

دور الرسوم على عقود التعمير في رفع مداخل البلديات

من إعداد

الدكتورة مصطفى عايدة

أستاذة محاضرة قسم (أ)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة البليدة2

الدكتورة شريف هنية

أستاذة محاضرة قسم (أ)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة البليدة2

دور الرسوم على عقود التعمير في رفع مداخيل البلديات

من إعداد الدكتورة مصطفى عايدة

أستاذة محاضرة قسم (أ)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة البليدة2

من إعداد الدكتورة شريف هنية

أستاذة محاضرة قسم (أ)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة البليدة2

ملخص:

تتناول الدراسة موضوع الرسوم على عقود التعمير سواء تلك التي ينظمها قانون التهيئة والتعمير والمتمثلة في رخصة البناء، رخصة التجزئة، رخصة الهدم، شهادة التعمير، شهادة المطابقة، شهادة القابلية للاستغلال، شهادة التقسيم، أو تلك التي استحدثها المشرع بموجب القانون رقم 08-15 المحدد لشروط إتمام إنجاز البناءات ومطابقتها والمتمثلة في رخصة البناء على سبيل التسوية، ورخصة إتمام الإنجاز. وقد فرض المشرع هذه الرسوم لأول مرة بموجب قانون المالية لسنة 2000، وعدلت عدة مرات لأن المشرع كان يحدد أساس الإخضاع الضريبية على أساس القيمة التجارية للبناء فكان لازما تعديل الرسم في كل مرة، إلى غاية قانون المالية لسنة 2018، أين غير المشرع أساس الإخضاع الضريبي ليحدد على أساس المساحة المحددة بالمتر المربع.

الكلمات المفتاحية: رسوم، تهيئة، تعمير، رخص، شهادات.

Abstract:

The study deals with the fees for construction contracts, whether those regulated by the Urbanization and Reconstruction Law, which are the building permit, retail license, demolition license, construction certificate, conformity certificate, exploitable certificate, division certificate, or those introduced by the legislator according to Law No. 08-15 specified The conditions for building completion and compliance, represented in the building permit as a settlement, and the completion permit.

The legislator imposed these fees for the first time according to the Finance Law of 2000, and they were amended several times because the legislator was determining the basis for taxation on the basis of the commercial value of the building, so it was necessary to amend the fee each time, until the end of the Finance Act of 2018, where the legislator changed the basis for taxation to determine On the basis of the specified area in square meters.

مقدمة:

تعتبر الجباية من المسائل الهامة التي حظيت باهتمام الحكومات لما لها من تأثير على تطور الشعوب في شتى المجالات، وتعزيزا للامركزية الإدارية وخلق تميز للجماعات المحلية في تحقيق مواردها، تم الفصل بين جباية الدولة والجباية المحلية.

تمثل الجباية المحلية المحرك القاعدي للتنمية الاقتصادية على المستوى المحلي، كما تعنى بالهيئة اللامركزية، فالجباية المحلية لا تعتبر نظام قائم بحد ذاته وإنما هي جملة من الأحكام وأصناف الضرائب تختلف باختلاف الجهة المستفيدة. (زيرمي نعيمة، سنوسي بن عومر، الجباية المحلية في الجزائر بين الواقع والتحديات، مجلة الاستراتيجية والتنمية، جامعة مستغانم، 2013، ص 213)⁽¹⁾

تتمثل أهم الرسوم التي تنفرد بها الجماعات المحلية بنسبة 100% في: الرسم العقاري(المواد 248-262، من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة)⁽²⁾، وهو ضريبة سنوية تفرض على الملكيات العقارية المبنية وغير المبنية على أساس القيمة الإيجارية الجبائية السنوية حسب نوعية المناطق الموجودة فيها، يقدر معدل هذا الرسم ب 03% بالنسبة للملكيات المبنية وكذا الأراضي الفلاحية، أما الملكيات العقارية غير المبنية الواقعة في المناطق العمرانية فيقدر معدل الرسم ب 5%(المادة 261 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة)⁽⁴⁾.

رسم التطهير(المواد من 263-264 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة)⁽⁵⁾، حيث يؤسس لفائدة البلديات التي تشتغل فيها مصلحة رفع القمامات المنزلية رسم سنوي لرفع القمامات المنزلية وذلك على كل الملكيات المبنية(المادة 263 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة)⁽⁶⁾

الرسوم على رخص وشهادات التعمير، وتشمل هذه الرسوم المؤسسة لصالح البلديات: رخص البناء، رخص التجزئة، رخص الهدم، بالإضافة إلى شهادات المطابقة وشهادة التقسيم وشهادة التعمير، وكذا شهادة قابلية الاستغلال. تأسست هذه الرسوم أولا بموجب القانون رقم 99-11 المؤرخ في 1999/12/23 المتضمن قانون المالية لسنة 2000 في المادة 55 منه، عدلت مرات في 2005، 2008، 2009، آخرها 2017 بموجب القانون 17-11 المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018.

فهل تؤدي فعلا هذه الرسوم دورها في رفع مداخل البلديات خاصة وأن هذه الرخص والشهادات إلزامية ويفرض القانون عقوبات على عدم الحصول عليها، من جهة وما هو واقع تحصيل هذه الرسوم في ظل عدم احترام الأفراد لأحكام قانون التعمير خاصة بعد صدور القانون رقم 08-15 المتعلق بمطابقة البناء الذي يؤكد على وجود عدد كبير من المباني غير القانونية أي أن أصحابها لم يحصلوا على الرخص والشهادات المفروضة قانونا، والذي نص هو الآخر على رخص وشهادات جديدة فرضت عليها رسوم، إلا إن إشكالية تطبيقه على أرض الواقع يحد من فعالية تحصيل هذه الرسوم؟

وقد اعتمدنا في هذه الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي من خلال وصف كل النصوص القانونية المتعلقة بفرض هذه الرسوم وتحليلها وذلك بمعالجة النقاط الآتية: أولا/ الرسوم على رخص وشهادات التعمير المنظمة بموجب القانون رقم 90-29: ثانيا/ الرسوم الخاصة بالرخص المنشأة بموجب القانون رقم 08-15:

أولا: الرسم على رخص وشهادات التعمير المنظمة بموجب القانون رقم 90-29

يعتبر القانون رقم 90-29 (القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر، ع52). الإطار المنظم للتهيئة والتعمير كما يعد من بين الوسائل القانونية التي يمكن بموجبها مراقبة وتنظيم حركة البناء وتحويل الأراضي الصالحة للبناء وتنظيمها، مع مراعاة الجوانب التي تساهم في التسيير الاقتصادي الأمثل لهذه الأراضي(إقولي ولد رباح صافية، 2015، قانون العمران الجزائري، دار هومة للنشر، الجزائر، ص 23)⁽⁸⁾، وقد فرض هذا القانون مجموعة من الرخص والشهادات لتنظيم عمليات التعمير والبناء، وهي شهادة التعمير، رخصة التجزئة، رخصة البناء، شهادة التقسيم، شهادة المطابقة ورخصة الهدم، وحدد المرسوم التنفيذي رقم 91-176، شروط وإجراءات إصدار هذه الرخص والشهادات، الذي ألغي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتضمن كفايات تحضير عقود التعمير(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 15 جانفي 2015 المحدد لكفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر العدد 07)⁽⁹⁾، وفيما عدا شهادة التعمير التي تعتبر اختيارية، فإن باقي الرخص والشهادات إلزامية، ومن ثم يتعين على أي فرد الحصول عليها تحت طائلة توقيع عقوبات جزائية، ولأن النشاط العمراني مرتبط بتطور الحاجات الاجتماعية وزيادة عدد السكان فإن الحاجة إلى هذه الرخص والشهادات في تزايد، ومن هذا المنطلق فرض المشرع رسوم على هذه الرخص والشهادات لرفع مداخل البلديات، وذلك بموجب القانون رقم 99-11 (القانون رقم 99-11 مؤرخ في 23 ديسمبر 1999، يتضمن قانون المالية لسنة 2000، ج.ر عدد 92).⁽¹⁰⁾، حسب كل نوع كما يلي:

أ. طبقا للقانون رقم 99-11 المتضمن قانون المالية لسنة 2000:

طبقا لنص المادة 55 منه على مايلي: "أولا-يؤسس لصالح البلديات رسم خاص على رخص العقارات ثانيا. تخضع عند تسليمها، للرسم على رخص العقارات، الرخص والشهادات المبينة أدناه:

- رخص البناء،

- رخص تقسيم الأراضي،

- رخص التهديم،

- شهادات المطابقة والتجزئة والعمران

ما يلاحظ على نص هذه المادة أنها لم تستعمل نفس المصطلحات الواردة في القانون رقم 90-29 المتضمن التهيئة والتعمير، مما يثير إشكالا من حيث تطبيقها على أرض الواقع، وكان الأجدر على المشرع الرجوع لقانون التعمير عند فرضه هذه الرسوم.

1- شهادة التعمير وشهادة التقسيم:

1-1 شهادة التعمير: وهي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء

والارتفاعات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية، أي أنها اختيارية، (berbard drobenko, 2015, droit de l'urbanisme, guanolino lextensio editions, paris.p.212.)⁽¹¹⁾ إلا أنه في الآونة الأخيرة ازداد وعي الأفراد بضرورة الحصول عليها خاصة عند إبرام عقود بيع أراضي موجهة للبناء.

حدد الرسم ب 500 دينار، وسماها القانون شهادة العمران، ليتدارك الأمر بموجب قانون المالية لسنة 2006 (القانون 05-16 المؤرخ في 31/12/2005 المتضمن قانون المالية لسنة 2006، ج.ر عدد 85)⁽¹²⁾، ويعدل المادة 55 بموجب المادة 49 منه، ويرتفع رسم شهادة التعمير إلى 875 دج.

أما قانون المالية التكميلي لسنة 2008 (القانون رقم 08-02، المؤرخ في 24 جويلية 2008، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2008، ج.ر العدد 42)⁽¹³⁾، أصبح رسم شهادة التعمير 2000 دج

2-1 شهادة التقسيم: وهي الوثيقة التي تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو

عدة أقسام (إقولي ولد رابح صافية، مرجع سابق، ص209)⁽¹⁴⁾، وهي إلزامية بخلاف شهادة التعمير وتخضع لنفس الرسم، وكانت تسمى شهادة التجزئة في قانون المالية لسنة 2000 إلى غاية قانون المالية التكميلي 2008 أين أدرج القانون التسمية الصحيحة وفقا لقانون التعمير وهي شهادة التقسيم وليست شهادة التجزئة.

2- رخصة التجزئة: وهي الرخصة التي تشترط لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية

عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إذا كانت قطعة أو عدة قطع أرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية. isabelle savarit-bourgeois, 2015, droit de l'urbanisme, gualino. (lextenso éditions, p.154.)⁽¹⁵⁾

ويحدد الرسم بناء على عدد القطع الناتجة عن التقسيم وسماها أول رخص تقسيم الأراضي ويختلف الرسم أيضا بحسب وجهة المباني:

2-1 الأراضي الموجهة لتشييد مباني ذات الاستعمال السكني:

عدد القطع	مبلغ الرسم	ق م 2000	ق م 2006	ق م ت 2008 (رخصة لتجزئة)
من 2-10 قطع	800 دج	1000 دج	2000 دج	
- من 11-50 قطعة	1800 دج	2250 دج	50.000 دج	
- من 51-150	2500 دج	3125 دج	70.000 دج	

- من 151-250 3000 دج 3750 دج 100.000 دج

- أكثر من 250 قطعة 4000 دج 5000 دج 200.000 دج

2-2 بالنسبة للأراضي الموجهة لتشييد بنايات ذات استعمال تجاري أو صناعي:

- من 2-5 قطع 3000 دج 3750 دج 6000 دج

- من 6-10 قطع 5000 دج 6250 دج 12.000 دج

- أكثر من 10 قطع 8000 دج 10.000 دج 30.000 دج

3- **رخصة البناء:** وهي الرخصة التي تشترط لتشييد بناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير: مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية (حمدي باشا عمر، 2018، منازل التعمير، دار هومة للنشر الجزائر، ص 68).⁽¹⁶⁾

1-3 ويحدد الرسم حسب قيمة البناية طبقا لقانون المالية لسنة 2000 مهما كانت وجهتها كما يلي:

قيمة البناية مبلغ الرسم

- إلى غاية 750.000 دج 1500 دج

- إلى غاية 1.000.000 دج 2500 دج

- إلى غاية 1.500.000 دج 4000 دج

- إلى غاية 2.000.000 دج 8000 دج

- إلى غاية 3.000.000 دج 10.000 دج

- أكثر من 3.000.000 دج 20.000 دج

أما بموجب قانون المالية لسنة 2006 وكذا قانون المالية التكميلي لسنة 2008، فإن المشرع مز بين المباني الموجهة للاستعمال السكني عن تلك الموجهة للاستعمال الصناعي أو التجاري مع إبقاء إخضاع الرسم حسب قيمة البناية كما لي:

2-3 البنايات ذات الاستعمال السكني أو استعمال مزدوج: استعمال سكني فقط

ق م ت 2008

ق م 2006

مبلغ الرسم

قيمة البناية

- إلى غاية 750.000 دج 1875 دج 1875 دج

- إلى غاية 1.000.000 دج 3125 دج 3125 دج

- إلى غاية 1.500.000 دج 5000 دج 5000 دج

- إلى غاية 2.000.000 دج 10.000 دج 15.000 دج

- إلى غاية 3.000.000 دج 12.500 دج 17.000 دج

- إلى غاية 5.000.000 دج 20.000 دج 25.000 دج

- إلى غاية 7.000.000 دج 22500 دج 30.000 دج

- إلى غاية 10.000.000 دج 25.000 دج 36000 دج

- إلى غاية 15.000.000 دج 27.500 دج 40.000 دج

- إلى غاية 20.000.000 دج 30.000 دج 45.000 دج

- فوق 20.000.000 دج 32.000 دج 50.000 دج

3-3 إذا كانت البناية ذات استعمال تجاري أو صناعي

قيمة البناية	مبلغ الرسم	ق م ت 2006	ق م ت 2008
- إلى غاية 7.000.000 دج	30.000 دج	50.000 دج	
- إلى غاية 10.000.000 دج	40.000 دج	60.000 دج	
- إلى غاية 15.000.000 دج	45.000 دج	70.000 دج	
- إلى غاية 20.000.000 دج	50.000 دج	80.000 دج	
- إلى غاية 25.000.000 دج	55.000 دج	90.000 دج	
- إلى غاية 30.000.000 دج	60.000 دج	100.000 دج	
- إلى غاية 50.000.000 دج	65.000 دج	110.000 دج	
- إلى غاية 70.000.000 دج	75.000 دج	120.000 دج	
- إلى غاية 100.000.000 دج	80.000 دج	130.000 دج	- فوق
100.000.000 دج	100.000 دج	150.000 دج	

4- رخصة الهدم: وهي الرخصة المفروضة لعملية هدم جزئي أو كلي لبناية عندما تكون واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو الثقافية، أي أن رخصة الهدم لا تطبق في كل الأماكن، وإنما في بعض الأماكن الخاصة⁽¹⁷⁾ (isabelle savarit-bourgeois, op-cit.p123).

وحدد الرسم ب 100 دج للمتر المربع من مساحة التشييد بالأرضية لكل بناية معنية بالتهديم طبقا لقانون المالية لسنة 2000، و 188 سنة 2006، 300 دج سنة 2008.

5- شهادة المطابقة: وهي الوثيقة التي تثبت مطابقة البنايات المنجزة لرخصة البناء. وحدد الرسم حسب قيمة البناية.

1-5 طبقا لقانون المالية لسنة 2000، لم يميز المشرع بين وجهة البنايات:

قيمة البناية	مبلغ الرسم
- إلى غاية 750.000 دج	500 دج
- إلى غاية 1.000.000 دج	800 دج
- إلى غاية 1.500.000 دج	1000 دج
- إلى غاية 2.000.000 دج	8000 دج
- إلى غاية 3.000.000 دج	2.000 دج
- أكثر من 3.000.000 دج	2.500 دج

أما بموجب قانون المالية لسنة 2006 وكذا قانون المالية التكميلي لسنة 2008، فإن المشرع مز بين المباني الموجهة للاستعمال السكني عن تلك الموجهة للاستعمال الصناعي أو التجاري مع إبقاء إخضاع الرسم حسب قيمة البناية كما لي:

2-5 البنايات ذات الاستعمال السكني أو استعمال مزدوج:

قيمة البناية	مبلغ الرسم	ق م ت 2006	ق م ت 2008
- إلى غاية 750.000 دج	625 دج	1000 دج	
- إلى غاية 1.000.000 دج	1000 دج	1500 دج	

- إلى غاية 1.500.000 دج	1250 دج	1750 دج
- إلى غاية 2.000.000 دج	1875 دج	2200 دج
- إلى غاية 3.000.000 دج	2.500 دج	3.000 دج
- إلى غاية 5.000.000 دج	3125 دج	3500 دج
- إلى غاية 7.000.000 دج	3750 دج	4000 دج
- إلى غاية 10.000.000 دج	4375 دج	6000 دج
- إلى غاية 15.000.000 دج	5000 دج	8.000 دج
- إلى غاية 20.000.000 دج	5625 دج	9.000 دج
- فوق 20.000.000 دج	6250 دج	12.000 دج

3-3 إذا كانت البناية ذات استعمال تجاري أو صناعي

قيمة البناية	مبلغ الرسم	ق م ت 2006	ق م ت 2008
- إلى غاية 7.000.000 دج	4.000 دج	6.000 دج	
- إلى غاية 10.000.000 دج	4500 دج	6.500 دج	
- إلى غاية 15.000.000 دج	5.000 دج	7.500 دج	
- إلى غاية 20.000.000 دج	5500 دج	8.500 دج	
- إلى غاية 25.000.000 دج	6000 دج	9.500 دج	
- إلى غاية 30.000.000 دج	6500 دج	10.500 دج	
- إلى غاية 50.000.000 دج	7.000 دج	11.500 دج	
- إلى غاية 70.000.000 دج	8000 دج	12.500 دج	
- إلى غاية 100.000.000 دج	9.000 دج	15.000 دج	
- فوق 100.000.000 دج	10.000 دج	20.000 دج	

ب - طبقا للقانون رقم 11-17 المتضمن قانون المالية لسنة 2018.

حددت المادة 77 من هذا القانون (القانون رقم 11-17 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج.ر العدد 76) ⁽¹⁸⁾ قيمة الرسوم على مختلف عقود التعمير ومن أهم النقاط التي يمكن ملاحظتها حول هذه المادة ما يلي (المنشور رقم 07/و.م.2.ع.ض.م.ت.ب.ض/قانون المالية لسنة 2018) ⁽¹⁹⁾:

- استبدال تسمية "الرسم على رخص العقارات" بالرسم الخاص على عقود التعمير وغيرها من الرخص والشهادات المتعلقة بها وذلك تماشيا مع المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 2015/1/25، الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها الذي ألغى المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الذي تضمن كل الأنواع واستعمل مصطلح الرخص والشهادات.

- توسيع مجال تطبيق الرسم الخاص على عقود التعمير إلى غيرها من الرخص أو الشهادات المتعلقة بها ويقصد بها:

- رخص البناء وشهادة المطابقة على البنايات المنجزة في إطار الترقية العقارية
- شهادة قابلية الاستغلال المسلمة في الأجزاء ذات الاستعمال السكني وكذا الأجزاء ذات الاستعمال التجاري والصناعي.

- تغيير أساس الإخضاع الضريبي للرسم على عقود التعمير: قبل صدور قانون المالية لسنة 2018، كان أساس الإخضاع الضريبي يشكل من القيمة التجارية للبناء أو تبعا لعدد الأجزاء، وهذا حسب كل صنف من الوثائق، أما بعد صدور قانون المالية لسنة 2018، يحدد أساس الإخضاع الضريبي للرسم على عقود التعمير وجميع الرخص والشهادات المتعلقة بها، كما يلي:

- **بالنسبة لرخص البناء وشهادات المطابقة:** فيحدد بناء على المساحة المبنية بالمتر المربع بدلا من القيمة التجارية للبناء، وهذا فيما يخص البناءات ذات الاستعمال السكني والبناءات المشيدة في إطار الترقية العقارية، أما البناءات ذات الاستعمال التجاري والصناعي فيحدد أساس الإخضاع الضريبي بناء على قيمتها التجارية.

- **بالنسبة لرخص الهدم:** فيحدد بناء على المساحة المبنية بالمتر المربع (مجموع مساحات الأسطح الأرضية) للبناء المقرر هدمها، بدلا وعوضا من مساحة ملكية الأرض لكل بناءة مقرر هدمها.

- **بالنسبة لرخص التجزئة وشهادات قابلية الاستغلال:** فيتم ذلك حسب عدد الأجزاء

1- شهادة التعمير والتقسيم: 3000 دج

2- رخصة التجزئة:

النوع	العدد	التعريف دج
سكني	من 2-10 قطع	3000 دج
	من 11-50 قطعة	75.000 دج
	من 51-150	105.000 دج
	من 151-250	150.000 دج
	ما يفوق 250 قطعة	300.000 دج
تجزئة ذات استعمال صناعي	من 2-5 قطع	9000 دج
	من 6-10	18000 دج
	ما يفوق 10 قطع	45000 دج

3- رخصة البناء:

النوع	المساحة المبنية (م ²)	التعريف دج/م ²
بنايات ذات استعمال سكني	إلى غاية 200	150
	إلى غاية 500	300
	إلى غاية 1000	200
	إلى غاية 5000	100
	إلى غاية 10000	70
	ما يفوق 10.000	40

النوع	المساحة المبنية (م ²)	التعريف دج/م ²
بنايات في إطار الترقية العقارية	إلى غاية 200	650
	إلى غاية 500	400
	إلى غاية 1000	250

150	إلى غاية 5000	
90	إلى غاية 10000	
50	ما يفوق 10.000	

النوع	قيمة البناية	التعريف (دج)
بنايات ذات استعمال تجاري أو صناعي	إلى غاية 7.000.000	100.000
	إلى غاية 10.000.000	120.000
	إلى غاية 15.000.000	140.000
	إلى غاية 20.000.000	160.000
	إلى غاية 25.000.000	180.000
	إلى غاية 30.000.000	200.000
	إلى غاية 50.000.000	220.000
	إلى غاية 70.000.000	240.000
	إلى غاية 100.000.000	260.000
	ما يفوق 100.000.000	300.000

4- شهادة المطابقة:

النوع	المساحة المبنية (م ²)	التعريف دج/م ²
بنايات ذات استعمال سكني	إلى غاية 200	75
	إلى غاية 500	45
	إلى غاية 1000	30
	إلى غاية 5000	15
	إلى غاية 10000	10
	ما يفوق 10.000	05

النوع	المساحة المبنية (م ²)	التعريف دج/م ²
-------	-----------------------------------	---------------------------

100	إلى غاية 200	بنايات في إطار الترقية العقارية
60	إلى غاية 500	
40	إلى غاية 1000	
25	إلى غاية 5000	
15	إلى غاية 10000	
10	ما يفوق 10.000	

النوع	قيمة البناية	التعريف (دج)
بنايات ذات استعمال تجاري أو صناعي	إلى غاية 7.000.000	12.000
	إلى غاية 10.000.000	13.000
	إلى غاية 15.000.000	15.000
	إلى غاية 20.000.000	17.000
	إلى غاية 25.000.000	19.000
	إلى غاية 30.000.000	21.000
	إلى غاية 50.000.000	23.000
	إلى غاية 70.000.000	25.000
	إلى غاية 100.000.000	30.000
	ما يفوق 100.000.000	40.000

5- شهادة قابلية الاستغلال:

النوع	العدد	التعريف (دج/م ²)
تجزئة ذات استعمال سكني	من 2-10 قطع	500
	من 11-50 قطعة	10.000
	من 51-150	15.000
	من 151-250	20.000
	ما يفوق 250 قطعة	45.000

1500	من 2-5 قطع	تجزئة ذات استعمال تجاري أو صناعي
2500	من 6-10 قطع	
6500	ما يفوق 10 قطع	

6- رخصة الهدم: يحدد مبلغ الرسم عند تسليم هذه الرخصة ب 300 دج للمتر المربع للمساحة المبنية (مجموع مساحات أسطح الأرضية) للبناء.

ثانيا/ الرسوم الخاصة بالرخص المنشأة بموجب القانون رقم 15-08 (القانون رقم 15-08 المؤرخ في 20 جويلية 2008، الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، ج.ر العدد 44).⁽²⁰⁾:

حرصا من المشرع الجزائري على الحفاظ على الطابع الجمالي وتناسق النمط العمراني، ألزم الأفراد إتمام بنائاتهم طبقا للقانون الجديد رقم 15-08 حيث تنص المادة 07 منه: "يعد إلزاميا إتمام أشغال إنجاز أي بناية مشيدة وتحقيق مطابقتها، حيث لا يمكن لأي مالك أو صاحب مشروع شغل أو استغلال بناية قبل إتمام إنجازها وفقا لهذا القانون. (عائدة مصطفى، "النظام القانوني لعملية البناء في التشريع الجزائري"، أطروحة دكتوراه، غير منشورة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 02، 2013، ص191).⁽²¹⁾

قد يحتاج إجراء تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها إلى رخص إدارية أخرى قد تسبق أو تصاحب شهادة المطابقة المطلوبة وتتعلق بأعمال البناء التي قد تقتصر على جزء محدد من العقار أو كله، أو تهدف إلى التأكد من مدى مطابقة البناء المنجز أو الذي سيتم إنجازها طبقا لمضمون رخصة البناء. (علي بن شعبان، "تراخيص التعمير الاستثنائية المتعلقة بتحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، جامعة شلف، العدد 05، ديسمبر 2017، ص27).⁽²²⁾

تتمثل هذه الرخص والشهادات في: رخصة بناء على سبيل التسوية، رخصة إتمام الإنجاز، وقد حدد الرسم المفروض بموجب قانون المالية لسنة 2010. (القانون رقم 09-09 المؤرخ في 30 ديسمبر 2009، المتضمن قانون المالية لسنة 2010، ج.ر. عدد 78).⁽²³⁾

المادة 2/36 منه:

1- تحدد تعريفات الرسم الخاص بالرخص المنشأة بموجب القانون رقم 15-08 حسب طبيعة استعمال البناية وقيمتها التجارية.

رخصة بناء على سبيل التسوية: وتسلم للشخص صاحب البناية المتممة والذي لم يتحصل على رخصة البناء من قبل، ويفترض في الرخصة الترخيص المسبق من طرف الإدارة فإذا تم البناء دون احترام مخططات التعمير فعلي أي أساس يرخص للشخص على سبيل التسوية؟

- رخصة إتمام الإنجاز: وتسلم لصاحب البناية غير المتممة والذي لم يتحصل على رخصة البناء من قبل. طبقا لنص المادة 14 من القانون رقم 15-08، فإنه يمكن تحقيق مطابقة البناء التي انتهت بها أشغال البناء أو هي في طور الإتمام قبل نشر هذا القانون، وهذا بخلاف ما ورد في نص المادة 75 من القانون رقم 29-90 التي تنص: "يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة".

1-1 بناية ذات استعمال سكني أو بنايات ذات استعمال حرفي وفلاحي:

قيمة البناية (دج)	التعريف دج
إلى غاية 750.000	1875
إلى غاية 1.000.000	3125
إلى غاية 1.500.000	5000
إلى غاية 2.000.000	15000
إلى غاية 3.000.000	17.000

25.000	إلى غاية 5.000.000
30.000	إلى غاية 7.000.000
36.000	إلى غاية 10.000.000
40.000	إلى غاية 15.000.000
45.000	إلى غاية 20.000.000
50.000	أكثر من 20.000.000

بناية ذات استعمال مزدوج سكني، وتجاري وخدماتي

التعريف دج	قيمة البناية (دج)
2000	إلى غاية 750.000
3400	إلى غاية 1.000.000
5500	إلى غاية 1.500.000
16000	إلى غاية 2.000.000
19.000	إلى غاية 3.000.000
28.000	إلى غاية 5.000.000
34.000	إلى غاية 7.000.000
40.000	إلى غاية 10.000.000
45.000	إلى غاية 15.000.000
51.000	إلى غاية 20.000.000
60.000	أكثر من 20.000.000

بنايات ذات استعمال صناعي:

التعريف دج	قيمة البناية (دج)
50.000	إلى غاية 7.000.000
60.000	إلى غاية 10.000.000
70.000	إلى غاية 15.000.000
80000	إلى غاية 20.000.000
90.000	إلى غاية 25.000.000
100.000	إلى غاية 30.000.000
110.000	إلى غاية 50.000.000
120.000	إلى غاية 70.000.000
130.000	إلى غاية 100.000.000
150.000	أكثر من 20.000.000

2- تحديد تعريفية الرسم عند تسليم شهادة المطابقة المنشأة بموجب القانون رقم 15-08، حسب طبيعة استعمال البناية وقيمتها التجارية

1-2 بناية ذات استعمال سكني أو استعمال مزدوج

قيمة البناية (دج)	التعريفية دج
إلى غاية 750.000	1000
إلى غاية 1.000.000	1500
إلى غاية 1.500.000	1750
إلى غاية 2.000.000	2200
إلى غاية 3.000.000	3.000
إلى غاية 5.000.000	3.500
إلى غاية 7.000.000	4.000
إلى غاية 10.000.000	6.000
إلى غاية 15.000.000	8.000
إلى غاية 20.000.000	9.000
أكثر من 20.000.000	12.000

2-2 بناية ذات استعمال تجاري وصناعي:

قيمة البناية (دج)	التعريفية دج
إلى غاية 7.000.000	6.000
إلى غاية 10.000.000	6.500
إلى غاية 15.000.000	7.500
إلى غاية 20.000.000	8.500
إلى غاية 25.000.000	9.500
إلى غاية 30.000.000	10.500
إلى غاية 50.000.000	11.500
إلى غاية 70.000.000	12.500
إلى غاية 100.000.000	15.000
أكثر من 20.000.000	20.000

خاتمة:

تلعب الجباية المحلية دورا هاما في التنمية المحلية على كافة المجالات، حيث تساهم في رفع مداخيل البلديات، وقد حظيت هذه الأخيرة بضرائب تحصل بنسبة كاملة لفائدتها، تتمثل أهمها في رسم التطهير الذي يحصل بسبب تكفل البلديات برفع النفايات المنزلية وهو رسم سنوي، بالإضافة إلى الرسم العقاري سواء على الملكيات المبنية أو غير المبنية، وهو رسم سنوي ثابت، وإن كان الرسم الأخير يحصل بصفة دائمة وثابتة، فإن رسم التطهير تبقى نسبة تحصيله ضعيفة، مما يعني أن هذه الرسوم لا تضيف الشيء الكثير لميزانية البلديات، لهذا استحدث المشرع في قانون المالية لسنة 2000 رسوم على استخراج رخص وشهادات البناء التعمير التي تسلم طبقا للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وقد خضع لتعديلات عديدة، كما فرض

أيضا رسوما على الرخص الاستثنائية التي أقرها القانون رقم 08-15، المحدد لقواعد إتمام إنجاز البناءات وإتمام إنجازها.

ما يلاحظ على النصوص القانونية المتعلقة برسوم عقود التعمير، أن المشرع الجزائري في أول نص لم يطابق الرخص المذكورة في قانون المالية لسنة 2000 مع قانون التهيئة والتعمير، مما يثير إشكالا حقيقيا في عملية تحصيلها، وحسنا مع فعل المشرع عند غير أساس الإخضاع الضريبي من القيمة التجارية للبناءات إلى المساحة المقطرة بالمتر المربع، لن النسب التي كانت مفروضة لا تعبر عن القيمة الحقيقية لقيمة البناءات، كما أغلب البناءات تكون في طور الإنجاز، ومن ثم يستحيل تقدير القيمة الحقيقية للبناءة.

بالنظر إلى التعديل الجديد لهذه الرسوم بمقتضى قانون المالية لسنة 2018، فإن تحصيل هذه المبالغ يمكن أن يساهم بشكل كبير في دعم التنمية المحلية، إلا أن ذلك مرهون بالنقاط التالية:

- عدم تماثل الجماعات المحلية في منح رخص وشهادات التعمير
- تفعيل الرقابة في مجال البناء والتعمير ومحاربة البناءات الفوضوية من أجل الحد من التشوه العمراني من جهة، ومن جهة ثانية استفادة الجماعات المحلية من تحصيل الرسوم على استخراج رخص وشهادات التعمير

- احترام التناسب والعدالة في فرض هذه الرسوم

- الحرص على تحصيل هذه الرسوم.

الهوامش:

- (1) زيرمي نعيمة، سنوسي بن عومر، الجباية المحلية في الجزائر بين الواقع والتحديات، مجلة الاستراتيجية والتنمية، جامعة مستغانم، 2013، ص 213.
- (2) المواد 248-262، من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.
- (3) المواد من 263-264 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.
- (4) المادة 261 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.
- (5) المواد من 263-264 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.
- (6) المادة 263 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.
- (7) القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر، ع52.
- (8) إقلولي ولد رايح صافية، 2015، قانون العمران الجزائري، دار هومة للنشر، الجزائر، ص 23
- (9) المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 15 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر العدد 07
- (10) القانون رقم 99-11 مؤرخ في 23 ديسمبر 1999، يتضمن قانون المالية لسنة 2000، ج.ر عدد 92.
- (11) berbard drobenko, 2015, droit de l'urbanisme, guanolino lextenso editions, paris.p.212.
- (12) القانون 05-16 المؤرخ في 31/12/2005 المتضمن قانون المالية لسنة 2006، ج.ر عدد 85
- (13) القانون رقم 08-02، المؤرخ في 24 جويلية 2008، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2008، ج.ر العدد 42.
- (14) إقلولي ولد رايح صافية، مرجع سابق، ص209.
- (15) isabelle savarit-bourgeois, 2015, droit de l'urbanisme, gualino lextenso éditions, p.154.
- (16) حمدي باشا عمر، 2018، منازل التعمير، دار هومة للنشر الجزائر، ص 68.
- (17) (isabelle savarit-bourgeois, op-cit.p123.
- (18) القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج.ر العدد 76.
- (19) المنشور رقم 07/م.و.2/ع.ض.م.ت.ب.ض/قانون المالية لسنة 2018.
- (20) القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج.ر العدد 44.
- (21) عايدة مصطفى، "النظام القانوني لعملية البناء في التشريع الجزائري"، أطروحة دكتوراه، غير منشورة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 02، 2013، ص191.

- (22) علي بن شعبان، "تراخيص التعمير الاستثنائية المتعلقة بتحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، جامعة شلف، العدد 05، ديسمبر 2017، ص27.
- (23) القانون رقم 09-09 المؤرخ في 30 ديسمبر 2009، المتضمن قانون المالية لسنة 2010، ج.ر. عدد 78.

قائمة المراجع:

أولا/ الكتب:

- إقلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، دار هومة للنشر، الجزائر 2015.
- حمدي باشا عمر، منازل التعمير، دار هومة للنشر الجزائر 2018.
- berbard drobenko, , droit de l'urbanisme, guanolino lextenso editions, paris 2015.
- isabelle savarit-bourgeois, ,droit de l'urbanisme,gualino lextenso 2015.

ثانيا/ الرسائل الجامعية:

- عايذة مصطفى، "النظام القانوني لعملية البناء في التشريع الجزائري"، أطروحة دكتوراه، غير منشورة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 02، 2013.

ثالثا/ المقالات:

- زيرمي نعيمة، سنوسي بن عومر، الجباية المحلية في الجزائر بين الواقع والتحديات، مجلة الاستراتيجية والتنمية، جامعة مستغانم، 2013.
- علي بن شعبان، "تراخيص التعمير الاستثنائية المتعلقة بتحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، جامعة شلف، العدد 05، ديسمبر 2017.

رابعا/ النصوص القانونية:

- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر. ع52.
- القانون رقم 99-11 مؤرخ في 23 ديسمبر 1999، يتضمن قانون المالية لسنة 2000، ج.ر. عدد 92.
- القانون 05-16 المؤرخ في 31/12/2005 المتضمن قانون المالية لسنة 2006، ج.ر. عدد 85
- القانون رقم 08-02، المؤرخ في 24 جويلية 2008، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2008، ج.ر. العدد 42
- القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، ج.ر. العدد 44.
- القانون رقم 09-09 المؤرخ في 30 ديسمبر 2009، المتضمن قانون المالية لسنة 2010، ج.ر. عدد 78.
- القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج.ر. العدد 76.
- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 15 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر. العدد 07.
- المنشور رقم 07/م.و.م.ع.ض.م.ت.ب.ض.قانون المالية لسنة 2018.