

## دعم الدولة غير المباشر لمشاريع الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي

الأستاذة: بوستة إيمان

أستاذة مساعدة صنف "أ"

كلية الحقوق و العلوم السياسية

جامعة محمد خيضر - بسكرة -

الملتقى الوطني حول : إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر المنعقد

يومي 17/18 فيفري 2013

من طرف مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة بالتعاون مع فرقة بحث حول :

وضعية العقار في الجزائر وأثرها على التنمية

قسم الحقوق - كلية الحقوق والعلوم السياسية -

جامعة محمد خيضر - بسكرة -

## مقدمة:

كانت الدولة هي المتدخل الوحيد في مجال إنتاج السكن وتمويله، باعتبارها العون الوحيد في المجال وقد كان التمويل يتم بطريقة غير مدروسة، مما أدى أحيانا إلى تبديد أموال الخزينة العمومية، وفي أغلب الأحيان إلى تهميش بعض الفئات التي تستحق الحصول على سكن لانق، مما ولد شعورا بالإقصاء لدى فئات المجتمع المحرومة. كما أن السكنات التي تم إنجازها كانت توجه في معظمها إلى الفئات الأكثر حرمانا، مع استبعاد الفئات المتوسطة الدخل من الاستفادة من أي نوع السكنات، وهو ما سبب اختلالا في توزيع السكنات إلى جانب العجز المالي الذي عرفته ميزانية الدولة، وعدم قدرتها على تلبية الطلب المتزايد على السكن. الشيء الذي أدى إلى فشل السياسة التمويلية التي تبعتها الجزائر في السابق.

ومنذ صدور المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري،<sup>(1)</sup> الملقى بقانون الترقية العقارية رقم 04/11 الساري المفعول حاليا،<sup>(2)</sup> اعتمد المشرع سياسة تمويل جديدة تقوم على تجنيد أموال المرقين العقاريين والمستفيدين من السكنات، من خلال مساهماتهم الشخصية، وكذا تجنيد باقي الهيئات المالية للمشاركة في تمويل الترقية العقارية.

غير أن سياسة التمويل التي اعتمدها المشرع لا تلغي دور الدولة، بل توجه مجال تدخلها فقط، ليبقى مقتصرًا إلى جانب التنظيم والرقابة على فئات معينة من المجتمع، وعلى نوع من السكنات هي السكنات الاجتماعية. وتدخل الدولة يتخذ شكلا مباشرا وآخر غير مباشر، أما الأول فيكون من خلال تقديم مساعدات مالية غير قابلة للتسديد، أما الدعم غير المباشر فيكون من خلال التخفيض في أسعار الأراضي الموجهة لإنجاز عمليات الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي، وكذا في مجموعة من الإعفاءات الضريبية التي تخفف العبء على الأفراد و المرقين العقاريين، ومنه صار لزاما معرفة مدى نجاعة التدخل غير المباشر للدولة في إطار دعم تمويل الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي؟ وفي سبيل ذلك قسمنا هذه الدراسة إلى بحثين أساسيين، نتناول في المبحث الأول التخفيض في أسعار الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع ذات طابع اجتماعي، أما المبحث الثاني فتتناول فيه مجموعة من الإعفاءات الضريبية.

## المبحث الأول: التخفيض في أسعار الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع ذات طابع اجتماعي

يقرر القانون تخفيضات في أسعار الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي، والتي تشمل كلا من: السكن العمومي الإيجاري والسكن المدعم وهذا الأخير بدوره يشمل كلا من السكن الترقوي المدعم والسكن الريفي والسكن الموجه للبيع بالإيجار. وحسب كل نوع يتحدد التخفيض في سعر الأراضي المخصصة لإنجاز إحدى عمليات الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي.

وفي البداية لا بد من الإشارة إلى أن العقارات التابعة للدولة والمخصصة لإنجاز عمليات ترميم أو بناء تباع لفائدة المرقيين العموميين أو الخواص على سبيل التراضي على خلاف الأحكام العامة، التي تقضي بأن التنازل عن أملاك العقارية التابعة للأمالك الخاصة للدولة عن طريق البيع بالمزاد العلني.<sup>(3)</sup> وفي البيوع بالتراضي يجب موافقة الوزير المكلف بالبناء وترخيص من الوزير المكلف بالمالية، كما تحدد شروط استعمال العقارات من قبل المتنازل لهم عنها في دفاتر شروط تحدد كيفيات فسح البيوع عند عدم تنفيذ المتنازل لهم لالتزاماتهم.<sup>(4)</sup> وإذا تم البيع بالتراضي لعقارات تابعة للدولة لفائدة هيئات عمومية أو هيئات ذات منفعة عمومية مكلفة بإنجاز مساكن ذات طابع اجتماعي فإنه يمكن تخفيض سعر الأراضي المباعة في مناطق الترقية وفقا للتنظيم المعمول به، أما في المناطق الأخرى فيكون تخفيض سعرها حسب معدلات تحدد بقرار وزاري مشترك بين الوزيرين المكلفين بالمالية والبناء.<sup>(5)</sup>

وتحدد في دفاتر شروط كيفيات وشروط استعمال العقارات المتنازل عنها من قبل المتنازل لهم والتزاماتهم، خاصة فيما يتعلق بتحديد أسعار المساكن ذات الطابع الاجتماعي أو القطع الأرضية ذات الطابع الاجتماعي المنجزة، على أن تدخل في الحساب التخفيضات الممنوحة لهم من أسعار شراء الأراضي، كما تحدد تلك الدفاتر كيفيات فسح البيوع وكيفيات إعادة دفع مبلغ التخفيضات الممنوحة في حالة عدم تنفيذ المتنازل لهم لالتزاماتهم كعدم مراعاة الوجهة المخصص لها الأملاك المنجزة أو وجه استعمالها.<sup>(6)</sup> وأول قانون أشار إلى نسب التخفيضات المطبقة على أسعار الأراضي التابعة للأمالك الوطنية هو القانون رقم 25/91 المؤرخ في 18/12/1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992،<sup>(7)</sup> لتصدر بعده العديد من القرارات الوزارية المشتركة أهمها هو القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05/04/2003 الذي يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للأمالك الخاصة للدولة والمخصصة لإنجاز عمليات ترميم أو بناء،<sup>(8)</sup> المعدل والمتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 01/06/2005،<sup>(9)</sup> وبناء على ما سبق نتناول

فيما يلي شروط التنازل عن العقارات التابعة للأمالك الخاصة للدولة (المطلب الأول)، ثم شروط التخفيض في أسعارها (المطلب الثاني) كما يلي

### المطلب الأول: شروط التنازل عن العقارات التابعة للأمالك الخاصة للدولة

نتطرق إلى شروط التنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة من خلال بيان المستفيدين من التنازل (الفرع الأول)، و العقارات القابلة للتنازل (الفرع الثاني)، وبعدها قرار التنازل (الفرع الثالث) كما يلي:

#### الفرع الأول: المستفيدون من التنازل

تنص المادة الأولى من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05/04/2003 على: <<يبين هذا القرار الوزاري المشترك في إطار أحكام المادتين 12 و 13 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 ... شروط وكيفيات التنازل بالتراضي لمتعاملين عموميين أو خواص عن عقارات مبنية أو غير مبنية تابعة للدولة ومعدة للاستعمال في إنجاز عمليات تعمير أو بناء.

يتم تحديد شروط و كيفية التنازل بالتراضي لفائدة التعاونيات العقارية عن طريق تعليمة مشتركة بين الوزراء المكلفين بالداخلية و الجماعات المحلية و المالية و السكن و العمران >>. و من نص المادة يتضح أن هذا القرار الوزاري المشترك جاء ليبين كيفية التنازل لفائدة المقيمين العقاريين العموميين أو الخواص دون التعاونيات العقارية، لذلك بعد صدور هذا القرار قرر المدير العام للأمالك الوطنية في المذكرة رقم (004362/م.ع.أ.و.م.ع.أ.و.ع.خ) المؤرخة في 06/08/2003،<sup>(10)</sup> قرر تعليق العمليات التي تتم لفائدة التعاونيات العقارية ريثما يتم إصدار أحكام خاصة بها، و ترفض أية عملية حتى و لو كانت مرخصة من طرف الوالي على سبيل الافتراض. إلا أنه لم يتم إصدار أي قرار أو تعليمة وزارية تنظم التنازل عن العقارات التابعة للأمالك الخاصة للدولة لفائدة التعاونيات العقارية.

و بالتالي فالأشخاص المستفيدون من التنازل بالتراضي عن العقارات التابعة للأمالك الخاصة للدولة هم المرقون العقاريون العموميون أو الخواص و الذين يقصد بهم في مفهوم القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05/04/2003 كل شخص طبيعي أو معنوي يمكنه القيام بعمليات التعمير أو البناء.<sup>(11)</sup>

#### الفرع الثاني: العقارات القابلة للتنازل

تنص المادة 3 من القرار لوزاري المشترك المؤرخ في 2003/04/05 الذي يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للأمالك الخاصة للدولة والمخصصة لإنجاز عمليات تعمیر أو بناء على: << يجب أن تكون العقارات المبنية أو غير المبنية التي يمكن التماس شراؤها: تابعة للأمالك الخاصة للدولة.

- غير مخصصة أو محتمل تخصيصها لأغراض خدمات أو تجهيزات عمومية.  
- واقعة في القطاعات الحضرية أو قابلة للعمران كما هو محدد في الأدوات الخاصة بالتهيئة والتعمير أو المخصصة لاستيعاب برامج إنجاز السكن الريفي المدعم.  
و فيما يخص العقارات المبنية، لا تشمل العملية إلا العقارات المبنية التي ينبغي إعادة تأهيلها أو استعادة أرضها حسب الشروط التقنية المحددة في دفتر الشروط الخاصة بالمجموعة السكنية المقصودة >>

غير أنه يمنع التنازل عن الأراضي ذات القيمة العالية و/أو تلك التي تكون "جيوب عقارية" إلى جانب الأراضي الفلاحية بصفة عامة التي يجب الحفاظ عليها خاصة تلك التي منح بها حق الانتفاع الدائم.<sup>(12)</sup> والأراضي التي تشكل جيوبا عقارية هي الأراضي الواقعة داخل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتتميز بقيمة حضرية عالية، فلا يتم التنازل عنها مهما كانت طبيعة المشاريع التي سيتم إنجازها إلا تلك المتعلقة بالتجهيزات العمومية (مصالح مالية، مؤسسات تربية)، ويتم التنازل عليها بالمزاد العلني وليس بالتراضي.<sup>(13)</sup>

### الفرع الثالث: قرار التنازل عن العقارات التابعة للأمالك الخاصة للدولة

قبل إصدار قرار التنازل يتعين على المرقى العقاري العمومي أو الخاص المترشح لطلب شراء عقار وفقا للشروط المحددة سابقا أن يقدم ملفا يتضمن الوثائق التالية:  
- طلب يبين طبيعة البناءات و التهيئات المقررة و برنامجها أو تشكيلتها، و كذلك مواصفاتها الرئيسية ومساحة القطعة الأرضية اللازمة و موقعها، و الاحتياجات التي يقتضيها المشروع (مياه، غاز، كهرباء... الخ) و نوع الارتفاقات و الأضرار المحتملة.

- مشروعاً تمهيدياً للإنجاز المزمع يشمل على الخصوص كشفاً وصفيًا وتقديرياً للعملية وأجال إنجاز المشروع، ومخططاً للأشغال أو تصميمًا إجمالياً للمشروع إذا كانت القطعة الأرضية معروفة.

- خطة تمويل تبين مبلغ المساهمة الشخصية للمتشرح، ومبلغ القروض المالية التي يمكن أن يمنح إياها أو يمكن أن يتصرف فيها مرفوقاً بالوثائق المثبتة لذلك.

- نسخة من السجل التجاري تتضمن المدونة المتعلقة المرقى العقاري.

- نسخة من القانون الأساسي بالنسبة للأشخاص المعنوية.<sup>(14)</sup>

و يتوجب على المرقى العقاري أن يرسل الملف كاملاً في سبعة (07) نسخ إلى الوالي المختص إقليمياً ويقوم هذا الأخير بعرضه أمام اللجنة التقنية الولائية<sup>(15)</sup> خلال خمسة عشر (15) يوماً الموالية لتاريخ إيداعه.<sup>(16)</sup> وتقوم اللجنة الولائية بما يلي:

- ضمان إشهار الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة المخصصة لاستيعاب مشاريع الترقية العقارية.

- البت في كل الطلبات المقدمة ويتم ذلك بعد:

\* إبداء رأيها بشأن نوع المشاريع المقدمة وبنيتها ومدى ملاءمتها أو مطابقتها للمصلحة العامة وبشأن ما تتطلبه هذه المشاريع من وسائل.

\* فحص مدى توافق هذه المشاريع مع أدوات التعمير في حالة وجودها وذلك بالنظر إلى الموقع المطلوب شراؤه (أي التنازل عنه).<sup>(17)</sup>

- وفي إطار الاستعمال المحكم للعقار المزمع شراؤه واحترام قواعد التهيئة والتعمير يمكن اللجنة التقنية الولائية أن تخفض المساحة الأساسية للعقار المطلوب، أو أن تطلب تكثيف برامج التهيئة وأو البناء المقدمة،<sup>(18)</sup> كما يمكنها أن تدرس إمكانية الاحتفاظ بحصة من المساكن لا تتجاوز نسبتها 20% في العمارات السكنية التي سيتم إنجازها، كي يتنازل عنها المرقى العقاري أو يوجرها إلى موظفي الدولة الذين تتوفر فيهم الشروط المطلوبة والذين تعينهم لجان خاصة.<sup>(19)</sup>

تنص المادة 10 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2003/04/05 الذي يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والمخصصة لإنجاز عمليات تعميم أو بناء على: <<في إطار أشغال اللجنة التقنية الولائية

يشترط الحصول على رأي صريح من المدير المكلف بالتعمير والبناء فيما يخص البرامج التي يتقدم بها المترشح للشراء، ورأي صريح من مدير أملاك الدولة في الولاية فيما يخص قابلية التنازل عن العقار التابع للأملاك الوطنية الملتمس شراؤه.

إذا كان هذان الرأيان موافقين و متفقين مع آراء بقية أعضاء اللجنة التقنية الولاية فيمكن للوالي اتخاذ القرار الذي يأذن بالبيع.

وفي الحالة المعاكسة، يمكن الوالي إذا رأى ذلك مفيدا عرض الأمر بالاستناد على الملف المعد وتقرير اللجنة التقنية الولاية على وزراء الداخلية و الجماعات المحلية والمالية والسكن والتعمير لاتخاذ القرار النهائي على مستواهم.

يتم البت في الملف من طرف الوزراء المعنيين في أجل أقصاه ستين (60) يوما و في غير ذلك يمكن الوالي اتخاذ القرار الذي يراه مفيدا << و من خلال نص المادة فإنه في حالة عدم توافق آراء العضوين المبيينين في نصها مع أعضاء اللجنة في المسائل المبينة، وعند عدم البت فيه من طرف الوزراء المعنيين خلال المدة المحددة، فإن الوالي يتخذ القرار الذي يراه مفيدا والذي يمكن أن يكون مخالفا لرأي العضوين المبيينين في نص المادة 10 السابقة.

و في جميع الأحوال يوجه الوالي إجابة إلى طالب الشراء خلال 60 يوما على الأكثر من تاريخ إيداع الملف الكامل، حيث تبين الإجابة ما يلي:

- الملف مقبول حسب الشروط المنصوص عليها في دفتر الشروط المنصوص الواجب إرفاقه بالملف.

- الملف مقبول مع تحفظات يتم تبيان نوعها، و يجب رفعها خلال مهلة تحددها اللجنة التقنية بالنظر إلى نوع التحفظات وأهميتها.

- الملف يستلزم مدة أطول للدراسة، مع تبيان مقدارها بالأيام.

- الملف لا يمكن قبوله وذلك للأسباب التي يجب أن تبين في الإجابة.<sup>(20)</sup>

وفي حالة قبول الطلب يجب أن يكرس بقرار من الوالي يرخص بالبيع و يبلغ إلى المصالح المعنية بقرار الوالي يعتبر نقطة الانطلاق للعملية،<sup>(21)</sup> على أنه إذا كان الأمر يتعلق بعملية تكتسي الطابع الاجتماعي فإنه يستلزم تبيان هذا الطابع صراحة في قرار الوالي.<sup>(22)</sup>

ويتم إعداد عقد بيع من طرف إدارة الأملاك الوطنية خلال أجل 30 يوما على أساس قرار الوالي بالترخيص بالبيع، وذلك بعد دفع سعر التنازل و الأتعاب المترتبة على الصفقة، على أن يلحق بالعقد دفتر الشروط مطابق لدفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2003/04/05 الذي يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمخصصة لإنجاز عمليات تعميم أو بناء.

### المطلب الثاني: شروط التخفيض في أسعار العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة

لا يتم بيع كل العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للمستفيدين بنفس السعر حيث تستفيد بعض العقارات من تخفيضات في أسعارها بنسب محددة حسب طبيعة المشروع المراد إنجازه، ولكن قبل تحديد نسبة التخفيضات لابد أولا من تحديد القيمة التجارية للعقار موضوع البيع، فنسبة التخفيض تطبق على القيمة التجارية للعقار. لذلك سنبين فيما يلي كيفية تحديد القيمة التجارية للعقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة موضوع البيع أي موضوع التنازل بالتراضي (الفرع الأول)، ثم نسب التخفيضات المالية (الفرع الثاني) فيما يلي:

### الفرع الأول: تحديد القيمة التجارية للعقار موضوع البيع

تختلف كيفية تحديد القيمة التجارية للعقار بين ما إذا كان المشروع المراد إنجازه يتضمن إنجاز تجهيزات عمومية (مساحات عمومية) من عدمه كما يلي:

**الحالة الأولى:** عندما يتضمن المشروع إنجاز مساحات عمومية، فإنه يتعين حذف المساحات اللازمة لإنجازها، ولا تؤخذ بعين الاعتبار عند تحديد القيمة التجارية إلا المساحة المتبقية، على أن تبقى أجزاء العقار الموجهة لاستيعاب تجهيزات عمومية ضمن الأملاك الخاصة للدولة.

**الحالة الثانية:** عندما لا يتضمن المشروع إنجاز تجهيزات عمومية، فإنه يجب تحديد القيمة التجارية لكل القطعة الأرضية أي لكل المساحة بما فيها الأجزاء التي لا يتم بناؤها (كالمداخل والفضاءات الجوارية...).

وفي جميع الحالات فإن التشريعات والتنظيمات المعمول بها -و من أجل الحفاظ على مصالح الدولة- تقضي بأنه لا يجب التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة إلا بمقابل القيمة التجارية لها و التي تمثل القيمة الحقيقية المتداولة في السوق الحر. وعندما تستفيد بعض العمليات أو المشاريع من تخفيضات في سعر الأراضي، فإن

نسب التخفيضات تطبق على القيمة التجارية للقطعة الأرضية، أي أن تطبيق التخفيضات يكون بعد تحديد القيمة التجارية للأراضي. ولالإشارة فإن مصالح أملاك الدولة هي التي تحدد القيمة التجارية للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة.<sup>(23)</sup>

### الفرع الثاني: نسب التخفيضات المطبقة

حدد المشرع نسب التخفيضات المطبقة على أسعار الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة بموجب نص المادة 15 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2003/04/05 الذي يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمخصصة لإنجاز عمليات ترميم أو بناء المعدلة والمتممة بموجب نص المادة الأولى من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2005/06/01 كما يلي:

**01.** بالنسبة لقطع الأراضي الموجهة لاستقبال عمليات الترقية العقارية ذات طابع اجتماعي<sup>(24)</sup> والتي تكون مبنية في قرار الوالي صراحة تطبق نسبة تخفيض تقدر بثمانون بالمائة (80%) من القيمة التجارية المحددة من طرف مصالح أملاك الدولة. على أنه يمكن إحداث تعديل على نسبة التخفيض بموجب مقرر من وزير المالية و ذلك حسب طبيعة البرنامج.

**02.** بالنسبة لقطع الأراضي الموجهة لاستقبال برامج سكنات البيع بالإيجار و الممولة بتسيقات قابلة للتعويض من الخزينة العامة، فإن نسبة التخفيض تحدد بصفة استثنائية بمائة بالمائة (100%) من القيمة التجارية التي تحددها مصالح أملاك الدولة.<sup>(25)</sup>

**03.** بالنسبة لقطع الأراضي الموجهة لاستقبال برامج سكنات البيع بالإيجار التي تنجز من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط في الولايات غير ولايات الجزائر و وهران وقسنطينة و عنابة، تطبق نسبة تخفيض مائة بالمائة (100%) على القيمة التجارية المحددة من طرف مصالح أملاك الدولة.<sup>(26)</sup> غير أنه لم يتضح من نصوص القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2003/04/05 المعدل و المتمم بالحكمة من استثناء تلك الولايات من تطبيق نسبة التخفيض المحددة، كما لم يبين إن كانت الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الواقعة في تلك الولايات تخضع لتخفيضات في أسعارها من عدمه و إن كانت كذلك فهو لم يحدد النسب المطبقة عليها.

و التخفيضات السابقة تطبق عندما يتعلق الأمر بإنجاز محلات ذات طابع سكني ولا تطبق بالنسبة للمحلات ذات الطابع التجاري، وفي حالة ما إذا تضمن المشروع ذو الطابع الاجتماعي جزئياً إنجاز محلات ذات طابع غير سكني (تجاري، صناعي، حرفي) فإن نسبة التخفيض لا تطبق على المساحات العائدة للمحلات غير السكنية، بل تطبق إلا على مساحة القطعة الأرضية العائدة للمحلات ذات الطابع السكني.<sup>(27)</sup>

و في حالة ما إذا تمت عملية التنازل عن قطعة أرضية بتطبيق تخفيض على المساحة ككل، و تبين فيما بعد أن البرنامج المنجز الذي يتضمن محلات ذات طابع غير سكني يتعين على مصالح أملاك الدولة اتخاذ كل الإجراءات باستعمال كل الطرق القانونية لاسترجاع مبلغ التخفيض الموافق للمساحة العائدة للمحلات غير السكنية (أي رد المبلغ من قبل المرقى العقاري).<sup>(28)</sup>

و لنسب التخفيضات المطبقة على أسعار الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي سواء المنجزة من طرف المرقين العقاريين العموميين أو الخواص، بعدين أساسيين الأول هو تشجيع المرقين خاصة الخواص من خوض مجال الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي، و الثاني هو محاولة التقليل من أزمة السكن الخائفة التي تعاني منها الجزائر خاصة في طبقات المجتمع المعوزة و ذات الدخل المتوسط،<sup>(29)</sup> لأن التخفيض في سعر الأرضية سوف ينعكس على قيمة المسكن فيكون أقل و بذلك يستفيد المواطنون المستفيدون من السكنات بطريقة غير مباشرة.

غير أن بعض المرقين العقاريين استغلوا التخفيضات المطبقة على أسعار الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، من خلال المضاربة بتلك الأراضي و استغلالها في غير الغرض الذي منحت من أجله التخفيضات، و هو ما يستدعي وضع آليات مراقبة لسير المشاريع من جهة و من جهة أخرى ضرورة سن عقوبات صارمة تتعدى مجرد إلغاء الاستفادة من العقارات.

### المبحث الثالث: إعفاءات ضريبية على العمليات المتعلقة بمشاريع ذات الطابع الاجتماعي

يعتبر مجال الإعفاءات الضريبية في إطار دعم الدولة لنشاط الترقية العقارية واسعاً جداً و يجد العديد من التطبيقات، لذلك سنكتفي في هذا المقام بإدراج بعض النماذج الأساسية للإعفاءات الضريبية في مجال الترقية العقارية كوسيلة لدعم النشاط

العقاري ككل، و سنتناول كلا من الإعفاءات الضريبية التي يستفيد منها الأفراد (المطلب الأول)، الإعفاءات الضريبية التي يستفيد منها المرقون العقاريون (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: الإعفاءات التي يستفيد منها الأفراد

حاولنا اختيار نموذجين أساسيين لتبيان الإعفاءات الضريبية التي يستفيد منها الأفراد،<sup>(30)</sup> النموذج الأول يتمثل في الإعفاءات من رسوم تسجيل العقود المتضمنة نقل الملكية (الفرع الأول)، و النموذج الثاني يتمثل في الإعفاءات التي يستفيد منها تسجيل الرهون الرسمية (الفرع الثاني) نتناولها فيما يلي:

### الفرع الأول: الإعفاء من رسوم تسجيل العقود المتضمنة نقل الملكية

و مثال على ذلك ما تنص المادة 20 القانون رقم 21/04 المؤرخ في 2004/12/29 المتضمن قانون المالية لسنة 2005: <<تضاف فقرة سابعة إلى المادة 258 من قانون التسجيل تحرر كما يأتي: ...

سابعاً: تعفى من رسم نقل الملكية المنصوص عليه في المادة 252 من قانون التسجيل عمليات بيع البنايات ذات الاستعمال الرئيسي للسكن التي تنازلت عليها الدولة و الهيئات العمومية للسكن حسب إجراء البيع بالإيجار و السكن الاجتماعي التساهمي و السكن الريفي.>>

كما ورد في المادة 22 من نفس القانون إعفاء من رسم الإشهار العقاري كلا من العقود التالية: <<العقود المتضمنة بيع محلات ذات استعمال سكني جديدة أنجزها المتعهدون بالترقية العمومية أو الخواص في إطار برامج السكن المستفيدة من الدعم المالي من الخزينة العمومية و لاسيما منها السكن الاجتماعي التساهمي و السكن في إطار البيع بالإيجار و السكن الريفي.>>

و هذه الإعفاءات موجهة خاصة لصالح المشتريين المستفيدين من دعم الدولة، الذين في الغالب هم من الطبقة المتوسطة، و بالتالي أي رسوم و تكاليف مهما كانت بسيطة تثقل ذمتهم المالية، و بهذه الإعفاءات التي يستفيدون منها تقل أعباءهم و تكاليفهم المالية و لو بشكل بسيط.

الفرع الثاني: الإعفاءات من رسوم تسجيل الرهون الرسمية: تضمن نص المادة 58 من الأمر رقم 27/95 المؤرخ في 1995/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 1996، إعفاء عقود الرهن

الرسمي التي تبرم كضمان للقروض العقارية التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية كما يلي: <<تعديل المادة 4/353 من قانون التسجيل وتحرر كما يأتي:

المادة 4/353: تعفى من رسم الإشهار العقاري: ...

3) إن العقود المتعلقة بامتلاك عقارات من قبل البنوك و المؤسسات التالية التي يسري عليها القانون رقم 10/90 المؤرخ في 14 أبريل 1990 و المتعلق بالنقد و القرض في إطار اعتماد إيجاري عقاري أو أي قرض عقاري مماثل آخر مخصص لتمويل الاستثمارات التي يقوم بها المتعاملون الاقتصاديون لأغراض تجارية و صناعية و زراعية أو لممارسة مهنة...>>، و هو ما يخفف على المقترض عبء تسجيل الرهن كضمان لقرضه لدى البنك أو المؤسسة المالية نتيجة الإعفاء الكلي من رسم الشهر العقاري المفروض على تسجيل الرهن الرسمي، و هو ما يؤثر بشكل إيجابي على الأعباء المالية الواقعة على المقترض.

#### المطلب الثاني: الإعفاءات التي يستفيد منها المرقون العقاريون

نتناول نموذجين أساسيين، الأول هو نص المادة 44 من القانون رقم 02/97 المؤرخ في 1997/12/31 يتضمن قانون المالية لسنة 1998: <sup>(31)</sup> <<تعفى الأرباح الخاضعة للضريبة الناتجة عن نشاطات إنجاز المساكن الاجتماعية و الترقية وفق المقاييس المحددة في دفتر الشروط من الضريبة على الدخل الإجمالي و الضريبة على أرباح الشركات.

يحدد دفتر الشروط و كيفيات هذه المادة بقرار وزاري مشترك بين الوزيرين المكلفين بالمالية و السكن>>

أما النموذج الثاني فيتمثل في نص المادة 22 من قانون المالية لسنة 2005: <<تتم أحكام المادة 353/خامسا من قانون التسجيل بفقرتين 10 و 11 تحرران كما يأتي:

المادة 353 خامسا: تعفى من رسم الإشهار العقاري: ...

10- العقود المتضمنة اقتناء المتعدين بالترقية العموميين أو الخواص أراضي الأساس الموجهة إلى إنجاز برامج السكن المستفيدة من الدعم المالي من الخزينة العمومية و لاسيما منها السكن الاجتماعي التساهمي و السكن في إطار البيع بالإيجار و السكن الريفي...>> و ذلك للتقليل من التكاليف التي تقع على عاتق المرقين العقاريين.

و كل الإعفاءات التي يستفيد منها المرقيين العقاريين تقرررت لدعمهم وتشجيعهم على دخول مجال النشاط العقاري عموما ونشاط الترقية العقارية تحديدا. خاصة وأن المرقي العقاري يساهم بشكل مباشر أو غير مباشر في الحد من أزمة السكن التي تعاني منها الجزائر.

**الغاتمة:**

إلى جانب دعم الدولة المباشر لمشاريع الترقية العقارية الذي تهدف من خلاله إلى مساعدة الفئات المحرومة و المتوسطة الدخل في الحصول على سكن لائق فإن الدولة تدعم نفس الفئات أيضا و في نفس الإطار بطريقة غير مباشرة، من خلال تخفيض أسعار الأرضيات المتنازل عنها من أجل إنجاز المشاريع الترقية ذات الطابع الاجتماعي و التي تنتمي أساسا إلى الأملاك الوطنية الخاصة، الذي يؤدي بطريقة غير مباشرة إلى انخفاض سعر الوحدات السكنية التي يستفيد منها المواطن، فيستفيد بذلك المواطن المتوسط الدخل من سكن بتكلفة أقل، خاصة و أن التخفيضات تكون بنسب معتبرة قد تصل في بعض الحالات إلى 100%. إلى جانب مجموعة من الإعفاءات الضريبية التي تخفف العبء على الأفراد و المرقيين العقاريين، حيث تمكن المستفيد من السكن من إتمام وثائق الملكية و الرهن و غيرها بتكاليف أقل، و هو كله يصب في صالح الفئات المتوسطة الدخل بصفة خاصة.

كما أن صور الدعم تلك لا تقتصر أهميتها و فائدتها بالنسبة للمستفيدين من السكنات ذات الطابع الاجتماعي فحسب و إنما تتعداها إلى القائمين عليها أي المرقيين العقاريين و بالتحديد الخواص إذ أن مثل ذلك الدعم يشجع المرقيين على الدخول في مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي، و كل ذلك يصب في إطار الحد من أزمة السكن التي تعرفها الجزائر.

غير أن الملاحظ هو استغلال بعض المرقيين لصور الدعم للحصول على امتيازات خاصة و المضاربة بأسعار الأراضي الموجهة أساسا إلى فئات معينة من المجتمع، و هو ما يؤثر سلبا على نجاعة الدعم غير المباشر للدولة، و يقتضي اتخاذ إجراءات عقابية صارمة في حق المرقيين المسؤولين عن مثل تلك الأفعال.

### الهوامش:

(1) الجريدة الرسمية، عدد 14، موزعة في 03/03/1993.

- (2) الجريدة الرسمية، عدد 14، مؤرخة في 2011/03/06.
- (3) أنظر: نصي المادتين 10 و 1/12 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة وتسييرها و يضبط كفيات ذلك، المؤرخ في 1991/11/23، الجريدة الرسمية، عدد 60، مؤرخة في 1991/11/24.
- (4) أنظر: نص المادة 12 من نفس المرسوم السابق.
- (5) أنظر: نص المادة 2/13 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة وتسييرها و يضبط كفيات ذلك، المعدلة بموجب نص المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 303/93 المؤرخ في 1993/12/08، الجريدة الرسمية، عدد 82، مؤرخة في 1993/12/12.
- (6) أنظر: نص المادة 3/12 و 4 من نفس المرسوم التنفيذي السابق، و نص المادة 3/13 من نفس المرسوم المعدلة بموجب نص المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 303/93.
- (7) الجريدة الرسمية، عدد 65، مؤرخة في 1991/12/18.
- (8) الجريدة الرسمية، عدد 35، مؤرخة في 2003/05/25.
- (9) الجريدة الرسمية، عدد 65، مؤرخة في 2005/09/21.
- (10) المصدر: نشرة مصالح أمرك الدولة و الحفظ العقاري، رقم 05، مديرية إدارة الوسائل التابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية بوزارة المالية ، ص 77.
- (11) أنظر: نص المادة 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2003/04/05 الذي يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمخصصة لإنجاز عمليات تعمير أو بناء.
- (12) أنظر: المذكرة رقم (004362/م.ع.أ.و/ م.ع.أ.و.ع.خ). و قد أشار مدير الأملاك الوطنية في المذكرة إلى أنه سيتم إصدار منشور وزاري مشترك يتضمن تعريف الأراضي ذات القيمة العالية و/أو تلك التي تكون "جيوب عقارية" في الوقت المناسب غير أنه لم يصدر أي منشور يتضمن ذلك.
- (13) عبد السميع روبنة، إسماعيل حجازي، دور إدارة أملاك الدولة في تفعيل الترقية العقارية، الملتقى الدولي (الترقية العقارية الواقع والآفاق)، مرجع سابق، ص.17.
- (14) أنظر: نص المادة 5 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2003/04/05 الذي يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمخصصة لإنجاز عمليات تعمير أو بناء.
- (15) تنص المادة 7 من نفس القرار الوزاري المشترك السابق على: <<تتكون اللجنة التقنية الولائية من الأعضاء الآتيين:
- الأمين العام للولاية، رئيسا،
  - مدير أملاك الدولة،
  - مدير السكن و التجهيزات العمومية،
  - المدير المكلف بالتعمير و بالبناء،
  - المدير المكلف بالتهيئة العمرانية و التخطيط،
  - مدير المصالح الفلاحية،
  - المدير المكلف بالتنظيم و الشؤون العامة،

يمكن للجنة استدعاء أي شخص مؤهل للمشاركة في أشغال اللجنة.>>

- (16) أنظر: نص المادة 6 من نفس القرار الوزاري المشترك السابق.
- (17) أنظر: نص المادة 8 من نفس القرار الوزاري المشترك السابق.
- (18) أنظر نص المادة 1/9 من نفس القرار الوزاري المشترك السابق.
- (19) أنظر: نص المادة 2/9 من نفس القرار الوزاري المشترك السابق. و المذكرة رقم (004362/م.ع.أ.و./م.ع.أ.و.ع/خ). والملاحظ أن المشرع استخدم هنا عبارة التنازل و لم يحدد إن كان بعوض أم لا، و كان يفترض طالما تكلم عن الإيجار أن يتكلم عن البيع و ليس التنازل، لأنه يتم بين المرقي العقاري و الموظف الذي تتوافر فيه شروط معينة و ليس بين الموظف و الدولة.
- (20) أنظر: المادة 11 من نفس القرار الوزاري المشترك السابق.
- (21) أنظر: نص المادة 1/12 من نفس القرار الوزاري المشترك السابق، و المذكرة رقم (004362/م.ع.أ.و./م.ع.أ.و.ع/خ).
- (22) أنظر: نص المادة 13 من نفس القرار الوزاري المشترك السابق، و نفس المذكرة السابقة.
- (23) أنظر: نفس المذكرة السابقة.
- (24) و يقصد بعمليات الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي ما يلي:
- امتصاص السكن العتيق و تحسينه.
  - السكن الترقوي المدعم صنف جماعي.
  - السكن الريفي المدعم.
  - البيع بالإيجار صنف جماعي.
  - السكن الترقوي المدعم و كذلك سكن البيع بالإيجار في شكل مجمعات في مناطق يتم تحديدها بموجب مقرر من الوزير المكلف بالسكن. أنظر: نص المادة 14 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2003/04/05 الذي يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للأماكن الخاصة للدولة و المخصصة لإنجاز عمليات ترميم أو بناء.
- (25) أنظر: المادة 2و1/15 و3 من نفس القرار الوزاري المشترك السابق، و المذكرة رقم (004362/م.ع.أ.و./م.ع.أ.و.ع/خ).
- (26) المادة 4/15 من نفس القرار الوزاري المشترك السابق، المعدلة و المتممة بنص المادة 1 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2005/06/01.
- (27) أنظر: نص المادة 5/15 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2003/04/05 الذي يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للأماكن الخاصة للدولة و المخصصة لإنجاز عمليات ترميم أو بناء. و المذكرة (004362/م.ع.أ.و./م.ع.أ.و.ع/خ).
- (28) أنظر: نفس المذكرة السابقة.
- (29) و ذلك من خلال دعم مباشر من طرف الدولة أو من خلال توفير وسائل تمويل متنوعة تتيح للأشخاص الحصول على المساكن.
- (30) كلا النموذجين يتعلقان بالإعفاءات من رسوم التسجيل و الإشهار العقاري.
- (31) الجريدة الرسمية، عدد 89، مؤرخة في 1997/12/31.