

الاقتطاعات الإجبارية الناجمة عن استغلال العقار الموجه للاستثمار

د/ عائشة بوعزم

كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة مستغانم

aicha.bouizem@yahoo.com

ملخص:

يمنح الامتياز على أساس دفتر الشروط، عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة المتوفرة، لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعية أو المعنوية الخاضعة للقانون الخاص، وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية، خلال مدة زمنية محددة قانونا، مقابل اقتطاعات إجبارية، فما هي مختلف الإجبارية التي يخضع لها المستثمر، وما هي الجزاءات المترتبة ضده في حال عدم التزامه بدفعها وفق ما ينص عليه القانون؟

الكلمات المفتاحية: الاستثمار؛ العقار؛ اقتطاعات؛ إجبارية؛ امتياز

Abstract:

For the needs of investment projects and under reserve of respect the existing urban instruments, the lands in the private domain of the State available is concede by a contract documents, by consent for the benefit of public establishments or physical or moral persons of private law, in a period of time specified by law, with a counterparty of the compulsory deductions. So what are these compulsory deductions, and what are the sanctions taken against the investor in case of refusal of payment, according to the law?

Key words: investment; compulsory; deductions; land; concede.

مقدمة:

تسعى الدولة الجزائرية إلى إيجاد طرق بديلة للاستثمار خارج قطاع المحروقات، كونه أصبح يشهد نوعا من التراجع والاضطرابات خاصة في الآونة الأخيرة، وتوافر الجزائر على عقارات يمكن تخصيصها للسياحة والاقتصاد يجعلها بيئة خصبة للاستثمار، مما فتح المجال إلى سن نصوص قانونية، والسعي إلى تنفيذها، بغية تثمين



الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وحسن استغلالها بطريقة تضمن الحصول على عائدات، تسد حاجيات المواطنين وتدفع بعجلة التقدم نحو الأمام، في ظل نظام اقتصاد السوق الحر.

بناء على ذلك، وطبقا لنص المادة 15 من القانون رقم 11-11، المتضمن قانون المالية لسنة (1) 2011، يمنح الامتياز على أساس دفتر الشروط، عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة، لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعية أو المعنوية الخاضعة للقانون الخاص، وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية، فالامتياز عقد تخول بموجبه الدولة لمؤسسة عمومية اقتصادية، أو لأي شخص طبيعي أو معنوي، تابع للقانون الخاص، سواء كان مقيما أو غير مقيم، حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة وتابعة لأملكها الخاصة، بغرض استعمالها في إقامة مشروع استثماري، خلال مدة زمنية محددة قانونا (2)، مقابل اقتطاعات إجبارية.

فالدولة لا تمنح للمستثمر سوى حق الانتفاع من جراء استغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة لها، والذي لا يكون دون مقابل، بل تلزمه بدفع مبالغ مالية، يمكن تكييفها على أنها اقتطاعات إجبارية، تنقسم إلى اقتطاعات إجبارية مباشرة وأخرى غير مباشرة.

بالتالي ما هي مختلف الاقتطاعات الإجبارية التي يخضع لها المستثمر في حال انتفاعه بعقار تابع للأملاك الخاصة للدولة، بغية إنشاء مشروع استثماري فوقه، وما هي الجزاءات المترتبة ضده في حال عدم التزامه بدفعها وفق ما ينص عليه القانون؟

المبحث الأول: الطبيعة القانونية للاقتطاعات الإجبارية

عرفت منظمة التعاون والتنمية الاقتصادية، الاقتطاعات الإجبارية على أنها مجموع المساهمات الإجبارية دون مقابل، تجرى لفائدة الإدارات العمومية (3)، تتميز بطابع الدفع الفعلي، وغير الإرادي، في ظل غياب حرية اختيار مبلغ وشروط الدفع، وغياب المقابل الفوري (4).

تعتبر اقتطاعات إجبارية الضرائب، الإتاوات عن تأدية الخدمات، الحقوق الجمركية واشتراكات التأمين الاجتماعي، تفرضها الدولة على مواطنيها، إما دون أي مقابل أو مقابل خدمة معينة، إلا أنه مبلغ رمزي لا يعادل القيمة الحقيقية للخدمة



المؤداة، فالأولى تقتطع مباشرة من دخل أو رأسمال الخاضع لها، وتفرض مباشرة على الثروة، في حين الثانية تقتطع بطرق غير مباشرة من دخل أو رأسمال الخاضع لها، وتفرض على استعمالات الثروة مقابل انتفاعه بخدمة معينة يترتب عليها نفع خاص إلى جانب النفع العام⁽⁵⁾.

المطلب الأول: الاقتطاعات الإجبارية غير المباشرة

نصت مختلف الأحكام القانونية التي عالجت موضوع استغلال الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، لانجاز مشاريع استثمارية⁽⁶⁾، أن منح الامتياز على هذه الأراضي يكون مقابل دفع إتاوة إيجارية سنوية محددة قانونا، فالإتاوة هي ما تحصل عليه الدولة من مبالغ نقدية، من أصحاب العقارات والأراضي مقابل النفع المادي الخاص الذي يعود عليهم من جراء قيامهم بأعمال ذات نفع عام⁽⁷⁾.

أولا: الهيئات المكلفة بفرض وتحصيل مبلغ الإتاوة

نصت المادة 9 من الأمر رقم 04-08، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، المعدلة والمتممة، على أن مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا، لها صلاحية تحديد قيمة الإتاوة الإيجارية السنوية⁽⁸⁾، في حين نصت المادة 17 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، وكذا المادة 16 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية وغير المستقلة المنحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، أن صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا له صلاحية تحصيلها.

بناء على ذلك، مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا، هي الهيئة المخولة لها قانونا تحديد مبلغ الإتاوة الإيجارية، والمتمثلة في 1/33 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز⁽⁹⁾، وذلك بطلب من الهيئات والمؤسسات العمومية المالكة⁽¹⁰⁾، غير أنه لم يصدر لحد الآن نص قانوني يبين ويحدد بدقة تلك المصالح المختصة إقليميا، كما أن عبارة "الهيئات والمؤسسات العمومية المالكة"، تبدو غامضة تحتاج إلى تفسير.



فحسب رأينا، يظهر أنه إن كان المشرع يقصد بعبارة "الهيئات والمؤسسات العمومية المألكة" الواردة في نص المادة 33 من قانون المالية لسنة 2013: المؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المنحلة المألكة للأصول المتبقية وكذا المؤسسات العمومية الاقتصادية المألكة للأصول الفائضة، بالإضافة إلى الهيئات والمؤسسات العمومية التي استفادت من الامتياز على أساس دفتر الشروط، عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة المتوفرة، طبقا لنص المادة 3 الفقرة الأولى والثانية من الأمر رقم 04-08، السابق ذكره، فهي أشخاص اعتبارية لا تتمتع بحق الملكية على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، وإنما تتمتع فقط بحق الانتفاع.

في المقابل، يجب على المستفيد من الامتياز أن يدفع مبلغ الإتاوة السنوية إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة⁽¹¹⁾، حيث أنه طبقا للمادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 95-91، المتضمن المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري، فإن مفتشية أملاك الدولة على مستوى البلدية لها صلاحية تحصيل كل ناتج أو عائد لأمالك الدولة⁽¹²⁾.

ثانيا: كيفية تسديد مبلغ الإتاوة

يلتزم المستفيد من الامتياز بدفع مبلغ الإتاوة نتيجة انتفاعه بالعقار الموجه لانجاز مشروع استثماري، بشروط مالية منصوص عليها قانونا، حتى يتسنى له الحصول على تخفيضات.

بناء على المادة 9 من الأمر رقم 04-08، المعدلة بموجب المادة 62 من القانون رقم 10-14، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، يلتزم المستفيد من الامتياز بدفع مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية التي تمثل 1/33 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز.

عند انقضاء كل فترة إحدى عشر سنة، يتم تحيين مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية كما هي محددة من إدارة أملاك الدولة، بتطبيق السعر الأدنى من فوارق الأسعار المطبقة على مستوى إقليم البلدية، وفي حالة عدم تجديد الامتياز، يتعين على مالك البناءات دفع إتاوة إيجارية سنوية لفائدة الدولة بصفتها مالكة الأرض، تحددتها إدارة الأملاك الدولة، بتطبيق السعر الأدنى من فوارق الأسعار المطبقة على مستوى إقليم البلدية⁽¹³⁾.



يلتزم المستفيد من الامتياز طبقا لنصي المادتين 16 و17 من دفتر الشروط النموذجي للعقار الموجه للاستثمار⁽¹⁴⁾ بدفع مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية، في أجل أقصاه خمسة عشر يوما ابتداء من تاريخ تبليغ الإتاوة، وبعد انقضاء هذا الأجل، يتم إعداره من أجل تسديدها في أجل لا يتعدى أسبوع مضاف إليه غرامة تمثل 2% من المبلغ المستحق. تخضع الإتاوة الإيجارية السنوية لتخفيض يطبق وفق ما حدده المشرع في الفقرة الثانية من نص المادة 9 من الأمر رقم 04-08، المعدلة بموجب المادة 15 من قانون المالية لسنة 2012، وكذا المادة 12 من قانون ترقية الاستثمار لسنة 2016⁽¹⁵⁾.

المطلب الثاني: الاقتطاعات الإجبارية المباشرة

نصت المادتان 7 و8 من دفتري الشروط النموذجي المتعلقين بشروط استغلال العقار الموجه للاستثمار، أنه لمنح الامتياز على هذه الأراضي يخضع المستفيد لاقتطاعات إجبارية تلحق أو يمكن أن تلحق بالعقار الممنوح خلال مدة الامتياز، لكن في المقابل يستفيد من إعفاءات وحوافز تمنح له لتشجيعه على دعم وتنمية الاستثمار⁽¹⁶⁾.

أولا: الهبئات المكلفة بفرض وتحصيل مبالغ الاقتطاعات الإجبارية المباشرة

تتمثل الاقتطاعات الإجبارية المباشرة في كافة الضرائب والرسوم، والمصاريف المتنوعة التي تلحق أو يمكن أن تلحق بالعقار الممنوح خلال مدة الامتياز، ويتكفل المستفيد ابتداء من تاريخ بدء الانتفاع بكل أعباء المدينة ومصلحة الطرق والشرطة وكذا كل التنظيمات الإدارية المقررة أو التي يمكن أن تتقرر بدون أي استثناء أو تحفظ⁽¹⁷⁾، يدفع زيادة على مبلغ الإتاوة السنوية الناتجة عن الامتياز أجر مصلحة أملاك الدولة وحقوق التسجيل وكذا رسم الشهر العقاري لعقد منح الامتياز.

بناء على المادة 7 من دفتري الشروط النموذجي المتعلقين بشروط استغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، لانجاز مشاريع استثمارية، تتمثل الأعباء الجبائية المنصبة على عقار موجه للاستثمار في كافة الضرائب والرسوم، والمصاريف المتنوعة التي تلحق أو يمكن أن تلحق بالعقار الممنوح خلال مدة الامتياز، بالإضافة إلى المبالغ الناتجة عن الانتفاع بكل أعباء المدينة ومصلحة الطرق والشرطة وكذا كل التنظيمات الإدارية.

من خلال استقراءنا لمختلف النصوص التشريعية والتنظيمية المتضمنة استغلال العقار الموجه للاستثمار لم نجد أي إشارة للهيئات المكلفة بفرض وتحصيل مبالغ الاقتطاعات الإجبارية المباشرة، لكن وحسب رأينا، لاسيما بالرجوع إلى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 07-364، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، والرسوم التنفيذية رقم 06-327 الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية وصلاحياتها⁽¹⁸⁾، يمكن استنتاج أن الإدارة الجبائية تختص بفرض وتحصيل كافة تلك المبالغ.

كذلك بناء على المادة 8 من دفتري الشروط النموذجي المتعلقين بشروط استغلال العقار الموجه للاستثمار، فإن أجر مصلحة أملاك الدولة وحقوق التسجيل وكذا رسم الشهر العقاري لعقد منح الامتياز، هي مصاريف منح الامتياز، يدفعها المستفيد من الامتياز زيادة على مبلغ الإتاوة السنوية.

حدد المشرع مصاريف الامتياز لكنه لم يحدد الهيئة المكلفة بفرضها وتحصيلها، وحسب رأينا، يمكن أن تتكفل بهاتين المهمتين إحدى مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا، باعتبارها الهيئة التي تتولى صلاحية تحديد قيمة الإتاوة الإجبارية السنوية، كما سبق تحليله.

ثانيا: الإعفاءات والحوافز الممنوحة في إطار استغلال العقار الموجه للاستثمار

نص المشرع في المادة 60 من قانون المالية لسنة 2015، أن العقود الإدارية التي تعدها مصالح أملاك الدولة والمتضمنة منح الامتياز على الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية، التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، تعفى من حقوق التسجيل ورسم الشهر العقاري ومبالغ الأملاك الوطنية، مع مراعاة التصريح بالاستثمار لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، وقد أكد على هذه المزايا في قانون ترقية الاستثمار لسنة 2016، ونص على ضرورة تطبيقها على المدة الدنيا لحق الامتياز الممنوح⁽¹⁹⁾.

بناء على ذلك، يجب على صاحب المشروع الاستثماري تسجيل الاستثمار على أساس استمارة، والتي تعتبر بمثابة شهادة تسجيل تقدمها الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، أمام الهيئة اللامركزية للوكالة التي يختارها المستثمر⁽²⁰⁾، حتى يستفيد من

الإعفاءات والحوافز الجبائية⁽²¹⁾، ويمكن للوكالة في هذا الإطار تحصيل أتاوى يدفعها المستثمر، مقابل تكاليف دراسة ملفه⁽²²⁾.

هذا ما يبين مدى حرص المشرع على تسهيل إجراءات منح الامتياز على العقار الموجه للاستثمار، وفرضه اقتطاعات إجبارية يمكن وصفها "على أنها مبالغ رمزية" لا تثقل كاهل المستثمر، وتحفزه على الاستثمار، مما يؤثر إيجابا في دفع عجلة تنمية وتطوير الاستثمار بالجزائر.

المبحث الثاني: الآثار المترتبة عن عدم دفع الاقتطاعات الإجبارية

باستقراء نص المادة 10 من دفتري الشروط النموذجي المتعلقين بشروط استغلال الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، لانجاز مشاريع استثمارية، السابق ذكرهما، يترتب على عدم دفع الاقتطاعات الإجبارية الآثار التالية:

يفسخ الامتياز في أي وقت وباتفاق الطرفين، كما أنه إذا لم يحترم المستفيد من الامتياز بنود دفتر الشروط، تبادر الإدارة بفسخ الامتياز عن طريق اللجوء إلى القضاء⁽²³⁾، ناهيك عن إجراءات إدارية أخرى.

المطلب الأول: الآثار المترتبة عن عدم دفع الاقتطاعات الإجبارية غير المباشرة

يعتبر الفسخ سواء الاتفاقي أو بمبادرة من إدارة أملاك الدولة باللجوء إلى القضاء، وسيلة لانقضاء عقد الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، في حال عدم التزام المستفيد منه بدفع مبلغ الإتاوة الأيجارية السنوية، باعتبارها اقتطاعا إجباريا غير مباشر، فهي شرط مالي يجب الالتزام به وفقا لدفتر الشروط.

أولا: الفسخ الاتفاقي

لم تبين النصوص التشريعية والتنظيمية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار كيفية فسخ عقد الامتياز اتفاقا بين المستفيد والإدارة، في حال عدم تسديد مبلغ الإتاوة، بالتالي لا بد من الرجوع إلى القواعد العامة.

طبقا لنص المادة 120 من القانون المدني، يجوز الاتفاق على أن يعتبر العقد مفسوخا بحكم القانون عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه، بمجرد تحقق الشروط المتفق عليها، وبدون حاجة إلى حكم قضائي، وهذا الشرط لا يعفي من الإعدار، الذي يحدد حسب العرف عند عدم تحديده من طرف المتعاقدين⁽²⁴⁾.

وبإسقاط هذا الحكم على عقد امتياز استغلال العقار الموجه للاستثمار، يمكن للإدارة والمستفيد من الامتياز إدراج شرط فاسخ في العقد، مضمونه أنه يعتبر العقد مفسوخا بحكم القانون عند عدم الوفاء بمبلغ الإتاوة، وفقا للطرق المنصوص عليها قانونا، بعد توجيه الإدارة إلى المستفيد إعدارا، وبدون حاجة إلى حكم قضائي.

ثانيا: الفسخ القضائي بمبادرة من الإدارة

حسب نص المادة 12 من الأمر رقم 04-08، يترتب على كل إخلال من المستفيد من الامتياز، للتشريع الساري المفعول وللالتزامات التي يتضمنها دفتر الأعباء، اتخاذ إجراءات من أجل إسقاط حق الامتياز، لدى الجهات القضائية المختصة، بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا، مقابل مبلغ من التعويض⁽²⁵⁾.

نص المشرع صراحة في المادتين 16 فقرة أولى شطر الأخير، 17 فقرة أخيرة من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السابقة الذكر، والمادتان 15 فقرة أولى شطر الأخير، 16 فقرة أخيرة من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المنحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، السابق الذكر، أنه إذا تأخر المستفيد من الامتياز عن دفع الإتاوة، في الأجل المحددة قانونا، يتم تحصيلها بكافة الطرق القانونية، وإن أصر على عدم تسديدها، يعد كأنه قد تراجع عن الاستفادة من الامتياز.

لأن المستفيد لم يحترم بنود دفتر الشروط، توجه له إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا، إعدارين برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام، ولكن رغم ذلك إذا لم يمثل، تباشر الجهات القضائية المختصة إجراء إسقاط الحق طبقا لما ينص عليه القانون⁽²⁶⁾، وهو ما يعرف بالفسخ القضائي.

غير أنه طبقا للأحكام العامة لاسيما المادة 119 قانون مدني، لا يستفيد من صدر ضده حكم قضائي، يقضي بفسخ العقد من تعويض، في حين المستفيد من حق الامتياز في إطار العقار الموجه للاستثمار، يتحصل، طبقا لنص المادة 12 فقرة 2 و3 من الأمر رقم 04-08، السابق ذكره، على تعويض تدفعه الدولة نتيجة إسقاط حق

الامتياز مستحق بعنوان فائق القيمة المحتملة، المحدد من طرف مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا، والتي أتى بها المستثمر على القطعة الأرضية، من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية، دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسعر اليد العاملة المستعملة، مع اقتطاع نسبة 10 % على سبيل التعويض.

نص المرسوم التنفيذي المتعلق بمتابعة الاستثمارات والعقوبات المطبقة في حالة عدم احترام الالتزامات والواجبات المكتتبة، على التجريد من الحقوق في المزايا في حالة عدم احترام الالتزامات والواجبات المكتتبة، ويكون ذلك بعد سماع المستثمر وإتباع الإجراءات المنصوص عليها قانونا، ونص المرسوم التنفيذي الذي يحدد كفيات تطبيق المزايا الإضافية للاستغلال الممنوحة للاستثمارات المنشئة لأكثر من مائة منصب شغل، على مقرر سحب المزايا⁽²⁷⁾.

بالتالي إضافة إلى الفسخ منح القانون حق سحب كل المزايا أو التجريد من الحقوق في المزايا في حالة عدم احترام الالتزامات والواجبات المكتتبة.

المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن عدم دفع الاقتطاعات الإجبارية المباشرة

تعتبر الاقتطاعات الإجبارية المباشرة من الالتزامات التي يتحملها المستفيد من الامتياز، وبالرغم من أنها تعتبر من بنود دفتر الشروط، إلا أنه لا يمكن تصور فسخ عقد الامتياز في حال عدم الوفاء بها.

أولا: الآثار المترتبة عن عدم دفع الأعباء الجبائية المنصبة على عقار موجه للاستثمار
لم تبين النصوص التشريعية والتنظيمية المتضمنة استغلال العقار الموجه للاستثمار، الآثار المترتبة عن عدم دفع هذه الالتزامات، وبما أنها واجبة الأداء لدى إدارة الضرائب، وليس لدى إدارة أملاك الدولة، يظهر أنه لا بد من الرجوع إلى الأحكام الجبائية، لا سيما تلك المنصوص عليها في قانون الإجراءات الجبائية.

حيث نص المشرع في قانون الإجراءات الجبائية على مجموعة من الإجراءات المتعلقة بالتحديد والتقدير الإداري للأسس الخاضعة للضريبة، إجراءات الرقابة على الضريبة، إجراءات المنازعة وإجراءات التحصيل⁽²⁸⁾.

بناء على ذلك، فإن إخلال المكلف بالضريبة بالتزاماته الجبائية تجاه الدولة، يعرضه لعواقب وخيمة، قد تصل إلى حد حرمانه من حريته بحكم من القضاء، فقد

منحه القانون حق منازعة الضريبة إذا كان النزاع حول أساس الوعاء الضريبي أو التحصيل، وفق إجراءات قانونية محددة، وتكون من اختصاص الإدارة الجبائية المختصة، وذلك عن طريق التظلم الذي يتقدم به، أو تكون من اختصاص المحاكم الإدارية، أو من اختصاص القاضي الجزائي إذا أخذت المنازعة الصفة الجزائية.

بالتالي يظهر أن المستفيد من الامتياز باعتباره مكلفا بالجباية، يخضع لجميع الإجراءات الجبائية، فأى إخلال منه بالتزاماته الضريبية، قد تعرضه لمساءلة أمام إدارة الضرائب و/أو القضاء الإداري، أما مساءلته أمام القضاء الجزائي، يظهر أنها مستبعدة، لأن ذلك الإخلال قد لا يصل لدرجة الغش الضريبي.

كما أنه يتعرض لإجراء سحب المزايا أو التجريد من الحقوق في المزايا، حسب الحالة، كما سيأتي شرحه.

ثانيا: الآثار المترتبة عن عدم دفع أجر مصلحة أملاك الدولة وحقوق التسجيل وكذا

رسم الشهر العقاري لعقد منح الامتياز

طبقا لقانون المالية لسنة 2015، يستفيد صاحب المشروع الاستثماري من الإعفاءات والحوافز الجبائية المتضمنة أجر مصلحة أملاك الدولة وحقوق التسجيل وكذا رسم الشهر العقاري لعقد منح الامتياز، بمجرد التصريح بالاستثمار لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

غير أنه وطبقا للمرسوم التنفيذي الملغى الذي يتعلق بشكل التصريح بالاستثمار وطلب منح المزايا، كان يمكن أن يصدر من طرف المسؤول المعني لدى الوكالة، مقرر إلغاء المزايا عندما تطالب به المصالح المكلفة بالسهر على احترام الواجبات والالتزامات المرتبطة بالاستفادة من المزايا، أو أية إدارة أو هيئة معنية بتنفيذ المزايا، شرط سماع المستثمر⁽²⁹⁾.

إلا أنه بعد صدور قانون ترقية الاستثمار لسنة 2016، والمرسوم التنفيذي المتعلق بمتابعة الاستثمارات والعقوبات المطبقة في حالة عدم احترام الالتزامات والواجبات المكتتبة، وكذا المرسوم التنفيذي الذي يحدد كفاءات تطبيق المزايا الإضافية للاستغلال الممنوحة للاستثمارات المنشئة لأكثر من مائة منصب شغل⁽³⁰⁾، تم إقرار

إجراء سحب المزايا أو إجراء التجريد من الحقوق في المزايا في حال عدم احترام الالتزامات الناشئة عن هذا القانون بما فيها الالتزامات الجبائية⁽³¹⁾.
بالتالي فقد تم تعويض إجراء مقرر إلغاء المزايا بإجراء سحب المزايا، والذي يظهر أنه ذاته، بالإضافة إلى إجراء التجريد من الحقوق في المزايا، حسب الحالة.

خاتمة

خلصت بنا دراسة موضوع الاقتطاعات الإجبارية الناجمة عن استغلال العقار الموجه إلى ما يلي:

تتضمن مديرية أملاك الدولة عدة مصالح، لذلك يستحسن تحديد مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا التي تتولى صلاحية تحديد قيمة الإتاوة الإجبارية السنوية، لتفادي اللبس لدى الملمزم بدفعها، وحتى لا تتداخل مهام مصالحها مع بعضها البعض، كما يجب إعادة النظر في نص المادة 33 من قانون المالية لسنة 2013⁽³²⁾، لأن الهيئات والمؤسسات العمومية لا تتمتع بحق الملكية على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة وإنما تتمتع فقط بحق الانتفاع، بموجب عقد الامتياز بالتراضي.

يستحسن تحيين وتعديل كلا من المادة 16 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والمادة 15 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المنحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، وذلك بإلغاء عبارة "بالاستناد إلى السوق العقاري"، وتعويضها بعبارة "بتطبيق السعر الأدنى من فوارق الأسعار المطبقة على مستوى إقليم البلدية"، تماشيا مع ما ورد في نص المادة 63 من قانون المالية لسنة 2015.

يستحسن تحديد المديرية أو المصلحة المخول لها قانونا فرض وتحصيل كافة الضرائب والرسوم، والمصاريف المتنوعة التي تلحق أو يمكن أن تلحق بالعقار الممنوح خلال مدة الامتياز، بالإضافة إلى المبالغ الناتجة عن الانتفاع بكل أعباء المدينة ومصالح الطرق والشرطة وكذا كل التنظيمات الإدارية، داخل إدارة الضرائب،

كما يستحسن تحديد المصلحة المكلفة بفرض وتحصيل أجر مصلحة أملاك الدولة وحقوق التسجيل كذا رسم الشهر العقاري لعقد منح الامتياز، كما سبق التنويه إليه. هكذا فقد سعى المشرع الجزائري جاهدا إلى تسهيل إجراءات منح الامتياز على العقار الموجه للاستثمار، لاسيما من خلال فرضه اقتطاعات إجبارية يمكن وصفها "على أنها مبالغ رمزية" لا تثقل كاهل المستثمر، وتحفزه على الاستثمار، مما يؤثر إيجابا في دفع عجلة تنمية وتطوير الاستثمار بالجزائر.

الهوامش:

- (1)- المادة 15 من القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 يوليو 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج.ر مؤرخة في 20 يوليو 2011، عدد 40، ص.3.
- (2)- بوجردة مخلوف: العقار الصناعي، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثالثة، 2009، ص. 68، 69.
- (3)- Damien T: Les différentes natures de prélèvements obligatoires, article validé par le comité Oboulo, Date de la publication 27/08/2007, date de mise à jour 26/03/2015.
- (4)- Projet de loi de finance pour 2013, rapport sur les prélèvements obligatoires et leur évolution, en France, p. 53.
- (5)- Xavière Badin: Les Monographies De Contribuable Associes, Pression Fiscale: Le Ratio Insee Contestable, N0 1, paris, sept 2004, p4.
- (6)- الأمر رقم 04-08 مؤرخ في 01 سبتمبر 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية مؤرخة في 03 سبتمبر 2008، عدد 49، ص. 03.
- المرسوم التنفيذي رقم 09-152 مؤرخ في 02 مايو 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية مؤرخة في 06 مايو 2009، عدد 27، ص. 04.
- المرسوم التنفيذي رقم 09-153 مؤرخ في 02 مايو 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المنحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، ج.ر، مؤرخة في 06 مايو 2009، عدد 27، ص. 16.
- القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 يوليو 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج.ر، مؤرخة في 20 يوليو 2011، عدد 40، ص.3.
- القانون رقم 12-12 المؤرخ في 26 ديسمبر 2012، يتضمن قانون المالية لسنة 2013، جريدة رسمية مؤرخة في 30 ديسمبر 2012، عدد 72، ص.3.
- القانون رقم 14.10 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، جريدة رسمية مؤرخة في 31 ديسمبر 2014، عدد 78، ص.3.



- الأمر رقم 01-15 مؤرخ في 23 يوليو 2015، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، جريدة رسمية مؤرخة في 23 يوليو 2015، عدد 40، ص.6.
- (7)- سعيد علي محمد العبيدي: اقتصاديات المالية العامة، عمان، دار دجلة 2011، ص.165.
- (8)- المادة 9 من الأمر رقم 04-08، السابق الذكر، معدلة بموجب المادة 15 من القانون رقم 11-11، السابق الذكر، معدلة بموجب المادة 62 من القانون رقم 10.14، السابق الذكر.
- المادة 33 من القانون رقم 12-12، السابق الذكر.
- المادتان 16، 17 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية مؤرخة في 06 مايو 2009، عدد 27، ص.12.
- المادتان 15، 16 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المنحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، جريدة رسمية مؤرخة في 06 مايو 2009، عدد 27، ص.25.
- (9)- المادة 9 من الأمر رقم 04-08، السابق الذكر، معدلة بموجب المادة 62 من القانون رقم 10-14، السابق الذكر.
- (10)- المادة 33 من القانون رقم 12-12، السابق الذكر.
- (11)- المادة 17 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، السابقة الذكر، والمادة 16 من د ش ن الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي على أم ت م ع م غ م م أ ف ت م ع إ ت، السابقة الذكر .
- (12)- جريدة رسمية مؤرخة في 19 مارس 1991، عدد 10، ص.379.
- (13)- المادة 16 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، السابقة الذكر، والمادة 15 من د ش ن الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي على أم ت م ع م غ م م أ ف ت م ع إ ت، السابقة الذكر، والمادة 63 من القانون رقم 10.14، السابق الذكر.
- (14)- المادة 17 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، السابقة الذكر، والمادة 16 من د ش ن الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي على أم ت م ع م غ م م أ ف ت م ع إ ت، السابقة الذكر.

- (15)- القانون رقم 16-09 المؤرخ في 03 غشت 2016، يتعلق بترقية الاستثمار، جريدة رسمية مؤرخة في 03 غشت 2016، عدد 46، ص.18.
- (16)- المادتان 7، 8 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، السابق الذكر، والمادتان 7، 8 من د ش ن الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي على أم ت م ع م غ م م أ ف ت م ع إ ت، السابق الذكر.
- (17)- كل التنظيمات الإدارية المقررة أو التي يمكن أن تنتشر بدون أي استثناء أو تحفظ: عبارة غامضة تحتاج إلى تفسير من قبل السلطات الإدارية المعنية.
- (18)- جريدة رسمية مؤرخة في 2 ديسمبر 2007، عدد 75، ص.5؛ جريدة رسمية مؤرخة في 24 سبتمبر 2006، عدد 59، ص.6.
- (19)- المادة 12-1-18 والمادة 18-ب من القانون رقم 16-09، السابق الذكر.
- (20)- المرسوم التنفيذي رقم 17-102 المؤرخ في 05 مارس 2017، يحدد كيفية تسجيل الاستثمارات وكذا شكل ونتائج الشهادة المتعلقة به، جريدة رسمية مؤرخة في 08 مارس 2017، عدد 16، ص.20.
- (21)- القانون رقم 16-09، السابق الذكر.
- (22)- القانون رقم 16-09، السابق الذكر.
- (23)- المادة 10 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، السابقة الذكر، والمادة 10 من د ش ن الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي على أم ت م ع م غ م م أ ف ت م ع إ ت، السابق الذكر.
- (24)- المادة 120 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني معدل ومتمم.
- (25)- المادة 12 من الأمر رقم 08-04، السابق الذكر، المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152، السابق الذكر، المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153، السابق الذكر.
- (26)- المادتان 10، 10 من دفتر الشروط النموذجي السابق الذكر؛ المادة 20 وليس 17 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152، السابق الذكر، والمادة 22 وليس 21 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153.
- (27)- المادة 34 من القانون رقم 16-09، السابق الذكر؛ المواد 13 و14، 15، 16، 17، من المرسوم التنفيذي رقم 17-104 المؤرخ في 05 مارس 2017، يتعلق بمتابعة الاستثمارات والعقوبات المطبقة في حالة عدم احترام الالتزامات والواجبات المكتتية، جريدة رسمية مؤرخة في 08 مارس 2017، عدد 16، ص.38؛ المرسوم التنفيذي رقم 17-105 المؤرخ في 05 مارس 2017 الذي يحدد كيفية تطبيق المزايا الإضافية للاستغلال الممنوحة للاستثمارات المنشئة لأكثر من مائة منصب شغل، جريدة رسمية مؤرخة في 08 مارس 2017، عدد 16، ص.47.

- (28)- القانون رقم 01-21 المؤرخ في 22 ديسمبر 2001 المتضمن قانون المالية لسنة 2002، والمتضمن قانون الإجراءات الجبائية، معدل ومتمم، ج.ر عدد 79 مؤرخة في 23 ديسمبر 2002، ص.3.
- (29)- المادة 32 من فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 08-98 مؤرخ في 24 مارس 2008، يتعلق بشكل التصريح بالاستثمار وطلب منح المزايا وكيفيات ذلك، جريدة رسمية مؤرخة في 26 مارس 2008، عدد 16، ص.3. ملغى.
- (30)- المادة 34 من القانون رقم 16-09، السابق الذكر؛ المواد 13 و14، 15، 16، 17، من المرسوم التنفيذي رقم 17-104، السابق الذكر؛ المرسوم التنفيذي رقم 17-105 المؤرخ في 05 مارس 2017، السابق الذكر.
- (31)- المادة 34 من القانون رقم 16-09، السابق الذكر.
- (32)- مزيد من التفاصيل: الهيئة المكلفة بفرض مبلغ الإتاوة.