

تنمية استخلاصات الموارد العقارية

(67)



تشمل تنمية الموارد العقارية تحسين مردود المعلوم على العقارات المبنية والمعلوم على العقارات غير المبنية

الإطار القانوني:

- [مجلة الجماعات المحلية](#) الصادرة بمقتضى [القانون عدد 29 لسنة 2018](#) المؤرخ في 09 ماي 2018 (الفصل 137)،
- [مجلة الجباية المحلية](#) الصادرة بمقتضى [القانون عدد 11 لسنة 1997](#) المؤرخ في 03 فيفري 1997 المعاليم العقارية (الفصول من 01 إلى 34)،
- [الأمر الحكومي عدد 396](#) المؤرخ في 28 مارس 2017 المتعلق بضبط المعلوم بالمتر المربع بالنسبة إلى الأراضي غير المبنية،
- [الأمر الحكومي عدد 397](#) المؤرخ في 28 مارس 2017 المتعلق بضبط الحد الأدنى والحد الأقصى للثمن المرجعي للمتر المربع المبنى لكل صنف من أصناف العقارات الخاضعة للمعلوم على العقارات المبنية،
- منشور وزير الداخلية عدد 19 لسنة 2002 الصادر بتاريخ 28 مارس 2002 المتعلق بتنمية الموارد البلدية بخصوص الحرص على التحيين الدوري لجداول التحصيل.

1. المعلوم على العقارات المبنية:

يستوجب المعلوم على العقارات المبنية بتاريخ غرة جانفي من كل سنة، والمقصود بالعقار المبنى المساحة المغطاة المبنية الصالحة للسكن دون اعتبار الشرفات غير المسقفة والدهاليز غير المهيأة للسكن والأفنية. ويخضع للأداء مالك العقار أو المتنتفع به أو حائزه أو شاغله.

يوظف هذا المعلوم على أساس 2 % من الثمن المرجعي لكل صنف من أصناف العقارات (وهي أربعة أصناف تحدد حسب المساحة المغطاة) تضرب في المساحة المغطاة. وتم تحديد الثمن المرجعي لكل صنف من أصناف العقارات بمقتضى الأمر عدد 397 لسنة 2017 المؤرخ في 28 مارس 2017.

وحددت نسب المعلوم بـ 8 % أو 10 % أو 12 % أو 14 % حسب عدد الخدمات المسداة (التنظيف، الإنارة العمومية، التعييد، التزيف، تصريف المياه المستعملة، تصريف مياه الأمطار...) يضاف إليها 4 % بعنوان المعلوم الموظف لفائدة صندوق تحسين المسكن.

2. المعلوم على الأراضي غير المبنية:

يوظف على الأراضي غير المبنية المتواجدة بالمنطقة البلدية على مالك الأرض أو المنتفع بها أو حائزها أو شاغلها بنسبة 0.3 % من القيمة التجارية الحقيقية للأرض، وذلك اعتمادا على عقود البيع المقدمة أو عقود بيع لأراضٍ مجاورة أو اختبارات أو حسب أثمان متعارف عليها حددتها الإدارة البلدية بالتنسيق مع مختصين في تحديد قيمة الأرض. وإن تعذر ذلك، يتم اعتماد الأثمان المرجعية المحددة بالأمر عدد 396 لسنة 2017 المؤرخ في 28 مارس 2017 والذي يعتمد مقياس كثافة سكانية منخفضة أو متوسطة أو مرتفعة حسب مثال التهيئة العمرانية.

3. آليات تنمية المعاليم العقارية:

1.3. إعداد جداول التحصيل وتثقيلا:

1.1.3. إحصاء شامل ومحدّين: والمقصود بذلك مسح ميداني كل عشر سنوات لكل العقارات المبنية وغير المبنية على أن يشمل الإحصاء كافة المنطقة البلدية التي يقع تقسيمها إلى خلايا وأقسام حسب منهجية عمل علمية تعتمد الخرائط الكرتوغرافية على أن يتم تحيين الإحصاء بصفة دورية حسب المستجدات والتغيرات العمرانية.

ويحمل على المطالب بالأداء واجب التصريح عند اكتساب قطعة الأرض أو عند إتمام بناء عقاره أو عند توسعته وتسلسل عليه خطية (الفصل 19 من مجلة الجباية المحلية) إذا لم يتم بهذا التصريح في الأجال القانونية أو قدم معطيات مغلوطة.

2.1.3. إحصاء يتضمن معطيات صحيحة ودقيقة: أي أن تتضمن بطاقات الإحصاء قدر الإمكان المعطيات المطلوبة والصحيحة على غرار الاسم الكامل لمالك العقار ورقم بطاقة هويته أو جواز سفره ورقم هاتفه إن أمكن وعنوانه بكل دقة وعدد الخدمات المتوفرة والمساحة الحقيقية للعقار على أن يتم إعلام المالك بالمعلوم المستوجب وتمكينه من أجل الاعتراض لدى لجنة المراجعة المنصوص عليها بالفصل 24 من مجلة الجباية المحلية. ويتعين التأكيد على ضرورة قيام مصالح البلدية بإسناد أسماء لأحياء والأنهج والعمل على ترقيم المنازل والعمارات بما يسمح بالتعرف على المطالبين بخلاص المعاليم.

3.1.3. تثقيل جداول التحصيل: يتم إرسال جداول التحصيل في مفتتح السنة الإدارية (الفصل الأول من مجلة الجباية المحلية) إلى المحاسب مع إعلام أمين المال الجهوي لتثقيلها. ووجب الرص على تضمين الجداول لعدد البيانات الأساسية على غرار رقم بطاقة التعريف وعنوان المطالب بالأداء كي لا يتم الوقوف على عرقلة إجراءات التتبع التي يتولى المحاسب القيام بها واستيفاء أعمال التبليغ في شأنها.

كما وجب العمل على تحيين جداول تحصيل العقارات المبنية والأراضي غير المبنية استنادا لما يتوفر للبلدية من معطيات من قبل بعض مصالحها وخاصة المصلحة الفنية بمناسبة إسداء بعض الخدمات على غرار تسليم شهادات الإبراء ورخص البناء، وخدمات التعريف بالإمضاء بخصوص تحرير العقود المتعلقة بالعقارات...

كما وجب العمل على تحيين قاعدة المعاليم المستوجبة طبقا لمقتضيات الفصل 5 من مجلة الجباية المحلية وذلك بتحيين نسبة المعلوم الموظف على العقارات المبنية ليتماشى ومستوى الخدمات المتوفرة (التنوير العمومي والطرق المعبدة والأرصفة).

2.3. متابعة وتطهير بقايا الاستخلاص:

وجب العمل على متابعة بقايا الاستخلاص خاصة بتحديد الفصول المعززة للسقوط بالتقادم وفق الفصل 36 من مجلة المحاسبة العمومية الذي ينص على سقوط حق تتبع استخلاص الديون العمومية بالتقادم بمضي خمس سنوات ابتداء من غرة جانفي للسنة الموالية للسنة التي أصبحت خلالها مستوجبة الدفع.

كما يتعين العمل على إصلاح الأخطاء المادية وإحكام التنسيق بين مصالح البلدية فيما بينها ومع مصالح القبضة المالية قصد طرح المبالغ المثقلة دون موجب وذلك في إطار مقتضيات الفصل 267 من مجلة المحاسبة العمومية. وتستدعي هذه الوضعية استكمال الإجراءات، لاسيما بعرض الملفات المعنية على المجلس البلدي للبت في إمكانية طرح الفصول المعنية من عدمه.

3.3. استخلاص المعاليم وإجراءات التتبع:

يمثل جدول التحصيل سند الاستخلاص النهائي الذي يتم تثقيله ويتعهد المحاسب باستخلاصه. يكون الاستخلاص رضائيا عند تولي المطالب بالأداء خلاص المعاليم المستوجبة إما تلقائيا أو إثر توصله بإعلام في الغرض.

وفي صورة عدم الخلاص في أجل 30 يوما من تاريخ تبليغ الإعلام (الفصل 28 خامسا من مجلة المحاسبة العمومية) يمكن للمحاسب مباشرة إجراءات الاستخلاص الجبري وذلك بتبليغ السند التنفيذي المتمثل في مستخرج من جدول التحصيل إلى المعني بالأمر وبعد مضي ثلاثة أيام وفي صورة التلدد عن الخلاص يمكن للمحاسب الشروع في أعمال التنفيذ وذلك بإجراء الاعتراضات الإدارية أو العقل التحفظية أو التنفيذية أو العقارية وغيرها.

وتجدر الإشارة إلى ضرورة تفعيل الخطايا بعنوان التأخير في دفع المعاليم على العقارات عملا بمقتضيات الفصلين 19 و34 من مجلة الجباية المحلية حيث تستوجب المبالغ المثقلة لدى قباض المالية بعنوان العقارات خطية تساوي 0.75 % عن كل شهر تأخير أو جزء منه تحتسب ابتداء من غرة جانفي من السنة الموالية للسنة المستوجبة بعنوانها المعلوم.

4.3. ربط إسداء بعض الخدمات بخلاص المعاليم:

أوجب الفصل 13 من مجلة الجباية المحلية الاستظهار بشهادة إبراء من المعاليم البلدية للحصول على بعض الخدمات الإدارية على غرار التعريف بالإمضاء على العقود الناقلة للملكية والرهون العقارية وعقود الكراء والحصول على بعض الرخص الإدارية مثل رخص البناء أو المصادقة على التقسيم أو إشغال عقار.

ويتعين الاحتفاظ بنسخة من شهادة الإبراء أو تسجيل رقمها وتاريخها وذكر القبضة التي أصدرتها بدفاتر التعريف بالإمضاء بواقدي الملاحظات.