الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة يحي فارس بالمدية
كلية الحقوق والعلوم السياسية

العنوان:

إجراءات التقييم والجباية العقارية لدى إدارة الضرائب في الجزائر

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق
تخصص: قانون عقاري

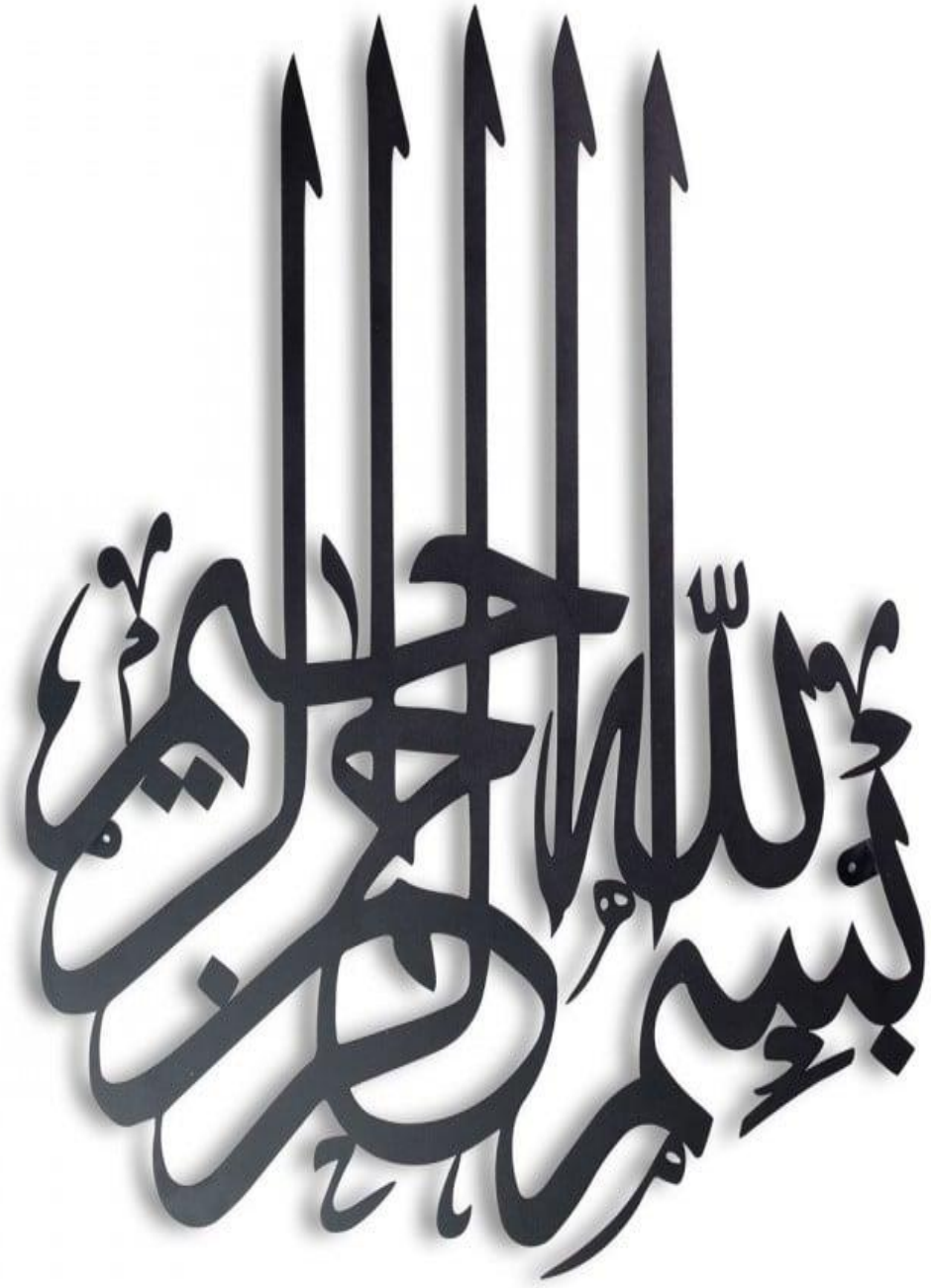
تقديم الطالبين:
- بودلال محمد أمين
- بوطالب فريحة

اشراف الاستاذ:
د. قنفود رمضان

لجنة المناقشة

الدكتور علياتي محمد	جامعة يحي فارس بالمدية	رئيسا
الدكتور قنفود رمضان	جامعة يحي فارس بالمدية	مشرفا
الدكتورة فروخ سميرة	جامعة يحي فارس بالمدية	مناقشا

السنة الدراسية: 2023 - 2024


بسم الله الرحمن الرحيم

شكر و عرفان

يقول عز و جل في محكم تنزيله"....و فَوْقَ كُل ذِي عِلْمٍ عِلِيم.."سورة يوسف.... آية 67 (صدق الله العظيم). وقال رسول الله(صلي الله عليه وسلم)"من صنع إليكم معروفاً فكافئوه، فإن لم تجدوا ما تكافئونه به فادعوا له حتى تروا أنكم كافأتموه....."(رواه أبو داوود).

وفاء ا وتقديرا واعترافا منا بالجميل نتقدم بجزيل الشكر لأولئك المخلصين

الذين لم يدخروا جهدا في مساعدتنا في إنجاز هذا العمل، ونخص بالذكر الأستاذ الفاضل **قنفود رمضان** الذي أشرف على هذه الدراسة وصاحب الفضل بعد الله عز وجل في توجيهنا ومساعدتنا لإتمام هذا العمل المتواضع فجزاه الله كل خير .كما لا يفوتنا أن ننوه بكل من كان له الفضل في تشجيعنا و مد النصائح لنا من أساتذة و موظفى مديرية الضرائب بالمدية و أفراد العائلة.

كما نتقدم بجزيل الشكر للأساتذة الكرام أعضاء لجنة المناقشة بتشريفهم لنا و قبول مناقشة هذا العمل.

إهداء

أهدي ثمرة هذا الجهد المتواضع .....إلى:

الوالدين الكريمين أطال الله في عمرهما و رزقهما موفور الصحة و العافية

إلى من عملت معى بكد بغية إتمام هذا العمل زوجتي الكريمة "فريحة"

إلى أبنائي "يوسف معاذ....مصعب....شعيب.....و قصي... حفظهم الله"

إلى أخي و أخواتي و أبنائهم كل بإسمه

إلى كل الأصدقاء و الزملاء

محمد أمين

إهداء

أهدي ثمرة جهدي هذا .....

إلى روح من أرتاح كلما تذكرت حنانها و دعواتها "أمي الغالية" رحمها الله و أسكنها فسيح جنانه.....

إلى روح "أبي" الطاهرة رحمه الله و أسكنه الفردوس الأعلى ....

إلى روح " أختى" الطيبة ..طيب الله ثراها

إلى سندي في الحياة و من شجعني على إتمام هذا العمل زوجي الفاضل "محمد أمين"

إلى أبنائي "يوسف معاذ....مصعب....شعيب.....و قصي... حفظهم الله"

إلى إخوتي و أخواتي و أزواجهم و أبنائهم كل بإسمه

إلى كل الأصدقاء و الزملاء

فريحة

مقدمة

مقدمة:

تعتبر الجزائر من بين الدول التي عرفت فيها النفقات العمومية ارتفاعا مذهلا خصوصا بعد الاستقلال و يعود ذلك إلى إنشاء و تشييد الهياكل القاعدية و الأساسية للدولة، حيث سعت بموجب ذلك إلى تحقيق قدر كاف من الرفاهية و العدالة الإجتماعية للشعب، و هذا لن يتجسد إلاّ بتبني خطة نموذجية ذات أبعاد اجتماعية و اقتصادية و سياسية ترتكز أساسا على توفر غلاف مالي قادر على كبح جماح المصاريف أللامنتهية للمشاريع المسطرة، فأضحت بذلك التعبئة المالية ضرورة ملحة و حتمية، فلكل نفقة إيراد يغطيها و لضمان ديمومة هذه الإيرادات كان من الضروري ضمان تدفقها المتواصل للخزينة العمومية .

و بما أن نظام الاقتصاد في الجزائر قائم على الريع بالدرجة الأولى و بما أن المحروقات تعد ثروة آيلة للزوال من جهة و مداخيلها غير مستقرة من جهة أخرى، حيث تخضع لقانون العرض و الطلب و بالأزمات العالمية أيضا، كان من الضروري البحث على إيرادات أخرى لتغطية أوجه الإنفاق المتزايد و تحقيق التوازن المالي بعيدا عن المحروقات، لهذا أولت الدولة عناية و أهمية بالغة للإيرادات العادية من خلال نظام ضريبي يعتمد على تحصيل مختلف الضرائب و الرسوم كأهم إيراد للدولة، وعلى رأسها الجباية العقارية بحكم ارتباطها بالممتلكات العامة و الخاصة التى بإمكانها أن تساهم بشكل كبير في رفع الإيرادات العامة للدولة.

و الجدير بالذكر أن الجزائر تتربع على مساحة جغرافية شاسعة تفوق المليوني متر مربع، وهو ما ساهم بخلق نشاط كبير للمعاملات العقارية في السوق و حركة ديناميكية للأموال، وهو ما يشكل وعاءا معتبرا لجباية مختلف الضرائب والرسوم، ومن أجل تنظيم هذه الجباية و وضعها في أطرها القانونية التي توضح طرق تحديد الوعاء و التصفية و التحصيل تم سن عدة قوانين و إدخال عدة تعديلات عليها بهدف إضفاء المزيد من الحرص على ضبط السوق و فرض الرقابة عليها لمجابهة ظاهرة التهرب الضريبي التى تطال المجال العقاري و تستنزف حتى مكونات اقتصاد الدولة بشكل عام.

فخول المشرع الجزائري إدارة الضرائب صلاحيات الرقابة الجبائية على كل التصريحات بشتى أنواعها المقدمة من طرف المكلفين بالضريبة باعتبار أن النظام الضريبي في الجزائر نظام مبني على التصريح المقترن بالرقابة للكشف عن الغش في التصريحات و الحد من التهرب الضريبي عن طرق التقدير الصحيح للأوعية العقارية و تقويمها لضمان حقوق الخزينة بفرض الضرائب و الرسوم العقارية و إسترجاع حقوق التسجيل و الشهر العقاري بالاستناد على قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة المتضمن ضرائب و رسوم عقارية واقعة على الملكيات المبنية و غير المبنية و كذا قانون التسجيل

المتضمن تحديد النسب المئوية المفروضة على إنتقال الملكية إضافةً إلى قانون الإجراءات الجبائية الذي يبين مختلف الإجراءات المتبعة في استرجاع هاته الحقوق من خلال ما يعرف بعملية "إعادة التقييم".

كما يمكن أن تصدر من إدارة الضرائب أخطاء في طريقة ضبطها للضريبة العقارية و بالتالي يصبح المكلف أمام حتمية دفع ضرائب و رسوم خيالية و غير مؤسسة أحيانا، و تكريس لمبدأ العدالة الجبائية أعطى المشرع الجزائري لهذا الأخير الحق في التظلم و الطعن في شرعية الضريبة المفروضة عليه في حالة ما تبين وقوع خطأ أو تجاوز أو سوء تقدير من إدارة الضرائب أو ما يتعارض منها مع أحكام التشريع الجبائي.

أهمية البحث:

تكمن أهمية البحث في أن الجزائر اليوم و أمام تذبذب مداخيل المحروقات بفعل الأزمات السياسية و الصحية(جائحة كورونا مثلا) العالمية و أيلولته الحتمية للزوال مستقبلا،مجبرة على تفعيل أليات التحصيل و الرفع من الإيرادات العادية التي تضمن التوازن المالي للخزينة العمومية من بينها الجباية العقارية و إعادة التقييم التي بإمكانهما المساهمة بجزء كبير في الإيرادات العامة للدولة بفعل الحركة الديناميكية التي يشهدها السوق العقاري.

أسباب إختيار الموضوع:

تنوعت أسباب إختيار الموضوع بين عوامل ذاتية و موضوعية

فعن **الدوافع الذاتية** فهي تعود إلى تخصصنا في مجال القانون العقاري و الوظيفة في إدارة الضرائب حيث إرتأينا البحث في موضوع الجباية العقارية و إعادة التقييم بالخصوص و رفع اللبس عن إجراءات تحديد الوعاء الخاص بها و طرق حساب معدلاتها.

أما عن **الدوافع الموضوعية** فالمتأمل في الأبحاث المتعلقة بالجباية العقارية يلحظ نقصا واضحا في تحديد مفهومها و إجراءات فرضها و تحصيلها لفائدة الخزينة العمومية ، و بما أن التشريعات الجبائية في هذا المجال تشهد عدة تعديلات كل سنة بناءا على تدابير قانون المالية يجعل من موضوع البحث في الجباية العقارية فائدة علمية و عملية هامة سواءا للمكلفين بالضريبة و إدارة الضرائب من جهة و لطلبة القانون العقاري من جهة أخرى.

أهداف البحث:

يستهدف هذا البحث ضبط مفهوم الجباية العقارية بصفة عامة و إعادة التقييم بصفة خاصة و تحديد المكلفين بها و إجراءات فرضها من طرف الإدارة و كيفية فض المنازعات التي تنشأ بين المكلفين بها و إدارة الضرائب.

حدود البحث:

تمثلت الحدود الزمانية و المكانية لهاته الدراسة كالأتي:

الحدود الزمانية: حيث إعتمدنا على أخر التعديلات القوانين الجبائية في مجال الجباية العقارية و إعادة التقييم لسنة 2024 في حين تمثلت الحدود الزمنية للجانب التطبيقي في شهر أفريل 2024.

الحدود المكانية: تمثلت في مكان الجانب التطبيقي من البحث المتمثل في مديرية الضرائب لولاية المدية عبر مصالحها المختصة في المجال و هي على سبيل الحصر:

- مفتشية التسجيل و الطابع
- المديرية الفرعية للرقابة الجبائية
- المديرية الفرعية للمنازعات
- مفتشية الضرائب بقصر البخاري
- قباضة الضرائب بقصر البخاري – مدينة –

صعوبات الدراسة:

نقص المراجع الملمة بالجباية العقارية و إعادة التقييم حيث إعتمدنا على نصوص التشريع الجبائي بشكل كبير في ضبط المفاهيم و شرح الإجراءات.

- صعوبة الحصول على بعض الإشعارات و التنبيهات و المحاضر المهمة لإثراء البحث بحجة المحافظة على السر المهني.

الإشكالية:

بناءا على ماسبق تطرح و تصاغ الإشكالية لهذا البحث على النحو التالي:

ما هي طرق و إجراءات فرض الجباية العقارية و إعادة التقييم لدى إدارة الضرائب ؟

منهج البحث:

للإجابة على الإشكالية المطروحة إعتمدنا على المنهج التحليلي بشكل ضروري من خلال تحليل النصوص القانونية المنظمة للجباية العقارية و المنهج الوصفي فيما يتعلق بكيفية تحديد الوعاء و الحقوق المترتبة عنها و طرق تحصيلها.

خطة البحث:

من أجل الإلمام الجيد بموضوع البحث فقد قمنا بتقسيم البحث إلى فصلين و لكل فصل مبحثين تسبقهما مقدمة و تليهما خاتمة،حيث تطرقنا في الفصل الأول إلى الإطار المفاهيمي للجباية العقارية و إعادة التقييم في حين خصصنا الفصل الثاني للقواعد الإجرائية لفرض الضرائب و الرسوم العقارية و طرق معالجة المنازعات الناجمة عن ذلك.

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي للجباية العقارية و إعادة التقييم

تمهيد:

حتى يتسنى لنا توضيح موضوع البحث وتبيان الإطار المفاهيمي للجباية العقارية و إعادة التقييم لدى إدارة الضرائب إرتأينا تقسيم الفصل الأول إلى مبحثين، نتتطرق في الأول إلى مفهوم الجباية العقارية من خلال تحديد اهم التعريفات الواردة في الفقه المالي الأجنبي و كذا بالنسبة للفقه و التشريع المالي الجزائري و فيما تكمن اهميتها المالية و الإجتماعية و الإقتصادية و أهم مصادرها أو أصنافها التي تختلف بإختلاف طبيعة العقار و كذا التصرفات الواردة عليه و هو ما يطلق عليه جبائيا بالمادة الخاضعة للضريبة العقارية و الرسم العقاري مع الإشارة لجميع الإعفاءات الدائمة و المؤقتة الواردة عليهما أما بالنسبة للمبحث الثاني فسنخصصه بالدراسة حول مفهوم إعادة التقييم العقاري المخول لإدارة الضرائب كهيئة عامة مكلفة بالتقييمات لتحديد القيمة التجارية الحقيقية للعقار موضوع التنازل بين الخواص فقط مع التطرق لأهم العوامل المحددة لذلك دون إغفال الدور الذي تلعبه السوق العقارية في ذلك.

المبحث الأول: مفهوم الجباية العقارية.

تعد الجباية العقارية أحد أهم المصادر الجبائية المساهمة في الحصيلة الضريبية، ويشكل العقار المصدر الأول لتحيد الوعاء الضريبي للجباية العقارية سواء كان عقارا مبينا أو غير مبني، كما يخضع التنازل عن العقارات بين الخواص

لمجموعة من الإجراءات القانونية ،حيث تخضع هاته العملية إلى الرقابة الجبائية بهدف التحقق من مدى إحترام الأسعار الحقيقية و السوقية المحددة قانونا للعقار موضوع التنازل و إعادة التقييم في حالة ثبوت نقص في الثمن المصرح به.

المطلب الأول : تعريف الجباية العقارية.

وردت مجموعة من المفاهيم و التعاريف للجباية العقارية سنتناولها بالتفصيل عبر الفروع التالية:

الفرع الأول : التعريف الفقهي.

سنقتصر هنا فقط على التعريفات الواردة في الفقه الإنجليزي و الفقه الفرنسي فالفقيه الإنجليزي **" tony bryne "** عرف الضريبة العقارية على أنها " ضريبية محلية بنسبة معينة على العقارات أو القيم غير المنقولة و التي تأخذ طابع الإنشاءات الثابتة "[1]

مما يلاحظ على هذا التعريف أنه جاء شاملا للضرائب العقارية إلا أنه لم يبين لنا الوعاء الذي تنصب عليه ويظهر ذلك من خلال عبارة كل ما هو غير منقول.

إلى جانب التعريف السابق هناك تعريف آخر للفقيه بوشنان **" buchnan "** والفقيه جيمس فلورز **" james flower "** حيث عرف كل منهما الضريبة العقارية بأنها ": ضريبة تفرض بشكل غير مباشر على القيمة الإيجارية للعقار [2] ".

ما يلاحظ على هذا التعريف أنه يصنف الضرائب العقارية أنها ضرائب مباشرة بحيث يعرف مسبقا من سيتحمل عبئها فضلا على أنه لا يمكن نقل هذا العبء إلى شخص آخر.

[1]- محفوظ برحماني ، الضريبة العقارية في القانون الجزائري ، دراسة مقارنة دار الجامعة الجديدة ،مصر ،سنة 2009 ، ص 59.
[2]- المرجع نفسه، ص 61.

أما في الفقه الفرنسي فنجد مثلا تعريف الفقيه بول لويس دوري **" paul - louis deure "** حيث عرفها في مؤلفه **" الدليل الجديد في الضرائب المحلية "** فيقول أن" الضريبة العقارية المحلية المسماة الرسم العقاري تحصل لفائدة الجماعات المحلية عن العقارات المبنية وغير المبنية تحسب على أساس القيمة الإيجارية للعقار."

إن هذا التعريف جاء قاصرا لأنه لم يشمل جميع صور الضرائب العقارية الأخرى التي تحصل لفائدة الدولة والجماعات المحلية معا مثل الضريبة على تأجير الأملاك العقارية.

أما بالنسبة للفقه المالي الجزائري فإن أبرز تعريف فقهي للضريبة العقارية هو ما جاء به الأستاذ عثمان قنديل في كتابه نظرية الجباية والتنمية، حيث عرفها بأنها " الضريبة التي تقع على العقارات المبنية و غير مبنية.

والتي يكون الدخل الصافي المتمثل في بدل الإيجار وغلة الأرض وعاءًا لها وهي ضريبة ذات طابع عيني أكثر منها شخصي [1]."

إن هذا التعريف لا يختلف عن التعاريف السابقة في مفهومه الضيق حيث تتفق معها في كونها تشمل العقارات المبنية وغير مبنية و أن وعائها هو المحل العقاري.

الفرع الثاني : التعريف التشريعي.

تشمل الجباية العقارية و الدخل المتأتي منها الضرائب العقارية على الملكيات المبنية و غير المبنية، فضلا عن الضرائب على تأجير الأملاك العقارية وفائض القيمة عن التنازل ، وقد حدد المشرع الجزائري من جانب آخر، و استنادا إلى مبدأ الشرعية الضريبية بأن لا ضريبة إلا بنص قانوني، المكرس بمقتضى الفقرة الثالثة من المادة 89 من الدستور الجزائري [2]، فقد بينت المادة 249 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة [3] بعض العقارات المبنية المشمولة بالضرائب و هي:

[1]- محفوظ برحماني ، نفس المصدر ، ص 62.

[2]- المرسوم الرئاسي رقم 438/96 المؤرخ في 1996/12/07 ،يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء 1996/11/28، الجريدة الرسمية رقم 76 لسنة 1996 معدل بالقانون رقم 03/02 المؤرخ في 2002/04/10.الجريدة الرسمية رقم 25 لسنة 2002.و القانون رقم 19/08 المؤرخ في 2008/11/15 .الجريدة الرسمية رقم 63 لسنة 2008. و القانون رقم 01/16 المؤرخ في 2016/03/06، الجريدة الرسمية العدد 14 لسنة 2016. و المرسوم الرئاسي رقم 442/20 المؤرخ في 2020/12/30 المتعلق بالتعديل الدستوري ،الجريدة الرسمية العدد 82 المؤرخة في 2020/12/30.

[3]- الأمر 76-101 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة المعدل و المتمم ،الجريدة الرسمية العدد 102 المؤرخة في 1976/12/22.

- المنشآت المخصصة لإيواء الآشخاص و المواد أو لتخزين المنتجات.
- المنشآت التجارية الكائنة في محيط المطارات الجوية و الموانئ و محطات السكك الحديدية و محطات الطرقات فيها ملحقاتها المتكونة من مستودعات و ورشات الصيانة.

كما سلك ذات المسلك بشأن الملكيات غير المبنية المشمولة بالضرائب باستثناء تلك المعفية قانونا بالمادة 261 د و ما يليها من القانون ذاته[1] و حددها كما يلي– :

- الآراضي الكائنة في القطاعات العمرانية أو القابلة للتعمير، بما فيها الآراضي قيد التعمير التي لم تخضع بعد للضريبة على الملكيات المبنية.
- المحاجر و مواقع استخراج الرمل و المناجم في الهواء الطلق.
- مناجم الملح والسبخات.
- الآراضي الفلاحية.

كما نظم المشرع الجزائري الضريبة على تأجير الملكية العقارية المبنية و غير المبنية بالمواد 42 إلى 44 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة.

و قد خلص بعض المؤلفين إلى القول بأن" الجباية العقارية هي عبارة عن مبلغ من النقود يلزم الأشخاص بآدائه للدولة دون مقابل معين وفقا لقواعد مضبوطة لكي تتمكن من القيام بالخدمات الملقاة على عاتقها [2]".

كما عرفها بعض من الفقهاء على انها " فريضة نقدية يدفعها الفرد جبرا إلى الدولة أو إلى الهيئات العامة بصفة نهائية و بدون مقابل كأداة مالية تلجا أليها الدولة من اجل تحقيق أهدافها على مقتضى اديولوجيات [3]".

و عليه يمكننا القول أن الجباية العقارية "هي عبارة عن مجموعة من الضرائب و الرسوم التي ترد على العقار سواء في حالة استقراره على طبيعته عند مالكه أو عند تداول تصرفات حول ملكيته او حين الانتفاع به.

[1]- توفيق زيداني ،الجباية العقارية في التشريع الجزائري ،أطروحة دكتوراه ،كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة الحاج لخضر ، باتنة، سنة 2015-2016 الصفحة 14.
[2]- محمود رياض عطية ، الموجز في المالية العامة ،دار المعارف ، مصر ،سنة 1998 ص 145.
[3]- سلوم حسين ،المالية العامة ،القانون المالي و الضريبي ،دراسة مقارنة ،دار الفكر العربي ،بيروت ،1990 ص 65.

الفرع الثالث : أهداف الجباية العقارية.

يمكن تلخيص أهداف الجباية العقارية في الشق المالي ،الإجتماعي [1]

أولا: الهدف المالي:

يتمثل في العمل على إيجاد المصادر اللازمة لتمويل خزينة الدولة والجماعات المحلية بموارد مالية تسمح لها بتغطية النفقات المتعددة الواقعة عليها ,خاصة مع ظروف الأزمة المالية التي تتعرض لها بين الحين والأخر جراء اعتمادها على موارد غير دائمة ومعرضة للهزات التي لا يمكن التنبؤ لها.

ثانيا: الهدف الاجتماعي:

والذي يتمثل في كون الجباية العقارية تبرز كآلية فعالة لمحاربة المضاربة من خلال فرض الضريبة على الأملاك , وبالتالي تجعل من الضرائب العقارية آلية ناجعة لإعادة توزيع المداخيل بما يحقق العدالة الاجتماعية والضريبية على حد سواء ,ونفس الشيء بالنسبة للضريبة على فائض القيمة الناتج عن التنازل بمقابل عن العقارات المبنية وغير المبنية [2] كما ستتم دراسته لاحقا.

المطلب الثاني: مصادر الجباية العقارية.

تشمل مصادر الجباية العقارية طبقا للقوانين سارية المفعول في:

الفرع الأول: الجباية الخاصة بنقل الملكية العقارية.

و التي تشمل كل من:

أولا: حقوق التسجيل :

لقد اهتم المشرع الجزائري بالتسجيل وأولاه عناية خاصة، بحيث أفرد له قانون خاصا[3]، حيث عرفته المديرية العامة للضرائب بأنه" شكلية منجزة من طرف موظف عمومي مكلف بالتسجيل حسب كيفيات متعددة يحددها القانون ،و يمكن أن تطبق الشكلية على إما على العقود أو التحويلات التي لا تنتج

[1]- حمداوي زليخة ،بوشامي نجاة ،أثر إعادة التقييم على حصيلة الجباية العقارية ،مذكرة ماستر ،كلية العلوم الإقتصادية و التجارية و علوم التسيير ،جامعة أحمد دراية ،أدرار الموسم الجامعي 2021-2022 ص 9.

[2]- بلوفي عبد الحكيم ، ترشيد نظام الجباية العقارية ،رسالة لنيل شهادة الدكتوراه علوم التسيير ،جامعة محمد خيضر بسكرة سنة 2012 ص 25.

[3]- الأمر 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل ،الجريدة الرسمية العدد 81 لسنة 1976

عن العقد، مما يسمح بالحصول على ضريبة تسمى برسم التسجيل [1] ". حيث تخضع للتسجيل قانونا و وجوبا كل التصرفات والوقائع المنصبة على الملكية والحقوق العقارية سواء تم ذلك بعوض أو تم مجانا بغير عوض , حيث أن هذا الرسم هو رسم ثابت إما تصاعدي أو نسبي وذلك تبعا لنوع العقود ونقل الملكية الخاضعة لهذا الرسم.

يتم إجراء التسجيل في الغالب مقابل دفع الموثق رسوم محددة قانونا لقابض الضرائب المختص إقليميا وفقا للمادة 40 من قانون تنظيم مهنة التوثيق [2] .

تتخذ هاته الضريبة قيمة رأس المال وعاء لها, وذلك عند انتقال الملكية من شخص إلى شخص,ويمكن إن يكون رأس المال عقارا أو منقولا طرأت عليه صفة التخصيص [3] .

أ: الإعفاءات من رسوم التسجيل الناتجة عن نقل الملكية بعوض:

1- عقد البيع يعفى نقل الملكية العقارية عن طريق البيع من رسوم التسجيل كل من [4]:

- الإقتناءات العقارية التي يقوم بها أصحاب الإستثمارات المستفيدون من أنظمة دعم التشغيل التي تسيرها الوكالة الوطنية لدعم و تنمية المقاوالاتية.
- الإقتناءات العقارية اللازمة لسير مصالح الشركات التعاونية و الجمعيات الثقافية و الخيرية .
- عمليات الشراء العقارية التي تقوم بها الجماعات المحلية لأجل المناطق القابلة للتعمير.
- عقود البيع التي يبرمها دواوين الترقية و التسيير العقاري للموفرين لشقق في موجودة في عمارات جماعية و مبنية ضمن نطاق التوفير من أجل السكن.
- العقود التي تتضمن بيع البنايات او اجزاء منها الموجهة للسكن في إطار الترقية العقارية.
- كل بيع للأراضي الناجمة عن التجزئات الإجتماعية المخصصة للسكن.
- كل عمليات بيع البنايات ذات الإستعمال الرئيسي للسكن التي تنازلت عليه الدولة في إطار البيع بالإيجار و السكن الإجتماعي و التساهمي و كذا الريفي.
- عمليات نقل الملكية العقارية ذات الإستعمال السكني المنجزة من قبل البنوك و المؤسسات المالية المقتناة بإسمها و الممولة لصالح الخواص و كذا في إطار عمليات التمويل بصيغة "مرابحة" و " إجارة منتهية بالتمليك".

[1] - Guide fiscale de l'enregistrement, Direction des relations publiques et de la communication,Direction générale des impôts, Algérie, 2016, p 07.
[2]- القانون رقم 02/06 المؤرخ في 2006/02/20 ،المتضمن مهنة التوثيق ،الجريدة الرسمية العدد 14 لسنة 2006 .
[3]- بلوفي عبد الحكيم،مصدر سابق، ص 37
[4]- راجع المادة 258 من قانون التسجيل .

2 .عقد المقايضة: يعرف عقد المقايضة بأنه " عقد يلتزم فيه كل من المتعاقدين بأن ينقل إلى الأخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود [1]"حيث أعفى المشرع الجبائي بعض عقود المقايضة من حقوق التسجيل و المتمثلة في المبادلات العقارية التالية:

- تعفى الدولة من حقوق التسجيل حول العقود المتعلقة المبادلات على الأموال من كل نوع و كذلك المتعلقة بإقتسام الأرباح مع الخواص [2].

- مبادلة العقارات الريفية عندما تكون العقارات متواجدة بنفس البلدية أو في بلديات مجاورة [3].

3 .عقد الإيجار : يعرف الإيجار بأنه **"** عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بتمكين المستأجر من الإنتفاع بشيء ما لمدة معينة مقابل بدل إيجار معلوم[4]**"** حيث لم يدرج المشرع الجبائي أي إعفاءات من دفع رسوم التسجيل حول هاته العقود بما في ذلك عقود الإيجار التي يبرمها الممثلون الشرعيون للدولة و الولايات و البلديات و المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري.

ب: الإعفاءات من رسوم التسجيل الناتجة عن نقل الملكية بدون عوض:

1. الهبة : تنص المادة 202 من قانون الأسرة [5] على "الهبة هي تمليك بغير عوض" فبمقتضاها يتبرع الواهب بماله لشخص أخر يدعى الموهوب له من دون مقابل و لا تنعقد الهبة إلا بالإيجاب و القبول و الحيازة الكاملة للمال[6]،و تعفى من رسم التسجيل كل من:

- الهبات بين الأحياء الواقعة بين الأزواج و الأصول و الفروع من الدرجة الأولى [7].

- الهبات و الوصايا المقدمة للمؤسسات العمومية الخيرية الخيرية و شركات الإسعاف التعاونية.
- الهبات و الوصايا المقدمة إلى هيئات الشباب و الجمعيات الثقافية المعترف بنشاطها للمنفعة العمومية.
- الهبات و الوصايا المقدمة إلى الصندوق الوطني للثورة الزراعية.

---

[1]- راجع المادة 413 من الأمر رقم 75- 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني ،الجريدة الرسمية ،ع 78 سنة 1975 المعدل و المتمم **بال**قانون رقم 83-01 المؤرخ في 29 يناير سنة 1983 والقانون رقم 88-14 المؤرخ في 3 مايو سنة 1988 والقانون رقم 89-01 المؤرخ في 7 فبراير سنة 1989 والقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 يونيو سنة 2005 والقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مـايــو سـنــة 2007.

[2]- راجع المادة 271 من قانون التسجيل .

[3]- راجع المادة 305 من قانون التسجيل .

[4]- راجع المادة 01/467 من القانون المدني.

[5]- قانون 84-11 المؤرخ في 09 جويلية 1984 المتضمن قانون الأسرة ،ج ر ع 24 لسنة 1984 المعدل و المتمم بالأمر رقم 05-02 المؤرخ في 27 فيفري 2005.

[6]- أنظر المادة 206 من قانون الأسرة .

[7]- راجع المادة 231 من قانون التسجيل.

- أملاك الوقف العام[1].أما الوقف الخاص فليس معفى .

2 . القسمة : هي عبارة عن عقد يهدف إلى وضع حد لملكية على الشيوع من خلال تقسيم المال الشائع بين الشركاء [2]،حيث يشترط إفراغ القسمة العقارية في محرر رسمي لأن القسمة الشفوية لا ينجر عنها أي رسم للتسجيل [3] ، حيث تعفى من رسم التعديل لقسمة التركات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية في حدود مبلغ 500.000 دج مقدرة عند فتح التركة طبقا لنص المادة 1/247 من قانون التسجيل، بشرط أن يكون الشريك المستفيد قاطنا بالمستثمرة الفلاحية و يسهر على خدمتها بنفسه أو ورثته دون توقف يتجاوز 5 سنوات و الذي بموجبه يسقط حقه أو حق الورثة من بعده في الإستفادة من هذا الإعفاء و يتعين عليهم دفع الحقوق موضوع الإعفاء السابق فورا [4] .

3.عن طريق الوفاة(التركة): يخضع نقل الملكية إثر وفاة أي شخص من خلال الميراث أو الوصية إلى رسوم التسجيل المقررة قانونا لجميع الأملاك العقارية الموجودة في الجزائر، بعد عملية تقديرها طبقا للقيمة التجارية لها عن طريق تصريح تقديري مفصل دون طرح الأعباء يقدمه الورثة لمكتب التسجيل المختص [5]، وذلك خلال أجل سنة واحدة إبتداءا من يوم الوفاة طبقا لنص المادة 65 من قانون التسجيل.

و يعفى الورثة من الأصول و الفروع و الزوج على قيد الحياة من دفع حقوق نقل الملكية على السكن الفردي و ملحقاته الذي كان يشغله مورثهم .

و تعفى أيضا الدولة من دفع هاته الحقوق عند تسجيل الأموال التي تؤول إليها في حالة عدم وجود ورثة للهالك [6].

ثانيا:رسم الإشهار العقاري :

بعد إجراءات التسجيل نمر إلى مرحلة ذات أهمية بالغة بشأن انتقال الملكية والحقوق العقارية ، وهي الإشهار العقاري لدى المحافظة العقارية، إذ تقبض بمناسبة هذا الإجراء رسوم الإشهار العقاري المحددة بموجب القانون لصالح الخزينة العمومية، باستثناء ما تم إعفاؤه صراحة بنص القانون.

إن الأخذ بنظام الشهر العقاري من شأنه أن يمكن من ضبط حالة العقار و إسناده إلى مالكه الحقيقي ،و هو ما يتيح للدولة إحكام مراقبتها على السوق العقارية و فرض الضرائب و الرسوم العقارية

[1]- راجع المادتين 240/239 من قانون التسجيل.
[2]- راجع المادة 713 من القانون المدني .
[3]- أنظر قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 414655 المؤرخ في 2007/09/12 ،المجلة القضائية للمحكمة العليا العدد 01 ،2008،ص 211 و الذي قضت من خلاله المحكمة بعدم إمكانية إثبات القسمة الودية الواقعة على عقار إلا بموجب عقد رسمي ،نقلا عن توفيق زيداني المصدر السابق ص 98.
[4]- راجع المادة 247 من قانون التسجيل.
[5]- راجع المادتين 28 و 171 من قانون التسجيل.
[6]- توفيق زيداني ،الم السابق ص 93.

بصورة عادلة على المكلفين بها لفائدة الخزينة العمومية .[1] ،كما أن المالك الذي يشعر أن ملكيته مستقرة لن يتوانى عن إستغلال عقاره الإستغلال الكامل الذي يساهم في إنعاش الإقتصاد و رفاهية المجتمع ،يمكن يمكنه الحصول إكتتاب قروض لدى المؤسسات المالية مما يحقق الإئتمان العقاري و بالتالي إستثمار أكثر للأموال العقارية و هو ما يؤدي بالمحصلة إلى نشاط إقتصادي ينعكس بالإيجاب على المجتمع [2].

وتعفى من رسم الإشهار العقاري العمليات التالية: [3]

- جميع إجراءات الإشهار والقيد التي تقع مصاريفها على عاتق الدولة والولاية والبلدية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والموضوعة تحت وصايتها؛
- العقود المحررة والإجراءات المنجزة تطبيقا للتشريع المتعلق بأموال الأوقاف؛
- العقود المحررة والإجراءات المنجزة في إطار التشريع المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية؛
- العقود المتعلقة باقتناء العقارات من قبل البنوك والمؤسسات المالية .
- العقود المتضمنة اقتناء المرقين العقاريين العموميين أو الخواص الأراضي موجهة لإنجاز برامج السكن المستفيدة من دعم الدولة؛
- العقود المتضمنة بيع محلات ذات استعمال سكني جديدة أنجزها المرقون العقاريون العموميون أو الخواص في إطار برامج السكن المستفيدة من دعم الدولة؛
- عقود الحلول الاتفاقي في حقوق الرهن لفائدة البنوك والمؤسسات المالية في إطار عمليات إعادة التمويل الرهني .
- العقود المتضمنة بيع المساكن من قبل الهيئات العمومية المختصة إلى المدخرين والمبنية في إطار الادخار السكني؛
- عقود المبادلات المتعلقة بالأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية؛
- عقود التنازل بين الشركاء في الشيوع المتضمنة الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية؛
- العقود المتعلقة بنقل الملكية، التي حررتها المؤسسات والهيئات العمومية على أساس التسوية في إطار تطهير الممتلكات العقارية

[1]- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة للنشر والطباعة والتوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى، 2007، ص 19.

[2]- جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية للنشر و التوزيع ،الجزائر ،2006 ص 07.

[3]- راجع المادة 353 /7/6 من قانون التسجيل.

- عمليات التنازل عن أصول المؤسسات العمومية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري المنحلة لفائدة العمال وكذا تلك المنجزة في إطار عمليات الخوصصة؛
- عقود الملكية المبرمة، في حالة عملية جماعية للتحقيق العقاري .

الفرع الثاني: الجباية العقارية الواقعة على الملكية العقارية.

و التي تشمل كل من:

أولا. الضرائب العقارية على الملكيات المبنية .

إن العقارات المبنية الخاضعة للضريبة هي تلك المنشآت الثابتة والمتصلة بالأرض التي لا يمكن نقلها دون تلف, لا أهمية لمادة بنائها في شان خضوعها لضريبة من عدمه,ولا يهم الغرض الذي أقيمت لأجله ,إن كان للسكن أو لتخزين البضائع..... وغير ذلك .

حيث لم يحدد المشرع الجبائي مفهوم الملكية المبنية، الا ان الرسم العقاري على الملكيات المبنية، ليس بضريبة جديدة بل هو ضريبة تصريحية تفرض على جميع العقارات المبنية على مختلف أنواعها بغض النظر على المواد التي استخدمت في تشييدها و عن مكان وجودها فلا يهم ان تكون هذه المباني قد أقيمت تحت الأرض او فوقها او على الماء فهي خاضعة للضريبة في جميع الحالات، و لم يكتفي المشرع بهذا النص العام فقد أضاف الى ذلك ملحقات الأبنية و متمماتها و اعتبر المشرع من الملحقات الأبنية الأراضي التي تحيط بها في شكل حدائق و بساتين ما دامت في جزء من الأراضي المشيدة عليها الأبنية [1].

أ. **الملكيات المبنية المعنية بالرسم العقاري.**

أشار لها المشرع في قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة الملكيات المبنية الخاضعة للرسم كما يلي:

- المنشآت المخصصة لإيواء الأشخاص والمواد أو لتخزين المنتوجات.
- المنشآت التجارية الكائنة في محيط المطارات الجوية والموانئ ومحطات السكك الحديدية ومحطات الطرقات بما فيها ملحقاتها المتكونة من مستودعات و ورشات للصيانة.
- أرضيات البنايات بجميع أنواعها والقطع الأرضية التي تشكل ملحقا مباشر لها ولا يمكن الاستغناء عنها.

[1]- جميلة زايدي، إجراءات نقل الملكية في عقد بيع العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، الطبعة 2014 ، ص 20.

- الأراضي الغير المزروعة والمستخدمة لاستعمال تجاري أو صناعي كالورشات وأماكن ايداع البضائع وغيرها من الأماكن من نفس النوع سواء كان يشغلها المالك أو يشغلها آخرون مجانا أو بمقابل [1].

ب. الملكيات المبنية المعفية من الرسم العقاري.

لقد حدد المشرع الملكيات المبنية المعفاة من الرسم العقاري اما بصفة مؤقتة او بصفة دائمة على النحو التالي:

1 .الإعفاءات الدائمة:

تعفى من الرسم المفروض على الملكيات المبنية بشرط ان تكون مخصصة لمرفق عام أو ذي منفعة عامة وان لا تدر دخلا، العقارات التابعة للدولة والولايات والبلديات وكذلك تلك التابعة للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التي تمارس نشاطا في ميدان التعليم والبحث العلمي والحماية الصحية والاجتماعية وفي ميدان الثقافة والرياضة. [2]

كما تعفى كذلك من الرسم العقاري على الملكيات المبنية:

- البنايات المخصصة للقيام بشعائر دينية.
- الأملاك العمومية التابعة للوقف و المتكونة من ملكيات مبنية.
- العقارات التابعة للدول الأجنبية والمخصصة للإقامة الرسمية لبعثاتهم الدبلوماسية أو القنصلية المعتمدة لدى الحكومة الجزائرية، وكذلك العقارات التابعة للممثليات الدولية المعتمدة بالجزائر وذلك مع مراعاة قاعدة المعاملة بالمثل.
- تجهيز المستثمرات الفلاحية لاسيما مثل الحظائر والمرابط والمطامر. [3]

2 .الإعفاءات المؤقتة:

أعفي المشرع الجزائري بعض العقارات من الرسم العقاري على الملكيات المبنية لفترة معينة وبشروط محددة قانونا وهذه الإعفاءات كالتالي: [4]

- العقارات أو أجزاء العقارات المصرح بها بانها غير صحية أو التي هي على وشك الانهيار أو التي أبطل تخصيصها.

[1]- راجع المادة 249 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة .
[2]- راجع المادة 250 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة..
[3]- راجع المادة 251 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة
[4]- راجع المادة 252 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة.

- الملكيات المبنية التي تشكل الملكية الوحيدة او السكن الرئيسي لمالكيها، شريطة توفر الشرطين ألآتيين :

- الا يتجاوز المبلغ السنوي للضريبة 1400 دج.
- الا يتجاوز الدخل الشهري للخاضعين للضريبة المعنيين، مرتين الأجر الوطني الأدنى المضمون.

- البنايات الجديدة، وإعادة البناءات وإضافات البنايات .وينتهي هذا الإعفاء ابتداء من أول يناير من السنة التي تلي سنة إنجازها .غير انه في حالة الشغل الجزئي للأملاك قيد الإنجاز، يستحق الرسم على المساحة المنجزة، ابتداء من أول يناير من السنة التي تلي سنة شغل الأملاك.

- البنايات وإضافات البنايات المستعملة في النشاطات التي يمارسها الشباب ذوو المشاريع المؤهلون للاستفادة من إعانة " الوكالة الوطنية لدعم القرض المصغر " أو" الصندوق الوطني للتامين على البطالة "لمدة ثلاث(03) سنوات ابتداء من تاريخ إنجازها.

تحدد مدة الاعفاء ب(06) سنوات ، عندما تكون هذه البنايات واضافات البنايات متواجدة في مناطق يجب ترقيتها.

- السكن العمومي الايجاري التابع للقطاع العام، شرط ان يستوفي المؤجر أو أصحاب هذا المسكن الشرطين المحددين في النقطة الثانية من هذه المادة.

لا يستثني الاعفاء المنصوص عليه في النقطتين 2 و 5 من هذه المادة، أصحاب المساكن والسكنات من دفع رسم عقاري قدره 500 دج سنويا.

تتوقف العقارات أو أجزاء العقارات المخصصة للسكن المعفاة ، عن الاستفادة من هذا الإمتياز عندما يتم التنازل عنها لاحقا إلى أشخاص آخرين للسّكن فيها و تخصيصها للإيجار أو لإستعمال أخر غير السكن، وذلك إبتداء من أول يناير من السنة التي تلي مباشرة سنة الانتهاء من الحدث الذي ترتب عليهٌ فقدان الإعفاء. [1]

ثانيا.الضرائب العقارية على الملكيات غير المبنية .

أدخل هذا الرسم سنة 1981 حيث يؤسس هذا الرسم على عامة الملكيات غير المبنية باستثناء تلك المعفية صراحة من الضريبة، [2] ويستحق على ما يلي:

- الاراضي المتواجدة في القطاعات العمرانية او القابلة للتعمير.

[1]- المادة 251 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة.
[2]- كواشي مرا د، شرقي جمعة، دور الجباية المحلية في تمويل التنمية المحلية، مجلة دراسات محاسبية ومالية، المجلد 12 ، العدد
38. سنة 2017 ، بغداد، ص 179.

- المحاجر ومواقع استخراج الرمل والمناجم في الهواء الطلق.
- مناجم الملح والسبخات.
- الأراضي الفلاحية.

و تعفى من الرسم العقاري على الملكيات غير المبنية [1] :

الملكيات التابعة للدولة والولايات والبلديات والمؤسسات العمومية او العلمية او التعليمية او الإسعافية عندما تكون مخصصة لنشاط ذي منفعة عامة، وغير مدرة لأرباح، و لا يطبق هذا الإجراء او الإعفاء على الملكيات التابعة لهيئات الدولة والولايات والبلديات التي تكتسي طابعا صناعيا او تجاريا.

- الأراضي التي تشغلها السكك الحديدية.
- الأملاك التابعة للأوقاف العمومية والمتكونة من ملكيات غير مبنية.
- الأراضي والقطع الأرضية الخاضعة للرسم العقاري على الملكيات المبنية.

ثالثا: المكلفون بدفع الرسم.

طبقا لما جاء في نص المادتين 261-ط- و 261-ي- من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة فإن دفع هذا الرسم مستحق على كل من:

- صاحب حق الملكية و في غياب هذا الحق يستحق الرسم على شاغل الملكية.
- المستفيد من الترخيص أو صاحب حق الإمتياز.
- المستفيد من السكن بالنسبة لسكنات البيع بالإيجار.
- المستأجر بالنسبة للسكنات العمومية الإيجارية.
- المقرض المستأجر بالنسبة لعقود القرض المالي الإيجاري.
- المستفيد بحق الإنتفاع عندما يكون العقار مثقلا بحق الإنتفاع.
- المستأجر بالحكر عندما يكون العقار مؤجرا إيجارا حكريا.
- المستأجر للبناء عندما يكون العقار مؤجرا عن طريق إيجار للبناء.

الفرع الثالث:الجباية العقارية في إطار الضريبة على الدخل الإجمالي.

و التي تشمل كل من:

[1]- المادة 261 مكرر ه من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة.

أولا.الضريبة على المداخيل الناتجة عن تأجير الأملاك المبنية و غير المبنية.

لقد استحدث المشرع الجزائري بموجب المادة 38 من قانون المالية لسنة 1991ضريبة سنوية على الدخل الإجمالي للأشخاص الطبيعيين [1]، إذ تفرض هذه الضريبة على مجموعة من المداخيل من بينها الإيرادات المحققة من إيجار الملكيات المبنية و غير المبنية بما فيها الأراضي الفلاحية وفقا للمادة 42 و ما يليها من قانون لضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة، بل حتى ولو لم يكن هنالك عقد، إذ وسع المشرع هذه الضريبة لتشمل العقارات المعارة، وفقا لنص المادة الثالثة من قانون المالية لسنة 1993 [2] المعدلة للمادة المذكورة أعلاه [3] .

أ. المداخيل الخاضعة للضريبة على تأجير الملكية العقارية

عرف المشرع الجزائري المداخيل الناتجة عن إيجار الملكية العقارية و التي تخضع للضريبة بنص المادة 42 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة، و قد اصطلح عليها بالريوع العقارية الناتجة عن:

- إيجا ر العقارات المبنية أو أجزاء منها، كإيجار العقارات السكنية و كذلك إيجار العقارات ذات الاستعمال التجاري أو الصناعي غير المجهزة بعتادها و ما لم تكن قيمة الإيجار مدرجة ضمن أرباح المحل التجاري أو المؤسسة الصناعية أو الحرفية أو مستثمرة فلاحيه أو مهنة غير تجارية، و هذا من أجل تفادي تكليف ذات الدخل بالضريبية أكثر من مرة.

- عقد عارية الاستعمال، الذي عرفه المشرع الجزائري بالمادة 538 من القانون المدني [4] فإنه لا يدر في الحقيقة أي ربع أو إيراد على المعير، مما يظهر غرابة مسلك المشرع في افتراض ربع أو دخل معين عن عقد العارية و إخضاعه للضريبة.

- تدرج كذلك صنف الريوع العقارية الخاضعة للضريبة على الدخل الإجمالي، الإيرادات الناتجة عن إيجار العقارات غير المبنية بمختلف أنواعها بما فيها الأراضي الفلاحية .

---

[1]- بالنسبة للأشخاص المعنوية فهي خاضعة للضريبة على أرباح الشركات .

[2]- المرسوم التشريعي رقم 18/93 المؤرخ في 1993/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 ،الجريدة الرسمية العدد 88 لسنة 1993 .

[3]- توفيق زيداني المرجع السابق ص 49 .

[4]- تعرف المادة 538 من القانون المدني عقد العارية بأنه "عقد يلتزم بمقتضاه المعير أن يستلم المستعير شيئا غير قابل للاستهلاك ليستعمله بغير عوض لمدة معينة على أن يرده بعد الاستعمال"

ثانيا.الضريبة على فائض القيمة عن التنازل للعقارات المبنية و غير المبنية.

يعد هذا الصنف من أصناف المداخيل على الدخل المستحدث بموجب المادة 03 من قانون المالية لسنة 2017 و الذي كان قد ألغي بموجب المادة 08 من قانون المالية لسنة 2009.

أ. مجال تطبيق الضريبة على فائض القيمة عن التنازل

تعتبر فوائض قيمة ناتجة عن التنازل بمقابل عن العقارات المبنية و غير مبنية فوائض القيمة المحققة فعلا من قبل الآشخاص الذين يتنازلون خارج نطاق النشاط المهني عن عقارات أو أجزاء من عقارات مبنية أو غير مبنية.

كما تعتبر تنازلات بمقابل الهبات المقدمة للأقارب ما بعد الدرجة الثانية و إلى غير الأقارب[1].

كما تعد أيضا فوائض قيمة ناتجة عن التنازل عن الأسهم ،الحصص الإجتماعية أو الأوراق المماثلة بالنسبة لوعاء الضريبة على الدخل الإجمالي ،فوائض القيمة المحققة من قيل الأشخاص الطبيعين الذين يبيعون خارج إطار نشاطهم المهني كل أو جزء من الأسهم أو الحصص الإجتماعية أو الأوراق المماثلة التي يحوزونها كما تعتبر أيضا تنازلات بمقابل الهبات المقدمة للأقارب ما بعد الدرجة الثانية و إلى غير الأقارب [2] .

ب. الإعفاءات المقررة على فائض القيمة عن التنازل .

لا تدخل في مكونات الآساس الخاضع للضريبة:

- فوائض القيمة المحققة بالنسبة للتنازل عن عقار تابع لتركة من اجل تصفية ارث شائع موجود .
- ملك عقاري في إطار عقود تمويل المرابحة و الإجارة المنتهية بالتمليك [3].

الفرع الرابع: الجباية العقارية في إطار الضريبة على الثروة.

الضريبة على الثروة أو الضريبة على الأملاك[4] التي تشمل كل من العقارات و المنقولات للأشخاص الطبيعيون فقط التي يمتلكها كل من [5]:

[1]- راجع المادة 77 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة .
[2]- راجع المادة مكرر77 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة .
[3]- راجع المادة 80 مكرر 1 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة .
[4]- المحدثة بموجب المادة 31 من قانون المالية لسنة تحت عنوان 1993. تحت عنوان "الضريبة على الأملاك"،و التي استحدثت تسميتها إلى "الضريبة على الثروة" بموجب المادة 13 من قانون المالية التكميلي لسنة 2020.
[5]- راجع المادة 274 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة.

- الأشخاص الطبيعيون الذين يوجد مقرهم الجبائي بالجزائر بالنسبة لأملاكهم الموجودة بالجزائر أو خارج الجزائر.
- الأشخاص الطبيعيون الذين ليس لهم مقر جبائي بالجزائر بالنسبة لأملاكهم الموجودة بالجزائر .

أولا. وعاء الضريبة:

يتشكل وعاء الضريبة على الثروة من القيمة الصافية لمجموع الأملاك و الحقوق و القيم الخاضعة للضريبة التي يمتلكها الأشخاص المذكورين في المادة 274 -1 و 2 في الأول جانفي من كلة سنة.

كما تخضع المرأة المتزوجة للضريبة بصفة منفردة على مجموع الاملاك و الحقوق و القيم التي تتشكل منها أملاكها الشخصية [1].

و بما أن الضريبة على الثروة تشمل كل من الأموال العقارية و المنقولة فسنركز على الاموال و الحقوق العقارية فقط و التي تشمل كل من [2]:

- الأملاك العقارية المبنية و غير المبنية.
- الحقوق العينية العقارية

كما تدرج الحقوق أو الأملاك المثقلة بحق الإنتفاع أو حق السكن أو بحق الإستعمال الممنوح بصفة شخصية ضمن أملاك صاحب الحق في الإنتفاع أو صاحب الحق بالنسبة لقيمتها كاملة الملكية طبقا لأحكام المادة 53 من قانون التسجيل[3] في ظل توفر الشروط الأتية:

- أن يكون حق الإنتفاع ناتجا عن بيع ملك يكون بائعه قد احتفظ بحق الإنتفاع.
- أن تكون تجزئة الملكية ناتجة عن بيع ملك يكون بائعه قد إحتفظ بحق الإنتفاع أو بحق الإستعمال أو بحق السكن و ان لا يكون المشتري من أحد الأشخاص المذكورين في المادة 44 من قانون التسجيل[4].
- أن يكون حق الإنتفاع أو حق الإستعمال أو حق السكن قد إحتفظ به واهب لملك كان موضوع هبة أو وصية للدولة او الولايات او للبلديات أو للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري أو المؤسسات الإستشفائية و للجمعيات الخيرية.

ثانيا. الأملاك المعفاة من الضريبة على الثروة:

تستثنى من الوعاء الخاضع للضريبة على الثروة الأملاك التالية [5]:

[1]- راجع المادة 275 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة.
[2]- راجع المادة 276 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة.
[3]- راجع المادة 53 من قانون التسجيل
[4]- راجع المادة 44 من قانون التسجيل.
[5]- راجع المواد 281.280.278 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة.

- أملاك تركة موروثة في حالة تصفية .
- الأملاك التي تشكل السكن الرئيسي للمكلف عندما تقل قيمتها أو تساوي 450.000.000.00 دج.
- العقارات المؤجرة [1].
- الأملاك المهنية المخصصة لتأدية نشاط صناعي أو تجاري أو حرفي أو فلاحي أو نشاط حر .
- حصص و اسهم الشركات التي لا يكون نشاطها الأساسي تسيير الأملاك المنقولة أو العقارية الخاصة بها.

[1]- المحدثة بموجب المادة 27 من قانون المالية لسنة 2020. والمعدلة بموجب المادة 13 من قانون المالية التكميلي لنفس السنة .

المبحث الثاني : مفهوم إعادة التقييم.

لما كان العقد شريعة المتعاقدين فقد ترك المشرع لأطراف العقد الحرية الكاملة في الإتفاق على الثمن مقابل أي صفقة عقارية و تحديد قيمته سواءا كانت بيعا أو هبة أو مبادلة أو إيجارا.....إلخ ولما كانت هاته العقود ترتب ضرائبا و رسوما تدفع للخزينة العمومية فقد أسند المشرع مقابل ذلك لإدارة الضرائب مهمة إعادة تقييم الثمن المصرح به لإستخراج الحقوق المتملص منها .و عليه فإن مهمة إعادة التقييم المخولة لإدارة الضرائب لا تختلف عن مهمة التقييم المسندة إليها كهيئة عامة إضافة إلى مصالح أملاك الدولة.

و بما المشرع الجزائريعد منظماً للأحكام القانونية بصفته هيئة تشريعية فإنه لم يقدم في كل النصوص القانونية تعريفاً لعملية التقييم العقاري واكتفى بتنظيم أحكامها فقط.

و على ضوء ما سبق سنتطرق من خلال هذا المبحث للتعريف الفقهي و القانوني لعملية التقييم و أسسه في المطلب الأول و عوامل و طرق التقييم المخولة لإدارة الضرائب في المطلب الثاني مع التركيز على دور السوق العقارية في تحديد القيمة الحقيقية و السوقية للعقار.

المطلب الأول: تعريف التقييم العقاري.

الفرع الأول: التعريف الفقهي:

قدم العديد من الفقهاء الكثير من التعاريف لعملية التقييم العقاري، نختار من بينها بعض التعاريف بناء على إلمامها بمختلف العناصر المرتبطة بهذه العملية [1]، أولها للدكتور أحمد بن محمد الخضيري الذي عرفه بأنه :"عملية تقدير بناء على عوامل ومعايير ويتم تطبيق ذلك وتقديمه في شكل تقرير عقاري، ويتم فيه وصف العقار وتحليل البيئة المحيطة به للاستدلال على قيمته طبقا لحالة السوق العقارية... [2] "

أما المهندس الاستشاري حسين محمد جمعة فقد عرف التقييم العقاري بأنه" :تحديد قيمة تقديرية لشيء ثابت غير منقول بناء على دراسة مستفيضة للأسعار وللمثل و حالة السوق والحالة الفنية"[3] أما تعريف الدكتور سليمان الدليجان فجاء فيه بأن" التقييم أو التثمين العقاري هو تقدير قيمة العقار، حيث يتم إعداد بيان مكتوب بشكل مستقل ومحايد على يد خبير مثمن مؤهل وذو خبرة يضع رأياً مسبقاً عن القيمة

[1]- حرز الله كريم ،النظام القانوني للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري،أطروحة دكتوراه،كلية الحقوق ،جامعة الدكتور يحي فارس بالمدية،السنة الجامعية 2015/2014 ،ص 22.

[2]- د أحمد بن محمد الخضيري ،الضوابط الشرعية للتثمين العقاري ،دار المعرفة ،بيروت ،لبنان ،الطبعة الأولى 2010،ص31.

[3]- د محمد حسين جمعة ،الدليل العقاري ،مكتب الدراسات و الإستشارات الهندسية ،مصر ،بدون طبعة ، 2006 ص 42.

المحددة لعقار محدد وموصوف بعناية وفي تاريخ محدد مدعماً برسومات و وصف وتحليل وبيانات مستمدة من السوق بشكل يعتد به "[1]

الفرع الثاني: التعريف التشريعي:

إن التشريع الجبائي الجزائري لم يقدم تعريفا لإجراء إعادة التقييم الجبائي، وانما اكتفى بذكر حالات تطبيقه فقط ضمن قانون الإجراءات الجبائية المعدل و المتمم [2]، وعليه يمكن القول بأن إجراء التقييم الجبائي لا يمكن تطبيقه إلا في مواجهة المكلف بالضريبة الذي لم يحترم التصريح بالقيمة الحقيقية للعقار موضوع التنازل.

حيث يمكن للإدارة الجبائية سواءا عبر مكتب مراقبة التقييمات أو مفتشيات الضرائب المختلفة اللجوء إلى عملية إعادة فرض أسس ضريبية جديدة ناتجة عن النقص في التصريح من طرف أطراف العقد.

انطلاقا مما سبق يمكن تعريف إجراء إعادة التقييم الجبائي على أنه " سلطة قانونية مخولة لأعوان إدارة الضرائب تتضمن إعادة تقدير فارق القيمة الناتج عن النقص في التصريح و الذي يقل عن القيمة الحقيقية و السوقية للأموال العقارية موضوع التنازل لجميع العقود المبرمة بين **الخواص فقط** مع فرض الغرامات المناسبة لذلك"

الفرع الثالث : أسس إعادة التقييم :

و يقصد بأسس إعادة التقييم الجبائي الحالات و التجاوزات في التصريحات التي تعطي الحق للإدارة الجبائية إعادة التقييم من جديد و تحصيل الحقوق المتهرب من دفعها من طرف المكلف بالضريبة و يمكن حصرها فيما يلي:

-عدم كفاية الثمن المصرح به ,التي تظهر في التنازلات للأموال العقارية التي تتم بمقابل وبموجب عقود موثقة خاضعة للتسجيل و كذا الأسهم أو الحصص الإجتماعية أو الزبائن أو السفن .

[1]- د سليمان الدليجان ،التقييم العقاري الصحيح ،ملتقى دولي حول مهنة التقييم العقاري المنظم يوم 23 /2012/11 ،الغرفة التجارية ،الرياض،المملكة العربية السعودية ص 22.

[2]- القانون رقم 21/01 المؤرخ في 22 ديسمبر 2001 المتضمن قانون المالية لسنة 2002 و كذا قانون الإجراءات الجبائية ،الجريدة الرسمية رقم 79.

- عدم مطابقة بدل الإيجار المصرح به في عقود الإيجار الخاضعة للتسجيل للسعر المرجعي المطبق في السوق العقارية [1].

-الهبات المقدمة للأقارب ما بعد الدرجة الثانية و كذا إلى غير الأقارب ،حيث تعد تنازلات بمقابل وجب إستخراج فائض القيمة عن التنازل في هاته الحالة [2].

-إسقاط جزء من عناصر الوعاء ,وهذا يظهر في التصريحات عند محاولة ضبط التركة ,محاولة إخفاء جزء منها وهذا يعد مخالفا لأحكام المادة 133 من قانون التسجيل.

-عدم تطابق المعدلات المطبقة على عناصر الوعاء محل إعادة التقييم بالنسبة للعقود التي تسجل على الفهارس ,وكذلك العقود غير الخاضعة لحقوق التسجيل و الشهر العقاري.

المطلب الثاني: عوامل و طرق التقييم العقاري .

سنتناول من خلال هذا المطلب العوامل المتحكمة في عملية التقييم العقاري بصفة عامة في الفرع الأول و الطرق المعتمدة الحالية للإدارة الجبائية في عملية التقييم في الفرع الثاني و مدى تأثير السوق العقارية في ذلك ضمن الفرع الثالث.

الفرع الأول : عوامل التقييم العقاري .

لا يختلف إثنان حول أن عوامل التقييم العقاري بصفة عامة تنطبق على عوامل التقييم العقاري الجبائي و التي يعتمد عليها في تحديد الوعاء الخاضع للضريبة و المتمثلة أساسا في ثلاثة عوامل و هي :

أولا. العوامل المادية :

و هي تلك العوامل المتعلقة بالعقار في حد ذاته ,كالمساحة،الشكل والتضاريس،التهيئة،المنافذ و الممرات، الشبكات المختلفة ومواد البناء المستعملة.

ثانيا. العوامل القانونية :

و هي تلك العوامل التي تحدد مدى إمكانية إستعمال العقار و التي تتمثل أساسا في الإرتفاقات بشقيها(القانون العام و الخاص) و كذا الرهون و الحقوق المسجلة عليها .

[1]- راجع المادة 38 مكرر 2 ف 2 من قانون الإجراءات الجبائية.
[2]- راجع المادة 77 ف 2 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة .

ثالثا. العوامل الاقتصادية :

و هي عبارة عن تلك العوامل المحيطة بالعقار موضوع التنازل كالموقع و المنطقة التي يتواجد بها من ناحية مردودية النشاط التجاري للمنطقة.

الفرع الثاني: طرق التقييم العقاري :

حددت المديرية العامة للضرائب الطرق المعتمدة لإعادة التقييم العقاري الجبائي و التي على ضوءها يتم إصدار الأسعار المرجعية لجميع عمليات التقييم عبر جميع بلديات الوطن كل سنتين و المتمثلة أساسا في [1]:

أولا. طريقة وضع إطار مرجعي :

يتم في هذه الطريقة الأخذ بعين الاعتبار القيم المصرح بها ,وذلك بالمعرفة التامة لتطورات السوق العقارية على الصعيد المحلي, والتي تتطلب متابعة دائمة لجميع التصرفات العقارية ,واستخراج القيم الحقيقية وهذه المعلومات يجب أن تتم بمعطيات حديثة و مدروسة من بينها:

- المعلومات المجمعة من طرف الوكالات ,الشركات ,الدواوين الناشطة في المجال العقاري ، والمرقين العقاريين في

القطاع الخاص والعام.

- كذا البيوع بالمزاد العلني عن طريق إدارة أملاك الدولة،

- التحويلات العقارية من قبل الأفراد لفائدة الإدارات و الهيئات العمومية التي غالبا ما توافق القيم الحقيقية للأملاك.

- القيم والأسعار المستخدمة من قبل الإدارة المكلفة بالتعمير أي قيمة المتر المربع المبنى للعقار الفردي والجماعي وكذا المعاملات المحينة للصفقات.

- الأسعار المطبقة من قبل الوكالات العقارية المعلنة دوريا ,والمنشورة في أعمدة الصحف أو وكالات الإشهار المتخصصة.

1 -1 Circulaire N°812 du 09/12/2000, portant le contrôle des prix des transactions immobilières, Direction Générale des Impôts.

- عمليات التنازل عن قطع الأراضي الصالحة للبناء من طرف وكالات التنظيم والتسيير العقاري الحضري المنتشرة عبر ولايات الوطن .

ثانيا. طريقة التقييم بتطبيق الحساب المرجعي:

تسمح هذه الطريقة بحساب القيمة التجارية للعقار بتطبيق الحساب المرجعي المستخلص من الهيئات ,المؤسسات والإدارات والأسعار المطبقة تحسب انطلاقا من تقسيم العقارات المبنية والقطع الأرضية القابلة للبناء ,وفق التقسيم الآتي[1]:

- بلدية مقر الولاية.
- بلدية مقر الدائرة.
- باقي البلديات.

أما فيما يخص هاته القيم المستخلصة من قاعدة المعطيات فيجب أن تستند إلى جدول الأسعار باتخاذ نسبة محددة بين القيمة الدنيا و القصوى ,مع مراعاة العناصر التي من شانها التأثير في القيمة السوقية الحقيقية للملك.

حيث يتم استخراج القيم التجارية بتطبيق معاملات محددة قانونا في المنشور الوزاري رقم 812 المؤرخ في 2000/12/09. مع مراعاة العوامل المختلفة التي تساهم في تحديد القيمة التجارية لذلك .

و كما سبق ذكره فإن عملية تحيين جدول الأسعار المرجعي من طرف المديرية العامة للضرائب تتم كل(02) سنتين و هذا من أجل المتابعة الدورية لتطور السوق العقارية، أما فيما يخص الجدول المرجعي فيتم تقسيمه عموديا و أفقيا على النحو الأتي [2]:

- منطقة رئاسية
- وسط المدينة
- منطقة ضواحي المدينة
- المناطق البعيدة

[1]- د بغني شريف ، سلطات الإدارة الجبائية في متابعة التحصيل الضريبي،مجلة القانون العقاري،العدد 15(خاص)،بتاريخ 2021/10/31 ، ص 40.

[2]- أنظر مرجع أسعار العقار المتوفر على البريد الإلكتروني للمديرية العامة للضرائبwww.mfdgi.gov.dz

كما يتم تصنيف الأملاك حسب طبيعة كل صنف مهما كان موضوع المعاملة (بيع ،مبادلة،هبة،قسمة....و غيرها) على النحو التالي [1]:

- فيلات، بنايات فردية، شقق اجتماعية .
- شقق نصف جماعية، سكنات محسنة، مساكن ذات طابع اجتماعي.
- محلات تجارية أو ذات طابع مهني، مستودعات.
- قطع أرضية موجهة للبناء.
- الأراضي الفلاحية(سهول أو منحدرات).

ثالثا. طريقة التقييم بالمقارنة:

تعني هذه الطريقة التقدير عن طريق مصالح إدارة الضرائب المكلفة بعملية إعادة التقييم بنفس الأسعار المصرح بها في معاملات سابقة و مشابهة لنفس التصرفات العقارية في فترة زمنية حديثة و نفس الشيء بالنسبة لطبيعة العقار و موقعه، حيث يتم استخراج القيمة التجارية للعقار بالاستعانة بعناصر المقارنة المنشئة لعملية التنازلات المتطابقة أو على الأقل المتشابهة [2].

و تتطلب هاته الطريقة متابعة السوق العقارية المحلية من أجل إحصاء جميع التنازلات بمقابل، ويتم التقييم بالمقارنة باعتماد أولا و مبدئيا القيمة المصرح بها من قبل الأطراف المتعاقدة والمعتمدة من طرف المصلحة المكلفة بالتقييم.

انتهاءا إلى السعر الموقوف من قبل لجنة التوفيق. وتمر هذه العملية على ثلاث مراحل أساسية تتمثل في:

- البحث عن تصرفات و تنازلات عقارية ذات طبيعة مشتركة من حيث الطبيعة الصنف و المساحة و الموقع.
- اختيار البيوع العقارية الأقرب مع العقار المراد إعاد تقييمه باحتساب أكثر العناصر المشتركة .
- تحليل السعر المصرح به و إستخراج القيمة التجارية بالبحث واستعمال العناصر المرجعية كوحدة مقارنة.

[1]- أنظر مرجع أسعار العقار المذكور سابقا.
[2]- د بغني شريف المرجع السابق ص 41 .

الفرع الثالث :دور السوق العقارية في التقييم.

سنتناول في هذا الفرع تعريف السوق العقارية وماهي أنواعها و كيفية إعداد و تحليل السوق العقارية المحلية من طرف المقيم العقاري و ما هو دور و تأثير السوق العقارية في تحديد القيمة.

أولا: تعريف السوق العقارية.

أ. التعربف اللغوي : تعد السوق العقارية إحدى فروع الأسواق العامة سواءا كانت مخصصة للسلع أو الخدمات غير أنها متخصصة في مجال العقار[1] حيث تعتبر سلع هذا السوق مجموع المعاملات العقارية المختلفة. :

ب.التعريف الفقهي: تطرق العديد من الفقهاء إلى تعريف السوق العقارية حيث نذكر منها:

-تعريف للدكتور يوسفي محمد الذي عرفه " بأنه مجموعة العمليات التجارية المنصبة على العقارات المعروضة للبيع في مكان وزمان معينين. "

كما عرفها الدكتور ناصر لباد" بأنها تلك السوق التي تتكون من مجموعة من المحلات و العقارات المبنية و غير المبنية داخل المحيط العمراني أي الحضري و خارجه و التي تخضع لقانون العرض و الطلب الذي بموجبه يتحدد الثمن[2]".

ثانيا: أنواع السوق العقارية.

تقسم السوق العقارية من حيث قيمتها الاجتماعية داخل المحيط العمراني وكثافة سكانها والنشاط الاقتصادي الذي تتميز به إلى نوعين:

أ. السوق العقارية الحضرية :هي السوق العقارية الموجودة داخل المحيط العمراني أي داخل المدينة وهي متكونة من:

- سوق العقار المبني ذو الإستعمال السكني و التجاري .
- سوق العقار غير المبني أي الأراضي غير المبنية.

[1]- عرف المشرع الجزائري العقار بموجب المادة 683 من القانون المدني الجزائري على أنه" كل شيء مستقر بحيز و ثابت فيه و لا يمكن نقله دون تلف فهو عقار و ما عدا ذلك من شيء فهو منقول".

[2]- ناصر لباد،السوق العقارية محاولة تعريف ،جامعة عباس فرحات ،سطيف بدون طبعة ص 161.

ب. السوق العقارية الريفية: هي السوق العقارية المختصة بالعقار المتواجد خارج المحيط العمراني أي خارج المدينة وهي تتكون في العادة من:

- سوق العقار الفلاحي المبني المتمثل في منشآت الإستغلال الفلاحي كالحظائر و مستودعات العتاد.
- سوق العقار الفلاحي غير المبني الممثل في الأراضي الفلاحية[1] المخصصة للزراعة و الرعي و كذا البساتين و الأراضي الغابية.

ثالثا: كيفية إعداد و تحليل دراسة السوق العقارية.

تتم دراسة و تحليل السوق العقارية عبر ثلاث مراحل أساسية و هي كالأتي:

أ. مرحلة البحث و جمع المعلومات: يقوم أعوان التقييم خلال هاته المرحلة بالبحث في المعاملات العقارية و جمع أكبر قدر من المعلومات و ذلك عبر:

- تحديد نوع المعلومات المراد الحصول عليها.
- تحديد المصادر التي يمكن أن توفر المعلومات اللازمة المطلوبة.
- جمع المعلومات و التي عادة ما تتوفر لدى [2]:
- الوكالات العقارية و المرقين العقاريين .
- مفتشية التسجيل و الطابع .
- مفتشيات أملاك الدولة و المحافظات العقارية .
- السماسرة المعتمدين و غير المعتمدين .

ب. مرحلة تحليل و دراسة المعلومات: بعد الإنتهاء من المرحلة الأولى يقف أعوان التقييم على مرحلة التحليل و الدراسة لجميع المعلومات المجمعة و ذلك عبر مراجعتها و التأكد من مصداقية بعضها و تمر هاته العملية عبر مرحلتين و هما:

1/ تبويب و جدولة المعلومات: و ذلك من عبر تصنيف المعلومات حسب طبيعة العقارات موضوع التنازل و وضعها في جداول خاصة لتسهيل عملية تحديد القيمة الحقيقية المرجعية.

[1]- عرف المشرع الجزائري الأراضي الفلاحية بموجب المادة 4 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 المعدل و المتمم المتعلق بالتوجيه العقاري ما يلي"هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو إنتاجا يستهلك في الصناعة إستهلاكا مباشرا أو بعد تحويله ".

[2]- جلول محدة ، محاضرات في التقييم العقاري ،ألقيت على طلبة ثانية ماستر عقاري ،كلية الحقوق و العلوم السياسية،جامعة الوادي سنة 2021-2022 ص 22.

2/ التحليل و الدراسة: حيث تتم دراسة و تحليل الأسعار المجدولة سابقا و إستخراج تلك الأكثر تداولا و الأقرب لقيمة السوق كما يتم عزل و إسقاط الأسعار غير الحقيقية و التي لا تتلاءم مع معطيات السوق العقارية الحقيقية[1].

ج. مرحلة تقييد نتائج الدراسة: و يتم ذلك عبر إعداد تقرير شامل للحقائق المتوصل إليها بعد تحليل و دراسة المعلومات المجمعة و تكمن أهمية هذا التقرير أنه يعد مرجعا أساسيا لعمليات التقييم المستقبلية، و كمرحلة أخري يقوم الأعوان بتقييد هاته النتائج في سجل المعاملات العقارية[2] المتواجد على مستوى الهيئات المكلفة بعملية التقييم [2].

رابعا: دور و تأثير السوق العقارية في تحديد القيمة.

لا شك أن تأثير السوق العقارية في عمليات التقييم العقاري كبير و طالما كان المرجع الأساسي و الوحيد لتحديد القيمة الحقيقية لأي معاملة عقارية بين الخواص حيث يتم صب المعلومات السابقة وفق نصوص تنظيمية كي لا يحيد المقيم عن الأسعار الحقيقية حسب كل منطقة و خصوصيتها حيث يمنع عليه إعادة تقييم أي معاملة عقارية تتجاوز الحد الأدنى و الأقصى المستسقى من دراسة السوق العقارية الحرة [3] و هو ما هو معمول به حاليا لدى المديرية العامة للضرائب من خلال سجل الأسعار المرجعية لجميع المعاملات العقارية بيعا كانت أو إيجارا (Termes de références relatifs aux transactions d'immeubles) حيث يتم تحيين هاته الأسعار كل سنتين كأقصى تقدير و هو متاح للإطلاع عليه لكل مقبل على معاملة عقارية حتى يتسنى له التعرف على الأسعار المرجعية المحلية لكل بلدية من بلديات الوطن و ذلك حتى يتفادى عملية إعادة التقييم من جديد و ما يترتب عنها من عقوبات جبائية تتمثل أساسا في غرامات الوعاء و التحصيل معا بسبب النقص في التصريح من طرف أطراف العقد و هو ما سنتناوله في المبحث الثاني ضمن القواعد الإجرائية لتحديد الوعاء الخاضع للضريبة و طريقة إستخراج الحقوق المتملص من دفعها.

[1]- فتحي بن ناصر،دور الخبرة في دراسة السوق ،مذكرة لنيل شهادة ماستر،كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة الشهيد حمة لخضر بالوادي ،السنة الجامعية 2022-2023 ،ص 54 .

[2]- المصدر نفسه،ص 55 .

[3]- كريم حرز الله، مصدر سابق ، ص 54

خلاصة الفصل الأول:

تطرقنا في هذا الفصل إلى الإطار المفاهيمي للجباية العقارية و التقييم العقاري حيث تناولنا في المبحث الأول مفهوم الجباية العقارية مع التطرق إلى نطاق تطبيقها و الإعفاءات الدائمة و المؤقتة الممنوحة لكل صنف منها مع التطرق لأهم التعديلات حولها حيث خلصنا إلى أن المشرع الجزائري حرص على توسيع وعاء تطبيقها و فرض أسس جديدة للبعض منها ،أما بخصوص المبحث الثاني و الذي عرجنا فيه على مفهوم إعادة التقييم العقاري الجبائي حيث خلصنا إلى أن التقييم العقاري هو عملية فنية بحتة تعتمد تقنيات ومعايير يستخدمها أعوان التقييم الذين يتمتعون بكفاءة وخبرة في هذا المجال من أجل الوصول لتحديد القيمة التجارية الحقيقية للعقار وفق معطيات السوق العقارية الحرة والتي تتناسب مع ما هو متداول بين الخواص من جهة و الحفاظ على مصلحة الخزينة العمومية من جهة ثانية عن طريق إستخراج الحقوق المتملص من دفعها و فرض فارق القيمة الناتج عن النقص في التصريح بالثمن.

الفصل الثاني :

القواعد الإجرائية للجباية العقارية وإعادة التقييم

تمهيد:

بعد أن تطرقنا في الفصل الأول لمفهوم كل من الجباية العقارية و إعادة التقييم ،سنتطرق من خلال هذا الفصل إلى طرق تحديد وعاء كل منهما و الإجراءات المتبعة لتصفية الحقوق المطالب بها المكلف بالضريبة لدفعها للخزينة العمومية بدون أن نغفل المنازعات التي تنشأ بينهم و بين إدارة الضرائب و كيفية تسويتها إداريا و قضائيا حيث إرتأينا تقسيم الفصل الثاني إلى مبحثين، نتناول في الأول إجراءات فرض الضرائب و الرسوم في الجباية العقارية حسب كل صنف من أصنافها مع تدعيم كل حالة بأمثلة و نفس الأمر لعملية إعادة التقييم الناتجة عن النقص في التصريح و كذلك في حالة غياب التصريح من طرف أطراف العقد و دور كل مصلحة في إستخراج الحقوق المتملص منها ،أما الثاني فنتناول فيه طبيعة المنازعات التي تنشأ بين إدارة الضرائب و المكلف بالضريبة العقارية و الإجراءات المتبعة قانونا في كلا المرحلتين الإدارية و القضائية للفصل في النزاع القائم حول مشروعية الضريبة من عدمها.

المبحث الأول : إجراءات و مراحل تصفية الجباية العقارية و إعادة التقييم.

قبل التطرق لما سنخصصه للدراسة من خلال هذا المبحث ،وجب التنويه إلى أن هذا المبحث يعد متمما للمبحث الاول من الفصل الأول الذي خصصناه للجانب النظري أي إلى الوعاء الخاضع لكلٍ صنف من أصناف الجباية العقارية و إعادة التقييم و الإعفاءات المؤقتة و الدائمة المقررة لكل منهما ، في حين سنخصص هذا المبحث إلى الجانب التطبيقي لإجراءات و مراحل فرض الضريبة العقارية من خلال تحديد النسب المئوية المطبقة على كل صنف مع التطرق لأمثلة عن كل حالة حتى يتوصل الطالب و القارئ المهتم إلى فهم كيفية و طريقة إستخراج الحقوق الواجب دفعها كما ستمكنه أيضا من الوقوف على الأخطاء التي قد ترتكبها الإدارة الجبائية في مواجهة المكلف بالضريبة.

المطلب الأول: كيفية تصفية حقوق الجباية العقارية.

سنخصص هذا المطلب للدراسة حول إجراءات و طرق تصفية و إستخراج الحقوق المرتبطة بكل صنف من أصناف الجباية العقارية و سنراعي في ذلك نفس الترتيب المتبع لهاته الأصناف كما سبق تناولها في الجانب النظري لها.

الفرع الأول: تصفية حقوق الجباية الخاصة بنقل الملكية العقارية.

إن تسجيل التصرفات لا سيما ذات الطبيعة العقارية منها من إختصاص الموثق الذي يتولى تحصيل هاته الحقوق و يقوم بدفعها لدى قباضة الضرائب المختصة[1] عن طريق أمر بالدفع مسلم من طرف مفتشية التسجيل و الطابع و الذي يحدد من خلاله نسبة الحقوق المناسبة لطبيعة التصرف و المتمثلة في:

أولا : تحديد رسوم التسجيل الناتجة عن نقل الملكية بعوض:

أ. **عقد البيع :** يلتزم البائع بمقتضى عقد البيع بأن ينقل للمشترى ملكية شيء أو حقا ماليا أخر في مقابل نقدي[2]،حيث تحسب حقوق التسجيل من الوعاء المتمثل في الثمن كله المصرح به في العقد.وتخضع عقود بيع العقارات إلى رسم نسبي ثابت يقدر ب **5 %** من الثمن المصرح به [3] و تخضع العقود التي تنقل ملكية العقارات المتواجدة خارج الجزائر إلى رسم قدره **3%** [4].اما فيما البيوع المتضمنة التنازل عن العقار الشائع بالمزاد فهي تخضع لنسبة تسجيل تقدر **3%** و يخفض هذا الرسم إلى **1.5%** إذا تم

[1]- راجع في ذلك المادة 40 من القانون 02/06 المتضمن مهنة التوثيق سابق الذكر.
[2]- راجع المادة 351 من القانون المدني .
[3]- راجع المادة 252 من قانون التسجيل.
[4]- راجع المادة 255 من قانون التسجيل .

الشراء من أحد الشركاء في الشيوع [1]،و إذا كان موضوع عقد البيع مختلطا بين عقار و منقول فإن رسم التسجيل يدفع عن المبلغ كله حسب المعدل المحدد للعقارات ما لم يكن قد إشترط ثمن خاص بالنسبة للأشياء المنقولة طبقا لنص المادة 13 من قانون التسجيل.

ب. عقد المقايضة : يخضع عقد المقايضة لمبادلة عقارات لرسم تسجيل يقدر ب **2.5%** في حالة مبادلة عقارات متساوية القيمة التجارية.و في حالة مبادلة غير متساوية القيمة فيطبق رسم تسجيل على أدنى قيمة يقدر ب**2.5%** و رسم أخر يقدر ب**5**% من قيمة الفارق بين الحصتين.

أما في حالة مبادلة عقار بمنقول فهو يخضع لرسم يقدر ب**5**% من قيمة المنقول حيث إعتبر المشرع الجبائي أن هذا النوع من المبادلات يعد بيعا إذ يعتبر العقار هو موضوع التنازل و المنقول هو الثمن المقابل له[2].

ج.عقد الإيجار : تخضع هاته العقود إلى رسم تسجيل يقدر ب **5**%على مقدار المبلغ الكلي لبدل الإيجار حسب المدة المتفق عليها طبقا لنص المادة 221 من قانون التسجيل،كما تخضع عقود الإيجار و الإيجار من الباطن للمحلات ذات الإستعمال المهني و التجاري لرسم قدره **2**% يحسب من الثمن الكلي للإيجار [3].و لا يمكن في أي حال من الأحوال أن يقل هذا الرسم عن 1.500 دج طبقا لنص المادة 208 من قانون التسجيل.

ثانيا : تحديد رسوم التسجيل الناتجة عن نقل الملكية بدون عوض:

أ. الهبة : تخضع هاته العقود بين الأحياء لرسم ثابت يقدر ب **5**% .في حين يستفيد عجزة الحرب و معطوبي العمل الذين لا تقل نسبة عجزهم عن 60 % من تخفيض يقدر بنصف الحقوق المترتبة على الهبات و التركات التي يتلقونها دون ان يتجاوز هذا التخفيض 5.000 دج [4].

ب. القسمة : يخضع هذا النوع من العقود لرسم التسجيل أيضا و المقدر ب **1.5 %** لقسمة الأموال المنقولة و العقارية بين الشركاء في الملك و الشركاء في الإرث و الشركاء مع الغير طبقا لنص المادة 244 من قانون التسجيل،أما فيما يخص الأحكام القضائية المتضمنة المصادقة على قسمة عقار فإن

[1]- راجع المادة 229 و 230 من قانون التسجيل.
[2]- توفيق زيداني المرجع السابق ص 85.
[3]- راجع المادة 222 من قانون التسجيل.
[4]- راجع المادة 241 من قانون التسجيل.

حقوق التسجيل يمكن أن تؤجل إلى غاية صدور سند شخصي أو جماعي لتحصيلها [1]. و يخضع الرجوع عن قسمة الأموال العقارية لرسم قدره **5%** طبقا لنص المادة 246 من القانون نفسه.

ج. عن طريق الوفاة(التركة): وفقا لنص المادة 236 من القانون نفسه فإن نقل الملكية عن طريق الوفاة يخضع لرسم قدره **5%** حسب كل الحصة الصافية لكل صاحب حق و يخفض هذا الرسم إلى **3%** بالنسبة للأصول و الفروع و الأزواج و نفس النسبة المخفضة تنطبق على حالة إذا تعلق الإرث بأصول عقارية لمؤسسة بشرط إلتزام الورثة بمواصلة النشاط فيها و إستغلالها.

ثالثا : تحديد رسوم الشهر العقاري الناتجة عن نقل الملكية:

و هو الرسم المحصل لفائدة المحافظ العقاري بمناسبة القيام بشهر العقود و القرارات القضائية المتضمنة نقل للملكية العقارية حيث نصت المادة 353-2 من قانون التسجيل على النسب التالية:

-1% تحسب على قيمة العقار المصرح بها في العقود الموثقة و الأحكام القضائية المتضمنة نقلا أو تصريحا بحق ملكية عقارية وكذا عقود الوعد بالبيع المتضمنة سعر البيع المتفق عليه.

-0.50% تحسب على قيمة العقارات المصرح بها في العقود و القرارات القضائية التصريحية وعقود القسمة و الإيجار و التنازلات عن أجور الكراء أو المزارعة [2] .

- رسم ثابت قدره 2.000 دج بالنسبة للإيجارات التي تفوق مدتها 12 سنة.

- رسم ثابت قدره 2.000 دج بالنسبة لشهادات نقل الملكية بعد الوفاة و التملك بالمزاد و عقود التقسييم و رخص التجزئة و الجداول الوصفية للتقسيم و شهادات الحيازة.

- رسم ثابت قدره 6.000 دج بالنسبة لقيد الرهون القانونية او الإتفاقية و كذا عقود الإستبدال و التخفيض.
- رسم ثابت قدره 1.500 دج لتسليم شهادة الترقيم العقاري أثناء فترة الترقيم العقاري المؤقت.

و لا يمكن في حال من الأحوال تحصيل حقوق الشهر العقاري للإجراءات الخاضعة لرسم نسبي يقل عن مبلغ 2.000 دج [3].

---

[1]- راجع المادة 244 مكرر من قانون التسجيل

[2]- تعرف المزارعة بموجب المادة 26 مكرر 1 من القانون 01-07 المؤرخ في 2001/5/22 المعدل و المتمم للأمر رقم 91-10 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف ،على أنها "إعطاء الأرض للمزارع من أجل إستغلالها مقابل أجر يتمثل في جزء من المحصول المتفق عليه عند إبرام العقد "

[3]- راجع المادة 353-2/3 من قانون التسجيل.

الفرع الثاني: تصفية حقوق الجباية العقارية الواقعة على الملكية العقارية.

بعد ما تناولنا خلال الفصل الأول الملكيات العقارية الخاضعة للرسم العقاري، سنتناول من خلال هذا الفرع كيفية تحديد أساس فرض الضريبة و طريقة حساب و تصفية كل من الحقوق الواقعة على الملكيات المبنية و غير المبنية طبقا للقانون الساري المفعول.

أولا: الرسم العقاري على الملكيات المبنية.

سنتطرق أولا إلى كيفية تحديد أساس الضريبة حتى يتجلى لنا توضيح كيفية عملية حساب و إستخراج الرسم المناسب لكل ملكية مبنية بناءا تاما و التي تختلف بدورها من بلدية لأخرى من نفس الولاية و من ولاية لولاية لأخرى أيضا.

أ. أساس فرض الضريبة: و الذي يساوي عملية ضرب القيمة الإيجارية للمتر المربع الواحد في المساحة الخاضعة للضريبة مع الإستفادة من تخفيض يقدر ب**2% سنويا** مراعاة لقدم الملكية المبنية دون تجاوز الحد الأقصى المحدد ب **25%** أي على نحو القاعدة التالية [1] :

أساس فرض الضريبة = القيمة الإيجارية م^2× مساحة العقار المبني

حقوق التخفيض = أساس فرض الضريبة × نسبة التخفيض المناسبة(لا تتجاوز 25%)

أساس فرض الضريبة بعد التخفيض = أساس فرض الضريبة - حقوق التخفيض.

و قد حدد المشرع الجزائري القيمة الإيجارية طبقا لنص المادة 257 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة على النحو التالي:

- **520 دج** للبنايات أو جزء من البنايات المخصصة للسكن.
- **1.038 دج** للمحلات التجارية و الصناعية.
- **14 دج** للأراضي الملحقة بالبنايات الواقعة في مناطق عمرانية.
- **12دج** للأراضي الملحقة بالبنايات الواقعة في مناطق قابلة للتعمير.

و تجدر الإشارة إلى أن المشرع أضاف معاملات مختلفة لإستخراج حقوق القيمة الإيجارية الموافقة لكل صنف من هاته الأصناف حسب كل منطقة من الوطن (الشمال،الهضاب العليا و السهوب،الجنوب) و حسب كل بلدية من بلديات الولاية (مقر الولاية،مقر الدائرة،باقي البلديات) طبقا للجدول الخاص الوارد ضمن القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 10 نوفمبر 2022 [2]،

[1]- راجع المادة 254 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة.

[2]- راجع الملحق الأول و الثاني من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 10 نوفمبر 2022 المحدد للمعاملات و المناطق و المناطق الفرعية المعمول بها لحساب وعاء الرسم العقاري على الممتلكات المبنية و تلك غير المبنية و حساب وعاء الرسم على رفع القمامات المنزلية،الجريدة الرسمية ع 03 لسنة 2023.

حيث سنفصل بطريقة سهلة عملية إستخراج هاته الحقوق ضمن ثلاثة 03 جداول حسب كل منطقة و حسب معامل كل صنف من أصناف الأملاك العقارية عند الإنتهاء من توضيح العنوان الثاني لهذا الفرع المتعلق بحساب الرسم العقاري على الملكية غير المبنية.

ب. حساب الرسم العقاري: يتم إحتساب الرسم من خلال تطبيق القاعدة التالية:

حقوق الرسم العقاري = أساس فرض الضريبة بعد التخفيض × النسبة المئوية المناسبة.

و قد حدد المشرع هاته النسب حسب المعدلات التالية:

- **3%** بالنسبة للملكيات المبنية بأتم معنى الكلمة.
- **7%** كمعدل مضاعف بالنسبة للملكيات المبنية الثانوية الشاغرة التي لم يتم تأجيرها من طرف مالكيها [1]،أو تم تأجيرها لمدة تقل عن 12 شهرا بموجب عقد إيجار وحيد و 15 شهرا بموجب عقود إيجار متتابعة [2].

و تعرف الملكية الثانوية المبنية بأنها " الملكية ذات الإستعمال السكني التي يمتلكها شخص طبيعي ما عدا الملكية الرئيسية " و تعرف الملكية الرئيسية على انها التي تشكل الإقامة الرئيسة له المصرح بها من طرف المالك "[3]

كما حدد المشرع النسب المئوية المناسبة للأراضي التي تشكل ملحقات للملكية المبنية كما يلي [4]:

- **5%** عندما تقل مساحة هاته الأراضي أو تساوي 500 م^2.
- **7%** عندما تفوق مساحتها 500 م^2 و تقل أو تساوي 1000 م^2.
- **10%** عندما تفوق مساحة هاته الأراضي 1000 م^2.

ثانيا: الرسم العقاري على الملكيات غير المبنية.

لا تختلف الإجراءات المتبعة لدراسة هذا الرسم عن تلك التي تناولناها لدراسة الرسم العقاري على الملكيات المبنية.

أ. أساس فرض الضريبة: و الذي يساوي عملية ضرب القيمة الإيجارية للمتر المربع الواحد أو الهكتار الواحد في المساحة الخاضعة للضريبة أي على نحو القاعدة التالية [5] :

أساس فرض الضريبة = القيمة الإيجارية م^2 أو الهكتار× مساحة العقار غير المبني

---

[1]- راجع المادة 261/ب/1 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة.
[2]- راجع المادة 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 10 نوفمبر 2022 المحدد لكيفيات تطبيق المعدل المضاعف للرسم العقاري على الملكيات الثانوية المبنية الشاغرة ذات الإستعمال السكني،الجريدة الرسمية ع 02 لسنة 2023.
[3]- راجع المادة 02 من القرار الوزاري المشترك سالف الذكر.
[4]- راجع المادة 261/ب/2 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة.
[5]- راجع المادة 261/ و/1 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة.

و قد حدد المشرع الجزائري القيمة الإيجارية طبقا لنص المادة 261- و- مكرر1 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة على النحو التالي:

- **100 دج** للأراضي المعدة للبناء المتواجدة في القطاعات العمرانية.
- **18 دج** للأراضي المستعملة كأراضي للنزهة وحدائق للترفيه و ملاعب المتواجدة في القطاعات العمرانية والتي لا تشكل ملحقات للأملاك المبنية .
- **34 دج** للأراضي المعدة للبناء المتواجدة في القطاعات القابلة للتعمير على المدى المتوسط.
- **14 دج** للأراضي المستعملة كأراضي للنزهة وحدائق للترفيه و ملاعب المتواجدة في القطاعات القابلة للتعمير على المدى المتوسط أو مستقبلا والتي لا تشكل ملحقات للأملاك المبنية .
- **34 دج** للمحاجر و مواقع إستخراج الرمل و المناجم في الهواء الطلق و مناجم الملح و السبخات.
- **994 دج/للهكتار** للأراضي الفلاحية اليابسة.
- **5962 دج/للهكتار** للأراضي الفلاحية المسقية.

ب/ حساب الرسم العقاري: يتم إحتساب الرسم من خلال تطبيق القاعدة التالية:

حقوق الرسم العقاري = أساس فرض الضريبة × النسبة المئوية المناسبة.

و قد حدد المشرع هاته النسب حسب المعدلات التالية [1]:

1. الأراضي الواقعة بالمناطق العمرانية:

- **5%** عندما تقل مساحة هاته الأراضي أقل أو تساوي 500 م^2.

7% عندما تفوق مساحة الأراضي 500 م^2 و تقل أو تساوي 1000 م^2.

- **10%** عندما تفوق مساحة هاته الأراضي 1000 م^2.
- **3%** بالنسبة للأراضي الفلاحية.

أما بالنسبة للأراضي التي لا تنشأ عليها بنايات خلال ثلاث 03 سنوات من تاريخ الحصول على رخصة البناء فإنها تخضع لرسم مضاعف أربع 04 مرات [2].

2. الأراضي الواقعة بالمناطق غيرالعمرانية:

- **5%** بالنسبة لهاته الملكيات غير المبنية مهما كانت مساحتها.

[1]- راجع المادة 261/ ز/1 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة.
[2]- راجع المادة 261/ ز/2 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة.

ثالثا: رسم رفع القمامات المنزلية على الملكيات المبنية.

سعيا من الدولة للحفاظ على جمالية الأحياء و نظافتها فقد قررت فرض هذا الرسم لفائدة البلديات التي تتوفر على خدمات رفع القمامات المنزلية على الأشخاص المستفيدين من عملية رفع القمامة المنزلية كمصدر لتمويل وتحقيق هذا الهدف[1]،في حين تعفى من هذا الرسم الملكيات المبنية التي لا تستفيد من خدمات رفع القمامة[2] .

و قد حددت المادة 263 مكرر2 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة تعريفات هذا الرسم كما يلي:

- **2.000 دج** لكل محل ذو إستعمال سكني.
- **10.000 دج** لكل محل ذو إستعمال تجاري أو مهني أو حرفي.
- **18.000 دج** على الأراضي المهيأة للتخييم و المقطورات.
- **80.000 دج** لكل محل ذو إستعمال صناعي أو تجاري أو مهني أو حرفي تنتج نفايات معتبرة.

ملاحظة: فيما يخص الأمثلة التطبيقية حول عملية إستخراج حقوق الرسم العقاري و رسم التطهير فقد حاولنا وضع جدول تفصيلي لتقريب و توضيح الطريقة الصحيحة للحساب حسب كل صنف من أصناف الأملاك المبنية و غير المبنية [3].

الفرع الثالث: تصفية حقوق الجباية العقارية للضريبة على الدخل الإجمالي.

بما أن النظام الجبائي في الجزائر نظام تصريحي أي يعتمد على تصريحات المكلفين بالضريبة كأساس و مرجع لفرض الضرائب و الرسوم ،سنخصص هذا الفرع للإجراءات المتبعة من طرف المكلف بالضريبة للتصريح و حساب الضريبة المترتبة على إيجار الأملاك المبنية و غير المبنية و

---

[1]- توفيق زيداني ،المرجع السابق، ص 33.

[2]- راجع المادة 265 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة.

[3]- إعتمدنا في إعداد هذا الجدول التفصيلي على الملحق الأول و الثاني من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 10 نوفمبر 2022 المحدد للمعاملات و المناطق و المناطق الفرعية المعمول بها لحساب وعاء الرسم العقاري على الممتلكات المبنية و تلك غير المبنية و حساب وعاء الرسم على رفع القمامات المنزلية،علما أن القيمة النهائية للرسم **السنوي** تكون بعد عملية ضرب الحقوق المستخرجة للقيمة الإيجارية في المساحة الكاملة للعقار في النسبة المئوية للرسم و خصم التخفيضات المناسبة المحددة قانونا بالنسبة للأملاك المبنية وفقا للقاعدة التالية:

الرسم العقاري= (القيمة الإيجارية ×مساحة العقار× معدل الرسم) – قيمة التخفيض حسب قدم البناية.

و لمزيد من التفصيل راجع الجداول الخاصة بذلك ضمن الملاحق تحت رقم 03/02/01 .

الأراضي الفلاحية ، و نفس الشيء بالنسبة للتصريح و حساب فائض القيمة عن التنازل عن الأملاك المبنية و غير المبنية.

أولا: الضريبة على إيجار الأملاك العقارية.

أ. حساب الضريبة على المداخيل الإيجارية:

طبقا لنص المادة 2/104 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة فإنه تخضع المداخيل الناتجة عن إيجار الأملاك العقاري المبنية و غير المبنية للمعدلات التالية حسب طبيعة الغرض المخصص للإيجار.

- **7%** بالنسبة للإيجار للغرض السكني بغض النظر عن طبيعة الأملاك فردية كانت أو جماعية.
- **15%** بالنسبة للإيجار للغرض المهني أو التجاري .
- **15%** بالنسبة لإيجار الأملاك غير المبنية .
- **10%** بالنسبة لإيجار الأراضي الفلاحية .
- **07%** عندما يتجاوز بدل الإيجار السنوي مبلغ **1.800.000 دج** مهما كان الغرض الذي أنشأ لأجله الإيجار،مع الإستفادة في هاته الحالة من تخفيض قدره **25%** عند حساب وعاء الضريبة على الدخل الإجمالي[1].

- بالنسبة لعقد العارية المبرم بين أطراف من غير الفروع من الدرجة الأولى فإنه يتم الإستناد إلى السوق المحلية أو التنظيم في تحديد الأساس الخاضع للضريبة[2].

و يتم حساب المبلغ المستحق وفق القاعدة التالية:

مبلغ الضريبة على الإيجار=المبلغ الشهري × مدة الإيجار× المعدل المناسب.

مع الإشارة إلى حق الإدارة في إعادة تقييم بدل الإيجار و إستخراج الحقوق المتملص منها كما سيتم تناوله لاحقا في المطلب الثاني من هذا المبحث.

ب. **آجال التصريح:**

يلزم القانون المكلف بالضريبة بإيداع وثيقة التصريح(نموذج ج 51) [3] عن المداخيل الإيجارية السنوية و دفع الحقوق المترتبة على ذلك لدى قابض الضرائب المختص إقليميا عبر في أجل أقصاه اليوم 20 منالشهر الموالي لتحصيل بدل الإيجار.

---

[1]- راجع المادة 85 الفقرة الأخيرة من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة

[2]- راجع المادة 1/42 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة.

[3]- نموذج يمكن تحميله عبر موقع المديرية العامة للضرائب WWW .MFDGI.DZ و لمزيد من التفصيل راجع الملحق رقم(**05**)

و في حالة عدم ذكر الأجل المتفق عليه في العقد فإن الأجل يصبح اليوم 20 من كل شهر حتى و إن لم يسدد المؤجر بدل الإيجار،و في حالة تحصيل بدل الإيجار مسبقا قبل إبرام العقد فإن الأجل يكون قبل اليوم 20 من الشهر الذي يلي الشهر الذي تم فيه تلقي بدل الإيجار[1].

مثال تطبيقي : شخص قام بتاريخ 2024/04/28 بإيجار شقة **لغرض السكن** لمدة 18 شهرا مقابل بدل تلإيجار شهري متفق عليه يقدر ب 12.000 دج.

و عليه فإنه يتعين على المؤجر أن يكتتب التصريح المخصص للمداخيل الإيجارية و إيداعه لدى قابض الضرائب المختص إقليميا(مكان تواجد العين المؤجرة) قبل تاريخ 2024/05/20،و دفع الحقوق المستحقة وفق القاعدة السابق ذكرها كما يلي:

المبلغ المستحق الواجب دفعه = 12.000 دج × 18 شهرا× 7%.

= 216.000 دج × 7% = 15.120 دج.

ثانيا: فائض القيمة الناتج عن التنازل بمقابل عن الأملاك المبنية و غير المبنية.

أ.حساب مبلغ الضريبة المستحقة. يتكون فائض القيمة الخاضع للضريبة من الفارق الإيجابي بين:

- سعر التنازل عن العقار و سعر الإكتساب أو قيمة إنشائه من طرف المتنازل،ثم ضرب نتيجة هذا الفارق الإيجابي بعد طرح التخفيضات اللازمة في النسبة الثابتة للضريبة على الدخل المقدرة ب **15%**،و تتمثل هاته التخفيضات في:

- مبلغ الحقوق و الرسوم و المصاريف المرتبطة بالعقار المثبتة قانونا بدون تجاوز نسبة 30 % من سعر الإقتناء[2].

- تخفيض 05% سنويا إبتداءا من السنة الثالثة (3) التي تلي تاريخ إكتساب العقار بدون تجاوز نسبة 50% كأقصى حد[3].

- تخفيض بنسبة 50% بالنسبة للتنازلات عن السكنات الجماعية في توفر شرطين أساسين هما[4] :

1/ أن يقع السكن المتنازل عنه داخل عمارة جماعية.

2/ أن يشكل هذا السكن الملكية الوحيدة و السكن الرئيسي للمتنازل.

[1]- راجع المادة 3/42 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة.

[2]- راجع المادة 78 م قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة الملغاة بموجب المادة 08 من قانون المالية 2009 و المستحدثة مجددا بموجب المادة 03 من قانون المالية 2017 و المعدلة بموجب المادتين 10 من قانون المالية2021 و المادة 24 من قانون المالية 2022.

[3]- راجع المادة 79 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة.

[4] -CIRCULAIRE N° 09/MF/DGI/DLRFAJ/DLRF/LF22 DU 30 MARS 2022 P 02 .

ب. آجال التصريح: يلزم المكلفون الذين يحققون فوائض القيمة عن التنازل بمقابل بأن يحسبوا و يدفعوا بأنفسهم المبلغ المستحق لدى قابض الضرائب المختص خلال ثلاثون 30 يوما إبتداءا من تاريخ إبرام العقد [1].و يتم ذلك عبر مطبوعة (نموذج ج 17) [2] .

مثال تطبيقي: تنازل شخص طبيعي عن عقار عبارة عن سكن فردي بتاريخ 2022/01/25 بمبلغ إجمالي يقدر ب 50.000.000 دج.مع توفر البيانات الأخرى المتعلقة بهذا العقار كالأتي:

- تاريخ إقتناء العقار : 1997/05/15.
- سعر إقتناء العقار : 8.000.000 دج .
- مصاريف مبررة قانونا مرتبطة بصيانة العقار: 4.000.000 دج.و التي يلاحظ أنها تجاوزت الحد الأقصى المحدد قانونا ب 30 % من سعر الإقتناء و الذي يعادل مبلغ 2.400.000 دج.
- حقوق التسجيل المتكفل بها من طرف المتنازل: سعر التنازل× 2.5% =1.250.000 دج.

1/ تحديد فائض القيمة عن التنازل الخاضع للضريبة:

(50.000.000دج-1.250.000دج)- (8.000.000دج + دج2.400.000)=**38.350.000دج**

2/ حساب مبلغ التخفيض المحدد ب5% عن كل سنة إكتساب إبتداءا من السنة الثالثة:

نسبة التخفيض = مدة الإكتساب إبتداءا من السنة الثالثة(22 سنة) × 5 % = **110 %.**

نلاحظ في هاته الحالة أن نسبة التخفيض تجاوزت الحد الأقصى المحدد قانونا للتخفيض و المقدر ب 50% ،لذا سيستفيد المتنازل من النسبة القصوى فقط و هي 50 %.

= 38.350.000 دج × 50 % = 19.175.000 دج .

3/ تحديد قيمة الضريبة على الدخل الواجب دفعها من قبل المتنازل:

= (38.350.000 دج – 19.175.000) × 15% = **2.876.250 دج** .

الفرع الرابع: تصفية حقوق الضريبة على الثروة.

تحدد الإدارة الجبائية قيمة العقارات الخاضعة للضريبة على الثروة مهما كانت طبيعتها(مبنية أوغير مبنية أو أراضي فلاحية) حسب القيمة التجارية الحقيقية وفق الأسعار المرجعية المعتمد عليها[3].

[1]- راجع المادة 1/80 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة.
[2]- نموذج يمكن تحميله عبر موقع المديرية العامة للضرائب WWW .MFDGI.DZ و لمزيد من التفصيل راجع الملحق رقم (**06**).
[3]- راجع المادة 281 مكرر من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة.

أولا.حساب الضريبة:

يتم فرض نسبة تصاعدية لتحديد مبلغ الضريبة على الثروة مقابل أقساط القيمة الصافية من الأملاك الخاضعة للضريبة بالدينار الجزائري كما يلي[1]:

- 0% عندما يقل قسط القيمة الصافية عن 100.000.000 دج.
- 0.15% عندما يزيد القسط عن 100.000.000 دج و يقل عن 150.000.000 دج.
- 0.25% عندما يزيد القسط عن 150.000.001 دج و يقل عن 250.000.000 دج.
- 0.35% عندما يزيد القسط عن 250.000.001 دج و يقل عن 350.000.000 دج.
- 0.50% عندما يزيد القسط عن 350.000.001 دج و يقل عن 450.000.000 دج.
- 01% عندما يزيد قسط القيمة الصافية عن 450.000.000 دج .

ثانيا. الديون القابلة للخصم:

نصت المواد 281 مكرر 4 و 281 مكرر 5 على الديون القابلة للحسم حتى يتم تحديد قسط القيمة الصافية من الأملاك الخاضعة للضريبة على الثروة و المتمثلة في:

- الديون التي تثقل أملاك الخاضعين للضريبة.
- القروض المبرمة لدى المؤسسات المالية من أجل البناء أو لأجل الحصول هاته الأملاك العقارية تضاف إليها الفوائد التي لم تدفع و الفوائد السارية إلى تاريخ الأول جانفي من سنة الخضوع للضريبة .
- ديون الرهن العقاري بإستثناء تلك المنصوص عليها في المادة 42 من قانون التسجيل[2].

المطلب الثاني : إجراءات و مراحل إعادة التقييم العقاري.

بعد أن تناولنا مفهوم إعادة التقييم العقاري الجبائي و العوامل والطرق التي يعتمد عليها في الفصل الأول ،سنتطرق من خلال هذا المطلب إلى الإجراءات و المراحل التي تمر بها العملية من خلال توضيح دور كل مصلحة من مصالح إدارة الضرائب في توفير المادة الجبائية و تصفية و إسترجاع الحقوق المتملص من دفعها للخزينة العمومية المترتبة أساسا عن النقص في التصريح بالثمن الحقيقي للعقار موضوع التنازل بين الخواص.

[1]- راجع المادة 281 مكرر 8 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة.
[2]- و يتعلق الأمر بديون الرهن العقاري المضمونة بموجب قيد فات أوانه منذ أكثر من ثلاثة 03 أشهر .

الفرع الأول: دور مفتشية التسجيل.

تعد مفتشية التسجيل مصلحة عمومية مكلفة بعمبية التسجيل العقاري للعقود و الأحكام القضائية موضوعة تحت وصاية مديرية الضرائب لكل ولاية [1] حيث تسند مهمة تسييرها لمفتش التسجيل الذي يجب أن تتوفر فيه الشروط القانونية اللازمة [2]، حيث تتمثل مهامها أساسا في تحديد الوعاء الجبائي لفرض حقوق التسجيل النسبية و الثابتة حسب الحالة،و تعمل مفتشية التسجيل أيضا على حفظ أصول الملخصات و الجداول المتضمنة مختلف العقود من أجل إرسالها إلى مكتب البطاقية بذات المفتشية ،كما تقوم بمسك دفتر المراقبة الخاص بالإيجارات القابلة للتجديد و كذلك عقود الإكتسابات المستفيدة من إجراءات المادة 259 من قانون التسجيل [3].

و يتجلى دور مفتشية التسجيل و الطابع في عملية إعادة التقييم من خلال علاقتها بالمديرية الفرعية للرقابة الجبائية و مفتشيات الضرائب المختلفة ،حيث تتلقى هاته المصالح المادة الخاضعة للضريبة المتمثلة أساسا في ملخصات العقود(بيوع،إيجارات،هبات،مقايضة....) نهاية كل شهر لأجل إستغلالها في القيام بعملية إعادة التقييم ضد كل طرف من أطراف العقد حسب إختصاص كل مصلحة.

الفرع الثاني: مكتب مراقبة التقييمات:

و هو المكتب المتواجد بالمديرية الفرعية للرقابة الجبائية على مستوى جل مديريات الضرائب الوطنية ،حيث يتجلى دوره أساسا في عملية إعادة التقييم و إستخراج حقوق التسجيل الناتجة عن النقص في التصريح بثمن العقار موضوع التنازل في التصرفات القانونية التي تتم بعوض بما في ذلك الهبات المقدمة للأقارب ما بعد الدرجة الثانية و كذا إلى غير الأقارب [4]،حيث يتلقى المادة الخاضعة لإعادة التقييم المتمثلة في ملخصات العقود بين الخواص من مفتشية التسجيل ثم يقوم بجمعها و دراستها عن طريق إجتماع دوري كل 06 أشهر و بعدها يتم إرسال برنامج الملخصات المعدة لعملية إعادة التقييم إلى المديرية العامة للضرائب للموافقة عليه و إعادته مجددا للمكتب في الآجال المحددة.و يتكون مكتب مراقبة التقييمات من:

- رئيس المكتب

---

[1]- راجع المادة 01 من القرار الوزاري المؤرخ في 1999/07/14 المتضمن إحداث مفتشية التسجيل و الطابع و المواريث و البطاقية و تحديد إختصاصها الإقليمي ،الجريدة الرسمية العدد 54 المؤرخة في 1999/08/11 و التي نصت على مايلي" تحدث مفتشية التسجيل و الطابع ضمن مديريات الضرائب.....".

[2]- طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 299/10 المؤرخ في 2010/11/29 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بالإدارة الجبائية.الجريدة الرسمية العدد 74 المؤرخة في 2010/12/05.

[3]- حرز الله كريم،المرجع السابق ص 84 .

[4]- راجع المادة 2/77 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة.

- 2 رؤساء فرق التقييم

- محققي التقييمات برتبة مفتش على الأقل [1]. ليتم تشكيل لجنتين للتحقيق تتكون كل لجنة من رئيس فرقة تقييم و محققين(02)إثنين ،حيث تتولى هاته اللجان مهمة إعادة التقييم وفق برنامج مسطر حسب أقدمية العقود المبرمة و ذلك لأجل تفادى التقادم في المواد الجبائية و المقدر ب04 سنوات [2].

اما فيما يخص مراحل إعادة التقييم فقد نصت عليها المادة 38 مكرر 2 من قانون الإجراءات الجبائية التي أوضحت الإجراءات المتبعة لإستخراج الحقوق المتملص منها و المتمثلة في:

- المرحلة الأولى: و تبدأ من تاريخ تلقي ملخصات العقود حيث يقوم مكتب مراقبة التقييمات بتكوين ملف لكل عقد محل إعادة التقييم بسبب عدم كفاية الثمن المصرح به و غير المطابق للقيمة السوقية و التجارية للعقار موضوع التنازل.

- المرحلة الثانية: حيث يتم إرسال إشعار بمراقبة التقييمات [3] برسالة موصى عليها بإشعار بالإستلام مع منح المكلف مدة 10 أيام للإستجابة تحسب إبتداءا من تاريخ إستلامه لهذا الإشعار و يكون مرفقا بنسخة من العقد أو التصريح موضوع المراقبة و في حالة إنقضاء المدة الممنوحة له بدون إستجابة يتم إرسال إعذار[4] إليه للحضور إلى المصلحة خلال مدة لا تتجاوز 10 أيام من تاريخ الإستلام و عند عدم إستجابة المكلف للمرة الثانية ،يتم تطبيق أحكام المادة 1/44 [5]من قانون الإجراءات الجبائية بإستثناء حالة القوة القاهرة المثبتة قانونا.

- المرحلة الثالثة: و تكون في حالة إستجابة المعني لأحد الإستدعائين السابقين في ألآجال المحددة قانونا يتم تحرير محضر إجتماع يتم الإستماع فيه إلى أقوال المكلف(و هو المشتري في عقد البيع) على مستوى مكتب مراقبة التقييمات حيث يصرح المعني بأوصاف العقار موضوع التنازل و يقفل المحضر في نفس الساعة و التاريخ مع إمضاء جميع الأطراف، مع تحديد موعد الزيارة الميدانية لمعاينة العقار[6] عن قرب بناءا على طلب العون المكلف بالتقييم أو عند طلب زيارة المكان من طرف المكلف من خلال

---

[1]- راجع المادة 38 مكرر 2/2 من قانون الإجراءات الجبائية .

[2]- راجع المادة 118 من قانون الإجراءات الجبائية.

[3]- راجع المادة 38 مكرر2/2 من قانون الإجراءات الجبائية ولمزيد من التفصيل أنظر النموذج الخاص بالإشعار (الملحق رقم **07**)

[4]- راجع المادة 38 مكرر2/2 من قانون الإجراءات الجبائية ولمزيد من التفصيل أنظر النموذج الخاص بالإعذار (الملحق رقم **08**)

[5]- تنص المادة 1/44 على ما يلي "يتم **التقييم التلقائي** لأسس فرض الضريبة على المدين بها ،دون المساس بالعقوبات الأخرى المنصوص عليها في نصوص أخرى...."

[6]- لمزيد من التفصيل أنظر النموذج الخاص بالزيارة الميدانية (الملحق رقم **09**).

رده حيث تتم زيارة الموقع وجوبيا [1] ،و تكون زيارة المكان موضوع محضر معاينة مع توقيع المكلف بالضريبة و في حالة رفضه للتوقيع يجب الإشارة إلى ذلك في المحضر.

- المرحلة الرابعة: بعد الزيارة الميدانية و عملية التحقيق و المراقبة التي تتم بالمكتب من طرف فرقة التقويم التي تكلل بإستخراج القيمة التجارية و السوقية للعقار محل التقييم،يتم إرسال إشعار"تبليغ بمراقبة التقييمات" تطالب من خلاله الإدارة من المكلف بدفع ضرائب و رسوم إضافية محددة بالتفصيل وفق جدول[2] و التي تمثل حقوق التسجيل و الشهر العقاري المتملص من دفعها للخزينة العمومية بسبب النقص في التصريح بالثمن،مع منح المكلف مهلة ثلاثون(30) يوما للإدلاء بملاحظاته حول مبلغ التقويم أو الموافقة على المبلغ المقترح و في حالة عدم الرد من المعني في نفس الآجال تعد موافقة ضمنية تستدعى إلى إعادة الأسس المقترحة ضمن "تبليغ التقييم النهائي" و إغلاق الملف دون تقديم هذا مسبقا إلى لجنة التوفيق و المصالحة.

و في حالة القبول الصريح يتم نقل الأسس ضمن "تبليغ التقييم النهائي" و التي لا يمكن الطعن فيها لاحقا من قبل المكلف من خلال طرق الطعن المتاحة التي سنتطرق لها من خلال المبحث الثاني لهذا الفصل.و أما في حالة إبداء المعني لملاحظاته حول الأسس المقترحة و التي تكون مؤسسة و مقبولة يتم أخذها بعين الإعتبار قبل إعداد تبليغ التقييم النهائي.

المرحلة الخامسة: و تعد المرحلة الأخيرة للعملية من خلال إرسال"التبليغ النهائي للتقييم[3]" مع إبلاغ المعني أن لديه الحق أن يطلب رأي لجنة التوفيق الولائية في غضون 30 يوما من تاريخ الإستلام باليد أو بالبريد المضمون مقابل إشعار بالإستلام.كما لا يمكن مراجعة هاته الأسس النهائية من قبل إدارة الضرائب إلأ في حالة الأفعال التدليسية المنصوص عليها في المادة 119 من قانون التسجيل، كما يحتفظ المكلف بحقه كاملا في الطعن في هذه التسوية أما الجهات القضائية المختصة.

مثال:

قام السيد(ب.م)ببيع قطعة أرض صالحة للبناء كائنة ببلدية الشهبونية ولاية المدية إلى السيدة(ب.ف) مساحتها 117 م^2 حيث تم هذا البيع بالإيجاب و القبول بثمن رئيسي قدره 1.500.000.00 دج.

[1]- راجع المادة 38 مكرر3/2 من قانون الإجراءات الجبائية.
[2]- لمزيد من التفصيل أنظر النموذج الخاص بمحضر التبليغ (الملحق رقم **10**).
[3]- راجع المادة 38 مكرر3/2 من قانون الإجراءات الجبائية. لمزيد من التفصيل أنظر النماذج الخاصة بالتبليغ النهائي (الملاحق رقم **11-12**).

حيث أنه و بعد المراقبة و التحقيق و إجراء المقارنات المناسبة التي أجريت على ملخص العقد المستلم من مفتشية التسجيل و بعد إتباع المراحل السابقة ،تم التوصل إلى القيمة التجارية للعقار و التي قدرت ب:2.500.000.00 دج.

و بما أن عقد البيع خاضع لنسبة ثابتة للتسجيل تقدر ب 5% و حقوق الشهر بنسبة 1% فإن عملية إستخراج الحقوق المتملص منها تكون كالتالي:

1/ مبلغ فارق القيمة المستخرج = الثمن المعاد تقويمه – الثمن المصرح به

=2.500.000 – 1.500.000 = 1.000.000 دج

2/ مبلغ حقوق التسجيل الأصلية(بدون غرامة) = مبلغ فارق القيمة المستخرج × نسبة التسجيل

= 1.000.000×5/100 = 50.000 دج

3/ مبلغ حقوق الشهر العقاري الأصلية = مبلغ فارق القيمة المستخرج × نسبة الشهر العقاري

= 1.000.000×1/100 = 10.000 دج

4/ مجموع الحقوق الأصلية (حقوق التسجيل و الشهر العقاري)= 50.000 + 10.000 = 60.000 دج

5/ نضيف نسبة الغرامات المناسبة حسب مبلغ الحقوق المتملص منها طبقا لنص المادة 38 مكرر 2 و[1] و التي تعادل في مثال الحال 15 % .

قيمة الغرامة الإضافية = مبلغ الحقوق المتملص منها × نسبة الغرامة المناسبة

= 60.000 × 15/100 = 9.000 دج

6/ المبلغ الإجمالي للحقوق المطالب بها المكلف = مبلغ الحقوق المتملص منها + الغرامات الإضافية

= 60.000 دج + 9.000 دج = **69.000** دج

[1]- و التي تحدد نسب الغرامات الإضافية على النحو التالي:
- 10 % إذا كان مبلغ الحقوق المتملص منها يساوي 50.000 دج أو يقل عنه.
- 15 % إذا كان مبلغ الحقوق المتملص منها أكثر من 50.000 دج و يقل أو يساوي 200.000 دج .
- 25 % إذا كان مبلغ الحقوق المتملص منها يفوق 200.000 دج .

الفرع الثالث: مفتشية الضرائب:

إضافة إلى المهام المسندة إلى مصلحة الجباية العقارية في تحديد و تصفية الضريبة العقارية و الرسم العقاري تختص مصلحة جباية الأشخاص الطبيعيين المتواجدة لدى مفتشيات الضرائب المختلفة بالولاية في تحديد الوعاء الضريبي الخاص بعملية إعادة التقييم في المعاملات العقارية المبرمة بين الخواص كالإيجارات و عقود البيع لأجل استخراج الضريبة على الدخل الإجمالي المتمثلة أساسا في :

- الضريبة على إيجار الأملاك المبنية و غير المبنية بسبب النقص في التصريح ببدل الإيجار.
- فائض القيمة عن التنازل بمقابل عن العقارات المبنية و غير المبنية و الحقوق العقارية الحقيقية و كذا تلك الناتجة عن التنازل عن الأسهم أو الحصص الإجتماعية.

حيث تستند مفتشية الضرائب على عوامل التقييم المختلفة المعتمدة لدى المصالح الجبائية و التي سبق تناولها ضمن المبحث الثاني من الفصل الأول لهذا البحث،علما أن الإختصاص المحلي لكل مفتشية هو مكان تواجد العقار موضوع التنازل أو الإيجار. و تمر عملية إعادة التقييم في هذا المجال عبر مرحلتين كما يلي:

المرحلة الأولى: بعد تلقي مصالح المفتشية لتصريح البائع أو المؤجر كما سبق تناوله و الذي يصرح من خلاله المكلف في الآجال المحددة قانونا [1]بموضوع المعاملة العقارية و بعد أن تتم معاينة وجود عدم كفاية الثمن المصرح به من خلال عملية التحقيق و التدقيق على ملخص العقد المستلم من مفتشية التسجيل و الطابع ، يتم إرسال" إشعار أولي بالتصحيح الضريبي" للمكلف من طرف رئيس المفتشية بفرض تلقائي للضريبة (في حالة غياب التصريح [2]) أو إعادة التقييم (في حالة نقص في التصريح [3]) و كذلك بناءا على المواد 193.192.104.80.79.78 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة مع منح المكلف مهلة 30 يوما لإبداء ملاحظاته و في حالة غياب الرد يعد قبولا ضمنيا للتسوية المقترحة عبر هذا الإشعار [4].

المرحلة الثانية: تتمثل في دراسة الأراء و الملاحظات التي قد يبديها المكلف خلال 30 يوما الممنوحة له إبتداءا من إستلامه للإشعار الأولي بالتقييم و في حالة وجود خلاف حول القيمة التجارية الحقيقية للعقار موضوع التصرف إيجارا كان أو تنازلا بمقابل، يمكن أن تبرمج زيارة ميدانية لهذا الأخير مع تحرير محضر معاينة حول مدى توفر عوامل التقييم المساعدة على الرفع من قيمته السوقية مع توقيع المحضر

[1]- راجع المادتين 3/42 و 1/80 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة.
[2]- راجع المادة 4/44 من قانون الإجراءات الجبائية
[3]- راجع المادتين 18 و19 من قانون الإجراءات الجبائية.
[4]- لمزيد من التفصيل أنظر النموذج الخاص بالإشعار الأولي للتصحيح الضريبي (الملحق رقم **13**).

من جميع الأطراف،و بعد ذلك يتم تحرير "التبليغ النهائي للتصحيح الضريبي [1]"و إرساله للمكلف برسالة موصى عليها مع إشعار بالإستلام،حيث لا يمكن للمعني تسديد الحقوق المترتبة عنه و لا الطعن في هذا الإشعار إلى غاية صدور الجدول الفردي(أي سند التحصيل) المتضمن الإشعار بالدفع الموقع من طرف المدير الولائي للضرائب و المثبت لدى قابض الضرائب المختص إقليميا.

مثال 1: إعادة التقييم حول نقص في التصريح بعقد إيجار.

قام السيد(ب.ص) بتاريخ 2024/01/12 بإيجار عقار ذو إستعمال تجاري كائن ببلدية سانق ولاية المدية للسيد(ح.ع) لمدة 12 شهرا مقابل بدل إيجار قدر ب 3000 دج شهريا دفعت مسبقا و كليا للمؤجر.

حيث قام المؤجر بإكتتاب تصريح ج 51 قبل إنقضاء الأجل الممنوح له للتصريح بالعملية و المحدد في مثال الحال ب 2024/02/20 و الذي صرح من خلاله بالضريبة على الإيجار كما يلي:

1/ الضريبة المدفوعة = المبلغ السنوي لبدل الإيجار × النسبة المحددة مقابل الإيجار للإستعمال التجاري(15%). = 36.000 × 100/15 = 5.400 دج

و لما قامت مصالح المفتشية بالتحقيق و مراقبة بدل الإيجار طبقا لجدول الأسعار المرجعية للإيجارات بتراب البلدية المعنية تم التوصل إلى ضرورة إجراء إعادة التقويم على الضريبة الخاصة بالإيجارات و بناءا على المواد 193.192.104.44.42.02 من قانون الضرائب المباشرة و المادتين 18 و 19 من قانون الإجراءات الجبائية تم إجراء التسوية لإستخراج الحقوق المتملص من دفعها على النحو الأتي:

2/ مبلغ الإيجار الشهري المعاد تقويمه = 10.000

3/ الدخل السنوي الخاضع المستخرج بعد التقويم = 10.000 دج × 12 = 120.000 دج

4/ الحقوق المستخرجة = الدخل السنوي المعاد تقويمه × النسبة المطابقة للإيجار ذو الإستعمال الإيجاري

= 120.000 دج × 100/15 = 18.000 دج

5/ الحقوق الأصلية الواجب دفعها(بدون إضافة الغرامة) = الحقوق المستخرجة – الحقوق المصرح بها

[1]- لمزيد من التفصيل أنظر النموذج الخاص بالإشعار النهائي للتصحيح الضريبي (الملحق رقم **14**).

= 18.000 – 5.400 = 12.600 دج

6/ مبلغ الغرامة الإضافية المستحقة = مبلغ الحقوق الأصلية الواجب دفعها × نسبة الغرامة المناسبة [1]

= 12.600 × 100/10 = 1.260 دج

6/الحقوق الإجمالية الواجب دفعها = الحقوق الأصلية المستخرجة + الغرامة الإضافية

= 12.600 دج + 1.260 دج = **13.860 دج**

مثال 2: إعادة التقييم حول نقص في التصريح في عقد بيع.

تبعا لعقد البيع المبرم بتاريخ 2023/10/29 لدى الموثق(....)بين السيد(ب.ح) ولفائدة السيد(ه.ض)و الذي بموجبه تم بيع عقار يتمثل في محل تجاري مخصص للتجارة مساحته 44 م^2،كائن ببلدية و دائرة قصر البخاري ولاية المدية.

حيث أن البائع قام بالتصريح لدى مصالح المفتشية بفائض القيمة عن التنازل بموجب وثيقة ج17 دفعت في الآجال المحددة لدى قابض الضرائب المختص إقليميا أي قبل تاريخ 2023/11/29،حيث كانت المعلومات المتوفرة في التصريح كما يلي:

- تاريخ الإكتساب : 2020/10/07 ثمن الإكتساب قدر ب:1.806.888 دج
- تاريخ التنازل : 2023/10/29 ثمن التنازل قدر ب: 3.000.000 دج
- مصاريف الإقتناء و الصيانة و التحسين المصرح بها : 350.000 دج
- ثمن الإكتساب + مصاريف الإقتناء و الصيانة و التحسين = 2.156.888 دج
- فرق فائض القيمة المصرح به = 3.000.000 دج – 2.156.888 دج = 843.112 دج
- مدة الإكتساب كانت 03 سنوات و 22 يوما بنسبة تخفيض تقابلها قدرت ب 05%
- مبلغ التخفيض المصرح به = فرق فائض القيمة × نسبة التخفيض

= 843.112 دج × 100/5 = 42.156 دج

- فرق فائض القيمة بعد التخفيض = 843.112 دج – 42.156 دج = 800.956 دج
- المبلغ المدفوع بموجب التصريح = فرق فائض القيمة بعد التخفيض × نسبة الرسم الثابتة المطبقة أي 15% . = 800.956 دج × 100/15= **120.143** دج.

[1]- راجع المادة 193 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة.

و بعد قيام مصالح المفتشية بالتحقيق و مراقبة ثمن التنازل المصرح به طبقا لجدول الأسعار المرجعية بتراب البلدية المعنية تم التوصل إلى ضرورة إجراء إعادة التقويم على فائض القيمة عن التنازل بناءا على المواد 193.192.104.80.79.78 من قانون الضرائب المباشرة و المادتين 18 و 19 من قانون الإجراءات الجبائية تم إجراء التسوية لإستخراج الحقوق المتملص من دفعها على النحو الأتي:

- ثمن التازل بعد إعادة التقييم = 3.150.900 دج
- فرق فائض القيمة المستخرج = ثمن التنازل المعاد تقويمه – (ثمن الإكتساب + مصاريف الإقتناء)
= 3.150.900 دج – 2.156.888 دج = 994.012 دج
- مبلغ التخفيض = فرق فائض القيمة المستخرج × نسبة التخفيض
= 994.012 دج × 100/5 = 49.701 دج
- فرق فائض القيمة الخاضع بعد التخفيض = فرق فائض القيمة المستخرج – مبلغ التخفيض
= 994.012 دج – 49.701 دج = 944.311 دج
- الحقوق المستخرجة بعد إعادة التقييم = فرق فائض القيمة بعد التخفيض × نسبة الرسم الثابتة المطبقة أي 15% . = 944.311 دج × 100/15= 141.647 دج.
- الحقوق الأصلية الواجب دفعها = الحقوق المستخرجة – الحقوق المصرح بها
= 141.647 دج – 120.143 دج = **21.504 دج**
- مبلغ الغرامة الإضافية المستحقة = مبلغ الحقوق الأصلية الواجب دفعها × نسبة الغرامة المناسبة
= 21.504 × 100/10 = **2.150 دج**
- الحقوق الإجمالية الواجب دفعها = الحقوق الأصلية المستخرجة + الغرامة الإضافية
= 21.504 دج + 2.150 دج = **23.654 دج**

المبحث الثاني: منازعات الجباية العقارية و إعادة التقييم.

سنتناول من خلال هدا المبحث طبيعة المنازعات التي طالما تنشأ بين المكلفين بالضريبة العقارية من جهة و إدارة الضرائب من جهة أخرى ،حيث تسعى الإدارة إلى إثبات قانونية فرض الضريبة العقارية و إستخراج الحقوق المتملص منها في مجال إعادة التقييم في حين يطالب المكلف بإلغاء سند التحصيل الصادر في حقه أو مراجعته أو تخفيضه عن طريق طلب مساعدة حيث منح المشرع الجزائري لهذا الأخير عدة طرق و أساليب قانونية يتسنى له إتباعها لغرض تصليح الخطأ الصادر من الإدارة الجبائية و كذا لفك النزاع حول مشروعية او عدم مشروعية الحقوق المطالب بها،و هذا ما سنتطرق إليه من خلال مطلبين حيث خصصنا المطلب الأول للطرق و الأساليب المتبعة خلال المرحلة الإدارية و الثاني لتلك المتعلقة بالمرحلة القضائية.

المطلب الأول : طرق الطعن أثناء المرحلة الإدارية.

و تشمل كل من الشكوى أمام مدير الضرائب أو رئيس مركز الضرائب أو رئيس المركز الجواري الضرائب كمرحلة أولى ثم الطعن أمام لجان الطعن المختصة كدرجة ثانية للمرحلة الإدارية بالإضافة إلى الطعن أمام لجنة التوفيق و المصالحة المختصة في تسوية النزاعات حول حقوق التسجيل و الشهر العقاري الناجمة عن عملية إعادة التقييم .

الفرع الأول : الشكوى أو التظلم أمام الجهات المختصة.

حيث يقوم المتظلم برفع شكواه إلى الجهات الإدارية المختصة طبقا للتنظيم الهيكلي الجديد للمصالح الجبائية [1] و الذي أنشأ بموجبه مراكز للضرائب تتواجد بمقر الولايات و مراكز جوارية للضرائب عبر باقي دوائر الولاية حيث تجدر الإشارة هنا إلى الدخول الجزئي فقط و عبر بعض الولايات دون غيرها لهاته المراكز حيز الإستغلال.

أما في حالة دخول هاته المراكز حيز الإستغلال فيختص كل من:

- المدير الولائي للضرائب في الشكاوى النزاعية التي يرفعها المكلفون التابعون لدائرة إختصاصه مع إلزامه بأخذ رأي الإدارة المركزية إذا كان المبلغ المتنازع فيه يفوق 300.000.000 دج. [2]
- رئيس مركز الضرائب بالبت في الشكاوى النزاعية التي يقل مبلغها أو يساوي 70.000.000 دج.

[1]- أنظر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 صفر عام 1430 الموافق ل 2009/02/21 الصادر في الجريدة الرسمية رقم 20 المحدد و المنظم للمصالح الخارجية للإدارة الجبائية و صلاحياتها.
[2]- أنظر المادة 79 من قانون الإجراءات الجبائية.

- رئيس المركز الجواري للضرائب في القضايا النزاعية التي يقل مبلغها أو يساوي 30.000.000 دج [1]

أولا: شكل الشكوى:

تحرر الشكوى في شكل رسالة عادية موجهة إلى الجهة مصدرة سند التحصيل القاضي بتنفيذ الضريبة العقارية [2] مقابل وصل يسلم للمعني [3] و التي يطلب من خلالها المكلف من الإدارة مراجعة أو إلغاء السند ، و تعد الشكوى إجراء أولي و جوهري حيث لا يمكن للمعني أن يتجه مباشرة إلى القضاء المختص دون المرور بالتظلم الإداري المسبق، و من بين الشروط الواجب أن تتوفر عليها الشكوى:

- أن تكون الشكاية فردية و ليست جماعية إلا بالنسبة لأعضاء شركات الأشخاص الذين يمكن لهم أن يقدموا شكوى جماعية يعترضون من خلالها على الضرائب المفروضة على الشركة و نفس الأمر بالنسبة للمكلفين الذين تفرض عليهم الضريبة جماعيا [4] كحالة الورثة على سبيل المثال .
- يجب على المشتكي المقيم بالخارج أن يتخذ موطنا بالجزائر [5].
- كما يجب أن تتضمن – تحت طائلة بطلانها-الشكاية المعلومات التالية:

- إسم و لقب المتظلم و طبيعة نشاطه إن كان تاجرا.
- طبيعة الضريبة المعترض عليها.
- وضعية جبائية مفصلة للجداول المتنازع فيها.
- أن تكون موقعة من طرف صاحبها باليد.
- أن تكون مرفقة بالدلائل و الحجج الثبوتية التي تثبت وجود أخطاء أو بطلان الحقوق المتنازع فيها.

و في حالة ما إذا كان ملف المعني ناقصا يتم مراسلة المعني برسالة موصى عليها بالإستلام بضرورة تكملة ملف الشكوى في أجل 30 يوما إعتبارا من تاريخ الإستلام

و إذا تعذر على المعني الرد في الأجال المحددة يتم تبليغه من طرف مدير الضرائب أو رئيس مركز الضرائب أو رئيس المركز الجواري للضرائب بقرار الرفض لعدم القبول [6].

---

[1]- راجع المادة 77 ف 2 و 3 من قانون الإجراءات الجبائية.
[2]- و نعني بذلك كل من المركز الجواري للضرائب أو مركز الضرائب أو مديرية الضرائب حسب ما تناولناه سابقا.
[3]- راجع المادة 71 ف 2 من قانون الإجراءات الجبائية.
[4]- راجع المادة 73 ف1 من قانون الإجراءات الجبائية .
[5]- راجع المادة 75 ف 4 من قانون الإجراءات الجبائية.
[6]- راجع المادة 73 ف 4 من قانون الإجراءات الجبائية.

كما يجب على كل شخص يقدم شكوى لصالح الغير أن يستظهر وكالة قانونية محررة على مطبوعة تسلمها الإدارة الجبائية ،غير أن القانون أعفى المحامين المسجلين ضمن نقابة المحامين من الوكالة [1] .

ثانيا: آجال الشكوى.

- تقبل الشكاوى في أجل 31 ديسمبر من السنة الثانية التي تلى سنة إدراج الجداول الخاصة بالجباية العقارية في التحصيل.
- في أجل 31 ديسمبر من السنة الثانية التي تلي السنة التي تأكد فيها المكلف من وجود ضرائب و رسوم عقارية مطالب بها بدون وجه حق.
- في أجل 31 ديسمبر من السنة الثانية التي تلي السنة التي إستلم من خلالها المعني إنذارات جديدة بسبب وقوع خطأ في الإرسال من مصالح الضرائب [2].

ثالثا: التحقيق في الشكوى.

بعد تسجيل الشكاية و تقديم وصل للمعني يتم تحويلها إلى المديرية الفرعية للمنازعات بمديرية الضرائب أو المصلحة الرئيسية للمنازعات بالنسبة لمراكز الضرائب أو المراكز الجوارية للضرائب، حيث يقوم مكتب الإحتجاجات و الشكاوى بترتيبها و تسجيلها في سجل خاص مع إعطائها رقم ملف جديد ليتم تحويلها فيما بعد لمفتش الضرائب المختص للدراسة و التدقيق في محتواها مع الأخذ بعين الإعتبار الوثائق الثبوتية المرفقة [3] ، حيث يقوم بإعداد تقرير مفصل حول موضوع الشكوى مدعما برأيه حولها ما إذا كان المعني يستحق تخفيض جزئي أو كلي عن طريق ما يسمى بالتخفيض الرسمي dégrèvement d'office أو أن شكواه مرفوضة بسبب أن المبلغ المتنازع فيه مؤسس وفقا للقوانين سارية المفعول .لتعاد الشكوى إلى مكتب الإحتجاجات من جديد للفصل فيها من طرق المدير الولائي أو رئيس المركز أو رئيس المركز الجواري

رابعا: آجال دراسة الشكوى.

- يبت رؤساء المراكز و رؤساء المراكز و رؤساء المراكز الجوارية للضرائب في الشكاوى التابعة لإختصاصهم في أجل 04 أشهر من تاريخ إستلام الشكوى.
- يحدد هذا الأجل ب 06 أشهر إن كان البت في الشكوى من إختصاص المدير الولائى للضرائب .

---

[1]- راجع المادة 75 ف 2 و 3 من قانون الإجراءات الجبائية

[2]- راجع المادة 72 من قانون الإجراءات الجبائية.

[3]- حاكم الطاهر ،طرق الطعن في قرارات الإدارة الجبائية في الجزائر ،رسالة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ، فرع الإدارة و المالية،جامعة الجزائر 1،السنة الجامعية 2014-2015 ص 41.

- يمدد هذا الأجل إلى 08 أشهر بالنسبة للنزاعات التي تتطلب رأي الموافقة من طرف الإدارة المركزية للضرائب [1].

الفرع الثاني : الإجراءات أمام لجان الطعن المختصة.

و يعد هذا الإجراء المتمثل في اللجوء إلى لجان الطعن بمثابة ضمانة أخرى منحها المشرع للمكلف بالضريبة الذي رفضت شكواه أو لم يرض بالتخفيض الجزئي الممنوح له، حيث تتمتع هاته الهيئات بالإستقلالية عن إدارة الضرائب [2] ،كما أن اللجوء إلى هاته اللجان يعد أمرا إختياريا للمكلف بالضريبة [3] إذ يمكن له أن يلجأ مباشرة إلى الهيئات القضائية المختصة للطعن في قرار الإدارة الجبائية دون المرور عليها و لا يحق له في هاته الحالة الرجوع إلى لجان الطعن [4]، و تلزم هاته الأخيرة بإبداء رأيها حول النزاع المرفوع إليها و إصدار قرارها حول الطعون المرفوعة إليها بالقبول او الرفض في آجل 04 أشهر إبتداءا من تاريخ تقديم الطعن أمام رئيس اللجنة و في حالة إن لم تبد اللجنة رأيها في الأجل المذكور سابق فيعد ذلك رفضا ضمنيا يمنح من خلاله القانون للمكلف الحق في الطعن أمام الجهات القضائية في أجل 04 أشهر إبتداءا من تاريخ إنقضاء الأجل الممنوح للجنة للبت في موضوع الطعن [5].

حيث نظم القانون هاته اللجان إلى ثلاثة لجان (ولائية ،جهوية و مركزية) حيث سنتناول إختصاص و تكوين كل لجنة على حدى بالتفصيل و طبيعة الأراء الصدرة عنها.

أولا: لجنة الطعن الولائية:

تنشأ لدى كل مديرية ولائية للضرائب لجنة طعن للضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة يرأسها محافظ حسابات يعينه رئيس الغرفة الوطنية لمحافظي الحسابات [6].

حيث تبدى هاته اللجنة الولائية رأيها حول النزاعات التي يكون مجموع مبالغها من الحقوق و غرامات الوعاء أقل أو يساوي عشرين مليون دينار (20.000.000 دج) و التي سبق و أن أصدرت الإدارة بشأنها قرارا بالرفض الكلي أو الجزئي.و تبلغ الأراء التي يمضيها رئيس اللجنة إلى المدير الولائي للضرائب في آجل عشرة(10) أيام إبتداءا من تاريخ إختتام أشغال اللجنة.

[1]- راجع المادة 76 من قانون الإجراءات الجبائية.
[2]- حاكم الطاهر ،طرق الطعن في قرارات الإدارة الجبائية في الجزائر ،المرجع السابق ص 46.
[3]- توفيق زيداني ،الجباية العقارية في التشريع الجزائري،المرجع السابق ص 256.
[4]- راجع المادة 80 فـ3 من قانون الإجراءات الجبائية.
[5]- راجع المادة 81 من قانون الإجراءات الجبائية.
[6]- راجع المادة 81 مكرر/1 من قانون الإجراءات الجبائية.

ثانيا: لجنة الطعن الجهوية.

تنشأ لدى كل مديرية جهوية للضرائب لجنة طعن للضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة يرأسها خبير محاسب يعينه رئيس المصف الوطني للخبراء المحاسبين [1].

حيث تبدى هاته اللجنة الجهوية رأيها حول النزاعات التي يفوق مجموع مبالغها من الحقوق و غرامات الوعاء عشرين مليون دينار (20.000.000 دج) و أقل أو يساوي سبعين مليون دينار (70.000.000 دج)و التي سبق و أن أصدرت الإدارة بشأنها قرارا بالرفض الكلي أو الجزئي.و تبلغ الأراء التي يمضيها رئيس اللجنة إلى المدير الولائي للضرائب في آجل عشرة(10) أيام إبتداءا من تاريخ إختتام أشغال اللجنة.

ثالثا: لجنة الطعن المركزية.

تنشأ لدى الوزارة المكلفة بالمالية لجنة طعن للضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة يرأسها الوزير المكلف بالمالية أو من يفوضه قانونا [2].

حيث تبدى هاته اللجنة الجهوية رأيها حول:

- النزاعات التي يفوق مجموع مبالغها من الحقوق و غرامات الوعاء سبعين مليون دينار (70.000.000 دج)و التي سبق و أن أصدرت الإدارة بشأنها قرارا بالرفض الكلي أو الجزئي.
- الطعون التي يقدمها المكلفون بالضريبة التابعون لمديرية كبريات المؤسسات و التي سبق و أن أصدرت هاته الأخيرة بشأنها قرارا بالرفض الكلي أو الجزئي.

و تبلغ الأراء التي يمضيها رئيس اللجنة إلى المدير الولائي للضرائب أو مدير كبريات المؤسسات حسب الحالة في آجل عشرة(20) يوما إبتداءا من تاريخ إختتام أشغال اللجنة.

رابعا: طبيعة الأراء الصادرة عن لجان الطعن:

تعتبر أراء لجان الطعن نافذة بإستثناء تلك الأراء المخالفة صراحة لأحكام القانون أو التنظيم ساري المفعول ،و في حالة إثبات المخالفة خول المشرع لمدير كبريات المؤسسات أو المدير الولائي للضرائب إصدار قرار مسبب بالرفض بشأنه و الذي يجب أن يبلغ إلى الشاكي.كما يجي على اللجنة المختصة أن تعلل أرائها و أن تحدد مبلغ التخفيض أو الإلغاء الذي قد يمنح للشاكي ويبلغ القرار النهائي

[1]- راجع المادة 81 مكرر/2 من قانون الإجراءات الجبائية.
[2]- راجع المادة 81 مكرر /3 من قانون الإجراءات الجبائية.

الموافق لرأي اللجنة من طرف مدير كبريات المؤسسات أو المدير الولائي للضرائب إلى المكلف بالضريبة في أجل شهر واحد إبتداءا من تاريخ إستلام رأي اللجنة [1].

الفرع الثالث : لجنة التوفيق أو المصالحة.

تختص لجنة التوفيق المحدثة لدى مديريات الضرائب الولائية في التوصل إلى إتفاق يرضي أطراف النزاع في حالة وجود خلاف حول حقوق التسجيل و الشهر العقاري المستخرجة جراء عملية إعادة التقييم الناتجة عن النقص في التصريح بالثمن الحقيقي المطابق للقيمة السوقية للعقار موضوع التنازل كما سبق تناوله خلال المطلب الثاني للمبحث الأول من هذا الفصل و يتم عرض هذا النزاع على لجنة التوفيق [2] من طرف الإدارة بناءا على طلب المكلف في آجل 30 يوما من تاريخ إستلامه للتقدير النهائي للتقييم و هذا بعد إستنفاذ الطرق الودية التي يعترف من خلالها المكلف بالنقص الموجود في التصريح و تحمله دفع حقوق التسجيل و الشهر العقاري المستحقة عن ذلك.و تنعقد هاته اللجنة من أجل تحديد القيمة التي تعتمد كمرجع و أساس إذا كان الثمن المصرح به يقل عن القيمة التجارية للأملاك موضوع التنازل.

أولا: تشكيل لجنة التوفيق.

نصت المادة 38 مكرر 2 أ في فقرتها السادسة على تشكيل هاته اللجنة و التي تتكون من:

- المدير الولائي للضرائب رئيسا .
- المدير الفرعي للرقابة الجبائية .
- المدير الفرعي للعمليات الجبائية .
- مفتش التسجيل .
- رئيس مصلحة الخبرات و التقييمات العقارية للأملاك الوطنية .
- عون عقاري يعينه الإتحاد العام للتجار و الحرفيين الجزائريين .
- موثق يتم تعيينه من طرف الغرفة الجهوية للموثقين .
- مهندس خبير عقاري يعين من طرف هيئة المهندسين الخبراء العقاريين .
- يتولى المدير الفرعي للمنازعات أو ممثله برتبة رئيس مكتب مهام الكاتب و المقرر و يحضر الجلسات بصوت إستشاري [3] .

[1]- راجع المادة 81 ف 3 و4 من قانون الإجراءات الجبائية.
[2]- راجع المادة 38 مكرر 2 أ ف 1 من قانون الإجراءات الجبائية .
[3]- راجع المادة 38 مكرر 2 ب/1 من قانون الإجراءات الجبائية.

ثانيا: سير أعمال اللجنة.

تتخذ اللجنة قراراها بالأغلبية، وفي حالة تعادل الأصوات يرجح صوت الرئيس، و يعتبر الرأي الصادرعن لجنة التوفيق رأيا نافذا [1] بالنسبة لإدارة الضرائب الذي يجب أن تأخذ به و تبلغه للمكلف بالضريبة مع الجدول الضريبي خلال أجل ثلاثة (03)أشهر من تاريخ إبداء الرأي الصادر عن لجنة التوفيق، كما يمكن للمكلف الذي لم يرض بقرار هاته الأخيرة أن يرفع دعوى أمام المحكمة الإدارية ضد قرار المدير الولائي للضرائب [2] خلال أجل أربعة (04)أشهر من تاريخ إدراج الجدول الضريبي في التحصيل لدى قباضة الضرائب المختصة [3].

ويكمن الفرق بين لجنة التوفيق وباقي لجان الطعن الأخرى في أن لجنة المصالحة تختص في حقوق التسجيل و الشهر العقاري فقط كما أنها تنعقد قبل صدور سند التحصيل عكس باقي اللجان الأخرى التي تنعقد بعد صدور جدول التحصيل [4].

المطلب الثاني : إجراءات الطعن أثناء المرحلة القضائية.

سنتناول خلال هذا المطلب الإجراءات المتبعة في منازعات الضرائب بصفة عامة بما في ذلك الجباية العقارية و إعادة التقييم في مرحلتها القضائية و التي نص عليها قانون الإجراءات المدنية [5] و المكمل بعدة قوانين جبائية لا سيما قانون الإجراءات الجبائية. فالمكلف بالضريبة لا يحق له أن يلجأ للقضاء الإداري مباشرة دون تقديمه لطعنا مسبقا أمام الإدارة الجبائية وجوبا و أما لجان الطعن إختياريا حتى يتسنى له رفع دعوى قضائية يطالب من خلاله إلغاء القرار الإداري الصادر في حقه. وقد حدد القانون الهيئات القضائية المختصة في هذا المجال ممثلة في المحاكم الإدارية و مجلس الدولة كجهة إستئناف.لذا سنوضح من خلال هذا المطلب إجراءات تحريك الدعوى أمام المحكمة الإدارية و آجالها ثم إجراءات التحقيق و الخبرة التي تقودنا إلى المرحلة الأخيرة و هي الفصل في النزاع عن طريق الحكم الإداري و طرق الطعن فيه.

---

[1]- راجع المادة 38 مكرر 2 د/1 من قانون الإجراءات الجبائية.

[2]- يتم رفع الدعاوى القضائية ضد المدير الولائي للضرائب بإعتباره الوحيد صاحب التمثيل أمام القضاء في كل المنازعات الضريبية و ليس ضد أراء لجان الطعن التي لا تتمتع بأهلية التقاضي،أنظر القرار رقم 38542 ،المؤرخ في 2008/02/13 الصادر عن الغرفة الثانية لمجلس الدولة ،مجلة مجلس الدولة ،العدد 09 ،سنة 2009 ، ص75.

[3]- راجع المادة 38 مكرر 2 د/2 من قانون الإجراءات الجبائية .

[4]- حاكم الطاهر ،طرق الطعن في قرارات الإدارة الجبائية في الجزائر ،المرجع السابق ص 65.

[5]- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق ل 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ،الجريدة الرسمية رقم 21 المؤرخة في 2008/02/25 و الملغي لأحكام الأمر رقم 66-154 المؤرخ في 1966/06/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية.

الفرع الأول: تحريك الدعوى أمام المحكمة الإدارية.

تشكل الدعوى الخطوة الأولى أمام القضاء الإداري فيما يخص المنازعات الجبائية و قد وضع المشرع عدة شروط حتى تكون هاته الدعوى مقبولة لعرضها على القاضي الإداري.

أولا: الشروط الواجب توفرها في الدعوى.

و التي تتمثل أساسا في الشروط الشكلية و الموضوعية:

أ.الشروط الشكلية:

1. آجال رفع الدعوى أمام القضاء الإداري: و هي تلك المحددة بموجب المادتين 82 و 83 من قانون الإجراءات الجبائية و المقدرة ب :

-أربعة(04) أشهر من تاريخ إستلام الإشعار الذي يبلغ من خلاله المدير الولائي للضرائب أو رئيس مركز الضرائب أو رئيس المركز الجواري للضرائب المكلف بالضريبة بالقرار المتخذ بشأن شكواه و نفس الأمر بالنسبة للقرارات الصادرة بعد أخذ رأي لجان الطعن المختلفة.

- في حالة نهاية الأجال المحددة قانونا للرد على الشكوى من قبل إدارة الضرائب [1]و الذي يعتبر رفضا ضمنيا لموضوع الشكوى [2]، فللمعني الحق في رفع دعوى قضائية في **أي وقت** شاء.
- شهرين (02) في حالة المنازعات المتعلقة ببطلان إجراءات المتابعة من طرف القابض تسري إبتداءا من تاريخ تبليغ قرار الإدارة أو إنقضاء الأجل المحدد قانونا لدراسة الشكوى في هاته الحالة و المقدر ب شهرين (02) [3].

2. أن ترفع الدعوى بعريضة مكتوبة و موقعة و تودع بأمانة الضبط من قبل المدعى أو وكيله أو محاميه بعدد من النسخ يساوي عدد أطراف النزاع [4] .

ب.الشروط الموضوعية: و يقصد بها المحتوى الذي يجب أن تتضمنه عريضة الدعوى المرفوعة أمام المحكمة الإدارية و التي تتمثل في [5]:

---

[1]- راجع المادة 2/76 من قانون الإجراءات الجبائية .

[2] -Guide pratique du contribuable, Direction des relations publiques et de la communication, direction
générale des impôts, Algérie, 2016., p 84.

[3]- راجع المادة 153 مكرر 1 من قانون الإجراءات الجبائية .

[4]- راجع المادة 14 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

[5]- توفيق زيداني ،الجباية العقارية في التشريع الجزائري،المرجع السابق ص 287/286.

1. أن تتضمن الدعوى عرضا صريحا للوسائل و الطلبات: و ذلك من خلال عرض صريح للوقائع المرتبطة بالنزاع فضلا عن تلك التي وردت في شكواه أمام مديرية الضرائب،كما لا يجوز للمدعى الإعتراض على حصص ضريبية غير تلك الواردة في شكواه الموجهة إلى مدير الضرائب و لكن يجوز له في حدود التخفيض الملتمس في البداية أن يقدم طلبات جديدة أيا كانت شريطة أن يعبر عنها صراحة في عريضته الإفتتاحية للدعوى.

2. إرفاق عريضة الدعوى بالقرار المعترض عليه: الصادر عن مدير الضرائب بالولاية المتضمن قرار التكليف بالضريبة المستحقة عليه طبقا لنص المادة 2/83 من قانون الإجراءات الجبائية.و هذا ما أقره مجلس الدولة في قراره الصادر بتاريخ 2002/06/24 الذي جاء فيه" حيث أنه تتضمن العريضة عرضا واضحا و موجزا للوقائع و أن تكون مرفقة بالإشعار المتضمن تبليغ القرار المعترض عليه و سند التحصيل المفروض على المكلف بالضريبة. [1]

الفرع الثاني: إجراءات التحقيق و الخبرة.

نصت المادة 85 الفقرة 1 من قانون الإجراءات الجبائية على ما يلي "إن إجراءات التحقيق الخاصة الوحيدة التي يجوز الأمر بها في مجال الضرائب المباشرة و الرسم على رقم الأعمال هي التحقيق الإضافى و مراجعة التحقيق و الخبرة "

أولا: التحقيق و التحقيق الإضافي :

رخص المشرع للقاضي الإداري متى يرى ضرورة لذلك أو بناءا على طلب أطراف الدعوى و قبل أن يصدر حكمه حول النزاع الضريبي المطروح أمامه أن يأمر بإجراء تحقيق إضافي أو مراجعة التحقيق الأول المنجز خلال دراسة الشكوى أو التظلم المسبق ،حيث يتم إحالة ملف الدعوى إلى المدير الولائي للضرائب لإجراء التحقيق الإضافي الذي يصبح وجوبيا في حالة ما إذا قدم الشاكي دفوعا جديدة غير تلك التي حملتها شكواه. [2]

غير أنه و في حالة مراجعة التحقيق فإن هذه العملية تتم بحضور الشاكي أو وكيله على يد أحد أعوان الضرائب غير ذلك الذي قام بالتحقيق الأول،حيث يحرر العون المعين من طرف المدير الولائي للضرائب تقريرا مرفوقا بملاحظات الشاكي و نتائج المراقبة التي قام بها مبديا رأيه حول ذلك،و على

[1]- فضيل كوسة،الدعوى الضريبية و إثباتها في ضوء إجتهادات مجلس الدولة،دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع،الجزائر 2010 . ص 60/59 نقلا عن توفيق زيداني، المرجع السابق ص 288.

[2]- توفيق زيداني ،المرجع السابق ص 289

ضوء هذا التقرير يقوم المدير الولائي بإعداد تقريرا مفصلا و إيداعه لدى كتابة ضبط المحكمة الإدارية التي أمرت بهذا الإجراء [1].

ثانيا: الخبرة القضائية :

لا يختلف إثنان حول أن طبيعة المنازعات الجبائية و خاصة ما تعلق منها بالضرائب و الرسوم العقارية تحمل وقائع تقنية و محاسباتية تتطلب الإستعانة بمن يملك خبرة في المجال ذاته حيث تهدف الخبرة إلى توضيح واقعة مادية تقنية أو علمية محضة للقاضي [2] و الذي يسعى من خلالها إلى إصدار حكما يكون أكثر إنصافا .حيث يمكن للمحكمة أن تعين خبيرا تلقائيا او بناءا على طلب أحد أطراف الدعوى [3] ،غير أنه يمكن يمتد تعيين الخبراء إلى (03) إن طلب أحد الأطراف ذلك و في هاته الحالة يعين كل طرف خبيره و تعين المحكمة الإدارية الخبير الثالث [4].

و لا يجوز أن يتولى مهمة خبير الموظفون الذين شاركوا في تأسيس الضريبة المتنازع فيها و لا الأشخاص الذين أبدوا رأيا فيها أو الذين تم توكيلهم من قبل أحد الطرفين أثناء التحقيق.

كما يحق لكل طرف رد خبير المحكمة الإدارية و خبير الطرف الأخر بناءا على طلب يكون معللا يوجه إلى المحكمة الإدارية في أجل ثمانية 08 أيام إعتبارا من اليوم الذي يستلم فيه الطرف تبليغ إسسم الخبير الذي يتناوله بالرد.

و يقوم بأعمال الخبرة خبير تعينه المحكمة الإدارية [5] و الذي بدوره يحدد يوم و ساعة بدء العمليات و يبلغ طرفي النزاع بذلك و اذا اقتضى الأمر الخبراء ألآخرين و ذلك قبل عشرة 10 أيام من بدء عملية الخبرة،حيث يتوجه الخبراء إلى مكان إجراء الخبرة بحضور كل أطراف النزاع للقييام بالمهام المنوطة بهم من قبل المحكمة الإدارية.

و عقب الإنتهاء من إنجاز الخبرة يودع الخبراء التقارير المرتبطة بذلك لدى كتابة ضبط المحكمة الإدارية ،حيث يمكن للأطراف الذين تم إبلاغهم بذلك قانونا أن يطلعوا عليها خلال مدة عشرين 20 يوما كاملة،و يجوز للمحكمة أن تأمر بخبرة جديدة تكميلية متى رأت أن الخبرة الأولية كانت غير سليمة أو غير كاملة [6].

---

[1]- راجع المادة 3/85 من قانون الإجراءات الجبائية.
[2]- راجع المادة 125 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.
[3]- راجع المادة 1/86 من قانون الإجراءات الجبائية .
[4]- راجع المادة 2/86 من قانون الإجراءات الجبائية ..
[5]- إن واجبات الخبير الذي تعينه المحكمة الإدارية هي نفس واجبات الخبراء التي تعينهم المحاكم الأخرى و المنصوص عليها في المواد من 125 إلى 145 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.
[6]- راجع المادة 8/7/6/86 من قانون الإجراءات الجبائية.

الفرع الثالث: الفصل في النزاع.

بعد تسجيل طلبات طرفي النزاع و إتمام إجراءات التحقيق و الخبرة والإطلاع عليها و بعد إستنفاذ أجال تبادل المذكرات بين الأطراف ، وبعد تعيين التشكيلة التي يعود إليها الفصل في النزاع من طرف رئيس المحكمة الإدارية [1] يقوم القاضي المقرر حين يرى أن الدعوى صارت جاهزة للفصل فيها بإحالة الملف مرفقا بتقريره و الوثائق الملحقة به للإطلاع عليه من طرف محافظ الدولة لتقديم تقريره المكتوب في أجل شهر واحد من تاريخ إستلامه الملف [2]مرفقا بطلباته و إلتماساته طبقا لنص المادة 898 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

أولا:سيرالجلسة:

يحدد رئيس تشكيلة الحكم جدول كل جلسة أمام المحكمة الإدارية و يبلغ محافظ الدولة بذلك و يتم إخطار أطراف النزاع من قبل أمانة الضبط بتاريخ الجلسة و يتم ذلك قبل 10 أيام على الأقل من تاريخ المناداة على القضية،حيث يمكن لمحامي الخصوم إبداء ملاحظات شفوية لتدعيم مذكراتهم المكتوبة كما يمكن لرئيس تشكيلة الحكم الإستماع إلى أعوان الإدارة الجبائية أو دعوتهم لتقديم توضيحات حول موضوع النزاع.ثم يبدي محافظ الدولة رأيه في القضية طبقا لنص المادة 885 من قانون الإجراءات الجبائية بعد إتمام الإجراءات السابقة المنصوص عليها في المادة 884 من نفس القانون.لتحال القضية بعد ذلك للمداولة السرية ضمانا لحرية قضاة التشكيلة في إبداء رأيهم و تكريسا لمبدأ إستقلالية القضاء[3].

ثانيا:شكل الحكم و مضمونه:

يصدر الحكم الفاصل بأغلبية الأصوات و يتم النطق به في الحال أو في تاريخ لاحق و يتم النطق بالحكم علنيا في الجلسة بتلاوة منطوقه من طرف الرئيس في حضور قضاة التشكيلة الذين تداولوا في القضية و يعد تاريخ الحكم تاريخ النطق به [4].

يسبق منطوق الحكم الفاصل في الدعوى الجبائية كلمة "يقرر"[5] و يجب أن يشتمل تحت طائلة البطلان عبارة "الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ،بإسم الشعب الجزائري " و يجب أن يتضمن البيانات التالية [6]:

- الجهة القضائية التي أصدرته.

---

[1]- راجع المادة 844 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .
[2]- راجع المادة 897 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.
[3]- فضيل كوسة،الدعوى الضريبية و إثباتها في ضوء إجتهادات مجلس الدولة، المرجع السابق ص 78/77.
[4]- راجع المواد من 270 إلى 274 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية
[5]- توفيق زيداني ،المرجع السابق ص 295.
[6]- راجع المادتين 275 و276 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

- أسماء و ألقاب و صفات القضاة الذين تداولوا على القضية .
- تاريخ النطق به .
- إسم و لقب ممثل النيابة العامة عند الإقتضاء .
- إسم و لقب أمين الضبط الذي حضر مع تشكيلة الحكم.
- أسماء و ألقاب الخصوم و موطن كل منهم ،و في حالة الشخص المعنوي تذكر طبيعته و تسميته و مقره الإجتماعي و صفة ممثله القانوني أو الإتفاقي.
- أسماء و ألقاب المحامين أو أي شخص قام بتمثيل أو مساعدة الخصوم .
- الإشارة إلى عبارة النطق بالحكم في جلسة علنية.

و يجب تسبيب الحكم قبل النطق به مع الإشارة إلى النصوص القانونية المطبقة على القضية مع إستعراض وقائعها و طلبات و إدعاءات الخصوم ووسائل دفاعهم و الرد على جميع الطلبات و الأوجه المثارة [1].

كما يتضمن الحكم أيضا الإشارة إلى الوثائق و المستندات المعتمد عليها و إلى الإستماع للقاضي المقرر و محافظ الدولة فضلا عن الخصوم و ممثيلهم عند الإقتضاء و إلى كل شخص تم سماعه بأمر من الرئيس [2].

يوقع على أصل الحكم الرئيس و أمين الضبط و القاضي المقرر عند الإقتضاء و يحفظ أصل الحكم في أرشيف الجهة القضائية وإذا تعذر التوقيع على أصل الحكم من طرف القاضي الذي أصدره أو أمين الضبط ، يعين رئيس الجهة القضائية المعنية بموجب أمر قاضيا أو أمين ضبط أخر ليقوم بذلك بدله[3].

ثالثا: تبليغ الحكم و أثاره:

تبلغ الأحكام الصادرة عن المحكمة الإدارية إلى أطراف الدعوى عن طريق محضر قضائي كما يمكن أن يتم ذلك – وبصفة إستثنائية- عن طريق أمانة الضبط [4].

و يرتب الحكم أثاره فور تبليغه و لايوقف الطعن بالإستئناف أو المعارضة تنفيذه في مواجهة الأطراف ،و ترتب الأحكام في القضايا الجبائية عدة أثار نذكر منها:

- أن إلغاء الضريبة العقارية محل النزاع يلغي بدوره و بقوة القانون العقوبات الجبائية و غرامات التأخير الناتجة عن تجاوز الأجال الودية للتحصيل.

---

[1]- راجع المادة 277 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.
[2]- راجع المادة 889 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.
[3]- راجع المادتين 278 و 279 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية..
[4]- راجع المادتين 894 و895 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية..

- أن التخفيضات المنبثقة عن الحكم الإداري تكون محل شهادة إلغاء صادرة عن المدير الولائي للضرائب إذا لم يقم هذا الأخير بالطعن فيه في الآجال المحددة قانونا لذلك [1].

- و في حالة إلغاء المحكمة الإدارية قرارا يتضمن إعفاءا أو تخفيضا في الضرائب و الرسوم العقارية أو تحمل المكلف بالضريبة المصاريف،يقوم المدير الولائي الضرائب بإعداد سند تحصيل مستحق الأداء يثبت لدى قابض الضرائب المختص لوضعه قيد التحصيل وفقا للإجراءات المعمول بها قانونا [2].

الفرع الرابع :طرق الطعن في الأحكام الإدارية.

سنركز في هذا الفرع عن الطرق المتاحة للإدارة الجبائية و للمكلف للإستئناف و الطعن في الأحكام الإدارية الفاصلة في النزاعات الضريبية طبقا لقانون الإجراءات الجبائية خاصة في ظل التعديلات التي مست التقسيم القضائي و التنظيم القضائي ثم التعديل الذي مس قانون الإجراءات المدنية و الإدارية [3] و هذا تجسيدا لمبدأ التقاضي على درجتين المكفول للمتقاضين .

أولا: الطعن أمام المحاكم الإدارية للإستئناف:

و هو الحق المخول قانونا لأطراف النزاع الضريبي لمن لم يرضى بالحكم الصادر عن المحكمة الإدارية حيث يخضع رفع دعوى الإستئناف و تسجيله لأحكام المواد من 539 إلى 542 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و تخضع آجال رفعها إل أحكام المواد من 829 إلى 832 من نفس القانون سالف الذكر .كما تجدر الإشارة إلى إلتزام المشرع الجبائي بالتعديلات التي طرأت على التنظيم القضائي في شقه الإداري و أحدث مادة جديدة ضمن قانون الإجراءات الجبائية [4] التي بموجبها يمكن الطعن من طرف الإدارة الجبائية في الأوامر و الأحكام الصادرة عن المحاكم الإدارية أمام المحاكم الإدارية للإستئناف ضمن الشروط و وفقا للإجراءات المنصوص عليها بموجب أحكام قانون الإجراءات المدنية و الإدارية،حيث يعد هذا الإستئناف ناقلا للنزاع و موقفا لتنفيذ الحكم المستأنف.

---

[1]- محفوظ برحماني ،المرجع السابق ص 397.

[2]- راجع المادة 2/100 من قانون الإجراءات الجبائية .

[3]- بصدور التعديل الدستوري لسنة 2020 أعلن المؤسس الدستوري من خلال المادة 179 من الدستور عن إنشاء محاكم إدارية للإستئناف كدرجة ثانية للتقاضي في المادة الإدارية بنصها على ما يلي"يمثل مجلس الدولة الهيئة المقومة لأعمال المحاكم الإدارية للإستئناف و المحاكم الإدارية و الجهات الأخرى الفاصلة في المواد الإدارية..." ليتم بعد ذلك صدور القانون العضوى رقم 22-10 المؤرخ في 09 جوان 2022 المتضمن التنظيم القضائي حيث أعلن هذا القانون عن إختصاص المحاكم الإدارية للإستئناف و تشكيلتها و تنظيمها ،ليتبعه صدور القانون رقم 22-13 المؤرخ في 12 جويلية 2022 المتضمن تعديل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و هو القانون الذي حدد الإختصاص النوعي لهاته المحاكم و الإجراءات المتبعة أمامها.

[4]- راجع المادة 89 مكرر من قانون الإجراءات الجبائية المحدثة بموجب المادة 40 من قانون المالية لسنة 2023 المؤرخ في 29 ديسمبر 2022،الجريدة الرسمية ،العدد 89.

ثانيا: الطعن أمام مجلس الدولة:

تكون القرارات الصادرة نهائيا عن المحاكم الإدارية للإستئناف قابلة للطعن بالنقض أمام مجلس الدولة ضمن الشروط و وفقا للإجراءات المنصوص عليها بموجب أحكام قانون الإجراءات المدنية و الإدارية،حيث أن هذا الطعن بالنقض ليس له أثر موقف للتنفيذ.

كما يجوز للمدير الولائي للضرائب و مدير كبريات المؤسسات كل حسب مجال إختصاصه الطعن بالنقض ضد القرارات الصادرة نهائيا عن المحاكم الإدارية للإستئناف في المادة الضريبية [1] .

[1]- راجع المادتين 90 و 91 من قانون الإجراءات الجبائية.

خلاصة الفصل الثاني:

ختاما لهذا الفصل الذي تطرقنا من خلال المبحث الأول منه لأهم القواعد و الأسس المتبعة في حساب الحقوق العقارية الواجب دفها من قبل المكلف بالضريبة عن كل تصرف في الملكية العقارية سواءا كان نقلا لها عن طريق البيع، الهبة، الميراث أو القسمة. أو الإيجارات للعقارات المبنية و غير المبنية و الفلاحية،و كذا بالنسبة للعقارات التي تشكل ثروة لمالكها، حيث تخضع مجمل هاته التصرفات إلى مجموعة من الشروط و الإجراءات التي حددها المشرع لا سيما ما تعلق بالسعر المصرح به الذي يعد مرجعا رئيسيا لتحديد الوعاء الخاضع للضريبة و الذي على ضوئه يتم احتساب الضريبة و الرسوم العقارية الواجب التصريح بها و دفعها للخزينة العمومية في الآجال القانونية المحددة بموجب التشريع،كما أوجزنا بالدراسة أيضا أهم المراحل المتبعة في عملية إعادة التقييم على الثمن المصرح به كسلطة مخولة لأعوان الإدارة الجبائية من خلال إعادة تقدير القيمة التجارية الحقيقية للتصرف و إخضاع الفرق بينها و بين تصريح الأطراف إلى الضريبة المستحقة لتصفية الحقوق المتملص من دفعها و فرض الغرامات المناسبة لقيمة هاته الحقوق المستخرجة.

أما بالنسبة للمبحث الثاني فقد حاولنا من خلاله التطرق لجل الإجراءات الودية و القضائية لتسوية النزاعات التي تنشأ بين المكلف بالضريبة العقارية و الإدارة الجبائية و التي يتم تسويتها أمام الإدارة كمرحلة أولى عن طريق الشكوى (التظلم)أو على مستوى لجان الطعن كمرحلة ثانية و كمرحلة ثالثة و أخيرة أمام الجهات القضائية المختصة.حيث ان كل هاته المراحل من شأنها حماية المكلف بالضريبة و ضمان حقوقه في مواجهة إخلالات و أخطاء الإدارة خلال مرحلة الفرض التلقائي للرسوم و الضرائب و العقارية أو من خلال عملية إعادة التقييم التي تتجاوز القيمة الحقيقية للعقارات موضوع التصرف.

الخاتمة

الخاتمة:

من خلال معالجتنا لمختلف عناصر هذا الموضوع خلصنا إلى بعض النتائج التي حصرناها في البند الأول،و شمل البند الثاني بعض التوصيات و الإقتراحات .

أولا: النتائج:

1/ أن الدولة باشرت إصلاحات جبائية شملت الجباية العقارية من خلال تعديلات مست على سبيل المثال القيمة الإيجارية للعقارات التي لم تتم مراجعتها منذ قانون المالية 2002 وذلك من خلال إضافة معامل لكل قيمة إيجارية بهدف الرفع من الحقوق المرجعية لتصفية الرسم العقاري على الملكيات المبنية و غير المبنية .

2/ أن المشرع الجبائي أعاد إستحداث الضريبة على فائض القيمة عن التنازل مجددا بموجب قانون المالية لسنة 2017 بعد أن ألغيت بموجب قانون المالية 2009 و هذا حتى يضع حدا للمضاربة في سوق العقار الذي يشهد إرتفاعا غير مسبوقا مع تشجيع المالكين على إطالة مدة الإكتساب من خلال منح تخفيضات تصل إلى غاية 50 % من المبلغ الخاضع للضريبة.

3/ إنّ لجان الطعن الادارية تصدر آراء و ليس قرارات، ممّا يجعلها من النّاحية القانونية غير ملزمة التّنفيد و يمكن إيقاف تنفيذها من طرف مدير الضرائب متى ثبت مخالفتها للقوانين سارية المفعول ، و لا يمكن حتّى الطّعن فيها أمام الجهات القضائية.

4/ أن الإدارة الجبائية ألزمت المكلف بالضريبة و الرسم العقاريين بدفع الحقوق المترتبة عن أملاكه ومعاملاته العقارية بموجب تصريح يقدمه وفق الإجراءات القانونية المحددة و ضمن الآجال المحددة لذلك كمرحلة أولى،كما أبقت الإدارة الحق في الرقابة و التحقيق حتى يتسنى لها إعادة تقييم المعاملة العقارية و إستخراج الحقوق المتملص من دفعها للخزينة العمومية.

5/ أن حق الإدارة الجبائية في إعادة التقويم خاضع إلى معايير موضوعية محددة عن طريق التنظيم، تلتزم الإدارة بمراعاتها في مواجهة المكلفين بالضريبة متى توفرت نفس الظروف المكانية والزمانية، تحقيقا لمبدأ المساواة بين جميع المواطنين عند فرض الضريبة.

6/ انه يحق للمكلف الطعن في سندات و قرارات فرض الضرائب و الرسوم متى شعر بعدم أحقيتها او تجاوزها لما هو مستحق عبر مرحلتين إدارية و قضائية حيث تنحصر الاولى في إجراء إلزامي يتمثل

في تقديم شكوى للجهة مصدرة القرار و أخر إختياري أمام لجان الطعن المختلفة.أما المرحلة الثانية فهي نقل النزاع اما القضاء الإداري المختص للفصل فيه.

7/ أن المشرع الجزائري و بمنحه لإدارة الضرائب سلطة تقدير و إلغاء أراء اللجان من حيث مطابقتها للقانون من عدمه يكون قد جعل منها الخصم والحكم في الوقت ذاته و هو ما ينقص من أهمية هاته اللجان في فك النزاع في مرحلته الإدارية قبل ولوج القضاء الإداري .

الإقتراحات:

1/ مكافحة التهرب الضريبي في مجال التصرفات العقارية من خلال تفعيل دور الرقابة البعدية و مدى مطابقة الأسعار المصرح بها من طرف المكلفين بالضريبة العقارية مع القيمة التجارية الحقيقية.

2/ العمل على توحيد القيمة التجارية المستخرجة في عملية إعادة التقييم الناجمة عن النقص في التصريح بالثمن بين مكتب مراقبة التقييمات و المصالح الاخرى و هذا من أجل ترسيخ عدالة جبائية بين أطراف العقد .

3/ ضرورة تظافر الجهود والربط بين الإدارة الجبائية وإدارة أملاك الدولة من جهة و بينها و بين المهندسين الخبراء العقاريين و الخبراء العقاريين القضائيين، بغية تبادل المعلومات في المجال العقاري واستغلالها بما يخوله القانون.

4/ العمل على تفعيل دور لجان الطعن و إعادة النّظر في التّشكيلة البشرية لها إذ أنّ أغلب أعضائها ليسوا بمختصّين لا في الميدان الجبائي و لا المحاسبي.

5/ يتعيّن الاهتمام بتحسين العلاقة ما بين الإدارة الجبائية و المكلّف بالضّريبة، التي أضحت ضرورة ملحة في الوقت الراهن وذلك لتجاوز طابع الإكراه الذي يميز الضريبة وطرق فرضها وتحصيلها وكذا مختلف العوائق التي تحول دون التواصل الجيد بينهما.

6/ و كأهم نقطة يجب التركيز عليها هي نشر الوعي الضريبي لدى المكلفين الجبائيين عن طريق وسائل الإعلام و التواصل المتوفرة حاليا مع إرساء المعالم التي من أجلها فرضت الضرائب المختلفة بما في ذلك المتعلقة بالجباية العقارية و إعادة التقييم ، من خلال توضيح كيفية إعادة توزيع هاته المداخيل التي يجب أن تصب في الصالح العام ،و يتم هذا لكي يقتنع المكلف الضريبة أن جزء من مساهماته الجبائية للدولة مجسد على أرض الواقع فعلا وليس نصا فقط.

تم بحمد الله و توفيقه

الملاحق

الملحق رقم 01

الرسم العقاري (الجنوب)

راجع الملحق الأول للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 10/11/2022 المتضمن المعاملات و المناطق و المناطق الفرعية المعمول بها لحساب الرسم العقاري على الممتلكات المبنية و غير المبنية و حساب وعاء الرسم على رفع القيمة المنزلية عبر الحدود 03 لسنة 2023.

راجع الملحق الأول للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 10/11/2022 المتضمن المعاملات و المناطق و المناطق الفرعية المعمول بها لحساب الرسم العقاري على الممتلكات المبنية و غير المبنية و حساب وعاء الرسم على رفع القيمة المنزلية عبر الحدود 03 لسنة 2023.	مقر الولاية			مقر الدائرة			بقية البلديات		
	القيمة الإيجارية	المعامل	الحقوق	القيمة الإيجارية	المعامل	الحقوق	القيمة الإيجارية	المعامل	الحقوق
المحلات الموجهة للإستعمال السكني	520	1,43	744	520	1,14	593	520	1,00	520
المحلات الموجهة للإستعمال المهني	1038	1,43	1484	1038	1,14	1183	1038	1,00	1038
أراضي ملحقة بمبان واقعة واقعة في القطاعات العمرانية	14	1,00	14	14	1,00	14	14	1,00	14
أراضي ملحقة بمبان واقعة واقعة في القطاعات القابلة للتعمير	12	1,00	12	12	1,00	12	12	1,00	12
الأراضي المعدة للبناء المتواجدة في القطاعات العمرانية	100	1,80	180	100	1,00	100	100	1,00	100
أراضي أخرى متواجدة في القطاعات العمرانية تستخدم كمقترهات ترفيهية و حدائق العاب مستقلة عن الملكيات المبنية	18	1,78	32	18	1,00	18	18	1,00	18
أراضي معدة للبناء متواجدة في القطاعات المعدة للتعمير على المدى القصير و القطاعات العمرانية المستقبلية مستقلة عن الملكيات المبنية	34	1,59	54	34	0,41	14	34	0,41	14
أراضي واقعة في القطاعات المعدة للتعمير على المدى القصير و القطاعات العمرانية المستقبلية، تستخدم كمقترهات ترفيهية و حدائق العاب مستقلة عن الملكيات المبنية	14	1,86	26	14	1,00	14	14	1,00	14
المحاجر ومحافر الرمل و المناجم المفتوحة و المنطحات المحلية و المسبخات المالحة	34	1,94	66	34	1,00	34	34	1,00	34
الأراضي الفلاحية البايسة (الهكتار)	994	1,00	994	994	1,00	994	994	1,00	994
الأراضي الفلاحية المسقية (الهكتار)	5962	1,00	5962	5962	1,00	5962	5962	1,00	5962

رسم رفع القمامة المنزلية (الجنوب)

	مقر الولاية			مقر الدائرة			بقية البلديات		
	تعريفات الرسم	المعامل	الحقوق	تعريفات الرسم	المعامل	الحقوق	تعريفات الرسم	المعامل	الحقوق
المحلات السكنية	2000	0,75	1500	2000	0,75	1500	2000	0,75	1500
المحلات المهنية	10000	0,45	4500	10000	0,43	4300	10000	0,40	4000
الأراضي المهيئة للتخييم و المقطورات	18000	0,67	12060	18000	0,61	10980	18000	0,56	10080
المحلات المهنية ذات التقنيات المعتبرة	80000	0,78	62400	80000	0,53	42400	80000	0,28	22400

المعاملات و المناطق و المناطق الفرعية محددة بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 10 نوفمبر 2023 (الجريدة الرسمية العدد 03 لسنة 2023)

القيم الإيجارية الجبائية محددة بموجب المواد 257 ، 261و مكرر 1 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة

تعريفات الرسم محددة بموجب المادة 263 مكرر 2 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة

الملحق رقم 02

الرسم العقاري (الهضاب العليا والسهوب)

راجع الملحق الأول للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 10/11/2022 المتضمن المعاملات و المناطق و المناطق الفرعية المعمول بها لحساب الرسم العقاري على المستلكات المبنية و غير المبنية و حساب وعاء الرسم على رفع القسامات المنزلية ج ر العدد 03 لسنة 2023.	مقر الولاية			مقر الدائرة			باقي البلديات		
	القيمة الإيجارية	المعامل	الحقوق	القيمة الإيجارية	المعامل	الحقوق	القيمة الإيجارية	المعامل	الحقوق
المحلات الموجهة للإستعمال السكني	520	1,57	816	520	1,28	666	520	1,14	593
المحلات الموجهة للإستعمال المهني	1038	1,57	1630	1038	1,29	1339	1038	1,14	1183
أراض ملحقة بمبان واقعة واقعة في القطاعات العمرانية	14	1	14	14	1,00	14	14	1	14
أراض ملحقة بمبان واقعة واقعة في القطاعات القابلة للتعمير	12	1	12	12	1,00	12	12	1	12
الأراضي المعدة للبناء المتواجدة في القطاعات العمرانية	100	3	300	100	1,80	180	100	1,8	180
أراض أخرى متواجدة في القطاعات العمرانية تستخدم كمنتزهات ترفيهية و حدائق العاب مستقلة عن الملكيات المبنية	18	3	54	18	2,44	44	18	1,78	32
أراض معدة للبناء متواجدة في القطاعات المعدة للتعمير على المدى القصير و القطاعات العمرانية المستقبلية مستقلة عن الملكيات المبنية	34	1,59	54	34	0,76	26	34	0,76	26
أراض واقعة في القطاعات المعدة للتعمير على المدى القصير و القطاعات العمرانية المستقبلية، تستخدم كمنتزهات ترفيهية و حدائق العاب مستقلة عن الملكيات المبنية	14	3,14	44	14	1,86	26	14	1,86	26
المحاجر ومحافر الرمل و المناجم المفتوحة و المسطحات المحلية و السبخات المالحة	34	3,24	110	34	1,94	66	34	1,94	66
الأراضي الفلاحية اليابسة (للهكتار)	994	1,89	1879	994	1,89	1879	994	1,89	1879
الأراضي الفلاحية المسقية (للهكتار)	5962	1,89	11268	5962	1,89	11268	5962	1,89	11268

رسم رفع القسامة المنزلية (الهضاب العليا والسهوب)

	مقر الولاية			مقر الدائرة			باقي البلديات		
	تعريفات الرسم	المعامل	الحقوق	تعريفات الرسم	المعامل	الحقوق	تعريفات الرسم	المعامل	الحقوق
المحلات السكنية	2000	0,875	1750	2000	0,875	1750	2000	0,875	1750
المحلات المهنية	10000	0,70	7000	10000	0,60	6000	10000	0,50	5000
الأراضي المهيئة للتخييم و المقطورات	18000	1,00	18000	18000	0,89	16020	18000	0,78	14040
المحلات المهنية ذات النفايات المعتبرة	80000	1,40	112000	80000	1,15	92000	80000	0,90	72000

المعاملات و المناطق والمناطق الفرعية محددة بموجب القرار الوزاري المشترك الموافق لـ 10 نوفمبر 2023 (الجريدة الرسمية العدد 03 لسنة 2023)

القيم الإيجارية الجبائية محددة بموجب المواد 257 ، 261-و مكرر1 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة

تعريفات الرسم محددة بموجب المادة 263 مكرر 2 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة

الملحق رقم 03

الرسم العقاري (الشمال)	مقر الولاية			مقر الدائرة			بقي البلديات		
راجع الملحق الأول للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 10/11/2022 المتضمن المناطق و المناطق و المناطق الفرعية للحصول بها لحساب الرسم العقاري على الممتلكات المبنية و غير المبنية و حساب وعاء فرسم طبق رقم قسمات المنزلية بتاريخ العدد 03 لسنة 2023.	القيمة الإيجارية	المعامل	الحقوق	القيمة الإيجارية	المعامل	الحقوق	القيمة الإيجارية	المعامل	الحقوق
المحلات الموجهة للاستعمال السكني	520	1,71	889	520	1,71	889	520	1,71	889
المحلات الموجهة للاستعمال المهني	1038	1,72	1785	1038	1,72	1785	1038	1,72	1785
أراضي ملحقة بمبنى و اقعة في القطاعات العمرانية	14	1	14	14	1,00	14	14	1	14
أراضي ملحقة بمبنى و اقعة في القطاعات القابلة للتعمير	12	1	12	12	1,00	12	12	1	12
الأراضي المعدة للبناء المتواجدة في القطاعات العمرانية	100	3	300	100	3,00	300	100	3	300
أراضي أخرى متواجدة في القطاعات العمرانية تستخدم كمنشآت ترفيهية و حدائق العاب مستقلة عن الملكيات المبنية	18	3	54	18	3,00	54	18	3	54
أراضي معدة للبناء متواجدة في قطاعات المعدة للتعمير على المدى القصير و القطاعات العمرانية المستقلية مستقلة عن الملكيات المبنية	34	1,59	54	34	1,59	54	34	1,59	54
أراضي واقعة في القطاعات المعدة للتعمير على المدى القصير و القطاعات العمرانية المستقلية، تستخدم كمنشآت ترفيهية و حدائق العاب مستقلة عن الملكيات المبنية	14	3,14	44	14	3,14	44	14	3,14	44
المحاجر و مخافر الرمل و المنتجم المقتوحة و السطحات المحلية و السبخات المالحة	34	3,24	110	34	3,24	110	34	3,24	110
الأراضي الفلاحية اليابسة (الهكتار)	994	2,52	2505	994	2,52	2505	994	2,52	2505
الأراضي الفلاحية المسقية (الهكتار)	5962	2,52	15024	5962	2,52	15024	5962	2,52	15024

رسم رفع القمامة المنزلية (الشمال)

	مقر الولاية			مقر الدائرة			بقي البلديات		
	تعريفات الرسم	المعامل	الحقوق	تعريفات الرسم	المعامل	الحقوق	تعريفات الرسم	المعامل	الحقوق
المحلات السكنية	2000	1,00	2000	2000	1,00	2000	2000	1,00	2000
المحلات المهنية	10000	1,20	12000	10000	1,00	10000	10000	0,80	8000
الأراضي المهنية المتخصيم و المغفورات	18000	1,39	25020	18000	1,28	23040	18000	1,17	21060
المحلات المهنية ذات التفاوات المعتبرة	80000	1,65	132000	80000	1,53	122400	80000	1,40	112000

المعاملات و المناطق و المناطق الفرعية محددة بموجب القرار الوزاري المشترك الموافق لـ 10 نوفمبر 2023 (الجريدة الرسمية العدد 03 لسنة 2023)

القيم الإيجارية الجبائية محددة بموجب المواد 257 ، 261مكرر1 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة

تعريفات الرسم محددة بموجب المادة 263 مكرر 2 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة

الملحق رقم 04

Wilaya de ... wilaya de (1) ADMINISTRATION DE L ENREGISTREMENT ET DU TIMBRE Serie E Modèle n°

Commune d

Cadre réservé au service Des Contributions directes
Numéro d ordre
De l extrait du bulletin Mod. n° 2 ter

BUREAU D ENREGISTREMENT D

Enregistré Le 2023 2.4
Volume folio N°
0230 7305

E X T R A I T

ملخص عقد بيع عقار للسيدتان

يوم: 2023/09/26

Nom de l officier ministériel ou du fonctionnaire qui a reçu l acte
Date de l acte authentique

– Date de l acte sous seing privé déposé ou annexé (rayer la mention inutile)

1-السيد/ ... , المولود بالشهيونية(المدية)في الثلاثين اوت ستة وستون وتسعمائة وألف (1966/08/30)،حسب نسخة من شهادة الميلاد تحمل رقم:00393،المسلمة له من بلدية قصرالبخاري (المدية) بتاريخ:2023/09/24،بدون عمل ،الساكن بالشهيونية(المدية)،الحامل بطاقة التعريف الوطنية رقم 104656289 تحت رقم التعريف الوطني [redacted] الصادرة عن بلدية الشهيونية (المدية) بتاريخ: 2017/05/18 ،(الجنسية جزائرية) –

*الذي صرح أنه باع بموجب هذا العقد ملتزما بجميع الضمانات القانونية والعادية الجاري بها العمل في مثل هذا الشأن .----------

إلـــــــــى

2-السيد/ ... ,المولود بتلمسان في الثامن عشر نوفمبر واحد وسبعون وتسعمائة وألف (1971/11/18)،حسب نسخة من شهادة الميلاد تحمل رقم:04434،المسلمة لها من بلدية سيدي امحمد (الجزائر) بتاريخ:2023/09/23، بدون عمل ،الساكنة بحي 1306 مسكن عمارة 56 رقم 02 بحسر قسنطينة الحاملة بطاقة التعريف الوطنية رقم 406780904 تحت رقم التعريف الوطني: [redacted] الصادرة عن بلدية حسر قسنطينة بتاريخ: 2023/08/31،(الجنسية جزائرية).

3- السيد/ ... ,المولود بسيدي بلعباس في الحادي عشر مارس ثلاثة وسبعون وتسعمائة وألف (1973/03/11)،حسب نسخة من شهادة الميلاد تحمل رقم:01280،المسلمة لها من بلدية سيدي امحمد (الجزائر) بتاريخ:2023/09/23، بدون عمل ،الساكنة بحي 1306 مسكن عمارة 56 رقم 02 بحسر قسنطينةالحاملة بطاقة التعريف الوطنية رقم 406815866 تحت رقم التعريف الوطني: [redacted] الصادرة عن بلدية حسر قسنطينة بتاريخ: 2023/09/03،(الجنسية جزائرية).

* الحاضرتان و القابلتان بنفسيهما بنسبة النصف½ في الشياع لكل واحدة منهما للعقار الآتي بيانه:–

التعـــيين * قطعة ارض صالحة للبناء كائنة بالتجزئة الاجتماعية رقم(03) ببلدية الشهيونية ولاية المدية , مساحتها مائة وسبعة عشر متر مربع(117م2) تحمل رقم تسعة وتسعون (99) من مخطط التجزئة والمحدودة كالتالي:– شمالا : طـــريـــق – جنوبا : القطعة رقم 106 – شرقا : القطعة رقم 100 – غربا : القطعة رقم 98 .

أصل الملكية*إنجز هذا العقار للبائع السيد:(ب...)،عن طريق الشراء من الوكالة العقارية بقصرالبخاري بموجب عقد بيع محرر امام الاسعاد جرباع علي موثق بالبرواقية في1999/01/02 ،ومسجل بمفتشية الضرائب بالبرواقية بتاريخ 1999/01/05,الحقوق: مجانا، مسددة حسب رقم:08ص02 س03,والمشهر نسخة منه بالمحافظة العقارية لقصرالبخاري بتاريخ التاسع جانفي تسعة وتسعون وتسعمائة والف(1999/01/09) حجم37، رقم :107.تم تقويم هذا العقار بثمن رئيسي قدره:ثلاثة الاف وثلاثمائة وثلاثون دينار جزائري ولمانية سنتيم (3,330,08دج) .------

الـثـــــمن

*تم هذا البيع بالإيجاب والقبول بين الطرفين بثمن رئيسي قدره مليون وخمسمائة الف دينار جزائري (1.500.000.00دج) أودعت المشتريتان بين يدي الموثقة الخمس1/5 من الثمن المصرح به والمقدر بثلاثمائة ألف دينار جزائري (300.000.00دج) طبقا للمادة 256 من قانون التسجيل المعدلة بالمادة 33 من القانون المالية لسنة 2020 أما الباقي فقد دفعته المشتريتان للبائع المعترف بذلك وهذا خارج مكتب الموثقة .------

الملحق رقم 05

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

سلسلة ج رقم 51 /2023 REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES
Direction Générale des Impôts
DIW de .....
Structure .....

وزارة المالية
المديرية العامة للضرائب
مديرية الضرائب لولاية.....
مصلحة .....

05

الضريبة على الدخل الاجمالي

المداخيل الناتجة عن إيجار، ذات طابع مدني، لعقارات مبنية أو غير مبنية

(المادة 42 و 104 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة)

تصريح يقوم مقام حافظة الشعار بالدفع، يكتتب في اجل أقصاه اليوم العشرون (20) من الشهر الذي يلي تحصيل الإيجار لدى قباضة الضرائب التابع لها مكان تواجد العقار المؤجر

I - معلومات متعلقة بالمؤجر و المستأجر

1. تعيين المؤجر:

- الاسم، اللقب : .....
- العنوان : .....
بلدية : ..... ، ولاية : ..... ، الرمز البريدي : |_|_|_|_|_|

- رقم التعريف الجبائي [1] : |_|_|_|_|_| |_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|
- رقم التعريف الوطني : |_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|

2. تعيين المستأجر:

- الاسم، اللقب او اسم المؤسسة : .....
- العنوان : .....
بلدية : ..... ، ولاية : ..... ، الرمز البريدي : |_|_|_|_|_|_|

- رقم التعريف الجبائي[1] : |_|_|_|_|_| |_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|
- رقم التعريف الوطني : |_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|

II- معلومات متعلقة بالعقار المستأجر

- طبيعة العقار المستأجر [أ]: .....
- عنوان او موقع العقار : .....
بلدية : ..... ، ولاية : ..... ، الرقم البريدي : |_|_|_|_|_|

- رقم المادة للعقار المستأجر: .....
- استعمال العقار المستأجر [أ]: سكني ☐ مهني او تجاري ☐ فلاحي ☐
- فترة العقد : من ..... الى .....
- وتيرة دفع الايجار [أ] : .....

III- مبلغ الضريبة المستحقة

☐ مبلغ الإيجارات السنوية الإجمالية أقل أو يساوي 1.800.000 دج (املأ الخانات المناسبة في الجدول الموالي)

التعيين	مبلغ الإيجارات الخاضعة	المعدل	المبلغ المستحق
- المداخيل الناتجة عن إيجار العقارات المبنية :			
- المداخيل المتأتية من إيجار ذات طابع سكني	.....	%7	.....
- المداخيل المتأتية من إيجار عقار ذات استعمال تجاري او مهني غير مزود بالآلات او المعدات و كذا تلك المتأتية من الايجار لفائدة الشركات	.....	%15	.....
- المداخيل الناتجة عن إيجار العقارات غير المبنية :			
- المداخيل المتأتية من إيجار العقارات غير المبنية ذات استعمال غير فلاحي	.....	%15	.....
- المداخيل المتأتية من إيجار اراضي ذات استعمال فلاحي	.....	%10	.....
المبلغ الاجمالي :			.....

[1] المكلفون بالضريبة الذين لديهم رقم تعريف جبائي، ملزمون بملء هذا الاطار.
[أ] تحديد طبيعة العقار (ممتلكات غير مبنية، سكنات ذات استعمال فردي، سكنات ذات استعمال جماعي، ...).
[أ] شطب خانة في الخانة المتعلقة باستعمال العقار المؤجر.
[أ] تحديد وتيرة دفع الاجور (شهر، فصل، سنة، ...) .

الملحق رقم 06

سلسلة ج رقم 17

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES
Direction Générale des Impôts
DIW de .....
Recette des Impôts de .....

وزارة المالية
المديرية العامة للضرائب
مديرية الضرائب لولاية.....
قباضة الضرائب لـ.....

06

الضريبة على الدخل الاجمالي
فوائض القيمة الناتجة عن التنازل بمقابل عن العقارات المبنية و غير المبنية والحقوق العينية العقارية
(المادة 80- 1 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة)

تصريح يقوم مقام حافظة الشعار بالدفع، يكتتب لدى قباضة الضرائب التي يتواجد فيه العقار، خلال مدة لا تتجاوز ثلاثين (30) يوما ،ابتداء من تاريخ إستصدار عقد التبع.

I - معلومات متعلقة بالمتنازل والمشتري/ المشترين

1 .تعيين المتنازل[1]:

- الاسم، اللقب : .....
- العنوان : .....
بلدية : ..... ، ولاية : ..... ، الرمز البريدي : | | | | | |

- رقم التعريف الجبائي [2] : | | | | | | | | | | | | | | | | |
- رقم التعريف الوطني :.....

2 .تعيين المشتري/ المشترين:

- الاسم، اللقب او اسم المؤسسة : .....
- العنوان : .....

- الاسم، اللقب او اسم المؤسسة: .....
- العنوان : .....

- الاسم، اللقب او اسم المؤسسة: .....
- العنوان: .....

II- تعيين العقار اوالحقوق العينية المتنازل عنها

- طبيعة العقار المتنازل عنه [3]: ..... ، التكوين الكلي (مبني أو غير مبني) [4]: .....
- طبيعة الحقوق العينية المتنازل عنه: .....
- عنوان او موقع العقار : .....
بلدية : ..... ، ولاية : ..... ، الرقم البريدي : | | | | | |

- طبيعة العملية المنجزة [5]: .....
- أصل العقار [6]: .....
- تاريخ الامتلاك أو الانشاء: .....
- تاريخ استصدار العقد: .....
- طبيعة العقد [7] : .....

(1) اذا كان المتنازل غير موطن بالجزائر ، فان تصفية ودفع الضريبة يمكن ان يقوم بهما وكيله الموهل قانونا.
(2) المكلفون بالضريبة الذين لديهم رقم تعريف جبائي، ملزمون بملء هذا الاطار.
(3) تحديد طبيعة العقار (ممتلكات غير مبنية، سكنات ذات استعمال فردي، سكنات ذات استعمال جماعي، ...).
(4) تحديد المساحة الكلية، المساحة غير المبنية، المبنية وعدد المستويات في حالة ما اذا كان السكن ذات استعمال فردي.
(5) تحديد ما إذا كانت العملية ناتجة عن هبة أو تنازل بمقابل. في حالة ما اذا كانت هبة، يجب تحديد درجة القرابة.
(6) تحديد ما اذا كان اصل العقار تركة، هبة او شراء.
(7) تحديد طبيعة العقد (عقد اداري، عقد ملكية، ...).

الملحق رقم 07

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE DES IMPOTS
DIRECTION DES IMPOTS DE LA WILAYA DE [redacted]

وزارة المالية
المديرية العامة للضرائب
مديرية الضرائب لولاية [redacted]
رقم: /م ض و [redacted] م ق ر /4a

مرجع رقم :

رسالة مع وصل الإستلام رقم:

إلى السيد/
.....
.....
.....
.....

يوم :.....

اشعار بمراقبة التقييمات

يشرفنا ان نحيطكم علما بأن العقد (او التصريح) الآتي ذكره :.....
..... المسجل بتاريخ :...../...../.....
سيكون محل اجراء مراقبة التقييمات ، المنصوص عليه في المادة 38 مكرر من قانون الإجراءات الجبائية .

سيمنح لكم على الاقل أجل قدره عشرة (10) أيام لتحضير ملفكم ابتداءا من يوم إستلام هذا الاشعار بمراقبة التقييمات .

لذلك ، نطلب منكم الحضور إلى مكتب مراقبة التقييمات بمديرية الضرائب لولاية المدية بالمكتب رقم : ..... الطابق : الرابع يوم : ...../...../..... على الساعة :.....
مرفوقين بالوثائق التالية : نسخة من العقد (او التصريح) موضوع المراقبة الموضح أعلاه .

في اثناء المراقبة ، يمكنكم اصطحاب مستشار من اختياركم .

لعلمكم انه و في حالة عدم اجراء المراجعة الجبائية المبرمجة ، بسبب معارضتكم اومعارضة الغير ، لاسيما بعد ارسال الإستدعاء من طرف الإدارة الضريبية وإنقضاء مدة العشرة (10) ايام الممنوحة ، سيتم ارسال اعذار ، بموجبه ستطبق أحكام المادة 44 فقرة 01 من قانون الإجراءات الجبائية ، الخاص بالاخضاع التلقائي .

تقبلوا سيدي ، سيدتي ، فائق عبارات التقدير .

رئيس الفرقة

اسم ولقب و رتبة المحقق

الملحق رقم 08

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire

وزارة المالية
المديرية العامة للضرائب
مديرية الضرائب لولاية [redacted]
رقم: م ض و [redacted] م ف ر ج/م4

INISTERE DES FINANCES
IRECTION GENERALE DES IMPOTS
IRECTION DES IMPOTS DE LA WILAYA DE [redacted]

مرجع رقم :

رسالة مع وصل الإستلام رقم:

السيد/

يوم :.....

اعـــذار بمـــراقـبة التقيـيـــمات

يشرفنا ان نحيطكم علما بأن العقد (او التصريح) الآتي ذكره :.....

..... المسجل بتاريخ :...../...../.....

سيكون محل اجراء مراقبة التقييمات ، المنصوص عليه في المادة 38 مكرر من قانون الإجراءات الجبائية .

سيمنح لكم على الاقل أجل قدره عشرة (10) أيام لتحضير ملفكم ابتداءا من يوم إستلام هذا الاعذار بمراقبة التقييمات .

لذلك ، نطلب منكم الحضور إلى مكتب مراقبة التقييمات بمديرية الضرائب لولاية المدية
بالمكتب رقم : 109 الطابق : الرابع يوم : / / على الساعة :.9h00
مرفوقين بالوثائق التالية : نسخة من العقد (او التصريح) موضوع المراقبة الموضح أعلاه .

في اثناء المراقبة ، يمكنكم اصطحاب مستشار من اختياركم .

حيث ولعدم استجابتكم للاشعار المرسل اليكم من طرف الادارة الجبائية تحت رقم ..... المؤرخ في ..... ، سيتم اخضاعكم تلقائيا بعد إنقضاء مدة العشرة (10) ايام من تاريخ ارسال هذا الاعذار ، و ذلك حسب أحكام المادة 44 فقرة 01 من قانون الإجراءات الجبائية .

تقبلوا سيدي ، سيدتي ، فائق عبارات التقدير .

رئيس الفرقة

اسم ولقب و رتبة المحقق

الملحق رقم 09

ممتلكات عقارية او حقوق منقولة و ما ينتج عنها □
اسهم حصص اجتماعية او قيم منقولة □
قاعدة تجارية □

09

نقص قيمة مكتشفة بموجب عقد مسجل في حرره الاستاذ(ة)

الاطراف المتعلقة

المتنازل .....
عنوان السكن .....
المستفيد .....
عنوان السكن .....

تعيين العقار .....
مساحة العقار .....
عنوان العقار .....
الثمن المصرح به .....
اصل الملكية تملك المتنازل العقار بموجب .....
اوصاف العقار
(تصريح المستفيد) (زيارة ميدانية) ( )

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

التقويم و تصفية الحسابات

بناءا على اوصاف العقار السالفة الذكر و معرفتنا بالمنطقة بصف عامة
الوعاء العقاري الخاضع .....
بالاعتماد على الاسس المرجعية لولاية المدية الفترة .....المجال من الى
.....
السعر المطبق = ...دج/م2
تخفيض الأقدمية = ...%
.....
.....
.....
.....
.....
.....

المبلغ المصرح به		حقوق التسجيل (1)	
		غرامة على حقوق التسجيل (2)	
المبلغ المستخرج		رسم الشهر العقاري (3)	
		غرامة على رسم الشهر العقاري (4)	
الأساس الخاضع لاعادة التقييم		المجموع = 4+3+2+1	

الملحق رقم 10

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire

وزارة المالية
المديرية العامة للضرائب
مديرية الضرائب لولاية [redacted]
رقم: ...../م ض [redacted] م ف ر ج/ م4
التنبيه رقم: 2023/

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE DES IMPOTS
DIRECTION DES IMPOTS DE WILAYA DE [redacted]

10

مرجع رقم :

رسالة مع وصل الاستلام رقم:

إلى السيد:

بـــوم :.....

تبليغ بمـــراقبة التقيـــيمات

إن المصلحة مراقبة التقييمات رقم :.....بتاريخ :.....العنك (او التصريح) المبين .....

.....

الذي كان محل اجراء مراقبة التقييمات ، المنصوص عليه في المادة 38 مكرر2 فقرة 4 من قانون الإجراءات الجبائية .

نتيجة لذلك يشرفنا أن نحيطكم علما بأن الإدارة الجبائية تشرع في تعديل العناصر المستخدمة في اساس حساب الحقوق المستحقة و تكاليفكم بدفع ضرائب اضافية محددة وموضحة في التبليغ :

المبلغ المصرح به		حقوق التسجيل (1)	
		غرامة على حقوق التسجيل (2)	
المبلغ المستخرج		رسم الشهر العقاري (3)	
		غرامة على رسم الشهر العقاري (4)	
المبلغ الخاضع لاعادة التقييم		المجموع = 4+3+2+1	

لكم من تاريخ استلام هذا الاشعار اجل قدره ثلاثون (30) يوم للادلاء بملاحظاتكم أو التعبير عن موافقتكم على التسوية المقترحة ،وان عدم الرد على هذا التبليغ خلال هذه الأجل ،باستثناء حالات القوة القاهرة المبررة ،سيعتبر موافقة ضمنية من طرفكم حسب المادة 38 مكرر2 فقرة 4 من قانون الاجراءات الجبائية .

يمكنكم الاستعانة بمستشار من اختياركم لمناقشة هاته المقترحات او الرد عليها (المادة 38 مكرر2-4) من قانون الاجراءات الجبائية .
لحسكم أنه يناء على طلبكم وقبل إنتهاء أجل الرد يمكنكم طلب أي تفسيرات شفهية حول محتوى هذا التبليغ .
هذا التبليـــغ بحـــوي ..... صفحة بما فيها هذه الوثيقة .

تقبلـــو سيـــدي (ة) فائق التقديـــر .

رئيس الفرقة

اسم ولقب و رتبة المحققين

[ ] انظر التفصيل في الخلف

صفحة 1 من 2

الملحق رقم 11

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire

وزارة المالية
المديرية العامة للضرائب
مديرية الضرائب لولاية [redacted]
رقم: ...../م ض و [redacted] / م ف ر ج/ م4
قضية رقم: ...../2022

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE DES IMPOTS
DIRECTION DES IMPOTS DE WILAYA DE [redacted]

مرجع رقم :

رسالة مع وصل الإستلام رقم:

إلى السيد:

يـــوم :.....

التبليغ النهائي بالتقيـــــم (01)

سيـدي (ة) : لقد وصل الى علمنا ملاحضاتكم التي ابديتموها .

بتاريخ : وهذا رداعلى التبليغ بالتقييم رقم: يـــوم :

حيث و بعد الدراسة المتأنية لردكم , نعلمكم أن :

☐ العناصر التي تم تبليغها أنفا تم التخلي عنها كليا
☐ العناصر التي تم تبلغها أنفا تم قبولها جزئيا .
☐ العناصر التي تم تبلغها أنفا تم قبولها كليا .

المبلغ المصرح به		حقوق التسجيل (1)	
		غرامة على حقوق التسجيل (2)	
المبلغ المستخرج		رسم الشهر العقاري (3)	
		غرامة على رسم الشهر العقاري (4)	
الأساس الخاضع لاعادة التقييم		المجموع = 1+2+3+4	

لكم امكانية طلب . في اجل ثلاثين (30) يوما , من يوم تاريخ إستلامكم هذا التبليغ , رأي اللجنة الولائية للتوفيق حسب المادة 38 فقرة أ من قانون الإجراءات الجبائية .

هـذا التبليـــــغ يحـــوي صفحة بما فيها هذه الوثيقة .

تقبلو سيدي (سيدتي) فائق التقدير .

رئيس الفرقة

اسم ولقب و رتبة المقومين

الملحق رقم 12

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE DES IMPOTS
DIRECTION DES IMPOTS DE WILAYA DE [redacted]

وزارة المالية
المديرية العامة للضرائب
مديرية الضرائب لولاية [redacted]
رقم: ...../م ض و [redacted] م ف ر ج/ م4
قضية رقم: 2022

مرجع رقم :

رسالة مع وصل الإستلام رقم:

إلى السيد:

يوم :.....

التبليغ النهائي بالتقييـــــم (02)
(القول الصريح للنتائج حسب المادة 38 فقرة 04 قانون الاجراءات الجبائية)

سيدي ، سيدتي ،.....، بعد الاخذ بعين الاعتبار ردكم الذي قدمتم بصياغته بتاريخ:...../...../.....، و الذي يقر بالقول الصريح للنتائج المدونة سابقا في التبليغ باعادة التقييم رقم :..... بتاريخ ...../...../.....

وعليه ، و طبقا لاحكام المادة 38 فقرة 04 من قانون الاجراءات الجبائية ، فان الاسس التي يلتئم بها سالفا ، تم الاحتفاظ بها كليا.

هاته النتائج ، المبلغة لكم بصفة نهائية في هاتة الحصيلة ، هي مفصلة في الجدول التالي :

المبلغ المصرح به	...	حقوق التسجيل (1)	
		غرامة على حقوق التسجيل (2)	
المبلغ المستحق		رسم الشهر العقاري (3)	
		غرامة على رسم الشهر العقاري (4)	
الأساس الخاضع لاعادة التقييم	...	المجموع = 1+2+3+4	

اضافة الى ذلك ،حيث وفقا للمادة 38 فقرة 4 من قانون الاجراءات الجبائية تعلمكم أن هذه النتائج لا يمكن الطعن فيها لدى المنازعات الادارية مستقبلا .

تقبلو سيدي (ة) فائق التقدير .

رئيس الفرقة

اسم ولقب و رتبة المحققين

الملحق رقم 13

Agent Rédacteur : [redacted] Insp Divisionnaire

[redacted]

تبعا لعقد البيع [redacted] لدى الموثق : .....

الخاص ببيع: USAGE HABITATION بمساحة: 44 م^2 ، ببلدية: .....

لفائدة السيد : [redacted]

حيث أنكم خاضعون لاحكام المواد :

قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة	المواد : 78، 79، 80، 104، 192، 193
قانون الإجراءات الجبائية	المواد : 18 و 19 (حذف نص في التصريح)، 44 (حذف عبارة التصريح)

اتضح لنا ما يلي :

لم تقوموا بإيداع التصريح الخاص بهذه العملية	
نقص في التصريح الخاص بهذه العملية	X
قمتم بالتصريح بإعباء تفوق 30 % من سعر الإقتناء أو الإنشاء	
طبقتم تخفيض غير مقبول من المفروض قانونا	
صرحتم بالأعباء دون تقديم المبررات فواتير الأعباء	

كانت وضعيتكم التصريحية كالاتي :

تاريخ الإكتساب	07/10/2020	ثمن الإكتساب	1 806 888	مصاريف الإقتناء والصيانة والتحسين المصرح بها	350 000
تاريخ التنازل	29/10/2023	ثمن التنازل	3 000 000	ثمن الإكتساب + مصاريف الإقتناء والصيانة والتحسين	2 156 888
فرق فائض القيمة المصرح به	843 112	مدة الإكتساب	السنوات 3 / الشهور	نسبة التخفيض المصرح بها	% 5
مبلغ التخفيض المصرح به	42 156	فرق فائض القيمة المصرح به بعد التخفيض	800 956	المبلغ المدفوع	120 143

وعليه ستسوى وضعيتكم الجبائية كالآتي:

ثمن التنازل المحدد تعويضه	الأعباء المرخصة	ثمن التنازل + الأعباء المرخصة	ثمن ت + أم - ثمن التنازل	نسبة التخفيض	مبلغ التخفيض	مبلغ فائض القيمة الخاضع
3 150 900		3 150 900	994 012	% 5	49 701	944 311

فرع الضريبة أو الرسم	الخاضع	المصرح به	الفارق	%	الحقوق المستخرجة	الحقوق المصرح بها	الفرامة %	الفرامة الحقوق	الحقوق الواجب دفعها	المجموع
2022 IRG/IPVC	944 311	800 956	143 355	15	141 647	120 143	10	2 150	21 504	23 654

الملحق رقم 14

Agent Rédacteur : [redacted]

Insp Divisionnaire

[redacted]

ثمن التنازل السعاد تقويمه	الأعباء المرفوضة	ثمن التنازل + الأعباء المرفوضة	نسبة التخفيض	مبلغ التخفيض	مبلغ فائض القيمة الخاضع
3 150 900		3 150 900	% 5	49 701	944 311

السنة	الضريبة تم ترسيم	الخاضع	المصرح به	الفارق	%	الحقوق المستكرجة	الحقوق المصرح بها	الحقوق الواجب دفعها	الغرامة %	الغرامة الحقوق	المجموع
2022	IRG/PVC	944 311	800 956	143 355	15	141 647	120 143	21 504	10	2 150	23 654

قائمة

المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولا: النصوص القانونية

أ-الدساتير

1. المرسوم الرئاسي رقم 438/96 المؤرخ في 1996/12/07 ،يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء 1996/11/28
2. المرسوم الرئاسي رقم 442/20 المؤرخ في 2020/12/30 المتعلق بالتعديل الدستوري ،الجريدة الرسمية العدد 82 المؤرخة في 2020/12/30.

ب-الأوامر

1. الأمر رقم 75- 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني ،الجريدة الرسمية ،ع 78 سنة 1975 المعدل و المتمم بالقانون رقم 83-01 المؤرخ في 29 يناير سنة 1983 والقانون رقم 88-14 المؤرخ في 3 مايو سنة 1988 والقانون رقم 89-01 المؤرخ في 7 فبراير سنة 1989 والقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 يونيو سنة 2005 والقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مـايــو سـنــة 2007.
2. الأمر 76-101 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة المعدل و المتمم ،الجريدة الرسمية العدد 102 المؤرخة في 1976/12/22.
3. الأمر 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل ،الجريدة الرسمية العدد 81 لسنة 1976.

ج-القوانين

1. القانون رقم 90–25 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري.الجريدة الرسمية ع 49 لسنة 1990.
2. القانون رقم 01-07 المؤرخ في 2022/05/22 المعدل و المتمم للأمر رقم 91-10 المؤرخ في 1991/04/24 المتعلق بالأوقاف.الجريدة الرسمية ع 29 لسنة 2001.
3. القانون رقم 21/01 المؤرخ في 22 ديسمبر 2001 المتضمن قانون المالية لسنة 2002 و كذا قانون الإجراءات الجبائية ،الجريدة الرسمية رقم 79.

4. قانون 84-11 المؤرخ في 09 جويلية 1984 المتضمن قانون الأسرة ،ج ر ع 24 لسنة 1984 المعدل و المتمم بالأمر رقم 05-02 المؤرخ في 27 فيفري 2005
5. القانون رقم 02/06 المؤرخ في 2006/02/20 ،المتضمن مهنة التوثيق ،الجريدة الرسمية العدد 14 لسنة 2006
6. القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق ل 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ،الجريدة الرسمية رقم 21 المؤرخة في 2008/02/25 و الملغي لأحكام الأمر رقم 66-154 المؤرخ في 1966/06/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية.

د-المراسيم

1. المرسوم التشريعي رقم 18/93 المؤرخ في 1993/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 ،الجريدة الرسمية العدد 88 لسنة 1993
2. المرسوم التنفيذي رقم 299/10 المؤرخ في 2010/11/29 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بالإدارة الجبائية.الجريدة الرسمية العدد 74 المؤرخة في 2010/12/05.

هـ-القرارات الوزارية

1. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 صفر عام 1430 الموافق ل 2009/02/21 الصادر في الجريدة الرسمية رقم 20 المحدد و المنظم للمصالح الخارجية للإدارة الجبائية و صلاحياتها
2. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 10 نوفمبر 2022 المحدد لكيفيات تطبيق المعدل المضاعف للرسم العقاري على الملكيات الثانوية المبنية الشاغرة ذات الإستعمال السكني،الجريدة الرسمية ع 02 لسنة 2023
3. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 10 نوفمبر 2022 المحدد للمعاملات و المناطق و المناطق الفرعية المعمول بها لحساب وعاء الرسم العقاري على الممتلكات المبنية و تلك غير المبنية و حساب وعاء الرسم على رفع القمامات المنزلية،الجريدة الرسمية ع 03 لسنة 2023

ثانيا: الكتب

1. سلوم حسين ،المالية العامة ،القانون المالي و الضريبي ،دراسة مقارنة ،دار الفكر العربي ،بيروت ،1990
2. محمود رياض عطية ، الموجز في المالية العامة ،دار المعارف ، مصر ،سنة 1998

3. جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية للنشر و التوزيع ،الجزائر ،2006
4. د محمد حسين جمعة ،الدليل العقاري ،مكتب الدراسات و الإستشارات الهندسية ،مصر ،بدون طبعة 2006
5. مجيد خلفوني،نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري،دار هومة للنشر و الطباعة و التوزيع،الجزائر،الطبعة الأولى،2007
6. محفوظ برحماني ، الضريبة العقارية في القانون الجزائري ، دراسة مقارنة دار الجامعة الجديدة ،مصر ،سنة 2009 .
7. فضيل كوسة،الدعوى الضريبية و إثباتها في ضوء إجتهادات مجلس الدولة،دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع،الجزائر 2010
8. د أحمد بن محمد الخضيري ،الضوابط الشرعية للتثمين العقاري ،دار المعرفة ‘بيروت ‘لبنان ،الطبعة الأولى 2010
9. جميلة زايدي، إجراءات نقل الملكية في عقد بيع العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، الطبعة 2014

ثالثا: الدراسات الأكاديمية

أ-الأطروحات

1. بلوفي عبد الحكيم ، ترشيد نظام الجباية العقارية ،رسالة لنيل شهادة الدكتوراه علوم التسيير ،جامعة محمد خيضر ، بسكرة سنة 2012.
2. حرز الله كريم ،النظام القانوني للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق ،جامعة الدكتور يحي فارس بالمدية، السنة الجامعية 2015/2014
3. توفيق زيداني ،الجباية العقارية في التشريع الجزائري ،أطروحة دكتوراه ،كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة الحاج لخضر ، باتنة، سنة 2015-2016.

ب-رسائل الماجستير

1. حاكم الطاهر ،طرق الطعن في قرارات الإدارة الجبائية في الجزائر ،رسالة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ، فرع الإدارة و المالية،جامعة الجزائر 1،السنة الجامعية 2014-2015.

ج-المذكرات

1. حمداوي زليخة ،بوشامي نجاة ،أثر إعادة التقييم على حصيلة الجباية العقارية ،مذكرة ماستر ،كلية العلوم الإقتصادية و التجارية و علوم التسيير ،جامعة أحمد دراية ،أدرار الموسم الجامعي 2021-2022
2. فتحي بن ناصر،دور الخبرة في دراسة السوق ،مذكرة لنيل شهادة ماستر،كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة الشهيد حمة لخضر بالوادي ،السنة الجامعية 2022-2023

رابعا: المقالات و الملتقيات

1. د سليمان الدليجان ،التقييم العقاري الصحيح ،ملتقى دولي حول مهنة التققيم العقاري المنظم يوم 23 /2012/11 ،الغرفة التجارية ،الرياض،المملكة العربية السعودية
2. كواشي مرا د، شرقي جمعة، دور الجباية المحلية في تمويل التنمية المحلية، مجلة دراسات محاسبية ومالية، المجلد 12 ، العدد38 سنة 2017 ، بغداد،
3. د بغني شريف ، سلطات الإدارة الجبائية في متابعة التحصيل الضريبي،مجلة القانون العقاري،العدد 15(خاص)،بتاريخ 2021/10/31
4. ناصر لباد،السوق العقارية محاولة تعريف ،جامعة عباس فرحات ،سطيف بدون طبعة

خامسا: المحاضرات

1. جلول محدة ، محاضرات في التقييم العقاري ،ألقيت على طلبة ثانية ماستر عقاري ،كلية الحقوق و العلوم السياسية،جامعة الوادي سنة 2021-2022

سادسا: المواقع الإلكترونية.

2. www.mfdgi.gov.dz - اطلع عليه يوم 2024/05/25 على الساعة 21:30
3. www.theses.algerie.com - اطلع عليه يوم 2024/05/15 على الساعة 19:30

سابعا: المصادر باللغة الأجنبية:

1. Guide fiscale de l'enregistrement, Direction des relations publiques et de la communication,Direction générale des impôts, Algérie, 2016
2. Circulaire N°812 du 09/12/2000, portant le contrôle des prix des transactions immobilières, Direction Générale des Impôts.
3. CIRCULAIRE N° 09/MF/DGI/DLRFAJ/DLRF/LF22 DU 30 MARS 2022 -
4. Guide pratique du contribuable, Direction des relations publiques et de la communication, direction générale des impôts, Algérie

الفهرس المحتويات

الفهرس المحتويات:

شكر و عرفان ..... -
إهداء ..... -
مقدمة 1
الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للجباية العقارية و إعادة التقييم..... 5
تمهيد 6
المبحث الأول: مفهوم الجباية العقارية 7
المطلب الأول : تعريف الجباية العقارية.....7
الفرع الأول : التعريف الفقهي 7
الفرع الثاني : التعريف التشريعي 8
الفرع الثالث : أهداف الجباية العقارية 10
أولا: الهدف المالي 10
ثانيا: الهدف الاجتماعي 10
المطلب الثاني: مصادر الجباية العقارية 10
الفرع الأول: الجباية الخاصة بنقل الملكية العقارية 10
أولا: حقوق التسجيل 10
ثانيا:رسم الإشهار العقاري.....13
الفرع الثاني: الجباية العقارية الواقعة على الملكية العقارية 15
أولا. الضرائب العقارية على الملكيات المبنية.....15
ثانيا.الضرائب العقارية على الملكيات غير المبنية.....17
ثالثا: المكلفون بدفع الرسم 18
الفرع الثالث:الجباية العقارية في إطار الضريبة على الدخل الإجمالي.....18
أولا.الضريبة على المداخيل الناتجة عن تأجير الأملاك المبنية و غير المبنية.....19
ثانيا.الضريبة على فائض القيمة عن التنازل للعقارات المبنية و غير المبنية 20
الفرع الرابع: الجباية العقارية في إطار الضريبة على الثروة.....20
أولا. وعاء الضريبة 21
ثانيا. الأملاك المعفاة من الضريبة على الثروة 21

المبحث الثاني : مفهوم إعادة التقييم..... 23
المطلب الأول: تعريف التقييم العقاري.....23
الفرع الأول: التعريف الفقهي 23
الفرع الثاني: التعريف التشريعي 24
الفرع الثالث : أسس إعادة التقييم.....24
المطلب الثاني: عوامل و طرق التقييم العقاري.....25
الفرع الأول : عوامل التقييم العقاري 25
أولا. العوامل المادية.....25
ثانيا. العوامل القانونية 25
ثالثا. العوامل الاقتصادية.....26
الفرع الثاني: طرق التقييم العقاري.....26
أولا. طريقة وضع إطار مرجعي 26
ثانيا. طريقة التقييم بتطبيق الحساب المرجعي.....27
ثالثا. طريقة التقييم بالمقارنة 28
الفرع الثالث :دور السوق العقارية في التقييم.....29
أولا: تعريف السوق العقارية.....29
ثانيا: أنواع السوق العقارية.....29
ثالثا: كيفية إعداد و تحليل دراسة السوق العقارية.....30
رابعا: دور و تأثير السوق العقارية في تحديد القيمة.....31
خلاصة الفصل الأول.....32
الفصل الثاني : القواعد الإجرائية للجباية العقارية وإعادة التقييم..... 33
تمهيد 34
المبحث الأول : إجراءات و مراحل تصفية الجباية العقارية و إعادة التقييم..... 35
المطلب الأول: كيفية تصفية حقوق الجباية العقارية 35
الفرع الأول: تصفية حقوق الجباية الخاصة بنقل الملكية العقارية 35
أولا : تحديد رسوم التسجيل الناتجة عن نقل الملكية بعوض 35
ثانيا : تحديد رسوم التسجيل الناتجة عن نقل الملكية بدون عوض.....36
ثالثا : تحديد رسوم الشهر العقاري الناتجة عن نقل الملكية.....37

الفرع الثاني: تصفية حقوق الجباية العقارية الواقعة على الملكية العقارية.....38
أولا: الرسم العقاري على الملكيات المبنية 38
ثانيا: الرسم العقاري على الملكيات غير المبنية 39
ثالثا: رسم رفع القمامات المنزلية على الملكيات المبنية.....41
الفرع الثالث: تصفية حقوق الجباية العقارية للضريبة على الدخل الإجمالي.....41
أولا: الضريبة على إيجار الأملاك العقارية.....42
ثانيا: فائض القيمة الناتج عن التنازل بمقابل عن الأملاك المبنية و غير المبنية.....43
الفرع الرابع: تصفية حقوق الضريبة على الثروة.....44
أولا.حساب الضريبة.....45
ثانيا. الديون القابلة للخصم.....45
المطلب الثاني : إجراءات و مراحل إعادة التقييم العقاري.....45
الفرع الأول: دور مفتشية التسجيل 46
الفرع الثاني: مكتب مراقبة التقييمات 46
الفرع الثالث: مفتشية الضرائب 50
المبحث الثاني: منازعات الجباية العقارية و إعادة التقييم 54
المطلب الأول : طرق الطعن أثناء المرحلة الإدارية 54
الفرع الأول : الشكوى أو التظلم أمام الجهات المختصة 54
أولا: شكل الشكوى 55
ثانيا: آجال الشكوى 56
ثالثا: التحقيق في الشكوى.....56
رابعا: آجال دراسة الشكوى 56
الفرع الثاني : الإجراءات أمام لجان الطعن المختصة.....57
أولا: لجنة الطعن الولائية.....57
ثانيا: لجنة الطعن الجهوية 58
ثالثا: لجنة الطعن المركزية.....58
رابعا: طبيعة الأراء الصادرة عن لجان الطعن.....58
الفرع الثالث : لجنة التوفيق أو المصالحة 59
أولا: تشكيل لجنة التوفيق 59

ثانيا: سير أعمال اللجنة 60
المطلب الثاني : إجراءات الطعن أثناء المرحلة القضائية.....60
الفرع الأول: تحريك الدعوى أمام المحكمة الإدارية.....61
أولا: الشروط الواجب توفرها في الدعوى.....61
الفرع الثاني: إجراءات التحقيق و الخبرة.....62
أولا: التحقيق و التحقيق الإضافي 62
ثانيا: الخبرة القضائية.....63
الفرع الثالث: الفصل في النزاع.....64
أولا:سيرالجلسة.....64
ثانيا:شكل الحكم و مضمونه 64
ثالثا: تبليغ الحكم و أثاره 65
الفرع الرابع :طرق الطعن في الأحكام الإدارية.....66
أولا: الطعن أمام المحاكم الإدارية للإستئناف 66
ثانيا: الطعن أمام مجلس الدولة.....67
خلاصة الفصل الثاني.....68
الخاتمة.....71
الملاحق 73
الفهرس المحتويات 94

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
جامعة يحي فارس بالمدية
كلية الحقوق والعلوم السياسية
ميدان التكوين ل.م.د

تصريح شرفي خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

(القرار رقم 1082 المؤرخ في 27 ديسمبر 2020 المحدد للقواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها)

نحن الممضيان أسفله ،

الطالب الأول :.....بودلال محمد أمين.....

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم :.....198285000.....الصادرة بتاريخ :.....2017/9/3.....

الطالب الثاني :.....بومطالب عبد الرحمة.....

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم :.....198284691.....الصادرة بتاريخ :.....2017/9/3.....

المسجلين بكلية الحقوق والعلوم السياسية – قسم الحقوق – تخصص :.....قانون عقاري.....

والمكلفين بإنجاز مذكرة ماستر عنوانها : .....إجراءات التقييم والجباية.....

.....العقارية لدى إدارة الضرائب في الجزائر.....

نصرح بشرفنا أننا نلتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في

انجاز البحث المذكور أعلاه ونتحمل مسؤولية الإخلال بذلك.

بتاريخ :.....2024/06/10.....

اطلعت ووقعت

إمضاء الطالب الأول

اطلعت ووقعت

إمضاء الطالب الثاني