

أثر إعادة التقييم على حصيلة الجباية العقارية-دراسة حالة بمكتب مراقبة التقييمات بالمديرية الفرعية للرقابة الجبائية بأدرار في الفترة 2015-2020

The effect of reevaluation on real estate Levies collection proceeds - A case study in the Evaluation Control Office of the Sub-Directorate of LeviesControl in Adrar in the period 2015- 2020

بن العرية محمد¹، عبد الكريم مسعودي^{2*}

¹جامعة أحمد دراية، مخبر التكامل الاقتصادي الجزائري الأفريقي- أدرار

(الجزائر)، benlaria.mohammed@univ-adrar.edu.dz

²جامعة أحمد دراية،مخبر التكامل الاقتصادي الجزائري الأفريقي-

أدرار(الجزائر)، abd.messaoudi@univ-adrar.edu.dz

تاريخ القبول : 09 / 08 / 2022

تاريخ الاستلام: 31/05/2022

ملخص:

تهدف الدراسة إلى معرفة أثر إعادة التقييم على حصيلة الجباية العقارية، ولمعرفة ذلك قمنا بإجراء دراسة حالة لمكتب مراقبة التقييمات بالمديرية الفرعية للرقابة الجبائية بأدرار لفترة 2012-2020، وتوصلت الدراسة إلى أن لعملية إعادة التقييم التي يقوم بها مكتب مراقبة التقييمات دور فعال في استرجاع حقوق التسجيل ورسم الإشهار العقاري المتهرب عن دفعهما للخزينة العمومية.
الكلمات المفتاحية: حقوق التسجيل، رسم الإشهار العقاري، إعادة التقييم.

تصنيف JEL: H00، H2، H26

Abstract:

This study aims to know the impact of the re-evaluation of the proceeds of real estate levies collection. In order to know this impact we conducted a case study for the Evaluation Control Office in the Sub-Directorate of Levies Control in Adrar for the period 2012-2020. The study concluded that the re-evaluation process carried out by the Evaluation Control Office has an effective role in recovering registration rights and real estate advertising taxes that were evaded from being paid to the public treasury.

Keywords: registration rights, real estate advertising taxes, re-evaluation.

Jel classification code: H00, H2, H26

مقدمة:

إن الجزائر تتربع على مساحة جغرافية شاسعة تفوق المليون متر مربع، وهذا مساهم بخلق نشاط كبير للمعاملات العقارية في السوق، وحركة ديناميكية لتنتقل الأموال المرتبطة بها، وهو ما يُشكل حقلاً خصباً لجباية مختلف الضرائب والرسوم المتعلقة بانتقال الملكيات العقارية، ومن أجل تنظيم هذه الجباية ووضعها في أطرها القانونية، وإزالة اللبس والغموض عن كيفيات الفحص والفرص والتحصيل، سعت التشريعات الجبائية بسن مختلف القوانين وتعديلها في أحيانا كثيرة، بهدف إضفاء المزيد من الحرص على ضبط سوق العقارات وحصر تعاملاتها؛ مما يزيد من فرصة فرض الدولة رقابتها عليه، لمجابهة ظاهرة التهرب الضريبي التي طالت المجال العقاري، مما استنزف اقتصاد الدولة بشكل عام.

فخول المشرع الجزائري لإدارة الضرائب صلاحيات الرقابة الجبائية على كل التصريحات بشتى أنواعها المقدمة من المكلفين بالضريبة؛ باعتبار النظام الضريبي في الجزائر نظام مبني على التصريح المقترن بالرقابة، وعلى أساس هذا التصريح تُفرض الضريبة.

وما تصبو إليه الدولة من فرض هذه الرقابة هو الكشف عن الغش في التصريحات، والحد من التهرب الضريبي، بالتقدير الصحيح للأوعية العقارية وتقويمها لضمان حقوق الخزينة باسترجاع حقوق التسجيل التكميلية والرسوم العقارية من جهة؛ وحماية لحقوق المكلفين بالضريبة من جهة أخرى، بالاستناد إلى مختلف القوانين الجبائية قانون التسجيل والطابع، قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، قانون الإجراءات الجبائية، إضافة إلى التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للضرائب.

ولكي يتسنى للمراقب الجبائي القيام بالمهام المنوطة به قانوناً، في تحديد القيمة التجارية الحقيقية للعقار الخاضع للضريبة، من خلال فحصه لكل عقود نقل الملكية المسجلة على مستوى مفتشية التسجيل والطابع، لا بد له من المرور بسلسلة من الإجراءات الإدارية والقانونية المترابطة فيما بينها، لتُشكل في النهاية ما يعرف بعملية إعادة التقييم، التي على إثرها يتم الكشف عن الخلل في التصريحات بين القيم المُصرح بها في العقود والقيم التجارية الحقيقية، التي على أساسها تستخرج حقوق التسجيل التكميلية للخزينة.

وبناءً على ما سبق، يمكن أن نطرح الإشكالية الرئيسية على النحو الآتي: ما هو أثر إعادة التقييم على الحصيلة الضريبية للجباية العقارية؟

وللإجابة على هذا التساؤل الرئيسي وبغرض الإلمام بمحتويات الموضوع سنتناول المحاور التالية:

1. مفهوم إعادة التقييم والجباية العقارية
2. تطور حصيلة رقابة الناتجة عن عملية إعادة التقييم
3. أثر نتائج إعادة التقييم على الحصيلة الضريبية للجباية العقارية

1. مفهوم إعادة التقييم والجباية العقارية

1.1 الجباية العقارية

الضرائب العقارية جزء من الجباية العادية، التي تمتد لتشمل جميع الاقطاعات الجبرية المحصلة لفائدة خزينة الدولة، سواء يدفعها المكلفون إسهاماً منهم في الأعباء العامة للدولة أو يدفعونها بمناسبة خدمة قدمتها لهم الدولة كحقوق التسجيل مثلاً. (محفوظ، 2009) ص64.

ويخضع للجباية العقارية كل الأشخاص المعنويون والطبيعيون القائمون بالعمليات التالية (الجريدة الرسمية، قانون المالية التكميلي، 1992):

- أ- **عند بيع وشراء العقارات:** هذه العملية يخضع القانون 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 وترسي على كل من البائع والمشتري .
- ب- **عند إنشاء وتملك العقار:** ويقصد به بناءه كاملاً ملكاً لصاحبه أو العقار الذي آل إلى صاحبه بعوض أو بدون عوض، يخضع للرسم العقاري ورسم التطهير بصفته مالكا للعقار.
- ت- **تقديم حصص لإنشاء الشركات:** إن إنشاء الشركة تعني 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.
- ث- **هي ضريبة مباشرة، سنوية، عينية:** تُفرض على دخل العقارات المبنية، وهي تفرض على إجمالي الدخل الفعلي بعد خصم نسبة معينة لمقابلة المصاريف، وهي ضريبة أساسية بسعر نسبي وإضافية بسعر تصاعدي .

1.2 إعادة التقييم

هو سلطة قانونية مخولة لأعوان الإدارة الجبائية، تتضمن إعادة تقدير المادة الخاضعة وإخضاع الفرق في أساسها للضريبة، مع الغرامات المقررة عليها، وتمارس عند اكتشافهم وجود عدم كفاية في ثمنها المصرح به، أو عدم ضبطها أو وجود تضارب في التصريحات والمعلومات المطلع عليها، أو عدم تطابق عناصرها التي تم إخضاعها والمعدلات المقررة لتصفية الحقوق".

تستند عملية إعادة التقييم إلى أسس يبنى عليها وهي: (Direction Générale des Impôts, 2000, P15)

- ✓ عدم كفاية الثمن المصرح به، وتظهر بالأخص في التحويلات التي تتم بمقابل وبموجب عقود خاضعة للتسجيل؛
 - ✓ إسقاط جزء من عناصر الوعاء، وهذا يظهر في التصريحات عند محاولة ضبط التركة، محاولة إخفاء جزء منها، وهذا يُعد مخالفاً لأحكام المادة 133 من قانون التسجيل والطابع؛
 - ✓ تضارب بين التصريحات المقدمة والمعلومات المُجمعة؛
 - ✓ عدم تطابق المعدلات المطبقة على عناصر الوعاء محل إعادة التقييم، حيث تحدث كثيراً بالنسبة للعقود التي تسجل على الفهارس، وكذلك العقود الغير خاضعة لإجراء التسجيل.
- ولابد أن ننوه هنا بالأهمية البالغة لـ: " القيمة الحقيقية " للعقار باعتبارها أداة أساسية لإعادة التقييم.

2. تطور حصيلة الرقابة الناتجة عن عملية إعادة التقييم:

الجدول رقم 01 : يوضح نسبة العقود المراقبة والخاضعة لإعادة التقييم بالمقارنة مع العقود المسجلة
بمكتب مراقبة التقييمات

السنوات	المقومين	عدد العقود المسجلة (الواردة للمكتب) "2"	عدد العقود المراقبة "3"	نسبة % المراقبة "100 2 / 3 = 4X"
2010	"1"	992	341	34,38
2011	4	740	300	40,54
2012	2	1817	300	16,51
2013	2	1618	350	21,63
2014	2	651	610	93,70
2015	2	670	350	52,24
2016	2	1290	300	23,26
2017	2	1725	316	18,32
2018	2	1699	300	17,66
2019	2	433	300	69,28
2020	2	1019	310	30,42
السنوات	عدد العقود الخاضعة لإعادة التقييم "5"	نسبة إعادة التقييم مقارنة بالمراجعة "100 X3 / 5 = 6 "	نسبة إعادة التقييم مقارنة بالمسجلة "100 X2 / 5 = 7 "	الحقوق المسترجعة (دج) "8"
2010	291	85,34	29,33	8 158 390,00
2011	290	96,67	39,19	9 140,00
2012	284	94,67	15,63	7 065 067,00
2013	337	96,29	20,83	12 785 217,00
2014	350	57,38	53,76	14 047 967,00
2015	344	98,29	51,34	12 545 856,00
2016	284	94,67	22,02	12 543 951,00
2017	307	97,15	17,80	16 228 194,00
2018	284	94,67	16,72	12 102 221,00
2019	267	89,00	61,66	5 512 754,00
2020	249	80,32	24,44	33 950 039,00

المصدر: من إعداد الباحثين بالاعتماد على معطيات مكتب مراقبة التقييمات

يوضح هذا الجدول حصيلة سنوية لوضعية العقود في مكتب مراقبة التقييمات، بداية من سنة 2010 إلى غاية سنة 2020.

من خلال الخانة "2" والتي تُعبر عن عدد العقود المسجلة يلاحظ :

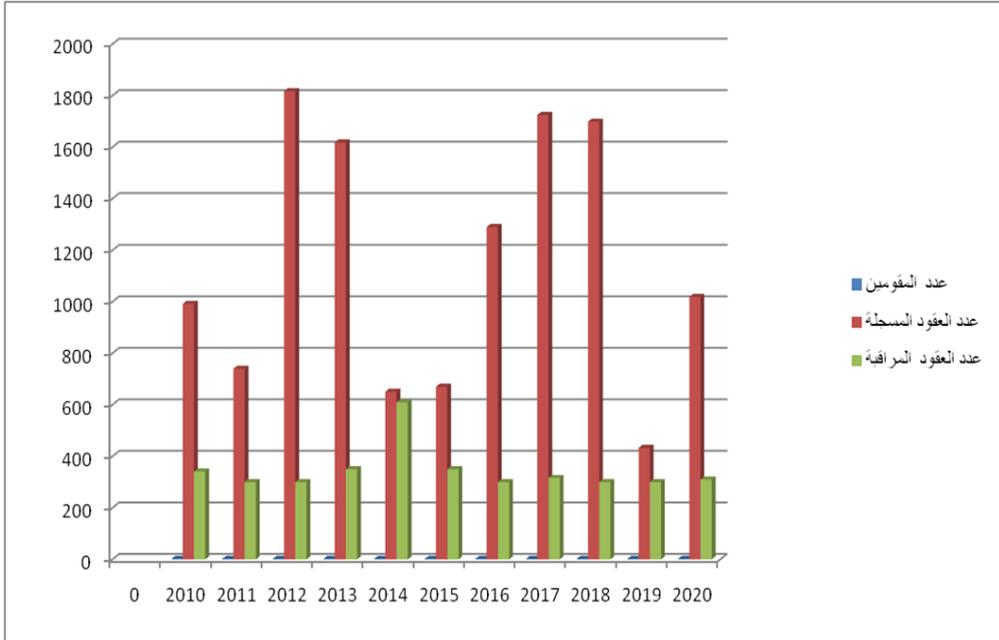
- تفاوت بين عدد العقود المسجلة من سنة لأخرى، حيث كانت أعلى حصيلة كانت سنة 2012 — 1817 عقد مسجل، وهذا ما يدل على انتعاش حركة المبادلات في السوق العقارية بانخفاض أسعار العقار في هذه السنة.
- أدنى حصيلة سجلت خلال سنة 2019 بـ 433 عقد مسجل، وهذا ما يدل على ركود السوق العقارية، بسبب الارتفاع الكبير في أسعار العقار مما أثر على حجم عمليات المبادلات الرسمية؛ وانحصار معظم عمليات المبادلة في هذه السنة على النشاطات الجموعية والهيئات الحكومية المعفية، وعقود الهبة لتسوية الوضعية القانونية فقط بين الأصول والفروع، وفي المقابل زيادة المعاملات العرفية التي تُعتبر أسلوب من أساليب التهرب الضريبي.

ولكن سرعان ما استُدرِك الوضع في الثلاثي الأول والأخير من سنة 2020 بحصيلة قدرت بـ 1019 عقد مسجل، قبل استفحال حالة التعليق الشبه عام لمعظم الهيئات الرسمية والخاصة بما فيه تعليق العمل على مستوى مكاتب التوثيق، جراء الوضع الصحي في البلاد (كوفيد-19). وكخلاصة لهذا فإن عملية التسجيل ترتبط أساساً بحجم المبادلات في السوق العقارية والذي تتحكم فيه أسعار السوق.

ومن خلال الخانة "8" بالجدول، والتي تُعبر عن الحقوق التكميلية المسترجعة المستوفاة بمقومين اثنين من مكتب مراقبة التقييمات، نلاحظ أن:

- أقل مبلغ سُجل خلال عشر (10) سنوات الأخير هو 9 140,00 دج خلال سنة 2011 بالرغم من أن نسبة العقود التي خضعت لإعادة التقييم بالمقارنة مع العقود المراقبة منها بلغت 96.67%، وهذا ما يدل على أمرين وهما تدني الوعاء العقاري إلى أدنى مستوياته بسبب وقوع معظم حالات التقييم في مناطق مصنفة حسب جدول الأسعار المرجعية في (الضواحي)، وهذا ما أثر في القيم الحقيقية للعقارات، ووقوع فرقة التقييم في حالات الملفات السلبية التي تكون فيها مبالغ التقييم أدنى من المبالغ المصرح بها في العقود.

الشكل 01 : نسبة العقود المراقبة بالمقارنة مع تلك المسجلة منها.



المصدر: من إعداد الباحثين بالاعتماد على الجدول 01 ومعطيات مكتب مراقبة التقييمات.

- خلال سنتي 2010 و2012 كان هناك تقارب في حصيلة الحقوق مابين 7 و 8 مليون دج بالرغم من تقارب عدد العقود التي خضعت لإعادة التقييم مع نظيراتها في السنوات الأخرى التي حققت حصيلة حقوق أعلى، وهذا راجع لتدني الأسعار المرجعية المعتمدة في التقييم، وهو ما أثر على الوعاء الضريبي وظهرت نتيجته في حصيلة الحقوق، وكانت أغلب المبالغ المصرح بها متقاربة مع القيم الحقيقية للعقارات.

- خلال السنوات من 2013 إلى غاية 2018 سجلت حصيلة تتراوح ما بين 12 و 16 مليون دج، وهو ما يبرز التقارب الواضح في أرقام حصيلة الحقوق.
- خلال سنة 2019 يعود الانخفاض في الحصيلة من جديد إلى مستوى 5 مليون دج وهذا راجع إلى كثرة الملفات المعفية، وزيادة الوعي الضريبي لدى المكلفين، بحيث كانت المبالغ المصرح بها تقارب القيمة الحقيقية للعقارات محل العقود، وأغلب عمليات المبادلات التي تمت كانت خارج المدينة مما يُؤثر على سعر التقييم.
- خلال سنة 2020 انتعشت الحصيلة لأعلى مستوى لها عن باقي السنوات وفي حدود الضعف، وهذا ما يعكس زيادة العمليات التديسية والتهرب الضريبي، وهذا ما انعكس على قيمة المبالغ المصرح بها في العقود، وانتعاش حركة البيع في وسط المدينة؛ مما يُؤثر على الوعاء العقاري بزيادة الرسوم . من خلال الرسم البياني في الشكل 1 يتضح لنا ما يلي:
- يتساوى تقريبا خلال سنة 2010 عدد العقود الخاضعة للمراقبة مع باقي السنوات الأخرى بالرغم من وجود فرقتي تقييم متكونة من أربع (04) مقومين.
- انخفاض عدد المقومين إلى النصف فأصبح العدد اثنان (02) وبقي العدد على حاله لأكثر من عشر (10) سنوات.
- ثبات عدد العقود المراقبة من قبل مكتب مراقبة التقييمات عند العدد 300 عقد أو يزيد بقليل نتيجة العقود المتبقية من السنة التي سبقت، وهذا مهما كانت حصيلة العقود المسجلة، فخلال سنة 2012 سجل حوالي 1817 عقد كأكبر حصيلة، إلا أن عدد العقود المراقبة بقي حوالي 300 عقد كمتوسط ثابت تستهدفه فرقة التقييم، ويرجع هذا لقلة عدد المقومين مما يستوجب عليهم الدقة في برمجة الملفات بالتركيز على العقود التي يتضح لهم من الوهلة الأولى أنها ذات قيم تجارية منخفضة جداً.
- واللافت للنظر أن عدد العقود الخاضعة لعملية إعادة التقييم، مرهونة بعدد فرق التقييم بمكتب مراقبة التقييمات، والملاحظ كذلك أنه وخلال عقد من الزمن استقر عدد المقومين عند اثنين (02) بالرغم من التوسع العمراني السريع خلال هذه المدة، وارتفاع حجم المبادلات العقارية.

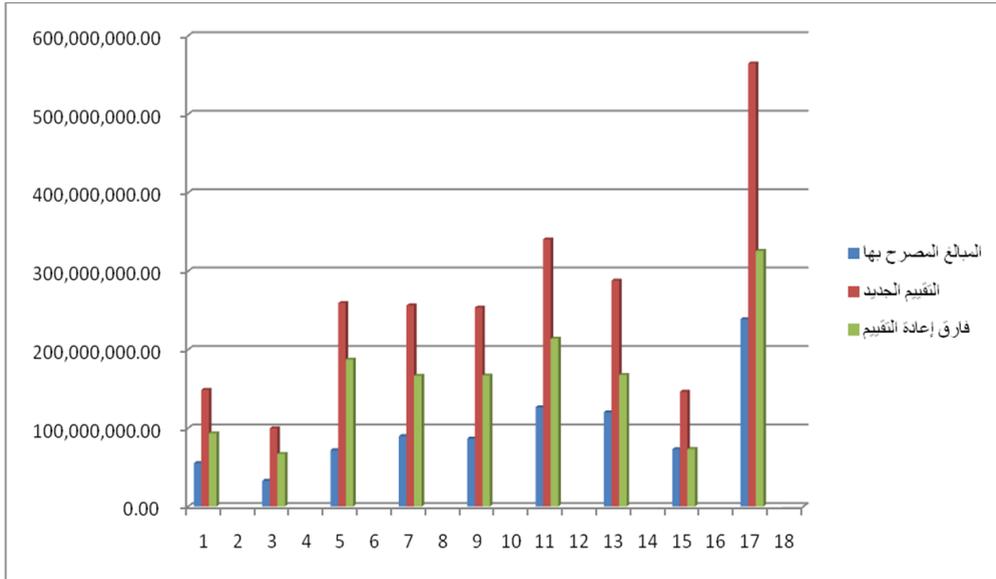
جدول 02: فارق إعادة التقييم للسنوات (2012 - 2020)

السنوات	المبالغ المصرح بها	مبالغالتقييم الجديد (المبلغ المصرح به + فارق إعادة التقييم)	فارق إعادة التقييم (مبلغ التقييم الجديد - المبلغ المصرح به)	نسبة الزيادة %
2012	55 303 000,00	148 706 272,00	93 403 272,00	169
2013	32 859 000,00	99 828 808,00	66 969 808,00	204
2014	71 892 000,00	259 281 662,00	187 389 662,00	261
2015	89 702 000,00	256 337 146,00	166 635 146,00	186

193	167 034 359,00	253 567 275,00	86 532 916,00	2016
169	213 887 830,00	340 501 330,00	126 613 500,00	2017
140	167 800 633,00	287 982 345,00	120 181 712,00	2018
100	73 264 708,00	146 308 275,00	73 043 567,00	2019
136	325 768 283,00	564 622 683,00	238 854 400,00	2020

المصدر: من إعداد الباحثين بالاعتماد على معطيات مكتب مراقبة التقييمات

الشكل 02 : رسم بياني يوضح فارق إعادة التقييم للفترة 2012 - 2020 .



من خلال الجدول 02 والشكل 02 يتضح أن:

- هناك تفاوت في نسب الزيادة بين المبالغ المصرح بها ومبالغ إعادة التقييم خلال الفترة (2012-2020)، حيث أن أعلى نسبة قدرت بـ 261% تفوق الضعفين خلال سنة 2014، وأدنى نسبة بـ 100% خلال سنة 2019، وهذا ما يعكس الحجم الهائل للتهرب الضريبي واتساع رقعته بشكل مقلق، فأقل نسبة والمقدرة بـ 100% تعتبر ضعف المبلغ المصرح به وهي نسبة جد مرتفعة.

- ارتفاع مبلغ التقييم الجديد سيؤثر إيجابياً على مبلغ فارق إعادة التقييم والذي سيؤثر بدوره على حصيلة حقوق التسجيل والعقوبات المطبقة؛ لأنه أساس فرض الرسوم، ومن ثم فإن العلاقة بينهما طردية، بحيث كلما زاد الأول زاد الثاني والعكس صحيح، وهذا ما حدث في سنة 2020 والتي سجلت أعلى حصيلة بمبلغ تقييم جديد 564 622 683,00 دج، ومبلغ فارق إعادة التقييم 325 768 283,00 دج، وحقوق مسترجعة قدرت بـ 33 950 039,00 دج.

السنوات	الرسم العقاري (دج)	الضريبة على الدخل الإجمالي IRG		
		فئة المداخل العقارية "2"	السند "ب"	التصريح "أ"
	"1"	المجموع (دج) أ+ب	"1 + 2 = 3"	
2015	14 639 740,00	6 792 543,00	2 061 450,00	4 731 093,00
2016	16 254 302,00	9 682 323,00	5 205 469,00	4 476 854,00
2017	15 667 190,00	1 981 297,00	149 256,00	1 832 041,00
2018	17 959 642,00	14 382 669,00	8 105 710,00	6 276 959,00
2019	26 249 231,00	15 864 053,00	15 667 672,00	196 381,00
2020	39 373 846,00	18 353 015,00	11 292 108,00	7 060 907,00

الجدول 03: تطور حصيلة الجبانية العقارية خلال الفترة (2015-2020)

المصدر: من إعداد الباحثين بالاعتماد على معطيات مكتب الإحصائيات

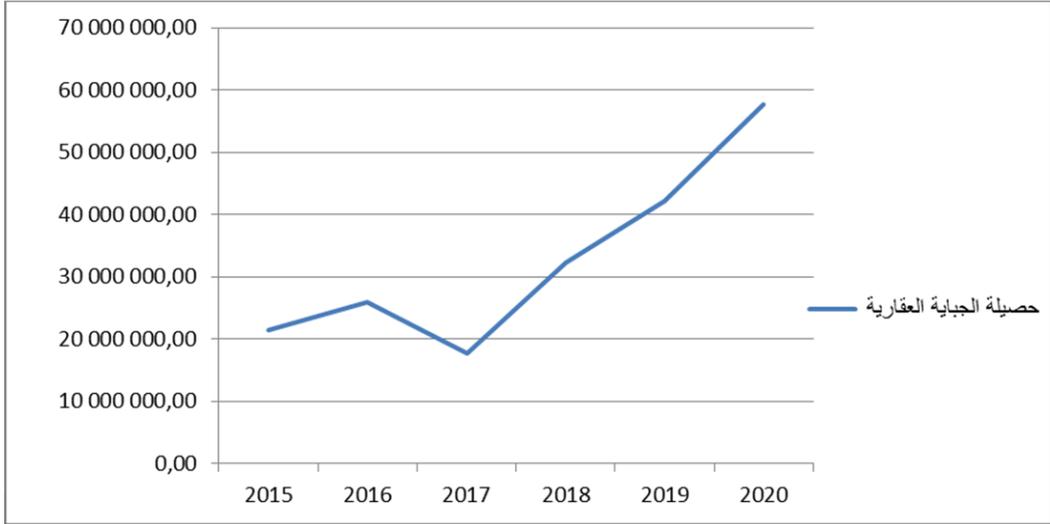
3. أثر نتائج إعادة التقييم على الحصيلة الضريبية للجبانية العقارية:

من خلال الجدول والرسم البياني أعلاه يتضح أن:

- الجبانية العقارية سجلت تفاوت في الحصيلة خلال الفترة 2015 إلى 2020، ويلاحظ ارتفاع منحنى الحصيلة تصاعدياً نحو الأعلى بداية من سنة 2015 إلى غاية 2017، وهذا نتيجة الزيادة المعتدلة في نسبة هذه الحصيلة؛ إلا أن سنة 2017 عرف استثناءً وحيداً طرأ على هذه الحصيلة خلال الخمس سنوات الأخيرة، حيث عرفت انخفاض مفاجئ بحوالي 17 648 487,00 دج، وهذا راجع إلى انخفاض الضريبة على المداخل العقارية الناتجة عن تأجير الأملاك المبنية والغير مبنية، وهو ما تم ملاحظته من الجدول أعلاه، حيث قدرت الحصيلة بالتصريحات بـ: 1 832 041,00 دج، وبالسندات 149 256,00 دج بمجموع قدر بـ 1 981 297,00 دج. كون أن حصيلة الرسم العقاري والدخل المتأتي منها من رسوم التطهير والرسوم السنوية على المساكن، عرفت انخفاض طفيف فقط قدر بـ 15 667 190,00 دج، لذا فإن عامل الانخفاض الحاد

في هذه السنة يعود لانخفاض الضريبة على المداخل العقارية بسبب ركود السوق العقاري من قلة الاستثمارات والسياسات التنموية، مما أثر على حجم الوعاء العقاري.

الشكل 03: تطور حصيلة الجباية العقارية



المصدر: من إعداد الباحثين بالاعتماد على الجدول رقم 03

● بداية من سنة 2018 تعود حركة حصيلة الجباية العقارية للارتفاع بضعف حصيلة السنة الماضية بحوالي 32 342 311,00 دج، وهذا ما يعكس انتعاش السوق العقارية، وبقي الوضع على حاله نحو الارتفاع الملحوظ من سنة لأخرى ليبلغ ذروته خلال سنة 2020 بحصيلة قدرت بـ 57 726 861,00 دج، وكان للرسم العقاري النصيب الأوفر فيها دائما، بالرغم من مخلفات الظروف الصحية آنذاك، إلا أن أغلب الرسوم العقارية ثابتة لا تتأثر بوضعية السوق إنما بملكية العقار. ملاحظ خلال السنتين الأخيرتين فيما يتعلق بحصيلة الجباية العقارية جاءت كنتيجة لتوقف كثير من المقاولين عن العمل جراء توقف المشاريع العمومية، فتحول المقاولون إلى المتاجرة في العقار مما ساهم في انتعاش حصيلة الجباية العقارية.

من خلال الجدول 4 يتضح أن:

- حصيلة إعادة التقييم تساهم في الحصيلة الضريبية الإجمالية للجبائية العقارية بشكل كبير إنما بنسب متفاوتة من سنة لأخرى، فقد عرفت سنة 2019 أدنى نسبة مساهمة قدرت بـ: 5.512.754 دج، وهذا التراجع سببه إبرام العديد من عمليات المبادلات خارج المدينة؛ مما أثر على سعر التقييم، وبالتالي على الحصيلة، وكذلك وقوع الكثير من الملفات في حالات الإعفاء، فكان لكل هذا وقع على قيمة الحصيلة لهذه السنة.
- خلال السنوات 2016-2015 ساهمت حصيلة إعادة التقييم في الحصيلة الضريبية للجبائية العقارية بحوالي 12 مليون دج، وبنسب مئوية متقاربة بين 23% و 36%.

- وخلال سنة 2018 كانت مساهمة حصيلة إعادة التقييم في الحصيلة الضريبية الإجمالية للجباية العقارية بحوالي 12 مليون دج بنفس قيمة سنتي 2015-2016 ، بنسبة مئوية أقل حوالي 27.23 %، وهذا راجع لانتعاش حصيلة جباية الأملاك العقارية والدخل المتأتي منها، مما قلل من نسبتها.

الجدول 04: جدول يبين نسبة مساهمة حصيلة إعادة التقييم في الحصيلة الضريبية للجباية العقارية خلال الفترة 2020-2015

السنوات	حصيلة جباية الملكية العقارية المصرح بها (دج) "1"	حصيلة إعادة التقييم (دج) "2"	مجموع الحصيلة الضريبية للجباية العقارية (دج) " 1 + 2 = 3 "	نسبة % حصيلة إعادة التقييم إلى الحصيلة الضريبية للجباية العقارية
2015	21 432 283,00	12 545 856,00	33 978 139,00	36,92
2016	25 936 625,00	12 543 951,00	38 480 576,00	32,60
2017	17 648 487,00	16 228 194,00	33 876 681,00	47,90
2018	32 342 311,00	12 102 221,00	44 444 532,00	27,23
2019	42 113 284,00	5 512 754,00	47 626 038,00	11,58
2020	57 726 861,00	33 950 039,00	91 676 900,00	37,03

المصدر: من إعداد الباحثين بالاعتماد على معطيات مكتب الإحصائيات

- وفي سنة 2020 كانت مساهمة حصيلة إعادة التقييم في الحصيلة الضريبية الإجمالية للجباية العقارية بحوالي 33 مليون دج، بنسبة 37.03 % وهي نسبة مقاربة لسنتي 2015-2016 بالرغم من عدم تخطي قيمة المساهمة 12 مليون دج، والتفسير لهذا هو ارتفاع حصيلة جباية الأملاك العقارية والدخل المتأتي منها مرة أخرى وخلال الثلاث سنوات الأخيرة على التوالي، وهذا ما يعكس ارتفاع الرسوم العقارية.
- وعرفت أعلى نسبة مساهمة بـ 47.90 % خلال سنة 2017 بحوالي: 16 228 194,00 دج، والجدير بالذكر أنها نفس السنة التي عرفت فيها جباية الملكية العقارية انخفاضا حادا.

خاتمة:

من خلال ما تم استعراضه في هذه الدراسة، توصلنا إلى مجموعة من النتائج، نُجملها فيما يلي:

1- حصيلة حقوق التسجيل التكميلية تُشكل جزءاً هاماً ومعتبراً من حصيلة الجباية العقارية.

- 2- تحيين الرسوم والأسعار المرجعية خلال فترة وجيزة لا تتعدى السنين؛ سيؤدي حقا إلى الرفع من حصيلة الجباية/ مما يؤدي إلى إثقال كاهل المكلف بالضريبة بالمزيد من التكاليف، وهذا ما يستدعيه للتهرب منها أكثر.
- 3- تُمثل الجباية العقارية إيراداً هاماً من إيرادات الدولة العامة.
- 4- بالرغم من أن الدولة تفرض رقابتها على التصريحات بهدف ضمان حقوق الخزينة؛ إلا أنها في نفس الوقت تكفل قانوناً حقوق المكلفين بالضريبة، لكن تم إهمال جزئية بسيطة تتوقف عليها حقوقه بحيث لا توجد آلية أو قانون يحث على إعادة مبلغ فارق إعادة التقييم في حالة ثبوت أن المبلغ المصرح به أقل من القيمة الحقيقية للعقار المتنازل عنه والفارق بذلك يُشكل حق من حقوق المكلف بالضريبة .
- 5- عدم الإنتهاء من عملية المسح العام لأراضي الدولة، ساهم في فتح المجال للمزيد من المعاملات العقارية في الأطر العرفية خارج القانون؛ مما يُؤرق الدولة في قدرتها على حصر كل المعاملات العقارية الضخمة التي تبرم يومياً بدون تحصيل أي عائد على الخزينة.
- 6- يبقى دور مفتشية التسجيل والطابع منحصر على تسجيل عقود نقل الملكية الواردة إليها من مكاتب التوثيق دون فحص التصريحات المقدمة فيها.
- 7- انتشار السوق الموازي وعمليات البيع العرفية، يُشكل تهديداً حقيقياً لإيرادات الخزينة، كون أن المعاملات لا تخضع للرقابة الجبائية، وإنما تخضع للغرف المحلي.

قائمة المراجع:

1. رحمانى، م. (2009). الضريبة العقارية في القانون الجزائري دراسة مقارنة: دار الجامعة الجديدة
2. الجريدة الرسمية، ا. (1992). القانون المالي التكميلي. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.
3. مكتب م , (2020). مؤشرات التسيير الجبائية للسنوات 2015-2020. المديرية الفرعية للرقابة الجبائية. المديرية الولائية للضرائب بأدرار
4. Impôts, D. G. (2000, 12 09). Circulaire N°812 du 09/12/2000, portant le contrôle des prix des transactions immobilières.