

تاريخ الضريبة العقارية في الجزائر.

شريف بغني.

السنة الثانية دكتوراه. كلية: الحقوق و العلوم السياسية.

جامعة: علي لونيسي البلدية 2.

ملخص:

تعد الضرائب من الإيرادات السيادية التي يتم تحصيلها جبرا من المكلفين كمساهمة منهم عوض ما تقدمه الدولة لهم من منافع عامة تكفل لهم العيش في استقرار، بحيث تحصل هذه الإيرادات دون أن يكون للمكلفين الخيار في دفعها بل يجبر هؤلاء على الدفع تضامنا منهم في المساهمة لمواجهة النفقات العامة ، وتعتمدها الدول الحديثة في مواجهة تزايد حجم هذه النفقات.

ولعل الضريبة العقارية تشكل حجر الزاوية باعتبارها موردا مهما لإنعاش الاقتصاد الوطني نتيجة الحظيرة العقارية الهائلة التي تعرفها الجزائر، و التي تعرف حركية مستمرة من خلال المعاملات العقارية التي تفرض عليها ضرائب تدر إيراد مهم، الشيء الذي يدفعنا للقيام بدراسة تاريخية لهذا النوع من الضرائب في الجزائر.

Abstract:

The taxes from sovereign revenues collected compulsory charged as a contribution to them instead of what they offer the state for them from public benefits to ensure they live in stability, so that you get these revenues without having to taxpayers the option to pay but they are forced to pay in solidarity them to contribute to meet the public

expenditure and adopt modern states in the face of the increasing volume of these expenses.

Perhaps the real estate tax is a cornerstone as an important resource for the recovery of the national economy as a result of the massive real estate barn defined by Algeria, which knows the kinetics continuing through real estate transactions that impose taxes generate significant revenue, the thing that motivates us to do a historical study of this type of tax in Algeria.

مقدمة

إن انخفاض أو بالأحرى إنهيار أسعار النفط في الأسواق العالمية سبب أزمات إقتصادية للدول التي تعتمد بصفة أساسية على موارد الجباية البترولية على غرار الجزائر، والتي جعلت من السلطة الضريبية تفكر في موارد بديلة تساهم في انعاش الإقتصاد الوطني ودفع عجلة التنمية لتنفيذ سياستها ، ولعل من أهم الضرائب نجد الضريبة العقارية التي تفرض على دخل الثروة العقارية ، وبالتالي تدفع هذه السلطة إلى إيلاء أهمية قصوى لهذا المورد الذي لم يكن في وقت غير بعيد محل اهتمام الدارسين وحن الوقت لنفض الغبار عنه وإعادة النظر فيه من خلال ارساء قواعد قانونية تتماشى وعصرنة هذا القطاع. إلا أن هذا النوع من الضرائب لم يكن وليد الساعة بل عُرف في الجزائر منذ القدم، ابتداءً من الوجود العثماني بالجزائر، ثم خلال إنشاء الدولة الجزائرية على يد الأمير عبد القادر، وتليها الفترة الاستعمارية الفرنسية، انتهاءً إلى مرحلة استقلال الجزائر.

وعليه يطرح التساؤل حول مدى تطور الضريبة العقارية خلال المراحل التاريخية التي مرت بها الجزائر؟

وللإجابة على هذا التساؤل، ومن خلال هذه الورقة البحثية سنسلط الضوء على التطور التاريخي للضريبة العقارية في الجزائر، والتي خصصنا لها مبحثين أساسيين:

المبحث الأول: الضريبة العقارية في الجزائر قبل الإستقلال.

المبحث الثاني: الضريبة العقارية في الجزائر بعد الإستقلال.

المبحث الأول: الضريبة العقارية في الجزائر قبل الإستقلال

كانت الجزائر تزخر بمجموعة من المقومات و الثروات التي جعلتها تشكل أطماعا من الدول الأخرى، فخضعت جبرا للحكم العثماني الذي عكس سياسته الضريبية على الجزائر، ثم خلال تأسيس الأمير عبد القادر للدولة جعله يفكر في تنظيم الضرائب وفق ما تقتضيه الشريعة الإسلامية ومقدرة المكلفين بها، وصولا إلى فترة الإستعمار الفرنسي الذي كرس سياسته القمعية على الشعب الجزائري التي انعكست على تشريعه الضريبي في تلك الحقبة.

المطلب الأول: الضريبة العقارية خلال المرحلة التركية

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 البايلك والعروش وكان الهدف من فرض هذه الضرائب هو تمويل خزينة الخلافة آنذاك.¹

بحيث قسم الأتراك الضرائب التي استحدثوها إلى نوعين بحسب ما إذا كانت متعلقة بالعقار أو المنقول، فالأراضي كانت تقسم إلى أراضي تابعة للدولة وهي أراضي البايلك بحيث تكون معفاة من الضريبة، وأراضي الوقف وهي أيضا

تتميز بالإعفاء الضريبي، أما الأراضي المملوكة ملكية خاصة فكانت تخضع إلى نوعين من الضريبة حسب طبيعة الملكية الخاصة، الخراج والحكر.²

الفرع الأول: نظرة على الضرائب الشرعية

ومن حيث المبدأ تبنى العثمانيون في نظام ضرائبهم على الشريعة الإسلامية، وبالأحرى على النظام المالي العربي الإسلامي. ومن هنا كان لابد من إعطاء فكرة واضحة ولو مختصرة على ذلك.

لقد كانت أغلب الضرائب تستخلص من الأراضي، وهذه الأراضي كانت على صنفين: أراضي العشور، وأراضي الخراج؛ فالأولى كل أرض أسلم عليها أهلها، وبقوا مشغولين فيها بتصرف مطلق، ويخضعون لاقطاعات محددة، وتدخل عامة في مصطلح الزكاة، التي تحمل معنى الصدقة، أما الثانية أو أراضي الخراج، فهي الأراضي التي تم فتحها عنوة وبحد السيف، وتركت في أيدي أصحابها مع أخذ ضريبة منهم، كان يتفق عليها حتى ولو انتقلت تلك الأراضي من مالك إلى آخر، بشرط احترام الالتزامات المنصوص عليها في بداية الأمر. و عندما يعتنقوا مالكو الأراضي الإسلام طوعية، فتصبح عندئذ أراضي عشرية، وكانت معظم أراضي الجزائر في العهد العثماني، أراضي عشرية، وذلك راجع لعدة اعتبارات أهمها أن العثمانيين لم يكونوا موجودين في كامل أراضي البلاد، وانهم قد سلموا، أو منحوا بالكامل ملكية الأراضي، أو باعوا بعضها للسكان، وأن كل الأراضي التي تدعى بالملك هي أراضي عشرية، كما أن الخراج أصبح يظهر على شكل إيجار للأرض.³

الفرع الثاني: الضرائب على أراضي الملك

إن أراضي الملك هي التي تعرف بأراضي الخواص، والتي يمكن أن تنتقل إلى الأشخاص عن طريق البيع، أو تقسيم الإرث. وقد كانت منتشرة في البياليك، ولا سيما في فحوص المدن، حيث كان يستغلها سكان المدن، وموظفي البايك،

ولقد توسعت هذه الأملاك في أواخر العهد العثماني، وأصبحت تشمل جميع موظفي البايلك، من الباي وحتى المالك الصغير. وأصبح فائض إنتاجها ينقل إلى المدن لتعيش منه، بل كان هناك من المرابطين من يملك مساحات شاسعة من الأراضي. وكان يستخلص من أراضي الخواص، العشور والزكاة وضرائب إضافية، بحسب الظروف والمناسبات.⁴

أولاً: العشور:

كانت ضريبة العشور، في سلم الهيكل الضريبي، تجبى بشكل أساسي، من عشر المحاصيل، ومع شساعة البلاد، وكثرة عدد الجزائريين مقارنة بالعثمانيين، وتعدد أوجه التحايل في دفع المستوجب من العشور، لم يكن بالإمكان استمرار هذا النظام البسيط، فالأراضي، والتي كان كل منها خاضع لشكل معين من الملكية، ولنمط خاص في استغلالها، اتبع معها العثمانيون مقاربات خاصة. ويعتبر العشور الضريبية الشرعية الأهم التي تخص المحاصيل الزراعية، بل إن الكمية الكبرى من الضرائب كانت ناتجة عنه. وإذا كان العشور يتم تحصيله باقتطاع عشر الإنتاج، فإن هذه الطريقة لم يعد يُعمل بها في العهد العثماني، حيث حدث تغيير، تم بموجبه الاستغناء عن هذا التقدير، بأسلوب آخر يعتمد على أساس "الزويجة"⁵، وقد تعتمد العثمانيون اعتماد ذلك لسببين:⁶

1. ل يتم ضبط جميع مداخل الدولة، وأن لا تكون هناك أي تجاوزات، أو اختلاسات.
2. ولكي لا يكون هناك إفراط في جمع العشور؛ أي لئلا يجمع الجباة أكثر من اللازم.

وقد أصبح العشور الضريبة المهمة في كل الجزائر، وذلك لسببين: أحدهما رمزي والآخر اقتصادي، ففي ظل وجوده، كان التزاما بالضرائب الإسلامية،

وفرضه في أغلب المناطق أو عدمه، كان يتوقف على الوضع الخاص لتلك المنطقة، باعتبارها منطقة لها عادات خاصة، أو جهة بدرجة معينة من الاستقلالية، وعليه فإن العشور كان يحصل بشكل منتظم في كل موسم، وبالمقابل فإنه لم يكن يُجبى إلا نادرا من المناطق البعيدة، وتلك المتمتعة باستقلالها عن الحكم المركزي، ضمن ضريبة العشور يمكن إضافة، ضريبة: حق الخدمة، التي كان قايد العشور، وفي مقابل أدائه لمهامه الجبائية يقتطع مبلغا لنفسه، أو ضريبة خاصة به.

ثانيا: الزكاة:

اختارت الحكومة العثمانية، الإبقاء على الزكاة المجبأة من السكان، ضمن نصيبها الشرعي، مع إدخال بعض التغييرات الطفيفة أو بدونها، والسبب الرئيسي في ذلك، توجهها لرغبة تجنب أي شكل من أشكال الفوضى والاضطراب الاجتماعي المحتمل، ولم يكن بالإمكان أيضا، توفر الإمكانيات الإدارية، والتنظيمية، والإحصائية، والرقابية اللازمة لدى الدولة لجباية كل المستحقات الحقيقية، ونتيجة لذلك، بدأت الزكاة المفروضة تأخذ منحى آخر، وتجبى تحت دواعي متعددة وبمسميات مختلفة، إلا أن مقاييسها ومقاديرها، التزمت بشكل الزكاة الشرعية، كما يظهر في العديد من النماذج لضرائب فرضت كذلك.⁷

وكانت الحكومة العثمانية تفرض الزكاة على رأس المال؛ أي على المواشي والأموال، وكانت الزكاة تعتبر كحق ودين للبايلك على الأفراد، وبمشاركة اقتطاع إلزامي سنوي، وكان الهدف من ذلك الحد من سلطة الأغنياء، كما يستدل من القرآن الكريم: ﴿كي لا يكون دولة بين الأغنياء منكم﴾⁸ أي عدم السماح بتركز الثروة في يد فئة قليلة من الناس.

الفرع الثالث: الخراج

أولاً: ضرائب وعوائد أراضي البايلك:

إن أراضي البايلك كانت تشتمل على أملاك مختلفة: مثل المزارع والأراضي المؤجرة للخماسة وغيرها من الأراضي، التي كان يعتمد عليها السكان في حياتهم، وأغلب هذه لأراضي تم شراؤها، لكن قسماً مهماً منها كان يعود إلى عمليات المصادرة من لدن القبائل العاصية، وقد كان يستخلص من هذه الأراضي الضرائب من اقتطاع الأراضي، ومن كراء الأراضي الزراعية (الحكر)

ثانياً: الضرائب على أراضي المشاعة:

لقد كان العثمانيون يقومون بالاستيلاء على أجزاء من أراضي القبائل التي ترفض دفع المطالب المخزنية، ويمنحونها للقبائل التي تتحمل إيجارها، ودفع الخراج المتفق عليه، أو تمنح لفائدة قبائل المخزن، أو موظفي البايلك. وهذا ما نجده مثلاً: في أراضي سهل السمار بنواحي القلعة في بايلك الغرب مثلاً، في مساحة تقدر بحوالي 2000 هكتار، والتي صادرها الباي محمد الكبير من قبيلة المحال العاصية، بين واد هليل ومينة، بين سنتي 1795 م و1805 م، وكان البايات يستغلونها عن طريق التفضيل بين العائلات التركية المقيمة في القلعة، ولقد كان امتياز هذه الأراضي غير دائم، وإما يتعاقد عليه، وكانت أغلب هذه الأراضي غير خاضعة للبايلك، وبعيدة عنها، وكانت كل قبيلة تعرف حدود أرضها، وتستغلها إما بالزراعة أو الرعي، لذلك فهي أراضي لا تشتري ولا تنتقل بالإرث، وإما تتصرف فيها القبيلة بشكل جماعي، وقد كان يستخلص من هذه الأراضي عدة ضرائب.⁹

ثالثاً: الضرائب على أراضي الموات:

تعتبر أراضي الموات تلك الأراضي الخالية من السكان، ولا يملكها أحد، وتركت بدون استغلال، أو كانت أراضي غير صالحة للزراعة، وقد جاء في كتاب

القلقشندي عن هذه الأراضي ما يلي: <<.. فأما الموات، فإن كان لم يزل مواتا على قديم الزمان، لم تجر فيه عمارة، ولم تثبت عليه ملك، فيجوز للسلطان أن يقطعه من يحييه ويعمره ... ثم مذهب أبي حنيفة أن إذن الإمام شرط في إحياء الموات، وحينئذ يقوم الاقتطاع مقام الإذن...>> ومن هذا القول، نجد أن الذي يقوم باستصلاح الأراضي يملكها ملكا خاصا، لكن تفرض عليه ضريبة، هذا ولما كان العثمانيون يتبعون المذهب الحنفي، فإنهم كانوا يتفقون مع السكان لمنحهم إياها واستغلالها، ودفع الخراج عليها؛ مثلما كان اتفاقهم مع مرابطي الحساسنة، في سهل غليزان سنة 1713م.¹⁰

المطلب الثاني: الضرائب في عهد الأمير عبد القادر

لقد امتد حكم الأمير عبد القادر على بايلك التيطري و وهران بموجب معاهدة التافنة، وبسط نفوذه في جباية الضرائب، منها ما كان معهود في الحكم التركي، ومنها ما اعتمدها الأمير عبد القادر في حكمه، وبما أن الأمير استمد شرعية الحكم عن طريق البيعة، فإننا نجد أن الضرائب التي اعتمدها هي تلك الضرائب المعهودة في الإسلام، والتي تتمثل أساسا في الزكاة التي تتعلق بالمواشي، والعشر النتنق بمحصول الأرض، و نظم الأمير جباية الضرائب بجهاز إداري محكم.¹¹

كما أن الدارس لنظام حكم الأمير عبد القادر، يجده كان يعتمد على مختلف موارد بيت المال؛ من ضرائب ورسوم، وتجارة، ومغانم، وغيرها، لتلبية شتى حاجيات دولته الفتية ؛ أما الباحث في النظام الضريبي الأميري، فيحد عدة أنواع من الضرائب، تمثلت بالخصوص في: العشور؛ باستخلاص عشر المحاصيل الزراعية، والزكاة المفروضة على جميع الأملاك غير العقارية، والمعونة التي خضع لها الأفراد في الفترات العصيبة، وأخيرا الخطية التي كانت تمس قبيلة، أو عدد منها كعقاب لهم. ونحاول دراسة كل هذه الضرائب، كما

يلي:

الفرع الأول: أصناف الضرائب الأميرية

أولاً: العشور

اعتبرت دائماً أهم الضرائب على الإطلاق، وأصبحت واجبة الأداء على كل القبائل بدون استثناء، وكانت تؤخذ على المحاصيل الزراعية، فكان الأمير يأخذها من كل القبائل الخاضعة لحكمه؛ من قمح وشعير، حتى أصبحت دولته ثرية جداً بالحبوب وقطعان الماشية؛ ففي كل قبيلة توجد مخازن [مطامير] للحبوب المجمعة من ضريبة العشور، يراقبها أحد الحراس المسؤولين، والذين هم في حماية القبيلة، وفي كل المدن الداخلية؛ مثل: سبدو، وسعيدة، وتازة، وتاقدامت، وبوغار، توجد مخازن الدولة العامة. وهذا الإجراء تيسيراً لإمكانية تصديرها إلى الخارج، عن طريق موانئ الدولة، أو توزيعها على الجيش، وحفظها لأوقات الحاجة.¹²

ثانياً: الزكاة

كانت تؤخذ على الأغنام، والأبقار، والجمال، والأصواف، تبعاً لما هو محدد في الشريعة الإسلامية، إلا أن هذه المقاييس، اجتهد فيها، منذ العهد العثماني، وأصبحت بالنسبة للأغنام: 1%، و3% بالنسبة لمجموع الأبقار، أما الجمال، فـ 2.5%، من مجموعها¹³. كما أن الزكاة، كانت تؤخذ على الخيول، والبغال، بغية استعمالها في المعارك والحروب. تضاف إلى هذا، زكاة المال، المقدرة شرعاً بربع العشر، أو 2.5%، والمفروضة على النقود المسكوكة، أو المضروبة، والتي كان يوم يجمعها بعض الأشخاص، فكان كل الناس يشتركون فيها.

ثالثاً: المعونة

كان لفرض المعونة، في العهد العثماني، راجعاً إلى عدم استيفاء ضريبتَي العشور والزكاة، بمختلف نفقات الإيالة، وأهمها تكاليف الجهاد، وما يحتاجه

من نفقات على الجيش. وهذا ما أدى بالأمير عبد القادر، عندما أراد الأخذ ببعض النظم الضريبية العثمانية، ولما اقتضته الحاجة إلى المزيد من المال، بعد تزايد الضغط الفرنسي عليه، عقب نكث معاهدة التافنة؛ إلى طرح قضية المعونة، على مجلس الشورى، الذي اتفق على فرضها على الرعية استنادا على أسس شرعية.

رابعا: جزية اليهود

كانت مقاطعة وهران، ومنذ العهد العثماني، تحتوي عددا كبيرا من اليهود في كل مدنها، متخصصين في الصناعة، ويشغلون في الحرف الذهبية والفضية؛ من مهاميز، وسالام، وحبال صوفية وغيرها. وكانوا يبيعون الأقمشة القطنية، ومختلف الملابس للجيش، والأغطية المطرزة بالحرير للنساء، وفي مقابل ممارستهم لحريتهم ومعتقداتهم، كانت تفرض عليهم الجزية، التي تدفع من طريق رئيسهم.¹⁴

خامسا: الغرامة، والخطية، والغنائم

كانت الغرامة تفرض نتيجة الحملات التي يقوم بها البايك على مضارب القبائل في العهد العثماني، وفي المناطق التي لا يستخلص منها الزكاة والعشور. وهذا ما واصل به الأمير العمل في عهده؛ حيث كان وحلفاؤه يفرضون غرامات كثيرة على مختلف القبائل. أما الخطية، فكانت تجبى في حالات المخالفات، وعند ارتكاب جرائم. وبطبيعة الحال الغنائم، كل ما يتحصل عليه في الحروب، والحملات على القبائل العاصية وغيرها. وقد ذكر ناصر الدين سعيدوني، أن مقدار الغرامات، التي فرضت على قبائل السبخة بمنطقة الشلف الأسفل، الممتنعة عن حكم الأمير، والرافضة لبسط سيطرته عليها، بفعل تحريض درقاويين لها، بلغت 500 دورو، و1000 بندقية، و100 حصان، وبعدها بشهر فرضت غرامة أخرى على أتباع درقاوة بأعالي الشلف ونواحي الونشريس، لا

تقل عن هذه الغرامة السابقة.¹⁵

الفرع الثاني: أوجه الإنفاق

لقد كانت الموارد المهمة التي وفرتها الضرائب، لخزينة بيت مال الأمير، تنفق على مختلف مصالح الدولة، فكان الأمير ينفق كثيرا على الجيش، باعتباره اليد التي تبطش الأعداء؛ فكان يمنح فرسانه، بعض النقود كجرايات لهم، ويعطيهم الخيول والبغال، لكن لم يكن يمنحهم السلاح، والجواهر، والملابس، في كل وقت، خشية ضياعها أو اختطافها منهم. أما القوات غير النظامية، فلم يكن يمنحها إلا مساعدات بسيطة، لاعتمادها في معيشتها على نفسها. أما مرتبات موظفي الدولة، والإعانات التي تمنح للمسافرين، والفقراء، والمحتاجين، والمساعدات المقدمة لطلبة العلم وشيوخ الزوايا؛ فكانت نفقاتها في درجة أقل، ويأتي على رأسهم خلفاء مقاطعات الأمير، الذين كانوا يتحصلون على أعلى المرتبات في الدولة؛ إذ كان يخصص لكل واحد منهم راتب: 110 دورو شهريا، [550 فرنكا]، إضافة إلى إعطائهم صاع من الشعير يوميا، للإنفاق على الزوار وإعانة المحتاجين، وبعد الخلفاء، يأتي باقي الموظفين تنازليا، ووفقا لرتبتهم ودرجاتهم الإدارية؛ من آغاوات، وقياد الذين كانوا يأخذون عشر الضرائب التي يستخلصونها. كما تطلبت أعمال: تشييد الحصون؛ وبناء مصانع الأسلحة في كل من: مليانة، تاقدامت وتلمسان؛ وشراء الأسلحة؛ وإنشاء معامل الألبسة والجلود في بوغار؛ وإقامة دار السكة في تاقدامت وغيرها؛ مصاريف مهمة، وأموالا معتبرة، ومثلت جانبا آخر لنفقات الأمير.

المطلب الثالث: السياسة الضريبية خلال فترة الإستعمار الفرنسي

لم يرقم الفرنسيون بمقاطعة النظام الضريبي الوجود الذي خلفه الحكم التركي، بل على العكس من ذلك استمروا في تطبيقه في بداية الغزو و بسط النفوذ، وذلك من سنة 1830 إلى سنة 1900 ، إلا أن محافظتهم على النظام

السائد قبل الغزو لم يكن تاما، فنجد أن الغزاة اعتمدوا في الأول على أسلوب التغيير البسيط ، فأدخلوا بعض التعديلات حتى يحافظوا على وضعهم كمحتلين، فمن أهم الضرائب التي أبق عليها الإستعمار الفرنسي: الضريبة المقتطعة عينا على الحبوب، رسوم الأسواق و مداخل بوابات المدن، رسوم الذبح عن كل رأس من الماشية، الرسم على زيت الزيتون؛ على جانب هذه الضرائب و الرسوم أدخل المشرع الفرنسي أنواع جديدة أهمها: حقوق التسجيل، رسم الصيد والملاحة، الرسوم على تراخيص المرور و جوازات السفر، وأوكلت مهمة جباية هذه الضرائب إلى الموظفين الذين سبق لهم العمل في ظل النظام التركي، على جانب بعض الجزائريين الذين تم تعيينهم من طرف القادة العسكريين الفرنسيين كالقياد والشيخو الذين يقومون بجباية الضرائب مقابل أجرة تساوي عشر ما جمعوه.¹⁶

الفرع الأول: الازدواجية الجبائية المتناقضة:

لقد كانت الضرائب المفروضة في العهد الاستعماري، تنقسم إلى قسمين، واحد يتعلق بالضرائب التي كان يؤديها المسلمون دون غيرهم، والآخر يشتمل على الضرائب التي كان يدفعها المسلمون والفرنسيون؛ ويمكن دراسة ذلك في النقطتين التاليتين:

أولا: الضرائب العربية

كانت هناك ضرائب محصلة من قبل العثمانيين، ذات أصل إسلامي، لذلك لم يكن الجزائريون يرفضون دفعها، لأن من الواجب الديني أدائها. لكن الضرائب ذات الأصل الفرنسي، كان من عادة السكان رفضها. وأخيرا كان هناك -بالنسبة للفرنسيين- غياب الإمكانيات التقنية ك: مسح الأراضي، وبيان دقيق بالضرائب، والأشخاص المؤهلين، إلخ. وقد بدا أن الضرائب ذات الأصل الفرنسي، يصعب استخدامها، وخصوصا في الأقاليم العسكرية، ففي عهد "بيجو" ومساعديه،

كانت الضرائب الأساسية المحصلة، هي تلك التي كان يجبها العثمانيون ؛ من عشور، وزكاة، وحكور، وعسة. وفي سنة 1858 م / 1275هـ، أضيفت إليها الزمة الخاصة ببلاد القبائل وسكان الجنوب. وكان العشور يحتفظ بطبيعته الأصلية، كضريبة على المحاصيل ذات الطبيعة العقارية، بناء على طريقتها التي تجبى بها.¹⁷

ثانيا:الضرائب ذات الأصل الأوربي

تم إقرار بعض الضرائب المطبقة في فرنسا على التراب الجزائري، ولا سيما في شكلين أساسيين من الضرائب، وهما كل من ضريبة المهن التي كانت تفرض على كل الذين يمارسون التجارة، والصناعة، أو أية مهنة خاضعون لضريبة المهن، إذن كان يدفع هذه الضريبة أرباب التجارة والصناعة، وغيرهم من المهنيين ، و رسم البحر أو مكس البحر الذي شرع في العمل به، منذ بداية الاحتلال، فكان كرسوم يستخلص على 20/1، من أكثر الحقوق العادية، عن طريق مصلحة الجمارك، على البضائع النازلة في ميناء الجزائر. بالإضافة إلى هاتين الضريبتين المقررتين من طرف السلطة الإستعمارية ذات الأصول الأوروبية نجد ضرائب أخرى على غرار غرامة العقار المؤداة على المباني، وضريبة الكراء.

الفرع الثاني:الأحادية الجبائية

جاءت السياسة الجبائية للاستعمار الفرنسي تدريجيا بعد فترة من الاحتلال، حيث أنه بداية من عام 1882 م و عن طريق الغرفة الثانية للبرلمان الفرنسي تم اتخاذ قرار إلغاء جميع الضرائب و الرسوم ذات الأصل العربي الإسلامي الجزائري، و من ثم استبدالها بنظام ضريبي فرضه الاحتلال يتضمن ضرائب على الملكية العقارية المبنية و غير المبنية زيادة على الضرائب على المداخل و الأرباح الصناعية و غيرها، و كانت تتسم بعبء كبير على السكان الأصليين

الجزائريين ،بعد ذلك بدأ النظام الضريبي الاستعماري يتطور بتطور الزمن و تغير الظروف فبعدها تم اتخاذ قرار الاستقلال المالي للجزائر عن السلطة المركزية الفرنسية بموجب قانون صدر عام 1900 م ، حيث ظهرت جملة من الضرائب المناسبة للفترة الاستعمارية، ولعل أهمها الضرائب على مهن الأهالي، حقوق التسجيل و غيرها، وكل ذلك من أجل تنفيذ سياسة ضريبة ذات طابع استعماري لعدم أخذ في الحسبان الوضعية الاقتصادية و الاجتماعية للسكان الأصليين من الجزائريين، العكس تماما بالنسبة للمعمرين الذين يدفعون أقل، و يحققون أكثر من الثروات و رووس الأموال و المداخيل، نتيجة لتوسيع ممتلكاتهم الصناعية و الفلاحية و غيرها .¹⁸

إن المرسوم المؤرخ في 30 نوفمبر 1918 ألغى العشور و الحكور و حافظ على الزكاة واللزمة التي كانت تطبق فقط على نخل الجنوب الجزائري، كما تم الإبقاء على الضرائب المباشرة على غاية صدور المرسوم المؤرخ في 31 جانفي 1948 الذي تم بموجبه توحيد النظام الجبائي في الجزائر، والضرائب التي عرفت قبل الإستقلال هي :¹⁹

- الضرائب العقارية، المقدمة في 1885 على الأملاك المبنية والتي تم تمديدها على الأملاك غير المبنية في 1918.
- الضريبة على أرباح الاستغلال الفلاحي، والتي كانت محددة جزافيا. بحيث تم بداية من سنة 1945 حسابها على الربح الحقيقي.
- الضريبة على الأرباح الصناعية والتجارية.
- الضريبة على أرباح المهن غير التجارية.
- الرسم المعوض للضريبة على معالجة الأجور.

ما يمكن ملاحظته على هاته الفترة، أنه قد أدخلت أنظمة جبائية حديثة فيما يخص الضرائب بصفة عامة والضرائب العقارية بصفة خاصة، لكن هذه

الأنظمة لم تقبل بشكل كامل عند تطبيقها في الجزائر. وهذا راجع لإدخال نظام أجنبي غريب على البلاد من دون أن تجرى عليه تغييرات ضرورية تجعله يتكيف مع محيطه الجديد ليقدم أحسن النتائج. إلا أن نقائص النظام الجبائي الفرنسي في الجزائر لم تكن كبيرة بعد سنة 1949 إلى غاية 1962 إلا فيما يخص تطبيق الرسم على القيمة المضافة المستحدث في فرنسا سنة 1954، والذي لم يطبق في الجزائر لأن الإمكانيات الاقتصادية المتوفرة لم تكن في المستوى الذي يسمح بتطبيق الرسم على القيمة المضافة، فاكفى بتطبيق الرسم الوحيد العام على الإنتاج، وأهم التغييرات المتعلقة بالضريبة العقارية، هي إلغاء السنتين الرمزي المخصص لميزانية الجماعات المحلية ليحل محله الرسم العقاري على الملكيات المبنية.

المبحث الثاني: الضريبة العقارية في الجزائر بعد الإستقلال

بعد استقلال الجزائر، توجهت الدولة مباشرة لتأسيس مؤسساتها مما جعل هذه الفترة تعرف تدهورا كبيرا في حصيلة الضرائب للفراغ الإداري في تلك الفترة، والحالة الإجتماعية للجزائريين بعد 130 سنة من الإستعمار، لذلك تم تشريع قوانين ضريبية تتماشى والظروف الاقتصادية والاجتماعية للمواطنين حسب كل حقبة، وعليه قسمنا هذا المبحث لثلاث مطالب حسب التسلسل الزمني.

المطلب الأول: الضريبة العقارية من 1962 إلى غاية 1976

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 1962.12.31²⁰ في انتظار تشريعات أخرى تتماشى والهياكل الجديدة

للدولة الجزائرية المستقلة.وقد عرفت هذه المرحلة الأولى من الاستقلال تدهورا كبيرا في حصيللة الضرائب وهذا ناتج عن سببين هما:²¹

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.

وكان يعتمد في سن التشريعات المتعلقة بالجانب المالي، على الأمر الصادر في 02 جانفي 1959 المتعلق بقوانين المالية، والقانون الصادر في 02 جويلية 1959 المنظم للأحكام المالية التي تخص إقليم الجزائر، و أول قانون متعلق بالجانب المالي في الجزائر المستقلة، هو القانون رقم 62-155 الصادر في 31 ديسمبر 1962 المتعلق بقانون المالية لسنة 1963، لكن ما يمكن ملاحظته على الفترة التي تلت الإستقلال مباشرة، أن النظام الضريبي الجزائري كان يتصف بطابع الإزدواج، بحيث يطبق النظام التقليدي في ولايات الجنوب، كالزكاة المفروضة على النخيل أي على مداخيل العقارات غير المبنية، في حين يطبق النظام الحديث في الولايات الشمالية من الجزائر، خاصة المدن، وهذا ما يستنتج من المادة 22 من قانون المالية العامة لسنة 1963، والمادة 34 من قانون المالية لسنة 1964، والمادة 44 من قانون المالية لسنة 1966 ، التي نصت على استمرار العمل بنظام الزكاة واللزما في المناطق الجنوبية، وكانت تفرض أيضا الضرائب على المداخيل العقارية بالنسبة للعقارات الحضرية و العقارات الريفية، فالعقار الحضري يخضع للضريبة على الملكيات العقارية المبنية، أما العقار الريفي فيخضع للضريبة على العقارات غير المبنية خاصة الأرض الفضاء، أما الضريبة على انتقال رؤوس الأموال العقارية نجدها في النظامين،

الأول يتعلق بانتقال الأملاك العقارية بشتى الطرق باستثناء انتقال الملكية عن طريق الوفاة، والثاني يتعلق بالرسم على انتقال الملكيات العقارية للتركات فقط.²²

الفرع الأول: الضريبة على العقارات المبنية

كانت تحسب وفق القيمة الإيجارية للمتر المربع مضروبة في مُعامل المنطقة، إلا أن حصيلة الضرائب على العقارات المبنية تقلصت بعد سنوات الإستقلال، والسبب راجع من جهة إلى خفض نسبتها التي كانت مرهقة للمكلفين الذين لا يزالون في طور إعادة التنظيم، الأمر الذي يجعل فرض مثل هذه الضرائب شديدة الوطأة ولا يمكن تحمل عبئه من أجل ذلك أعفيت الأبنية المستخدمة بالمزارع الفلاحية من الضريبة على العقارات المبنية إعفاء دائماً²³، ومن جهة أخرى تقلص وعاء الضريبة بسبب سياسة التأمين التي مست العقارات المبنية.

الفرع الثاني: الضريبة على العقارات غير المبنية

إن الأراضي غير المبنية، أو الأراضي الفضاء، كانت تخضع لنوعين من الضرائب، ضريبة على الملكية العقارية، وضريبة على الدخل الفلاحي، إلا أن الضريبة على الملكيات العقارية غير المبنية كانت أكثر تغذية للخرينة من الضريبة على الدخل الفلاحي، فالضريبة على العقارات غير المبنية، تشمل الأراضي التي تمارس فيها الزراعات الحديثة و الأراضي التي تمارس فيها الزراعات التقليدية، على العكس من ذلك فالضريبة على الدخل الفلاحي كانت أقل تغذية للخرينة العامة، لأنها تشمل الدخل الفلاحي في النظام الزراعي الحديث فقط المتمثل في المزارع المسيرة ذاتياً، ولأن حساب هذا النوع من الضريبة، لم يكن قائماً على الدخل الحقيقي للأرض، وإنما يتم حسابه بطريق جزافية التي تقوم على أساس متوسط الدخل الصافي للهكتار في مستثمرة متوسطة، مع الأخذ بعين الإعتبار نوع الفلاحة أو الإنتاج، ويعتمد على

القيمة الإجمالية للغلة المحصل عليها والإنتاج المنجز خلال السنة التي سبقت سنة جني المحصول المفروض عليه الضريبة.²⁴

الفرع الثالث: الضريبة على انتقال رؤوس الأموال العقارية

تتمثل في الضريبة على انتقال الأملاك العقارية و الضريبة على التركات، الأولى كانت وطأتها كبيرة على كل من البائع و المشتري، الأمر الذي كان يحد و يقلل من نقل الملكية العقارية ولهذا اضطرت الحكومة في قانون المالية لسنة 1968 من تغيير سياستها بخفض نسبة الضريبة على انتقال الملكية العقارية- حقوق التسجيل- وخاصة بالنسبة للمشتري التي تعني الأشخاص الطبيعية فقط دون الأشخاص الاعتبارية²⁵، إلا أن البائع يبقى متحملا ثقل ضريبة أخرى وهي الضريبة على الزيادة في قيمة العقار، وهذا يبرز أن السياسة المنتهجة في المرحلة الأولى للدولة الجزائرية، هي الحفاظ على استقرار الأوضاع السائدة، أي التقليل مبدئيا من انتقال الأملاك العقارية، هذا من جهة و من جهة أخرى ارتفاع نسبة الضريبة كانت تفرضه قلة الموارد العمومية لمواجهة الأعباء العامة، الأمر الذي كان يدفع المكلفين بالضريبة إلى كتمان عملية انتقال الأملاك العقارية واستعمال كل وسائل التهرب من دفع الضريبة.²⁶

ثم دخلت الجزائر بداية السبعينات، مرحلة المخططات التنموية، ابتداء من المخطط الرباعي الأول 1970 — 1973 ، و كان لابد من بناء قاعدة جبائية تتلاءم مع هذه المخططات حيث أن الهدف الأساسي للمخطط التنموي كان تغيير البنية الاقتصادية للدولة التي عاشتها البلاد خلال السنوات الأولى من الاستقلال عن طريق توزيع عادل للمداخيل توافقا مع زيادة القدرات المالية للدولة و من ثم فانه لتحقيق هذا الغرض لابد من رفع الإيرادات الجبائية دون أن تمس بالتحفيز على الاستثمار و العدالة الاجتماعية و من بين الإجراءات الضريبية التي تتلاءم مع اقتصاد يؤدي الخدمات العامة و يعمل على العدالة

في إشباع الحاجات عن طريق الميل نحو الاستثمار العمومي ببناء قاعدة صناعية وفلاحية قوية، و التي تبنتها الجزائر خلال السبعينات حرص على ربط المردودية المالية للدولة عن طريق الجباية العادية من خلال ترقية القطاع الفلاحي في إطار مخطط النهوض به من طرف السلطات الجزائرية خلال السبعينات، تطلب إجراء ضريبي مفاده إلغاء بموجب قانون المالية لسنة 1963 للضرائب الفلاحية منها الضريبة على الأرباح الفلاحية و الضريبة على النشاط الفلاحي و إنشاء ضريبة جزافية فلاحية (CFA) التي تم تعميمها على القطاع بداية من سنة 1972 م حيث كانت في البداية تسير المستثمرات الفلاحية المسيرة ذاتيا، و كل ذلك بهدف إحداث تنمية مستدامة في قطاع الفلاحة ، غير أن النتائج السلبية لقطاع الفلاحة خلال سنوات 1970 — 1975 م جعلت من السلطات الجزائرية اعتماد سياسة جبائية خاصة بهذا القطاع الحيوي و تتمثل في إعفاءه من الضريبة تدعيما لسياسة النهوض بالقطاع غير أن العامل الجبائي وحده لا يكفي لمثل هذه السياسات بالرغم من أن قانون المالية لسنة 1975 م، أعفى النشاط الفلاحي من الرسم الوحيد الإجمالي على الإنتاج ، الممارس على مستوى القرى الفلاحية و هي سياسة إصلاحية كبيرة قامت بها الجزائر آنذاك²⁷، بالإضافة إلى التحكم في العقار سواء المبنى أو الفير مبني عن طريق سياسة ضريبية محكمة تمثلت في إنشاء ضريبة خاصة على فوائض القيمة المحققة عند التنازل عن العقارات.²⁸

المطلب الثاني:الضريبة العقارية من 1976 إلى غاية 1990

من مميزات هذه المرحلة أن الاقتصاد الجزائري عرف بناء قاعدة صناعية ضخمة من خلال الاستثمارات العمومية و بناء شركات وطنية كبرى، مع الاعتماد على الملكية العامة و توزيع عادل للثروات أي نظام اقتصادي اشتراكي، و مركزية التسيير الاقتصادي، بمعنى اقتصاد يعتمد على المركزية في

التخطيط " une économie de planification centralisée " ، و من ثم تبتي سياسة الاستقلال الاقتصادي التام، بعد سلسلة التأميمات الاقتصادية الكبرى وإعداد ميثاق الجزائر عام 1976 المجسد للاقتصاد العمومي المخطط والمركزي ومنه فان تحقيق أهداف الدولة يتطلب إعداد أجهزة صلبة تتماشى ومتطلبات المرحلة بما فيها سياسة ضريبية تتلاءم والاقتصاد المركزي الذي يعتمد على المؤسسات العمومية و تدخل شاسع للدولة و على التخطيط للبرامج الاقتصادية الكبرى، و بداية الإصلاح الجبائي اعتقادا بان النظام الضريبي إحدى ركائز التنمية²⁹ ، هو إنشاء القوانين الضريبية الجزائرية و المتمثلة في³⁰:

- قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة.³¹
 - قانون الضرائب غير المباشرة.³²
 - قانون الرسم على رقم الأعمال.³³
 - قانون التسجيل.³⁴
 - قانون الطابع.³⁵
- 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، وفي هذا الإطار اتخذ المشروع الجبائي عدة تعديلات جبائية (وسنكتفي بتلك الخاصة بالضرائب التي تمس العقارات) والتي يمكن إجمالها في³⁶:
- ما جاء به قانون المالية لسنة 1986³⁷ 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 1987³⁸ 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 المنشآت.

- ما جاء به قانون المالية لسنة 1990³⁹، إذ أحدث ضريبة سنوية للتضامن على الأملاك العقارية المطبقة على الأملاك المبنية وغير المبنية التابعة للأشخاص الطبيعيين والمعنويين.

- كما أحدث قانون المالية لسنة 1990 رسماً سنوياً على الأملاك العقارية ذات الاستعمال التجاري TAPI والذي يحدد وعاءه من خلال القيمة الحقيقية للأملاك العقارية حسب عدد سكان البلدية التي تتواجد فيها هذه الأملاك.⁴⁰ كما أحدثت في قانون المالية لسنة 1990 عدة تعديلات خاصة بالرسم العقاري على الملكيات المبنية وغير المبنية، حيث غير نسب تطبيق هذا الرسم.⁴¹

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

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

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

المطلب الثالث: الضريبة العقارية خلال إصلاحات سنة 1992

عرفت الجزائر في هذه الفترة تحولات في النهج الإقتصادي المتبع لعقود من الزمن [بحيث على غرار معظم الدول تحولت الجزائر إلى إقتصاد السوق، بحيث فتحت المجال أمام الملكية الخاصة والتنازل تدريجيا عن ممتلكاتها العقارية، فسنت عدة تشريعات في هذا المجال أهمها القانون المكرس للتنازل عن أملاك الدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري في سنة 1981⁴²، ولتنازل عن حق الانتفاع للأراضي الفلاحية سنة 1987⁴³، ليؤسس بعد ذلك لدستور جديد يجسد معطيات التوجه الاقتصادي و السياسي الجديد للدولة - دستور 1989 - الذي نص على حماية الملكية الفردية وتشجيعها، وبذلك تم القضاء على كل السياسات المكرسة لاحتكار الدولة للملكية العقارية، ليتم في هذه المرحلة سن ترسانة قانونية مجسدة لهذا النهج الجديد أهمها قانون التوجيه العقاري⁴⁴ الذي ألغى بموجبه قانون الثورة الزراعية⁴⁵ وأعاد الأراضي المؤممة إلى ملاكها الأصليين، و قانون الأملاك الوطنية⁴⁶ الذي أعاد نظام الإزدواجية (الأملاك الخاصة والأملاك العامة).

إن الإصلاحات الجبائية لسنة 1992 قد ضمت المداخل الإيجارية 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 (FMI) أنه من الضروري التفرقة بين طريقة تغريم المداخل وطريقة تغريم رأس المال، فالرسم العقاري 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 مؤجرا لشخص آخر، وفي كلتا الحالتين هناك طريقة تفرض بها الضريبة، وتكون هذه الضريبة مهمة خاصة

عندما يكون السوق العقاري حراً وهي تمس شريحة الأكثريسراً، 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 بالضريبة فائض القيمة الناتجة عن العقار المنتازل عنه ، أما الرسم الخاص بالتسجيل، فإن العقار تنتقل ملكيته سواء بعوض أو بدون عوض، كما أنه يخضع لعملية قسمة وفي كل هذه الحالات لابد أن يسجل لدى المصالح المعنية وتشهر العملية التي طرأت عليه، ويخضع إلى رسم التسجيل والرسم الإشهار العقاري 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.⁴⁷

إن هذه الإصلاحات الجديدة الخاصة بالملكية العقارية ترتب عنها اتساع وعاء الضريبة العقارية، بحيث أصبحت ميزة الوفرة بارزة، الأمر الذي يجعل هذا النوع من الضرائب محلاً للتطور من أجل مسايرة التغير الحاصل في نظام الملكية العقارية، فيقدر ما يكون النظام الضريبي فعال بقدر ما يكون له انعكاسات ايجابية على الاقتصاد، ولكي يكون كذلك عمد المشرع الجزائري إلى إصلاح النظام الضريبي لمواكبة ما استجد من تغيرات، بحيث نجد قوانين المالية الصادرة بعد سنة 1990 عدلت الكثير من أحكام التشريع الضريبي، وخاصة قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة، وكذلك قانون التسجيل وقانون الطابع، حيث قد راعت هذه التعديلات حقوق الخزينة سواء بزيادة نسبة ومعدل الضريبة، كما راعت حقوق المكلفين بالضريبة، وذلك بإعفاء منهم إعفاء كلي، والبعض الآخر إعفاء جزئي، كما تم استحداث ضرائب ورسوم جديدة لم تعرف من قبل، فشمّل التغيير الضرائب العقارية،

وبالتحديد الضريبة العقارية التي يكون وعاءها الدخل الناتج عن إيجار الأملاك المبنية وغير المبنية، أو فوائض القيمة الناتجة عن التنازل بمقابل عن العقارات المبنية وغير المبنية، كما شمل التغيير الرسم العقاري المحصل لفائدة البلديات و رسم التطهير، وألزم قانون المالية لسنة 1996 على إدارة الضرائب القيام بعملية الإحصاء السنوي للمكلفين بالضريبة و الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية.⁴⁸

الخاتمة

من خلال استقراء المراحل التاريخية التي مرت بها الضريبة العقارية في الجزائر تتجلى القيمة التي كانت توليها أنظمة الحكم خلال المراحل المتعاقبة التي مرت بها البلاد، حيث أنها عرفت تطورا كبيرا من مرحلة إلى أخرى ، ويظهر لنا أن خلال العهد العثماني و عهد الأمير عبد القادر كان للضريبة مظهر إسلامي بحث، لتأتي مرحلة الإستعمار الفرنسي وتنسخ سابقتها التي كان من ورائها هدف خفي تسعى الإدارة الفرنسية من خلاله إثقال كاهل الشعب الجزائري بالمغالاة في فرض ضرائب على الأهالي و استثنت منها المعمرين، ثم بعد انتزاع الجزائر لإستقلالها شهدت مرحلة أخرى تباينت في الضرائب بحسب النظام السياسي والإقتصادي الذي ميز كل مرحلة حكم ، إلى غاية سنة 1992 التي شهدت إصلاحات في التشريع الضريبي.

- ¹ عبد الحكيم بلوفي، ترشيد نظام الجباية العقارية -دراسة حالة الجزائر-أطروحة دكتوراه، جامعة محمد خيضر ببسكرة، 2012، ص110.
- ² محفوظ برحمان، الإطار القانوني و التنظيمي للضريبة العقارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة سعد دحلب بالبليدة، 2007، ص 22.
- ³ توفيق دحماني، الضرائب في الجزائر، أطروحة دكتوراه، جامعة بن يوسف بن خدة بالجزائر، 2008، ص 163.
- ⁴ توفيق دحماني، الضرائب في الجزائر، المرجع نفسه، ص 164.
- ⁵ الزويجة: هي وحدة متقلبة، بحسب طبيعة الأرض، وتقدر فيما بين 12 و 14 هكتارا في السهول الخصبة، وبين 08 و 10 هكتارات في النواحي الوعرة، لكن كانت تحدد عموما بـ 10 هكتارات. والزويجة: مساحة أرض، يمكن لثورين حرثها في موسم واحد. أما في النواحي التي لا يستعمل فيها الثيران، وتستبدل بالحمير، فإن الزويجة هنا، تصبح معادلة نصف الأولى، وكان يستعمل لزراعة الزويجة حوالي 06 أحمال قمحا و 04 أحمال من الشعير، لكن في معظم الأحيان كان الفلاح يبذر الشعير في ثلثي أرضه، والقمح في الثلث الآخر. أنظر توفيق دحماني، الضرائب في الجزائر، المرجع السابق، ص 165، أنظر كذلك / Abdelkader BOUDERBAL, La fiscalité à la portée de tous, 3eme édition, la maison des livres, Alger, 1987, p 21.
- ⁶ توفيق دحماني، الضرائب في الجزائر، المرجع السابق، ص 165.
- ⁷ توفيق دحماني، الضرائب في الجزائر، المرجع نفسه، ص 168.
- ⁸ سورة الحشر، الآية: 07.
- ⁹ توفيق دحماني، الضرائب في الجزائر، المرجع السابق، ص 175.
- ¹⁰ توفيق دحماني، الضرائب في الجزائر، المرجع السابق، ص 185.
- ¹¹ محفوظ برحمان، الإطار القانوني و التنظيمي للضريبة العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 24.
- ¹² توفيق دحماني، الضرائب في الجزائر، المرجع السابق، ص 294.
- ¹³ Abdelkader BOUDERBAL, op.cit, p 23.

- ¹⁴ توفيق دحماني، الضرائب في الجزائر، المرجع نفسه، ص 296.
- ¹⁵ توفيق دحماني، الضرائب في الجزائر، المرجع نفسه، ص 296.
- ¹⁶ محفوظ برحماني، الإطار القانوني والتنظيمي للضريبة العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 25.
- ¹⁷ توفيق دحماني، الضرائب في الجزائر، المرجع السابق، ص 338 وما بعدها.
- ¹⁸ فريد حداد ، أفاق السياسة الجبائية في دعم التنمية الاقتصادية في الجزائر، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر3، 2012، ص 93.
- ¹⁹ Abdelkader BOUDERBAL, op.cit, p 24.
- ²⁰ القانون رقم 62 – 157 المؤرخ يوم 31 ديسمبر 1962 ، المتضمن تمديد التشريع الحالي إلى غاية مستجدات لاحقة ، والذي بموجبه تم الأمر باعتماد الجانب القانوني و التشريعي الذي خلفه الاستعمار الفرنسي إلى غاية بناء تدريجي لمنظومة قانونية وتشريعية ملائمة و تستجيب للوضع الخاص بالجزائر من الناحية الاقتصادية والاجتماعية وحتى السياسية، وهنا استثنى القانون النصوص التشريعية المكرسة للاستعمار الفرنسي و النصوص التشريعية التي فيها تمييز عنصري أو تلك التي تمس بالسيادة الوطنية الداخلية أو الخارجية للدولة الجزائرية .
- ²¹ عبد الحكيم بلوغي، ترشيد نظام الجبائية العقارية، المرجع السابق، ص 112.
- ²² محفوظ برحماني، الإطار القانوني والتنظيمي للضريبة العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 29.
- ²³ المادة الثانية من القانون رقم 64-361 المؤرخ في 31 ديسمبر 1964 يتعلق بمالية سنة 1965 ، ج ر ج العدد الأول الصادر في 01 جانفي 1965.
- ²⁴ المادة 24 من القانون رقم 68-654 المؤرخ في 30 ديسمبر 1968 يتضمن قانون المالية لسنة 1969، ج ر ج ج عدد 106 الصادر في 31 ديسمبر 1968.
- ينظر كذلك: محفوظ برحماني، الإطار القانوني والتنظيمي للضريبة العقارية في التشريع الجزائري، المرجع نفسه، ص 30.
- ²⁵ المواد 81، 82، و 83 من الأمر 67-290 المؤرخ في 30 ديسمبر 1967 يتضمن قانون المالية لسنة 1968، ج ر ج ج عدد 107 الصادر بتاريخ 30 ديسمبر 1967.

²⁶ محفوظ برحمانى، الإطار القانونى والتنظيمى للضريبة العقارية فى التشريع الجزائرى، المرجع السابق، ص 30.

²⁷ فريد حداد، أفاق السياسة الجبائية فى دعم التنمية الاقتصادية فى الجزائر، المرجع السابق، ص 100.

²⁸ المادة 21 من الأمر رقم 74-116 المؤرخ فى 31 ديسمبر 1974 يتضمن قانون المالية لسنة 1975، ج ر ج ج عدد 105 الصادرة فى 31 ديسمبر 1974.

²⁹ فريد حداد، أفاق السياسة الجبائية فى دعم التنمية الاقتصادية فى الجزائر، المرجع السابق، ص 101.

³⁰ Abdelkader BOUDERBAL, op.cit, p 26.

³¹ الأمر 76-101 المؤرخ فى 09 ديسمبر 1976 يتضمن قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة المعدل و المتمم، ج ر ج ج عدد 102 الصادرة بتاريخ 22 ديسمبر 1976.

³² الأمر 76-104 المؤرخ فى 09 ديسمبر 1976 يتضمن قانون الضرائب غير المباشرة المعدل و المتمم، ج ر ج ج عدد 70 الصادرة بتاريخ 02 أكتوبر 1977.

³³ الأمر 76-102 المؤرخ فى 09 ديسمبر 1976 يتضمن قانون الرسم على الأعمال المعدل و المتمم، ج ر ج ج عدد 103 الصادرة بتاريخ 26 ديسمبر 1976.

³⁴ الأمر 76-105 المؤرخ فى 09 ديسمبر 1976 يتضمن قانون التسجيل المعدل و المتمم، ج ر ج ج عدد 81 الصادرة بتاريخ 18 ديسمبر 1977.

³⁵ الأمر 76-103 المؤرخ فى 09 ديسمبر 1976 يتضمن قانون الطابع المعدل و المتمم، ج ر ج ج عدد 39 الصادرة بتاريخ 15 ماي 1977.

³⁶ عبد الحكيم بلوفى، ترشيد نظام الجباية العقارية، المرجع السابق، ص 114

³⁷ المادة 33 من القانون رقم 85-09 المؤرخ فى 26 ديسمبر 1985 يتضمن قانون المالية لسنة 1986، ج ر ج ج عدد 56 الصادرة فى 29 ديسمبر 1985.

³⁸ المادة 242 من القانون رقم 86-15 المؤرخ فى 29 ديسمبر 1986 يتضمن قانون المالية لسنة 1987، ج ر ج ج عدد 55 الصادرة فى 30 ديسمبر 1986.

³⁹ المادة 27 من القانون رقم 89-26 المؤرخ فى 31 ديسمبر 1989 يتضمن قانون المالية لسنة 1990، ج ر ج ج العدد الأول الصادرة فى 03 جانفى 1990.

- ⁴⁰ المادة 50 من القانون رقم 89-26 المؤرخ في 31 ديسمبر 1989 يتضمن قانون المالية لسنة 1990، ج ر ج ج العدد الأول الصادرة في 03 جانفي 1990.
- ⁴¹ المادة 261 من قانون الضرائب المباشرة.
- ⁴² قانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فيفري 1981 يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية (الملغى)، ج ر ج ج عدد 06 الصادرة في 10 فبراير 1981.
- ⁴³ قانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم (الملغى)، ج ر ج ج عدد 50 الصادرة في 09 ديسمبر 1987.
- ⁴⁴ قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، ج ر ج ج عدد 49 الصادرة في 18 نوفمبر 1990.
- ⁴⁵ الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 يتضمن الثورة الزراعية (الملغى)، ج ر ج ج عدد 97 الصادرة في 30 نوفمبر 1971.
- ⁴⁶ قانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، ج ر ج ج عدد 52 الصادرة في 02 ديسمبر 1990.
- ⁴⁷ عبد الحكيم بلوغي، ترشيد نظام الجباية العقارية، المرجع السابق، ص 122.
- ⁴⁸ محفوظ برحمان، الإطار القانوني والتنظيمي للضريبة العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 32.