



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique
جامعة محمد خيضر - بسكرة -



كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير
قسم علوم التسيير

الموضوع

ترشيد نظام الجباية العقارية

- دراسة حالة الجزائر -

رسالة مقدمة نييل شهادة دكتوراه علوم
تخصص: علوم التسيير

الأستاذ المشرف:

د / بن عشي بشير

إعداد الطالب:

بلوفي عبد الحكيم

لجنة المناقشة

الجامعة	الصفة	الرتبة	أعضاء اللجنة
بسكرة	رئيس اللجنة	أستاذ التعليم العالي	أ. د / غوفي عبد الحميد
بسكرة	مقرر اللجنة	أستاذ محاضر أ	د / بن عشي بشير
بسكرة	عضو مناقش	أستاذ محاضر أ	د / بن بريكة عبد الوهاب
باتنة	عضو مناقش	أستاذ محاضر أ	د / لعماري أحمد
باتنة	عضو مناقش	أستاذ محاضر أ	د / عقاري مصطفى
المسيلة	عضو مناقش	أستاذ محاضر أ	د / خبابة عبد الله

الموسم الجامعي: 2011-2012

قسم علوم التسيير

ملخص

الجزائر بلد مر من الاقتصاد الموجه الي الاقتصاد السوق الذي يمتاز بالديناميكية في مختلف المجالات والذي يسمح بتنمية المعاملات في مختلف المجالات . ان السوق العقاري له اهمية معتبرة في الاقتصاد الحر.وفي الجزائر وخلال فترة الاقتصاد الموجه كان السوق العقاري يعرف ركودا معتبرا و ذلك بسبب احتكاره من طرف الدولة و اقتصرت حركة العقار انذاك في صورة ارث او عن طريق استعماله للمصلحة العامة اين تكون فيه الدولة طرف والمالك يتم تعويضه.

ان انفتاح اقتصاد السوق اعطى حركة معتبرة للعقار عن طريق استحداث ميكانيزمات جديدة من خلال تخفيف اجراءات انتقال العقار من جهة و من جهة اخرى اعطاء حلول قانونية للعقود العرفية و هذا ما يترجمه القانون العقاري الجديد و الاصلاحات التي طرأت عن قانون التسجيلالى اخره

ان الدولة لم تتوقف عند الاداة الاجرائية بل تعدت الى الادوات اخرى منها المالية قصد تحفيز المتعاملين في المجال العقاري . ومن اجل ضمان سياسة اقتصادية متوازنة بين الطبقات الاجتماعية استعملت اداة الدعم بغية حماية القوة الشرائية وكذا تشجيع المواطن من اجل المشاركة في السوق العقاري.

وبالرغم من النتائج المتوصل اليها من خلال استعمال الادوات المذكورة سابقا لتنتشيطه إلا ان السوق العقاري بحاجة الى الاداة الجبائية باعتبارها المؤثر المباشر في حدث الانتقال العقاري وأهمية هذه الاداة ما تظهره الاصلاحات الجبائية لسنة 1992. هذه الاخيرة (الاصلاحات الجبائية العقارية) عرفت تغييرات جذرية معتبرة جسعت انتقال كل انواع للعقارات . وأثرت بصفة مباشرة في زيادة العوائد الجبائية كمصدر مهم لميزانية الدولة و كأداة لتمويل التنمية الاقتصادية بصفة عامة.

بالرغم من هذه الاصلاحات إلا ان الاداة الضريبية ما زال استعمالها ضعيف و ذلك ما يظهره معانات السوق العقاري من خلال مجموعة من القيود نذكر منها : الضغط الضريبي ،ونقص رؤوس الاموال المستثمرة في هذا القطاع مع زيادة عدد المتعاملين في هذا السوق خارج المجال القانوني.

مما سبق يمكن ان نقدم خطة بحثنا هذا من خلال طرح الاشكالية ألتالية محدودية السوق العقاري و امكانية توسيعه من خلال استعمال الالية الضريبية.

و من اجل تطوير قطاع البناء بات من الضروري تنشيط السوق العقاري من خلال استعمال الاليات السالفة الذكر و لهذا فان السؤال الذي يطرح نفسه هو : الى اي مدى يمكن استعمال الالية الضريبية من اجل زيادة حجم المعاملات و منها زيادة العوائد الضريبية ؟ .

و من اجل الاجابة على هذا السؤال تم تقسيم الموضوع الى :

(1) القسم النظري :

وقد تناول السوق العقاري من خلال التعريف بالعقار و السوق العقاري و كذا الجباية العقارية و ما معنى الضغط الضريبي و ما معنى الترشيح الضريبي على السوق العقاري.
(2) نظرة تاريخية :

تناولت المراحل التي مرت بها السياسة العقارية في الجزائر منذ العهد التركي الى يومنا هذا.

(3) القسم التطبيقي :

يحتوي على دراسة تحليلية نقدية لأهم القوانين التي تسير الجباية العقارية في الجزائر، تقديم مجموعة من المعطيات الاحصائية و اعطاء لها قراءة تحليلية بمقارنتها مع بعض الدول التي عرفت نفس مراحل التطور التي مرت بها بلادنا، ثم تقديم نموذج اقتصادي للإحصاءات المتوفرة لدينا كوسيلة تحليل لإثبات الاشكالية المطروحة ثم تقديم مجموعة من الاقتراحات كحوصلة للدراسة وفتح افاق لهذا البحث.

RESUME

L'Algérie est un pays en transition d'économie planifiée vers l'économie de marché. En effet l'économie de marché est caractérisée par un dynamisme dans les différents domaines et permet le développement des transactions dans les différents marchés.

Le marché immobilier jouit d'une grande importance au sein des économies libérales.

Lors de la période de l'économie dirigée, le marché immobilier a connu une stagnation considérable due au monopole de l'Etat. Les transactions étaient limitées uniquement à l'héritage ainsi qu'aux expropriations donnant droit à des indemnisations en visant l'intérêt général.

L'ouverture à l'économie de marché a produit un dynamisme important de l'immobilier par le biais de l'introduction de nouveaux mécanismes : allègement des procédures aux nouvelles transactions d'une part et ayant donné d'autre part une solution juridique aux actes sous seing privé. Des dits mécanismes qui sont contenus dans les nouveaux codes du foncier et de l'enregistrement... etc

L'Etat ne s'est pas limité à l'instrument procédurier. Il a fait appel également à d'autres instruments, tel que l'instrument financier en vue d'inciter les opérateurs du marché immobilier par les différentes méthodes de financement.

Pour assurer une politique économique équilibrée entre les classes sociales, l'instrument de subvention a été introduit comme un moyen de protection du pouvoir d'achat afin d'encourager le citoyen à la participation au marché immobilier.

Malgré les résultats obtenus par l'utilisation des instruments cités ci-dessus, le marché immobilier avait besoin d'un instrument fiscal conçu comme un effet générateur sur les transactions.

L'importance de cet instrument est reflétée par l'application des réformes fiscales de l'année 1992.

La fiscalité immobilière a subi des changements radicaux remarquables et a encouragé des mutations importantes.

Ces dernières ont augmenté les revenus du budget de l'Etat, ce qui se répercute sur le développement de son économie d'une façon générale.

En dépit de ces réformes, l'instrument fiscal reste sous utilisé. En effet, le marché immobilier demeure toujours exposé à des contraintes (pression fiscale, manque de financement ...etc).

De ce qui précède, on peut élaborer un plan de recherche sur l'hypothèse du marché immobilier contraint et la possibilité de l'élargir par le biais d'une politique économique déterminée en prenant en considération la période de transition systémique

Afin de développer le secteur de la construction, il convient de stimuler le marché immobilier par le biais des instruments suscités (instrument financier, subvention, instrument fiscal, allégement des procédures).

Dés lors, la question qui se pose : Dans quelle mesure peut-on utiliser ces instruments pour élargir et augmenter le volume du marché immobilier ?; tout en concevant que l'instrument fiscal est le plus efficace est sans pour autant diminuer l'importance des autres instruments? Ainsi nous allons localiser notre attention sur l'instrument fiscal.

Pour réduire le coût de revient afin de stimuler l'acquéreur et augmenter le volume du marché et y créer un dynamisme; il faut atténuer l'effet de l'impact fiscal.

Enfin la problématique de la recherche est: par quelle mesure peut-on dynamiser le marché immobilier par l'utilisation de l'instrument fiscal ? Cela veut dire que cette recherche a pour objectif la détermination de l'efficacité de l'instrument fiscal en matière du dynamisme du marché immobilier et la confirmation ou l'infirmité des hypothèses retenues.

En conclusion, cette analyse vise à préciser l'un des instruments apte à dynamiser le marché immobilier. Le traitement de cette problématique se déroulera comme suit :

I- ASPECTS THEORIQUES :

Le dynamisme du marché immobilier par le biais de l'instrument fiscal suscite plusieurs interrogations:

- Qu'est ce qu'un immobilier ?
- Qu'est ce qu'un marché immobilier ?
- Qu'est ce qu'un impôt ?
- Quels sont les impôts importants qui touchent le marché immobilier ?
- C'est quoi la pression fiscale ?
- Qu'est ce qu'une rationalisation fiscale ?
- Quel est l'impact de l'impôt sur le marché immobilier du point de vue théorique?

II-APERÇU HISTORIQUE :

Présentation des différentes phases qu'a connue la fiscalité immobilière depuis l'ère turque à ce jour, et l'impact des politiques fiscales sur le secteur immobilier.

III- ASPECTS EMPIRIQUES

A- Analyse des données:

1- Présentation des lois qui régissent la fiscalité immobilière en Algérie.

Étude des statistiques disponibles et (éventuellement selon la qualité des données requises) quelques analyses économétriques.

2- Etude comparative des données sur la pression fiscale dans certains pays ayant connus les mêmes phases de dévolutions que notre pays.

B- Analyse des résultats et recommandations :

Enfin la synthèse théorique, le rétrospectif historique, et l'étude empirique sont de nature à dégager des réponses à la problématique posée sur des bases desquelles les recommandations pourraient être faites en matière de politique fiscale et relance le marché immobilier.

شكر و عرفان

لله الحمد و الشكر أولاً و أخيراً على أن وفقني في إنجاز هذا العمل الذي أتمناه لبننة في ميدان البحث العلمي، كما لا يفوتني أن أتقدم بخالص الشكر و كثير الاحترام إلى الدكتور بن عيشي بشير الذي كان له الفضل في إنجاز هذا العمل من خلال توجيهاته و إرشاداته.

كما أتوجه بوافر التقدير و الامتنان لأساتذة كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير بجامعة بسكرة على الدعم الذي منحوني إياه.

كما أتقدم بجزيل الشكر و التقدير إلى السادة الأساتذة أعضاء لجنة المناقشة على تفضلهم بقبول الاشتراك في مناقشة هذا البحث المتواضع و تقييمه.

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

الفهرس

مقدمة

10	الفصل الأول: دراسة نظرية للجباية العقارية
12	المبحث الأول: ماهية العقار و السوق العقاري
12	المطلب الأول: تعريف العقار و أنواعه
16	المطلب الثاني: مفهوم السوق العقاري
21	المبحث الثاني: الأسس القانونية للضريبة
21	المطلب الأول: النظرية العامة لقواعد الضريبة
22	المطلب الثاني: المبادئ العامة للضريبة
25	المطلب الثالث: أهداف الضريبة
31	المبحث الثالث: مفهوم الجباية العقارية
32	المطلب الأول: تعريف وخصائص الجباية
34	المطلب الثاني: تصنيفات الضرائب
37	المطلب الثالث: تعريف الجباية العقارية و أنواعها
42	الفصل الثاني: العدالة الضريبية في منظور لافير
45	المبحث الأول: الإطار النظري لأثار الضريبة على السوق العقاري
46	المطلب الأول: الطلب على العقار
47	المطلب الثاني: العرض على العقار
49	المبحث الثاني: أثار الضريبة على السوق العقاري واقع و آفاق

49	المطلب الأول: أثر الضريبة على الطلب في السوق العقاري.....
51	المطلب الثاني: أثر الضريبة على العرض في السوق العقاري.....
55	المبحث الثالث: البعد الاقتصادي و المالي لمنحنى لايفير.....
56	المطلب الأول: تاريخ الفكرة وتقديمها.....
59	المطلب الثاني: النقد الموجه لمنحني لايفير.....
61	المطلب الثالث: التطبيقات الايجابية.....
	الفصل الثالث: اثر الضغط الضريبي.....

64

66	المبحث الأول: الضغط الضريبي والمعايير المشابهة.....
66	المطلب الأول: الضغط الضريبي.....
69	المطلب الثاني: العبء الضريبي.....
71	المبحث الثاني: قياس الضغط الضريبي.....
71	المطلب الأول: معايير قياس الضغط الضريبي.....
73	المطلب الثاني: مشاكل قياس الضغط الضريبي.....
77	المبحث الثالث: معدل الضغط الضريبي والعوامل المتحكمة فيه.....
77	المطلب الأول: المعدل الأمثل للضغط الضريبي.....
79	المطلب الثاني: العوامل المحددة لمعدل الضغط الضريبي الأمثل.....
83	المبحث الرابع: اثر الضغط الضريبي على الأنشطة الاقتصادية.....
83	المطلب الأول: أثر الضغط الضريبي على الاستهلاك، الادخار، الاستثمار، الإنتاج.....
85	المطلب الثاني: اثر الضغط الضريبي على العمالة ، الأسعار والتهرب الضريبي.....

91	الفصل الرابع : مراحل تطور الجباية العقارية في الجزائر.....
93	المبحث الأول: الجباية العقارية قبل الاستقلال.....
93	المطلب الأول: الفترة الممتدة من المرحلة التركية إلى سنة 1900
94	المطلب الثاني: الفترة الممتدة بين 1900 و 1962
95	المبحث الثاني: الجباية العقارية بعد الاستقلال.....
95	المطلب الأول: المرحلة الأولى من الاستقلال (1962-1968).....
96	المطلب الثاني : الفترة الممتدة بين 1969-1985
96	المطلب الثالث: الجباية العقارية عند بداية الأزمة البترولية 1986
99	المبحث الثالث: الجباية العقارية خلال الإصلاحات 1992
99	المطلب الأول : الإطار العام للإصلاحات الجبائية.....
104	المطلب الثاني : فرض الضريبة على المداخيل
108	الفصل الخامس: التنظيم الجديد للإصلاحات الجباية العقارية و تطبيقها.....
110	المبحث الأول : التنظيم الجديد للجباية العقارية.....
110	المطلب الأول : الضرائب على الأملاك.....
115	المطلب الثاني : الضرائب الواردة على التصرف في الملكية العقارية.....
119	المطلب الثالث: تقييم النظام الجبائي العقاري.....
123	المبحث الثاني: السوق العقاري في الجزائر.....

المطلب لأول : واقع السوق العقاري في الجزائر.....	123
المطلب الثاني: تشخيص السوق العقاري في الجزائر.....	125
المبحث الثالث: تطبيق الإصلاحات الجديدة (1992).....	128
المطلب الأول: معدلات الضرائب التي تمس السوق العقاري بصفة غير مباشرة.....	129
المطلب الثاني: معدلات الضرائب التي تمس السوق العقاري بصفة مباشرة (الانتقال بعوض)....	139
المطلب الثالث: الضرائب التي تؤثر على السوق العقاري بصفة غير مباشرة.....	148
الفصل السادس: تحليل نتائج المتحصل عليها خلال الإصلاحات.....	152
المبحث الأول: الضغط الضريبي في بعض الدول النامية	155
المطلب الأول: الضغط الضريبي في الدول النامية.....	155
المطلب الثاني: مستوى الضغط الضريبي في الدول التي انتقلت من النظام الاشتراكي إلى النظام	
الليبرالي	161
المطلب الثالث: الضغط الضريبي علي قطاع العقار.....	167
المبحث الثاني: نتائج الضرائب التي تمس السوق العقاري بصفة غير مباشرة (و هو في حالة	
الثبات).....	171
المطلب الأول : الرسم العقاري ورسم التطهير.....	171
المطلب الثاني :الضريبة على الأملاك : Impôt Sur Le Patrimoine	177
المبحث الثالث: نتائج الضرائب التي تمس السوق العقاري بصفة مباشرة (عند تنقله بعوض)....	182
المطلب الأول:الضريبة على فائض القيمة الناتجة عن التنازل على العقارات «ISPVC»	182
المطلب الثاني : حقوق التسجيل (D.E).....	186
المطلب الثالث : مرونة العوائد بالنسبة للمعدلات الخاصة بحقوق التسجيل.....	196

199	المبحث الرابع: تقييم نتائج الإصلاحات.....
199	المطلب الأول: تقييم نتائج الضرائب ذات التأثير غير المباشر على السوق العقاري.....
201	المطلب الثاني: تقييم نتائج الضرائب ذات التأثير المباشر على السوق العقاري.....
206	المبحث الخامس: الإقتراحات.....
206	المطلب الأول : الإقتراحات التي تخص الضرائب ذات التأثير غير المباشر.....
207	المطلب الثاني : الإقتراحات التي تخص الضرائب ذات التأثير المباشر.....
210	خاتمة
212	أفاق الدراسة.....
213	المراجع

فهرس الجداول:

الرقم	العنوان	الصفحة
01	تقسيم العقار من حيث الاستعمال و التخصص	14
02	يظهر نسبة الاقطاعات الإلبارية إلى الناتج المحلي الخام في بعض الدول المتقدمة لسنة 2002.	72
03	الإيرادات الحكومية في الدول العربية للفترة 2001- 2002	74
04	نسب توزيع الحصيلة الضريبية بين ميزانية الدولة والجماعات المحلية لسنة 2008	76
05	مقارنة للعائدات الضريبية لمجموعة دول في سنة 1984	102
06	النسبة المئوية من مجموع العائدات الجبائية	103
07	الضريبة على الأملاك	111
08	توزيع عائدات الضريبة على الأملاك	111
09	العقارات ذات الاستعمال السكني	112
10	العقارات ذات الاستعمال التجاري والصناعي	112
11	توزيع طبيعة الأرض بالنسبة للمناطق	113
12	تحديد قيمة الهكتار الواحد حسب المناطق	113
13	تحديد معدل الرسم العقاري حسب طبيعة الأراضي	114
14	نسبة التخفيضات المطبقة على قيمة التنازل حسب مدة الاكتساب	118
15	التخفيضات التي تمس فائض القيمة نتيجة اقدامية التملك للعقار	119
16	العقارات ذات الاستعمال السكني	131
17	العقارات ذات الاستعمال التجاري والصناعي	131
18	توزيع طبيعة الأرض بالنسبة للمناطق	132
19	تحديد قيمة الهكتار الواحد حسب المناطق	132
20	تحديد معدل الرسم العقاري حسب طبيعة الأراضي	133
21	العقارات ذات الاستعمال السكني	134
22	العقارات ذات الاستعمال التجاري والصناعي	134

134	توزيع طبيعة الأرض بالنسبة للمناطق	23
136	فروق معدل الضريبة على الأملاك سنة 1992	24
136	الضريبة على الأملاك حسب قانون المالية سنة 2003	25
137	الضريبة على الأملاك حسب قانون المالية 2006.	26
141	تطور معدلات حقوق التسجيل الخاصة بعملية البيع	27
147	يلخص أهم الضرائب و تأثيرها على السوق العقاري	28
150	أهم الضرائب التي تمس النشاط المهني في العقار	29
156	نسبة الإيرادات العامة إلى الناتج المحلي الخام للبلدان العربية ما بين 1997-2008.	30
157	نصيب الفرد من الناتج الوطني الإجمالي بالدول النفطية و الدول الصناعية لسنة 2008 .	31
158	متوسط نصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي للدول العربية للفترة 1995-2002	32
162	نسبة الضريبة على الدخل و الأرباح إلى الناتج المحلي الإجمالي في بعض هذه الدول المتحولة خلال 2004-2008	33
164	بنية الحصيلة الضريبية في بعض البلدان المتحولة نسبة إلى إجمالي الحصيلة الضريبية لسنة 2008	34
165	تطور نسبة الحصيلة الضريبية إلى الناتج المحلي الخام في بعض البلدان المتحولة خلال الفترة 2004-2008 .	35
165	تطور الناتج المحلي الخام لبعض البلدان المتحولة بالأسعار الجارية خلال الفترة 1995-2003	36
168	نسب الضرائب التي تمس العقار	37
172	تطور عدد الملفات و حقوقها الخاصة بالرسم العقاري و رسم التطهير .	38
177	تطور عدد الملفات و حقوقها الخاصة بالضريبة على الأملاك	39
183	تطور عدد الملفات و حقوقها الخاصة بالضريبة على فائض القيمة	40
187	تطور عدد الملفات الخاصة بحقوق التسجيل	41
188	تطور العائدات الضريبية بالنسبة لتطور معدلات حقوق التسجيل	42
192	تطور العائدات الضريبية الخاصة بحقوق التسجيل	43

فهرس الأشكال

الصفحة	العنوان	الرقم
46	الرسم البياني الطلب على العقار	01
47	الرسم البياني العرض على العقار	02
48	الرسم البياني للسوق العقاري	03
52	الرسم البياني لمنحنى لافير	04
144	منحنى بياني لتطور معدل حقوق التسجيل لعملية البيع	05
173	تطور عدد الملفات الخاصة بالرسم العقاري من سنة 1992 إلى سنة 2008	06
174	الرسم البياني الخاص بتطور الحقوق الخاصة بالرسم العقاري + رسم التطهير من سنة 1992 إلى سنة 2009	07
179	الرسم البياني لتطور عدد الملفات الخاصة بالضريبة على الأملاك من سنة 1992 إلى سنة 2009	08
180	الرسم البياني الخاص بالحقوق للضريبة على الأملاك من سنة 1992 إلى سنة 2009	09
184	منحنى بياني لتطور عدد الملفات الخاصة بالضريبة على فائض القيمة من سنة 1992 إلى سنة 2008	10
185	منحنى بياني لتطور الحقوق الخاصة بالضريبة على فائض القيمة من سنة 1992 إلى سنة 2008	11
191	منحنى بياني لتطور عدد العقود الخاصة بحقوق التسجيل من سنة 1992 إلى سنة 2009	12
194	منحنى بياني لتطور العائدات الضريبية لحقوق التسجيل من سنة 1992 إلى سنة 2009	13
195	منحنى بياني لتطور رقم الأعمال من سنة 1992 إلى سنة 2009	14

مقدمة:

يشهد عهد الثاني من القرن العشرين إصلاحا اقتصاديا واسع النطاق في معظم البلدان النامية بما في ذلك الدول العربية و ذلك بهدف زيادة معدلات النمو الاقتصادي و إحداث توازن في الموازنة العامة للدولة من خلال ترشيد الإنفاق العام و زيادة الموارد الضريبية و تنشيط الصادرات و زيادة الاستثمارات و الادخار و إعطاء دور حيوي و هام للقطاع الخاص في المساهمة في عملية التنمية و إصلاح القطاع العام من خلال فرض ضرائب عادلة التي تحافظ على مستويات الدخل بالإضافة إلى حسن توزيعه، و قد نجحت بعض الدول في تنفيذ برامجها الإصلاحية، و مازال البعض الآخر بتعثري في ذلك لوجود صعوبة بالغة في التوفيق بين الأهداف المتناقضة كترشيد الجبائي و ضغط الإنفاق العام لمكافحة التضخم و زيادة معدلات النمو الاقتصادي.

ويعد الإصلاح المالي نقطة الانطلاق في عملية الإصلاح الاقتصادي سواء على صعيد الإنفاق العام بشقيه الجاري و الاستثماري أو على صعيد الموارد و في مقدمتها الموارد الضريبية بشقيها المباشرة و الغير المباشرة.

بالإضافة إلى ذلك فإن اقتصاديات الدول في ظل العولمة و وجود التكتلات الاقتصادية الدولية و الإقليمية و منظمة التجارة العالمية و ضرورة التعامل مع المؤسسات الدولية كصندوق النقد الدولي و البنك الدولي، أصبحت أكثر اندماجا مع دول العالم و بالتالي فإن أنظمتها الضريبية لا يمكن أن ينظر إليها بصورة منعزلة حيث تتسابق معظم الدول إلى تطوير أنظمتها الضريبية بحيث تكون الضريبة أداة مشجعة الاستثمارات المحلية و الأجنبية.

وقد كانت الأنظمة الضريبية في بداية الثمانيات في معظم البلدان النامية معقدة و مرهقة و مثقلة بمئات الضرائب دون أن يحقق أي منها عائدا كبيرا، كما كانت لضرائب الإنتاج و الاستهلاك أسعارا متعددة بالإضافة إلى صعوبة إدارتها، و كانت ضرائب الدخل مرتفعة تعيق عملية الاستثمار.

لذلك قامت معظم البلدان النامية و خلال تنفيذها لبرنامج الإصلاح الاقتصادي بإعادة النظر بأنظمتها الضريبية بهدف تبسيطها و تطويرها بما يتماشى مع الفكر الحديث في مجال الضرائب الذي يستهدف تخفيض الضرائب عن مصادر توليد الدخل من خلال الضرائب على الدخل بهدف تشجيع الإنتاج والاستثمار شريطة أن لا يؤثر ذلك على العدالة الضريبية و ذلك من خلال زيادة الإعفاءات الشخصية ومن بين الدول العربية التي سارت في هذا الاتجاه مصر و الأردن و تونس و المغرب.

وباعتبار السياسة المالية هي إحدى أهم أدوات تنفيذ الخطط التنموية مما ألزم الدول النامية البحث عن الطريقة الناجعة لتوفير الموارد المالية اللازمة من خلال سياسة جبائية رشيدة قصد تعزيز مالية الدولة وجودها وتكتسب أهميتها ومكانتها كقطاع حيوي و قوي التأثير على باقي القطاعات. والجزائر كغيرها من الدول النامية عرفت أزمة حادة مع أواخر الثمانينات نظرا لتراجع أسعار النفط بصفة معتبرة ، وسعيا وراء تخفيف الاعتماد على الجباية البترولية كمصدر أول لإيراداتها كان عليها رد الاعتبار لدور الضريبة العادية عن طريق إعادة النظر في سياستها الاقتصادية و خاصة المالية منها و المتمثلة أساسا في السياسة الضريبية، فكان من بين الإصلاحات التي ركزت عليها الجزائر تكمن في إعادة تصميم نظام ضريبي يعبر عن فلسفة جديدة كجزء من الانشغال المالي للدولة، والذي بدوره يمثل جزءاً من انشغالها بدورها الاقتصادي و الاجتماعي وحتى السياسي.

إن الاهتمام بإصلاح السياسة الضريبية والنظام الضريبي بالأخص بيبهره الانخفاض في أسعار النفط من جهة و الذي أدى إلى انخفاض الإيرادات البترولية و من ثم الإيرادات العامة ، و الإدراك من جهة أخرى بأن الضريبة العادية تمثل إيرادا ماليا مضمونا ومستقرا نسبيا خلافا للجباية البترولية،و باعتبار الضريبة من أهم مصادر حصول الدولة على الإيراد العام فضلا على أنها تحتل مكانا خاصا كأداة لتحقيق أهداف السياسة الاقتصادية للدور الذي تلعبه في تنفيذ السياسة المالية، و أهمية الآثار التي تتجم عن فرضها.

إن تدخل آلية اقتصاد السوق يكون في كل الأسواق ، منها السوق العقاري الذي يحظى باهتمام كبير في الدول التي يسود الاقتصاد الليبرالي فيها عكس الدول التي تطبق الإقتصاد المخطط . لقد كان السوق العقاري في الجزائر يعرف ركودا كبيرا و ذلك لسبب رئيسي وهو احتكاره من طرف الدولة كما تبرره القوانين آنذاك. لقد اقتضت حركة إنتقال العقار في ذلك الوقت على شكل إرث وفق الشريعة بين الأشخاص أو تلك التي تمس بعض العقارات التي تستعمل من أجل الصالح العام والتي تكون فيها الدولة طرف.

إن التوجه إلى اقتصاد السوق أعطى ديناميكية معتبرة للسوق العقاري و ذلك من خلال استحداث آليات جديدة بدءا من مرونة الإجراءات، على شكل قانون عقاري يبسط المعاملات من جهة و ينوع طرق انتقال العقار مثل إعطاء الصبغة القانونية للعقود العرفية، و إنشاء سبل جديدة لتمويل العقار و كيفية تنظيم هذا التمويل كآلية مالية تسمح بزيادة حجم السوق العقاري و تنويعه مع ضمان تسهيلات لمختلف الهياكل السابقة و إحداث مؤسسات جديدة تساهم في زيادة حجم الحظيرة العقارية كالوكالات العقارية و الوكالات التساهمية و مؤسسات الترقية العقارية و ذلك من خلال قانون الاستثمار الجديد الذي يعطي فرصا لهذه المؤسسات التي تعتبر بمثابة محرك لقطاع البناء و للحصول على امتيازات في مختلف المجالات. كما أن تهيئة المحيط في هذا المجال سمح للمواطن بالمشاركة في زيادة السوق العقاري عن طريق بناء سكنات خاصة و محلات تجارية و مهنية. إذ أنه لا يمكن دفع قطاع البناء بدون تنشيط السوق العقاري، و لا يخفى على أحد أن اقتصاد السوق أحدث تغييرا في كل القوانين الجبائية التي تعتبر آلية ذات أهمية كبيرة جدا حيث تساهم في تطوير و تنمية و توجيه السوق.

إن التخفيضات التي طرأت على الضرائب العقارية، شجعت حركة العقار بشكل معتبر إذ ساهمة في زيادة نسبة التعاملات في المجال العقاري ، مما أثر ايجابيا على خزينة الدولة من خلال الزيادات المعتبرة للحصيلة الضريبية ؛ و بالرغم من هذه التخفيضات إلا أن السوق العقاري مازال يعرف ركودا نسبيا و محدود التفاعل و هذا ما ينعكس على نمو الإقتصاد بصفة عامة.

إن توسيع هياكل الدولة يحتاج إلى مقرات و مرافق عمومية أما بالنسبة للمؤسسات فإن أي استثمار مهما كان نوعه فهو يحتاج إلى العقار، أما تكوين الأسرة فهو بحاجة إلى سقف .

إن تخفيض معدلات الضرائب ليس فقط من أجل الهدف المالي وهو زيادة الحصيلة الضريبية من خلال زيادة حجم المعاملات وكذا تشجيع عودة أطراف العقد إلى الاكتتاب الرسمي و الابتعاد عن العرفي الذي يجر عادة إلى السوق الموازي ومنه إلى التهرب الضريبي بل من أجل أهداف أخرى التي تخدم هذا الهدف . ومن هنا فإن السؤال الذي يطرح نفسه هو :

1- إشكالية البحث: تحت فرضية محدودية السوق العقاري ومن أجل تفعيله لا بد من استعمال إحدى الأدوات المالية ومن هنا يمكن طرح الإشكالية التالية: إلى أي مدى يمكن استعمال الترشيح الضريبي لرفع حجم المعاملات في السوق العقاري كوسيلة من أجل الوصول إلى الهدف وهو زيادة حصيلة عائدات الضريبة العقارية و هذا دون التقليل من أهمية الآليات الأخرى.

2- فرضيات البحث:

يمكن طرح مجموعة من الفرضيات لتكون أساسا معتمدا في البحث.

- إن السوق العقاري حاليا يعرف ركودا نسبيا و يحتاج إلى تنشيط.
- إن السوق العقاري يعرف ضغطا ضريبيا نتج عنه عسر بين المتعامين.
- إن أداة الجباية هي الآلية الأكثر فعالية في الوقت الحاضر لتحريك السوق العقاري.
- إن تخفيض الضريبة العقارية يؤدي حتما إلى زيادة حجم المعاملات العقارية و منه إلى زيادة الحصيلة الضريبية.

3- حدود و إطار البحث:

إن البحث يتناول نظام الجباية العقارية في الجزائر بعد الإصلاحات 1992 إلى غاية 2009 كقراءة نقدية لأهم التغيرات التي طرأت عن قوانين الجباية العقارية خلال هذه المرحلة و تحليل للمعطيات

الإحصائية المتوفرة عن هذه الفترة من خلال استعمال بعض الأدوات الإحصائية و تقديم مجموعة من المقترحات.

4- دوافع اختيار موضوع البحث:

إن اختياري لهذا الموضوع يعود لسببين وهما:

- 1) حان الوقت لعدم اتكال الدولة على الجباية البترولية و إصلاح نظام الجباية العادية خاصة منها العقارية و هذا لا يتأتى إلا بالدراسات و البحوث العملية في الميدان.
- 2) أن هذه الدراسة هي امتداد لدراسة موضوع بحث تم تقديمه كمذكرة ماجستير و ارتأيت لتوسيعه.

5- أهمية الموضوع:

إن الأهمية التي يكتسيها موضوع الضريبة و كثرة التساؤل عن العدالة الضريبية يكمن في المعدل الأمثل للضغط الضريبي و هذا لا يتأتى إلا من خلال الترشيح الضريبي.

كما أن الإصلاحات الجبائية المطبقة في الجزائر و التي مست خاصة الجباية العادية الهدف منها هو تعظيم إيرادات الجباية العادية و التي من مميزاتها أنها قارة نسبيا و تجنب الدولة النكبات التي تعرفها في السابق من خلال الاعتماد على إيرادات الجباية البترولية.

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

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

6- أهداف البحث:

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

- 1) معرفة مدى فعالية الأداة الجبائية في تنشيط السوق العقاري.
- 2) إثبات الفرضيات من خلال النتائج المتوصل إليها لتحليل المعطيات الإحصائية، بغية الوصول إلى الأهداف الكلية المتمثلة في رفع حركة القطاعات المستعملة للعقار.
- 3) محاولة تقييم الإصلاحات الجبائية التي مست الجباية العقارية و إثرائها بما أمكن من المقترحات.
- 4) إمكانية المشاركة بهذه المادة العلمية المتواضعة في هذا المجال الذي يعرف نقص معتبر، و ذلك من خلال تزويد المكتبة الوطنية بهذه الأطروحة.

7- المناهج والأدوات المستعملة في البحث:

إن طبيعة الموضوع تستوجب استعمال المنهج الوصفي و التحليلي، فالجانب النظري يحتاج إلى الأسلوب الوصفي فيما يتعلق بالمفاهيم العامة حول الآلية الضريبية و نظرية -أرتيرلافير- والضغط الضريبي وكذا القوانين التي تمس الجباية العقارية و أهم المراحل التاريخية التي مرت عليها، أما الأسلوب النقدي و التحليلي فقد استعمل في الدراسات المقارنة و تحليل المعطيات باستعمال المؤشرات الاقتصادية و الرسوم البيانية كما اقتضت الدراسة الاعتماد على الأدوات التالية:

- أدوات التحليل الاقتصادي القياسي و إيجاد نموذج اقتصادي لمعدلات حقوق التسجيل وعائداته مع تقديم الرسوم البيانية الإحصائية الخاصة بمختلف الضرائب العقارية .

- أما المعلومات الإحصائية فكان مصادرها كما يلي:

1- الديوان الوطني للإحصاء.

2- المديرية العامة للضرائب.

3- صندوق النقد الدولي.

4- منظمة التعاون و التنمية الاقتصادية.

5- الاعتماد على القوانين الضريبية العقارية و كذا المنشورات التي تمس الضرائب العقارية.

8- خطة البحث:

سعيًا للإجابة عن الإشكالية المطروحة تم تقسيم الموضوع إلى قسمين:

القسم النظري: و يتكون من ثلاثة فصول، الفصل الأول يتناول مدخل للجباية العقارية و يحتوي على ثلاث مباحث، المبحث الأول حول ماهية العقار و السوق العقاري، أما المبحث الثاني يتناول الأسس والقواعد والأهداف التي تقوم عليها الجباية و المبحث الثالث يحتوي على مفهوم الجباية العقارية. أما في الفصل الثاني فقد خصص للعدالة الضريبية في منظور لافير و يتكون من ثلاثة مباحث: المبحث الأول: أثار الضريبة على السوق العقاري في المنظور النظري أما المبحث الثاني فقد تناول أثر الضريبة على السوق العقاري واقع و آفاق وفي المبحث الثالث فقد خصص للبعد الاقتصادي و المالي لمنحنى لافير.

أما الفصل الثالث فيتناول أثر الضغط الضريبي و ينقسم إلى أربع مباحث وفي المبحث الأول فقد استعرضنا فيه الضغط الضريبي و أهم المعايير المشابهة له أما المبحث الثاني فقد خصص لقياس الضغط الضريبي وفي المبحث الثالث فقد استعرضنا فيه معدل الضغط الضريبي والعوامل المتحكمة فيه. أما المبحث الرابع فهو يتناول اثر الضغط الضريبي على الأنشطة الاقتصادية.

أما القسم التطبيقي فهو يحتوي على ثلاثة فصول و هي الفصل الرابع فهو يدرس تاريخ الجباية العقارية في الجزائر و يحتوي على ثلاث مباحث، المبحث الأول يتناول الجباية العقارية قبل الاستقلال، المبحث الثاني يخص الجباية العقارية بعد الاستقلال و المبحث الثالث يخص الجباية العقارية خلال الإصلاحات.

وفي الفصل الخامس تم التطرق إلى التنظيم الجديد للجباية العقارية خلال الإصلاحات و يحتوي على ثلاث مباحث، المبحث الأول يخص التنظيم الجديد للجباية العقارية أما المبحث الثاني فهو يتناول السوق العقاري في الجزائر أما المبحث الثالث فهو يخص تطبيق هذه الإصلاحات.

أما الفصل السادس: الذي خصص إلى تحليل للنتائج المتحصل عليها خلال الإصلاحات و يحتوي على خمس مباحث.

المبحث الأول: و يتناول الضغط الضريبي في الدول النامية والدول المتحولة.

المبحث الثاني: و الخاص بالضرائب التي تؤثر على السوق العقاري بصفة غير مباشرة من حيث التقييم.

المبحث الثالث: و الخاص بالضرائب التي تؤثر على السوق بصفة مباشرة من حيث التقييم.

المبحث الرابع: وهو يخص تقييم نتائج الإصلاحات .

المبحث الخامس: و هو عبارة عن اقتراحات التي يمكن أن نقدمها من اجل ترشيد الجباية العقارية .

9- صعوبات البحث:

يمكن تلخيص عوائق البحث فيما يلي:

- نقص المراجع المخصصة في مجال الجباية العقارية.

- صعوبة الحصول علي المراجع و المعلومات الإحصائية اللازمة.

- ضياع الوقت في الحصول على الإحصاءات ذات المصدقية.

- نقص أصحاب الاختصاص لتتوير و خاصة الجانب التطبيقي.

دون أن نكون جاحدين للمعاملة الطيبة التي تلقيناها من طرف موظفي المكاتب و موظفي إدارة

الضرائب وإدارة أملاك الدولة .

10-الدراسات السابقة:

1 -مظاهر الجباية في الدول النامية أطروحة ماجستير جامعة الجزائر 1993 لصاحبها السيد/علي صحراوي.

2 - السياسة الضريبية ضمن برنامج التصحيح الهيكلي لصندوق النقد الدولي - مذكرة ماجستير جامعة الجزائر 1995 لصاحبها السيد/ عبد المجيد قدي.

3-النظام الجبائي وإشكالية التهرب الضريبي رسالة الدكتوراة جامعة الجزائر 2002 لصاحبها السيد/ناصر مراد.

4 - الإصلاح الجبائي في إطار التحول إلى الاقتصاد السوق دراسة قدمت في ملتقى -

. 2003PFISCA

الفصل الأول

الإطار النظري للجباية العقارية

المبحث الأول: ماهية العقار و السوق العقاري

المبحث الثاني: الأسس القانونية للضريبة

المبحث الثالث: مفهوم الجباية العقارية

الإطار النظري للجبابة العقارية

تمهيد للفصل:

نظرا لأهمية الجباية العقارية والمكانة التي تحضي بها ضمن الجباية العادية، ارتأينا دراسة المفاهيم اللازمة لحصر مفهوم الجباية العقارية وأهميتها التي نراها كأداة لتحريك السوق العقاري، ولتناول هذا الفصل فقد تم تقسيمه إلى ثلاثة مباحث لإلقاء الضوء على المفاهيم التالية: مفهوم العقار، السوق العقاري، مفهوم الجباية العقارية وما هي القواعد التي تبني عليها الضريبة العقارية.

المبحث الأول

ماهية العقار و السوق العقاري

إذا كان الطحال هو مقبرة الكريات الحمراء فان العقار هو مقبرة معظم رؤوس الأموال، خاصة في الدول التي تتضاءل فيها فرص الاستثمار أو تلك التي يعرف اقتصادها ركود نسبي، كما أن الأسواق العقارية بطبيعتها تحتاج إلى رؤوس أموال معتبرة، والسوق العقاري في حد ذاته يعتبر من ضمن المؤشرات الأساسية للاقتصاد فوجود دينامية في السوق العقاري هذا يعني أن الأسواق الأخرى منتعشة وبصورة جيدة للغاية ومن أجل معرفة ما هو معنى العقار و ما هو مفهوم السوق العقاري في هذه الدراسة ارتأينا تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين:

المطلب الأول: تعريف العقار و أنواعه

أولاً: تعريف العقار

يمكن تقديم عدة تعريف منها القانونية والاقتصادية حتى يتضح لقارئ هذا البحث مفهوم العقار و منه فهم حقل تطبيق كل أنواع الجباية العقارية.

1 – التعريف القانونية:

بالنظر إلى طبيعة الأشياء المادية من حيث ثباتها واستقرارها يمكن تقسيمها إلى عقارات ومنقولات، ومعيار التفرقة طبيعي فيزيائي، حيث أن المنقول هو الشيء القابل للنقل من مكانه دون تلف

.....¹

¹ القانون المدني الجزائري مادة 688 .

يعرف القانون المدني في المادة 683 العقار كما يلي:

(1) العقار يعتبر الشيء الثابت غير القابل للانتقال من مكانه، فهو إذن كل شيء مستقر ثابت ولا يمكن

نقله دون تلف، وكل ما عادا ذلك فهو منقول.....¹.

(2) كما يمكن تعريف العقار على أنه مجموعة أراضي سواء كانت زراعية أو بورية أو رعوية،

صحراوية كانت أو جبلية، مبنية، أو غير مبنية، ونعني بهذا، سطح الأرض أو جوفها من مقالع

ومعادن، والمتصلة بها كالنباتات التي هي أشجار مزروعة متصلة بالأرض جذورها كما تعتبر

الأشياء المتصلة بالأرض قصد خدمة الأرض بأنواعها، عقارا بالتخصيص.....².

ولا نجد اختلافا بين التعريفين للعقار حيث أن التعريف الأول يعطي المدلول الشامل للعقار من حيث

مبدأ الثبات و الاستقرار، أما التعريف الثاني فهو يغلب عليه الطابع الوصفي، وذلك من خلال سرده

لأنواع العقارات، ويمكن أن نعتبر التعريف الثاني للعقار مكمل للأول الذي يغلب عليه الطابع التجريدي.

2 – التعاريف الاقتصادية:

من وجهة نظر السوق فإن العقار يمكن تقسيمه من حيث الاستعمال و التخصيص إلى عقار سكني

وعقار مهني وعقار فلاحى ويكون مصدرها إما بنايات أو أراضي بيضاء أو أراضي مشجرة (مزروعة)

وذلك حسب الجدول التالي الذي يوضح كيفية الاستعمال للعقار الموجود، ومن أجل توضيح الاستعمال

العقار أوردنا الجدول التالي:

لقد عرف الاقتصاديون العقار على أساس انه كل الأشياء القابلة للرهن.

¹ القانون المدني الجزائري المادة 683 .

² زهدي يكن - شرح مفصل لقانون الملكية العقارية - الجزء الأول - ص 46.

الجدول (01) :

العنوان :تقسيم العقار من حيث الاستعمال و التخصيص

البيان	البناء	أرض بيضاء	أرض مشجرة أو مزروعة
سكني	×	×	*
مهني	×		
فلاحي	×	×	×

× : مستعمل

* : مخصص

المصدر: استنتاج من التعاريف الخاصة بالعقار

و من خلال هذا الجدول يمكن أن نستخلص أن عرض العقار يتكون من بناءات أو أراضي قابلة للبناء أو أراضي مزروعة وأراضي بورية، أما طالب العقار فهو للاستعمال السكني أو المهني أو الفلاحي. ويمكن أن تقدم تعاريف أخرى للعقار لكن سنكتفي بما سبق لأنها كافية لدراسة هذا البحث، كما أنها تصب في صلب الموضوع، من حيث تحديد مفهوم العقار و مكونات العقار وكيفية استعمال العقار وهذا يسهل على القارئ تحديد مجال تطبيق الجباية العقارية¹.

مما سبق نرى أن التعاريف القانونية تركز على الخصائص الوصفية للعقار من مبدأ الثبات والاستقرار وأنواع العقارات، أما التعريف الاقتصادية فتأخذ بعين الاعتبار كيفية استعمال العقار و قابليته للرهن، و يعتبر العقار عنصر مهم جدا في أي استثمار لذا فان كل المخططات المحاسبية تولي اهتمام كبير للعقار من حيث التقييم خلال مراحل استعماله وعند تحسينه وكذا عند التنازل عليه ، ومن هنا نرى أن هناك عدة معايير محاسبية دولية تنطبق على العقار بصفة مدققة و قد أدمج ضمن المخططات المحاسبية في بند الاستثمارات وهو محل موضوع المعيار رقم 16 ومعايير أخرى.

¹ أمين السيد أحمد لطفي - معايير أخلاقيات المحاسبين المهنيين - الدار الجامعية للنشر ، الطبعة الأولى - 2007 - مصر - ص 74.

ثانياً: أنواع العقارات

يمكن تقسيم العقارات إلى :

1-العقار بالطبيعة¹:

وهي الأشياء المستقرة في حيزها بطبيعتها لا تقبل الانتقال، منها :

أ-الأراضي: ومدلولها يشمل الأراضي الزراعية والصحراوية والجبلية والمعدة للبناء كما يشمل سطح الأرض وجوفها من معادن. لكن إذا استخرجت بعض الأجزاء من جوف الأرض (المعادن، الأحجار) وانفصلت عنها أصبحت منقولا.

ب-البناءات: تشمل كل بناء أو تشييد على الأرض ما دام مثبت فيها، سواء كانت على سطح الأرض أو في باطنها ولو كانت مؤقتة البناء ، كالمساكن والمصانع والسدود وغيرها.

ويستثنى من هذه العقارات المساكن الخشبية أو المقامة على العجلات قابلة للتحرك وكذلك الخيام.

ج-النباتات: بشرط أن تكون متصلة بالأراضي كالمزروعات والأشجار والتي تكون جذورها ممتدة في الأرض تعتبر عقارات كما هو الشأن بالنسبة للمباني والأراضي.

أما النباتات الموضوعة في أصص لا تعتبر عقارات لأنها غير متصلة بالأرض ويمكن نقلها، وبالنسبة للثمار و المحولات الزراعية فهي عقارات مادامت متصلة بالأشجار المثبتة في الأرض، فإذا انقطع هذا الاتصال عن طريق القطع أو الجني أصبحت منقولات.²

¹ المرجع السابق ص 84.

2- العقارات بالتخصيص:

تمتد صفة العقار إلى بعض المنقولات والتي تكون كذلك بطبيعتها قائمة على خدمة العقار فتسمى عقارات بالتخصيص فهي عقارات بحكم القانون ويمكن تعريفها بأنها "المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا على خدمة هذا العقار واستغلاله"¹.

وتتمثل شروط وجود عقار بالتخصيص فيما يلي:

- وجود منقول بطبيعته.
- وجود عقار بالطبيعة.
- أن يكون العقار والمنقول ملكا لشخص واحد.
- وأخيرا أن يخصص المنقول لخدمة العقار.

ومثال ذلك المباني المجهزة للمهن الحرة حيث نجد بعض الأثاث المعد لغرض مهني مخصص كالمكاتب وأجهزة مخصصة للاستعمال في تلك المهنة فيعتبر هذا الأثاث وهذه الأجهزة عقارا بالتخصيص ومثال على ذلك تأثيث الفنادق. والمواشي التي تخصص لخدمة الأرض كالأبقار والخيول وكذا الآلات المخصصة لخدمة الأرض في الحرث و السقي.....الخ.

المطلب الثاني : مفهوم السوق العقاري

للسوق العقاري كباقي الأسواق الأخرى له مجموعة من التعاريف وذلك حسب الزاوية التي ينظر منها الي السوق العقاري سواء من حيث النشاط أو من حيث الفاعلين فيه وهو ما يمكن تقديمه

أولا: تعريف السوق العقاري و تقسيمه حسب المتدخلين:

1- تعريف السوق العقاري :

إن السوق العقاري هو ذلك السوق الذي يهتم بحركة تنقل الملكيات العقارية بعوض.

¹ محمد حسنين - الموجز في نظرية الحق - الوجه العام - SNED 1980 - ص 206 .

2- تقسيم السوق العقاري :

السوق العقاري كباقي الأسواق الأخرى يتكون من العرض والطلب، والاتفاق على سعر ما لعقار ما يحدث البيع، لكن تحديد السعر في السوق العقاري لا يعتبر موضوع هذا البحث وسنكتفي فقط بمعالجة بعض جوانب العرض والطلب دون التعمق في محدداتها. ويمكن أن نعرف العرض و الطلب لهذا السوق كما يلي:

أ- العرض في السوق العقاري: يمكن تعريف العرض على أساس أنه "مجموعة موجودات ثابتة تعرض قصد بيعها".

و يتم تقسيم العارضين في السوق العقاري إلى فئتين من المتدخلين:

1) المؤسسات: وهي مؤسسات متخصصة في بيع العقار سواء كانت عامة أو خاصة تقوم

بعرض مختلف العقارات قصد بيعها.

2) الأشخاص أو الأفراد: الذين لهم عقارات يعرضونها قصد بيعها.

ب- الطلب في السوق العقاري: ويمكن تقسيمه إلى قسمين من المتدخلين:

1) المؤسسات: وهي تلك المؤسسات التي تريد الشراء من أجل البيع أو الإيجار أو الاستعمال

و بمعنى آخر العقار الذي يراد به الاستعمال أو إعادة بيعه.

2) الأفراد أو الأشخاص : وهم الأشخاص الذين يريدون الشراء من أجل الاستعمال السكني أو

المهني.

ثانياً: تقسيم العقار حسب السوق:

مهما يكن العقار المعد للبيع فهو لا يخرج عن العقار المبني أو غير المبني ويتفرع إلى عدة فروع

حسب استعماله :

1 - فالعقار المبني: يشمل العقار المستعمل للسكن أو المهن ويقصد بالمهني كل العقار المستعمل

في التجارة أو الصناعة أو الفلاحة أو المهن الحرة كمكاتب الأطباء والمحامين والمحاسبين.....الخ.

2- أما العقار المعد للسكن: فهو يمكن تقسيمه إلى قسمين :

أ-السكن الجماعي: يقصد به الأحياء السكنية المتكونة من عدة عمارات وكل عمارة تتكون من

شقق ذات الأحجام مختلفة، شقق ذات ثلاث غرف أو أربعة أو خمسة...الخ،

ويمكن أن تكون هناك عمارة واحدة متكونة من عدة شقق منفردة وهذه الشقق

إما أن تكون مبنية بالطابع الاقتصادي أو المحسن أو الراقى.

ب-السكن الفردي: يقصد به السكنات الفردية ذات الاستعمال العادي أي ليست هناك مرافق

مشتركة مع الآخرين مثل السلم أو المدخل.....الخ.

كذلك السكن الفردي يمكن أن يكون بالطابع الاقتصادي أو المحسن أو الراقى. و للإشارة فإن العقار

المبني إما أن يكون تام البناء أو في طور الإنجاز.

العقار غير المبني: يمكن تقسيمه إلى :

أ- العقار غير المبني: هو مساحة تابع للعقار المبني ترك هكذا كملحق للعقار على شكل ساحة

أو حديقة صغيرة.

ب- العقار غير المبني: هو لعقار المهيأ لغرض البناء ومهما يكن نوع البناء.

ج- العقار غير المبني: هو العقار الذي يستعمل للغرض الفلاحي.

د- العقار غير المبني: هو العقار غير مهياً تماماً.

ثالثاً- مفهوم الرشادة في السوق العقاري (العقلنة):

1. الرشادة بالنسبة للمستهلك: يبحث المستهلك عن رفايته التي تعبر عنها دالة المنفعة باختيار التشكيلة الفعالة من السلع و الخدمات في إطار دخله المحدود.¹

2. الرشادة بالنسبة للمنتج: يختار المفاوض العقلاني أو المنتج الرشيد ما بين الأنماط الفعالة تقنيا النمط الأحسن اقتصاديا، أي أنه يعظم ربحه في حدود التكنولوجيا المتاحة.²

3. الرشادة بالنسبة للدولة: تنتهج الدولة سياسات اقتصادية قصد تعظيم دالة المنفعة الاجتماعية، تتمثل هذه المنفعة في تحقيق معدلات أكبر للنمو الاقتصادي، تخفيض مستوى البطالة، تحقيقي المساواة في توزيع الدخل، مكافحة الفقر، ضمان استقرار الاقتصاد الكلي، و تعزيز اقتصاد السوق.³

من التعاريف المقدمة للرشادة نستلهم مفهوم الرشادة عند مستعملي العقار والمنتج و المالك للعقار و ما يمكن أن يمثل العقار بالنسبة للدولة ،وعليه فان المستعمل للعقار أو الذي يطلبه للاستعمال يقدر درجة المنفعة التي يجنيها من هذا العقار من خلال القيمة الاستعمالية يمكن له اقتراح قيمة تبادلية التي يقدمها لعارض هذا العقار الذي بدوره يتوقف و يتوقت متى يعرض هذا العقار و ما هي الظروف المتاحة في ذلك البلد ووفق رشادة الدولة التي تسعى إلى عقلنه محيطها الاقتصادي الذي يرجى منه تعظيم المنفعة الاجتماعية من ذلك العقار من جهة ومن جهة أخرى تعظيم الربح المرجو من استعمال أو التنازل عن هذا العقار للأعوان الاقتصاديين المشاركين في هذا الربح ومن ضمنهم الدولة كطرف التي تسعى إلى زيادة الحصيلة الضريبية من خلال تنشيط السوق العقاري باختيار سياسات جبائية ملائمة أي أن ترشيد الجباية تعتبر من ضمن عوامل دالة المنفعة الاجتماعية بحيث أنه يساهم في إرساء اقتصاد السوق و رفع النمو الاقتصادي و كذا مكافحة البطالة... الخ.

¹ Gerge J.STIGLER la théorie des prix DUNOD,paris,1983 P3-44

² رشيد بن الذيب و نادية شطاب عباس: الاقتصاد الجزئي، ديوان المطبوعات الجامعية بن عكنون، 1996 ، ص 111 .

³ <http://www.CEGES.org/htm> Organisation professionnelle Innovation sociale économie

غير أن عملية الترشيد لابد وان تحترم الأسس والقواعد الضريبية ولأهداف المرجوة من هذه الضريبة في إطار نظام جبائي يتلاءم والسياسة المالية لتلك الدولة.

المبحث الثاني

الأسس القانونية للضريبة و أهدافها

وجدت الدولة الحق في فرض الضرائب و التزام المواطنين بأدائها عن طريق نظرية المالية العامة و التي انقسمت بدورها إلى تيارين كبيرين كل منهما تابع إلى فترة تاريخية معينة، أولهما نظرية العقد الاجتماعي و المنفعة و ثانيهما نظرية التضامن الاجتماعي، و سنقوم بالتعرض لكلتا النظريتين فيمايلي¹:

المطلب الأول: الأسس القانونية للضريبة

أولاً: نظرية المنفعة و العقد الاجتماعي:

قد حاولت النظرية التقليدية تأسيس حق الدولة في فرض الضريبة على أساس فكرة المنفعة التي تعود على المواطنين مقابل دفع الضريبة، و المتمثلة في الانتفاع بخدمات المرافق العامة المختلفة، مما جعلها الحجية القانونية لفرض الضريبة و إلزام الأفراد بأدائها.

ويقصد بهذه النظرية ارتباط المواطن بعقد معنوي بينه و بين الدولة يسمى العقد الاجتماعي ويتمثل هذا العقد في تنازل المواطنين عن جزء من حرياتهم لحماية باقي أفراد المجتمع، كما أنهم بمقتضى عقد مالي يلتزمون بدفع الضرائب مقابل المنافع التي تعود عليهم من نشاط الدولة. وقد اختلف أنصار هذه النظرية في تكييف طبيعة هذا العقد حيث اعتبره البعض كآدم سميث بأنه عقد بيع خدمات، فالدولة تباع خدماتها للأفراد مقابل التزامهم بدفع ثمن هذه الخدمات في صورة ضرائب، والبعض الآخر اعتبره عقد شركة حيث أن الدولة شركة إنتاج كبيرة و أفراد المجتمع هم الشركاء فيقوم كل منهم بأداء عمل معين ويتحمل في سبيل ذلك نفقات خاصة كما يقوم مجلس إدارة هذه الشركة المتمثل في خدمات المرافق العامة

¹Paul-Marie GAUDMET: « Finances Publiques » tome 1, Edition Montchrestien, Paris, 1981, Page 30.

بتحمل النفقات العامة و بالتالي يتعين على هؤلاء المساهمين المشاركة في هذه النفقات في صورة ضرائب تفرضها عليهم الدولة.

كما أن البعض الآخر يعتبر هذا العقد عقد تأمين أي أن المواطنين يقومون بدفع الضرائب للدولة كتأمين على الجزء الباقي من أموالهم و الانتفاع بها على أحسن صورة، و من ثم تعتبر الضريبة قسط التأمين الذي يدفعه الأفراد مقابل حماية الدولة للجزء الباقي من أموالهم و أرواحهم. و تتميز هذه العملية بإجبار المواطنين بتسديد مقدار من الضرائب يتناسب مع مداخيلهم و مقدرتهم التكاليفية استنادا إلى ضرورة تناسب قسط التأمين مع محل التامين، و بما أن عقد التأمين يلزم المؤمن بتعويض المؤمن عليه عن الأضرار التي تلحق بأمواله، و هذا ما لا تقوم به الدولة إلا في الوقت الحالي أو الماضي كما أن هذه المقاربة تجعل وظيفة الدولة مقتصرة على حفظ الأمن مما يجعلها دولة حارسة و ليست الدولة المتدخلة و المنتجة.

ثانيا: نظرية التضامن الاجتماعي:

ترتكز هذه النظرية على فكرة أساسية مضمونها هو أن المواطنين مسلمون بضرورة وجود دولة تعمل على تحقيق مصالحهم و إشباع احتياجاتهم، و عليه ينشأ تضامن اجتماعي بين الأفراد يلزمهم بأداء الضريبة، كل حسب مقدرته التكاليفية، حتى تتمكن هذه الدولة من القيام بوظائفها المتعددة و توفير الخدمات العمومية لكل المواطنين، بالإضافة إلى ذلك فإن نظرية التضامن الاجتماعي مرتبطة بفكرة السيادة التي تمارسها الدولة على مواطنيها لإلزامهم و إجبارهم على أداء الضريبة سواء كانوا مواطنيها أو أجانب مقيمين فيها.

المطلب الثاني: المبادئ العامة للضريبة:

تعرف على أنها مجموعة القواعد و الأسس التي يجب على المشرع إتباعها و مراعاتها عند وضع أسس نظام ضريبي في الدولة، و هي ذات منفعة مزدوجة فهي تحقق مصلحة المكلف بالضريبة من جهة،

و من جهة أخرى مصلحة الخزينة العمومية. و تعتبر هذه المبادئ بمثابة دستور عام ضمنى تخضع له الأصول القانونية للضريبة، و يجب على الدولة احترام هذه المبادئ عند فرض الضريبة و إلا اعتبر ذلك تعسفا و ظلما صريحا للأفراد المكلفين بها.

و قد قام آدم سميث بوضع أربعة قواعد صاغها في كتابه " بحث عن طبيعة و أسباب ثروة الأمم " الصادر سنة 1776 و تتلخص هذه القواعد فيما يلي¹:

أولاً: قاعدة العدالة:

وضعت هذه القاعدة للقضاء على الامتيازات التي كانت سائدة في الأنظمة السياسية القديمة، حيث كانت بعض الطبقات معفاة من دفع الضرائب. و بتطبيق هذه القاعدة تم إخضاع كل الفئات الاجتماعية للضريبة تقاديا لإتقال العبء الضريبي لفئة دون أخرى.

و كما ذكر آدم سميث في كتابه المشهور " ثروة الأمم " أنه: " يجب أن يساهم رعايا الدولة في النفقات الحكومية وفقا لمقدرتهم النسبية بقدر الإمكان " و تفسيرا لهذه العبارة تم الربط بين العدالة و الضريبة النسبية التي تحدد سعر نسبي للضريبة من دخل الفرد، أي أن النسبة المقتطعة من وعاء الضريبة دائما واحدة مهما كان مقدار المادة الخاضعة للضريبة، و بما أن الضريبة النسبية تعد أشد ثقلا على الفئات المحدودة الدخل من تلك المرتفعة الدخل فإنها عاجزة عن تحقيق العدالة المنشودة عند فرض الضريبة و المساواة بين المكلفين بالضريبة. و نظرا لذلك فقد اتجه علماء المالية في العصر الحديث إلى الأخذ بفكرة الضريبة التصاعدية بمعنى فرض الضريبة تتغير حسب تغير المادة الخاضعة للضريبة. بمعنى أن ذوي الدخل المحدودة تفرض عليهم نسبة أقل من تلك المفروضة على ذوي الدخل المرتفعة و بهذا المفهوم فإن الضريبة التصاعدية تحقق قدرا أعلى من العدالة و المساواة بين المكلفين بها، و في هذا الإطار لا بد من الحديث عن مبدئين هاميين هما: مبدأ شمولية الشخصية و مبدأ شمولية الضريبة المادية.

¹ سوزي عدلي ناشد - الوجيز في المالية العامة - دار الجامعية للنشر 2000 ص 13.

1- مبدأ الشمولية الشخصية للضريبة: أي أن الضريبة تفرض على كافة المواطنين الخاضعين لسيادة الدولة أو التابعين لها سياسيا أو اقتصاديا، و لا تقتصر على المواطنين المقيمين بها بل تمتد للمقيمين في الخارج إذا كانت لهم أملاك داخل إقليم الدولة وفقا لمبدأ التبعية السياسية، كما تشمل الأجانب المقيمين في إقليم الدولة وفقا لمبدأ التبعية الاقتصادية.

و هذا المبدأ العام يفقد شموليته إذا وردت عليه بعض الاستثناءات كالإعفاءات المقررة لبعض أعضاء السلك الدبلوماسي و كذلك الإعفاءات التي ترد في القوانين الضريبية لصالح بعض الأشخاص تحقيق لأغراض اقتصادية أو اجتماعية.

2- مبدأ الشمولية المادية للضريبة: و يقصد به أن تفرض الضريبة على كافة الأموال و العناصر المادية سواء كانت دخول أو ثروات فيما عدا ما نص عليه القانون الضريبي على استثنائه بشكل صريح. و من أجل تدعيم مبدأ العدالة الضريبية فقد أخذت العديد من النظم الضريبية بنظام الضرائب الشخصية الذي يأخذ بعين الاعتبار عند فرض الضريبة شخص المكلف وظروفه ومركزه المالي و حالته الاجتماعية على غرار نظام الضرائب العينية، فالمشرع لا يهتم إلا بالمادة الخاضعة للضريبة و يقتصر هذا النظام على الضرائب غير المباشرة بأنواعها المختلفة.

ثانيا: قاعدة اليقين¹:

و يقصد بها أن الضريبة يقينية و واضحة و محددة بشكل قاطع دون أي غموض أو إبهام و ذلك لتمكين المكلف بالمعرفة المسبقة لموقفه الضريبي من حيث الضرائب الملزم بأدائها و معدلها و كافة الأحكام القانونية المتعلقة بها كذلك لمعرفة حقوقه نحو إدارة الضرائب و الدفاع عنها، فعدم الوضوح يؤدي إلى تخوف المكلفين من النظام الضريبي مما يصعب الأمر عليهم و على إدارة الضرائب.

¹ المرجع السابق

ثالثا: قاعدة الملائمة في الدفع:

و يقصد بهذه القاعدة إجبارية تنظيم قواعد الضريبة بشكل يلائم ظروف المكلفين بها و تسهيل دفعها خاصة ما يتعلق بموعد التحصيل و طريقته و إجراءاته، و الهدف من هذه القاعدة هو تجنب تعسف الإدارة الضريبية في استعمال سلطتها بما يتعلق بإجراءات التصفية و التحصيل.

و قد نتج عن هذه القاعدة قاعدة الاقتطاع من المصدر الخاصة بالضريبة على الدخل باعتبار أن الاقتطاع من المصدر ملائم لكل من المكلف و إدارة الضرائب في نفس الوقت.

رابعا: قاعدة الاقتصاد في النفقة:

بما أن الضرائب مورد هام تعتمد عليه الدولة فإنها تسعى لتحصيل الضريبة بأسهل الطرق و التي لا تكلف إدارة الضرائب مبالغ كبيرة لضمان فعالية الضريبة و عدم تجاوز النفقات الحد المعقول¹.

المطلب الثالث: أهداف الضريبة²:

إن هذه الأسس والقواعد وكذا الأهداف الضريبية لا بد وان تحترم في كل أنواع الضرائب سواء الضرائب العادية بما فيها الضرائب العقارية أو الأخرى أو النفطية أو غيرها.

إن الغرض من فرض على المكلفين هو تحقيق مجموعة من الأهداف معينة، يأتي في مقدمتها الهدف التمويلي، باعتبارها مصدرا هاما للإيرادات العامة بالإضافة إلى الأهداف المالية و السياسية و الاقتصادية الأخرى. و قد تطورت هذه الأهداف بتطور دور الدولة.

ففي ظل السياسة المالية التقليدية، عندما كانت فكرة الدولة الحارسة مهيمنة، كان الهدف من الضريبة هدفا ماليا بحتا. أي أن الدولة تسعى للحصول على الإيرادات التي تمكنها نفقاتها المحدودة من أجل تسيير المرافق العامة. أي أن دور الضريبة كان محايدا كدور الدولة في ذلك الوقت، بمعنى أنه لا يترتب على

¹ المرجع السابق² P.M. GAUDMET. opcit, page 39.

فرضها أي أثر في الجوانب الاقتصادية أو الاجتماعية للأفراد فيما يخص توزيع المداخل أو التأثير في قراراتهم الاقتصادية المختلفة التي يجب أن يتم أخذها تبعا لموازن القوى المؤثرة في السوق.

إن تطور دور الدولة، واتساع رقعة أنشطتها ومهامها و تدخلها في الحياة الاقتصادية بصورة فعالة، أدى إلى تطور استعمال الآلية الضريبية، حيث أصبح الاقتطاع الإجباري الذي بمثابة وسيلة أساسية في يد الدولة تستعملها لتحقيق أهدافها السياسية و الاقتصادية و الاجتماعية فهي تمثل أداة من أدوات السياسة الاقتصادية، و إن كان استعمالها في سبيل تحقيق أهداف معينة و هذا وفق هيئة النظام الاقتصادي و وفق درجة النمو الاقتصادي. إذ يختلف دورها حسب الإيديولوجية و المعتقدات المهيمنة في الدولة.

كما أن للضريبة دورا هاما في البلدان النامية، بصفة أساسية، في تعبئة الموارد المالية و توجيهها نحو المشاريع التي تحقق أغراض التنمية و الأهداف النهائية للسياسة الاقتصادية لذا فهي تستخدم في تشجيع الادخار، و بناء الاستثمارات و توجيهه إلى الأنشطة الاقتصادية المنتجة.

فالجزم بأن للضريبة هدف أساسي يتمثل في تغطية الأعباء العامة، يتضمن أو يجر إلى ثلاثة

فرضيات:

1- إن هدف مالي للضريبة وهو تغطية الأعباء العامة.

2- للضريبة أهداف أخرى غير الهدف المالي قد يكون، اقتصادية أو اجتماعية.

3- عند تعدد أهداف الضريبة، تمنح الأولوية للهدف المالي.

وهناك عدة نظريات تطرقت لأهداف الضريبة،¹

أولا: الهدف المالي للضريبة:

إن النظرية الكلاسيكية ترى أن تغطية النفقات العمومية هو الهدف الوحيد لضريبة و لا يكون لها أي

تأثير اقتصادي. إن هذا المفهوم، الذي يحصر دور الضريبة في تغذية صناديق الخزينة العمومية و يعطيها

¹ المرجع السابق.

وظيفة مالية بشكل مطلق، يرتبط بشكل وثيق بفكرة الدولة الحارسة. بالتالي المستوى الاقتصادي والاجتماعي فهي تتصف بالحياد في مهامها. لا يمكن تسجيل أي تأثير على

أما اليوم فلا يمكننا الدفاع عن فكرة حيادية الضريبة، لأنه في الواقع من المستحيل الاقتطاع عن طريق الجبر الضريبي ربع الناتج الداخلي الخام دون أن تكون هناك انعكاسات و مضاعفات اقتصادية هامة¹. فالاقتطاع الضريبي يقلص من القدرة الشرائية للأفراد، مما يحدث انعكاسات اقتصادية. في نفس السياق، فالضريبة تزيد من أسعار الغلال و السلع و بالتالي تؤثر في حجم استهلاكها.

لقد مال مناصرو الفكرة الحديثة لحيادية الضريبة، إلى تلبين مواقفهم، فدون إنكار الانشغالات الاقتصادية للضريبة، راح هؤلاء إلى التوصية بـ " حيادية نسبية " : يجب أن تكون الضريبة محايدة إزاء وسائل الإنتاج.

هنا يظهر الاعتراف بممارسة الضريبة تأثيرا اقتصاديا، لكن يجب أن يتم تجنب إحداث اضطرابات على مستوى الجهاز الاقتصادي، أن يشجع بعض الدورات الإنتاجية على دورات أخرى. بالتالي، فإن الضرائب التراكمية على رقم الأعمال، تشجع المؤسسات المندمجة عموديا بالنسبة للمؤسسات المندمجة أفقيا، و بالتالي تحدث مضاعفات اقتصادية سلبية. فتنبي اعتبارات الإنتاجية فقط يؤدي إلى نمو و تطوير أشكال معينة من الإنتاج على حساب الأخرى. لذا ظهر من الضروري استبدال الضريبة التراكمية على المعاملات بالرسم على القيمة المضافة، التي تضمن حيادية الضريبة فيما يخص وسائل الإنتاج.

و يرفض مؤيدو فكرة حيادية الضريبة، حاليا، الشكل ألتدخلي الذي يراد أن يمنح للضريبة في الميدان الاقتصادي، حيث يرون أن الضرائب هي وسائل معدة للاقتطاع و ليس للتوجيه، " فالجباية عبارة عن عملية جراحية، ليست للجسم بل للمحفظة، فلا يمكننا أن نوجه بواسطة مشروط، الذي يستعمل أصلا للتقطيع"².

¹ المرجع السابق ص 40.

² المرجع السابق ص 41.

بالرغم من التحفظات المعبر عنها اتجاه التدخل الجبائي، يتضح اليوم وجود أهداف أخرى يمكن أن تمنح للضريبة إلى جانب الهدف المالي، هذا الأخير لم يعد الهدف الأساسي للضريبة كما هو الحال بالنسبة للدول الرأسمالية، فتتمثل في تحقيق الاستقرار عبر الدورة الاقتصادية عن طريق تخفيض الضرائب أثناء فترة الانكماش لزيادة الإنفاق وزيادتها في فترة التضخم من أجل امتصاص القوة الشرائية كما قد تستخدم لتشجيع نشاط اقتصادي معين، بمنحه فترة إعفاء المواد الأولية اللازمة لهذا النشاط، باعتباره نشاطا حيويا يحقق التنمية الاقتصادية.

ثانيا: الأهداف الأخرى للضريبة:

يمكن أن تستهدف الضريبة عدة فئات من الأهداف خارج الهدف المالي المتمثل في ملء صناديق الخزينة العمومية: فهي يمكن أن تستعمل لتحقيق أغراض اقتصادية، كما تعمل على تجسيد أهداف اجتماعية.

أ- الهدف الاقتصادي أو هدف التعديل أو التوجيه الاقتصادي:¹

يمكن للضريبة أن تحدث أثرا اقتصاديا عاما أو أثرا انتقائيا حسب القطاعات الاقتصادية. ف فيما يخص الأثر الاقتصادي العام، يمكن أن تعتبر أن الضريبة يمكن أن توجه لامتصاص الفائض من القدرة الشرائية و إلى محاربة التضخم. ففي هذا الجانب لدينا العديد من الأمثلة أين التقت العديد من الضرائب التي لها هدف اقتصادي شامل.

إن مثل هذا الاستخدام للجبائية في محاربة التضخم يسجل في إطار السياسة الجبائية الظرفية. و عرفت هذه السياسة ظهورا متميزا من خلال سياسة " المرونة الجبائية " التي قادتها الولايات المتحدة الأمريكية من طرف الرئيسين " كينيدي " و " جونسون "، كذلك من خلال سياسة " توقف ثم انطلق " « stop and go » البريطانية، و عبر الإصلاحات الضريبية في الجزائر، منذ سنة 1990، من خلال الامتيازات الجبائية التي منحتها للمؤسسات الاقتصادية بهدف تنشيط و إنعاش الاقتصاد الوطني.

¹ المرجع السابق.

في بعض الأحيان، تقوم الضريبة بعمل انتقائي، لما تميل الدولة إلى تشجيع قطاع اقتصادي معين مثل قطاع السكن، فتقوم عندها بسن إجراءات ضريبية تخفيفية لصالح هذا القطاع حتى يتمكن من التغلب على التكاليف الباهضة للبناء، أو تلك الإجراءات المتضمنة قرضا ضريبيا و سلسلة أخرى من التدابير¹ لفائدة السوق المالي (البورصة) في الجزائر منذ قانون مالية سنة 1995.

في بعض الأحيان تكون انتقائية الضريبة أكثر تخصصا: حيث لا يتعلق الأمر بتحفيز فرع إنتاجي معين بل كما يحدث في بعض الدول، فهي تعرف بتقنية " دفعة بعد دفعة"²، التي يمكن أن تتحقق من خلال " نظام الاعتماد" معناه أن الامتيازات الضريبية تمنح إلى المؤسسات المعتمدة، حيث يرتبط الاعتماد باحترام بعض الشروط و التقيد ببعض الالتزامات الموافقة لأهداف السياسة الحكومية.

أخيرا، يمكن أن يمتد الأثر الاقتصادي، ليس لتحفيز فرع إنتاجي معين، لكن بالعكس الحد من نمو سريع، غير مرغوب فيه، لقطاع من القطاعات الإنتاجية، ترى فيها السلطات العمومية زيادة إنتاجها آثار مضرّة بصحة الاقتصاد الوطني.

ب- الهدف الاجتماعي:

الذي يتمثل في استخدام الضريبة لإعادة توزيع الدخل الوطني لفائدة الفئات الفقيرة محدودة الدخل. على سبيل المثال أن يقرر المشرع الضريبي تخفيف الأعباء الضريبية على ذوي الأعباء العائلية الكبيرة. كإعفاء بعض المؤسسات و الجمعيات التي تقدم خدمات اجتماعية معينة من الضرائب. أو قد تساهم الضريبة في المحافظة على إمكانية اقتناء بعض السلع ذات الاستهلاك الواسع بفرض ضرائب منخفضة المعدل على السلع الاستهلاكية كالخبز و الحليب أو الحفاظ على الصحة العمومية بفرض ضرائب مرتفعة على بعض السلع التي ينتج عنها أضرار صحية كالمشروبات الكحولية و التبغ، أو بفرض ضرائب

¹ قانون المالية الجزائري لسنة 1995 وقانون المالية الجزائري لسنة 1996.

²P-M.GAUDMET, opcit, page 42.

تصاعدية عالية على الدخول و على التراكات في نفس الوقت الذي خفضت فيه الضرائب على السلع الضرورية الواسعة الانتشار عكس السلع الكمالية التي فرضت عليها ضرائب مرتفعة.

و قد سمحت هذه الإجراءات الضريبية، بشكل فعال، من تحقيق نوع من العدالة الاجتماعية و ذلك بزيادة القدرة الشرائية للفئات محدودة الدخل و الحد من تلك التي تتمتع بها الفئات مرتفعة الدخل، و قد تم تطبيق هذه السياسة في بعض دول اسكندنافيا و أدت إلى نفس النتائج. و هكذا نجد أن الضريبة تعتبر أداة من الأدوات التي تلجأ إليها الدولة لتحقيق الرفاهية العامة في الميادين الاجتماعية و الاقتصادية، و أن الهدف المالي للضريبة لم يعد هدفها الوحيد. لكن بالرغم من تعدد أهداف الضريبة، يبقى الهدف المالي صاحب الأولوية لما تتعارض الأهداف الأخرى للضريبة.¹

يمكن أن يتعارض الهدف المالي للضريبة مع أهدافها الاقتصادية أو الاجتماعية، و في هذه الحالة يجب أن يحظى بالأولوية، كمبدأ و أساس للهدف المالي. و من الأمثلة التي يمكن عرضها لإيضاح هذه الفكرة و الحالات أين يتحقق فيها هذا التعارض و الاختلاف، إن الضريبة الجمركية المرتفعة المفروضة من أجل حماية الصناعة الوطنية تسبب تقلصا في الإيرادات الضريبية لأنها تؤدي إلى انخفاض الواردات من السلع الأجنبية التي تنافس المنتجات الوطنية. و كذلك الضرائب المرتفعة على الثروة فهي حتى و إن كانت حصيلتها مرتفعة في البداية، إلا أنها تؤدي كذلك على المدى الطويل إلى تقلص إيراداتها، لأنها تؤدي إلى نقص حجم الثروة التي فرضت عليها هذه الضرائب. بينما يرى البعض، أنه يجب أن لا تكون الأولوية في مثل هذه الحالات للهدف المالي حتى تتمكن الدولة من تجسيد سياستها الاقتصادية و الاجتماعية. و لكن يجب أن نشير إلى أنه بالرغم من أهمية هذه السياسة الاقتصادية، فإن الدولة تستطيع تحقيق أهدافها النهائية دون الرجوع إلى الضرائب. فالدولة تستطيع مثلا اللجوء إلى سلطتها العمومية للتقليل من مستوى تعاطي المشروبات الكحولية عوض فرض ضرائب مرتفعة عليها. و يمكن لها كذلك أن تستخدم أداة النفقات العمومية في تحفيز المؤسسات التي تحظى لديها بالأولوية في خطة التنمية، لكن

¹ المرجع السابق.

الدولة لا يمكن أن تجد لها عوضا و بديلا عن الضرائب كمصدر أساسي لإيراداتها. و لهذا ففي حالة الاختلاف و التعارض بين الأهداف المختلفة للضريبة يجب أن تكون الأولوية للهدف المالي على حساب الأهداف الأخرى.

و ما يجب أن نسجله هنا كذلك، أنه عندما يكون الهدف الرئيسي للضريبة هدفا اجتماعيا أو اقتصاديا، فإنه لا يوجد مستوى أمثل لمعدلها، و عادة ما يكون هذا الحد الأمثل هو الحد الأقصى. فإذا كان هدف الضريبة هو تحقيق المساواة في الدخل مثلا، فإنها تتمكن من تحقيق هذا الهدف كلما كان معدلها مرتفعا. فإذا قمنا بأخذ ضريبة تصاعدية و كان أقصى معدل لها 100 % فإنها تصادر أداء شرائح الدخل المرتفعة. و نفس الشيء ينطبق إذا كان هدف هذه الضريبة حماية صناعة وطنية معينة. فكلما كان معدلها مرتفعا كلما أدت إلى التقليل من السلع المستوردة المنافسة، و قد تؤدي إلى فرض حظر استيرادها بشكل تام. و هكذا نلاحظ أنه إذا لم يكن هدف الضريبة ماليا، فإنها تؤدي إما إلى المصادرة أو الحظر.

و في ختام هذا المبحث نرى انه ليس هناك مبادئ وأسس وأهداف لكل ضريبة على حدى بل نفسها لكل الجباية بدون استثناء، ولكن الجباية العادية بصفة عامة و الجباية العقارية بصفة خاصة لها مميزاتها وأركانها وهو ماسوف نتطرق له في المبحث الموالي.

المبحث الثالث

مفهوم الجباية العقارية

إن الجباية العقارية جزء من الجباية العادية والتعريف لهذه الأخيرة يسمح لنا بمعرفة تطبيق كل المبادئ الأساسية والقواعد العامة التي تقوم عليها كل أنواع الجباية، إلا أن لكل واحدة خصائص تميزها عن الأخرى.

المطلب الأول: تعريف وخصائص الجباية:

الجباية 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. وقد اقترنت الضريبة بوجود السلطة في المجتمع السياسي منذ القديم و اعتبرت آنذاك مساهمة الفرد في خدمة المجتمع. و قد أدى تطور المجتمعات إلى تطور مفهوم الضريبة إذ أصبحت تعرف بأنها: اقتطاع إجباري نقدي وتلقائي بدون مقابل أي وظاهر تمارسه الدولة باسم السلطة العمومية بهدف تغطية الأعباء والمصاريف العامة بعد إقراره من طرف الشعب عن طريق ممثليه في البرلمان¹

ويتضح من التعريف ضرورة توافر أربعة أركان متكاملة في الضريبة وهي:²

1- الضريبة فريضة نقدية وإلزامية:

يشترط أن تكون الضريبة نقوداً، حيث يجبر بدفعها لصالح الخزينة العامة وليس لأحد الحق في تجاهلها أو عدم دفعها إلا في حدود ما يسمح به القانون.

2- الضريبة فريضة بدون مقابل:

لقد اختلفت الآراء حول كون الضريبة قائمة على أساس وجود علاقة تعاقدية بين الفرد والدولة.

¹ PIERE BELTRANE (la fiscalité en France) 6^{ème} édition HACHETTE LIVRE 1998 p12.

² RAYMOND MUZELLEK (finance publique) 8^{ème} édition Dalloz 1993 p 423.

* الضريبة عقد توريد خدمات تم بموجب اتفاق على أن تقوم الدولة بتقديم خدمات من دفاع وأمن ومرافق عامة إلى أفراد المجتمع الذين بدورهم يقومون بدفع الضرائب كثمن لهذه الخدمات. وحسب هذا المفهوم فإن الضريبة تدفع مقابل الخدمات المقدمة من طرف الدولة. و يستلزم قياس الخدمة المقدمة لكل فرد وما يقدمه كل فرد بمعنى أن العبء الضريبي سوف يمس الطبقات الأكثر فقرا لأنها هي التي تستفيد أكثر من الخدمات، وهذا يناقض مبدأ العدالة الضريبية. كما أنه لا يمكن إثبات أي أثر لهذا العقد الذي قام بين الدولة والفرد، ولو كان كذلك لحق للأفراد أن يشترروا أو يتنازلوا عما يشاءون من خدمات مقابل ما يدفعونه وبالطبع هذا غير ممكن. و هي خلافا لذلك، عقد تأمين إذ يعتبر ثمن الضريبة قسط تأمين يدفعه المؤمن لكي يؤمن على حياته وأمواله.

واعتبار الضريبة قسط تأمين ينبغي قيام الدولة بدفع تعويض للمؤمن عن كافة الأضرار التي تلحق بالشخص المؤمن وماله وهذا غير موجود حتما. وبالتالي فقد فشلت الفكرة القائلة بأن الضريبة ما هي إلا مقابل لما تقدمه الدولة من خدمات، ومن ثمة فإن قيام الدولة بهذه النشاطات يهدف إلى تحقيق الصالح العام، لذا فإن على جميع أفراد المجتمع المساهمة في تمويل هذه النشاطات حسب قدراتهم الضريبية. بهذا تصبح الضريبة فريضة يحتمها واجب التضامن الاجتماعي بغض النظر عن المنافع التي تعود لكل فرد من المجتمع مما جعل الضريبة فريضة بدون مقابل آني وظاهر¹.

3- الضريبة مردود مالي:

الهدف الرئيسي للضريبة هو تمويل الميزانية العامة حتى تتمكن الدولة من تسيير أجهزتها وتغطية نفقاتها و تتمكن في الوقت نفسه من تحقيق أغراض اجتماعية واقتصادية في المجتمع، ويتمحور الهدف

المالي في وفرة الحصيلة ولا يتحقق هذا إلا بالتحكم في جملة من الضوابط ترتكز أساسا على اختيار الأوعية الضريبية الأكثر عدالة والأوفر مردودية وكذا وضع إجراءات وأحكام صارمة لمجابهة التهرب الضريبي وبالتالي تحصيل كل الضرائب المستحقة.

4- فرض الضريبة من صلاحيات الدولة:

الدولة صاحبة السيادة في المجتمع، ولها سلطة إصدار الأحكام والقوانين التي تتماشى ووضعية البلاد. وقد استمرت بسلطاتها التشريعية والتنفيذية تفرض الضرائب وتحدد وعاءها وسعرها ومواعيد تحصيلها، ويكون ذلك في إطار قوانين وأوامر. وأي تعديل أو تغيير أو إلغاء في القانون يجب أن يتم بموجب قانون آخر. ولا يمكن لأي شخص طبيعي أو معنوي فرض أو تحصيل ضريبة غير مقررة قانونا.

و هذا لا يعني أن للدولة الحرية المطلقة في فرض الضرائب، إذ أن صدور الضريبة أو تعديلها أو إلغائها بقانون، يجبر السلطة التنفيذية عند إعدادها لمشروع القانون الضريبي الاسترشاد بما توصل إليه مختصوا المالية من قواعد وأصول. كما يفرض على السلطة التشريعية إتباع الأبحاث المالية التي تستعين بها في مناقشة مشروع القانون وإقراره وتغييره، كما يجب على السلطة القضائية التدخل لفض النزاعات التي تتجر عن تطبيق هذا القانون.

المطلب الثاني: تصنيفات الضرائب¹ :

بالنظر إلى طريقة تحصيل الضرائب والمادة المفروضة عليها، وكذا تعاملها مع وضعية المكلف بدفعها، يمكننا تصنيف الضرائب إلى ما يلي:

¹ المرجع السابق ص 19.

أولاً: الضرائب المباشرة والضرائب غير المباشرة:¹

إن الضرائب المباشرة تقتضي ضرورة اقتطاع مباشر يمس دخل الأفراد أو المؤسسات أو الثروات التي كانت بحوزتهم، أما الضرائب غير المباشرة فتكون حينما يكون هناك إنتاج سلعي أو خدمي أو انتقال لسلع أو تداول الثروات بين الأشخاص.

ونظراً للصعوبة الموجودة في التمييز بينهما كان لا بد من وجود معايير التفرقة بينهما، فهناك معيار طريقة التحصيل وهو معيار إداري، فالضرائب المباشرة تستند على الجداول الاسمية تعرف بالورود " les rôles " يبين فيها اسم المكلف، المادة الخاضعة للضريبة ومبلغ الضريبة الواجب دفعه وتاريخ استحقاقها، أما الضرائب غير المباشرة فهي لا تجبى بمقتضى الجداول الاسمية لكنها تحصل كلما حدثت بعض الوقائع القانونية تؤدي إلى فرضها.

وهناك: 1- معيار طبيعة المادة الضريبية، فالضرائب المباشرة تفرض على مادة ضريبية تمتاز بالثبات والاستمرار أما الضرائب غير المباشرة فهي تفرض على وقائع وتصرفات متقطعة و عرضية.

2- أما معيار رجعية الضريبة فهو أن الضرائب المباشرة يدفعها المكلف الحقيقي وهو الذي يتحملها قانوناً. أما الضرائب غير المباشرة فيتحملها قانوناً الذي يقوم باستردادها عن طريق تضمينها أو إدراجها في سعر السلعة.

ثانياً: الضرائب الشخصية والضرائب العينية:¹

الضرائب الشخصية هي تلك الضرائب التي تأخذ بعين الاعتبار عند فرضها ظروف المكلف الشخصية والعائلية والمهنية والمالية، وهذا يؤدي إلى تكييف العبء الجبائي مع المقدرة التكليفية لكل مكلف. وهذا ما يبين قدرتها على تحقيق العدالة الضريبية، إلا أن كثرة إعفائها ومعاملتها الفردية

¹ المرجع السابق ص 19.

للمكلفين أدى إلى تعقيد إجراءاتها، أما الضرائب العينية فهي التي تفرض دون مراعاتها لظروف المكلف الشخصية والمالية ومن أمثلتها الضرائب الجمركية، و الضرائب المفروضة على الاستهلاك.

ثالثاً: الضرائب النسبية والضرائب التصاعدية:¹

الضريبة النسبية محددة بنسبة مئوية من مبلغ المادة التي ترسى عليها الضريبة وهي نسبة ثابتة أما الضريبة التصاعدية فهي نسب مئوية تختلف باختلاف مبلغ المادة التي ترسى عليها الضريبة، وتزيد هذه النسبة مع زيادة مبلغ المادة وتكون عادة على شكل أجزاء ، كل جزء يخضع لنسبة معينة. وتتصاعد هذه النسبة كلما كانت القيمة الضريبية كبيرة أكثر، و تصبح نسبة ثابتة عند مستوى معين. والهدف من هذه الطريقة هو توزيع العبء الضريبي على كل أجزاء المبلغ، مما يحقق العدالة الضريبية بحيث أن الذي يتحصل على عائد أكبر يدفع ضريبة أكثر وفق مبدأ التدرج الذي أقترحه ميل J.S.Mill كما ينطبق على مبدأ Benthanien الذي يطالب بالتقليل من التضحية الجبائية الإجمالية حيث قال أن الفرنك الذي يؤخذ من عند الغني يحدث تضحية أقل من الفرنك الذي يؤخذ من عند أقل غنى.

رابعاً: الضرائب على الدخل والضرائب على الاستهلاك:¹

الضريبة على الدخل هي ضرائب تمس كل المداخل التي يحققها المكلف مثل الضريبة على الدخل الإجمالي وتتميز بالثبات والاستمرارية.

أما الضريبة على الاستهلاك، فتكون عند كل عملية استهلاك للسلع والخدمات ومثال على ذلك

الرسم على القيمة المضافة T.V.A

¹ المرجع السابق ص20.

خامسا: الضرائب على الثروة والضريبة على رأس المال:¹

يقصد بالضريبة على الثروة، الضريبة التي ترسى على الممتلكات العقارية سواء كانت بطبيعتها عقار أو منقولاً أصبحت بالتخصيص عقاراً، فعند الامتلاك ترسى عليها ضريبة حقوق التسجيل وحينما تصبح ملك لصاحبها يرسى عليها مثلاً الرسم العقاري.

أما الضريبة على رأس المال فهي تفرض على رأس المال المنتج أي المستخدم في العملية الإنتاجية ورأس المال يعبر عن مجموع الأموال المستثمرة في تلك العملية شريطة أن تكون لها قيمة نقدية ويمتلكها الشخص المعني بالضريبة.

المطلب الثالث: تعريف الجباية العقارية وأنواعها:**للجباية العقارية مجموعة من التعاريف، ومفاهيم****أولاً: تعريفها:**

إن الجباية العقارية تمثل مجموعة من الضرائب التي تمس العقار سواء في حالة استقراره عند مالكة أو عند انتقال ملكيته.

كما يمكن أن تعرف على أنها مجموعة القواعد الضريبية التي تهتم بالعمليات التي تطرأ عن العقار من تملك وبيع وإنشاء أو صيانة وبصفة عامة كل العمليات التي تجعل العقار موضوعاً لها.

ويخضع للجباية العقارية كل الأشخاص المعنويين والطبيعيين القائمون بالعمليات التالية²:

أ- عند بيع وشراء العقارات: هذه العملية يخضع القائمون بها إلى ضريبة فائض القيمة التي

تترتب عن عملية البيع وتخص البائع كما أن عملية البيع تتكون من طرفي العملية وهما البائع والمشتري وتخضع لضريبة حقوق التسجيل والحفظ وترسى على كل من البائع والمشتري.

¹ المرجع السابق ص 20.
² قانون المالي الجزائري التكميلي لسنة 1992.

ب- عند إنشاء وتملك العقار: عند إنشاء العقار ويقصد به بناء كاملا وملكا لصاحبه أو العقار

الذي آل إلى صاحبة بعوض أو بدون عوض ، يخضع للرسم العقاري ورسم التطهير بصفته مالكا للعقار .

ج-تقديم حصص لإنشاء الشركات: إن إنشاء الشركة يعني إنشاء رأسمال الشركة الذي يتكون

من أصول جزء معتبر عبارة عن عقار ، ويتم هذا بموجب عقد يسجل ويخضع إلى حقوق التسجيل وفي

هذا العقد يتم تحديد المالك الأصلي للعقار الذي قدمه في حصته وفق القانون الأساسي لهذه الشركة وبنفس

الطريقة يتم تعديل العقد أو انقضاء الشركة.

إن عملية نقل الملكية تخضع للإشهار ، هذه العملية تقوم بها هيئة الحفظ العقاري و تتحصل

مقابلها رسم يدعي الرسم الإشهاري.

إن ممارسة نشاط تجاري في المجال العقار سواء الشراء من اجل البيع أو عملية البناء أو الترميم و

الصيانة ، أو الخدمات ذات الطابع العمراني وكل نشاط يساهم في زيادة قيمة العقار يخضع إلى مجموعة

من الضرائب التي تمس أي نشاط تجاري آخر مع بعض الاستثناءات تختلف من دولة إلى أخرى حسب

وضعية الاقتصاد لتلك الدولة والساسة المالية المنتهجة فيها.

ثانيا: أنواع الجباية العقارية:

تشمل الجباية العقارية أنواعا مختلفة من الضرائب وهي:

أ-الرسم العقاري: يطبق هذا الرسم على الملكيات المبنية والغير المبنية (سكنات -مصانع

- أراضي معدة للبناء -أراضي مخصصة لأهداف تجارية - أراضي فلاحية ...الخ) الموجودة فوق

التراب الوطني وهي مستقرة عند مالكيها ويفرض هذا الرسم على مالك العقار أو المستأجر في حالة

الإيجار. وهناك رسم ملحق للرسم العقاري يدعى رسم التطهير والذي يفرض مقابل بعض الخدمات التي

تقدمها البلدية مثل رمي النفايات وتصليح العطب الذي قد يحدث في قنوات صرف المياه القذرة.

ويعفى بصفة دائمة من هذين الرسمين الأملاك المبنية والغير المبنية التابعة للدولة والجماعات المحلية (الولاية - البلدية) والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري وكذا المؤسسات العلمية والتعليمية والقطاع الصحي العمومي¹.

ب- الضرائب على فوائض القيمة: الضريبة على فوائض القيمة تعتبر من الضرائب على

الدخل وتخص فوائض القيمة المحققة فعلا إثر عملية البيع للعقارات أو أجزاء منها، مبنية أو غير مبنية. وترسى هذه الضريبة على الأشخاص الذين يقومون بهذه العملية بصفة فردية وغير اعتيادية. أما إذا صدرت من شخص له صفة الاحتراف فهذا يعني أنه ينشط كتاجر في مجال العقار وفي هذه الحالة يخضع لمختلف الضرائب التي تقع على التاجر في نشاطه التجاري².

ج- حقوق التسجيل: تتخذ هذه الضريبة رأس المال وعاء لها. وذلك عند انتقال الملكية من شخص

لآخر، ويمكن أن يكون رأس المال عقارا أو منقولاً طرأت عليه صفة التخصيص، وتعتبر الضريبة التي تمس العقار بمناسبة التصرف فيه أهم هذه الحقوق نظرا لفعاليتها وحصيلتها، وأهم هذه العمليات على سبيل المثال - لا الحصر - ما يلي:

1- عمليات انتقال الملكية بمقابل كالبيع.

2- عمليات انتقال الملكية بدون مقابل كالهبات والتركات.

3- عمليات إنشاء الشركات أو حل أو تعديل.

4- عمليات القسمة أو المبادلة³.

وهناك ضرائب أخرى يمكن أن تمس العقار وهو في حالة الاستقرار عند مالكه أو عند تنقله مثل

الضريبة التي تمس السكنات الشاغرة، ولقد اكتفينا بالضرائب المطبقة حاليا بالوطن.

¹ قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة المادة : المادة 263 .

² قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة المواد : 278 ، 324 ، 281 .

³ قانون التسجيل و الطابع المواد : 251 ، 248 ، 231 ، 218 ، 173 ، 19 .

كما تجدر الإشارة إلى أن هناك ضرائب تمس العقار بكل أنواعه عند النشاء وتخص الضرائب التي تقع علي المؤسسات التي تتولى عملية الانجاز والتهيئة لكل أنواع العقار.ومن ضمن الضرائب التي تدخل في قيمة العقار الرسم علي القيمة المضافة الرسم على النشاط المهني وكذا الضرائب التي تمس الأرباح المنجزة من عملية الانجاز لهذا العقار.

خلاصة الفصل :

فإذا كانت الطحال مقبرة الكريات الحمراء بالنسبة للجسم، فإن العقار هو مقبرة رؤوس الأموال، والسوق العقاري كباقي الأسواق الأخرى يتأثر بالسياسة المالية التي تنتهجها الدولة. وقد يكون التأثير مباشر أو غير مباشر حسب الآلية أو الأداة المستعملة من طرف الدولة وحسب استعمال تلك الآلية.

إن استعمال الآلية الضريبية لتشجيع الاقتصاد من خلال تخفيض معدلاتها تؤدي حتما إلى استقطاب رؤوس الأموال إلى ذلك البلد وحسب أهمية التشجيع لكل قطاع تتوجه الأموال إلى ذلك القطاع ومنه ينتعش القطاع و تزداد الحصيلة الضريبية .

إن السوق العقاري كباقي الأسواق يخضع لنفس القواعد وكذلك الضريبة العقارية تخضع إلى نفس الأسس و منها العدالة الضريبية فكلما كانت هناك عدالة ضريبية انتعش السوق العقاري و زادت الحصيلة الخاصة بالضرائب العقارية. إن الضريبة العقارية هي جزء من الجباية العادية هذه الأخيرة هي جزء من النظام الضريبي. و مهما يكن هذا النظام لابد أن يخضع لمجموعة من القواعد الضريبية التي تجعله يتساير و النظام الاقتصادي المنتهج، و مهما تكن هذه الأسس يبقى معيار تقييم أي نظام ضريبي هو مبدأ العدالة الضريبية الذي من شأنه تنتقل الأموال من دولة إلى أخرى و من سوق إلى آخر، و هذا حسب الأثر الذي تتركه خاصية العدالة الضريبية في ذلك القطاع.

كما أن الضريبة تؤثر على العقار في حالة انجازه أو تطويره أو توسيعه لان اتخاذ المقاوله كمنشآت تجاري يخضع لمجموعة من الضرائب كما أن عملية التملك أو الامتلاك و عملية البيع والشراء تخضع إلى الضرائب.

الفصل الثاني

العدالة الضريبية في منظور لافير

المبحث الأول: الدراسة النظرية لأثار الضريبة على السوق العقاري

المبحث الثاني: أثر الضريبة على السوق العقاري في الجزائر

المبحث الثالث: البعد الاقتصادي و المالي لمنحنى لافير

تمهيد:

إن الكلام على آثار الضريبة يؤدي بنا حتماً إلى الكلام على العدالة الضريبية التي تعتبر المبدأ الأساسي الذي يقوم عليه أي نظام ضريبي و تظهر العدالة الضريبية جلياً من خلال التوزيع العادل للأعباء ونفقات الدولة على الأفراد بالتناسب مع إمكانياتهم في التسديد وفق مبدأ التساوي في التضحية، مما يضمن التوزيع العادل للدخل. وتكون مشاركة أفراد المجتمع من خلال ممثليهم في البرلمان الذي يتولى التصويت على نفقات الدولة ومصدر الموارد التي تغطي هذه النفقات. ومن أجل تعظيم الرفاهية للمجتمع لابد من التقليل من التضحية الجبائية الإجمالية مع الأخذ بمبدأ التدرج الذي اقترحه ميل

. J.S.Mill

إن العدالة الأفقية لا تتأتى إلا إذا أخضع كل أنواع المداخل إلى ضريبة واحدة بحيث يصبح القسط الضريبي الذي يدفعه شخص حقيقياً ما و في مجال ما هو نفس القسط الضريبي الذي يدفعه شخص آخر حقيقياً نفس العائد لكن في مجال آخر.

أما العدالة العمودية فيمكن تحقيقها من خلال إدراج المداخل إلى عدة معدلات تتناسب وأهمية هذه المداخل. إن الجداول الضريبية الأكثر تصاعداً - أي الجداول التي تزيد بسرعة كبيرة - يمكن أن تعرقل في آن واحد النشاط و الاستثمار وذلك من خلال حذف جزء كبير من العوائد والأجور وهذه الأطروحة مدعومة من طرف اقتصادي العرض أمثال لافير « LA FFER » في الولايات المتحدة.

إن الزيادة في وتيرة الضريبة قد تؤدي في البداية إلى زيادة العائدات لكن قد يكون لها فيما بعد أثر سلبي على العائدات بحيث تكبح عملية الإنتاج التي تعتبر العمود الأساسي للوعاء الضريبي .

إن استعمال أدوات المالية العامة يحتاج إلى دراية كاملة لكيفية استخدامها لما له من أثر كبير على الاقتصاد، حيث تترك انعكاسات ذات تعقيدات كبيرة يصعب تحديدها، وقد يكون هذا الأثر إيجابياً أو

سلبيا في مجالات مختلفة هذه الانعكاسات تحدث أحيانا اختلالات هيكلية في الاقتصاد يصعب تسويتها في المدى القصير.

فاستعمال الضريبة كأداة للتأثير على الاقتصاد ليس بالأمر السهل، وقد يترك آثارا ويعطي نتائج وخيمة يصعب التحكم فيها.

و لما للضريبة من اثر و آثار على السوق العقاري الذي هو كباقي الأسواق الأخرى سوف نستعرض في هذا الفصل إلى أهمية الضريبة و أثرها على السوق العقاري و فحوى مدلول نظرية

. ARTHUR LA FFER

المبحث الأول

الدراسة النظرية لأثار الضريبة على السوق العقاري

إن النظام الجبائي بصفة عامة لا بد أن يحقق عدة وظائف وخاصة المرودية في العائدات التي تؤثر على توزيع المداخل والتأثير في الاختيار بين الاستهلاك والتوفير وحماية الصناعة المحلية. ولتحقيق هذه الأهداف أو تأدية هذه الوظائف، تستعمل مختلف الضرائب والرسوم كأداة لتحقيقها، ولكل ضريبة أو رسم خاصية لتحقيق هدف أو تأدية وظيفة ما، فإذا استعمل الرسم أو الضريبة غير ملائم لتأدية وظيفة ما أو تحقيق هدف ما، فهذا ينقص من الفعالية في المرود والتأثير على النظام من أجل تحصيل الموارد المقررة حسب الخطة المنتظرة والعكس صحيح.

فمثلا من أجل التأثير على إعادة توزيع الدخل، الضريبة على الدخل تعتبر الوسيلة أكثر نجاعة لتأدية هذه الوظيفة مع إضافة بعض الأدوات الأخرى (الضرائب والرسوم) التي تمس السلع والخدمات بغية التقليل من حدة هذه الضريبة وحماية القوة الشرائية للطبقة الضعيفة.

فالضريبة تؤثر على السوق و تحدث عليه تغييرات معتبرة سواء على الطلب أو العرض وينجر عن هذه السياسة انعكاسات على التكاليف والأسعار.

إن السوق العقاري كباقي الأسواق الأخرى تتأثر بالضريبة التي تمس العقار سواء بالطريقة المباشرة أو غير المباشرة وذلك ما نراه من خلال التطرق إلى الآثار الضريبة على الطلب والعرض في السوق العقاري.

المطلب الأول : الطلب على العقار:

إن الطلب على العقار هي كمية العقار التي يكون المشترون مستعدون للحصول عليها خلال فترة زمنية محددة (شهر، فصل، سنة).

إن العناصر المحددة للكمية المطلوبة متعددة هي كالتالي:

سعر العقار: P_a

أسعار السلع البديلة و المكملة : $(P_b, P_e \dots P_s)$

دخل المشتري: R

أذواق المشتري G ، و يمكن إدراج عناصر كثيرة في هذا المتغير مثل الموقع، البعد... الخ

و من خلال هذا يمكن استخلاص الشكل العام لدالة الطلب كما يلي:

$$Q_a^d = f^d (P_a, P_b, P_b \dots P_s, R, G)$$

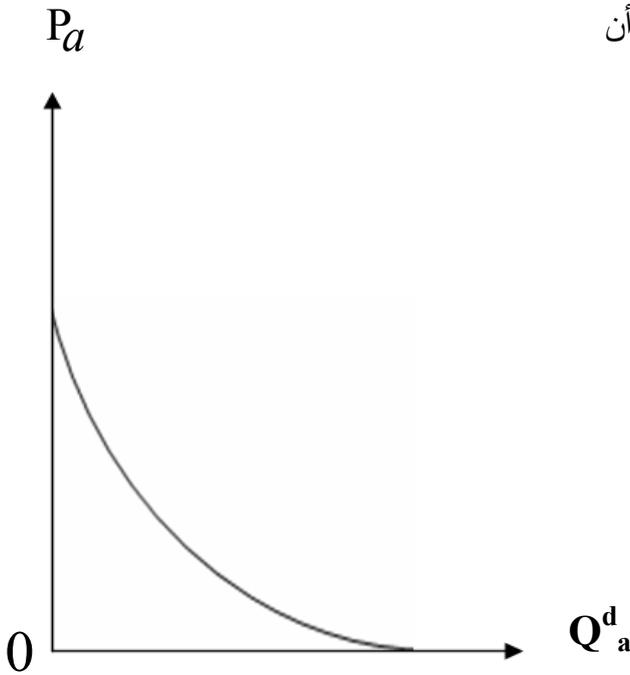
إلا أن في الأدبيات الاقتصادية¹، نجد دالة الطلب تأخذ في الحسبان فقط سعر السلعة (العقار) معتبرة

العناصر المؤثرة الأخرى ثابتة $Q_a^d = f^d (P_a)$ حيث أن

$$0 > \frac{\Delta Q_a^d}{\Delta (P_a)}$$

و يكون منحناها البياني كالتالي:

الرسم البياني رقم: 01



و ما دامت الضريبة أحد العناصر المحددة للسعر، فإن زيادتها تؤثر سلبيا على الطلب.

¹ :Alexis.jaquemin.henry Tulkens (fondements d'économie politique) édition renaissance du livre P : 37,44 Bruxelles 1979

المطلب الثاني: العرض على العقار:

إن العرض على العقار هي كمية العقار الذي يكون المنتجون أو المالكون مستعدون لبيعها خلال

فترة زمنية محددة هي كالتالي:

سعر العقار: P_a

أسعار السلع البديلة و المكملة: $(P_b P_e \dots P_s)$

مجموع العناصر المحددة لتكلفة الإنتاج: C

و من خلال هذا يمكن استخلاص الشكل العام لدالة العرض كما يلي:

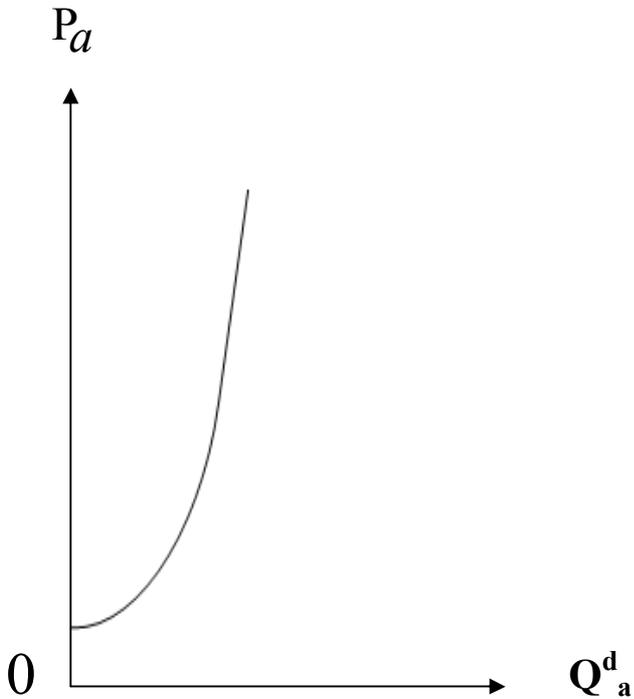
$$Q_a^o = f^o (P_a, P_c, P_b, P_s, C)$$

و من أجل الحصول على دالة العرض حسب الأدبيات الاقتصادية¹، أين يؤخذ بالحسبان فقط سعر السلعة

(العقار) معتبرة العناصر الأخرى ثابتة . بحيث أن

$$Q_a^o = f^o (P_a)$$

و يكون منحناها البياني كالتالي: $0 < \frac{\Delta Q_a^o}{\Delta (P_a)}$

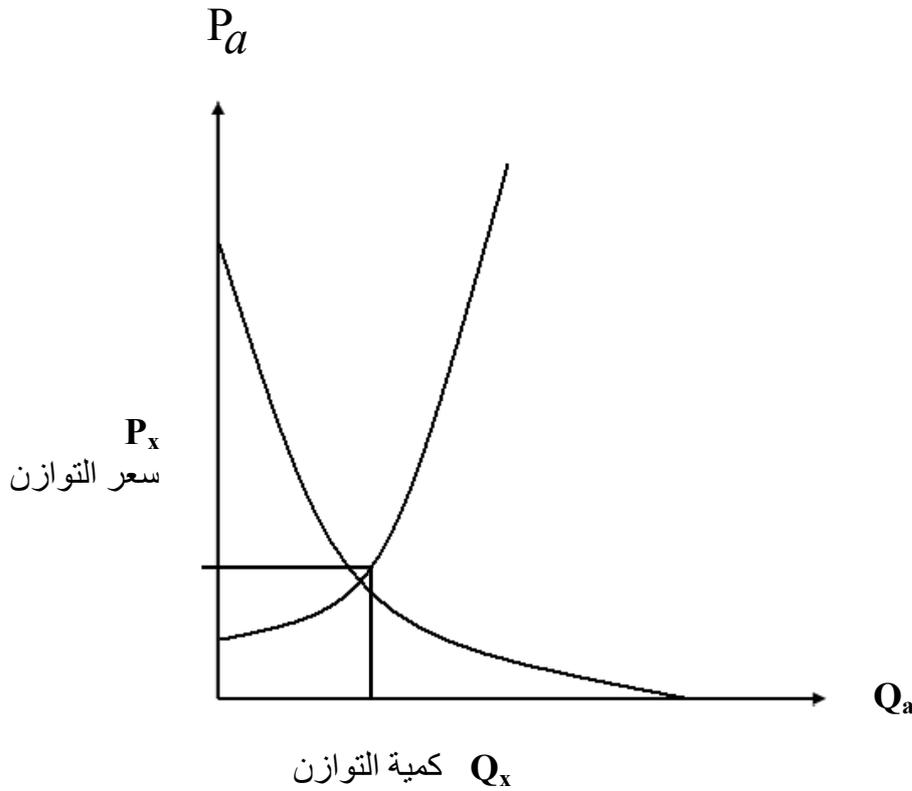


الرسم البياني رقم: 02

¹:Alexis.jaquemin.henry Tulkens (fondements d'économie politique) édition renaissance du livre P : 37,44 Bruxelles 1979

و يتأثر العرض بالسعر الذي يحدده السوق في إطار تنافسي، و كذا بالتكلفة، و كما هو معروف أن الضريبة تعتبر من العناصر المكونة للتكلفة إذن فالضريبة لها أثر واضح على العرض في السوق العقاري، و من خلال تلاقي منحنى الطلب و منحنى العرض يتم تحديد سعر تلك السلعة (العقار).
و تتحقق كل المكاسب المحتملة من عملية الإنتاج و التبادل بين البائعين و المشترين.¹

الرسم البياني رقم: 03



¹ جيمس جوارتن، ريجارد استروب، ترجمة: عبد الفتاح عبد الرحمان، و آخرون: الاقتصاد الكلي الاختيار العام و الخاص، دار المريخ للنشر، ص113. سنة 2003

المبحث الثاني

اثر الضريبة على السوق العقاري في الجزائر

إن استعمال الآلية الضريبية كأداة اقتصادية من طرف الدولة له أثر على الاقتصاد و يمكن أن تستعمل للتحفيز من أجل تشجيع قطاع ما أو منطقة ما أو تشجيع للاقتصاد بصفة عامة، كما يمكن استعمال الآلية الضريبية لإعادة توجيه الاقتصاد نتيجة عدم توازن بين القطاعات أو بين المناطق و ذلك من خلال الزيادة أو التخفيض أو الإعفاء الضريبي.

إن أثر الضريبة يكون له رد فعل على الطلب و على العرض من خلال تأثيره على التكلفة و منها على السعر.

إن السوق العقاري كباقي الأسواق الأخرى يتأثر بهذه الآلية و من أجل دراسة هذا المبحث ارتأينا إلى تقسيمه إلى مطلبين:

المطلب الأول : أثر الضريبة على الطلب في السوق العقاري:¹

ويتعلق الأمر بالتأثير الذي أوجده كينز (Kynes) ، حيث قال بأن الدولة يمكن لها أن تزيد الطلب الإجمالي سواء بالطريقة المباشرة وهو زيادة الأعباء كتعويض ، و بالنسبة للسوق العقاري فيكون هذا التأثير من خلال زيادة النفقات بالزيادة في ميزانية المجالات العقارية ، أو بالطريقة غير المباشرة عن طريق التأثير على سلوك الأعوان الاقتصادية الخاصة والمتمثلة في المؤسسات الخاصة والعائلات ويكون هذا التأثير في القطاع العقاري عن طريق إحداث امتيازات للقطاع الخاص الذي ينشط في المجال العقاري وكذا بالنسبة للعائلات من خلال تخفيض الضرائب على العقار ويمكن أن يدعم الطلب عن طريق المالية العامة في الحالة التي يكون الاقتصاد يعيش في الركود باستعمال نظرية المضاعف ومن خلاله يمكن قياس التأثير على النشاط العام لمختلف التغيرات لسياسة الميزانية.

¹ عبد اللطيف بن اشنهو ، مدخل الاقتصاد السياسي الطبعة الثانية - ديوان النشر الجامعي 1985 ص 362 .

وباستعمال الضريبة كأداة أو وسيلة تحويلية في الإنفاق يمكن تغيير تقسيم الدخل الوطني بين العائلات والمؤسسات ومن خلاله يمكن التأثير على التقسيم بين الاستهلاك والاستثمار العائلي الذي يوجه لبناء المساكن .

إن زيادة الطلب بصفة عامة يعني أن الطلب على العقار يكون له نفس التأثير سواء المباشر أو غير المباشر ويكون له صدى على مستوى الدخل وإعادة توزيعه بين العائلات والمؤسسات التي تنشط في قطاع العقار ومنه يكون التأثير على مستوى الاستهلاك والاستثمار لهذه الأعوان الاقتصادية (العائلات والمؤسسات)، ومن خلال نظرية المضاعف يمكن قياس درجة التأثير لكل عون اقتصادي على حدى .

وبالسياسة الجبائية، يمكن للدولة أن تتدخل على مستوى الطلب الاستهلاكي وذلك من خلال تغيير التوزيع الأولي للمداخيل، ويتم هذا عن طريق فرض ضرائب قوية على المداخيل المرتفعة وبالمقابل تقليل أو الإعفاء التام للمداخيل الصغيرة. بهذه الطريقة يمكن التأثير في مستوى الاستهلاك ومنه نزيد في الطلب الفعلي¹.

هذه السياسة الخاصة بإعادة توزيع المداخيل التي هي في صالح الشرائح الاجتماعية الأقل ثراء تظهر عند الكلاسيكيين الجدد خطأ كبيرا وبالنسبة لهم -ونحن نعلم ذلك- أن النمو يتوقف عن الادخار والتوزيع غير العادل للدخل الوطني كفيل لضمان حجم كافي من الادخار و بالنسبة للكينزيين فإن الأمر عكس ذلك، مادام الادخار لا يوجه كله بالضرورة و بصورة آلية للاستثمار. إذ يبدو واضحا أن التوزيع غير العادل للدخل لا يبرر ذلك.

كما أنه بالسياسة الجبائية، يمكن للدولة أيضا أن تحت المؤسسات على الاستثمار وذلك من خلال تقديم إعفاءات جبائية للثروة المشتراة أو المباعة .

¹ المرجع السابق.

كما تطرق الكاتب حسين بن يسعد في كتابه (التسوية الهيكلية)¹ في باب تجربة الدول المغربية حيث قال: إن التأثير على كتلة الموازنات يدخل ضمن الإصلاحات الجبائية والتعريفية ويمكن أيضا إعادة تنظيم إدارة الضرائب والجمارك. والهدف من هذه التغييرات هو الوصول إلى مستويات التخريم التي تضمن عائدات ملائمة للدولة وفي نفس الوقت لا تكبح روح المبادرة عند الخواص .

المطلب الثاني: أثر الضريبة على العرض في السوق العقاري:

بصفة عامة الاقتطاعات العمومية (الضرائب على الأجور + الضمان الاجتماعي) تغير تكلفة إنتاج المؤسسات، لكن هذا التأثير يتعلق بنوعية النمط الحقيقي المأخوذ من أجل التخفيف منه وذلك باستعمال مختلف ميكانيزمات الإعانات المقدمة لهذه المؤسسات.

إن النظام الجبائي الجيد لابد أن يراعي باهتمام الفعالية والاقتصاد، بحيث أن :

1- الضرائب الباهضة التكاليف أو الصعبة التنفيذ تحول الموارد إلى توظيفات غير منتجة وتقلل من الثقة الممنوحة للضريبة و للدولة في آن واحد، بل الأكثر من ذلك فإن الرداءة والتبذير قد يحدثان من جراء تطبيق الجداول الضريبية المفرطة، و الذي يؤدي إلى تحويل الأموال نحو نشاطات أقل إنتاجية إذا كانت هذه الأنشطة تخضع إلى معدلات تخريم أقل ارتفاعا.

2- وفيما يخص الاستثمارات الدولية، فإنها قد توجه إلى مناطق التجارة الحرة أو ما يسمى بالجنات

الجبائية .Les paradis fiscaux

3- و أخيرا، فإن عدم مراعاة الفعالية الاقتصادية يؤدي بالتأكيد إلى اللجوء إلى الاقتصاد الموازي. إن وجود هذا النوع من التصرفات يعني أن مبدأ الحيادية الجبائية الذي مضمونه أن الضريبة يجب أن لا تحرض الأفراد على تغيير سلوكا تهم الاقتصادية لم يحترم.

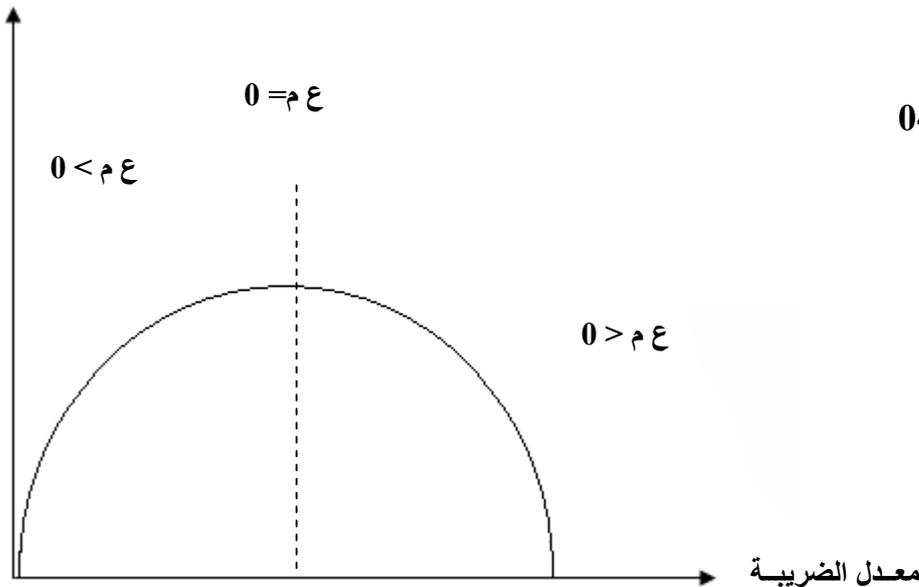
¹ حسين بن يسعد - التسوية الهيكلية - تجربة الدول المغربية ص 39. ديوان النشر الجامعي سنة 1985

منحنى LA FFER :

إن منحنى لافير LA FFER ، - الذي يحمل اسم الأستاذ أرتور لافير ARTHUR LA FFER ، صاحب الاقتراح رقم 13 الذي يتضمن تخفيضات مهمة في معدلات الضريبة العقارية في ولاية كاليفورنيا سنة 1978، وهو أحد أعضاء اللجنة الاستشارية للسياسة الاقتصادية للرئيس ريقن REAGAN من سنة 1981 إلى سنة 1989¹- يظهر أن المستويات المرتفعة لمعدلات الضرائب تؤدي إلى تدني مستويات عوائد هذه الضرائب ، و يستمر الحال هكذا حتى يبدأ المنتجون بالتخلي تدريجيا عن أنشطتهم الإنتاجية، و بعبارة أدق فإن الزيادة في المعدلات الحدية للضريبة تؤدي حتما إلى الانخفاض في العوائد الضريبية وفقا لمبدأ (كثرة الضرائب تقتل الضريبة) كما أن لمعدلات الضرائب المرتفعة أثرا سلبيا، حيث أنها تقلل من تحفيز المؤسسات الإنتاجية وهذا ما يؤدي إلى انخفاض في الدخل وبالتالي إلى انخفاضات في العوائد الضريبية وبناء على هذا، فإنه لو حدد المشرع معدلات الضرائب بنسبة 100 % لتوقف الإنتاج حتما وهذا طبعا في الاقتصاد الليبرالي الذي يتسم أكثر بالملكية الخاصة لوسائل الإنتاج

وذلك حسب ما يبينه المنحنى التالي :

العوائد الضريبية (دج)



الرسم البياني رقم: 04

م*: المعدل الأمثل

¹Biographie de Arthur laffer (barber. Associates. Since 1977) [http:// www.barberusa.com/finance](http://www.barberusa.com/finance)

إن منحنى لافير يوحى بوجود مستويات مثلى لمعدلات الضريبة بحيث تعطي لنا هذه المعدلات

أقصى العوائد و للتأكد من ذلك يتعين علينا دراسة هذا المنحنى¹

ع = ها (م).....حيث ع = هو العائد ، م = هو المعدل.

و يتجلى من خلال هذا الرسم البياني أن هناك ثلاث حالات يمكن أن تكون محل دراسة.

$$-1 \text{ ع م } < 0 \leq \text{ م } < * \text{ م}$$

ويعني أن المعدل الضريبي في هذه الحالة يتوافق مع مبدأ لافير LA FFER بحيث العائدات الضريبية في زيادة مما يوضح زيادة المداخل.

$$-2 \text{ ع م } = 0 \leq \text{ م } = * \text{ م}$$

وهي الحالة التي تكون فيها العائدات الضريبية في المستوى الأقصى الذي يكون فيه الدخل كذلك في المستوى الأكبر، حيث يتعادل فيه المعدل الأمثل مع المعدل العادي، لكونه يحقق أقصى قدر ممكن من العائد الضريبي.

$$-3 \text{ ع م } > 0 \leq \text{ أن م } < * \text{ م}$$

وفي هذه الحالة تتخفف العائدات الجبائية بحيث تصل إلى 0 وتصبح فيها الضريبة غير حيادية.

لقد استعمل لافير LA FFER ومعه بعض الاقتصاديين الليبراليين هذا المنحنى كحجة للدعوة إلى التقليل من مستوى معدل الضريبة. و يجسد هذا الموقف التيار الذي يؤكد على ضرورة الاهتمام بجانب العرض أكثر. وفي الاقتصاد المفتوح، يضعف رفع تكاليف الإنتاج القدرة التنافسية وله أثر كابح للنشاط ؛ كما أنه يحرض المؤسسات على رفع الأسعار إن سمحت لهم المنافسة بذلك.

و قد استعمل منحنى لافير في عدة مجالات نذكر منها على سبيل المثال لا الحصر، استعماله في

مجال سوق العمل لدراسة مشكلة البطالة...الخ¹.

¹[Hans-G.Monissen@ e-mail .uni-wuerzburg.de](mailto:Hans-G.Monissen@uni-wuerzburg.de)

Hans G. Monissen, Some observation on the laffer Curve « University of Wuerzburg Sanderring 2 » Germany
Exploration of the laffer curve dedicated to James M.Buchanan on the occasion of his Eightieth Birthday
<http://www.gmu.edu>

و في الخلاصة يهدف لافير من خلال هذا المنحنى ترشيد المعدل الضريبي للمستوى الذي يقترب و
يوول إلى المعدل الأمثل الذي يحقق أكبر قدر ممكن من العائد الضريبي ومن اجل التعمق أكثر فسوف
نرد التطور الذي عرفته فكرة تخفيض معدلات الجبائية عبر التاريخ وما هو الجديد الذي أتى به ارتير
لافير.

المبحث الثالث

البعد الاقتصادي والمالي لمنحنى لافير

لقد نادى منذ أربعة عشر قرن الإمام علي رضي الله عنه بنفس هذه المبادئ حيث كتب إلى احد ولاته " ليكن نظرك في عمارة الأرض ابلغ من نظرك في استجلاب الخراج، لأن ذلك لا يدرك إلا بالعمارة ومن طلب الخراج بغير عمارة خرب البلاد واهلك العباد ولم يستقم أمره إلا قليلا"¹

و يرى بن خلدون بأن الزيادة في الضريبة يؤدي إلى خراب العمران وذلك في قوله: "إن الدولة في بدايتها كانت بدوية لذلك فهي قليلة الحاجات بعدم الترف، فيكون خراجها وإنفاقها قليلا فكان يفضل من الجباية كثير من حاجتها، ثم لا تلبث أن تقلد الحاضرة بالترف و عوائدها و تجري على نهج الدول السالفة فيكثر بذلك خراج أهل الدولة و يكثر خراج السلطان، فتحتاح الدولة إلى الزيادة في الجباية لما تحتاج إليه الحامية من العطاء و السلطان من النفقة، فتزيد من مقدار الوظائف ثم يزيد الخراج و الحاجات بالتدريج و تترك الدولة الهرم، فيستحدث صاحب الدولة أنواعا من الجباية فيضربها على التجار و يفرض لها قدرا معلوما على الأثمان في الأسواق، فتكسد الأسواق بفساد الآمال و يؤذن ذلك بإخلال العمران و لا يزال ذلك يتزايد إلى أن يضمحل."²

إن بن خلدون هو أول من تطرق إلى الأثر السلبي للضريبة، حيث ذهب إلى حد اعتبار الضغط الضريبي يسبب في زوال الدول. وحسب الاقتصادي الأمريكي A.LAFFER ، فان كل نقصان في معدل الضغط الضريبي تؤدي إلى زيادة في الحصيلة الضريبية، أين الأعوان الاقتصاديين يقبلون الضريبة ولا ينقصون نشاطاتهم الخاضعة لها وهو الجزء الأول من المنحنى وذلك حتى الوصول إلى عتبة قصوى و التي تقع في نروة المنحنى بعدها تبدأ الاقتطاعات بتناقص، وأي ارتفاع في معدل الضغط الضريبي يتبعه انخفاض في النشاط الخاضع أو زيادة في التهرب والغش مما يؤدي بالضرورة إلى انخفاض

¹-http://www.haydraya.com/maktaba_moktasah/15/book-107/29.html. 1e08/02/2013 a21h20min.

² - ابن خلدون: المقدمة، الفصل الخاص بديوان الأعمال و الجبايات ص 302

الحصيلة الضريبية. وهناك من يرى عكس نظرة لافير منذ ظهورها مثل أصحاب النموذج الساكن

المحاسبي الذين يطرحون فكرة الارتباط المباشر بين معدل الترخيم المحدد مسبقا و المداخل الجبائية¹

و من أجل معرفة ما هو جديد في نظرية لافير و ما اقتبسه من ابن خلدون سنستعرض بالتفصيل

نظرية لافير لاتيير بأسلوب نظري نقدي يوحي بالتوجهات الاقتصادية لهذه النظرية حتى يتسنى للقارئ

المقارنة بين الجانب التقني للنظرية إن صح التعبير و المدلول الاقتصادي للنظرية.

منحنى LAFFER عبارة عن نموذج اقتصادي تم تطويره من طرف الاقتصاديون المهتمين

بالعرض، وبصفة خاصة الاقتصادي ARTHUR LAFFER الذي أسس على فكرة العلاقة الطردية بين

الزيادة في معدلات فرض الضريبة و نمو إيرادات الدولة في مفهومها الواسع أي أن الدولة تمثل كل

هياكل الإدارات العمومية . وتتعكس هذه العلاقة عندما تكون معدلات فرض الضريبة مرتفعة جدا.

عندما تكون الاقتطاعات الإجبارية للضريبة مرتفعة ، تاليها الزيادات في معدلات الضريبة مرة

أخرى هذا يؤدي حتما إلى انخفاض إيرادات الدولة، لان الأعوان الاقتصاديون الذين يخضعون للضريبة

بالزيادة يصبحون عازفين عن العمل بمعنى عدم الجدوى من العمل إذا كانت مداخيل عملهم ضعيفة.

المطلب الأول: تاريخ فكرة منحنى لافير وتقديمها:

أولا: تاريخ الفكرة:

إن فكرة " الإكثار من الضريبة تقتل الضريبة " فكرة قديمة, قدم الاقتصاديون الليبراليون السابقون

نظرة حول هذه الظاهرة مثل ادم سميث Adam smith والذي درس وافترض الظاهرة حيث كتب: "

يمكن للضريبة أن تعطل العرض في صناعة ما التي يقوم بها الشعب وتحول وجهتها إلى فروع تجارية

أخرى أو انشغالات أخرى "أما بالنسبة للعالم JEAM BAPTISTE SAY فقد توصل "إلى أن المبالغة

في فرض الضريبة تهدم الوعاء الذي أسست عليه " .

¹ « En utilisant le laffer Courbez pendant la vie autres problèmes par :Leon Felkins »

إن المبدأ الذي أسست عليه سياسات المعارضة للكحول و التبغ أين فرضت رسوم مرتفعة الغرض منها هو التقليل من استهلاكها وليس كبح الأرباح.

و بين هذا وذاك فقد حاول الاقتصادي الأمريكي ARTHUR LAFFER في نهاية 1970 والذي يعود له الفضل التنظير للفكرة وأطلق عليها عبارة " الحساسية الجبائية " وقر تم تعميمها لكافة الشعوب أين أصبحت تثار في الحوارات وكذا في المناقشات في الاختيارات السياسات الاقتصادية. وهذا اعتماد على المنحنى الذي يحمل اسمه.¹

ثانيا: تقديم الفكرة:

1 _ الفرضية:

للتبسيط تم انجاز المنحنى على فرضية الاقتصاد المغلق - أين تم إهمال المؤثرات الخارجية-. لأنه أضاف احتمال التهرب الضريبي للإفراد الخاضعون للضريبة بالزيادة والذي يؤدي حتما إلى انخفاض إيرادات الدولة في حالة فرض ضريبة مرتفعة جدا.

وضعت الفرضية على أساس رشادة الأعوان الاقتصاديين في حالة المعدلات الضريبية المرتفعة يقوم الأعوان الاقتصاديين بتخفيض عمالهم إلى حد أقصى. و بهذا المنطق يلزم الأعوان الاقتصاديين التوقف عن العمل في حالة وصول المعدلات الضريبية 100% إلى أي حالة عدم الحصول على أي أجره للعمل المقدم).

إن الوصول إلى مستوى معدلات الضريبة التي تجعل الأعوان الاقتصاديين يخفضون عرضهم من العمل يصعب الوصول إليه وتحديد مرتبب بشروط الحياة المعيشة للفرد. لأن حرمان الدولة أي فرد من المداخل اللازمة لتلبية حاجاته الأساسية يكون حتما وجهة عمله واستثماراته في السوق الموازية، أو العمل في مجالات غير مصرحة وغير منظمة.

¹-LAFFER sur le site de la héritage fondation www.heritage.org. 31/03/2010 22h16

2- النتيجة:

من خلال الرسم البياني رقم 04 المقدم سابقا نلاحظ :

انه يوجد رياضيا مستوى أقصى للإيراد الضريبي بمعدل ضريبي T^* أين يبدأ الإيراد الضريبي في الانخفاض يعني بداية ارتفاع معدلات الضريبة .لان هذه الزيادة في الضريبة تؤدي إلى انخفاض الوعاء الجبائي والذي يطبق عليه التغير الضريبي .

و يمكن توضيح هذه العلاقة بين المستوى الضريبي والإيراد الضريبي عن طريق منحنى والذي هو عبارة عن قطع المكافئ يعكس الواقع¹:

1- يمكن أن توجد عدة نقاط قصوى (توجد على الأقل واحدة .ولكن يمكن أن توجد عدة نقاط بدون أن تغير جذريا النتيجة المرجوة من LAFFER)

2- لم نعرف سوى القليل عن منحنى LAFFER ولكن نعرف فقط بأنه يتقاطع مع الخط الأفقي عندما تكون مداخل جبائية معدومة عند معدلين هما معدل 0% و 100% وأما الباقي فانه يقع فوق المنحني وقد لا يمكن أن يستمر وتمثل عدة محطات كبرى أين تكون التغيرات معتبرة في المعدلات لكن لها تأثير طفيف على الإيرادات بالارتفاع أو الانخفاض وتحدث دوائر (BOUCLES) حيث نجد لنفس المعدل وبشروط معينة تتيح عنها عدة مستويات من الإيرادات وهذا مرتبط بالتأثيرات الحساسة.

3- إن المعدل الذي يعطي أقصى مداخل جبائية يمكن أن يتغير حسب الوقت لأنه يمكن لسيرورة الاقتصاد أن تتغير.

3_ التحليل: حسب الدراسات التي أجريت فان منحنى LAFFER يمكن أن يفهم ببساطة ويبين انه لا يمكن أن يكون مربحا جبائيا إذا تجاوز مستوى معين من اقتطاعات التي تقع بين 50% إلى 80% من الناتج الداخلي الخام (PIB) حسب الدراسات التي أجريت.

¹ -l'economie de LAFFER se porte bien.html florin inflation 31/03/2010 11h30

توضح فكرة انه انطلاقا من T^* معدل الضريبة يكون التأثير غير محفز على عرض العمل أما على الإيرادات المنتظرة فهناك اثرين متضادين يدخلان في اللعبة: اثر الإحلال والذي يحفز العون الاقتصادي لتخفيض زمن عمله (حيث يشغل وقته في أشياء أخرى مثلا الهجرة) واثر آخر يحفز الأعوان الاقتصادية من اجل العمل أكثر للحصول على مستوى معين من الأجر قبل تخفيض الضرائب و بالنسبة لمعدلات الضرائب المرتفعة اثر الإحلال ينعكس على الدخل.

ومن هنا فان الصعوبة تكمن في تحديد معدل الضريبة الذي يمكن أن نقترحه بحيث يكون مثاليا من حيث الإيرادات الجبائية وغير مرتفع. والدراسات النظرية التي تحاول التحقق من هذه العلاقة توصلت إلى نتائج عكسية. وذلك بسبب صعوبة في الفصل بين عدة عوامل التي تدخل في هذه اللعبة:

1. كاحتياجات الدولة التي يمكن أن تكون مختلفة وغير قارة.
2. هياكل الاقتطاع الإجباري وطرق التحصيل والدفع من طرف المواطنين.
3. التاريخ الجبائي للدولة مستوى الاقتطاع المعروف في تلك الدولة.
4. النظرة المستقبلية للأعوان الاقتصاديين للوضعية الاقتصادية والظروف الاقتصادية بصورة عامة.
5. مستوى مواجهة الإخطار من طرف المستثمرين والمقاولين

المطلب الثاني: النقد الموجه لمنحنى لافير¹:

إن الجزء الأول من منحنى LAFFER أين تكون معدلات ضعيفة ومنخفضة يمكن أن يوضع في علاقة مع نظرية HAANELMO. و إذا كان المنحنى متواصل ويمكن اشتقاقه وهذا أيضا يمثل بالضرورة سطح (نظرية ROLLE) أي بعني أن هذه المنطقة تكون فيها تغيرات معدلات الخضوع لها اثر طفيف على المداخل الجبائية. وان وجدت مثل هذه المنطقة فان المداخل تكون مستقرة نسبيا للدولة. و حينما تكون إيراداتها ثابتة وهذا ما يؤدي بالمكلفين بالضريبة لتخفيض عائداتهم بصورة عامة شيئا فشيئا

¹ المرجع السابق

بسبب ارتفاع معدلات الضرائب. وللتبسيط: فإذا كان معدل الضريبة 50% يعطي نفس المردود لمعدل ضريبي قدره 40% هذا يعني أن المكلفين خفضوا من الإنتاج من 100 وحدة إلى 80 وحدة ولكن الكميات المتبقية لهم بعد الضريبة (قبل التوزيع المحتمل) انتقلت من 60 إلى 40. أن المعدل المنخفض يعطي نفس المداخل الجبائية والتي تساير الزيادة في الثروة الجماعية (100 ضد 80) وأكثر ثروة للخوادم (60 ضد 40).

1- النظرة الاقتصادية:¹

حسب المنظرين غير الليبراليين مثل PETER L INDERT والذي أخذ كمثال الدول الاسكندنافية والتي تتعدى فيها نسبة الخضوع للضريبة في زمن ما 70% من الناتج الداخلي الخام (PIB) توصلت لنتائج التي تنبأ بها LAFFER والتي بينت أن منحنى LAFFER تم تطبيقه وان المستوى المرجو التوصل إليه سيكون مرتفع جدا ولا يمكن تحقيقه إلى يومنا هذا من طرف أي دولة مع العلم أن كل مستويات الخضوع الحالية (محصورة بين 30% من PIB 50) وان اغلب الدول متواجدة في الجزء الأول من منحنى LAFFER أو في الجزء المسطح منه (أي أن الزيادة في معدلات الضرائب لا تؤدي حتما إلى الزيادة في مجموع إيرادات الدول ولكن تخفض من مستوى المعيشة للأعوان الخاضعين).

وحسب المنظرين الليبراليين للعرض، الوسيلة الضرورية الواجب إيجادها من طرف الدولة هو لابد أن تمر عن طريق تخفيض الضرائب. وهذه السياسة الاقتصادية تتمثل في تخفيض العبء الضريبي والاشتراكات الاجتماعية على المؤسسات والمواطنين على حد سواء، وكذا تخفيض العقوبات وإعادة الاعتبار للعمل و إتاحة الفرصة لإمكانية الادخار. و بالموازاة مع ذلك لتخفيض إمكانيات الدولة من الاحتياط والذين كانوا بصورة عامة سبب مصدر للارتفاع الضرائب وتخفيض الديون العمومية وهذا ما تم

¹ -Reduire l'Etat a ses justes proportions Nouvelle ZELANDE html.Mourice mitingue. 01/04/2010 14h05

إتباعه في سياسة الرئيس ريقن في الولايات المتحدة وفي إنجلترا في عهد مرغريت تشر خلال الثمانينات من القرن العشرين.

2- الانتقادات الموجهة إلى منحنى Laffer¹:

هذا المنحنى تم انتقاده من طرف بعض الاقتصاديين حيث يري هؤلاء أن إذا كان شخص لا يهتم إلا معدل الخضوع 100% الذي يخفض إيرادات الدولة على حساب الفقراء تطورا لعلاقة من خلال بطء معدلات الخضوع الحدية فهذا ما يؤدي إلى التساؤل.

إن توزيع الضرائب حسب الطبقات الاجتماعية يؤدي إلى تعقيد هذه العلاقة وينتقد الاقتصاديون مثلا الكنزيين الجدد (Joseph.E. Stgletz) في كتابه عندما تفقد الرأسمالية رأسها باتهام Laffer بتقديم منحنى عن شكل غير معروف (غير محدد) بدون دراسات نظرية خاصة وهذا لإثبات النقاط المهمة في نظريته.

المطلب الثالث: التطبيقات الايجابية:

ذكر ارتير لافير بان دول البلطيق وروسيا الذين خفضوا كما معتبر من الرسوم أدي إلى انخفاض الضغط ضريبي إلى 35% قد وجدوا اقتصادهم قد أعاد الانطلاق بعد وقت قصير جدا وقد دافع عن نظريته وهذا استنادا على النجاحات الاقتصادية والتي أتت بعد Kemps tax act وكذا التخفيضات الضريبية كنيدي أين بينت الإصلاحات الجبائية لسنة 1997 في الولايات المتحدة الأمريكية كيف حققت التخفيضات الضريبية النمو الاقتصادي والزيادة في الإيرادات الجبائية.

لقد قدم الاقتصادي FLORIN AFLATION المثل الأمريكي لسنة 2004، 2005 وهي السنة التي وضعت فيها إجراءات التخفيض من الضرائب والتي دخلت حيز التطبيق في نفس السنة أدت إلى الزيادة في الإيرادات الجبائية للحكومة من 08% إلى 09% وتابعتها الزيادة في سنة 2006 بنسبة 10%

¹ -Jean piere dornois Histoire economique de la grande britagne html.Mourice mitingue. 01/04/2010 14h05

خلال السداسي الأول وكانت نسبة النمو الاقتصادي 3.9% من كل سنة. وفي المملكة المتحدة وخلال الفترة التي حكمت فيها MARGUARIT TITCHER انخفضت الشريحة الهامشية للضريبة من 83% إلى 60% وبعدها 40% وهذا ما أدى إلى زيادة الإيرادات الجبائية بنحو 1.2 مليار جنيه إسترليني بين سنة 1986-1985 الوزير MAURICE METINGUE NOW ZILAND الذي قرر تطبيق منحنى LAFFER في السنوات الثمانينات قال أيضا قمنا بتخفيض نسبة نصف معدلات الضريبة على الدخل وإلغاء بعض من الرسوم المرفقة ومن الغرابة ارتفعت إيرادات الدولة 20% نعم REGUAN له الحق في قوله. تخفيض معدلات الضريبة يؤدي فعلا إلى الزيادة في الإيرادات الجبائية".

وفي ابريل سنة 2006 أعلن أمين الخزانة الأمريكية بان الإيرادات الجبائية قد وصلت إلى النقطة الثابتة الأعلى في تاريخها وهذا تبعا للتخفيضات الضريبية لسنة 2003، وهذه يعتبر برهان جديدة لمدافعي عن منحنى LAFFER ومدى فعاليته.¹

¹ -L'economie de Laffer se porte bien : html florin Aflation 31/03/2010 22h15

خاتمة الفصل :

إن السوق العقاري كما قلنا يخضع لنظرية العرض و الطلب هذه الأخيرة تتأثر بالأسعار التي بدورها تتأثر بالتكلفة التي يتأثر تأثير مباشر و غير مباشر بالضرائب باعتبارها عنصرا من العناصر المكونة للتكلفة لأي سلعة.

إن العقار كباقي سلع الأخرى يتم الحصول عليه سواء للاستعمال على الوجه الفردي في الحياة المدنية أو الاستغلال في المجال التجاري أو الشراء من أجل البيع، و قد يكون الاستغلال نشاط انجاز العقارات بغرض البيع، ويكون هذا الاستغلال من طرف شخص طبيعي أو معنوي .

إن الضرائب المرتفعة تؤثر بصفة عامة في الاقتصاد، و خاصة الضرائب العقارية باعتبار أثمانها باهظة ، كما يؤدي إلى كبح جماح المستثمرين و العزوف الإقبال على الاستثمار، و التحول إلى بلدان آخرون أو قطاعات أخرى.

و من أجل معرفة مدى تأثير هذه الأسواق لابد من معرفة الضغط الضريبي بكل أنواعه سواء على دولة ما أو على قطاع ما أو على سوق ما، كما أن هناك علاقة طردية بين معد الضغط الضريبي و العوامل المتحركة فيه و تكون بصفة مباشرة و غير مباشرة.

إن الضغط الضريبي له تأثير مباشر ليس فقط على الأنشطة الاقتصادية بل حتى على الأعوان الاقتصادية عمومية أو ما يعرف بالخدمات العمومية.

و إذا كان " لافير " يرى أن تخفيض ضغط الضريبي يؤدي إلى انتعاش الاقتصاد أو القطاع فإن هذا ليس حتما فقد يكون ضغط ضريبي في قطاع ما دون الآخر.

الفصل الثالث

اثر الضغط الضريبي

المبحث الأول: الضغط الضريبي والمعايير المشابهة.

المبحث الثاني: قياس الضغط الضريبي.

المبحث الثالث: معدل الضغط الضريبي والعوامل المتحكمة فيه.

المبحث الرابع: اثر الضغط الضريبي على الأنشطة الاقتصادية.

تمهيد:

يعرف الدكتور ناجي التوني¹: الضرائب بأنها مساهمة إلزامية بدون مقابل مباشر يتم فرضها على الأفراد والممتلكات والمؤسسات. غير أن فرض أي ضريبة يراعي عدة معايير لاجتناب التأثير السلبي لها على المكلف ومن ثمة النشاط الاقتصادي.

¹ - ناجي التوني - سياسات الإصلاح الضريبي 1999 - المعهد العربي للتخطيط - الكويت - صفحة 14

المبحث الأول

الضغط الضريبي والمعايير المشابهة

يعتبر الضغط الضريبي من المعايير الأساسية التي تحدد علاقة الضرائب بالنواتج لأنه يقيس مدى العدالة الضريبية في ذلك البلد، و لكن في بعض الحالات قد لا يكفي حساب معدل ضغط الضريبي بل تحتاج إلى عناصر أخرى لتدقق في مفهومه مثل: الطاقة الضريبية و الجهد الضريبي، كما أن تحديد الذي يتحمل العبء الضريبي ضروري لأن إلقاء العبء على قطاع ما أو شريحة ما يحدث عدم التوازن و اللا عدالة ضريبية، إن دراسة هذا المبحث يتطلب تقسيمه إلى مطلبين:

المطلب الأول: الضغط الضريبي

أولاً: مفهوم الضغط الضريبي:

معدل الضغط الضريبي هو ذلك التأثير الذي تحدثه السياسة الضريبية كجزء من السياسة الاقتصادية على الإنفاق الاستهلاكي، و الادخار والاستثمار¹.

ويعتبر مستوى الضغط الضريبي نسبة الانصياح الضريبي إلى بعض المقادير الاقتصادية²:

- الناتج المحلي الخام

- الناتج الوطني الخام

- مجموع الاقتطاعات العامة

المفهوم الضيق للضغط الضريبي = الإيرادات الضريبية / الناتج المحلي الخام

مفهوم الواسع للضغط الضريبي = الإيرادات الضريبية + الشبة الضريبية / الناتج المحلي الخام³

¹ - عبد المنعم فوزي، النظم الضريبية، دار النهضة، بيروت 1973 ص 128.

² عبد المجيد قدي، المدخل إلى السياسات الاقتصادية الكلية - دراسة تحليلية تقييمية - ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2003 ص 156.

³ علي صحراوي، مظاهر الجباية في الدول النامية أطروحة نيل شهادة الماجستير جامعة الجزائر 1993 ص 39.

يعتبر معدل الضغط الضريبي مؤشر هام لقياس مدى تدخل الدولة في النشاط الاقتصادي ويمكن تعريفه على أنه العلاقة بين الاقتطاع الضريبي والدخل المتحصل عليه سواء من طرف شخص طبيعي، معنوي أو فئة من المجتمع. وبذلك يكون لدينا ضغط ضريبي لفرد و ضغط ضريبي لفئة.

• الضغط الضريبي الفردي La pression Fiscale individuelle

وهو نسبة الاقتطاعات الضريبية F منقوصاً منها الإعانات المقدمة من طرف الدولة G إلى إجمالي

الدخل R منقوصاً منه حد الكفاف V

$$P_1 = \frac{F - G}{R - V}$$

• الضغط الضريبي لفئة La pression fiscale de groupe

يمثل نسبة بين مجموع الضرائب المتحملة من طرف قطاع ودخله: $P_g = \frac{F}{R}$

• معدل الضغط الضريبي لفئة يمكن أن تستخدم في المقارنة بين المجموعات الاقتصادية لتحديد

شروط توزيع أعباء الضريبة، وإذا اعتبرنا أن:

A: العلاقة بين الضرائب المدفوعة من طرف فئة f والاقتطاع الإجمالي F

B: العلاقة بين دخل هذه الفئة r والدخل الإجمالي الخاضع للضريبة R

$$A = \frac{F}{f}, \quad B = \frac{r}{R}$$

لقياس مدى عدالة الضريبة نقوم بحساب الفرق e لكل فئة $e = A - B$ وإذا كانت قيمة e موجبة،

الضريبة غير عادلة أي أن مشاركة هذه الفئة في الأعباء الضريبة أكبر من نسبة دخلها إلى الدخل

الإجمالي وإذا كانت قيمة e سالبة فالنظام الضريبي أنصف هذه الفئة.

¹Pierre Beltrame, Lucien Mehl, Technique, Politiques et institution fiscales comparées, PUF, France 1997 page 357

و للحصول على الدرجة المتوسطة لعدالة أو عدم عدالة النظام الضريبي المطبق K حسب متوسط

مجموع الفروقات C_j

$$K = \sum_{j=1}^n C_j / 1 \quad \text{حيث}$$

ثانياً: المعايير المشابهة:

• الطاقة الضريبية (القدرة التكليفية)

تمثل الطاقة الضريبية المقدرة على تحمل العبء الضريبي سواء على مستوى المجتمع أو على

مستوى الفرد¹.

إن مصطلح الطاقة الضريبية تم تعريفه من عدة جهات منهم الاقتصاديين الذين قدموا عدة تعاريف

منها²:

يعرفها الاقتصادي الاسترالي كولن كلارك " أنها ذلك المستوى الضريبي الذي تنقص عنده

الضرائب الحدية للإنفاق الخاص بأقل مما تنقص النتائج ". و بذلك فإن الطاقة الضريبية هي أقصى قدر

من الأموال يمكن تحصيله بواسطة الضرائب في حدود الدخل القومي.

كما يمكن الفصل بين الطاقة الضريبية الفعلية والطاقة الضريبية الممكنة، حيث يقصد بالأولى

الحصيلة التي يتم تحقيقها في ظل أوضاع اقتصادية، اجتماعية سياسية وكذا إمكانات تنظيمية معينة، أما

المقصود بالثانية فهو حصيلة الضرائب التي يمكن تحقيقها بعد معالجة المعوقات التي تؤدي إلى انخفاض

معدلات الاقتطاع الضريبي³.

أي أن الطاقة الضريبية الممكنة هي أقصى معدل للضغط الضريبي يمكن الوصول إليه.

¹ عبد الهادي علي النجار، الفائض الاقتصادي الفعلي و دور الضريبة في تعبئة الاقتصاد المصري، المكتب المصري الحديث، مصر 1974 ص 227.

² محمد مبارك حجير، السياسات المالية و النقدية لخطط التنمية الاقتصادية، الدار القومية للنشر، مصر ص 114.

³ سميرة إبراهيم أيوب، صندوق النقد الدولي وقضية الإصلاح الاقتصادي و المالي -دراسة تحليلية تقييمية- مركز الإسكندرية للكتاب، مصر 2000 ص 107.

ثالثاً: الجهد الضريبي:

أ- مفهومه: يعبر الجهد الضريبي عن نسبة الضرائب الفعلية إلى إجمالي الضرائب الممكنة التحصيل¹.

ب- قياسه: يقوم على تحديد الطاقة الضريبية الفعلية و الممكنة:

$$\text{معدل الجهد الضريبي} = \frac{\text{الضرائب المحققة}}{\text{الضرائب الممكنة}}^2$$

إذا كانت هذه النسبة أكبر تماماً من الواحد هذا يعني ارتفاع الجهد الضريبي.
 إذا كانت هذه النسبة أقل تماماً من الواحد هذا يعني أن الجهد الضريبي أقل مما يجب.
 إذا كانت هذه النسبة مساوية للواحد هذا يعني أن الجهد الضريبي متوازن

المطلب الثاني: العبء الضريبي:

أولاً: المفهوم:

يعرف bent hansen و usgrane العبء الضريبي بأنه التغيرات الناتجة عن فرض الضريبة على توزيع الدخل حيث يكون الأثر على استخدام الموارد الاقتصادية وعلى الإنتاج الوطني و على توزيع الدخل، حيث يعتبر الآثار الاقتصادية للضرائب، الأثر الأول والثاني أما الأثر الثالث فيخص العبء الضريبي.

ثانياً: قياس العبء الضريبي:

يسمح قياس العبء الفعلي بالمقارنة بين هذا العبء و المقدرة التكاليفية للممول قصد تحقيق العدالة.

¹ حروشي جلول، الضغط الضريبي في الجزائر (93 - 99)، رسالة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الجزائر 2001 ص 28.

² سميرة إبراهيم أيوب، صندوق النقد الدولي وقضية الإصلاح الاقتصادي و المالي -دراسة تحليلية تقييمية- مركز الإسكندرية للكتاب، مصر 2000 ص 109.

قصد قياس العبء الضريبي نكون أمام معيارين¹:

$$1- \text{العبء الضريبي المطلق} = \frac{\text{الحصيلة الضريبية التي يتحملها القطاع فعلا}}{\text{عدد أفراد القطاع}}$$

$$2- \text{العبء الضريبي النسبي} = \frac{\text{العبء المطلق}}{\text{المقدرة التكاليفية للممول}} \times 100$$

ثالثاً: نقل العبء الضريبي :

يمكن التمييز بين ثلاثة أشكال لنقل العبء الضريبي

1- النقل الكلي والجزئي: يقصد بالنقل الكلي نقل الضريبة كلياً إلى شخص غير الممول القانوني أما نقل

جزء من الضريبة من الممول القانوني إلى شخص آخر يسمى نقل جزئي.

2 - النقل إلى الأمام، إلى الخلف، المنحرف:

النقل إلى الأمام هو إلقاء بالضريبة على المستهلك برفع ثمن السلعة أما تحميل الضريبة من طرف المنتج

إلى عوامل الإنتاج مثلاً بخفض ثمنها فيسمى نقل إلى الخلف، ويقصد بالنقل المنحرف انتقال الضريبة إلى

سلعة أخرى غير التي فرضت عليها.

3- النقل المقصود والنقل غير المقصود²: يشكل تكليف أشخاص معينون من طرف المشرع يدفع ضرائب

ثم نقلها فالنقل هنا مقصود، أما إذا كلف المشرع أشخاصاً بالضريبة معتقداً عدم إمكانية نقلها إلى الغير،

فان النقل هنا لا تعتبر مقصود.

¹ حامد عبد المجيد دراز، دراسات في السياسات المالية، الدار الجامعية، مصر 2002 ص 399.

² زينب حسن عوض الله، مبادئ المالية العامة، الدار الجامعية، مطابع الأمل، لبنان 1994 ص 227.

المبحث الثاني

قياس الضغط الضريبي

هناك عدة معايير قياس الضغط الضريبي و مهما يكن هذا المعيار فهو بحسب نسبة المئوية التي تمثلها الضرائب المفروضة على كتلة ما نسبة لدخلها أو ضرائب مفروضة على قطاع ما نسبة لمداخل ذلك القطاع و مهما يكن هذا القياس فهو يصطدم بعدة مشاكل و عليه فقد تم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين.

المطلب الأول: معايير قياس الضغط الضريبي: وتخصر في معيارين:

المعيار الأول: نسبة لاقتطاع الضريبي إلى الدخل المحلي الخام

أين:

$$\text{معدل الضغط الضريبي} = \frac{\text{معدل الاقتطاعات الضريبية}}{\text{النتاج المحلي الخام}} \times 100$$

الجدول رقم:02

إن الجدول يظهر نسبة الاقتطاعات الإجبارية إلى الناتج المحلي الخام في بعض الدول المتقدمة لسنة

2008.¹

الإيرادات البلد	معدل الاقتطاعات الضريبية (1)	الاقتطاعات الاجتماعية (2)	معدل الاقتطاعات الإجبارية (1) + (2)
فرنسا	30.3	17.4	47.7
ألمانيا	24.5	15.8	40.3
إيطاليا	31.5	12.9	44.4
بريطانيا	32.6	7.1	39.7
الوم ا	24.5	8.1	32.6
اليابان	19.3	11.1	30.4
كندا	32.2	6.3	38.5
الدانمارك	49	3.4	52.4
النمسا	30.1	16.1	46.2
متوسط OCDE			41.3
متوسط الاتحاد الأوروبي (15)			14.4

تبين معطيات الجدول أن هناك تفاوت أهمية الاشتراكات الاجتماعية في البلدان المتقدمة وهذا ما يحول دون المقارنة بين الدول من حيث ثقل الاقتطاعات الإجبارية. وقد يكون هذا المقياس مضللاً، حيث إن نسبة مبالغ الاقتطاع الإجباري إلى الناتج المحلي الخام لا يعبر عن درجة تدخل الدولة في الاقتصاد، فمثلاً يمكن تخفيض معدل الضغط الضريبي بتمويل الإنفاق العام عن طريق القروض بدل الضرائب.

¹ التقرير الاقتصادي العربي الموحد (التطورات الاقتصادية و الاجتماعية) صندوق النقد العربي 2008

المعيار الثاني: نسبة الاقتطاع الضريبي إلى مجموع الاقتطاعات العامة

يعتمد هذا المعيار لقياس معدل الضغط الضريبي على مجموع الموارد أو الاقتطاعات العامة للدولة إلا أنه يبقى غير دقيق لصعوبة قياس بعض الاقتطاعات غير الضريبية وتباين مدلول كثير من الموارد الحكومية في بعض الدول كما هو بالنسبة لإيرادات المشروعات المؤممة في كل من الدول الاشتراكية والدول الرأسمالية¹ حيث يصعب عندها المقارنة.

المطلب الثاني: مشاكل قياس الضغط الضريبي:

تثير قياس معدل الضغط الضريبي مشاكل تتمثل أهمها في مشكلة تحديد المداخل الضريبية وطريقة حساب المجمع الاقتصادي.

تحديد مجموع المداخل الضريبية: حتى نقول أن هذه الضرائب والرسوم الجبائية هي التي تمثل المداخل الضريبية يجب أن تتوفر فيها الشروط التالية:

- أن تكون تدفقات حقيقية.
- أن تدفع للدولة أو إحدى المؤسسات العامة.
- أن تكون إجبارية.

إن السبب الأول للفروقات بين معدل الاقتطاعات الإجبارية في البلدان المتقدمة يعود إلى التغطية غير المتجانسة لأنظمة التأمين الاجتماعي التي تمول بطريق تختلف من بلد لآخر مما يحدث تباين في المعدلات وكذا التباين في المسؤوليات الملقاة على عاتق هذه الدول ومنه يصعب مقارنة الضغط الضريبي بين هذه الدول. بالإضافة إلى ذلك الاختلافات الموجودة في طرق الحساب نظرا لاختلاف نظم الحسابات الوطنية. أن كيفية تدخل الدولة في الاقتصاد والاقتطاعات الإجبارية تعكس تماما الإيرادات الضريبية المقصودة في حساب معدل الضغط الضريبي، فقد تتدخل الدولة في الاقتصاد بشكل مباشر بمنح الإعانات

¹ عبد المجيد قدي ، السياسة الضريبية ضمن برامج التصحيح الهيكلي لصندوق النقد الدولي ، جامعة الجزائر 1995 ص47.

أو بشكل غير مباشر عن طريق الإعفاءات المقدمة مما يترتب عليها تكاليف والتي لا تدخل في حساب هذا المعدل مما يقلل من دقته.

أما في البلدان النفطية فالمدخيل البترولية تمثل الحصة الأكبر من الإيرادات المحلية يكمن اثر إدراج الإيرادات الضريبية النفطية في حساب معدل الضغط الضريبي.

الجدول رقم: 03 الإيرادات الحكومية في الدول العربية للفترة 2007-2008.¹

النسبة إلى الناتج المحلي الخام		الإيرادات (مليار دولار)		السنوات
2008	2007	2008	2007	
				هيكل الإيراد
28.7	30.1	181.33	188.93	إجمالي الإيرادات العامة
16.4	17.8	103.83	111.48	الإيرادات النفطية
8.6	8.6	54.55	54.10	الإيرادات الضريبية
3.2	3.2	20.30	20.05	الإيرادات غير الضريبية
0.5	0.5	3.20	3.30	الدخل من الاستثمار
0.2	0.2	1.41	1.21	المنح
28.9	30.3	182.74	190.14	إجمالي الإيرادات والمنح

وصل معدل الضغط الضريبي باحتساب الإيرادات النفطية 26.4% في الدول العربية سنة 2007 بينما لم يتعدى 8.6% خارج الإيرادات النفطية. وهذا ما يدل على عدم دقة الحساب في الحالة الأولى.

تحديد المجمع الاقتصادي:

يعتبر الدخل الوطني المجمع الأساس المعتمد في حساب معدل الضغط الضريبي حيث يعطي تقييما كميا للاقتصاد الوطني في فترة معينة:

¹ التقرير الاقتصادي العربي الموحد (التطورات الاقتصادية و الاجتماعية) صندوق النقد العربي 2008 .

1- الإنتاج الكلي الخام: LA PTB يمثل الإنتاج الكلي الخام مجموع السلع والخدمات الإنتاجية

المنتجة في البلد أي أن الخدمات غير الإنتاجية لا تدخل في حساب الإنتاج الكلي الخام¹.

2- الإنتاج الداخلي الخام: LA PIB يمثل مجموع السلع والخدمات الإنتاجية المنتجة من قبل

الأعوان الاقتصادية والتي تشكل موضوعا للاستخدامات النهائية فقط².

3- الناتج المحلي الخام: LE PIB يمثل مجموع دخول عناصر الإنتاج أو ما يسمى بالقيمة المضافة

الكلية ويحدد بالعلاقة³:

$$LA\ PIB = LA\ PIB + VAB_{AD} + VAB_{IF} + VAB_{AI} + VAB_{SD} - LOYERS$$

حيث

LA PIB = الإنتاج الداخلي الخام

VAB_{AD} = القيمة المضافة للإدارات العمومية

VAB_{IF} = القيمة المضافة للمؤسسات المالية

VAB_{AI} = القيمة المضافة لشؤون العقارات

VAB_{SD} = القيمة المطلقة للمقدمات المنزلية

LOYERS = الإيجارات

بالإضافة إلى مجمع الناتج الوطني الخام PNB الذي يأخذ بمعيار الجنسية على خلاف الناتج المحلي الخام

الذي يأخذ بمعيار الإقامة⁴.

الناتج الوطني الخام = الناتج الداخلي الخام + إنتاج الأعوان الوطنيين غير المقيمين - إنتاج الأعوان

الأجانب المقيمين.

¹ عبد المجيد قدي، قادة أقسام، المحاسبة الوطنية (ن.ح.إ.ج)، المطبوعات الجامعية، الجزائر 1994 ص 61.

² المرجع السابق ص 81

³ حسين عمر، الموسوعة الاقتصادية، دار الفكر العربي، مصر 1992 ص 210.

⁴ أسامة محمد الفولي، عادل أحمد حشيش، زينب حسن عوض الله، مجدي محمود شهاب، أساسيات الاقتصاد السياسي، منشورات الحلبي الحقوقية،

لبنان 2003 ص 111.

إن أهم الصعوبات التي تواجه حساب معدل الضغط الضريبي في الجزائر تخص الإيرادات الضريبية وخاصة تلك العائدة للجماعات المحلية.

الجدول رقم 04: نسب توزيع الحصيلة الضريبية بين ميزانية الدولة والجماعات المحلية لسنة 1992¹

صندوق السكن	الولاية	البلدية	الصندوق المشترك للجماعات المحلية	الدولة	الهيئات الضرائب
-	-	-	-	100	IBS + IRG
-	-	5	10	85	TVA داخلية
-	-	-	15	85	TVA على الواردات
20	-	20	-	60	ضريبة الملكية
-	30	65	5	-	الدفع الجزائري
-	30	65	5	-	الرسم على النشاط المهني
-	-	100	-	-	الرسم العقاري
-	-	100	-	-	رسم التطهير

إن عملية تحديد نسب توزيع الضرائب بين الميزانيات كموارد لمختلف الهيئات العمومية، يساهم في ترشيد الاتفاق بدأ في تحديد حاجيات الجماعات المحلية و هيئات الدولة آخذين من الجباية مصادر التحويل عند إعداد الميزانيات التصويرية و إعداد الخطط الإنمائية، و كما ساهم عملية تحديد نسب توزيع الضرائب في تحريك بعض الأنشطة و القطاعات من خلال استعمال الضريبة كآلية للتحفيز أو كبح جماح بعض الأنشطة لإعادة توجيه رؤوس الأحوال إلى قطاعات أخرى أو مناطق أخرى.

¹-القانون التكميلي المالي الجزائري 1992.

المبحث الثالث

معدل الضغط الضريبي والعوامل المتحكمة فيه

إن قياس الضغط الضريبي يعني البحث على المعدل الأمثل للضغط الضريبي و من أجل الوصول إليه لا بد من معرفة العوامل التي تتحكم فيه (اقتصادية، اجتماعية، نفسية) و من أجل دراسة هذا المبحث تم تقسيمه إلى مطلبين.

المطلب الأول: المعدل الأمثل للضغط الضريبي:

هناك من أعطى معدلات اعتبرها مثلى للضغط الضريبي منهم الاسترالي كولان كلارك COLIN CLARK فقد وضع نسبة 25% حيث يرى أن تجاوز هذا الحد يؤدي إلى التضخم وكان ذلك في سنة 1950. أما برودون PROUDHON فقد حدد معدل الضغط الضريبي بـ 10% وقد قدم هذا المعدل في سنة 1968. وحسب بارير BARRERE فان تعيين حدود الضغط الضريبي يكون عن طريق تفسير متغيرات المساواة ($P=F / PIB$) وتوصل إلى انه في حالة رفع المعامل الضريبي P فان الحدود المعنية للضغط الضريبي سيتم تجاوزها إلا إذا كان هذا الارتفاع ناتج عن انخفاض الاقطاعات الضريبية F مصحوب بانخفاض اكبر في الدخل الوطني PIB¹.

من الناحية النظرية وكما يرى البعض لا يوجد حدود يمكن الوقوف عندها بما أن إعادة توزيع الإيرادات تستمر حتى تمتص جميع المداخل من طرف الضريبة (العمل مجاني)، أين كل السلع والخدمات تمول مجاناً²، وفي هذه الحالة لا يمكن التحدث عن الضريبة لان طبيعتها ستتغير وتكون أمام مجتمع الدولة الصرف.

وحسب الاقتصادي الأمريكي A.LAFFER ، فان كل زيادة في معدل الضغط الضريبي تؤدي إلى زيادة في الحصيلة الضريبية، أين الأعوان الاقتصاديين يقبلون الضريبة ولا ينقصون نشاطاتهم الخاضعة

¹Pierre Beltrame, Lucien Mehl, Technique, Politiques et institution fiscales comparées, PUF, France 1997 page 368

²André Paysant, Finances Publiques, Ed Dollaz, France, 1999 page 62.

لها وهو الجزء الأول من المنحنى وذلك حتى الوصول إلى عتبة قصوى و التي تقع في ذروة المنحنى بعدها تبدأ الاقتطاعات بتناقص، وأي ارتفاع في معدل الضغط الضريبي يتبعه انخفاض في النشاط الخاضع أو زيادة في التهرب والغش مما يؤدي بالضرورة إلى انخفاض المداخيل الضريبية حتى تلاشيها عند بلوغ المعدل 100 % ، وهو ما يسمى بمبدأ " الضريبة تقتل الضريبة " ¹.

وحسب عثمان قنديل فالحد الأمثل لنسبة الضغط الضريبي في الجزائر هو 25% من الناتج الإجمالي ².

وعليه فإن معدل الضغط الضريبي الأمثل هو مقدار نسبي يتغير عبر الزمان والمكان فلا يوجد معدل ثابت ومثالي لكل البلدان، وبرغم من ذلك يمكن أن نقترح مجموعة من معايير لتحديد المعدل الأمثل نوجزها في النقاط التالية ³:

- يحقق أكبر منفعة جماعية ممكنة حيث يستند هذا المعيار على نظرية القيمة التي تشترط تساوي المنفعة الحدية للإنفاق العام مع المنفعة الحدية مع الإنفاق الخاص.
 - يحقق أكبر دخل وطني أي كلما كانت الزيادة في معدل الضغط تؤدي إلى ارتفاع الدخل الوطني فمن دون معدل الاقتطاع الأمثل.
 - يعظم الحصيلة الضريبية: أي إذا انخفضت الإيرادات الضريبية نستنتج أننا تعدينا العينة المثلى.
- ويمكن أن نوجز أهم العوامل التي تحول دون الوصول إلى معدل لاقتطاع المرجو في:
- المعارضة الاجتماعية: وقد تكون علنية كإضراب ضد الضريبة أو سرية كتهرب وغش الضريبي.
 - التغيرات الاقتصادية الناتجة عن نقل الضرائب المرتفعة إلى الأسعار والأجور.
 - العراقيل الإدارية التي تحول دون تطبيق الضريبة بشكل صحيح.

¹Eric Oliva, Finances Publiques, Ed Dollaz, France, 2001 page 46.

² علي صحراوي، مظاهر الجبالية في الدول النامية جامعة الجزائر 1993 ص41.

³عبد المجيد قدي ، السياسة الضريبية ضمن برامج التصحيح الهيكلي لصندوق النقد الدولي جامعة الجزائر 1995 ص52.

المطلب الثاني: العوامل المحددة لمعدل الضغط الضريبي الأمثل¹:

يعتمد تحديد الضغط الضريبي الأمثل على المقدرة التكاليفية للدخل الوطني والضغط الضريبي النفسي.

أولاً: المقدرة التكاليفية للدخل: يقصد بالمقدرة التكاليفية للدخل مدى استطاعته على تحمل العبء الضريبي.

المقدرة التكاليفية العامة: قدرة المجتمع على تخصيص جزء من دخله سيتقطع في شكل ضرائب للمساهمة في تحمل الأعباء العامة.

العوامل المحددة للمقدرة التكاليفية العامة: تتمثل في

أ – حجم الدخل الوطني: يعتمد تقدير حجم الدخل الوطني على تحديد مكوناته والتي اختلفت الآراء بصدها ويمكن ردها إلى اتجاهين أحدهما أسس النظرية الرأسمالية والثاني يتفق والنظرية الاشتراكية وعليه يكون لدينا:

- **الإنتاج المادي:** مجموع الإنتاج السلعي دون إنتاج الخدمات خلال فترة زمنية محددة وهذا يتفق مع النظام الاشتراكي.

- **الإنتاج الشامل:** مجموع الإنتاج السلعي و الخدمات التي تحققها جميع قطاعات الاقتصاد خلال فترة زمنية محددة وهذا حسب مبادئ الاقتصاد الحر. وهناك من يعتبر الإنتاج القومي هو ما يوجه من سلع وخدمات إلى الأسواق.

¹ – المرجع السابق رقم 03 نفس الصفحة

ب - العوامل الاقتصادية

- **طريقة توزيع الدخل:** في حالة وجود فروقات معتبرة بين المداخل في المجتمع يستحسن فرض ضرائب تصاعدية بغية تغريم أكثر المداخل المرتفعة¹.
- **استخدام الإيرادات الضريبية:** تزداد المقدرة التكلفة للمجتمع كلما استخدمت أموال الضرائب في مشروعات إنتاجية أما إذا استخدمت في برامج التسليح أو سداد قروض عامة استهلاكية تكون بمثابة عبء على الاقتصاد الوطني.
- **التقلبات النقدية:** يؤدي التضخم النقدي إلى تخفيض المقدرة التكلفة الفعلية للدخل الوطني رغم ما يصاحبه عادة من ازدياد في حصيله الضرائب، وذلك نتيجة ما ينطوي عليه هذا التضخم من انخفاض القيمة الحقيقية للعمولة، وبالتالي انخفاض المداخل الحقيقية للممولين، بينما يؤدي الانكماش النقدي الذي لا يصاحبه تخفيض أسعار الضرائب إلى ازدياد القيمة الحقيقية لذلك الجانب الذي تستقطبه الضرائب من المداخل على الرغم مما قد يرافق ذلك من انخفاض في الحصيله النقدية للضرائب¹.

ج- العوامل الاجتماعية

- **الهيكل السكاني:** كلما تزايدت نسبة سكان المجتمع في سن العمل والإنتاج زادت المقدرة التكلفة للمجتمع¹.
- **حجم الاستهلاك الكلي:** يؤدي ارتفاع المستوى الاستهلاكي في المجتمع إلى انخفاض المقدرة التكلفة حيث ينخفض المجال للاستقطاع الضريبي².

¹ المرسي السيد حجازي، مبادئ الاقتصاد العام، الضرائب و الموازنة العامة، الدار الجامعية، مصر 2000 ص88 و 89 و 90. كلية الاقتصاد
² محمد دويدار، دراسات في الاقتصاد المالي - النظرية العامة في مالية الدولة، السياسة المالية في الاقتصاد الرأسمالي - الدار الجامعية للطباعة و النشر، مصر 1997 ص166.

- الوعي الضريبي لأفراد المجتمع: وهذا يعود لأهمية برامج الإنفاق العام التي يتم تمويلها عن طريق الضرائب.
- المقدرة التكاليفية للفرد: تسمح بمعرفة إمكانية توزيع العبء الضريبي العام على جميع الأشخاص المعنويين والطبيعيين في المجتمع حسب قدرتهم وتمثل العوامل المؤثرة في القدرة التكاليفية الفردية في:
- استقرار واستمرار الدخل: كلما كان الدخل دائم ومستقر زادت المقدرة التكاليفية للفرد.
- حجم صافي الثروة الفردية: كلما زادت ثروة الأفراد زادت مقدرتهم التكاليفية فالدخل من بين المؤتمرات الهامة التي يتم الاستعانة بها لتوزيع العبء الضريبي بين مختلف الأفراد¹.
- استخدام الدخل: كلما زاد الفائض بعد الاقتطاع الضريبي زادت المقدرة التكاليفية للفرد ، حيث يمثل الفائض محفز الفرد على زيادة العمل.

ثانياً: الضغط الضريبي النفسي:

- يتمثل الضغط الضريبي النفسي في ذلك الشعور لدى الأفراد بحرمانهم من الاستفادة من استهلاك معين، ويمكن حصر أهم العوامل المؤثرة في الضغط الضريبي النفسي في ما يلي:
- صورة الهيكل الضريبي: شعور المكلف بعبء الضريبة المباشرة أكبر من شعوره بعبء الضريبة غير المباشرة والمنظمة في الأسعار، وبالتالي حدة الضغط الضريبي النفسي في الأولى أكبر منه في الثانية.
 - استقرار الهيكل الضريبي: يؤدي الاستقرار الضريبي إلى انخفاض حدة الضغط النفسي وذلك لما يوفره الاستقرار من وضوح في التشريع وبساطة في الإجراءات الإدارية، الأمر الذي يضمن للضريبة ركناً رئيسياً من قواعدها وهو اليقين².

¹ حروشي جلول، الضغط الضريبي في الجزائر (93 - 99)، رسالة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الجزائر 2001 ص 69.

² عبد المنعم فوزي، النظم الضريبية، دار النهضة، بيروت 1973 ص 132.

- درجة الوعي الضريبي: اقتناع المكلفين بما للخرينة العمومية لديهم من حقوق يؤدي إلى انخفاض حدة الضغط الضريبي النفسي، فلا وجود للضغط الضريبي النفسي في حالة ما إذا اعتبر التكليف الضريبي أمراً ضرورياً¹.
- إن زيادة الضغط الضريبي النفسي يؤدي إلى دفع المكلفين إلى التملص من الضريبة مما يقلص من حصيلة الضرائب اللازمة لتمويل الإنفاق العام وكذلك الإضرار بالمكلفين الملتزمين بدفع الضريبة وهذا يؤدي إلى الابتعاد عن العدالة الضريبية التي تعتبر القاعدة الأساسية للضريبة في أي نظام.

¹ ناصر مراد، النظام الضريبي و إشكالية التهرب - دراسة حالة الجزائر، أطروحة لنيل دكتورا دولة - جامعة الجزائر 2002 ص170.

المبحث الرابع

اثر الضغط الضريبي على الأنشطة الاقتصادية

تساعد دراسة آثار الاقتطاع الضريبي على النشاط الاقتصادي في الحكم على مدى نجاح السياسة الضريبية القائمة أو وضع أخرى جديدة تصحح النقائص الموجودة، كما أن قياس الضغط الضريبي يسعى من خلاله إيجاد المعدلات الضريبية المثلى التي تخلق التكافؤ بين مختلف المعادلات الاقتصادية التي هي في محك قوانين اللعبة بين أطراف المعنية بالعملية الاقتصادية كعناصر اقتصادية تتأثر فيما بينها، و الدولة لها دور التدخل كصمام الأمان من خلال ضمان المعدل الأمثل للضغط الضريبي، من أجل دراسة هذا المبحث فقد تم تقسيمه إلى مطلبين.

المطلب الأول: أثر الضغط الضريبي على الاستهلاك، الادخار، الاستثمار، الإنتاج:

أولاً: أثر الضغط الضريبي على الاستهلاك والادخار:

يشير التحليل الاقتصادي إلى أن الاستهلاك يتوقف على عاملين هما حجم الدخل والميل للاستهلاك وباعتبار الادخار هو جزء من الدخل لم يستهلك فان عوامل التي تحدد الاستهلاك نفسها التي تحدد الادخار حيث¹:

$$\text{الميل الحدي للاستهلاك} + \text{الميل الحدي للادخار} = 1$$

أن تأثير الاقتطاع الضريبي على أصحاب المداخيل الصغيرة أكبر من تأثيره على أصحاب المداخيل الكبيرة ذلك انه غالباً ما يخصص معظم المداخيل الصغيرة للاستهلاك كما أن نقل الضرائب غير المباشرة يقلل من استهلاك السلع ذات الطلب المرن وبالتالي فان الضرائب تقلل من المقدرة الاستهلاكية للأفراد وحجم الاستهلاك في الاقتصاد الوطني. كما يؤثر ارتفاع الضرائب على المداخيل الكبيرة فيقلل من

¹ محمد جمال ذنبيات، المالية العامة و التشريع المالي، الدار العلمية الدولية، الأردن 2003 ص 155.

ادخارها ونسبة انخفاضها تفوق نسبة انخفاض استهلاكها ذلك لأن أصحاب المداخل الكبيرة عادة ما يحافظون على معدلات استهلاكهم على حساب الادخار. كما أن عبء الضريبة يؤدي عادة إلى التضحية بالادخار وتأثير الضرائب لمباشرة في هذا المجال أكبر من تأثير الضرائب غير المباشرة. مع ذلك لا يمكن اعتبار الضرائب دائماً لها تأثير سلبي على الادخار بل يمكن استخدام السياسة الضريبية في تشجيع الادخار بفرض ضرائب على الإنفاق أو التخفيض من الضرائب التصاعدية التي تفرض على الدخل.

ثانياً: أثر الضغط الضريبي على الاستثمار

يتوقف الميل للاستثمار على سعر الفائدة السائد في السوق وعلى الكفاية الحدية لرأس المال وتؤثر الضرائب على الميل للاستثمار من خلال تأثيرها على معدل الأرباح فيزيد الميل للاستثمار مع زيادة فرص الربح وزيادة معدلاته وانخفاض الضرائب عليها وينخفض مع انخفاضها¹. ويؤدي ارتفاع ثقل الضرائب على الدخل إلى انخفاض الاستثمارات بصورة مباشرة بسبب تخفيضها لأرباح المستثمرين. كما أن تخفيض الضرائب على الأرباح تحفز المنتجين على مضاعفة استثماراتهم مما يرفع من الكفاية الحدية لرأس المال ويزيد بالتالي من حجم الإنتاج الكلي كاستخدام الضرائب غير المباشرة لتخفيض تكاليف الاستثمار. وتكون طريقة تشجيع الاستثمار على شكل تخفيضات أو إعفاءات ضريبية تؤثر على أرباح المؤسسات أو القروض واستعمال طرق خاصة لمعالجة الإهلاكات.

ثالثاً: الضغط الضريبي والإنتاج

يؤثر مستوى الاقتطاع الضريبي على حجم الإنتاج من خلال التأثير في معدل الربح المحقق من العمليات الإنتاجية فإن استطاع المنتجون نقل عبء الضريبة المفروضة على منتجاتهم إلى المستهلكين بزيادة الأسعار فالأثر يكون إيجابياً حيث يزيد الإنتاج أو يبقى ثابتاً أما إن لم يستطع المنتجون نقل عبء

¹ زينب حسن عوض الله، مبادئ المالية العامة، الدار الجامعية، مطابع الأمل، لبنان 1994 ص 189.

الضريبة فالأثر يكون سلبيا حيث يخفض المنتجون إنتاجهم وخفض توظيف الأموال في العمليات الإنتاجية ومنها تنخفض الأرباح التي تعتبر الوعاء الذي ترسي عليه الضريبة مما يؤدي حتما إلى انخفاض العوائد الضريبية.

المطلب الثاني: أثر الضغط الضريبي على العمالة ، الأسعار والتهرب الضريبي:

أولا: أثر الضغط الضريبي على العمالة:

أمام زيادة الضغط الضريبي يستطيع المكلف مضاعفة جهوده وساعات عمله قصد تعويض الخسارة في الدخل حسب اثر الدخل¹ حيث يضطر إذا انخفض دخله إلى تعويض هذا النقص بمجهود إضافي كما قد يختار الحد من الاقتطاع الضريبي بتخفيض جهده في العمل وفق اثر الإحلال فان من اجل تخفيض ضرائب على العائد من العمل تدفع المكلف للإقلال من مجهوده وهذا بدوره قد يؤدي تخفيض عرض اليد العاملة كما قد يؤثر سلبيا على الحصيلة الضريبية².

يستعمل الضغط الضريبي لتوجيه اليد العاملة حيث زيادة الاقتطاعات في نشاط معين ينقص من حجم العمالة فيه ويعمل تخفيض الاقتطاعات على توسيع قاعدة العمالة، ومن بين وسائل تدخل الضريبة لترقية العمالة نذكر³:

- منح مزايا ضريبية للمؤسسات لإحداث مناصب شغل.
- تخفيض العبء الضريبي على المؤسسات والذي من شأنه أن ينقذ حتى المناصب المحدثة.

ثانيا: أثر الضغط الضريبي على المستوى العام للأسعار

تختلف آثار الاقتطاع الضريبي على المستوى العام للأسعار حسب طبيعة الضريبة مباشرة أو غير مباشرة، فالضرائب المباشرة غالبا ما تتناول الدخول والثروات بالاقتطاع مما يقلل من القدرة الشرائية

¹Pierre Beltrame, La fiscalité en France, Ed Hachette, France 1998 page 174.

² باهر محمد عتلم، مراجعة أحمد عبد الوهاب الغندور، اقتصاديات المالية العامة، الدار العربية، مصر 1998 ص 158.

³ حميد بوزيدة، الضريبة و انعكاساتها على الاقتصاد الجزائري، رسالة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الجزائر 1997 ص 90.

للأفراد وبالتالي تخفيض استهلاكهم وإنفاقهم فينخفض الطلب الكلي النقدي على السلع والخدمات المعروضة مما يؤدي إلى انخفاض المستوى العام للأسعار¹، ويتحقق هذا إذا أبعدت الدولة ما حصلته من ضرائب على التداول، أما إذا أعادت الدولة الحصيلة إلى التداول من خلال الإنفاق العام تحسنت القدرة الشرائية للفرد وحافظ المستوى العام للأسعار مستواه².

أما الضرائب غير المباشرة غالباً ما تتناول السلع الاستهلاكية ذات الطلب المرتفع عليها من الأفراد مما يقلل من عرضها فترتفع أسعارها خاصة إذا استمر ارتفاع الطلب الكلي النقدي عليها واستطاع منتجوا هذه السلع نقل العبء إلى هذه السلع.

كما يمكن أن تتدخل الضرائب لمعالجة حدة التضخم من خلال الضرائب المباشرة وغير المباشرة حيث في حالة زيادة الطلب على السلع والخدمات عن عرضها تستعمل الضرائب المباشرة من أجل الحد من الطلب تفرض ضرائب على المداخل الموجهة للاستهلاك الكمي أو نحو استثمارات معينة كالاستثمار في المباني الفخمة كما يجب مراعاة الظروف التنافسية لان زيادة في فرض الضرائب تؤدي إلى الزيادة في تكلفة الإنتاج مما يضطر المؤسسات الصغيرة للانسحاب وبذلك تقلص الكميات المعروضة وارتفاع الأسعار³.

أما تأثير الضرائب غير المباشرة فيكون على المواد الاستهلاكية حسب درجة ارتفاع الطلب عليها ومرونة عرضها وقد تطرقنا إلى ذلك في الفصل الثاني.

¹ غازي عناية، المالية العامة و التشريع الضريبي، دار البيارق، الأردن 1998 ص164.

² عادل أحمد حشيش، أساسيات المالية العامة (مدخل لدراسة أصول الفن المالي للاقتصاد العام)، دار النهضة العربية، لبنان 1991 ص205.

³ حميد بوزيدة، الضريبة و انعكاساتها على الاقتصاد الجزائري، رسالة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الجزائر 1997 ص 92.

ثالثاً: أثر الضغط الضريبي على التهرب الضريبي

التهرب الضريبي عمل غير مشروع يقوم به المكلف بعد أن تحقق في ذمته الواقعة المنشأة للضريبة
ينجم عنه عدم دفع الضريبة المستحقة كما يختلف التهرب الضريبي عن التجنب الضريبي¹ كون الأول
عمل غير مشروع يطلق عليه " الغش الضريبي " أما التجنب الضريبي فهو عمل مشروع يقوم بموجبه
المكلف يتجنب الواقعة المنشأة للضريبة وفي حدود القانون.

تتمثل أهم العوامل المساعدة على التهرب الضريبي في:

- ارتفاع الأسعار الحدية للضريبة التصاعدية يحاول المكلفون الانتقال من شريحة أعلى إلى شريحة
أدنى وتوفير مبالغ طائلة وبذلك يبقى ارتفاع مستوى الضغط الضريبي الحافز الأكبر على التهرب
الضريبي.
- عدم عدالة الإدارة الضريبية وعقد تطبيق القانون الضريبي يؤدي إلى إضعاف الثقة العامة بعدالة
الضريبة ويشجع على التهرب.
- كلما كانت الظروف الاقتصادية التي يمر بها المكلفون جيدة، كلما ارتفعت المداخل وانخفض حجم
التهرب مقارنة بظروف الركود الاقتصادي وصعوبة توفير متطلبات المعيشة والتي من المفروض
أن تخفف العبء الضريبي فيها.
- كيفية إنفاق الحصيلة الضريبية إذا قامت الدولة بإنفاق حصيلة الضرائب بكفاءة تعود الفائدة على
أفراد المجتمع تصبح الضريبة واجب تجاه الدولة وتقلل بذلك محاولات التهرب².
- إذن فمستوى الضغط الضريبي المرتفع يحبط عزيمة الأفراد في الغالب سواء في الاستثمار، أو
الادخار، أو الإنتاج مما يؤدي إلى انخفاض في النشاط الاقتصادي حسب ما أكده الاقتصادي " لافر "
عندما صاغ بطريقة بسيطة فكرة أن كل ارتفاع لمعدل الضغط الضريبي فوق العتبة المثلى يؤدي إلى

¹ المرسي السيد حجازي، مبادئ الاقتصاد العام، الضرائب و الموازنة العامة، الدار الجامعية، مصر 2000 ص 96.

² نفس المرجع.

انخفاض الأداء الاقتصادي وارتفاع مستوى التهرب والغش الضريبي لذلك فمعدل ضغط الضريبي يجب أن يكون أداة بيد الدولة لتوجيه الاستثمار، معالجة التضخم، تشجيع الادخار، ترشيد الاستهلاك، وإحداث التوازن الجهوي حتى يحقق الهدف الذي انشأ من أجله في المالية العامة.

إن الضغط الضريبي الممارس من طرف المستعمر الفرنسي و كذا التركي أدى إلى تنازل المواطنين على أراضيهم خاصة الأراضي الفلاحية و العقارات التجارية المتواجدة في المدن، مما سهل على المستعمرين الاستحواذ على كامل الأراضي الزراعية الخصبة و العقارات ذات الطابع التجاري و ذات الأهمية. و قد استعملت الضريبة كوسيلة من وسائل الاستثمار كما قال الدكتور آيت قاسم بلقاسم.

أما بعد الاستقلال، و في الفترة التي كان فيها الاقتصاد في الجزائر اقتصاد موجة كانت فيه الجباية العادية بصفة عامة و الجباية العقارية بصفة خاصة لم تستعمل كأداة في الاقتصاد تماما بل كانت فقط إدارة الضرائب تمارس مهام من أجل الحفاظ على هيبة الدولة.

و حتى سنة 1986، أين تدهور سعر البترول إلى مستوى أدنى، رأت الدولة أنه من الضروري إعادة النظر في السياسة المالية، و الاعتماد على الجباية العادية بما فيها من مميزات استقرار لعائداتها. لقد دخلت الجزائر في إصلاحات في شتى المجالات، نظرا لتغيير النظام الاقتصادي من اقتصاد الموجه إلى اقتصاد السوق وقامت بعدة إصلاحات، و منها الإصلاحات الجبائية و استحداث نظام جبائي يأخذ بعين الاعتبار أهمية العائدات الجبائية العادية و خاصة الجباية العقارية التي كان لها دور مزدوج، منها تسوية وضعية العقار التي تم نقل ملكيته، و كذا في زيادة لعائداتها، و ذلك من خلال تخفيض معدل الضغط الضريبي على هذا القطاع الحالي و قد مس التخفيض المعدلات كلها، سواء التي تأثر على العقار بصفة مباشرة أو غير مباشرة، و التي لها أثر على تكلفة الإنجاز و الصيانة، و كان استعمال الآلية الضريبة مرفقة بعدة آليات أخرى منها الإجرائية، و المالية، و كذا الدعم.

إن استعمال أداة الجباية في تشجيع القطاعات الأخرى، لها أثر مباشر على السوق العقاري، و ذلك ما تراه من خلال إعفاء و تخفيض معدلات الضرائب التي لها علاقة بانجاز السكن الترقوي و الاجتماعي والريفي ، كذلك إعفاء بعض المستثمرين من رسم التسجيل في إطار APSI أو المستثمرين الشباب في إطار ENSEJ أو CNAC.

كما أن هناك تشجيع لاقتناء الأراضي الفلاحية من خلال استحداث الرسم العقاري الخاص بالأراضي الفلاحية بمعدل منخفض.

إن عملية التصنيف النوعي للعقار من وجهة نظر المواد الخاصة بالرسم العقاري، و كذا الانتقال من القيمة المرجعية إلى القيمة الفعلية أحدث مرونة في هذا النوع من الرسوم. و بصفة عامة فإن الجباية العقارية مرت بعدة مراحل سوف نستعرضها في الفصل المقبل.

الفصل الرابع

مراحل تطور الجباية العقارية في الجزائر

المبحث الأول: الجباية العقارية قبل الاستقلال

المبحث الثاني: الجباية العقارية بعد الاستقلال

المبحث الثالث: الجباية العقارية خلال الإصلاحات 1992

تمهيد الفصل الرابع:

إن تطور الجباية العقارية في الجزائر يعود في أصله إلى تطور النظام الجبائي بصفة عامة وإلى تطور الجباية العادية بصفة خاصة. وتعتبر الضرائب من أبرز الأدوات المستعملة لتمويل خزينة الحاكم منذ القديم كما تعتبر الأرض ومحاصيلها أهم مصدر للثروة، بل كانت المصدر الوحيد آنذاك، لكون المجتمع فلاحيا بدائيا ولأهميتها لدى الأفراد وتقديسهم لها، وبالتالي فقد فرضت الضريبة على الممتلكات العقارية منذ القدم، وتطور هذا المبدأ مع تطور نظم الحكم ففي النظم العربية، وبمصر القديمة كمثال، فرضت الضريبة على الثروة العقارية و خاصة على الأراضي الزراعية قبل أن تفرض على الدخل بكثير¹، و هي بداية ظهور الجباية العقارية في اعتقادنا. وعلى هذا الأساس، و من أجل معرفة أهم المراحل التي مرت بها الجباية العقارية إلى أن وصلت إلى ما هي عليه الآن، ارتأينا تقسيم هذا الفصل إلى ثلاثة مباحث؛ الأول يعالج الجباية العقارية قبل الاستقلال، و الثاني يعالج الجباية العقارية بعد الاستقلال، أما الثالث فهو يتناول الجباية العقارية خلال الإصلاحات.

¹ حامد عبد المجيد دراز وعلي عباس عياد الميدان الاقتصادي العام - الطبعة الثانية ص 85 .

المبحث الأول

الجباية العقارية قبل الاستقلال

¹ أن تسلسل تطور الجبابة العقارية قبل الاستقلال مر على مرحلتين هما:

مرحلة المجتمع التقليدي بما فيه مرحلة الحكم التركي و هي تسمى مرحلة النظام الإسلامي،
و مرحلة الاحتلال الفرنسي للجزائر من 1830-1962.

و سنتناول في المطلب الأول، الفترة الممتدة من المرحلة التركية إلى سنة 1900 وفي المطلب الثاني سنتناول الفترة الممتدة بين 1900 إلى الاستقلال 1962.

المطلب الأول: الفترة الممتدة من المرحلة التركية إلى سنة 1900

ففي المرحلة الأولى فرضت الزكاة بأنواعها منها زكاة المستغلات، زكاة الثروة الزراعية و فرض الخراج، كما فرض الأتراك ضرائب عقارية أخرى منها الضريبة المفروضة على الأراضي " الملك " و ضرائب مفروضة على أراضي "البابلك والعروش" وكان الهدف من فرض هذه الضرائب هو تمويل خزينة الخلافة آنذاك.

أما في المرحلة الثانية وهي مرحلة الاحتلال الفرنسي، فيمكن تقسيم هذه المرحلة إلى فترتين الأولى من 1830 إلى 1900 والثانية من 1900 إلى 1962 .

1-الفترة الممتدة بين 1830 و 1900 :

تعتبر السياسة الضريبية الفرنسية لهذه الفترة امتدادا للسياسة التركية، إذ كان النظام المالي يستند إلى الشريعة الإسلامية باقتطاع الزكاة والخراج و العشور² كما تواصل جمع الضرائب ودفعها

¹ ATMANE KANDIL et développement SNED Alger 1970. Aspect fiscal

² ناصر الدين سعيدون - النظام المالي الجزائري في الفترة العثمانية 79 SNED ص 252

عينا حتى سنة 1945، وكان من انعكاساتها عسر الوضعية المالية للفلاحين التي اعتبرت حجة للسلطات الفرنسية لنزع الملكيات (خاصة الأراضي) وجعلها تحت سيطرة، واستغلال المعمرين.

وحتى في هذه المرحلة، فإن الجباية العقارية لم تعرف - من حيث المبدأ - أي تغيير عما هي عليه قبل، وإنما شهدت في هذه الفترة إدخال المساهمة العقارية على الممتلكات المبنية سنة 1884 في حقل فرض الضريبة

المطلب الثاني: الفترة الممتدة بين 1900 و 1962

تبدأ هذه المرحلة من تاريخ صدور قانون 14-12-1890 والذي أصبحت بواسطته الجزائر تتمتع بالشخصية المدنية، إضافة إلى صدور مرسوم 30-10-1918 الذي يقضي بإلغاء الضرائب العربية في الشمال الجزائري وتعميم النظام الجبائي الفرنسي على الجزائريين والفرنسيين على حد سواء، حيث فرضت أغلبية الضرائب السائدة في فرنسا على الجزائر¹.

أما في الجنوب فقد سارت السلسلة الزمنية للضرائب المباشرة بصيغة أخرى حيث إحتقتت بالضرائب العربية (الزكاة ، الخراج.....) و من أجل المساواة بينهم و بين الفرنسيين على حد زعمهم أنشأوا ضرائب أخرى تطابق الضرائب العربية.

ومن بين الضرائب الفرنسية التي أدخلوها إلى الجزائر نجد المساهمة العقارية على الملكيات غير المبنية سنة 1918، وكذا حقوق التسجيل سنة 1934².

و تهدف هذه الضرائب بمختلف أنواعها إلى الضغط على المالك الأصلي بغية تخليه عن أرضه واستبداله بمالك جديد فرنسي وبمعنى آخر استيطان الفرنسيين في الجزائر أكثر باعتبارها دولة مستعمرة.

1 MERCIER, La propriété Foncière en Algérie, in R.A.T.L.J.T 14. 1898 p 57

² بساعد علي - المالية العامة في الجزائر 79 SNED ص 134.

المبحث الثاني

الجباية العقارية بعد الاستقلال

لنتناول هذا المبحث سنعتمد أساسا على القوانين الضريبية والقوانين المالية التي تأتي بتعديلات أخرى وقانون الاستثمار وكذا بعض المراجع.

يمكن دراسة هذه المرحلة عبر فترات متعددة يمكن تقسيمها إلى أربعة مراحل:¹

المطلب الأول: المرحلة الأولى من الاستقلال (1962-1968)

لم يكن النظام الجبائي سوى بقايا النظام الاستعماري نفسه، وذلك لضمان سير هياكل الدولة الجديدة من جهة ولتغطية النفقات المستعجلة من جهة أخرى إضافة إلى عدم إمكانية تغييره في المدى القصير، حيث صدر بشأنه قانون 1962.12.31 في انتظار تشريعات أخرى تتماشى والهياكل الجديدة للدولة الجزائرية المستقلة.

وقد عرفت هذه المرحلة الأولى من الاستقلال تدهورا كبيرا في حصيلة الضرائب وهذا ناتج عن

سببين هما:

أ- الفراغ الإداري نتيجة خروج الإطارات الفرنسية سنة 1962، بحيث وجدت الإدارة المالية الجزائرية نفسها تعيش فراغا كبيرا جعل النشاطات الاقتصادية الوطنية تتوقف.

ب- تقليص وعاء الضرائب الناتجة عن تعطل الجهاز الإنتاجي في الميدانين الزراعي والصناعي.

¹ Aspect fiscal et développement SNED Alger 1970. ATMANE KANDIL

المطلب الثاني : الفترة الممتدة بين 1969-1985 :

ظهرت أول لجنة وزارية مكلفة بالإصلاحات الجبائية سنة 1969 تعمل على تقدير ما وصل إليه تاريخ الجباية الجزائرية و ضرورة ربطها بالسياسة الاقتصادية للدولة، مع تفادي أي قرار قد يؤدي إلى إلغاء أو تعديل التشريع الضريبي القائم آنذاك.

ومن أجل ذلك فقد عرفت قوانين المالية عدة إصلاحات منها:

- فبصدور قانون المالية لسنة 1969¹ تم دمج الأرباح الفلاحية و الرسم على النشاط الفلاحي في ضريبة واحدة هي الضريبة الجزافية والمطبقة على قطاع التسيير الذاتي، حيث تم توسيع وعاءها ليشمل القطاع الخاص مع قانون المالية لسنة 1972 و الذي تم بموجبه إلغاء الرسم العقاري على الأملاك المبنية بغرض تخفيف العبء الضريبي على الفلاحين.

- كما نص قانون المالية لسنة 1983 على بعض الضرائب العقارية و هي:

- الرسم الخاص على الإقامات الثانوية و الرسم العقاري على الملكيات المبنية، أما حقوق التسجيل فبقي مجال تطبيقها كما هو و إنما أحدث تغيير في نسب فرض الرسم.

- وكان الهدف من وراء فرض هذه الضرائب هو تمويل خزينة الدولة من جهة و من جهة أخرى خلق ديناميكية للاقتصاد الوطني من خلال استعمال الضريبة كأداة للتوجيه الاقتصادي.

المطلب الثالث: الجباية العقارية عند بداية الأزمة البترولية 1986 :

لقد كان لانخفاض أسعار البترول سنة 1986 أثر على إيرادات الدولة الآتية من الجباية البترولية، واتجهت الأنظار نحو الجباية العادية بما فيها الضرائب المفروضة على العقارات، و أصبح شعار تحسين المردود الجبائي للضرائب متداولاً بشكل كبير لتعويض التدهور في حصيلة النتائج.

¹ الأمر رقم 68-654 المؤرخ في 1968/12/31 المتضمن لقانون المالية لسنة 1969 الجريدة الرسمية رقم 34 .

وفي هذا الإطار اتخذ المشروع الجبائي عدة تعديلات جبائية (وسنكتفي بتلك الخاصة بالضرائب التي تمس العقارات) والتي يمكن إجمالها في:

- ما جاء به قانون المالية لسنة 1986¹ من فرض ضريبة جديدة على الأرباح المحققة من بيع العقارات المستعملة في السكن، وتفرض هذه الضريبة على الدخل الصافي المحقق.

- ما جاء به قانون المالية لسنة 1987 من إنشاء ضريبة جديدة " ICS " المفروضة على البناءات الفاخرة التي يفوق سعر تكلفتها 200 ألف دج، ويكون الحدث المنشئ للضريبة هو الاستعمال الفعلي للمالك أو المستأجر لهذه المنشآت²

- ما جاء به قانون المالية لسنة 1990 ، إذ أحدثت ضريبة سنوية للتضامن على الأملاك العقارية المطبقة على الأملاك المبنية وغير المبنية التابعة للأشخاص الطبيعيين والمعنويين³.

- كما أحدثت قانون المالية لسنة 1990 رسما سنويا على الأملاك العقارية ذات الاستعمال التجاري " TAPI " والذي يحدد وعاؤه من خلال القيمة الحقيقية للأملاك العقارية حسب عدد سكان البلدية التي تتواجد فيها هذه الأملاك⁴.

- كما أحدثت في قانون المالية لسنة 1990 عدة تعديلات خاصة بالرسم العقاري على الملكيات المبنية وغير المبنية، حيث غير في نسب تطبيق هذا الرسم⁵.

وبالنسبة للرسم العقاري على الملكيات غير المبنية فقد تغيرت القيمة التأجيرية الجبائية للأراضي في القطاعات العمرانية أو القابلة للتعمير وكل متر مربع في الأرباع مناطق⁶ وبقي الرسم العقاري على

¹ المادة 33 من قانون المالية لسنة 1986

² المادة 242 من قانون المالية لسنة 1987

³ المادة 27 من قانون المالية لسنة 1990.

⁴ المادة 50 من قانون المالية لسنة 1990.

⁵ المادة 261 من قانون الضرائب المباشرة.

⁶ تقسيم البلاد إلى مناطق حسب القائمة الواردة في اللوائح.

الملكيات المبنية وغير المبنية يشهد إجراءات تعديلية في كل سنة ضمن القوانين المالية السنوية، وهذا تماشيا مع الوضع المالي والاقتصادي للبلد.

- تغيرات ملحوظة في نسب رسم التسجيل وهذا لجعل جباية التسجيل أكثر مردودية وهو ما تتطلبه الأزيمة، وبالتالي فإن قوانين المالية للسنوات المذكورة سابقا قد أحدثت تعديلات معتبرة في قانون التسجيل.

المبحث الثالث

الجباية العقارية خلال الإصلاحات 1992

إن الإصلاحات الضريبية كباقي الإصلاحات الأخرى أتت كحتمية اقتصادية و اجتماعية و سياسية و مست النظام الجبائي بكامله و أحدثت نقلة نوعية في جميع الجوانب و قضت على معظم العيوب التي كانت في النظام الجبائي القديم، كما أنه جاء بعدة مزايا أهمها مرونة النظام الجبائي الجديد و الجباية العقارية جزء من هذا النظام الجبائي ، و باعتبار الجباية العادية تتصف نسبيا بالاستقرار في التحصيل خاصة منها الجباية العقارية و من أجل دراسة هذا المبحث قمنا بتقسيمه الى مطلبين.

المطلب الأول : الإطار العام للإصلاحات الجبائية¹

أولاً: عناصر إعادة تنظيم الاقتصاد

إن إعادة النظر في دور هيكل النظام الجبائي في الجزائر ما هو إلا جزء من الفكرة العامة، وهي إعادة تنظيم الاقتصاد، وهذا لسببين :

- الإصلاحات الجبائية هي أداة من أدوات الإصلاح الاقتصادي.
- الإصلاحات الجبائية لا تكون متماسكة ومرتبطة دون أن تتعمق أكثر في التسيير الاقتصادي.

وهاتان النقطتان تحتاجان أكثر إلى تمعن وتحليل ففي بداية الاستقلال، اعتمدت السياسة الاقتصادية على التخطيط المركزي الذي يشمل المراقبة لكل من الاستثمارات والاستيراد والأسعار وفي خضم هذه السياسة فإن النظام الجبائي استعمل جزئياً وتكميلياً للنظام المركزي في توزيع الموارد، خاصة للاستهلاك وفي بعض الأحيان في توزيع للمؤسسات بين المناطق من خلال منح بعض المزايا الجبائية للمؤسسات التي تنشط في المناطق المحرومة.

¹-Reforme Fiscale en Algérie, Contribution à la réflexion préparé par MM.E.A Couraf François Corfmat et Jean Paul Cornely 1erAoût 1988.Département des finances publique .

وفي سنة 1988، زادت السلطات الجزائرية في سرعة وتيرة الإصلاحات الاقتصادية واتخذت عدة تدابير من شأنها تحسين فعالية استعمال الموارد وإعطاء حرية أكثر للمؤسسات العمومية لتحقيق أكثر فعالية وتحقيق الأرباح ومنها ترقية الاستثمارات الخارجية من خلال خلق شركات مختلطة* .

و في هذا المضمار، فإن دور الجباية العقارية يحتاج إلى إعادة النظر بغية تقوية الفعالية الاقتصادية وتحقيق شفافية وحيادية أكثر للنظام الجبائي الجديد قصد التقليل من التوتر والتأثير على الاستثمارات و الإنتاج والاستهلاك، كما أن هذا النظام يهدف إلى مؤشرات واضحة في مجال ترقية الادخار والاستثمار حسب الغاية المرجوة من هذه الإصلاحات.

أما فيما يخص الإصلاحات اللازمة في مجال الضرائب المباشرة، فإن نوعا من المرونة في مفهوم الدخل الصافي بعد الضريبة على مستوى المؤسسات وعلى مستوى الأشخاص ضروري جدا مما فرض على المشرع إدراج تقنية **l'avoir fiscale** للتخفيف من العبء الضريبي الذي يقع على نفس الأرباح التي تحققها الشركة ثم عند توزيعها للأرباح الصافية على الشركاء ويصبح دخلا صافيا .

ثانيا: الأهداف الاقتصادية الكلية و الهيكلية:¹

من ناحية الإصلاحات الجبائية حددت السلطات الجزائرية مجموعة من الأهداف الاقتصادية على المستوى الكلي والهيكلية يمكن إدراجها فيما يلي:

أ- تنمية الاقتصاد من خلال ترقية الادخار وتوجيهه للاستثمارات الإنتاجية وكذلك تخفيف العبء الجبائي الملقى على المؤسسات.

ب- خلق شروط ملائمة للتوازن الخارجي من خلال تنويع الصادرات.

ج- اهتمام مستمر لإعادة توزيع الموارد وخاصة حماية القوة الشرائية.

د- استمرار الجهود المبذولة في إطار اللامركزية للسياسة الاقتصادية.

¹-Reforme Fiscal en Algérie, Contribution à la réflexion préparé par MM.E.A Couraf François Corfinat et Jean Paul Cornely 1erAoût 1988.Département des finances publique

هـ-تحسين شفافية النظام الجبائي .

ثالثا: هيكلة وتطور العائدات الضريبية :

في هذا المحور سوف نتطرق إلى توزيع العائدات الجبائية ومرونتها الإجمالية ثم ندرس العبء الضريبي عن طريق المقارنة مع الدول المجاورة ثم النتائج المنتظرة من الإصلاح الجبائي وخاصة الضرائب المحلية ومنها العقارية.¹

أ-تطور مؤشر الموازنة :

خلال الفترة الممتدة من سنة 1983 إلى سنة 1986 كانت إيرادات الدولة تغطي نفقاتها وعند الأزمة البترولية تدنت العائدات البترولية بشكل ملحوظ حيث بلغت إلى النصف عما كانت عليه سابقا، أما الجباية العادية فقد عرفت ارتفاعا محسوسا وخاصة الضرائب المحلية ومنها العقارية.

كما أن العائدات الشبه ضريبية عرفت كذلك هي الأخرى ارتفاع محسوسا.

ب-العائدات الضريبية من وجهة نظر هيكلها ومرونتها:

1-هيكل العائدات الضريبية : إن العائدات البترولية في الفترة الممتدة 1980 إلى 1985 تمثل

بين 45% إلى 61% من العائدات الجبائية الإجمالية ومنذ سنة 1986 لم تمثل إلا بـ 22% إلى 24% من نفس المجموع.

أما الضرائب على المداخل والأرباح فهي بصفة عامة في ارتفاع حيث بلغت 20% من عائدات الضرائب غير البترولية. أما الرسوم على السلع والخدمات فهي الأخرى عرفت نفس التطور وكانت تمثل 30% من نفس المجموع كما أنها عرفت استقرار أكثر. أما الحقوق على الواردات فهي تمثل 6% من العائدات غير البترولية.

¹ -Reforme Fiscale en Algérie, Contribution à la réflexion préparé par MM.E.A Couraf François Corformat et Jean Paul Cornely 1erAoût 1988.Département des finances publique .

2- مرونة العائدات الجبائية: إن المرونة الإجمالية للنظام الجبائي هو 0,4 خلال الفترة الممتدة

بين 1980 إلى 1987، وهي ضعيفة بسبب تدني العائدات البترولية، وعكس ذلك بالنسبة للعائدات الجبائية غير البترولية التي عرفت ارتفاعا محسوسا حيث بلغت 1,2 خلال نفس الفترة، أما مرونة العائدات الجبائية الخاصة بالرسوم فهي 1.5¹.

ج- العبء الضريبي :

الجدول رقم 05 :

العنوان: جدول مقارنة للعائدات الضريبية لمجموعة دول في سنة 1984¹

- النسبة المئوية لنتاج الدخل الخام -

اليونان	البرتغال	تونس	المغرب	الجزائر **	البيان
35,23	31,10	26,47	21,88	37,53	1/العائدات الجبائية
6,34	7,98	4,45	4,73	8,75	*ضريبة المداخل والأرباح
5,09	2,97	2,01	2,50	1,97	-الأشخاص الطبيعيين
0,90	1,53	2,26	2,05	6,78	-الشركات
0,93	0,55	0,69	0,60	0,40	*ضرائب على الممتلكات
13,60	11,18	7,20	9,50	13,45	*رسوم على السلع والخدمات
5,26	4,32	2,27	6,26	10,82	-رسوم على رقم الأعمال TVA
5,23	5,30	2,82	2,34	2,63	-رسوم على الاستهلاك
1,55	1,06	10,37	4,50	2,38	*رسوم على التجارة العالمية
1,54	1,05	10,15	4,22	2,28	*حقوق الاستيراد
0,01	-	0,22	0,28	-	*حقوق التصدير

** تم استبعاد العائدات الآتية من قطاع المحروقات بالنسبة للجزائر .

¹: -Reforme Fiscale en Algérie, Contribution à la réflexion préparé par MM.E.A Couraf François Corfinat et Jean Paul Cornely 1erAoût 1988.Département des finances publique .

و نلاحظ من خلال الجدول أن عائدات الجبائية على الممتلكات التي تتكون جها من العقار ضعيفة في الجزائر مقارنة بالمستويات المسجلة في دول المغرب العربي و بعض الدول الأوروبية.

الجدول رقم 06:

العنوان: جدول النسبة المئوية من مجموع العائدات الجبائية¹

البيان	الجزائر	المغرب	تونس	البرتغال	اليونان
*ضريبة المداخل والأرباح	23,31	21,62	16,81	25,67	17,98
-الأشخاص الطبيعيين	5,25	11,43	7,58	19,56	14,45
-الشركات	18,06	9,35	8,55	4,91	2,55
*ضرائب على الممتلكات	1,08	2,73	2,61	1,78	2,65
*رسوم على السلع والخدمات	35,85	43,42	27,21	35,95	38,60
-رسوم على رقم الأعمال TVA	28,84	28,59	8,59	13,89	14,93
-رسوم على الاستهلاك	7,09	10,70	10,66	17,04	14,95
*رسوم على التجارة العالمية	6,33	20,56	39,18	3,40	4,40
*حقوق الاستيراد	6,33	19,27	38,34	3,39	4,38
*حقوق التصدير	-	1,29	0,85	0,01	0,02

(1) تم استبعاد العائدات الآتية من قطاع المحروقات بالنسبة للجزائر.

لقد تم حساب العبء الضريبي عن طريق النسبة المئوية بين العائدات الجبائية والنتائج الإجمالي الخام (PIB) محسوب بسعر السوق، فقد بلغ العبء الضريبي في السنتين 1986-1987 إلى 30% أما العبء الضريبي المحسوب للعائدات الضريبية غير البترولية فقد بلغ سنة 1987 إلى 21%.

ومن خلال المعلومات المقدمة من طرف صندوق النقد الدولي والتي تظهر المرونة خلال سنة 1984 للجزائر وبعض الدول الأخرى وهي تونس، المغرب، اليونان والبرتغال وبمقارنة معدل المرونة العام للجزائر مع هذه الدول نلاحظ معدل المرونة في الجزائر مرتفع جدا بالنسبة للدول المجاورة (تونس،

1 -Reforme Fiscale en Algérie, Contribution à la réflexion préparé par MM.E.A Couraf François Corfmat et Jean Paul Cornely 1erAoût 1988.Département des finances publique .

المغرب). أما بالنسبة لليونان والبرتغال فهو أعلى بقليل، في حين أن معدل المرونة الخاص بالملكيات أو العقار والذي يفسر العبء الضريبي، هذا المعدل منخفض في الجزائر منخفض لسببين رئيسيين وهما:

1- الإعفاء الذي كان يحظى به العقار آنذاك نظرا لطبيعة النظام الاقتصادي المعمول به في الجزائر.

2- محدودية الحركة للعقار، حيث يقتصر فقط على تنقل العقار بين الأموات والأحياء على شكل تقسيم للتركات الهالكين أو بعض الهبات.

د- النتائج المرجوة من الإصلاح الضريبي :

إن عبارة الإصلاحات الجبائية أتت في ظروف كانت فيها الميزانية مختلة بسبب القروض الموجهة إلى المؤسسات العمومية وكذا تدهور الأسعار البترولية في السوق الدولية.

لقد رأت السلطات أن العجز الوارد في الميزانية مؤقت ويمكن التغلب عليه باتخاذ عدة تدابير على المستوى الداخلي والخارجي، بحيث لا يؤثر أو ينعكس على الطابع الهيكلي للإصلاحات الجبائية.

كما أن السلطات لم تنتظر من الإصلاحات الجبائية عائدات إضافية في المدى القريب، و هي في نفس الوقت متيقنة أن هذه الإصلاحات لا تنجر عنها خسائر تحدث عجزا إضافيا للميزانية.

ومن هنا فإن الإصلاحات الجبائية أتت من أجل تحقيق الأهداف الاقتصادية السالفة الذكر، ومن خلالها تحقيق هدف زيادة العائدات الجبائية.

المطلب الثاني : فرض الضريبة على المداخل

في هذا المطلب نقتصر فقط على الضريبة التي تمس المداخل العقارية ، والتي تأتي من التصرفات الفردية في الملكيات العقارية سواء بالإيجار أو البيع.¹

إن عدالة أي نظام ضريبي للدخل تعني إدراج كل أنواع المداخل مهما يكن مصدرها في نفس الضريبة، وفي نفس الجدول الضريبي. وهذا من أجل تحقيق مبدأ العدالة الأفقية التي تلزم أن تغرم كل

¹ - المادة 104 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة 1992

أنواع المداخل المختلفة المصدر بنفس الطريقة، ولكي تؤخذ قدرات المكلفين الحقيقية بعين الاعتبار، لا بد من أن يكون الجدول الضريبي تصاعدي حتى يضمن مبدأ العدالة العمودية.

أولاً: فرض الضريبة على المداخل العقارية:

إن الإصلاحات الجبائية قد ضمت المداخل الإيجارية (1) إلى المداخل الأخرى وأخضعتها إلى الضريبة على المداخل الإجمالية لأن المداخل الإيجارية للعقارات لا تختلف عن المداخل الأخرى، ولهذا لا بد أن تغرم بنفس الطريقة وبنفس المنوال. ومن أجل تحقيق التوازن في النظام الجبائي، يرى خبراء صندوق النقد الدولي (F.M.I) أنه من الضروري التفرقة بين طريقة تغريم المداخل وطريقة تغريم رأس المال، فالرسم العقاري (2) من طبيعته يعتبر من الضرائب المفروضة على رأس المال. لأن العقار الذي هو ملك لشخص ما، إما أن يكون مستغل من طرف المالك أو يكون مؤجراً لشخص آخر، وفي كلتا الحالتين هناك طريقة تفرض بها الضريبة.

وتكون هذه الضريبة مهمة خاصة عندما يكون السوق العقاري حراً وهي تمس شريحة الأكثر يسراً. كما أن المالك له الحق في البيع وعند عملية البيع يفترض في معظم الحالات أنه يتحصل على قيمة زائدة عن قيمة الشراء وتعتبر هذه القيمة عبارة عن دخل كباقي المداخل الأخرى يخضع للضريبة على المداخل الإجمالية وتسمى بضريبة فائض القيمة الناتجة عن العقار المتنازل عنه (3).

أما الرسم الخاص بالتسجيل (4)، فإن العقار تنتقل ملكيته سواء بعوض أو بدون عوض. كما أنه يخضع لعملية قسمة وفي كل هذه الحالات لا بد أن يسجل لدى المصالح المعنية وتشهر العملية التي طرأت عليه، ويخضع إلى رسم التسجيل والرسم الإشهاري وذلك بنسب مختلفة وحسب الحالات التي أدت إلى انتقال الملكية، ونشير هنا أن الرسم الإشهاري ليس له صفة الضريبة لأنه يعتبر مقابل خدمة تقدمها مصالح الحفظ العقاري ألا وهي إشهار العملية التي طرأت على هذا العقار.¹

¹ قانون المالية الجزائري لسنة 1994

ثانيا: هيكل نظام التغيريم:

السؤال الذي يطرح نفسه في هيكل نظام التغيريم هو كيفية تثبيت مستوى معدلات التغيريم والهدف المرجو من المفاضلة بين المعدلات ؟.

إن الإصلاحات الجبائية أخذت بمبدأ المطبق في معظم الدول وهو مبدأ توسيع حقل تطبيق الضريبة من جهة، ومن جهة أخرى تخفيف معدل الضريبة وهذه الطريقة تهدف إلى تحقيق غرضين، الأول على المستوى الداخلي حيث يسهل عملية الاستثمار للمؤسسات الوطنية ويعطي لها الفرصة للمنافسة العالمية، والثاني على مستوى الخارجي، حيث أن معدل المخفض هو المعمول به في معظم دول العالم وهو ما يجذب المستثمرين الأجانب.

مما سبق يمكن أن نتطرق إلى هيكل الجباية العقارية، حيث أنها تدرج ضمن هيكل النظام الجبائي الجديد الذي تم إعداده وفق الإطار العام للإصلاحات الجبائية²

²-Reforme Fiscale en Algérie, Contribution à la réflexion préparé par MM.E.A Couraf François Corfinat et Jean Paul Cornely 1erAoût 1988.Département des finances publique .

خلاصة الفصل :

إن أهم المراحل التي مرت بها الجبابة العقارية هي مرحلة الإصلاحات مثلها مثل الجبابة العادية، ولقد أتت مرحلة الإصلاحات بعدة مزايا من أجل القضاء على عدة عيوب أهمها.

1- التخريم المضعف " superpositions " حيث تعني العائد يخضع إلى أكثر من ضريبة مثل الربح الذي تحقق مؤسسة تجارية يخضع إلى الضريبة على الأرباح التجارية والصناعية و الضريبة التكميلية على الدخل.

2- من موصفات النظام الجبائي القديم هو التعقيد في تجديد الوعاء و كذا كيفية التطبيق.

3- تعقيد في الإجراءات.

4- تعدد مختلف الضرائب و الرسوم.

5- أن النظام الجبائي القديم يتصف بالضبابية في التقويم و الثقل في الإجراءات مما يصعب على إدارة الضرائب التحكم في الوسائل المستعملة من أجل تحقيق الأسس و القواعد الضريبية خاصة قاعدة الاقتصاد في النفقة و التيقن من القدرة المادية للممول، مما صعب على آلية التحصيل تحقيق الأهداف المرجوة منها.

أن الجبابة العقارية كانت تحتوي على مجموعة من الضرائب و الرسوم منها، الرسم العقاري و رسم التطهير و الرسم على الأملاك، و كذا حقوق التسجيل.

و كانت العملية التحويلية التي تطرأ على العقار بكل أنواعه يخضع لمجموعة من الضرائب و الرسوم منها BIC أو IBS بالنسبة للأرباح، و الرسم على نشاط الصناعي و التجاري الذي له علاقة مباشرة بالعقار، كما أن عملية التحويل الخاصة بالعقار تخضع إلى الرسم الوحيد على الإنتاج و الرسم الوحيد على الخدمات التي تمس العقار.

الفصل الخامس

التنظيم الجديد للإصلاحات الجبائية العقارية

المبحث الأول : التنظيم الجديد للجباية العقارية

المبحث الثاني: السوق العقاري في الجزائر

المبحث الثالث: تطبيق الإصلاحات الجديدة (1992)

تمهيد للفصل الخامس:

إن من أهداف تخفيض الضرائب ليس فقط زيادة الحصيلة الضريبية بل من اجل تشجيع عودة أطراف العقد إلى الاككتاب الرسمي و الابتعاد عن العرفي الذي يجر عادة إلى السوق الموازي ومنه إلى التهرب الضريبي.

إن معرفة المالك الأصلي والمنجز الحقيقي والمستغل الحقيقي من خلال استعمال الآلية الضريبية ليس فقط من اجل زيادة العوائد الضريبية بل لمعرفة القنوات الحقيقية لانسياب السلع والخدمات التي تصب في السوق العقاري ومنه معرفة حركة انتقال الأموال التي تعتبر ضمن المعلومات الرئيسية التي تسمح بالقراءة الصحيحة للوضعية الاقتصادية وتدخل الدولة من اجل التنظيم كلما تطلب الأمر ذلك.

المبحث الأول

التنظيم الجديد للجبائية العقارية

سوف نستعرض أهم الضرائب التي تمس العقار من خلال تصنيفها على محل استعمال الملكية العقارية كأساس، حيث نميز بين الضرائب المفروضة على المالك، وتلك المفروضة على انتقال الملكية، ونقتصر على انتقال الملكية بعوض لأنه هو محل الموضوع في دراستنا هذه.

المطلب الأول : الضرائب على الأملاك

ويخضع حق امتلاك العقار إلى الرسوم التالية:

أولاً: ضريبة الأملاك: وهي الضريبة التي تفرض على الأشخاص الطبيعيين الذي يوجد مقرهم الجبائي بالجزائر، وفقاً لمبدأ الإقليمية المطبق على الملكية العقارية.

و يشمل وعاء الضريبة كل الأملاك شريطة أن لا تكون مستغلة في المجال الصناعي أو التجاري أو المهني أو الأعمال الحرة.

و يتم حساب الحقوق الضريبية الخاصة بضريبة الامتلاك عن طريق تحديد الوعاء بالقيمة الحقيقية للعناصر المكونة لهذه الممتلكات الخاضعة لهذه الضريبة و من بين هذه العناصر العقار بأنواعه شريطة أن لا يكون من ضمن مكونات أصول الاستثمارات التي تستغل في النشاطات التجارية و المهنية التي الهدف منها الحصول على الأرباح و ليس الامتلاك بغير التمتع

الجدول رقم 07 :

العنوان: جدول الضريبة على الأملاك :

أقساط القيمة الصافية للأملاك (دج)	الفروق الفئة دج	المعدل	فرق المعدل
أقل أو يساوي 30.000.000 دج	----	---	---
30.000.001 – 36.000.000 دج	6.000.000	% 0.25	%0.25
36.000.001 – 44.000.000 دج	8.000.000	% 0.5	0.25%
44.000.001 – 54.000.000 دج	10.000.000	% 0.75	0.25%
54.000.001 – 68.000.000 دج	14.000.000	% 1	0.25%
أكثر من 68.000.000 دج	----	% 1.5	0.50%

المصدر: القانون المالية لسنة 2006 .

ويتم توزيع عائدات هذه الضريبة بين ميزانيات الدولة والبلدية، و يذهب قسط منها إلى الصندوق الوطني

للسكن حسب الجدول :

الجدول رقم 08 :

العنوان : جدول توزيع عائدات الضريبة على الأملاك

ميزانية الدولة	ميزانية البلدية	الصندوق الوطني للسكن
%60	%20	%20

المصدر: قانون المالية لسنة 2006.

ثانيا: الرسم العقاري ورسم التطهير :

يعد هذا الرسم من الرسوم القديمة لقانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة والمفروض لصالح البلديات.

يفرض الرسم العقاري على كل الملاك (أشخاص طبيعيين أو معنويين) وتعفى من هذا الرسم: الدولة، الولايات، البلديات، المؤسسات العمومية العلمية أو التعليمية أو المؤسسات ذات النشاط الربحي.

نشير إلى أن الأرض الفلاحية كانت تستفيد من الإعفاء المؤقت وهذا إلى غاية صدور قانون المالية لسنة 1994.

ويحسب الرسم العقاري على أساس القيمة الإيجارية الجبائية والتي تحدد حسب طبيعة الأرض المعنية وهذا وفقا لما يلي:

أ- الأراضي المبنية: يتم تحديد القيمة الإيجارية الجبائية للمتر المربع الواحد حسب المنطقة والمنطقة

الفرعية للعقارات المعدة للسكن والعقارات المعدة للتجارة والصناعة حسب الجداول التالية...¹

جدول رقم 09: العقارات ذات الاستعمال السكني...
دج/م²

المنطقة (1)	المنطقة (2)	المنطقة (3)	المنطقة (4)
أ: 445	أ: 408 دج/م ²	أ: 371 دج/م ²	أ: 334 دج/م ²
ب: 408	ب: 371 دج/م ²	ب: 334 دج/م ²	ب: 297 دج/م ²
ج: 371	ج: 334 دج/م ²	ج: 297 دج/م ²	ج: 260 دج/م ²

جدول رقم 10: العقارات ذات الاستعمال التجاري والصناعي...
دج/م²

المنطقة (1)	المنطقة (2)	المنطقة (3)	المنطقة (4)
أ: 891	أ: 816 دج/م ²	أ: 742 دج/م ²	أ: 669 دج/م ²
ب: 816	ب: 742 دج/م ²	ب: 669 دج/م ²	ب: 594 دج/م ²
ج: 742	ج: 669 دج/م ²	ج: 594 دج/م ²	ج: 519 دج/م ²

ب - الأراضي الملحقة بالملكيات المبنية : ينتج أساسا فرض الرسم العقاري من خلال ناتج القيمة

الإيجارية الجبائية المعبر عنها بالدينار الجزائري للمتر المربع الواحد وهذا حسب المنطقة التي توجد بها

الأرض وفقا للجدول التالي:

¹ المادة: 256 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.

د ج /م²

الجدول رقم 11: توزيع طبيعة الأرض بالنسبة للمناطق

المناطق				طبيعة الأرض	القطاع
4	3	2	1		
50	90	120	150	-أرض معدة للبناء. -أرض أخرى مستعملة للنزهة وحدائق الترفيه والتي كلها لا تشكل ملحقات للملكية المبنية	قطاع تعمير
09	16	22	27	-أرض معدة للبناء. -أرض أخرى مستعملة كأرض للنزهة وحدائق الترفيه وملاعب والتي لا تشكل ملحقات للملكية المبنية.	قطاع قابل للتعمير
17	33	44	55	-المحاجر، مواقع استخراج الرمل، المناجم في الهواء الطلق مناجم الملح والسبخات	الباقي

المصدر: قانون المالية سنة 2002.

ج - الأراضي الفلاحية : تحدد القيمة الإيجارية الجبائية حسب الهكتار وفقا للجدول التالي:

الجدول رقم 12: جدول تحديد قيمة الهكتار الواحد حسب المناطق

المناطق	المسقية	البعل
أ	7.500 دج	1.250 دج
ب	5.625 دج	937 دج
ج	2.981 دج	497 دج
د	375 دج	

المصدر: قانون المالية سنة 1994.

هذا ويحسب الرسم العقاري على الأراضي (باختلاف أنواعها) على أساس الضريبة بالنسب التالية:

الجدول رقم 13: جدول تحديد معدل الرسم العقاري حسب طبيعة الأراضي

النسبة	طبيعة الأرض
3%	1-الأراضي المبنية
5% بالنسبة للأراضي التي تقل مساحتها 200 م ² 7% بالنسبة للأراضي التي تكون مساحتها ما بين 500م ² و1000م ² . 10% بالنسبة للأراضي التي تفوق 1000 م ²	الأراضي العمرانية 2-الأراضي الحضرية
5%	الأراضي غير العمرانية
3%	3-الأراضي الفلاحية

المصدر: قانون المالية سنة 1993.

أما رسم التطهير فهو يؤسس لصالح البلديات التي توجد بها مصلحة رفع القمامات سواء كانت منزلية أو لمحلات تجارية، ويكون إما باسم المالك إذا كان هو المستعمل ويكون باسم المؤجر أو المنتفع وذلك حسب الاستعمال غير أنه يكون هذا الرسم مقترنا بعدد سكان البلدية بحيث لا يقل عن 300 دج بالنسبة للمنازل و800 بالنسبة للمحلات ولا يفوق 400 دج بالنسبة للمنازل و40.000 دج بالنسبة للمحلات التجارية والصناعية...¹

ثالثا: الضريبة على التأجير:

تم استحداث بموجب المادة 38 من قانون المالية لسنة 1991² ضريبة على الدخل الإجمالي I.R.G، وهي ضريبة سنوية لفائدة الدولة تفرض على الدخل الصافي الإجمالي للأشخاص الطبيعيين³

¹ المادة 263 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، ص. 38.

² الصادر بموجب قانون 36-90 المؤرخ في 31 ديسمبر 1990 ج.ر لسنة 1990 رقم 57

³ بالنسبة للأشخاص المعنوية فهي خاضعة لضريبة الدخل على أرباح الشركات.

وتفرض هذه الضريبة على مجموعة من المداخل¹ من بينها² الإيرادات المحققة من إيجار الملكيات المبنية وغير المبنية بما فيها الأراضي الفلاحية وفقا للمادة 42 وما يليها من قانون الضرائب المباشرة ؛ والرسوم المماثلة، يتم تحديد الوعاء الخاص بالضريبة على العائدات الايجارية من قيمة الإيجار الشهري أو السنوي ويكون الحدث المنشأ هو القبض، وتخضع هذه العائدات إلى معدلات مختلفة حسب نوعية العقار والمستأجر حيث تخضع السكنات إلى معدل 10% وتكون معفية حينما يكون المستأجر طالب أما بنسبة للمحلات المهنية فهي تخضع إلى نسبة 15% إذ نص المشرع على توسيع هذه الضريبة إلى الأراضي المعمرة³ وفقا لنص المادة 03 من قانون المالية لسنة 1994، لكن هذه النسب تم تعديلها عدة مرات في المادة 104 من قانون الضرائب المباشرة، و ذلك ما نجده في الفصل الخاص بالإصلاحات الجبائية مبحث الضرائب التي تمس العقار بصفة غير مباشرة.

المطلب الثاني : الضرائب الواردة على التصرف في الملكية العقارية:

التصرف في الأراضي شأنه شأن كل التصرفات يخضع لسلسلة من الرسوم والضرائب يلتزم بها كل من المشتري والبائع على السواء، وسنعرض فيما يلي التزامات كل واحد منهما:

أولاً: الأعباء المفروضة على المشتري: تكون على عاتق المترشح لامتلاك أرض أعباء مختلفة تتمثل في نفقات التسجيل، الطابع، رسوم الشهر العقاري وكذا حقوق التوثيق هذا ما لم يتفق مع البائع على خلاف ذلك⁴ وسنكتفي⁵ بالتعرض لكل من رسمي التسجيل والشهر العقاري لأهميتها في نقل الملكية.

1_ رسم التسجيل: يقدر بـ 8% من قيمة ثمن الأرض وفقا للمادة 252 من قانون التسجيل الصادر بموجب أمر 105/76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976⁶ المعدل والمتمم والتي يأخذ بالتعريف الواسع

¹ نظر المادة 02 من قانون الضرائب المباشرة المادة 135 من قانون الضرائب المباشرة.

² الصادر بموجب م.ت 18/93 ج.ر. 88.

³ عقد العارية المادة 583 من القانون المدني وما يليها.

⁴ المادة 393 من القانون المدني.

⁵ بالنسبة للطابع حقوق التوثيق هما رسميين تدخلان في إجراءات التحرير العقود، هذا وقد تم إعادة العمل بحقوق لتوثيق بموجب القانون المالية لسنة 1998 في مادته 75.

⁶ ج.ر لسنة 1977 رقم: 81

لمصطلح التصرف في الأرض، إذ تعد تصرفات خاضعة لرسم التسجيل كل أنواع البيوع والتنازلات والسحوب والتي تمارس بعد انقضاء الآجال المنقق عليها وكذا حق استرداد المبيع هذا ومهما كانت طبيعة السند المثبت لذلك (إداري-مدني أو حتى قضائي)، ما لم يتم إعفاؤها صراحة¹ كما هو الحال بالنسبة لـ:

- اكتساب الأراضي من أجل إنشاء نشاط صناعي جديد ذي طابع أولي مقرر في المخطط الوطني للتنمية.

- اكتساب الأراضي لفائدة الشركات التعاونية، الجمعيات الثقافية والجمعيات المعترف بمنفعتها العمومية والتي تهدف إلى العمل الخيري والحفاظ على الصحة الاجتماعية.

- اكتساب الأراضي لصالح الجماعات المحلية من أجل تهيئة المناطق العمرانية.

- شراء الأراضي الناجمة عن عملية التجزئة والمهياة للبناء الذاتي².

لقد مر معدل حقوق التسجيل الخاص بالمشتري بعدة تعديلات تم إدراجها في جدول رقم 18 الخاص بمعدلات حقوق التسجيل.

2- رسم الإشهار العقاري : هو الرسم الذي يقبض لصالح الدولة، بمناسبة قيام بإجراءات شهر نقل

ملكية الأراضي لدى المحافظات العقارية، هذا وتقدر نسبة الرسم المذكور بـ 2% من قيمة ثمن العقار

هذا ما لم يتم الإعفاء من دفع الرسم صراحة كما هو الحال بالنسبة لـ :

- كل المعاملات العقارية التي يكون نقل الملكية العقارية لفائدة الدولة.

- عملية نقل الملكية التي تتم على جواز نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وفقا لقانون رقم 11/91.

- التصفية العقارية المترتبة عن إنجاز مسح الأراضي وفقا لأمر 74/75 المذكور.

¹ أهم الإعفاء جاءت بموجب قانون مالية لسنة 1994.

² الإعفاء الأخير هذا جاء بموجب المادة 33 من قانون المالية لسنة 1995 الصادر بموجب أمر 94-03 المؤرخ في 31 ديسمبر 1994 ج.ر لسنة 1994 رقم 87.

- الترقيم المؤقت للأراضي وفقا للمادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري؛ وكذا تسليم شهادة الحيازة تطبيقا للمادة 42 وما يليها من قانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري.
- وقف الأراضي وفقا لقانون رقم 10/91 المتضمن للأوقاف.
- التأمينات العينية التي تعطى لصالح الهيئات المالية ضمانا للقروض التي تقدمها للملاك من أجل تمويل نشاطاتهم الفلاحية أو من أجل مشاريعهم لبناء ذاتي لسكناتهم.
- العقود التي تبرمها التعاونيات العقارية عند شرائها للأراضي التي تدخل في إطار الغرض التي نشأت من أجله، ونفس الحكم للتعاونيات التعاضدية.
- الارتفاقات التي تنشأ عن الملكيات لصالح مؤسسة نقل الكهرباء والغاز و توزيعهما.
- المبادلات التي ترد على الأراضي الفلاحية سواء كانت إرادية أو إلزامية كما هو الحال لعملية الضم.
- التنازل بين الشركاء في الشيوخ عن الأراضي الفلاحية.
- و تجدر الإشارة إلى إن معدل رسم الإشهار تم تعديله في قانون المالية لسنة 2001 و أصبح 1 % بدلا من 2 % و ذلك حسب ما يبينه الجدول رقم 18 الخاص بمعدل حقوق التسجيل و الرسم الإشهاري.

ثانيا: الأعباء المفروضة على عاتق البائع: يلتزم البائع لأرض بدفع رسمين لفائدة الدولة :

- 1- رسم خاص بمعدل تصاعدي على نقل ملكية العقارات أو الحقوق العقارية بعوض، تنص على الرسم المذكور المادتين 352 و 353 من قانون التسجيل وقد تم إلغاء مضمون المادة 352 صراحة بموجب المادة 55 من قانون المالية لسنة 1994¹، الأمر الذي جعل المادة المتبقية وهي 353 فارغة من محتواها،

¹ قانون المالية الجزائري 1994.

وعليه فالرسم أصبح ملغى ولا يلزم البائع بشيء.

2- الضريبة الخاصة على فائض القيمة، تؤسس الضريبة على فائض القيمة المحقق من قبل الأشخاص الذين يتنازلون، خارج إطار النشاط المهني عن الأراضي باختلاف أنواعها والحقوق العقارية المنصبة عليها، وتطبق الضريبة المذكورة إذا كان التنازل يخص أرضا فلاحية اكتسبت منذ تسع (09) سنوات أو أقل، أو أرضا مخصصة للبناء اكتسبت منذ خمس عشر (15) سنة أو أقل¹. هذا ما لم يثبت أن التنازل لم يتم بقصد المضاربة، كأن يثبت البائع أن التنازل قد تم :

- من أجل استخدام ثمن المبيع لاستثماره داخل نفس العقار.
 - من أجل تصفية ملك موجود موروث على الشيوخ.
 - لصالح جماعة عمومية إدارية.
 - من أجل تخصيص الثمن الكلي في حساب التوفير لأجل شراء مسكن أو لبناء مسكن فردي
- هذا و يحسب فائض القيمة الخاضع للضريبة على أساس الفرق الإيجابي بين سعر التنازل وسعر الشراء² بتطبيق أحد المعدلات التالية حسب مدة اكتساب العقار.

الجدول رقم 14 : جدول نسبة التخفيضات المطبقة على قيمة التنازل حسب مدة الاكتساب

النسبة المطبقة	مدة اكتساب الأرض التي تساوي أو تقل عن:	
	1-الأراضي المخصصة للبناء	باقي أصناف الأراضي
50%	5 سنوات	3 سنوات
40%	10 سنوات	6 سنوات
30%	15 سنة	تفوق 6 وتقل عن 9 سنوات

1 المادة 192 من قانون الضرائب المباشر المعدلة بموجب المادة 31 من قانون المالية لسنة 1998 الصادر بموجب قانون رقم 20/97 المؤرخ في 23 ديسمبر 1997 ج.ر لسنة 1997 رقم 54.

² المادة 193 من قانون الضرائب المباشرة سنة 1998.

المصدر: المادة 193 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة سنة 1998.

غير أن تحديد فائض القيمة عرف تعديلات حيث تم إعادة تحديد فائض القيمة من خلال إضافة إلى سعر الشراء مصاريف الصيانة الحقيقية دون أن تتعدى 30 % من سعر الشراء أو قيمة الإنشاء و حين عدم تمكن البائع من إثبات هذه المصاريف يتم تقييمها من طرف الإدارة جزافيا بمعدل 10 % من سعر الشراء مع تحديث القيمة الحالية لتكلفة العقار بمعدل 2% لكل سنة امتلاك، كما ان فائض القيمة الخاضع للضريبة¹ عرف تغيير في التخفيضات من حيث اقدمية امتلاك العقار وذلك حسب الجدول التالي:

جدول رقم 15: التخفيضات التي تمس فائض القيمة نتيجة اقدمية التملك للعقار

عندما يقع التنازل في أجل يزيد عن 15 سنة من تاريخ الشراء أو إنشاء للعقار	100 %
عندما يقع التنازل في أجل يزيد عن 10 سنوات - 15 سنة	80 %
عندما يقع التنازل في أجل يزيد عن 6 سنوات - 10 سنوات	60 %
عندما يقع التنازل في أجل يزيد عن 4 سنوات - 6 سنوات	40 %
عندما يقع التنازل في أجل يزيد عن 2 سنة - 4 سنوات	30 %

المطلب الثالث: تقييم النظام الجبائي العقاري.

عملية تقييم النظام الجزائري للجبائية العقارية تتطلب منا التعرض إلى توجيه نقد للنظام الحالي؛ ثم

تحديد الرهانات المطروحة أمام أية محاولة لإصلاح الوضعية الحالية.

أ- نقد النظام الجبائي العقاري:

الدور الجديد المعترف به للدولة المعاصرة، يؤدي حتما إلى إعادة النظر في الدور المنوط بالجبائية بصفة عامة والجبائية العقارية بصفة خاصة، إذا أصبحت الضريبة أداة هدفها الأول والأخير تحقيق أهداف المجتمع الاقتصادية والاجتماعية والسياسية، وعليه فالنظام الجبائي الأمثل هو ذلك النظام الذي صممت

¹ المادة 77 من قانون الضرائب المباشرة سنة 2001.

ضرائبه وفقا لمبدأ الضرائب الوظيفية ¹ IMPOT-FONCTIONNEL أي أن المحك الحقيقي لتقييم ضريبة يقاس بمدى جدوى تلك الضريبة في تحقيق أهداف المجتمع أو مدى ملاءمتها للمساهمة مستقبلا في تحقيق أهداف المجتمع هذا ونعرض فيما يلي إلى تحديد محدودية نظامنا الجبائي واقتراح التحول إلى نظام جديد.

أولاً: محدودية النظام الجبائي الحالي: تقتصر على تباين محدودية نظام الرسم العقاري، حيث أن الرسم الوحيد المفروض على الملكية العقارية بصفة عامة، في حين أن باقي الرسوم تجد تطبيقها في حالات خاصة، وعليه فإن من الانتقادات التي يمكننا توجيهها للرسم العقاري نذكر ما يلي:

1- ثقل آليات تحديد القيمة الإيجارية التي هي أساس حساب الرسم العقاري، فقد تمت أول عملية ميدانية من أجل تحديد القيمة الإيجارية في سنة 1941 على أن تتم مراجعتها بصفة دورية كل 5 أو 6 سنوات غير أن شيئاً من ذلك لم يتم، وتمت عملية إدارية (داخلية) في سنة 1953 من أجل تعديل نسبة القيمة الإيجارية، ومنذ ذلك التاريخ لم تعرف الجزائر المستقلة أي مشروع لتحديد القيمة الإيجارية للعقارات في الميدان، أضف إلى ذلك أن العملية مرتبطة بمشروع مسح الأراضي العام الذي لم يكتمل إذ أن هذا الأخير يعد السند المادي لأية عملية تحقيق ميدانية من أجل التعرف على القطع التي يشملها التحقيق.

2- عدم تجانس طرق تقييم القيمة الإيجارية، إذ يتم تقييم القيمة الإيجارية واستخراجها وفقاً لإحدى الفرضيات الثلاث: إذا وجد عقد الإيجار فإنها تستخرج منه، إذ لم يوجد؛ فيعتمد المنتج الصافي للأرض إذا كانت ذات طبيعة فلاحية، وإلا فيعتمد بالقيمة التجارية للأرض مضروبة في نسبة محددة مسبقاً، الأمر الذي يجعل الوصول إلى قيمة إيجارية مرجعية قريباً إلى الحظ أكثر منه إلى الموضوعية، الشيء الذي يعود سلماً على تسيير الضريبة من قبل السلطات الساهرة على جمعها عملاً بمقولة: " الضريبة المسيرة بطريقة سيئة، هي ضريبة غير مقبوضة " Impôt mal géré ; impôt mal reçu و هي الحالة الشائعة

¹ حامد عبد المجيد دراز ص: 123.

حاليا في الجزائر¹، الأمر الذي جعل وجوب إعادة النظر في النظام الجبائي برمته هدف الحكومات المتعاقبة منذ 1990، غير أننا لم نسجل أي مشروع جدي في هذا الخصوص.

ثانيا: التحول إلى الرسم العقاري التصريحي السنوي² : Impôtancier déclaratif annuel هو

الرسم الذي يقرر على الأملاك العقارية (الأراضي باختلاف أنواعها) على أساس قيمتها التجارية، هذه القيمة التي يقوم المالك بالتصريح بها سنويا لدى مصالح الضرائب المباشرة، وقد شكك في قدرة المالك على تحديد القيمة التجارية لملكيته العقارية، و نحن نرى فيما يخصنا أن هذا التشكيك في غير محله، وحتى ولو افترضنا أن ذلك صحيح، فإنه يمكن للمالك أن يستعين بخبير عقاري الذي يقوم بتسليمه شهادة تثبت قيمة عقاره، هذا ويكون لمصالح الضرائب المباشرة التي هي على علم بالحددين (الأقصى والأدنى) للقيمة التجارية للعقارات، والتي تستخرجها من فهرس المعاملات العقارية، أن تطلب خبرة مضادة من أجل تحديد القيمة التجارية في حالة نقص التصريح.

هذا وللرسم المذكور مزايا عديدة، نذكر منها:

- أ- توحيد أسس تحديد الضرائب العقارية باختلاف أنواعها، وهذا يجعلها كلها مؤسسة على القيمة التجارية للعقارات، وهذا عكس ما هو معتمد بالنسبة للرسم العقاري المؤسس على القيمة التجارية التي سبق لنا انتقادها، الأمر الذي يعود إيجابا بالتأكيد على توضيح النظام الجبائي العقاري من جهة، ومن الناحية المادية يسهل عمل مصالح الضرائب وكذا يقلل من نفقاتها.
- ب- تفادي كل منازعة من قبل المالك لدى طعنهم في تقييم مصالح الضرائب، إذ أنه أكثر من ذلك يعد التقييم الذي يصرح به المالك حجة عليهم، و يمكن للإدارة استغلال تصريحهم في حالة تقييم التعويض الواجب عند نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية أو استعمال حق الشفعة.

1 JOURNAL : MOUDJAHID 3 février 1993. REDIGE PAR DAOU

² -النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري -اسماعيل شمة دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر 2002 ص 161

ج- يمكن أن يكون التزام المالك بالتصريح بقيمة الأملاك العقارية وسيلة من أجل تنظيم السوق العقارية، وتفادي التهايب الأسعار، إذ أن المالك عادة ما يحاول أن يعطي في تصريحه الثمن الأقل من أجل تفادي أعباء أكبر، الأمر الذي يجعل التصريح كأداة ببيكولوجية تعمل من أجل الحد من المضاربة.

المبحث الثاني

السوق العقاري في الجزائر

لقد مر السوق العقاري بنفس المراحل التي مرت به باقي الأسواق الوطنية، وكانت الأسواق في مرحلة الاقتصاد الموجه تتخذ من الإدارة مصدر القرار وتحدد الاتجاه العام من خلال التخطيط و كل شيء محدد كما ونوعا والمبادرة بقيت فقط في كيفية التنفيذ، وذلك ما نراه من خلال المطلبين .

المطلب الأول : واقع السوق العقاري في الجزائر

كان السوق العقاري في الاقتصاد الموجه محتكرا من طرف الدولة، وكان عدد عمليات تنقل العقار محدودا جدا، وبعد انفتاح الاقتصاد وتحوله إلى اقتصاد السوق، عرف السوق العقاري كباقي الأسواق الأخرى انتعاشا وأصبح القطاع الخاص والعام يلعبان نفس الدور، كما أن هناك جزءا من السوق يحتله الأفراد، ونظرا للركود الذي عرفه العقار من أكثر من ربع قرن في السابق، وبعد رفع مختلف القيود، فقد عرف نموا معتبرا في مجمله كما هو الحال في معظم المجالات الاقتصادية¹.

ولقد هيئت الدولة الظروف اللازمة من أجل قيام هذا السوق، حيث تم استحداث مكتب الموثق على شكل ملحق للمحاكم، كما أنشئت وكالات عقارية إقليمية، كما أن الإصلاحات الضريبية أعطت أهمية للضرائب التي ترسو على العقار، هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن الدولة ساهمت في السوق العقاري من خلال قانون التنازل عن أملاك الدولة وقانون التوجيه العقاري، كحل لمعظم المعضلات التي طرحت سواء في العقار الفلاحي أو الأراضي الموزعة في إطار البناء الذاتي أو تعويض الأشخاص الذين أخذت أراضيهم من أجل الصالح العام.

كما أشرنا إلى أن قانون الإصلاحات الضريبية أولى اهتماما للعقار وذلك من خلال تقديم تسهيلات ضريبية للمؤسسات التي تنشط في قطاع بناء السكن الاجتماعي و بمختلف أنواعها، ومنها تخفيض معدل

الضريبة الخاص بالرسم على القيمة المضافة، وإعفاء الدخل المحقق من تنفيذ المشاريع بناء السكنات ذات الطابع الاجتماعي من الضريبة على الدخل الإجمالي، وهذا يعني تخفيض سعر السكن الاجتماعي ويعتبر مساهمة غير مباشرة في السوق العقاري. وهناك مساهمات أخرى مثل إعفاء القروض الموجهة إلى بناء السكنات الفردية ذات الطابع الاقتصادي وكذا تقديم إعانات للأشخاص الذين تحصلوا عن قروض البناء من الصندوق الوطني للسكن.

إن الإصلاحات الضريبية قد خفضت من الضرائب والرسوم التي تمس العقار في حالة تنقيه بعوض، مما أعطى نفسا قويا لحركة العقار خاصة عند الأفراد، كما أن الدولة سمحت للقطاع الخاص بإنشاء وكالات الترقية العقارية التي ساهمت هي الأخرى في زيادة الحضيرة العقارية ومن خلالها زيادة السوق العقاري من حيث الكم.

المطلب الثاني : تشخيص السوق العقاري في الجزائر:

إن السوق العقاري في الجزائر كباقي الأسواق الأخرى يتكون من العرض لمختلف العقار قصد بيعه إلى طالبي هذه العقارات، وكلما يحدث توافق وقع البيع.

ويمكن تحديد العرض والطلب في السوق العقاري الجزائري كما يلي:

أولاً: العرض في السوق العقاري الجزائري:

يتكون العرض في السوق العقاري الجزائري من مجموعة مؤسسات عمومية منها ديوان الترقية والتسيير العقاري O.P.G.I، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط C.N.E.P الوكالات العقارية، مؤسسة الترقية السكن العائلي E.P.L.F ، ومؤسسات خاصة على شكل وكالات للترقية العقارية Les agences de promotion immobilière ، الأشخاص أو الأفراد، وكذا البيوع في المزاد العلني سواء المنجزة من طرف أملاك الدولة أو التي يقوم بها محافظو البيع.

ويتكون هذا العرض من مختلف العقارات منها : العقار المبني على شكل سكنات فردية وجماعية ذات النوع الاقتصادي والمحسن وكذا الراقى.

إن السكنات الجماعية معظمها معروضة من طرف المؤسسات السالفة الذكر، ومن طرف وكالة الترقية العقارية الخاصة في المرة الأولى أو عملية البيع الأولى ثم تتداول بين الأفراد.

أما السكنات الفردية فمعظمها تعرض من طرف الأفراد، وفي أغلب الأحيان تكون في طور الإنجاز وغالبا ما تكون جاهزة وفي هذه الحالة يتعلق الأمر بالبناءات القديمة.

كما أن العقار المبني يحتوي على محلات تجارية صناعية ومهنية.

و المحلات التجارية توجد في الدور الأرضي للسكنات الجماعية أو بشكل محلات فردية ملحقة

للسكن أو محلات جاهزة معدة للغرض التجاري وتوجد في معظم الأحيان داخل السوق ، وسط المدينة¹.

أما المحلات المهنية فغالبا ما تكون على شكل شقق أو مبنى إفرادي، أما المحلات الصناعية فهي من خلال اسمها توجد في الأماكن ذات الطابع الصناعي.

*العقار غير المبني:

ونقصد به العقار المعد للبناء، وهو في معظم الأحيان يكون على شكل تعاونيات عقارية تمت تهيئتها من طرف الوكالات العقارية التي تتبعها إلى الأفراد على شكل قطع، ثم تتداول بين الأفراد سواء على حالها أو بعد بنائها كلية أو هي في طور الإنجاز.

العقار الفلاحي: فهو ذلك العقار الذي يعرض من طرف الأشخاص أو الأفراد ويتكون العقار الفلاحي من الأراضي البيضاء للاستعمال الفلاحي للزراعة التقليدية أو للتشجير، سواء تحتوي على آبار أو توجد بها مياه جوفية قابلة للاستخراج، أما الأراضي الرعوية أو البورية فغالبا ما تعرض للبيع، والأراضي المثمرة تحتوي على الأشجار بكل أنواعها وذلك حسب المنطقة تكون مسقية من آبار تابعة للأرض أو من الآبار أو العيون الجماعية.

ثانيا: الطلب في السوق العقاري الجزائري:

يتكون الطلب في السوق العقاري الجزائري من:

* الأشخاص أو الأفراد: وطلبهم يكون لمعظمهم العرض السالف الذكر من سكنات بأنواعها تامة الأشغال أو في طور الإنجاز ومحلات تجارية مهنية صناعية، والأراضي البيضاء المعدة للبناء والأراضي الفلاحية.

* المؤسسات الخاصة: تقوم بالشراء لغرض النشاط التي أنشئت من أجله، ويتمحور طلبها حول الشقق و البنائات الفردية التي تستعملها كمقرات لنشاطها، كما أن طلبها يتوجه أحيانا إلى الأراضي البيضاء لاستعمالها كحضائر أو بناء مخازن لتخزين السلع والمواد الأولية.

* الإدارة العمومية: تشتري من أجل استعمالها كمقرات لأداء الوظيفة المنوطة بها.

* المؤسسات العمومية ذات الطابع العلمي والتعليمي والصحة العمومية وما إلى ذلك من المؤسسات العمومية التي تشتري سواء بناءات جاهزة تستعملها كمقرات لغرضها أو الحصول على الأراضي من مختلف الوكالات العقارية لبنائها.

إن عملية الإنشاء للعقار أو التحسين و التطوير له أثر كبير في السوق العقاري لأن العمليات الثلاثة (إنشاء، تحسين، تطوير) تحدث نقلة نوعية في العرض و قد تكون من ضمن شروط طالبي العقار. وبصفة عامة فإن الطلب في السوق العقاري له طابع خاص لأن ما يشتري ذو قيمة كبيرة بالمقارنة مع الأسواق الأخرى، كما أن استعمال العقار الذي تم شراؤه، له أهمية بالغة سواء للسكن أو للاستغلال، لذا فإن المشتري لا بد أن يضبط حساباته بدقة قبل أن يتقدم إلى السوق العقاري¹.

المبحث الثالث

تطبيق الإصلاحات الجديدة (1992)

تمهيد

إن المؤشر الأساسي الدال على عدم رشادة النظام الضريبي السابق يكمن في كون التعديلات التي مست النظام الضريبي (تطبيق إصلاحات 1992)¹ انجر عنها تحسن في العائدات الضريبية و منه تحسن في السوق العقاري.

إن الإصلاحات الجبائية الجديدة "1992" و التي تم تطبيقها خلال هذه المدة، الشيء الذي يقتضي القيام بتقييم ما تمخض عنه هذا التطبيق من النتائج وأثاره بصفة عامة، وخاصة على مستوى تنشيط السوق العقاري، ومن أجل هذا يتعين علينا الخوض في التخفيضات الجبائية لمختلف المعدلات التي تمس العقار وهو في حالة استقراره عند مالكة أو تلك التي تمس العقار وهو في حالة تنقله بعوض . و سنعطي أهمية أكثر لمعدلات حقوق التسجيل لأنها عرفت تطورا ملحوظا من جهة و من جهة أخرى فإن معدلات حقوق التسجيل تعد صمام السوق العقاري.

إن العقار كملك يعتبر خاضعا للضريبة، سواء كان مستغلا أو شاغرا أو مؤجرا، ومجال تطبيق كل ضريبة محدد في قانون الإصلاحات. كما أن العقار المعفي من الضرائب - إعفاء مؤقتا أو دائما- له مبرراته، ومبدأ التفرغ المتبع هو توسيع حقل التطبيق لكل الضرائب، مع أخذ المعدل المنخفض والمتناسب بعين الاعتبار كوسيلة لتوزيع العبء الضريبي وكذا تخفيضه، وهذه الفكرة معمول بها في معظم دول العالم كما أشرنا إليها في السابق (البحث الخاص بالإصلاحات الجديدة. أنظر الصفحة رقم 95)، ونفس المبدأ يطبق على العقار وهو في حالة تنقله بعوض.

¹ - قانون المالية الجزائري التكميلي لسنة 1992

إن المعدلات المطبقة في مختلف الضرائب على العقار وهو ملك، تتصف بنوع من المرونة وخاصة الرسم العقاري حيث أخذ المشرع أنواع العقارات حسب الاستعمال ووضع معدلات مختلفة حسب الحالة. أما العقارات الشاغرة فقد أخضعت لمعدل مرتفع قصد توجيهه للاستعمال. أما بالنسبة للضريبة على الأملاك فهي ضريبة تمس مختلف الأملاك التي تكون في حوزة المكلف، ولقد أخذناها في دراستنا نظرا لأن العقار هو الذي يكون له القسط الأكبر في الأملاك في معظم الحالات.

وإن الجداول التي تم تقديمها في مبحثنا هذا تظهر أهم المعدلات المطبقة في الرسم العقاري وضريبة الأملاك.

المطلب الأول: معدلات الضرائب التي لها أثر على السوق العقاري بصفة غير مباشرة:

و يقصد بالضرائب التي تمس السوق العقاري بصفة غير مباشرة، تلك التي تفرض على العقار عند الامتلاك، أما الضرائب التي تفرض على العقار عند الانتقال فهي تمس السوق العقارية بصفة مباشرة.

أولا: الرسم العقاري ورسم التطهير: $(T.F + T.A)$ ¹

إن الرسم العقاري تم تحديد مجال تطبيقه حسب قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة الجديد في المادة 248 و 249 ، حيث يعتبر كل عقار مبني أو غير مبني، زراعي أو سكني أو مهني مستغل من طرف مالكة يخضع للرسم العقاري باستثناء العقارات المعفية بصفة دائمة و المحددة في المادتين 250 و 251 أو المعفاة بصفة مؤقتة حسب المادتين 252 و 253 .

من خلال الدراسة التاريخية لمراحل التطور الرسم العقاري منذ الاستقلال الى يومنا هذا نرى أنه يتصف بتنوع معدلات الرسم العقاري تعتبر خاصية ذات أهمية ولها أثر على السوق العقاري من حيث التملك للعقار وذلك حسب نوعيته فامتلاك البناءات للسكن تخضع إلى معدل 3 % وهو معدل مقبول في حد ذاته كما أن القيمة التي يرسي عليها هذا الرسم صغيرة بالنظر إلى القيمة الإيجارية للمتر المربع

¹ قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة 1992

الواحد بالنسبة إلى كل منطقة أو منطقة فرعية.

يعد هذا الرسم من الرسوم القديمة لقانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة والمفروض لصالح البلديات.

يفرض الرسم العقاري على كل الملاك (أشخاص طبيعيين أو معنويين) وتعفى من هذا الرسم: الدولة، الولايات، البلديات، المؤسسات العمومية العلمية أو التعليمية أو المؤسسات ذات النشاط الربحي. نشير إلى أن الأرض الفلاحية كانت تستفيد من الإعفاء المؤقت وهذا إلى غاية صدور قانون المالية لسنة 1994.

ويحسب الرسم العقاري على أساس القيمة الايجارية الجبائية والتي تحدد حسب طبيعة الأرض المعنية وهذا وفقا لما يلي:

أ- الأراضي المبنية: تفرض الضريبة على ناتج القيمة الإيجارية الجبائية لكل متر مربع للملكية المبنية، ويحدد أساس فرض الضريبة بعد تطبيق معدل تخفيض يساوي 2 % سنويا مراعاة لقدم الملكية المبنية غير أنه لا يمكن تجاوز 40 % من التخفيض كأقصى حد، أما بالنسبة للمصانع فيتعدى إلى 50 %...¹ إن المعدلات التي تقع على الملحقات السكنية أخذ فيها مبدأ المساحة بغية التفريق بين أنواع المنازل حيث نجد أن الملحق الذي يقل عن 200 م² يخضع إلى معدل أقل عن الملحق الذي يقع على 500 و 1000 م²، كما أن نوعية تواجد هذا الملحق لها أثرها، فالأراضي التي تقع في المناطق غير العمرانية أستبعد منها هذا المبدأ وأخضعت إلى معدل واحد وهو 5 %.

أما المحلات التجارية والعقارات المعدة للغرض الصناعي، فأخذت فيها بعين الاعتبار القيمة الإيجارية للمتر المربع الواحد بحيث نجد قيمة المتر المربع الواحد في البناءات المعدة للغرض التجاري في منطقة ما يفوق القيمة الإيجارية للمتر المربع المعد للسكن، وهذا حتى يؤدي إلى زيادة القاعدة الضريبية للمساحة المعدة للغرض التجاري أو الصناعي بالنسبة للمساحة المعدة للسكن.

أما بالنسبة للأراضي الفلاحية فقد أخضعت إلى نفس المعدل، والغرض يكمن فقط في القيمة الإيجارية للهكتار الذي يعتبر معيار التفرقة بين الأرض المسقية والبعل. لكن في كل الحالات هذه القيمة

¹ المادة: 254 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.

شبه منعدمة مقارنة بالقيم الحقيقية للأراضي الفلاحية، وبهذا فإن الأراضي الفلاحية لا يتأثر ملاكها بهذا الرسم بل بالعكس قد يؤثر على الشراء من أجل الاستغلال في المجال الفلاحي.

ويتم تحديد القيمة الإيجارية الجبائية للمتر المربع الواحد حسب المنطقة والمنطقة الفرعية للعقارات

المعدة للسكن والعقارات المعدة للتجارة والصناعة حسب الجداول التالية...¹

(1) جدول رقم 16: العقارات ذات الاستعمال السكني...²

دج/م²

المنطقة (1)	المنطقة (2)	المنطقة (3)	المنطقة (4)
أ: 405	أ: 371 دج/م ²	أ: 337 دج/م ²	أ: 304 دج/م ²
ب: 371	ب: 337 دج/م ²	ب: 317 دج/م ²	ب: 270 دج/م ²
ج: 337	ج: 304 دج/م ²	ج: 304 دج/م ²	ج: 236 دج/م ²

دج/م²

(2) جدول رقم 17: العقارات ذات الاستعمال التجاري والصناعي...³

المنطقة (1)	المنطقة (2)	المنطقة (3)	المنطقة (4)
أ: 810	أ: 742 دج/م ²	أ: 675 دج/م ²	أ: 608 دج/م ²
ب: 742	ب: 675 دج/م ²	ب: 608 دج/م ²	ب: 540 دج/م ²
ج: 675	ج: 608 دج/م ²	ج: 540 دج/م ²	ج: 472 دج/م ²

ب - الأراضي الملحقة بالملكيات المبنية : ينتج أساسا فرض الرسم العقاري من خلال ناتج القيمة

الإيجارية الجبائية المعبر عنها بالدينار الجزائري للمتر المربع الواحد وهذا حسب المنطقة التي توجد بها

الأرض وفقا للجدول التالي:

¹ المادة: 256 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.

² المادة: 257 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.

³ المادة: 259 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.

د ج / م²

الجدول رقم 18: توزيع طبيعة الأرض بالنسبة للمناطق¹

المناطق				طبيعة الأرض	القطاع
4	3	2	1		
23	45	60	75	-أرض معدة للبناء.	قطاع تعمير
08	15	20	25	-أرض أخرى مستعملة للنزهة وحدائق الترفيه والتي كلها لا تشكل ملحقات للملكية المبنية	
16	30	40	50	-أرض معدة للبناء.	قطاع قابل للتعمير
06	12	16	20	-أرض أخرى مستعملة كأرض للنزهة وحدائق الترفيه وملاعب والتي لا تشكل ملحقات للملكية المبنية.	
16	30	40	50	-المحاجر، مواقع استخراج الرمل، المناجم في الهواء الطلق مناجم الملح والسبخات	الباقي

المصدر: قانون المالية سنة 1994.

ج - الأراضي الفلاحية : تحدد القيمة الإيجارية الجبائية حسب الهكتار وفقا للجدول التالي:

الجدول رقم 19: جدول تحديد قيمة الهكتار الواحد حسب المناطق

المناطق	المسقية	البعل
أ	7.500 دج	1.250 دج
ب	5.625 دج	937 دج
ج	2.981 دج	497 دج
د	375 دج	

المصدر: قانون المالية سنة 1994.

هذا ويحسب الرسم العقاري على الأراضي (باختلاف أنواعها) على أساس الضريبة بالنسب التالية:

¹ المادة 28 المعدلة لمضمون المادة 281 ومن قانون المالية 1994 الصادر بموجب المرسوم التشريعي رقم 18/93 في ديسمبر جريدة لسنة 1993 رقم 88.

الجدول رقم 20: جدول تحديد معدل الرسم العقاري حسب طبيعة الأراضي

النسبة	طبيعة الأرض	
3%	1-الأراضي المبنية	
5% بالنسبة للأراضي التي تقل مساحتها 200 م ² 7% بالنسبة للأراضي التي تكون مساحتها ما بين 500م ² و1000م ² .	الأراضي العمرانية	2-الأراضي الحضرية
10% بالنسبة للأراضي التي تفوق 1000 م ²		
5%	الأراضي غير العمرانية	
3%	3-الأراضي الفلاحية	

المصدر: قانون المالية سنة 1993.

أما رسم التطهير فهو يؤسس لصالح البلديات التي توجد بها مصلحة رفع القمامات سواء كانت منزلية أو لمحلات تجارية، ويكون إما باسم المالك إذا كان هو المستعمل ويكون باسم المؤجر أو المنتفع وذلك حسب الاستعمال غير أنه يكون هذا الرسم مقترنا بعدد سكان البلدية بحيث لا يقل عن 300 دج بالنسبة للمنازل و800 بالنسبة للمحلات ولا يفوق 400 دج بالنسبة للمنازل و40.000 دج بالنسبة للمحلات التجارية والصناعية...¹

غير أن هذه القيم الإيجارية تم تغييرها في قانون المالية لسنة 2002 في مواد 9 و 10 و أصبحت على النحو التالي:²

¹ المادة 263 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، ص. 38.
² القانون رقم 1-21 الصادر بتاريخ 22 ديسمبر 2001، المواد 257 و 259 و 261 من قانون الضرائب المباشرة.

جدول رقم 21: العقارات ذات الاستعمال السكني...

دج/م²

المنطقة (1)	المنطقة (2)	المنطقة (3)	المنطقة (4)
أ: 445	أ: 408 دج/م ²	أ: 371 دج/م ²	أ: 334 دج/م ²
ب: 408	ب: 371 دج/م ²	ب: 334 دج/م ²	ب: 297 دج/م ²
ج: 371	ج: 334 دج/م ²	ج: 297 دج/م ²	ج: 260 دج/م ²

دج/م²

جدول رقم 22: العقارات ذات الاستعمال التجاري والصناعي...

المنطقة (1)	المنطقة (2)	المنطقة (3)	المنطقة (4)
أ: 891	أ: 816 دج/م ²	أ: 742 دج/م ²	أ: 669 دج/م ²
ب: 816	ب: 742 دج/م ²	ب: 669 دج/م ²	ب: 594 دج/م ²
ج: 742	ج: 669 دج/م ²	ج: 594 دج/م ²	ج: 519 دج/م ²

دج / م²

الجدول رقم 23: توزيع طبيعة الأرض بالنسبة للمناطق

القطاع	طبيعة الأرض	المناطق			
		1	2	3	4
قطاع تعمير	-أرض معدة للبناء. -أرض أخرى مستعملة للنزهة وحدائق الترفيه والتي كلها لا تشكل ملحقات للملكية المبنية	150	120	90	50
		27	22	16	09
قطاع قابل للتعمير	-أرض معدة للبناء. -أرض أخرى مستعملة كأرض للنزهة وحدائق الترفيه وملاعب والتي لا تشكل ملحقات للملكية المبنية.	55	44	33	17
		22	17	13	07
الباقي	-المحاجر، مواقع استخراج الرمل، المناجم في الهواء الطلق مناجم الملح والسبخات	55	44	33	17

المصدر: قانون المالية سنة 2002.

* أما قيمة الأراضي الفلاحية فقد بقيت على حالها بدون تغيير.

يبقى الرسم التطهيري، فهو رسم يقدم مقابل الخدمات التي تقدمها البلدية للمواطن، وأخذ معيار عدد

السكان لتقدير قيمة الخدمة كما أن السكان الذين لا يستفيدون من هذه الخدمة ليسوا مطالبين به.

أما بالنسبة للمحلات التجارية أو المباني المعدة للنشاطات الصناعية، فقد أخذ فيها هي الأخرى معيار عدد السكان بعين الاعتبار، وتبقى بعض الحالات التي تكون فيها الخدمة المقدمة ذات أهمية معتبرة، وهو وجود كميات هائلة من النفايات وطبيعتها كمعيار لتحديد هذا الرسم ويتم ذلك بواسطة مداولات المجالس الشعبية للبلديات وفي كل الحالات لا تتعدى مبلغا قدره 40.000,00 دج سنويا.

ثانيا: معدل الضريبة على الأملاك (I.S.P) :

لقد مرت الضريبة على الأملاك بعدة مراحل سواء من حيث حقل تطبيق الضريبة أو الوعاء الضريبي في حد ذاته كما أن جدول تحديد الحقوق عرف عدة تطورات، و تعتبر هذه الضريبة من الضرائب الموجودة في النظام قبل الإصلاحات و ذلك لعدة أسباب نذكر منها حساسية نوعية الضريبة حيث تمس المالكين أكثر ثراء من جهة و من جهة أخرى لها علاقة مباشرة مع مستوى المعيشة للطبقات الاجتماعية.

لقد حدد المشرع في قانون الضرائب المباشرة الجديد في المواد 274 و 275 و 276 و 277 الأشخاص الخاضعين و الممتلكات الخاضعة كما أعطى مجموعة من الإعفاءات في المواد 278 و 279 و 280 و 281 من نفس القانون، و من خلال قراءة تاريخية النقدية للمراحل التي مرت بها الضريبة على الأملاك نجد أنها تتساير و متطلبات كل مرحلة يصاحبها كذلك تطور في الجدول المحدد للحقوق الواجبة الدفع.

إن الجدول الخاص بكيفية حساب ضريبة على الأملاك مر بثلاث تغييرات و هي كما يلي:

الجدول رقم 24 :

العنوان : جدول فروق معدل الضريبة على الأملاك سنة 1992.

أقساط القيمة الصافية للأملاك (دج)	الفروق الفئة	المعدل	فرق المعدل
أقل أو يساوي 8 ملايين دج	-	%0	%0,5+
8.000.001 – 10.000.000 دج	200.000 دج	%0,5	%0,5+
10.000.001 – 20.000.000 دج	10.000.000 دج	%1	%0,5+
20.000.001 – 30.000.000 دج	10.000.000 دج	%1,5	%0,5+
30.000.001 – 50.000.000 دج	20.000.000 دج	%2	%0,5+
أكثر من 50.000.000 دج	-	%2,5	%0,5+

الجدول رقم 25:

العنوان: الضريبة على الأملاك حسب قانون المالية سنة 2003.

أقساط القيمة الصافية للأملاك (دج)	الفروق الفئة	المعدل	فرق المعدل
أقل أو يساوي 12.000.000 دج	_____	% 0	
12.000.001 – 18.000.000 دج	6.000.000 دج	% 0.5	%0.5
18.000.001 – 22.000.000 دج	4.000.000 دج	% 01	%0.5
22.000.001 – 30.000.000 دج	8.000.000 دج	% 1.5	%0.5
30.000.001 – 50.000.000 دج	20.000.000 دج	% 02	%0.5
أكثر من 50.000.000 دج		% 2.5	%0.5

الجدول رقم 26:

العنوان: الضريبة على الأملاك حسب قانون المالية 2006.

أقساط القيمة الصافية للأملاك (دج)	الفروق الفئة	المعدل	فرق المعدل
أقل أو يساوي 30.000.000 دج		—	
30.000.001 – 36.000.000 دج	6.000.000	% 0.25	%0.25
36.000.001 – 44.000.000 دج	8.000.000 10.000.000	% 0.5	%0.25
44.000.001 – 54.000.000 دج	10.000.000	% 0.75	%0.25
54.000.001 – 68.000.000 دج	14.000.000	% 1	%0.25
أكثر من 68.000.000 دج		% 1.5	%0.5

المصدر : قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة .

وباعتبار أن الموضوع يصب في العقار، نفترض أن الأملاك الخاضعة لهذه الضريبة كلها عقارات، وأن القيمة التجارية للعقار لا تزيد أن 8 ملايين دج ففي هذه الحالة العقار معفي من ضريبة التملك ولو زاد ديناراً واحداً لأصبح يخضع لهذه الضريبة هذا بالنسبة لسنة 1992 أما بالنسبة لسنة 2003 فقد أصبح الحد الأدنى للتغريم بالنسبة للضريبة على الأملاك هو 12000000 دج أما بالنسبة لسنة 2006 فقد ارتفع إلى 30000000 دج .

و من مميزات هذه الضريبة أنها تصاعدية بمعنى أنها أخذت بمبدأ العدالة العمودية، كما أن القيم الخاضعة للضريبة موزعة بين مختلف الفئات التي هي القاعدة الأساسية لفرض الضريبة إذا تحقق مبدأ العدالة الأفقية. وكما نلاحظ فإن معدل الضريبة توقف عن الزيادة عند الفئة الأخيرة وهي 50 مليون دج لإظهار تساوي الممتلكات أمام القانون الضريبي ويزول مبدأ العدالة الأفقية.

إن زيادة المعدل الضريبي بنسبة 0.5 % من كل فئة إلى أخرى بالنسبة للفئات الخمسة الأولى يظهر أهمية التملك في درجة زيادة الضريبة.

أما أثر هذه الضريبة على السوق العقاري فيتناسب تناسباً عكسياً مع معدل الضريبة ويتناسب طردياً مع فئات القيم العقارية، وبمعنى آخر كلما زاد معدل الضريبة كلما أثر على السوق سلبياً وكلما زادت قيمة العقار كلما كان العقار قابل للعرض في السوق العقاري أكثر.

لكن بصفة عامة، فإن الضريبة على الثروة لا تؤثر على السوق العقاري بدرجة كبيرة لأنها تمس العقارات ذات القيم العالية، كما أن العقار الذي قيمته تفوق القيمة المعفية وهي 8 ملايين دج¹ أو اثني عشر مليون² أو ثلاثون مليون³ حسب السنة، عقار نادر، ولهذا فيفترض أن القيمة التجارية الحقيقية الخاضعة لهذه الضريبة ما هي إلا مجموعة قيم لمجموعة عقارات ملك لشخص واحد.

ثالثاً: معدل الضريبة التي تمس العائدات الإيجارية :

إن العائدات الإيجارية تعتبر كباقي المداخل الأخرى، بحيث تم إخضاعها إلى ضريبة على الدخل الإجمالي، وتعتبر هذه الضريبة صنف من أصناف ضريبة على المداخل الإجمالية وهي ضريبة تصاعدية تضمن مبدأ العدالة العمودية. و هنا نطرح السؤال التالي: ما هي المداخل الإيجارية الخاضعة ؟ و للإجابة على هذا السؤال فإن المشرع الجزائري اعتبر عائد إيجاري كل المداخل الآتية:

- من إيجار لعقار أو جزء من العقار مبني مثل: السكن، المصنع، و الهياكل العقارية على شكل مكاتب.

- من إيجار المحلات التجارية أو الصناعية من غير مؤثثة بعنادها شريطة أن لا تكون هذه العوائد تم دمجها في الأرباح المحققة من طرف المؤسسات الصناعية أو التجارية أو الحرفية أو الفلاحية أو مهن حرة.

¹ قانون المالية لسنة 1992.

² قانون المالية لسنة 2003.

³ قانون المالية لسنة 2006.

وأعطيت لها بعض التخفيضات، مراعاة في ذلك لمصاريف الصيانة حيث حددها بـ 10% من قيمة العائدات الايجارية، و لنوعية العقار حيث أعطي نسبة 80% من العائدات الايجارية الإعفاء الكامل شريطة أن لا تتعدى القيمة المعفية 180 ألف دج¹.

ولقد مرت هذه الضريبة بعدة مراحل منذ الإصلاحات، حيث كانت في البداية قانون المالية لسنة 1992 العوائد الايجارية تخضع للجدول العام حسب المادة 104 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة ثم تم إخراجها من هذا الجدول² و تم إخضاعها إلى معدلات حرة و هي كما يلي:

1- أن يكون المستأجر شخص عادي المعدل 10 %.

2- أن يكون المستأجر طالب المعدل 5 %.

و في سنة 2006³ تم إعفاء الطلبة تماما وانزل معدل الإيجار للغرض السكني إلى 7 % أما معدل إيجار المهني فبقي كما هو.

مما سبق يمكن القول أن الضريبة التي تمس العائدات الإيجارية تؤثر على الشراء من أجل الكراء أي هي جزء من أجزاء المؤثرة على الطلب في السوق العقاري.

المطلب الثاني: معدلات الضرائب التي لها أثر على السوق العقاري بصفة مباشرة (الانتقال بعوض):

أولا: الضريبة على فائض القيمة الناتجة عن التنازل :

حسب المادة 77 و 78 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة فإن كل عملية تنازل عن عقار بعوض سواء كان نقدا أو مقابل مادي حتى و إن كان تبادل، يخضع فائض القيمة الناتج من هذه العملية بعد استفادته من التخفيضات المقررة في المادة 79 من نفس القانون، إلى ضريبة قدرها 15 % .

¹ قانون المالية لسنة 1992.

² قانون المالية لسنة 2003.

³ قانون المالية لسنة 2006.

هذه المواد التي تخضع فائض القيمة الناتجة على العقار سائرة المفعول الى غاية 2008/12/31 أين تم إلغائها تماما. و تعتبر من ضمن معدلات الضرائب التي تمس العقار بصفة مباشرة تلك التي تمس الربح المحقق من بيع العقار الذي تم شراؤه في مدة تقل عن 15 سنة، هذه الضريبة تسمى بالضريبة عن فائض القيمة الناتجة عن التنازل على عقار ويقدر معدلها بـ 15% وتترايد نسبة القيمة الخاضعة لهذه الضريبة من الربح المحقق كلما أقترب زمن البيع بزمن الشراء.

إن هذا المعدل يمس فقط الربح الصافي المحقق من عملية بيع العقارات التي يقل عمر شرائها عن 15 سنة، ويكون جزء الربح الخاضع قليلا كلما كان تاريخ الشراء بعيدا عن تاريخ البيع، وفي الحالة التي يكون فيها تاريخ الشراء للعقار هو تاريخ بيعه فإن نسبة 15% من الربح الصافي المحقق ليست نسبة كبيرة ما دام 85% من الربح سوف يتحصل عليه البائع، إذا هذه الضريبة لا تقلل من تحفيز البيع و بمعنى آخر لا تعرقل العرض في السوق العقاري بكثير.

ثانيا: معدلات حقوق التسجيل:

كما أشرنا سابقا فإن حقوق التسجيل من الضرائب التي تمس العقار بصفة مباشرة عند تنقله بعوض، كما أن هذه الضريبة تناسبية من حيث المعدل. وقد عرفت تطورا ملحوظا بحيث تم تخفيضها عدة مرات خلال الإصلاحات الأخيرة (1992)، كما يتحملها كل من البائع والمشتري بالتساوي وبالتضامن، وذلك ما نلاحظه في هذا الجدول وكذا الرسوم البيانية التي تظهر هذا التطور.

الجدول رقم 27 :

العنوان : جدول تطور معدلات حقوق التسجيل الخاصة بعملية البيع:

السنة	معدل المشتري	نسبة تطور معدل المشتري %	معدل البائع	نسبة تطور معدل البائع %	مجموع المعدلين الملقاة على العقد	مستوى تطور معدل عقد البيع
1991	%10	-	%6 أقل من 100.000 %8 من 100.000 إلى 200.000 %10 أكثر من 200.000	-	%16 %18 %20	-
1992	%6	%40-	%4 أقل من 100.000 %8 من 100.000 إلى 200.000 %10 أكثر من 200.000	%33,33- %25- %20-	%10 %12 %14	37,5%- 33,33%- 30%-
1993	%6	%40-	%4 أقل من 100.000 %8 من 100.000 إلى 200.000 %10 أكثر من 200.000	%33,33- %25- %20-	%10 %12 %14	37,5%- 33,33%- 30%
1994	%4	%60-	%4	%50-	%8	55,55%-
1995	%4	%60-	%4	%50-	%8	55,55%-
1996	%4	%60-	%4	%50-	%8	55,55%-
1997	%4	%60-	%4	%50-	%8	55,55%-
1998	%4	%60-	%4	%50-	%8	55,55%-
1999	%2,5	%75-	%2,5	%70≈ -	%5	72,22%-
2000	%2,5	%75-	%2,5	%70≈ -	%5	72,22%-

يتبع

72.22%-	%5	%70≈ -	%2,5	%75-	%2,5	2001
72.22%-	%5	%70≈ -	%2,5	%75-	%2,5	2002
72.22%-	%5	%70≈ -	%2,5	%75-	%2,5	2002
72.22%-	%5	%70≈ -	%2,5	%75-	%2,5	2002
72.22%-	%5	%70≈ -	%2,5	%75-	%2,5	2002
72.22%-	%5	%70≈ -	%2,5	%75-	%2,5	2002
72.22%-	%5	%70≈ -	%2,5	%75-	%2,5	2002
72.22%-	%5	%70≈ -	%2,5	%75-	%2,5	2002
72.22%-	%5	%70≈ -	%2,5	%75-	%2,5	2002
72.22%-	%5	%70≈ -	%2,5	%75-	%2,5	2003
72.22%-	%5	%70≈ -	%2,5	%75-	%2,5	2004
72.22%-	%5	%70≈ -	%2,5	%75-	%2,5	2005
72.22%-	%5	%70≈ -	%2,5	%75-	%2,5	2006
72.22%-	%5	%70≈ -	%2,5	%75-	%2,5	2007
72.22%-	%5	%70≈ -	%2,5	%75-	%2,5	2008
72.22%-	%5	%70≈ -	%2,5	%75-	%2,5	2009
72.22%-	%5	%70≈ -	%2,5	%75-	%2,5	2010

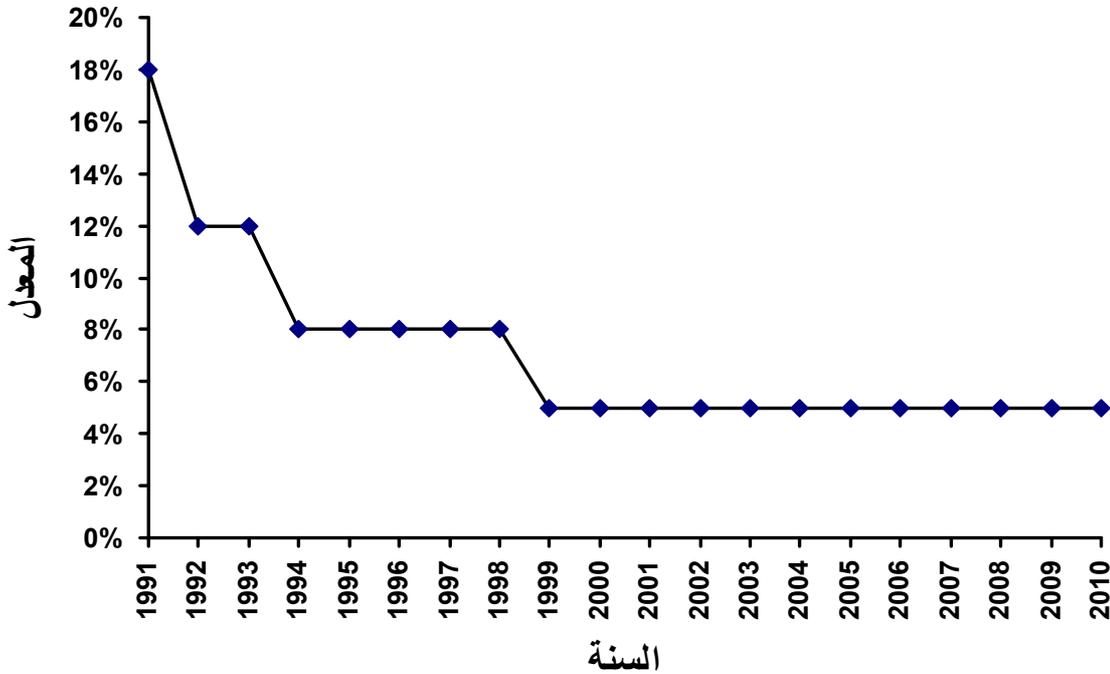
المصدر : قانون التسجيل .

ملاحظة: إن معدل رسم الإشهاري خلال الفترة الممتدة من 1991 إلى غاية 1998 كان يساوي 2 % و من سنة 1999 إلى سنة 2010 كان يساوي 1 %

ملاحظة:

لقد أخذ منحى تطور حقوق الرسم العقاري + رسم التطهير نفس المنحى الذي أخذه عدد الملفات و هو الزيادة خلال كل السنوات (1992-2009).

منحنى البياني لتطور معدل حقوق التسجيل لعملية البيع



ملاحظة : لقد عرف معدل حقوق التسجيل تطورا في الانخفاض ثلاث مرات خلال الفترة الممتدة بين سنة 1991 و سنة 2009.

إن معدلات حقوق التسجيل الخاصة بعمليات البيع عرفت تطورا خلال الإصلاحات " 92 " ولقد مرت على عدة تخفيضات أثرت إيجابيا على السوق العقاري حيث أعطت له انتعاشا معتبرا. هذا التخفيض مس معدلات التي ترسي على المشتري وكذا على البائع وسوف نستعرض أهم هذه التخفيضات لكل من المشتري والبائع وندرس أثر هذه التخفيضات على السوق العقاري.

1-التخفيضات التي طرأت على معدلات المشتري:¹

خلال سنة 1992 أتت الإصلاحات الجبائية بتخفيض معتبر على حقوق التسجيل التي تقع على عاتق المشتري حيث انخفض المعدل من 10% إلى 6% أي بنسبة 40% من التخفيض ؛ وذلك ما يظهره جدول تطور معدلات حقوق التسجيل الخاصة بعمليات البيع، وبقي هذا المعدل ثابتا لمدة سنتين (1992، 1993)، ثم انخفض مرة أخرى من 6% إلى 4% خلال سنة 1994 وبالمقارنة مع سنة 1991 فقد بلغ انخفاض المعدل مستوى معتبرا يقدر بنسبة 60% خلال هذه السنة واستقر من سنة 1994 إلى 1998 في معدل 4% وهي مدة خمس سنوات، ويعتبر هذا الانخفاض وسيلة من الوسائل التي أنعشت السوق العقاري وأدت إلى ازدياد الطلب بشكل ملحوظ (سوف نشاهد هذه الزيادة عند تحليل النتائج)، وفي سنة 1999 انخفض المعدل إلى 2,5%، ويمثل هذا المعدل بالنسبة لمعدل سنة 1991 25% أي هناك انخفاض قدره 75% وهو انخفاض معتبر، قد يزيد في طلب سوق العقار .وبقت هذه الزيادة مستقرة إلى يومنا هذا.

إن انخفاض معدل حقوق التسجيل الخاصة بالمشتري يعني انخفاض الأعباء التي تلحق عملية الشراء وهذا يعني انخفاض تكلفة الشراء أي انخفاض السعر في السوق العقاري، وهذا حتما سوف يزيد من الطلب على العقار .

2-التخفيضات التي طرأت على معدلات البائع:²

إن معدلات حقوق التسجيل الخاصة بالبائع قد طرأت عليها هي الأخرى عدة تخفيضات بشكل ملموس. ففي سنة 1992 انخفض من 6% إلى 4% بالنسبة للقيم البيعية التي تقل عن 100 ألف دج وتقدر بنسبة الانخفاض بـ 33,33% وانخفض من 8% إلى 6% بالنسبة للقيم البيعية التي تقع بين 100 ألف دج و 200 ألف دج، تقدر بنسبة الانخفاض بـ 25% ، وانخفض من 10% إلى 8% بالنسبة للقيم البيعية التي تفوق 200 ألف دج، وتقدر نسبة الانخفاض 20%، وبصفة عامة، انخفض المعدل

¹-الجدول رقم 26
²-نفس المرجع

بنسبة حوالي 26% وبقي ثابتا لمدة سنتين (1992-1993). وفي سنة 1994 انخفض المعدل إلى 4%، ونلاحظ أن المشرع تخلى عن قيد المعدلات المتعلقة بشرط القيمة وأورد معدلا واحدا تناسب مع القيم البيعية، وبالمقارنة مع سنة 1991 نجد أن نسبة التخفيض حوالي 50%، وقد استقر هذا المعدل لمدة 5 سنوات. ثم أطراً تخفيض آخر سنة 1999 وأصبح المعدل 2,5% ويعتبر هذا التخفيض جد كبير بالمقارنة مع سنة 1991 حيث بلغ حوالي 70%. وفي هذا المعدل مستقر إلى يومنا هذا .

و مما لا شك فيه، أن سلسلة التخفيضات التي طرأت على معدل حقوق التسجيل الخاصة بالبائع لها أثرها على سوق العقاري، وذلك يبدو من خلال تخفيض الأعباء التي تلحق عملية البيع ومن خلاله سوف يزيد الربح الذي يحققه البائع من عملية بيع العقار. وهذا يعني أن المشرع أعطى تحفيزا معتبرا للبائع، بمعنى أن المشرع ساهم في زيادة العرض في السوق العقاري وفعلا قد أثرت أداة الجباية على السوق العقاري وأحدثت له انتعاشا معتبرا، وذلك ما سوف نثبتته فيما بعد.

3- تخفيضات حقوق التسجيل الخاصة بعمليات البيع:¹

إن مبدأ التضامن بين البائع والمشتري في حقوق التسجيل الذي أورده المشرع في سنة 1994 بعدما ألغى رسم تحويل الملكية الملقاة على عاتق البائع، والتي هي حقوق التسجيل الخاصة بالبائع، له مدلوله لأن تخفيض أي من المعدلين (سواء معدل المشتري أو معدل البائع) يعني تخفيض من سعر العقار المبيع، وفي هذه الحالة يساعد المشتري على تقليل تكلفة الشراء ويساعد البائع على الحصول على ربح أكبر، ومن الحوار بين البائع والمشتري يمكن أن يدرج في الاتفاق أيهما يتحمل حقوق التسجيل، وفي هذا المنظور أدرجنا تحليل التخفيض الذي يمس حقوق التسجيل التي تقع على عملية البيع بصفة عامة وهي حوصلة للتطورات التي عرفت المعدلات التي تقع على البائع والمشتري معا.

¹ - المرجع السابق

ففي سنة 1992، أصبح مجمل حقوق التسجيل 12% بعدما كان في سنة 1991 18%، أي هناك نسبة 33,33% من التخفيض بقيت ثابتة لمدة سنتين، ثم انخفضت إلى 8% . وبقي مستقرا لمدة خمسة سنوات ثم انخفض إلى 5% سنة 1999. أي أنه في مدة 10 سنوات بلغت نسبة انخفاض مجمل معدل حقوق التسجيل الخاصة بأي عملية بيع 72,22% وهي نسبة جد معتبرة ذات أثر كبير جدا على سعر العقار، و نحن نرى أن الاستمرار في تخفيض معدل حقوق التسجيل سوف يزيد في حركة العقار مما يؤدي حتما إلى زيادة العائدات الضريبية و حقوق التسجيل هو المؤشر الأساسي لذلك.

جدول رقم 28 : يلخص أهم الضرائب و تأثيرها على السوق العقاري

التأثير على السوق العقاري		متوسط معدل الضريبة أو الرسم الحالي	نوع الضريبة
تأثير مباشر	تأثير غير مباشر		
X		6%	الرسم العقاري (T.F) + رسم التطهير (T.A)
X		0,5% - 2,5%	الضريبة على الأملاك (I.S.P)
X		10% - 40%	الضريبة على العائدات الإيجارية (IRG/Loyer)
	X	15%	الضريبة على فائض القيمة (I.S.P.V.C)
	X	5%	حقوق التسجيل (D.E)
	X	1%	رسم الإشهار (T.P.F)

المصدر: قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة

المطلب الثالث: الضرائب التي تؤثر على السوق العقاري بصفة غير مباشرة:

إن من ضمن مكونات تكلفة العقار الضرائب بصفة عامة حيث لها تأثير في كل مراحل التي يمر بها العقار سواء في تحويله أو تخصيصه أو استعماله أو التنازل عنه و في كل مرحلة هناك مجموعة من الأعيان الاقتصادية يؤثران و يتأثران ، إن كل عملية من العمليات السابقة لها تكلفتها و من ضمنها الضرائب التي تؤثر في كل المراحل. إن لأي نظام ضريبي اثر علي استقطاب رؤوس الأموال من الخارج كما أن له اثر علي توزيع الأموال بين القطاعات داخل البلد الواحد, لذا فان الضغط الضريبي الإجمالي يؤدي حتما إلى خروج الأموال من ذلك البلد ووجوده علي قطاع بدل القطاعات الأخرى يؤدي حتما إلى هروب الأموال من ذلك القطاع إلى القطاعات الأخرى غير معنية بالضغط الضريبي.

إن ممارسة أي نشاط تجاري في سوق العقاري يخضع لمجموعة من الضرائب بصفته عمل تجاري يخضع للضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة سواء كان بيع و شراء أو بناء أو التحسين أو التطوير أو الصيانة أو حتى نشاط فلاحي يهدف من ورائه ريع تجاري .

و من ضمن هذه الضرائب الرسم على النشاط التجاري و الصناعي و كذا الضريبة على الدخل الإجمالي و الضريبة على أرباح الشركات في حالة كون المكلف ذو شخصية معنوية كما يخضع هذا النشاط إلى الرسم على القيمة المضافة.

فبالنسبة للرسم على النشاط المهني حسب المادة 217 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة، تخضع أشغال المقاول و لواحقها من الخدمات للرسم على النشاط المهني.

كما أعفت المادة 218 بصفة مؤقتة مجموعة من المكلفين من هذا الرسم و يقدر المعدل على الرسم النشاط المهني بنسبة 2 % من رقم الأعمال أو من مقبوضات الخدمة المقدمة في المجال العقار.

لقد عرف الرسم على النشاط المهني تطور سواء من حيث التسمية أو من حيث المعدل و مر
بمرحلتين من سنة 1992 إلى غاية 2001/06/30 حيث كان يسمى بالرسم على النشاط التجاري
والصناعي TAIC وكان معدله هو 2.55 % و الرسم على الأنشطة المهنية غير التجارية TANC وكان
معدله هو 6.5 %، أما المرحلة الثانية والتي تبدأ من 2001/07/01 إلى يومنا هذا فقد تم توحيد التسمية
والمعدل حيث أصبحت تسمى الرسم على النشاط المهني TAP و المعدل هو 2 %.

أما بالنسبة للضريبة على الدخل الإجمالي و حسب المواد من 3 إلى 7 من قانون الضرائب المباشرة
و الرسوم المماثلة فإن الأرباح المحققة من عمليات المقاول و المحققة من:

1- الأشخاص الذين يقومون بعمليات الوساطة (السمسة) من أجل شراء عقارات أو محلات تجارية أو
بيعها أو يشترون باسمهم نفس الممتلكات لإعادة بيعها.

2- يستفيدون من عمليات البيع من جانب واحد يتعلق بعقار و يقومون بسعي منهم أثناء بيع هذا العقار
بالتجزئة أو التقسيم بالتنازل عن الاستفادة من الوعد بالبيع إلى مشتري كل جزء أو قسم.

3- يؤجرون مؤسسة تجارية أو صناعية بما فيها من عتاد أو أثاث لازم لاستغلالها سواء كان الإيجار
يشمل على كل العناصر المادية للمحل أو جزء منه.

كما تخضع الأعمال التي تصدر من المرقيين العقاريين إلى الضريبة على الدخل الإجمالي و ذلك
حسب ما تنص عليه المادة رقم 12 من نفس القانون.

كما تخضع الأرباح المحققة من الخدمات المقدمة في إطار الإنجازات العقارية إلى الضريبة على
الدخل الإجمالي و ذلك حسب ما تنص عليه المادة 42 .

غير انه هناك أرباح معفية من الضريبة على مجمل المداخل أو معفية من الضريبة على أرباح
الشركات وذلك حسب ما تنص عليه المادة رقم 44 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة¹ و

تأكده التعليمات الوزارية رقم 390 ، المؤرخة ب 1998/07/12 والتي تعفي انجاز السكنات ذات الطابع

¹ قانون رقم 97 بتاريخ 1997/12/31 متضمن قانون المالية لسنة 1998.

الاجتماعي و السكنات الجماعية و السكنات التساهمية و البناء الريفي، و تحت مجموعة من الشروط أهمها المساحة والتي يلزم المشرع أن لا تتعدى ، المساحة الشاغرة 60م² .

و أن لا تتجاوز تكلفة الانجاز للمتر المربع بالنسبة للسكن الاجتماعي 16000 دج و سعر التنازل بالنسبة السكن التساهمي 18000 دج. مع الانجاز في الوقت المحدد في العقد ووفق المواصفات التي تظهر في شهادة المطابقة . كما اخضع المشرع في نفس قانون المالي لسنة 1998 هذه السكنات إلى المعدل المنخفض بالنسبة للرسم على القيمة المضافة وهو 7 % . كما قدم المرسوم التنفيذي رقم 270-92 المؤرخ ب1992/07/06 تخفيض معدل الضرائب التي تخضع لها الأرباح المعاد استثمارها و حضي العقار بصدارة القائمة .

واليك الجدول الآتي يوضح أهم الضرائب و الرسوم التي تمس العقار وهو في حالة الإنشاء أو التحسين أو الترميم أو التهيئة كمنشآت مهني يهدف من ورائه ربح و حتى عملية الشراء من اجل البيع كمنشآت تجاري يخضع لنفس هذه الضرائب و معدلاتها

الجدول رقم 29: أهم الضرائب التي تمس النشاط المهني في العقار

نوع الضريبة	متوسط معدل الضريبة أو الرسم الحالي
الرسم على القيمة المضافة T.V.A	17 % باستثناء السكن الاجتماعي فهو 7 %
الرسم على النشاط المهني	2 %
الضريبة على الدخل الإجمالي أو الضريبة على أرباح الشركات	عبارة عن جدول تصاعدي و الإعفاء 1.20.000 و المعدل يبدأ من 20 % إلى 40% 25% – 19%

خلاصة الفصل:

- إن الإصلاحات الجبائية لسنة 1992 تلقت معضلات لتطبيقها في الميدان في عدة مجالات:
- 1- التحولات جيوسياسية آنذاك حيث عرفت السنوات الأولى ضعف السلطة و منها ضعف الإدارة و ضعف وسائل التنفيذ من حيث القدرة على التحرك في الواقع من أجل الحصول على المادة الخاضعة للضريبة.
 - 2- و بالرغم من صدور هذه الإصلاحات الجبائية و النية الحسنة لدى الدولة لتنفيذ هذه الإصلاحات إلا أنها لم تكن من أولويات تلك المرحلة.
 - 3- إن الجبائية العقارية تتأثر و المحيط الاجتماعي من حيث العادات و التقاليد و الدين مما يقف عرقلة أمام الإدارة الجبائية للحصول على المادة و المعلومة الجبائية الصحيحة.
 - 4- لقد دعمت الوزارة المالية مديرية الضرائب بالكم و النوع هام من الموظفين و أكثرهم من خريجي الجامعة إلا أن أصحاب القرار في هذه الإدارة همشوا هذه الفئة و لم يتم استغلالها بصفة عقلانية.
 - 5- مهما يكن القانون و بطبيعته النظرية و مهما أخذت بعين الاعتبار محيط ظروف تنفيذ هذه القوانين فإن عراقيل لا محالة سوف تصادف تطبيقه.
- إن الإحصائيات و التحاليل التي سوف نقدمها في الفصل السادس تبين لنا أكثر النتائج التي توصلنا إليها من خلال تطبيق هذه الإصلاحات.

الفصل السادس

تحليل نتائج الإصلاحات

المبحث الأول: الضغط الضريبي في بعض الدول النامية

المبحث الثاني: نتائج الضرائب التي تمس السوق العقاري بصفة غير

مباشرة (و هو في حالة الثبات)

المبحث الثالث: نتائج الضرائب التي تمس السوق العقاري بصفة

مباشرة (عند تنقله بعوض)

المبحث الرابع: تقييم نتائج الإصلاحات

المبحث الخامس: الاقتراحات الممكنة

تمهيد:

إن التحليلات التي سوف نردها تقتزن بالمعلومات التي استطعنا الحصول عليها ، و نسجل شح و نقص المعلومة في هذا المجال و خاصة المعلومات والإحصاءات و عدم دقتها في بعض الحالات و هذا راجع إما لأسباب منها إعادة الهيكلة لعدة مصالح بالمديريات الضرائب أو أملاك الدولة منها مصلحة التسجيل ومصالح الإحصاءات. و كذلك نظرا لحساسية الموضوع و لهذا لم نتمكن من توفير كل المعلومات اللازمة حتى يتسنى لنا تقديم تحليل معمق عن المدة التي غطتها الإصلاحات.

وسوف نتطرق إلى الإحصاءات التي تمس السوق العقاري بصفة غير مباشرة ومباشرة، في حالة الإنشاء و ثبات العقار عند مالكة، أو في حالة انتقاله بعوض واهم النتائج المتحصل عليها و تقديم تحاليل و التوصيات الممكنة في هذا الفصل الذي يتكون من خمس مباحث و هو الجزء التطبيقي.

وقد أخذنا ولاية بسكرة كوحدة إحصائية نظرا لعدة مميزات منها حجمها السكاني والاقتصادي و المناخي بالنسبة لباقي الولايات الأخرى، توفرها على معظم الأنشطة الاقتصادية ، ولهذا فإننا نرى ولاية بسكرة مناسبة لدراستنا هذه .

المبحث الأول

الضغط الضريبي في الواقع الاقتصادي

دراسة مقارنة

إن التطرق إلى هذا المبحث الهدف منه هو معرفة واقع الضغط الضريبي في الدول النامية والدول التي كانت في الاقتصاد الموجه ودخلت إلى اقتصاد السوق ومن خلالها نحدد وضعية الضغط الضريبي في الجزائر كدراسة مقارنة، بالرغم من التشابه للظروف بين هذه الدول إلا أن ضغطها الضريبي يختلف وله قراءات خاصة به ففي الدول النامية هناك خصائص مشتركة تتصف بها وفي الدول التي عرفت تحولات جذرية في اقتصادها كذلك ضغطها الجبائي له قراءة خاصة به وهذا ما نعرفه في هذا المبحث المقسم إلى مطلبين.

المطلب الأول: الضغط الضريبي في الدول النامية

تتصف الهياكل الضريبية في الدول المتخلفة بالخصائص التالية:

أ- تدني في مستوى الاقتطاع الضريبي:

إن معظم الدول النامية تعاني من ضعف واضح في حصيلتها الضريبية وذلك ما يوضحه الجدول

التالي.

الجدول رقم 30: نسبة الإيرادات العامة إلى الناتج المحلي الخام للبلدان العربية ما بين 2003-2008¹

2008	2007	2006	2005	2004	2003	
31.00	32.4	31.8	32.5	31.9	32.5	الأردن
23.55	30.61	32.72	26.17	27.98	33.89	الإمارات
30.89	37.77	40.19	31.76	27.83	32.49	البحرين
26.13	25.71	26.75	25.86	27.99	25.92	تونس
39.48	39.04	42.00	32.77	30.86	34.21	الجزائر
34.22	37.24	40.57	28.46	29.94	37.26	السعودية
15.74	14.36	14.57	11.06	10.41	9.97	السودان
34.96	30.22	26.34	27.44	27.68	26.98	سوريا
41.68	36.53	33.9	33.73	38.07	41.23	عمان
45.72	36.21	32.39	37.86	44.72	39.85	قطر
53.70	51.31	50.15	35.48	51.12	52.48	الكويت
23.32	19.41	19.60	20.63	19.15	17.40	لبنان
36.9	38.23	38.24	43.23	38.48	40.63	ليبيا
22.19	22.73	23.67	24.61	32.58	32.36	مصر
26.15	33.07	28.23	32.83	26.39	27.74	المغرب
34.38	32.34	29.30	27.53	30.53	29.29	موريتانيا
33.65	37.01	41.17	29.94	27.33	32.16	اليمن

تتضمن الإيرادات العامة كل من الإيرادات النفطية، الإيرادات الضريبية، الإيرادات غير الضريبية، الدخل من الاستثمار و المنح، وهذا يعني أن نسبة الإيرادات الضريبية إلى الناتج المحلي الخام أقل من قيم الجدول و يمكن أن تعود أسباب هذا الانخفاض إلى:

1- استحوذ القطاع الزراعي المتخلف على أكبر نسبة ، والمنتجون في هذا القطاع هم أفراد لهم سياسة الإنتاج من أجل الاستهلاك بمعنى لا يفكرون إلا في سد حاجياتهم الاستهلاكية مما يعيق دون الوصول إلى سقف التخريم و إمكانية إخضاعهم للضريبة، بالإضافة إلى قلت دخل القطاع الصناعي الذي لا يساهم في تمويل الدخل الوطني مما أدى إلى ضعف التحصيل الضريبي على أرباح الشركات، فقد

¹ التقرير الاقتصادي العربي الموحد (التطور الاقتصادية والاجتماعية) صندوق النقد العربي 2008 .

بلغت مساهمة قطاع الزراعة في الناتج المحلي الخام للدول العربية سنة 2008 نسبة 11.1 % أما قطاع الصناعات الاستخراجية فكانت مساهمته تقدر بـ 23.1 % ، و لم تتجاوز الصناعات التحويلية 11 % في حين قدرت مساهمة باقي قطاعات الإنتاج السلعي بـ 7 %¹. وتقترب النسب بين القطاعات وفي معظم السنوات التي تلي هذه السنة حتى سنة 2008.

2- انخفاض مستوى الدخل القومي و نصيب الفرد منه مما يؤدي حتما إلى انخفاض قيمة الاقتطاعات، فالدول التي تكون فيها نسبة الضرائب إلى الدخل الوطني مرتفعة (ضغط ضريبي) هي الدول التي يرتفع فيها متوسط دخل الفرد السنوي على عكس الدول التي ينخفض فيها متوسط دخل الفرد² ، غير أنه يتم استثناء من هذه القاعدة معظم الدول النفطية بما فيها الجزائر والتي يكون فيها دخل الفرد منخفض أكثر كلما كان مستوى الدخل القومي اكبر وتستنثى من هذه القاعدة الدول التي يكون عدد سكانها قليل .

الجدول رقم 31: نصيب الفرد من الناتج الوطني الإجمالي بالدول النفطية و الدول الصناعية لسنة 2008³.
وحدة: الدولار الأمريكي.

البلدان الصناعية		البلدان النفطية	
35.100	الولايات المتحدة	32.448	قطر
31.800	اليابان	23.009	الإمارات
25.400	انجلترا	13.874	البحرين
23.700	كندا	10.553	السعودية

رغم ارتفاع نصيب الفرد من الدخل الوطني خاصة في الإمارات إلا أن نسبة الاقتطاع من الناتج المحلي الداخلي دون 30 % من 2003 إلى 2008، نظرا لاعتماد هذه البلدان على الإيرادات النفطية و قلة عدد سكانها.

¹ التقرير الاقتصادي العربي الموحد (التطورات المالية)، صندوق النقد العربي 2009 .

² ناجي التوني، سياسات الإصلاح الضريبي ، جسر التنمية، المعهد العربي للتخطيط، الكويت 2003.

³ التقرير الاقتصادي العربي الموحد (التطورات المالية)، صندوق النقد العربي 2009.

و حسب التقرير العربي الاقتصادي الموحد (2008) فإنه توجد اثني عشر دولة عربية دون

المتوسط العربي لنصيب الفرد في عام 2006 حسب ما يوضحه الجدول الآتي

الجدول رقم 32: متوسط نصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي للدول العربية للفترة 2005-2008¹.

الوحدة: الدولار الأمريكي.

2008	2007	2006	2005	
335	347	370	346	موريتانيا
444	412	374	411	السودان
509	497	510	496	اليمن
820	817	814	816	جيبوتي
1.181	1.145	1.151	1.144	سوريا
1.251	1.160	1.146	1.159	المغرب
1.287	1.398	1.548	1.397	مصر
1.662	1.689	1.689	1.688	الجزائر
1.745	1.705	1.681	1.704	الأردن
2.368	2.074	2.033	2.073	تونس
3.293	4.757	5.842	4.756	ليبيا
4.553	4.409	4.381	4.408	لبنان
7.934	8.049	8.272	8.048	عمان
8.054	8.067	8.563	8.066	السعودية
11.375	11.114	11.567	11.113	البحرين
14.598	14.830	16.698	14.829	الكويت
20.510	21.146	22.691	21.145	الإمارات
29.949	29.838	31.379	29.837	قطر
6.214	6.303	6.706	6.302	المتوسط العام

نلاحظ أن مستوي الدخل للفرد في معظم الدول العربية دون المتوسط العربي لنصيب الفرد من الدخل

الوطني (PIB).

¹ التقرير الاقتصادي العربي الموحد (التطورات المالية)، صندوق النقد العربي 2003 ص05.

3- المبالغة في الإعفاءات الضريبية التي تهدف إلى جذب الاستثمارات الأجنبية أو السعي إلى تطوير قطاع كالقطاع السياحي مثلا.

4- ضعف الإدارة الضريبية و خاصة الشق المكلف بالتحصيل حيث لم تمنح له السلطة الكافية لذلك مما يساعد على توسع ظاهرة الغش و التهرب الضريبيين.

5- اتساع نشاطات القطاع الموازي مما يؤدي حتما إلى زيادة نسبة المداخل غير الخاضعة للاقتطاع.

ب- اختلال الهيكل الضريبي:

إن الأنظمة الجبائية في الدول النامية تركز على الضرائب غير المباشرة كالضرائب على السلع و الخدمات و على التجارة الخارجية خاصة الصادرات النقضية، دون الضرائب المباشرة و ذلك بعكس الدول الصناعية المتقدمة. و قد توصلت دراسة قام بها ناجي التوني سنة 1999 لحوالي 86 دولة نامية إلى أن الضرائب على الدخل تمثل 30 % من المجموع الكلي للإيرادات الضريبية، بينما تمثل الضرائب على الإنفاق و الاستهلاك 60 %، مع الاعتماد الكبير على ضرائب التجارة الخارجية¹، و يرجع ذلك إلى عدم تنوع القاعدة الإنتاجية و إلى سهولة تحصيل الضرائب غير المباشرة و إمكانية توسيع وعائها إضافة لصعوبة تطبيق الضرائب المباشرة لما يتطلبه ذلك من تنظيم محاسبي دقيق كما يتم فرض الضرائب على السلع الأكثر استهلاكاً عكس ما يحدث في الدول المتقدمة التي تركز على استهلاك السلع الكمالية².

ج- ضعف مرونة الهيكل الضريبي:

من خصائص الأنظمة الضريبية في معظم البلدان النامية عدم المرونة أي عدم استجابة الحصيلة الضريبية لتغير هيكل النشاط الاقتصادي، فقد بلغ معامل مرونة الهياكل الضريبية بالدول العربية خلال

¹ ناجي التوني، سياسات الإصلاح الضريبي، جسر التنمية، المعهد العربي للتخطيط، الكويت 1999 ص 06.
² ناصر مراد، النظام الضريبي و إشكالية التهرب - دراسة حالة الجزائر، أطروحة لنيل دكتورا دولة جامعة الجزائر 2002 ص 93.

سنة 2008 حوالي 0.26¹، و هذا دليل على جمود هذه الأنظمة إضافة إلى مرونتها الضعيفة كافي أن تؤدي إلى النتيجة الحتمية وهي اختلال و تدني مستوى الاقتطاع الضريبي بها.

د- عدم الارتكاز على مبدأ العدالة الضريبية في توزيع الضغط الضريبي :

في معظم الحالات يكون الضغط الضريبي في الدول النامية مقتصرًا على فئة معينة دون الفئات الأخرى و هذا معارض لمبدأ العدالة الضريبية وتكون:

1- المجموعة التي تتحمل عبئ ضريبي ضعيفا و تشكل أكبر نسبة و تكون من أصحاب الثروات و ذوي النفوذ السياسي و الاجتماعي، و تجار التجزئة خارج مجال الاقتطاع (السوق الموازية).

2- المجموعة التي تتحمل عبئا ضريبيا كبيرا و تشمل فئة الأجراء الذين لا يمكنهم التهرب من دفع الضريبة، لأنها تقتطع من المصدر عن طريق أبواب العمل.

إن دراسة التي تمت لتحديد اتجاهات الضغط الضريبي في الدول المتقدمة و النامية توصلت إلى أن:

3- العلاقة الطردية بين المستوى الضغط الضريبي و مستوى التقدم الاقتصادي ليست مطلقة، حيث لاحظنا تفاوت في معدل الضغط الضريبي بين الدول المتقدمة مع انخفاضه في كل من الولايات المتحدة و اليابان و بلوغه مستويات مرتفعة في كل من فرنسا و الدانمارك، حيث وصل سنة 1997 في الولايات المتحدة 29.7% أما في كل من الأردن 31.5% ، ليبيا 36.13%، اليمن 36.13% في نفس السنة و هذا لا يدل على أن هذه البلدان أكثر تقدما من اليابان وذلك ما اشرنا إليه في المبحث الخاص البعد الاقتصادي لمنحنى لافير.

4- التأكد من وجود علاقة قوية و طردية بين كل من مستوى الدخل الوطني و الإيرادات العامة.

¹ التقرير الاقتصادي العربي الموحد (التطورات الاقتصادية والاجتماعية) صندوق النقد العربي 2002 ص04.

المطلب الثاني: مستوى الضغط الضريبي في الدول التي انتقلت من النظام الاشتراكي إلى النظام الليبرالي:

يتطلب على الدول التي تنتقل من الاقتصاد الموجه إلى اقتصاد السوق التحول المطلق والشامل في كل هياكل تقريبا، أي¹:

-نزع القيود بالكامل على الأنشطة الاقتصادية و الأسعار، و إعادة تخصيص الموارد لأكثر الاستخدامات فاعلية.

- تشجيع الكفاءة الاقتصادية و الإدارة الفعالة للمؤسسات و يكون ذلك عادة من خلال الخصخصة.
-خلق إطار مؤسساتي وقانوني لضمان حقوق الملكية و القواعد التنظيمية لدخول السوق.

و يجسد المرور من الخطة إلى السوق التدخل الكلي و الغياب التام للدولة، إلا انه ومن اجل ضمان التشغيل الجيد لنظام السوق يتطلب حضور القطاع عام (الدولة) الذي يتخذ من الضريبة أداة للتدخل، فكان على البلدان المتحولة إصلاح هياكلها الضريبية تزامنا مع إصلاح القطاعات الأخرى غير المستقلة عنها مثل قانون الملكيات، تحديد الأسعار و الأجور، النظام النقدي و أصول المحاسبة الوطنية و ذلك مع إهمال عدم عنصر التدرج في الإصلاحات نظرا لصعوبة و حجم التعقيد الذي تنسم به عملية التحول².

تتمحور الدول المتحولة موضوع دراستنا في بلدان أوروبا الوسطى و الشرقية: المجر، روسيا، رومانيا، بلغاريا، بولونيا، الشيك سلوفاكيا، حيث كانت كل من المجر و بولونيا أول البلدان التي التزمت بمجموعة من الإصلاحات الضريبية في بداية الثمانيات و ذلك بإعداد نظام ضريبي شبيه بالمطبق في بلدان أوروبا الغربية، ثم تبعتها كل من الشيك و سلوفاكيا و بعدها بلغاريا و رومانيا³، و تمثلت أهم الإصلاحات الضريبية المطبقة في معظم الاقتصاديات المتحولة في:

¹ قوافد و توماس وولف، محددات النمو في البلدان التي تمر بمرحلة الانتقال، مجلة التمويل و التنمية، العدد 02، جوان 99 ص 12.

² Christophe Heckly, La politique fiscale dans les pays industrialisés, Ed Dunod, France, 1999 page 59.

³ Jérôme Segard, L'économie mondiale 2002, Ed découverte, France 2001 page 41.

- استبدال الرسم على رقم الأعمال بالرسم على القيمة المضافة، و تخفيض معدلات الضرائب و توسيع مجال تطبيق الضريبة الجديدة¹.

- بالنسبة للضرائب المباشرة و خاصة الضريبة على أرباح الشركات فقد تم تخفيض المعدل العادي في روسيا إلى 45 % سنة 1990 (على الأرباح التي لا تتجاوز المتوسط المحدد في كل قطاع)، بينما بقي المعدل 90 % على الأرباح الأخرى، و قد انخفض المعدل ابتداء من سنة 1998 إلى 35 % ما عدا على البنوك و وكالات التأمين و السماسرة حيث طبقت عليهم ضريبة بمعدل 43%². ولم تكن إصلاحاتنا للنظام الجبائي بعيدة على هذا النموذج المطبق في الدول الشرقية.

الجدول رقم 33: نسبة الضريبة على الدخل و الأرباح إلى الناتج المحلي الإجمالي في بعض هذه الدول المتحولة خلال 2004-2008³.

2008	2007	2006	2005	2004	
8.6	8.8	8.7	9.0	9.0	التشيك
9.9	9.8	9.4	9.4	10.0	المجر
9.8	9.7	10.4	11.0	9.9	بولونيا
7.0	6.5	7.3	8.6	6.7	سلوفاكيا

و في البلدان الأخرى تم تخفيض معدل إخضاع الأرباح تدريجيا و وصل إلى مستويات تتراوح بين 35 % و 40 % ، تم إصلاح الضرائب على الدخل بوضع ضرائب إجمالية بدلا من الضرائب النوعية القديمة، حيث أسست المجر سنة 1988 ضريبة إجمالية على دخل الخواص بمعدلات هامشية تتراوح بين 20 % و 60 % تفرض على مادة تقسم إلى (21) شريحة، و ابتداء من سنة 1990 خفض عدد الشرائح

¹ رضا جاو حدو، الإصلاح الجبائي في إطار التحول إلى اقتصاد السوق، ملئقى (PFISCA 3000).

² Christophe Heckly, La politique fiscale dans les pays industrialisés, Ed Dunod, France, 1999 page 60.

³(Alternatives économiques, OCDE) www.eocd.org.

إلى ثمانية (08) بمعدل هامش أقصى وصل إلى 50 % ، غير أن تطبيق هذه الضريبة اصطدم بإحجام المكلفين عن تقديم التصريحات الصحيحة و في آجالها المحددة¹.

عموما فالإصلاحات الضريبية المطبقة منذ الثمانيات ركزت على عنصرين.

- نقل عبء الضريبة من الإنتاج إلى الاستهلاك.

- الانتقال من جباية تتمحور حول المؤسسات إلى جباية محورها مداخيل الخواص كما هو الحال بالنسبة للبلدان الصناعية المتقدمة.

كما عرفت روسيا عراقل في تطبيق الإصلاح الضريبي مما أدى إلى انخفاض نسبة الإيرادات العامة إلى الناتج المحلي الخام منذ بداية التسعينات فقد وصلت إلى و 46 % سنة 1992 و انخفضت إلى 36 % سنة 1995 الأمر الذي يمكن رده إلى²:

- تقليص الأوعية التقليدية للضريبة و ضعف الإدارة الضريبية.

- إيجاد الحوافز التي تعمل على تخفيف الأعباء الضريبية بالنسبة للمستثمرين.

- نمو الاقتصاد المستتر فلم يتم تحصيل سنة 1997 إلا نصف الحصيلة المتوقعة بمعنى أن 2 % من الشعب العامل فقط قاموا بملء تصريح الضريبة، بينما أقل من 17 % من المؤسسات قامت بتسوية الضرائب المستحقة عليها في الآجال المحددة، لقد لقيت الإصلاحات الجبائية في هذا البلد عراقل كثيرة واصتدمات عديدة كلفت إدارة الضرائب في العتاد والأرواح وكان ذلك سنة 1996 الأمر الذي أعاق عملية التحصيل³ ، غير أن هذه العراقل تعتبر خارج عن المحيط الاجتماعي.

¹Christophe Heckly, La politique fiscale dans les pays industrialisés, Ed Dunod, France, 1999 page 62.

² أدريان تشيستني، انخفاض الإيرادات في بلدان الاتحاد السوفياتي السابق، مجلة التمويل و التنمية، المجلد 33، العدد 02، جوان 1996 ص 29.

³Christophe Heckly, La politique fiscale dans les pays industrialisés, Ed Dunod, France, 1999 page 63.

الجدول رقم 34: بنية الحصيلة الضريبية في بعض البلدان المتحولة نسبة إلى إجمالي الحصيلة الضريبية لسنة 2008¹.

الوحدة: %

التشيك	الضريبة على الدخل و الأرباح	الضريبة على الأجرور	الضريبة على الثروة	السلع و الخدمات	الاشتراكات الاجتماعية	مصادر أخرى
20.3	00	1.7	35.0	43.0	00	التشيك
23.0	0.3	1.7	40.6	33.9	0.6	المجر
22.0	0.6	3.8	36.6	29.0	8.0	بولونيا
20.0	00	1.8	37.0	41.2	00	سلوفاكيا

إن القراءة الرقمية لهذا الجدول توجي إلى تطور نظام الضمان الاجتماعي في هذه البلدان مقارنة لخصتها في مجموع الإيرادات وخاصة في الاقتطاعات الإجبارية، بالإضافة إلى الأهمية التي تكتسبها الضرائب غير المباشرة مقارنة بالضرائب المباشرة و هذا خلاف ما هو عليه في الدول المتقدمة، ولهذا يمكن القول أن تكوين الإيرادات الضريبية في هذه البلدان تتشابه أكثر مع الدول النامية. غير أن الملاحظ من الجدول أيضا أن ثقل الاقتطاعات الضريبية مساوي لمثيله في الدول المتقدمة لكن لا يمكن الاعتماد على قيمة هذا المؤشر غير الدقيق للحكم على مستوى الاقتطاعات لأن اشتراكات الضمان الاجتماعي متضمنة في حساب معدل الضغط الضريبي .

¹(Alternatives économiques, OCDE) www.oecd.org.

الجدول رقم 35: تطور نسبة الحصيلة الضريبية إلى الناتج المحلي الخام في بعض البلدان المتحولة خلال الفترة 2004-2008¹.

2008	2007	2006	2005	2004	
41.2	40.4	40.9	40.9	38.4	التشيك
39.7	41.0	41.0	41.1	39.0	المجر
36.4	35.6	36.3	37.0	33.6	بولونيا
35.8	34.3	36.9	36.4	32.3	سلوفاكيا

لقد عرفت البلدان الشرقية المتحولة نموا في سنة 2006 يقدر بـ 4.8 % كما أن هناك زيادة في الناتج المحلي الخام لبعض البلدان المتحولة وذلك ما يبينه الجدول الآتي.

الجدول رقم 36: تطور الناتج المحلي الخام لبعض البلدان المتحولة بالأسعار الجارية خلال الفترة 2005-2008².

الوحدة: مليار دولار أمريكي

2008	2007	2006	2005	
88.4	72.5	60.2	57.2	التشيك
85.8	67.9	54.8	51.8	المجر
212.6	194.3	188.8	185.8	بولونيا
35.5	27.2	23.9	20.9	سلوفاكيا

وبالرغم أن عملية التحول من الاقتصاد الموجه إلى اقتصاد السوق في أوروبا الشرقية قد انتهت إلا أن بلغاريا تبقى في مؤخرة العنقود أما رومانيا فهي لا تتعافى إلى الأبد³.

¹ (Alternatives économiques, OCDE) www.oecd.org.

² Principaux indicateurs, OCDE, mai 2004.

³ Jérôme Segard, L'économie mondiale 2002, Ed découverte, France 2001 page 41.

و ما يمكن أن نستخلصه:

الضريبة لما كانت تعد اقتطاعا إلزاميا من الأموال السائلة للمكلف فإن الضغط الضريبي ممثلا فيما تحدثه هذه الضريبة من آثار و التي تتوقف إلى حد كبير على مقدارها من جهة و على الأوجه التي تستخدم فيها من جهة أخرى.

و الدولة عند تحديدها لمستوى الاقتطاع الضريبي إنما تسعى إلى تنمية المدخرات لدى الأفراد و تقليص مستوى الاستهلاك غير المنتج، كما أنها تحاول من خلال النظام الضريبي تحقيق من شيء للعدالة الاجتماعية في توزيع الثروة بنقل جزء منها من أصحاب الدخول الكبيرة إلى أصحاب الدخول الصغيرة، و تشجيع الأفراد على توجيه مدخراتهم إلى مشاريع إنمائية من خلال سياسات الحوافز و الإعفاءات الضريبية، غير أن الأمر لا يدرك إلا إذا تم الوصول إلى المعدل الأمثل لمستوى الضغط الضريبي الذي ما زال نسبيا نظرا للتباين في الهياكل الاقتصادية و الاجتماعية بين الدول المتقدمة و المتخلفة و الذي أوجد اختلافا في خصائص الهياكل الضريبية فيها.

و يبقى معدل الضغط الضريبي المؤشر الأهم المعتمد عليه للحكم على فعالية السياسة الضريبية القائمة و العمل على إصلاحها إن لزم الأمر، و للوصول إلى مستوى الأمثل للاقتطاع الضريبي أهم ما يجب توفره:

- عدالة العبء الضريبي بين المكلفين.
- سلامة السياسة الانفاقية للدولة.
- كفاءة و موضوعية الإدارة الضريبية.

المطلب الثالث: الضغط الضريبي على قطاع العقار في الجزائر

إن قطاع العقار كباقي القطاعات الأخرى يعاني من الضغط الضريبي مقارنة بالدول الأخرى كما أوردنا ذلك سلفا حيث نجد العمليات التي لها علاقة بالعقار سواء في الإنشاء أو التحسين أو الترميم أو التهيئة في مجمل الميدان العقاري و كذا عملية الشراء من أجل البيع كنشاط تجاري يخضعه لمجموعة من الضرائب و الرسوم، كما أن هناك أتوات ذات الطابع العمومي من الاقتطاعات الإجبارية ذو الصبغة الاجتماعية و المصطلح عليها بالاقتطاعات الشبه الضريبية، ضف إلى ذلك عملية الاكتتاب و إشهارها سواء للاستعمال للمهني أو للاستعمال الشخصي، كما أن هناك بعض الضرائب التي تمس العقار و هو مستعمل بصفة مدنية فردية، كلها و بمجملها تخلق ضغط ضريبي على قطاع العقار، ومن أجل معرفة الضغط الضريبي في الجزائر سوف نقدم ،

1- نسبة الضغط الضريبي النظري

بافتراض أن المعلومات الإحصائية المتوفرة لدينا لا تمكننا من حساب الضغط الضريبي على العقار على مستوى ولاية بسكرة، ومن أجل معرفة الضغط الضريبي النظري سوف نحاول حساب النسبة المئوية التي تمثلها هذه الضرائب و الاقتطاعات الإجبارية الأخرى بالنسبة لسعر عرض العقار للبيع و هو رقم الأعمال المرجوا تحقيقه.

أ- نسبة الضرائب التي تمس العقار:

هناك مجموعة من الضرائب تمس المتاجرة في المجال العقاري و هي كمايلي:

جدول رقم 37 : نسب الضرائب التي تمس العقار

نوع الضريبة أو الرسم	نسبة الضريبة إلى رقم الأعمال خارج الرسم
الرسم على القيمة المضافة	17 % باستثناء البناء ذو الطابع السكني 7%
الرسم على النشاط المهني	2 %
* الضريبة على الدخل الإجمالي	10 % تعليمة م.ض/1994/03
** الضريبة على أرباح الشركات	12.5 % تعليمة م.ض/1994/03
رسم التسجيل	5%
رسم الأشهار	1%

* إن متوسط نسبة الضريبة على الدخل الإجمالي في قطاع العقار بصفة عامة تم تحديدها اعتبارا من أن هامش معدل الربح يمثل بين 20 % إلى 35 % و متوسط المعدل الذي يمس أكبر شريحة في فئات جدول الخاص بالضريبة على الدخل الإجمالي هي 30 %.

** كما أن معدل الضريبة على أرباح الشركات هي 25 % و أن الصافي هذه الأرباح سوف تخضع إلى معدل حر قدره (15 % - 10 %) ¹ والذي يعتبر ضريبة على الدخل الإجمالي حسب ما تنص عليه المادة 104 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة.

ب- أعباء الاقتطاعات الإلزامية العمومية (شبه ضريبة):

إن قطاع العقار من القطاعات التي تحتاج إلى يد عاملة بكل أنواعها و طبيعة النشاط في هذا القطاع يفترن بدرجة عالية من الخطورة مما يلزم أرباب الأعمال في هذا القطاع التصريح بعمالهم و عكس ذلك يرهصهم في المحاكم عند حدوث مكروه لهؤلاء العمال، مما يؤدي إلى زيادة أعباء المستخدمين و تمثل كتلة الأجور في القطاع العقاري نسبة 15 % من رقم الأعمال المحقق، و تبلغ نسبة أعباء رب العمل و العامل على مستوى الصناديق الاجتماعية 48.09 % من كتلة الأجور أي ما يعادل 7.21 % من رقم الأعمال المحقق في هذا القطاع.

¹ قانون المالية الجزائري 2003-2007 .

إن مزاوله أي نشاط مهني من طرف أفراد في أي قطاع يستلزم على صاحب النشاط الاشتراك في صندوق الضمان الاجتماعي لغير الأجراء، و بنسبة 15 % من الأرباح المحققة سنويا شريطة أن لا يقل الاشتراك عن 27.000 دج و أن لا يفوق 216.000 دج، و قطاع العقاري كباقي القطاعات الأخرى ملزم بالاشتراك في هذا الصندوق.

وبعملية حسابية بسيطة نجد إن مجموع نسبة تمثيل الضرائب و شبه الضريبة في رقم الأعمال يزيد عن 49.21 %، و هذه النسبة كلها تذهب إلى صناديق الدولة دون نسيان بعض الرسوم الأخرى التي لها علاقة بتنظيم الاقتصاد بصفة عامة جها تضغط على الانشطة الممارسة في قطاع العقار. وكما تكلمنا في الفصول السابقة أن هناك ضرائب أخرى، تشمل تحفيز اقتناء العقار سواء للاستعمال (الرسم العقاري + رسم التطهير) وعند التملك (الضريبة على الامتلاك) أو عند التنازل (حقوق التسجيل + ضريبة على فائض القيمة).

2- حساب الضغط الضريبي في قطاع العقار على مستوى ولاية بسكرة

$$\text{معدل الضغط الضريبي في القطاع} = \frac{\text{مجموع عائدات القطاع}}{\text{رقم الأعمال المحقق في القطاع}} \times 100$$

ومنه فإن معدل الضغط الضريبي في سنة 2009 = $852750 \div 150000 \times 100 = 56.85^1$

يعتبر مرتفع نوعا ما .

إن أية سلعة في سوق يتوقف سرعة انسيابها بنسبة تحملها للعبء الضريبي ،فكلما انخفض العبء الضريبي كلما زادت سرعتها والعكس صحيح ،والعقار ليس كباقي السلع الأخرى بنظر إلى تكلفته الباهضة والاستثمار فيه يحتاج إلى أموال باهظة والمخاطرة بها يحتاج إلى رشادة وعقلنه وما يتطلبه السوق العقاري من حنكة ،وعليه فإن دراسة السوق العقاري بكل أطرافه يتطلب المعرفة الجيدة للمؤثرين فيه .

¹ بعشر ملايين دينار ، و تم تقريب الرقم إليه.

إن الدولة تعتبر طرف مهم في هذه السوق من خلال استعمالها للأدوات السياسية المالية لتوجيه الاقتصاد من جهة ومن جهة أخرى من أجل زيادة الحصيلة الضريبية باستعمالها للآلية الضريبية من خلال تخفيض الضرائب التي تمس السوق العقاري في كل مرحله .

المبحث الثاني

نتائج الضرائب التي لها أثر على السوق العقاري بصفة غير مباشرة

(و هو في حالة الثبات)

إن الإحصاءات الخاصة بالضرائب التي لها أثر على السوق العقاري بصفة غير مباشرة توحى بأن التغيرات التي تمس هذه الضرائب سواء من حيث المعدلات أو الأوعية أعطت نتائج و لكن نحتاج إلى إثراء أكثر و بطريقة عقلانية تسمح للعقار كسلعة للانسياب في مجراه الطبيعي و ترك آلية سوق (العرض و الطلب) تلعب دورها أكثر بغية زيادة حركة العقار كما و نوعا مما يؤدي حتما إلى زيادة حصيلة الضرائب العقارية بكل أنواعها و هو الهدف المنشود، و من أجل دراسة هذا المبحث تم تقسيمه إلى مطلبين:

المطلب الأول : الرسم العقاري ورسم التطهير:

لقد تحصلنا على عدد الملفات للرسم العقاري والحقوق الواجب دفعها إلى الخزينة وذلك خلال السنوات الممتدة من 1992 إلى 2009 وهي كما يلي:

الجدول رقم 38 :

العنوان : جدول تطور عدد الملفات و حقوقها الخاصة بالرسم العقاري و رسم التطهير

السنوات	عدد الملفات	مؤشر التطور	الحقوق دج	مؤشر التطور
1992	72.456	-	72.912.513	-
1993	74.999	103,51%	76.213.411	104,53%
1994	75.749	104,54%	74.170.585	101,73%
1995	76.863	106,08%	75.261.373	103,22%
1996	78.784	108,73%	77.142.345	105,80%
1997	81.699	112,76%	79.996.604	109,72%
1998	85.376	117,83%	83.596.985	114,65%
1999	86.502	119,39%	86.609.659	118,79%
2000	88.832	122,60%	89.934.178	123,35%
2001	90.849	125,39%	99.733.678	136,79%
2002	91.780	126,67%	100.755.280	138,19%
2003	93.145	128,55%	91.204.310	125,09%
2004	93.973	129,70%	93.286.230	127,94%
2005	95.877	132,32%	94.564.909	129,70%
2006	98.780	136,33%	98.226.457	134,72%
2007	125.524	173,24%	120.867.608	165,77%
2008	137.952	190,39%	157.067.410	215,42%
2009	139.628	192,71%	193.101.000	264,84%

المصدر : مديرية الضرائب لولاية بسكرة .

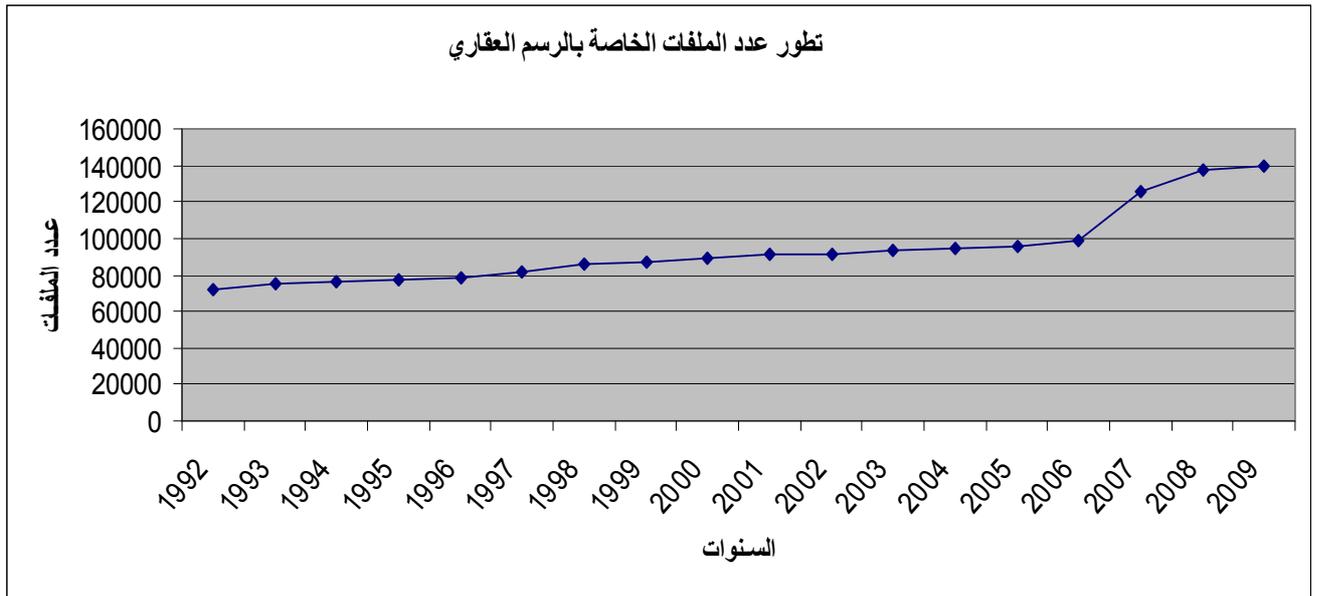
* ومن أجل إظهار التطور، أدرجنا حساب معدل تطور عدد الملفات خلال هذه الفترة واعتبرنا سنة 1992 سنة الأساس.

* ومن أجل إظهار التطور الطردي بين عدد الملفات والحقوق المترتبة عن تغريم هذه الملفات أدرجنا حساب مؤشر تطور حقوق الرسم العقاري ورسم التطهير لهذه الفترة واعتبرنا الأساس هي سنة 1992 كذلك.

* كما أوردنا الرسم البياني لتطور لكلا الظاهرتين (عدد الملفات وحقوقها) من خلال المنحنين البيانيين.

الشكل رقم: 06

تطور عدد الملفات الخاصة بالرسم العقاري من سنة 1992 إلى سنة 2008

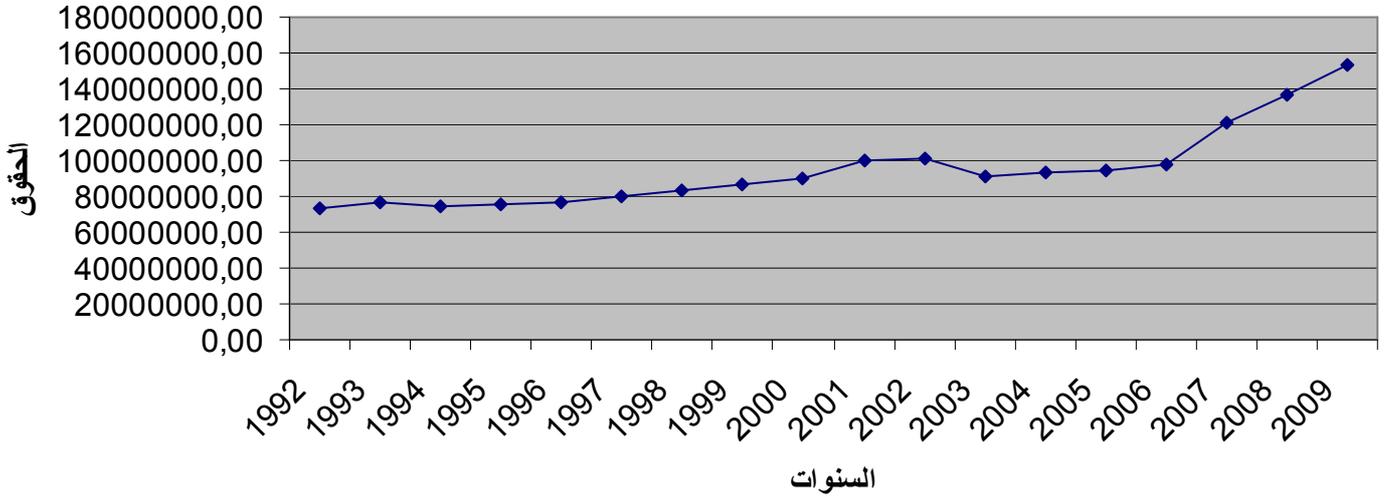


الشكل رقم: 07

الرسم البياني الخاص بتطور الحقوق الخاصة بالرسم العقاري + رسم التطهير من سنة

1992 إلى سنة 2009

تطور الحقوق الخاصة بالرسم العقاري



ملاحظة :

لقد أخذ منحى تطور حقوق الرسم العقاري + رسم التطهير نفس المنحى الذي أخذه عدد الملفات و هو في الزيادة خلال كل السنوات المعنية بالدراسة (1992 - 2009) .

1- إن عدد الملفات الخاصة بالرسم العقاري قد عرف في المدة الأخيرة تطورا واضحا، وبلغ في سنة 2009 إلى ما يقرب 140 ألف ملف بعدما كان سنة 1992- يفوت بقليل 74 ألف ملف أي ارتفع عدد الملفات بحوالي ضعف. حيث بلغت نسبة الزيادة إلى حوالي 3.5% سنويا. ويعود السبب الرئيسي لهذه الزيادة في السنوات الأولى إلى إقبال المالكين على تسوية وضعيتهم والحصول على العقود الموثقة بدلا من العقود العرفية وهذا أدى إلى زيادة الحاضرة العقارية رسميا مما أدى حتما إلى زيادة عدد الملفات من جهة ومن جهة أخرى زيادة الحصيلة الضريبية، كما أن إعادة تنظيم و تجهيز المصالح الجبائية أدى إلى تنشيطها وبنسبة للرسم العقاري قامت إدارة الضرائب بإعادة إحصاء العقار وخلق مصلحة خاصة على مستوى المفتشية لمتابعة اليومية .

2- كما أن الحقوق الخاصة بهذه الملفات عرفت هي الأخرى ارتفاعا محسوسا حيث تضاعفت أكثر من مرة من 1992 إلى 2009 حيث بلغت نسبة الزيادة إلى 264% ، وتعتبر زيادة مهمة جدا ، خاصة في الضرائب والرسوم التي تتصف بالاستقرار مثل الرسم العقاري، وتعود أسباب هذه الزيادة إلى ارتفاع عدد الملفات من جهة، ومن جهة أخرى التغيير الهيكلي لأنواع العقار بين أنواعه واستعماله نتيجة الدينامكية التي عرفها الاقتصاد الجزائري خلال هذه الفترة بسبب الإصلاحات التي عرفها في شتى المجالات منها الإصلاحات الجبائية .

3- برغم من هذا التطور الملحوظ على مستوى الرسم العقاري إلا أنه ليس له تأثير مهم على السوق العقاري لسبب رئيسي وهو أن هذه الضريبة ترسى على قيمة تقديرية صغيرة بالمقارنة مع القيمة الحقيقية

للعقار ماعدا العقار الموجه للاستعمال السكني وهو شاعر فهذا يتأثر نسبيا مادام يدفع الرسم بسبب التملك وليس لاستعماله.

4-إن التنازلات على الملكية العمومية وخاصة الساكنات وبعض المحلان التجارية والمهنية من طرف الديوان الوطني الترقية والتسيير العقاري كذلك ساهم في زيادة الملفات وحقوقها وهناك أسباب أخرى نذكر منها .

أ-التعديل الذي عرفه مجال تطبيق الرسم.

ب-زيادة حجم الحضيرة العقارية من خلال إنشاء تعاونيات عقارية في كل ربوع تراب الولاية.

ح-إحداث نقلة نوعية في كيفية الحصول على السكن من خلال تنويع السكن من سكن ترقوي إلى سكن ريفي إلى سكن فردي وكذا سكن جماعي في طابع جديد لم يألفه الجزائريون.

د-أن خصوصية الشعب الجزائري الذي معظمه شبابي أي إن معظم سكان الجزائر من فئة الشباب بات من الضروري توفير السكن والعمل لهذه الشريحة من المجتمع حسبما يقره الدستور الجزائري في

المواد 3 و 5 و كذا الإصلاحات أتت أكلها وذلك ما نلاحظه في توجه المجتمع نحو استغلال المهني الحرفي و التجارة.....الخ

و- كما أن الدعم الفلاحي الذي حضيت به ولاية بسكرة قد ساهم بشكل أو بآخر في زيادة الرسم العقاري.

المطلب الثاني: الضريبة على الأملاك : Impôt Sur Le Patrimoine

إن الإحصاءات التي تحصلنا عليها في مجال هذه الضريبة تخص ثمانية عشرة سنة الأخيرة وتشمل عدد

الملفات وكذا الحقوق الواجب دفعها للخرينة وهي كما يلي:

الجدول رقم 39 :

العنوان : جدول تطور عدد الملفات و حقوقها الخاصة بالضريبة على الأملاك

السنوات	عدد الملفات	مؤشر التطور	الحقوق دج	مؤشر التطور
1992	11	-	193.350	-
1993	15	136.36 %	256.413	132.61 %
1994	17	154.54 %	281.815	145.75 %
1995	17	154.54 %	290.357	150.17 %
1996	25	227.27 %	426.990	220.83 %
1997	28	254.54 %	478.000	247.22 %
1998	33	300.00 %	503.635	291.51 %
1999	35	318.18 %	527.795	272.97 %
2000	47	427.27 %	738.841	382.12 %
2001	97	881.81 %	1.573.949	814.04 %
2002	115	1.045.45 %	1.037.348	536.51 %
2003	100	909.09 %	1.978.741	1.023.39 %
2004	119	1.081.81 %	2.206.296	1.141.08 %
2005	127	1.154.54 %	2.360.737	1.220.96 %
2006	132	1.200 %	2.573.203	1.330.85 %
2007	138	1.254.54 %	2.753.327	1.424.01 %
2008	131	1.190.90 %	2.918.527	1.509.45 %
2009	111	1.009.09 %	2.122.854	1.097.93 %

المصدر : مديرية الضرائب لولاية بسكرة

ملاحظة: إن سنة الأساس هي 1992

* وحتى نتمكن من مشاهدة تطور هذه الضريبة، قمنا بحساب نسبة تطور عدد الملفات وحقوقها خلال هذه الفترة واعتبرنا سنة 1992 هي سنة الأساس ولاحظنا أن كل من عدد الملفات وحقوقها في تزايد مستمر خلال هذه الفترة .

* كما نلاحظ أن هناك تطورا طرديا بين عدد الملفات والحقوق المترتبة عن تغريم هذه الملفات،
* من خلال الرسم البياني لكلا من عدد الملفات وحقوقها يظهر لنا أن عند كل تغير يطرأ على جدول حساب الحقوق تحدث نقلة نوعية في زيادة الملفات وحقوقها.

وبرغم من هذه المعلومات الإحصائية المتحصل عليها والخاصة بعدد الملفات إلا أن هذه الضريبة بعيدة عن الواقع في نظرنا وذلك للأسباب التالية

1- عدم التقييم الحقيقي للممتلكات خاصة الممتلكات العقارية وذلك راجع لعدة أسباب نذكر منها

أ- قلة الخبرة عند أعوان إدارة الضرائب في عملية التقييم

ب- عدم التوصل إلى القيم الفعلية المرجعية valeur vénale الراجع إلى قلة الدراسات الميدانية من

طرف إدارة الضرائب

ج- شح المعلومة الجبائية مع عيوب البيروقراطية حالت دون الحصول عليها.

د- إن هذه الضريبة لم تحضي باهتمام من طرف إدارة الضرائب نظرا لحساسيتها من جهة ومن جهة

أخرى لم تكن من ضمن أولويات الإدارة خلال هذه المرحلة .

2- زيادة القسط المعفي عدة مرات نتيجة تغير جدول الإخضاع وكذلك إعادة هيكلة لشرائح الخاضعة، مما

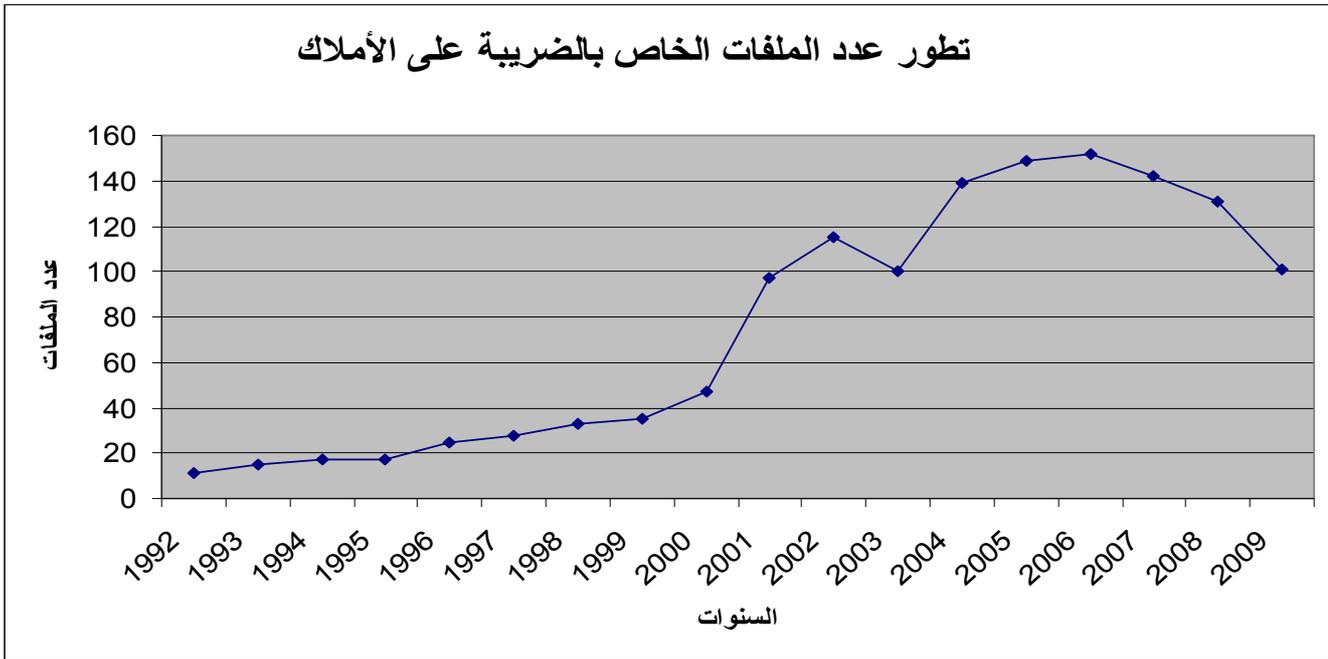
اثر سلبا على الحصيلة الضريبية بالرغم من بقاء عدد الملفات نسبيا مستقر أو بزيادة طفيفة خاصة في

السنوات الأخيرة .

- 3- التأثير السلبي للتهرب الضريبي علي التصريحات بالتملكات التي تدخل ضمن الموجودات الاستغلالية و التملكات ذات الاستعمال الفردي المدني حيث نجد بعض التملكات العقارية ضمن أصول المؤسسة الاقتصادية وفي الواقع تستعمل في إشباع الرغبات الفردية في إطار حياته اليومية .
- 4- غياب هيئة مركزية وطنية تتكفل بإحصاء التملكات علي مستوى وطني تسمح لمعرفة وضعية أي عقار في أي وقت ومن مالكة حتى يتسنى لإدارة الضرائب معرفة تملكات كل المكلفين.
- و سوف نقدم هذا التطور على الرسم البياني:

الشكل رقم: 08

الرسم البياني لتطور عدد الملفات الخاصة بالضريبة على الأملاك من سنة 1992 إلى سنة 2009

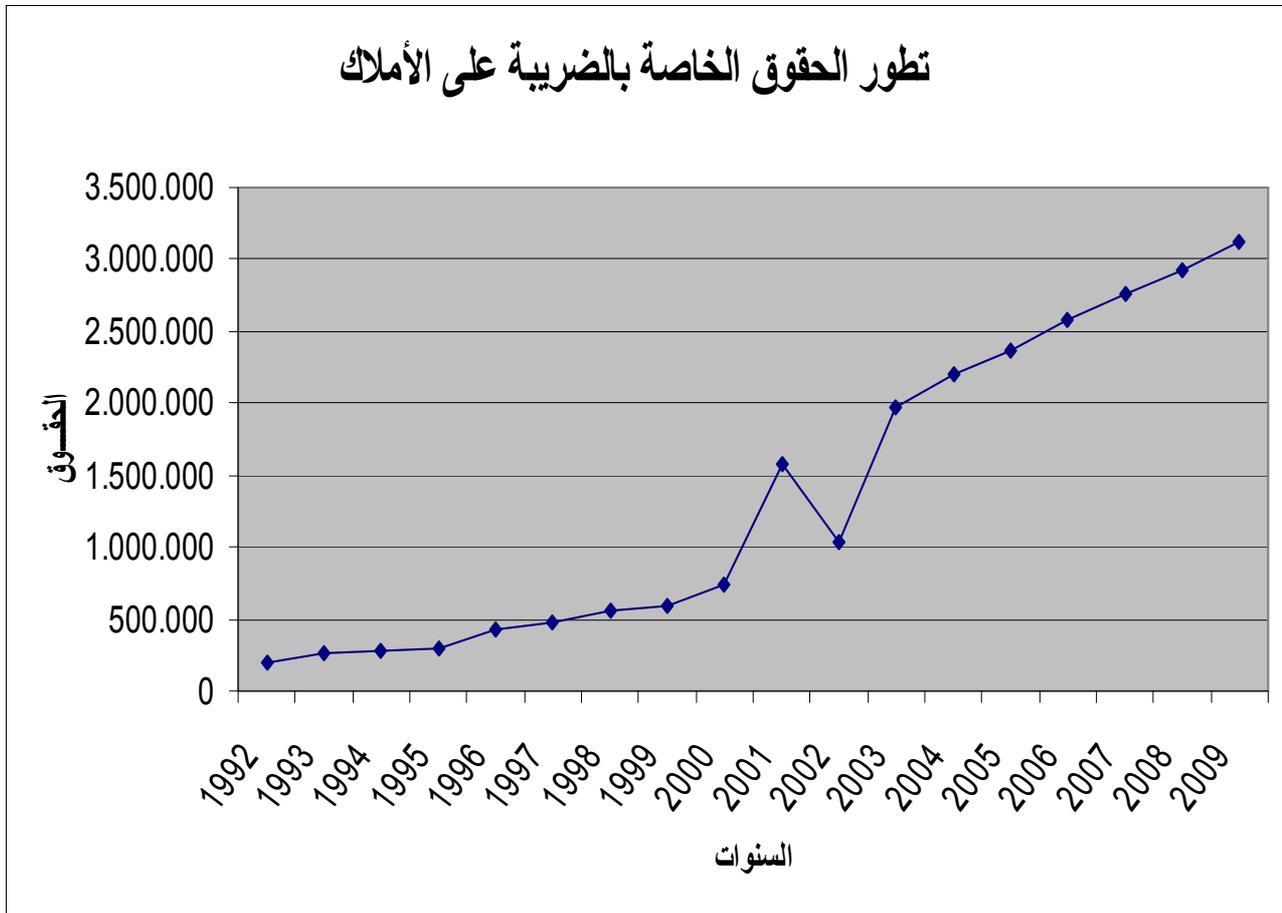


ملاحظة :

إن عدد الملفات قد تغير بالزيادة طوال كل المدة 1992 - 2009

الشكل رقم: 09

الرسم البياني الخاص بالحقوق للضريبة على الأملاك من سنة 1992 الى سنة 2009



ملاحظة :

من خلال الرسم البياني، يتجلى واضحا تطور هذه الضريبة، كما نلاحظ أيضا تناسب طرديا بين عدد

الملفات و حقوق ضريبة على الأملاك .

إن عدد الملفات قد تضاعف عدة مرات عما كان عليه في سنة 1992، هذا التطور يمكن أن يعود

إلى سببين رئيسيين وهما:

1- انفتاح السوق العقاري مما جعل حركة العقار تزيد من جهة ومن جهة أخرى توجه أصحاب الأموال

للامتلاك أكثر ، بمعنى هناك ديناميكية في الاقتصاد .

2- تغيير في طريقة التقييم المنتهجة من طرف إدارة الضرائب وفقا للتعليمة رقم 2000/830 الصادرة

بتاريخ 2000/03/21.

وكما أشرنا في السابق، فإن هذه الضريبة لا تمس كل المالكين لأنها محددة بمستوى السقف الإعفاء

الذي تغير ثلاث مرات خلال هذه الفترة المعنية بالإحصاء من 8 ملايين دج إلى اثني عشر مليون ثم إلى

ثلاثين مليون، إلا أن المكلفون الذين لديهم الممتلكات الكبيرة أو الفخمة أو المتواجدة في الأماكن ذات

الأهمية، لها تأثير نظرا لمعدلاتها التي مازالت مرتفعة وهي المعدلات المتواجدة في الشريحة الأخيرة من

جدول التغيريم. و تبقى هذه الضريبة عائقا أمام امتلاك العقار بالرغم هذه التخفيضات .

المبحث الثالث

نتائج الضرائب التي لها أثر على السوق العقاري بصفة مباشرة

إن الإحصاءات الخاصة بالضرائب التي لها أثر على السوق العقاري بصفة مباشرة توحى بأن التغيرات التي تمس هذه الضرائب سواء من حيث المعدلات أو الأوعية أعطت نتائج و لكن نحتاج إلى إثراء أكثر و بطريقة عقلانية تسمح للعقار كسلعة للانسياب في مجراه الطبيعي و ترك آلية سوق (العرض و الطلب) تلعب دورها أكثر بغية زيادة حركة العقار كما و نوعا مما يؤدي حتما إلى زيادة حصيلة الضرائب العقارية بكل أنواعها و هو الهدف المنشود، و من أجل دراسة هذا المبحث تم تقسيمه إلى مطلبين:

المطلب الأول: الضريبة على فائض القيمة الناتجة عن التنازل على العقارات "ISPVC"

إن الإحصاءات التي تحصلنا عليها تخص سبعة عشرة سنة الأخيرة وهي كذلك تشمل عدد الملفات والحقوق المترتبة على تغريم هذه الملفات وهي كما يلي:

الجدول رقم 40:

العنوان : جدول تطور عدد الملفات و حقوقها الخاصة بالضريبة على فائض القيمة

السنوات	عدد الملفات	نسبة التطور	الحقوق دج	نسبة التطور
1992	122	-	1.958.930	-
1993	127	104.10 %	2.112.789	107.85 %
1994	135	110.65 %	2.300.612	117.44 %
1995	130	106.55 %	2.310.400	117.94 %
1996	112	91.80 %	2.111.231	107.77 %
1997	139	113.93 %	2.432.700	124.18 %
1998	153	125.40 %	2.979.231	152.08 %
1999	127	104.10 %	2.546.352	129.98 %
2000	309	253.27 %	7.339.033	374.64 %
2001	521	427.04 %	9.323.655	475.95 %
2002	630	516.39 %	9.556.695	487.85 %
2003	687	563.11 %	18.229.396	930.57 %
2004	766	627.86 %	20.325.777	1.037.59 %
2005	820	672.13 %	21.748.581	1.110.22 %
2006	894	732.78 %	23.705.953	1.210.14 %
2007	957	784.42 %	25.365.370	1.294.85 %
2008	968	793.44 %	26.887.292	1.372.54 %

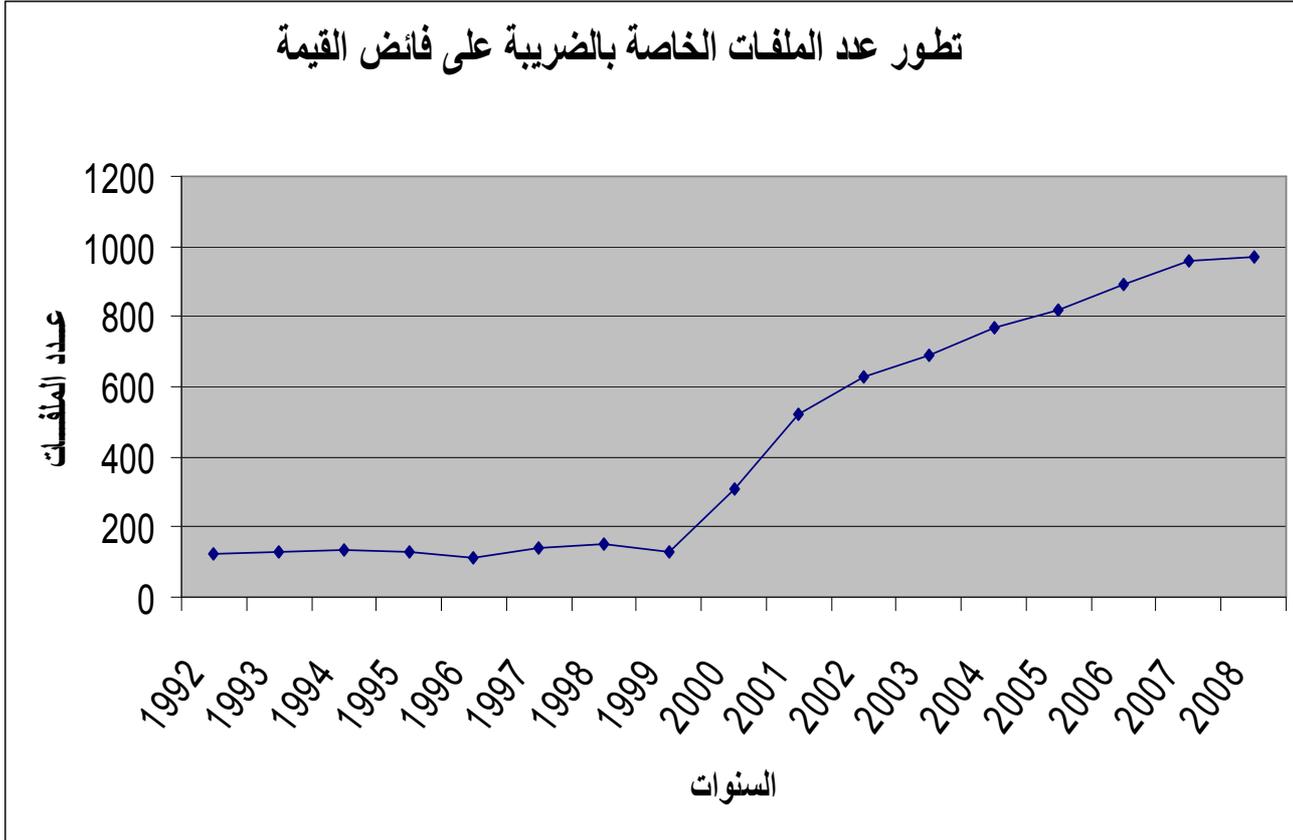
المصدر : مديرية الضرائب لولاية بسكرة .

- ومن أجل إظهار تطور هذه الضريبة، أدرجنا حساب نسبة تطور عدد الملفات خلال هذه الفترة واعتبرنا سنة 1992 هي سنة الأساس.
- كما نلاحظ أن هناك تطورا طرديا بين عدد الملفات والحقوق المترتبة عن تغريم هذه الملفات، ومن أجل إظهار تطور الحقوق قمنا بحساب نسبة تطورها واعتبرنا سنة الأساس هي نفسها كما أجرينا تعديل على عدد الملفات وكذا الحقوق، الخاصة بالسنوات الأربعة الأخيرة وذلك باستبعاد التغريم المباشر الناتجة عن غياب المعنيين بها للأسباب جد مقنعة كعدم وصول الاستدعاء أو أسباب أخرى وحجج مقنعة .

• سوف نقدم هذا التطور على الرسم البياني.

الشكل رقم: 10

تطور عدد الملفات الخاصة بالضريبة على فائض القيمة من سنة 1992 إلى سنة 2008



ملاحظة :

لقد تطور عدد الملفات خلال هذه الفترة بشكل ملحوظ .

- التنازل على الممتلكات بالدينار الرمزي.

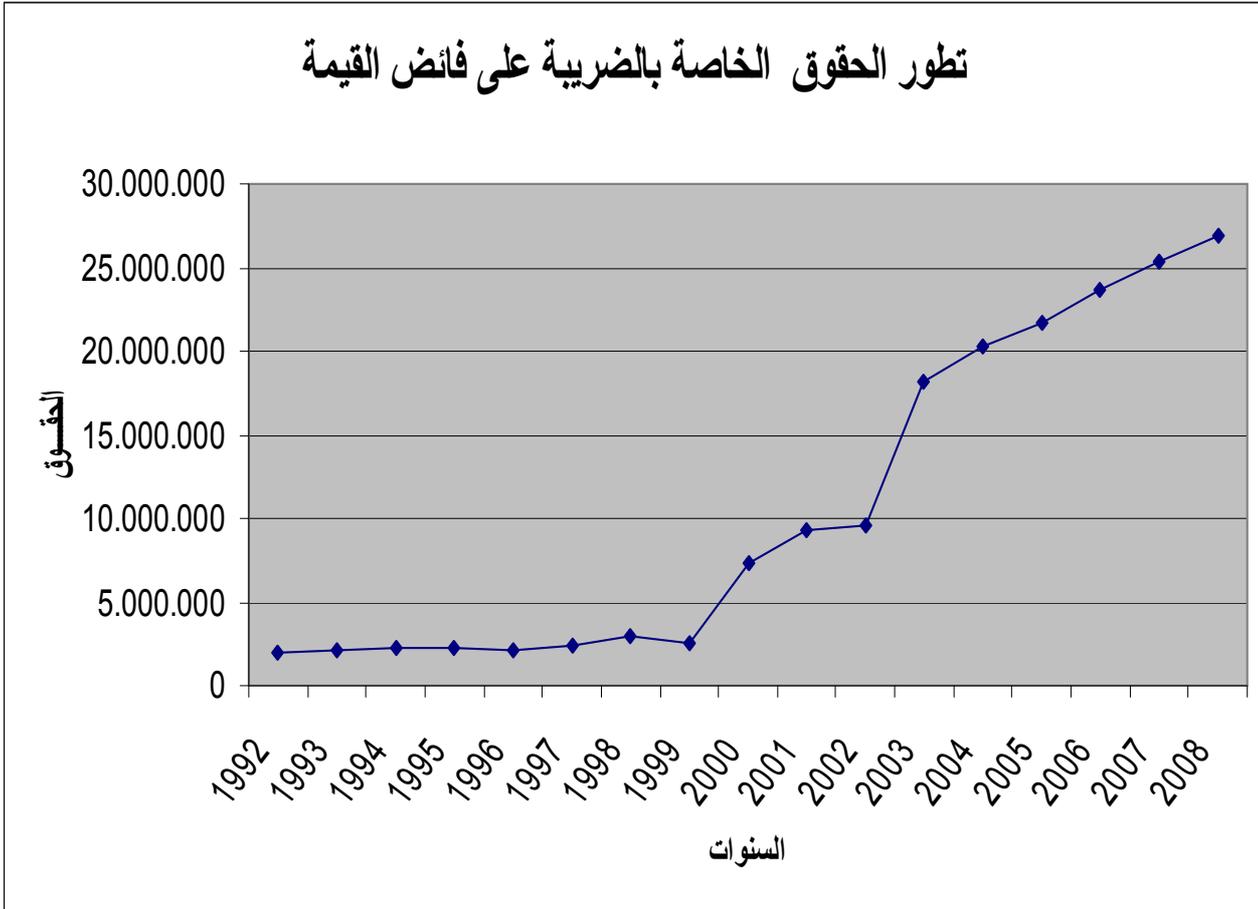
- معدل التنظيم.

- هناك حالات التقويم التلقائي مع عدم وجود العنوان عند إدارة الضرائب.

- السماسرة.

الشكل رقم: 11

منحنى بياني لتطور الحقوق الخاصة بالضريبة على فائض القيمة من سنة 1992 إلى سنة 2008

ملاحظة :

إن زيادة عائدات هذه الضريبة معتبر بالنسبة لزيادة عدد الملفات خلال هذه الفترة .

إن هذه الضريبة تمس العقار مباشرة كما أشرنا سابقا، وهي نسبة مئوية من الربح المحقق من عملية

البيع.

من خلال الأرقام المقدمة نلاحظ أن عدد الملفات ارتفع بشكل معتبر حيث أصبح في مدة قصيرة حوالي ثمانية مرات عن ما كان عليه في سنة 1992، ويعود سبب زيادة عدد الملفات إلى عدة أسباب نذكر منها:

- 1- زيادة عدد العقود المبرمة في مجال البيع أي أن هناك انتعاشا للسوق العقاري.
 - 2- زيادة الربح المحقق في عمليات البيع بسبب انخفاض الأعباء الضريبية .
 - 3- تجديد الحضيصة العقارية وخاصة تلك التي تمسها عمليات البيع مع زيادة الحضيصة العقارية الخاصة بالبناء، كما أن توجه السوق العقاري للعقارات التي يقل عمر شرائها من 15 سنة، بمعنى أن مكونات العرض في السوق العقاري يشمل العقارات الجديدة من جهة أو العقارات القديمة التي تم شرائها وأعيد بيعها في مدة تقل عن 15 سنة.
- وكما نلاحظ، إن الحقوق المترتبة عن تغريم هذه الملفات هي الأخرى في ارتفاع كبير جدا، بحيث أصبحت في هذه المدة المعنية بالعملية الإحصائية قرابة أربعة عشرة مرة عن ما كانت عليه في سنة الأساس وهي سنة 1992، وهذا يعود إلى سببين رئيسيين:

- 1- زيادة عدد الملفات.
 - 2- ارتفاع الأسعار في السوق العقاري.
- و سواء كانت الزيادة في عدد الملفات أو في الحقوق تبقى هذه الزيادة نسبية ،والحل الذي أتى به المشرع في قانون المالية لسنة 2009 هو تنحيث هذه الضريبة تماما.

المطلب الثاني : حقوق التسجيل (D.E):

إن المعلومات الإحصائية التي تحصلنا عليها من مديرية الحفظ العقاري لولاية بسكرة تخص 10 سنوات من الإصلاحات وهي عدد العقود البيعية التي حصلت خلال كل سنة طوال هذه المدة. على مستوى ولاية بسكرة وذلك حسب ما يظهره الجدول التالي:

أولاً: تطور عدد الملفات الخاصة بحقوق التسجيل:

الجدول رقم 41 :

العنوان : جدول تطور عدد الملفات الخاصة بحقوق التسجيل:

السنة	عدد العقود	فرق التغير(1)	مؤشر التطور(2)	المعدل الإجمالي
1992	3.369	-		% 14
1993	3.690	321+	% 109,53	% 14
1994	5.751	2061+	% 170,70	% 8
1995	4.887	864 -	% 145,05	% 8
1996	4440	447 -	% 131,78	% 8
1997	4780	340+	% 141,88	% 8
1998	4850	70 +	% 143,95	% 8
1999	5220	370 +	% 154,94	% 5
2000	5870	650 +	% 174,23	% 5
2001	5901	31 +	% 175,15	% 5
2002	6300	399 +	% 187	% 5
2003	6420	120 +	% 190,56	% 5
2004	6711	291 +	% 199,19	% 5
2005	6822	111 +	% 202,49	% 5
2006	6900	78 +	% 204,80	% 5
2007	6980	80 +	% 207,18	% 5
2008	6995	15 +	% 207,62	% 5
2009	7001	6 +	% 207,80	% 5

المصدر : مديرية الحفظ العقاري لولاية بسكرة

(1):فرق التغير: ويقصد به التغير الذي يطرأ على عدد العقود من سنة إلى أخرى.

(2):مؤشر التطور: وهو أخذ سنة 1992 كسنة أساس تتناسب مع السنوات الأخرى.

الجدول رقم 42 :

العنوان: جدول تطور العائدات الضريبية بالنسبة لتطور معدلات حقوق التسجيل

فروق المعدلات (Δ T)	فروق العائدات (Δ R)	المعدل الإجمالي للضريبة T	العائدات الضريبية R (دج)	السنوات
-	-	14%	33.360.236	1992
0%	3.170.571	14%	36.530.807	1993
6%	5.159.974	8%	41.690.781	1994
0%	945.494	8%	42.636.275	1995
0%	519.264	8%	43.155.539	1996
0%	1.948.651	8%	45.104.190	1997
0%	443.110	8%	45.547.300	1998
3%	3.250.710	5%	48.798.010	1999
0%	8.261.385	5%	57.059.395	2000
0%	1.020.127	5%	58.079.522	2001
0%	12.248.812	5%	70.328.334	2002
0%	14.112.397	5%	84.440.731	2003
0%	17.736.443	5%	102.177.174	2004
0%	1.264.340	5%	103.441.514	2005
0%	835.025	5%	104.276.539	2006
0%	2.158.782	5%	106.435.321	2007
0%	3.344.890	5%	109.780.211	2008
0%	1.786.229	5%	111.566.440	2009

المصدر: المديرية الولائية للضرائب بسكرة.

ملاحظة:

1. إن الزيادة في العائدات إثر تخفيض معدلات حقوق التسجيل تكون آنية أو لاحقة.
2. هناك عوامل أخرى - زيادة على الآلية الضريبية - تؤثر على التغيرات التي تطرأ على العوائد الضريبية مثل الآلية المالية و الإجرائية ... الخ.

3. إن الإعفاء التام للعقار من الضريبة على فائض القيمة الناتجة عن التنازل في قانون المالية لسنة

2009 أتت أكلها في نفس السنة و ذلك ما تبرره الزيادة في عدد العقود و حقوق التسجيل بالرغم

من استقرار معدل حقوق التسجيل.

4. إن تخفيف الضريبة على الأملاك في سنة 2003 أعطت نتائج ملموسة على مستوى حقوق

التسجيل.

5. إن استقرار معدل التسجيل خلال السنوات الأخيرة له أثر سلبي على زيادة حجم المعاملات في

السوق العقاري و ذلك للأسباب الآتية:

أ- إن الترشيح الضريبي الذي عرفته حقوق التسجيل خلال العشريتين الأخيرتين (تخفيض معدل

حقوق التسجيل) أعطى نتائج معتبرة و المترجمة بالزيادات في العائدات الضريبية من جهة، و من جهة

أخرى في حجم المعاملات التي برزت في عدد العقود خلال هذه الفترة الأولى. إلا أن استقراره في المدة

الأخيرة أثر ذلك سلبا. إن أثر تخفيض معدل ضريبة حقوق التسجيل لم يكن أنني فقط بل مس كذلك

السنوات التي لم يحدث فيها تخفيض. كما أن الزيادات في العوائد لم يأتي فقط من الترشيح الضريبي

الخاص بحقوق التسجيل و إنما أتى من ترشيح الضرائب العقارية الأخرى و كذا من الآليات الأخرى.

ب- لقد عرف عدد العقود تطورا ملحوظا خلال المدة الممتدة بين سنة 1992 إلى 2008 ويعود

السبب الرئيسي لهذا التطور إلى الانخفاض المعتبر الذي عرفه معدل التسجيل حيث انخفض ثلاث مرات

طوال هذه المرحلة.

ففي سنة 1994 بلغ عدد العقود 5751 عقدا ، وهو الذروة بالنسبة لكل السنوات الأخرى وبلغت

الزيادة إلى 2352 عقد بالنسبة لسنة 1992، ومقارنة لهذه السنة فقد بلغت نسبة الزيادة إلى حوالي 71%

وفي سنة 1995 كانت الزيادة كذلك معتبرة حيث بلغت 45% بالنسبة لسنة 1992، ولكن بعد هذه السنة

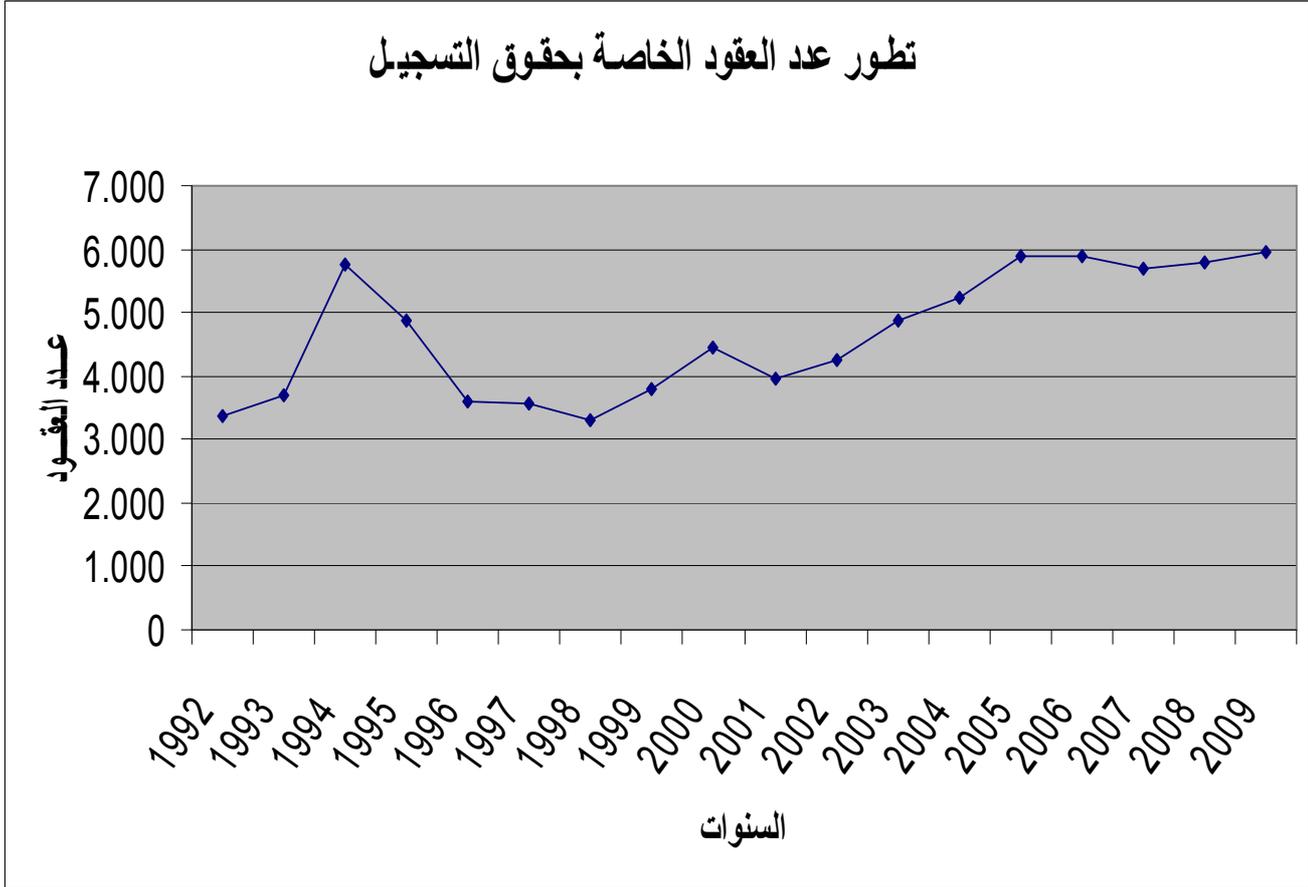
بدأت عدد العقود تتقهقر بشكل ملحوظ ويعود هذا إلى الإجراءات التي عرقلت عمليات تنازل المؤسسات

العمومية مثل: ديوان الترقية العقارية وكل المؤسسات العمومية التي كانت تقوم في السابق بهذا التنازل تطبيقاً للأمر رقم 92-04/الخاص بقانون المالية الإضافي لسنة 1992 الصادر بتاريخ 92/10/11 (المادة رقم 76) والذي يمنع المؤسسات العمومية من التنازل عن العقارات التي تم إنجازها بعد سنة 1992، وهذا أثر على العرض في السوق العقاري بشكل كبير، كما أن المباني التي هي في طور الإنجاز أخضع تسجيلها على مستوى الحفظ العقاري إلى إجراءات قانونية تتمثل في تقديم بطاقة تقنية تثبت نسبة الإنجاز، حتى يتسنى للمحافظ العقاري معرفة مرحلة البناء لهذا العقار.

وفي سنة 1998، انخفض عدد العقود بشكل معتبر و أخذت هذه الملحوظة بعين الاعتبار في قانون المالية لسنة 1999، مما أدى إلى تخفيض معدل التسجيل مرة أخرى حيث بلغ إلى 5% . وتطبيق هذا المعدل يبين انتعاش السوق العقاري مرة أخرى، وذلك ما تظهره زيادة عدد العقود خلال الفترة الممتدة بين 1998 إلى 2008 و هذه لزيادة عدد العقود في الفترة الأخيرة فتعود إلى التسوية الإدارية لبعض العقارات ذات طابع الاجتماعي مثل السكن التساهمي أما الزيادة التي عرفتھا سنة 2009 فتعود أساساً إلى الإعفاء التام من الضريبة على فائض القيمة كما أشرنا سابقاً، والرسم البياني يظهر أكثر مراحل تطور عدد العقود خلال الفترة الممتدة بين 1992 إلى 2009.

الشكل رقم: 12

منحنى بياني لتطور عدد العقود الخاصة بحقوق التسجيل من سنة 1992 إلى سنة 2009



ملاحظة :

إن زيادة عدد الملفات بالنسبة لسنة 1994 غير عادية، وهي تعود إلى زيادة عدد العقود الإدارية و لا تقابلها نفس الزيادة في الحقوق في هذه السنة، نظرا لأن العقود الإدارية يتم تسجيلها بالحق الثابت و هو 500 دج لكل عقد .

ثانياً: تطور العائدات الناتجة عن حقوق التسجيل :

إن إحصاءات العائدات الناتجة عن حقوق التسجيل المتحصل عليها تخص عشر سنوات الأخيرة التي تم فيها تطبيق الإصلاحات، ويمكن تقديم جدول يبين تطور هذه العائدات كما يلي:

الجدول رقم 43 :

العنوان : جدول تطور العائدات الضريبية الخاصة بحقوق التسجيل

السنوات	العائدات الضريبية (دج)	رقم الأعمال (دج)	مؤشر تطور رقم الأعمال
1992	33.360.236	238.287.400	-
1993	36.530.807	260.934.336	% 110
1994	41.690.781	521.134.763	% 218
1995	42.636.275	532.953.438	% 223
1996	43.155.539	539.444.238	% 226
1997	45.104.190	563.802.375	% 236
1998	45.547.300	569.341.250	% 238
1999	48.798.010	975.960.200	% 409
2000	57.059.395	1.141.187.900	% 478
2001	58.079.522	1.161.590.440	% 487
2002	70.328.334	1.506.566.680	% 632
2003	84.440.731	1.708.814.620	% 717
2004	102.177.174	2.043.543.480	% 857
2005	103.441.514	2.168.830.280	% 910
2006	104.276.539	2.185.530.780	% 917
2007	104.435.321	2.188.706.420	% 918
2008	104.780.211	2.195.604.220	% 921
2009	105.066.440	2.210.328.800	% 927

المصدر : مديرية الضرائب لولاية بسكرة .

ملاحظات:

1. إن رقم الأعمال تحصلنا عليه من خلال العائدات الضريبية باعتبارها قاعدة لحساب هذه الحقوق.

2. وفقا للمبادئ الإحصائية فقد اعتمدت سنة 1992 كسنة الأساس لحساب مؤشر الخاص بتطور

رقم الأعمال.

3. لقد تم استبعاد من رقم الأعمال المحقق عمليات البيع المعفية وفق القانون.

4. لم تأخذ الزيادات الناتجة عن مكتب إعادة التقييمات.

إن تطور العائدات الخاصة بحقوق التسجيل يعني حتما زيادة عدد العقود ومنها زيادة حجم المعاملات ومنها زيادة رقم الأعمال المحقق في السوق العقاري أي أن هناك ديناميكية وحركة معتبرة في السوق العقاري.

ومن خلال المعلومات المتوفرة لدينا نلاحظ أن العائدات عرفت ارتفاعا خلال سنوات الإصلاحات و وصلت إلى ذروتها في سنة 2009 حيث قدرت بـ 105.066.440 دج .

وبالمقارنة مع سنة الأساس فإن العائدات الضريبية قد زادت زيادة ملحوظة حيث قدرت نسبة الزيادة بـ 315%. هذه الزيادة لها أثر كبير جدا على حجم المعاملات في السوق العقاري، حيث زاد رقم الأعمال المحقق بنسبة أكبر من 9 مرات عن ما كان عليه سنة 1992.

ومن خلال قراءة الأرقام الواردة في جدول تطور العائدات الضريبية الخاصة بحقوق التسجيل، نجد أن هناك تطورا يكاد أن يكون منتظما في العائدات الضريبية، وكل ما كان تخفيضا في معدل يقابله زيادة في العائدات الجبائية، و بالرغم من استقرار معدل حقوق التسجيل في المدة الأخيرة إلا أن هناك زيادات طفيفة في الحقوق و تعود أسباب الزيادة إلى عوارض جانبية منها معدل التضخيم و اثر الآليات الأخرى.

إن تطور العائدات يتناسب طرديا مع تطور عدد العقود ويتناسب عكسيا مع معدل الضريبة الخاصة بحقوق التسجيل، وهذا ما يبدو جليا من خلال جدول المعدلات الذي قدمناه آنفا والجدول الخاص بالعائدات الضريبية وما تعكسه أكثر أرقام الأعمال المحققة خلال هذه الفترة، كما أن انخفاض معدل الضريبة له تأثير كبير على رقم الأعمال. ففي كل انخفاض المعدل، يحدث تطور معتبر في رقم الأعمال أكثر من التطور الذي تعرفه عدد العقود. ففي سنة 2000 مثلا، زاد عدد العقود بنسبة 17% أما حجم المعاملات (رقم الأعمال) فقد زاد بنسبة حوالي 17% هو الآخر، و هي زيادة معتبرة، وهذا بالنسبة لسنة 1999.

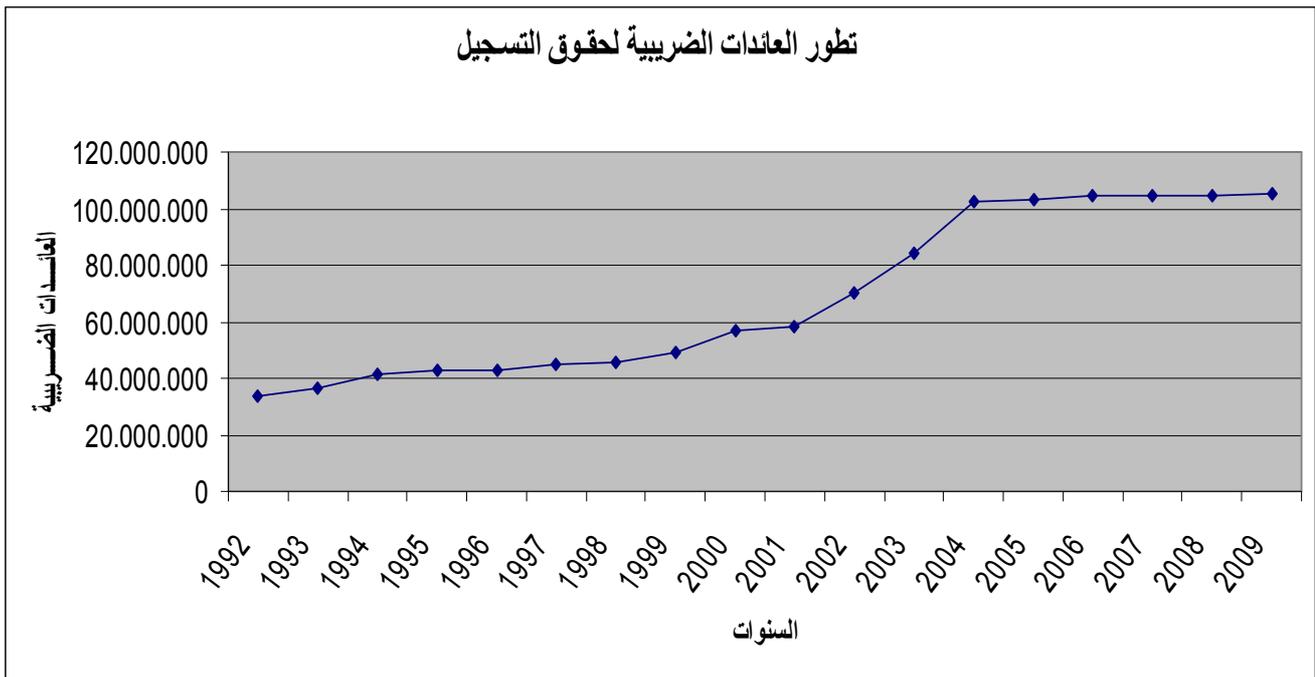
كما أن الزيادة الملحوظة في سنة 2008 تعود إلى أثر الضريبة على فائض القيمة الذي تم تماما حذفه من قائمة الضرائب التي تمس العقار.

و بهذا يمكن القول إن معدل حقوق التسجيل له تأثير مباشر في السوق العقاري وانخفاض المعدل لا يعني فقط زيادة العائدات وإنما يعني انتعاش السوق العقاري.

و الشكل البياني الآتي يظهر حجم المعاملات من خلال أرقام الأعمال المحققة خلال الفترة الممتدة بين 1992 - 2009 وهو يفسر تطور السوق العقاري.

الشكل رقم: 13

منحنى بياني لتطور العائدات الضريبية لحقوق التسجيل من سنة 1992 إلى سنة 2009

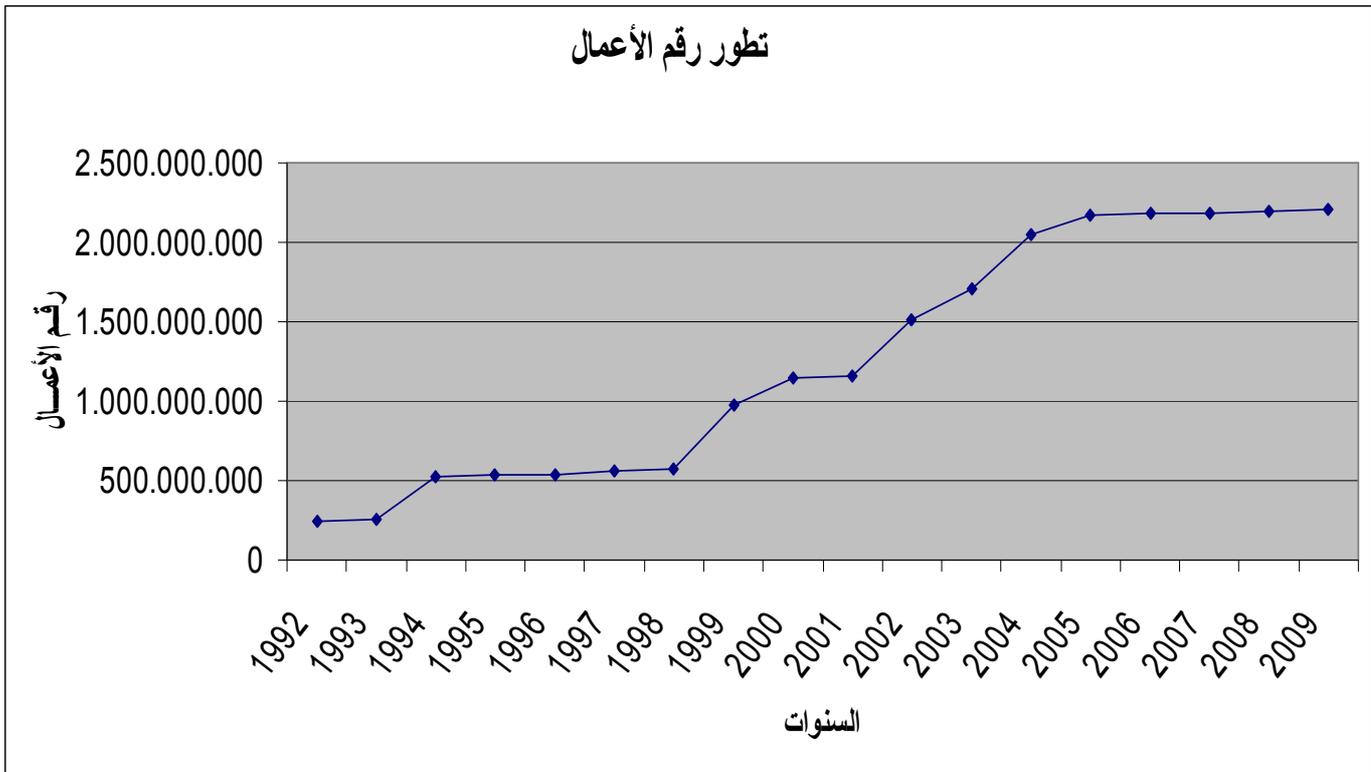


ملاحظة :

إن تطور عائدات حقوق التسجيل أخذ منحى الزيادة وفق تناقص المعدل .

الشكل رقم: 14

منحنى بياني لتطور رقم الأعمال من سنة 1992 إلى سنة 2009



المطلب الثالث : مرونة العوائد بالنسبة للمعدلات الخاصة بحقوق التسجيل

من أجل التأكد أكثر من وجود علاقة بين العوائد و المعدلات، يمكن حساب مرونة هذه العائدات بالنسبة للمعدلات باعتبارها إحدى المؤشرات ذات الأهمية في الدراسات الاقتصادية مثل هذه ؛ و لقياس هذا المؤشر استعملنا المعطيات التي تخص معدلات و عوائد حقوق التسجيل كعينة و أعطى القياس الاقتصادي النتائج التالية : الشكل البسيط للمرونة: $Y_t = A X_t^\beta$ حيث β تعبر عن المرونة.

إن هذا النموذج البسيط يعطينا العلاقة بين العائد و المعدل، لكن في الحقيقة - كما سبق و أن ذكرنا - أن هناك عوامل أخرى منها كمية و نوعية تؤثر على هذه العوائد، و بهذا فإن النموذج المستحسن تحليله يكون في الشكل العام التالي:

$$Y = f(X,Z,W \dots) \text{ : الشكل العام}$$

حيث: X يعبر عن آلية الضريبية.

Z يعبر عن الآلية المالية.

W يعبر عن الآلية الإجرائية ؛ و هناك آليات أخرى.

لكننا سنكتفي بالنموذج المبسط حتى يتسنى لنا حساب هذه المرونة.

$$Y_t = A X_t^\beta .$$

$$\log Y_t = \log A + \beta \log X_t .$$

$$\hat{Y}_t = \alpha + \beta X_t .$$

^

النتائج :

$$Y_t = 8093,4391 - 0,8743725 X_t$$

$$\sigma_\alpha = 357,45$$

$$\sigma_\beta = 0,250189$$

قراءة النتائج :

- 1- هناك دقة في التقدير لـ β لأن فروقات أصناف المؤشرات ليست كبيرة .
- 2- لا توجد علاقة ارتباط بين الأخطاء، إذن المعلومات الإحصائية لها مدلول و تعتبر صحيحة وفقا لنتائج المؤشرات التي تم حسابها و هي كالتالي :

Résultats Régress. Multiple

Var. Dép. : N_VAR3 R Multiple : ,87437257 F = 51,94846
 R² : ,76452739 dl = 1,16
 Nb d'Obs. : 18 R² ajusté : ,74981036 p = ,000002
 Erreur-Type de l'estim. : 584,27787393
 Ord.Orig : 8093,4391354 Err.-Type: 357,4563 t(16) = 22,642 p < ,0000

N_VAR2 bêta -,87 Err-Type : 0.25018964 t(16) = -8.2028 p<0.000002

Niveau de signification = 95%

Synthèse Régression de la Var. Dépendante :N_VAR3 (new3.sta)

R= ,87437257 R²= ,76452739 R² Ajusté= ,74981036
 F(1,16)=51,948 p<,00000 Err-Type de l'Estim.: 584,28

	BETA	Err-Type de BETA	B	Err-Type de B	t(16)	niveau p
OrdOrig.			8093,43914	357,456297	22,6417585	1,4017E-13
N_VAR2	-0,87437257	0,1213138	-34792,6052	4827,2593	-7,20752772	2,0881E-06

Vars actuellement dans l'équation (new3.sta)AR3

	Bêta ds	Corré. Partiel.	Corré. Semipart	Tolérnce	R ²	t(16)	Niveau p
N_VAR2	-0,87437257	-0,87437257	-0,87437257	1	0	-7,20752772	2,0881E-06

من خلال هذه النتائج يتضح أن المرونة التي تم حسابها تساوي 0,874 - و لو أنها أقل من الواحد فإنها قريبة منه و هذا ما يسمح لنا بعدم استبعاد وجود مرونة ، وخاصة إذا تم حسابها لعشر سنوات الأولى للإصلاحات لوجدناها تساوي 0,94 وهذا ما يعكس التخفيض الذي مس معدل حقوق التسجيل ثلاث مرات خلال هذه الفترة ، أما الفترة التي أتت بعدها فمعدل حقوق التسجيل لم يتغير بالرغم من زيادة حجم المعاملات في هذه الفترة والتي يعود سببها إلى التخفيضات التي عرفت باقى الضرائب الأخرى المؤثرة في السوق العقاري خاصة سنة 2009 التي عرفت إلغاء التام للضريبة على فائض القيمة.

مما سبق يمكن القول أن هناك علاقة بين تخفيض المعدلات الضريبية و زيادة عوائد الضريبة حتى و أن هناك - و بدون شك - عوامل أخرى تؤثر فيها، كما أن التأثير قد يكون متزامن أو موزع عبر عدة سنوات.

المبحث الرابع

تقييم نتائج الإصلاحات

من خلال تحليل النتائج لمعظم الضرائب التي لها علاقة بالعقار نلاحظ أن العائدات كلها في زيادة سواء الضرائب التي تؤثر على السوق العقاري بطريقة غير مباشرة و هي الرسم العقاري و الضريبة على الأملاك، أو الضرائب التي تمس العقار أثناء تنقله بعوض و هي الضريبة على فائض القيمة الناتجة عن التنازل على العقارات، بالرغم أن هذه الأخيرة تم حذفها تماما من المنظومة ، وكذا الحقوق التي ترسى على العقار أثناء التسجيل لهذه العملية، وهو يعتبر تأثير مباشر. كل هذه الزيادات أنتت كنتيجة للإصلاحات الاقتصادية و خاصة منها تلك التي تتعلق بالهيكل الجبائي و من خلاله على الجباية العقارية، و لكن هذه الزيادة يمكن أن تكون أكثر و يكون لها أثر أكبر على السوق العقاري بحيث يزيد السوق ديناميكية أكثر و تكون فعاليته أكثر كأداة لتحريك السوق العقاري. و بالمقارنة بين الوسائل المستعملة في هذه الإصلاحات و النتائج المحققة يمكن أن نستخلص عدة قراءات من خلال تقييم النتائج المتحصل عليها في كل ضريبة و نبدأ بادئ ذي بدأ بالضرائب التي لها أثر غير مباشر و التي سلف لنا ذكرها

المطلب الأول: تقييم نتائج الضرائب التي لها اثر غير مباشر على السوق العقاري:

أولا: تقييم نتائج الرسم العقاري ورسم التطهير:

إن النتائج المتحصل عليها تظهر تطورا إيجابيا و تعكس أهمية الوسائل القانونية المستعملة من أجل تحسين العائدات، سواء فيما يخص حقل تطبيق هذه الضريبة أو المعدلات المطبقة على مختلف العقارات. و يبدو هذا من خلال زيادة عدد الملفات في هذه الضريبة والتي نتجت من زيادة المادة الخاضعة للضريبة، أو من تطور هيكل العقار من أرض بيضاء إلى عقار مبني أو من خروج العقار من نطاق الإعفاء المؤقت إلى وضعيته العادية و هي إخضاعه إلى هذا الرسم. و هذا ينعكس طردا على العائدات. وهذا بالرغم من تسجيل عدة سلبيات في هذا الرسم يمكن إدراجها في النقاط التالية:

1- ارتفاع معدل الرسم الخاص بالبناء و الأراضي الفلاحية و هذا الارتفاع يؤثر على الطلب في السوق العقاري بحيث ينقص الإقبال على الشراء بغية التملك.

2- إرساء هذا الرسم على القيمة الإيجارية المحددة بالقانون، بدلا من أن تكون القاعدة التي يرسى عليها الرسم لها علاقة بواقع السوق العقاري، سواء السوق الإيجاري أو السوق التبادلي: بمعنى أن يخضع لقانون العرض و الطلب الذي هو أسس اقتصاد السوق.

3- إن توزيع معدلات الرسم العقاري على هيكل العقار من حيث مكوناته له أثر سلبي على عائدات الرسم و من خلاله على السوق العقاري، و هذا ما يبدو واضحا من خلال استعمال معيار المساحة لتحديد المعدل.

4- إن معدل الرسم الخاص بالسكنات الشاغرة هو أكبر معدل مطبق في هذا الرسم، إلا أنه ما زال لم يؤثر على المالك ما دام العقار لم يوجه للاستعمال أو للبيع وخاصة السكنات الجماعية.

ثانيا: تقييم نتائج الضريبة على الأملاك:

كما أشرنا في تحليل النتائج، فإن عدد الملفات الضريبية في تزايد كما أن عائداتها أخذت منحى التزايد بالرغم من تزايد سقف الإعفاء ثلاث مرات وتغير معدلات الشرائح، إلا أن هذه الضريبة لم تخل من عدة نقائص يمكن أن نلخصها فيما يلي:

1- انخفاض سقف الإعفاء بحيث أن التملك لعقار تزيد قيمته الحقيقية عن 12 مليون دج يخضع إلى رسم العقار وضريبة الامتلاك وهذه القيمة صغيرة مقارنة بالأسعار المطبقة في السوق العقاري فمثلا مساحة 200 م² مبنية إلى الطابق الأول زائد سطح تكلفتها ويكون معد للسكن قد تزيد عن هذه القيمة، هذا دون أخذ الموقع وقيمة الأرض بعين الاعتبار.

2- بالرغم من التعديلات التي طرأت على جدول هذه الضريبة إلا أن عدم تباعد أفساط القيمة الصافية للامتلاك بالنسبة للمعدلات المطبقة على هذه الأفساط وهذا ما يظهر من خلال زيادة العائدات أكثر من زيادة عدد الملفات في السنوات الأخيرة .

3-ارتفاع معدل ضريبة القسط الأخير للقيمة الصافية للامتلاك، وهذا يكبح الامتلاك للعقار من خلال ارتفاع تكلفة التملك.

مما سبق يمكن أن نقول إن التأثير غير المباشر للرسم العقاري وضريبة التملك أو الامتلاك، على السوق العقاري يبدو واضحا، ومراجعة هذه النقائص ضروري حتى ينتعش السوق العقاري ومن خلاله سوف تزيد العائدات الضريبية، و سنعرض جملة من الاقتراحات في هذا الشأن في باب التوصيات.

المطلب الثاني: تقييم نتائج الضرائب التي لها اثر مباشر على السوق العقاري:

تخضع عملية بيع أي عقار للضريبة على فائض القيمة الناتجة عن عملية التنازل، كما أن عملية البيع تخضع لحقوق التسجيل، وهذا يعتبر تأثيرا مباشرا على السوق العقاري. ومن خلال تحليل النتائج المتحصل عليها في هذا الشأن، والدراسة المعتمدة لهذه المعلومات عن طريق حساب مؤشرات التطور وإعداد الرسوم البيانية تظهر لنا عدة قراءات لهذه النتائج كتقييم لفعالية هذه الضرائب. ويمكن أن نلخصها لكل ضريبة على حدة فيما يلي:

أولا: الضريبة على فائض القيمة الناتجة عن عملية التنازل "I.S.P.V.C":

بالرغم ان هذه الضريبة حذفت من المنظومة الضريبية الجزائرية إلا أن أثرها بدا جليا في السنوات المعنية بالدراسة وغيابها كذلك في سنة الأخيرة أعطى نفسا مباشرا لحقوق التسجيل في سنة إن النتائج المتحصل عليها في هذه الضريبة قد عرفت تطورا ملحوظا على مستوى عدد الملفات والعائدات الضريبية، ورغم ذلك فهي لا تخلو من عدة نقائص يمكن أن نختصرها فيما يلي:

- 1- طول الفترة التي يكون فيها العقار خاضعا لهذه الضريبة وهي 15 سنة، بالرغم من أن مبدأ تناسب القيمة الخاضعة قد أخذ بعين الاعتبار. حيث أن العقار الذي يزيد عمر امتلاكه عن 10 سنوات، يكون الربح المحقق منه ناتجا عن أسباب أخرى تخرج عن منطق مفهوم الربح المراد تخريمه بهذه الضريبة.
- 2- ارتفاع معدل الضريبة في حد ذاته مقارنة بالمعدلات الأخرى الذي ترسى على الأرباح بمختلف أنواعها باعتباره عائدا آخر ناتجا عن عملية التنازل.
- 3- إن تحديد التكاليف بمستوى معين، يعني عدم اعتبار التكاليف الحقيقية التي أضيفت على قيمة العقار حتى أصبحت تفوق بكثير قيمة شرائه. أي أن هناك قسطا من المبلغ الذي اعتبر من وجهة نظر القانون ربحا، ما هو في الحقيقة إلا تكاليف أنفقت من طرف البائع حتى يحسن العقار.
- 4- كما أن تحديد النسبة القصوى لتقادم للعقار أو تلفه بـ 40 % ليس دقيقا، إذ أن هذه النسبة قد تكون في الواقع أكثر من ذلك، و ذلك يقترن بوضع العقار.

ثانيا: الحقوق الخاصة بالتسجيل:

إن المعلومات الإحصائية المتحصل عليها في هذه الضريبة ، تخص كل مدة الإصلاحات وقد أظهرت تطورا ملحوظا سواء على مستوى عدد العقود المسجلة خلال هذه الفترة أو العائدات المحصل عليها. وقد أعطى تخفيض المعدل عدة مرات نتائج معتبرة في العشرية الأولى من الإصلاحات وبعدها كانت زيادة الحقوق ضئيلة وذلك ما تبرزه الأرقام من خلال ارتفاع رقم الأعمال المحقق في السوق العقاري، والذي ساير عكسيا تخفيضات معدل حقوق التسجيل، كما نسجل بعض العراقيل الإجرائية التي ظهرت خلال هذه الفترة والتي تعتبر عرضية . إلا أن هناك مجموعة من السلبيات التي يمكن ذكرها و هي:

- 1- مازال معدل حقوق التسجيل الذي يمس عملية البيع مرتفعا بحيث يزيد في قيمة العقار بمعدل 05 % وهي نسبة لها أثرها على السعر العقاري وتعتبر نقطة هامة لا بد من دراستها عند الشراء أو البيع

وخاصة بالنسبة للعقارات ذات القيم المرتفعة فارتفاع هذا المعدل يؤثر على حجم المعاملات في السوق العقاري، كما أن هذا المعدل يطبق في كل عملية شراء وبيع لنفس العقار.

2- إن حقوق التسجيل جعلها المشرع تضامنية بين البائع والمشتري وهذا قد يحدث نزاعاً بينهما خاصة حينما تقوم إدارة الضرائب بمراجعة القيمة المصرح بها، حيث يشكل هذا التضامن عائقاً أمام الاتفاق، و هو بذلك ينقص من فرص التوافق بين البائع والمشتري، مما يؤثر سلباً على حجم المعاملات في السوق العقاري.

3- إن حقوق التسجيل تمس عملية البيع للعقار حتى إذا كان هذا العقار عبارة عن سلعة يتم تسويقها من طرف المنتج أو الغرض من شرائها هو بيعها بمعنى مزاولة نشاط تجاري في المجال العقاري.

وبصفة عامة، فإن الأثر الذي يتركه معدل حقوق التسجيل على أية عملية بيع لا يتوقف عندها فقط بل يؤثر عن العملية التي سوف تمس مرة أخرى العقار، خاصة إذا كانت مدة العملية قريبة من الأولى مما يؤدي إلى إضافة تكاليف أخرى إلى سعر العقار، غير التي كان يتضمنها في السابق، وهذا يؤدي إلى ارتفاعه و ينقص الطلب على العقار، وهذا يؤدي إلى ركود السوق العقاري.

إن التأثير المباشر لكل من هاتين الضريبتين على السوق العقاري يبدو جلياً وذلك من خلال النتائج التي حققتها الإصلاحات الجبائية خلال هذه الفترة. وكل التسهيلات التي أتت خلال هذه الإصلاحات أعطت ثمارها وذلك ما تعكسه النتائج المتحصل عليها سواء على مستوى زيادة الملفات الضريبية أو على مستوى العائدات التي تعتبر مؤشراً لانتعاش السوق العقاري.

إن الإصلاحات الجبائية لم تحقق هذه الأهداف فقط ، بل حققت أهدافاً أخرى منها شفافية الهيكل الجبائي الجديد ، والذي نلمسه في الجباية العقارية عند قراءة كل النصوص التي صدرت في هذا الشأن بحيث لا يطرأ عليها أي غموض أو لبس من حيث المقصود سواء على مستوى حقل التطبيق أو كيفية حساب الضريبة.

كما نلاحظ أن النظام الجبائي الجديد قد حقق الحيادية من خلال الجباية العقارية وتطبيقها على العقار الذي هو جزء من الاستثمار أو جزء من الإنتاج، كما أن تخفيض معظم المعدلات الضريبية الخاصة بالجبابة العقارية له أثر مباشر عن ترقية الادخار والاستثمار وإعادة توزيع العبء الجبائي من خلال نمط جداول فرض الضريبة سواء بالنسبة لضريبة الامتلاك أو ضريبة الدخل الإجمالي المفروضة على الربوع الايجارية أو معدلات الضرائب والرسوم الأخرى وخلق العدالة بين مختلف المكلفين من خلال حماية القوة الشرائية .

كما أن الإصلاحات الجبائية وضعت عدة أدوار كوظائف لمختلف الضرائب، و قد حققت الجباية العقارية نسبيا بعض هذه الأدوار، نذكر منها ما يلي:

1- تحقيق وظيفة المردودية للعائدات الجبائية: لقد تبين من خلال معظم الإحصاءات المقدمة أن العائدات الجبائية في زيادة مستمرة رغم كون البعض منها يتصف بالبطء .

2- تأثير الضريبة على توزيع المداخل: ويظهر ذلك جليا في تأثير الضريبة على المداخل سواء المداخل الآتية من الإيجار أو العرضية من خلال بيع العقار.

3- كما أن الجباية العقارية لها أثر على السوق العقاري بحيث ازدادت حجم المعاملات العقارية، وهذا يعني التأثير على المداخل بتوجيهها إلى التوفير واستعمالها للاستثمار في المجال العقاري.

وبالرغم من تحقيق جزء مهم من هذه الأدوار إلا أن الضغط الضريبي على السوق العقاري مازال معتبرا، ويحتاج إلى تخفيض من خلال ترشيد كل الضرائب التي لها اثر على العقار وهو في مرحلة الإنشاء أو التطوير أو التحسين أو الصيانة وهو في حالة التملك بغرض الاستعمال الخاص أو المهني أو للاستثمار أو انتقال ملكيته بصفة تجارية مهنية أو انتقال عرضي فردي.

إن تقييم السوق العقاري من خلال الآلية الجبائية و التي تتمثل في مختلف الضرائب والرسوم التي تمس العقار و من خلال الملاحظات التي أبديناها، يبين تحقيقا نسبيا - وبمستوى معقول - للأهداف

المرجوة من الإصلاحات، غير أنه لا يعني أن الإصلاحات قد بلغت الذروة الكاملة - بالنظر إلى الدور الذي يجب أن تلعبه الجباية العقارية- بل يجب أن ندخل بعض التحسينات على هذه الإصلاحات لتفادي النفائص التي أشرنا إليها سالفًا، حتى يتسنى للجباية العقارية أن يكون لها أثر أكبر على السوق العقاري من خلال زيادة العائدات الضريبية بصفة عادلة لتشجيع الادخار والاستثمار في المجال العقاري.

و مما سبق يمكن طرح السؤال: إلى مدى يمكن الاستمرار في تخفيض هذه المعدلات وتخفيض مستوي الضغط الضريبي إلى أدنى مستوى ممكن، بغية رفع العائدات الضريبية إلى المستوى الأقصى و منه تنشيط السوق العقاري أكثر؛ بمعنى إلى أي مدى يمكن الاستمرار في ترشيد نظام الجباية العقارية باستعمال الآليات المؤدية إلى هذه الرشادة من تغيير مستوى الضريبة و تحديد تشكيلة المعدلات و استعمال مجال تطبيق الضريبة؟.

و للإجابة على هذا السؤال أوردنا عدة اقتراحات موزعة على مختلف الضرائب العقارية في المبحث الخاص بالتوصيات الممكنة.

المبحث الخامس

الاقتراحات الممكنة

لقد استخلصنا من تحليل النتائج وتقييمها أن التخفيضات التي طرأت على الجباية العقارية أتت بنتائج معتبرة، تتمثل خاصة في زيادة العائدات الضريبية و زيادة حجم المعاملات في السوق العقارية الذي ترجمته أرقام الأعمال المحققة طوال مدة الإصلاحات الجبائية. بالرغم ان معدل الضغط الضريبي في هذا القطاع مازال مرتفعا و عليه فإن الاقتراح العام والأساسي الذي نوصي به هو الاستمرار في تخفيض معدلات الجباية العقارية إلى أكبر مستوى ممكن الذي نعتبره المعدل الأمثل للضغط الضريبي والذي يأتي من خلال تخفيض كل المعدلات الضريبية التي تمس العقار في كل وضعياته و التي تحقق اكبر زيادة للعائدات التي هي مرآة صادقة لزيادة حجم المعاملات ومنها زيادة رقم الأعمال. وسندرج هذا الاقتراح في سلسلة من التوصيات وذلك على حسب أثرها المباشر وغير المباشر.

يمكن لنا أن نقدم مجموعة من التوصيات العامة فيما يخص الحضيصة العقارية و التي من خلالها

تتحسن شروط نظام الجباية العقارية:

1- خلق نظام عقاري محلي على مستوى كل ولاية.

2- ترشيد الحضيصة العقارية.

3- تخفيف الإجراءات نقل الملكية للعقار.

ومن خلال هذه التوصيات العامة سندرج اقتراحات على مستوى كل ضريبة على حدى كالتالي:

المطلب الأول : الاقتراحات الممكنة للضرائب ذات الأثر غير المباشر:

أولا: الرسم العقاري:

1) تخفيض معدل الرسم الذي يمس البناءات والأراضي الفلاحية وأراضي البناء إلى مستوى يساعد على

التملك والامتلاك. و من خلاله زيادة الطلب في السوق العقاري .

- (2) إعادة توزيع مستوى المعدلات بين هيكل العقار بحيث يضمن العدالة في الامتلاك لأنواع العقارات وحتى لا يكون سبب في عدم الحيازة لنوع معين من العقار مما يقلل الإقبال عليه في السوق العقاري.
- (3) تمديد مدة الإعفاء للسكنات المبنية إلى أجل أكبر، حتى يحدث تحسين هيكل للعقار من خلال تحفيزه للبناء ومنه زيادة الحضيرة العقارية.
- (4) تخفيف معدل الرسم على المستثمرات الفلاحية الجديدة خاصة المشجرة إن لم نقل إعفاءها منه ، لزيادة العرض في المجال الفلاحي وارتفاع الربوع الإيجارية للعقار الفلاحي ؛ موازاة مع إجراءات الدعم الفلاحي المتبع حاليا .
- (5) رفع معدل الرسم الخاص بالسكنات الشاغرة وخاصة الجماعية لتوجيهها إلى الاستعمال سواء للإيجار أو البيع، أي إدماجها في السوق العقاري مع مرافقة ذلك بإجراءات تحمي المالك حين الاستعمال .

ثانيا: الضريبة على الأملاك:

- (1) رفع قسط الإعفاء الخاص بالقيمة العقارية الحقيقية للامتلاك إلى أكثر مما هو عليه الآن، كوسيلة للإقبال أكثر على الشراء.
- (2) التوسيع بين فئات الأقساط مع تخفيض المعدل على فروقات الأقساط للتقليل من ضريبة الأملاك و بالتالي توجيه الأموال لاستثمارها في المجال العقاري .

المطلب الثاني: الاقتراحات الممكنة للضرائب ذات الأثر المباشر:

أ) الضريبة على فائض القيمة الناتجة عن التنازل :

وبرغم أن هذه الضريبة تم حذفها تماما ، إلا أننا نحن نقترح بقاءها كتصريح يدلي به البائع أمام الموثق لأنها تعتبر من المؤشرات التي تسمح لنا بالمقارنة بين التصريحات المقدمة من طرف المكلفين علي مستوى المفشية والمديرية الفرعية الرقابة الجبائية واستغلال فرق التصريح لصالح الإدارة هذا من جهة ومن جهة أخرى حتى نقول أن هناك عدالة ضريبية لأبد أن تخضع كل العوائد إلى الضريبة على الدخل

الإجمالي ويكون معدلها حر ومنخفض جدا ، مع استحداث رسم ثابت على كل عملية بيع لم تحقق فائض القيمة .

ونحن نرد هذه التوصيات دون أن ننسى الضرائب والاقتطاعات الإجبارية التي تمس النشاط التجاري في المجال العقاري والذي يمثل نسبة معتبرة جدا من تكلفة العقار والتي لها اثر مباشر على الطلب من خلال زيادة الأسعار للعقارات المعروضة للبيع وعلى الحضيرة العقارية وعلى سوق العقاري بصفة عامة ،وعليه فإننا نوصي بتخفيض كل الضرائب وشبه الضرائب التي تمس النشاط التجاري في هذا المجال بغية تحفيز هذا القطاع واستقطاب نحوه رؤوس أموال جديدة .

كما أن الضريبة على المداخل الإيجارية تحتاج إلى تخفيض وخاصة العقارات ذات الطابع المهني وإحداث تنويع في مجال تطبيق الضريبة وكذا معدلاتها مما يسمح بتنشيط العقار المهني وما يخدم القطاع بصفة عامة ،دون نسيان تخفيض معدل الضريبة الخاصة بالإيجار السكني وإعفاء بعض الشرائح من المجتمع من هذه الضريبة تماما كدعم لفئة مستأجرة في إطار النقلة النوعية للامتيازات الممنوحة لبعض فئات المجتمع.

ب) حقوق التسجيل

1- تقسيم حقوق التسجيل بين البائع و المشتري من وجهة نظر القانون، أي التخلي عن مبدأ التضامن بين البائع والمشتري و ذلك من أجل القضاء على الأثر الشكلي للخلاف الذي قد يحدث بين البائع و المشتري .

2- تخفيض معدل حقوق التسجيل الذي يقع على عاتق المشتري إلى المستوي الذي يضمن أكبر زيادة حجم المعادلات في السوق العقاري ومنه زيادة العائدات الجبائية الخاصة بهذه الحقوق .

3- تخفيض كذلك معدل حقوق التسجيل الذي يقع على عاتق البائع إلى المستوي المعدل الأمثل والذي يضمن لنا اكبر زيادة من العائدات الجبائية الخاصة بهذه الحقوق .

4- عدم مضاعفة إخضاع العقارات التي تمت بيعها أكثر من مرة في العام إلى حقوق التسجيل .
ويكون هذا المعدل مقرب من المعدلات المطبقة في الدول التي حالة اقتصادها مشابه باقتصاد بلدنا .
ج- الضرائب التي تؤثر علي الأنشطة التجارية في المجال العقاري ; وفي هذا الباب نقدم مجموعة من التوصيات وهي:

1- تخفيض معدل الرسم على القيمة المضافة إلى 7% لكل القطاع.

2- تخفيض معدل الرسم على النشاط المهني إلى 1% .

3- إعفاء الأرباح المعاد استثمارها سواء الخاضعة إلى الضريبة على الدخل الإجمالي أو إلى الضريبة على أرباح الشركات.

4- إيجاد معدل خاص بالأنشطة ذات الطابع العقاري بالنسبة للاقتطاعات الشبه الضريبية لكل الصناديق -الأجراء وغير الأجراء وكذا صندوق العطل وسوء الأحوال الجوية ، ميمما يسهل على أرباب العمل في هذا القطاع التصريح الفعلي ومعرفة الأعباء الحقيقية في هذا القطاع ومنه تحديد الوعاء الحقيقي لمختلف الضرائب التي تمس العقار .

قائمة المراجع

1- قائمة الكتب :

- 1- ابن خلدون: المقدمة .
- 2- أسامة محمد الفولي، عادل أحمد حشيش، زينب حسن عوض الله، مجدي محمود شهاب، أساسيات الاقتصاد السياسي، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان 2003 .
- 3- المرسي السيد حجازي، مبادئ الاقتصاد العام، الضرائب و الموازنة العامة، الدار الجامعية، مصر 2000 .
- 4- باهر محمد عتلم، مراجعة أحمد عبد الوهاب الغندور، اقتصاديات المالية العامة، الدار العربية، مصر 1998.
- 5- بساعد علي - المالية العامة في الجزائر SNED سنة 1979.
- 6- جيمس جوارنتي، ريجارد استروب، ترجمة: عبد الفتاح عبد الرحمان، و آخرون: الاقتصاد الكلي الاختيار العام و الخاص، دار المريخ للنشر.
- 7- حامد عبد المجيد دراز، دراسات في السياسات المالية، الدار الجامعية، مصر 2002.
- 8- حامد عبد المجيد دراز وعلي عباس عياد الميدان الاقتصادي العام - الطبعة الثانية.
- 9- حسين بن يسعد - التسوية الهيكلية - تجربة الدول المغربية .
- 10- حسين عمر، الموسوعة الاقتصادية، دار الفكر العربي، مصر 1992 .
- 11- حروشي جلول، الضغط الضريبي في الجزائر (93- 99)، رسالة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الجزائر 2001.
- 12- حميد بوزيدة، الضريبة و انعكاساتها على الاقتصاد الجزائري، رسالة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الجزائر 1997.
- 13- رشيد بن الذيب و نادية شطاب عباس: الاقتصاد الجزئي، ديوان المطبوعات الجامعية بن عكنون، 1996.
- 14- زهدي يكن - شرح مفصل لقانون الملكية العقارية - الجزء الأول -.
- 15- سميرة إبراهيم أيوب، صندوق النقد الدولي وقضية الإصلاح الاقتصادي و المالي -دراسة تحليلية تقييمية- مركز الإسكندرية للكتاب، مصر 2000.

- 16- عادل أحمد حشيش، أساسيات المالية العامة (مدخل لدراسة أصول الفن المالي للاقتصاد العام)، دار النهضة العربية، لبنان 1991.
- 17- محمد المبروك ابوزيد - المحاسبة الدولية وانعكاساتها على الدول العربية - إيتراك للنشر والتوزيع مصر 2007.
- 18- عبد المجيد قدي، قادة أقاسم، المحاسبة الوطنية (ن.ح.إ.ج)، المطبوعات الجامعية، الجزائر 1994.
- 19- عبد المجيد قدي، المدخل إلى السياسات الاقتصادية الكلية - دراسة تحليلية تقييمية - ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2003.
- 20- عبد المجيد قدي السياسة الضريبية ضمن برامج التصحيح الهيكلي لصندوق النقد الدولي رسالة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الجزائر 1995.
- 21- عبد المنعم فوزي، النظم الضريبية، دار النهضة، بيروت 1973.
- 22- عبد الهادي علي النجار، الفائض الاقتصادي الفعلي و دور الضريبة في تعبئة الاقتصاد المصري، المكتب المصري الحديث، مصر 1974.
- 23- علي صحراوي، مظاهر الجباية في الدول النامية أطروحة نيل شهادة الماجستير جامعة الجزائر 1993 .
- 24- غازي عناية، المالية العامة و التشريع الضريبي، دار البيارق، الأردن 1998.
- 25- زينب حسن عوض الله، مبادئ المالية العامة، الدار الجامعية، مطابع الأمل، لبنان 1994.
- 26- محمد مبارك حجير، السياسات المالية و النقدية لخطط التنمية الاقتصادية، الدار القومية للنشر، مصر. 2002.
- 27- محمد دويدار، دراسات في الاقتصاد المالي - النظرية العامة في مالية الدولة، السياسة المالية في الاقتصاد الرأسمالي - الدار الجامعية للطباعة و النشر، مصر 1997 .
- 28- محمد جمال ذنبيات، المالية العامة و التشريع المالي، الدار العلمية الدولية، الأردن 2003 .
- 29- ناصر مراد، النظام الضريبي و إشكالية التهرب - دراسة حالة الجزائر، أطروحة لنيل دكتورا دولة - جامعة الجزائر 2002 .
- 30- ناصر الدين سعيدون - النظام المالي الجزائري في الفترة العثمانية 1979 SNED .

31-رضا جاو حدو، الإصلاح الجبائي في إطار التحول إلى اقتصاد السوق، ملتقى (PFISCA)
(3000).

2- قائمة المراجع باللغة الأجنبية:

- 1- Gerge J.STIGLER la théorie des prix DUNOD ,paris, 1983 .
- 2- P-M.GAUDMET, opcit.
- 3- Alexis. jaquemin henry Tulkens (fondements d'économie politique) edition renaissance du livre Bruxelles 1979
- 4- « En utisant le laffer Courbez pendant la vie autres problèmes par :Leon Felkins » Ed Dollaz, France, 1999.
- 5- Pierre Beltrame, Lucien Mehl, Technique, Politiques et institution fiscales comparées, PUF, France 1997.
- 6- André Paysant, Finances Publiques, Ed Dollaz, France, 1999.
- 7- Eric Oliva, Finances Publiques, Ed Dollaz, France, 2001.
- 8- Pierre Beltrame, La fiscalité en France, Ed Hachette, France 1998.
- 9- Reforme Fiscale en Algérie, Contribution à la réflexion préparé par MM.E.A Couraf François Corfmat et Jean Paul Cornely 1er Août 1988.Département des finances publique .
- 10-Christophe Heckly, La politique fiscale dans les pays industrialisés, Ed Dunod, France, 1999.
- 11-Principaux indicateurs, OCDE, mai 2004.
- 12-Jerôme Segard, L'économie mondiale 2002, Ed découverte, France 2001.
- 14- Abdelatif BENACHENHOU Introduction a L'économie politique. o.p.u ALGER 1985
- 15- Atman KANDIL Aspect Fiscale et developpement SNED 1970.
- 16- Houcine Ben yassaad Equilibre strictement experience maghibinne.
- 17-Said BEN AISSA Introduction aux finances publique O.P.U 1985.
- 18- MERCIER, La propriété Foncière en Algérie, in R.A.T.L.J.T 14. 1898 p 57.

3- قائمة القوانين:

1- القانون المدني .

2- قوانين المالية من سنة 1969 إلى غاية سنة 2009.

3- قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة بكل تعديلاتها.

4- قانون الرسوم على رقم الأعمال مع كل التعديلات .

5- قانون التسجيل و الطابع مع كل التعديلات.

4- قائمة الجرائد و المجالات:

1- الجريدة الرسمية رقم 81 لسنة 1977 .

2- مجلة : Mutations N°5 , N°6 , N°7 / 93 .

3- مجلة : Habitat & Construction N°06/99 .

4- DAOUD' JOURNAL MOUDJAHID 3 février 1993

5- الجريدة الرسمية رقم 65 الصادرة بتاريخ 1991/12/18 والخاصة بتقسيم البلاد إلى مناطق حسب القائمة الواردة في اللوائح.

6- التقرير الاقتصادي العربي الموحد (التطورات المالية)، صندوق النقد العربي 2003 .

7- ناجي التوني، سياسات الإصلاح الضريبي ، جسر التنمية، المعهد العربي للتخطيط، الكويت 1999.

8- قوافد و توماس وولف، محددات النمو في البلدان التي تمر بمرحلة الانتقال، مجلة التمويل و التنمية، العدد 02، جوان 1999 .

9- أديان تشيستي، انخفاض الإيرادات في بلدان الاتحاد السوفياتي السابق، مجلة التمويل و التنمية، المجلد 33، العدد 02، جوان 2006 .

5- قائمة المراجع للمواقع الالكترونية:

1- <http://www.CEGES.org/htm>. Organisation professionnelle Innovation sociale économie

2- Biographie de Arthur laffer (barber. Associates. Since 1977) <http://www.barberusa.com/finance> .

3- [Hans-G.Monissen@](mailto:Hans-G.Monissen@uni-wuerzburg.de) e-mail .uni-wuerzburg.de

Hans G. Monissen, Some observation on the laffer Curve « University of Wuerzburg Sanderring 2 » Germany Exploration of the laffer curve dedicated to James M.Buchanan on the occasion of his Eightieth Birthday

<http://www.gmu.edu> ،

4- <http://www.investtopedia.com/term>

5- (Alternatives économiques, OCDE) www.eocd.org.

الخاتمة

من خلال دراستنا هذه توصلنا إلى النتائج الآتية :

1- استعمال الضريبة كأداة للمالية العامة تحت تصرف السلطة الاقتصادية بدلا من السلطة السياسية.

2 - لقد استعملت هذه الأداة لعدة أغراض :

أ- ففي العهد التركي استعملت لتمويل خزينة الخلافة.

ب- أما في عهد الاستعمار الفرنسي فقد استعملت من أجل الاستحواذ على العقار وخاصة العقار

الفلاحي كوسيلة للاستيطان.

ج- بعد الاستقلال استعملتها الدولة من أجل توجيه الاقتصاد وتحريكه وفق الأهداف المرسومة لكل

مرحلة من مراحل البناء.

د- وفي مرحلة اقتصاد السوق استعملت من أجل إنعاش الاقتصاد وزيادة عائدات الدولة، وبهذا فإن

الضرائب التي تمس السوق العقاري استعملت في إطار الإصلاحات الاقتصادية و أعطت نتائج ملحوظة

نسبيا وذلك ما تطرقنا إليه من خلال استعراضنا للمراحل التي مرت بها الإصلاحات الجبائية العقارية

كنصوص قانونية و الإحصاءات المتوفرة لدينا و تقديم أدوات التحليل و المتمثلة أساسا في مؤشرات

إحصائية وقياسية سمحت لنا لتقييم نظام الجبائية العقارية.

لقد مرت الجبائية العقارية خلال الإصلاحات بعدة مراحل تتصف بالمرونة من حيث الإجراءات أو

من حيث التعریم و خاصة التي تتعلق بانتقال ملكية العقار حيث طرأت على معدلاتها عدة تخفيضات

لترشيدها وخصوصا حقوق التسجيل التي عرفت أكثر من أربع تخفيضات خلال عشريني الإصلاحات

و أعطت نتائج معتبرة سواء على مستوى العائدات الضريبية أو على مستوى حجم المعاملات في السوق

العقاري، وذلك ما تظهره في أرقام الأعمال المحققة في الفترة المعنية بالدراسة؛ و هذا ما يتطابق مع

استنتاجات لافير (LAFEER) حيث أكدت هذه الدراسة. أن الضريبة كأداة من أدوات المالية العامة لها

تأثير في دفع الاقتصاد وأثبتت فعاليتها في تنشيط السوق العقاري. بالرغم أنها مازالت تتصف ببعض العيوب و هو ما يفسره الارتفاع النسبي للضغط الضريبي عليه.

وللتخلص منها قدمنا عدة اقتراحات لتذليلها وتحسين نظام الجباية العقارية؛ نذكر منها تلك المتعلقة بالرسم العقاري حيث يتعين تخفيض المعدل ، تمديد مدة إعفاء السكنات الحديثة البناء ، تخفيف المعدل على العقار الفلاحي ، وأخيرا رفع معدل السكنات الشاغرة . كما أننا نرى أنه يجب في مجال الضريبة على الأملاك، رفع سقف الإعفاء . أما بالنسبة لضريبة فائض القيمة فإننا نقترح التخفيض الكامل للأعباء التي تم إنفاقها فعلا على أي عقار قصد التحسين، و تخفيض المعدل الذي يرسى على الربح المحقق إلى مستوى يضمن زيادة العائدات. أما بالنسبة لحقوق التسجيل، فالمرجو تخفيض المعدل إلى المستوى الذي يضمن أكبر زيادة لحجم المعاملات في السوق العقاري. و بصفة عامة فإن الاقتراحات التي قدمناها تصب في اقتراح شامل؛ ألا و هو تخفيض الضرائب التي تمس العقار إلى المستوى الذي يضمن زيادة حركة السوق العقاري ، ومن خلال هذه الأخيرة سوف تزيد عائدات هذه الضرائب التي تأتي كنتيجة لزيادة حجم المعاملات العقارية التي تعتبر مرآة صادقة لحركة السوق العقاري، حيث أنه الآن يتحرك بحركة بطيئة نسبيا. والضريبة ليست الدولار الوحيد المعني بهذه الإصلاحات ، بل إن كل الدواليب الأخرى معينة ، حتى تزيد الحضيرة العقارية توسعا وبالتالي ينتعش السوق العقاري الذي يعتبر بمثابة محرك لقطاع البناء ، وتلقائيا سوف تزيد العائدات الضريبة العقارية والعائدات الأخرى ، و بتعميق الإصلاحات الاقتصادية والانفتاح الكامل على العالم بدءا بالشراكة مع أوروبا والانضمام إلى المنظمة العالمية للتجارة.

وفي الأخير نقول بأن الدراسة المقدمة بينت أهمية استعمال الضريبة لدفع الديناميكية الاقتصادية وخاصة قطاع السوق العقاري ، إلا أن نجاح استعمال هذه الآلية مرهون باستعمال الآليات الأخرى المرافقة لها (لدولاب المالي ، الإجراءات... الخ) ، ويبقى كذلك استعمال الضريبة في إطار السياسة الاقتصادية خاضعا لمتطلبات المرحلة التي يمر بها الاقتصاد.

أفاق الدراسة

تم معالجة ترشيد نظام الجباية العقارية، غير انه نرى أن هذه الدراسة المتواضعة قابلة للتوسيع. ومما هو متفق عليه فان السوق العقاري لا يتأثر فقط بالضرائب، بل تتأثر كذلك بالآليات الأخرى، لذا فمن الممكن أن تكون موضوع لدراسات قادمة.

إن قياس مدى فعالية الأدوات الأخرى مثل تقييم: الآلية الإجرائية وهي القوانين التي يكون موضوعها هو العقار، أو الآلية المالية المتمثلة في السياسة المالية للقروض الممنوحة في المجال العقاري، أو آلية الدعم من خلال تدخل الدولة في السوق العقاري لتوجيهه. يسمح لنا حصر نسبة تأثير كل أداة في السوق العقاري -بالرغم أننا نحن نعتقد أن أداة الجباية هي الأكثر تأثير وفعالية- ونتمكن من اختيار الأداة المثلى .