط السوق العقاري، وتقييم فعالية النظام الجبائي العقاري الحالي، حيث اعتمد الباحث على المنهج التحليلي القانوني، فقام الدكتور بتحليل النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بالجباية العقارية في الجزائر، مع التركيز على الرسم العقاري المفروض على العقارات المبنية، ومن خلال دراسة عينة من البلديات الجزائرية، وتقييم أداء تحصيل الرسم على العقارات المبنية، خلصت الدراسة إلى:
- ضرورة الإسراع في إتمام عملية مسح الأراضي عبر كامل الإقليم الجزائري؛
  - تسوية جميع المشاكل القانونية المتعلقة بالعقار، وتسليم الدفاتر العقارية للملاك؛
  - إعداد فهرسة كاملة وشاملة للملاك والمتنفعين المكلفين بدفع الجباية؛
  - فرض الرسم العقاري على جميع العقارات المبنية، بغض النظر عن طبيعتها أو نوعها، وذلك بهدف تعزيز الموارد المالية للجماعات المحلية؛
  - هناك تحديات في تطبيق الرسم العقاري، منها ضعف التحصيل وصعوبة تحديد القيمة الحقيقية للعقارات، مما يؤثر على فعالية الجباية العقارية.

**6-الدراسة:** بلوافي عبد الحكيم (2013)، بعنوان: " ترشيد نظام الجباية العقارية «دراسة حالة الجزائر»"، أطروحة دكتوراه تخصص علوم التسيير، جامعة محمد خيضر - بسكرة.

تعتبر هذه الدراسة من الدراسات المهمة التي تناولت موضوع الجباية العقارية، حيث هدفت إلى تبيان أهمية الجباية العقارية كمورد مالي للجماعات المحلية، وقدرتها على تنشيط السوق العقاري، مع تقييم النظام الجبائي العقاري الحالي واقترح تحسينات ممكنة. لذا اعتمد الباحث على المنهج التحليلي الوصفي، لتحليل الإطار القانوني والتنظيمي للجباية العقارية في الجزائر، مع التركيز على فعالية هذا النظام في تمويل الجماعات المحلية. كما استخدم المنهج المقارن لمقارنة النظام الجبائي العقاري الجزائري بأنظمة دول أخرى، بهدف استخلاص الدروس والتوصيات المناسبة. وأهم النتائج المتوصل إليها من خلال هذا البحث:

- تعدد وتشتت النصوص القانونية، مما يؤدي إلى صعوبة في التطبيق وضعف في الفعالية؛
- غياب قاعدة بيانات عقارية موحدة ومحدثة، هذا ما يعرقل عملية تحديد الوعاء الضريبي بدقة؛
- ضعف التنسيق بين الهيئات المعنية؛
- عدم استغلال الإمكانيات العقارية المتاحة.

**المطلب الثاني: الدراسات السابقة باللغة الأجنبية**

**1-دراسة:** (2024) Zhiqiang Li, Wang Jun, Xiaoxiao Xu

مقال بعنوان: "تأثير توقعات الضرائب العقارية على تخصيص الأصول الأسرية"

"The Impact of Property Tax Expectations on Household Asset Allocation"

Bâtiments 2024 , 14 (9), 2745; <https://doi.org/10.3390/buildings14092745>

تعد من أبرز الدراسات الأجنبية التي تناولت موضوع الجباية العقارية من منظور سلوك الأفراد الاقتصادي. هدفت الدراسة إلى تحليل أثر التوقعات الضريبية على قرارات الأسرة الصينية المتعلقة بتوزيع الأصول بين العقارات والاستثمارات المالية ذات المخاطر. وقد اعتمد الباحثون على بيانات المالية الأسرية الصينية، واستبعدت المدن التي خضعت فعلياً لتجارب الضريبة العقارية مثل شنغهاي وتشونغتشينغ، واستخدم في التحليل نموذج الانحدار اللوجستي مع تقنيات التأثيرات الثابتة والعشوائية. وخلصت الدراسة إلى:

- مجرد التوقع بفرض الضريبة العقارية يؤثر على سلوك الأسرة؛
- ارتفاع نسبة الأصول العقارية في محفظة الأسرة يحد من تأثير هذه التوقعات.

**2-دراسة:** (2022) David Haugh, and others

بعنوان: " الجباية العقارية في دول منظمة التعاون والتنمية الاقتصادية "

,OECD. (2022).Housing taxation in OECD Housing Taxation in OECD Countries " countries. OECD Publishing.

تبرز الدراسة أهمية الضريبة العقارية في دعم المالية العامة وتحقيق العدالة الاجتماعية، ولذا اعتمد الباحثون في هذه الدراسة على المنهج المقارن والتحليلي لسياسات الجباية العقارية لـ38 دولة من دول منظمة التعاون والتنمية الاقتصادية، مع التركيز على تقييم الكفاءة والعدالة والأثر المالي للضرائب العقارية. كما هدفت إلى تقديم توصيات لإصلاح السياسات الجبائية العقارية، وخلصت الدراسة إلى النتائج التالية:

- العديد من الدول تعتمد على تقييمات عقارية قديمة، مما يقلل من كفاءة وعدالة الضرائب؛
- تعتمد بعض الدول بشكل مفرط على ضرائب المعاملات العقارية (مثل رسوم التسجيل)، مما يحد من تنقل السكان ويؤثر على سوق العمل؛
- توفر الجباية العقارية مصدرا مستقرا نسبيا لإيرادات الحكومات، حتى في الأزمات الاقتصادية.

### 3-دراسة: Benedetto Manganeli ,and others (2020)

مقال بعنوان: "أثر الضرائب على الطلب الاستثماري في سوق العقارات أدلة من إيطاليا"

"The Effect of Taxation on Investment Demand in the Real Estate Marke"

Bâtiments 2020 , 10 (7),115"EvidencefromItaly:

هذه الدراسة تقييم تأثير الضرائب العقارية على قرارات المستثمرين في السوق الإيطالية، وهدفت إلى تحليل كيفية تفاعل أنواع الضرائب المختلفة مع خصائص المستثمرين والعقارات. فاعتمدت الدراسة على التحليل المالي لمحاكاة تأثير أنواع مختلفة من الضرائب العقارية (مثل ضريبة الدخل العقاري، ضريبة الملكية، وضريبة التحويل) على قرارات الاستثمار في السوق العقارية الإيطالية. وقد خلصت إلى:

- التغيرات في ضريبة الدخل العقاري تؤثر بشكل كبير على قرارات المستثمرين؛
- الضرائب العقارية تؤثر على جدوى الاستثمار العقاري مما يستدعي مراجعة السياسات الضريبية لتشجيع الاستثمار.

### 4-دراسة: Tommaso Oliviero et AnnalisaScognamiglio (2019)

بعنوان: "الضريبة العقارية وقيمة الممتلكات العقارية: نتائج الإصلاح الضريبي الإيطالي لسنة 2012"

Impôt Foncier et Valeur Des Biens Immobiliers : Les Résultats de la Réforme fiscale "

"Italienne de 2012

Revue économique européenne118 (2), Université de Naples Federico II.

لقد استخدم الباحثان مقارنة تجريبية تعتمد على تحليل البيانات العقارية قبل وبعد تنفيذ الإصلاح الضريبي الإيطالي لعام 2012، والذي رفع الضرائب العقارية على الممتلكات السكنية، حيث استخدموا النموذج القياسي لتحديد مدى تأثير الضريبة على أسعار العقارات، بالاعتماد على البيانات المقارنة على مستوى البلديات. ومن أهم نتائج البحث مايلي:

- الضرائب العقارية تمثل تكلفة رأسمالية تنعكس بشكل جزئي في انخفاض قيمة العقارات بعد الإصلاح؛
- أثر الضريبة العقارية كان أكبر في المناطق ذات الكثافة السكانية العالية والأسواق العقارية النشطة؛
- السياسة الضريبية يمكن أن تستخدم كأداة فعالة لتنظيم أسعار العقارات والحد من الفقاعات العقارية.

5-دراسة: (2018) Sheng-Hua Lin, and others

بحث بعنوان: "تأثير ضريبة الأملاك على اختلال توازن سوق الإسكان في مناطق مختلفة: أدلة من تايوان

للفترة 1982-2016 "

"Impact de la Taxe Foncière Déséquilibre du Marché du Différentes Régions: Données de Taiwan pour la période 1982-2016 "la revue scientifique Sustainability(vol. 10, no 11, article 4318), éditée par MDPI.

هدفت الدراسة إلى تحليل تأثير الضرائب العقارية على العرض والطلب على الإسكان لمناطق مختلفة من تايوان، حيث اعتمدت الدراسة على النموذج " المخزون-التدفق " لتحليل سلوك العرض والطلب في سوق الإسكان. ولهذا الغرض تم استخدام بيانات بانل لـ 20 مقاطعة من مدينة تايوان خلال الفترة من 1982 إلى 2016، ومن نتائجها مايلي:

- تأثير محدود للضريبة العقارية على الطلب طويل الأجل؛
- عدم فعالية الضريبة في تعديل سلوك العرض؛
- اختلال توازن السوق في مختلف المناطق التايوانية.

6-دراسة: (2009) Ronald C . Fisher

بحث بعنوان: "الضرائب العقارية لتمويل الجماعات المحلية: نتائج البحث وانعكاساته على السياسات العامة"

" Property Taxes for Local Finance: Research Results and Policy Implications"

**Lincoln Institute of Land Policy**, une organisation de recherche basée à Cambridge, Massachusetts, spécialisée dans les politiques foncières et fiscales urbaines.

هدف الباحث لتحليل الانتقادات السياسية والاجتماعية الموجهة للضرائب العقارية، خاصة فيما يتعلق بعدالتها، ومقارنة الضرائب العقارية ببدايتها من حيث الكفاءة الاقتصادية والعدالة الاجتماعية. فنجد أن الباحث اعتمد على المنهج التحليلي المقارن، حيث قام هذا الأخير بتحليل عدد كبير من التجارب الدولية المتعلقة باستخدام الضرائب العقارية كمصدر تمويل للجماعات المحلية. وركز التحليل على الأبعاد الاقتصادية، المالية، والإدارية لهذه الضريبة، مع استخدام بيانات كمية ومقارنة سياسات ضريبية متعددة في دول متقدمة ونامية. ومن أهم نتائج الدراسة مايلي:

- الضرائب العقارية تعد من أكثر الضرائب استقرارا في الإيرادات، مقارنة بالضرائب على الدخل أو الاستهلاك، مما يجعلها أداة فعالة لتمويل الجماعات المحلية؛
- تؤثر الضرائب العقارية بشكل محدود على النشاط الاقتصادي، ما يجعلها أقل ضررا من ضرائب أخرى على مستوى الاستثمار أو النمو؛
- تعاني العديد من الدول من مشاكل في تقييم العقارات بدقة وعدالة، ما يؤدي إلى تفاوت في العبء الضريبي؛
- وجود فجوة بين القيمة السوقية للعقار وقيمتها الضريبية يؤثر على كفاءة النظام الضريبي.

### المطلب الثالث: مقارنة بين الدراسات السابقة والدراسة الحالية

تتقاطع الدراسة الحالية مع العديد من الدراسات السابقة في اهتمامها بموضوع الجباية العقارية، باعتبارها أحد المكونات الجوهرية في منظومة التمويل المحلي، كما تشترك معها في التركيز على الأطر القانونية والتنظيمية التي تحكم هذا المجال الحيوي. وقد أكدت هذه الدراسات، مجتمعة، على أهمية تعزيز فعالية النظام الجبائي، وضرورة تطوير آليات التحصيل الضريبي بما يساهم في دعم الموارد المالية للدولة. كما اعتمدت، في مجملها، المنهج الوصفي التحليلي كإطار منهجي لدراسة الإشكالية، من خلال استعراض المفاهيم النظرية ذات الصلة وتحليل البنى القانونية والتنظيمية المؤطرة للجباية العقارية.

غير أنّ ما يميز هذه الدراسة عن سابقتها يتمثل في تركيزها على البُعد التطبيقي والتحليلي للمعطيات المالية ذات الصلة، لاسيما الإيرادات الناجمة عن الجباية العقارية، ومدى مساهمتها الفعلية في تعزيز الإيرادات العامة للدولة. كما تسعى الدراسة إلى تقييم أثر الإصلاحات الجبائية التي تم تبنيها خلال السنوات الأخيرة، وهو جانب غالباً ما تم تجاهله أو لم يُؤلَّ ما يستحقه من اهتمام في الأدبيات السابقة، التي انحصرت أغلبها في المعالجات النظرية أو القانونية دون التعمق في تحليل مردودية تلك الإصلاحات من الناحية التطبيقية. ومن هذا المنطلق، تتضح الفجوة البحثية التي تسعى هذه الدراسة إلى معالجتها، والمتثلة في غياب الدراسات التي تزاحج بين التحليل النظري القانوني والتحليل الكمي التطبيقي، بما يسمح بقياس فعالية الإصلاحات الجبائية على الأداء المالي العام. وهذا ما يمنح الدراسة قيمة مضافة، سواء من حيث الموضوع أو المنهج.

وبناءً على ما سبق، ورغم ما تضمنته الدراسات السابقة من إضافات علمية معتبرة، فإنها لم تُعالج بعمق كافٍ الأثر المالي الفعلي للجباية العقارية على الموازنة العامة، خصوصاً في ضوء الإصلاحات القانونية الأخيرة. وهنا تبرز أهمية هذه الدراسة التي لا تقتصر على البُعد النظري أو القانوني، بل تعتمد مقارنة وصفية تحليلية مدعومة بمعطيات كمية حول الإيرادات العقارية، بما يُمكن من تشخيص مكانم الضعف في منظومة التحصيل، وقياس الأثر الواقعي للإصلاحات، ومن ثم الخروج بتوصيات عملية قد تساهم في تحسين سياسات الجباية العقارية في الجزائر، بما يعزز من دورها كمصدر تمويلي استراتيجي لميزانية الدولة.

### خلاصة الفصل الأول:

تأسس التصور العام للجباية العقارية على اعتبارها أداة مالية ذات طابع استراتيجي، تتجاوز كونها مجرد مورد تقني لتحصيل الضرائب، لتعبر عن اختيار سياسي وتنموي يعكس توجه الدولة في توزيع الأعباء وتعبئة الموارد. ويظهر من خلال التحليل النظري أن هذا النوع من الجباية يتسم بخصوصية نابعة من ارتباطه المباشر بالثروة العقارية التي تمثل عنصرًا ثابتًا وقابلًا للتقدير، ما يمنحه موقعًا متميزًا ضمن المنظومة الجبائية الشاملة. غير أن هذا الامتياز النظري لا ينعكس دائمًا في الواقع العملي، حيث تبرز مجموعة من الاختلالات على مستوى الفعالية، مردها إلى عوامل متعددة تتصل بالبنية الإدارية، ومدى جاهزية الوسائل التقنية والبشرية، وطبيعة المنظومة القانونية والتنظيمية التي تحكم العملية الجبائية. وقد كشفت القراءة النقدية عن محدودية المقاربات السابقة التي غالبًا ما عالجت الموضوع في بعده القانوني أو التنظيمي، دون التعمق في تحليل الأثر الفعلي للسياسات والإصلاحات المتعاقبة على أداء الجباية العقارية ومردوديتها المالية.

في هذا الإطار، تتم وضع الدراسة ضمن مقاربة تحليلية تسعى إلى تجاوز الطرح التقليدي، من خلال الجمع بين القراءة النظرية والتحليل الكمي، بهدف معرفة مدى نجاعة الترتيبات الجبائية القائمة، والكشف عن مكامن القصور التي تحول دون تحقيق أهداف السياسات العمومية في مجال تعبئة الموارد العقارية. ويُنتظر من هذا التوجه أن يفضي إلى نتائج أكثر واقعية، ويؤسس لرؤية عملية قابلة للتنفيذ، تُسهم في بناء سياسة جبائية أكثر توازنًا وفعالية، تعيد الاعتبار لهذا المورد في تمويل المالية العام.

## الفصل الثاني :

### الدراسة التطبيقية للحماية العقارية في الجزائر

المبحث الأول: الإطار المؤسسي للحماية العقارية – دراسة  
حالة المركز الجوّاري للضرائب لولاية عين تموشنت  
المبحث الثاني: دراسة تطور إيرادات الميزانية العامة للدولة  
خلال الفترة (2023-2025)

المبحث الثالث: تطور مساهمة الضرائب والرسوم العقارية في  
إجمالي إيرادات الحماية العقارية خلال الفترة (2023-2025)

## الفصل الثاني: الدراسة التطبيقية للجباية العقارية في الجزائر

تمهيد:

يُعدّ النظام الجبائي العقاري من أبرز الآليات التي تعتمد عليها الدولة في تعبئة الموارد المالية، سواء من خلال الضرائب المباشرة أو الرسوم ذات الطابع المحلي. غير أن فعالية هذا النظام ترتبط بدرجة كبيرة بالقدرات المؤسسية والإدارية للجهات المكلفة بعمليات التقدير، والمتابعة، والتحصيل. ومن هذا المنطلق، يُخصّص هذا الفصل لدراسة الجانب التطبيقي للجباية العقارية في الجزائر، من خلال عرض وتحليل بيانات واقعية مستمدة من التشريعات وقوانين المالية.

في البداية، يتناول المبحث الأول الهيكل التنظيمي والإداري لأحد أهم الفاعلين في الميدان، وهو المركز الجوّاري للضرائب لولاية عين تموشنت، وذلك لفهم كيفية تنظيم المصالح المكلفة بالجباية العقارية ومهامها الميدانية. ثم ينتقل المبحث الثاني إلى تحليل تطور الإيرادات العامة للدولة خلال الفترة (2023-2025)، مع إبراز موقع الجباية العقارية ضمن هذه الإيرادات. أما المبحث الثالث، فيُخصّص لتحليل بنية ومكونات الجباية العقارية خلال نفس الفترة، واستقراء التحديات والآفاق المستقبلية لتطوير هذا المورد المحلي.

وإذا كان الجانب النظري من هذه الدراسة قد تناول الإطار القانوني والتنظيمي للجباية العقارية، فإن الجانب التطبيقي يسعى إلى تقديم قراءة تحليلية معمّقة للبيانات الوطنية الرسمية المتعلقة بهذا المورد، وذلك بالاستناد إلى إحصائيات مستخرجة من الميزانية العامة للدولة للفترة 2023-2025. وكذلك إحصائيا مستخرجة عن للمديرية الجهوية لمديرية الضرائب.

وقد جاء تقسيم الفصل الثاني كما يلي:

المبحث الأول: الإطار المؤسسي للجباية العقارية - دراسة حالة المركز الجوّاري للضرائب لولاية عين تموشنت

المبحث الثاني: دراسة تطور إيرادات الميزانية العامة للدولة خلال الفترة (2023-2025)

المبحث الثالث: تطور مساهمة الضرائب والرسوم العقارية في إجمالي إيرادات الجباية العقارية خلال الفترة (2023-

2025)

**المبحث الأول: الإطار المؤسسي للجباية العقارية – دراسة حالة المركز الجوّاري للضرائب لولاية عين تموشنت**  
في إطار تعزيز العمل الجوّاري وتقريب الإدارة من المواطن، يأتي مركز الجوّاري لولاية عين تموشنت كمرفق حيوي يُجسّد سياسة الدولة في دعم التنمية المحلية وتسهيل الولوج إلى الخدمات العمومية.

### **المطلب الأول: لمحة شاملة حول مركز الجوّاري للضرائب لولاية عين تموشنت**

سنتناول في هذا المطلب نبذة تاريخية نتعرف من خلالها على المركز الجوّاري لولاية عين تموشنت، والذي تم افتتاح أبوابه في 28 نوفمبر 2018 هو عبارة عن مركز مستحدث من طرف الوزارة المالية بموجب المرسوم التنفيذي 327-06 المؤرخ في 2006/06/12 في الجريدة الرسمية العدد 59 سنة 2006" (التنفيذي 06-327، الصادرة في 24/06/2026، صفحة 11)، إضافة إلى القرار المؤرخ في 2009/02/21، "ويعد هذا المركز مرفق إجرائي حديث للمديرية العامة للضرائب المخصص لتحديد سير المعاملات الضريبية وتحصيل الضرائب المفروضة من شريحة واسعة متمثلة بالأساس في المكلفين بالضريبة الخاضعين لنظام الضريبة الجزافية الوحيدة. إذ تتجسد مهام المركز الجوّاري للضرائب بتسيير ملفات المكلفين بالضريبة الخاضعين لنظام الضريبة الجزافية الوحيدة والمتمثلون في ما يلي:

- المؤسسات الفردية الخاضعة للنظام الجزافي؛
- الأشخاص الطبيعيين برسم الضريبة المفروضة على الدخل الإجمالي وكذا الرسوم المفروضة على ممتلكاتهم العقارية المبنية والغير المبنية؛
- الأشخاص الخاضعين للمركز الجوّاري للضرائب (خديري و جنيّة، 2023)

### **المطلب الثاني: هيكلية المركز الجوّاري للضرائب والوظائف الأساسية المنوطة به:**

يتكون المركز الجوّاري للضرائب في ثلاثة (03) مصالح رئيسية وقباضة ومصّلحتين:

#### **1) المصلحة الرئيسية للتسيير، وتكلف بـ:**

- إحصاء الممتلكات والنشاطات وتسيير الوعاء من خلال إعداد فرض الضرائب وكذا بالمراقبة الشكلية للتصريحات؛

- المصادقة على الجداول وسندات الإيرادات وتقديمها لرئيس المركز للموافقة عليها، بصفته وكيلًا مفوضًا للمدير الولائي للضرائب؛

- إعداد اقتراحات برامج المكلفين بالضريبة في مختلف المراقبات.  
تعمل على تسيير:

#### **أ) مصلحة جباية النشاطات التجارية والحرفية، وتكلف بـ:**

- التكفل بالملفات الجبائية واستلام التصريحات التي يحررها المكلفين بالضريبة المتابعون حسب نظام الضريبة الجزافية الوحيدة، وكذا إعداد العقود المتصلة بها؛

- المراقبة الشكلية للتصريحات واقتراح ملفات مكلفين بالضريبة للمراقبة على أساس المستندات.

(ب) مصلحة الجباية الزراعية، وتكلف بـ:

- التكفل بالملفات الجبائية للمزارعين والمربين وكذا استقبال واستغلال التصريحات ومراقبتها الشكلية واقتراح تسجيل ملفات المكلفين بالضريبة للمراقبة على أساس المستندات.

(ج) مصلحة جباية المداخيل والممتلكات، وتكلف بـ:

- التكفل بالملفات الجبائية للأشخاص الطبيعيين بعنوان الضريبة على الدخل مقر السكن أو الضريبة على الممتلكات أو الأشخاص المعنويين الذين يمارسون نشاطات غير ربحية بعنوان الضريبة على الدخل الإجمالي للأجور أو أي جزء من نشاطاتهم يمكن فرض الضريبة عليه؛

- المراقبة الشكلية للتصريحات واقتراح التسجيل، حسب الحالة في برنامج المراقبة على أساس المستندات أو المراجعة المعمقة للوضعية الجبائية الشاملة.

(د) مصلحة الجباية العقارية، وتكلف بـ:

- التكفل بالملفات الجبائية واستغلال تصريحات الأشخاص بعنوان الضرائب أو الرسوم المفروضة على الممتلكات العقارية؛

- المراقبة الشكلية للتصريحات واقتراح تسجيل ملفات المكلفين بالضريبة لبرنامج المراقبة على أساس المستندات أو على أساس المراجعة المعمقة للوضعية الجبائية الشاملة.

(2) المصلحة الرئيسية للمراقبة والبحث، وتكلف بضمنان:

- تشكيل ومسك فهارس المصادر المحلية للمعلومات وبطاقات المكلفين بالضريبة المقيمين في محيط المركز الجوي للضرائب والممتلكات العقارية المتواجدة فيه؛

- متابعة تنفيذ برامج المراقبة على أساس مستندات التصريحات والبحث عن المادة الخاضعة للضريبة وتقييم نشاطات المصالح المعنية.

تعمل على تسيير:

(أ) مصلحة البطاقات والمقارنات، وتكلف بـ:

- تشكيل قاعدة المعطيات ومختلف البطاقات المسوكة والتي تخص الوعاء والمراقبة والتحصيل الضريبي وتسييرها،  
- متابعة استعمال المعلومات المستردة وإعداد الوضعيات الإحصائية الدورية وكذا تقييم نشاطات المصلحة،  
لاسيما، التي ترتبط مع مؤشرات التسيير.

(ب) مصلحة البحث والتدخلات التي تعمل في شكل فرق، وتكلف بـ:

- تشكيل وتسيير فهرس مصادر المعلومات التي تخص وعاء الضريبة مع مراقبة الضريبة وتحصيلها؛  
- تنفيذ البرامج الدورية للبحث عن المعلومة الجبائية بعنوان حق الاطلاع؛  
- اقتراح تسجيل أشخاص طبيعيين في برنامج مراقبة المداخيل.

(ج) مصلحة المراقبة، وتكلف بـ:

- تنفيذ البرامج المقررة بعنوان المراقبة على أساس المستندات للتصريحات؛
- اقتراح تسجيل مكلفين بالضريبة في برنامج مراقبة المداخل.

(3) المصلحة الرئيسية للمنازعات، وتكلف بـ:

- دراسة كل طعون النزاع أو الإعفاء الموجهة لمركز الجوارى للضرائب؛
- التكفل بإجراء التبليغ والأمر بالصرف لقرارات الإلغاء أو التخفيض المقررة؛
- متابعة القضايا النزاعية المقدمة أمام الهيئات القضائية.

تعمل على تسيير:

(أ) مصلحة الاحتجاجات، وتكلف بـ:

- دراسة الطعون المسبقة المتعلقة بوعاء الحقوق والضرائب والرسوم المتنازع عليها؛
- دراسة الطعون المسبقة التي تهدف إلى الاحتجاج على أعمال الملاحقات أو الإجراءات المتصلة بها أو إلى المطالبة بأشياء تم حجزها.

(ب) مصلحة لجان الطعن والمنازعات القضائية، وتكلف بـ:

- دراسة الطعون الخاضعة لاختصاص لجان طعن للضرائب المباشرة والرسم على القيمة المضافة؛
- متابعة الطعون والشكاوى التي تقدم أمام الهيئات القضائية وذلك بالاتصال مع المصلحة المعنية في المديرية الولائية للضرائب.

(ج) مصلحة التبليغ والأمر بالصرف، في حدود الاختصاص القانوني للمركز الجوارى للضرائب، وتكلف بـ:

- تبليغ القرارات المتخذة في مجال مختلف الطعون إلى المكلفين بالضريبة وإلى المصالح المعنية؛
- الأمر بصرف الإلغاءات والتخفيضات الممنوحة وإعداد الشهادات المتصلة بها؛
- إعداد المعلومات الإحصائية الدورية المتعلقة بمعالجة المنازعات، وتبليغها إلى المصالح المعنية للتكفل بها.

(4) القبضة، وتكلف بـ:

- التكفل بالتسديدات التي يقوم بها المكلفون بالضريبة بعنوان المدفوعات التلقائية التي تمت أو بعنوان جداول عامة أو فرية أصدرت في حقهم وكذا متابعة وضعيتهم في مجال التحصيل؛
- تنفيذ الإجراءات المنصوص عليها في التشريع والتنظيم الساريين المفعول والمتعلقة بالتحصيل الجبري للضريبة؛
- مسك محاسبة مطابقة لقواعد المحاسبة العامة وتقديم حسابات التسيير المعدّة إلى مجلس المحاسبة.

تعمل على تسيير:

أ. مصلحة الصندوق؛

ب. مصلحة المحاسبة؛

ج. مصلحة المتابعات.

تنظّم مصلحة المتابعات في شكل فرق.

**(5) مصلحة الاستقبال والإعلام، وتكلف بـ:**

- تنظيم استقبال المكلفين بالضريبة وإعلامهم؛
- نشر المعلومات حول الحقوق والواجبات الجبائية للمكلفين بالضريبة التابعين للمركز الجوي للضرائب.

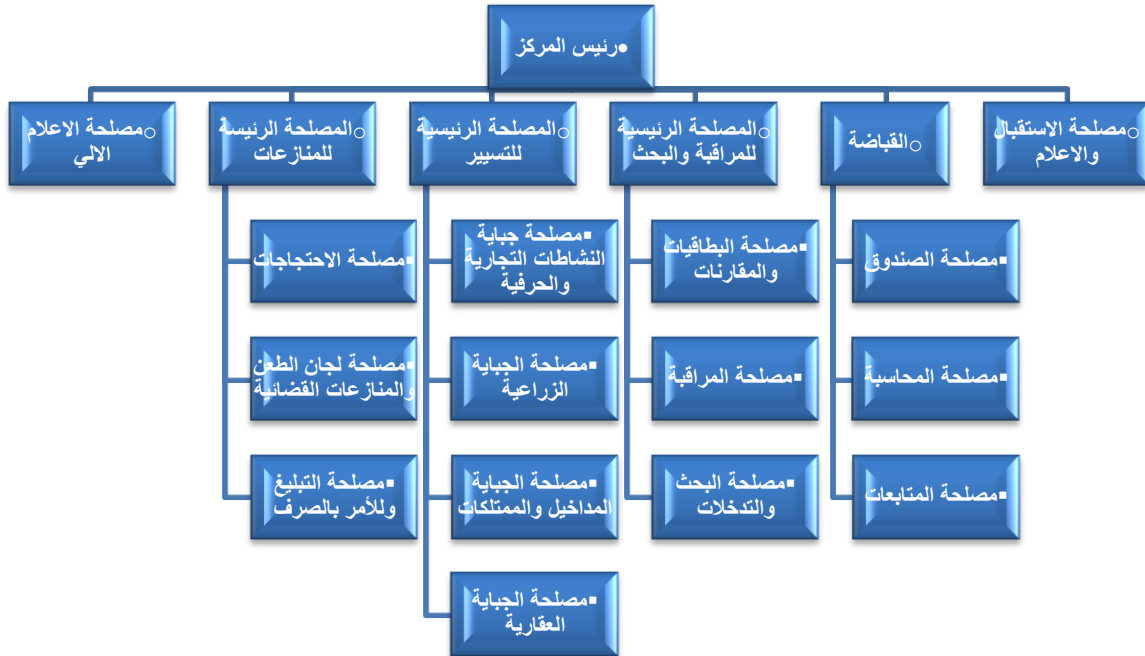
**(6) مصلحة الإعلام الآلي والوسائل، وتكلف بـ:**

- استغلال التطبيقات المعلوماتية وتأمينها، وكذا تسيير تأهيل ورخص الدخول الموافقة لها؛
- إحصاء حاجيات المصالح من عتاد ولوازم أخرى وكذا التكفل بصيانة التجهيزات؛
- الإشراف على المهام المرتبطة بالنظافة وأمن المحلات.

المطلب الثالث: الهيكل التنظيمي للمركز الجوّاري للضرائب وأهم وظائفه:

يتكون المركز الجوّاري للضرائب من ثلاثة مصالح رئيسية للتسيير وقباضة ومصّلحتين كما هو موضح في الشكل التالي:

الشكل (01-02): الهيكل التنظيمي للمركز الجوّاري للضرائب



المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على وثائق المركز الجوّاري للضرائب

من خلال هذا المبحث، تبين أن الجباية العقارية تُشكّل إحدى الدعائم الرئيسية للتمويل المحلي في الجزائر، نظراً لطبيعتها العينية واستقرار وعائها. وقد ساهم التطرق إلى مفاهيمها العامة، أنواعها، وأهميتها الاقتصادية في توضيح الدور المحوري الذي يمكن أن تلعبه في تحقيق التنمية المحلية. كما أظهرت اللوحة المقدمّة حول المركز الجوّاري للضرائب أنه يمثل أداة تنفيذية وإدارية أساسية في عملية تحصيل هذه الجباية، بالنظر إلى علاقته المباشرة بالمكلفين بالضريبة، وتكفله بمهام التقييم والتحصيل والمتابعة. مما يعكس ضرورة دعم هذا الجهاز وتحديث آلياته بما يتماشى مع التحديات المرتبطة بالجباية العقارية، ويؤكد على أهمية التنسيق بين الإطار المفاهيمي والتنظيمي من جهة، والتطبيق العملي من جهة أخرى.

## الفصل الثاني: الدراسة التطبيقية للجباية العقارية في الجزائر

وقد تم الاعتماد على الفترة الممتدة من سنة 2023 إلى 2025 كفترة تحليل رئيسية في الدراسة، لكونها تمثل المرحلة التي شهدت فيها الجزائر إدخال إصلاحات جوهرية في مجال الجباية العقارية. أما الفترة التي سبقت تم استبعادها نظرا لغياب بيانات مفصلة حول المداخل الجباية العقارية. فهذه الدراسة تهدف إلى تحليل تطور الجباية العقارية في الجزائر خلال الفترة الممتدة من 2023 إلى 2025، وذلك لقياس مدى فعالية الإصلاحات الجبائية العقارية التي باشرتها الدولة الجزائرية.

### المبحث الثاني: دراسة تطور إيرادات الميزانية العامة للدولة خلال الفترة (2023-2025)

البيانات المستخلصة من الميزانية العامة للدولة الجزائرية تتعلق بإجمالي الإيرادات الجبائية العقارية، وإجمالي الإيرادات البترولية، وإجمالي الإيرادات الأخرى المتنوعة، بالإضافة إلى إجمالي الإيرادات العامة، وذلك خلال الفترة الممتدة من 2023 إلى 2025.

#### المطلب الأول: عرض بيانات إيرادات الدولة خلال الفترة المدروسة

الجدول التالي يقدم تلخيصاً شاملاً لإيرادات ميزانية الدولة الجزائرية خلال فترة ثلاثة سنوات (2023-2025)، لتوضيح تطور مختلف مصادر الإيرادات على مدار هذه الفترة.

الجدول رقم (02-01): إيرادات الجباية العقارية، الجباية البترولية والإيرادات العامة للدولة (الوحدة مليار دج)

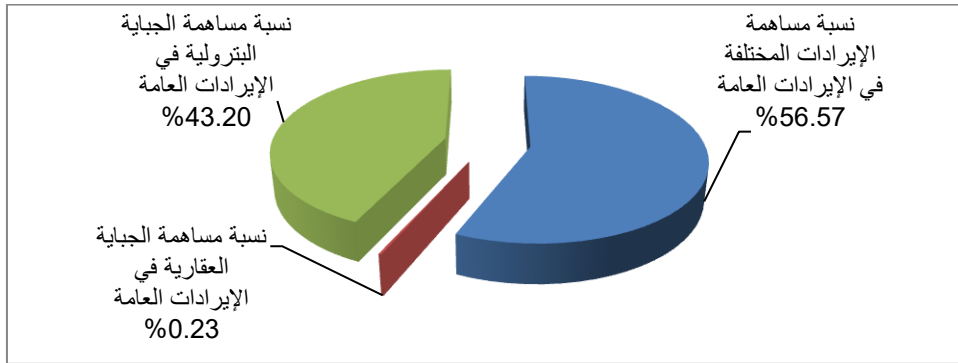
البيان	2023	2024	2025
إجمالي الجباية البترولية	3.856,25	3.512,33	3.453,96
إجمالي الإيرادات المختلفة	5.049,44	5.568,85	5.043,25
إجمالي الجباية العقارية	20,27	24,11	25,87
إجمالي الإيرادات العامة	8.925,97	9.105,3	8.523,06
نسبة مساهمة الإيرادات المختلفة في الإيرادات العامة	%56.57	%61.20	%59.17
نسبة مساهمة الجباية العقارية في الإيرادات العامة	%0.23	%0.22	%0.30
نسبة مساهمة الجباية البترولية في الإيرادات العامة	%43.20	%38.58	%40.53

المصدر: من إعداد الطالبة اعتمادا على قوانين المالية للفترة (2023-2025)

بالنظر إلى الجدول رقم (02-01)، تتضح لنا نسب مساهمة كل مصدر من هذه الإيرادات في تمويل الميزانية العامة، مما يسمح برصد التغيرات الهيكلية في بنية الإيرادات عبر السنوات، وتحديد موقع كل مورد ضمن النظام الجبائي العام. يشكل هذا الجدول مرجعية كمية لدراسة وتحليل الأداء المالي العام، وخاصة دور الجباية العقارية مقارنةً بباقي الموارد.

المطلب الثاني: تحليل بنية الإيرادات العامة وموقع الجباية العقارية ضمنها

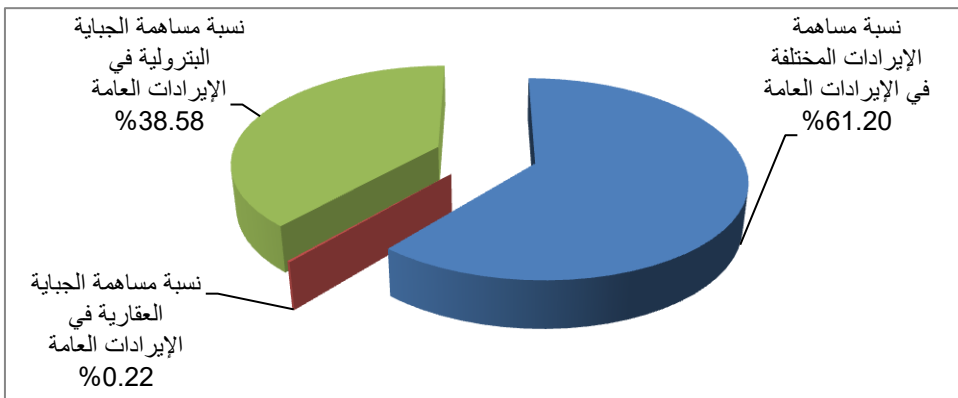
الشكل رقم (01-02): نسب مساهمة الإيرادات العقارية في الإيرادات العامة لسنة 2023



المصدر: من إعداد الطلبة بالاعتماد على قانون المالية لسنة 2023، من الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 89 المؤرخة في 05 جمادى الثانية عام 1444هـ-29 ديسمبر 2022

يعكس الجدول رقم (01-02) تطورًا عامًا في بنية الإيرادات العمومية الجزائرية خلال الفترة 2023-2025، مع تباين واضح في مساهمة كل من الجباية البترولية، الإيرادات المختلفة، والجباية العقارية في تمويل الميزانية العامة. ويُظهر هذا التحليل أن الجباية العقارية، على الرغم من مكانتها المفترضة كأحد الموارد المستدامة، لا تزال تشغل موقعًا هامشيًا للغاية داخل الهيكل الجبائي العام. فخلال سنة 2023، بلغت مساهمة الجباية العقارية نسبة 0.23% فقط من إجمالي الإيرادات العامة، مقابل 43.20% للجباية البترولية و56.57% للإيرادات المختلفة. الشكلا البياني رقم (01-02) الخاص بهذه السنة يوضح أن الدولة لا تزال تعتمد بدرجة أساسية على مداخيل المحروقات والإيرادات المختلفة، وهو ما يُبرز اختلالاً في تنوع الموارد.

الشكل رقم (02-02): نسب مساهمة الإيرادات العقارية في الإيرادات العامة لسنة 2024

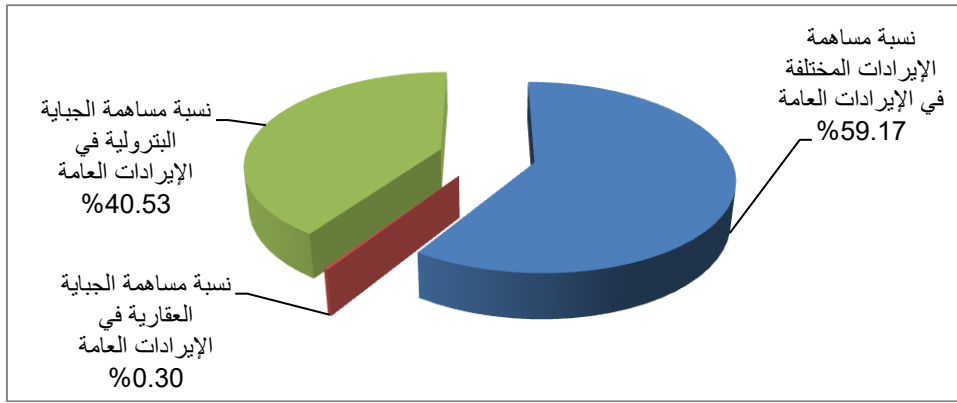


المصدر: من إعداد الطلبة بالاعتماد على قانون المالية لسنة 2024، من الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 86 المؤرخة في 18 جمادى الثانية عام 1445هـ-31 ديسمبر 2023

## الفصل الثاني: الدراسة التطبيقية للجباية العقارية في الجزائر

أما في سنة 2024، فقد تراجعت مساهمة الجباية العقارية بشكل طفيف إلى 0.22%، وهو ما يُشير إلى ركود في جهود تحصيل هذا النوع من الجباية، رغم ما شهدته النظام الجبائي من إصلاحات تنظيمية وتشريعية. ومن خلال الرسم البياني رقم (02-02) الخاص بهذه السنة، نلاحظ محدودية الجباية العقارية في إيرادات الدولة. في المقابل، ارتفعت نسبة الإيرادات المختلفة إلى 61.20%، لتتجاوز ستين في المائة من إجمالي الإيرادات العامة، وهو ما يطرح تساؤلات حول مدى استقرار هذه الإيرادات على المدى الطويل، خاصة وأنها غير منتظمة وقد لا تكون قابلة للتنبؤ. أما الجباية البترولية تراجعت إلى 38.58%، وهو تراجع منطقي بالنظر إلى تقلبات سوق النفط، وهذا ما يزيد من أهمية الجباية العقارية كبديل محتمل.

الشكل رقم (02-03): نسب مساهمة الإيرادات العقارية في الإيرادات العامة لسنة 2025



المصدر: من إعداد الطلبة بالاعتماد على قانون المالية لسنة 2025، من الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 84 المؤرخة في 24 جمادى الثانية عام 1443هـ - 26 ديسمبر 2024

ولقد شهد عام 2025 تحسناً طفيفاً في أداء الجباية العقارية، حيث بلغت مساهمتها في الإيرادات العامة نسبة 0.30%، وهي أعلى نسبة تسجل خلال الفترة محل الدراسة، وإن كانت لا تزال دون المستوى المنشود. ويُعزى هذا التحسن المحتشم إلى بداية تفعيل بعض التدابير الإصلاحية المنصوص عليها في القانون 17-23 المتعلق بالمحاسبة العمومية، إضافةً إلى حملات تحصيل ظرفية على المستوى المحلي. ويُلاحظ أن الدولة بدأت تعتمد نهجاً جديداً يتمثل في تحفيز البلديات على تمويل ميزانياتها من خلال استغلال مواردها الذاتية، خاصة الجباية العقارية. ويتجلى ذلك في استفادة البلديات من 100% من بعض الرسوم العقارية، مثل الرسم العقاري على الملكية المبنية وغير المبنية، رسوم التهيئة العمرانية، رسم التحسين العقاري، الرسم العقاري على الإرث، رسم السكن، ورسم رفع القمامة المنزلية، بينما تقتصر على نسب معينة من باقي الرسوم. ويهدف هذا التوجه إلى تقليص العبء المالي على الدولة من جهة، وتعزيز دور البلديات في تحصيل الموارد من جهة أخرى.

في المقابل، استعادت الجباية البترولية جزءًا من أهميتها، إذ بلغت مساهمتها 40.53%، بينما سجلت الإيرادات المختلفة تراجعًا نسبيًا إلى حدود 59.17%. ويعكس هذا التفاوت استمرار التقلبات في بنية التمويل العمومي، ويبرز الحاجة إلى إصلاح أعمق ومستدام في نظام الجباية العقارية لضمان مساهمة أكبر وأكثر استقرارًا في تمويل الجماعات المحلية.

اتضح من خلال تحليل بنية الإيرادات العامة للدولة خلال الفترة (2023-2025) أن الجباية العقارية ما تزال تحتل موقعًا هامشيًا، على الرغم من كونها موردًا ضريبيًا مستدامًا يمكن الاعتماد عليه في ظل تقلبات الجباية البترولية. وعلى الرغم من التحسن النسبي المسجل سنة 2025، إلا أن هذا النوع من الجباية لا يزال بحاجة إلى إصلاحات أعمق على مستوى التشريع، التحصيل، والتسيير المحلي. وتؤكد هذه المؤشرات على ضرورة تبني رؤية إستراتيجية تعزز من مكانة الجباية العقارية ضمن المنظومة الجبائية الوطنية، وتضمن ديمومة الموارد المالية للبلديات.

### المطلب الثالث: ملاحظات وتقييم عام لتطور الإيرادات العمومية

تُظهر المؤشرات المعروضة ضعفًا بنيويًا واضحًا في مردودية الجباية العقارية، حيث لم تتجاوز مساهمتها في جميع السنوات المدروسة (2023-2025) نسبة 1% من إجمالي الإيرادات العامة. هذا الأداء المحدود لا يعكس الواقع الفعلي لحجم السوق العقارية في الجزائر، ولا يتماشى مع الإمكانيات الجبائية الكبيرة الكامنة في هذا القطاع. وتُبرز الأشكال البيانية (01-02)، (02-02)، و(02-03) استمرار هيمنة مصادر التمويل التقليدية، وعلى رأسها الجباية البترولية والإيرادات المختلفة، والتي تتسم بعدم الاستقرار والتذبذب، في حين تبقى الجباية العقارية في موقع ثانوي. إن هذا الاختلال يُعد مؤشرًا على قصور في استغلال هذا المورد الحيوي، الأمر الذي يستوجب مراجعة شاملة، سواء على مستوى الإطار التشريعي، أو على صعيد الآليات التطبيقية والرقابية المعتمدة في تحصيل هذه الجباية.

### المبحث الثالث: تطور مساهمة الضرائب والرسوم العقارية في الجباية العقارية (2023-2025)

تسعى الجزائر، في إطار إصلاح المالية العامة، إلى اعتماد نموذج تدريجي للانتقال من ميزانية الوسائل إلى ميزانية الأداء والبرامج، كما نصّ على ذلك القانون العضوي رقم 18-15 المتعلق بقوانين المالية. ويُعد هذا التوجه خطوة هامة نحو تحديث أساليب إعداد وتنفيذ الميزانية العامة، من خلال تعزيز الشفافية وتحسين فعالية الإنفاق العام. وقد انعكس هذا الإصلاح على هيكل الميزانية العامة للدولة، خصوصًا منذ سنة 2023، حيث تم لأول مرة إدراج الجباية العقارية كقسم مستقل ضمن بنود الإيرادات العمومية، بعد أن كانت تُدمج سابقًا ضمن بنود فرعية أو غير مفصّلة. ويُعد هذا التطور المؤسسي مكسبًا مهمًا، إذ يتيح إمكانية تتبّع تطور الضرائب والرسوم العقارية بدقة، وقياس أثرها المالي ضمن المنظومة الجبائية. كما يسمح هذا الإدراج بفهم أعمق لدور الجباية العقارية في تمويل الميزانية، لاسيما في ظل التحولات الجارية التي تشجع على تعبئة الموارد المحلية وتفعيل آليات التمويل الذاتي للجماعات الإقليمية.

#### المطلب الأول: تحليل مفصل لبنود الجباية العقارية حسب كل سنوات الدراسة

توضح الجداول والأشكال التالية مساهمة الضرائب والرسوم العقارية في إجمالي إيرادات الجباية العقارية خلال كل سنة من الفترة المدروسة.

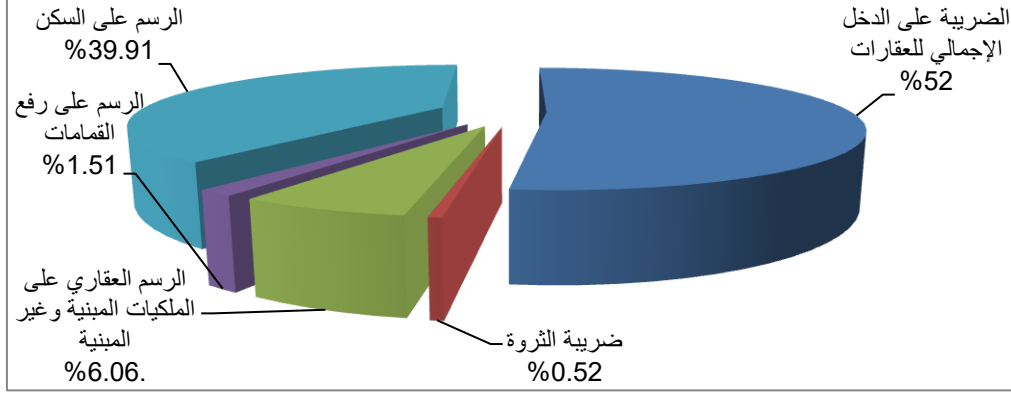
الجدول رقم (02-02): الإيرادات الجبائية العقارات لسنة (2023) الوحدة: مليار(دج)

النسبة	2023 مليار(دج)	البند
52%	10.57	الضريبة على الدخل الإجمالي للعقارات
0.51%	0.1066	ضريبة الثروة
06.06%	1.29	الرسوم العقاري على الملكيات المبنية وغير المبنية
1.51%	0.308	الرسوم على رفع القمامات
39.91%	8.09	الرسوم على السكن
100%	20.27	المجموع العام للجباية العقارية لسنة 2023

المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على قانون المالية لسنة 2023، من الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 89 المؤرخة

في 05 جمادى الثانية عام 1444هـ-29 ديسمبر 2022

الشكل رقم (02-04): مساهمة الإيرادات حسب كل بند في مجموع الإيرادات العقارية لسنة 2023



المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على قانون المالية لسنة 2024، من الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 86 المؤرخة في 18 جمادى الثانية عام 1445هـ-31 ديسمبر 2023

### تحليل إيرادات الجباية العقارية لسنة (2023):

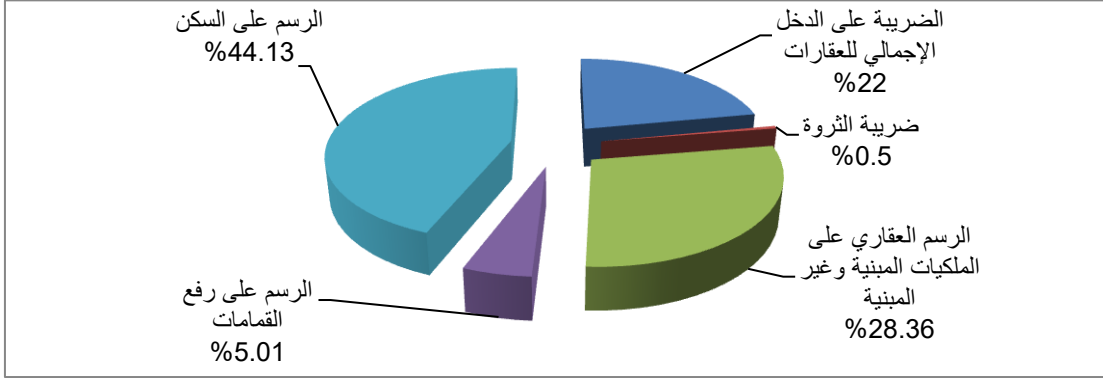
كما يبين الجدول رقم (02-02) والشكل رقم (04-02)، أن الضريبة على الدخل الإجمالي للعقارات (IRG) تمثل النسبة الأكبر من مجموع الإيرادات الجبائية العقارية لعام 2023، حيث قدرت بنسبة 52%، يعكس هذا الدور المحوري لهذه الضريبة كأحد المصادر الأساسية لإيرادات الجباية العقارية في الجزائر. تليها في المرتبة الثانية الرسوم على السكن بنسبة 39.91%، مما يدل على الأثر المالي الكبير الذي يحققه هذا الرسم في تمويل الميزانية المحلية للجماعات، نظرًا لانتشاره الواسع على الملكيات السكنية، فضلاً عن كفاءته في التحصيل. ورغم أن قيمة الرسم على السكن قد تكون منخفضة نسبياً، فإن كثافة تحصيله تساهم بشكل كبير في توفير الإيرادات الضرورية. أما الرسم العقاري على الملكيات المبنية وغير المبنية فيحتل المرتبة الثالثة بنسبة 6.06%، وهو ما يعكس أهمية هذا المصدر، ولكن بمساهمة أقل مقارنة بالضرائب الأخرى. أخيراً، يأتي الرسم على رفع القمامات وضريبة الثروة في مراتب ثانوية، حيث تقدر مساهمتهما بـ 1.51% و 0.52% على التوالي:

الجدول رقم (02-03): الإيرادات الجبائية العقارات لسنة (2024) (الوحدة: مليار دج)

النسبة	2024	البند
22%	5.54	الضريبة على الدخل الإجمالي للعقارات
0.5%	0.1211	ضريبة الثروة
28.36%	6.84	الرسوم العقاري على الملكيات المبنية وغير المبنية
05.01%	1.21	الرسوم على رفع القمامات
44.13%	10.64	الرسوم على السكن
100%	24.11	المجموع العام للجباية العقارية لسنة 2024

المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على قانون المالية لسنة 2024، من الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 86 المؤرخة في 18 جمادى الثانية عام 1445هـ-31 ديسمبر 2023

الشكل رقم (02-05): مساهمة الإيرادات حسب كل بند في مجموع الإيرادات العقارية لسنة 2024



المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على قانون المالية لسنة 2024، من الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 86 المؤرخة في 18 جمادى الثانية عام 1445هـ-31 ديسمبر 2023

### تحليل إيرادات الجباية العقارية لسنة (2024):

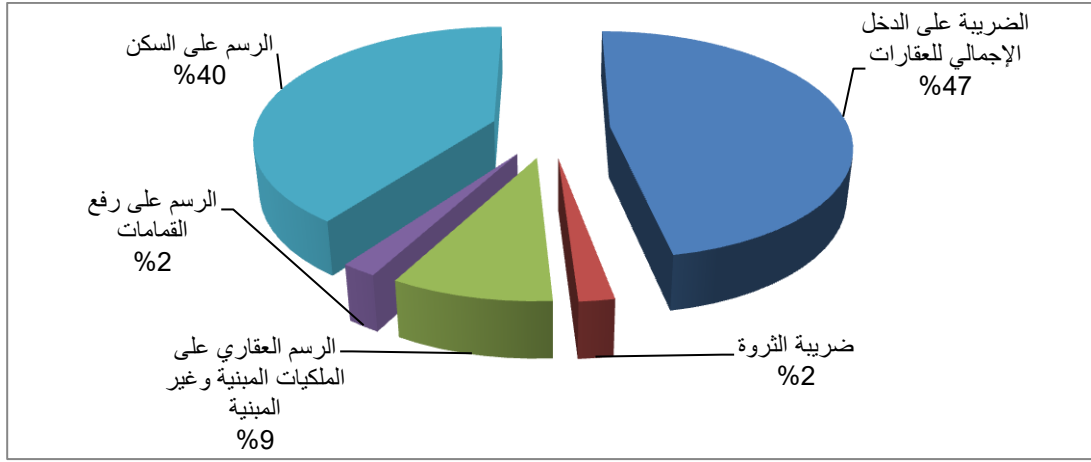
استناداً إلى بيانات الجدول رقم (02-03) والشكل البياني رقم (02-05) المتعلقة بالإيرادات الجبائية العقارية لسنة 2024، يمكن ملاحظة تباين ملحوظ في مساهمة كل بند من بنود الجباية العقارية في إجمالي الإيرادات. فبحين تراجع مساهمة الضريبة على الدخل الإجمالي للعقارات إلى 22% من إجمالي الإيرادات، وهو انخفاض ملحوظ مقارنة بالسنوات السابقة، يمكن تفسير هذا التراجع إما بسبب ضعف فعالية آليات التحصيل أو انخفاض النشاطات الاقتصادية الخاضعة لهذا النوع من الضرائب. على العكس، يظهر الرسم على السكن بوضوح كأحد المصادر الرئيسية للإيرادات الجبائية العقارية، حيث سجلت مساهمته 44.13%، ما يعكس أهميته المتزايدة كمورد جبائي محلي مستقر وفعال. يعكس هذا النمو المتصاعد في قيمة الرسم على السكن زيادة في فعالية تحصيله وانتشاره الواسع بين الملكيات السكنية، مما يجعله مصدراً رئيسياً لتغذية الميزانيات المحلية. أما بالنسبة ل الرسم العقاري على الملكيات المبنية وغير المبنية، فقد حقق زيادة في مساهمته لتصل إلى 28.36%، ما يشير إلى تحسن في الأداء العام للجباية العقارية وتوسيع قاعدة الوعاء الضريبي لهذا الرسم. هذا التوسع قد يكون ناتجاً عن تعديلات تشريعية أو زيادة في الوعي الجبائي لدى المواطنين، من جهة أخرى سجل الرسم على رفع القمامات زيادة في مساهمته إلى 5.01%، ما يشير إلى تطور النسق الجبائي المرتبط بتقديم الخدمات العمومية، لاسيما في المجتمعات المحلية، مما يعزز قدرة هذه الجماعات على تمويل خدماتها بشكل مستقل ومستدام. وأخيراً، تظل ضريبة الثروة بمساهمة ضعيفة بلغت 0.5% من إجمالي الإيرادات الجبائية العقارية.

الجدول رقم (02-04): الإيرادات الجباية العقارية لسنة (2025) الوحدة: مليار (دج)

النسبة	2025	البند
47%	12.18	الضريبة على الدخل الإجمالي للعقارات
2%	0.586	ضريبة الثروة
9%	2.54	الرسم العقاري على الملكيات المبنية وغير المبنية
2%	0.598	الرسم على رفع القمامات
40%	10.55	الرسم على السكن
100%	25.87	المجموع العام للجباية العقارية لسنة 2025

المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على قانون المالية لسنة 2025، من الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 84 المؤرخة في 24 جمادى الثانية عام 1446هـ-26 ديسمبر 2024

الشكل رقم (02-06): مساهمة الإيرادات حسب كل بند في مجموع الإيرادات العقارية لسنة 2025



المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على قانون المالية لسنة 2025، من الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 84 المؤرخة في 24 جمادى الثانية عام 1446هـ-26 ديسمبر 2024

### تحليل إيرادات الجباية العقارية لسنة 2025:

استنادًا إلى البيانات الواردة في الجدول رقم (02-04) والشكل البياني رقم (02-06)، يظهر أن بنية الإيرادات الجبائية العقارية في الجزائر لعام 2025 لا تزال تتميز بتركيز واضح على مصدرين رئيسيين، هما الضريبة على الدخل الإجمالي للعقارات و الرسم على السكن، حيث استحوذت الضريبة على الدخل الإجمالي للعقارات على 47%، من إجمالي الإيرادات العقارية، فيما بلغت مساهمة الرسم على السكن 40%، يشير هذا التركيز إلى الاعتماد المستمر على هذين المصدرين الرئيسيين دون تحقيق توازن كافٍ بين مختلف بنود الجباية العقارية، مما قد يُعرض إيرادات الجباية العقارية لمخاطر تقلبات السوق ويمثل تحديًا أمام تنوع مصادر التمويل المحلي. أما بالنسبة للرسوم العقارية الأخرى، فقد شهدت مساهمات ضعيفة نسبيًا، إذ لم تتجاوز مساهمة الرسم

## الفصل الثاني: الدراسة التطبيقية للجباية العقارية في الجزائر

العقاري على الملكيات المبنية وغير المبنية 9% من إجمالي الإيرادات، في حين بلغت مساهمة الرسم على رفع القمامات و ضريبة الثروة 2% لكل منهما.

### المطلب الثاني: دراسة التحديات الهيكلية والتوجهات المستقبلية للجباية العقارية

لقد أصبح من الضروري تحسين آليات التحصيل، خاصة فيما يخص الرسوم ذات المساهمة المحدودة، من أجل تقليل الاعتماد على مصادر محدودة قد تواجه تقلبات في المستقبل. كما أن إصلاح الجباية العقارية يمثل أولوية حتمية لتعزيز فعالية وكفاءة تعبئة الموارد المحلية. في هذا السياق، يمكن ربط هذه المؤشرات المالية بالتطورات التشريعية التي تم إقرارها في إطار إصلاحات المالية العامة. فقد تم إقرار القانون العضوي رقم 15-18 المتعلق بقوانين المالية، والذي يهدف إلى تعزيز الشفافية وربط الإنفاق العام بمصادر تمويله الفعلية، إلى جانب قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة الذي عرف تعديلات تهدف إلى تحسين آليات التحصيل وتحديث نظم التقييم الجبائي. تضاف إلى ذلك التدابير التي تم إدراجها ضمن قوانين المالية السنوية، والمتعلقة بتعزيز قدرات التحصيل المحلي، وتوسيع نطاق الأشخاص والأنشطة الخاضعة للرسوم، لاسيما من خلال الرقمنة وتحسين قواعد البيانات الجبائية. ويُعد هذا الإطار القانوني منطلقاً أساسياً لفهم التباينات المسجلة في الإيرادات، ولتقييم مدى فعالية هذه الإصلاحات في تحفيز الجباية العقارية كمورد مستدام ومتنوع للمالية العمومية.

الجدول رقم (02-05): الإيرادات الجباية العقارية حسب كل بند (2023-2025) الوحدة: (مليار دج)

البند	2023	2024	نسبة التغير 2024- 2023	2025	نسبة التغير 2025- 2023
الضريبة على الدخل الإجمالي صنف مداخيل عقارية	10.57	5.54	-47.58%	12.18	+11.98%
ضريبة الثروة	0.1066	0.1211	+13.60%	0.0586	-51.61%
الرسم العقاري على الملكيات المبنية وغير المبنية	1.29	6.84	+430.23%	2.54	-62.86%
الرسم على رفع القمامات	0.308	1.21	+292.85%	0.598	-50.57%
الرسم على السكن	8.09	10.64	+31.52%	10.55	-0.84%
المجموع العام	20.27	24.11	+18.94%	25.87	+07.29%

المصدر: من إعداد الطالبة اعتمادا على القوانين المالية لسنة (2023-2025)

بالاعتماد على البيانات الواردة في الجدول رقم (02-05) الخاص بالإيرادات الجباية العقارية خلال الفترة من 2023 إلى 2025، يظهر تباين واضح في الأداء الجبائي بين مختلف بنود الجباية العقارية. فقد شهدت الضريبة على الدخل الإجمالي العقاري انخفاصاً حاداً بنسبة -47.58% في عام 2024 مقارنة بسنة 2023، وذلك نتيجة للتعديلات التي تضمنها قانون المالية لسنة 2023، والتي رفعت من سقفالذي يحدد الفئات الخاضعة له، وأصبح 1,800,000 دج بدلا من 600,000 دج، مما قلل عدد الأفراد المعنيين بالشرائح العليا ووسع من الشريحة التي تدفع ضرائب بنسب متصاعدة وهي 7%، 10%، 15% على

التوالي. رغم هذا التراجع، شهدت الضريبة انتعاشًا في سنة 2025 بنسبة +11.98%، مما يعكس تحسن آليات التحصيل وعودة النشاط العقاري. في المقابل، سجلت ضريبة الثروة زيادة بسيطة بنسبة +13.60% في سنة 2024، لكنها تراجعت بشكل حاد في 2025 بنسبة -51.61%، مما يشير إلى تحديات كبيرة في تطبيق هذه الضريبة، سواء على مستوى تحديد الوعاء الضريبي أو عملية التصريح. أما الرسم العقاري للملكيات المبنية وغير المبنية فقد شهد قفزة كبيرة في 2024 بنسبة +430.23%، ما يعكس جهودًا تنظيمية واضحة في تحسين التحصيل وخصوصًا بعدما اعتزمت الدولة على تحفيز البلديات لتمويل ميزانيتها من خلال تفعيل الضرائب والرسوم التي تدخل ضمن حقها القانوني، إلا أن هذا المورد تراجع بنسبة -62.86% في 2025، مما يطرح تساؤلات حول استدامة هذا الأداء. فيما يخص الرسم على رفع القمامات، فقد حقق هذا الرسم زيادة كبيرة في 2024 بنسبة +292.85%، لكنه شهد تراجعًا في 2025 بنسبة -50.57%، مما يوضح ضعف استقرار هذا المورد في التمويل المحلي. أما الرسم على السكن فقد تميز بثبات نسبي، حيث ارتفع من 8.09 مليار دج في 2023 إلى 10.55 مليار دج في 2025، بنسبة تغيير +30.40% بين 2023 و2024، مما يعكس استقرارًا نسبيًا لمساهمته في الإيرادات الجبائية العقارية. وعلى الرغم من التذبذب الواضح في بعض البنود، سجل المجموع العام للجباية العقارية نموًا عامًا قدره +07.6% خلال الفترة، حيث انتقلت الإيرادات من 20.27 مليار دج في 2023 إلى 25.87 مليار دج في 2025. هذا النمو يعكس تطورًا إيجابيًا نسبيًا.

### المطلب الثالث: تقييم أداء الجباية العقارية في ضوء الإصلاحات الجبائية والمالية.

رغم الإصلاحات الجبائية والمالية التي تبنتها الدولة الجزائرية، خصوصًا في إطار القانون العضوي 15-18 وقانون المحاسبة العمومية الجديد 17-23، إلا أن أداء الجباية العقارية لا يزال دون التطلعات. فقد كشفت البيانات المالية للفترة 2023-2025 عن استمرار مساهمة الجباية العقارية في مستويات متدنية، لم تتجاوز في أفضل الأحوال 0.30% من إجمالي الإيرادات العامة، وهي نسبة ضعيفة مقارنة بحجم السوق العقارية والإمكانات الجبائية المتاحة محليًا. ويُعزى هذا الأداء المتواضع، في جزء كبير منه، إلى ضعف التنسيق بين السلطات الجبائية المحلية، وغياب آليات فعالة للتحصيل، إلى جانب التأخر في رقمنة الإجراءات وتحديث قاعدة بيانات الأملاك العقارية. كما أن الإصلاحات الجارية، وإن كانت مهمة على المستوى التنظيمي، لم تُفعل بعد بالشكل الكافي ميدانيًا لضمان مردودية هذا المورد الجبائي. من جهة أخرى، تُظهر السياسة الجديدة في تمويل الجماعات المحلية عبر مواردها الذاتية - وعلى رأسها الجباية العقارية - توجهًا نحو تعزيز استقلالية البلديات، إلا أن هذا التوجه لا يزال يواجه تحديات تطبيقية، ما يفرض ضرورة مواصلة الإصلاحات بما يشمل إعادة النظر في طريقة التقييم، وتوسيع الوعاء الجبائي، وتحسين قدرات التحصيل المحلي.

### خلاصة الفصل الثاني:

أظهر التحليل الكمي والنوعي لتطور الإيرادات العقارية استمرار وجود اختلالات هيكلية ووظيفية في منظومة الجباية العقارية. وتتمثل أبرز هذه الاختلالات في التفاوت الكبير بين بنود الجباية، إلى جانب التذبذب الملحوظ في نسب التحصيل، ما يعكس محدودية فعالية السياسات الجبائية المعتمدة. كما أن العديد من الرسوم والضرائب العقارية لم تحقق الأهداف المالية والتنموية المرجوة، إما بسبب ضعف الآليات التطبيقية أو نتيجة لنقص التنسيق بين الجهات المحلية والمركزية.

ورغم ما تزخر به الدولة من إمكانيات عقارية معتبرة، فإن الجباية العقارية لا تزال دون مستواها المحتمل، وهو ما يبرز الحاجة إلى مراجعة شاملة للمنظومة الجبائية. وتشمل هذه المراجعة توسيع الوعاء الضريبي، تحسين آليات التحصيل، وتحديث الإطار التنظيمي بما يضمن تحقيق الاستدامة المالية وتقليل التبعية للموارد البترولية غير المستقرة.

الخاتمة



الخاتمة:

في ختام هذه الدراسة، التي تناولت موضوع الجباية العقارية من حيث واقعها، إشكالاتها وآفاق إصلاحها، يمكن القول إن المعالجة النظرية والتطبيقية قد مكّنت من الإحاطة بجوانب متعددة لهذا النظام المالي، وكشفت عن فجوة واضحة بين الإمكانيات العقارية المتوفرة والمردودية الفعلية التي تحققها الجباية العقارية في الوقت الراهن. ولقد سعت الدراسة إلى تحقيق مجموعة من الأهداف، أهمها تشخيص أوجه القصور البنيوي والوظيفي في النظام الجبائي العقاري، وتحليل أسباب ضعف مردوديته، واقتراح مداخل إصلاحية تسهم في رفع فعاليته وتعزيز دوره في تمويل التنمية المستدامة. ومن خلال التحليل النظري للمرجعيات القانونية والمؤسسية، إلى جانب الدراسة التطبيقية للإيرادات العقارية، تم التحقق من صحة الفرضيات الأساسية التي انطلقت منها الدراسة، خاصة ما يتعلق بعدم كفاية الإطار التنظيمي، وغياب التنسيق الفعال بين الجهات الفاعلة، وافتقار الإدارة الجبائية إلى الكفاءة والمرونة اللازمتين.

كما أظهرت النتائج أن النظام الجبائي العقاري، بصيغته الحالية، لا يُمكن من تحقيق العدالة الجبائية، ولا من تعبئة الموارد المالية اللازمة بشكل كافٍ لتلبية متطلبات التنمية المحلية، خاصة في ظل التذبذب المستمر للإيرادات وغياب آليات تحفيزية لتوسيع القاعدة الجبائية. وتبرز من خلال ذلك الحاجة إلى مراجعة شاملة، تتجاوز الإصلاحات الجزئية الظرفية، نحو إصلاح هيكلي يربط بين الجباية والتنمية ضمن رؤية إستراتيجية متكاملة.

النتائج التي خلصت إليها الدراسة حول الجباية العقارية في الجزائر:

- ضعف مردودية الجباية العقارية: تبين من خلال الدراسة أنّ الجباية العقارية لا تزال تُشكل موردًا ضعيفًا مقارنة بالإمكانات الحقيقية المتاحة، بسبب غياب التقييم العقاري الدقيق، وانتشار الاقتصاد غير المهيكّل، وكثرة الإعفاءات.
- تعقيد المنظومة التشريعية والتنظيمية: خلصت الدراسة إلى أنّ الإطار القانوني المنظم للجباية العقارية يعاني من تشتت وتعّدّد النصوص، مما يؤدي إلى صعوبات في الفهم والتطبيق لدى المكلفين بالضريبة وحتى لدى الإدارة الجبائية في حد ذاتها.
- غياب التوعية الجبائية لدى المواطنين: أظهرت النتائج أن شريحة واسعة من المكلفين بالضريبة تفتقر إلى الثقافة الجبائية، مما ينعكس سلبيًا على نسب الامتثال الطوعي ويؤدي إلى تهرب أو تأخر في التصريح والدفع.
- ضعف التنسيق بين الهيئات المعنية: لوحظ وجود نقص في التنسيق بين مختلف الفاعلين في ميدان الجباية العقارية (البلديات، الضرائب، أملاك الدولة)، مما يؤثر على فعالية التحصيل والمتابعة.

- غياب رقمنة شاملة للنظام الجبائي العقاري: لا يزال الاعتماد على الأساليب التقليدية في التسيير وهذا ما يشكل عائقًا أمام تحديث الجباية العقارية، رغم بعض المحاولات المنفرقة في مجال الرقمنة.
- غياب عدالة جبائية محسوسة: يعاني النظام من اختلالات على مستوى العدالة الجبائية، حيث لا يُطبَّق مبدأ المساواة بين المكلفين بشكل فعّال، خصوصًا في ما يتعلق بقيم العقارات وأنواعها.

### نتائج اختبار فرضيات الدراسة:

#### الفرضية الأولى:

"اعتماد آليات حديثة للتحويل الجبائي وتحديث الإطار القانوني من شأنه رفع كفاءة النظام الجبائي العقاري في تعبئة الموارد المالية".

تم تأكيد هذه الفرضية بناءً على نتائج الدراسة، حيث أظهرت أن إدخال تقنيات التحصيل الإلكتروني، وتبسيط الإجراءات القانونية، يُمكن أن يُحسِّن من الامتثال الطوعي، ويُعزز فعالية الجباية العقارية. كما أن تحديث النصوص الجبائية وتوضيحها يُساهم في تعزيز ثقة المكلفين بالضريبة ورفع مستوى الإيرادات الجبائية.

#### الفرضية الثانية:

غياب قاعدة بيانات عقارية دقيقة، وضعف التنسيق بين الجهات المعنية، يؤثران سلبيًا على مردودية الجباية العقارية".

تأكدت صحة هذه الفرضية من خلال تحليل البيانات الميدانية، حيث تبين أن عدم توفر نظام معلوماتي موحد وفعّال لتسجيل وتحديث المعطيات العقارية يؤدي إلى تقديرات غير دقيقة للوعاء الجبائي، ويُعيق عمليات التحصيل. كما أن ضعف التنسيق بين مديريات الضرائب، أملاك الدولة، والبلديات يؤدي إلى تكرار الإجراءات وضياع الموارد، ما ينعكس سلبيًا على فعالية النظام الجبائي العقاري.

### توصيات الدراسة:

استنادًا إلى ما توصلت إليه الدراسة من نتائج، يمكن اقتراح مجموعة من التوصيات العملية التي تهدف إلى تحسين أداء النظام الجبائي العقاري وتعزيز فعاليته، سواء من الناحية المالية أو التنموية:

- مراجعة الإطار القانوني والتنظيمي للجباية العقارية بما يحقق التناسق بين التشريعات، ويوضح الصلاحيات بين الجهات المحلية والمركزية، ويقلل من التداخل المؤسسي؛
- توسيع الوعاء الضريبي العقاري من خلال تحديث أدوات الجرد والمسح العقاري، واعتماد نظم معلومات جغرافية (GIS) لضمان حصر شامل وفعّال للممتلكات الخاضعة للجباية؛

- تحسين آليات التقدير والتحصيل عبر رقمنة الإجراءات، واعتماد تقنيات حديثة في إدارة الضرائب، مما يسهم في تقليص الفاقد الجبائي ورفع نسب التحصيل؛
- تعزيز كفاءة المورد البشري من خلال تكوين مستمر للإطارات الجبائية، وتوفير أدوات العمل اللازمة لضمان الفعالية والاحترافية في الأداء؛
- تحقيق العدالة الجبائية من خلال إعادة النظر في نظام الإعفاءات، وربط العبء الضريبي بالقدرة التكليفية للملزمين، بما يعزز ثقة المواطن ويُحسّن الامتثال الطوعي؛
- تعزيز التنسيق بين المستويات الإدارية (محلي - جهوي - مركزي)، عبر آليات مؤسسية واضحة تسمح بتكامل الجهود وتبادل المعلومات وتوحيد الإجراءات؛
- ضرورة تعزيز برامج التوعية الجبائية لفائدة المكلفين بالضريبة، من خلال تنظيم حملات دورية وورشات إعلامية داخل المركز الجوارى، تهدف إلى تحديث معارفهم حول الجباية العقارية وتوضيح التزاماتهم وحقوقهم الجبائية؛
- العمل على إصدار نشرات دورية أو مطويات مبسطة تشرح المستجدات التشريعية والإجرائية ذات الصلة بالجباية العقارية، وذلك في إطار تقريب المعلومة وتحسين العلاقة بين الإدارة والمواطن؛
- العمل على إيجاد آليات فعّالة ومبسطة لتحصيل الضرائب، بدل الاكتفاء بتشديد الإجراءات أو الإكثار من التشريعات، وذلك من خلال اعتماد مقاربة تشاركية تُراعي خصوصيات المكلفين بالضريبة، وتُحفّز على الامتثال الطوعي، مما يُساهم في تحسين مردودية الجباية دون إثقال كاهل المواطنين أو تعقيد المسار الإداري.

### آفاق الدراسة:

- تفتح هذه الدراسة المجال أمام مجموعة من البحوث المستقبلية التي يمكن أن تتناول مواضيع أكثر تخصصًا أو مقاربات مقارنة، ومن أبرزها:
- دراسة العلاقة بين الجباية العقارية والتنمية المحلية المستدامة، من خلال نماذج كمية تقيس الأثر الفعلي للعائدات العقارية على مؤشرات التنمية؛
  - تحليل أثر الرقمنة على فعالية الإدارة الجبائية العقارية، لاسيما في ضوء التجارب الدولية الرائدة؛
  - مقارنة أداء الجباية العقارية بين مختلف البلديات أو الولايات، لرصد الفوارق الجبائية واقتراح سياسات موحدة أو موجهة حسب السياق المحلي؛
  - تقييم أثر السياسة الجبائية العقارية على العدالة الاجتماعية، ومدى تحقيقها لتكافؤ الفرص في النفاذ إلى الخدمات العمومية؛
  - تحليل دور الحوكمة المالية المحلية في تحسين مردودية الجباية العقارية، ضمن إطار يربط بين الشفافية والمساءلة وتحقيق النتائج.

# قائمة المراجع



## 1- الكتب:

- الحاج طارق، المالية العامة، دار صفاء للنشر والتوزيع، عمان، 2009.
- الدرهمول، وآسيا أدوة، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2008.
- الزين عزيزي، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005.
- المرسي السيد الحجازي، النظم الضريبية بين النظرية والتطبيق، الدار الجامعية، الإسكندرية، 1999.
- برحمان محفوط، الضريبة العقارية في القانون الجزائري دراسة مقارنة، دارالجامعة الجديدة، الاسكندرية، 2009.
- جميلة زايدي، إجراءات نقل الملكية في عقد بيع العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
- جهاد سعيد خصونة، علم المالية العامة والتشريع الضريبي بين النظرية والتطبيق العلمي، الطبعة الأولى، الأردن، 2010.
- زكريا شلش، الضرائب والرسوم على العقارات المبنية، الطبعة الأولى، مطبعة ياسو، الإسكندرية، 1999.
- سعود جايد مشكور العامري، و عقيل حميد جابر الحلو، مدخل معاصر في علم المالية العامة، الطبعة الثانية، العراق، 2020.
- ضياء الدين صبري حسن السيد الحافظ، الضريبة على القيمة المضافة ودورها في تحقيق التنمية الاقتصادية دراسة اقتصادية فقهية مقارنة، دار الكتب والدراسات العربية، الاسكندرية، 2021.
- علام أحمد عبد السميع، المالية العامة المفاهيم والتحليل الاقتصادي والتطبيق، الطبعة الأولى، مكتبة الوفاء القانونية، الاسكندرية، 2023.
- علي محي الدين علي القرّة داغي، بحوث في فقه المعاملات المالية المعاصرة، دار البشائر الإسلامية، لبنان، 2009.
- فاطمة السوسي، المالية العامة الموازنة - ضرائب، المؤسسة الحديثة للكتاب طرابلس، لبنان، 2005.
- محمد عباس محززي، اقتصاديات الجباية والضرائب (المجلد الطبعة الأولى)، دار هومة، الجزائر، 2004.
- منى طيار، النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار السياحي، ألفا للوثائق للنشر والتوزيع، قسنطينة، 2024.
- ناصر مراد، فاعلية النظام الضريبي بين النظرية والتطبيق، دار هومة، الجزائر، الجزائر، 2002.

## 2- المقالات:

- أحمد عميري، شهادة التعمير ودورها في حماية النظام العام العمراني، مجلة التعمير والبناء، المجلد الأول، الجزائر، 2017، الصفحات 125-136.
- أمينة ركاب، النظام القانوني لرخص الهدم في ظل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مجلة تشريعات التعمير والبناء، المجلد الأول، الجزائر، 2017، الصفحات 103-113.
- بن عزوز منير، طالبي بن عيسى، لا مركزية الجباية العقارية كآلية لتدعيم موارد الدولة وميزانية الجماعات المحلية، دراسة محينة بموجب قانون المالية، مجلة التشريعات والتعمير والبناء، المجلد الأول، الجزائر، 2017، الصفحات 158-159.
- بن عمار مقني، القواعد المتعلقة بتسجيل التصرفات العقارية في ضوء القانون الجزائري، الدراسات القانونية المقارنة، المجلد الرابع، الجزائر، 2015، الصفحات 16-45.

- بن عمورة عائشة، الطبيعة القانونية للعقوبات الجبائية الإدارية في التشريع الجزائري -التأرجح بين التعويضات المدنية والعقوبات القمعية - المعيار، المجلد السادس، الجزائر، 2015، الصفحات 97-105.
- بن عيسى طالبي، التصريح الجبائي كأداة إثبات للفصل فيمنازعات الوعاء في الجزائر، مجلة دراسات وأبحاث المجلة العربية في العلوم الإنسانية والإجتماعية، المجلد 11، الجزائر، 2019، الصفحات 470-489.
- بوحفص جلاب نعناعة، النظام الجبائي العقاري وأثره على وثيرة الاستثمار في الجزائر، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، المجلد الثاني، الجزائر، 2015، الصفحات 35-58.
- جميلة حميدة، أثر التزامات المكلف بالضريبة على حماية حقوق الخزينة العمومية، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون العقاري، المجلد الثاني، الجزائر، 2015، الصفحات 129-148.
- خالد رمول، الجباية العقارية على العقارات المبنية، مجلة القانون العقاري، المجلد الثاني، الجزائر، 2015، الصفحات 59-78.
- ربعة صبايحي، أهم خصوصيات الضريبة على الأملاك العقارية، مجلة القانون العقاري، المجلد الثاني، الجزائر، 2015، الصفحات 15-34.
- سعداوي نورة، ماهية الجباية العقارية، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، المجلد الثالث، الجزائر، 2016، الصفحات 11-26.
- سليمان بوزكري، الضريبة على الثروة ووضع العقارات وتتمينها في القانون الجزائري، مجلة الأبحاث -ISSN:0834-2170، المجلد التاسع، الجزائر، 2024، الصفحات 189-204.
- صبرينة خديري، عمر جنينة، أهمية جهاز وعاء الجبائي في تنمية الإيرادات من خلال الرقابة على الوثائق دراسة حالة مديرية الضرائب لولاية عين اموشنت، مجلة الأفق الاقتصادية، المجلد 8، العدد الأول، الجزائر، 2023، الصفحات 685-700.
- فراح بن بوزة، عبد المجيد ينات، المساعدة الإدارية لتحديد الوعاء الضريبي وكيفية تناولها ضمن أحكام الاتفاقية الجبائية الجزائرية الفرنسية لسنة 1999، مجلة الفكر القانوني والسياسي، المجلد السادس، الجزائر، 2022، الصفحات 781-798.
- كريمة فودي، قانون البناء والعمران، مجلة تشريعات التعمير والبناء، 2018، الصفحات 130-145.
- كلثوم حجوج، رخصة التجزئة وعلاقتها بشهادة قابلية الاستغلال والتهيئة طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 15/19، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد الرابع، الجزائر، 2015، الصفحات 295-313.
- محمد الصالح مباركي، التحصيل الضريبي واقع وآفاق، مجلة الأحياء، مخبر الإجتهد القضائي في حركة التشريع كلية الحقوق، المجلد 21، الجزائر، 2021، الصفحات 1075-1096.
- محمد كنازة، الإعراضات على التقييم المؤقت في السجل العقاري وآليات معالجتها، مجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية، المجلد 22، الجزائر، 2021، الصفحات 895-912.
- موسى برادعية، و ليلي هواربي، غرامة التأخير في الصفقة العمومية - دراسة مقارنة - . مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 07، الجزائر، 2022، الصفحات 202-225.

- نجاة قاسي، عقود التعمير قراءة في أحكام المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مجلة القانون، المجتمع والسلطة، المجلد السادس، الجزائر، 2017، الصفحات 171-186.
- نجاة قاسي، عقود التعمير، قراءة في أحكام المرسوم التنفيذي 15/19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مجلة القانون، المجتمع والسلطة، المجلد السادس، الجزائر، 2016، الصفحات 171-186.

### 3- الرسائل الجامعية:

- توفيق زيداني، الجباية العقارية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، كلية الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة، الجزائر، 2016
- عبد الحكيم بلواني، ترشيد نظام الجباية العقارية، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية، التجارية وعلوم التسيير، تخصص علوم التسيير، جامعة بسكرة، الجزائر، 2012.
- بلقاسم بواشري، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، كلية الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2014.
- عيسى صالح العامري، التنظيم القانوني لرهن الأموال المنقولة ضمانا للدين دراسة تحليلية مقارنة بين القانون الاتحادي رقم (20) لعام 2016م وقانون المعاملات الإماراتي لعام 1985م، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، تخصص قانون مدني، كلية القانون، جامعة أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة، 2021.

### 4- النصوص القانونية:

1. المرسوم التنفيذي رقم 06-327 المؤرخ في 18 سبتمبر 2006، الصادر في 24 جوان 2006، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 59.
2. الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المواد: 683، 882، 948 على التوالي.
3. القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 يوليو 2007، المعدل والمتمم للقانون المدني، المادة 479 الفقرة 4.
4. القانون رقم 01-21 المؤرخ في 22 ديسمبر 2001، المتضمن قانون المالية لسنة 2002، المادة 18 الفقرة الأولى، المعدل والمتمم بالقانون رقم 10-13 المؤرخ في 29 ديسمبر 2010 المتضمن قانون المالية لسنة 2011.
5. قانون المالية لسنة 2023، من الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 89 المؤرخة في 05 جمادى الثانية عام 1444هـ-29 ديسمبر 2022.
6. قانون المالية لسنة 2024، من الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 86 المؤرخة في 18 جمادى الثانية عام 1445هـ-31 ديسمبر 2023.
7. قانون المالية لسنة 2025، من الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 84 المؤرخة في 24 جمادى الثانية عام 1443هـ-26 ديسمبر 2024.
8. قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، الجزائر: وزارة المالية، 2025.



## الملحق رقم 01 (عقد إيجار)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية عين تموشنت

دائرة .....

بلدية .....

الرقم: ...../2025

عقد إيجار

في سنة: .....

و في اليوم: .....

بين:

1 ( رئيس المجلس الشعبي البلدي .....

السيد: .....

المتصرف لصالح البلدية .....

من جهة ،

و:

2 السيد(ة) :

رقم التعريف الوطني:

المولود(ة) بتاريخ : .....

الجنسية: جزائرية. رقم ب.ت.و: .....

الصادرة بتاريخ: .....

الساكن (ة): .....

المستفيد(ة) من مقرر تعيين المحل من اللجنة الولائية رقم ..... المؤرخ في ..... تعين

تحت تسمية «المستأجرة».

من جهة أخرى،

تم الاتفاق على ما يلي:

المادة الأولى: يضع المؤجر للإيجار لصالح المستأجر المذكور أعلاه، المحل المعرف في هذا العقد، طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 119/11 المؤرخ في 15 ربيع الثاني عام 1432 الموافق 20 مارس سنة 2011 الذي يحدد شروط و كفاءات وضع المحلات المنجزة في إطار برنامج "تشغيل الشباب" تحت التصرف لفائدة البطالين ذوي المشاريع.

المادة الثانية: يصرح المستأجر أنه أطلع على النصوص التي تحكم الإيجار و أنه يقبل صراحة

الشروط المقررة في هذا العقد.

المادة الثالثة: وصف المحل هو الآتي:

-الموقع (العنوان بدقة): .....

-المشتملات: محل واحد رقم .....

-المساحة : .....

المادة الرابعة: يصرح المستأجر أنه يقبل بشروط الإيجار موضوع هذا العقد لمدة ثلاثة (3) سنوات

قابلة للتجديد .

يكون مبلغ الإيجار نهائيا و غير قابل لأي تعديل

المادة الخامسة: يؤجر هذا المحل مقابل إيجار شهري قدره (1600 دج) (الف وستة مائة دينار

جزائري) لا يلزم المستأجر الا بدفع نسبة تصاعديّة منه تحدد كما يأتي:

المرحلة الأولى: تمثل الفترة الأولى لعقد (3 سنوات)	السنة الأولى 160 دج السنة الثانية 160 دج السنة الثالثة 160 دج	10 % من قيمة الإيجار و الاعباء
المرحلة الثانية : تمثل الفترة الثانية للعقد (3سنوات)	السنة الرابعة 480 دج السنة الخامسة 480 دج السنة السادسة 480 دج	30 % من قيمة الإيجار و الاعباء
المرحلة الثالثة : تمثل الفترة الثالثة للعقد (3 سنوات)	السنة السابعة 960 دج السنة الثامنة 960 دج السنة التاسعة 960 دج	60 % من قيمة الإيجار و الاعباء

بعد السنة التاسعة يدفع الإيجار المستحق كاملا

المادة السادسة : يلتزم المستأجر بتسديد مبلغ كل قسط شهري ، بانتظام عند حلول اجل الاستحقاق بدون الحاجة الى صدور امر بالدفع .

المادة السابعة : يجب على المستفيد أن يستغل شخصيا وبصفة مباشرة المحل وأن يضعه قيد الاستغلال ، تحت طائلة فسخ العقد خلال السنة (6) اشهر التي تلي وضع المحل تحت تصرفه .

المادة الثامنة: يلتزم المستفيد باكتتاب تأمين يغطي المحل و التجهيزات طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

المادة التاسعة: يترتب على عدم تسديد المستأجر ثلاثة (3) اقساط شهرية متتالية فسخ عقد الإيجار على حساب المستأجر.

المادة العاشرة : يلتزم المستأجر خلال فترة الإيجار بالقيام على نفقته بكل الاصلاحات الداخلية في محله دون التماس تدخل البلدية.

المادة الحادية عشر: يسري مفعول هذا العقد ابتداء من تاريخ توقيع الطرفين عليه.

حرر .....، في.....

قرئ و صودق عليه

المستأجرة

المؤجر

## الملحق رقم 02 (شهادة طبيعة العقد)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية		مديرية الضرائب لولاية ..... ..... المديرية العامة للضرائب
مفتشية الضرائب (Série, N,n° 9 (2000) السلسلة ن، رقم 9		
سجل يوم : حجم :.....صفحة:.....رقم:..... الحالة رقم.....الرزمة :..... الرقم التسلسلي للحالة .....	<b>شهادة طبيعة العقد {عقد الإيجار}</b>	
لقب، اسم وعنوان الموثق الذي استلم العقد..... تاريخ العقد العرفي المودع أو الملحق(1) ما بين النسخ الأصلية ويقيد إلى..... عدد جداول الدعاوي...../.....، عدد الحالات :...../.....، عدد الكلمات الملغية:...../.....		
- حلل بطريقة شاملة وموجزة (مختصرة) : - حدد (بالنسبة لكل طرف في العقد) الاسم، و اللقب، المهنة أو النوعية، المسكن، تاريخ ومكان الازدياد : - أعطي تحديد شامل للعمارات <b>ملحوظة:</b> المبالغ المستعملة كأساس لتصفية الضريبة. تحدد بالحروف. بالأرقام و بالدينار الجزائري.		
إطار مخصص للمصلحة	<b>المؤجر:</b> .....	
	<b>المستأجر:</b> المولود بتاريخ ..... رقم شهادة الميلاد ..... الساكن .....	
	<b>الجنسية:</b> جزائرية	
	<b>رقم ب.ت.و:</b> ..... الصادرة بتاريخ: ..... عن بلدية عين الطلبة.	
	<b>رقم التعريف الوطني:</b> .....	
	<b>التعيين : محل :</b> ..... رقم ..... مساحته..... م <sup>2</sup> ، بلدية .....	
	<b>النشاط :</b> مقهى.	

(تابع لشهادة العقد)

مدة الإيجار: ثلاثة سنوات (03) إبتداءا من 2025/01/04 الى غاية 2028/01/03.

ثمن الإيجار:

- السنة السادسة عشر: 3.200,00 دج شهريا.
- السنة السابعة عشر: 3.200,00 دج شهريا.
- السنة الثامنة عشر: 3.200,00 دج شهريا.
- مجموع ثلاث سنوات (03): 115.200,00 دج

ضمانات: لا يوجد

إطار مخصص لإدارة الضرائب
I- إطار مخصص للمفتش = تصنيف حساب حقوق التسجيل والرسم الإضافي على التحولات. ..... ..... .....
II- إطار مخصص للموظف السامي (ملاحظات،.....الخ). ..... ..... .....



<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 :**

الإيجار الخامة السنوية التي تتعدى 1.800.000 دج، خاضعة لضريبة مؤقتة بمعدل قدره 7%، و التي يتم خصمها من الإخضاع الضريبي النهائي للدخل الإجمالي الذي تعده المصالح الجبائية التابع لها موطن المكلف بالضريبة. كما ان هؤلاء المكلفون بالضريبة ملزمون باكتتاب التصريح السنوي للدخل الإجمالي، سلسلة ج رقم 01.

تستفيد المداخل الناتجة عن إيجار ذات طابع سكني من تخفيض بنسبة 25% وهذا عند اكتتاب التصريح السنوي للدخل الإجمالي، سلسلة ج رقم 01.

أشهد بصحة المعلومات الواردة في هذا التصريح.

ب..... في .....

ختم و إمضاء المعني

طرق التسديد

دفع بصك بنكي رقم ..... في ..... مسحوب على الوكالة .....

دفع بصك بريدي رقم ..... في .....

الدفع نقدا

اطار مخصص لقباضة الضرائب

ب..... في .....

المبلغ المدفوع بالأرقام والحروف :

.....

.....

رقم وصل الدفع : ..... في .....

## الملحق رقم 04 (قرار يتضمن رخصة الهدم)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية: .....

دائرة: .....

بلدية: .....

مصاحبة: التعمير والبناء

في: .....

قرار يتضمن رخصة الهدم.

(المرسوم التنفيذي رقم 19-15 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم: ...../2025

المجلس الشعبي البلدي لبلدية: .....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي: لبلدية: .....

- نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ: 2025/04/16.
- من طرف السيد: .....
- بخصوص أشغال: هدم بناية متواجدة بحي الشهداء رقم 05.
- بناء على: عقد الهيئة رقم: ..... مجلد: ..... المشهر بتاريخ: 2024/10/30 عن المحافظة العقارية لدائرة .....
- بناء على الدفتر العقاري رقم: 2022/200 قسم ... مجموعة ملكية رقم .... سعة المسح 118م<sup>2</sup> المشهر بالمحافظة العقارية لدائرة .....
- بتاريخ: 2022/12/14
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 19-15 المؤرخ في 25 يناير 2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.
- بمقتضى رأي الشباك الوحيد الذي اجمع بقبول الطلب في محضره رقم: 2025/06 بتاريخ 2025/04/30.
- بناء على قسيمة التسديد لوكيل النفقات لرسم رخصة الهدم بمبلغ 10500.00 دج بتاريخ 2025/05/12 تحت رقم 202 .

يقرر ما يأتي-

- المادة الاولى: يتم تسليم رخصة الهدم طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار ويخضع للحفاظ الآتية:
- احترام المساحة المحددة للهدم والجيران.
- يجب اتخاذ جميع تدابير الوقاية قبل عملية الهدم (عزل البناية عن جميع الشبكات غاز، كهرباء، ماء)
- ابلاغ وارفاق مكتب الدراسات اثناء عملية الهدم .
- القيام بتبليغ مصالح الحماية المدنية وكذلك مصالح البلدية قبل السبدا في اشغال الهدم .
- رفع جميع مخلفات الهدم (الحجارة والردم الخ) مباشرة بعد عملية الهدم وتفرغها في الاماكن المخصصة لها وتنظيف المكان .
- 
- المادة 02: تصبح رخصة الهدم منقضية:
- إذا عملية الهدم لم تحدث عملية الهدم في أجل ستة (06) أشهر.
- إذا توقفت اشغال الهدم لمدة سنة واحدة (01).
- إذا الغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة .

- المادة 03: لا يمكن صاحب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد عشرين يوماً (20) ، ابتداءً من تاريخ الحصول على رخصة الهدم ، وبعد إعداد تصريح فتح الورشة .
- المادة 04: يجب ان تبلغ تواريخ بداية الاشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق .
- المادة 05: يقوم المتقدمون بالطلب بإنجاز الاشغال على مسؤوليتهم ويتحمل كل الأخطار الناجمة عن عملية الهدم .
- المادة 06: يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير .
- رئيس المجلس الشعبي البلدي

## الملحق رقم 05 (قرار يتضمن رخصة البناء)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
في: .....

ولاية: .....

دائرة: .....

بلدية: .....

مصاحفة: التعمير والبناء

## قرار يتضمن رخصة البناء

(المرسوم التنفيذي رقم 19-15 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم: ...../2025

المجلس الشعبي البلدي لبلدية .....

ولاية: عين تموشنت

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي: لبلدية عين الطلبة

- نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ: 2025/04/15.
- من طرف السيد .....
- بخصوص أشغال قرار: رخصة بناء مسكن فردي نو طابق ارضي+01.
- بقسم ..... مجموعة الملكية رقم ..... بلدية .....
- بناء على: عقد الملكية رقم: ... مجلد: ..... المشهر بتاريخ: 2024/08/14 عن المحافظة العقارية لدائرة .....
- بناء على دفتر العقاري رقم: ...../..... قسم ..... مجموعة ملكية رقم ..... سعة المسح 226م<sup>2</sup> المشهر بالمحافظة العقارية ..... بتاريخ: 2024/10/17
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها .
- بمقتضى رأي الشباك الوحيد الذي اجمع بقبول الطلب في محضره رقم: 2025/06 بتاريخ 2025/04/30.
- بناء على قسيمة التسديد لوكيل النفقات لرسم رخصة البناء بمبلغ 94200.00 دج بتاريخ 2025/05/20 تحت رقم 1216 .
- بناء على: قسيمة التسديد لرسم رخصة الطرقات بتاريخ: 2025/05/20 تحت رقم: 1218 بمبلغ: 3000.00 دج .

يقرر ما يأتي:

المادة الأولى: تسلم رخصة بناء مسكن فردي نو طابق ارضي+01.

بقسم ..... مجموعة الملكية رقم ..... بلدية .....

المادة 2: يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية:

- الالتزام التام بإنجاز البناء طبقا للمخططات الهندسية المقدمة.
- الامتثال لجميع أحكام رخصة البناء ولا يحدث تغيير مخالف لنظام التعمير .
- احترام التراصف والجيران .
- احترام المساحة المحددة في عقد الملكية.
- يجب على صاحب الأشغال أن يحافظ على النظافة الدائمة للورشة ويسهر على تصريف الفضلات والحصى والردوم ونقلها إلى المفرغة العمومية عند اتمام إنجاز البناء .

- المادة 3:** مدة صلاحية رخصة البناء ، ابتداء من تاريخ تبليغها هي ثلاث سنوات أي ستة و ثلاثون ( 36 ) شهرا ابتداء من تاريخ فتح الورشة .  
- يجب على مالك الرخصة أن ينطلق في أشغال الانجاز في أجل ثلاثة(03) أشهر ابتداء من تاريخ تسليم الرخصة .
- المادة 4:** تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من أشغال البناء في الأجل المحددة اعلاه .
- المادة 5:** تلصق نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية لملف الطلب التي يمكن الاطلاع عليها من طرف كل شخص معني ،بمقر المجلس الشعبي البلدي مدة سنة واحدة (1) وشهر واحد .
- المادة 6:** يعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مباشرة أشغال أو استئنافها إجباريا بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه .  
- ينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي يتم إعدادها دون دراسة جديدة شرط ألا تتطور أحكام التهيئة والتعمير ومواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المسلمة الأولى .
- المادة 7:** يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق .
- المادة 8:** يقوم المتقدمون بالطلب المالكون والمقاولون والمهندسون المعماريون والمشرفون على الإنجاز بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار .
- المادة 9:** يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير .
- المادة 10:** يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الولاية .

### رئيس المجلس الشعبي البلدي

## الملحق رقم 06 (قرار يتضمن رخصة تقسيم)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

..... فسي :

ولاية : .....

دائرة : .....

بلدية : .....

مصلحة : التعمير والبناء

قرار يتضمن شهادة تقسيم

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد  
كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم : 2024/

المجلس الشعبي البلدي لبلدية : .....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية .....

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ: 2024/09/15.

من طرف السادة .....

بخصوص أشغال : مشروع قسمة عقار فردي كائن بشارع ..... مسكن رقم 06.

بلدية ..... دائرة ..... ولاية عين تموشنت.

- بناء على عقد الملكية رقم :.. مجلد: ... المشهر بتاريخ: 2006/10/28 من طرف المحافظة

العقارية .....

- بناء على نقل الملكية رقم :.. مجلد: .. المشهر بتاريخ: 2024/08/06 من طرف المحافظة

العقارية .....

- بناء على شهادة المطابقة رقم 2015/02 الصادرة عن بلدية ..... بتاريخ 2015/04/16 .

- بناء على المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية

تحضير عقود التعمير وتسليمها .

- بناء على رأي الشباك الوحيد في محضره رقم 2025 /04 بتاريخ : 2025/04/ 09 .

- بناء على قسيمة التسديد لوكيل النفقات لرسم شهادة التقسيم بمبلغ 3000.00 دج

تحت رقم : 1150 بتاريخ: 2025/04/ 13.

يقرر ما يأتي:

تمنح شهادة التقسيم ل: العقار الواقع بشارع ..... مسكن رقم 06 بلدية ..... دائرة

ولاية .....

المادة الأولى : يخضع تسليم شهادة التقسيم للتحفظات الآتية :

احترام المساحة المحددة لكل حصة كما هو موضح في تقرير الخبير.

احترام المخططات المقدمة

احترام التراصف والجيران.

الالتزام التام واحترام قوانين البناء والتعمير

المادة 2 : تتمثل الحصص الناتجة عن شهادة التقسيم ومساحاتها في:

تعين العقار

إن العقار موضوع التقسيم هو عبارة عن سكن فردي ، يقع بشارع ..... مسكن رقم 06

بلدية ..... دائرة ..... ولاية .....

قسم ...، مجموعة ملكية ...، وهو عبارة عن مسكن ذو واجهة واحدة مكون من طابق ارضي+01 .

الطابق الارضي يحتوي على :

مطبخ ، مرآبين ، قاعة استقبال ، رواق ، بهو ، حمامين (02) ، مرحاضين(02) ، ساحة ، سلالم مؤدية لطابق الأول.

الطابق أول يحتوي على :

قاعة استقبال، (07)غرف ،بهو ،مطبخ، حمام،مرحاض ،شرفة ،سطح و سلالم مؤدية إلى سطح به غسيل ورواق.  
تقدر المساحة الاجمالية ب 1037م<sup>2</sup>.

عملية التقسيم:

تم تقسيم العقار الى قطعتين :

القطعة الأولى (اللون الأحمر): وهي عبارة عن مسكن :

بالطابق الأرضي به : مطبخ ، مرآبين ، قاعة استقبال، رواقين ، بهو ، حمامين (02) ، مرحاضين(02) ،ساحة ، سلالم مؤدية لطابق الأول

الطابق أول به : قاعة استقبال، (07)غرف ،بهو ،مطبخ، حمام،مرحاض ،شرفة ،سطح و سلالم مؤدية إلى سطح به غسيل ورواق بمساحة اجمالية تقدر ب 804.00م<sup>2</sup>

القطعة الثانية (اللون الأخضر): وهي عبارة عن ساحة

بمساحة اجمالية تقدر ب 233.00م<sup>2</sup>

المادة: 03 مدة صلاحية شهادة التقسيم هي ثلاث سنوات ( 03 ) ابتداء من تاريخ تبليغها .

رئيس المجلس الشعبي البلدي

## الملحق رقم 07 (قرار يتضمن رخصة التعمير)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .....

دائرة : .....

بلدية : .....

مصلحة: التعمير والبناء

قرار يتضمن شهادة التعمير  
(المرسوم التنفيذي رقم 19-15 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد  
كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم ...../2025

المجلس الشعبي البلدي لبلدية .....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية .....  
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ: 20/02/2025  
من طرف : .....

بخصوص المواصفات العمرانية والمعمارية للقطعة الأرضية الواقعة ببلدية .....  
- والمقدرة مساحتها بألف و أربعمائة و خمسة و ثمانون متر مربع (1485 م<sup>2</sup>) الحاملة لمراجع المسح قسم .. مجموع ملكية ..  
طبقا لمخطط المسح المقدم من طرف مديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري .  
- بمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 المتعلق بالبلدية .  
- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري .  
- بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 المتعلق  
بالتهيئة و التعمير .  
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 1991/05/28 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05/317 المؤرخ  
في 2005/09/10 الذي يحدد اجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به .  
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 1991/05/28 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخ  
في 2005/09/10 الذي يحدد اجراءات اعداد مخططات شغل الاراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها .  
- بناءا على القرار الولائي رقم ...../..... المتضمن رخصة تجزئة لقطعة أرضية الواقعة بحي ..... "قسم ... مجموعة الملكية ..  
الكائنة ببلدية .....

- بعد التحقيق من الوثائق العمرانية الخاصة بالبلدية ( المخطط التوجيهي للتعمير الخاص بالبلدية Pdau )  
و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 19-15 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق ل 25 يناير سنة  
2015 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 247/24 المؤرخ في 2024/07/23 الذي يحدد كيفية تحضير  
عقود التعمير وتسليمها.

يقرر ما يأتي:

المادة الأولى: تسلم شهادة التعمير للسيد ..... طبقا لتوجيهات دفتر شروط قوانين التعمير الخاصة برخصة التجزئة  
لتسوية وضعية ثمانية قطع الصالحة للبناء الواقعة بقسم ... مجموعة الملكية رقم ....

المادة 02 تخصص هذه الارضية للبناء سكن فردي ذو طابق أرضي + طابق R+ 1

معامل شغل الاراضي (COS): الأقصى 1.4

معامل مساحة البناء (CES): الأقصى 1.7

الارتفاع الأقصى : R+01

**لمادة 03:** ترتبط مدة الصلاحية بمدة اداة التعمير المعمول بها (مخطط شغل الاراضي او المحطط السوجهي سهيب- التعمير وذلك في حالة غياب مخطط شغل الاراضي المصادق عليه).

**لمادة 04:** يكلف كل من السادة الكاتب العام للبلدية، رئيس القسم الفرعي للتعمير الهندسة المعمارية والبناء لدائرة عين الكيحل ، المحافظ العقاري للولاية ، ديوان الترقية والتسيير العقاري كل فيما يخصه بتتقيد ما جاء في هذ القرار الذي يدرج ضمن نشرة القرارات الادارية للبلدية .

في:.....  
رئيس المجلس الشعبي البلدي

## الفهرس:

إهداء.....	
شكر وتقدير.....	
الملخص: .....	
I.....	قائمة المحتويات
III.....	قائمة الجداول:
IV.....	قائمة الأشكال
V.....	قائمة الملاحق
VI.....	قائمة الاختصارات.....
أ.....	المقدمة
2.....	الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للجباية العقارية.....
8.....	المبحث الأول: ماهية الجباية العقارية.....
8.....	المطلب الأول: مفهوم الجباية العقارية.....
8.....	الفرع الأول- تعريف الجباية.....
10.....	الفرع الثاني: مفاهيم أساسية حول العقار.....
11.....	الفرع الثالث: تعريف الجباية العقارية.....
12.....	المطلب الثاني: خصائص الجباية العقارية.....
12.....	الفرع الأول-الضريبة العقارية مباشرة عينية.....
14.....	الفرع الثاني-الضريبة العقارية ضريبة على الدخل المقدر.....
15.....	الفرع الثالث-الضريبة العقارية ضريبة نوعية وسنوية.....
16.....	المطلب الثالث: أنواع الجباية العقارية في الجزائر.....
16.....	الفرع الأول- الجباية المفروضة على الملكية العقارية.....
39.....	الفرع الثاني: رسم التطهير TSA.....
40.....	المبحث الثاني: آليات تحديد الوعاء الضريبي وطرق تحصيل الضريبة العقارية.....
40.....	الفرع الأول-التزامات تسجيل الملكية العقارية.....
41.....	الفرع الثاني- الالتزامات التصريحية.....
43.....	الفرع الثالث: الالتزام المكلف بدفع الضرائب والرسوم الخاصة بالعقارية ومسك المحاسبي.....
44.....	المطلب الثاني: الهيئات المختصة في تحديد الوعاء الضريبي للعقار.....
44.....	الفرع الأول: مصلحة مسح الأراضي (Le Cadastre).....
45.....	الفرع الثاني: مصلحة أملاك الدولة (Direction des Domaines) DD.....

45	الفرع الثالث: المديرية العامة للضرائب(DGI) واللجنة التقنية لتقييم العقارات
45	المطلب الثالث: الهيئات المختصة في التحصيل الضريبي المتعلقة بالعقار
45	الفرع الأول: قابض الضرائب (الخزينة العمومية)
46	الفرع الثاني: مصالح التحصيل على مستوى مديرية الضرائب
46	الفرع الثالث: الإدارة المحلية ( البلدية )
47	المبحث الثالث: الدراسات السابقة
47	المطلب الأول: الدراسات السابقة باللغة العربية
50	المطلب الثاني: الدراسات السابقة باللغة الأجنبية
53	المطلب الثالث: مقارنة بين الدراسات السابقة والدراسة الحالية
54	خلاصة الفصل الأول:
58	الدراسة التطبيقية للحماية العقارية في الجزائر
59	تمهيد:
60	المبحث الأول: الإطار المؤسسي للحماية العقارية دراسة حالة المركز الجوّاري للضرائب لولاية عين تموشنت
60	المطلب الأول: لمحة شاملة حول مركز الجوّاري للضرائب لولاية عين تموشنت
60	المطلب الثاني: هيكلية المركز الجوّاري للضرائب والوظائف الأساسية المنوطة به:
64	المطلب الثالث: الهيكل التنظيمي للمركز الجوّاري للضرائب وأهم وظائفه:
65	المطلب الأول: عرض بيانات إيرادات الدولة خلال الفترة المدروسة
66	المطلب الثاني: تحليل بنية الإيرادات العامة وموقع الحماية العقارية ضمنها
68	المطلب الثالث: ملاحظات وتقييم عام لتطور الإيرادات العمومية
69	المطلب الأول: تحليل مفصل لبنود الحماية العقارية حسب كل سنوات الدراسة
73	المطلب الثاني: دراسة التحديات الهيكلية والتوجهات المستقبلية للحماية العقارية
74	المطلب الثالث: تقييم أداء الحماية العقارية في ضوء الإصلاحات الجبائية والمالية
75	خلاصة الفصل الثاني:
77	الخاتمة:
81	قائمة المراجع
85	الملاحق
99	الفهرس