

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي



جامعة غرداية

كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

النظام القانوني للحماية

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر
برأكا ديميفيمسار الحقوق
تخصص عقاري

من إعداد الطلبة: إشراف الأستاذ :

- الهاشمي تيجني قديسي
- عبد المجيد خطوي

- وليد عنقال

لجنة المناقشة :

الاسم ولقب الأستاذ(ة)	الدرجة العلمية	الجامعة	المنصب
أ. قادة جقاوة	أستاذ محاضر أ	جامعة غرداية	رئيسا
د. عبد المجيد خطوي	أستاذ محاضر ب	جامعة غرداية	مشرفا ومقررا
أ. الطاهر حاج	أستاذ محاضر	جامعة غرداية	عضوا مناقشا

		ب	قويدر
--	--	---	-------

السنة الجامعية:
2017م - 2018م

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

نَا لِرْحِیْمِ

لإخواتي و أخواتي، فاطمة زهراء، مسعوة سعاد، عمر الفاروق ،
محمد شرف الدين

إلى كل أحباب و أقارب الذي نسيهم قلبي

فالحمد لله الذي وفقني لإتمام عذا العمل و أنا بصري بصيرتي و
أنعم عليا بالصحة و الجهد

قديسي الهاشمي تجيني

إهداء

الحمد للهواها بالنعمة

وبنعمة الإسلام جميعها تتميها بالنعمة،

والصلاة والسلام معلمنا وتيجوا مع الكلام،

وشفيغور افعللهمميؤمتتفاضلو تتجافنا لأمم.

بعد توفيقنا لله تعالى علينا تمام هذا العمل لا يسعني في هذا المقام، إلا أنا

هيبتوا ضعا واحتراما

إل منربيا أنيصغيرا وفتح الألبا بالعلمو المعرفة ووالديا العزيزين

أطالا لله في عمرهما

وإلكل أفراد العائلة الكريمة.

و

إلكل منا آمنباللهربا ووالا لإسلامدينا وبمحمد صلاللهعليه وسلم نبيا ور

سولا

عنقال وليد

شكرو تقيدير

الحمد لله الذي لم يستفتح بأفضل من اسمه كلام ولم
يستنتج بأحسن من صنعه مرام، الحمد لله الذي جعل الحمد
مستحق حتى لا انقطاع، وموجب الشكر لأقصى ما يستطيع.

وصلى الله على محمد خير من افتتحت بذكره الدعوات
واستجمت بالصلاة عليه طلبات صلى الله على محمد الناطق
بالحق، الداعي الى الصدق، والقائل وقوله الحق "من لا يشكر
الناس لا يشكر الله" جزيل الشكر لمن دلنا وارشدنا ولم يبخل
الاستاذ المشرف " خطوي عبد المجيد"

كما اتقدم بالشكر الأساتذة الكرام اعضاء اللجنة الذي
تشرفت لقبولهم مناقشة هذا العمل

و الى كل من قدم لنا يد العون طيلة سنوات الدراسة ولو
بشق الكلمة، جاز الله جميع خيرا.

ملخص

اتضح لنا من دراسة هذه المذكرة، أن الجباية العقارية تحصى في جميع السياسات المالية بأهمية بالغة، فهي في إطار قانوني محكم و مضبوط، هذا لاعتبارها ممول سخي لميزانية الدولة، على غرار مداخيل الجباية العادية، كونها تتخذ العقار وعاء لها (العقار المبني و الغير مبني)، فهي تشمل العديد من الضرائب المباشرة و الغير مباشرة، و كذلك العديد من الرسوم على رأسها الرسم العقاري، رسم التسجيل، رسم التطهير، رسم على القيمة المضافة،...

نظمت هذه الضريبة وفقا لقوانين، أهمها قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة، قانون التسجيل و الطابع، حيث الم المشروع بكل ما يتعلق بها من إيطار قانوني، مجال تطبيق، إعفاءات... و هذا تبعا لسلسلة من التعديلات جاءت دوريا في قوانين المالية و قوانين المالية التكميلية تقريبا من كل سنة، كما تطرق هذا العمل إلى الجهة القائمة على هذه الجباية، الممثلة في الهيكل التنظيمي لمديرية الضرائب، بمصالحها المركزية و لا مركزية و كذلك المصالح المستحدثة، فتقوم هذه الادارة بتحصيل هذه الرسوم و بيان كيفية استردادها و تقديمها وفقا لما نص عليه القانون.

و قد أخضع المشروع الجزائري من تلك القوانين مجموعة من التصرفات إلى عقوبات حالة ثبوتها و هذا من خلال جهاز الرقابة الجبائية كونها الإدارة التي منحها القانون حقوق و صلاحيات تخولها ممارسة وظائفها بأساليب تحسيسية و أخرى ردعية

و هذا كله لتحقيق الهدف الأساسي لهذه الجباية و المتمثل في تمويل الدولة و سد العجز المحتمل ظهوره في الخزينة العمومية و العمل على تحقيق التنمية الاقتصادية.

الكلمات المفتاحية نقل الملكية العقارية

قائمة المختصرات

ق م ج	قانونالمدنيالجزائري
ق ع ج	قانونالعقوباتالجزائري
ق أم أج	قانونالإجراءاتالمدنيةوالاداريةالجزائري
ق أج ج	قانونالإجراءاتالجبائيةالجزائري
ق ض م ر م	قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة
ق ت ج	قانون التسجيل الجزائري
ق م ت	قانون المالية التكميلي
ص ص	من الصفحة الى الصفحة
م ف	المديرية الفرعية
ص	صفحة
ط	الطبعة
م	المادة
ق	القانون
ض	الضريبة
ر	رسوم
ج	الجزء

لقد اصبحت الجباية العقارية في معظم البلدان تسير في اتجاه تشجيعي و ترتبط ارتباطا وثيقا بالسياسة العقارية والمعمارية ويتضح ذلك من خلال الاهداف المسطرة التي ترمي الى تشجيع البرامج السكنية والجدد من المضاربات العقارية وتوفير موارد جديدة لتمويل التجهيزات العمومية وكذلك السياسة السكنية ويعد هذا اتجاه الحديث في تاريخ الجباية العقارية مقارنة بنوع الجباية التي كانت تفرضها الدول سابقا على العقارات بحيث كانت الاهداف من وراء فرض الضرائب على العقارات في الماضي ذات طبيعة مالية تسعى لتوفير موارد لتمويل الخزينة العمومية وكذا الاشغال العمومية. و تعد الجباية العقارية احدى أدوات السياسة المالية التي تعتمد عليها الدولة بقصد ضمان وتيرة متواصلة من الايرادات الموجهة لتمويل جهود التنمية وتوفير مختلف الخدمات العامة التي يحتاج المجتمع لأجل تحقيق الرفاهية الاجتماعية والاقتصادية للمواطنين و لا غرو ان تشكل تروه العقارية مجالا خصبا لفرض الضرائب والرسوم المختلفة من خلال ارساء نظام جبائي عقاري يحقق الوفرة في حصيلة بجانب تحقيق العدالة في توزيع العبء الضريبي بين كافة المواطنين سعيا لتحقيق الهدف المنشود¹.

وتتميز هذه الضريبة بكونها ضريبة مباشرة تفرض اجباريا على اساس الدخل المقدر تحصل بصفة نوعية سنوية من طرف الادارة المختصة و تنطوي تحت مجموعة من النصوص القانونية، أهمها قانون الضرائب المباشرة والرسوم المتمثلة في قوانين المالية و قانون الرسم على الاعمال، الا انه في بداية القرن العشرين وتحت ضغط متطلبات التعمير والبناء وازدياد السريع لعدد السكان في المدن اتجهتا معظم الدول الى أحداث ضرائب عقارية تتسم². بنوع من خصوصية بحيث تتكيف مع سياسة المعمارية والعقارية او ادخال تعديلات على الضرائب القديمة وربطها بأهداف تلك سياسة ومن تم نشأ فرع جبائي جديد ضمن الجباية العامة وهو الجباية العقارية بمفهومها الحديث ومن المؤكد ان كل ضريبة ليست محايدة بصفة قطعية بل تسعى بصفة مباشرة او غير مباشرة الى تحقيق هدف اقتصادي واجتماعي فضلا عن تحقيق الهدف المالي الذي لا يغيب عن مساعي كل ضريبة.

1 -القانون رقم 62-157, المؤرخ في 31-12-1962, المتضمن قانون الاوقاف, الجريدة الرسمية العدد 02 لسنة 1963

2 -محفوظ بحرمانى, الضريبة العقارية في القانون الجزائري, رسالة دكتورا, تخصص قانون عقاري كلية حقوق وعلوم سياسية جامعة البليدة 2010.2011,

وقد عرفت الجزائر المستقلة الجباية العقارية مند اجلاء المستعمر الفرنسي عن ارض الوطن ادا تجلى بصدور القانون رقم 62/157 المؤرخ 31/12/1962¹ الذي يقتضي بمواصلة العمل بالتشريعات الفرنسية بما فيها الجباية باستثناء ما كان منها مخالفا للسيادة الوطنية حيث اضطر المشرع الجزائري الى انتهاج هذا المسلك لتفادي الوقوع في فراغ قانوني فضلا عن غياب الخبرة في مجال تشريع المالي والضريبي وقد استمر هذا الوضع لفترة قصيرة انتهت بصدور القانون المالية لسنة 1963 الذي يعد اول قانون متعلق بالجانب المالي في الجزائر المستقلة الى انه لم يقض في حقيقة على تبني التشريعات الجباية الفرنسية بصور نهائية.

بيد ان المشرع الجزائري قد سعى ابتداء من عام 1976م الى ابراز الهوية الوطنية على² التشريعات الجباية والتخلي بشكل شبه نهائي على عن التشريع الفرنسي من خلال عدة اصلاحات في مجال التشريع الجباي الجزائري فاصدر قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة الذي تضمن عددا من الضرائب والرسوم العقارية فضلا عن قانون التسجيل الذي فرض رسوما على التصرفات و الوقائع المنصبة على الملكية والحقوق العقارية لكن ما يميز هذه المرحلة انها لم تحقق الوفرة في ايرادات الجباية العقارية بحيث ظل وعاء الضرائب الرسوم العقارية متدنيا للغاية بسبب احتكار الدولة للملكية العقارية المنسجم في المنهج الاشتراكي السائد في هاته الفترة فلم تكن بالتالي الايرادات الجباية العقارية تسهم بشكل جدي في حجم الايرادات العامة للدولة سنويا غير ان تحول الجزائر بعد ذلك الى اقتصاد الذي تجسد من خلال الدستور 1989م والذي يتضمن توجهها جديدا يرمي الى تكريس الملكية الفردية وحمايتها ويتراجع عن نهج الاشتراكي القائم على تحديد الملكية الخاصة شكل مرحلة فارقة ومهمة جدا في ارساء نظام جبائي عقاري له بالغ الأثر في تدعيم ايرادات الخزينة العمومية بالنظر الى تخلي الدولة عن العديد من ملكياتها العقارية لتفسح المجال أمام الملكية الخاصة³ عبر الغاء العديد من النصوص القانونية التي تكرس احتكار الدولة للملكية العقارية لتحل محلها نصوص أخرى تجسد سياسة حماية وصون الملكية

1 - القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18-11-1990، المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49 لسنة 1990

2 - انظر المادة 74 من القانون 90-25، سابق الاشارة اليه.

3-توفيق وزيداني الجباية العقارية في تشريع الجزائري رسالة دكتوراه تخصص قانون عقاري كلية حقوق وعلوم سياسية جامعة باتنة 2015.2016

الخاصة أبرزها ما تضمنه قانون التوجيه العقاري الذي أعاد الأراضي المؤممة الى ملاكها الأصليين فضلا عن تحرير السوق العقارية من خلال الغاء الاحتكار الذي كان ممنوحا للبلديات، فيما يخص المعاملات العقارية في المجال الحضري بحيث أصبح بإمكان كل شخص طبيعي أو معنوي أن يبيع أو يشري بحرية أرض عامرة أو قابلة للتعمير ولا يخضع لأي شرط غير الشروط المتعلقة بأهلية الاطراف وخلق الارادة من العيوب وتعيين محل العقد وتحريره في قالب رسمي وهو ما ينعكس في الحقيقة على اتساع وعاء الضرائب والرسوم العقارية الأمر الذي يفضي الى زيادة اليرادات الجباية العقارية لصالح الخزينة العمومية .

أولا: أهمية الموضوع

يكتسي موضوع الجباية العقارية أهمية بالغة لكون العقار يحقق اغراض اجتماعية واقتصادية في ضل التغيرات التي عرفتها الجزائر سياسيا واقتصاديا اثرت تحول اقتصادي للبلاد من اشتراكية الى رأسمالية، فضلا عن الآثار السلبية للحقبة الاستعمارية على العقار في الجزائر مما يقتضي تنظيم العقار وتعد الجباية العقارية اجراء فعلا لترقية التعاملات العقارية فأوجب المشرع مجموعة من القوانين والاسس ،وفق الشكل الذي فرضه وصولا الى تسجيلها على مستوى المصالح المختصة في الآجال القانونية للإيداع ،من اجل استفاء الرسوم التي اوجبها القانون على مختلف التصرفات الناقلة للملكية العقارية لمختلف اشكالها كما ان مصلحة التسجيل لها أهمية البالغة في تحصيل الضريبة التي تمول بها الخزينة العمومية، مما يسمح لإحصاء الدولة لممتلكات العقارية مراقبة التعاملات العقارية .

ثانيا: دوافع اختيار الموضوع

تعود أسباب اختيارنا لهذا الموضوع إلى دوافع موضوعية و أخرى شخصية تتمثل فيما يلي:

تتمثل الدوافع الموضوعية في محاولة التعرف بالهيئة العمومية القائمة بعملية الجباية العقارية الممثلة في المصالح الضريبية و هذا نظرا لأهميتها و محدودية الثقافة حولها، لأنها ذات مالية، و نظامها، القانوني غامض لدى غالبية الأفراد، بالإضافة إلى محاولة تسليط الضوء حول طبيعتها القانونية و علاقتها مع مختلف المصالح الجباية للملكية العقارية و قواعد إجراءاتها و تنظيمها لمختلف العقود الرسمية و تكييفها، وصولا

إلى تحديد سلطة القائم بمصلحة الجباية في تنفيذ عملية حماية الملكية العقارية بعوض و بدون عوض، أما ما تعلق بالممتلكات العقارية للشركات و تحديد الرسوم المطبقة عليها الواجبة الأداء لصالح الخزينة العمومية، و ترجع الدوافع الشخصية لاختيارنا الموضوع إلى اطلاعنا في فترة وجيزة على المصالح الضريبية التي تنظمها ترسانة قانونية مشبعة النصوص، فكانت الرغبة في البحث في مثل هذه المواضيع و محاولة ربط تخصص القانون العقاري بالهيئة العمومية التابعة لمديرية الضرائب و اكتشاف سير عملية الجباية العقارية.

ثالثا : أهداف الدراسة

تتمثل الأهداف العملية لهذه الدراسة في محاولة إعطاء نظرة شاملة حول الجباية العقارية و محاولة الإلمام بالعناصر النظرية للموضوع عن طريق ضبط المفاهيم المتعلقة بالجباية العقارية من جباية عامة للعقار و الرسوم العقارية و ذلك بمعرفة خصائصهم و أهدافهم و أصنافهم و طرق التحصيل و الاسترداد و كذلك بيان الجهات المختصة المنظمة للجباية العقارية، أما الأهداف العلمية لهذه الدراسة فهي إثراء المكتبة القانونية بدراسة علمية للجباية العقارية لتكون في متناول المهتمين و الباحثين في مجال العقاري الضريبي.

رابعا: إشكالية الدراسة

فرض المشروع الجزائري على العقود و المحررات الرسمية الناقلة للملكية العقارية و الحقوق العينية الأخرى إخضاعها للجباية الضريبية لدى المصالح المختصة الواقع في دائرتها موقع العقار، لاستيفاء الرسوم المختلفة، و من هذا المنطلق يمكن الإشكالية التالية:

ماهي مقومات النظام قانون للجباية عقارية في الجزائر؟ و ماهي الآثار الناجمة عنه؟

إن هذا التساؤل الأساسي تتفرع عنه جملة من التساؤلات الفرعية يمكن حصرها فيما يلي:

- ماهي أحكام الجباية العقارية في التشريع الجزائري؟
- هل الجباية العقارية مجرد عملية قانونية و تنظيمية فرضها المشرع الجزائري؟
- ما دور الجباية العقارية على المحررات الرسمية؟

خامسا: صعوبات الدراسة

لم تتطرق الدراسات السابقة رغم محدوديتها العامة لمسألة الجباية العقارية من الجانب القانوني كون هذا الموضوع في دراساته النظرية السابقة جاءت من الزوايا الإقتصادية أكثر منها قانونيا أيضا قلة المراجع المتخصصة في مجال النظام القانوني للجبابة العقارية و شمولية و إشباع موضوع الجباية العقارية و هو ما يجعل صعوبة كبيرة في حصره.

أما فيما يخص الدراسات السابقة المتخصصة في هذا الموضوع فهي جدّ نادرة إضافة إلى كثرة النصوص القانونية المنظمة لمصالح الضرائب و مصلحة جباية العقارية مما شكل عائقا أمام التحكم في الموضوع الذي يحتاج لوقت أوسع لتقديم دراسة عميقة و شاملة.

سادسا: المنهج الدراسة

تستوجب طبيعة إستعمال المنهج الوصفي حيث ثم توظيفه لدراسة مضمون الجباية العقارية، و كذا الأحكام المنظمة لها، و دراسة المصلحة الضريبية و نظامها الداخلي و علاقاتها مع باقي المصالح الجبائية، و كذا دراسة النصوص القانونية المنظمة للجبابة العقارية بدءا بالمصالح المتخصصة لهذه العملية، و كذا الآجال القانونية للإيداع، و الوثائق الازمة و تحديد الرسوم و تحصيلها، جراء الا خلال بهذه العملية و المنازعات المتعلقة بها.

سابعا: تقسيم الدراسة

تم تقسيم الموضوع إلى فصلين ، تناولنا في الفصل الأول مضمون الجباية العقارية و تطرق المبحث الأول إلى طبيعة الجباية العقارية و إبراز أهميتها و إلتزاماتها و أهدافها و تطرق المبحث الثاني إلي الرسوم الجبائية و إبراز أصنافها و نتائج خضوعها عند تحويل حق الملكية، أما الفصل الثاني تناول آثار تطبيق الجباية العقارية حيث حُصص المبحث الأول إلى مهام و أسس الجباية العقارية أما المبحث الثاني فخصص للمنازعات المتعلقة بالرسوم الجباية و أنهى المبحث بخاتمة عامة تضمنت نتائج الدراسة و بعض الإقتراحات بهدف تطوير مجال الجباية العقارية.

الفصل
الأول:
مضمون
الجبائية
العقارية

[Titre du document]

الفصل الأول: مضمون الجباية العقارية

المبحث الاول: طبيعة الجباية العقارية

نظر الأهمية الجباية العقارية...
والآمال المعلقة عليها وكذلك إمكانية التمتع بها ضمن الجباية العادية، وبما أن الجزاء
من الدول التي تتضاءل فيها فرص الاستثمار، وعُرفا اقتصادها ركود نسبي، فهي بحاجة إلى
رؤوس أموال جديدة تنعشها الخزينة على غرار مداخيل الجباية العادية.
منال مؤكدا أن العقار والجباية المفروضة عليهم مؤشرا
يُخدمنا للاستثمار إذا أولاهما مامنا لمعرفة ماهية الجباية العقارية واصنافها
سما هذا المبحث للمطلبين¹.

المطلب الاول: تعريف وخصائص الجباية العقارية

أصبحت الجباية العقارية في معظمها بلداً تتسبب في اتجاهات شتى...
وترتبط ارتباطاً مباشراً بالسياسة العقارية
والمعمارية لذلك سنتطرق للمفهوم الجباية من خلال تعريف الجباية
العام والعقار في عرف الجباية العقارية وخصائصها في عرفنا.

الفرع الأول: الجباية العامة والعقار

الجباية العقارية...
جزء لا يتجزأ من الجباية العامة والعقار فلا يمكن التطرق لها دون المرور بهما.

أولاً: الجباية العامة

للجباية العامة...
تختلف باختلاف مرجعها سواء كان قانوناً واقتصاصاً لذلك
سنتناول المعنى الاصطلاحي كونها قريباً من الأثني وكونها وثيقة بخصائصها الأخيرة.

فنون: الجباية العامة دمجالاً حكماً التي تقوم عليها النظام الضريبي
وكذا القواعد التي تنظم العلاقة بين الخاضعين للضريبة والإدارة الجبائية.

ونقول أيضاً:
إنها اقتطاعاً عن جبرينها يبي، تحملها الممول، وقوميد فعها مقابل وبقا المقدرتها
كليفية مساهمة في الأعباء العامة أو لتدخلاً لسلطة لتحقيقها فامعينة

1- الكاتب محاضرات في القانون الجبائي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة المنار
تونس، ص 10.

الفصل الأول: مضمون الجبائية العقارية

ومثل هذا التعريف تقريباً جـاداً من تعريف¹ صادر عن GUSTIN YEZE أحد فقهاء الفرنسيين دراسة حول المالية العمومية الذي عرف الجبائية العامة على النحو التالي: >> une prestation pécuniaire requise des participants par voie d'autorité à titre définitif et contrepartie en vue de la couverture décharges² publiques >> 1936

ويُمثّل النظام الضريبي فيما جال الضرائب المفروضة في المجتمع بحيث يُمكن تصنيفها، النظر بالطريقة التحصيل، تعاملها مع وضعيتها المكلف بها، المادة المفروضة عليها، تصنف الخمسة أصناف وهي:

- ❖ الضرائب المباشرة وغير المباشرة
- ❖ الضرائب الشخصية والعينية
- ❖ الضرائب النسبية والتصادفية
- ❖ الضرائب على الدخل والاستهلاك
- ❖ الضرائب على الثروة ورأس المال

سننظر في الأصناف الأربعة من التفصيل كونها تخدم موضوعنا.

الضرائب المباشرة:

هي ضرائب تُتورد إلى الخزينة العمومية من قبل المكلف بها، بمعنى أن العبء الضريبي يستقر على المكلف بها، ولا يستطيع تحميل عبئها من طرف آخر مهما كانت تصفته.

الضرائب الغير مباشرة: وهي عكسها، وليكون العبء الضريبي فيها ينتقل من المكلفين بها قانوناً إلى المستهلك الأخير، ويلعب المكلف قانوناً دور الوسيط بين الخزينة والمستهلك³.

وفيما يلي تصنيف للضرائب المباشرة وغير المباشرة⁴:

الضرائب الغير مباشرة	الضرائب المباشرة
- رسوم المرور Les droits de-circulation	- ض. على الدخل الجمالي Impôts sur revenu-globale

11- ميسون زهوين، محاضرات في الجبائية العقارية القيت على طلبة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية جامعة قسنطينة، سنة 2016/2017.

3 - عبد الحميد عفيف، فعالية السياسة الضريبية في تحقيق التنمية المستدامة، مذكرة ماجستير، كلية علوم التسيير، جامعة سطيف 2013/2014، ص 10.

الفصل الأول: مضمون الجبائية العقارية

- رسما لضمناوالتعمير Droits de garantie et - d'essai - حقوقا لتسجيل Les droits- d'enregistrement - حقوقا لطابع Droit de timbre-	- ضعلباربا حالشركات impôts sur les biens - des sociétés - ضالجزافية الوحيدة Impôts forfaitaire- unique - الرسمعلبا لنشاطالمهني Taxe sur l'activité- professionnelle - رسما لتطهير Taxe d'assignement-
--	---

ثانياً: العقار

للعقار اهمية كبرى، ويُنظر اليه من جانبها المبنى وغير المبنى، ولا يختلف حكمهما من حيث نشأة التصرف الواقع عليهما ونقلها ونقصها وتعديله¹.

1- تعريف العقار:

العقار هو الشيء الثابت المستقر في مكانه، غير القابل للنقل منها المكانا آخر دون تناف. ² وقد عرفها المشرع الجزائري في المادة 683 ف 1 من القانون المدني بأنه :

(كل شيء مس تقربحيزه وثابتية، ولا يُمكن نقله منه دون تلف، فهو عقار، وكلما عدا ذلك من شيء فهو منقول

(فالعقار اذا هو الشيء الثابت غير القابل للنقل من مكانها المكانا آخر بدون تلف، وهذا خلا للمنقول الذي يُعد بحكم طبيعته قابلا للنقل والحركة، لذا نجد ان المشرع الجزائري يقدم تعريف قانونا لاجراءات المدينة، بينا المنقول والعقار في الباب الخاص - بالاختصاص للقضايا - فارجعوا لاي شئ النظر في القضايا المتعلقة بالعقارات والحقوق العينية العقارية المحكمة موطن العقار، لان هذا الاخير يُميز بموقع ثابت ومستقر³.

2- انواع العقارات :

أ- العقارات بطبيعتها:

21- مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، ص 9.
2- يكن زهدي، شرح مفصل جديد لقانون الملكية العقارية و حقوق العينية غير المنقولة، الجزء الأول، الطبعة الثالثة، دار الثقافة، بيروت 1974، ص 40.
23- حمدي عمر باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر 2013، ص- ص 5-6.

الفصل الأول: مضمون الجبائية العقارية

هيكلا لا يشيأ المادية التي يكون لها بالنظر، الكيانها موقعا بتغير منتقل، فيشمل الارض، مهما صغرت، ومنهذ هالعقارات ما هو مسـ تقرو ثابتي اصـ لخلقتها: الارض، المنجم، المحجر، البركة، المستنقع. ومنها ما حاز صفة الاستقرار والثبيت فعلا لانس انكال مجاري، الابنية الجسور والسدود¹.

الارض: لافـ لارق في الارض ان تكون قد اعدت للزراعة اول للبناء، وتعتبر من العقارات بتطبيعتها، الابنية المشيدو فوق الارض على سبيل الثبات والاستقرار فالاشياء الثابتة المستقرة على الارض وفي باطنها تعتبر عقارات ودون التفات المال كها، فلا اثر في طبيعتها العقارية، ان كان مال كها غير مال كلالارضـ المقامة عليها كالبنية التي قيمها المستاجر بترخيص من مال ك الارض المؤجرة، فهيتعتبر عقارات بتطبيعتها مادامت ثابتة ومستقرة في الارض.

المبان: هي عقارات بتطبيعتها، وتشمل جميعا نوا عال المنشآت المقامة عليه، سواء على سطح الارض وتحتها، كالمساكن والمصانع والجسور والمخابئ والانفاق والآبار، واعمد الانارة طالما انها مثبتة في الارض تحت حيزا ثابتا ومستقرا فيها².

النباتات المتأصلـ لة في الارض: كلما ثبت على سطح الارض يغير عقار ابطعته، مادام متصلا به سواء بالنسبة للنباتات التي تنمو في اصـ او عية (لعدم اتصالها بالارض على وجعها الثبات³.

ب- العقارات بحسب موضوعها :

عرفتها المادة 684 من القانون المـ دبقولها (يعتبر مالا عقارا كالحق عين على عقار بما في ذلك حق المالكية وحق الانتفاع، وحق الارتفاق وحق الاستعمال وحق السكن، لا تستند في وجودها الحقوق اخرى . والحقوق العينية التبعية كالرهن الرسيـ والرهنا الحيازي، وحق التخصيص وحق الامتياز، تعتبر عقارا، اذا كان موضوعها عقارا، غير انها تعتبر منقولا اذا كان موضوعها منقولا⁴.

11- مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 10.

22- عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 6.

33- محمد حسين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر 1985، ص 207.

14- يكن زهدي، المرجع السابق، ص 44.

الفصل الأول: مضمون الجباية العقارية

ج- عقارات بالتخصيص

تمتد صفة العقار لبعض المنقولات، التي تكون بطبيعتها قائمة على خدمة العقار، فتسد مع عقارات بالتخصيص، فيهم عقارات بحكم القانون ويمكن

تعريفها بأنها " المنقول الذي يصنعها صاحبها يعقار يملكه صدا على خدمة هذا العقار واسـ تغلاله¹ وتتمثل شروط وجود عقار بالتخصيص فيما يلي:

وجود منقول بـ بيعته، وجود عقـ ارتباطه، ان يكون العقار والمنقول ملكا للشخص واحد، واخيـ ان يخصص المنقول للخدمة العقار. ومثال ذلك المباني المجهزة للمهنة الحرة، حيث نجد بعضا لاثا للمعد لغرض مهني مخصص، كالمكاتب واجهزة مخصصة للاستعمال للمهنة، فيعتبر هذا الاثا، وهـ

هـ

الاجهزة عقارات بالتخصيص. ومثال ذلك تأثيث الفنادق، المواشي التي تخصص لخدمة الارضوكذلك الآلات المستعملة في الحرث والسقي..... الخ².

الفرع الثاني: تعريف الجباية العقارية و خصائصها

سننقد هذا الفرع عن تعاريف الجباية العقارية اولا وخصائصها ثانيا

اولا: تعريفها: هناك عدة تعاريف لهذا الضريبة

1- **التعريف الواسع:** بعد البحث في هذا المجال المنجد اجماعا حول تعريف شمول الجباية العقارية بمفهومها الواسع.³ انما وجدنا عدة تعاريف، تعددت بتعدد الدخا للعقار يندكر منها:

الضريبة على العقارات المبنية وعرفها البعض على أنها: ضريبة مباشرة عينية⁴ نوعية على الدخل المقدرا للافيل للعقارات المبنية وهي تمتاز بكونها عينية سنوية⁴.

الضريبة على زيادة في قيمة العقار وتعرف على انها: ضريبة مباشرة تفرض على الدخل المتمثل، فالزيادة في قيمة العقارات، تحصل بمنااسبة اثقالا للعقار من مالكا لباخر عن طريق التصرف⁵.

21- عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 7 و ص 8.

32- عبد الكريم بلوفي، ترشيد نظام الجباية العقارية، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية و التسيير، جامعة محمد خيضر، بسكرة 2012-2013، ص 33.

33- محفوظ برحمان، الضريبة العقارية في القانون الجزائري، جامعة البليدة 2010، ص 57.

44- عبد الفتاح مراد، الضريبة على العقارات المبنية، دار الكتاب المصرية، القاهرة 2002، ص 48.

الفصل الأول: مضمون الجبائية العقارية

نستنتجان: المفهوم السابق (الواسع) الضريبة لا يختلف فهو في جميع الأحوال عبارة عن اقتطاع حيوي، لمبلغ من النقود، على أشخاص محددين من طرف السلطة المعنية¹ ومن دون مقابل. وتشترك في نقطة مهمة كونها لا تنوع أعمالها لئلا يتعدى دخل العقار وليس العقار في حد ذاته، وعليه يمكننا وضع التعريف التالي فنقول ان الضريبة العقارية هي :

ضرائب تحصل مسبقا بصفة مباشرة تفرض نقدا، على دخل العقار بالصافي، المقدرس نوبا، وتدفع جبرا من قبلا لمكلفين بها الخزينة الدولة ."

2- التعريف الضيق:

لقد وضعت الفقه المال المقارن تعريفات عديدة للجبائية العقارية²، لكن سوف نركز في دراستنا على الفقه المال الجزائري. بالرغم من انهم يقدم تعريفات دقيقة، الا اننا نستدل بتعريف عثمان قنديل في كتابه، نظرية الجبائية والتنمية³، حيث قال " **الضريبة التي تقع على العقارات المبنية، وغير المبنية التي يكون الدخل الصافي، المتمثل في، الممتلكات في الارض، وعاءها، هي ضريبة ذات طابع عيني أكثر منها شخصي** " ¹

ومن ههنا يمكننا ان نصيغ التعريف القانوني للضريبة العقارية بانها:

" **هي الضريبة التي تشتمل على العقارات المبنية وغير المبنية، وانها تصيب بالداخل العقاري، اي هي ضريبة عينية، تطرح على المالكين اشخاص** "

اما فيما يخص **التعريف القانوني للضريبة العقارية:** اول ملاحظة هي اننا لانجد نصا قانونيا، عرف الضريبة العقارية وانما هي مجموعة من النصوص صاغها قانون الضرائب بالباشرة والرسوم المماثلة، الذي ينظم الجبائية العقارية، في مفهومها الضيق. تحت عنوان الرسوم العقارية، في الجزء الرابع من صال الضرائب المحصولة، لفائدة الجماعات المحلية، وقد ذكر العقارات التي تكون نوعا من الضريبة العقارية فتحصل على العقارات المبنية، وغير المبنية، وقد اصطلح على التسمية هذا النوع من الضريبة بالرسوم العقارية،

بالرغم من انهما الناحية الفقهية هنا كقرقيبين للضريبة والرسم، لكننا لاناحية العملية لاهمية للفرقة.

15- أحمد لعور، نبيل صقر، الموسوعة في المنازعات الضريبية، دار الغرب للنشر و التوزيع، ص 18.

21- محفوظ برحمان، المرجع السابق، ص 58.

الفصل الأول: مضمون الجبائية العقارية

وعليه يمكن القول ان المشـرعر عرف بطريقة ضمنية الجباية العقارية علانها "رسمـــــــنوياً فـعـلـيـا لـعـقـارـاتـا لـمـبـنـيـة ، و غير المبنية، لفائدة الجماعات المحلية، و اساساً تحصيلها الضريبة بحسب قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة هوناتا القيمة الاي جارية الجبائية لكل متر مربع للملكية.

ثانياً: خصائص الجباية العقارية

1- **ضريبة مباشرة عينية** : الاصل هو ان عينية الضريبة العقارية، تتركز على كيفية فرضها على عاء الضريبة في حد ذاتها لكانا التشريعات الضريبية تعتمد على كفاية، فرضها على حالة المكلف وظروفها الشخصية والمراد هنا يركز على فكرة العدالة الضريبية.

2 - **ضريبة تفرض على اساس الدخل المقدر**: ان الضريبة العقارية تفرض على الدخل الذي يتجنى ملكية العقار، لكانا التشريعات تختلف في القواعد المـسـنـدـةـعـلـيـها، لـحـسـابـهـذـهـا لـضـرـيـبـة، فـمـنـهـا مـن تـركـز عـلـيـا لـدـخـالـصـا فـي، و مـنـهـا مـن تـركـز عـلـيـا لـدـخـالـا جـمـالـي، ا لـانـا لـمـشـر عـالـجـزـائـري اعتمد على الدخل الصافي حسب الضريبة.

3- **ضريبة سنوية نوعية** : الضرائب العقارية هي ضرائب نوعية اي انها المتشملضريبة واحدة، وانما توجد مجموعة من الضرائب تختص عكلمنها النظامي ميزها عن باقي الضرائب. فالضريبة على الدخل الاجمالي تشمل بعض المداخيل العقارية، كما تشمل رسم العقار بالدخل الايجاري المقدر، ولا تشمل الدخل الاجمالي للفرد، وهذا هو لاساسا المعتمد لتوضيح نوعية الضرائب العقارية.

ان الضريبة العقارية تفرض على الدخل السنوي حيث نص عليها المشرع في المادة الاولى من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة، علاناً تأسيساً سنوية على الدخل الاجمالي، كما نص كذلك على انها سسر سمعقار بسنوياً على ملكيات المبنية بحجمانوا¹عها.

- **4 ضريبة اجبارية**: الالزام صفة مقترنة بالضريبة فالفرد لا يملك الحرية في اختيار دفع الضريبة، او تحديد مقدارها، كذلك كيفية دفعها و مواعدها، فالدولة هي من تملك هذا السلطان و تتعسف، و دون الا لبحقو قاله مول.

1- المادة 248 من قانون الضرائب و الرسوم المماثلة المعدلة بموجب المادة 4 من الامر رقم 15 / 01 ، المؤرخ في 23/07/2015 ، المتضمن قانون المالية التكميلي سنة 2015 ، جريدة الرسمية للعدد 40 لسنة 2015.

الفصل الأول: مضمون الجبائية العقارية

المطلب الثاني: التزامات و أهداف الجبائية العقارية

الفرع الاول : أهدافها

إن للجبائية العقارية عدة أهداف وأدوار ترمي إلى تحقيقها وتمثلها هذه الأهداف في:

أولا : الهدف الاقتصادي والمالي

إن الدولة تعتمد على الضريبة في تحقيق استقرار الاقتصاد ليلاً بالضريبة تعد أداة لمعالجة

التضخم والانكماش، حيث تمكن الدولة من تحقيق استقرار اقتصادها، ففي حالة التضخم

معدل الضريبة وبالتالي يتسعمجال فرضها لتمكننا من تصاصالكتلة النقدية الزائدة¹ وفي

يحاالة الانكماش يخفض معدل الضريبة ويزيد من الإعفاءات بغرض زيادة الادخار وبالتالي يتمتو

س عملية الاستثمار² وبالإضافة إلى هذا فإنها يمكن أن تكون الضريبة التحكم في مجتمعات الاقتصاد

لكل مناسـ استثمار، إنتاج، استهلاك، استيراد تصدير... الخ، يمكن كذلك للدولة توفير

مناصب للشغل للحد من البطالة وهذا من خلال تخفيضها للضريبة و

الزيادة من الإعفاءات لثرت كالمجال أما ما للاستثمار وبالتالي يتوسع سوق عملهم أكثر.

يعد الهدف المالي هدف تقليدي للضريبة، لأن الدولة تستغل فرض الضريبة لتمويل الخ

زينة العمومية لتمكن من تسديد مختلف الأعباء والنفقات الواقعة على عاتقها، وتعد أهمية ال

ض تمويل الخزينة العمومية في الجزائر تأتي في المرتبة الثانية بعد الجبائية البترولية المحتل

ة للصدارة بالغم مناهتماما للدولة بالجبائية.

ثانيا : الهدف الاجتماعي:

إن الهدف الاجتماعي يختلف باختلاف أوقات الضريبة فرضها لتقليل من الفوارق الاجتماعية

معية الموجودة بين طبقات المجتمع، لهذا فإن الأنظمة الجبائية

ترمي إلى تحسين ظروف الرأب

11- رضا خلاصي، النظام الجبائي الجزائري الحديث، دار هومة، الجزائر، 2005، ص 13.

22- عبد الحكيم بلوفي، المرجع السابق، ص 46.

3- احمد رضا صنوبر، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، اطروحة الدكتوراء كلية الحقوق جامعة ابي بكر بلقايد، تلمسان 2015-2016، ص 131.

الفصل الأول: مضمون الجبائية العقارية

الحاملة في طبيعتها للعدالة الاجتماعية، كما أن الطريقة النسبية تراعي مصالح الخو لا لمرتفعة وهذا يعيق منا الفوارق الاجتماعية. فنجـد أن النظام الجبائي الحديث لجأ إلى التصاعدية بالشرائح الخاصة في حالة تعلق الأمر بالدخول لتكون أكثر ملائمة ونرى في حقيقة الأمر فإن الدور الاجتماعي المتمثل في إحسا سبب العدالة بين كافة المواطنين هو الأساس لروح حيوان الفلسفة في أي نظام جبائي^ي،¹ وإذا فقد هذا الدافع فإن النظام الجبائي يفقد كالمصداقية ويصبح عقيما، وينفرو يتهر، منها المعنى وبالذات الضريبة .

الفرع الثاني: التزاماتها

إن التشريعات الجبائية ومنا جلت تحقيقا للهدف الأساسي للقانون الضريبي هو تحصيل الضريبة في المواعيد المقررة لها، وحماية حقوق إدارة الضرائب والمكلف بالضريبة، ولتحقيق هذه الأهداف، نص المشرع على مجموعة من النصوص القانونية تلزم المكلف بالضريبة باحترام حقوق الإدارة الضريبية، وأخرى تلزم ممفتشيا لتسجيل، وهذا الضم ان حسن سير عملية التسجيل وهذا ما سنتنا وله في الفرع عينو في نقاطين مثلا لأول في التزامات المكلف بالضريبة والثانية في التزامات بالضريبة والثانية في التزامات ممفتشيا لتسجيل.

أولا : التزامات المكلف بالضريبة

إن المكلف بالضريبة ومما لا شك فيه يخضع لالتزامات يفرضها عليها القانون التي يمكن إجمالها عموما في التزامين أساسيين علنا النحو التالي:

1- الالتزام بتقديم تصريح²

2- الالتزام بالوفاء

1- الالتزام بتقديم التصريح :

إن التزام المكلف بالضريبة العقارية بتقديم تصريح يعد التزاما إداريا، ويسمى هال بعضا لإقرار الضريبة، ويعرف فعلا بأنه :
أو لعملا أساسيا يقر بواسطتها المكلف أو يسلم بالدخول في مجال التطبيق الضريبي ويتعهد بذلك بأن يجرى مع الإدارة الضريبية حوارا منشأها السماح بتحديد مبلغ الضريبة الواجب دفعه.

11- اسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 146.

الفصل الأول: مضمون الجبائية العقارية

لقد تضمنت النصوص القانونية والمتضمنة للجبائية العقارية في أكثر من موضع النص على التزام مهتدي التصريح بالإدارة الضرائب بمن قبل المكلف، أو من يمثلها قانوناً و ردمها ما يلي: ¹

أ- التصريح وفقاً للضرائب المباشرة والرسوم المماثلة :

نص المادة 44 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة على إلزام المكلفين الذين حصلوا على علم داخل عقارية تقديم تصريحاً للمفتش الضرائب بل مكان تواجد العقار، كما لزم المادة 80

من نفس القانون على المكلفين الذين حققوا فرائض القيمة العقارية عن العقارات المتنازلة عنها إن يقدموا تصريحاً للمفتش الضرائب الذين ينفقوا اختصاصهم مكان تواجد العقار خلا ل 30

يوماً التتلي تاريخ إقرار العقد، وتخضع لإجراء التصريح بالأموال العقارية المبنية، كذا لك المادة 285

من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة تلزم معلما الكيال العقارات والمتشاجرينا لأساسيين تقديم تصريحاً للمفتش الضرائب التي تضمنهوية شاغلا لعقار والمساحة المشغولة والمساحة الشاغرة ومبالغا لإيجار والتكاليف المدفوعة خلال السنة السابقة لسنة فرض الرية، إنغيا بالملتزم بالتصريح عن مكان التصريح ليعفيهمنا لقياموا بالتصريح، حيث أُلزمت المادة 2/80 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة المكلف بفعال ضريبة على فرائض القيمة الناتجة عن التنازلات العقارية، أن يعين ثانياً له في الحالة التي يكون للمكلف موطنها لجزائر².

ب - التصريح وفقاً للتسجيل :

التزمتم المادة 55 من قانون التسجيل أطراف العقود المقدمة لتسجيلاً يصرحوا بالقيمة الحقيقية للأشياء محل العقد في جميع الحالات التي يكون فيها تقدير الرسم حسب تصريح الأطراف، كما لزمتم المادة

171 من قانون التسجيل على الورثة والمرض لهم إن يقدموا تصريحاً عن المال تركه ويحبته بينا العقارات التي توجد في دائرة اختصاصاً غير المكتبة الذي يقدم فيها التصريح بتعيينها مشا ملا، ويكون مفصلياً المكتبة الذي يوجد في دائرة اختصاصها العقار.³

ج- التصريح وفقاً للإجراءات الضريبية :

21- محفوظ برحمانى، المرجع السابق، ص 198.

2- كريم بالقاضي، المرجع السابق، ص 106.

13- محمد عباس محرزى، المرجع السابق، ص 166.

الفصل الأول: مضمون الجبائية العقارية

نص المادة 44
من قانون الإجراءات الضريبية علماً أن المكلفين الخاصين لنظام التقدير الإداري يملز مينبتق
ديمتصر بعننشاطاتهم والدخل الذي يحصلون عليها للمفتش الضرائب، وزيادة علنذا
كيلتز مونبمسكالدفاتر اليومية التثبتتالعمليات التي يقومون بها إنلتصريحمزايا عديد
ة منأهمها التسهيلمنعملإدارة الضرائب فيجمعالمعلومات المتعلقة بالضريبة العقاري
ة، فالمكلف بالضريبة هو الشخص الوحد الذي يعرف جدير بمقدار دخله والعقارات المك
ونة لجزء منذمتها المالية، وهو الوحد المعلن حقيقة العناصر الخاضعة للضريبة
لهذا جاء النص صالتشريعة لتأكد علماً أن الالتزام بالتصريح يعقلعالمكلف بالضريبة
العقارية وإدارة الضرائب لتقبل التصريحات إلا إذا كانت صحيحة، ويجب أن تكون مقدمة فيال
مواعيد المحددة وأمام الجهة المختصة، فيترتب علنلامتناعنا التصريحاً وتقديم
تصريحات مخالفة للواقعة¹ قصد التهريب منالضريبة عقوبات جزائية بداية منالغرامات ال
مالية إلىالسجنالمؤقت.

2- الالتزام بالوفاء :

إن الالتزام بالوفاء أي دفع الضريبة هو التزام جوهر فيالريبة العقارية فالأصل أنم
حلالاتزام فيالريبة العقارية بالنسبة للمكلف هو الوفاء بقيمة الضريبة المفروضة
عليه نقدا فيالوقت والمكان المحددين فيالقانون، فتبرأ ذمة المدين مندينالريبة عنطري
قالوفاء الذي يتم نقبلامكلفاً ومنيمثلها قانوناً، أنالبحث عننشأة الالتزام بمدفعالضريبة
لايعنيا البحث عنالمدة التي تحسب فيها أو مجال التطبيق، لأنالحساب يكون منأوليوم منالسند
ة، وفيما يخص فرضالضريبة فإنها لا يوجد نص يحدد تاريخ فرضها، وفيهذه الحالة يطبق
النص العام وهو المادة
354 من قانون الضرائب بال مباشرة والرسـ والمماثلة

ة
2، التي تنص بأن فرض الضرائب بال مباشرة والرسوما المماثلة فياليوماً أو لملنا الشهر الثالث
الموالي للشهر الذي يدرج فيها الجدول للتحصيل .

إن تطبيق الضرائب تمر بتطبيق قانون المالية السنوي الذي يبرخصها خلال السنة التي تتعلق
ها قانوناً المالية، أي منأولجانفي إلى 31
ديسمبر لنفس السنة، وعليه يكون المال كملز بمدفعالضريبة المحسوبة خلال السنة،
وتاريخ دفعها لا يكون بداية السنة وهذا المنحالمكلفاً جلتصريحبممتلكاتها العقارية

-1
-2 المادة 354 من القانون المذكور عدلت بموجب المادة 31 من قانون المالية لسنة 1996
وبموجب المادة 30 من قانون المالية لسنة 2003.

الفصل الأول: مضمون الجبائية العقارية

ودخلها العقار يوم منح أجل الإدارة الضرائب لتحقيق منتصر يحات المكلفو تقدير الضريبة ال
واجب دفعها

.وفيما يتعلق بحقوق التسجيل فهم متعلقة بواقعة قانونية إذا وجد توجبا لتسجيل أو إذا انع
دمت لا يفرضاً يتكليف مالي، وقد نظمت آجال التسجيل لعقود والتصريحات في قانون التسجيل
للمواد 58 إلى 74
، وعليه فرسوم تسجيل العقود الموثقة الخاصة بنقل الملكية العقارية أو حقوق الانتفا
عاً والعقود

المتضمنة قسمة أو مبادلة عقارية تطبيقاً إذا وجدت هذه العقود وتسري في شأنها أحكاما
لمادة 58

من قانون التسجيل لتتلمز ما نتسجلا لعقود فيأجل شهر متتار يخان عقادها كأجل عام، لكن
هـ ذالأجل ليس
مطلق بل ترد عليها استثناءات فيما يتعلق بتسجيل الوصايا والحصص في الميراث، وهي علنا
لنحو التالي

- فيما يتعلق بالوصية أياً ألتزم المادة 64
قانون تسجيل بتسجيلها خلال ثلاثة أشهر متتار يخال الوفاة.¹

- فيما يتعلق بتسجيل تصريحات الوراثة والموصليهما التي يجب تقديمها علناً لأموال المنقولة
لهم محدد بسنة واحدة متتار يخال الوفاة وهذا حسب نص المادة 65
ومن نفس المرسوم، وهذا فيما يخص الأموال التي يجوز لها، أما الأموال التي لم تكن في حوزة
همفاً جالسنة يحسب متتار يخال الوفاة .

وحسب نص المادةين 72 و 74
ومن نفس المرسوم فإن حساباً بالأجل الذي يجب خلاله دفع الرسوم فإن المواعيد المذكورة
سابقاً تسير من يوم متتار يخال العقد أو اليوم الذي يكون متتار يخال فتح
التركة، وإذا صادف يوم لأجل يوم معطلة يمدد لأجل عليه يوم العمل الذي يليه .

الفقرة الثانية: التزامات مفتش التسجيل

لا يستطيع مفتشو التسجيل بأي حال ولو تعلق الأمر بإجراء خبرة، أن يؤجل أو تسد
جبال لعقود ونقل الملكية التي تم دفع رسومها حسب المعدلات المصنوعة بموجب هذا القا
نون.

21- عبد الحكيم بلوفي ، المرجع السابق ، ص 48.

الفصل الأول: مضمون الجبائية العقارية

وفي حالة الرضا يمكنهما الاحتفاظ بالعقد طيلة أربعين سنة بعد فقدان كميته
كنوا من مراجعة من حيث الشكل كما عد التكرار عند الاقتناء، وهذا التدبير يطبق على العقود
د العرفية التي تقدم إلى التسجيل.¹

وحسب المادة 181
ومن نفس الأمر سوف نتأشير إلى التسجيل على العقد المسجل وعلى التصريح بالتركة أو
علم مستخرج العقد المحتفظ به في مكتب التسجيل ومفتش التسجيليين عليها لأحر فوات
أريخ وصفة السجل ورقم مبلغ الرضا المدفوع، وفي حالة احتواء العقد على عدة تد
أبير فإن كل واحدة منها تعطى استحقاقية رسم خاص، والمفتش يقوم بذكرها بصفة مو
جزءة في مخالفتها بصفة متميزة حصة كل رسم مدفوع.

كما يقوم مفتش التسجيل بمراقبة الكشوف المقدمة له لتنفيذ التدابير ويقوم بإع
طاء مخالصة عند التسجيل فيما يخص العقود المسلمة وهذا يتم مندون حفظ صورها ون
سخاً ص
ويقوم بوضع تأشيرة مؤرخة وموقعة على كل الوثائق المقدمة إلى القضاء وبعد ما يرسل
ها إلى كتابة الضبط جلاً أقصاه يومين وهذا باستثناء الوثائق المخالفة للتشريع فيما د
ة التسجيل والطابع.

إن مفتش التسجيل لا يستطيعون تسليم مستخرجاتهم سجلاً لهم إلا بأمر من رئيس
المحكمة عندما لا يطلب هذا المستخرج من أطراف المتعاقدة أو ذوي الحقوق ويؤيد
عله:

50

- د ج للبحث عن كل السنوات المذكورة مندون أن يتجاوز الراتب أي حالاً أحوال بهذا الصدد
500 دج.
-50

د ج بمناسبة تسليم نسخ إلى الخواص فضلاً عن الورق المدون غفياً إن كل كشف بدأ في هيئته
حق كفية ويمكنهم جلباً أكثر من ذلك وهذا ما جاء في المادة 183
والمعدل بموجبا المادة 25 من قانون المالية لسنة
2000 لا يمكن لأى سلطة عمومية أن تمنح تخفيضاً للرسم للمؤسسة بموجب أحكام
هذا القانون وفي العقود المترتبة ولا أنتوقفاً وتعمل على إيقاف التحصيل، مندون أن تكون
سؤولة شخص
وفي حالة الغش وبناء على طلب المكلفين بالريبة، فإن إدارة الضرائب تستطيع منح تخفيض

1- المادة 180 من الأمر 76/105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن لقانون التسجيل و
المعدل بموجب المادة 54 من قانون المالية لسنة 1986.

الفصل الأول: مضمون الجبائية العقارية

فيا لعقوبات الجبائية المترتبة في مادة التسجيل، إن سلطة البث في طلبات المكلفين بالضريبة تؤوّل إلى :

المدير الجهوي بالضرائب بعد أخذ رأي اللجنة المشكلة لهذا الغرض علماً بمستوى الجهوي عند ما يتجاوز مبلغ الغرامة 250000 دج .
- مدير الضرائب بالولاية بعد رأي اللجنة التي تنشأ لهذا الغرض علماً بالعقوبة 250000

دجاً ويساويها إن تحديد اللجان المذكورة وتشكيلها وسير ما يكون بقرار من المدير العام للضرائب رتبوتكونا لقرار اتالتي يتخذها مدير الضرائب بالولاية قابلة للطعن أمام المديرية الجهوية للضرائب والمختصة إقليمياً¹ إنك
اقتراحاً بالرفع بمبلغ الضريبة يقدم بمناسبة مراقبة جبائية يكون باطلاً إذا لم يبين للمكلف بالضريبة بأنها الحقيقية لاستعانة بمستشار يقوم باختياره ولمناقشة هذا الاقتراح وأول رد عليه، ويجب
إخطارهم بهذا الحق وهذا تحت طائلة بطلان الإجراءات، وفي حالة ما إذا تمت المراقبة، فعلاً لمكلفاً نهياً للتقرير الفوري لأستفسر الضريبة .
من خلال 188 من قانون التسجيل والمعدلة بموجب المادة 55 من قانون المالية لسنة 1986

فإنه يتم إثبات تسديد الرسوم الواجبة الدفع من قبل الموظفين العموميين وهذا علماً بنسخة ومسودات العقود بواسطة تأشيرة توضعية لزاوية العليا من الصفحة الأولى من هذه الوثائق، وتبين مبلغ الرسوم الواجبة الأداء متبوعة بالكلمات : "رسوم مسددة عن طريق وضع طابع منقوص" إضافة إلى رقمها الذي سجلها العقد في الفهرس المطبق بالنسبة للعقود المسلمة منذ ونال احتفاظ بصورها وخاصة للرسوم، فإن التأشيرة توضع على العقد نفسه ضمن شروط .

1- المادة 184 من قانون التسجيل والمعدلة بموجب المواد 106 و 107 من قانون المالية لسنة 1983،
والمادة 58 من قانون المالية لسنة 1989، والمادة 42 من قانون المالية لسنة 1991.

الفصل الأول: مضمون الجبائية العقارية

المبحث الثاني: الرسوم الجبائية

المطلب الأول: أصناف الجبائية العقارية في التشريع الجزائري

يُقوم النظام الجبائي الجزائري، على مجموع الضرائب الواسعة وتصنيفها للمقامات والكضرائب مباشرة وأخر غير مباشرة كما تم التطرق له، وبما أن الجبائية العقارية تُصنف على أنها من الضرائب المباشرة، سنتناولها هنا صنفها في فرعنا الأول وليس كونه الرسوم على الدخل الجمالي، والثاني رسم على الأعمال.

الفرع الأول: الرسوم على الدخل الجمالي

1. الرسم العقاري: سوف نتطرق إلى مفهومه....

مفهومه: اقتطاع أعمال الواجب الدفع، سنوياً على مجموع العقارات المبنية إلا ما استثني منها بنص خاص، حيث توجه هذا خيلها لفائدة خزينة البلدية فقط لتسمنها بالبال خامس من قسمة الضرائب المحصلة لفائدة البلديات دون نسبة لها. أسس الرسم العقاري في شكله الحالي بموجب الأمر 67 = 189 المؤرخ في 2 جوان 1967 - المتضمن القانون المعدل والمكمل للقانون المالي لسنة 1967 والذي عدل بموجب الأمر رقم 25-91 المؤرخ في 18-12-1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 ويعدّ تحصيل هذا الرسم ضعيفاً، إذ بلغت نسبتها لإضافة النسبة رسم التطهير 1.7 بالمئة ومرد ذلك بالنقص الفادح في التسيير الجبائي للعقارات، وفي المقابل نجد نسبة المئة الرسم العقاري فيفرنسا مثلاً 28 - 3 بالمئة منها نسبة 26,6 رسم على الملكيات المبنية والباقي رسم على الملكيات الغير المبنية¹.

2. مجال تطبيقه

يُعتبر الرسم العقاري أيضاً رتبة تعتمد في تطبيقها على العقارات المبنية والغير المبنية الموجودة داخل التراب الوطني، وهو ما يتميز به عن باقي الضرائب بخصوصيات خاصة به، ويقسم هذا الرسم إلى نوعين:

- الرسم العقاري على الملكيات المبنية.
- الرسم العقاري على الملكيات الغير مبنية.

1- ميسون زهوين، محاضرات في الجبائية العقارية القيت على الطلبة ماجستير 2 تخصص قانون عقاري وثائق، السداسي الأول، كلية الحقوق جامعة قسنطينة 2016/2017.

الفصل الأول: مضمون الجبائية العقارية

❖ الرسم العقاري على الملكيات المبنية :

هو ضريبة سنوية لأنها أسس بالنسبة للسنة الكاملة ابتداءً من أول جانفي وتُحْمَلُ لِمَالِكِ الرَّسْمِ العقاري في بداية سنة هــجـري، من السنة فرضا لضريبة، وإيشخصيُملك عقاراً مبنية، بعد هذا التاريخ لا يُخضع لرسم ابتداءً من أول جانفي للسنة القادمة.

ويُفرض على جميع العقارات المبنية على اختلاف أنواعها، بغض النظر عن المواد التي ستخدمت في تشييدها، وعن مكان توأجدها، بحيث لا يُهْمُها تتكون هذه المباني قد اقيمت تحت الارض، أو فوقها أو على الماء، خاصة في جميع الحالات ما عدا تلك المستثناة من الضريبة صراحة¹.

أ- 1. مجال تطبيقه :

تُحْمَلُ لرسم العقار يملك العقار أو المستأجر رسماً واءاً إذا كان هذا الشخص طبيعياً ومعنوي، ما عدا ما استثني منها بنص خاص، وقد جاء المشرع عفاً بالباب الخامس، الفصل الثالث، أحكام مشتركة في قسمها الأول، بنوعها التفصيلي فيما يخص الأشخاص المديون بهذا الرسم حيث قال رسم العقار يمين²:

❖ صاحب حق الملكية، أو حقه ماثل، وفيغياً بحق الملكية،³ أو الحق المماثل فان تُعِينُ على شغل الملكية السعيد فعلى رسم العقاري.

❖ في حالة وجود رخصة أو حقا مميّز لشغل الملاك العامة للدولة، سُدد المستفيد من الرخصة وصاحب حق الامتياز الرسم المستحق.

❖ بالنسبة للسكنات تبصيفة البيع بالإيجار، سُدد المستفيد من السكن الرسم المستحق.

❖ بالنسبة للسكنات العمومية الإيجارية، التابعة للقطاع العام، سُدد المستأجر المبلغ الثالث للرسم العقاري، المنصوص عليه بموجب المادة 252 منق. ض. ص. ر. م.

❖ بالنسبة لعقود القرض بالإيجار بالمالي سُدد القرض للمستأجر الرسم المستحق.

1- المادة 248 من قانون الضرائب والرسوم المماثلة المعدلة بموجب المادة 4 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015 " يؤسّر رسم عقار يسنو يعلى الملكيات المبنية، مهماتكنو ضعيتها القانونية الموجود فوق التراب الوطني استثناءً عن تلك المعفاة من الضريبة

2- المادة 261 من قانون الضرائب والرسوم المماثلة المعدلة بموجب م 16 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015

المادة 261، من قانون الضرائب والرسوم المماثلة المعدلة بموجب وزارة المالية، المديرية العامة للضرائب المؤرخ سنة 2017.

الفصل الأول: مضمون الجبائية العقارية

❖ عندما يكون العقار مثقلاً بحق الانتفاع، أو مؤجراً عن طريق إيجار حكري، أو عن طريق إيجار للبناء، أو مسألاً لرسم العقار باسم المستفيد، بحق الانتفاع والمستأجر الحكر، أو مستأجر البناء.

❖ فيمّا يخص الهيئات العقارية، المتعلقة بالملكيات المشتركة يؤسس الرسم العقاري باسم كل واحد منا أعضاء الهيئة، بالنسبة للحصة التي تعود لكل عضو في العقارات الاجتماعية الملكية المبنية يجب أن تتوفر فيها ثلاثة شروط:

1- أن تكون متصلة بالأرض أساساً.
2- أن تكون دائمة وثابتة وغير قابلة للتحويل من مقرها وأن تحولت لتهدم.
3- أن تتوفر علمية البناءات والمسكن، حيث يمكن أن تكون البناءات توافر فيها الشرطان الأول والثاني لكن غير صالحة للسكن كأعمدة الكهراء والهاتف.

وقد صنف المشرع الجزائر بالملكيات المبنية ورتبها حسب المادة 249 من ق.م.ر.م.:

* المنشآت المخصصة لإيواء الأشخاص والمنشآت المخصصة للمواد، وللتخزين المنتوجات

* المنشآت التجارية الكائنة في محيط المطارات، والموانئ ومحطات السكك الحديدية، والمحطات البرية.

* أراضي البناءات، كأرضيات الحدائق والممرات.

* الأراضي غير المزروعة، والمستخدمة لأغراض تجارية أو صناعية، كما ما كنيهاً بالبضائع.

أ.2. إعفاءات من تطبيق رسم العقار ببناء علماء فيم

251، 252 ق.م.ر.م.:

أ.1.2. الإعفاءات الدائمة على الملكية العقارية :

تعفى من الرسم العقاري المطبق على الملكيات المبنية بشرط أن تكون مخصصة لمرفق عام، أو ذي منفعة عامة، وأن لا تذرد خلاها العقارات التابعة للدولة، والولاية، والبلدية¹ كذاتك التابعة للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، التيتمار سنشاط في الميدان التعليمي والبحث العلمي، كما تعفى أيضاً الحماية الصحية، والاجتماعية، أو في مجال الثقافة، والرياضة كما تعفى أيضاً :

* البناءات المخصصة للشعائر الدينية.

* الاملاك العمومية التابعة للوقف، والمتكونة من ملكيات مبنية

1- المادة 250/251 من قانون الضرائب والرسوم المماثلة المعدلة بموجب وزارة المالية، المديرية العامة للضرائب 2017.

الفصل الأول: مضمون الجبائية العقارية

*العقارات التابعة للدول الاجنبية
، والمخصصة للإقامة الرسمية لبعثاتهم الدبلوماسية
، والقنصلية المعتمدة لدى الحكومة الجزائرية
، وكذلك العقارات التابعة للممثلات الدولية المعتمدة بالجزائر، وذلك مع مراعاة قاعدة ال
معاملة بالمثل.

*تجهيزات المستثمرات الفلاحية، مثل الحظائر، المرابط، والمطامر.

أ.2.2. الإعفاءات المؤقتة على الملكية المبنية:

تعفى من الرسم العقاري المطبق على العقارات المبنية الا صنف التالية¹:
* اجزاء العقارات والعقارات المصروفة غير صالحة، او التي
علوشكالانها، والتي بطلت خصيصها.

*العقارات المبنية التي تشكل لملكية الوحيدة، او السكنال رئيسي لملكها شريطة
توفر الشرطين الآتيين:

1- الأتجاوز المبلغ السنوي للضريبة مبلغ 1400 دج

2- الأتجاوز الدخل للشهر يلخاض
، للضريبة المعنى مرتين لاجر الوطن الأذن المضمون.

*البنائات الجديدة، واعادة البنائات، واطافة البناءات، ويتهي هذا الاعفاء ابتداء
من اول نائز من السنة التي

تلي سنة انجازها، غير انه في حالة الشغل الجزئي، للألاك قيد الانجاز، شتحق الرسم على
المساحة المنجزة ابتداء من اول نائز من السنة التي تلي سنة شغل الملاك.

*البنائات واطافات البنائات المستعملة في الانشطة الممارسة من قبل الشباب بالمست
ثمر

المستفيد من اعادة الصندوق والوطن للتامين على البطالة، وهذه المدة ثلاث سنوات، اعتبارا
را متتارياً لاجازها.

- تحدد مدة الاعفاء بس
06 سنوات عندما تكون البنائات واطافات البنائات مقامة في مناطق يجتريقيتها.

- تمدد المدة الى
10 سنوات في اطار الانشطة الممارسة من طرف الشباب بالمستفيد من اعادة (صودتش

(، او) صوتب (، او) صودقم (، او) صحتمج (2)

1- الصندوق والوطن لعمتغيل الشباب، الصندوق والوطن للتامين على البطالة، الصندوق والوطن ليد عمال قرض المصغر،

الصندوق والوطن لتطوير الهضاب العليا

2- المادة 253 معدلة بموجب المادتين 43 من قانون المالية المؤرخ لسنة 1992 والمادة 6 من قانون المالية المؤرخ لسنة

.2015

الفصل الأول: مضمون الجبائية العقارية

*السكنا العموما لايجار بالتابع لقطا عالعام، بشرط انشتو فالماجر ياوصاحبه
ذالمسكنا لشرطيئالمحدد يئفيا لاعلى.

*لاستثنى لاعفاء المنصوص عليه في النقطتين 2 و 5
منهذه المادة، اصحاب المساكنو السكنا تمند فعر سمعقار يقدره 5000 دج .

أ.

3. الاساسا لخاصة للضريبة علما لملكيا تالمبنيئة بناء اعلمما جاء في:

م 245 منق .ض.م.ر.م

تجالاساسا لخاصة للضريبة مناية عملية حسابية وهي حاصل القيمة الاجارية ال
معبر عنها بالمتر المربع للملكية المبنية في (X
المساحة الخاضعة للضريبة معتطية تخفيض للملكية المبنية فينسبة 2
بالمئة سنويا، مع مراعاة قدم البناء لكن دون تجاوز هذا التخفيض حدا اقصد
40 بالمئة

- اما بالنسبة للمصانع فان التخفيض سواي 51 بالمئة.

كما يمكن للمكلف بالضريبة الاستفادة من التخفيض في الرسم العقاري في حالة:
* ابطالا وتحويل تخفضا العقار بقرار من السلطة الادارية وذلك نتيجة لأسباب لها علا
قة بأمن الاشخاص والموال وتطبيقا عد التعمير.

* فقد انالاستعمال الكلا والجزئيل للعقار نتيجة لحادثة غير متوقعة.

* هدم كلا وجزئ للمبنا المشيد علنا نقا ضمنا آخر.

تؤخذ بعين الاعتبار تلك الحالات، شريطة تقديم مشكوكو للإدارة الجبائية
، في مدة اقصد هاها حلول تاريخ

31/12 من السنة الموالية لوقوع الحادثة التي تسببت في تقديم الشكوى.

ب- الرسم العقاري علما لملكيا تالغير مبنية:

يؤسسر سمعقار يسنويعلما لملكيا تالغير المبنية بجمعانوا عها باستثناء تلك المعفية
صراحة من الضريبة¹ وتستحق علما لخصوص:

❖ الاراض الكائنة في القاطعات العمرانية او القابلة للتعمير
، بما فيها الاراضيقيد التعمير غير الخاضعة لحد الان للرسم العقاري للملكيا تالمبنيئة².

❖ المحاجر ومواقعا استخراج الرملو المناجم في الهواء الطلق.

❖ مناجم الملح والسبخات.

1- المادة 261 من قانون الضرائب والرسوم المماثلة المعدلة لسنة

2017 ووزارة المالية المديرية العامة للضرائب، ص 36

2- المادة 261 معدلة بموجب المادة 13 من مرسوم 2015 .

الفصل الأول: مضمون الجبائية العقارية

❖ الأراضي الفلاحية.

ب.1. الاعفاءات من التطبيق على الملكيات المبنية:

تعفى من الرسم العقاري على العقارات غير مبنية³

❖ الملكيات التابعة للدولة و الولايات و البلديات و المؤسسات العمومية و العلمية عندما تكون مخصصة لنشاط في منفعة عامة وغير مدرة للأرباح.

لا يطبق هذا الاعفاء على الملكيات التابعة لهيئات الدولة و الولايات و البلديات التي تكتسي طابعا صناعيا او تجاريا.

❖ الاراضي التي تشغلها السكك الحديدية .
❖ الاملاك التابعة للأوقاف العمومية والمكونة من ملكيات غير مبنية.
❖ الاراضي والقطع الارضية الخاضعة للرسم العقاري على الملكيات الطبية.

اما بالنسبة للتخفيض الكلي او الجزئي من الرسم العقاري المكلف بالضريبة وهو ما ورد صراحة من خلال نص م 103 ق الاجراءات الجبائية .

❖ يمكن للمكلفين بالضريبة الاستفادة من التخفيض في الرسم العقاري وهو ما ورد صراحة من خلال نص م 102. ق الجبائي

ب.2. الاساس الخاص للضريبة على الملكيات الغير المبنية:

ينتج الاساس الضريبي من حاصل قيمة الانجازية البنائية للملكيات غير مبنية المعبر عنها بالمتر المربع او الهكتار الواحد حسب الحالة تبعا للمساحة الحاضنة للضريبة¹

1 - حساب الرسم:

يحسب الرسم بعد ان يطبق على اساس الضريبة بنسبة 15 بالمائة بالنسبة للملكيات الغير مبنية المتواجدة في المناطق الغير عشوائية بالنسبة للأراضي العمرانية تحدد نسبة الرسم كالتالي :

3 المادة 261 من قانون الضرائب والرسوم المماثلة المعدلة بموجب المادة 11 من قانون المالية التكميلي 2015 الصادر بموجب الأمر رقم 15/01
11 - المادة 261 من قانون الضرائب والرسوم المماثلة المعدلة بموجب و المواد 9 و 10 من قانون المالية لسنة 2002 و مادة 14 من قانون المالية 2015.

الفصل الأول: مضمون الجبائية العقارية

- 1.5 بالمائة عندما تكون المساحة الاراضي اقل من 500 م
- 1.7 بالمائة عندما تكون المساحة الاراضي 500 م او اقل .
- 10 بالمائة عندما تكون المساحة الاراضي تساوي 1.000 م
- 03 بالمائة على الأراضى الفلاحية.

2- رسم التطهير

اسس بموجب 12/50 المؤرخ في 13/12/1980 لصالح البلديات التي توجد بها مصلحة رفع القمامات سواء كانت منزلية او محلات تجارية ويكون باسم المالك الذي هو المستعمل ويكون باسم المنتفع حسب الاستعمال¹ .

وتفاوتت قيمة رسم التطهير من خلال التعديلات التي طرأت على ق.ض.م.ر حيث يكون رسم التطهير مقترنا بعدد سكان البلديات حتى يتم فرض قيمة رسم التطهير² .

3-الضريبة على الاملاك :

استحدثت الضريبة على الاملاك بموجب ق المالية 1994 من خلال م 28 التي عدلت من م 281 ق الضرائب م.ت.ر.م .في فقرتها 09 كما حددت سعر الضريبة على الاملاك على الجريدة رسمية (العدد 88 المؤرخ في 30 .11. 1993)

والضريبة على الاملاك هي ضريبة تمس مختلف الاملاك التي تكون في حوزة المكلف بدفعها بحيث تفرض على الاشخاص الطبيعيين الذين يوجد مقرهم الجبائي بالجزائر وفقا لمبدأ الاقليمية المطبق على الملكية العقارية.

الفرع الثاني: الرسم على رقم الاعمال

من بين الرسم على رقم الاعمال الرسم على القيمة المضافة .الرسم الداخلي على الاستهلاك، الرسم على المنتوجات البترولية،

21- المادة 263 من قانون الضرائب والرسوم المماثلة , وزارة المالية , المديرية العامة للضرائب 2017.

32- المادة 274 من قانون الضرائب والرسوم المماثلة, وزارة المالية , المديرية العامة للضرائب 2017 , ص 70 .

الفصل الأول: مضمون الجبائية العقارية

سنركز في دراستنا على الرسم على القيمة المضافة كونها ذات صلة بموضوعنا الجبائية العقارية .

1-الرسم على القيمة المضافة

انشئ الرسم على القيمة المضافة في الجزائر اضافة الى الرسم على العمليات البنكية والتأمينات بموجب القانون 90.39 المؤرخ في 31.12.1990 والمتعلق بقانون المالية لسنة 1991 وبموجب القانون 91.25 المؤرخ في 18.12.1991 والمتعلق بقانون المالية لسنة 1992. دخلت هذه الرسوم حيز التنفيذ¹ .

وهو ضريبة غير مباشرة يتم تطبيقها علما لتصرفات العقارية وكذلك للعمليات التجارية. تطابعا مع مشاعيا وتجاريا وحرفيا. ولهذا الرسم منطامينهما: النظام الجزا في النظام الحقيقي. إن النسبة المطبقة تكون كما يلي:
-7%

بالنسبة لإيجار المساكن الاجتماعية المقبوضة من طرف الهيئات المكلفة بالتسيير وهذا امعالحق في الخصم.

19

% وهذه النسبة يخضع لها عقد بيع عقار ولا يستثنى من هذا الرسم إلا الوقف.

- **مجال تطبيق الرسم على القيمة المضافة**: تخضع الرسوم المضافة الى العمليات التالية²:

- عمليات البيع والاعمال العقارية و الخدمات من غير تلك الخاضعة للرسم الخاصة التي تكتسي طابعا صناعيا و تجاريا .

- عمليات الاستيراد وتعدد المادة رقم 2 من قانون الرسوم على رقم الاعمال العمليات الخاضعة وجوبا للرسم على القيمة المضافة³.

11- رضا خلاصي، النظام الجبائي الجزائري الحديث، ص 123 ، الطبعة الثانية، دار هومة الجزائر 2006.

12- قانون الرسوم على رقم الأعمال، المديرية العامة للضرائب، الجزائر، سنة النشر 2013، ص 390-391.

3- تنص المادة 58 من القانون المدني على ما يلي : العقد بعوض هو الذي يلزم كل واحد من الطرفين إعطاء او فعل شيء

الفصل الأول: مضمون الجبائية العقارية

المطلب الثاني: نتائج الخضوع للجباية العقارية عند تحويل حق الملكية

الفرع الاول : نقل الملكية بعوض

إنقلا للملكية العقارية بعوض هي تلك العمليات التي المنجزة عن طريق تقديم مقابلا لمالكية للمالك المنظر فالمالك الجديد، وتستطيع أنتكون هذا التحويل لا موضوع:

- نقلا للملكية كليا " بيع عقار " التنازل عن الحقوق المشاعة. "

- نقلا للملكية جزئيا " ملكية الرغبة وحقوق الانتفاع. "

1- نقلا للملكية كليا : البيع التنازل عن الحقوق المشاعة أ. البيع:

تعد العقارات عنصر أساسيا في الذمة المالية، وهي تتعلق خصوصا بالملكية المبنية (والغير مبنية)

بنايات وأراضي، كذلك بيع هذه الأملأ يجعلها خاضعة للنظام العام للحق التسجيل، ويخضع كذلك للإشهار العقاري ويحصل هذا الرسم بمبا المحافظة العقارية. وتستحق هذه الرسوم فور تحقيق عملية البيع، ويتحملها كل من البائع والمشتري بتحديد قيمتها إسنادا إلى الثمن البيع¹.

تحسب حقوق التسجيل التي يتحملها كل من البائع والمشتري من مبلغ البيع كلهما الذي يتشكك من الثمن المصرح به ومبلغ الأعباء التي يمكن إضافته، بحيث تشكل أساسا الذي يكون نوعا من الضريبة وقد حدد الرسم بنسبة 5% من الثمن المعلن عن هذه الحالة انتقال الملكية عن طريق البيع، وقد تمت تخفيض نسبة الرسم من 8% إلى 5% وهذا بموجب المادة 32 من قانون المالية لسنة 1999 والتي خفضت من رسوم انتقال الملكية مجانا المحددة بالمنظمة بالمواد 253 الملغاة بموجب المادة 258 من قانون التسجيل والساريل للمفعول². كذلك تخضع، قانونا للمالية سنة 2000 والمادة 252 لنفس الرسم عقود بيع العقارات التابعة للدولة أو ملكها، إن الحقوق والرسوم مالم ذكره تمس التحويل لا يتم مقابلا لمالي، لأن الملكية أو الانتفاع بعقار هي عملية خاضعة للتسجيل³ في يوم إنشائها وبغض النظر على شكل العقد الذي يحتوي عليها

11- امينة لبوخ، ليلي طهراوي، تسجيل عقارات كأجراء جبائي، مذكرة ماستر كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحيى فارس، المدية.

الفصل الأول: مضمون الجبائية العقارية

يازة الملكو عليها بالشخص يمكن أن يتم تعي فوائدها لملك حيث تكون ملكية الرغبة للشخص الآخر، وتقدر قيمة الرسم الخاص بنقل حقا لانتفا عو ملكية الرغبة بمقابل وهذا يتم لم أساسا لثمن المعلن عنهما إضافة جميع الأعباء¹.

أما في حالة ما إذا كانا لثمن المعلن عنها والتقدير الذي كانا أساسا لحسابا بالرسم النسبياً والتصاعد يبق لنا القيمة التجارية الحقيقية لحقا لانتفا عو ملكية الرغبة، تستطيع من صال الحباية المعينة أنتقدر أو تعيد تقدير قيمة الحقوق بالنسبة لجميع العقود أو التصرجات المثبتة لانتقالها الحقوق².

يكون لمصلحة التسجيل تقدير الرسم في الحالة التي لا يقوم عليها المكلف بالرسم بالإعلان عن الثمن الحقيقي لنقل حقا لانتفا عو ملكية الرغبة، وذلك بالعمل وفق ما نص عليه المشروع في المادة، 7/353 من قانون التسجيل وقد عدلتها المادة بموجب المادة 10 من قانون المالية لسنة

2004 والتي بينت كيفية تقدير كل من ملكية الرغبة وحقا لانتفا عو هذا بالاعتماد على الثمن المعلن، باعتبار أن حقا لانتفا عو ينقص بموت المنتفع كلما بينا المنتفع كبير كلما نقصت قيمة حقا لانتفا عو زاد تقيمة ملكية الرغبة وكلما كانا من المنتفع صغير كلما زاد تقيمة حقا لانتفا عو وقلت تقيمة ملكية الرغبة تقدر نسبة الرسم الخاصة بتسجيل التصرفات الناقلة لجزء من حقا لملكية بمقابل بنفس النسبة التي يحسب فيها رسم تسجيل التصرفات الناقلة لملكية التامة بعوض، ويحصل رسم التسجيل عن اتحاد ملكية الرغبة وحقا لانتفا عو في مال الكواحد بعد أن يتنازل بمقابل أحدهما لكي الحقا لانتفا عو الآخر فلا يترتب رسم على ذلك³.

ب/ تسجيل عقود الإيجار:

إن الإيجار هو عقد يلتزم بمقتضاه شخص يسما لمؤجر يتمكن شخص يسما لمسأ تاجر منفعة شيء ما لمدة معينة وهذا القاء إبرام معلومة وهذا ما أوضحته المادة 647 من القانون العام⁴،
إن عقد الإيجار يرد على الملكية العقارية وتكون العقارات مبنية أو غير مبنية محل العقد الإيجار وتفرض على عقود الإيجار، وتفرض على عقود الإيجار رسوم وحقوقيتم تحصيلها لفائدة خزينة الدولة ويكون هذا الرسم⁵ ممنقمة أو بدلا للإيجار.
وكقاعدة عام⁶ة ووفقا للمادة 220 من قانون التسجيل فإن رسوم تسجيل إيجار العقارات بمقابل لمدة محددة أو غير محددة تخضع لنفس حقوق التسجيل المطبقة على نقل الملكية العقارية بمقابل أي تكون نسبة الر

21- المادة 53 من قانون التسجيل رقم 10، سابق الإشارة إليه.

32- المادة 101 من قانون التسجيل لدليل العلم في التسجيل والطابع مطبوعة معهد الاقتصاد الجمركي بالملف

31

3- عمار قلمي، المرجع السابق، ص 5.

الفصل الأول: مضمون الجبائية العقارية

س 5% من قيمة بدل الإيجار والحالات الخاصة التي تخرج عن تطبيق هذه القاعدة تتمثل في تسجيل عقود إيجار المحلات المعدة للسكن، وتسجيل عقود إيجار المحلات التي تزاول فيها التجارة أو الـ مهنة، وتوجز هذه الحالات فيما يلي: ¹

❖ لقد ألزمت المشرع الجزائري بتسجيل عقود إيجار المحلات ذات الاستعمال السكني بموجب المادة 2/220

من قانون التسجيل لإلّا أنه لم يحدد قيمة معينة للرسم الذي تخضع له عقود السكنو عليها طبقاً لـ المادة 208 من قانون التسجيل المعدل بموجب المادة 49 من قانون المالية لسنة 1996 التي تقضي بأن العقود التي لم يحدد القانون قيمة الرسم المحصل عند تسجيلها تخضع لرسم ثابت قدره 500 دج²،

❖ إن التنازل عن حق الإيجار بمقابل في خضعت تسجيلها لرسم مقدره 5% من ثمن التنازل، أو كما سماها المشرع عبثاً نسبة أو تعويضاً المصادرة وهذا حسب المادة 221 من قانون المالية لسنة 2002

❖ إذا كانت الإيجارات محددة المدة فهي تخضع للحقوق التسجيلية حسب ما ساس ثمن الإيجار مضافاً إليها التكاليف التي أخذ بعين الاعتبار في حساب الرسم، وعقود الإيجار التي تكون مدتها طويلة تخضع لنفس الحكم وهذا ما تمت توضيحهم من خلال المادة 350 من قانون التسجيل. فالحكر مثلاً وهو الإيجار الذي تكون مدته من 18 سنة إلى 99 سنة يخضع لنفس الرسم المطبق على الإيجار المحدد المدة فتكون قيمة رسم تسجيل عقد إيجار لعقار معدل لغرض غير السكن بنسبة 5% من قيمة بدل الإيجار .

❖ حسب المادة 17 من قانون التسجيل فإن الإيجار غير المحدد المدة فهو يخضع لرسم مسجل قدره 5% من رأس المال يتكون من دخل سنة من قيمة الإيجار مضافاً إلى عشرين مرة مضافاً إليها الأعباء التي ينبت عليها العقد ولا يوجد طرقاً العقدانقساما أما تقدير جزاء فيقدر بثلاث

الثلث ولا يمكنهم في هذه الحالة الطعن بهذا التقدير تجاوزاً للحد، وإذا كانت الأجرة مقدر عينياً فإن الرسم يحسب على أساس قيمة العين المقدمه كأجرة وقت إبرام عقد الإيجار .

1- محفوظ بـ رحمان، المرجع السابق، ص 156.

الفصل الأول: مضمون الجبائية العقارية

- ❖ أما إذا كان عقدا الإيجار لمد حياة المستأجر فإن حسابا بالرسميكون على أساس 5% من رأس المال تكون من قيمة الإيجار مضاعفاً لعشر مرات مضافاً إليها الأعباء³.
- ❖ تخضع المادة 222 عن عقود الإيجار التي منقانونا لتسجيل كل عقود الإيجار التي يكون موضوعها إيجار المحلات المعدة لمزاولة التجارة أو المهنة إلى رسم تسجيل قدره 2% من قيمة بدل الإيجار الكلي.
- ❖ أما بالنسبة للعقود الناقلة للملكية أو حقاتها على العقارات الواقعة بالخارج فإنها تخضع لرسم قدره 3% من قيمة بدل الإيجار.

إن رسوم التسجيل لمحصوله بمناسبة تسجيل عقود إيجار العقارات تبعد عن التسجيل أساساً سنسبياً لا يمكن أن تتكلف أكثر من 500 ديناراً على أساس سنسبياً 5% من قيمة بدل الإيجار وكان الناتج يقل عن 500 ديناراً الرسم الواجب التحصيل هو 500 ديناراً وهذا عملاً بأحكام المادة 2/222 منقانون التسجيل¹

التنازل عن إلغاء عقود الإيجار، الإيجارات الثانوية، التنازل عن حق الإيجار:

- إن التنازل عن إلغاء عقود الإيجار تخضع لرسم قدره 500 ديناراً² أما الإيجارات الثانوية أو الكراءات الثانوية فهي تخضع لنفس الرسم حقوق التنازل عن حق الإيجار العقار أي رسم قدره 5000 ديناراً.

إن التنازل عن حق إيجار العقارات يخضع كذلك للحقوق ويحصل هذا الحق على مقدار المبلغ أو التعويض المشروط من قبل المتنازل للصالحين وعلى القيمة التجارية الحقيقية للحق المتنازل عنها المحدد في التصريح بالتقدير يلاً طرفاً إذا كانت الاتفاقية لاتتناول أي شرط تصريح بمبلغاً وتعويضاً للصالح المتنازل، وإذا كان المبلغاً والتعويض يقل عن القيمة التجارية الحقيقية للحق المتنازل عنه (المادة 221 منقانون التسجيل) ويكون الحق المحصل عليهم مستقلاً عن الحق الذي يمكن أن يستحق منا جلاً لتمتع بالأموال المؤجرة، حيث كل تنازل عن حق إيجار لفائدة وعقد بالإيجار يتناول لكلاً للعقار أو جزء منه يخضع لرسم سنسبياً قدره 5%.

3- المادة 209 منقانون رقم 2009، سابق الإشارة إليه.

1- انظر الملحق رقم 07 المتمثل في نموذج خاص بشهادة الإيجار .

2- المادة 209 منقانون التسجيل المذكور سابقاً.

الفصل الأول: مضمون الجبائية العقارية

الفرع الثاني: تحويل الملكية العقارية بدون عوض:

تحويل الملكية العقارية بدون عوض هي نقل الملكية مجاناً أي دون تقديم مقابل من طرف المستفيد ينم عنها، وهذا يعني انتقال العقار أو الحقوق العقارية من المالك الأول إلى المالك الجديد دون أي مقابل ويكون هذا عن طريق الوفاة كالميراث أو الوصية أو بين الأحياء عن طريق الهبة.

1. نقل الملكية العقارية عن طريق الوفاة:

إن أموال المورث تنتقل إلى الورثة بعد موته حقيقة أو حكماً بعد صدور حكم بموته من قبل قاضي وهذا الحكم يصدر بعد صدور الحكم بالفقدان لأن أموال المفقود لا يتم تقسيمها من قبل الورثة إلا بعد صدور حكم بموته، فتنفذ الوصايا وتقسما للتركة بعد إن يؤخذ منها حسب الترتيب ما يلي:¹

• مصاريف التجهيز والدفن بقدر المشروع، أي دون إسراف ولا تقتير، ولقد قدر المشرع الجزاء بـ 50000 دينار وهذا حسب المادة 20 من قانون المالية لسنة 2000 المعدلة لنص المادة 37 من قانون التسجيل، والتي تقضي بتخفيض المبلغ المذكور أعلاه من أصول التركة، أي بعد خصم الديون المتعلقة بذمة المتوفى.

• الديون الثابتة في ذمة المتوفى بصفة قانونية وقت فتح التركة بحسب نص المادة

36 من قانون التسجيل، وبحق لإدارة الضرائب الاعتراض عند فعال الديون غير المثبتة بسند قانوني، والتي

يمكن أن تؤول علناً نهايتها ببعض أجزاء التركة من الخضوع للرسم² التسجيل.

أما يقبى بعد اقتطاع المصاريف السابقة بعدميراثا، ويقسم علناً لورثة كل حسب نص

بهو يترتب عليها لتحويلها لتحويلها وتشر وطاً الخضوع للضريبة حيث يجب أن يكون تحويل الملكية عن

طريق الوفاة بمسكالات تحويلات الواقفة عن طريق الوفاة للشخص ما.

إن عملية التحويل تقوم علناً لحدث المنشئ لحق تحويل الملكية عن طريق الوفاة ومبدأه

ذال الأخير بشكل لاض

والنظام الضريبي المطبق هو تعريفه، خصم وتخفيض الحقوق التي تحد بموجب القانون

ساري المفعول منذ تاريخ هذا الحدث.

والإدارة لها طرق إثبات الوفاة عن طريق سجلات الحالة المدنية، وعليرؤساء المجالس

شعبية البلدية الذين هم ملزمون بإعطاء شهادة الوفاة للمفتش التسجيل في جل عشر

ة أيام من كل شهر.

1- محفوظ طبرحمانى، المرجع السابق، ص 159.

الفصل الأول: مضمون الجبائية العقارية

أ- مجال التطبيق رسم تسجيل نقل ملكية عن طريق الميراث:

إن رسوما التسجيل لتتخذ صفة نقل ملكية عن طريق الوفاة تشمل فقط الحقوق الموروثة في الجزائر سواء كانت منقولة أو عقارية مهما كانت جنسية المتوفى ومهما كان موطن وفاته، وهذا عملاً بمبدأ إقليمية الضريبة، وخروجاً عن القواعد الموضوعية المتعلقة بالميراث الوصية والتبني المادة 160 من القانون ودولة الهال

¹، والحقوق التي هي موجودة بالخارج لا تخضع رسم تسجيل ثانياً في الجزائر، وهذا حسب اتفاقية لاتفاقية دولية التي تحتفظ منازدة واجبة الضريبة الدولية المبرمة بين الجزائر ودولة أخرى.

ب - طريق تعيين أموال الشركة: ²

يصعب في كثير من الأحيان تعيين وحصر أموال الممتلكات المتوفى، ذلك يرجع في كثير من الأحيان إلى التحايل لورثة وإخفاء العناصر المكونة لمال الشركة وخاصة في كثير من الأحيان إلى التحايل لورثة وإخفاء العناصر المكونة لمال الشركة وخاصة المنقولة منها، وبصفة أقل العقارات لأنها يصعب إخفاؤها مادياً، بالرغم من ذلك فقد يحدث أن لا تدرج بعض العقارات لأنها يصعب إخفاؤها مادياً، بالرغم من ذلك فقد يحدث أن لا تدرج بعض العقارات ضمناً لأكالها لك، أما هذا الوضع في عمل مفتش التسجيل عند البحث عن عوارس موقوفات أموال الشركة بالاعتماد على معيارين، المعيار الأول هو معيار المال المادة 160 من القانون الظاهر، والمعيار الثاني هو معيار القرائن القانونية، وتوجد هذين المعيارين فيما يلي:

1. معيار الملكية الظاهرة لتعيين أموال الشركة:

جميعاً أموال التي تكون الملكية الظاهرة للمتوفى تكون محل رسم عند انتقالها علناً ورثة أو الموصي لهم، وهذا التقدير بالنسبة لمفتش التسجيل ليس معناها الملكية العقارية قد ثبتت للورثة بهذا الص المادة 160 من القانون الغاية هي تحصيل الرسوم ومنع حالات الغش والتهرب الضريبي.

2. معيار القرائن القانونية لتعيين أموال الشركة:

لقد تنص المادة 12 من القانون مكرر من قانون التسجيل علناً نقل ملكية العقار أو نقل حق الانتفاع بهذا العقار يشتمل على جوارات تبرم منظر فالمالك الجديد أو عقود تشتمل على التامة على العقار أو بحق الانتفاع، فمن الأدلة التي تجعل الاعتقاد على الملكية قائماً القيام بدفع الضرائب المفروضة المادة 44 من القانون علماً بالملك أو تأجيرهما كما تعتبر المادة 44

1 - المادة 16 من الأمر رقم 75/85 المؤرخ في 26 ديسمبر 1975 المتضمن

القانون المدني المعدل والمتمم.

2 - محفوظ بريحمان، المرجع السابق، ص 160.

الفصل الأول: مضمون الجبائية العقارية

منقانونالتسجيلحقالانتفاعملكالللمتوفياذاعادتملكيةرقبتهبعدالوفاةإللالورثةأوالموصلهمحتيثبتالعكس،كماتدخلفياًموالالتركةالأسهموالحصصفيالشركةالتيكانيملكهاالمتوفياًوحصلعلمداخيلهامالميقمادليلعلنعكسذللكحسبمايقضيهنصالمادة45منقانونالتسجيل.

تقيماًموالالتركة:

إنتقيماًموالالتركةيتمجمعالعناصرالمتعلقةبالتركةوهيالأموال،وبعدهايتمتقيماًالتركةتقيماًحقيقي،لاجتنابالوقوعفياالتهرببالضرببيوهذاعنطريقالتصريحخالخاطئلاموال،حيثتقدرالعقاراتوالحقوقالعقاريةحسبقيمتهاالتجاريةفيالسوقوهذابناءاعلىالتصريحالمفصلاًوالتقديريللأطرافعملابالمادة28منقانونالتسجيل،وفيحالةتعلقالأمربقيمةملكيةالرقبةأوحقالانتفاعالمجزيينكلاعلحدى،فانالتقديريكونبالنظرإلسنالمنتفع.

حسابوتصفيةالرسم:

إنالرسمالذييقععلنانتقالالملكيةالعقاريةعنطريقالوفاةعلأساسالمالالصافيوحسبالتصريح،بعدخصمالديونوالقانونيشترطأنتكونهذهالديونثابتةوهذاجانبابالغشالممارسمنقبلالورثةوللإثباتيكونيسنديمكنالاحتجاجبهاأماللقضاء.إماالديوناللاحقةعلبالوفاةبعدإجراءالإخلاصوالتسويةالقضائيةوالناتجةعنحكممقضىائيقدمتفيهاالدعوىقبلاإفلاسلوالضرائبالتأعدتبعدةوفاةالمكلفبالضريبةتشكلديونوجبخصمهامنالتركةوهذاابغضالنظرعنالشروطالسابقة،تحصلرسوموحوقوقنقالملكيةبسببالوفاةحسبالحصةالصافيةالعائدةإلكلذيحقبرسمقدره5%عنكلحصةهذاماأقرتهاالمادة21منقانونالماليةلسنة2002 المعدلةللمادة236منقانونالتسجيل.

3. نقلالملكيةالعقاريةعنطريقالهبة:

الهبة.....تمليكبلاعو

ض¹،كمايجوزللراهنأنيشترطعلبالموهوبلهاالقيامبالترام،يتوقفنفاذالهبةعلتنفيذهذاالترام،وإذابرمالواهبعقدالهبةفيحالةمرضالموتفانماقامبهيعدفينظرالقانونوصيةلاهبةوهذاحسببالمادة204منقانونالأسرةالجزائري،وبالتالي فانهذاالتصريفتطبقعليهاأحكامالوصيةلأحكامالهبة.

إنرسمالهبةيرتبساطحقاقهبتلاثةشروطوهي:

1- المادة 202 منقانون 84/11 المؤرخفي 09 جويلية 1984 المتعلقةبقانونالأسرة.....الجريدة الرسمية

الفصل الأول: مضمون الجبائية العقارية

أن يكون عقد الهبة مجاناً ونمقاً بل لا انعقد الهبة هو تصرفنا تجعنية الواهب في التبرع، لأنها ذات هذا التصرف فيمقاً بل فانصفاً الهبة تنتفع بها العقد ويعتبر بيعاً طاراً القانون الجبائي ويخضع لسوم عقد البيع.

- يجب أن تقبل الهبة من طرف الواهب قبولاً صريحاً من الموهوب له.

- يجب استيفاء عقد الهبة لشروطها الشكلية فحسب الأمر 70/91

المؤرخ بتاريخ _____

1970/12/15 والمتضمن لقانون الأسرة يشترط أن تكون الهبة في شكل عقد

دموثقوا لا تعتبر باطلة، وبطلان عقد الهبة لا يؤثر على دفعال رسوم الجبائية

ويستخلص الرسم التصاعدي على هذه الهبة ولو تمت في شكل عقد عرفي.

إرساء الضريبة:

إن الضريبة ترسعاً أساساً سقيمة المالا الموهوب، وهذه هي النقطة الاختلاف بين الهبة ونقل الملكية عن طريق الوفاة، ويمتد إجراء إخصم من قيمة المالا الموهوب.

وحسب المادة 21 من قانون المالية لسنة 2002 المعدلة للمادة 231

من قانون التسجيل فان عقد الهبة الموثق يخضع لسومته 5 %

من قيمة المالا الموهوب.

ولالإشارة فان المادة 234

من قانون التسجيل قد اعتبر أن العقود المتضمنة لتصريح¹ صادر

من الموهوب لها والاعتراف بالقضائيا للهبة الخيرية موثقة تخضع لنفس الرسم الذي تخ

ضلها الهبة الموثقة وهو 5 % .

- وتخفيضها النسباً إلى 3 %

إذا تعلق الإرث بأموال عقارية عندما يلتزم الورثة بمواصلة الاستغلال الغير أن الحق المنصو

صعليه في الفقرة أعلاه يخفض إلى 3 % بالنسبة للأصول والفروع والأزواج².

تانياً: رسوم التسجيل المطبقة على عمليات القسمة والتبادلات:

إن حقوق التسجيل المتعلقة بالتحويل والتبعوضاً والمجانبة، تطبق أيضاً على بعض العم

ليات القانونية ويتعلق الأمر خصوصاً بالقسمة والتبادلات.

أولاً: عمليات القسمة:

القسمة هي عقد يهدف لإنهاء الشيو عن طريق تقوز يعالذمة المالية المشاعة بينا

شركاء

-1

-2 المادة 236 من قانون التسجيل والمعدلة بموجب المواد 12 و 14 من قانون المالية لسنة 2004.

الفصل الأول: مضمون الجبائية العقارية

مالكي الشيو

ع³، والقسمة تفعلياً أموال المورث سواء كانت عقارية أو منقولة، كذلك بينا الشركاء فيما بينهم مفعلاً أموال الشركة المنقولة والعقارية. وتخضع العقود المعلنة للقسمة لقواعد الرسم المتضمنة حق القسمة وحقالة صرف.

1- أنواع القسمات:

أ- القسمة العادية (المحضنة):

تعتبر القسمة محضنة عندما يتلقا الشريك حصصاً مساوية لقيمة حقوقه في المال لشأنه موزعاً للقسمة. يخضع استحقاقه وفقاً للقسمة لثلاثة شروط وهي:

- وجود عقد القسمة، وتثبت قسمة الأموال العقارية الشائعة بمحرر مكتوب.
- وجود تبرير للشيو.
-

وجود قسمة حقيقة وهذا بمقتضى عقد القسمة، حيث يتحول الحق للمجرد لكلمة مستفيد في القسمة إلى حقل ملكية وتصرفه فجونماز عفي حدود الأموال الداخلة في ذمته.

إرساء الضريبة:

يرسأ رسم على مبلغ الأصول الصافية المقسمة بالنسبة لقسمة الأموال، وباقي الأموال الأخرى فهيتصفيكلمنها على أساس قيمتها التجارية الحقيقية عند تاريخ إنشائها عقد القسمة. ويقصد بالأموال الصافية باقياً لأموال البعد خصم كلال ديون المتعلقة بها، كما تخصم المعدلات الخاضعة للرسم عند تصفية رسوم القسمة.

تخضع قسمة الأموال المنقولة والعقارية لرسم مقداره 1.5 % بينا لشركاء في الملك والشركاء في الإرث والشركاء مع الغير مهما كانت تصفيتها بشرط أن تكون لها مبررات.¹

ب- القسمة مع فرقاً وفائضاً لقيمة (القسمة غير المتساوية)

هي حالة تلقي الشريك في القسمة أملاكاً مشاعة أو غير متساوية حقوقه، ولتحقيق التوازن والتساوي يجب على المستفيد أن يعرض باقي الشركاء في قسمة وهذا إما:

- بدفع مبلغ من المال.
- أو بتحمل حصص من الأديون علمناً لتيكاً نعليه تحملها.²

2- استحقاق رسم الرجوع:

3-...../الدليل الجبائي للتسجيل، مديرية العلاقات العمومية والاتصالات، منشورات، 2009، ص 42.
1- المادة 244 من قانون رقم المذكور سابقاً.
2- حسين طاهري، المرجع السابق، ص 88.

الفصل الأول: مضمون الجبائية العقارية

إذا كان هناك رجو عنقسمة غير متوازنة فإننا المستفيد عليها لا نترام بدفع مبلغنا مال حيث إننا لرسوما المستحقة تقدر علنا أساسا سقيمة مبلغ الرجوع، كما يمكن الرجوع أيضا عنالقسمة الغير متوازنة يتحملا لتقاسم حصصنا أساسا سقيمة هذا لديونا لتتبع و المالمتقاسمبتحملها نيابة عنا لآخرين.

عندما تخضع المبالغ المسماة " الفـرق " لحقوق التسجيل فإنها تخصمنا لأموالنا الخاضعة لحق القسمة. ويفسر هذا الإجراء بانفسنا لأموالنا ليس عليها أنتخضع لحق القسمة وحقالتحويل لينا واحد. عند الرجوع عنقسمة الأموال العقارية فإنالمادة 246 منقانونالتسجيلتنص على دفع رسم تقدر نسبتها 5 % منالأموال. إما الرجوع عنقسمة الأموال المنقولة فإنالمادة 245 منقانونالتسجيلتنص على دفع رسم مقدر ب 2.5%.

ثانيا: عمليات التبادلات

إن التبادلعقد يلتزم به كل من المتعاقدين أن ينقل لينا لآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود

¹، وإذا كانت الأشياء المتقايفيها مختلفة القيمة فيتقدير المتعاقدين جاز تعويضنا لفر قيمبلغنا لنقود، حيث يعتبر كل من المتقايفيها للشيء ومشتريل للشيء الذي قاضف به، غير أنهم لنا للاحية الجبائية يجب أنتفوقين:

- تبادل عقار مقابل عقار آخر، الخاضع لحق التبادل.
- تبادل عقار منقول لذي يخضع لحق التحويل بعوض.

1. تبادل عقار مقابل عقار آخر:

أنعملية تبادل عقار مقابل آخر تتبعا رسما لمبادلة وعند الاقتضاء يضاف رسم علىنا أيضا لقيمة إذا كانتنا لخصصمتباينة القيم.²

إنالعقاراتومهما كانتا نوعها فإنها تقدر حسب القيمة التجارية الحقيقية عند تاريخ نقلنا للملكية تبعا للتصريح المقدر من طرف الأطراف وذلك من أجل تصفية دفعا لرسوما لمبادلاتنا وهذا ما أوضحتها المادة 19 منقانونالتسجيل.

أما إذا كانتالعقارات المتبادلة غير متساوية ومختلفة القيمة فإننا لقيمة الحصص الأكبرو الأهمها التي تتضمن تعوضنا جلتسديد مبلغنا مال، وهذا القيمة تخضع لرسم نقلنا للملكية للعقارات لقاء عوضا صرا ولم يصرح بها.

11- المادة 413 منالقانونالمدنيالمذكور سابقا.

2 - امينة لبوخ، ليلي طهراوي، المرجع السابق، ص 57

الفصل الأول: مضمون الجبائية العقارية

2. مبادلة عقار مقابل منقول:

إن الأموال العقارية هي تعتبر أملاك مباحة والأموال المنقولة فتكوننا لثمن. وإذا كانت قيمة الأموال العقارية هي بالأعلى فإنها تستعمل كأساس لتصفية حقا لتحويل بلبعوض عقار¹.

خلاصة الفصل الاول

نخلص في هذا الفصل إلى بيانها لتحديد نطاق الجبائية الواردة عليها لتصرفات العقارية للرسوم الواجبة الدفع أثناء عملية تسجيل التصرفات كإلزامها بالتسجيل انطلاقا من دراسة لضريبة العقارية، من حيث تحديد مفهومها، وعلى أنها ضريبة مباشرة عينية، تفرض على الإيراد المقدر للملكية العقارية كما تتميز بأنها تدفع سنويا مروراً بدراسة أنواع الجبائية الع

1 - الدليل الجبائي للتسجيل , سابق الإشارة إليه, ص 37

الفصل الأول: مضمون الجبائية العقارية

قارية وهي نوعين الأول يتمثل بالضرائب العقارية المحصلة لفائدة الدولة والنوع الثاني
بالضرائب العقارية المحصلة لفائدة البلديات وهذا النوع يتمثل بالضرائب العقارية
أما أهدافها فهي أهداف سياسية وأهداف اقتصادية وأخرى مالية واجتماعية وصولاً إلى
رسوم الجبائية وهي الجبائية الواقعة على التصرفات العقارية وهي رسوم التسجيل
والإشهار العقاري وكذلك الرسوم على القيمة المضافة وحقوق الطابع،
وحصر التصرفات الواقعة عليها هذه الرسوم وتصفية الحسابات الواردة عليها.
إننا بتحديدنا للنطاق سرياً نال رسوم الجبائية نكون قد وضعنا أرضية لتحديد كيفية
حصيلها

والضمانات المتعلقة بهذا النوع من الجبائية وكذا المنازعات التي قد تنشأ بين الدائنين

و الإدارة المكلف بالضرائب والمدينون هو المكلف بهذه الرسوم وهذا ما سيتم دراسته فيما
لغصلا الثاني.

كم

القانوناً إعفاء المكلف من هذه الرسوم وللخفيف من قيمتها وهذا فيتصرفات معينة.

الفصل

الثاني: اثار

نظام قانون

الحياة

العقارية

الفصل الثاني: اثار تطبيق نظام قانون الحماية العقارية

تمهيد :

إن الخضوع للقانون الضريبي عن طريق قيامه كالأطراف بواجباتهم يعرّف باسماً للالتزام الضريبي، وآثار الضريبة لا تقتصر على المكلّف بها، وإنما يمتد ليشمل الأطراف الثانية وهو إدارة الضرائب، لأن إدارة الضرائب تجعلها التزاماً تحددها القانون وهذا الضمان حقوقاً للخزينة العامة للدولة، أما الالتزامات المكلّف بها لسوم فبمقتضى تقديم ضمانات تتقلل من خطر عدم استيفاء حقوق الخزينة العامة للدولة. وفي حالة اختلال أحدها لالتزامات، سواء منحيتها بالمكلف من دفع الرسوم والواقعة على عاتقه، أو خطأ الإدارة في تقدير وتحديد وعاء هذا الروم وأثناء تحيلها فانه ينشأ نزاع بين هذا لإدارة والمكلف بالروم، فانه يتم اللجوء إلى القضاء. ومنه فان هسيتم معالجة هذا الفصل بمبحثين، فالمبحث الأول سيتم فيه دراسة كيفية تحصيل الرسوم والحماية والضمانات المتعلقة بهذه الرسوم. أما المبحث الثاني فيتم فيه دراسة المنازعات المتعلقة بالرسوم والحماية.

المبحث الأول: مهام واساس الحماية العقارية

تُمنظّم الإدارة الضريبية وفقاً للمبدأ المركزي في التنفيذ، حيث تولي الإدارة المركزية وظائف التخطيط والرقابة، وإصدار التعليمات والتفسيّرات وتنظيم مشؤون الموظفين، ويتم تكليف الإدارة التنفيذية كافة أعمال التنفيذ التي تتطلبها إجراء تربط وتحصيلاً للضريبة، حيث تحددها لا خيرة الوعاء الضريبي من نسبة تصرفات قانونية خاضعة لمختلف الرسوم والحقوق الواجبة الاستفا، وكيفية استردادها وتقادمها، حيث سنتناول في هذا المبحث مطلبين الأول بعنوان التنظيم الهيكلي لإدارة الضرائب والثاني سيكون حول ضمانات تحصيل الرسوم والحماية.

المطلب الاول : اجهزة الادارة الضريبية وعملها

لقد عمد المشروع منذ عام 1995 الى اصلاح تنظيمي من خلال اعادة هيكلة الادارة الجبائية واستحداث هيكل جديد من شأنها التقليل قدر الامكان من ظاهرة التهرب الضريبي وهذا ما سنتطرق اليه في ثلاث فروع

الفرع الأول : التنظيم الهيكلي للإدارة للضريبة أولاً : المصالح المركزية

لقد تم استحداثها بموجب المرسوم التنفيذي 90/190 الصادر في 23-06-1990 المتضمن الإدارة المركزية لوزارة الاقتصاد¹ كما ان عمليات الرقابة على مستوى المركزي تسير عن طريق مديرية البحث و المراجعات و هي مصلحة

1- المرسوم التنفيذي 90/190 المؤرخ في 23/07/1990 والمتعلق بتنظيم الادارة المركزية بوزارة الاقتصاد - الجريدة الرسمية عدد 26 - 24/07/1990

الفصل الثاني: اثار تطبيق نظام قانون الحماية العقارية

مركزية لها صلاحيات وسلطات على مستوى الوطني وتتضمن ثلاث مصالح جهوية للبحث والمراجعات واربع مديريات فرعية وهي :

- المديرية الفرعية للتحقيقات والبحث عن المعلومات الجبائية
 - المديرية الفرعية للبرمجة
 - المديرية الفرعية للمراقبة الجبائية
 - المديرية الفرعية للمقاييس و الاجراءات
- ومن مهامها نذكر :

- دراسة وتحضير الاقتطاعات الجبائية.
- دراسة واختيار مشاريع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالضرائب.
- ربط الاعمال التحضيرية لمشاريع قانون المالية .
- ضمان عملية الاعلام بجملة الخدمات التي تقدمها المديرية العامة للضرائب

ثانيا: المصالح الغير مركزية للضرائب

1- **المديرية الجهوية للضرائب** : احدثت بموجب مرسوم التنفيذي 91/60 الصادر ب 23/02/1991 تم انشاء 9 مديريات جهوية تتوسع على النحو التالي :

الجزائر- البليدة - الشلف- وهران - سطيف -قسنطينة -عناة -ورقلة -بشار -وهذه المديريات تتكفل بتنسيق ومراقبة عمل الادارات الولائية كما تتمتع باستقلالية تامة من حيث التصرف واتخاذ القرارات مما يسمح بدعم مركزها وتضم المديريات التالية :

- المديرية الفرعية للتكوين .
 - المديرية الفرعية لتنظيم الوسائل .
 - المديرية الفرعية للعمليات الجبائية .
 - المديرية الفرعية للرقابة .
- ومن مهام المديرية الجبائية للضرائب¹:

1 - مختار تروش , دور مفتش الضرائب في قمع التهرب الضريبي، مذكرة ماجستير تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح , ورقلة السنة الجامعية : 2013/2014.

الفصل الثاني: اثار تطبيق نظام قانون الحباية العقارية

- القيام بمراقبة الخدمات الحباية على مستوى الجهوي .
- القيام بتقرير شهري متعلق بالتفتيش و التسيير .
- تقييم وضعية المنازعات في المديرية الولائية .

2- المديرية الولائية للضرائب : تتفرع الى خمس مديريات فرعية وتنقسم هي الاخرى الى عدة مكاتب¹:

أ-المديرية الفرعية للرقابة الحباية وتتكون من :

- مكتب البطاقات: يقوم بالمراقبة الضمنية
- مكتب البحث عن المادة الضريبية : يقوم بالمراقبة في مكان العمل
- مكتب المراجعات الحباية : حيث يقوم بالمراقبات والمراجعات العامة للمكلفين
- مكتب المراجعة و التقييم

ب - المديرية الفرعية للتحصيل :

- مكتب المراقبة للتحصيل : حيث يقوم بمراقبة الاشخاص اللذين دفعوا او لم يدفعوا الضرائب.
- مكتب التصفية : حيث يقوم بتصفية الضرائب الولائية والبلدية.
- مكتب التسيير المالي للبلديات و المؤسسات العمومية: يسير المال العمومي للولاية.

ج- المديرية الفرعية للمنازعات :

- مكتب المنازعات الادارية و القضائية: دراسة القضايا المرفوضة من مكتب المنازعات الحباية.
- مكتب المنازعات الحباية : الحكم بين ادارة الضرائب والمكلفين حول مبلغ الضريبة.
- مكتب التبليغات والامر : دراسة القضايا الخاصة بمكتب المنازعات الحباية والحكم عليها.

1 - organigramme de la direction des impôts de wilaya de Constantine, le journal officiel n 20 ,2009 p16 , p17

الفصل الثاني: اثار تطبيق نظام قانون الحماية العقارية

- مكتب لجنة الطعون

د- المديرية الفرعية للعمليات الجبائية :

- مكتب الاعلام والتنظيم : اعلام المكلفين وتنظيم القرارات بين المكاتب

- مكتب الاحصاء : مكتب خاص بالإحصائيات

- مكتب الادارات والمصفوفات : مكتب خاص بالجداول

- مكتب المهام

هـ- المديرية الفرعية للوسائل والمستخدمين:

- مكتب المستخدمين: مكتب خاص بالعمال.

- مكتب الميزانية: يقوم بتسيير الميزانية.

- مكتب الوسائل: يقوم بتسيير الوسائل.

- مكتب الاعلام الالي¹.

3- مديرية الفرعية للأبحاث والمراجعات:

وتنقسم كالتالي :

- المديرية الفرعية للتحقيقات

- المديرية الفرعية للبرمجة

- المديرية الفرعية للنماذج والاجراءات²

4 - المصالح الجهوية للأبحاث والمراجعات :

يوجد ثلاث مصالح جهوية على مستوى الوطن هي الجزائر .وهران .قسنطينة تقسم مصادر بين المصالح الابحاث و المراجعات والمديرية الفرعية للأبحاث والمراجعات على مستوى المديرية الولائية للضرائب بناء ا على اهمية رقم الاعمال المؤسسات الخاضعة للرقابة أي تلك التي تحقق رقم اعمال سنوي يتجاوز اثنين مليون دج بالنسبة لا نشطة الانتاج و واحد مليون دج بالنسبة لمؤدي الخدمات

1- نجاه نوي, فعالية الرقابة الجبائية في الجزائر الفترة من 1999 الى 2003 مذكرة

ماجستير, تخصص علوم التسيير فرع مالية ونقود, جامعة الجزائر 2003 الى 2004 ص 47.

2- يونس زيد , مصطفى عوايدي, الرقابة الجبائية على المكلفين بالضريبة في النظام الضريبي

الجزائري , مطبعة صخري ط 2, الجزائر 2011 ص 31.

الفصل الثاني: اثار تطبيق نظام قانون الحماية العقارية

الدين يتبعون مصالح الأبحاث والمراجعات وفي المقابل التي تحقق رقم اعمال لا يتجاوز الحدود المذكورة¹.

5- متفشياتالضرائب: تم انشاء مفتشيه الضرائب بموجب الامر 91/60 بتاريخ² 23/02/1991 حيث تنص المادة 12 منه على انه تتولى مفتشية الضرائب على الخصوص مسك المكلف الجبائي الخاص بكل خاضع للضريبة حيث تقوم بالبحث و الجمع المعلومات الجبائية واستغلالها ومراقبة التصريحات واصدار الجداول الضريبية وكشوف العائدات وتنفيذ عمليات التسجيل حيث تشكل متفشيات الضرائب حجر الاساس في تنظيم الادارة الجبائية وتنقسم الى :

- مصلحة حماية المؤسسات والمهن الحرة
- مصلحة حماية مداخيل لاشخاص الطبيعيين
- مصلحة حماية العقارية
- مصلحة حماية التدخلات

6 - قباضات الضرائب :

- وتنقسم الى قسمين :
 - قباضة تحصيل الضرائب
 - قباضة التسيير المالي للبلديات والقطاعات الصحية
- وتهدف كلاهما الى دعم التنسيق مع مصالح الوعاء وكذا التحصيل القسري .

- الهياكل المستحدثة في الادارة الجبائية

أولا : مديرية كبريات المؤسسات : انشأت مديرية كبريات المؤسسات بموجب المرسوم التنفيذي 02/303 المؤرخ في 28/09/2002³ والمعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 2005/494 المؤرخ في 26/12/2005⁴ ولها صلاحيات

1- مختار تريبش، المرجع السابق ص 17.

2 - الأمر رقم 91/60 المؤرخ في 23/02/1991 والمتضمن قانون متفشيات الضرائب ,الجريدة الرسمية عدد 09 بتاريخ 26/09/1991.

13- المرسوم التنفيذي رقم 02/303 المؤرخ في 28/09/2002 ,الجريدة الرسمية عدد 64 سنة 2002.

24- المرسوم التنفيذي رقم 05/494 المؤرخ في 26/12/2005 , الجريدة الرسمية عدد 84 سنة 2005

الفصل الثاني: اثار تطبيق نظام قانون الحباية العقارية

على المستوى الوطني والمكلفة بتسيير كل المهام معا وهي الوعاء والتحصيل والرقابة والمنازعات وتتكون من خمس مديريات فرعية هي :

- المديرية الفرعية لحباية المحروقات

- المديرية الفرعية للتسيير

- المديرية الفرعية للرقابة والقوائم

- المديرية الفرعية للمنازعات

- المديرية الفرعية للوسائل

ثانيا : مراكز الضرائب :

هي مصلحة تنفيذية على مستوى المحلي مرتبطة مباشرة بالمديرية الولائية للضرائب لها علاقة مباشرة فيما يتعلق بمركز الاحصائيات وبرمجة المراقبة الحباية والاعمال التنازلية التي تتجاوز سلطة رئيسها .

ثالثا :المراكز الحباية للضرائب :

تقوم المراكز الحباية للضرائب للتسيير الملفات صغار المكلفين الخاضعين للضريبة بالإضافة الى اقامة مراكز مختصة في تسيير الحباية العقارية والمعدات النفسية و الكحول و التبغ وكذا الحباية المحلية و الفلاحية¹ .

ضمانات تحصيل الرسوم الحباية

إن الضمان في تحصيل الحقوق والرسوم الحباية لها أهمية كبيرة وهذا بالنسبة لإدارة الضرائب، حيث يعد تأميناً يقلل من خطر عدم استيفاء حقوق خزينة الدولة، لهذا ينبغي التطرق في هذا المطلب إلى مفهوم

الضمان في تحصيل الضريبة وبيان خصائصه وهذا في فقر عا أول، والوسائل للضمان في تحصيل الرسوم الحباية في فقر عثاني .

الفرع الثاني :

مفهوم الضمان في تحصيل الرسوم الحباية وخصائصه

لتحديد ماهية الضمان في تحصيل الحقوق والرسوم الحباية سنعالج مفهوم الضمان في تحصيل الضريبة وهذا سيكون أولاً، ثم نبين الخصائص التي تميز الضمان في تحصيل الضريبة عن الضمان في القواعد العامة للقانون المدني ثانياً .

11-يونس زيد، مصطفى عوايدي، الرقابة الحباية على المكلفين بالضريبة في النظام الضريبي الجزائري، مطبعة صخري ط 2 الجزائر 2011 ص 144 .

الفصل الثاني: اثار تطبيق نظام قانون الحماية العقارية

أولا - مفهوم الضمان

إن تحديد مفهوم ضمانات تحصيل الرسوم الجبائية، ينطلق من العلاقة الرابطة بين إدارة الضرائب، وبالمكلف بالضريبة، وبالتالي يتقرر الضمانات بالنسبة للمكلفها لحقوق المكلفها من قبل القانون، وضمانات الإدارة هي الحقوق والصلاحيات التي تكلفها بها القانون لحفظ حقوق الخزينة¹.

من أجل تحصيلنا حقوقنا الجيدة للرسوم ومختلف الحقوق لا بد من أن تكون ضماناتنا متضمنة للأخطار الناجمة عيعدمالتسديد، والضمان فيتحصيلالضريبة معنا هو وجود وسائل إجرائية لتدابير بموجبها تحمي الإدارة حقوق الخزينة في استيفاء الديون التي يكون من صحتها الضريبة، لهذا يعرف البعض من الفقهاء الضمان فيتحصيلالضريبة بأنه: (مجموعة من الإجراءات والتدابير والحقوق الملزمة قانوناً لأطراف العلاقة الضريبة تكفل للدولة اقتضاء ذلك الجزء من الدخل فيشكل لضريبة.

ومما سبق ذكره يمكن أن يعرف الضمان فيتحصيلالضريبة بأنه: مجموعة من الصلاحيات والحقوق الممنوحة قانوناً للإدارة المكلف بالحماية تستعملها اتجاه المكلف بالرسوم والحقوق والضرائب اتجاه الغير، من أجل تحصيل قيمة الرسوم والضرائب الزائدة التي تلحق بها².

ثانياً: خصائص الضمانات فيتحصيلالرسوم الجبائية :

من خلال تعريف الضمان فيتحصيلالرسوم المذكورة أعلاه، ويمكننا استخلاص مجموعة من الخصائص التي تميزه عن غيرهما من الضمانات وهي على النحو التالي:

1- إن الضمان مصدرها التشريع الضريبي:

إن الضمانات فيالتشريع الضريبيو علىالخصوص فيالضرائبوالرسومالعقارية يكون مصدرها التشريع، حيث تنصالتشريعاتالضريبة علمنحج إدارة الضرائب بمجموعة من الضمانات وهذا المواجه³ المكلفين بالضريبة الذين لا يدفعون الرسوم عن طواعية.

2- ألا يجوز التنازل عن الضمان فيتحصيلالضرائب :

إن الضرائب لا يجوز لها أن تتنازل عن حقها في الضمانات لأنها ملزمة قانوناً بالتمسك بالضمانات وهذا لاستيفاء حق الخزينة، إذ المتقصد لذلك، فإن الموظف في إدارتها يتعرضون إلى الجزاءات، فيسألون عن التقصير وعدم اتخاذ إجراءات لحفظ حقوق الخزينة. فالضمان منحاً للخزينة لا يجوز لأي موظف منسئول عن التحصيل الضريبي أن يتنازل عن الضمانات المقررة قانوناً التأمين خطر عدم تسديد الرسوم والضرائب.

3- إن الضمان مجموعة الصلاحيات والحقوق:

إن التشريع الضريبي يقرر مجموعة من الصلاحيات والحقوق تهدف كلها إلى الحماية حق الخزينة العامة، وقام بحصر إدارة الضرائب بمجموعة محددة الضمانات التي يحول دون تمكينا من حفظ حقوق الخزينة.

21- محفوظ برحمان، المرجع السابق، ص 242.

-12

-23

الفصل الثاني: اثار تطبيق نظام قانون الحماية العقارية

لهذا أعطى المشرع صلاحيات واسعة لإدارة الضرائب لتسلكها التحميل لضريبة العقارية ورسومها تختلف عندما تسلكها لتحصيل الضرائب، مثل تحقيق حساب الساعة وعدم الإفراج عنها كضمان لسداد الرسوم الجمركية، فلا يوجد ما يقابل هذا الضمان فيتحصيل الرسوم مقابل حجر التنفيذيو الحجر التنفيذي وأن هيشبهها لتحقيقها الحساب لأنها ضمانة تختلف عن حساب¹.

4- أن الضمان يهدف إلى حماية حقوق الخزينة:

إن وضع الضمان يهدف لتحقيق صلاحيات الضرائب الواسعة من خلال حماية حقوق الخزينة وهذا عن طريق اقتطاع مبلغ من المال المكلف بالضريبة، وإذا القانون يقرر حقوق امتيازات الخزينة الدولة فإنها بالمقابل تقرر حقوق ضمانة لتلك المكلف بالضريبة.

الفرع الثالث : وسائل الضمان فيتحصيل الرسوم الجبائية

إن إدارة الضرائب لكي تتمكن من ممارسة حقها فيتحصيل الرسوم، خولها المشرع مجموعة من الصلاحيات والحقوق، وهي تشكل مجموعة من الوسائل للضمان بتحصيلها لضريبة، وسنقوم بتوضيحها للضمانة التي تمنحها المشرع لإدارة الضرائب بقصد حفظ حقوق الخزينة وتحصيلها لديون، التي يكون مصدرها الرسوم والحقوق، وهي على النحو التالي:

أولاً : الحق في الاطلاع على إجراءات المعاينة والتحقيق:

لقد نظم المشرع الجزاءات بحق الاطلاع على مواد من 309 إلى 316 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم والمماثلة والمواد 139 إلى 143 من قانون التسجيل. ثم إلغاءها عن مواد بموجب المادة 200 من قانون المالية لسنة 2002، وتم إدراجها في قانون الإجراءات الجبائية، والحق في الاطلاع على إجراءات التحقيق² يقابلها التزام المكلف بالضريبة العقارية بالتصريح بما يمكن إدارة الضرائب بالقيام بإجراء تحقيقاً ومعاينة أو اطلاعاً على الوثائق.

1- إجراءات التحقيق:

إن المشرع عنصرت عيناً للتحقيق، الأول بسيط والثاني عميق وكلهما يعد عملاً إدارياً يولت طلبت خيصة من القضاء.

التحقيق البسيط تصبغ عليها المادة 60 من قانون الإجراءات الجبائية، والتي نصت على إمكانية إجراء تحقيق في حسابات المكلف بالضريبة وإجراء كالاتحريرات وهذا التأسيس على الضريبة، فالتصريح بمثلها يعقار يوجد في منطقة صناعية وبدخله يثير عدة شكوك مما يتوجب عليه مفتشية الضرائب التوجه إلى المكان العقار، والتأكد من فاتر وحسابات المكلف وهذا بعد إخطاره برسالة موجهة إليها، وبمهلة مدة 10 أيام لإجراء التحقيق ولا تستغرق مدة التحقيق مدة تفوق 4 أشهر في المؤسسات التي تقدم خدمات.

11- محفوظ برحمانى، المرجع السابق، ص 244.

2- ميثاق المكلفين بالضريبة الخاضعين للرقابة ص 37 وزارة المالية، المدونة العامة للضرائب 2013.

الفصل الثاني: اثار تطبيق نظام قانون الحماية العقارية

▪ التحقيق المعمق مقتضى المادة 61 من قانون الاجراءات الجبائية وهذا التحقق متوازن بين دلالته للمكلف بالضريبة والمصرح بهود منها المال، وهذا بعد اعلان المكلفو منحهم مدة¹ أقصاها 15 يوم.

▪ ولحماية المكلف من تعسف ادارة الضرائب عند استعمال سلطاتها، فإنها يجب والقانون من اختيار خبير لمساعدته، وهذا بموجب المادة 60/6 من قانون الاجراءات الجبائية وهذا الحقيشار اليه صراحة في الاشعار بإعادة التقييم لها الحقيفاً ببدء ملاحظاتها خلال 40 يوم من إشعارها بإعادة التقييم، وإلا اعتبر رضا ضامن من قبلها التقرير الجديد الوارد بعد التحقيق، وبهذا تعد نتائج التحقيق ملتزمة للطرفين، باستثناء الإدارة في حالة ما إذا استعمل المكلف مناورات تدليسية².

2 - إجراءات المعاينة:

إن المشرع عالج في قانونه تنظيم إجراءات المعاينة بموجب المواد من 74 إلى 78 من قانون الاجراءات الجبائية، والمعاينة هي حق من حقوق الإدارة تقوم به عند ما تكتشف أن المكلف بالضريبة قام بممارسات تدليسية، وإدارة الضرائب ليس لها الحقيفاً إجراء المعاينة إلا بعد استصدار أمر من قاضي مفوض من رئيس المحكمة أو رئيس المحكمة المختصة إقليمياً وهذا بناء على طلب من مندوب الضرائب، وبعدها يتم تبليغ الأمر المرخص لإجراء المعاينة للمكلف، وبعد ما يقوم وكيله بالجمهورية وبعد صدور الترخيص من رئيس المحكمة بتسخير فرقة معاينة تشكل منضا بطننا للشرطة لقضائية وأعوام مشاركين لتزمو جميعا بالسر المهني وتجربا المعاينة حسب المادة 78 من نفس القانون ويشتمل وجوبا على تحديد هوية الأشخاص الذين قاموا بعملية المعاينة، والأشخاص الحاشرين بالعملية كالمكلف وممثلها القانونياً وشاهدين، كما يحتوي المحضر على تاريخ وساعة المعاينة بالإضافة إلى الجرد المستندات والوثائق والأشياء المحجوزة³.

3 - حق الاطلاع:

إن الحقيفاً لاطلاعه هو من أهم الحقوق التي تملكها مصلحة حقوق الخزينة التي يكون مصدرها الضريبة والرسوم، وهذا الحقيفلو لموظفي ادارة الضرائب من الحصول على البيانات المعنية بعد اطلاله على ملفات والوثائق التي يمكنهم من تحديد وعاء الضريبة ومن ثم تحصيلها، وهذا الحق منظمنا المواد 85 إلى 103 من نفس القانون، والمشرع أعطى الحق لموظفي الإدارة حق الاطلاع على كل ما هو مهم لتحديد وعاء ضريبة من وثائقه من ملفات تحت أيدي كانت.

يمارس هذا الحقاتجاهها المكلف، وتكون ملزمة بمسك سجلات وتودفاتر تثبت فيها المدخيل مع الاحتفاظ بها لمدة 4 سنوات المالية لسنة الدفع، تقوم بتسليمها للإدارة الضرائب إذا طلب الاطلاع عليها. إن حق الاطلاع على العقود العمومية الموجودة على مستوالات والولايات والدوائر والبلديات حسب المادة 89

الفصل الثاني: اثار تطبيق نظام قانون الحماية العقارية

من نفس القانون يكون فقط على عقود نقل الملكية العقارية أو حقا لاشفا عا والتنازل لعنا لإيجار، أو عقود المبادلات والقسم العقارية ولا يجوز لموظفي الإدارة العمومية الاحتجاج بالسر المهنياتهم طفي إدارة الضرائب¹.

إن حقا لاطلا على الموثقين لا يكون علنا لوصايا المعدة من قبل الموصي وهو معلق على الحياة لأن الملكية لا تنتقل إلا بعد الوفاة وهذا مراعاة لحقا للموصي بالسرية.

من النتائج المهمة لحقا لاطلا على الحصول على معلومات لتأسيو عاء الضريبة وبحرر بموجب كلاطلا عمحضر يتم فيها إثبات كلال معلوما تالمتعلقة بالمكلف و عاء الضريبة والجهة المطلعة ونو عية الوثائق المطلع عليها والنتائج المتحصل عليها.

وفي حالة رفض الجهة الموجودة علم مستواها الوثائق متمكنين موظفي الإدارة منح قلاط لاع، فإن الموظف المؤمن لحقا لاطلا على محرر محضر يثبت فيها الرفض.

إن الرفضين متمكنين لحقا لاطلا عيتم تسليط عليهم عقوبات من قبل المحكمة الإدارية عن طر يقد عو باستعجالية يرفعها المدير الولائي للضرائب، وتتراو حالعقوبة حسب المادة 102 من نفس القانون بغرامة ما بين 5000 و 50000 دج وراما تأخير بهتق—درب 100 دج عن كليومتا خير بدء اماناليوما الذي محرر فيهم محضر الرفض².

ثانيا: التضامن في أداء الضريبة:

إن التضامن في أداء الضريبة لا يفترض وإنما يجب لنص عليه صراحة في العقد الجامع بين الأطراف المتضامنة.

وقد يكون التضامن بموجب نص القانون، والتضامن لا يكون في كل أنواع الضرائب، والضريبة العقارية باعتبارها من الضرائب المباشرة التي تلحق بالدخل الناتج عن العقارات والحقوق العقارية، ويكون الوراثة لشركاء في الإرث حسب المادة 85 من قانون التسجيل متضامنون إزاء الخزينة العامة من أجل تسديد رسوم التسجيل، إلا أن دعوى التضامن لا تمارس ضد الوراثة المستفيدين من الإعفاء المذكور سابقا.

و يسأل بالتضامن عن دفع رسوم التسجيل أطراف العقود التي تكون حسب المادة 83 من قانون التسجيل إما عقود عرفية، و عقود مبرمة في الخارج و كان الواجب تسجيلها بالجزائر و العقود و القرارات الصادرة من المحاكم³.

ت: الضمان عن طريق كفالة أو رهن اتفاقي:

عند قيام المكلف بتقديم ضمانات كافية فإنه يحق له بتقديم طلب إلى قابض الضرائب أو مفتش التسجيل لتمكينه من الدفع الكلي أو دفع الدين على دفعات، و بموجب المادة 196 من قانون الإجراءات الجبائية فإن القانون سمح للقابض بالموافقة على منح أجل لتسديد، مع اشتراط تقديم ضمانات من قبل المكلف، و هذه المادة لم تذكر طبيعة و نوع هذه الضمانات، و يكفي أن تغطي المبلغ المستحق، و المادة 4148 من قانون التسجيل أوجبت أن تكون هذه الضمانات رهون أو كفالة مصرفية.

11- أنظر الدليل الجبائي، ص 66.

22 - راجع المادة 87/5 من قانون التسجيل المذكور سابقا.

الفصل الثاني: اثار تطبيق نظام قانون الحماية العقارية

المطلب الثاني : كيفية تحصيل الرسوم الجبائية

بعد مباشرة إدارة الضرائب اختصاصها كسلطة ضريبية بتعيين وعاء الضريبة وقرار قوضها،
أتمهتها الأساسية والتمثلة في تحصيل هذه الرسوم الجبائية وفقاً لما حدده القانون، وفي المقام
بل نجد المكلف دفع هذه الرسوم مقدم مضمناً ترتبط به هذه الرسوم مقدم مضمناً ترتبط به هذه الرسوم
وهذا قصد حماية حقوق الدولة .

بعد أنتهاء إدارة الضرائب عملية تقدير وحساب الرسوم وتقوم بتحصيلها وفقاً للطرق المنص
وص عليها في القانون فيتحصيل حقوق ومستحققات الدولة، وهذا مع مراعاة الإجراءات الخاصة بالضرائب
بأن الرسوم موقد يحدث أو تسترد هذه الرسوم وتسقط عن طريق التقادم إذا الميتم تحصيلها بعدم
ة متتارياً مستحقاً لها، وسنعالج هذا المطلب في غير عينه مثلاً أولاً لفيطرقت تحصيل الرسوم والثاني فيك
يفية استرداد وتقدم الرسوم الجبائية .

الفرع الأول : طرق تحصيل الرسوم الجبائية

بعد قيام المكلف بالتصريح عن التصرف بالذبايرمه، تقوم إدارة الضرائب بتكليف المصاحب فعال
رسوم الواجبة عليها التصرفات تتمتجياً للضريبة وفقاً للإجراءات الخاصة بالتحصيل، والمقصود بت
حصيل للضريبة هو قيام الإدارة بقبض قيمة الرسوم المدفوعة علمستو بصناديق القبض الموجود
ة علمستو بمفتشيات الضرائب، فالتحصيل هو حقم حقوق الخزينة العامة للدولة .

وممثلة في إدارة الضرائب، يقابل هذا الحق التزام المكلف بالدفع، وعليها إذا قام المكلف بالدفع
يكون قد ساهم في عملية التحصيل، أما إذا الميقيم بالدفع فعملية التحصيل تكون عن طريق التنفيذ علماً
موالها بطريق الحجز والبيع الجبري.¹

ومنهيكون التحصيل عادياً في حالة الدفع إلا إذا لمنا المكلف سواء كانا لوفاء دفعة واحدة أو على ش
كلاً قساط، وقد يكون التحصيل عن طريق التنفيذ الجبري وهذا في حالة إخلال المكلف بالتزامه في الدفع

وعليها سيتم دراسة طرق تحصيل الرسوم في شكلين علين النحو التالي² :

أولاً : التحصيل العادي :

أنا التحصيل العادي للرسوم والضرائب هو قيام المكلف دفعها هو شخصياً أو ممثلها القانوني، و
كون هذا الدفع إرادياً، ودون استعما لإجراء اتضده تجبره على دفعها، وبالتالي تدخل هذه الرسوم
وقال قبضاً للقائم على جرد ولا للضرائب عن طريق تحصيلها.³
أنا دفعها في هذه الحالة يتخذ صور تينتمثلان أولاً لفي دفع قيمة الرسوم كاملاً، والثانية في دفعها

الرسوم في شكل دفعات أو قساط، والدفع يكون باحترام آجال ومكانا للدفع المحددة قانوناً.

أ : وسائل دفع الرسوم الجبائية :

11- محفوظ برحمانى، المرجع السابق ، ص 201.

22- محفوظ برحمانى ، المرجع السابق ، ص 212.

33- راجع المادة 353/12 من قانون التسجيل .

الفصل الثاني: اثار تطبيق نظام قانون الحماية العقارية

إنالمشتر عقامتحددالوسيلة التيتمبهاذفعالرسومولميجعلمنالنفودالوسيلةالوحيدة للدفع،ورخصبذفعهذهالرسومومحسبالوسائلالمسموحبهاقانونا.حيثيمكننحصروسائلالدفع بمايلي: ¹

1-السداداتالنقديللرسوم:

يعدالسداداتالنقديةوالغالبوالأصل،حيثيقومالمكلفبذفعالرسومبالتقدمإلىإدارةالضرائبوالمكلفةبالتحصيلويقومبتسليمهامالمبلغالمكلفبهنقداويقوممقابضالضريبةبتسليمهوجازاوصلمقطوعمنسجلاأداءيعددليلاعلقيامهبدفعهذهالرسوم. ويعدهذالتسديدمنالوسائلالحافظةلحقوقالخزينة،لأنهيقومبتجنيبإدارةالضرائبمنمخاطرتعرضهالتسديدعنطريقشيكبدونرصيدهمثلا. ويعابهذالنوعمنالوسائلإذاكانتقيمةالرسوممجدكبيرة،بحيثيكونخطرعلبالمكلفمنحملمثلهمذالمبلغ،وقصدمكانالدفع.

2-السدادبموجبحوالات:

يجوزللمكلفبذفعالروميمسبحوالهبريديةمنمكتبالبريدأوالخزينةالعامهبالمبلغالمراد دفعه،وبعدهايقومالمحصلبصرفالحواله وإدراجالمبلغ،ويرسلإلىالمكلفوصلمخالصةإلىالعنوانهليتمكنالمكلفبالاحتجاجبهاأمامإدارةالضرائب.وذمةالمكلفلاتبرأبمجردإرسالهالحوالهبقيمهالروم،وإنماتبرأعندقبضقيمةالحواله.

3-السدادبشيكات:

يجوزأيضاللمكلفبتسديدقيمةالرسومالواقعةعلبعاتقهنطريقشيكيتمسحبهممنإحدالمصارفالخاصةللقانونالجزائري،كماهأيضاًنيقومتبتنفيذالتزامهبالدفععنطريقالبريدإذاقامبتسليمصكلقبضالضرائبالبريدي. وإذاكانالوفاءعنطريقالشيكممكنافانذمةالمكلفلاتبرأإلابعدصرفالبنكلقيمهالشيكإلىقابضالضرائبأيأوالوفاءبالشيكمعلقعلشرطالتحصيل،وهذاحسبماجاءفيالمادة1/371منقانونالضرائبالمباشرةوالرسومالمماثلة².

ب: صورذفعالرسومالجبائية:

أنذفعالرومالخزينةالدولةلهعدةصوروأشكالنظمهاالمشروع،وهذهالصورةهي:

1-الدفعالمسبقالرسوم:

أنمنأهمعملياتالدفعالمسبقالرسوم،هوالإشهارالعقاري،حيثيدفعطالبالشهرلدالمحافظهالعقاريةرسمبعنوانرسمالإشهارالعقاري،وذلكبصورةمسبقةوقبلقيامإجراءأالشهروهذاتحتطائلةرفضطلبهاالمتعلقبالشهر³.

41- محفوظبرحماني، المرجع السابق، ص 218.

12- خيرة حيمود، مذكرة تخرج لنيل درجة الماستر، تخصص توثيق، لسنة 2010-2011، ص 52.

13- راجع المادة 353/12 من قانون التسجيل المذكور سابقا.

الفصل الثاني: اثار تطبيق نظام قانون الحماية العقارية

أنا لدفع المسبق لرسما لإشهار يؤكد علنا اختلافاه عن طريق الضريبة لانال رسم يتم دفعه قبل أداء الخدمة أما الضريبة فلا تقابلها أية خدمة خاصة .

2- تقسيط الرسوم :

فيحقيقة الأمر انه يجب علنا المكلف بدفع الرسم ومدفعة واحدة، وهذا يعد الأصل . أما الاستثناء فانه يجوز للمكلف بطبقت تقسيط الادفعلة عدة دفعات في الإدارة، وأحيانا تلجأ الإدارة إلى بصورة الدفع المقسط متلقاء نفسها، ويتمد فعلا أجزاء المقسطة مسبقا فيشكلت سببقات لحس

ب

¹. وبصورة غير مسبقة تقوم بتحصيل الرسوم على دفعتين أو ثلاث دفعات وفي هذه الحالة يلزم المكلف بدفع تسببقات في حدود 30 بالمائة من قيمة الرسوم في السنة، وإذا الميسر للتسديد المسبق كليا قبل مارس و قبل 15 جوان من السنة الموالية بتعرضا لزيادة بنسبة 50 بالمائة من القيمة الغير مدفوعة. ويكونا التقسيط بطبقتنا المكلف وهذا في حالة عدم قدرته علنا لتسديد دفعة واحدة، فيقوم بتقديم طلبا لبقا بضرا ئوقد يتلقب طلبها القبول، كما قد يتلقب بالرفض وهذا في حالة خوف الإدارة من تعرض الخزينة لخطر عدم الوفاء، أو لميقم المكلف بتقديم ضمانات كافية.

3- الوفاء من قبل الغير :

أنا الوفاء بالالتزام لا يكون من قبل المدينا ومن يمثلها قانونا، أو أي شخص لهم مصلحة في الوفاء وهذا طبقا لنص المادة 258 من القانون المدني:

الأصل أن المكلف {المدين} هو الملزم بدفع الرسوم، لانه في بعض الأحيان يكون الوفاء من قبل الغير وهذا عن طريق اقتطاعها من مصدر أنحالات دفع من قبل الغير تتمثل في:²

- المداخيل المدفوعة من قبل مديني بالجزائر لفائدة مستفيد ينلديهم مقر جبا ئي خارجا لجزائر.
- فائضا القيمة عند التنازل عن العقارات والحقوق العقارية يدفعهم مشتريا بالحقوق منالتم نالذي يؤديها للبائعا، وتكونا لرسومها منحصلة منالمدرا، والمشتريير جعلها للبائعا هذا وفق المادة 259 من القانون المدني.
- الحائز ينلعقارات بسبب الرهن الحيا ز يفانهم ملزمين بدفع رسوم مستحقة علنا لعقارو هذا حسب المادة 968 - قانون مدني، وحسب المادة 384 من قانونا لضرا ئبالمباشرة والرسم والمماثلة يكون المستأجر ينملزمون بدفع الرسوم، أنا لغير ملزمون اتجاه إدارة الضرا ئب بدفع الرسوم ومخالسا نة كاملة من تاريخ مطالبتها من قبل إدارة الضرا ئبوا للطلب يكون في شكل إشعار وإنذار.³

1- راجع المادة 355-1/1 من قانون الضرا ئب المباشر والرسوم المماثلة والمعدل بموجب المادة 23 من قانون المالية لسنة 1995.

32- محفوظ برحمان، المرجع السابق، ص 219.

13- المادة 348/2 والمادة 401 من قانون الضرا ئب المباشرة والرسوم المماثلة.

الفصل الثاني: اثار تطبيق نظام قانون الحماية العقارية

ثالثا: مكانو آجال دفع الرسوم:

1- آجال ومكانا التسجيل ودفع الحقوق والمطابقة على التحويلات :

- آجال التسجيل.
- الآجال المطبقة على العقود الخاضعة لشكلية.
- الأجل العام المقدّر بشهر .

يجتهد مقدم العقود الخاضعة للإجراء إجباريا كقاعدة عامة فيا جل شهر ابتداء امتنار يختحرير

ها .

وتسجل على الخصوص فيا جل شهر العقود التالية:

- العقود لمتعلقة بنقل الملكية أو حقا لانتفا على أملاك العقارية أو التنازل لعنحقا لإيجار أو عنا لاستفادة بوعدا بالإيجار المتعلقة بأكلا وجزء منا العقار.
- العقود المتعلقة بتحويل حيازة الأموال العقارية.
- العقود المثبتة للقسمة والتبادل للأموال العقارية بأيصفة كانت تغير أن عقود الموثقين أو عوانا للتنفيذ التابعين لكتابة الضبط يجب أن تسجل خلال الشهر الموالي لشهر إعداها.¹

حالة خاصة بالنسبة للوصايا المبرمة في الخارج :

- الوصايا التي تمت بالخارج لا يمكن تنفيذها على الأموال الموجودة في الجزائر إلا بعد تسجيلها بالمفتشية التابعة لمجلس كنا لموصيا إذا احتفظا أحدها ولد مكتب محلسنة الأخيرو المعروف في الجزائر.
- وفي حالة ما إذا كانت الوصية شاملة للتدابير خاصة بعقارات الجزائر فيجب تسجيلها بالمفتشية التابعة لموقع العقارات.

الآجال المطبقة على التحويلات :

أ- التحويلات اللفظية:

في حالة انعدام العقود فان التحويلات المتضمنة لنقل الملكية أو الانتفا على العقارات أو التنازل لعنحقا للإيجار والاستفادة منو عدا بالإيجار المتعلقة بأكلا وجزء منا العقار تخضع لتصریح مفصل وتقدير يخلال لمدة شهر من مباشرة الحيازة أو لامتياز المكتب في استمارات خاصة وهذا طبقا لنص المادة 12 مكرر 4 من قانون التسجيل .

-تحويلات عن طريق الوفاة :

أنا لآجال المحددة لكتابة التصريحات هي:

- سنة ابتداء من يوم الوفاة، إذا توفي الشخص بالجزائر.
- سنة ابتداء من الحيازة على الممتلكات إذا توفي الشخص في بلد أجنبي.²
- مكانا التسجيل.
- القواعد المطبقة على العقود.

العقود الوثيقية القضائية والإدارية :

21-الدليل الجنائي للتسجيل، المرجع السابق، ص 36.
2-راجع المادة 65 من قانون التسجيل المذكور سابقا.

الفصل الثاني: اثار تطبيق نظام قانون الحماية العقارية

يجب أن تسجل المدفوعة بالتسجيل الواقعة ضمن اختصاص الدائرة وعند انعدامها في الولاية ايندي مارسون وظائفهم ونفسا لشيء بالنسبة لعرائض المحضر .

العقود الغير قضائية:

يكونا لتسجيلا ما بالمفتشية مقر الإقامة (المهنية) أو بمفتشية المكانا أيضا عدت¹ .

العقود العرفية:

العقود غير الخاضعة إجباريا بالإجراء:

يمكن أن تسجل للعقود المبرمة في الخارج جلد جميع مصال الحالت تسجيلا وبدون تمييز وهذا حسبما نصت عليها المادة 78 من قانون التسجيل .

العقود الخاضعة إجباريا بالإجراء:

تسجل المدفوعة الضرائب لمقر احد الأطراف، ويرفض الإجراء بالنسبة لكل عقد عرفي موضوعا لأموال الحقوق العقارية، وعقود الإيجار ما عدا العقود التي يكون موضوعها الرهن الحيازي .

القواعد المطبقة علنا لتحويلا تعنطريقا لوفاة :

يتمايدا عتصريحاتا للشركة لدى :

- مكتب مقر الإقامة إذا كانا المتوفيقا طبقا بالجزائر .
- مكتب الوفاة إذا كانا المتوفيقا يقطنا بالجزائر .
- المكتب المعين من طرف الإدارة إذا كانا المتوفيقا بالجزائر وليس لها إقامة بالجزائر .

ج- القواعد المطبقة علنا لتحويلا باللفظية :

أنمفتشية التأجيل لمكانا وجود العقار اتهيأ المؤهلة لتلقي التصريحاتا الخاصة بالتحويلا باللفظية للملكية أو الحقا لتفعا بالعقار انا وحقا للإيجار أو الاستفادة بوعدا بالإيجار والمتعلقة بكلا وجزءا من العقار .

القواعد المطبقة علنا لهبات :

أنمفتشية التسجيل لمكانا وجود العقار هيأ المؤهلة لتلقي التصريحات . دفع الرسوم :²

- تدفع الرسوم الناتجة عن العقود الموجهة للتسجيل قبل إتماما لإجراءات :
- من طرف المحضر ينفيما يخص تحرير المحاضر والعرائض .
- من طرف الموثقين فيما يخص العقود المبرمة أما مهم .
- من طرف فكتا بالضبط فيما يخص العقود التي تمتوقد ملكتبا بالاضبط .
- من طرف فكتا بالإدارة فيما يخص العقود الخاضعة لإجراء التسجيل .
- من قبل الأطراف فيما يخص العقود العرفية والمبرمة بالخارج والواجب تسجيلها .

من الوراثة والموهوب لهم والموصول لهم أو وصياهم والمنفذين للوصايا وعقودا آخر مبرمة بسبب الوفاة.³

21- سعيد مقدم، المرجع السابق، ص 421 .

12- المادة 93 من قانون اجراءات جزائية معدلة بموجب المواد 40 من قانون المدني لسنة 2015 و المادة 48 من قانون المدني والمادة 52 من قانون المدني لسنة 2011 و المادة 42 من قانون المدني لسنة 2012 .

3- 1- خالد امول ، اسيا دوة، المرجع السابق، ص 63 .

الفصل الثاني: اثار تطبيق نظام قانون الحماية العقارية

1- بالنسبة للعقود:

1-1- العقود لعرفية :

كلا لأطراف التيتظهر علناالعقودالعرفية هي متضامنة فيما يخصدفعالحقوقالمستحقة بعد التأجيل.

2-1- العقود العمومية :

يجعلناالموثقينوالمحضرينالقضائين، كتابالضبط، أعوانالتنفيذالتابعينلكتابالضبط، كتابالإدارةأنايلتزمواوبدفعالحقوقالمستحقة علناالعقودالتيقدمونها للتسجيل .

2- بالنسبة لنقل الممتلكات:

1-2- التحويلات اللفظية :

يطبقمبدأالتضامنبالنسبة للتحويلاتاللفظية المصرحبهاتوالتيماتباتها .

2-2- نقل الملكية عن طريق الوفاة والهبات:

يجب دفع الحقوق من طرف الورثة، الموهوبين لهم، الموصين لهم، أو وصيائهم وأللمنفذينلوصايا بالنسبة للوصية.

وعيهفانالشركاءمتضامنونفياالإرثولكنيمكنتتطبيقها علناالشركاءالذينيستفيدونمنالإعفاء

المنصوصعليهطبقا للقانون¹.

الآجال المطبقة علناالقسمات والتبادلات:

تسجلالعقودالمثبتة للقسمة وتبادلالأموالالعقارية خلالهرمتتاريخإبرامها؟
يتمالدفعبالإجراءالشكلية فيالتسجيلوالمحددة قانونا

2- آجال إجراء الشهر العقاري:

تحدد الآجال كما يلي :

- بالنسبة لشهادات التحويلات عن طريق الوفاة ثلاثة أشهر من يوم تأهيل المحرر، ويمدد إلى خمسة أشهر إذا كانت تأهيل المحرر يفوق ستة أشهر بعد الوفاة .
- بالنسبة للأحكام القضائية ثلاثة أشهر من اليوم الذي تصبح فيه نهائيا.
- تسديد رسم الإشهار العقاري: يسدد من قبل المستفيد من حق النشر. يسدد من قبل مقدم الطلب ويحل مسبقا من قبل المحافظ العقاري. يسدد الرسم المطبق لأول إجراء في السجل العقاري، المتعلق بالعقارات الممسوحة، عند تسليم السجل العقاري للحائز لا يعاد الرسم والعقوبة المسددة، إلا في حالة الخطأ من قبل المحافظ العقاري.

الفقرة الثانية : التحصيل عن طريق التنفيذ الجبري:

21- المادة 93 من قانون اجراءات الجزائية ,المرجع السابق.

الفصل الثاني: اثار تطبيق نظام قانون الحماية العقارية

وهذا يعني لجوء الدارة إلى استعمال حقها في التحصيل جبريا ، وهذا في حلة تأخر المكلف في الوفاء بها في المواعيد المحددة قانونا.¹ أن القاعدة هي وفاء المكلف بدفع ضريبته طواعية والاستثناء هو لجوء إدارة الضرائب إلى التنفيذ الجبري إذا لم ينفذ المكلف بالتزاماته. لقد نص المشرع الجنائي وفي المادة 194 من قانون الإجراءات الجبائية على جواز الحجز الإداري على الأموال العقارية والمنقولة وهذا دون اللجوء إلى القضاء لتحصيل حقها باعتبارها صاحبة السلطة وهذا تطبيقا لنص المادة 187 من نفس القانون، وعليه سنتناول الحجز الإداري فيما يلي :

1 - توقيع الحجز الإداري:

إن الحجز الإداري يكون على العقارات أو المنقولات أو لهما معا، و توقعه إدارة الضرائب و تقوم بالتنفيذ على أموال المدين دون اللجوء إلى القضاء، كما يمكن أن يتم على مبلغ من النقود وهذا بموجب المادة 198/4 من نفس القانون ، ويتخذ احجز على أموال المدين {المكلف بالدفع} من قبل الإدارة شكلين الأول يتمثل في الحجز التحفظي والثاني يتمثل في الحجز التنفيذي .

أ- الحجز التحفظي :

أن الحجز التحفظي هو حفظاً لأموال المكلف إلى غاية استيفاء الدائيلحقه عن طريق التنفيذ الجبري، والإدارة تلجأ إليه خوفاً من ضياع حقوقها الخزينة العامة للدولة، حيث تحقيقاً للمدين على 2 من قانونا، ضرائباً بالباشرة ولا تستعمل هذه الأموال والواتسـتغل / التصرف والانتفاع المادة 381 إلا بعد رفع الحجز عليها .

ب - الحجز التنفيذي :

أن الحجز التنفيذي يصحح بالبيع واستيفاء حق الخزينة من الثمن، ولا يوقع هذا الحجز إلا بسند تنفيذي، وهذا حسب المادة 380 من قانون الضرائب بالباشرة وبهذا النديت الحجز ودون حاجة إلى إذنا القاضي، ويتم تطبيقه عند تأخر المكلف عن الدفع، يوماً واحداً بعد تبليغها للتنبيه .

2- حراسة الأموال المحجوزة:

لقد أكد المشرع على ضرورة حراسة الأموال المحجوزة وحفظها من الضياع والهلاك، فنص على تعيين حارس لها الأموال، يكون مسؤولاً عنها للمحرو وسطيلة مدة الحراسة، وتحدد أجرة الحارس مسبقاً بتعويضاً محددة بقرار من وزير المالية، بالإضافة إلى استيفاء تعويضاتهم استيراد النفقات المبررة لحفظ المال دون أن تزيد عن نصف قيمة المال. والحارس المختلس للأموال المحجوزة يتأجر جزائياً، أما إذا استند المحرو إلى سلطة إدارية فأنالهالك بالتقصير يقتطع من ميزانية الإدارة، أن مصاريف الحراسة تقع على عاتق المكلف (المدين)²

3- بيع الأموال المحجوزة:

1- محفوظ برحمانى ، المرجع السابق، ص 223.

2- راجع المادة 190 من قانون اجزاءات الجبائية والمادة 3816 و7 والمادة 02-4 من قانون الضرائب بالباشرة والرسوم المماثلة.

الفصل الثاني: اثار تطبيق نظام قانون الحماية العقارية

أنالأمواللمحجوزة يتمبيعها عن طريقا للبيعا المزداد العلني وهذا هو الأصلوالاستثناءتباعن طريقا للبيعا التراضي.

يجوز للمكلفالا عتراضعلنا لتحصيلالجبريأمامالقضاء وهذا بتقدمضماناتوالارفضطلبه، كمايجوز لهطلباستردادالأموالخلالشهرمتتاربخإعلامه .

أ- البيع المزداد العلني:

إنالبيعيكونبعد عشرة أيامنقيا ما لقا بضا لمختصيا لصا قالا لإعلاناتفيا لأماكنالمخصصة ونشرها فيالنشراتوالجرائدالمؤهلة لنالإعلاناتالقانونية في الدائرة أوالولاية وهذا حسبالمادة - 1921 منقانونالإجراءاتالجبائية.

أنالبيوعتتأما عليداً عوانالمتابعاتوإما عليدا المحضرينوإما عليدا محافظيالبيعا لمزاد، يرسوالمزاد علماً حسنعرضتحصلمنهقيمة الرسومالمستحقة ومصاريفالحراسة وما، قيعودإلىالمحجوز عليه .

ب - البيع التراضي: هو استثناء عن البيع المزداد العلني، نص عليها المشرع في المادة 1-191 منقانونالضرائبالمباشرة والرسوم والمماثلة والمادة 1-400 منقانونالإجراءاتالجبائية وإذا الميصلثمنالبيعا للمبلغالمقدر للبيعبعد جلستينفانيجوز لقا بضا الضرائبإجراء البيعالتراضيترخيصمنالمدیرالولائيللضرائباً ومنالمدیرالجهوبوفيهدالحالة يكونمبلغالبيعمساو للمبلغالمقدر وعلما للمشتر يتقدم للمكلفالبيعوديعة بقيمة عشر مبلغا لبيع، ويطور بهذا الصفة إذا الميقد معر ضاً خري فوق عرض _____ ه خلال 1 يومامنتاربخالإعلانالجلسة الثالثة للبيعوقد العارضالوديعة إذا سحب عرض _____ ه قبل 1 يومالمذكورة سابقا .

والاستثناء الثاني عن البيع المزداد العلني هو نص المادة 10 / _____ 381 منقانونالضرائبالمباشرة والرسوم والمماثلة على جواز وضعالأمواللمحجوزة تحت تصرف إدارات وهيئاتعمومية بعد ترخيصمكتوب منالمدیرية العامة للضرائببعد دفع ثمنها أو اقتطاع ثمنها منالميزانية المخصصة لهذه الهيئات .

الفرع الثاني : كيفية استرداد وتقادما لرسوم الجبائية

فيهذا الفرع سنقوم بدراسة قابلية الرسوم الجبائية لاسترداد وكيفية تقادما لرسوم

أولاً: استرداد الرسوم :

إنالرسومالمحصلة لفائدة الدولة والواردة سواءا علوثائقاً وعقودوقد تمتعرها سواءا للإبطال أو للفسخ فيما بعد. فإنها يمكن أن تسترد أيلا يجوز استردادها. ففيحالة ماتتم إبطال العقد بسبب بناء وإلغاء بيع بسبب عيب خفي في جميع الأحوال التي يكون فيها الأبطال، فإنالرسوم التي تمت تحصيلها علما عقدا الملغى أو المفسوخاً والتي تم إبطالها تسترد إلا في حالة ما إذا كان هذا الفسخ والإبطال بموجب كماً وقرار حاز قوة الشيء المقضيها ما أو وضحتها المادة 190 منقانونالتسجيل .

إنالرسومالمحصلة عنعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ترد بعد الإثباتفيا لآجالا محددة بأنالعقارات التي قد تماكتسبها مذكورة فيالتصريح بالمنفعة العمومية أو فيقرار

الفصل الثاني: اثار تطبيق نظام قانون الحماية العقارية

التنازل أما الرسوم المطبقة على قسما العقارات التي اتر فبأنها ضرورية من أجل تنفيذ الأشغال فإنها
يمكن استردادها.¹

إن الرسوم المدفوعة لنقل الملكية وحقا لتمتعلوثة وفي حالة رجوع الغائب فإنها يمكن استرد
ادها وإنما تخفض. إن مالكا الرغبة الذي دفع رسم قديم محسبا به حسب عمر المنتفع لا احتمال ليو هذا في
ال حقوق الانتفا عا المتتالية وعندما يتم فتح حق الانتفا عا لإجمالي فإنها يجب حلهو حسب المادة 295
من قانون تسجيل استرداد مبلغ مساوي للمبلغ الذي دفعها لنقصان كما أن عدم مراعاة شروط ثمن بيع
محلات تجارية الذي قد يترتب عنها الإبطال فإنها لا يعلا استرجاع الحقوق والرسوم المحصلة وهذا الأي
سببكان .

الفقرة الثانية : تقادم الرسوم الجبائية

إن الرسوم الجبائية و المحصلة على التصرفات الواقعة على الملكية العقارية
هي أيضا لمبدأ التقادم . وحسب المادة 197 من قانون التسجيل فإن التقادم لا
يجري إلا فيما يخص الرسوم التي تظهر استحقاقها على الأموال و المبالغ المذكورة
صراحة في العقد أو التصريح و التابعة للقانون العام، و التقادم يكون بالنسبة لطلب
الرسوم:

✓ بعد مرور أربع سنوات من يوم تسجيل عقد أو وثيقة أخرى أو تصريح بصفة
كافية استحقاقية هذه الرسوم.

✓ بعد مرور عشر سنوات من يوم تسجيل التصريح بالتركة إذا تعلق الأمر
بإغفال أموال في التصريح بتركة.

✓ بعد عشر سنوات من يوم فتح التركة بالنسبة للتركات غير المصرح بها ،
دون أن ينتج عن ذلك تمديد في أجل التقادم و التقادم المذكور في 2 و 3
يخضع إلى أربع سنوات من يوم تسجيل المحرر أو التصريح بين ضبط تاريخ
و مكان وفاة المورث و كذلك اسم و عنوان أحد ذوي الحقوق على الأقل.

إن التقادم لمدة 4 سنوات و المؤسس في الفقرة الأولى من المادة 197
المذكورة سابقا ، فإنه يطبق أيضا على الغرامات الجبائية المنصوص عليها في هذا
القانون ، و التقادم يجري من يوم الذي يكون فيه الأعوان قادرين على إثبات
المخالفات بعد الاطلاع على كل عقد خاضع للتسجيل أو من يوم تقديم الفهارس
ليؤشروا عليها ، وفي جميع الحالات فإن التقادم من أجل تحصيل الرسوم البسيطة
للتسجيل التي استحققت فلا عن الغرامات ، يبقى مضبوط بموجب الأحكام
السارية². إن تاريخ العقود العرفية وإن لم تكتسب تاريخ أكيد بوفاة أحد الأطراف
فإنه لا يمكن أن يحتج به ضد الإدارة من أجل تقادم الرسوم و العقوبات.

المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بالرسوم الجبائية

فرضا المشر عا الجزائر يمنح لالقوانين الجبائية، عقوبات في حالة ثبوت جرائم ضريبية، من
عش ضريبي، أو تهريب ضريبي، أو حالة إخفاء وعدم تمسك جبالا لعقود أو تأخيرها، حيث

11- محمد عباس محرزى اقتصاديات المالية العامة دوان المطبوعات الجامعة الجزائر ص 205.
12- راجع المادة 198 من قانون التسجيل المذكور سابقا.

الفصل الثاني: اثار تطبيق نظام قانون الحماية العقارية

يُخفّل الإدارة الجبائية ضمانا لدفع الضمانات المنطرفة المبردين
، إقامة حق الشفعة والرهن القانونيون يخلقها كذا لكرامجة
تصريحاً بالضريبة عن طريق مكتباً عادة تقويم كطريقة منظر الرقابة الجبائية .
ومن خلال هذا تنور منازل عاتضريبة، حيث يُمكن للمكلف بالضريبة رفع شكوى
أمام المصالح الإدارية
، وفي حالة عدم الاستجابة لمطالبه لمدة أربعة أشهر، له حق رفع عريضة أمام المصالح القضائية م
ن أجل لدفع عنقه، ونفس الإجراء أتمكن أن تتسبب تغلها الإدارة الجبائية
وعليه سنتناول في هذا المبحث المنازعات المتعلقة بهذه الرسوم وهذا من خلال دراسة المخالفات وسل
طات الإدارة في مطالب أول، وطرق¹ الطعن في مطالب الثاني .

المطلب الأول: المخالفات وسلطات الإدارة

إن عدم احترام القواعد المتعلقة بدفع الرسوم الجبائية من قبل المكلفين بالدفع، يُعتبر ونمخالف
تُفي هذا الحال، لذا نجد المشرفة الجبائية
يوضع عقوبات تضد كمرتكب هذه المخالفات، وهذا ما سنعالج في هذا المطلب بغير عين
، ثملاً لأولياً للمخالفات والعقوبات الثانية في سلطات الإدارة .

الفرع الأول: المخالفات الجبائية

في هذا الفرع سنمعالجة المخالفات والعقوبات الجبائية التي تفرض في
حالة عدم تسجيل العقود والتأخير في تسجيلها، وكذلك التصريحات الخاطبة، الإخفاء، الغش
.... إلخ وغيرها من المخالفات الأخرى بالممارسة من طرف المكلفين
بغرض التملص من أداء الحقوق التي عليهم² .

1 - أولاً: عدم التسجيل والتأخير في التسجيل:

تعيّن على الموثقين، المحضرين ومحافظة البيع بالمزايذة، الذين
يشجلوا عقودهم في الآجال المقررة أن يدفعوا غرامة تُحدد مبلغها عن كل مخالفة كما يأتي :
• 10% إذا كان التأخير في التسجيل أو حمايته (مواد 01) (الثلاثين 30 يوماً .
• إلزاماً بالمقدرب 3 % عن كل شهر أو جزء من شهر التأخير إذا كان الإيداع قد تم بعد
اليوم الأخير وذلك دون أن تُعد مجموعاً للالتزام المالي والغرامة الجبائية المشار إليها سابقاً
سوى 25 % .

• علناً لورثة أو الموصي لهما الذين يُقدموا خلا لآجال المنصوص عليها في التصريحات
بأموالهما المنقولة عن طريق الوفاة أن يدفعوا تعويضاً حُدد معدله ب 1 % عن كل شهر أو
جزء من شهر التأخير ويستحق ابتداءً من اليوم الأول من الشهر الذي يلي تاريخاً استحقاقية الرسوم التي
علقها لا يمكن أن يُقل هذا التعويض عن 5000 دج .

21- امينة لبوخ ، ليلي طهراوي، المرجع السابق، ص 77.

2- انظر الملحق رقم 11 المتمثل في نموذج خاص بإشعار بإعادة تقويم.

الفصل الثاني: اثار تطبيق نظام قانون الحماية العقارية

غير أنها إذا المسُماحتصر بختحصيلاً يحق، فيجب جعلها لورثة أو الموصلهم مدفعتها مالية قدرها **100** دج عن كل شهر أو جزء من الشهر دون أن تقل عن **500** دج¹.

ملاحظة: يجب أن تكون العقود الموثقة وغير القضائية مفصلة وتشمل علماً المعلومات الضرورية لكي تتمكن الإدارة من التدقيق في مديتها والتأكد من أن كل الحقوق المستحقة للخزينة قد تمتسدها من طرف المكلفين أداها.

ويجب أن تبيّن زيادة على الحالة المدنية _____
، رقم شهادة الميلاد المسجل في السجل الخاص ببلدية الأطراف المعنية وأرقام تعريف الجبائيل كل شخص مسجل في الفهرس الوطني للأحوال المدنية _____
والاجتماعيين في حالة عدم توفيق ذلك، يرضى للإجراء².

2- ثانياً التصريح الخاطيء :

- تدفع غرامة تساوي ضعف المبلغ الإضافي للرسوم المستحقة مندوانتقل هذه الغرامة عن **5000** دج عن كل تصريح خاطيء .
- كل شخص شريك في المناوارة من أجل التملص من دفع غرامة تساوي ضعف الحقوق والرسوم المتملص منها مندوانتقل هذه الغرامة عن **10000** دج .

3- ثالثاً عدم كفاية الثمن والتقدير:

- ففي حالة النقصان في الثمن والتقدير فإنَّه يرضى للمبلِّغ الحقوق المتملص منها النسب التالية:
- **10** % إذا كان مبلغ الحقوق المتملص منها يساوي **50.000** دج أو أقله .
 - **15** % إذا كان مبلغ الحقوق المتملص منها يساوي أكثر من **50.000** دج أو قل ويساوي **200.000** دج .
 - **25** % إذا كان مبلغ الحقوق المتملص منها فوق **200.000** دج في حالة تحرير سند التحصيل فإن العقوبة تقدر بـ **25** %³.

4- رابعاً إخفاء الثمن:

- يُعتبر إخفاء الثمن غشواً ومثلًا لنقص الثمن المعبر عنها بالنسبة للمبالغ المتفق عليها في العقود والتصريحات المقدمة للإجراء.
- يُعاقب القانون عليه بغرامة تساوي ضعف الحقوق والرسوم المتملص منها مندوانتقل هذه الغرامة عن **10.000** دج .

5- خامساً الغش الجبائي:

1- الدليل الجبائي للتسجيل "2016" ص 57.

12- انظر الملحق رقم 12 المتمثل في نموذج خاص بنسخة التدوين.

23- الدليل الجبائي للتسجيل "2016" ص 57-58.

الفصل الثاني: اثار تطبيق نظام قانون الحماية العقارية

- كمنخفضاً وحاو لتخفيضاً الكلاً والبعض منوعاء الضريبة أو تصفيئها أو دفعالضرائباً والرسوما التي هو خاضعها باسـتعمالهمنا ورا تا لغش، تطبقعليه وعلشـربكه غرامة جزائية تتراوح بين 5000 دج و 20000 دج وسجن من سنة إلى خمس سنوات أو إحدى العقوبتين فقط.
- تطبق هذا الغرامة أيضاً إذا كان الإخفاء فو قوعشـر المبلغ الخاص للضريبة أو مبلغ الرسوم مساوياً و يفوق 1000 دج .
- في حالة العود تضاعف الغرامات سواء كانت الغرامات جبائية أو جنائية فيما يتعلق بالحقوق المتملص منها فإن الغرامة المطبقة تكون مساوية لأربعة أضعاف هذا الرسو ممدوناً لتقلع 5000 دج .

6- سادسا منعا لمر اقية الجبائية:

- كل شخص يجعل لأعو انالمؤهلين لاثبات مخالفة التشريعات الجبائية غير قادرين على اتمام مهامهم ميعاً ق ب غرامة جبائية تقدر ب 5000 دج إلى 50.000 دج.
- في حالة العود تستطيع المحكمة فضلا عن هذا الحكم اصدار عقوبة سجن تتراوح من 06 ستة ايام الى 06 ستة اشهر .

7 - سابعا حقا لشفعة:

- تستطيع إدارة التسجيل أن تستعمل للصالح الخزينة حقا لشفعة علنا العقارات والحقوق العقارية أو المحلات التجارية أو الزبائناً وحقا للإيجار أو الاستفادة من نوعا للإيجار علنا العقار والذيترب فيها ثمنالبيع غير كاف مندفع مبلغ هذا الثمن مزايدي فيها العشر¹ .

الفرع الثاني: سلطات الإدارة

- الإدارة الخاصة بالتسجيل والمكلفين بالضريبة هما الطرفان المعنيين بحقوق وإجراءات تسجيل حيث يفرض سلطاتها المخولة لها بموجب القانون نو فيا طارا احترام القواعد القانونية عن طريق وسائلها هما تتمثل في وسائل لتدخل الثانية تتمثل في المتابعات.

أولاً: وسائل التدخل

تهدف وسائل التدخل للضمان تحصيلاً للضريبة.

1. التحصيلات:

- بعد أن تصريح بقيمة الضريبة والرسوما الجبائية تقوم إدارة الضرائب بتكليف المصاحبين بالضريبة المقدره بناءا تعلق تصريحوهم بتحصيلها وفقا لإجراءات الخاصة بالتحصيل وفي حالة عدم قيام المدينين بالوفاء بالتزامه، وتهربهم مندفع هذا الرسو مساوياً اكانتهربا كلياً أو جزئياً للتخلص مندفع هذا الضريبة .

- والتخلص الكلي هو عدم قيام المدينين بفعالضريبة أصلا، وكون جزئيا بحيث يقوم المدينين بفعجز عن قيمة الرسو والجزء الباقي تعلق بفعده، وفي هذا الحالة تقوم إدارة الضرائب بالعمل على حماية حقوق الخزينة العامة للدولة، وتسعى جاهدة إلى المنعز و فالكلفين بالضريبة عند فعالضريبة أو التخ

11-الدليل الجبائي للتسجيل " 2016 " ص 58-59.

الفصل الثاني: اثار تطبيق نظام قانون الحماية العقارية

فيف منحدّة هـ _____ ذالاعزوف
والإدارة عند عدم تحصيلها حقوقها تقوم بالإشعار بالدفع عن طريق التبليغ بشدة الحصول¹.

أ- الإشعار بالدفع :

تبليغا لإدارة المدينيُّن بالضريبة عن طريق إشعار أو عدة إشعارات بالدفع في حالة عدم
دفع الحقوق المستحقة التي تعتبر دينًا للخرية.
وإذا امتنع المديون عن الدفع تباش _____ الإدارة بالملاحقات التي عادة ما تكون عن طريق
التبليغ بسند التحصيل².

ب- سند التحصيل :

إتبليغا للمدينيُّن بعد مدفعها حقوقها والرسوما الواجبة عليه يكون عن طريق شدّة التحصيل
، وبمقتضى مبدأ التنفيذ التلقائي الذي يُمنعها الهيئة العمومية فإدارة المكلفة بالضرائب
تقوم بإصدار سنداتها وهذا السند اتقوم بالتنفيذ مباشر وهذا السند اتتعرف بسنداتها التحصيل³.

2- إجراءات التقويم :

عندما تثبت الإدارة نقصان الثمن المصرح به، أو التقدير أو المقدمة من الأطراف فقلاً تتعدّد تقيماً
لثمنها تتحاو لوبطريقة ودية أنتحصل عليها لا اعتراضاً فهذا النقص من طرف المعنيين وذلك بإبرام اتفاق
بينها نوبيناً المكلف المعني، بحيث تقوم باس _____ تدعاء الطرفين)
البائع والشاري (لتعرض عليهما لاتفاق عليا المبلغا المعلن ناقصه، فإذا قبل ذلك، فإنهما يقومان بإم
ضاء تعهد يلتزمان بموجبه على دفع الرسوم المستحقة على الفارق المبلغا ناقصاً وشكل هذا التعهد بع
د المصادقة عليهما من الأطراف والمدير الوائيلض _____ رائبعقدا حقيقياً
وبالتالي نقول بأن إعادة تصحيح القيمة المصرح بها من الأطراف تمرير مرحلتين :

أ- مرحلة الاتفاق الودي :

تقوم الإدارة ب _____ دعوة الطرفين)
البائع والشاري (لتعرض عليهما التقيماً الذي توصلت إليه، فإذا قبل هذا التقدير
، فيقومان بتوقيع تعهد يلتزمان⁴ بمقتضاه على دفع الرسوم المستحقة على الفارق المبلغا ناقصاً، وب
شكل هذا التعهد بعد إمضاءهما من الأطراف والمص _____ اذقة عليهما من طرف
المدير الوائيلض رائبعقدا حقيقياً يلتزم بمحتواها كلا الطرفين الموقعين عليه⁵.

ب- مرحلة المصالحة :

في غياب الاتفاق الودي ترفع الإدارة الأمر للجنة المصالحة⁶، وتُماس تدعاء الأطراف
وفقاً لإجراءات المنصوص _____ عليها في) الم _____ اذقة :
104 قانون التسجيل (، بحيث يُستدعى المكلفون المعنيون للمثولاً ما للجنة **عشر ونينوما** على

1- مذكرة لئيل درجة الماستر " الجباية الواردة على التصرفات العقارية " فرع : قانون عقاري

تخصص : توثيق من إعداد الطالبة حُمود خيرة سنة 2010/2011 ص 76.

22- الدليل الجباية للتسجيل " 2016 " ص 61.

33- المرجع السابق (مذكرة التخرج) قانون عقاري - تخصص توثيق ص 76.

14- المنازعات الجباية في التشريع الجزائري ل أمزيان عزير، دار الهدى، عين مليلة ص 56-57.

25- المرجع السابق " المنازعات الجباية في التشريع الجزائري "، ص 57.

36- الدليل العلمي في التسجيل والطابع، ص 74.

الفصل الثاني: اثار تطبيق نظام قانون الحماية العقارية

الأقل قبل تاريخ اجتماع اللجنة، بحيث يُنمى إعلامها على إمكانية الإدلاء بأقوالهم شفاهياً أو تقديم ملاحظات كتابية أثناء حضورهم اجتماع اللجنة وإعلامهم كذلك بإمكانية الاستعانة بمستشار يختارونها أو وكيلاً. ويُعقد اجتماع اللجنة أساساً بدعوة من رئيسها، ولا تكون مداولتها صحيحة إلا إذا حضرها علناً أقل خمسة أعضاء بما فيهم الرئيس. دعوة الأطراف هذه ممكنة أنتنتها بالأمرين:
إذ اتوصف للجنة إبالا اتفاقاً مع المكلفياً المعنيئفيمالتو قيعفيا لالحالعتعهد
يضاد قعليها المدير الولايلضرائلضربنا فذا فيمواجهة الأطراف. أما إذا لم يُتأياتفاق (كرفض الاقتراح وغياب الأطراف المعنيئ (، تصدر اللجنة رأياً بأغلبية الأصوات، ويبلغ هذا الرأي بالمكلف المعنيئ بواسطة رسالة موصي عليها مع الإشعار بالاستلام) المادة 105 والمادة 106 من قانون التسجيل¹ (وفي العشرين يوماً الموالية لتبليغ رأي اللجنة تصبح الزيادة المقررة من اللجنة سارية المفعولو قابلة للتحويل².

المطلب الثاني: طرق الطعن

مبنيئاً الضمانات التي يقدمها المشرف على المكلف بالضريبة العقارية، في حالة رفضه كما يُهزئياً ووكلياً، هو الحق في الطعن في قرار إدارة الجباية، وعليه تستتطر في هذا المطلب الطرق الطعن الممنوحة للمكلفين بالضريبة العقارية من خلال ثلاث دواعي وأولها سيكون الطعن بالنزاع، الثاني الطعن بالقضايا والثالث الطعن بالولائي

الفرع الأول: الطعن النزاعي أولاً: الطعن القبلي :

يُعالم المفتش المحقق المكلف بالضريبة سير التحقيق والنتائج المترتبة عنه، زيادة على ذلك، فدمكلمنا المحققاً ورئيس الفرقة أو مسؤول مصلحة التحقيق كالتوضيحات الإضافية اللازمة .
يُمكن للمكلف بالضريبة أن يلجأ إلى المدير الولايلضرائب، رئيس مركز الضرائب للنظر في الصعوبات التي تنشأ خلال التحقيق والنتائج المترتبة عن هذا الأخير، تقدم للمكلف بالضريبة عند بداية التحق يقجميع المعلومات الخاصة بالتحقيق كالأسماء والترتبة والإدارة المستخدمة... إلخ، يبتدأ مراكز الضرائب ورؤساء المراكز الجوارية للضرائب بالشكاوى والتابعة لاختصاص كل منها مفاًجل (04) أربعة أشهر اعتباراً من تاريخ استلام الشكاوى. يُحدد هذا الأجل ستة 13

1- المادة 76 - " 2 " من قانون إجراءات جباية المعدلة بموجب المواد 59 من قانون المالية لسنة 2016 والمادة 39 من قانون المالية لسنة 2005 و المادة 46 من قانون المالية لسنة 2007 والمادة 36 قانون المالية لسنة 2012 و 16 قانون المالية لسنة 2013 كما يلي : " بيت رؤساء مراكز الضرائب ورؤساء المراكز الجوارية للضرائب ف الشكاوى التابعة لاختصاص كل منهم في أجل أربعة 04 أشهر، اعتباراً من تاريخ استلام الشكاوى، حدد هذا الأجل بستة 06 أشهر، عندما تكون الشكاوى تابعة لاختصاص المدير الولايلضرائب " المادة 172-5 قانون إجراءات جباية المعدلة بموجب المادة 62 من قانون المالية لسنة 2017 كما يلي : " بيت مدير كبريات المؤسسات في كل الشكاوى المقدمة من طرف الأشخاص المعنيون المذكورين في المادة 160 من هذا القانون في أجل ستة 06 أشهر ابتداء من تاريخ تقديمها " 22- نفس المرجع السابق " المنازعات الجباية ف التشريعات الجزائرية لمربان عزيز، دار الهدى، عين مليلة، ص 57-58.

الفصل الثاني: اثار تطبيق نظام قانون الحماية العقارية

أشهر، عندما تكون الشكوى أو طلبات استرداد قروض الرسم على القيمة المضافة تابعة لاختصاص
مدير الولاية للضرائب (المادة 76-2 من ق.إ.ج (أومدير كبيراً بالمؤسسات)
المادة 045 2 ق.إ.ج¹ ويمدد الأجل لثمانية (08 أشهر بالنسبة للقضايا محل النزاع التابعة حسب الحالة للمدير الولاية للضرائب) المادة 44
ق.إ.ج (المبنية أدناه والتي تتطلب بال رأي المطابق للإدارة المركزية من :
• المدير الولاية للضرائب بالنسبة ل :

- كلالشكاو والنزاعية التي تجاوز مبلغها الإجمالي من الحقوق والعقوبات وغرامات
الوعاء الضريبي خمسون مليون دينار (50.000.000 دج) .
- طلبات استرداد قروض الرسم على القيمة المضافة المتعلقة بمبالغ تجاوز الخمسون
مليون دينار (50.000.000 دج) .
• مدير كبيراً بالمؤسسات بالنسبة ل :

- كلالشكاو والنزاعية التي تجاوز مبلغها الإجمالي من الحقوق والعقوبات وغرامات
الوعاء الضريبي مئة مليون دينار (100.000.000 دج) .
يُمتع المكلف بالضريبة بعد وضع جدول التسوية قيد التحصيل بضمناً أساساً لحماية وصيانة حق
وقهيمتها لغير الطعن بالنزاع وهذا مهمات تكنا لإجراء المتبعة من قبل الإدارة لتصحيح أوضاعها .
يُعتبر هذا النوع من الطعن بضمناً أساساً للصيانة حقوق المكلفين بتبني المكلفاً تهقداً خضعوا أو علماً
سهم فرط فيمكن أن يرسل شكوى بالمدير كبيراً بالمؤسسات (المادة 172-1 منق.إ.ج)
إلى المدير الولاية، رئيس مركز الضرائب ورئيس المركز الجوار يتابعه مكان فرض الضريبة، سلم
وصل بذلك إلى المكلف بالضريبة (طبقاً للمادة 71 من ق.إ.ج)
، الطعن الإداري بإجبار يقبل كل الجوء إلى اللجان الطعن والقضاء (الطعن القضائي)² .

للمكلف بالضريبة الطعن في هذا القرار، إما أمام لجنة الطعن وأمام المحكمة الإدارية طبقاً
للمادة 73-

4 ق.إ.ج³ يُعتبر تبني القرار الصادر عن اللجنة الطعن في قرار المدير كبيراً بالمؤسسات، مدير الضريبة
إلى الولاية، رئيس مركز الضرائب ورئيس المركز الجوار يتابعه مكان فرض الضريبة، سلم
كما المواد التي تبني عليها يجب إرسال القرار المكلف بالضريبة مقابل إشعار بالاستلام .

ثانياً- الطعن أمام اللجان :

- للمكلف بالضريبة الذي لم يُرض بالقرار المتخذ بشأن شكواه حسب الحالة، منظر فكبريات
المؤسس _____ وأو المدير الولاية

11- ميثاق المكلفين بالضريبة الخاضعين للرقابة ص 37 " وزارة المالية ، المديونية العامة للضرائب
" 2013 .

22- ميثاق المكلفين بالضريبة الخاضعين للرقابة ص 38 .
المادة 71 قانون إجراءات الجباية المعدلة بموجب المادتين 59 قانون المالية لسنة 2003 و 42
قانون المالية لسنة 2007 كالتالي : " يجب أن توجه الشكاوي المتعلقة بالضرائب والرسوم
والحقوق والغرامات ، حسب الحالة إلى المدير الولاية للضرائب أو رئيس مركز الضرائب أو رئيس
المركز الجوار للضرائب التابع له مكان فرض الضريبة ، يسلم وصل بذلك إلى المكلف بالضريبة "
13- نفس المرجع السابق ، ص 42 .

الفصل الثاني: اثار تطبيق نظام قانون الحماية العقارية

للضرائب، أو رئيس مركز الضرائب، أو رئيس مركز الجواريل بالضرائب للجوء إلى اللجنة الطعن المختصة في أجل (04) أربعة أشهر ابتداءً من تاريخ استلام قرار الإدارة (طبقاً للمادة **1-80 (ق.إ.ج) ..**)

- يُمنح نفس الأجل (7 أشهر) للمكلفين بالضريبة للجوء إلى المحكمة الإدارية المختصة في حالة عدم الرضا بعد استلام قرار الإدارة أو قرار المبلغ منظر فالإدارة بعد أخذ رأي اللجنة المختصة .
- يُمكن للمكلف بالضريبة كذلك و في نفس الأجل المبيئاً عنها أن يلجأ إلى المحكمة الإدارية في حالة عدم استلام إشعار قرار حسب الحالة مدير كبيراً بالمؤسسات، مدير الضرائب الولائي، رئيس مركز الضرائب وهذا بعد انقضاء الأجل الممنوح للبت حسب الحالة للمسؤول .
- طبقاً لأحكام المادة **1-80 (ق.إ.ج) جيمك** من الطعن أمام لجان الطعن للضرائب المباشرة والرسم على القيمة المضافة فقط بالنسبة للشكاوى والنزاعية التي تم صدور بشأنها قرار بالرفض الكلي والجزئي من قبل السلطة الإدارية المختصة.

مناحية أخرى بتطبيقاً أحكام المادة **4-172 (ق.إ.ج) ج** يجوز للمكلفين بالضريبة الذين يقدمون شكوى نزاعية أساسها مضمون الضرائب المفروضة تأجيل دفع القدر المتنازع فيها من خلال دفع مبلغ يساوي **20%** من هذه الضرائب، لدقبا بضرائب المختص، إذا طلب الاستفاضة من ذلك في شكاوى الكلف بالضريبة حتى يتم تقديم شكاوىها أجليتها في **31 ديسمبر** من السنة الثانية التتلي لسنة إدراج جدول التسوية في التحصيل والحصول لأحداثا الموجبة لهذه الشكاوى. وعليه الأساس ينبغي أن نوضح أن آجال تقديم الشكاوى والمبيئة أعلاه تختلف عن تلك المنصوص عليها في **قانون المعلنين في الأعمال الخاصة بطلبات استرداد قروض المعلنين على القيمة المضافة،** على عكس آجال المعالجة هذه الأخيرة والتي نجد تماثلها لتلك الخاصة بالشكاوى والنزاعية. غير أن الإدارة تستدع المكلف بالضريبة، بواسطة رسالة موصلة إليها مع إشعار بالاسم تلام، لتكمل ملف الشكاوى وتقديم كل وثيقة ثبوتية مذكورة منظر فهو قابل لدمنزاعه في ثلاثين (30) يوماً اعتباراً من تاريخ الاستلام ولا تسري آجال المعالجة شكاواه في هذه الحالة إلا بعد استلام رد المكلف بالضريبة.

- في حالة غياب رد المكلف بالضريبة أو كان رددها ناقصاً في هذه الآجال 30 يوماً (يبلغ بقرار الرفض لعدم القبول من طرف المسؤول الأول للمصلحة المختصة) رئيس المركز الجواريل بالضرائب، رئيس مركز الضرائب، مدير الضرائب الولائي ومدير كبيراً بالمؤسسات)¹.

1- نفس المرجع السابق ص 39 (ميثاق المكلفين بالضريبة الخاضعين للرقابة المادة 803-4 قانون الإجراءات الجبائية.

الفصل الثاني: اثار تطبيق نظام قانون الحماية العقارية

وعليه فإن غياب الرد من طرف الإدارة " القرار المتخذ من طرف الإدارة " علنا الطعن القبليلا يسمح للمكلف بالضريبة باللجوء إلى الطعن أمام هذه اللجنة المختصة¹.
ومناحية أخرى، لا يمكن أن تُدفع الطعن إلى اللجنة المختصة بعد رفع دعوى أمام المحكمة الإدارية (طبقا للمادة 3-80 من ق.إ.ج) فينبغي إرسال الطعن إلى الرئيس للجنة الطعن المتواجدة حسب الحالة علم مستو بالدابرة، الولاية أو علنا المستو بالمركزي²
يُخضع هذا الطعن للقواعد الشكلية المنصوص عليها في المادة 4-80 ق.إ.ج (هذا الطعن لا يُغلق الدفوع ولكن يمكن للشاكال الذي يرفع الطعن أن يرفع دعوى أمام اللجنة الطعن وذلك بأنيشدد من جديد مبلغ يساوي 20% من الحقوق والعقوبات المتبقية محل النزاع.

لهذا اللجان اختصاصا صنفيا يلي:

لجنة الطعن بالضرائب المباشرة والرسم على القيمة المضافة علم مستو بالدابرة التي تختص في:
- الطلبات التي تتعلق بالعمليات التيبية
مجموع مبلغها من الحقوق والغرامات والضرائب المباشرة والرسم على القيمة المضافة عن مليوني دينار (2000000) أو تساويها.
- الطلبات التي تقدمها المكلفون بالضريبة التابعة لاختصاص مراكز الجوارية للضرائب³.

لجنة الطعن بالضرائب المباشرة والرسم على القيمة المضافة علم مستو بالولاية التي تختص في:
- لطلبات التي تتعلق بالعمليات التي فوجم مبلغها من الحقوق والغرامات (الضرائب المباشرة والرسم على القيمة المضافة (مليوني دينار)
1000000 دج (وتقل عن عشرين مليون دينار) 2000000 دج) أو تساويها .
- الطلبات التي تقدمها المكلفون بالضريبة التابعة لاختصاص مراكز الضرائب
- لجنة الطعن المركزية في الضرائب المباشرة والرسم على القيمة المضافة التي تديرها في:

- الطلبات التي تقدمها المكلفون بالضريبة التابعة لمديريّة كبريات المؤسسة.
- القضاء التي فوجم مبلغها الإجمالي من الحقوق والغرامات (الضرائب المباشرة والرسم على القيمة المضافة (عشرون مليون دينار)
2000000 دج طبقا للمادة 81 مكرر 3 ق.إ.ج .

تلتزم لجان الطعن بإصدار قرارها حول الطعن المدفوع إليها بالقبول أو الرفض صراحة في أجل 4 أشهر ابتداء من تاريخ تقديم الطعن إلى اللجنة.
- يجوز للمكلف بالضريبة أن يُرفع دعوى إلى المحكمة بعد صدور قرار لجنة الطعن المختصة أو ابتداء من تاريخ انقضاء الأجل الممنوح للجنة لكتابة الطعن لتتمتد

21- انظر الملحق رقم 16 المتمثل في نموذج خاص براي لجنة التوثيق بالولاية .

32 - انظر الملحق رقم 18 المتمثل في نموذج خاص بتبليغ سند التحصيل .

43- أنظر: للمديرية العامة للضرائب المنازعات الجبائية، لسلسة المطويات رقم 10، 2004، ص 2.

الفصل الثاني: اثار تطبيق نظام قانون الحماية العقارية

هذه الأخريرة قرارها في هذا الأجل، عندها عُصمتها هذا رفاضاً من اللطعن (طبقاً
للمادة 81-2 ق.إ.ج.¹).

الفرع الثاني: الطعن القضائي أولاً- الطعن أمام المحكمة الإدارية:

يُمكن للمكلف بالضريبة الذي لم
يُرضى سواً بالقرار المتخذ بشأن شكواه حسب الحالة من طرف مدير كبيراً أو المديراً
لولايتهم أو رئيس مركز الضرائب أو رئيس المركز الجواريل للضرائب أو بالقرار المبلغه
من طرف الإدارة بعد أخذ رأي الجان الطعن عليه مستوياً بالدائرة أو الولاية أو اللجنة المركزية أن تُرفع دعوى
أمام المحكمة الإدارية (طبقاً للمادة 82 ق.إ.ج. جفياً لاربعة) 4 (أشهر²
إبتداءً من يوم استلام القرار المتخذ بشأن شكواه كقبلاً وبعد إبتداء لجنة الطعن المختصة رأياً في
هذه الأخريرة .

يُمكن للمشركي كذلك أن يُرفعوا النزاع إلى المحكمة الإدارية
في نفس الأجل الموضح أعلاه.³ إبتداءً من تاريخ انقضاء الأجل المبيته أعلاه الممنوحة للإدارة الجبائية
يئة لاتخاذ القرار بشأن شكواه بالمكلف بالضريبة وهذا في حالة عدم رده هذه الأخريرة (طبقاً
للمادة 82-2 قرار ضمناً لرفض
ق.إ.ج. (إبتداءً من تاريخ انقضاء الأجل الممنوحة للجان الطعن لإبتداء رأياً بشأن طعنوا المكلفين بالضريبة
المرفوعة أمامها، في حالة عدم رده هذه الأخريرة) قرار ضمناً لرفض 812-ق.إ.ج.).
لا يُوقف الطعن أمام المحكمة الإدارية تسدّد الحقوق المحتج عليها وعلى العكس من ذلك، تُفتح
صيلاً لغرامات المسطرة معلقة إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي
غير أنه يُمكن للمدعي بالضريبة أن يُرشد دفع المبلغ الرئيسي المحتج عليه
، شريطة تقديم ضمانات حقيقية لضمان تحصيل الضريبة .

يُجبان يُقدم طلباً جديلاً لدفع وفقاً للأحكام المنصوص عليها في المادة) 834 ق.إ.م ()
تبت المحكمة الإدارية بأمر وفقاً للأحكام المنصوص عليها في المادة)
836 ق.إ.م (الذي كونه قابلاً للاسْتئناف أمام مجلس الدولة في أجل خمسة عشر
15 (يوماً من تاريخ تبليغه) طبقاً للمادة 82 ق.إ.ج.) .

ثانياً- الطعن أمام مجلس الدولة:

يمكننا الاستئناف وفقاً لحكام الصادرة عن المحكمة الإدارية أمام مجلس الدولة، في أجل شهرين ()
02 (بالنسبة للأحكام التي تبت فيها المضمون وفقاً لخمسة)
15 (يوماً بالنسبة للأوامر الاستعجالية) المادة 950 ق.إ.م (. تسري هذه الآجال من
يُوم التبليغ الرسم للأمر والحكم بالمعني، وتسري من تاريخ انقضاء أجل المعارضة إذا صدر
غياً. تسري هذه الآجال في مواجهة طالبا التبليغ .

11- انظر الملحق رقم 19 المتمثل في نموذج خاص بتحرير سند التحصيل.

22- عزيز امزيان، المرجع السابق، ص 55 .

13- ميثاق المكلفين بالضريبة، المرجع السابق، ص 44.

الفصل الثاني: اثار تطبيق نظام قانون الحماية العقارية

وما يجدر الإشراف عليه
، أنه فيما يخص النزع الإداري، فإن طلبات الاستثناء فلا توقع تنفيذ الحكم غير أنه يمكن للطر فالمرسنة
ف (الإدارة أو المكلف بالضريبة) (أن
يطلب من مجلس الدولة تأجيل تنفيذ الأحكام القضائية الصادرة عن المحكمة الإدارية) م 913
منقما¹)

الفرع الثالث: الطعن الولاوي

تلقا السطة الإدارية
، طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها، طلبات التمس من حضرتها بصفة ولاءية الإعفاء أو التخفيف
بالضرائب المباشرة المفروضة قانونا والزيادات
في الضرائب والغرامات الجبائية وذلك في حالة عوز أو ضيقا لحال التضعا للمدني بالضرائب في حالة عجز عن
إبراء ذمتها من الخزينة، كما أنها تب، طبقا للقوانين والتنظيمات، في طلبات القايضا لمتمسبها
جعال حصص غير القابلة للتخصيل في حكم مديما القيمة أو في حكم الملغاة
أو الحصول على إبراء من المسؤولية²

اولا- طلبات المكلفين بالضريبة :

يجوز للمكلفين بالضريبة أن
يلتمسوا الإعفاء من الضريبة المفروضة قانونا أو التخفيف منها في حالة عوز أو ضيقا لحال التتضعه
مفي حالة عجز على إبراء ذمتها من الخزينة. ويمكنهما أيضا، أن يلتمسوا
الإعفاء أو التخفيف من الزيادة الضريبية والضرائب والغرامات الجبائية
التي تترتب عن نزلها لعدم مراعاة النصوص القانونية .

يجب أن يسال الشكاوي بالمدير الضرائب الولاية الذي تبعلهم مكان فرض الضريبة وإرفاقها بالإنذار وف
ي حالة عدم تقديم هذه الوثيقة، ذكر رقم المادة من الجدول التي سجلت تحتها الضريبة
المعنية بهذه الشكاوي. ويمكن عرضها على رئيس المجلس الشعبي البلدي لإبداء رأيها، عندما تعلق
الأمر بشكاوي وتعنال ضرائب الرسوم المخصصة لميزانية البلديات. تمنح هذا الإعفاء أو التخفيف
إتال المدني بالرسم حسنا لنية تبعالعناصر يجب البحث عنها في مواضبتها العادية
بالنظر لالتزاماتها الجبائية وكذا الجهود المبذولة من طرفه ليخلص من ديونه .

لا يمكن للإدارة الجبائية أن تمنح، في حالة الغش، تخفيضا أو تخفيف
الضرائب والغرامات والعقوبات الجبائية التي تترتب عن نزلها في المجال الجبائي³ تعاني هذه الطلبات مع مرا
عاة الحدود والشروط الآتية :

- في مجال الرسوم ومعلر قما لأعمال، لا تكون الغرامات المعهدة تطبيقا للمادة
128 من قانون الرسوم ومعلر قما لأعمال الموضوع الإعفاء الولاوي كليا أو جزئيا من طرف الإدارة.⁴

21- ميثاق المكلفين بالضريبة، المرجع السابق، ص 45.

12- المادة 92 (ق.إ.ج) معدلة بموجب المادتين 41 ق م لسنة 2012 و 17 ق م لسنة 2013.

23- المادة 92 (ق.إ.ج) معدلة بموجب المواد 40 ق م لسنة 2005 و 48 ق م لسنة 2011 و 42

ق م لسنة 2012.

14- المادة 93 (ق إ ج) المرجع السابق.

الفصل الثاني: اثار تطبيق نظام قانون الحماية العقارية

لايُمكن التماس تخفيضاً وتخفيفاً الغرامات فيما جال الرسوم على رعايا المنظر فالمدني بالرسماً إلا بعد تسديد الحقوق الأصلية.

- يجب أن لا يكون للتخفيضات فيما الغرامات الجبائية المنصوص عليها في قانون الضريبة المباشرة، الممنوحة منظر فالإدارة إثر إرجاع الغرامة المحكوم بها على المخالف الرقماً قلمه بلغت عوضاً التأخير الذي سيكو مستحقاً إذا ما طبقاً أحكام المادة 540 من هذا القانون .

- تخول سلطة البت فيما للشكاوي والمكلفين بالضرائب :

- للمدير الجهوي المختص إقليمياً، بعد أخذ رأي اللجنة التي تم إحداثها لهذا الغرض على المستوى الجهوي عندما يفوق المبلغ المطلوب للتخفيضاً وللتخفيف 5000000 دج
- لمدير الضريبة بالولاية، بعد أخذ رأي اللجنة التي تم إحداثها لهذا الغرض على مستوى الولاية، عندما يكون المبلغ المطلوب للتخفيضاً وللتخفيفاً أقل ويساوي 500000 دج.

- يتم إحداث اللجان المذكورة أعلاه وتشكيلها وسيورها بموجب قرار من المدير العام للضرائب

- تعتبر قرارات مدير الضريبة بالولاية قابلة للطعن فيها أمام المدير الجهوي للضرائب المختص إقليمياً، وتبلغ هذه القرارات للمعنيين، وفقاً للشروط المحددة في المادة 292 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.

- يمكن للإدارة، بصفتها سلطة التعاقدية، قبول طلب المكلف بالضريبة الرامية إلى التخفيف الغرامات الجبائية أو الزيادة الضريبة. تخول سلطة الفصل في هذه الطلبات إلى :

- المدير الولائي للضرائب بعد عرضها على اللجنة المنصوص عليها بموجب المادة 93 من قانون (إمإ) عندما يقل المبلغ الإجمالي للغرامات الجبائية والعقوبات موضوع التماس التخفيض المشروط، أو يساوي مبلغ 500000 دج.

- من أجل الاستفادة من هذا التدبير، يُعيّن على المكلف بالضريبة تقديم طلب كتابي بالسلطة المختصة، يلتزم من خلالها التخفيض المشروط .

- تبلغ الإدارة الجبائية في أجل أقصاه ثلاثون يوماً (30) اقتراحاً للتخفيض المشروط إلى المكلف بالضريبة عن طريق رسالة موصولة عليها مقابل إشعار بالاستلام.

- عندما يصبح التخفيض المشروط نهائياً بعد استثناء الالتزامات المدونة به موافقة السلطة المختصة، لا يمكن اتخاذ أي إجراء أعادته السبب فيها من أجل إعادة النظر فيما الغرامات والعقوبات التي كانت موضوع هذا التخفيضاً والحقوق المرتبطة بها¹ .

ثانياً طلبات تقاضي الضرائب:

11-م 93 قانون اجزاءات الجبائية محدثة بموجب المادة 18 ق م لسنة 2013.

الفصل الثاني: اثار تطبيق نظام قانون الحماية العقارية

- تجوز لقا بض الضرائب أن يطلبوا ابتداءً من السنة الخامسة التتلي سنة إدراج الجدول لفي التحصيل ، إقرار انعدام قيمة الحصص غير القابلة للتحصيل .
- تحدد أسباب وجع عدم مقابلية التحصيل عن طريق التنظيم .

إلا إدراج في حكم معديماً القيمة ، لأثر لهسوا بإبراء قابض الضرائب بمن مسؤوليته ، ولكنّها لا يترئذمة الم كلفيئاً بالضريبة الذي يُجْبَم عاودة اتخاذ الإجراء اتالقسرية ضدّهم ، إذ اتيسّر حالهم من جديد ، طالما الميئماً التقادم¹ .

- تخوّل س لطة التبفيا للطلبات على المدير الجهوي للضرائب والمدير الضرائب للولاية حسب الكيفيئاً تودرجة الاختصاص المحددة في الما دة 93 قاجبائية .

- عند انقضاء السنة العاشرة التتلي تاربخ إدراج الجدول لفي التحصيل تعتبر الحصص التتلي ممتتحصياً هافيحكما الملغاة .

صُدركمما لالغاء من طرف مدير الضرائب بالولاية² .
- لايجوز أن يكون موضوع طلبات الإبراء أو تخفيف المسؤولية ، إلا الحصص الضريبية التتلي إدراجها في كشف الحصص غير القابلة للتحصيل مشطبت من هذا الكشف³ .

خلاصة الفصل الثاني

نخلص من دراسة هذا الفصل إلى ما نه بعد انتهاء إدارة الضرائب من عملية تقدير وحساب الرسوم وفغنها تشر عفا لقيام بالتزامها والمتمثل في تحصيلها لرسوم موقدي تتمتح صيلها تحصيل عادي أيقيا ما للمدين بدفعما عليه دون تأخير أو تهرباً وعن تحصيل عن طريق التند فيذ الجبر يوهذا المحاولة المكلف التملص مندفعها لليون ، وفي مقابل تنفيذ الإدارة لالتزاماتها لاستيفاء حقوق الخزينة العامة للدولة يقوم كذلكا لمكلف بتقديم ضمانات منشأنها تضمنوت مؤمنحاً للدولة وهذا من خطر عدم استيفائها لقوقها ،

وهذا من خلال دراسة ماهية الضمان ووسائل الضمان وهذا كانقصد المشر علحماية الدولة من المكلف كما قام المشر عكذلك بوضع حماية للمكلف بالرسوم الجبائية فيمواج

21- المادة 94 ق إ ج معدلة بموجب المادتين 44 من قانون المالية لسنة 2009 و المادة 43 من قانون المالية لسنة 2012 .

32- المادة 94 قانون اجزاءات الجبائية معدلة ومتممة بموجب المواد 40 ق م لسنة 2005 و 48 ق م لسنة 2011 و 42 ق م لسنة 2012 .

43- مادة 94 قانون اجزاءات الجبائية .

الفصل الثاني: اثار تطبيق نظام قانون الحباية العقارية

هه التعسفو الظلمالذي يمكنأنتمارسهإدارة الضرائب،
وهذاكانتقرير حقالمكلفيالتظلممنقرار اإدارة الضرائبالتيتدينهبدفعالرسومأ
مامالجهة مصدرهالقرارولهبعذلكاللجوءإلىلجانالطحنثماالقضاءلمخاصمةإدار
ةالضرائب.

كماقرالقانونبحقالمكلفبالالتماسمنإدارة الضرائببإعفائهمنكلالضرائبوالر
سومالواقعةعليهاوالتحقيقمنهافيحالاتمعينة جعلتهعاجزا عندفعهذهالديون،وبت
قريرمشرعلا إمكانيةالعفووالصفحيكونقد عززالعلاقة بينإدارة الضرائبوالمكلف
بالرسوم

خاتمة

خاتمة

خاتمة

إنّ تطور التشريعات الجبائية العقارية شكلاً ومضموناً، كرس نظاماً جبائياً عقارياً مسائراً لتطور نظام الملكية العقارية. أين شكل أهم مصادر الثروة المالية، لذلك نجد أن أنظمة الحكم كانت تفرض على مالكي العقارات رسوم عقارية وضرائب محددة، أما في عصرنا هذا فإن الملكية العقارية بدأت تتراجع، ورغم هذا التراجع فقد ظلت منبع العديد من الضرائب والرسوم، وهذا النظام ازداد توسعاً بتراجع الملكية العامة للعقارات أمام الملكية الخاصة وهو ما جعل العقارات من أهم مصادر الجباية العقارية.

- التوصيات والحلول:

- 1- كما أنّ الجباية العقارية تحظى في جميع السياسات المالية بأهمية بالغة، فهي تنظم في إطار قانوني محكم ومضبوط، هذا لاعتبارها ممول سخي لميزانية الدولة على غرار مداخيل الجباية العادية كونها تتخذ العقار وعاءً لها (العقار المبنى وغير المبنى)، فهي تشمل العديد من الضرائب المباشرة وغير المباشرة، كذلك العديد من الرسوم، على رأسها الرسم العقاري، رسم التسجيل، رسم التطهير، رسم على القيمة المضافة...
- 2- إن التطبيق الفعّال للجباية الواقعة على التصرفات العقارية هو الذي يقوم بتحقيق أحسن دخل لفائدة الخزينة العامة للدولة. وهذا بتطبيق القانون وعلى أحسن وجه ودون تلاعب مما يجعل المكلف يدفع ما عليه باطمئنان.
- 3- وتُظمت هذه الضريبة وفقاً لقوانين أهمها قانون الضرائب المباشرة، والرسوم المماثلة، قانون التسجيل والطابع. حيث ألمّ المشرع بكل ما يتعلق بها من إطار قانوني، مجال التطبيق، الإعفاءات... وهذا تبعاً لسلسلة من التعديلات جاءت دورياً في قوانين المالية وقوانين المالية التكميلية تقريبا من كل سنة، كما تطرق هذا العمل إلى الجهة القائمة على هذه الجباية والممثلة في الهيكل التنظيمي لمديرية الضرائب بمصالحها المركزية واللامركزية وكذلك المصالح المستحدثة، فتقوم هذه الإدارة بتحصيل هذه الرسوم وبيان كيفية استردادها وتقدمها وفقاً لما نص عليه القانون.

ورغم هذه الترسانة من القوانين والهيكل إلا أن الجباية العقارية تبقى ضعيفة ولعل ما يجعل هذا النوع من الجباية يعاني ويحتاج لجملة من

خاتمة

الإصلاحات حتى يقوم بدوره كما يجب هو تعرضه لعدة عيوب فنجد العيب الأول يتمثل في التشريع الضريبي وما ينتج عنه من تعقيد وغموض في النصوص القانونية الخاصة بالضريبة و كذلك ضعف في الجزاءات التي تلحق بالمكلف بدفع الرسوم، أما العيب الثاني فنجده في المكلف نفسه لضعف العنصر المالي والأخلاقي له و شعوره بعدم المساواة في أداء ما عليه من ضريبة و العيب الثالث نجده يتمثل في ضعف إدارة الضرائب و مفتشية التسجيل في تحصيل الرسوم والضرائب المفروضة على الأشخاص، وهذا لضعف وسائلهم في الإدارة و قلة تجهيزاتهم فبعض الإدارات تجدها لازالت تستعمل الطرق البدائية و الجد قديمة في التحصيل في حين نجدنا في عصر العولمة والأجهزة الرقمية إضافة الى النقص الفادح والكبير في كفاءة أغلب الموظفين ونقص خبراتهم المهنية وهذا لنقص وضعف المستوى وشغلهم لمناصب غير مناصبهم.

ولهذا يجب وعلى المستوى الجزائري الحرص على أن يتوفر التشريع الضريبي على تحقيق مصلحة عامة مشروعة من وراء نصوصه وهذه المصلحة العامة ينبغي موازنتها بمصلحة الأفراد، فلا يكون الغرض من فرض الضريبة العقارية مجرد تنمية موارد الدولة، ذلك أن جباية الأموال في ذاتها لا يعتبر هدف يحميه الدستور، بل يتعين أن تكون هذه الجباية وفق قواعده وبالتطبيق السليم لأحكامه، ومن ثمة يجب أن يرتبط وعاء الضريبة العقارية بمبلغها برابطة منطقية، ويجب ضمان تطبيق فعال لهذه الجباية فيجب إحداث إصلاحات جذرية لتنشيط السوق العقارية، تتضمن أولا إعادة النظر في هذه الجباية ثم محاولة إزالة اللبس و الغموض المتعلق بالتشريعات الضريبية وجعل قواعده سهلة في تناول الجميع وأيضا العمل على تحسين قدرات و مهارات موظفي الإدارة والرفع من مستوى الكفاءة لديهم بإعطائهم أحسن تكوين وهذا بالنظر الى أهمية وحساسية المناصب التي يشغلونها، مع إعادة تجهيز كل الإدارات أحسن الأجهزة لضمان الوقت واقتصار الجهد وفتح اتصال مباشر مع المكلفين بتعيين متعاملين مختصين معهم وهذا لنشر الوعي لدى هؤلاء المكلفين وأهم ما يجب ذكره هو تنفيذ القانون وهذا لمحاربة التجاوزات والرشاوى وغيرها من التصرفات التي من شأنها أن تجعل المكلف ضحية

قائمة

مئة

الأمم

و

المراجع

مع

قائمة المصادر و المراجع

أ. المراجع باللغة العربية

أولاً: نصوص القانونية

أ. النصوص التشريعية

1. القانون رقم 01-16 المؤرخ في 06-03-2016 المتضمن التعديل الدستوري، الجريدة الرسمية، العدد 14 المؤرخة في 07-03-2016.
2. الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 06-07-1966، المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية، العدد 49 المؤرخة في 11-07-1966.
3. الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26-09-1975، المتضمن التقنين المدني المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية، العدد 87 المؤرخة في 30-09-1975.
4. الأمر رقم 73-103 المؤرخ في 09-07-1966، المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية، العدد 81 المؤرخة في 18-12-1977.
5. الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09-12-1976، المتضمن قانون التسجيل المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية، العدد 81 المؤرخة في 18-12-1976.
6. القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13-08-1983، يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية، العدد 34 المؤرخة في 16-07-1983.
7. القانون رقم 84-11 المؤرخ في 09-06-1984، لمتضمن قانون الأسرة المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية، العدد 24 المؤرخة في 12-06-1984.

قائمة المصادر و المراجع

8. القانون رقم 25-90 المؤرخ في 18-11-1990، لمتضمن قانون التوجيه العقاري العدل و المتمم، الجريدة الرسمية، العدد 49 المؤرخة في 18-11-1990.
9. القانون رقم 10-91 المؤرخ في 27-04-1991، لمتضمن قانون الأوقاف المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية، العدد 21 المؤرخة في 08-05-1991.
10. قانون عضوي رقم 01-98 المؤرخ في 30-05-1998، المتعلق بالمحاكم الإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 37 المؤرخة في 01-06-1998.
11. القانون رقم 21-01 المؤرخ في 22-12-2001، المتضمن القانون المالية لسنة 2002، الجريدة الرسمية، العدد 79 المؤرخ في 23-12-2001.
12. القانون رقم 22-03 المؤرخ في 28-12-2003، المتضمن قانون المالية لسنة 2004، الجريدة الرسمية، العدد 83 المؤرخة في 29-12-2003.
13. القانون رقم 01-06 المؤرخ في 20-02-2006، يتعلق بالوقاية من الفساد و مكافحته المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية العدد 14 المؤرخة في 08-03-2006.
14. الأمر رقم 02-06 المؤرخ في 20-02-2006، المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، الجريدة الرسمية، العدد 14 المؤرخة في 08-03-2006.
15. القانون رقم 09-08 المؤرخ في 25-02-2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21 المؤرخ في 23-04-2008.
16. القانون رقم 10-11 المؤرخ في 22-06-2011، المتعلق بالبلدية المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية، العدد 37 المؤرخة في 03-07-2011.

قائمة المصادر و المراجع

17. قانون عضوي رقم 11-13 المؤرخ في 26-06-2011، المتعلق باختصاصات مجلس الدولة و تنظيم و عمله المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية، العدد 43 المؤرخة في 03-08-2011.
18. القانون رقم 12-07 المؤرخ في 21-02-2012، المتعلق بالولاية المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية، العدد 12 المؤرخة في 29-02-2012.

ب. النصوص التنظيمية

19. المرسوم رقم 71-259 المؤرخ في 09-10-1971، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، الجريدة الرسمية، العدد 90 المؤرخ في 15-11-1971.
20. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 12-09-1975، المتضمن تحديد شروط تنظيم و تسيير مديرية المصالح المالية التابعة للولاية، الجريدة الرسمية، العدد 87 المؤرخ 31-10-1975.
21. المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 03-02-1991، المتضمن التنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، جريدة الرسمية، العدد 10 لسنة 1991.
22. المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27-07-1991، يحدد كيفية إعداد الحيازة و تسليمها، الجريدة الرسمية، العدد 36 المؤرخة في 31-07-1991.
23. المرسوم التنفيذي رقم 91-60 المؤرخ في 23-10-1991، المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية و صلاحيتها المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية، العدد 09 المؤرخ في 27-02-1991.
24. المرسوم التنفيذي رقم 92-120 المؤرخ في 14-03-1992، المتعلق بتحديد قائمة المناصب العليا في الهياكل المحلية للإدارة الجبائية و تصنيفها و شروط التعيين فيها، الجريدة الرسمية، العدد 09 المؤرخ في 27-02-1991.
25. القرار رقم 484 المؤرخ في 12-07-1998، يحدد الاختصاص الاقليمي للمديريات الجهوية و المديريات الولائية للضرائب و تنظيمها

قائمة المصادر و المراجع

- و صلاحياتها المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية، العدد 79 المؤرخ في 25-10-1998.
26. القرار 312 المؤرخ في 14-07-1999، المتضمن إنشاء متفشيات التسجيل و الطابع و التركات و البطايقية و تحديد اختصاصاتها الاقليمي، الجريدة الرسمية، العدد 54 المؤرخ في 11-11-1999.
27. القرار المؤرخ في 10-10-1999، يحدد الاختصاص الاقليمي للمديريات الجهوية الولائية للضرائب و تنظيمها و صلاحياتها المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية، العدد 93 المؤرخ في 26-12-1999.
28. المرسوم التنفيذي رقم 10-299 المؤرخ في 29-11-2010، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بالإدارة الجبائية المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية، العدد 74 المؤرخ في 05-12-2010.
29. المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 26-10-2015 يحدد التنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية ذات الطابع التجاري، الجريدة الرسمية، العدد 58 المؤرخة في 04-11-2015.
30. تعليمة الصادرة عن المديرية العامة للضرائب رقم 01 المؤرخ في 02-01-2017، المتضمنة تدابير بلجان الطعن.

ثانيا: الكتب

31. أحمد خالد، الحيازة بين الشريعة الاسلامية و القانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد محكمة العليا و مجلس الدولة، دار الهومة.
32. أحمد ميدي، الكتابة الرسمية كدليل إثبات في القانون المدني الجزائري، ط 2، دار الهومة، الجزائر، 2014.
33. جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
34. جورج ش دراوي، الوجيز في التحديد و السجل العقاري، ط 2، منشورات مؤسسة الحديث للكتاب، لبنان، 2005.

قائمة المصادر و المراجع

35. حسين طاهري، المنازعات الضريبية (شرح لقانون الإجراءات الجبائية)، ط 2، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، الجزائر، 2007.
36. حسين طاهري، دليل الموثق، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، الجزائر، 2013.
37. حكيمة كيجل، تحويل حق انتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10/03، ط 2، دار الهومة، الجزائر، 2014.
38. خالد رمول، أسيا دوة، الإطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، ط 3، دار الهومة، الجزائر، 2011.
39. عيد مقدم، الوظيفة العمومية بين التطور من منظور تسيير الموارد البشرية و أخلاقيات المهنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010.
40. عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار الهومة، الجزائر، 2003.
41. عبد الرازق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج 4، ج 6، دار إحياء التراث العربي، بيروت، (ب، س، ط).
42. عبد العزيز محمودي، آليات تطهير و تسوية السندات ملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، ط 2، منشورات البغدادي، الجزائر، 2010.
43. عبد القادر العرعاري، مصادر الإلتزامات (المسؤولية المدنية)، الكتاب الثاني، مطبعة الكرامة، الرباط، 2011.
44. عبد القادر بن عزوز، سليمان ولد خسال، أحكام الميراث و الهبة و الوصية و الوقف، ط 2، قرطبة للنشر و التوزيع، الجزائر، 2013.
45. عزيز أمزيان، المنازعات الجبائية في التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2013.
46. علي فيلالي، الإلتزامات (النظرية العامة للعقد)، ط 3، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر، 2014.

قائمة المصادر و المراجع

47. عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية (نظرية تأصيلية، تحليلية و مقارنة)، ط 2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004.
48. عمار حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، دار الهومة، الجزائر، 2014.
49. عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية الخاصة في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، دار الهومة، الجزائر، 2013.
50. محمد صغير بعلي، المدخل للعلوم القانونية (نظرية القانون و نظرية الحق)، دار العلوم، عنابة، 2006.
51. محمد عباس محرز، المدخل إلى الجباية و الضرائب، سلسلة الجباية، الخدمات التجارية و الجمركية و الإستثمارات ITCIS، الجزائر، 2010.
52. هاشمي خرفي، الوظيفة العمومية على ضوء التشريعات الجزائرية و بعض التجارب الأجنبية، دار الهومة، الجزائر، 2010.
53. يوسف دلاندة، الوجيز في شرح الأحكام المشتركة لجميع الجهات القضائية وفق الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد، دار الهومة، الجزائر، 2009.
54. جورج سيمون و آخرون، القاموس فرنسي عربي، ط 2، دار الكتب العلمية، لبنان، 2004.

ثالثا: الأطروحات و الرسائل الجامعية

55. أحمد رضا صنوبر، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2015-2016.
56. أمينة لبوح، ليل طهراوي، تسجيل العقارات كإجراء جبائي، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدينة، 2013-2014.

قائمة المصادر و المراجع

57. بلقاضي كريمة، الكتابة الرسمية و التسجيل و الشهر في الملكية العقارية، مذكرة ماجستير كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004-2005.
58. راضية عليوان، حق الانتفاع العني العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2000-2001.
59. زهرة بن عمار، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري و منازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2010-2011.
60. سميرة بوزيني، حنان عويج، مساهمة الضرائب و الرسوم في التنمية الإقتصادية للجماعات المحلية، مذكرة ماستر، كلية العلوم الإقتصادية و التجارية و علوم التسيير، جامعة العقيد أكلي محند اولحاج، البويرة، 2014-2011.
61. عبد الحكيم بلوفي، ترشيد نظام الجباية العقارية (دراسة حالة بالجزائر)، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق و العلوم التسيير، جامعة محمد خضير، بسكرة، 2011-2012.
62. عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013-2014.
63. عمر صداقي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير معهد العلوم القانونية و الادارية، جامعة الجزائر، 1982.
64. العمرية بوقرة، التسجيل العقاري لدى مفتشية التسجيل و الطابع، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2007.
65. فاطمة الزهراء بلباي، المسؤولية الشخصية للموظف العمومي، مذكرة ماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خضير، بسكرة، 2013-2014.
66. فريد عويطي، عبد العزيز عشوري، شكلية في التصرفات العقارية، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدورة السادسة عشر، 2005-2008.

قائمة المصادر و المراجع

67. فيروز ضيف، جرائم الفساد الإداري التي يرتكبها الموظف العمومي، مذكرة ماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خضير، بسكرة، 2013-2014
68. نسيم بلحو، المسؤولية القانونية للموثق، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خضير، بسكرة، 2014-2015.

رابعاً: المجالات و المنشورات العلمية

69. خيرة لعبيدي، الإطار التنظيمي لتسجيل عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري، مجلة القانون و الأعمال، العدد العاشر، جامعة حسن الأول، المغرب، أكتوبر 2016.
70. عمور سلامي، الوجيز في قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، السنة الجامعية 2008-2009.
71. دليل أخلاقيات المهنة لموظفي المديرية العامة للضرائب، وزارة المالية، المديرية العامة للضرائب، برنت الجزائر، عن البنيان، 2007.
72. ميثاق المكلفين بالضريبة الخاضعين للرقابة، وزارة المالية، المديرية العامة للضرائب، منشورات 2013.
73. الدليل الجبائي للتسجيل، وزارة المالية، المديرية العامة للضرائب، 2016.

خامساً: مواقع الإلكترونية

74. رضا عبد الحليم عبد المجيد الباري، الوجيز في الملكية و الحقوق العينية و التبعية، كلية حقوق، جامعة بنها، مصر، المنشور في الرابط التالي: <http://olc.bu.edu.eg/olc/images/411.pdf>، أطل ع 30-04-2018 على الساعة 11:00.
75. يسرى أبو علا و آخرون، المالية العامة و التشريع الضريبي، كلية حقوق، جامعة بنها، مصر، المنشور في الرابط التالي: <http://olc.bu.edu.eg/olc/images/313.pdf>، أطل ع 02-05-2018 على الساعة 16:00.

قائمة المصادر و المراجع

.II المراجع باللغة الفرنسية

1. *Mm Lagaede, Jean Carbonnier, cours d'enregistrement ,faculté de droit de paris- Licence 3ème année, Capacité 2ème année ,1956-1957.*
2. *DICTIONNAIRE GÉNÉRAL-DES DROITS D'ENREGISTREMENT -DE TIMBRE-DEGREFFE, Par Réducteur du Journal de L'enregistrement-Bruxelles, a la Librairie de Jurisprudence de H. Tablier, 1832.*

الملاحق

ملحق رقم 01

الوثيقة التالية تمثل كشف الأجر لأحد العمال، وكما هو معلوم فإن الموظفين والعمال مكلفين بدفع الضريبة، حيث يقطع من الأجور الضريبة على الدخل الإجمالي (IRG).

E.R.M.Aeronautique BP 142 Dar-El-Beida 16100 CNASAT N° 16 310894 54				BULLETIN DE PAIE			
NOM: MOHAMED				PERIODE: Janvier 2001			
MATRICULE		AFFECTATION		EMPLC:			
00978		D.S.I.		AGENT DE SECURITE			
DATE D'ENTRÉE	SIT. FAM.	CAT. SEC.	MP	N° de Compte	N° de séc. soc.	Cogné	
12/11/1995	M 3	10	1 3	2399	60088		
ELEMENTS DE REMUNERATION			NOMBRE	BASIS	TAUX	VERSEMENTS	RETENUES
RET. ABSENCES IRREGULIER			2.00		216.7		433.46
SALAIRE BASE MENSUEL						6 502.00	
IND. EXP. PROF.			6 068.54		5.0	303.43	
P.R.I (TAUX)			6 068.54		20.0	1 213.71	
IND. MUTUANCES			6 068.54		10.0	606.85	
IND. SUJETION SPECIALE			6 068.54		30.0	1 820.56	
IND. DE RISQUE			6 068.54		20.0	1 213.71	
INDEMNITE SPECIFIQUE			6 068.54		15.0	910.28	
IND.COMPLEMENT. REVENU						466.65	
RETENUE S/S (CNAS)			12 603.73		9.0		1 134.54
RETENUE I.R.G.			11 469.39				446.10
A.F. (C.N.A.S.)						900.00	
A.F. (EMPLOYEUR)						900.00	
SALAIRE UNIQUE						40.00	
RET. ASSUR.GROUP. (TAUX)			12 603.73		1.1		138.64
COMPLEMENT RET.ASS.GROUP							83.33
NET A PAYER						12 641.32	

الضريبة على
الدخل الإجمالي

ملحق رقم 02

الوثيقة التالية تمثل فاتورة أعدتها المؤسسة لأحد زبائننا، وكما هو معلوم فإن المؤسسات
الصناعية والتجارية تأخذ الرسم على القيمة المضافة (TVA) من زبائننا وتدفعه إلى مصلحة
الضرائب فهي وسيط بين المكلفين بالضريبة ومصلحة الضرائب.



Tubprofil Spa Unité : Petits Tubes Soudés

Facture

N° 002599

EURL MACOBI
Matériels & Consommable Informatique
LES ROSIERS Lot n° A / 11 HAMIZ ALGER

Commande N°

Référence à rappeler sur toute correspondance

Votre offre n°

Réglais le : 31-05-2005

SELON PROFORMA : P 0016/05

Q	Code Article	Désignation	Quantité	U	Prix Unitaire	Prix Total
01	045-DP-05	FILM FAX (RUBAN ENCREUR). Pour Fax Philips MAGIC Vox. Réf. PFA 301.	12		4417,95	53015,40
Montant total en H.T.:						53015,40
T.V.A 17 % :						9012,62
Montant total en TTC :						62028,02

الرسم على القيمة المضافة

TEUR D'UNITE
SAADA

TUBPROFIL
anabib

UNITE PETITS TUBES SOUDES

Tubprofil

Société par actions au capital de 1.000.000.000 Dinars Algériens
BP 13 Reghaia W.d'Alger Tél : 021 81.61.61/81.30 28 Fax : 021 81.30.81

ملحق رقم 01 المتمثل في حقوق التسجيل المطبقة على العقارات

ملاحظات	أجل التسجيل	قيمة الرسم	نوع الرسم	مادة المطبقة أو معطلة	نوع العقد أو العملية القانونية
تنص المادة 252 ق ت " تخضع لرسم قدره 5% مع مراعاة الأحكام المادتين 255 و 258 أثناء المزادات والبيع وإعادة البيع..."	شهر	5%	نسبي	المادة 252 ق ت	عقد بيع العقار أو الرجوع فيه
إذا بيع العقار في المزاد العلني	شهر	3%	نسبي	المادة 230 ق ت	عقد بيع العقار المشاع
إذا حصل شراء من أحد المشترين في الشبوع	شهر	1.5%	نسبي	المادة 1/230 ق ت	عقد بيع العقار المشاع لأحد الشركاء
تنص المادة 221 ق ت " فيخضع لرسم قدره 5% كل تنازل في الإيجار أو لفائدة وعد بالإيجار يطبق بكل أو جزء من العقار، سواء كان موصوفا بثمن الغيبة أو بتعويض المغنرة أو بصورة أخرى..."	شهر	5%	نسبي	المادة 221 ق ت	عقد تنازل عن حق الإيجار أو الاستفادة من وعد بالإيجار
ثم تعديلها بموجب قانون 11-16 المتضمن قانون المالية 2012 (المادة 206)	شهر	2%	نسبي	المادة 222 ق ت	عقد إيجار أو إيجار من الباطن لمحل تجاري أو محل استعمال مهني أو تجاري
الرعد بالبيع العقاري يأخذ حكم البيع في قيمة الرسم	شهر	5%	نسبي	المادة 252 ق ت	وعد بالبيع لعقار مع قبول الأطراف والاتفاق على الثمن والتعيين
تسجل مبادلة العقارات الرينية مجاناً (المادة 305) وكذلك المبادلات المنجزة من طرف الدولة (المادة 271)	شهر	2.5%	نسبي	المادة 226 ق ت	عقد معاوضة (عقارين إذا كان فارق في الثمن أو الفائض)
تدفع الحقوق المطبقة على الأحكام القضائية التي تتضمن المصادقة على قسمة عقار قضائي، بدفعا مؤجلا عن طريق سند تحصيل شخصي أو جماعي (المادة 244 مكرر)	شهر	5%	نسبي	المادة 1/226 ق ت	عقد معاوضة (عقارين إذا كان فارق في الثمن أو الفائض)
	شهر	1.5%	نسبي	المادة 244 ق ت	عقد قسمة أموال مفقولة أو عقارية بين الشركاء في الملك والأرث مع الغير
	شهر	2.5%	نسبي	المادة 245 ق ت	عقد الرجوع عن قسمة المنقول
نصت المادة 246 من قانون التسجيل " أن الرجوع عن قسمة الأموال العقارية وحدثت الرسم بـ 5%"	شهر	5%	نسبي	المادة 246 ق ت	عقد الرجوع عن قسمة العقار
يسجل عقد الهبة في مقتضية وجود العقار	شهر	5%	نسبي	المادة 231 ق ت	عقد الهبة (بين الأحياء)

(الملحق رقم 01)
(المتمثل في حقوق التسجيل المطبقة على العقارات)

معرفة من الرسم قانون المالية 2014 يعنى الزرقة من دفع رسوم	شهر	مجانا	غير محدد	المادة 2/231 ق ت	عقد الهبة (بين الأصول والفروع والازواج الاحياء) نقل ملكية بسبب الوفاة لمسكن فردي كان يشمله الهالك
تنص المادة 58 ق ت " تسجل عقود الموثقين في أجل شهر ابتداء من تاريخها ..."	شهر	0.5%	نسبي	المادة 2-1/248 ق ت	تكوين، تمديده، تحويل أو دمج شركة لا تتضمن نقل أموال منقولة أو عقارية (دون أن يقل عن 1000 دج وفي حالة شركة أسهم بين 1000 ج و 300.000 ج)
تنص المادة 59 من قانون التسجيل على أن: "العقود الموثقة التي تنتج الحق في الرسم الثابتة تقدم من أجل تأشيرة التسجيل خلال الشهر الذي يلي شهر اعداد هذه العقود"	شهر	3%	نسبي	المادة 255 ق ت	تسجيل العقود التي تنقل ملكية عقارات توجد في بلدان اجنبية أو حق انتفاع أو التمتع بها
		1%	نسبي	المادة 250 ق ت	رفع رأسمال الشركة عن طريق دمج الارباح والاحتياطيات أو الإرصدة
		2.5%	نسبي	المادة 218 ق ت	تنازل عن حصص وأسهم في شركات
أما المادة 60 من نفس القانون فتتضمن على أنه : " يجب أن تسجل عقود الموثقين و اعوان التنفيذ التابعين لكتابات الصيغ و كذلك القرارات القضائية خلال الشهر الذي يلي شهر اعدادها"	شهرين	3000 ج	ثابت	المادة 212 ق ت	عقد حل الشركات التي لا تتضمن أي نقل لأموال منقولة أو عقارية
المادة 211 ملغاة بموجب المادة 22 من قانون المالية 2014.	شهرين	500 ج	ثابت	المادة 211 ق ت	التعديلات للشركات بدون نقل أموال أو عقارات (تعديل قانون الداخلي)
تخضع العقود المتضمنة إيجار محل تجاري أو محل ذي استعمال مهني تجاري لرسم المذكور سابقا والذي لا يمكن أن يقل عن رسم الثابت 1500 ج	شهر	2%	نسبي	المادة 222 ق ت	عقد كراء محل تجاري أو قاعة تجارية لمدة محددة
تخضع العقود الإيجار مدى الحياة أو الغير المحددة لنفس الحقوق والرسم المتعلقة بنقل الملكيات يعرض للممتلكات العقارية.	شهر	5%	نسبي	المادة 1/17 ق ت	عقد كراء محل تجاري أو قاعة غير محددة
تنص المادة 228 ق ت " تخضع نقل ملكية محلات تجارية أو زبائن مقابل رسم قدره 5% ويحصل على سعر على اساس سعر البيع..."	شهر	5%	نسبي	المادة 1/18 ق ت	عقد كراء محل تجاري أو قاعة مدى الحياة
تم تعديلها بموجب القانون 16-2016 المتضمن قانونية المالية 2016 (المادة 19)، في حالة تنازلات أو الغاء تخضع لرسم 1500 دج (المادة 209 ق ت)	شهرين	1500 دج	ثابت	المادة 228 ق ت	عقد بيع قاعة تجارية
				المادة 208 ق ت	عقد ايجار للاستعمال السكني

الوجه الثاني مكرر (ملحق رقم 01)

يمكن أن تقسم وتدفع سنويًا حقوق التسجيل بناء على طلب مكافض بالضريبة طبقاً للمادة 28 من الأمر 10-01 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010	شهر	%3	نسبي	المادة 2/28 ق ت	عقود امتياز على ممتلكات الدولة في إطار التشريع الساري المفعول
نص المادة 280 ق ت: "يخضع لرسم ثابت المقدر بـ 1.500 دج كل العقود التي لم تحدد تعريفتها بأي مادة من هذا القانون، والتي لا يمكن أن يترتب عن تحصيل رسم نسبي".	شهرين	%4	نسبي	المادة 3/28 ق ت	عقود امتياز إذا امتدت مدة العقد الى ما يفوق 33 سنة
تبدأ سريان المهلة يوم وصول هذه الرخصة الى الموظف المكلف بالتسجيل تسجل العقود المبرمة فقط قبل سنة 1970، والتي قانون المالية لسنة 1992 السعقود العرفية في المادة 63.	شهر	1500-ج	ثابت	المادة 1/210 ق ت	شهادة الملكية المثبتة لنقل الملكية الاسمية
المادة 645 ملغاة بموجب المادة 15 من قانون المالية 2004، كانت تسجل في أجل 3 اشهر	شهر	مجانا	غير محدد نوع الرسم	المادة 271 ق ت	العقود الادارية الخاضعة للمصادقة
نص المادة 208 ق ت: "يخضع لرسم ثابت المقدر بـ 1.500 دج كل العقود التي لم تحدد تعريفتها..."	شهر أو شهرين	حسب نوع الرسم	الثابت و نسبي	المادة 35 ق ت	العقود العرفية
تتضمن المادة 280 من ق ت "تسجل مجاناً الشهادات المرفقة التي يتم إعدادها بعد الوفاة والمثبتة لنقل الملكية العقارية"	شهر	1500-ج	ثابت	المادة 64 ق ت المادة 236 ق ت	عقد الوصية
	شهرين	1500-ج	ثابت	208 ق ت	عقد الوصية، عقد الوديعة، عقد إعراف بدلين، عقد الرهن، عقد الإعارة
	شهر	مجانا	غير محدد نوع الرسم	280 ق ت	شهادة التوثيقية

الوجه الثالث (مكرر) (ملحق رقم 01)

مجلد	رقم :
صفحة	رقم :
الخالة رقم	الرقم :
الرقم التسلسلي للحالة	الرقم :

المديرية العامة للضرائب

مفتشية الضرائب

شهادة طبيعة العقد

لقب، إسم وعنوان الموثق الذي استلم العقد :
 تاريخ العقد الموثق، القضائي، العرفي (غير القضائي) أو الإداري :
 تاريخ العقد العرفي الموثق أو الملحق (1) مابين النسخ الأصلية وتفيد إلى :
 عدد جداول الدعاوي :
 عدد الإحالات :
 عدد الكشوفات الملغية :

- حلل بطريقة شاملة وموجزة (مختصرة) : - حدد (بالنسبة لكل طرف في العقد) الإسم، واللقب، المهنة أو النوعية، السكن، تاريخ ومكان الإزداد : - أعطى تحديد شامل للمعاملات
 ملحوظة : البالغ المتضمنة كأساس لتصفية الضريبة، تحدد بالحروف، بالأرقام وبالدينار الجزائري.

إطار مخصص للمصاحفة

تابع لصحافة العقدة

إطار مخمس لإدارة العتبات

I - إطار مخمس للمنتش = تعنيف حساب حقوق التصجل والرسم الإجمالي على النجولان

II - إطار مخمس للموظف الساسي (ملاحظات، ... إلخ)

وجهالثانيمكرر (ملحق رقم 03)

DIRECTION GENERALE DES IMPOTS

RECEITE DES IMPOTS

DIRECTION DES IMPOTS

DE LA WILAYA DE :

INSPECTION DES IMPOTS

DE DROITS D'ENREGISTREMENT ET DE TIMBRE

N° / 200
(1)

ORDRE DE VERSEMENT

M

Demeurant à :

Est prié de verser à la Caisse du Receveur des Impôts de :

La somme de :

..... (..... D.A.)

Au titre de Opération N°

A Imputer au Compte : Ligne :

A le 200

Le Chef d'Inspection,

(1) Numerotage ininterrompu du 1/1 au 31/12 de l'année.

نموذج يتعلق بالأمربال دفع (ملحق رقم 06)

Wilaya d _____
Commune d _____

المملكة المغربية الديمقراطية الشعبية
DIRECTION GENERALE DES IMPOTS
WILAYA DE _____

Série N. n° 7 (2000)

CADRE RESERVE à l'inspection des impôts	
N° d'ordre	
de l'Etat	du bulletin mod. n° 15

Inspection des impôts
D _____

EXTRAIT

Enregistré		
le :		
Volume :	Folio :	N° :
Etat n° :	Tasse :	
N° d'ordre de l'Etat :		

**BAIL OU LOCATION de toute nature concernant des PROPRIETES NON BATIES
ou des PROPRIETES MIXTES (bâties ou non bâties)**

Nom et adresse du notaire qui a reçu l'acte : _____

Date de l'acte authentique : _____

Date de l'acte sous-seing privé déposé ou annexé _____ (Rayer la mention inutile)

aux rangs des minutes et à enregistrer : _____

Nombre de rôles _____ ; de renvois _____ ; de mots nuls _____

BAILLEUR (Nom, prénoms, profession ou qualité, domicile, date et lieu de naissance, n° acte de nais- sance)	COLONNE réservée au Service de l'Enregistrement		
	Hect.	Ares	Cent.
PRENEUR (Nom, prénoms, profession ou qualité, domicile, date et lieu de naissance, n° acte de nais- sance)			
Durée du bail et date d'entrée en jouissance			
NATURE, DESIGNATION et situation des immeubles loués 1° Lorsque la location compren- dra, en outre, des objets mobili- ers, ces objets seront énumérés avec leur estimation si elle a été indiquée dans l'acte. 2° On mentionnera égale- ment, chaque fois que cela sera possible, les diverses com- munes sur lesquelles s'étendent les propriétés, en distinguant les immeubles situés sur le terri- toire de chaque commune.			
CONDITIONS DE LA LOCATION prix en principal (Indiquer, le cas échéant, les varia- tions au prix et les périodes aux- quelles elles correspondent).			

نموذج خاص بشهادة الإيجار (ملحق رقم 70)

CONDITIONS DE LA LOCATION Charges imposées (Indiquer leur nature et leur évaluation)		COLONNE réservée au Service de l'Enregistrement
1 ^{er} au bailleur		
2 ^{es} au preneur		
Dispositions diverses (caution, etc...)		
Cadre réservé au Service de l'Enregistrement — Perception opérée		

VENTILATION

CADRE RESERVE A L'INSPECTION DES IMPOTS

Renseignements concernant les faits de location considérés dans son ensemble	Prix de fermage payable en argent		D.A.	D.A.
	Redevance en Nature Dessous de table D.A.			
	Intérêt de (1) p. % sur la valeur du chapitre consistant en A e tout estimé à Valeur locative des propriétés non bâties	Maison Bâiments ruraux	D.A.	
Reste pour les propriétés non bâties				
Renseignements concernant les extensions	COMMUNES	NATURES DES PROPRIETES	CONTENANCE	PORTION de fermage
			m. c. ca	D.A.
Reste pour les propriétés non bâties situées sur le territoire de la commune où l'on opère				
	A ajouter : Montant approximatif des impôts à la charge du preneur	Taxe foncière des propriétés bâties non bâties I.R.G. (Revenus Fonciers)	D.A.	
Valeur locative totale des propriétés non bâties situées dans la commune où l'on opère				
CALCUL DE LA VALEUR LOCATIVE D'APRES LE CLASSEMENT			APPRECIATION DE LA VENTILATION	

CONDITIONS DE LA LOCATION Charges imposées (Indiquer leur nature et leur évaluation)	1 ^{er} au bailleur	COLONNE réservée au Service de l'Enregistrement
	2 ^o au preneur	
Dispositions diverses (caution, etc...)		
Cadre réservé au Service de l'Enregistrement — Prescription opérée		

VENTILATION

CADRE RESERVE A L'INSPECTION DES IMPOTS

Renseignements concernant l'acte de location considéré dans son ensemble	Prix de fermage payable en argent D.A.	D.A.	D.A.																				
	Restance en Nature Dessous de table D.A.																						
	A déclarer : Intérêts de (1) p. % sur la valeur du capital consistant en le tout estimé à D.A.	D.A.	D.A.																				
	Valeur locative des propriétés non bâties : Maison Bâtements ruraux																						
Reste pour les propriétés non bâties																							
Renseignements concernant les extensions	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>COMMUNES</th> <th>NATURES DES PROPRIETES</th> <th>CONTENANCE</th> <th>PORTION de fermage</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>ha. a. ca</td> <td>D.A.</td> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table>	COMMUNES	NATURES DES PROPRIETES	CONTENANCE	PORTION de fermage			ha. a. ca	D.A.													D.A.	D.A.
	COMMUNES	NATURES DES PROPRIETES	CONTENANCE	PORTION de fermage																			
		ha. a. ca	D.A.																				
Reste pour les propriétés non bâties situées sur le territoire de la communes où l'on opère																							
A ajouter : Montant approximatif des impôts à la charge du preneur	Taxe foncière des propriétés bâties non bâties I.R.G. (Revenus Foncières)	D.A.	D.A.																				
Valeur locative totale des propriétés non bâties situées dans la communes où l'on opère																							
CALCUL DE LA VALEUR LOCATIVE D'APRES LE CLASSEMENT		APPRECIATION DE LA VENTILATION																					

(الوجه الثاني مكرر) ملحق رقم 70)

الإقـرار بالتركة

أب	أب	
		<p>مرحل</p>
		<p>للرجل</p>

المديرية العامة
للضرائب

مصلحة التسجيل

(أ) خانة قلا من طرف
(المصرح)
(ب) خانة مخصصة
للإدارة

(1) تثبيت (تأكيد)

الإخلاص : تبعا
ليبائنات الإقرار
الأخيرة فإنه كل
مقرر يكتب
بخط يده العبارة
التالية :

ب يؤكد المقرر صدق
وإخلاص وحقيقة
هذا الإقرار المتضمن
لـ.....

صفحة، وبالنظر
إلى العتسيات
المصرحة في المادة
133 من قانون
التسجيل، فإن
المقرر يؤكد
كذلك، على القيمة
التقديرية التي
يحتسبها الإقرار
والمعبرة عن الذهن
وكل القيم العقارية
الأخرى الجزائية
منها والأجنبية
والتي تكون
مقدرة سواء كلياً
أو جزئياً حسب
معرفة ومعلوماته
حول المتوفي.
إنه يصادق الكلمات
المشطوبة للغة ..

(2) المقرر بزوج وعطفي

الإقرار ويصادق
على الحالات إذا
وجدت، بانفصال
كل إحالة وعن
طريق إدخال
أوكياته (بنائياته)
من.

نموذج لإقرار بالتركة (ملحق رقم 08)

Série N. n° 27

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
المديرية العامة للضرائب

وزارة المالية

مديرية الضرائب
ولاية
مفتشية

شهادة التصريح بالتركة
المعفاة من جميع الحقوق

إن رئيس المفتشية الماضي أسفله يشهد بأن التصريح بالتركة
السيد(ة) :
المتوفى(ية) ب :

قد سجلت في المفتشية المبينة بالجانب، بتاريخ
تحت رقم ، أنه لم ينتج عنها دفع أية ضريبة كانت .

في 200
المفتش

ENAG - ULC - Algéna

نموذج خاص بشهادة التصريح بالتركة المعفاة من جميع الحقوق (ملحق
رقم 10)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

غرداية في :

السيد :

مديرية الضرائب لولاية غرداية
المديرية الفرعية للرقابة الجبائية

رقم : / مرجع ت. /

إشعار بإعادة تقويم

إرسال موسى عليه رقم:.....

طبقاً للمادة 38 مكرر 2 إلى 38 مكرر 2 ي من ق إ ج والمادة 111 إلى 112 من ق ت, يشرفني أن أعلمكم أن إدارة الضرائب لولاية غرداية تقترح عليكم إعادة تقويم السعر المصرح به في العقد:

التعيين: الكائن: الذي إكتسبتموه بموجب عقد محرر أمام
الأستاذ: موثق: بتاريخ:

مسجل بمفتشية التسجيل غرداية بتاريخ:

التمن المصرح: ثمن العقار بعد إعادة التقويم :
تكملة القيمة الخاضعة: = -

الحقوق المترتبة عن إعادة التقويم, مفصلة كما يلي:

حقوق التسجيل:	حقوق الإشهار:
= X	= 1% X
= عقوبة سوء التصريح	= عقوبة سوء التصريح
= المجموع	

لذا أنتم مطالبون بالحضور إلى مقر مديرية الضرائب لتوقيع على وثيقة التعهد في أجل قصاه 30 يوما . في حالة عدم قبولكم التقويم المقترح من طرف المصلحة , يتوجب عليكم تقديم طلب كتابي للممثل أمام لجنة المصالحة الولائية .
في حالة عدم الرد على هذا الإشعار في الأجل المذكور أعلاه , يعتبر هذا قبول ضمني للتقويم تفرض بموجبه الضريبة تلقائيا مع فرض الزيادات المنصوص عليها في المادة 38 مكرر 2 و من ق إ ج .
إمكانكم الحضور شخصيا بمساعدة مستشار قانوني من إختياركم أو تعيين وكيل مؤهل قانونا المادة 38 مكرر 2 ج من ق إ ج.

حظة : الرجاء إحضار

- بطاقة التعريف الوطنية

- طابع جبائي بقيمة 20 دج {02}

أيام الإستقبال : الإثنين و الأربعاء

نموذج خاص بإشعار بإعادة تقويم) يعتبر بمثابة استدعاء وتبليغ بالقي
مة الحقيقية للعقار (ملحق رقم 11)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

مديرية الضرائب لولاية غرداية

المديرية الفرعية للرقابة الجبائية

ولاية غرداية	نسخة التدوين سجل الإكتشاف.....رقم.....	رقم الملف
تأشير مديرية الفرعية للرقابة الجبائية		تأشير المحقق
الملاحظات	رقم التدوين	

نموذج خاص بنسخة التدوين (ملحق رقم 12)

MINISTRE DES FINANCES

ADMINISTRATION DES IMPOTS (Enregistrement et Timbre)

INSPECTION

SOUSSION

d _____

Droits constatés ou O.T.

Vol _____ N° _____

Découvertes Vol _____ N° _____

AUTEUR DE LA CONSIGNATION

M. _____

Droits liquidés à

- (1) Désignation de l'acte ou de la déclaration
(2) Désignation de l'immeuble ou du fonds de commerce.
(3) En toutes lettres et en Dinars Algériens et Centimes.
(4) La personne qui souscrit la soumission doit faire précéder sa signature de la mention : «Bon pour insuffisance de _____ DA » écrite de sa main.

ENAG - ULC - Algérie



Le _____ soussigné _____

reconnait : _____

que la valeur assignée dans (1) : _____

à (2) : _____

est insuffisante et doit être portée à (3) : _____

En conséquence, le _____ soussigné _____ s'engage _____ à verser aussitôt après l'approbation de la présente au bureau de Recette des Impôts de _____

le montant des droits simples et en sus exigibles sur un complément de Valeur imposable de (3) : _____

A _____, le _____

Signature (4)

Vu et approuvé la présente soumission pour un rehaussement de valeur (3) _____

et un complément de droit de (3) _____

A _____, le _____

مودج خاص بالتعهد القانوني (ملحق رقم 13)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

غرداية في:

وزارة المالية

مديرية الضرائب لولاية غرداية

المديرية الفرعية للمنازعات

رقم / م ر ج ع ت / 2017

رقم الملف: /

إلى السيد:

إستدعاء أمام لجنة المصالحة الولائية

إرسال موسى عليه رقم.....

مع وصل إستلام

طبقاً للمادة 38 مكرر 2 إلى 38 مكرر 2 و من ق إ ج ، أتشرف بإخباركم أنكم مستدعون للحضور يوم: على الساعة: 09 H 00 للمثول أمام لجنة المصالحة الولائية بمقر مديرية الضرائب لولاية غرداية الكائنة ببوهاوة.

لعدم قبولكم التقدير المقترح من طرف مكتب المراجعات الجبائية تبث هذه اللجنة لتحديد القيمة الطبيعية للملكية:

أو المستغلة:

بئمن مصرح قدره:

بموجب عقد أو تصريح مسجل بمكتب الأستاذ:

موثق ب: يوم : تحت رقم:

حيث أعيد تقويم العقار بمبلغ:

- في حالة مالم تدرس القضية لأي سبب ، غير عدم حضوركم أو عدم توكيل شخص لتمثيلكم في الجلسة المذكورة أعلاه سيرسل لكم استدعاء آخر فيما بعد يحدد فيه تاريخ الجلسة القادمة.

بإمكانكم الحضور شخصياً أو بمساعدة مستشار من اختياركم أو تعيين وكيل مؤهل قانونياً - م 38 مكرر 2 ج من ق إ ج

- فضلاً عن ذلك ، فإن الاستدعاء المبلغ لكم عن طريق إرسال موسى عليه مع إشعار باستلام قاطع التقادم طبقاً للقانون الساري المفعول.

تقبلوا فائق الاحترام و التقدير

مدير الضرائب

نموذج خاص باستدعاء أمام لجنة المصالحة الولائية (لجنة التوفيق
(ملحق رقم 15)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

غرداية في:

إلى السيد:

وزارة المالية

مديرية الضرائب لولاية غرداية

لمديرية الفرعية للمنازعات

رقم / مرجع ت/2017

تبليغ رأي لجنة التوفيق الولائية

إرسال موسى عليه رقم.....

مع وصل إستلام

السيد :

طبقا للمادة 38 مكرر 2 د من ق إ ج ، يشرفني أن أبلغكم الرأي التالي الذي أصدرته لجنة التوفيق للولاية عند إجتماعها المنعقد في :

بمقر مديرية الضرائب لولاية غرداية الكائنة ببوهران.

تخص: ب

قضية رقم: /

قيمة تجارية مقدرة ب:

نظرا أن القيمة المبنية في عقد :

المسجلة في :

تقدر ب: فينتج نقص في السعر بقيمة :

لذلك فإنكم مستعدون للحضور إلى : مديرية الضرائب لولاية غرداية

في أجل مدته القصوى عشرين (20) يوما من تاريخ هذا التبليغ لإكتتاب الإذعان التنظيمي الذي يلزمكم بتسديد الحقوق المستحقة و المقدرة بمبلغ :

عند عدم وجود معاملة ودية و بمقتضى المادة 38 مكرر 2 هـ من ق إ ج ، ستضطر الإدارة إلى

تطبيق زيادة تلقائية للتقدير الوارد في العقد المعني ، وسيطلب منكم أنذاك وبعد تبليغكم

تحصيل مبلغ :

و ألفت إنتباهكم بصفة خاصة لأهمية إعتراكم بطريقة ودية لهذا النقص قبل تبليغ هذه الزيادة

تقبلوا سيدي بقبول تحياتي المميزة .

مدير الضرائب

نموذج خاص بتبليغ رأي لجنة التوفيق الولائية (ملحق رقم 16)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

غرداية في:

المديرية العامة للضرائب
مديرية الضرائب للولاية
المديرية الفرعية للرقابة الجبائية

السيد :

رقم : /م ض و/م ف ر ج/م ات/2017

إرسال موسى عليه تحت رقم :

ملف رقم : /

تبليغ الزيادة تلقائيا

طبقا للمادة 38 مكرر 2 هـ من ق إ ج يشرفني أن ابلاغكم بالزيادة التلقائية

من : إلى :

للعقار الذي كان موضوع إعادة التقويم الواقع بـ

ونتيجة لذلك فإنكم مستعدون للحضور إلى : مقر مديرية الضرائب بغرداية

في أجل مدته القصى عشرة 10 أيام ، لإكتتاب الإذعان التنظيمي الذي

يلزمكم بتسديد الحقوق المستحقة على تكملة القيمة الخاضعة للضريبة

بـ :

الذي نتج عنه مبلغ الحقوق المقدرة بـ

عند عدم القيام بذلك سيحرر في حقم سند تحصيل للتسديد بكل الوسائل القانونية المستحقة.

طبقا للمادة 38 مكرر 2 ر من قانون الاجراءات الجبائية

التي ستصبح قيمتها حينئذ مقدرة بـ

تفضلوا سيدي المحترم بقبول فائق التحيات.

مدير الضرائب

نموذج خاص بتبليغ الزيادة التلقائية (ملحق رقم 17)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

مديرية الضرائب لولاية غرداية
المديرية الفرعية للرقابة الجبائية

رقم : /م ض و/م فر ج /م إ ت/ 2017.

سند تحصيل

ملف رقم: /

السيد :

- مدين لادارة الضرائب لولاية غرداية بمبلغ:

- يسدد بـ

مجموع الحقوق البسيطة و الزائدة الناتجة عن عدم كفاية ثمن:

الذي اكتسبته حسب عقد محرر أمام الأستاذ:

موثق بـ: بتاريخ: مسجل يوم:

للتذكير فإن عدم كفاية الثمن قد بلغ لكم من طرف مكتب إعادة التقويمات حسب وثيقة الزيادة التلقائية

بتاريخ: تحت رقم:

و بناء على المواد الآتية من ق. ت. 112,354، 366، 367 و 38 مكرر 2 إلى 38 مكرر 2 و من ق إ ج
أعد هذا السند من طرفنا نحن مكتب إعادة التقويم ب مديرية الضرائب لولاية غرداية المكلف
بمهمة كاتب لجنة المصالحة لأجل تحصيل المبلغ المذكور أعلاه بكل الطرق القانونية
مع التحفظ بكل المبالغ التي تستحق مستقبليا و خاصة المصاريف التي تنتج عن
تحصيل هذه المبالغ.

غرداية في:

مؤشر قابل للتفيد من طرفنا نحن مدير الضرائب لولاية غرداية الموقع أدناه

مدير الضرائب

نموذج خاص بتحرير سند التحصيل (ملحق رقم 18)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

مديرية الضرائب بلولاية غرداية الولاية في:

نيابة مديرية الرقابة الجبائية السيد:

رقم:

تبلغ سند التحصيل

يشرفنا أن بلغكم بواسطة هذا الإرسال الموصى به
عليهم مستخرج من سند التحصيل في قفا الصفحة والذي يجبركم بالدفع الفوري
لدي قبضة الضرائب المختلفة مبلغ:

حسب التفصيل للدين في سند التحصيل
وفي حالة عدم الدفع فعياً لخمسة عشر يوماً، ستخضع إجراء متابعة ضدكم.
كما نعلمكم بان التبليغ قاطع للتقادم ضد الخزينة.
مع فائق الاحترام والتقدير

نائب مدير الرقابة الجبائية

نموذج خاص بتبليغ سند التحصيل (ملحق رقم 19)

الفهرس

الفهرس

أ	إهداء.....
ت	شكر و تقدير.....
ث	ملخص.....
ج	قائمة المختصرات.....
12	الفصل الأول: مضمون الجبائية العقارية.....
13	المبحث الاول: طبيعة الجباية العقارية.....
13	المطلب الاول :تعريفُ وخصائص الجبايةُ العقاريةُ.....
13	الفرع الأول :الجبائيةُ العامة والعقار.....
18	الفرع الثاني: تعريفُ الجبايةُ العقاريةُ و خصائصها.....
21	المطلب الثاني: التزامات و أهداف الجباية العقارية.....
21	الفرع الاول :أهدافها.....
23	الفرع الثاني: التزاماتها.....
30	المبحث الثاني: الرسوم الجبائية.....
30	المطلب الأول: أصناف الجباية العقارية في التشريع الجزائري.....
30	الفرع الاول :الرسوم معلية الدخل لاجمالي.....
39	الفرع الثاني: الرسم على رقم الاعمال.....
40	المطلب الثاني: نتائج الخضوع للجباية العقارية عند تحويل حق الملكية... 40
40	الفرع الاول : نقل الملكية بعوض.....
48	الفرع الثاني: تحويل الملكية العقارية بدون عوض:.....
57	خلاصة الفصل الاول.....
58	الفصل الثاني: اثار نظام قانون الجباية العقارية.....
59	المبحث الأول: مهام و اساس الجباية العقارية.....
59	المطلب الاول : اجهزة الادارة الضريبية و عملها.....
66	الفرع الثاني : مفهوم الضمان في تحصيل الرسوم الجبائية و خصائصه.....
68	الفرع الثالث : وسائل الضمان في تحصيل الرسوم الجبائية.....
71	المطلب الثاني : كيفية تحصيل الرسوم الجبائية.....
72	الفرع الأول : طرق تحصيل الرسوم الجبائية.....
81	الفرع الثاني : كيفية استرداد و تقادم الرسوم الجبائية.....
83	المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بالرسوم الجبائية.....
83	المطلب الاول: المخالفات و سلطات الإدارة.....
84	الفرع الأول : المخالفات الجبائية.....
86	الفرع الثاني: سلطات الإدارة.....

89.....	المطلب الثاني: طرق الطعن
89.....	الفرع الاول: الطعن النزاعي
93.....	الفرع الثاني: الطعن القضائي
95.....	الفرع الثالث: الطعن الولائي
98.....	خلاصة الفصل الثاني
99.....	خاتمة
103.....	قائمة المصادر والمراجع
109.....	الملاحق
132.....	الفهرس