

النظام الضريبي للعقار الصناعي

من إعداد

الدكتورة حمليلا نواره

أستاذة محاضرة قسم (ب)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة مولود معمري بتيزي وزو

النظام الضريبي للعقار الصناعي

من إعداد الدكتورة حمليل نوار
أستاذة محاضرة قسم (ب)
كلية الحقوق والعلوم السياسية
جامعة مولود معمري بتيزي وزو

ملخص :

تحاول الجزائر منذ استقلالها استقطاب الاستثمارات الوطنية والأجنبية في شتى المجالات، لتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية المرجوة وخلق مناصب الشغل. لأجل ذلك تبنت سياسة استثمارية تحفيزية، تمنح بموجبها للمستثمر عدة ضمانات، وتوفر له العقار الصناعي المستقبلي لنشاطه، وأكثر من ذلك فهي تعفي هذا العقار من الضرائب والرسوم خلال مدة زمنية يحددها القانون، على أن يخضع بعد ذلك للضرائب والرسوم المطبقة على العقارات المبنية وغير المبنية.

Résumé :

Au lendemain de l'indépendance, l'Algérie a mis en place un arsenal juridique visant à promouvoir l'investissement national et international, pour assurer le développement économique et la création de l'emploi. Pour cela elle a accordé à l'investisseur des garanties, en lui assurant le foncier industriel accueillant son activité et en lui offrant des privilèges intéressants, comme l'exonération momentanée des taxes et impôts applicables aux foncier bâtis et non bâtis pendant une durée déterminée par la loi.

مقدمة :

تعتبر السياسة الضريبية نتيجة بحث في الظواهر الضريبية وتحليل أوجه النشاط المالي، فهي تهدف إلى تحديد وتكييف حجم الإيرادات الكافية لتغطية احتياجات الاقتصاد الوطني وتكييف هذه المصادر لتحديد الخطط الاقتصادية وإحداث التوازن الاقتصادي. (خلاصي رضا، النظام الجبائي الجزائري الحديث، جباية الأشخاص الطبيعيين والمعنويين، الجزء الأول، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر 2012، ص22)⁽¹⁾

تكتسي السياسة الضريبية في الدول المتقدمة أهمية بالغة ليس فقط لتغطية النفقات العامة، إنما كوسيلة لتنظيم الحياة الاقتصادية والاجتماعية. في حين تنظر إليها الدول النامية التي تعرف نقص في إيراداتها إلى أنها مورد مالي يضاف إلى ميزانيتها، (عفيف عبد المجيد، فعالية السياسة الضريبية في تحقيق التنمية المستدامة دراسة حالة الجزائر خلال فترة 2001 و2012، مذكرة ماجستير في علوم التسيير كلية الاقتصاد، جامعة فرحات عباس، سطيف 2014، ص1)⁽²⁾ فهي أحد أهم الموارد التي تعتمد عليها هذه الدول في تحديد ميزانيتها، لتغطية جزء كبير من نفقاتها، باعتبارها مساهمة إجبارية للمواطن لمواجهة الأعباء العامة.

أعادت الجزائر النظر في نظامها الضريبي سنة 1992، ليتماشى والإصلاحات الاقتصادية التي باشرتها، ولجعل الضريبة أكثر فعالة لتساهم في تحقيق التنمية الاقتصادية، عن طريق تبسيط النظام الضريبي وتحقيق العدالة الضريبية، إضافة إلى توجيه النشاط الاقتصادي عن طريق تشجيع الاستثمار. (مادي محمد ابراهيم، العلاقة بين الاستثمار الأجنبي المباشر والضرائب في الجزائر(1990-2002) مذكرة ماجستير في علوم التسيير تخصص مالية، المدرسة العليا للتجارة، الجزائر 2004، ص 85)⁽³⁾ جاءت هذه الإصلاحات للتخفيف من حدة التبعية لقطاع المحروقات كمورد أساسي لميزانية الدولة، فأعادت النظر في الأوعية الخاضعة للضريبة.

يعتبر العقار أحد أهم الأوعية الضريبية، إذ تفرض عليه ضرائب ورسوم كقاعدة عامة، إلا أن هذه القاعدة ترد عليها بعض الاستثناءات، التي تعفى فيها هذه العقارات من الجباية، وإن كان هذا الإعفاء محدود من حيث الزمان فهو مؤقت، ومن حيث المكان إذ يرد على العقارات المستقبلية للاستثمار، فقد جاء بنصوص خاصة بهدف تشجيع الاستثمارات الوطنية والأجنبية في الجزائر.

رغم السياسة التحفيزية للاستثمار التي تبنتها الدولة، بقي مع ذلك العقار الصناعي من أهم معوقات الاستثمار في الجزائر، لإزالة هذا عائق أعادت النظر في مكونات حافظة العقار الصناعي الموجه للاستثمار وتحقيق التنمية الاقتصادية، وفي نظام استغلاله بموجب الأمر رقم 04-08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية. (أمر رقم 04-08 مؤرخ في 01 سبتمبر 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر. عدد 49، صادر في 2008/09/03، معدل ومتمم)⁽⁴⁾

من خلال البحث أود التطرق إلى إشكالية أساسية هي ما هي خصوصية النظام الضريبي المطبق العقار الصناعي؟ خاصة وأنه متشعب ومشتت بين مختلف النصوص القانونية. بين الإعفاءات والامتيازات الجبائية التي يمنحها قانون الاستثمار للمستثمر، وبين الضريبة على العقارات المبنية وغير المبنية التي يفرضها قانون الضرائب.

للإجابة على هذه الإشكالية ارتأيت تحديد العقار الصناعي المستقل للاستثمار للاستثمار بوصفه الوعاء الضريبي محل الدراسة (المبحث الأول)، ثم التطرق للنظام الضريبي الذي يخضع له هذا العقار (المبحث الثاني).

المبحث الأول : تحديد العقار الصناعي المستقل للاستثمار

يقصد بالعقار الصناعي الأوعية العقارية المملوكة ملكية خاصة للدولة والموجهة للاستثمار في المجال الصناعي، وقد حدد المشرع الجزائري الأراضي التي يمكنها استقبال مشاريع استثمارية صناعية وضبط المواقع المخصصة لها، باعتبارها من البرامج ذات البعد الوطني.

كان أول تنظيم حقيقي للعقار الصناعي في الجزائر في شكل مناطق صناعية أنشئت في 1973 ومناطق نشاطات (بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة، الجزائر، 2009، ص10)⁽⁵⁾ (المطلب الأول). لكن أمام الطلب المستمر للحصول على المواقع العقارية من أجل إقامة منشآت صناعية، ارتأت الدولة أيضا توجيه الأراضي المتبقية عند حل المؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة، وكذا الأراضي الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، إلى

الاستثمار الصناعي لتحقيق الوفرة وسد العجز في تلبية طلبات الحصول على العقار (المطلب الثاني).

المطلب الأول : المناطق الصناعية ومناطق النشاطات

أخذت الدولة على عاتقها مبادرة إنشاء المناطق الصناعية التي توجه إلى استقبال الوحدات الصناعية الكبيرة (الفرع الأول)، أما الصناعات المتوسطة والصغيرة فهي توجه إلى مناطق النشاطات التي تنشئها الهيئات المحلية (الفرع الثاني). نظم كلا الصنفين من العقار الصناعي بترسانة من النصوص القانونية التي تعدل في كل مرة من نمط إنشائها وتسييرها.

الفرع الأول : المناطق الصناعية

تم تنظيم المناطق الصناعية لأول مرة في الجزائر (أقصد بذلك تنظيم المناطق الصناعية بعد الإستقلال، هذا لا ينفي وجود تنظيم فرنسي لها أثناء الإستعمار، ولأكثر تفاصيل عن ذلك أنظر: جبار عبد الحميد، السياسة العقارية في المجال الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، يوسف بن خدة، جامعة الجزائر، 2002/2001، ص18)⁽⁶⁾ بصور المرسوم رقم 45-73 (مرسوم رقم 45-73 مؤرخ في 18 فيفري 1973، يتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، ج.ر عدد 20، صادر في 1973/03/09)⁽⁷⁾ المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية. تعرف هذه المناطق بأنها مساحة محددة من الأرض ذات أهمية معتبرة، تكون مؤهلة لإقامة نشاطات اقتصادية واستقبال مشاريع استثمارية صناعية، يخضع لعدة معايير واعتبارات، وتكون أساسا سياسية كإقامة التوازن الجهوي وتحقيق تنمية منسجمة، أو اقتصادية تتعلق خصوصا بعدد الوحدات المزمع إنشاؤها في المنطقة أو اجتماعية كتوفير مناصب الشغل. (جبار عبد الحميد، مرجع سابق، ص56)⁽⁸⁾ تعاقبت عدة هيئات على إدارة وتسيير هذه المناطق، مما أدى إلى تشتت الصلاحيات في تسييرها، (لمزيد من التفاصيل حول إدارة وتسيير المناطق الصناعية أنظر: الجيلالي عجة، المظاهر القانونية للإصلاحات الاقتصادية في الجزائر، أطروحة دكتوراه دولة، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2005، ص 244 وما يليها. أنظر كذلك جبار عبد الحميد، مرجع سابق، ص 60-70. أنظر كذلك بوجردة مخلوف، مرجع سابق ص 15-18)⁽⁹⁾ الأمر الذي أثر سلباً على الاستثمار والمستثمرين، رغم التشجيعات والتحفيزات التي تمنحها قوانين

الاستثمار. دام ذلك إلى غاية سنة 2007، أين أُسندت مهمة تسيير العقار الصناعي إلى هيئة جديدة تدعى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري المستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 119-07. (مرسوم تنفيذي رقم 07-119، مؤرخ في 23 أبريل 2007، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، ج.ر عدد 27، صادر في 2007/04/25، معذل ومتعم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 126-12، المؤرخ في 19 مارس 2012، ج.ر عدد 17، صادر في 25 مارس 2012)⁽¹⁰⁾

الفرع الثاني : مناطق النشاطات

يعود إنشاء مناطق النشاطات إلى سنة 1974 بموجب الأمر رقم 74-26، (أمر رقم 74-26 مؤرخ في 20 فيفري 1974، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ج.ر عدد 19، صادر في 1974/03/05 (ملغى))⁽¹¹⁾ تعرف على أنها مساحات مضبوطة أو أماكن مخصصة لممارسة النشاطات الاقتصادية المتوسطة والصغيرة، وغالبا ما تكون ضمن النسيج العمراني. (فسيح حمزة، التنظيم القانوني لإستغلال العقار الناعي في عملية الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2005، ص 25)⁽¹²⁾ تنشأ هذه المناطق بمبادرات محلية، هذا على خلاف المناطق الصناعية التي تنشأ بموجب مرسوم، كما يمكن إنشائها من طرف الوكالات العقارية المحلية، خاصة بعد صدور القانون رقم 25-90. (قانون رقم 25-90، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد، 49، صادر في 1990/11/18)⁽¹³⁾

تولت مهمة تسيير مناطق النشاطات في البداية البلديات، قبل أن تعهد هذه المهمة إلى وكالات محلية عقارية، تم إنشاؤها بموجب المرسوم رقم 86-04. (مرسوم رقم 86-04 مؤرخ في 07 جانفي 1986، يتعلق بالوكالة العقارية المحلية، ج.ر عدد1، صادر في 1986/01/08، الملغى بموجب المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 90-405 مؤرخ في 22 ديسمبر 1990، يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وتنظيم ذلك، ج.ر عدد 56، 1990/12/26، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003، ج ر عدد 68، 2003/11/09)⁽¹⁴⁾ غير أنه بموجب قانون التوجيه العقاري رقم 25-90 (قانون 25-90 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، صادر في 1990/11/18)⁽¹⁵⁾ تم إعطاء صلاحية تسيير الحافطة العقارية التابعة للبلديات إلى الوكالات المحلية

للتنظيم والتسيير العقاريين، المنحلة سنة 2003 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 408-03. (مرسوم تنفيذي رقم 408-03 مؤرخ في 05 نوفمبر 2003، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 405-90، يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وتنظيم ذلك، ج ر عدد 68، صادر في 2003/11/09)⁽¹⁶⁾ بهذا صار تسيير مناطق النشاطات من طرف الوكالات العقارية، أما مناطق النشاطات الجديدة المقرر إنشاؤها من طرف الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري فإن تهيئتها وتسييرها يتم من طرف هذه الأخيرة، وذلك حسب ما ورد في المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 126-12 التي عدلت نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 119-07.

المطلب الثاني : أراضي المؤسسات الاقتصادية العمومية

اهتمت الكثير من المؤسسات الاقتصادية العمومية بعد الاستقلال، بأداء وظيفة اجتماعية أكثر من اهتمامها بوظيفتها الاقتصادية المتمثلة في تحقيق التنمية الاقتصادية وتحقيق الأرباح، مما جعلها عبأ على الدولة التي سرعان ما تخلت عنها عن طريق حلها أو خوصتها.

استعادت الدولة العقارات المملوكة لهذه المؤسسات وحولتها إلى عقارات صناعية. تتمثل هذه المناطق في الأراضي التي كانت تابعة للمؤسسات الاقتصادية العمومية المنحلة سواء كانت مستقلة أو غير مستقلة (الفرع الأول)، وكذلك الأراضي الفائضة عنها (الفرع الثاني).

الفرع الأول : الأراضي التابعة للمؤسسات الاقتصادية العمومية المنحلة المستقلة وغير مستقلة

عندما غيرت الدولة من توجهها الاقتصادي غيرت من تنظيمها القانوني بداية بالقانون رقم 01-88 (قانون رقم 01-88 مؤرخ في 12 جانفي 1988، يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات الاقتصادية، ج.ر عدد2، صادر في 1988/01/13) (ملغى)⁽¹⁷⁾ الذي أعاد تنظيم المؤسسة الاقتصادية العمومية، ليصل إلى خصوصية بعضها بموجب الأمر رقم 25-95 (أمر رقم 22-95 مؤرخ في 26 أوت 1995، يتعلق بخصوصية المؤسسات العمومية، ج.ر عدد 48، صادر في 1995/09/03) (ملغى)⁽¹⁸⁾ الأمر رقم 04-01. (أمر رقم 04-01 مؤرخ في 20 أوت 2001، يتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخوصتها، ج ر

عدد 47، صادر في 2001/08/22) (19) عند تعرض المؤسسات العمومية للحل فإن الأراضي المتبقية منها تعود إلى الدولة، (مرسوم تنفيذي رقم 122-07 مؤرخ في 23 أبريل 2007، يحدد شروط وكيفيات تسير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، ج ر عدد 27، صادر في 2007/04/25) (20) التي أوكلت مهمة تسيرها إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري لتوجيهها للاستغلال في المجال الصناعي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 153-09، (مرسوم تنفيذي رقم 153-09 مؤرخ في 2 ماي 2009، يحدد للشروط والكيفيات لمنح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، ج.ر عدد 27، صادر في 2009/05/06) (21) تعتبر الأراضي المملوكة للمؤسسات العمومية الوعاء الأفضل لإنجاز المشاريع الاستثمارية، خصوصا تلك القطع الأرضية المخصصة للأنشطة الصناعية باعتبار أن هذه الأراضي كانت تمارس عليها المؤسسات العمومية أنشطة صناعية، إذ أن ذلك يسهل على المستثمر استغلال هذه القطع الأرضية، كونها مجهزة مسبقا لاحتضان المنشآت الصناعية والإنتاجية. (لمزيد من التفاصيل أنظر بوجردة مخلوف، مرجع سابق ص ص 28-43) (22)

الفرع الثاني : الأراضي الفائضة عن المؤسسات الاقتصادية العمومية

تضمن المرسوم التنفيذي رقم 122-07 (مرسوم تنفيذي رقم 122-07 مؤرخ في 23 أبريل 2007، يحدد شروط وكيفيات تسير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، ج.ر عدد 27، صادر في 2007/04/25) (23) تحديد شروط وكيفيات تكوين وتسيير الحافظة العقارية المتكونة من الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والموجهة للاستثمار، وذلك في إطار استرجاع الأراضي التي تعتبر أصول فائضة وتحوزها المؤسسات العمومية وغير لازمة موضوعيا لنشاطاتها يقصد بالأراضي غير اللازمة موضوعيا لنشاط المؤسسة العمومية على الخصوص :

- الأراضي غير المستغلة أو التي لم يتم تخصيصها لوجهة ما عند تاريخ نشر هذا المرسوم. الأراضي التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي في المؤسسة،

- الأراضي المستقلة أو القابلة للفصل من مجموعات عقارية أوسع التي تمتلكها المؤسسة العمومية أو تكون تابعة للدولة وغير لازمة لنشاطاتها،
- الأراضي التي تغير نظامها القانوني بحكم أدوات التعمير والتي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الأساسي للمؤسسة العمومية،
- الأراضي المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية.

استنادا إلى هذه المعايير في تحديد الأصول الفائضة تنشأ لجنة على مستوى كل ولاية تكلف بالفصل في كل قطعة أرض محددة لمعرفة ما إذا كانت ضرورية موضوعيا لسير المؤسسة أم لا، إذ تتخذ قرارات اللجنة بأغلبية أعضائها وفي حالة تساوي الأصوات، يرجح صوت الرئيس. (المادتين 7 و8 من المرسوم التنفيذي رقم 07-122، مرجع سابق)⁽²⁴⁾

المبحث الثاني : تحديد النظام الضريبي للعقار الصناعي

تبنى المشرع الجزائري إستراتيجية تحفيزية للاستثمار تشجع كل من المستثمر الوطني والأجنبي على حد سواء على الاستثمار في الجزائر، بمنحهم نفس الامتيازات والضمانات، وذلك على مر النصوص القانونية المنظمة للاستثمار منذ الاستقلال إلى يومنا هذا. سارّكز في هذا الصدد على التحفيزات والامتيازات الجبائية العقارية التي يستفيد منها المستثمر طبقاً للقوانين الجديدة السارية المفعول (المطلب الأول)، إلا أن هذه الامتيازات والإعفاءات محدودة النطاق من حيث الزمن، فبعد انتهاء مدتها القانونية يصبح المستثمر كغيره من المواطنين خاضع للضريبة على العقارات المبنية وغير المبنية (المطلب الثاني).

المطلب الأول : الامتيازات الجبائية للعقار الصناعي

ولدت الأزمة الاقتصادية التي شهدتها الجزائر في نهاية الثمانينات جملة من الإصلاحات التي تمخض عنها صدور ترسانة من النصوص القانونية بحلة جديدة، تجسد تبني الدولة إيديولوجية سياسية واقتصادية جديدة، بهجرها للنظام الاشتراكي الذي احتضنته منذ ميلاد سيادتها باستقلالها، لتعتنق نهجاً جديداً مختاراً أو مرغماً، هو النهج الليبرالي الذي يفتح المجال على مصراعيه للمبادرة الخاصة والمنافسة الحرة.

كان المرسوم التشريعي رقم 93-12 (مرسوم تشريعي رقم 93-12 مؤرخ في 1993/10/01، يتعلق بترقية الاستثمارات، جريدة رسمية عدد 64، صادر في 1993/10/10 ملغى)⁽²⁵⁾ أول نص استثماري يجسد استقبال الجزائر للاقتصاد الحر، وأمام الحاجة الملحة إلى جلب الاستثمارات الوطنية والأجنبية للاستثمار في الجزائر، (عيبوط محند وعلي، الحماية القانونية للاستثمارات الأجنبية في الجزائر، أطروحة دكتوراه دولة في القانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2006، 38)⁽²⁶⁾ ولسد عجز الخزينة العمومية وللنهوض بالتنمية الاقتصادية، منح هذا النص العديد من التحفيزات والامتيازات التي من شأنها تشجيع الاستثمار وترقيته. إلا أنه لا يمكن بناء نظام قانوني للاستثمار على فكرة الامتيازات فحسب، بل يجب العمل على توفير مناخ عام ملائم للاستثمار بعيداً عن العراقيل والبيروقراطية، (حسان نادية أسباب فشل الأمر رقم 03-02 المتعلق بالمناطق الحرة كآلية لتنفيذ الإستراتيجية الجزائرية في مجال الاستثمار مقارنة قانونية على ضوء التشريعات المقارنة، دكتوراه علوم تخصص القانون، جامعة بن خدة يوسف، الجزائر 2007، 10)⁽²⁷⁾ الأمر الذي تداركه الأمر رقم 03-01، (أمر رقم 03-01 مؤرخ في 20 أوت 2001 يتعلق بتطوير الاستثمار، جريدة رسمية عدد، صادر في 2001/08/22 معدل ومتمم)⁽²⁸⁾

خص المشرع الاستثمارات المنصوص عليها في المادة 02 من قانون الاستثمار بنوعين من الامتيازات، منها ما ورد في النظام العام (الفرع الأول)، ومنها ما ورد في النظام الخاص (الفرع الثاني).

الفرع الأول : الامتيازات الجبائية في ظل النظام العام

تستفيد الاستثمارات المنصوص عليها في المادتين 01 و 02 قانون الاستثمار (حددت المادة 01 من الأمر رقم 03-01 الاستثمارات، تلك الاستثمارات الوطنية والأجنبية المنجزة في النشاطات الاقتصادية المنتجة للسلع والخدمات وكذا الاستثمارات التي تتجزئ في إطار منح الامتياز)⁽²⁹⁾ من عدة مزايا، فضلاً عن الحوافز الجبائية وشبه الجبائية والجمركية المنصوص عليها في القانون العام. تستفيد هذه الاستثمارات طبقاً للمادة 09 من قانون الاستثمار (المادة 09 من الأمر رقم 03-01 المعدلة بموجب الأمر رقم 08-06، والأمر رقم 01-09، والأمر رقم 01-10 والقانون رقم 12-12 والقانون رقم 08-13)⁽³⁰⁾ بعنوان إنجازها من :

- أ- الإعفاء من الحقوق الجمركية فيما يخص السلع غير المستثناة والمستوردة التي تدخل مباشرة في إنجاز الاستثمارات.
- ب- الشراء بالإعفاء من الرسم على القيمة المضافة فيما يخص السلع والخدمات غير المستثناة المستوردة أو المقتناة محلياً التي تدخل في إنجاز الاستثمارات.
- ج- الإعفاء من دفع حق نقل الملكية بعوض عن كل المقتنيات العقارية التي تمت في إطار الاستثمار المعني.
- د- الإعفاء من حقوق التسجيل ومصاريف الإشهار العقاري والمبالغ الأملاك الوطنية المتضمنة حق الامتياز على الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية الممنوحة بعنوان إنجاز الاستثمارات. يطبق على هذا الامتياز المدة الدنيا لحق الامتياز الممنوح.

كما تستفيد من هذه المزايا الامتيازات الممنوحة سابقاً بموجب قرار مجلس الوزراء لفائدة المشاريع الاستثمارية وكذا الاستثمارات المصرح بها من طرف الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار. (المادة 09 من الأمر رقم 03-01 المعدلة بموجب المادة 74 من القانون رقم 10-14 مؤرخ في 30 ديسمبر 2014 يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر عدد78، ادر في 2015/12/31)⁽³¹⁾

بتحليل هذه المادة خاصة الفقرة ج منها، نجدها تعفي المستثمر من دفع حقوق نقل الملكية على المقتنيات العقارية في إطار الاستثمار، لكن بالرجوع إلى آليات استغلال العقار الصناعي المملوك ملكية خاصة للدولة، والمبين في المبحث الأول من هذه الدراسة، فهي تتم عن طريق عقد الامتياز المنظم بموجب القانون رقم 04-08، الذي لا ينقل الملكية للمستثمر. وعليه لا وجود أصلاً لحقوق نقل الملكية العقارية، التي تدعي الفقرة ج من قانون الاستثمار أنه تعفي المستثمر منها كإجراء تحفيزي.

من جهة أخرى جاء قانون المالية لسنة 2015 بنوع آخر من الامتيازات الضريبية التي نصت عليها 60 منه كما يلي "تعفى العقود الإدارية التي تعدها مصالح الأملاك الوطنية والمتضمنة منح الامتياز على الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية في إطار الأمر رقم 04-08 المؤرخ في أول سبتمبر 2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة

للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم من حقوق التسجيل ورسم الشهر العقاري ومبالغ الأملاك الوطنية مع مراعاة التصريح بالاستثمار لدى الوكالة الوطنية للاستثمار".

كما نصت المادة 68 من نفس القانون على ما يلي : " تعفى عقود الاكتتاب الودي للعقارات أو حقوق عينية عقارية تابعة لأشخاص طبيعية أو معنوية خاضعة للقانون الخاص اللازمة لإنجاز مشاريع ذات منفعة عمومية من حقوق التسجيل ورسم الإشهار العقاري ومبالغ الأملاك الوطنية.

أما إذا توجه المستثمر إلى اقتناء الوعاء العقاري المستقبلي لاستثماراته من الخواص، لتقادي طول الإجراءات الإدارية، والبيروقراطية والمحسوبية التي يعاني منها المستثمر للحصول على عقد الامتياز، فإنه سيدفع ثمن العقار للمشتري حسب الاتفاق، والعقد شريعة المتعاقدين لا يمكن لأحد أن يجبر الفرد على التنازل عن أملاكه دون عوض.

أستنتج من خلال هذا التحليل أن الفقرة ج من المادة 9 من قانون الاستثمار مجرد قاعدة تزيينية توهم المستثمر بوجود تحفيزات خيالية، الأمر الذي يدل على عدم فعالية هذا النص.

إضافة الإعفاءات بعنوان إنجاز المشروع، يستفيد المستثمر من امتيازات ضريبية أخرى لمدة ثلاث سنوات من تاريخ البدء باستغلال الاستثمارات المصرح بها لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار والتي تحدث 100 منصب شغل ولأجل خمس سنوات بالنسبة للاستثمارات المحدثة لأكثر من 100 منصب شغل، ولا داعي للتفصيل في شرحها كونها ليست بضرورية عقارية.

الفرع الثاني : الامتيازات الجبائية في ظل النظام الخاص

يتميز النظام الخاص عن النظام العام، أن الامتيازات الممنوحة فيه تكون بحسب طبيعة العقار وموقعه في مناطق خاصة أو يجب ترقيتها قد ورد هذا التصنيف لأول مرة بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-12 الذي صنفها إلى مناطق مطلوب ترقيتها "zones à promouvoir" ومناطق التوسع الاقتصادي "zones d'expansion économique" التي لم تعرف النور يوماً لعدم صدور القرار الوزاري المشترك الذي كان من المفروض أن يعين

حدودها، كما أن الجماعات المحلية لم تقم بدورها المتمثل في اقتراح هذه المناطق. (بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، مرجع سابق، ص ص23-24)⁽³²⁾

لم يتبنى الأمر رقم 03-01 التصنيف نفسه، إنما أشار إلى مناطق تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة والتي يحددها مجلس المنافسة. (المادة 10 من الأمر رقم 03-01)⁽³³⁾ منحت المادة 11 من الأمر رقم 03-01 الاستثمارات المنجزة في هذه المناطق عدة مزايا، منها الإعفاء التام من دفع حقوق نقل الملكية بعوض عن كل المقتنيات العقارية التي تمت في إطار الاستثمار المعني، ينطبق على هذه المادة نفس النقد والتحليل الذي قدمناه بشأن المادة التاسعة.

أما عن النظام الضريبي الذي تخضع له المناطق الحرة فقد جاء النص عليه من خلال الأمر رقم 02-03 (أمر رقم 02-03 مؤرخ في 19 جويلية 2003، يتعلق بالمناطق الحرة، جريدة رسمية عدد43، صادر في 20/07/2003)⁽³⁴⁾ المتعلق بالمناطق الحرة الذي أعفى الاستثمارات المنجزة عليها من جميع الضرائب منها الضرائب العقارية، (المادة 11 من الأمر رقم 02-03)⁽³⁵⁾ ولادعي لشرحها كونها ألغيت بموجب القانون رقم 10-06. (قانون رقم 10-06 يضمن إلغاء الأمر رقم 02-03 مؤرخ في 19 جويلية 2003، يتعلق بالمناطق الحرة، جريدة رسمية عدد 42، صادر في 25/06/2006)⁽³⁶⁾

يلاحظ من خلال المزايا الممنوحة للمستثمر سواء في ظل النظام العام أو النظام الخاص، تشابه وتنازع الاختصاص في منح المزايا والإعفاءات بين الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمارات والمجلس الوطني للاستثمار، الأمر الذي ينقص من فعالية الامتيازات، كما أوردته الأمم المتحدة في تقريرها حول سياسة الاستثمار في الجزائر.

(Conférence des nations unis sur le commerce et le développement« examen de la politique de l'investissement en Algérie », éditée par les nations unis, à consulter sur le site : www.unctad.org/fr/docs/iteipcL20039_fr.pdf)⁽³⁷⁾

المطلب الثاني : ضريبة العقار الصناعي بعد نهاية الامتيازات

يخضع المستثمر بعد انتهاء الفترة القانونية التي أقرتها قوانين الاستثمار للامتيازات والإعفاءات، إلى نفس النظام الضريبي الذي يخضع له

كل المقيمين على الإقليم الجزائري. تطبيقاً لمبدأ إقليمية قانون الضرائب الذي مؤداه تطبيق القوانين الضريبية على كامل إقليم الدولة، (وقد نصت على ذلك المادة 261 من قانون الضرائب و الرسوم المماثلة تحت عنوان القسم الثاني مكان فرض الضريبة بنها على ما يلي : "يؤسس الرسم العقاري على الملكيات المبنية والملكيات غير المبنية في البلدية التي توجد بها الأملاك الخاضعة للضريبة")⁽³⁸⁾ فيسري التشريع الضريبي على كل من يحقق بإقليم الدولة دخلاً معيناً، أو يملك ثروة مالية فيه. كما أن إقليمية القوانين المطبقة على الضريبة العقارية تأخذ بعين الاعتبار مكان تواجد العقار ومكان تواجد المكلف بالضريبة سواء كان مالكاً للعقار أو منتفعاً به كالمستأجر. (برحماني محفوظ، الضريبة العقارية في القانون الجزائري دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 2009، ص84)⁽³⁹⁾ وعليه يطبق قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة على العقار الصناعي، مع أنه ملك خاص للدولة وأن أملاك الدولة غير خاضعة للضريبة، إلا أنها تحيل هذا الالتزام على عاتق المستفيد من عقد الامتياز بموجب دفتر الشروط، (نصت على ذلك المادة 13 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالمزاد العلني للأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول العقارية الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية)⁽⁴⁰⁾ فتفرض عليه الضريبة على العقار المبنى (الفرع الأول)، والعقار غير المبنى (الفرع الثاني).

الفرع الأول : الضريبة على العقار الاقتصادي المبنى

يؤسس رسم عقاري سنوي على الملكيات المبنية الموجودة فوق التراب الوطني، باستثناء تلك المعفية من الضريبة صراحة. (المادة 248 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة (معدل ومتمم))⁽⁴¹⁾ حددت المادة 249 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة العقارات المبنية الخاضعة للضريبة كما يلي :

1. المنشآت المخصصة لإيواء الأشخاص والمواد أو لتخزين المنتجات؛
2. المنشآت التجارية الكائنة في محيط المطارات الجوية والموانئ ومحطات السكك الحديدية ومحطات الطرقات، بما فيها ملحقاتها المتكونة من مستودعات وورشات للصيانة؛

3. أراضي البناءات بجميع أنواعها والقطع الأرضية التي تشكل ملحقا مباشرا لها ولا يمكن الاستغناء عنها؛

4. الأراضي غير المزروعة والمستخدمة لاستعمال تجاري أو صناعي كالورشات وأماكن إيداع البضائع وغيرها من الأماكن من نفس النوع، سواء كان يشغلها المالك أو يشغلها آخرون مجانا أو بمقابل.

تعتبر عقارات مبنية بطبيعتها المنشآت المثبتة في الأرض بأساسات كالمنازل والمحلات كما تعتبر الأنابيب المثبتة في الأرض عقارات متى اتصلت مباشرة بالبناء، كما أن المشرع ألحق بها كل من الأراضي الملحقة بالبناء والأراضي الفضاء المستغلة لغير الزراعة. (برحماني محفوظ، الضريبة العقارية في القانون الجزائري دراسة مقارنة، مرجع سابق، ص 112)⁽⁴²⁾

تؤسس المادة 256 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة الرسم العقاري على الأملاك المبنية تبعا للقيمة الإيجارية الجبائية المحددة حسب المتر المربع، وحسب المنطقة والمناطق الفرعية، ثم حددت المادة 259 من نفس القانون القيمة الإيجارية الجبائية لكل متر مربع من المحلات التجارية والصناعية على النحو التالي :

المنطقة 1	المنطقة 2	المنطقة 3	المنطقة 4
أ : 891 دج	أ : 618 دج	أ : 742 دج	أ : 669 دج
ب : 816 دج	ب : 742 دج	ب : 669 دج	ب : 594 دج
ج : 742 دج	ج : 669 دج	ج : 594 دج	ج : 519 دج

ينتج أساس فرض الضريبة من ناتج القيمة الإيجارية الجبائية لكل متر مربع للملكية المبنية، في المساحة الخاضعة للضريبة. في هذا الصدد نصت المادة 9 من القانون رقم 04-08 المعدلة بموجب المادة 62 من قانون المالية لسنة 2015 على ما يلي :

"تحدد مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً الإتاوة الإيجارية السنوية التي تمثل 33/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز كما تستفيد من التدابير بدون استرداد مبالغ الأتاوى الإيجارية السنوية التي قامت مصالح

أملك الدولة بتحصيلها سابقاً حقوق الامتياز الممنوحة لصالح مشاريع الاستثمار في إطار الأمر رقم 04-08 المؤرخ في سبتمبر 2008 وذلك قبل صدور هذا القانون. (كانت نسبة الإتاوة الإيجارية السنوية تقدر بنسبة 20/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية بموجب القانون رقم 11-11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011)⁽⁴³⁾

تخضع الإتاوة الإيجارية السنوية التي تحددها مصالح أملك الدولة لتخفيض يطبق كما يأتي :

- 90% خلال فترة إنجاز الاستثمار التي يمكن أن تمتد من سنة واحدة إلى ثلاث سنوات.

- 50% خلال فترة الاستغلال التي يمكن كذلك أن تمتد من سنة واحدة إلى ثلاث سنوات.

- الدينار الرمزي للمتر المربع خلال فترة عشر سنوات وترتفع بعد هذه المدة إلى 50% من مبلغ إتاوة أملك الدولة بالنسبة للمشاريع المقامة في الولايات التي استعملت لتنفيذ برنامجي الجنوب والهضاب العليا.

- الدينار الرمزي للمتر المربع خلال فترة خمسة عشر سنوات وترتفع بعد هذه المدة إلى 75% من مبلغ إتاوة أملك الدولة بالنسبة للمشاريع المقامة في ولايات الجنوب الكبير.

تطبق هذه الأحكام أيضاً على مشاريع الاستثمارات التي حصلت مسبقاً على الامتياز بقرار من مجلس الوزراء.

يحدد أساس فرض الضريبة بعد تطبيق معدل تخفيض يساوي 2% سنوياً، مراعاة لقدم الملكية المبنية. غير أنه لا يمكن أن يتجاوز هذا التخفيض حداً أقصى قدره 40%.

يحدد بالنسبة للمصانع معدل التخفيض بـ 50%، وهذا على نمط واحد. (حسب المادة 254 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة)⁽⁴⁴⁾ يضاف إلى هذا الرسم رسوم أخرى، منها رسوم ملحقة بالملكيات المبنية ورسوم التطهير. (برحماني محفوظ، الضريبة العقارية في القانون الجزائري دراسة مقارنة، مرجع سابق، ص 126-127)⁽⁴⁵⁾

يحسب الرسم بتطبيق المعدلين المبينين أعلاه على الأساس الخاضع للضريبة :
الملكيّات المبنية بأنم معنى الكلمة : 3 % .

غير أنه بالنسبة للملكيات المبنية ذات الاستعمال السكني المملوكة من طرف الأشخاص الطبيعيين والواقعة في المناطق المحددة عن طريق التنظيم وغير مشغولة سواء بصفة شخصية وعائلية أو عن طريق الكراء، تخضع لمعدل مضاعف قدره 10%.

يوضح صنف الأملاك المشار إليها في الفقرة السابقة وموقعها وكذلك شروط وكيفيات تطبيق هذا الإجراء عن طريق التنظيم.

الأراضي التي تشكل ملحقات للملكيات المبنية :

- 5 %، عندما تقل مساحتها أو تساوي 500م²؛
- 7 %، عندما تفوق مساحتها 500م² وتقل أو تساوي 1.000م²؛
- 10 %، عندما تفوق مساحتها 1.000م² . (حسب المادة 261-ب من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة السابق ذكره)⁽⁴⁶⁾

الفرع الثاني : الضريبة على العقار الاقتصادي غير المبنى

تؤسس المادة 261-د من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، رسم عقاري سنوي على الملكيات غير المبنية بجميع أنواعها، باستثناء تلك المعفية صراحة من الضريبة.

وتستحق، على الخصوص، على :

1. الأراضي الكائنة في القطاعات العمرانية أو القابلة للتعمير؛ بما فيها الأراضي قيد التعمير غير الخاضعة لحد الآن للرسم العقاري للملكية المبنية. (تم تعديل هذه الفقرة بموجب المادة 13 من الأمر رقم 01-15 مؤرخ في 23 جويلية 2015، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 ج ر عدد 40، صادر في 23 جوان 2015)⁽⁴⁷⁾

2. المحاجر ومواقع استخراج الرمل والمناجم في الهواء الطلق؛

3. مناجم الملح والسبخات؛

4. الأراضي الفلاحية.

يحسب الرسم على العقارات غير المبنية بعد أن يطبق على أساس الضريبة بنسبة :

- 5%، بالنسبة للملكيات غير المبنية المتواجدة في المناطق غير العمرانية.
- بالنسبة للأراضي العمرانية، تحدد نسبة الرسم كما يلي :
- 5%، عندما تكون مساحة الأراضي أقل من 500م² أو تساويها.
- 7%، عندما تفوق مساحة الأراضي 500م² وتقل أو تساوي 1.000م².
- 10%، عندما تفوق مساحة الأراضي 1.000م².
- 3%، بالنسبة للأراضي الفلاحية.

إلا أنه بالنسبة للأراضي الواقعة في المناطق العمرانية أو الواجب تعميرها والتي لم تنشأ عليها بنايات خلال مدة خمسة (05) سنوات، فترفع الحقوق المستحقة بصدد الرسم العقاري ابتداء من أول يناير 2002 بنسبة 100 %.

(حسب المادة 261-ز من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة السابق ذكره. خفضت نسبة خمس سنوات إلى ثلاث سنوات بموجب المادة 15 من الأمر رقم 10-15 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015)⁽⁴⁸⁾

خاتمة :

أود إنهاء هذا البحث بوقفة تقييمية للضريبة العقارية الواقعة على العقار الصناعي الموجه لاستقبال الاستثمارات الوطنية والأجنبية، والنصوص القانونية المنظمة له. ففي الوقت الذي باتت فيه الجزائر في أمس الحاجة إلى الاستثمارات الصناعية الإنتاجية، للنهوض بالاقتصاد الوطني وجعله اقتصاد إنتاجي، بالابتعاد عن التبعية المطلقة للمحروقات التي أدت بنا إلى الهاوية، وطرح بدائل استثمارية وفتح آفاق جديدة تمكننا من الخروج من هذه الأزمة، لا يزال المناخ الاستثماري العام غير ملائم لتمييزه بعدم الاستقرار.

يمكن القول إنه رغم الامتيازات الجبائية الواردة على العقار الصناعي إلا أنها لا تغري المستثمر، وهذا ما يترجم فشل المشرع في وضع نظام جبائي تحفيزي. في اعتقادي يعود السبب إلى تشتت هذه النصوص وعدم ثباتها كونها صارت سنوية تتغير بتغيير قانون المالية، إن لم أقل أنها تعدل مرتين في العام بعدما صار قانون المالية التكميلي عادة في الجزائر.

من جهة أخرى تتسم القواعد الاستثمارية بأنها غير باتة كونها كثيرة الإحالات إلى نصوص تنظيمية أخرى، أغلبها لا يعرف النور أبداً كالنصوص المتعلقة بالمناطق الخاصة والمناطق الواجب ترقيتها، ومناطق التوسع الاقتصادي.

أضف إلى ذلك أن الامتيازات الجبائية في مجال العقار الصناعي الواردة في قانون الاستثمار فضفاضة وعديمة الفعالية، خاصة ما ورد منها في الفقرة ج من المادة التاسعة منه، التي تعفي المستثمر من دفع حقوق الملكية عن كل المقتنيات العقارية التي تمت في إطار الاستثمار، وهو نص غير قابل للتطبيق فإذا كان العقار المعني بالاستثمار ملك من الأملاك الخاصة للدولة، فهو غير قابل للتنازل ولا لنقل الملكية بصور الأمر رقم 04-08، الذي غير نمط استغلال العقار الصناعي، أما إذا كان العقار مملوك للخواص فلا يمكن إجبار المالك على التنازل عن أملاكه دون مقابل. نتيجة لذلك أقترح إلغاء هذا النص من قانون الاستثمار، خاصة وأن الحكومة بصدد إعداد مشروع تعديل هذا القانون.

الهوامش :

- 1 - خلاصي رضا، النظام الجبائي الجزائري الحديث، جباية الأشخاص الطبيعيين والمعنويين، الجزء الأول، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر 2012، ص22
- 2 - عفيف عبد المجيد، فعالية السياسة الضريبية في تحقيق التنمية المستدامة دراسة حالة الجزائر خلال فترة 2001 و2012، مذكرة ماجستير في علوم التسيير كلية الاقتصاد، جامعة فرحات عباس، سطيف 2014، ص1
- 3 - مادي محمد ابراهيم، العلاقة بين الاستثمار الأجنبي المباشر والضرائب في الجزائر (1990-2002) مذكرة ماجستير في علوم التسيير تخصص مالية، المدرسة العليا للتجارة، الجزائر 2004، ص 85
- 4 - أمر رقم 04-08 مؤرخ في 01 سبتمبر 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 49، صادر في 2008/09/03، معدل ومتمم
- 5 - بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة، الجزائر، 2009، ص10
- 6 - أقصد بذلك تنظيم المناطق الصناعية بعد الاستقلال، هذا لا ينفي وجود تنظيم فرنسي لها أثناء الإستعمار، ولأكثر تفاصيل عن ذلك أنظر: جبار عبد الحميد، السياسة العقارية في

- المجال الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، يوسف بن خدة، جامعة الجزائر، 2002/2001، ص18
- 7 - مرسوم رقم 45-73 مؤرخ في 18 فيفري 1973، يتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، ج.ر عدد 20، صادر في 1973/03/09
- 8 - جبار عبد الحميد، مرجع سابق، ص 56
- 9 - لمزيد من التفاصيل حول إدارة وتسيير المناطق الصناعية أنظر: الجيلالي عجة، المظاهر القانونية للإصلاحات الاقتصادية في الجزائر، أطروحة دكتوراه دولة، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2005، ص 244 وما يليها. أنظر كذلك جبار عبد الحميد، مرجع سابق، ص 60-70. أنظر كذلك بوجردة مخلوف، مرجع سابق ص 15-18
- 10 - مرسوم تنفيذي رقم 07-119، مؤرخ في 23 أبريل 2007، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، ج.ر عدد 27، صادر في 2007/04/25، معدل ومتعم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-126، المؤرخ في 19 مارس 2012، ج.ر عدد 17، صادر في 25 مارس 2012
- 11 - أمر رقم 74-26 مؤرخ في 20 فيفري 1974، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ج ر عدد 19، صادر في 1974/03/05 (ملغى)
- 12 - فسيح حمزة، التنظيم القانوني لإستغلال العقار الناعي في عملية الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2005، ص 25
- 13 - قانون رقم 90-25، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد، 49، صادر في 1990/11/18
- 14 - مرسوم رقم 86-04 مؤرخ في 07 جانفي 1986، يتعلق بالوكالة العقارية المحلية، ج.ر عدد1، صادر في 1986/01/08، الملغى بموجب المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 90-405 مؤرخ في 22 ديسمبر 1990، يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وتنظيم ذلك، ج.ر عدد56، 1990/12/26، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003، ج ر عدد 68، 2003/11/09
- 15 - قانون 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، صادر في 1990/11/18
- 16 - مرسوم تنفيذي رقم 03-408 مؤرخ في 05 نوفمبر 2003، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 90-405، يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وتنظيم ذلك، ج ر عدد 68، صادر في 2003/11/09
- 17 - قانون رقم 88-01 مؤرخ في 12 جانفي 1988، يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، ج.ر عدد2، صادر في 1988/01/13 (ملغى)

- 18 - أمر رقم 22-95 مؤرخ في 26 أوت 1995، يتعلق بخصوصية المؤسسات العمومية، ج.ر. عدد 48، صادر في 03/09/1995(ملغى)
- 19 - أمر رقم 04-01 مؤرخ في 20 أوت 2001، يتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها، ج.ر عدد 47، صادر في 22/08/2001
- 20 - مرسوم تنفيذي رقم 122-07 مؤرخ في 23 أبريل 2007، يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، ج.ر عدد 27، صادر في 25/04/2007
- 21 - مرسوم تنفيذي رقم 153-09 مؤرخ في 2 ماي 2009، يحدد للشروط والكيفيات لمنح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، ج.ر عدد 27، صادر في 06/05/2009
- 22 - لمزيد من التفاصيل أنظر بوجردة مخلوف ، مرجع سابق ص 28-43
- 23 - مرسوم تنفيذي رقم 122-07 مؤرخ في 23 أبريل 2007، يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، ج.ر عدد 27، صادر في 25/04/2007
- 24 - المادتين 7 و8 من المرسوم التنفيذي رقم 122-07، مرجع سابق
- 25 - مرسوم تشريعي رقم 93-12 مؤرخ في 01/10/1993، يتعلق بترقية الاستثمارات، جريدة رسمية عدد 64، صادر في 10/10/1993 ملغى
- 26 - عيبوط محند وعلي، الحماية القانونية للاستثمارات الأجنبية في الجزائر، أطروحة دكتوراه دولة في القانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2006، 38
- 27 - حسان نادية أسباب فشل الأمر رقم 02-03 المتعلق بالمناطق الحرة كآلية لتنفيذ الإستراتيجية الجزائرية في مجال الاستثمار مقارنة قانونية على ضوء التشريعات المقارنة، دكتوراه علوم تخصص القانون، جامعة بن خدة يوسف، الجزائر 2007، 10
- 28 - أمر رقم 03-01 مؤرخ في 20 أوت 2001 يتعلق بتطوير الاستثمار، جريدة رسمية عدد، صادر في 22/08/2001 معدل ومتمم
- 29 - حددت المادة 01 من الأمر رقم 03-01 الاستثمارات، تلك الاستثمارات الوطنية والأجنبية المنجزة في النشاطات الاقتصادية المنتجة للسلع والخدمات وكذا الاستثمارات التي تنجز في إطار منح الامتياز
- كما نصت المادة 02 من الأمر نفسه على أنه: " يقصد بالاستثمار في مفهوم هذا الأمر:
- إقتناء أصول تدرج في إطار استحداث نشاطات جديدة أو التوسيع في قدرات الإنتاج أو إعادة التأهيل وإعادة الهيكلة.

- المساهمة في رأسمال مؤسسة في شكل مساهمات نقدية أو عينية (هذه الأخيرة استثنيت من المزايا بموجب المادة 03 من نفس الأمر المعدلة بموجب الأمر 08-06)
- إستعادة النشاطات في إطار خوصصة كلية أو جزئية
- 30 - المادة 09 من الأمر رقم 03-01 المعدلة بموجب الأمر رقم 08-06، والأمر رقم 01-09، والأمر رقم 01-10 والقانون رقم 12-12 والقانون رقم 08-13
- 31 - المادة 09 من الأمر رقم 03-01 المعدلة بموجب المادة 74 من القانون رقم 10-14 مؤرخ في 30 ديسمبر 2014 يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج.ر عدد78، ادر في 2015/12/31
- 32 - بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، مرجع سابق، ص23-24
- 33 - المادة 10 من الأمر رقم 03-01
- 34 - أمر رقم 02-03 مؤرخ في 19 جويلية 2003، يتعلق بالمناطق الحرة، جريدة رسمية عدد43، صادر في 2003/07/20
- 35 - المادة 11 من الأمر رقم 02-03
- 36 - قانون رقم 10-06 يضمن إلغاء الأمر رقم 02-03 مؤرخ في 19 جويلية 2003، يتعلق بالمناطق الحرة، جريدة رسمية عدد 42، صادر في 2006/06/25
- 37 - « Il ya conflit de compétence entre de CNI et L'ANDI pour l'octroi d'avantages aux investisseurs. En effet une double compétence est dévolue au CNI et L'ANDI dans cette matière. Cette absence de précision et source d'interprétations divergentes, voir de confusion. L'acte d'investir exige un seul centre de décision et une totale transparence. »
- Conférence des nations unis sur le commerce et le développement« examen de la politique de l'investissement en Algérie », éditée par les nations unis, à consulter sur le site :
- www.unctad.org/fr/docs/iteipcL20039_fr.pdf
- 38 - وقد نصت على ذلك المادة 261 من قانون الضرائب و الرسوم المماثلة تحت عنوان القسم الثاني مكان فرض الضريبة بنها على ما يلي : "يؤسس الرسم العقاري على الملكيات المبنية والملكيات غير المبنية في البلدية التي توجد بها الأملاك الخاضعة للضريبة"
- 39 - برحمانى محفوظ، الضريبة العقارية في القانون الجزائري دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 2009، ص84
- 40 - أذكر على سبيل المثال المادة 7 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، التي تنص على ما يلي " يتحمل المستفيد من الامتياز كل الضرائب والرسوم والمصاريف الأخرى التي ستلحق بالأصل العقاري الممنوح خلال مدة الامتياز

... " كما نصت على ذلك المادة 13 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالمزاد العلني للأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية

41 - المادة 248 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة (معدل ومتمم)

42 - برحمانى محفوظ، الضريبة العقارية في القانون الجزائري دراسة مقارنة، مرجع سابق، ص 112

43 - كانت نسبة الإتاوة الإيجارية السنوية تقدر بنسبة 20/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية بموجب القانون رقم 11-11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011

44 - حسب المادة 254 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة

45 - برحمانى محفوظ، الضريبة العقارية في القانون الجزائري دراسة مقارنة، مرجع سابق، ص 126-127

46 - حسب المادة 261-ب من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة السابق ذكره

47 - تم تعديل هذه الفقرة بموجب المادة 13 من الأمر رقم 01-15 مؤرخ في 23 جويلية 2015، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 ج.ر عدد 40، صادر في 23 جوان 2015

48 - حسب المادة 261-ز من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة السابق ذكره. خفضت نسبة خمس سنوات إلى ثلاث سنوات بموجب المادة 15 من الأمر رقم 10-15 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015

المراجع :

باللغة العربية :

1. برحمانى محفوظ، الضريبة العقارية في القانون الجزائري دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 2009

2. بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة، الجزائر، 2009

3. خلاصي رضا، النظام الجبائي الجزائري الحديث، جباية الأشخاص الطبيعيين والمعنويين، الجزء الأول، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر 2012

4. عفيف عبد المجيد، فعالية السياسة الضريبية في تحقيق التنمية المستدامة دراسة حالة الجزائر خلال فترة 2001 و2012، مذكرة ماجستير في علوم التسيير كلية الاقتصاد، جامعة فرحات عباس، سطيف 2014

5. عيبوط محند وعلي، الحماية القانونية للاستثمارات الأجنبية في الجزائر، أطروحة دكتوراه دولة في القانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2006
6. فسيح حمزة، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الناعي في عملية الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2005
7. مادي محمد ابراهيم، العلاقة بين الاستثمار الأجنبي المباشر والضرائب في الجزائر (1990-2002) مذكرة ماجستير في علوم التسيير تخصص مالية، المدرسة العليا للتجارة، الجزائر 2004
8. حسان نادية أسباب فشل الأمر رقم 02-03 المتعلق بالمناطق الحرة كآلية لتنفيذ الإستراتيجية الجزائرية في مجال الاستثمار مقارنة قانونية على ضوء التشريعات المقارنة، دكتوراه علوم تخصص القانون، جامعة بن خدة يوسف، الجزائر 2007
9. جبار عبد الحميد، السياسة العقارية في المجال الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، يوسف بن خدة، جامعة الجزائر، 2002/2001
10. الجيلالي عجة، المظاهر القانونية للإصلاحات الاقتصادية في الجزائر، أطروحة دكتوراه دولة، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2005
11. قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر. عدد49، صادر في 1990/11/18
12. قانون رقم 88-01 مؤرخ في 12 جانفي 1988، يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، ج.ر. عدد2، صادر في 1988/01/13 (ملغى)
13. قانون رقم 06-10 يضمن إلغاء الأمر رقم 02-03 مؤرخ في 19 جويلية 2003، يتعلق بالمناطق الحرة، جريدة رسمية عدد 42، صادر في 2006/06/25
14. قانون رقم 11-11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011
15. قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة (معدل ومتمم)

16. أمر رقم 26-74 مؤرخ في 20 فيفري 1974، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ج.ر عدد 19، صادر في 1974/03/05 (ملغى)
17. أمر رقم 22-95 مؤرخ في 26 أوت 1995، يتعلق بخصوصية المؤسسات العمومية، ج.ر عدد 48، صادر في 1995/09/03 (ملغى)
18. أمر رقم 03-01 مؤرخ في 20 أوت 2001 يتعلق بتطوير الاستثمار، جريدة رسمية عدد، صادر في 2001/08/22 معدل ومتمم
19. أمر رقم 04-01 مؤرخ في 20 أوت 2001، يتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها، ج.ر عدد 47، صادر في 2001/08/22
20. أمر رقم 02-03 مؤرخ في 19 جويلية 2003، يتعلق بالمناطق الحرة، جريدة رسمية عدد 43، صادر في 2003/07/20
21. أمر رقم 04-08 مؤرخ في 01 سبتمبر 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر عدد 49، صادر في 2008/09/03، معدل ومتمم
22. أمر رقم 01-15 مؤرخ في 23 جويلية 2015، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 ج.ر عدد 40، صادر في 23 جوان 2015
23. مرسوم تشريعي رقم 12-93 مؤرخ في 1993/10/01، يتعلق بترقية الاستثمارات، جريدة رسمية عدد 64، صادر في 1993/10/10 ملغى
24. مرسوم رقم 45-73 مؤرخ في 18 فيفري 1973، يتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، ج.ر عدد 20، صادر في 1973/03/09
25. مرسوم رقم 04-86 مؤرخ في 07 جانفي 1986، يتعلق بالوكالة العقارية المحلية، ج.ر عدد 1، صادر في 1986/01/08، الملغى بموجب المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 90-405 مؤرخ في 22 ديسمبر 1990، يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضرين، وتنظيم ذلك، ج.ر عدد 56، 1990/12/26، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003، ج.ر عدد 68، 2003/11/09
26. مرسوم تنفيذي رقم 03-408 مؤرخ في 05 نوفمبر 2003، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 90-405، يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير

والتنظيم العقاريين الحضريين، وتنظيم ذلك، ج.ر عدد 68، صادر في 2003/11/09

27. مرسوم تنفيذي رقم 119-07، مؤرخ في 23 أبريل 2007، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، ج.ر عدد 27، صادر في 2007/04/25، معدّل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-126، المؤرخ في 19 مارس 2012، ج.ر 17، صادر في 2012/03/25

28. مرسوم تنفيذي رقم 122-07 مؤرخ في 23 أبريل 2007، يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، ج.ر عدد 27، صادر في 2007/04/25

29. مرسوم تنفيذي رقم 153-09 مؤرخ في 2 ماي 2009، يحدد للشروط والكيفيات لمنح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، ج.ر عدد 27، صادر في 2009/05/06

باللغة الأجنبية :

30. Conférence des nations unis sur le commerce et le développement « examen de la politique de l'investissement en Algérie », éditée par les nations unis, à consulter sur le site www.unctad.org/fr/docs/iteipcL20039_fr.pdf

