



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم: الحقوق

مذكرة مقدمة في إطار نيل شهادة: الماستر (ل م د)

تخصص: قانون إداري

عنوان المذكرة

الإجراءات القانونية للتسجيل الجبائي في العقود التوثيقية في التشريع الجزائري

تحت إشراف:

د. محمد كنانة

إعداد الطلبة:

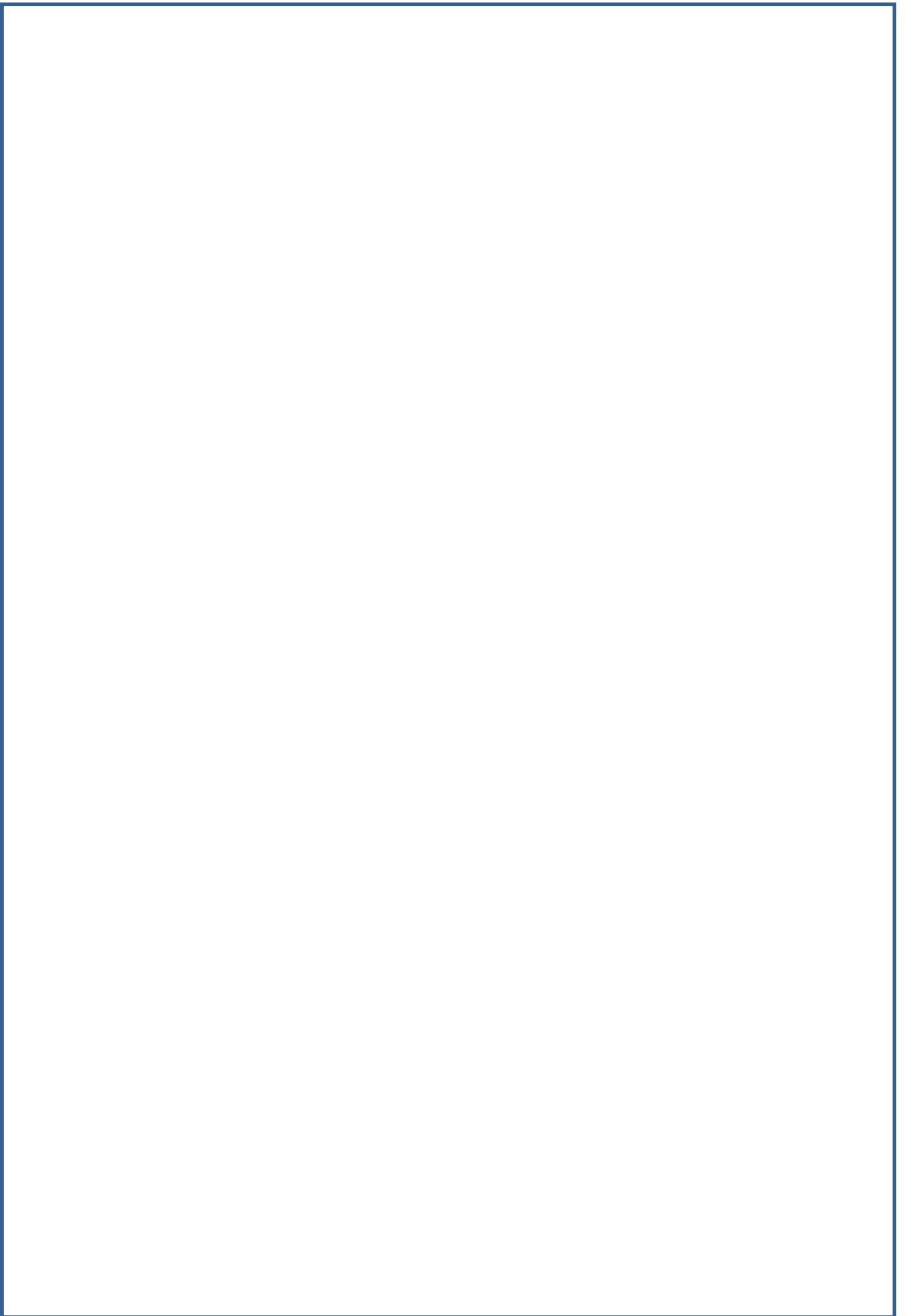
- عيساوي عبد الحفيظ

- نودة طايبي

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
هاجر شنيخر	أستاذ محاضر - ب -	رئيسا
محمد كنانة	أستاذ محاضر - أ -	مشرفا ومقررا
عبد الله جنة	أستاذ محاضر - ب -	ممتحنا

السنة الجامعية: 2021/2020





كلية الحقوق والعلوم الساسية

قسم: الحقوق

مذكرة مقدمة في إطار نيل شهادة: الماستر (ل م د)

تخصص: قانون إداري

عنوان المذكرة

الإجراءات القانونية للتسجيل الجبائي في العقود التوثيقية في التشريع الجزائري

تحت إشراف:

د. محمد كنازة

إعداد الطلبة:

- عيساوي عبد الحفيظ

- نودة طايبي

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
هاجر شنيخر	أستاذ محاضر - ب -	رئيسا
محمد كنازة	أستاذ محاضر - أ -	مشرفا ومقررا
عبد الله جنة	أستاذ محاضر - ب -	ممتحنا

السنة الجامعية: 2021/2020

قال الله عز وجل: "إِنَّ الْأَبْرَارَ لَفِي نَعِيمٍ (22) عَلَى الْأَرَائِكِ يَنْظُرُونَ (23) تَعْرِفُ فِي وُجُوهِهِمْ نَضْرَةَ النَّعِيمِ (24) يُسْقَوْنَ مِنْ رَحِيقٍ مَحْتُومٍ (25) خَتْمُهُ مِسْكٌ وَفِي ذَلِكَ فَلْيَتَنَافَسِ الْمُتَنَفِسُونَ (26)" سورة المطففين، الآية 22-26.

قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: " طلب العلم فريضة على كل مسلم و مسلمة".

قال الإمام الشافعي رحمة الله عليه:

رأيت العلم صاحبه كريم
وليس يزال يرفعه إلى أن
ويتبعونه في كل حال
فلولا العلم ما سعدت رجال
ولو ولدته آباء لثام.
يعظم أمره القوم الكرام.
كراعي الضأن تتبعه السوام.
ولا عرف الحلال و لا الحرام.

قال الشاعر حافظ إبراهيم:

لا تحسبن العلم ينفع وحده
ما لم يتوج ربه بخلاق.

شكر وعرفات

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله الذي شرع الدين هداية للمؤمنين وأذاق الطائعين حلاوة الطاعة واليقين. والحمد لله الذي هدانا لهذا الذي كنا نعلمه فضل العلم والتعليم، وجعل العلم نورا للبصائر وطهارة للنفوس، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده محمد -صلى الله عليه وسلم- وعلى آله وصحبه ومن ولاة إلى يوم الدين أما بعد:

بادئ ذي بدء نحمد الله حمدا كثيرا على توفيقنا لنا في إنجاز هذا البحث وما كنا لنوفق لولا توفيق الله وعملا بقوله عليه أركى (الصلاة والسلام): "من استعانكم بالله فأعينوه ومن سألكم بالله فأعطوه ومن دعاكم فأجيبوه ومن صنع إليكم معروف فكافئوه فإن لم تجدوا ما تكافئوه فاعدوا له حتى تروا أنكم قد كافأتموه".

نتقدم بجزيل الشكر وبأسمى عبارات التقدير والامتنان إلى المؤطر: "د. محمد كنانة" (جامعة تبسة) على جملة التوجيهات والنصائح التي كّل بها مشوارنا والتي كانت حافزا في إتمام هذا العمل. كما نتوجه بأعظم الإمتنان للأساتذة الكرام: "د. جنة عبد الله ود. شنيخر هاجر" لقبولهم مناقشة المذكرة. كما نخص بالذكر جميع أساتذتنا... كل بإسمهم و إلى جميع زملائنا في الدراسة و إلى عمال المركز الجامعي.

إلى كل من ساعدنا في إنجاز هذا العمل المتواضع. إلى من مد لنا يد العون والمساعدة ومنحنا الكثير من وقته فاللهم أجزههم الجزاء الحسن وأحسن أعمالهم ووقفهم إلى ما تحبه وترضاه، وزدهم علما على علم.

بارك الله فيكم ووفقكم إلى ما تصبون إليه

إهداء



أهدي هذا العمل العلمي المتواضع إلى:

إلى روح أبي الطاهرة رحمة الله عليه ، فقد كنت المصباح الذي ينير حياتي ويطفأها تمنيت
اليوم كثيراً أن تراني وأنا ارفع قبعتي عالياً وأرى ابتسامتك التي تغمرني فرحاً، فأنت الحياة فلا حياة
بعذك يارب إجعله في الفردوس الأعلى عدد ما نبض قلبي شوقاً إليه.

إلى أمي الغالية التي جعل الله الجنة تحت أقدامها إلى التي غمرتني بفيض حنانها إلى التي
احترقت لكي تنير لي دربي إلى التي جاعت لأشبع وسهرت لأنام وتعبت لارتاح وبكت لأضحك
وسقتني من نبع رقتها وصدقها إلى التي ربتي صغيراً ونصحتني كبيراً قرّة عيني وفؤادي أطال الله
في عمرها وجعلها خيمة فوق رؤوسنا إلى من قاسموني أفراحي وأحزاني.

إلى القلوب الرقيقة والنفوس البريئة إختوتي: "رحيمة، صبرينة، بسمة، سمير، نور الدين، سورية،
أحمد، عبد الغني"، حفظهم الله، الذين كانوا العضد والسند في مشواري الدراسي.

إلى من جمعني بهم منبر العلم والصدّاقة زملائي وزميلاتي الذين أكنّ لهم أسمى عبارات المحبة
وإلى زميلي الذي قاسمني التعب في إعداد هذا العمل، وإلى جميع أساتذتي الذين رافقوني طوال
مشواري الدراسي.



إهداء



أهدي هذا العمل العلمي المتواضع إلى:

من منطلق الحب والوفاء أهدى فرحة نجاحي، إلى من كان سبب وجودي وسعادتي، إلى من من منحنى ثقته وأمد لي الكثير من دون مقابل وعلاماني معني المسؤولية الوالدين الكريمين أمي وأبي حفظهما الله.

إلى زوجتي الغالية حفظها الله ورعاها، ووالديها العزيزين وكافة أهلها وإلى أبنائي قرة عينايا حفظهم الله ورعاهم ووقفهم الله في دراستهم، إلى أخوتي وأخواتي حفظهم الله ورعاهم إلى كافة أفراد العائلة كبيرا وصغيرا وكل أصدقائي، وإلى زميلتي التي قاسمتني التعب في إعداد هذا العمل وإلى كل زملائي في الدراسة وفقهم الله وأنار دربهم، وإلى كل من يعرفني من قريب أو بعيد. وإلى كل أستاذتي الذين رافقوني في مساري الدراسي.

" عبد الحفيظ "

قائمة المختصرات

- د. دكتور

- ط. طبعة.

- د.ط: دون طبعة.

- ج.ر: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.

ق.إ.م.إ: قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

مقدمة

مقدمة عامة

إن تحرير العقود التوثيقية من طرف محرر العقود قد لا يكون كافيا بالنسبة لأطراف المحرر لتحسين عقودهم بصورة كاملة وتنفيذها دون عائق قانوني، مالم يتبع بتنفيذ إجراءات لاحقة، إذ أن القانون يلزم الأطراف بإتباع إجراءات معينة من أجل سريان هذا العقود وترتيب كامل آثارها القانونية في مواجهة الدولة وفي مواجهة الغير .

وهذه الإجراءات ذات طبيعة إلزامية، فهي تضيف نوعا من الحصانة للعقد الرسمي، فضلا عن أنها تحقق مصلحتين :مصلحة عامة للدولة والمجتمع، إلى جانب تحقيق المصلحة الخاصة للمتعاقدین.

ومما سبق يفهم أن إبرام أي تصرف قانوني يمر بمرحلة التفاوض وينتهي بتسجيل العقد في محرر توثيقي، وإعداد هذا الأخير أيضا يمر بمراحل لاحقة يوجبها القانون، ومنها ضرورة دفع المصاريف والرسوم المستحقة.

ومن ضمن الإجراءات الإلزامية التي ترتب آثارا قانونية نجد عملية التسجيل في مفتشية الطابع والتسجيل، وعملية الشهر في المحافظة العقارية، وفي أحيان عملية الإعلان في الجرائد اليومية، وكذا عملية الإيداع في مصلحة السجل التجاري...وهي كلها إجراءات مستقلة عن بعضها البعض، من حيث النصوص، ومن حيث الآثار القانونية، ومن حيث الإدارات العمومية التي تتولاها... فمصطلح التسجيل ذات معنى واسع حيث يستعمل في عدة نواحي الحياة المدنية ، إلا أن التسجيل الذي نحن بصدد دراسته إنما يتعلق بالتسجيل الجبائي والذي يتم على مستوى الإدارة الجبائية.

وفي هذا البحث سنقتصر على إجراءات التسجيل الجبائي، مبينين أحكامها القانونية، من حيث بيان العقود محل التسجيل، ومواعيده ومكانه، والآثار القانونية المترتبة عنه، وكذا الجزاءات المترتبة عن مخالفة هذا الإجراء ، مع التركيز على التصرفات التوثيقية .

فلقد نص المشرع الجزائري على التسجيل الجبائي في قوانين عديدة عى غرار القانون المدني، القانون التجاري، قانون الشهر العقاريوخصه بتقنين خاص وهو قانون التسجيل، ومجال تطبيق هذا الأخير جميع المعاملات أو التصرفات سواءا كانت متعلقة بعقارات أو منقولات أو حتى العقود العرفية التي تقدم طواعية للتسجيل الجبائي والتي يريد أطرافها إعطائها تاريخا ثابتا.

ومن منطلق أن قيمة العقار في تزايد مستمر، ينشغل الكافة باكتسابه لأنه ثروة قيمة، والحصول عليه معناه اغتناء الذمة المالية لصاحبه، و مما لا شك فيه يعد المجال العقاري مجالا بالغ الأهمية نظرا لإعتبارات تاريخية، سياسية، اقتصادية، اجتماعية...، فمن ذلك سنختص بالدراسة التسجيل الجبائي المتعلق بالعقود التوثيقية ، حيث ألزم المشرع الجزائري هذه الأخيرة بأن تتم في قالب رسمي، وجعل التسجيل الجبائي مرحلة من مراحل التصرف في الملكية العقارية، وبذلك تعد قرينة إثبات حول صحة التصرفات أو بطلانها في حالة الدفع بتزوير العقد الرسمي، حيث غالبا ما يسترشد القضاة بمفتشي التسجيل في ذلك.

وتتجلى أهمية دراسة هذا الموضوع من خلال تعلقه بأهم حلقة في الاقتصاد الوطني والتي تتمثل في الموارد العادية للمزانية العامة، حيث يشكل التسجيل الجبائي إحدى الروافد الرئيسية للخزينة العمومية.

إذ أصبح المورد الجبائي في مادة التسجيل أهم المحاور للسياسة الجبائية في البلاد ، خاصة بعد تبني الجزائر نظام اقتصاد السوق، الأمر الذي فتح مجالا واسعا أمام حقوق الفرد الواحد وهو ما يدفع بالدولة إلى تطوير أنظمتها الرقابية في هذا المجال، ومن ثم بسط سيطرتها من خلال سن قوانين وإجراءات جبائية تعود عليها بالنفع فتصب في الخزينة العمومية مباشرة وتساهم في انتعاش الاقتصاد و ازدهاره أمام تبني فكرة الحقوق والحريات الفردية، هذا من جهة.

ومن جهة أخرى ما يتميز به إجراء التسجيل من خصوصية وغموض و لا سيما أمام زيادة حاجة الأفراد إلى إبرام عقود خاصة لم تنظم بشكل مفصل، فيكون بذلك هذا الإجراء عامل تأثير على المشرع لتبني هذا النظام.

إن الوصول بتقنين جبائي متجانس ومنسجم في مادة التسجيل الجبائي من شأنه تشجيع الاستثمار ومحاربة التضخم واللذان يعودان بالفائدة على الجميع.

ويكمن السبب الرئيس في اختيار هذا الموضوع، لمحدودية الثقافة القانونية الجبائية والتي تقترن غالبا بالنقص الفادح لدراسة هذا النوع من المواضيع في الدراسات القانونية الجامعية لتميزها بالطابع التقني والإجرائي، حيث يغلب عليها الجانب العملي والتطبيقي الذي يجعلها موضع نفور وإهمال، ومن ذلك نريد أن تكون تجربة فريدة للتخصص في هذا المجال.

ومن هنا تطرح إشكالية الموضوع إلى كيف نظم المشرع الجزائري التسجيل الجبائي في العقود التوثيقية، وماهي الإجراءات المتبعة في ذلك؟.

وحتى يتيسر الإلمام بجوانب الموضوع سيتم تقسيم السؤال الرئيسي إلى مجموعة من الأسئلة الفرعية كما يلي:

- ماهية النظام القانوني للتسجيل الجبائي؟

- ما مدى رسمية التسجيل الجبائي في عملية نقل الملكية للعقود التوثيقية؟

- كيف تنفذ إجراءات التسجيل الجبائي وماهي الطرق المتبعة في ذلك؟

بينما تهدف دراسة هذا الموضوع إلى تبيان مدى مساهمة النصوص القانونية للتسجيل الجبائي في مواكبة التطورات والتحولات التي يشهدها العام اليوم وكذا في تمويل الخزينة العمومية و إلى الطرق الإجرائية التي يمر بها التسجيل لايفاء رسمية العقود .

كما تساهم ولو بالقليل في تطوير المكتبة الجامعية كون هذا الموضوع لم يسبق دراسته دراسة جامعية أكاديمية، واقتصرت دراسته فقط من الناحية العملية، ولذا فقد حاولنا في بحثنا هذا الجمع بين الناحيتين النظرية والتطبيقية بأسلوب ميسر قدر المستطاع لتسهيل فهم الموضوع من طرف القارئ أو الباحث إذ اعتمدنا في هذه الدراسة بشكل خاص على المنهج الوصفي بالإضافة إلى المنهج التحليلي معتمدين على النصوص التشريعية والتنظيمية.

غير أنه كأى بحث لا يخلو من الصعوبات وواجهتنا نحن كذلك بعض الصعوبات والعراقيل من بينها:

- عسر إستخراج والاطلاع على المراجع نظرا لكون موضوع البحث معمق لذا يستوجب الاطلاع على مراجع موضوع أصلي للوصول إلى معلومات البحث الذي نحن بصدد دراسته .

-ندرة المراجع المتعلقة بموضوع البحث في الجزائر، كذا عدم إمكانية الاعتماد على المراجع الأجنبية بقدر كبير نظرا للخصوصية التي يتميز بها موضوع دراستنا، لذا كانت معظم مراجع المعتمد عليها من الوثائق القانونية.

وبغرض إثراء جوانب البحث تم الإطلاع على بعض الدراسات السابقة التي تناولت بعض جوانب الموضوع أو جزء منه، و نذكر منها:

- أ. بكداش فاروق، دروس في مادة التسجيل، المدرسة الوطنية للضرائب، القليعة، (د.ط)، سنة 1990.

- أ. قان كريم، نقل الملكية في عقد بيع العقار في القانون الجزئري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، اختصاص قانون الأعمال المقارن، القطب الجامعي ببقايد، كلية الحقوق، وهران، 2011-2012.

- أ. قليمي عمر، الدليل العلمي في التسجيل والطابع، المديرية العامة للضرائب، معهد الاقتصاد الجمركي والجبائي الجزائري التونسي، القليعة، تيبازة، (د.ط)، 1990.

حيث ساهمت هذه الدراسات في توفير مراجع خاصة في مادة التسجيل الجبائي وكذا الأحكام القانونية المطبقة عليه، نظرا لقلّة الدراسات القانونية في هذا الموضوع، وكذا في أفادتنا في بعض المعلومات ربما نسينها سهواً .

ومن أجل الإحاطة والإلمام بمختلف جوانب الموضوع، تم اعتماد خطة لمعالجته في فصلين إثنيين فتطرقنا في الفصل الأول إلى الإطار المفاهيمي والتنظيمي للتسجيل الجبائي حيث تم تقسيمه إلى مبحثين فتناولنا في المبحث الأول ماهية التسجيل الجبائي من خلال التعريف به وتمييزه عن غيره من المفاهيم وإلى أهميته وفي المبحث الثاني فقد تم التطرق إلى الهيئة المكلفة بالتسجيل الجبائي من خلال معرفة الهيئة المكلفة بالتسجيل الجبائي ومراحل نشأتها وكذا الإطار التنظيمي لها، أما الفصل الثاني فقد خصص لدراسة الإجراءات المتبعة لإيفاء شكلية التسجيل الجبائي على العقود التوثيقية، والذي بدوره تم تقسيمه إلى مبحثين فتطرقنا في المبحث الأول إلى الإجراءات الإدارية للتسجيل الجبائي على العقارات فتم التطرق إلى الوثائق المودعة والآجال القانونية ثم إلى كيفية تنفيذ إجراءات التسجيل الجبائي على العقارات، أما المبحث الثاني فخصص في جزاءات الإخلال بأحكام التسجيل الجبائي فتناولنا فيها إلى العقوبات الجبائية ثم الضمانات والامتيازات الممنوحة للدولة مقابل إجراءات التسجيل الجبائي.

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي والتنظيمي للتسجيل الجبائي

المبحث الأول: ماهية التسجيل الجبائي

المبحث الثاني: الهيئة المكلفة بالتسجيل الجبائي

لقد حملت المنظومة القانونية الجبائية في كنفها قواعد محكمة ومنظمة في مادة التسجيل الجبائي قصد إيفاء شكلية التسجيل مقابل تحصيل حقوق التسجيل وذلك على أساس وقائع مادية أو تصرفات قانونية.

إن تداول الأموال العقارية أو المنقولة أو الانتفاع بيما أوي إجراء آخر يرد عليهما يتم بإجراءات قانونية وتنظيمية يشكل التسجيل الجبائي إحدى مراحلها، لذا خص المشرع الجزائري هذه الأخيرة بمادة حاول من خلالها إعطاء تعريف خاص بها.

فقد جاء في نص المادة 27 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ 18 نوفمبر سنة 1990 المتضمن التوجيه العقاري على أنه: " الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع و التصرف في المال العقاري و/ أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها"، وهو يوافق ما أورده المشرع الجزائري في المادة 64 من القانون المدني إذ جاء فيه " الملكية هي حق التمتع و التصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة".

إن هذه السلطة توجب عند نقلها احترام الإجراءات التي فرضها المشرع، فيجب عليه حينئذٍ إتباع التسجيل كمرحلة أولية لا غنى عنها لشهر التصرفات العقارية التي تثبت هذا النقل، ومن ثمة يتعين على محرري العقود بعد إبرام المحررات الرسمية تسجيلها لدى الهيئة المكلفة بذلك التابعين لها إقليمياً.

إن التسجيل الجبائي باعتباره مرحلة من مراحل نقل الملكية العقارية أولى له المشرع الجزائري أهمية، حيث أفرد له مساحة تشريعية خاصة من خلال الأمر 105/76 المؤرخ في 17 ذي الحجة عام 1396 الموافق لـ 9 ديسمبر سنة 1976، المتضمن قانون التسجيل والذي تم تعديله باستمرار بموجب قوانين المالية كان آخرها سنة 2020 تجاوبا والسياسة العامة للبلاد، إضافة إلى النصوص العامة التي أوردها في القانونيين المدني و التجاري.

فالتسجيل الجبائي يرتبط بجميع المعاملات سواءا كانت واردة على منقولات أو عقارات، بما فيها العقود العرفية التي تكتسب تاريخاً ثابتاً منذ تسجيلها، ونظراً لاتساع الموضوع من جهة وأهمية العقار من جهة أخرى سنركز دراستنا حول التسجيل الجبائي في العقود التوثيقية، ولهذا سوف نتطرق في الفصل الأول إلى ماهية التسجيل الجبائي وكذا الهيئة المكلفة بالتسجيل الجبائي.

المبحث الأول: ماهية التسجيل الجبائي

نظرا للطابع التقني للموضوع والذي يجعل الكثيرين يحجمون عن دراسته، حيث يعتبر موضوع التسجيل الجبائي موضوعا مهما رغم أهميته من الناحيتين القانونية والجبائية، فلقد جاء قانون التسجيل بمجموعة من المبادئ التي نظمت مرحلة التسجيل باعتبارها مرحلة أولى لنقل الملكية العقارية، فكان لازما تحديد مفهوم التسجيل الجبائي بصفة عامة والتسجيل الجبائي للعقود التوثيقية بصفة خاصة، حيث سنتطرق إلى مختلف التعريفات التي أوردها الفقه، ونظرا لتداخل التسجيل الجبائي مع مجموعة من المفاهيم الأخرى، كان لا بد من تمييزه عن غيره من المفاهيم المتصلة به ثم سنتطرق إلى أهمية هذا الإجراء من الناحيتين القانونية والجبائية، وسنتناول في ذلك في مطلبين

المطلب الأول: مفهوم التسجيل الجبائي

إن المشرع الجزائري من خلال النصوص القانونية الواردة في موضوع التسجيل لم يعط تعريفا جامعا مانعا له، بل اقتصر فقط على تبيان أهميته القانونية وإجراءاته¹. ولهذا السبب سنحاول إعطاء بعض التعاريف الخاصة بالتسجيل الجبائي خاصة تلك المتعلقة بالعقود التوثيقية، ثم نميز التسجيل الجبائي عن غيره من المفاهيم المشابهة له.

الفرع الأول: تعريف التسجيل الجبائي

هناك عدة تعاريف للتسجيل الجبائي يمكن أن نورد بعضها على النحو التالي:
يعرف التسجيل على أنه: "شكلية منجزة من طرف موظف عمومي مكلف بالتسجيل حسب كفاءات متعددة يحددها القانون، يمكن أن تطبق الشكلية إما على العقود أو على التحويلات غير الناتجة عن العقد، مما يسمح بالحصول على ضريبة تسمى برسم التسجيل.
وأن رسم التسجيل هي ثابتة، نسبية أو تصاعدية وهذا تبعا لطبيعة العقود والتحويلات الخاضعة لها"².

¹ آسيا دوة، خالد رمول، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة بوزريعة، الجزائر، (د.ط)، سنة 2009، ص 11 .

² وزارة المالية، المديرية العامة للضرائب، الدليل الجبائي لسنة 2021، ص 09، الموقع الإلكتروني:

- Ehttps://www.mfdgi.gov.dz.

- تاريخ الإطلاع: 2021/03/12، على الساعة: 17.45.

وعرف أيضا أنه: "عملية أو إجراء إداري يقوم به الموظف العام في هيئة عمومية، بواسطته يحفظ أثر العملية القانونية التي تقوم بها الاشخاص الطبيعية أو المعنوي، والتي ينجم عنها دفع ضريبة إلى الموظف، هذه الضريبة تسمى بحق التسجيل"¹.

ويعرف على أنه: "إجراء يقوم به موظف عمومي طبقا لإجراءات مختلفة تهدف إلى تحميل التصرف القانوني وإظهاره في دفاتر مختلفة وحسب هذه التحاليل يمكن تحصيل الضريبة"². فمن خلال هذه التعاريف وإن لم يجتمعوا على تعريف موحد إلا أنهم أجمعوا على نفس العناصر أو الخصائص القانونية للتسجيل الجبائي، ويمكن أن نوردتها فيما يلي:

أولاً: إجراء إداري

أي مجموعة من الخطوات التفصيلية المحددة بشأن أساليب العمل وتتابع تنفيذها خطوة بعد أخرى زمنياً، وهي طرق محددة سلفاً لكيفية القيام بالأعمال بخطط موضوعية للموظفين لأجل القيام بالأعمال المتكررة في إدارة عمومية مختصة إقليمياً تابعة إلى وزارة المالية.

ثانياً: يقوم به موظف عمومي³

ويقصد به كل عون عين في وظيفة عمومية دائمة ورسم في رتبة من السلم الإداري والتي نصت عليه المادة 4 من الأمر رقم 03/06، المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية على أنه: "يعتبر موظفاً كل عون عين في وظيفة عمومية دائمة ورسم في رتبة في السلم الإداري، الترسيم هو الإجراء الذي يتم من خلاله تثبيت الموظف في رتبته"⁴.

¹ آسيا دوة ، خالد رمول، المرجع السابق، ص 19.

² فاروق بكداش، دروس في مادة التسجيل، المدرسة الوطنية للضرائب، القليعة، (د.ط)، سنة 1990، ص 01 .

³ كريم قان، نقل الملكية في عقد بيع العقار في القانون الجزيري، مذكرة لنيل شياذة الماجستير في الحقوق، اختصاص قانون الأعمال المقارن، وهران، 2011-2012، ص 74.

⁴ المادة 4 من الأمر رقم 03/06 المؤرخ 19 جمادى الثانية 1427 الموافق لـ 15 يوليو 2006، المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، ج.ر، المؤرخة في 02 يوليو 2006، العدد 46، الموقع الإلكتروني:

وعملية التسجيل يقوم بها مفتش التسجيل طبقا للمادة 180 ف1 من الأمر 105/76، المتضمن قانون التسجيل التي تنص صراحة" لا يستطيع مفتشو التسجيل بأي حال ولو كان الأمر يتعلق بإجراء خبرة، أن يؤجلوا تسجيل العقود ونقل الملكيات التي تم دفع رسومها حسب المعدلات المضبوطة بموجب هذا القانون¹.

ثالثا: إجراء بمقابل

نقصد به أن مفتش التسجيل يقوم باقتطاع الحقوق في شكل نقدي وهذا ما أكدت عليه المادة 2 من الأمر 105/76، المتضمن قانون التسجيل، والتي نصت على مايلي" تكون رسوم التسجيل ثابتة أو نسبية أو تصاعدية تبعا لنوع العقود ونقل الملكية الخاضعة لهذه الرسوم²، وذلك تجسيدا لمبدأ العدالة والمساهمة في تغطية الأعباء العامة للدولة³.

وذلك بتطبيق لنص المادة 2 ف 2 من التعديل الدستوي 2020 والتي تنص على أنه:" كل المكلفين بالضريبة متساوون في أمام الضريبة، ويحدد القانون حالات وشروط الإعفاء الكلي أو الجزئي منها"⁴.

حيث أن هذه الميزة ليست مطلقة بل هي نسبية بدليل وجود تصرفات قانونية معفاة من حقوق التسجيل وذلك ما نص عليه صراحة المشرع في مادة التسجيل الجبائي الجزائري في الباب الحادي عشر تحت عنوان الإعفاءات ، المواد من 270 إلى 347 مكرر 4، زيادة على مواد أخرى متفرقة في أحكام قانون التسجيل⁵.

¹ المادة 180 ف 1 من الأمر رقم 105/76، مؤرخ في 17 ذي الحجة عام 1396 الموافق لـ 9 ديسمبر سنة 1976، المتضمن قانون التسجيل، المعدل والمتمم في سنة 2020، ج.ر. ، المؤرخة في 18/12/1977، العدد 81، الموقع الالكتروني: <https://joradp.dz>.

- تاريخ الإطلاع: 2021/03/15، على الساعة: 10.56.

² المادة 2 من الأمر رقم 105/76، المتضمن قانون التسجيل، المصدر نفسه.

³ محمد عباس محرز، اقتصاديات الجباية والضرائب، دار هومة، الجزائر، (د.ط)، سنة 2003، ص ص 14 - 16.

⁴ المرسوم الرئاسي رقم 251/20، مؤرخ في 27 محرم 1442، الموافق لـ 15 سبتمبر 2020، المتضمن استدعاء الهيئة الانتخابية للاستفتاء المتعلق بمشروع تعديل الدستور، ج.ر.، المؤرخة في 16 سبتمبر 2020، العدد 54، الموقع الالكتروني: <https://joradp.dz>.

- تاريخ الإطلاع: 2021/03/15، على الساعة: 12.20.

⁵ أنظر إلى المواد من 207 إلى 347 من الامر رقم 105/76، المتضمن قانون التسجيل، المصدر السابق.

رابعاً: ذو طابع إجباري ونهائي

فالمكلف بحقوق التسجيل مجبر بأداء حقوق التسجيل وتسديدها بطرق إدارية¹. إعمالاً لنص المادة 82 من التعديل الدستوري 2020، السابقة الذكر، فكل شخص يتخلف عن دفعها يتعرض لعقوبات جبائية وقد أورها المشرع الجزائري في الباب السادس، القسم الأول من المواد 93 إلى 100 من الأمر 105/76، المتضمن قانون التسجيل لسنة 2020².

انطلاقاً من تعريف التسجيل وتبيان خصائصه، يتضح أنه يشمل التصرفات القانونية سواء كانت هذه التصرفات واردة على منقولات أو عقارات وما يهمنها التصرفات الواردة على العقارات، وورد تعريف العقار في نص المادة 281 ف 1 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني على أنه: "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول"³.

لذا نجد أن المشرع الجزائري قد ميز في قانون الإجراءات المدنية والإدارية بين المنقول والعقار في الباب الخاص بالاختصاص القضائي، فأرجع ولاية النظر في القضايا المتعلقة بالعقارات والحقوق العينية العقارية إلى محكمة موطن العقار، لأن هذا الأخير يتميز بموقع قار وثابت، أما في المواد المنقولة فالمحكمة التي يؤول إليها الاختصاص هي محكمة موطن المدعى عليه، لأن المنقول ليس له موقع ثابت بحكم طبيعته التي تسمح بنقله من مكان إلى آخر⁴.

وعليه يمكن تعريف تسجيل العقارات على أن الإجراء الذي يقوم به مفتش التسجيل عند تلقيه محررات أو تصرفات قانونية واردة على عقار، من الناحية العملية يقبض حقوق التسجيل وهو إجراء إجباري ينجر عن مخالفته خضوع المكلف لعقوبات جبائية⁵.

¹ كريم قان، المرجع السابق، ص 78.

² أنظر المواد من 93 إلى 100 من الأمر رقم 105/76، المتضمن قانون التسجيل، المصدر السابق.

³ المادة 281 ف 1 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، والذي تم تعديله في سنة 2007.

⁴ عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، طبعة منقحة ومزينة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، (د.ط)، سنة 2013، ص ص، 14-15.

⁵ كريم قان، المرجع السابق، ص 78.

الفرع الثاني: تمييزه عن غيره من المفاهيم

نظرا لأن هناك علاقة وتداخل بين التسجيل الجبائي وبين بعض المفاهيم، سنقوم بتمييزه عن غيره من المفاهيم المشابهة له¹.

أولا: تمييز التسجيل عن الشهر العقاري

يعتبر الشهر العقاري أهم إجراء في عملية نقل الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، وذلك طبقا لنص المادة 793 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني، على أنه " لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار"².

تم عملية إجراءات الشهر لدى المحافظة العقارية ويقوم بها المحافظ العقاري، في حين أن إجراءات التسجيل تجري على مستوى مصلحة التسجيل ويباشرها مفتش التسجيل، كما أن التسجيل لا يضفي صفة الرسمية على العقود العرفية المبرمة بين الأطراف، بل تأثيره ينحصر في إعطاء تاريخ ثابت له، فهو لا يعتبر إشهارا للحقوق التي يحملها السند بالمحافظة العقارية.

وهنا نظامان للشهر العقاري وهو نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني³.

وعملية التسجيل نظمها الأمر رقم 105/76 المتضمن قانون التسجيل، المؤرخ في 1976/12/09، أما عملية الشهر العقاري نظمها الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁴.

¹ آسيا دوة ، خالد رمول، المرجع السابق، ص 21.

² المادة 793 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني الجزائري، المصدر السابق.

³ كريم قان، المرجع السابق، ص 79.

⁴ آسيا دوة ، خالد رمول، المرجع السابق، ص 24.

- أنظر الأمر 105/76، المتضمن قانون التسجيل، المرجع السابق.

- أنظر الى المواد من 1-353 إلى 16-353 من الأمر 74/75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر، المؤرخة في 1975/11/18، العدد 92، الموقع الإلكتروني:

-<https://joradp.dz>.

- تاريخ الإطلاع: 2021/03/25، على الساعة: 11.28.

إلا أن هناك أوجه تداخل بين كل من التسجيل والشهر العقاري ، حيث أن في كل منهما تدفع رسوم لصالح الدولة، فحسب المادة الأولى من الأمر رقم 105/76، المتضمن قانون التسجيل على أنه: "تحصل رسوم التسجيل حسب الأسس وتبعا للقواعد المحددة بموجب هذا القانون، أثناء تسجيل التصرفات القانونية لدى مصلحة التسجيل يدفع مبلغ نقد يسمى برسم التسجيل"¹. في حين أن أثناء إجراء شهر التصرفات بالمحافظة العقارية يسمى المقابل المالي برسم الإشهار العقاري².

رغم ذلك فإن رسم الإشهار العقاري نظم بموجب أحكام الأمر رقم 105/76، المتضمن قانون التسجيل في الباب الثالث عشر مكرر من المواد 1-353 إلى 16-353.

ثانيا: تمييز التسجيل عن القيد

القيد هو إجراء قانوني لعملية الشهر العقاري بحيث يتم قيد التصرفات القانونية لدى المحافظة العقارية ويكون بالنسبة للحقوق العينية التبعية كالرهن الرسمي، الرهن الحيازي، حق الامتياز ...، أما التسجيل الجبائي فيقوم به مفتش التسجيل على مستوى مصلحة التسجيل، وفي القيد لا يحفظ أصل المحرر وإنما يؤشر بالحق العيني التبعية العقاري بالبطاقة العقارية وفي الدفتر العقاري بالجدول المخصص له، وتطبق قاعدة الأولوية إذا حصل نزاع عقاري³.

ثالثا: تمييز التسجيل عن الرسم

الرسم هو الإقتطاع يؤدي لخدمة مقدمة دون أن يكون هناك حتما تكافؤ بين قيمة الرسم والتكلفة الحقيقية للخدمة المؤداة⁴. فالتسجيل إجراء يقوم به مفتش التسجيل ومقابل ذلك يقوم باقتطاع حقوق التسجيل في شكل رسوم إما رسم ثابت أو نسبي أو تصاعدي حسب طبيعة التصرف وعليه فحقوق التسجيل تستوفي في شكل رسوم، فمقابل التسجيل يتم اقتطاع الرسم⁵.

¹ المادة 01 من الأمر 105/76، المتضمن قانون التسجيل، المصدر السابق.

² كريم قان، المرجع السابق، ص 80.

³ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، (ط.4)، سنة 2014، ص 32.

⁴ محمد عباس محرز، المرجع السابق، ص 72.

⁵ آسيا دوة، خالد رمول، المرجع السابق، ص 25.

رابعاً: تمييز التسجيل عن الضريبة

الضريبة هي مبلغ من المال تفرضه الدولة بصورة جبرية ونهائية ودون مقابل في سبيل تغطية النفقات العمومية، وهناك ضرائب مباشرة وضرائب غير مباشرة والضريبة إذا كانت اقتطاع مباشر من الدخل ورأسمال فهي ضريبة مباشرة، وتكون غير مباشرة بمناسبة النفقات التي ينفقها الفرد من رأسماله أو دخله، وهذا ما نصت عليه المواد من 33 مكرر إلى 38 بالنسبة للضرائب المباشرة، والمواد من 22 إلى 32 بالنسبة للضرائب غير المباشرة¹.

أما الفرق بين التسجيل والضريبة، فمفتش التسجيل مقابل إجراء التسجيل يقبض حقوق، فهذه الحقوق تشكل ضريبة فهي تتم بصفة جبرية ونهائية فالمكلف مجبر بأدائها.

خامساً: تمييز التسجيل عن التوثيق

إن التوثيق عملية يجريها الموثق على ما يرد من محررات وعقود التي يشترط فيها الطابع الرسمي أو يود أطرفها إضفاء صفة الرسمية، وعليه فالتوثيق والتسجيل يختلفان في عدة أمور، فالتوثيق يجريه ضابط عمومي يدعي الموثق أما التسجيل فيقوم به مفتش التسجيل وهو موظف عمومي².

أما من حيث الإطار القانوني فالتوثيق نظمته القانون رقم 02/06 المؤرخ في 20 فبراير 2006³. أما التسجيل فنظمه الأمر رقم 105/76، المتضمن قانون التسجيل، المؤرخ في 09/12/1976. إن الموثق يقوم بإضفاء الصبغة الرسمية على المحررات والعقود، في حين مفتش التسجيل يقوم بتسجيل جميع التصرفات القانونية مقابل اقتطاع رسوم التسجيل، وهو لا يضيفي الصبغة الرسمية على المحررات العرفية بل يعطيها تاريخاً ثابتاً⁴.

طبقاً للمادة 328 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني الجزائري⁵.

¹ أنظر الى المواد من 33 مكرر إلى 38 و المواد من 22 إلى 32 من قانون الإجراءات الجبائية المصدر السابق.

² آسيا دوة ، خالد رمول، المرجع السابق، ص 26.

³ القانون رقم 02/06، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، المؤرخ في 20 فبراير 2006، ج.ر، المؤرخة في 08/03/2006، العدد 14، الموقع الإلكتروني:

-<https://joradp.dz>.

- تاريخ الإطلاع: 2021/04/01، على الساعة: 12.17.

⁴ كريم قان، المرجع السابق، ص 81.

⁵ أنظر المادة 328 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني الجزائري، المصدر السابق.

يتداخل التسجيل والتوثيق في أمور عدة إذ أن التسجيل تابع للتوثيق خاصة بالنسبة للتصرفات المنصبة على العقار، ذلك أن المشرع الجزائري اشترط رسمية التصرفات الواردة على العقار¹.

طبقا للمادة 324 مكرر 7 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني الجزائري، والتي نصت على أنه: "يعتبر العقد الرسمي حجة بين الأطراف حتى ولو لم يعبر فيه إلا ببيانات على سبيل الإشارة، شريطة ان يكون لذلك علاقة مباشرة مع الإجراء.

ولا يمكن استعمال البيانات التي ليست لها صلة بالإجراء سوى كدعاية للثبوت"². يظهر التداخل بين التوثيق والتسجيل جليا من خلال المادة 69 من القانون رقم 02/06، المتضمن تنظيم مهنة الموثق والتي تنص على أنه: " يتولى الموثق حفظ العقود التي يحررها أو يتسلمها للإيداع ويسهر على تنفيذ الإجراءات المنصوص عليها قانونا لا سيما تسجيل وإعلان ونشر وشهر العقود في الآجال المحددة قانونا....."³، وكذلك من خلال نص المادة 58 من الأمر رقم 105/76، المتضمن قانون التسجيل، التي تنص على أنه: " يجب أن تسجل عقود الموثقين في أجل شهر ابتداء من تاريخها باستثناء الحالة المنصوص عليها في المادة 64 أدناه...".

المطلب الثاني: أهمية التسجيل الجبائي

يلعب التسجيل الجبائي أهمية مزدوجة في التصرفات، لاسيما منها ذات الطبيعة العقارية، الأولى تتمثل في الأهمية الجبائية والهدف الأساسي منه ذو طابع مالي أما الأهمية الثانية هي قانونية إلا أن هذه الأخيرة قليلة مقارنة بالدور الجبائي⁴.

الفرع الأول: الأهمية الجبائية للتسجيل الجبائي

تصنف رسوم التسجيل ضمن الضرائب غير المباشرة حيث يؤديها المكلف نظير خدمات⁵

¹ كريم قان، المرجع السابق، ص 81.

² المادة 324 مكرر، من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني الجزائري، المصدر السابق.

³ المادة 69 من القانون رقم 02/06، المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق لـ 20 فبراير سنة 2003، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، المصدر السابق.

⁴ العميرية بوقرة، تسجيل العقارات لدى مفتشية التسجيل والطابع، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، سنة 2007، ص 12.

⁵ محمد عباس محرز، المرجع السابق، ص 30.

يستفيد منها بمناسبة واقعة أو تصرف قانوني، وهذه الضريبة ترمي إلى تحقيق عدة أهداف في مقدمتها الهدف التمويلي، ويتطور طرق أساليب الجباية العقارية أضحت لها أهدافا اقتصادية، اجتماعية، مالية.

أولاً: الهدف المالي لتسجيل العقارات

تسجيل العقارات الهدف الأساسي منه هو مالي، وبذا الأخير يمكن أن يتعارض مع الأهداف الاقتصادية أو الاجتماعية، والأولية تعطي للهدف المالي الذي تسعى من خلاله الدولة إلى تمويل الخزينة العمومية، وإعطائها وظيفة مالية بشكل مطلق، وهذا ما يساهم في تحقيق إيرادات الدولة حتى تستطيع هذه الأخيرة مواجهة نفقاتها المختلفة¹.

يظهر الهدف المالي جليا من خلال التعديلات المتكررة التي تطرأ على قانون التسجيل، حيث يعدل ويتم مرتين في السنة بموجب قانون المالية وقانون المالية التكميلي آخرها كان سنة 2021².

ثانياً: الهدف الاقتصادي لتسجيل العقارات

تعتبر رؤوس الأموال من أهم أساسيات التنمية الاقتصادية وتسعى الدول لتوفيرها بجميع السبل، ورسوم التسجيل تعد من بين تلك الطرق التي توفر لخزينة الدولة رؤوس أموال معتبرة. والجزائر سعت لذلك كباقي الدول، الشيء الذي جعلها تعمل على تشجيع عمليات الادخار والاستثمار فاقتطاع الحقوق يشجع الاستثمار³.

وقد يعمل على توسيع الإعفاءات الجبائية والامتيازات الممنوحة لقطاعات معينة على حساب قطاعات أخرى، فإلى جانب العديد من الإعفاءات⁴، فقد نصت المادة 271 من الأمر رقم 105/76، المتضمن قانون التسجيل على أنه: " تعفى الدولة من جميع حقوق التسجيل فيما يخص العقود المتعلقة بمبادلات وعمليات الشراء والتنازل عن الأموال من كل نوع وكذلك المتعلقة باقتسام هذه الأموال مع الخواص⁵ .

¹ محمد عباس محرز، المرجع السابق، ص 30.

² آسيا دوة ، خالد رمول، المرجع السابق، ص 29.

³ عبد العزيز كساح لعور، مراد وافي، العقارات وجبايتها في الجزائر، مذكرة نهاية الدراسة لنيل الدراسات العليا في المالية، المدرسة الوطنية للضرائب، القليعة، تيبازة، 1998/1994، ص 122.

⁴ آسيا دوة ، خالد رمول، المرجع السابق، ص 30.

⁵ المادة 271 من الأمر 105/76، المتضمن قانون التسجيل، المصدر السابق.

ثالثا: الهدف الإجتماعي لتسجيل العقارات

تسعى الدولة لتحقيق العدالة الاجتماعية في تطبيقها لقواعد التسجيل فهي تستعمل مداخل التسجيل في تحسين وضعية الفئة المحتاجة في المجتمع، كما أنها قد أعفت من رسوم التسجيل الولايات والمؤسسات العمومية التابعة لولايات والبلديات والمؤسسات العمومية الاستشفائية والمكاتب الخيرية ومؤسسة الحماية الاجتماعية لرجال البحر¹.

الفرع الثاني: الأهمية القانونية للتسجيل الجبائي للعقارات

إضافة الى الدور الجبائي التمويلي الذي تلعبه عملية تسجيل العقارات وسائر التصرفات المدنية والتجارية، وهو دور أساسي، هناك أهمية قانونية، بما أن إجراء التسجيل مرحلة من مراحل انتقال الملكية العقارية، كما أنه إجراء ملزم باعتبار أن رسوم العقود تستخلص قبل إتمام إجراء التسجيل²، وهذا تطبيقا للمادة 81 من الأمر رقم 105/76، المتضمن قانون التسجيل، والتي نصت على: "إن رسوم العقود وعقود نقل الملكية عن طريق الوفاة تدفع قبل التسجيل حسب المعدلات والحصص المحددة بموجب هذا القانون.

ولا يمكن لأحد أن يخفض من الدفع ولا أن يؤجله تحت ذريعة النزاع في الحصة ولا لأي سبب كان ماعدا اللجوء إلى الاسترجاع عند الاقتضاء"³.

كما أن للتسجيل الجبائي دور في إثبات تاريخ العقود العرفية التي يقوم بتحريها الأطراف فيما بينهم، دون تدخل من جانب موظف عام أو ضابط عمومي⁴.

فقد نصت المادة 328 من القانون المدني على أنه: "لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت، ويكون تاريخ العقد ثابتا ابتداء من يوم تسجيله...."⁵، ويلزم مفتشو التسجيل والضرائب المكلفون باتمام عملية التسجيل بالاحتفاظ في أرشيف مصلحة التسجيل بأصول العقود، الرسمية منها أو العرفية التي سبق تسجيلها المدة الكافية⁶.

¹ كريم قان، المرجع السابق، ص 83.

² العمرية بوقرة، المرجع السابق، ص 12.

³ المادة 81 من الأمر 105/76، المتضمن قانون التسجيل، المصدر السابق.

⁴ عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 170.

⁵ المادة 328، من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني الجزائري، المصدر السابق.

⁶ العمرية بوقرة، المرجع السابق، ص 12.

المبحث الثاني: الهيئة المكلفة بالتسجيل الجبائي.

تعتبر مفتشية التسجيل والطابع والمواريث والبطاقية المصلحة القائمة على عملية التسجيل سواء تعلق الأمر بتسجيل التصرفات المرتبطة بأموال عقارية أو منقولة، والتي أخضعها القانون لإجراء التسجيل بصفة إجبارية، طبقاً لنص المادة 03 من قانون التسجيل¹.

فموجب القرار رقم 312 المؤرخ في 16 يوليو 1999، تضمن إحداث مفتشية التسجيل والطابع والتي أقرت عليه مادة من 1 إلى 11 حيث قام بإحداث مفتشية التسجيل والطابع والمواريث والبطاقية، ونظراً للدور الهام الذي تلعبه هذه الهيئة، ارتأينا تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، تطرقنا في المطلب الأول إلى ماهية مفتشية التسجيل والطابع أما المطلب الثاني خصصناه للإطار التنظيمي للهيئة المكلفة بالتسجيل الجبائي².

المطلب الأول: ماهية الهيئة المكلفة بالتسجيل الجبائي

عملية التسجيل في التشريع الجزائري تقوم بها مفتشية التسجيل والطابع والمواريث والبطاقية باعتبارها مصلحة إدارية عمومية يشرف على سيرها رئيس مفتشية³.

ولهذا سوف نتطرق إلى تعريف هذه المصلحة ولمراحل نشأتها، لنصل في الأخير إلى الطبيعة القانونية لهذه المصلحة.

الفرع الأول: تعريف مفتشية التسجيل والطابع

نظراً لارتباط موضوع التسجيل الجبائي للعقود التوثيقية على مفتشية التسجيل التي تقوم بمهامها بموجب قانون التسجيل، لا بد من معرفة مدلولها اللغوي والاصطلاحي⁴:

¹ أنظر المادة 03 من الأمر 105/76، المتضمن قانون التسجيل، المصدر السابق.

² أنظر المواد من 1 إلى 11 من القرار رقم 312 المؤرخ في أول ربيع الثاني عام 1420 الموافق لـ 14/07/1999، المتضمن إحداث مفتشية التسجيل والطابع والمواريث والبطاقية وتحديد اختصاصها الإقليمي، ج.ر، المؤرخة في 11 غشت عام 1999، العدد 54، الموقع الإلكتروني:

-<https://joradp.dz>.

- تاريخ الإطلاع: 2021/04/04، على الساعة: 20:31.

³ القرار رقم 312، المتضمن إحداث مفتشية التسجيل والطابع والمواريث والبطاقية وتحديد اختصاصها الإقليمي، المصدر السابق.

⁴ عمر بن حميدة، بومدين بن قدياب، الإجراءات القانونية المتبعة في مادة التسجيل الجبائي، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في حقوق، تخصص قانون عام معمق، المركز الجامعي بلحاج بوشعيب لعين تموشنت معهد العلوم الاقتصادية، التجارية وعلوم التسيير، 2016/2017، ص 24.

أولاً: المدلول اللغوي لمفتشية التسجيل

مفتشية التسجيل مكونة من لفظين:

- **مفتشية: (Inspection):** بمعنى فتش فتشا وفتش الشيء: تصفحه وراقبه وعاینه وفتش عنه سأل وبحث، وظيفة المفتش جمع المفتشون الذي يعهد إليه التفتيش عن الأعمال في دواوين الحكومة أو في الشركات، والمفتشية هي مصلحة، أماكن، مكاتب التفتيش.
- **التسجيل: (Enregistrement):** بمعنى سجل يسجل قيد، دون في مدونة، والقائم بعملية التسجيل هو مفتش التسجيل¹.

ثانياً: المدلول الاصطلاحي لمفتشية التسجيل

مفتشية التسجيل هي مصلحة عمومية ذات طبيعة إدارية، جبائية تابعة لوزارة المالية وظيفتها تسجيل التصرفات التي أخضعها القانون لإجراء التسجيل أو التي أراد أصحابها إعطاءها تاريخاً ثابتاً والقائم بعملية التسجيل هو مفتش التسجيل².

الفرع الثاني: مراحل نشأة الهيئة المكلفة بالتسجيل الجبائي

لقد مرت مفتشية التسجيل والطابع بعدة مراحل أولها صدور قانون التسجيل الفرنسي عام 1800 المتضمن حقوق التسجيل لأجل تحصيل الضريبة المفروضة على المعاملات حيث أنه في مرحلة الاحتلال الفرنسي للجزائر والتي امتدت من سنة 1830 إلى غاية 1962 ظهرت لوجود قوانين فرنسية دخلية على المجتمع الجزائري، وفي هذا الصدد صدر قانون 1834 والذي مفاده تمديد تطبيق القوانين الفرنسية إلى الجزائر ومن بينها قانون التسجيل وبالضرورة كانت هناك هيئة أوكلت لها مهمة التسجيل تحت سلطة الإدارة الفرنسية، هذه الأخيرة قامت بتقسيم الأراضي إلى أراضي الملك للجزائريين وأراضي العرش تشغل من طرف الجزائريين فقط وليس لهم عليها سوى حق الانتفاع وتخضع لرقابة الإدارة المختصة، والنوع الثالث هو الأراضي المفرنسة، غير أنه في مرحلة بعد الاستقلال³.

¹ بولس براورز، قاموس المنجد، فرنسي/عربي، دار المشرق، بيروت (لبنان)، (ط.8)، سنة 2012، الإشراف بولس براورز.

- الدكتور إدريس سهيل، المنهل، قاموس فرنسي/عربي، دار الأدب، بيروت (لبنان)، سنة (ط.30)، 2016.

² آسيا دوة، خالد رمول، المرجع السابق، ص 47.

³ عمر بن حميدة، المرجع السابق، ص 24.

وبمقتضى القانون رقم 157/62 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962، مدد العمل بالتشريع المعمول به قبل هذا التاريخ بإستثناء القوانين التي تتعارض والسيادة الوطنية إلى غاية سن قوانين جزائرية من بينها ما يتعلق بتنظيم التسجيل وكذلك الهيئات القائمة عليه، فكانت مصالح التسجيل والطابع تتلقى دفاتر تحتوي على كل العقود قصد التأشير عليها وقبض حقوق التسجيل¹، إلى غاية صدور مرسوم 259/71 المؤرخ في 19 أكتوبر 1971، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية في مواد من 1 إلى 15.²

فكانت مفتشية التسجيل والطابع تابعة للمديرية العامة للضرائب، وهذه الأخيرة قسمت إلى ثلاثة مديريات جهوية تابعة لكل من الجزائر، وهران، قسنطينة، وكانت توجد في كل مديرية جهوية من هذه المديرية، مديرية التسجيل وقضايا أملاك الدولة وكل هذه المديرية تحت وصاية وزارة المالية.³

وبعد صدور القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ديسمبر 1975، المتضمن تحديد شروط تنظيم وتسيير مديرية المصالح المالية التابعة للولاية، في مواد من 1 إلى 24، جرى تعديل في⁴

¹ أنظر القانون رقم 157/62 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962، المتضمن تمديد العمل بالتشريع المعمول به قبل هذا التاريخ، ج.ر، المؤرخة في 19/01/1963، العدد 02، الموقع الإلكتروني:

-<https://joradp.dz>.

- تاريخ الإطلاع: 2021/04/09، على الساعة: 18:03.

² أنظر المواد من 1 إلى 15 من المرسوم رقم 259/71، المؤرخ في 29 شعبان عام 1390 الموافق لـ 19 أكتوبر 1971، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، ج.ر المؤرخة في 05/11/1971، العدد 90، الموقع الإلكتروني:

-<https://joradp.dz>.

- تاريخ الإطلاع: 2021/04/09، على الساعة: 19:31.

³ أنظر المواد من 1 إلى 15 من المرسوم رقم 259/71، المؤرخ في 29 شعبان عام 1390 الموافق لـ 19 أكتوبر 1971، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، ج.ر المؤرخة في 05/11/1971، العدد 90، الموقع الإلكتروني:

-<https://joradp.dz>.

- تاريخ الإطلاع: 2021/04/10، على الساعة: 15:38.

⁴ أنظر المواد من 1 إلى 24 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 6 رمضان عام 1395 الموافق لـ 12 ديسمبر 1975، المتضمن تحديد شروط تنظيم وتسيير مديرية المصالح المالية التابعة للولاية، ج.ر، المؤرخة في 31/10/1975، العدد 87، الموقع الإلكتروني:

-<https://joradp.dz>.

- تاريخ الإطلاع: 2021/04/10، على الساعة: 16:44.

مصالح التسجيل والطابع فأصبحت في شكل مديريات فرعية في كل من الجزائر، وهران، قسنطينة، أما في باقي الولايات فكانت هناك أربع مديريات فرعية هي المديرية الفرعية للضرائب، المديرية الفرعية لأملاك الدولة والشؤون العقارية وخزينة الولاية والمراقبة المالية¹.

فمصلحة التسجيل والطابع كانت في شكل مكتب تابع للمديرية الفرعية للضرائب، أما فيما يتعلق بمهمة مكتب التسجيل والطابع فتحدت كالآتي:

- تسيير المحاسبة فيما يخص الطوابع الحجمية والطوابع المنفصلة.
- تطبيق التشريع الجبائي الخاص بتسجيل العقود والتصريح بنقل الأموال من جراء الوفيات باستثناء العقود القضائية وغير القضائية التي لا تهم الملكية العقارية².
- مراقبة الممارسة فيما يخص تنفيذ بعض الالتزامات بالنسبة للموثقين طبقاً للأمر 91/70 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتعلق بتنظيم التوثيق³.

وبصدور المرسوم 212/87 المؤرخ في 29 سبتمبر 1987 جاء بما يعرف بمفتشية التنسيق للمصالح الخارجية لوزارة الاقتصاد يمثلها المفتش المنسق، ويباشر مهامه بتفويض من الوالي ويشرف على المصالح الخارجية المحلية من بينها: المفتش الفرعي للتسجيل الذي كلف بعدة مهام من بينها:

- تنشيط أعمال مفتشيات التسجيل والطابع والتنسيق بينهما.
- تنظيم وتنفيذ عمليات التسجيل⁴.

¹ أنظر المواد من 1 إلى 24 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 6 رمضان عام 1395 الموافق لـ 12 ديسمبر 1975، المتضمن تحديد شروط تنظيم وتسيير مديرية المصالح المالية التابعة للولاية، المصدر السابق.

² آسيا دوة، خالد رمول، المرجع السابق، ص 50.

³ الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 1 شوال عام 1390 الموافق لـ 15 ديسمبر 1970، المتعلق بمهنة التوثيق، ج.ر، المؤرخة في 1970/02/25، والذي ألغي بموجب القانون رقم 27/88 المؤرخ في 12/07/1988 المتضمن مهنة التوثيق، المعدل والمتمم بالقانون رقم 02/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، الموقع الإلكتروني:

-<https://joradp.dz>.

- تاريخ الإطلاع: 2021/04/12، على الساعة: 16:10.

⁴ أنظر المادة 12 من المرسوم رقم 212/87 المؤرخ في 6 صفر عام 1408 الموافق لـ 29 سبتمبر 1987، يحدد كفاءات تنشيط أعمال الهيكل المحلية التابعة لإدارة المالية وتنسيقها، وكذلك جمعها في مستوى الولاية، ج.ر، المؤرخة في 1987/09/30، العدد 40، الموقع الإلكتروني:

-<https://joradp.dz>.

- تاريخ الإطلاع: 2021/04/12، على الساعة: 17:33.

أنهت صلاحيات المفتش المنسق سنة 1991، وتم إنشاء نظام المديرية الجهوية والولائية وهذا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 60/91 المؤرخ في 23 فبراير 1991، وتنظيمها وصلاحياتها¹. حيث عرفت مفتشيات الضرائب تغيرا بموجب المرسوم رقم 60/91 المؤرخ في 23 سبتمبر 1991 من خلال مواده من 1 إلى 16².

وكانت في هذه المرحلة مفتشية التسجيل والطابع عبارة عن جزء تابع لمصلحة الجباية العقارية ضمن المفتشية المتعددة الاختصاصات تحت إشراف رئيس مفتشية الضرائب، وبعد تلاشي مفتشية التسجيل والطابع نتيجة تقليصها ودمجها ضمن مصلحة الجباية العقارية في إطار المفتشية المتعددة الاختصاصات، ونظرا كذلك لتعدد المعاملات خاصة فيما يتعلق بمواد التسجيل، فإن الإدارة المركزية لاحظت نقصا كبيرا في إيرادات الدولة، فقررت إنشاء مصالح التسجيل ضمن النظام الهيكلي الموجود ولهذا الغرض صدر القرار الوزاري رقم 312 المؤرخ في 14 يوليو 1999 المتضمن إنشاء مفتشيات التسجيل والطابع والمواريث والبطاقية وتحديد اختصاصها الإقليمي، والتي أقرت عليه مواده من 1 إلى 11، فأصبحت هناك مفتشية التسجيل والطابع ومفتشية المواريث والبطاقية في كل المديرية الولائية للجزائر، وهران وقسنطينة، أما باقي المديرية الولائية في الولايات الأخرى فهناك مفتشية التسجيل والطابع والمواريث والبطاقية ماعدا ولاية سعيدة وتمنراست واليزي والبيض والنعامه وتتدوف³.

¹ أنظر المواد من 1 إلى 16 من المرسوم التنفيذي رقم 60/91 المؤرخ في 8 شعبان عام 1411 الموافق لـ 23 فبراير سنة 1991، يحدد تنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية وصلاحياتها، ج.ر، المؤرخة في 27/02/1991، العدد 09، الموقع الإلكتروني: <https://joradp.dz>

- تاريخ الإطلاع: 2021/04/12، على الساعة: 20:14.

² أنظر المواد من 1 إلى 16 من المرسوم التنفيذي رقم 60/91 المؤرخ في 8 شعبان عام 1411 الموافق لـ 23 فبراير سنة 1991، يحدد تنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية وصلاحياتها، المصدر السابق.

³ أنظر المواد من 1 إلى 11 القرار الوزاري رقم 312 المؤرخ في أول ربيع الثاني عام 1420 الموافق لـ 14 يوليو 1999، المتضمن إحداث مفتشية التسجيل والطابع والمواريث والبطاقية وتحديد اختصاصها الإقليمي، ج.ر، المؤرخة في 11/08/1999، العدد 54، الموقع الإلكتروني: <https://joradp.dz>

- تاريخ الإطلاع: 2021/04/14، على الساعة: 16:08.

وبصدور المرسوم التنفيذي رقم 327/06 المؤرخ في 18 سبتمبر 2006، المتضمن تحديد تنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية وصلاحياتها والذي نص في المادة 33 منه على: " تلغى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 60/91 المؤرخ في 8 شعبان 1411 الموافق 23 فبراير سنة 1991 الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية وصلاحياتها، المعدل والمتمم، مع مراعاة أحكام المادة 32 من هذا المرسوم"¹.

وبذلك يكون المشرع قد ألغى نظام المفتشيات وجاء بنظام جديد يركز على مراكز الضرائب والمراكز الجوارية للضرائب وذلك ما نصت عليه المادة 32 من المرسوم السالف الذكر².
وتأكيدا على هذا السعي جاء القرار الوزاري المشترك يحدد تنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية وصلاحياتها، والتي نصت عليه المواد من 1 إلى 120 منه³.

الفرع الثالث: الطبيعة القانونية للهيئة المكلفة بالتسجيل الجبائي

لقد جاء القرار الوزاري رقم 312 المؤرخ في 14 يوليو 1999 في مادته الأولى على أنه: " تحدث مفتشية التسجيل والطابع والمواريث والبطاقية ضمن مديريات الضرائب لكل من الجزائر الوسطى وبئر مراد رايس وسيدي امجد والرويبة والشراقة والحراش وضمن المديريات الولائية للضرائب لكل من وهران غرب ووهران شرق وقسنطينة، التابعة للمديريات الجهوية للضرائب لكل من محافظة الجزائر الكبرى ووهران وقسنطينة"⁴. فالمشرع لم يبين الطبيعة القانونية لمفتشية التسجيل، غير أنه يمكن تحديد طبيعتها القانونية باعتبار أنها محدثة على مستوى المديريات⁵

¹ المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 327/06 المؤرخ في 25 شعبان عام 1427 الموافق لـ 18 سبتمبر 2006، الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية وصلاحياتها، ج.ر، المؤرخة في 2006/09/24، العدد 59، الموقع الالكتروني:

-<https://joradp.dz>

- تاريخ الإطلاع: 2021/04/14، على الساعة: 17:58.

² أنظر المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 327/06، الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية وصلاحياتها، المصدر السابق.
³ أنظر المواد من 1 إلى 120 من القرار المؤرخ في 25 صفر عام 1430 الموافق لـ 21 فبراير 2009، يحدد تنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية وصلاحياتها، ج.ر، المؤرخة في 2009/03/29، العدد 20، الموقع الالكتروني:

-<https://joradp.dz>

- تاريخ الإطلاع: 2021/04/15، على الساعة: 20:19.

⁴ المادة 1 من القرار الوزاري رقم 312، المتضمن إحداث مفتشية التسجيل والطابع والمواريث والبطاقية وتحديد اختصاصها الإقليمي، المصدر السابق.

⁵ آسيا دوة، خالد رمول، المرجع السابق، ص 54.

الولائية للضرائب، فهي خاضعة للتبعية الإدارية يشرف عليها رئيس مفتشية التسجيل الذي يخضع بدوره إلى السلم الإداري، فهو يخضع للقانون اللائحي¹.

وعلاقتها مع مفتشية التسجيل هي علاقة قانونية يحكمها المرسوم 299/10 المؤرخ في 29 نوفمبر 2010 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بالإدارة الجبائية والتي أقرت عليه مواده من 1 إلى 89 منه².

وعليه يمكن القول أن مفتشية التسجيل مصلحة عمومية مكلفة بعملية التسجيل وهي موضوعة تحت وصاية المديرية العامة للضرائب التابعة لوزارة المالية فهي خاضعة للتسلسل الإداري تقوم³ بمهامها تحت الرقابة المباشرة للمديرية الولائية للضرائب، هذه الأخيرة بدورها تخضع بالتبعية إلى المديرية الجهوية الموجودة في نطاقها الإقليمي⁴.

المطلب الثاني: الإطار التنظيمي للهيئة المكلفة بالتسجيل الجبائي

يعتبر القرار الوزاري رقم 312 المؤرخ في 14 يوليو 1999⁵، المنشئ والمحدث لمفتشية التسجيل والطابع، وعلى اثر ذلك سنتناول في هذا المطلب تنظيم مفتشية التسجيل والطابع وعلاقتها مع غيرها من المصالح الجبائية ثم نتحدث في الأخير على السلطة الوصية عليها.

الفرع الأول: التنظيم الداخلي للهيئة المكلفة بالتسجيل الجبائي

يختلف التنظيم الداخلي لمفتشية التسجيل والطابع حسب المهام الموكلة لها والتي تختلف كذلك حسب النظام الإقليمي لها، ولهذا سنتناول التنظيم الهيكلي لمفتشية التسجيل والطابع وبعدها نتحدث عن المسؤول على عملية التسجيل⁶.

¹ آسيا دوة، خالد رمول، المرجع السابق، ص 54.

² أنظر المواد من 1 إلى 89 من المرسوم التنفيذي رقم 299/10 المؤرخ في 29 ذو الحجة عام 1431 الموافق لـ 29 نوفمبر 2010، يتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بالإدارة الجبائية، ج.ر، المؤرخة في 2010/12/05، العدد 74، الموقع الإلكتروني:

-<https://joradp.dz>

- تاريخ الإطلاع: 2021/04/15، على الساعة: 22:42.

³ الملحق رقم 01، عبارة عن رسم بياني للجهة الوصية على مفتشية التسجيل والطابع.

⁴ الملحق رقم 01، عبارة عن رسم بياني للجهة الوصية على مفتشية التسجيل والطابع، المرجع السابق.

⁵ القرار الوزاري رقم 312، المتضمن إحداث مفتشية التسجيل والطابع والمواريث والبطاقية وتحديد اختصاصها الإقليمي، المصدر السابق.

⁶ آسيا دوة، خالد رمول، المرجع السابق، ص 54.

أولاً: التنظيم الهيكلي لمفتشية التسجيل والطابع

بموجب القرار الوزاري رقم 312 المؤرخ في 14 يوليو 1999، والتعليمة رقم 1763 المؤرخة في 20/10/1999، والتعليمة رقم 443 المؤرخة في 14/07/2001، هيكلت مفتشية التسجيل والطابع بالشكل التالي:

1- بالنسبة للولايات: الجزائر، وهران، قسنطينة

فهذه الولايات الثلاث نظرا للكثافة السكانية فتحتوي على مفتشيتين، هناك مفتشية التسجيل والطابع التي تحتوي على مكتبين: مكتب التسجيل ومكتب الطابع، أما المفتشية الثانية فهي مفتشية التراكات والبطاقية وهذه الأخيرة مكونة من مكتبين، مكتب التراكات ومكتب البطاقية، حيث أنه في كل مفتشية من هذه المفتشيات يوجد رئيس مفتشية حيث هناك رئيس مفتشية التسجيل والطابع، وهناك رئيس مفتشية التراكات والبطاقية الذي بدوره يشرف على مفتشية التراكات والبطاقية.

فتوجد مفتشية التسجيل والطابع على مستوى مديرية الضرائب وهران شرق ومفتشية التسجيل والطابع على مستوى مديرية الضرائب وهران غرب وتوجد مفتشية واحدة للتراكات والبطاقية على مستوى مديرية الضرائب وهران غرب ويمتد اختصاصها الإقليمي لكل ولاية وهران.

2- بالنسبة للولايات الأخرى

تحتوي مفتشية التسجيل والطابع في باقي الولايات على مكتبين، مكتب التسجيل والتراكات والبطاقية ومكتب الطابع، وهذه المكاتب بدورها يشرف عليها رئيس مفتشية التسجيل والطابع¹. غير أنه استنادا ونظرا لظروف خاصة تتمثل في بعد المسافة بين مقر محري العقود ومقر الولاية بالنسبة لبعض ولايات الجنوب فإن مصلحة التسجيل بقيت على مستوى مفتشية الضرائب متعددة الاختصاصات².

ثانياً: تسيير مفتشية التسجيل والطابع

إن مهمة تسيير مفتشية التسجيل والطابع أوكلت لرئيس مفتشية التسجيل والطابع باعتباره³

¹ أنظر الملحق رقم 02، عبارة عن رسم بياني للتنظيم الهيكلي لمفتشية التسجيل والطابع.

² آسيا دوة، خالد رمول، المرجع السابق، ص 54.

³ المرسوم التنفيذي رقم 299/10، يتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بالإدارة الجبائية، المصدر السابق، الموقع الإلكتروني:

المسؤول الأول على تسجيل جميع التصرفات القانونية من بينها التصرفات المتعلقة بحقوق الملكية العقارية، إلا أنه يشترط في ذلك أن تكون له هذه الصفة القانونية التي تخول له سلطة تسجيل التصرفات القانونية ويكون مسؤولاً عن إخلاله بعملية التسجيل أو عرقلتها، طبقاً لما نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 299/10 المؤرخ في 29 نوفمبر 2010 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بالإدارة الجبائية¹.

لهذا سنبين شروط تعيين رئيس مفتشية التسجيل والطابع ثم المهام الموكلة إليه وفي الأخير مسؤوليته في حال الإخلال بالتزاماته المهنية.

1- شروط تعيين رئيس مفتشية التسجيل والطابع

يعتبر رئيس مفتشية التسجيل والطابع من المناصب العليا طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 120/92 المؤرخ في 14 مارس 1992 المعدل والمتم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 214/98 المؤرخ في 24 يونيو 1998 المتضمن تحديد قائمة المناصب العليا في الهياكل المحلية للإدارة الجبائية وتصنيفها وشروط التعيين فيها².

حيث أقر عليه المرسوم التنفيذي رقم 214/98 السالف الذكر، في المادة 4 منه على أنه: "تعدل المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 120/92 المؤرخ في 14 مارس سنة 1992 والمذكور أعلاه، وتتم كما يأتي:

المادة 7: يعين رؤساء مفتشية الضرائب من بين: المفتشين الرئيسيين للضرائب الذين يثبتون ثلاثة (03) سنوات من الأقدمية بهذه الصفة أو خمس (5) سنوات من الأقدمية العامة، مفتشي الضرائب الذين يثبتون خمس (5) سنوات من الأقدمية بهذه الصفة أو ثماني (8) سنوات من³

¹ المرسوم التنفيذي رقم 299/10، يتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بالإدارة الجبائية، المصدر السابق، الموقع الإلكتروني:

-https:joradp.dz

- تاريخ الإطلاع: 2021/04/16، على الساعة: 23:25.

² عمر بن حميدة، بومدين بن قدياب، المرجع السابق، ص 30.

³ المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 214/98 المؤرخ في 29 صفر عام 1419 الموافق لـ 24 يونيو 1998، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 120/92 المؤرخ في 9 رمضان عام 1412 الموافق 14 مارس 1992، الذي يحدد قائمة المناصب العليا في الهياكل المحلية للإدارة الجبائية وتصنيفها وشروط التعيين فيها، ج.ر، المؤرخة في 24/06/1998، العدد 46، الموقع الإلكتروني:

-https:joradp.dz

- تاريخ الإطلاع: 2021/04/16، على الساعة: 00:17.

الأقدمية العامة، مراقبي الضرائب الذين يثبتون ثماني (08) سنوات من الأقدمية بهذه الصفة أو عشر (10) سنوات من الأقدمية العامة¹.

إن الرقم الاستدلالي لرئيس مفتشية التسجيل يطبق عليه أحكام المرسوم الرئاسي رقم 307/07 المؤرخ في 29 سبتمبر 2007، والذي يحدد كفاءات منح الزيادة الاستدلالية لشاغلي المناصب العليا في المؤسسات والإدارة العمومية، التي أقرت عليه مواده من 1 إلى 19 منه². واستنادا إلى التعليمات الوزارية المشتركة المحددة للتدابير الانتقالية للمناصب العليا الهيكلية للمصالح اللامركزية وغير الممركزة في الدولة في شبكة الزيادة الاستدلالية، صنف المنصب العالي رئيس مفتشية بالإدارة الجبائية في زيادة استدلالية.

وعلى أثر ذلك نميز بين رئيس مفتشية التسجيل والطابع في ثلاثة حالات:

الحالة الأولى: مفتش رئيسي للضرائب = 195 + 537 = الرقم الاستدلالي = 732.

الحالة الثانية: مفتش للضرائب = 195 + 453 = الرقم الاستدلالي = 648.

الحالة الثالثة: مراقب للضرائب = 195 + 418 = الرقم الاستدلالي = 613³.

كذلك من ضمن الشروط الأساسية لأعوان الضرائب ومن بينهم رئيس مفتشية التسجيل والضرائب أدائه اليمين، حيث تسلم له بطاقة التفويض الوظيفي من طرف وزير المالية ويتعين عليه استظهارها أثناء ممارسته لوظيفته، ويؤدي اليمين أما محكمة إقامته الإدارية، ويسجل كاتب الضبط ذلك في محضر، تحفظ منه نسخة بمقر المحكمة محل الإقامة الإدارية للموظف ولا يتم تجديد القسم مالم يكن هناك انقطاع نهائي عن الخدمة مهما كانت الرتب المتتالية المشغولة من طرف موظفي الأسلاك النوعية للإدارة الجبائية والصلاحيات التي أوكلت لهم بصفة متتالية⁴.

¹ المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 214/98 المؤرخ في 29 صفر عام 1419 الموافق لـ 24 يونيو 1998، المصدر السابق.

² أنظر المواد من 1 إلى 19 من المرسوم التنفيذي رقم 307/07 المؤرخ في 17 رمضان عام 1428 الموافق 29 سبتمبر 2007 الذي يحدد كفاءات منح الزيادة الاستدلالية لشاغلي المناصب العليا في المؤسسات و للإدارات العمومية، ج.ر، المؤرخة في 24/06/1998، العدد 46، الموقع الإلكتروني:

-https://joradp.dz

- تاريخ الإطلاع: 2021/04/17، على الساعة: 11:28.

³ أنظر التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 31/05/2008 المحددة للتدابير الانتقالية للمناصب العليا الهيكلية للمصالح اللامركزية وغير الممركزة في الدولة في شبكة الزيادات الاستدلالية المنصوص عليها في المادة 3 من المرسوم الرئاسي رقم 307/07 في 29 سبتمبر 2007.

⁴ عمر بن حميدة، بومدين بن قدياب، المرجع السابق، ص 31.

ونفس الأحكام تنطبق على موظفي الأسلاك النوعية للإدارة الجبائية الذين يستأنفون عملهم بعد انقطاع مؤقت عن الوظيفية عطلة لمدة طويلة أو انتداب أو إحالة على الاستيداع أو وضعية خارج الإطار، حيث أنهم ليسوا ملزمين بتجديد اليمين، حيث تسحب بطاقة تفويض الوظيفة في حالة الانقطاع المؤقت عن الوظيفة وتسترجع بعد استئنافه¹، وهذا ما أقرت عليه المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 299/10، السالف الذكر، على أنه: "يزود الموظفون الذين ينتمون للأسلاك الخاصة بالإدارة الجبائية، ببطاقة تفويض الوظيفة يمنحها وزير المالية، وهم ملزمون باستظهارها أثناء أداء وظائفهم. قبل بداية تأدية مهامهم يؤدون أمام محكمة مقر إقامتهم الإدارية، اليمين الآتية: أقسم بالله العلي العظيم أن أقوم بأعمال وظيفتي بأمانة وصدق وأحافظ على السر المهني وأراعي في كل الحوال الواجبات المفروضة علي. ويثبت ذلك مجانا وكتابيا، كاتب الضبط على بطاقة الانتداب، ولا يتم تجديد القسم ما لم يكن هناك انقطاع نهائي عن الخدمة مهما كانت الرتب المتتالية المشغولة من طرف الموظفين الخاضعين لهذا المرسوم والصلاحيات التي أوكلها لهم بصفة متتالية...."².

2- إجراءات تعيين رئيس مفتشية التسجيل والطابع

بالرجوع إلى المذكرة رقم 2013/533 الصادرة عن المديرية العامة للضرائب في 2013/10/15 وعند شغور المنصب العالي رئيس المفتشية التسجيل والطابع يقوم المدير الولائي للضرائب بإعلام كافة مستخدمي الإدارة الجبائية ممن يستوفون الشروط القانونية المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي المحدد للمناصب العليا للمصالح الخارجية للإدارة الجبائية وتصنيفها وشروط التعيين فيها ويحدد أجل لتقديم الترشيحات³.

يقدم المترشحون خلال الأجال المحددة ملفا يتكون من صورتان شمسيتان وتصريحا⁴

¹ عمر بن حميدة، بومدين بن قدياب، المرجع السابق، ص 31.

² المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 299/10، يتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بالإدارة الجبائية، المصدر السابق.

³ أنظر المذكرة رقم 13/553 الصادرة عن المديرية العامة للضرائب بتاريخ 2013/10/15، المتضمنة كليات التعيين في المناصب العليا.

⁴ أنظر المرسوم الرئاسي رقم 415/06 المؤرخ في أول ذي القعدة عام 1427 الموافق لـ 22 نوفمبر 2006 الذي يحدد كليات التصريح بالملكات بالنسبة للموظفين العموميين غير المنصوص عليهم في المادة 6 من القانون المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته، ج.ر، العدد 74، الموقع الإلكتروني:

بالممتلكات طبقا للمرسوم الرئاسي رقم 415/06 المؤرخ في 22 نوفمبر 2006 الذي يحدد كفايات التصريح بالممتلكات بالنسبة للموظفين العموميين غير المنصوص عليهم في المادة 6 من القانون المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته¹، وكذا القرار المؤرخ في 02 أبريل 2007، الذي يحدد قائمة الأعيان العموميين الملزمين بالتصريح بالممتلكات في المادة 1 منه².

تدرس الملفات على مستوى المديرية الفرعية للإدارة والوسائل، ثم تحال إلى مدير الضرائب للولاية ليبيدي ملاحظاته حول كل ملف ويشير في الأخير إلى الأجر والأكفا لتولي هذا المنصب. تحول جميع الملفات مشفوعة باقتراحات المدير الولائي للضرائب إلى المديرية الجهوية للضرائب التي هي صاحبة الاختصاص في القبول أو الرفض³.

يمكن على أثر ذلك التحقق حول سيرة وكفاءة المترشح المقترح بإحالة ملفه الى المفتشية العامة للمصالح الجبائية⁴، التي تعد تقريرا في ذلك يبلغ الى المديرية الجهوية المختصة⁵.

كما يمكن لهذه الأخيرة الموافقة مباشرة على المترشح المقترح التي تعد مقرر تكليف خاص بالمعني للقيام بمهامه ريثما يتم انجاز القرار من طرف المديرية الولائية للضرائب التي تقدمه للمراقب المالي للتأشير عليه⁶.

¹ أنظر المرسوم الرئاسي رقم 415/06 المؤرخ في أول ذي القعدة عام 1427 الموافق لـ 22 نوفمبر 2006 الذي يحدد كفايات التصريح بالممتلكات بالنسبة للموظفين العموميين

- تاريخ الإطلاع: 2021/04/18، على الساعة: 9:18.

² أنظر المادة 1 من القرار المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1428 الموافق لـ 2 ابريل 2007، يحدد قائمة الأعيان العموميين الملزمين بالتصريح بالممتلكات، ج.ر، المؤرخة في 18/04/2007، العدد 25، الموقع الالكتروني:

-https:loradp.dz

- تاريخ الإطلاع: 2021/04/18، على الساعة: 11:24.

³ أنظر المرسوم التنفيذي رقم 327/06، الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية وصلاحياتها، المصدر نفسه.

⁴ أنظر المرسوم التنفيذي رقم 368/12 المؤرخ في 5 ذي الحجة عام 1433 الموافق لـ 21 أكتوبر 2012، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 230/98 المؤرخ في 19 ربيع الأول عام 1419 الموافق لـ 13 يوليو 1998، الذي يحدد صلاحيات المفتشية العامة للمصالح الجبائية وتنظيمها، ج.ر، المؤرخة في 18/10/2012، العدد 59، الموقع الالكتروني:

-https:loradp.dz

- تاريخ الإطلاع: 2021/04/18، على الساعة: 13:24.

⁵ أنظر القرار المؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1428 الموافق لـ 24 مايو 2007، يحدد الاختصاص الإقليمي للمدريات الجهوية والمدريات الولائية للضرائب، ج.ر، المؤرخة في 08/07/2007، العدد 44، الموقع الالكتروني:

-https:loradp.dz

- تاريخ الإطلاع: 2021/04/18، على الساعة: 14:35.

⁶ أنظر القرار المؤرخ في 17 رمضان عام 1437 الموافق لـ 22 يونيو 2016، يتضمن تفويض الإمضاء إلى مدير الوسائل والمالية بالمديرية العامة للميزانية، المصدر السابق.

وبعدها يقدم مشروع قرار التعيين في المنصب العالي رئيس مفتشية التسجيل والطابع إلى المدير الجهوي للضرائب الذي يحوله إلى المديرية العامة للضرائب حيث يمضيه ويوقعه مدير إدارة الوسائل والمالية بتفويض خاص من وزير المالية¹.

3- المهام الموكلة لرئيس مفتشية التسجيل والطابع

بالإضافة إلى المهام المرتبطة بمنصب رئيس مفتشية التسجيل والطابع والمواريث والبطاقية، يختص رئيس المفتشية في مادة التسجيل الجبائي بمجموعة من المهام يمكن ذكر بعضها لاسيما تلك المذكورة في الباب السابع من القسم الثالث عشر من الامر رقم 105/76 المتضمن قانون التسجيل من مواده 180 الى غاية 188.

- مراقبة وتدقيق وتحميل جميع العقود، بما في ذلك العقود التي تقدم طواعية لإيفاء شكلية في التسجيل.

- تحديد الوعاء الضريبي وتصفية حقوق التسجيل.

- مراجعة العقد من حيث الشكل، ما إذا كانت المحررات والوثائق المتعلقة تتضمن معلومات من الممكن أن تفيد في اكتشاف رسو مستحقة، ففي هذه الحالة يمكن الاحتفاظ بالعقد طيلة أربع وعشرين ساعة فقط لكي يتمكنوا من المراجعة من حيث الشكل.

- وضع تأشيرة التسجيل على العقد المسجل أو على التصريح بالتركة أو مستخرج العقد العرفي المحتفظ به في مكتب التسجيل، ويبين مفتش التسجيل بالأحرف والتاريخ وصفة السجل وبراءة الذمة ومبلغ الرسوم المدفوعة.

- حفظ كشف العقود وملخصاتها المودعة حسب الترتيب الرقمي وحسب التاريخ، حسب كل رزمة على حدى.

- مسك سجل المراقبة للعقود الإيجار المتجددة ضمنا، بيع بشرط في العقود.²

¹ أنظر القرار المؤرخ في 17 رمضان عام 1437 الموافق لـ 22 يونيو 2016، يتضمن تفويض الإمضاء إلى مدير الوسائل والمالية بالمديرية العامة للميزانية، ج.ر، العدد 47 المؤرخة 14 غشت 2016، الموقع الالكتروني:

-<https://joradp.dz>

- تاريخ الإطلاع: 2021/04/18، على الساعة: 15:13.

² أنظر المواد من 180 الى 188، من الامر رقم 105/76، المتضمن قانون التسجيل، المصدر السابق.

- مراقبة الكشوف المقدمة له والتي يعدها الموثقون وكتاب الضبط وأعاون التنفيذ التابعون لكتابة الضبط وكتابات الإدارات المركزية أو المحلية على استمارات تقدمها الإدارة الجبائية، ويعطى مخالصة على التسجيل فيما يخص العقود المسلمة من دون الاحتفاظ بصورها والنسخ الأصلية¹.

4- مسؤولية رئيس مفتشية التسجيل

يثير موضوع المسؤولية بوجه عام عنصر الخطأ وعنصر الجزاء، فالمسؤولية تقتضي ارتكاب الشخص لخطأ ومجازاة مرتكبه في القانون الوضعي، حيث تعدد صور المسؤولية وأنواعها، وقد تكون مسؤولية جزائية، مدنية، تأديبية وتختلف الطبيعة القانونية للمسؤولية باختلاف طبيعة الفعل المرتكب والشخص الفاعل يترتب عليه تبعية².

وكون رئيس مفتشية التسجيل والطابع هو المسؤول على عملية التسجيل ونظرا للدور المهم الذي يلعبه تترتب بالضرورة عند إخلاله بالتزاماته المهنية المسؤولية، فكونه موظف في الإدارة الجبائية فإن مسؤوليته تتحدد في المجالات التالية: المسؤولية المدنية، المسؤولية الجزائية، المسؤولية التأديبية والمسؤولية الإدارية.

أ- المسؤولية المدنية:

تقوم مسؤولية رئيس مفتشية التسجيل على أساس المسؤولية الشخصية والأساس القانوني لهذه المسؤولية حيث نصت المادة 124 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني على أنه: "كل عمل أيا كان يرتكبه المرء ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض"³. فعندما يرتكب رئيس مفتشية التسجيل خطأ ليس له علاقة بالمصلحة، فمسؤوليته تكون شخصية اتجاه الضحية لأنه ليس للفعل الذي تسبب في إحداث الضرر أي علاقة بالمصلحة التي يعمل بها وبالتالي لا تترتب أي مسؤولية بالنسبة للإدارة الجبائية⁴.

¹ أنظر المواد من 180 الى 188، من الامر رقم 105/76، المتضمن قانون التسجيل، المصدر السابق.

² مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص ص 133، 134.

³ المادة 124 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني، المصدر السابق.

⁴ المديرية العامة للضرائب، دليل أخلاقيات المهنة لموظفي المديرية العامة للضرائب، الجزائر، (د.ط)، 2010، ص 23.

- المديرية العامة للضرائب، رسالة عن احترام أخلاقيات المهنة وتحسين السلوك، نشرة شهرية تصدر عن المديرية العامة للضرائب، عدد 49 جانفي 2011، ص 01، الموقع الالكتروني:

- Ehttps://www.mfdgi.gov.dz.

- تاريخ الإطلاع: 2021/04/19، على الساعة: 9:30.

تقوم المسؤولية الشخصية في هذه الحالة على ثلاثة أركان:

• **ركن الخطأ:** حيث يفترض في أن رئيس مفتش إرتكب خطأ وعلى أساس القواعد العامة في الإثبات فإن المسؤولية لا تثبت إلا بثبوت الخطأ.

• **ركن الضرر:** فالضرر هنا هو ذلك الأذى الذي يصيب المكلف بالضريبة في حق من حقوق أو في مصلحة مشروعة له، ولا تقوم المسؤولية بغير وقوع الضرر حتى تتحقق مسؤولية رئيس المفتشية التسجيل وكذلك يتم إثبات الضرر بكافة طرق الإثبات.

• **العلاقة السببية:** فحتى تقوم المسؤولية الشخصية لرئيس المفتشية لا بد أن تكون هناك علاقة سببية بين الخطأ والضرر ويكون الضرر نشأ عن ذلك الخطأ وحده ولا يعود إلى سبب أجنبي آخر وإلا تنقطع العلاقة السببية ولا يكون رئيس مفتشية في هذه الحالة مسؤولاً، ويعتبر رئيس المفتشية مسؤولاً إذا صدر منه سلوك منحرف عن المسلك المألوف فيقوم بخدمة أغراض شخصية، فهو بأساس مكرس لخدمة المصلحة، وذلك طبقاً لنص المادة 124 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، السالف الذكر والقضاء المدني هو الجهة القضائية المختصة¹.

ب- المسؤولية الإدارية

إن موضوع مسؤولية الإدارية من أعقد مواضيع القانون الإداري في بعض النصوص فإن تنظم هذه المسؤولية يعود لاجتهاد القاضي الإداري، ولا شك أن الحلول القضائية في الكثير من الأحيان متباينة بل متناقضة.

وأياً كان الوضع فإن المبدأ هو أن الدولة مسؤولة عما يرتكبه أعوانها من أخطاء مصلحة، ولقد قبل القضاء بهذه المسؤولية في حالات أخرى دون اشتراط خطأ، ومسؤولية الإدارة لا تنفي إمكانية مساءلة أعوانها عن أخطائهم الشخصية إذا ساهمت مع خطأ الإدارة في حدوث الضرر، كما أن مسؤولية الأعوان عن أخطائهم لا تستبعد في بعض الحالات مسؤولية الإدارة².

وتطبيقاً لنص المادة 129 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني على أنه: " لا يكون الموظفون والأعوان العموميون مسؤولين شخصياً عن أفعالهم التي أضرت بالغير إذا قاموا بها تنفيذاً لأوامر صدرت إليهم من رئيس متى كانت طاعة هذه الأوامر واجبة عليهم"³.

¹ آسيا دوة، خالد رمول، المرجع السابق، ص 54.

² عبد القادر عدو، المنازعات الإدارية، دار هومة، الجزائر، (ط.2) 2014، ص353.

³ المادة 129 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني، المصدر السابق.

ففي هذه الحالة فإن الخطأ الذي لا يتحمل بسببه العون مسؤولية شخصية هو ذلك الذي ارتكب بسبب أو بمناسبة ممارسة وظيفته وعليه تحمي الإدارة موظفيها عند توفر الشروط السابقة عن الأضرار التي يلحقونها بالغير¹.

وهذا النص إنما قد وضع قاعدة عامة هي استبعاد الخطأ الشخصي واعتماد الخطأ المرفقي أو المصلحي، كأساس للمسؤولية في حالة تنفيذ أوامر الرئيس إذا كانت واجبة التنفيذ، ومع ذلك فهو لم يحدد قاعدة عامة تكون بموجبها طاعة تلك الأوامر واجبة، حيث ترك الأمر لنصوص أخرى، مما يبقى المسألة قائمة خاصة بالنسبة للأوامر والتعليمات المخالفة للقانون².

فالمسؤولية الإدارية على نشاط الإدارة الجبائية ينقسم إلى صنفين:

الصنف الأول: تحديد مبلغ الضريبة.

الصنف الثاني: تأمين تحصيلها³.

فدعوى المسؤولية الإدارية يؤول الاختصاص القضائي فيها إلى المحاكم الإدارية⁴.

أما ما تعلق بالتعويض فبمفهوم المخالفة أن ذمة الإدارة الجبائية مثقلة بدين مالي تلزم بتسديده إلى المضرور الضحية على أساس التعويض، لأن رئيس المفتشية ارتكب خطأ مرفقيا إداريا تتحمله الدولة وإذا تبين للإدارة بعد ذلك أن الموظف لم يعمل للصالح العام بل كان مدفوعا بعوامل شخصية وأن خطئه جسيم يصل إلى حد ارتكاب جريمة تقع تحت طائلة قانون العقوبات⁵.

فالموظف هنا يكون مسؤولا شخصيا وللإدارة الرجوع على الموظف بكل ما قامت بدفعه، أما إذا تبين أن الأخطاء متعددة تسببت فيها الإدارة وفي نفس الوقت خطأ رئيس المفتشية، لا يجوز للإدارة الرجوع على الموظف إلا بمقابل نصيبه من الخطأ الشخصي⁶.

¹ المديرية العامة للضرائب، دليل أخلاقيات المهنة لموظفي المديرية العامة للضرائب، المرجع السابق، ص 27.

- المديرية العامة للضرائب، رسالة عن احترام أخلاقيات المهنة وتحسين السلوك، المرجع السابق، ص 2.

² محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، التنظيم الإداري، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، (د.ط.)، سنة 2002، ص ص 39-40.

³ عبد القادر عدو، المرجع السابق، ص 372.

⁴ أنظر القانون رقم 09/08 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق لـ 25 فبراير 2008، المتضمن قانون ق.إ.م.إ. ج.ر، المؤرخة في 23

أبريل 2008، العدد 21، الموقع الإلكتروني:

-https:joradp.dz

- تاريخ الإطلاع: 2021/04/22، على الساعة: 10:15.

⁵ آسيا دوة، خالد رمول، المرجع السابق، ص 61.

⁶ عبد القادر عدو، المرجع السابق، ص 410 الى ص 412.

ج- المسؤولية الجزائية

تقرر المسؤولية الجزائية لرئيس المفتشية بمناسبة ارتكاب جنائية أو جنحة يعاقب عليها قانون العقوبات وكذلك القانون رقم 01/06 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق لـ 20 فبراير 2006، المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته، والتي أقرت عليه مواده من 25 إلى 50 منه¹. ومن أمثلة ذلك :

• التعسف في استعمال السلطة ضد الشيء العمومي

كل موظف يطلب أو يأمر بتدخل القوة العمومية أو استعمالها ضد تنفيذ قانون أو تحصيل ضرائب مقررة قانونا أو ضد كل أمر صادر عن السلطة الشرعية يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس (5) سنوات وذلك ما نصت عليه المادة 138 من الأمر رقم 156/66 من قانون العقوبات².

ويعاقب الجاني فضلا عن ذلك بالحرمان من ممارسة كل وظيفة أو عمل عمومي لمدة عشر سنوات على الأكثر.

• ممارسة السلطة العمومية قبل توليها أو الاستمرار فيها على وجه غير مشروع

كل موظف يبدأ في ممارسة أعمال وظيفته قبل أن يؤدي بفعله اليمين المطلوبة لها، يجوز متابعته ومعاقبته بغرامة، وهذا ما نصت عليه المادة 141 الأمر رقم 156/66 من قانون العقوبات³.

¹ أنظر المواد من 25 إلى 50 من قانون رقم 01/06 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق لـ 20 فبراير 2006، المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته، الموقع الإلكتروني:

-<https://interieur.gov.dz>

- تاريخ الإطلاع: 2021/04/22، على الساعة: 11:23.

² أنظر المادة 138 من الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو 1966، المتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم، ج.ر، المؤرخة في 11 يونيو 1966، العدد 49، والمعدل بموجب قانون رقم 06/20 المؤرخ في 5 رمضان عام 1441 الموافق لـ 28 أبريل 2020، ج.ر، المؤرخة في 29 أبريل 2020، العدد 25، الموقع الإلكتروني:

-<https://joradp.dz>

- تاريخ الإطلاع: 2021/04/22، على الساعة: 12:25.

³ أنظر المادة 141 من الأمر رقم 156/66، المتضمن قانون العقوبات، المصدر نفسه.

• الرشوة واستغلال النفوذ

يمنع على كل موظف طلب أو قبول بصفة مباشرة أو غير مباشرة عطايا أو وعود أو هبات أو هدايا أو أية مزايا أخرى¹:

- إما القيام أو الامتناع عن القيام بعمل من أعمال وظيفته.
- استغلال نفوذه الحقيقي أو المفترض قصد الحصول على قرار لصالحه من سلطة أو من إدارة عمومية، يعاقب

مرتكب الرشوة بالسجن لمدة سنتين وبغرامة طبقا لنص المادة 126 رقم 156/66 من قانون العقوبات ويعد مرتشيا كل عون للضرائب تلقى من مكلف بالضريبة أية مزايا مقابل عمل غير مشروع مثال ذلك القيام بتصحيح خطأ تم اكتشافه عند إجراء عملية رقابة، إضافة لذلك يعد مستغلا للنفوذ كل شخص يطلب أو يقبل عطية أو وعدا أو يطلب أو تلقى هبة أو هدية أو أية منافع أخرى، وذلك ليحصل على وظائف أو خدمات تمنحها السلطة العمومية أو على صفقات... الخ، وذلك ما نصت عليه المادة 128 من الأمر رقم 156/66 من قانون العقوبات.

• الغدر

قد يقوم مفتش التسجيل بطلب الحصول على مبالغ يعلم أنها غير مستحقة الأداء كأن تكون بعض العقود معفاة من التسجيل أو معفاة من رسم التسجيل إلا أنه يقوم بتسجيلها وتحصيل الحقوق عليها أو العكس كأن يمنح إعفاءات من الحقوق أو الرسوم وهذا خلافا للنصوص القانونية التي نص عليها قانون التسجيل ويعاقب على جريمة الغدر استنادا إلى المادة 122 من قانون العقوبات.

• اختلاس وسرقة الأموال

كون مفتش التسجيل مسؤولا جزائيا حالة اختلاسه أو تبديده أو إخفائه أو حجه عمدا وبدون وجه حق أموال عمومية أو خاصة أو أشياء تقوم مهامها أو وثائق أو سندات أو عقود أو أموال²

¹ المديرية العامة للضرائب، دليل أخلاقيات المهنة لموظفي المديرية العامة للضرائب، المرجع السابق، ص 24 إلى ص 26.

² المديرية العامة للضرائب، دليل أخلاقيات المهنة لموظفي المديرية العامة للضرائب، المرجع السابق، ص 24 إلى ص 26.

منقولة وضعت تحت يده سواءا بمقتضى الوظيفة أو بسببها وتختلف العقوبة حسب قيمة الأشياء، المختلصة أو المبددة أو المحتجزة أو المسروقة بالحبس على الأقل سنة وكأقصى حد للعقوبة السجن المؤبد وهذا تطبيقا لنص المادة 119 من الأمر رقم 156/66 من قانون العقوبات¹.

د - المسؤولية التأديبية

يعتبر الموظف الذي يقوم بارتكاب خطأ مهني مسؤولا من الناحية التأديبية ويتعرض للعقوبات المقررة في هذا الشأن.

بحيث تختلف العقوبة التأديبية حسب درجة الخطأ المرتكب من طرف مفتش التسجيل وذلك ما نظمته المشرع الجزائري من المواد 163 إلى 185 من الأمر 03/06 المؤرخ في 15 يوليو 2006 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية².

وعلى هذا الأساس يمكن لمفتش التسجيل أن يتبع إجراءات للطعن هما، الطعن الإداري والطعن القضائي.

فالطعن الإداري يمكن مفتش التسجيل المعاقب من تقديم تظم ولائي إلى المدير الولائي للضرائب متخذ قرار العقوبة أو الطعن الرئاسي أمام المدير العام للضرائب وفي هذه الحالة للسلطة الملتزمة إما تأكيد العقوبة أو إلغائها³.

في حالة ما إذا كانت العقوبة غير قانونية وغير مطابقة، يمكن لو كذلك كالطعن أما اللجنة التأديبية الولائية، كما يمكن لمفتش التسجيل أن يلجأ إلى الطعن القضائي من أجل إلغاء العقوبة وفي هذه الحالة يتوجب على مفتش التسجيل رفع دعوى أما المحكمة الإدارية المختصة والتي تفصل فيها بحكم قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة⁴.

الفرع الثاني: صلاحيات الهيئة المكلفة بالتسجيل الجبائي

تختلف صلاحيات مفتشية التسجيل والطابع باختلاف النطاق الإقليمي المتواجدة فيه، فسبق القول أن التنظيم الهيكلي لمفتشية التسجيل والطابع في الولايات: الجزائر، وهران، قسنطينة⁵.

¹ المديرية العامة للضرائب، دليل أخلاقيات المهنة لموظفي المديرية العامة للضرائب، المرجع السابق، ص 24 إلى ص 26.

² المواد من 163 إلى 185، من الأمر 03/06، المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، المصدر السابق.

³ آسيا دوة، خالد رمول، المرجع السابق، ص 63.

⁴ عبد القادر عدو، المرجع السابق، ص 65.

⁵ آسيا دوة، خالد رمول، المرجع السابق، ص 68.

تختلف عن باقي الولايات، ونفس الشيء بالنسبة للمكاتب، فمكتب التسجيل كونه القائم على عملية التسجيل، حيث أن هذا الأخير مستقل عن مكتب الطابع والتركات والبطاقية في ولايات الجزائر، وهران، قسنطينة وفي باقي الولايات يسمى مكتب التسجيل والطابع والمواريث والبطاقية ومهامها تتمثل أساسا:

- تحميل العقود والاتفاقيات المبرمة والمقدمة إلى إجراء التسجيل.

- تحديد الوعاء الجبائي وتصفية حقوق التسجيل.

- وضع تأشيرة التسجيل على أصول العقود والاتفاقيات وذلك بعد إتمام دفع الحقوق بالنسبة للعقود الخاضعة لحقوق التسجيل النسبية والثابتة.

- حفظ أصول الملخصات والجداول المتضمنة العقود المطبقة طبقا للتسلسل الرقمي والتاريخي بشكل يسمح بتكوين رزمة من أجل إرسالها إما إلى مفتشية التركات أو إلى مكتب البطاقية في نفس المفتشية.

- مسك دفتر المراقبة الخاص بالإجراءات القابلة للتجديد والبيع المبرمة تحت شرط واقف.

- كذلك العقود الإكتسابات المستفيدة من إجراءات المادة 259 من قانون التسجيل وهي العقارات المبنية المخصصة للهدم أو غير المتممة.

- إرسال نسخ ملخصات العقود المسجلة إلى المديرية الفرعية للرقابة الجبائية عند نهاية كل شهر لأجل استغلالها.

- دراسة المنازعات المتعلقة بالتسجيل الجبائي¹.

الفرع الثالث: علاقة الهيئة المكلفة بالتسجيل الجبائي مع المصالح الجبائية الأخرى.

أثناء ممارسة مفتشية التسجيل والطابع مهامها ترتبط بعلاقات مختلفة مع بعض المصالح الجبائية **أولا: علاقة مفتشية التسجيل والطابع مع قباضة الضرائب**

تتمثل علاقة قباضة الضرائب بمفتشية التسجيل والطابع على، أنها تقوم بقبض حقوق التسجيل بموجب أمر بالدفع في شكل دفتر من ورقة أصلية ونسختها، يرقم حسب الترتيب خلال السنة²

¹ آسيا دوة، خالد رمول، المرجع السابق، ص 68.

² أنظر الملحق رقم 03 عبارة مطبوع رسمي خاص بالإدارة الجبائية سلسلة ن 56، يستعمل كوثيقة استحقاق لرسوم التسجيل.

المالية من 01/01 إلى 12/31¹، تسلم الورقة الأصلية للأمر بالدفع إلى المكلف بحقوق التسجيل الذي بموجبه يتوجه إلى القباضة، ويسلم إليه من هذه الأخيرة وصل برائته من حقوق التسجيل الذي يرجعه إلى مفتشية التسجيل والطابع لإتمام إجراءات التسجيل، أما النسخة الأخرى تبقى محفوظة في المفتشية في الدفتر، للتكفل بها طبقا لمخطط المحاسبة².

ثانيا: علاقة مفتشية التسجيل والطابع مع المديرية الفرعية للمراقبة الجبائية

تظهر علاقة مفتشية التسجيل والطابع بالمديرية الفرعية للمراقبة الجبائية في:

- بعد إتمام إجراءات التسجيل من قبل مفتشية التسجيل والطابع تقوم هذه الأخيرة بحفظ ملخصات العقود وفق نموذج محدد³، في حين توجه الملخصات الأخرى إلى المديرية الفرعية للمراقبة الجبائية ضمن الشروط المنصوص عليها في التشريع الجبائي.

- يقوم مكتب البحث عن المعلومة الجبائية التابع للمديرية الفرعية للمراقبة الجبائية بتنفيذ برامج التدخلات والبحث وكذا تنفيذ حق الاطلاع وحق الزيارة بالتنسيق مع مفتشية التسجيل والطابع والمواريث والبطاقية.

- يقوم مكتب مراقبة التقييمات التابع للمديرية الفرعية للمراقبة الجبائية باستلام نسخ عقود نقل الملكية بمقابل أو مجانا من قبل مفتشية التسجيل والطابع واستغلالها وإعادة تقييم المبالغ المصرح بها من قبل المكلفين بالضريبة المقترحين من قبل مفتشية التسجيل والطابع وبرمجة لجان المصالحة قصد التوافق على ثمن البيع.

ثالثا: علاقة مفتشية التسجيل والطابع مع مركز الضرائب والمراكز الجوارية للضرائب

في انتظار الاندماج النهائي لمتفشيات الضرائب المتعددة الاختصاصات في مركز الضرائب أو المركز الجوارى للضرائب حسب كل حالة على حدى، يبقى هناك ارتباط وثيق بين مفتشية⁴

¹ أنظر الملحق رقم 03 ، المرجع السابق.

² آسيا دوة، خالد رمول، المرجع السابق، ص 68.

³ أنظر الملحق رقم 04 عبارة مطبوع رسمي خاص بالإدارة الجبائية سلسلة ن 09، يتمثل في ملخص للعقد أو محرر.

⁴ أنظر القرار الوزاري المؤرخ في 25 صفر عام 1430 الموافق لـ 21 فبراير 2009، الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية وصلاحياتها، ج.ر، المؤرخة في 29/03/2009، العدد 20، الموقع الإلكتروني:

التسجيل والطابع وهذه المصالح لاشتراكها في هدف واحد وهو تحديد الوعاء الضريبي المكلفين بها وتحديد الحقوق الواجبة الدفع، وعليه فأساس هذه العلاقة هو التعاون لاسيما فيما تعلق بالمعلومة الجبائية التي تشكل أساسا لمراقبة تصريح المكلفين بالضريبة ومدى مطابقتها للواقع العملي.

رابعاً: علاقة مفتشية التسجيل والطابع بالمديرية الفرعية للمنازعات

تظهر هذه العلاقة في عدة مجالات يمكن ذكر أهمها كالآتي:

- يقوم مكتب الاحتجاجات بالمديرية الفرعية للمنازعات باستلام ودراسة الطعون الهادفة سواء إلى إرجاع حقوق التسجيل أو إلغاء قرارات الملاحقة أو المطالبة بأشياء محجوزة.
- يقوم مكتب لجان الطعن بالمديرية الفرعية للمنازعات بدراسة الاحتجاجات أو الطلبات التي يقدمها المكلفون بحقوق التسجيل، وتقديمها للجان المصالحة أو الطعن النزاعي أو الإعفائي .
- يقوم مكتب المنازعات القضائية بالدفاع أمام الهيئات القضائية المختصة على مفتشية التسجيل والطابع في جميع القضايا التي تكون طرفاً فيها وتأسيس الطعون الخاصة بالاستئناف أمام الهيئات القضائية المختصة التي ليست في صالح مفتشية التسجيل والطابع.
- يقوم مكتب التبليغ والأمر بالصرف بتبليغ مفتشية التسجيل والطابع بالقرارات المتخذة برسم مختلف أصناف الطعن، وتبليغ جداول الإحصائيات الدورية المتعلقة بقضايا المنازعات إليها¹.

خامساً: علاقة مفتشية التسجيل والطابع بالمديرية الفرعية للعمليات الجبائية

- تنشيط مفتشية التسجيل والطابع ومساعدتها قصد تحسين مناهج العمل وانسجامها.
- التكفل بالجدول وسندات التحصيل التي تعدده مفتشية التسجيل والطابع والتصديق عليها.
- استلام الإحصائيات التي تعددها مفتشية التسجيل والطابع طبقاً للتشريع الجبائي المعمول به.
- متابعة الوضعيات الإحصائية الدورية وإحالتها إلى المديرية الجهوية للضرائب المختصة.
- متابعة تقارير التحقيق في التسيير لمفتشية التسجيل والطابع ومعالجته².

¹ - أنظر القرار الوزاري المؤرخ في 25 صفر عام 1430 الموافق لـ 21 فبراير 2009، الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية وصلاحياتها، المصدر السابق.

² أنظر القرار الوزاري المشترك، الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية وصلاحياتها، المصدر السابق.

الفرع الرابع: السلطة الوصية على مفتشية التسجيل والطابع

تخضع مفتشية التسجيل والطابع إلى وصاية المديرية العامة للضرائب التابعة لوزارة المالية¹، حيث أنه وبعد أن أعيد لها الاعتبار بناء على القرار المؤرخ في 14/07/1999²، فهي تابعة للمديرية الولائية للضرائب وتباشر سلطتها على كل مفتشيات الضرائب من بينها مفتشية التسجيل³. إن المديرية الولائية للضرائب تخضع إلى النظام السلمي الإداري، حيث تخضع للمديرية الجهوية للضرائب المتواجدة في اختصاصها الإقليمي، وتوجد تسع (9) مديريات جهوية على المستوى الوطني⁴، فتضمن المديريات الجهوية للضرائب تمثيل المديرية العامة للضرائب على المستوى الجهوي، وهي تضمن العلاقة الوظيفية بين الإدارة المركزية والمديريات الولائية للضرائب فتتولى المديريات الجهوية للضرائب تنشيط عمل المديريات الولائية التابع لاختصاصها الإقليمي وتوجيهه وتنسيقه وتقويمه ومراقبته، فهي تسير على احترام أدوات تدخل المصالح الجبائية الجهوية وطرقه ومقاييسه وإجراءاته، وتعد بصفة دورية حصائل وملخصات عن أعمال المصالح الجبائية وهي أيضا تشارك في أعمال تكوين الأعوان وتحسين مستواهم وتجديد معلوماتهم، فالمديريات⁵

¹ أنظر المرسوم التنفيذي رقم 364/07 المؤرخ في 18 ذي القعدة عام 1428 الموافق لـ 28 نوفمبر 2007 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، ج.ر، المؤرخة في 2007/12/02، العدد 75، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 423/13 المؤرخ في 15 صفر عام 1435 الموافق لـ 18 ديسمبر 2013، ج.ر، المؤرخة في 2013/12/22، العدد 65، الموقع الإلكتروني:

-<https://joradp.dz>

- تاريخ الإطلاع: 2021/04/24، على الساعة: 14:15.

² القرار الوزاري رقم 312، المتضمن إحداث مفتشية التسجيل والطابع والمواريث والبطاقية وتحديد اختصاصها الإقليمي المرجع المصدر، ص 01.

³ عمر بن حمدة، بومدين بن قدياب، المرجع السابق، ص 42.

⁴ القرار الوزاري المؤرخ 10 صفر عام 1436 الموافق لـ 3 ديسمبر 2014، يعدل ويتمم القرار المؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1428 الموافق لـ 24 مايو 2007، الذي يحدد الاختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية و المديريات الولائية للضرائب، ج.ر، في 18 مايو 2015، العدد 25، الموقع الإلكتروني:

-<https://joradp.dz>

- تاريخ الإطلاع: 2021/04/24، على الساعة: 15:02.

⁵ نظر المرسوم التنفيذي رقم 327/06، المؤرخ في 25 شعبان عام 1427 الموافق لـ 18 سبتمبر 2006، الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية وصلحياتها، المصدر السابق.

الولائية للضرائب تلتزم بإرسال كل الجداول الإحصائية الدورية المنصوص عليها في التنظيم الساري المفعول، وكل المحاضر أو التقارير المتعلقة بسير المصالح، كما تلتزم المديريات الولائية للضرائب بالرد على كل طلبات الاستفسار الصادرة عن المديرية الجهوية، وبصفة عامة تضع تحت تصرفها كل المعلومات التي تسمح لها بممارسة اختصاصها الإقليمي¹.

والمديرية الجهوية للضرائب تخضع للمديرية العامة للضرائب، بحيث تدير المديرية الجهوية على تنفيذ البرامج وتطبيق التعليمات والقرارات الصادرة عن الإدارة المركزية، كما تعد تقارير دورية تتعلق بمراقبة الأنشطة ومعالجة وتصديق وتثبيت المعلومات المحصل عليها وضمان إرسالها إلى المديرية العامة للضرائب، وعليه يمكن القول أن مفتشية التسجيل والطابع خاضعة لنظام التدرج السلمي وتخضع في ذلك لسلطة المديرية العامة للضرائب².

¹ أنظر المرسوم التنفيذي رقم 327/06، المؤرخ في 25 شعبان عام 1427 الموافق لـ 18 سبتمبر 2006، الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية وصلحياتها، المصدر السابق.

² آسيا دوة، خالد رمول، المرجع السابق، ص 70.

الفصل الثاني: الإجراءات المتبعة

لإيفاء شكلية التسجيل الجبائي في

العقود التوثيقية

المبحث الأول: الإجراءات الإدارية للتسجيل الجبائي

على العقارات

المبحث الثاني: جزاءات الإخلال بأحكام التسجيل

الجبائي

إن مفتشية التسجيل والطابع هي الهيئة القائمة على عملية تسجيل العقود التوثيقية وتتم هذه العملية بواسطة رئيس مفتشية التسجيل الذي ينبغي أن تتوفر فيه الشروط القانونية وذلك بمعية أعوان يساعده في هذه المهمة، فمفتش التسجيل لا يقوم بإتمام إجراءات التسجيل العقود والمحركات إلا بعد القيام بتحليلها والتدقيق فيها أو تكييفها من أجل استيفاء الحقوق التي تعد حقا للخبزينة العامة وإعادة التكيف لا يؤثر على صحة أو تسمية العقد بل فقط على رسم حق التسجيل الذي يؤثر مباشرة على الحقوق اللازمة لإتمام هذه العملية، كما يقوم بمراقبة الوثائق المودعة في نفس الوقت مع العقود أو المحركات لإجراء التسجيل ومدى مطابقتها للنصوص القانونية.

ومن ذلك يجب احترام التسجيل و تمكين مفتشية التسجيل من استيفاء حقوق التسجيل اللازمة، وهذا بعد تقدير الحقوق بطريقة قانونية وسليمة طبقاً لأحكام قانون التسجيل دون أي مغالاة في التقدير أو تجاوز للسلطة، وكذلك بالنسبة للخاضعين لحقوق التسجيل فعليهم الالتزام بتمكين مصلحة التسجيل من استيفاء الحقوق لأجل تحقيق أغراضها التمويلية للخبزينة العمومية، ويترتب على هذا الإخلال جزاءات متنوعة.

من هذا المنطلق قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين تناولنا في المبحث الأول الإجراءات الإدارية للتسجيل الجبائي على العقارات، أما في المبحث الثاني فتطرقنا إلى جزاءات الإخلال بأحكام التسجيل الجبائي.

المبحث الأول: الإجراءات الإدارية للتسجيل الجبائي على العقارات

إن العقود والمحركات الواردة على العقار هي من قبيل العقود الشكلية حيث يعد الشكل ركنا لانعقاد العقد، فهذه التصرفات أوجب المشرع افراغها في قالب رسمي¹، وهو ما تشير اليه المادة 324 فقرة 01 من القانون المدني الجزائري².

وعليه يلتزم محرروا العقود والوثائق الخاضعة لعملية التسجيل القيام بإيداعها بمصلحة التسجيل المختصة وذلك في الأجال القانونية المحددة بموجب قانون التسجيل، ونظرا لأهمية الإيداع قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين، سنتناول في المطلب الأول الأطراف المكلفة بالتسجيل والوثائق المودعة وآجالها القانونية، أما في المطلب الثاني نخصه لتنفيذ إجراءات التسجيل الجبائي على العقارات.

المطلب الأول: الأطراف المكلفة بالتسجيل والوثائق المودعة وآجالها القانونية

حتى تعتبر السندات العقارية سندات رسمية قابلة للإيداع يجب أن تكون صادرة ومحررة من طرف موظف أو ضابط عمومي.

الفرع الأول: الأطراف المكلفة بعملية التسجيل الجبائي

تتمثل الأطراف المكلفة بالتسجيل الجبائي في:

أولاً: الموثقين

لم يخرج المشرع الجزائري عن قاعدة مفادها "أن محتوى العقود المحررة بيد الموثق، عقود رسمية لها حجيتها إلا أن يطعن فيها بالتزوير وهي سارية على كامل التراب الوطني" ابتداء من سنة 1970 في جميع قوانين التوثيق لاسيم آخرها قانون 06-02 المؤرخ في 20 فبراير 2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق³.

واعتبر الموثقون ضباط عموميون، يتولون تحرير العقود التي يحدد القانون صبغتها الرسمية وكذا العقود والوثائق للإيداع التي حدد لها القانون هذه الصبغة أو التي يريد حائزها ضمان حفظها⁴.

¹ يمينة حوحو، المرجع السابق، ص 88.

² أنظر المادة 324 ف 01، من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني الجزائري، المصدر السابق.

³ القانون رقم 02/06، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، المصدر السابق.

⁴ مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 88.

ثانيا: السلطة القضائية

قد يستوجب المشرع في بعض الحالات استصدار حكم قضائي¹، فالأحكام القضائية تعتبر أقوى السندات الرسمية تصدر في جلسة علنية تتضمن ديباجتها "الجمورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، باسم الشعب الجزائري"، ومن ذلك إذا فصلت هذه الأحكام في خصومات عقارية وجب إخضاعها لإجراءات التسجيل الجبائي وهذا ما نصت عليه المادة 60 و61 من الأمر رقم 105/76 المتضمن قانون التسجيل².

ومن تم إخضاعها إلى الإشهار العقاري حتى تكون سارية في مواجهة الغير كما هو منصوص عليه في المادة 15 من الأمر 74/75³.

ثالثا: السلطة الإدارية

فالمحركات التي تصدر عن السلطات الإدارية لها صبغة رسمية ومثال ذلك يؤهل مدير أملاك الدولة تحت اشراف والي الولاية تحرير العقود سواء كانت بالبيع أو بالتأجير أو بالتبادل، وهي من العقود الواجب إخضاعها للتسجيل الجبائي ومن ثم إلى عملية الاشهار العقاري حتى تكون سارية فيما بين الأطراف وفي مواجهة الغير وتعتبر من قبيل السلطات الإدارية: الوزراء، الولاة، ورؤساء المجالس الشعبية البلدية، مدير الوكالة القضائية للخزينة وموظفو مديريات الولاية للمصالح المالية ويضاف إلى هؤلاء ممثل القنصليات الجزائرية بالخارج⁴، وتلزم المادة 98 من الأمر رقم 105/76 المتضمن قانون التسجيل محري العقود والوثائق بإيداع جميع الوثائق، بحيث تحتوي جميع المعلومات اللازمة للتحميل والتدقيق فيها من قبل مفتش التسجيل حتى يتسنى له تحصيل رسوم التسجيل الواجبة، وذلك تحت طائلة رفض إجراء التسجيل.

الفرع الثاني: الوثائق المودعة بمفتشية التسجيل

وتتمثل الوثائق المودعة بمفتشية التسجيل في:⁵

أولا: الكشوف الإجمالية

استنادا إلى نص المادة 153 من الأمر رقم 105/76، المتضمن قانون التسجيل⁶،

¹ عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 68.

² أنظر المادة 60 و61 من الأمر رقم 105/76، المتضمن قانون التسجيل، المصدر السابق.

³ سليمان بوقندورة، البيوع العقارية الجبرية والقضائية، إجراءاتها وأثرها الناقل للملكية، دار هومة، الجزائر، (د.ط)، 2015، ص 191.

⁴ مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 89.

⁵ عمر بن حميدة، بومدين بن قدياب، المرجع السابق، ص 46.

⁶ أنظر المادة 153 من الأمر رقم 105/76، المتضمن قانون التسجيل، المصدر السابق.

فإن إيداع الكشوف الإجمالية للعقود والأحكام إجراء إلزامي لمحري العقود والوثائق وتحتوي هذه الكشوف التي يعدها الموثقون وكتاب الضبط وأعاون التنفيذ التابعون لكتابات الضبط وكتاب الإدارات المركزية أو المحلية على استمارات تسلمها إدارة الضرائب مجاناً ويذكرون فيها:

- تاريخ ورقم العقود والأحكام الموجودة في الفهرس¹، فالفهارس هي سجلات مدموغة طبقاً لنص المادة 61 من الأمر 103/76 من قانون الطابع²، موقعة من قبل رئيس المحكمة المختص إقليمياً أما الفهارس الخاصة بالإدارات فيوقعها رئيس الإدارة، هذه الفهارس ذات أعمدة يكتبون فيها بعد يوم من دون ترك بياض ولا فصل بين السطور وحسب ترتيب الأرقام جميع العقود والوثائق التي يتلقونها وتحتوي على المعلومات اللازمة، إن هذه الفهارس تقدم خلال العشرة الأيام الأولى من شهر يناير، أبريل، يوليو، أكتوبر من كل سنة إلى مفتش التسجيل للتأشير عليها ويذكر في تأشيرته عدد العقود المسجلة.
- ألقاب وأسماء الأطراف وعناوين مساكنهم.
- نوع العقود أو الأحكام.
- المبالغ أو القيم الخاضعة للرسوم.
- مبلغ الرسوم الثابتة أو النسبية المستحقة والمتضمنة قرار بمبلغ الرسوم موقعا بصفة قانونية وهناك كشوف إجمالية متعلقة بالعقود والأحكام التي يعدها كتاب الضبط وأعاون التنفيذ للجهات القضائية³.
- كما توجد كشوف إجمالية متعلقة بحالة العقود المودعة من طرف الموثقين⁴، وتحرر هذه الكشوف في ثلاثة نسخ تودع لدى مصالح التسجيل ترجع واحدة إلى المودع مع وصل استلام⁵.

¹ أنظر الأمر رقم 105/76، المتضمن قانون التسجيل، المصدر السابق.

² أنظر المادة 61 من الأمر رقم 103/76، المتضمن قانون الطابع، المؤرخ في 17 ذي الحجة عام 1396 الموافق لـ 9 ديسمبر 1976، المعدل والمتمم في سنة 2021.

³ الملحق رقم 05 عبارة عن مطبوع رسمي، سلسلة ن 2 مكرر، لكشف العقود المودعة من كتاب الضبط وأعاون التنفيذ للجهات القضائية.

⁴ الملحق رقم 06 عبارة عن مطبوع رسمي، سلسلة ن 2، لكشف العقود المودعة من الموثقين أو كتاب الإدارات.

⁵ عمر بن حميدة، بومدين بن قدياب، المرجع السابق، ص 47.

ثانيا: النسخ الأصلية

تنص المادة 9 ف 1 من الأمر رقم 105/76، المتضمن قانون التسجيل على أنه "تسجل العقود المدنية والعقود غير القضائية على النسخ الأصلية أو البراءات أو الأصول وتخضع أيضا على النسخ الأصلية العقود القضائية في القضايا المدنية والأحكام في القضايا الجنائية والجنحية والمخالفات¹، وهذا كذلك ما أكدته المادة 153 ف 2 من نفس القانون الأمر" ... وتودع الكشوف لدى مكتب التسجيل المختص في الآجال المحددة بموجب هذا القانون ...². حيث أن إيداع النسخ الأصلية لدى مكتب التسجيل يمكن مفتش التسجيل من تحليلها وتكييفها من أجل استيفاء حقوق التسجيل وذلك حسب طبيعة التصرف³، فبالنسبة للعقود الرسمية التي يحررها الموثقون فرض القانون بيانات خاصة إلزامية يتعين على الموثق أن يلتزم بها ومثال ذلك في بيع العقار حيث ينبغي عليه ذكر موضوع التصرف وهو بيع عقار مع تعيين مكانه وحدوده ومميزاته⁴، وذلك ما نصت عليه المادة 324 مكرر 14 من القانون المدني الجزائري بالإضافة إلى شروط أخرى منصوص عليها في قانون تنظيم مهنة الموثق⁵، لاسيما تحرير العقود باللغة العربية تحت طائلة البطلان في نص واحد وواضح، تسهل قراءته و بدون اختصار أو بياض أو نقص، وتكتب المبالغ والسنة والشهر و يوم التوقيع على العقد بالحروف وتكتب التواريخ الأخرى بالأرقام، ويجب ألا تتضمن العقود أي تحوير أو كتابة بين الأسطر أو إضافة كلمات، و يجب أن يتضمن العقد عدة بيانات منها اسم الموثق و لقبه ومقر مكتبه، اسم و لقب وصفة وموظف وتاريخ ومكان ولادة الأطراف وجنسياتهم والتأكيد على التتويه على تلاوة الموثق على الأطراف النصوص الجبائية والتشريع الخاص المعمول به⁶، وكذلك الحال بالنسبة لكتاب الضبط وأعوان التنفيذ الذين يودعون العقود والأحكام القضائية، حيث وبالنسبة للبيع العقارية القضائية تدفع الرسوم بناء على الثمن الحقيقي بعيدا عن الصورية أو القيمة غير الحقيقية المصرح بها من قبل الأطراف في حالة⁷.

¹ المادة 9 ف 1 من الأمر رقم 105/76، المتضمن قانون التسجيل، المصدر السابق.

² المادة 153 ف 2 من الأمر رقم 105/76، المتضمن قانون التسجيل، المصدر السابق.

³ عمر بن حميدة، بومدين بن قدياب، المرجع السابق، ص 47.

⁴ القانون رقم 02/06، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، المصدر السابق.

⁵ المادة 324 مكرر من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني الجزائري، المصدر السابق.

⁶ يمينة حوحو، المرجع السابق، ص 80-81.

⁷ سليمان بوقندورة، المرجع السابق، ص 196.

البيع الإرادية أو التصرفات الأخرى ويستند مفتش التسجيل في استيفاء حقوق التسجيل إلى ماجاء في حيثيات ومنطوق الحكم¹.

ثالثا: الملخصات

إضافة إلى الكشوف الإجمالية والنسخ الاصلية يلتزم المحرر العقود والوثائق بإيداع ملخصات العقود أو الأحكام²، وهذا ما نصت عليه المادة 09 ف 2 من الأمر رقم 105/76، المتضمن قانون التسجيل على أنه: "غير أنه فيما يخص العقود بإستثناء العقود العرفية والأحكام المشار إليها في المقطعين السابقين، تلخص مسبقا من قبل المحررين على كشف وتعطى الحق عند الاقتضاء في اعداد مستخرجات تحليلية من قبل هؤلاء المحررين..."³، وهي عبارة عن ملخص تحليلي على استمارات تسلم الإدارة الجبائية مجانا، تلخص فيها البيانات الأساسية والرئيسية للعقد أو الحكم في نسختين وذلك تطبيقا لنص المادة 153 ف 2 من الأمر رقم 105/76، المتضمن قانون التسجيل، فيحتفظ مفتش التسجيل بنسخة ويضعها في مصنف الأحجام أما نسخة الثانية فترسل إلى مفتشية الضرائب المتعددة الاختصاصات المختصة من أجل التدقيق ومتابعة مختلف الرسوم الأخرى.

ويحرر هذا الملخص التحليلي في نسختين عندما يتضمن العقد أو الحكم إما نقل أو إنشاء ملكية عقارية أو محل تجاري أو عناصر محل تجاري، وإما بيع أسهم أو حصص في شركة وإما نقل الملكية حق التمتع بهذه الأموال نفسها⁴.

الفرع الثالث: آجال إجراءات التسجيل الجبائي

يلتزم القائمون بعملية إيداع العقود والوثائق، لذا حدد المشرع من جهة مهلة زمنية للقيام بالإيداع، ومن جهة أخرى المكاتب المؤهلة قانونا لعملية تسجيل العقارات⁵.

أولا: الآجال المحددة لعملية التسجيل الجبائي.

إن إيداع العقود والوثائق بمكتب التسجيل المختص من أجل القيام بعملية التسجيل يجب أن⁶

¹ آسيا دوة، رمول خالد، المرجع السابق، ص 74.

² آسيا دوة، رمول خالد، المرجع السابق، ص 74.

³ أنظر المادة 09 ف 2 من الأمر 105/76، المتضمن قانون التسجيل، المصدر السابق.

⁴ آسيا دوة، رمول خالد، المرجع السابق، ص 75.

⁵ كريم قان، المرجع السابق، ص 80.

⁶ عمر بن حميدة، بومدين بن قدياب، المرجع السابق، ص 49.

يكون في الآجال القانونية والمواعيد، وهذه المواعيد تحدد عن طريق القانون الساري المفعول، ولا يمكن لأي سلطة أن تعدل في هذه المواعيد ومخالفة هذه الآجال القانونية يعرض أصحابها إلى عقوبات قانونية¹.

هذه الآجال تختلف باختلاف طبيعة التصرفات القانونية تبعا لما جاءت به المادة 02 من الأمر رقم 105/76، المتضمن قانون التسجيل على أنه: "تكون رسوم التسجيل ثابتة أو نسبية أو تصاعدية تبعا لنوع العقود ونقل الملكية الخاضعة لهذه الرسوم²، فمنها من يخضع لرسم ثابت³، ويقصد بالرسوم الثابتة تلك التي تكون فيها الكمية ثابتة بالنسبة لكل العقود، أما الرسوم النسبية فيعبر عنها بنسبة ثابتة للقيم المذكورة في العقد، في حين يقصد بالرسوم التصاعدية هي تلك الرسوم التي لها خاصية الضريبة على رأس المال بحيث يرتفع بارتفاع القيم⁴.

1- بالنسبة للتصرفات الخاضعة لرسم ثابت

فالحقوق الثابتة هي تلك الحقوق التي لا تتغير بالنسبة لجميع العمليات من نفس النوع، وتسجل برسم ثابت كل العقود التي لم يحدد تعريفها بأي مادة من قانون التسجيل والتي لا تخضع أو يترتب عنها رسم نسبي، وهذا تطبيقا لنص المادة 208 من الأمر 105/76، المتضمن قانون التسجيل، ومن بينها: الرهون الرسمية، حق التخصيص، شهادة الملكية، شهادة الحياة...، وتسجل خلال الشهر الذي يلي شهر إعدادها وهذا تطبيقا لنص المادة 59 و 60 من نفس القانون السالف الذكر⁵، حيث تنص المادة 59 منه على أنه: "إن العقود الموثقة التي تفتح الحق في الرسوم الثابتة تقدم من أجل تأشيرة التسجيل خلال الشهر الذي يلي شهر إعداد هذه العقود..."⁶، أما المادة 60 تنص على أنه: "يجب أن تسجل عقود الموثقين وأعاون التنفيذ التابعين لكتابات الضبط وكذلك القرارات القضائية خلال الشهر الذي يلي شهر إعدادها ..."⁷.

¹ عمر بن حميدة، بومدين بن قدياب، المرجع السابق، ص 49.

² المادة 2 من الأمر 105/76، المتضمن قانون التسجيل، المصدر السابق.

³ كريم قان، المرجع السابق، ص 91.

⁴ المديرية العامة للضرائب، الدليل الجبائي للتسجيل، المصدر السابق، ص 09-10.

⁵ آسيا دوة، رمول خالد، المرجع السابق، ص 76.

⁶ المادة 59 من الأمر 105/76، المتضمن قانون التسجيل، المصدر السابق.

⁷ المادة 60 من الأمر 105/76، المتضمن قانون التسجيل، المصدر السابق.

2- بالنسبة للتصرفات الخاضعة لرسم نسبي

إن التصرفات الخاضعة لرسم نسبي هي التي تنقل الملكية أو حق الانتفاع أو التمتع بالأموال المنقولة أو العقارية سواء بين الأحياء أو عن طريق الوفاة وكذلك بالنسبة للتنازل على حق الإيجار أو الإستفادة من وعد بالإيجار يتناول كل العقار أو جزء منه، وكذلك العقود المثبتة إما لحصة في شركة أو قسمة أموال منقولة أو عقارية وذلك تطبيقاً لنص المادة 04 من الأمر 105/76¹ المتضمن قانون التسجيل، فالحق النسبي هو حق يمثل نسبة مئوية ثابتة تطبق على جميع عمليات نقل الملكية المحددة بموجب المادة السابقة الذكر².

إن العقود الموثقة الخاضعة للرسم النسبي كقاعدة عامة يجب أن تسجل في أجل شهر ابتداء من تحريرها وذلك تطبيقاً لنص المادة 58 ف1 من الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل على أنه: "يجب أن تسجل عقود الموثقين في أجل شهر ابتداء من تاريخها باستثناء الحالة المنصوص عليها في المادة 64 أدناه"³، أما عقود الوصايا المودعة لدى الموثقين وابتداء من سنة 2004 صدر قانون رقم 22/03 المؤرخ في 28 ديسمبر 2003 يتضمن قانون المالية لسنة 2004، التي نصت على أنه: " تلغى أحكام المادة 64 من قانون التسجيل"⁴، والذي ألزمت فيه تطبيق أحكام المادة 59 من الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل، حيث تسجل الوصايا خلال الشهر الذي يلي شهر إعدادها باعتبارها من العقود الثابتة بنص المادة 208 من الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل والتي تنص على ما يلي: "تخضع للرسم الثابت المقدر بـ 1.500 دج، كل العقود التي لم تحدد تعريفها بأي مادة من هذا القانون، والتي لا يمكن أن يترتب عنها تحصيل رسم نسبي"⁵، وتسجل التصريحات والعقود التي يجب إيداعها إما من طرف ذوي الحقوق أو محرري هذه العقود والتي ترد على الأموال المستحقة لهم والتي انتقلت عن طريق الوفاة⁶.

¹ آسيا دوة، رمول خالد، المرجع السابق، ص 76.

² آسيا دوة، رمول خالد، المرجع السابق، ص 76.

³ المادة 58 من الأمر 105/76، المتضمن قانون التسجيل، المصدر السابق.

⁴ أنظر قانون رقم 22/03 المؤرخ في 4 ذي القعدة عام 1424 الموافق لـ 28 ديسمبر سنة 2003، يتضمن قانون المالية لسنة 2004، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، المؤرخة في 29 ديسمبر 2003، العدد 83 الموقع الإلكتروني:

-https:joradp.dz.

- تاريخ الإطلاع: 2021/04/24، على الساعة: 15:02.

⁵ المادة 208 من الأمر 105/76، المتضمن قانون التسجيل، المصدر السابق.

⁶ أنظر المادة 65 من الأمر 105/76، المتضمن قانون التسجيل، المصدر السابق.

في أجل سنة واحدة ابتداء من تاريخ الوفاة وهذا تطبيقا لنص المادة 65 من الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل¹.

وتجدر الإشارة أنه واستنادا إلى أحكام المادة 62 من الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل والتي تنص على أنه: "ليس هناك أجل محدد فيما يخص تسجيل جميع العقود غير المذكورة في المادة 58 و59 و60 و61 و64 من هذا القانون"².

أما بالنسبة للأوقات المحددة للإيداع واستنادا إلى أحكام المادة 73 من الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل فيتم كل أيام الأسبوع من 8 صباحا وإلى غاية 04 مساء وبصفة مستمرة ما عدا يوم الجمعة والسبت وأيام الأعياد المحددة قانونا وبعد الظهر من اليوم الذي تحدده مفتشية التسجيل من أجل القفل الشهري للمحركات الحسابية وإضافة إلى ذلك وجب على رئيس مفتشية التسجيل والطابع تعليق أيام وساعات الفتح والغلق على كل باب مصلحة³.

وتبين أخيرا أن اليوم الذي أبرم فيه العقد لا يؤخذ بعين الاعتبار ضمن الآجال المحددة لتسجيل العقد وأنه وإذا صادف وكان اليوم الأخير من الآجال المحددة للتسجيل يوم تغلق فيه المصلحة، فإن الآجال تمتد إلى اليوم الأول للعمل الذي يلي يوم الغلق⁴، وذلك طبقا للمادتين 72 و74 من الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل، إذ نصت المادة 72 على أنه: "إن يوم تاريخ العقد أو يوم فتح التركة لا يؤخذ بعين الاعتبار ضمن الآجال المحددة بموجب المواد السابقة من أجل تسجيل العقود والتصريحات"⁵، أما المادة 74 نصت على أنه: "إن الآجال المحددة بموجب هذا القانون من أجل تسجيل العقود وكذلك من أجل دفع الحقوق والرسوم الخاصة بها، من أجل إيداع التصريحات الخاصة بها، تمتد إلى غاية يوم العمل الأول الذي يلي، عندما ينقضي اليوم الأخير من الأجل في يوم من أيام الغلق المنصوص عليه في المادة 73 أعلاه"⁶.

ثانيا: الهيئات المختصة في عملية التسجيل الجبائي

لم يكتف المشرع بتقيد عملية التسجيل بشرط الآجال فقط، بل أضاف شرطا آخر يتمثل⁷

¹ أنظر المادة 65 من الأمر 105/76، المتضمن قانون التسجيل، المصدر السابق.

² المادة 62 من الأمر 105/76، المتضمن قانون التسجيل، المصدر السابق.

³ أنظر المادة 73 من الأمر 105/76، المتضمن قانون التسجيل، المصدر السابق.

⁴ كريم قان، المرجع السابق، ص 92.

⁵ المادة 72 من الأمر 105/76، المتضمن قانون التسجيل، المصدر السابق.

⁶ المادة 74 من الأمر 105/76، المتضمن قانون التسجيل، المصدر السابق.

⁷ آسيا دوة، رمول خالد، المرجع السابق، ص 77.

في وجوب احترام المكاتب المختصة إقليمياً للقيام بإجراء التسجيل، ولقد حددت مواد الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل المكاتب المؤهلة قانوناً في الباب الرابع تحت عنوان المصالح المختصة بتسجيل العقود ونقل الملكيات¹، فالتسجيل الجبائي لا يمكن أن يتم بأي حال من الأحوال إلا في المكاتب المخصصة لذلك قانوناً ويرجع ذلك إما إلى الطبيعة القانونية للعقد أو التحويلات وإما إلى قيمة المراقبة في تلك المكاتب بالنسبة للتصرفات داخل الوطن أو خارجه².

1- بالنسبة للتصرفات المبرمة داخل الوطن

إن تسجيل التصرفات المبرمة داخل الوطن يتم في المكاتب المختصة إقليمياً والتي حددتها المواد 75 و 80 من الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل³.
ويشار في هذا الصدد أن له اختصاص إقليمي فيما يخص تحرير العقود وهذا ما أكدته المادة 02 من قانون 02/06 المتضمن تنظيم مهنة الموثق.

فبالنسبة لأعوان التنفيذ التابعين لكتابات الضبط يسجلون عقودهم إما في المصلحة التابعة لمحل اقامتهم وإما في المصلحة التابعة للمكان الذي فيه إعداد هذه العقود أو عند الاقتضاء في المكتب الموجود في نطاق الولاية التي يمارسون بمهامهم، وتودع التصاريح المتعلقة بنقل الملكية عن طريق الوفاة، في المكتب التابع لمحل سكن المتوفي مهما كانت حالة القيم العقارية أو المنقولة التي يجب التصريح بها وهذا تطبيقاً لنص المادة 80 من قانون التسجيل⁴، أما بالنسبة للعقود ذات توقيع خاص تسجل في مكتب التسجيل محل سكني أحد أطراف العقد العرفي.

2- بالنسبة للتصرفات المبرمة خارج الوطن

يتم تسجيل التصرفات التي تمت خارج الوطن في جميع مصالح التسجيل دون تمييز وذلك استناداً إلى نص المادة 78 من الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل⁵.
بالنسبة للوصايا التي تمت في خارج الوطن لا يمكن تنفيذها على الأموال الموجودة في الجزائر إلا بعد تسجيلها في المصلحة التابعة لمحل سكني الموصي أو في مكتب محل سكناه الأخير⁶

¹ آسيا دوة، رمول خالد، المرجع السابق، ص 77.

² عمر بن حميدة، بومدين بن قدياب، المرجع السابق، ص 51.

³ أنظر المادة 75 و 80 من الأمر 105/76، المتضمن قانون التسجيل، المصدر السابق.

⁴ آسيا دوة، رمول خالد، المرجع السابق، ص 78.

⁵ أنظر المادة 78 من الأمر 105/76، المتضمن قانون التسجيل، المصدر السابق.

⁶ آسيا دوة، رمول خالد، المرجع السابق، ص 79.

المعروف في الجزائر وفي حالة ما إذا كانت الوصية تشمل تدابير خاصة بعقارات موجودة في الجزائر فيجب فضلا عن ذلك أن تسجل في المكتب التابع لموقع هذه العقارات من دون أن يترتب عن ذلك ازدواج الرسوم¹، أما فيما يخص تسجيل نقل الملكية عن طريق الوفاة واستنادا إلى نص المادة 80 من قانون التسجيل فيتم في مكتب مكان الوفاة إذا كان المتوفى لا يقيم بالجزائر، وفي المكتب المعين من قبل الإدارة الجبائية إذا حدثت الوفاة في الجزائر والمتوفى لا يقيم بالجزائر².

المطلب الثاني: تنفيذ إجراءات التسجيل الجبائي على العقارات

إن مفتش التسجيل ملزم بإجراء التسجيل وذلك من خلال تحليل ودراسة العقود والوثائق المودعة في أجل أقصاه 48 ساعة ابتداء من تاريخ الإيداع وإتمام إجراءات التسجيل الجبائي في مدة أقصاها 24 ساعة بعد دفع الحقوق المستحقة³، فليس له أن يؤجل العملية بأي حال من الأحوال، وله الحق بالإحتفاظ بالعقد طيلة الأربع وعشرين ساعة فقط حتى يتمكن من مراجعته من حيث الشكل⁴، كما يمكن لمفتش التسجيل رفض إجراء عملية التسجيل في حال عدم احترام شروط وإجراءات هذه العملية، مما يترتب جزاءات على المكلفين بالتسجيل عند عدم دفعهم لرسوم التسجيل أو عدم احترامهم القوانين والتنظيمات⁵.

ويسجل مفتش التسجيل كل التصرفات القانونية سواء كانت متعلقة بانتقال حق عيني أو شخصي سواء تم هذا التسجيل بحقوق أو مجانا، ولهذا سوف نتناول تنفيذ إجراءات تسجيل الجبائي بالنسبة للعقود العرفية وبالنسبة للمحركات الرسمية وكذا بالنسبة للمحركات القضائية⁶.

الفرع الأول: بالنسبة للعقود العرفية

حيث يلاحظ أن المشرع يشترط أن يكون التصرف المراد تسجيله مدونا في عقد رسمي أو توثيقي، بخلاف ما كان معمولا به في السابق حيث جاء في المادة 351 من الأمر 105/76⁷

¹ آسيا دوة، رمول خالد، المرجع السابق، ص 79.

² كريم قان، المرجع السابق، ص 94.

³ عمر بن حميدة، بومدين بن قدياب، المرجع السابق، ص 53.

⁴ أنظر المادة 180 من الأمر 105/76، المتضمن قانون التسجيل، المصدر السابق.

⁵ كريم قان، المرجع السابق، ص 93.

⁶ آسيا دوة، رمول خالد، المرجع السابق، ص 80.

⁷ المادة 351 من الأمر 105/76، المتضمن قانون التسجيل، المصدر السابق.

المتضمن قانون التسجيل أنه : "يمنع مفتشو التسجيل من القيام بإجراء تسجيل العقود العرفية، المتضمنة الأموال العقارية أو الحقوق المنقولة...."¹، والحقيقة أن تسجيل العقد العرفي، الذي كان متعاملا به قبل سنة 1992 ، لا يعد ركنا في التصرف المدني وهذا ما نصت عليه المادتين 130 و131 من من الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل².

حيث أن التسجيل يكسب العقد العرفي تاريخا ثابتا يسري في مواجهة الغير من ناحية حجيته من يوم تسجيله، وهو ما يتماشى مع نص المادة 328 ف1 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري على أنه: "لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت ويكون تاريخ العقد ثابتا ابتداء..."³، أما مضمون العقد فيبقى بعيدا كل البعد عن الرسمية.

وعليه فإن التسجيل يعطي للمحرر العرفي تاريخا أكيدا، وذلك لأنه يدل على أنه قد أبرم قبل ذلك التاريخ حتما، وهنا توجد واقعة مادية شهد بها موظف التسجيل، ولذلك فليس للغير أن يطعن في تاريخ التسجيل إلا بطريق التزوير، وهو الأمر نفسه إذا ما أشر موظف أو ضابط عمومي مختص على الورقة العرفية.

وفي هذا الصدد قضت المحكمة العليا: "يكون العقد العرفي ثابتا من تاريخ تسجيله بمصلحة التسجيل التابعة لوزارة المالية"⁴.

وقد سبق وأن تبني المشرع هذه القاعدة في نص المادة 326 مكرر 1 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني الجزائري، والتي جاء فيها: "يعتبر تقييد العقد الوارد في السجلات العمومية إلا كبدائية للاثبات بالكتابة،..."⁵.

الفرع الثاني: بالنسبة للمحررات الرسمية

سوف نتناول تنفيذ إجراءات تسجيل التصرفات الناقلة للملكية العقارية سواء بعوض أو بدون

عوض

¹ المادة 351 من الأمر 105/76، المتضمن قانون التسجيل، المصدر السابق.

² أنظر المواد 130 و 131 من الأمر 105/76، المتضمن قانون التسجيل، المصدر السابق.

³ المادة 328 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني الجزائري، المصدر السابق.

⁴ قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية بتاريخ 2005/12/21، ملف رقم 351271، منشور بنشرة المحامي، المنظمة الجهوية للمحامين، ناحية سطيف، العدد 12 ، أوت 2010، ص 34.

⁵ المادة 326 مكرر 1 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني الجزائري، المصدر السابق.

أولاً: نقل الملكية العقارية بعوض

إن نقل الملكيات بعوض هي تلك العمليات المنجزة عن طريق تقديم مقابل الملكية للمالك من طرف المالك الجديد، ويمكن أن تكون التحويلات موضوع إما نقل الملكيات كلياً أو الانتفاع أو ملكية الرقبة أو التمتع بالحيازة¹، ويمكن القول أن نقل الملكية العقارية بعوض هي من بين التصرفات الملزمة لجانبين فمقابل الالتزام بنقل الملكية العقارية يقع على عاتق الطرف الآخر إما بإعطاء أو فعل شيء ما، طبقاً لنص المادة 58 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني، وتنتقل بموجب هذه العملية كل أو جزء من الملكية العقارية².

1- نقل كل الملكية العقارية

إن الملكية العقارية لا تعد سوى أن تكون سلطة مباشرة لصاحب العقار، الذي يستطيع بموجبها أن يشغله ويستعمله ويتصرف فيه ضمن حدود القوانين والأنظمة المعمول بها ومن هنا نقصد بها انتقال تلك السلطة من شخص لآخر وفقاً للقانون³، ويتم ذلك عن طريق البيع أو المقايضة، ولم يكن عقد البيع معروفاً بأحكامه الخاصة في بداية الأمر، وإنما سبقه قبل ذلك عقد المقايضة بالأشياء، حيث كان بموجبه يستبدل الأفراد الأشياء بأشياء أخرى يملكونها، لذلك يعد التعاقد بالمقايضة أقدم العقود وأكثرها شيوعاً في الماضي، فهي الأصل في نقل الملكية بصفة عامة وبقيت كأساس لنقل الملكية، أما البيع أول ما ظهر كان في القانون الروماني الذي يعد مجموعة القواعد القانونية التي وضعت في مدينة روما الإيطالية والتي احتوت بدءاً من قانون الألواح الإثني عشر وصولاً إلى مجموعات القوانين التي وضعت في عصر المسيحية والتي كانت أساساً لنظام القانون المدني الشائع في معظم دول العالم الآن، بما في ذلك القانون المدني الجزائري، أما الشريعة الإسلامية فقد إهتمت بالبيع باعتباره من أهم مجالات المعاملات التجارية ويعد عقد البيع شرعاً تملك الشيء مقابل ثمن نقدي لقوله تعالى "(وشروه بثمن...)، سورة يوسف الآية 20⁴.

¹ المديرية العامة للضرائب، الدليل الجبائي للتسجيل، المصدر السابق، ص 11.

² آسيا دوة، رمول خالد، المرجع السابق، ص 25.

³ عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 13.

⁴ محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، (ط.4)، 2005، ص 08.

وبذلك سوف نتناول تنفيذ إجراءات التسجيل بالنسبة لعقد البيع العقاري، وكذا عقد المقايضة المنصبة على عقار.

أ- عقد البيع

نصت المادة 351 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري على أنه: "البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي"¹، هذا يعني أن عقد البيع هو مبادلة مال نقدي بمال غير نقدي كما أنه عقد ملزم لجانبين، حيث يلتزم البائع بأن ينقل ملكية الشيء للمشتري أو حقا ماليا آخر ويلتزم المشتري بأن يدفع للبائع مقابلا لذلك ثمنا نقدياً².

وفيما يخص البيع المنصب على عقار، ونقصد بالعقار هو الشيء الثابت المستقر في مكانه غير قابل النقل منه إلى مكان آخر بدون تلف، وقد عرفه المشرع الجزائري في المادة 683 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري³.

حيث لا تنتقل ملكية العقار المبيع إلى المشتري إلا بعد احترام الإجراءات الشكلية طبقا لنص المادة 793 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري⁴. فهي تخضع بذلك لمجموعة من الإجراءات الشكلية منها:

- إجراء مزدوج يتم التسجيل لدى مفتشية التسجيل والطابع المختصة، وإشهار البيع لدى المحافظة العقاري، هذا الإشهار العقاري يسمح بتحصيل رسم يسمى برسم الإشهار العقاري بنسبة 1% (المادة 353-2 من قانون التسجيل).

- بيع بعقد موثق (عقد رسمي).

- إلزامية الدفع على مرأى وبين أيدي موثق خمس (5/1) سعر التحويل كما نصت عليه المادة 256 من الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل، وزيادة على ذلك لا تخضع لرسم التسجيل فقط التحويلات بعوض أو الانتفاع بالعقارات ولكن أيضا كل عقد حتى وبدون إضافته لشكل البيع بشرط أن يتم تحويل الملكية بعوض⁵.

¹ المادة 351 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني الجزائري، المصدر السابق.

² يمينة حوحو، المرجع السابق، ص 09.

³ عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص ص 14-15.

⁴ آسيا دوة، رمول خالد، المرجع السابق، ص 81.

⁵ المديرية العامة للضرائب، الدليل الجبائي للتسجيل، المصدر السابق، ص 12.

• تسجيل البيع العقاري

يقوم محرر عقد بيع العقار بإيداع المحرر الرسمي المراد تسجيله لدى مصلحة التسجيل والطابع، ويجب أن يرفقه بكافة الوثائق التي أشار إليها المشرع من كشوف إجمالية وملخصات ونسخ أصلية، وذلك طبقاً للمادة 158 من الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل، وتحديد أن كل الحقوق المستحقة للخزينة قد تم سدادها من المكلفين بأدائها وفق المادة 15 مكرر من نفس القانون السالف الذكر.

بمجرد إيداع الوثائق يقوم مفتش التسجيل بتفحصها، فيطلع على العقد وكافة الوثائق المرافقة له، مع الإشارة أن له الحق في الاحتفاظ به طيلة 24 ساعة فقط للتمكن من مراجعة الشروط الشكلية حسب ما أوردهته المادة 180 من الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل،¹ كما يقوم بتحميل العقد وتحديد قيمة رسوم التسجيل²، وإعطاء مخالصة بذلك وفق ما تضمنته المادة 182 من الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل، وذلك من أجل استيفائها، فقد نص المشرع على وجوب تسديد الرسوم قبل إجراء التسجيل هذه الرسوم تكون على الوعاء الضريبي حسب معدل الرسم النسبي طبقاً لنص المادة 14 من الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل وهي مقدرة بخمسة بالمائة (5%)، استناداً إلى المادة نص 252 من الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل³.

بالإضافة إلى جميع التكاليف وأيضاً التعويضات لصالح المتنازل، كما يمكن للإدارة الجبائية فرض ضريبة على القيمة التجارية إذا ظهرت أنها مرتفعة أثناء إجراءاتها لعملية المراقبة الجبائية⁴ وتخضع البيوع الواردة على العقارات التابعة لملك الدولة وغير المعفية صراحة بنص القانون إلى حق تسجيل قدره اثنان ونصف بالمائة 2,5% من قيمة الوعاء الضريبي، وذلك بموجب المادة 22 من قانون المالية لسنة 2011 التي تحيلها إلى أحكام المادة 271 من الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل، في حين أن العقود التي تنتقل ملكية عقارات تقع خارج الوطن تخضع لنسبة قدرها ثلاثة بالمائة 3%⁵.

¹ فاروق بكداش، المرجع السابق، ص 10-11.

² فاروق بكداش، المرجع السابق، ص 10-11.

³ كريم قان، المرجع السابق، ص 94.

⁴ المديرية العامة للضرائب، الدليل الجبائي للتسجيل، المصدر السابق، ص 12.

⁵ عمر قليمي، الدليل العلمي في التسجيل والطابع، المديرية العامة للضرائب، معهد الاقتصاد الجمركي والجبائي الجزائري التونسي، القليعة، تيبازة، (د.ط.)، 1990، ص 17.

أما البيوع القضائية فتم الإشارة في حكم رسو المزاد إلى المبالغ المستحقة التي يتحملها الراسي عليه المزاد، والمقصود بها رسوم التسجيل والشهر...، إذ يتم التسجيل حكم رسو المزاد بصفته سند ملكية ناتج عن بيع بالمزايدة، حيث يختلف رسم التسجيل في العقود القضائية الناقلة للملكية حسب صفة من رسا عليه المزاد إن كان من الغير أو مالكا على الشيوع، فاستنادا إلى أحكام المادة 253 من الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل التي نصت على أنه: "إن المزايدات الخاصة بإعادة البيع على ذمة المشتري لأموال من نفس النوع، تخضع لنفس الرسم الذي قدره 5%...¹، مع مراعاة الأحكام الواردة في المادتين 255 و258، المزايدات والبيوع وإعادة البيوع والتنازلات وإعادة التنازلات والسحوب التي تمارس بعد انقضاء الآجال المتفق عليها بموجب عقود البيع² مع حق استرداد البيوع وفاء للالتزام وجميع العقود الأخرى المدنية والإدارية والقضائية التي تنتقل الملكية أو حق الانتفاع بأموال عقارية بمقابل مالي...³."

أما إذا أعيدت المزايدة على ذمة الراسي عليه المزاد المتخلف عن دفع ثمن رسو المزاد في أجل 08 أيام وبعد اعذاره بالدفع في مدة 5 أيام، وبعد إعادة المزايدة رسا المزاد على شخص آخر وكان ثمن رسو المزاد الجديد أعلى من ثمن المزايدة السابقة، فإن الراسي عليه المزاد يدفع الرسم المقدر بخمسة بالمائة 5% بالنسبة لما يتجاوز ثمن المزايدة السابقة إذا تم دفع الرسم عنها⁴. أما رسم تسجيل بيع العقارات المشاعة فتخضع لحق قدره ثلاثة بالمائة 3% الحصص والأنصبة الشائعة لأموال عقارية مكتسبة عن طريق بيع العقار الشائع بالمزاد، ويخفض هذا الحق إلى معدل واحد ونصف بالمائة 1,5% إذا حصل الشراء من أحد المالكين على الشيوع⁵. أما الوعد بالبيع فقد تناوله المشرع الجزائري في من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري في باب الوعد بالتعاقد في المادتين 71 و72، حيث نصت المادة 71 ف 1 على أنه "الاتفاق الذي يعد له كالمتعاقدين أو إحداهما بإبرام عقد معين في المستقبل لا يكون له أثر إلا إذا عيّنت جميع الوسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه، والمدة التي يجب إبرامه فيها"⁶،

¹ المادة 253 من الأمر 105/76، المتضمن قانون التسجيل، المصدر السابق.

² أنظر المادة 255 و258 من الأمر 105/76، المتضمن قانون التسجيل، المصدر السابق.

³ أنظر المادة 255 و258 من الأمر 105/76، المتضمن قانون التسجيل، المصدر السابق.

⁴ سليمان بوقندورة، المرجع السابق، ص 192.

⁵ أنظر المادة 230 ف1 و2 من الأمر 105/76، المتضمن قانون التسجيل، المصدر السابق.

⁶ المادة 71 ف 1 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني الجزائري، المصدر السابق.

ويتضح من النص أن الوعد بالبيع قد يكون ملزم لجانب واحد أو ملزم لجانبين وعلى المتعاقدين تحديد نوع العقد المراد إبرامه مع المدة والتمن وللوعد آثار بين الطرفين، خاصة قبل إبداء الرغبة بالبيع أو الشراء، حيث لا يعد الوعد بالبيع بيعا لذلك لا يرتب حق عيني بين الطرفين أي أنه لا ينقل الملكية المبيع للموعد له، وإنما تظل في الذمة المالية للبائع¹، وابتداء من سنة 2004 وبموجب قانون المالية أصبح الوعد بالبيع المنصب على عقار يسجل استنادا إلى نص المادة 252 من الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل بموجب الرسم النسبي خمسة بالمائة 5 %، ووجب على المتعاقدين في وعد البيع العقار إتمام البيع في شكل رسمي عن طريق تحقيق البيع²، حيث يخضع لحق ثابت استنادا إلى نص المادة 208 من نفس القانون السالف الذكر أي رسم يقدر بألف وخمسمائة دينار جزائري 1.500 دج³.

وتجدر الإشارة أن رسوم التسجيل التي تدفع لخزينة الدولة يتحملها طرفا العقد بالتضامن⁴، وعلى إثر ذلك يقوم مفتش التسجيل بنقل تأشيرة التسجيل على العقد ويبين من خلالها الرسوم المستحقة الأداء، مع الإشارة إلى أنها سددت، وعليه أن يذكر الرقم الذي سجل به العقد وتاريخ التسجيل وتأشيرة رئيس مفتشية التسجيل وإمضاءه⁵.

وهناك بعض العقود المتضمنة بيع العقارات أثناء تسجيلها، ميزها المشرع ببعض الإعفاءات⁶:

• الإعفاءات القانونية المرتبطة بتسجيل عقود نقل ملكية العقارات

منح المشرع الجزائري بعض العقود الناقلة للملكية العقارية إعفاءات من رسوم التسجيل فالدولة وجماعاتها العمومية تكون معفاة من تسديد هذه الرسوم، وذلك تطبيقا لنص المادتين 271 و272 من الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل، كما أعفيت أيضا عملية اقتناء العقارات التي تستهدف إنشاء نشاط صناعي جديد ذي طابع أولي مقرر في المخطط الوطني للتنمية، وأعفى أيضا الشركات التعاونية والجمعيات الثقافية والجمعيات التي اعترف بمنفعتها العمومية، عند اقتنائها للعقارات تحتاجها لسير أعمالها ونشاطاتها الاجتماعية⁷.

¹ يمينة حوجو، المرجع السابق، ص 58.

² أنظر المادة 252 من الأمر 105/76، المتضمن قانون التسجيل، المصدر السابق.

³ أنظر المادة 208 و190 من الأمر 105/76، المتضمن قانون التسجيل، المصدر السابق.

⁴ أنظر المادة 91 من الأمر 105/76، المتضمن قانون التسجيل، المصدر السابق.

⁵ أنظر المادة 181 من الأمر 105/76، المتضمن قانون التسجيل، المصدر السابق.

⁶ عبد العزيز كساح لعور، مراد وافي، المرجع السابق، ص 96.

⁷ أنظر المادة 271 و272 من الأمر 105/76، المتضمن قانون التسجيل، المصدر السابق.

كما واستنادا إلى نص المادة 258 من نفس القانون السالف الذكر "تعفى من الرسم نقل الملكية المنصوص عليه في المادة 252 من هذا القانون، الاقتناءات العقارية التي يقوم بها الشباب ذو المشاريع المؤهلون للاستفادة من إعانة الصندوق الوطني لدعم تشغيل الشباب أو الصندوق الوطني لدعم القرض المصغر...، وتستفيد أيضا من هذه الإعفاءات: عملية بيع البنايات ذات الاستعمال الرسمي للسكن التي تنازلت عليها الدولة أو الهيئات العمومية حسب إجراء البيع بالإيجار والسكن الاجتماعي والسكن الاجتماعي التساهمي والسكن الريفي...، وتستفيد من هذه الإعفاءات مهما كان نمط التنازل سواء كان عقد تخصيص عقار أو بيع على التصاميم أو عن طريق الدفع بالأقساط¹.

العقود التي يبيع بمقتضاها ديوان الترقية والتسيير العقاري في الولاية للموفرين شققا موجودة في عمارات جماعية ومبينة ضمن نطاق التوفير من أجل السكن....².

وتجدر الإشارة أن الاستفادة من إعفاء من حق التسجيل المنصوص عليه في المادة 252 من الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل فيما عدا الدولة، فإنه مقترن أساسا ببيع العقارات الموجهة خصيصا للسكن استنادا إلى نص المادة 271 من نفس القانون السالف الذكر، غير ذلك تعفى الدولة في عقود البيع العقارات غير مخصصة للسكن ليصبح الحق اثنان ونصف بالمائة 2,5 %، وتطبق المادة 252 من نفس القانون في العقود الأخرى الناقلة للملكية بين الخواص حتى ولو كانت مؤسسات عمومية ذات طابع اقتصادي³.

أما ما تعلق بفسخ بيع العقارات فميز المشرع الجزائري في مادة التسجيل بين الفسخ الودي والفسخ القضائي.

فبالنسبة لفسخ الودي وذلك عن طريق عقد موثق فذهب إلى أن تسجيل عقد فسخ البيع فيتم على أساس المادة 252 من الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل أي خمسة بالمائة 5 % في حين أن عقد فسخ عقود نقل الملكية التي تتضمن بيع البنايات أو أجزاء البنايات ذات الاستعمال السكني أساسا المنجزة في إطار عملية الترقية العقارية وفق الشروط المحدد في التنظيم المتعلق بالترقية العقارية تسجل بنفس طريقة تسجيل العقد الأصلي مجانا⁴.

¹ عبد العزيز كساح لعور، مراد وافي، المرجع السابق، ص 96.

² عبد العزيز كساح لعور، مراد وافي، المرجع السابق، ص 96.

³ أنظر المادة 271 و252 من الأمر 105/76، المتضمن قانون التسجيل، المصدر السابق.

⁴ عمر بن حميدة، بومدين بن قدياب، المرجع السابق، ص 59.

أما بالنسبة للفسخ القضائي فإن حكم فسخ عقد البيع العقاري يسجل بالرسم الثابت المقدر بألف وخمسمائة دينار جزائري 1.500 د.ج، وذلك كون أن هذا العقد لا يترتب عنه تحصيل رسم نسبي ولا يثبت نقل الملكية أو حق الانتفاع أو التمتع لمدى...¹.

ب- عقد المقايضة أو المبادلة

نص المشرع الجزائري في المادة 413 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري، على أن: " المقايضة عقد يلتزم به كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود"²،

يتضح من هذا النص أن المقايضة هي مبادلة مال بمال أي المقابل ليس ثمنًا نقديًا لذلك يسهل التمييز بين عقد البيع وعقد المقايضة من خلال طبيعة المقابل فهو في البيع ثمن نقدي، وهو في المقايضة مال ليس من النقود³، حيث نصت المادة 414 من القانون السالف الذكر على أنه " إذا كانت الأشياء المتقايض فيها مختلفة القيم في تقدير المتعاقدين، جاز تعويض الفرق بمبلغ من النقود"⁴، ولذلك لم يضع القانون أحكامًا خاصة بالمقايضة مكتفياً بتطبيق أحكام البيع عليها، حيث نص في المادة 415 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري على أنه: " تسرى على المقايضة أحكام البيع بالقدر التي تسمح به طبيعة المقايضة، ويعتبر كل من المتقايضين بائعًا لشيء ومشتريًا للشيء الذي قايض عليه، وعلى ذلك تطبق كافة أحكام البيع فيما عدى ما كان منها متعلقًا بالثمن وشروطه، كذلك أحكام الغبن في بيع العقار لا تنطبق على المقايضة، ونظرًا لأن كلا المتقايضين يعتبر بائعًا ومشتريًا فإن مصروفات عقد المقايضة وغيرها من النفقات يتحملها المقايضان مناصفة ما لم يوجد اتفاق بغير ذلك"⁵.

• تسجيل عقد المقايضة

يقوم محرر عقد المقايضة أو المبادلة بإيداع المحرر الرسمي المراد تسجيله لدى مصلحة التسجيل والطابع ويجب أن يرفقه بكافة الوثائق التي أشرنا إليها سابقًا وهي الكشوف الإجمالية والملخصات، وذلك طبقًا للمادة 15 من الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل⁶،

¹ أنظر المادة 208 من الأمر 105/76، المتضمن قانون التسجيل، المصدر السابق.

² المادة 413 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني الجزائري، المصدر السابق.

³ عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 43.

⁴ المادة 414 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني الجزائري، المصدر السابق.

⁵ المادة 415 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني الجزائري، المصدر السابق.

⁶ أنظر المادة 15 من الأمر 105/76، المتضمن قانون التسجيل، المصدر السابق.

مع ضرورة إحتواء العقد الرسمي على كافة البيانات الضرورية التي تسمح للإدارة بالتحقق وتحديد أن كل الحقوق قد تم سدادها للخزينة وفق المادة 15 مكرر من نفس القانون السالف الذكر، وفي هذه الحالة يميز مفتش التسجيل بين ثلاثة حالات:

- الحالة الأولى: عقد مبادلة عقار بعقار آخر الخاضع لحق التبادل.
- الحالة الثانية: عقد مبادلة عقار بمنقول الخاضع لحق التحويل بعبوض.
- الحالة الثالثة: عقد مبادلة منقول بمنقول الخاضع لحق التحويل بعبوض.¹

وما يهمنا في دراستنا الحالة الأولى والحالة الثانية.

* الحالة الأولى: مبادلة عقار بعقار آخر

فيما يخص مبادلة العقارات فيما بينها فقد يتم مبادلة عقارات ذات القيمة المتساوية أو مبادلة عقارات ذات القيمة غير المتساوية.

إذا تمت مبادلة العقارات فيما بينها وكانت الحصص المتبادلة متساوية القيمة (مبادلة حقيقية وعادية) يحصل رسم التسجيل على أساس قيمة حصة واحدة بحق قدره 2,5 %، وذلك استنادا إلى نص المادة 226 من القانون السالف الذكر.

إذا تمت مبادلة عقارات غير متساوية القيمة من الناحية الجبائية يحصل مفتش التسجيل على حقين ورسم التسجيل هو مجموع الرسمين²، الرسم الأول يحصل حق المبادلة للحصة ذات القيمة الأصغر إستنادا إلى نص المادة 226 ف 1 من الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل.

الرسم الثاني يحصل رسم حق التحويل بعبوض لعقارات والمقدر ب 5 % إستنادا إلى نص المادة 216 ف 2 من نفس القانون التي تحيلها إلى المادة 252 من الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل³، وإذا تم مبادلة عقارات يوجد إحداها خارج التراب الوطني تحلل كبيع حسب القانون الجزائري وتطبق عليها أحكام المادة 252 السالفة الذكر ويحسب الرسم على أساس البيع وليس على أساس المبادلة والمقدر 3%⁴.

¹ أنظر المادة 15 من الأمر 105/76، المتضمن قانون التسجيل، المصدر السابق.

² عمر بن حميدة، بومدين بن قدياب، المرجع السابق، ص 61.

³ أنظر المادة 252 من الأمر 105/76، المتضمن قانون التسجيل، المصدر السابق.

⁴ عمر قليمي، المرجع السابق، ص 27.

***الحالة الثانية: مبادلة عقار بمنقول**

إذا كانت قيمة العقار تفوق قيمة المنقول، يمكن اعتبارها أساسا لتحديد قيمة الرسم على نقل الملكية العقار لقاء عوض طبقا للمادة 252 من الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل وهي 5 %¹.

أما فيما يتعلق بتقدير العقارات في عقد المبادلة، فمهما كان نوعها تقدر حسب قيمة التجارية الحقيقية عند تاريخ نقل الملكية تبعا للتصريح التقديري للأطراف وذلك من أجل تصفية حق التسجيل، وتبقى للإدارة الجبائية مراقبة التصريح طبقا للإجراءات القانونية المعمول بها على أساس حماية حق الخزينة العمومية².

• الإعفاءات القانونية المرتبطة بعقد المفاضلة

هناك بعض الإعفاءات من الرسوم فيما يخص مبادلة العقارات ونذكر منها ما يلي:

- تعفى من رسوم التسجيل على مبادلة العقارات الريفية بشرط أن تكون العقارات التي تمت مبادلتها موجودة في نفس البلدية أو في بلديات مجاورة وهذا تطبيقا لنص المادة 305 من الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل، ولا تعفى فائض القيمة للمبادلات العقارية الريفية المخففة من رسم نقل الملكية العقارية لقاء عوض³.

- تعفى الدولة من جميع حقوق التسجيل فيما يخص العقود المتعلقة بالمبادلات إستنادا إلى نص المادة 271 من الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل⁴.

2- نقل جزء من الملكية العقارية

إن الحقوق العينية هي سلطة مباشرة يقررها القانون لصاحب الحق على عين الشيء المحدد بعينه، فيستطيع أن يمارس سلطته عليه باستعماله واستغلاله والتصرف فيه، وينقسم الحق العيني إلى حق عيني أصلي وحق عيني تباعي، لذلك سوف نتناول كيفية تسجيل عقد الإيجار وكذا حق الانتفاع وملكية الرقبة⁵.

¹ آسيا دوة، رمول خالد، المرجع السابق، ص 84.

² عمر بن حميدة، بومدين بن قدياب، المرجع السابق، ص 62.

³ أنظر المادة 305 من الأمر 105/76، المتضمن قانون التسجيل، المصدر السابق.

⁴ أنظر المادة 271 من الأمر 105/76، المتضمن قانون التسجيل، المصدر السابق.

⁵ يمينة حوحو، المرجع السابق، ص 52.

- عبد الحفيظ عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العقارية في التشريع الجزائري ، طبعة منقحة ومزيدة، دار هومة، (د.ط)، 2006، الجزائر، ص65.

أ- تسجيل عقد الإيجار للعقارات

عرفت المادة 467 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري على أنه: "عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم"¹، يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقدا أو بتقديم أي عمل آخر يكون مقابل الإيجار في أغلب الحالات ثمن نقدي إلا أنه يجوز أن يكون هذا المقابل تقديم عمل، فالإيجار هو تمكين المستأجر من الانتفاع مقابل أجره خلال مدة محددة².

فبعد الإيداع من قبل محرري العقود، يقوم مفتش التسجيل بعد تحليل العقد والتأكد من كل المعلومات اللازمة مقيدة فيه منها هوية الأطراف طبقا لنص المادة 138 من قانون التسجيل وتعيين محل الإيجار وكذا أصل الملكية وذكر الثمن، وأيضا مدة الإيجار التي على أساسها يتم استيفاء حقوق التسجيل³

• عقود إيجار العقارات للإستعمال السكني أو الفلاحي

تخضع إجباريا لإجراء التسجيل عقود إيجار المحلات ذات الإستعمال السكني وبصفة عامة إيجار الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني، يترتب على تسجيل العقد دفع الرسم المنصوص عليه في المادة 208 من الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل والمقدر بـ 1.500 دج، وذلك خلال كل فترة محددة في العقد، ونفس الأمر بالنسبة لإيجار العقارات للإستعمال الفلاحي أو الزراعي

• عقود إيجار العقارات للإستعمال التجاري أو المهني

يتميز مفتش التسجيل بالنسبة لعقود إيجار العقارات ذات الاستعمال التجاري والمهني بين: عقود الإيجار لفترة محددة، عقود الإيجار لفترة غير محددة، عقود إيجار لمدى الحياة، عقود الإيجار طويلة الأمد⁴.

- عقود الإيجار لفترة محددة:

تحسب القيمة الخاضعة للرسم النسبي المحدد في نص المادة من الأمر 105/76 المتضمن⁵

¹ المادة 247 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني الجزائري، المصدر السابق.

² يمينة حوحو، المرجع السابق، ص 51.

³ آسيا دوة، رمول خالد، المرجع السابق، ص 86.

⁴ المديرية العامة للضرائب، الدليل الجبائي للتسجيل، المصدر السابق، ص 26.

⁵ المديرية العامة للضرائب، الدليل الجبائي للتسجيل، المصدر السابق، ص 26.

قانون التسجيل والمقدرة باثتان بالمائة 2 % على أساس الثمن الكلي للإيجار مع زيادة التكاليف ولا يمكن في أي حال من الأحوال أن يقل الرسم المحسوب بهذه الصورة عن الرسم الثابت المنصوص عليه في المادة 208 من نفس القانون السالف الذكر، والمقدر ب 1.500 دج.

- عقود الإيجار لفترة غير محددة:

بالنسبة لعقود الإيجار لفترة غير محددة فإن قيمة الأموال المستخدمة لحساب قاعدة الضريبة (الوعاء الضريبي)، تحدد عن طريق رأسمال المتكون من عشرين ضعف الربح أو الإيجار السنوي بإضافة كل التكاليف¹.

تخضع عقود الإيجار لفترة غير محددة لنفس الحقوق والرسوم المتعلقة بنقل الملكيات بعوض للممتلكات العقارية المنصوص عليها في المادة 252 من الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل والمقدرة ب 5 % في الوعاء الضريبي المحدد سابقاً².

- عقود الإيجار لمدى الحياة

بالنسبة لعقود الإيجار لمدى الحياة فإن قيمة الأموال المستخدمة لحساب قاعدة الضريبة (الوعاء الضريبي)، تحدد عن طريق رأسمال المتكون من عشرة أضعاف الثمن والأعباء السنوية. تخضع هذه العقود لنفس الحقوق والرسوم المتعلقة بنقل الملكيات بعوض للممتلكات العقارية المنصوص عليها في المادة 252 السالفة الذكر، والمقدرة ب 5 % .

- عقود الإيجار طويلة الأمد

هي العقود المبرمة لمدة 18 سنة على الأقل و 99 سنة على الأكثر، تحدد القيمة الخاضعة للرسم بنفس الكيفية المطبقة على عقود الإيجار لفترة محددة³، ينتج الرسم على أساس الثمن الكلي للإيجار مع زيادة التكاليف ضرب 2 % إستناداً إلى المادة 222 من الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل دون أن يقل هذا الحق عن الرسم الثابت 1.500 دج⁴.

• التنازل عن حق إيجار العقارات

يحصل هذا الحق على مقدار المبلغ أو التعويض المشروط من قبل المتنازل لصالحه أو على⁵

¹ المديرية العامة للضرائب، الدليل الجبائي للتسجيل، المصدر السابق، ص 26.

² أنظر المادة 252 من الأمر 105/76، المتضمن قانون التسجيل، المصدر السابق.

³ المديرية العامة للضرائب، الدليل الجبائي للتسجيل، المصدر السابق، ص 27.

⁴ أنظر المادة 222 من الأمر 105/76، المتضمن قانون التسجيل، المصدر السابق.

⁵ أنظر المادة 221 من الأمر 105/76، المتضمن قانون التسجيل، المصدر السابق.

القيمة التجارية الحقيقية للحق المتنازل عنه المحدد في التصريح التقديري للأطراف، إذا كان الإتفاق لا يتناول أي شرط صريح بمبلغ أو تعويض لصالح المتنازل، أو إذا كان المبلغ أو التعويض المشروط يقل عن القيمة التجارية الحقيقية للحق المتنازل عنه ويكون الحق النسبي مقدر بخمسة بالمائة 5 %¹.

• **التنازلات والغاء عقود الإيجار** تخضع للرسم الثابت المنصوص عليه في المادة 208 من الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل، والمقدر بـ 1.500 دج، إستنادا على نص المادة 209 من نفس القانون السالف الذكر².

ب- تسجيل حق الإنتفاع وملكية الرقبة على العقارات

لقد نص المشرع الجزائري على حق الإنتفاع وملكية الرقبة في المادة 844 وما يليها من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري، وحق الإنتفاع هو حق فعلي ناتج عن التنازل عن أجزاء حق الملكية بواسطته يمكن للمستفيد استعمال الشيء وكذا الإستفادة من الربوع الناتجة عنه من غير امتلاكه، أما حق الرقبة فهو حق فعلي ناتج عن التنازل عن أجزاء حق الملكية الذي يمكن للمستفيد حق التملك من غير أن يستعمله أو يستفيد منه³. حيث تخضع لرسم نسبي للتسجيل يقدر بـ 5 % إستنادا إلى نص المادة 252 من الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل.

إن قيمة ملكية الرقبة أو حق الإنتفاع للأموال العقارية تحدد على نحو الآتي:

- بالنسبة لنقل الملكية لقاء عوض للأموال غير الديون أو الربوع المعاشات بالثمن المعبر عنه مع إضافة جميع الأعباء النقدية ما عدا تطبيق المادتين 101 و113 من الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل.

- بالنسبة لنقل الملكية بين الأحياء مجانا أو بالنسبة لنقل الملكية الذي يتم عن طريق الوفاة، فإن الأموال المشار إليها أعلاه تقدر حسب الجدول التالي⁴:

¹ أنظر المادة 221 من الأمر 105/76، المتضمن قانون التسجيل، المصدر السابق.

² أنظر المادة 208 من الأمر 105/76، المتضمن قانون التسجيل، المصدر السابق.

³ آسيا دوة، رمول خالد، المرجع السابق، ص 86.

⁴ المديرية العامة للضرائب، الدليل الجبائي للتسجيل، المصدر السابق، ص 25.

عمر المنتفع	قيمة حق الإنتفاع	قيمة ملكية الرقبة
أقل من 20 سنة	10/7 من الملكية الكاملة	10/3 من الملكية الكاملة
أقل من 30 سنة	10/6 من الملكية الكاملة	10/4 من الملكية الكاملة
أقل من 40 سنة	10/5 من الملكية الكاملة	10/5 من الملكية الكاملة
أقل من 50 سنة	10/4 من الملكية الكاملة	10/6 من الملكية الكاملة
أقل من 60 سنة	10/3 من الملكية الكاملة	10/7 من الملكية الكاملة
أقل من 70 سنة	10/2 من الملكية الكاملة	10/8 من الملكية الكاملة
أكثر من 70 سنة	10/1 من الملكية الكاملة	10/9 من الملكية الكاملة

تجدر الإشارة إلى أن قيمة حق الإنتفاع لفترة محددة يقدر بعشرين (10/2)، من قيمة الملكية التامة لكل فترة عشر (10) سنوات لمدة حق الإنتفاع من دون تجزئته وذلك بغض النظر عن عمر المنتفع.

ولا يترتب أي حق بنص القانون من أجل إتحاد حق الانتفاع بالملكية عندما يتم هذا الإتحاد عن طريق وفاة المنتفع أو انقضاء الوقت المحدد فيما يخص مدة حق الانتفاع¹، أما في حالة إتحاد ملكية الرقبة وحق الإنتفاع بواسطة تنازل أحد المنتفعين عن حقوق الآخر بعوض أو تنازل كلاهما معا عن حقهما لصالح الغير يعتبر نقل ملكية لقاء عوض ويرتب حق نسبي للتسجيل².

ثانيا: نقل الملكية العقارية بدون عوض (مجانا)

نقل الملكية العقارية عن طريق التبرع أو بدون عوض لصالح المستفيدين هو من قبيل العقد الملزم لجانب واحد، ونص عليه المشرع الجزائري في المادة 56 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني الجزائري³.

ولهذا سنتطرق كيفية تسجيل نقل الملكية العقارية بين الأحياء، ونقل الملكية العقارية عن طريق الوفاة.

¹ أنظر المادة 53 من الأمر 105/76، المتضمن قانون التسجيل، المصدر السابق.

² المديرية العامة للضرائب، الدليل الجبائي للتسجيل، المصدر السابق، ص 22.

³ يمينة حوحو، المرجع السابق، ص 14.

1- نقل الملكية العقارية بين الأحياء (الهبات)

يتم نقل الملكية العقارية بين الأحياء بدون عوض عن طريق الهبة ونص المشرع الجزائري على الهبة في نص المادة 202 من قانون الأسرة على أنه: "الهبة تمليك بلا عوض...."، يتضح من هذا النص أن عقد الهبة ناقل ملكية الشيء محل الهبة من الواهب إلى الموهوب له بدون مقابل¹ ويجب توفر شروط الهبة حتى تكون صحيحة وإلا اعتبر عقد الهبة باطلا، غير أن هذا البطلان لا يؤثر في دفع رسوم التسجيل، ولا يمكن بأي حال من الأحوال استردادها إلا وفقا للإجراءات المحددة في نص المادة 190 ف 2 من الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل، ويخضع عقد الهبة فيما يخص أحكام التسجيل لنفس الإجراءات².

أ- تسجيل عقد الهبة

يجب على محرري العقود تقديم عقد الهبة إلى مفتش التسجيل ضمن الآجال القانونية المحددة والذي يجب كذلك أن يحتوي على البيانات والمعلومات الضرورية نفسها في العقود الناقلة للملكية ومنها:

- إسم الهيئة أو الموثق وعنوانهما، رقم عقد الهبة وتاريخه، اسم ولقب عنوان، رقم شهادة الميلاد للواهب والموهوب

له، تحت طائلة رفض الإجراء إستنادا إلى نص المادة 15 مكرر من الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل.

- تعيين المحل الموهوب والذي يجب أن يكون دقيقا في وصفه، عنوانه، مساحته....تاريخ شهره بالمحافظة العقارية بالمجلد والرقم.

- أصل ملكية العقار وتداوله ويراقب مفتش التسجيل حقوق التسجيل في كل انتقال للملكية.
- ذكر قيمة الحقوق العقارية، حيث تعد أساسا لإقتطاع حق التسجيل، لاسيما المادة 28 من الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل، حيث يتكون الوعاء الضريبي لحقوق الهبة من القيمة التجارية للممتلكات المعطاة³.

¹ يمينة حوحو، المرجع السابق، ص 15.

² آسيا دوة، رمول خالد، المرجع السابق، ص 88.

³ أنظر المادة 15 و 28 من الأمر 105/76، المتضمن قانون التسجيل، المصدر السابق.

بعد التأكد من احترام جميع الإجراءات الشكلية، يقوم مفتش التسجيل باقتطاع حق التسجيل المنصوص عليه في المادة 231 من نفس القانون السالف الذكر ونميز بين حالتين:

* الحالة الأولى

إن الهبات بين الأحياء الواقعة بيف الأصول والفروع في الدرجة الأولى فقط وبين الأزواج تعفى من حق التسجيل، أي تسجل مجاناً حيث لا يترتب أي رسم على التسجيل الجبائي.

* الحالة الثانية

إن الهبات بين الأحياء الواقعة بين غير تلك المذكورين في الحالة الأولى، يترتب تحصيل حق نسبي مقدر 5 % في الوعاء الضريبي المذكور سابقاً¹.

ب- عقد الرجوع عن الهبة

يخضع تسجيل عقد الرجوع عن الهبة إلى نفس الإجراءات التي يخضع لها عقد الهبة، ويجب الإشارة في عقد الرجوع عن الهبة إلى العقد الأصلي والمتمثل في عقد الهبة، لا سيما المكتب الذي سجل به العقد، تاريخ التسجيل والحقوق المدفوعة، براءة الذمة... ومن الناحية الجبائية فإن صحة أو بطلان عقد الرجوع عن الهبة لا يؤثر على استحقاق حقوق التسجيل، أما ما تعلق باقتطاع رسم التسجيل فنميز بين حالتين:

* الحالة الأولى

إذا كان الرجوع عن الهبة مرتكزاً على أحكام المادة 211 من قانون الأسرة فإن العقد السالف الذكر يخضع للرسم الثابت المنصوص عليه في المادة 218 من الأمر 105/76، المتضمن قانون التسجيل والمقدر بـ 1.500 دج.

* الحالة الثانية

إذا كان الرجوع عن الهبة خارج الحالات المذكورة في الحالة الأولى، فإن الرجوع عن الهبة يعد من الناحية الجبائية عقد هبة أي إنتقال الملكية العقارية ويخضع لحق نسبي قدره 5%².

• الإعفاءات

- الهبات والوصايا المقدمة إلى المؤسسات العمومية الخيرية، شركات الإسعاف التعاونية وغيرها من الشركات المعترف بمنفعتها العمومية والتي تخصص مواردها إلى خدمات المساعدة³.

¹ المادة 231 من الأمر 105/76، المتضمن قانون التسجيل، المصدر السابق.

² عمر بن حميدة، بومدين بن قدياب، المرجع السابق، ص 68.

³ المادة 240 من الأمر 105/76، المتضمن قانون التسجيل، المصدر السابق.

- الهبات والوصايا المقدمة إلى هيئات السكن المعتدل للكرء.
- الهبات والوصايا المقدمة إلى المؤسسات العمومية ذات النفع العام والتي تخصص مواردها للخدمات العلمية ذات الطابع النزيه.
- الهبات والوصايا المقدمة إلى الجمعيات الثقافية.
- الهبات والوصايا المقدمة إلى المؤسسات العمومية ذات النفع العام والتي تخصص مواردها للخدمات الثقافية أو الفنية ذات الطابع النزيه والتي تم قبولها لهذا الغرض من قبل وزير المالية
- أملاك الوقف
- إن الولايات والمؤسسات العمومية التابعة للولايات و البلديات والمؤسسات العمومية الاستشفائية والمكاتب الخيرية ومؤسسة الحماية الإجتماعية لرجال البحر تعفى من رسوم نقل الملكية مجانا فيما يخص الأموال التي آلت إليها¹.

2- نقل الملكية العقارية عن طريق الوفاة

ليست الإرادة وحدها القادرة على نقل الملكية العقارية بين الأفراد، بل أن للواقعة المادية هذه المكانة كذلك حتى دون تدخل إرادة الفرد، فالواقعة المادية يترتب عليها القانون أثرا بغض النظر أن تكون الإرادة قد اتجهت إلى إحداث هذا الأثر وهي تحدث إما بفعل الطبيعة أو بفعل الإنسان.

ومثالها الوفاة: فهي واقعة طبيعية يترتب عليها القانون أثرا وهو انتقال أموال الهالك (العقارية منها المنقولة) إلى ورثته طبقا لنص المادة 15 من الأمر 75/4 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المذكور سابقا، و عليه فإن الوفاة هي الحدث المنشئ لرسم التسجيل².

ويطبق رسم نقل الملكية عن طريق الوفاة على كل التحويلات التي تتجز عن وفاة شخص تاركا وراءه ممتلكات حيث يمس حق التحويل كل الممتلكات على أساس مبدأ إقليمية الضريبة وعليه فإن هذا الحق لا يطبق على الأموال العقارية والمنقولة التي وعائها المادي بالخارج³.

أ- تسجيل نقل الملكية العقارية عن طريق الوفاة

إن تسجيل نقل الملكية العقارية عن طريق الوفاة يتم عن طريق إجراءين⁴:

¹ المادة 240 من الأمر 105/76، المتضمن قانون التسجيل، المصدر السابق.

² عمر بن حميدة، بومدين بن قدياب، المرجع السابق، ص 69.

³ المديرية العامة للضرائب، الدليل الجبائي للتسجيل، المصدر السابق، ص 31.

⁴ الملحق رقم 08 عبارة عن مطبوع رسمي سلسلة ن 25 يتمثل في تصريح يملأ بمجموعة من المعطيات.

***الإجراء الأول: التصريح بالتركة**

تنجز التصفية ودفع الحقوق عن طريق تصريح مفصل مكتتب من طرف أحد الورثة أو الموصى لهم على استمارة مطبوعة¹، تقدم مجاناً من طرف الإدارة الجبائية، هذا التصريح يحرر في نسختين عندما يصل مبلغ الأصول الإجمالية (أموال منقولة، عقارات، محل تجاري، حصة أرباح الشركات...) إلى عشرة آلاف دينار جزائري²، وفي حالة عدم تقديم التصريح يكون مفتش التسجيل مؤهلاً لطلب رسم نقل الملكية عن طريق الوفاة التي يتم تصفيته تلقائياً على أساس عناصر التركة الموجودة في حوزته وليس برفعها أو تخفيضها حسب التصريح الواجب تقديمه، حيث يعلم مفتش التسجيل بواقعة الوفاة وجملة من البيانات عن المتوفى عن طريق رؤساء المجالس الشعبية البلدية بواسطة استمارة³.

تسلمها الإدارة الجبائية مجاناً هذه الاستمارة تحرر في نسختين وتبلغ إلى مفتشية التسجيل خلال عشرة الأيام الأولى لكل شهر، ويتم التصريح بالتركة عن طريق كل الورثة متضامنين و ذلك بتقديم تصريح مفصل وموحد لكل التركة⁴.

تتضمن تصفية الحقوق عمليتان: الأولى تحديد حصة كل صاحب حق من التركة على حسب عقد الفريضة محرر من طرف موثق أو عقد وصية.

أما الثانية فحساب حق التسجيل من كل حصة عائدة لوارث أو موصى له، وينتج حق التسجيل الإجمالي بجمع كل حقوق التسجيل الناتجة عن كل وارث أو موصى له كلها⁵.

تتضمن إجراء العمليات التالية بالترتيب تطبيق النسب على الحصة الصافية:

يحصل حق نقل الملكية بسبب الوفاة بمعدل 5 % حسب كل حصة صافية عائدة إلى كل ذي

حق، غير أنه يخفض إلى 1 % بالنسبة للأصول والفروع والأزواج، وتطبق كذلك نسبة 1 % إذا تعلق الإرث بأصول عقارية للمؤسسة عندما يلتزم الورثة لمواصلة الاستغلال⁶.

¹ الملحق رقم 08 ، المرجع السابق.

² أنظر المادة 171 و173 من الأمر 105/76، المتضمن قانون التسجيل، المصدر السابق.

³ الملحق رقم 9 عبارة عن مطبوع رسمي سلسلة ن 14 يتمثل في تصريح بالوفاة مؤشرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي.

⁴ آسيا دوة، رمول خالد، المرجع السابق، ص 88.

⁵ عمر بن حميدة، بومدين بن قدياب، المرجع السابق، ص 70.

⁶ المديرية العامة للضرائب، الدليل الجبائي للتسجيل، المصدر السابق، ص 32.

*الإجراء الثاني: الشهادة التوثيقية

إذا أراد أحد الورثة التصرف في كل أو في جزء من العقار يجب عليه استصدار شهادة توثيقية من الموثق والتي تسجل بمفتشية التسجيل وتشر بالمحافظة العقارية المختصة لكي يكون تصرفه نافذا إعمالا لنص 91 من المرسوم 76/63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه: "كل انتقال أو إنشاء أو انقضاء لحقوق عينية عقارية بمناسبة أو بفعل الوفاة ضمن الآجال المحددة في المادة 99 يجب أن يثبت بموجب شهادة موثقة¹.

إن الشهادة التوثيقية هي عقد رسمي يخضع لنفس الإجراءات العقود الأخرى، لاسيما عقود نقل الملكية فيما يخص إجراءات التسجيل الجبائي، إلا أن ما يتعلق بحقوق التسجيل فإن الشهادة الموثقة التي تم إعدادها بعد الوفاة والمثبتة لنقل الملكيات العقارية تسجل مجانا وذلك إستنادا إلى نص المادة 280 من الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل في حين أن الشهادة التوثيقية للعناصر المعنوية للمحل التجاري تعد من الناحية الجبائية أملاك منقولة (بمعنى حقوق)، ولذلك تخضع لحقوق نقل الملكية عن طريق الوفاة أي المنصوص عليه في المادة 236 من نفس القانون السالف الذكر².

ب- الإعفاءات

يمكن أن نذكر أهمها:

- إن الولايات والمؤسسات العمومية التابعة للولايات والبلديات والمؤسسات العمومية الاستشفائية والمكاتب الخيرية ومؤسسة الحماية الاجتماعية رجال البحر.
- تعفى من رسوم نقل الملكية مجانا فيما يخص الأموال التي آلت إليها عن طريق الهبة أو الإرث
- تعفى من رسوم نقل الملكية عن طريق الوفاة ومن رسوم تسجيل الهبات بين الأحياء الهبات والوصايا للأشياء الفنية والمعالم الأثرية أو الأشياء ذات الطابع التاريخي والكتب و المطبوعات³

¹ المادة 91 و99 من الامر رقم 76/63، المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق لـ 25 مارس سنة 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، المؤرخة في 13 ابريل سنة 1976، العدد 30، الموقع الالكتروني: <https://joradp.dz>.

- تاريخ الإطلاع: 2021/05/09، على الساعة: 15:02.

² أنظر المادة 280 و236 من الأمر 105/76، المتضمن قانون التسجيل، المصدر السابق.

³ آسيا دوة، رمول خالد، المرجع السابق، ص 90.

أو المخطوطات المقدمة إلى المؤسسات التي تتمتع بالشخصية المعنوية، غير المؤسسات المشار إليها في المادة 301 من الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل.

- تعفى من رسوم نقل الملكية عن طريق الوفاة، المنصوص عليها في المادة 236 من الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل الهبات التي لا تتجاوز قيمتها مليون دينار جزائري (1.000.000,00 دج)، المقدمة من قبل أشخاص طبيعيين مقسمين لصالح مؤسسات مقيمة ومعتمدة للبحث العلمي أو جمعيات خيرية مصرح بمنفعتها العمومية.

وبالإضافة إلى إجراء تسجيل التصرفات الناقلة للملكية العقارية بعوض وبدون عوض، هناك تصرفات أخرى تخضع للتسجيل الجبائي ومن بينها القسمة كتصرف مقرر لحق الملكية العقارية¹. فالقسمة هي عقد يهدف لإنهاء الشروع عن طريق توزيع الذمة المالية المشاعة بين الشركاء مالكي الشروع، وتخضع العقود المعلنة للقسمة لقواعد الرسم الخاصة المتضمنة حق القسمة، وحقوق أخرى تتضمن عقود نقل الملكية بعوض تسمى الفرق².

و نميز بين حالتين: حالة القسمة العادية وحالة القسمة مع فرق أو فائض القيمة.

- حالة القسمة العادية

هي التي يتلقى فيها الشريك في القسمة حصته من الممتلكات التي تكون قيمتها تساوي حقوق الممتلكات المقسمة، ويخضع استحقاق دفع حقوق القسمة لثلاثة شروط: وجود عقد القسمة، وجود تبرير الشروع، وجود قسمة حقيقية، وتخضع قسمة الأموال العقارية لرسم قدره 1,5 % بين الشركاء في الملك والشركاء في الإرث والشركاء مع الغير مهما كانت صفتها بشرط أن تكون لها مبررات³. يستحق هذا الرسم من الوعاء الضريبي المحدد من الأصول الصافية المقسمة كوعاء للرسم بالنسبة لقسمة الأموال العقارية بين الشركاء في الملك والشركاء في الإرث والشركاء مع الغير.

- حالة القسمة مع فرق أو فائض في القيمة

هي حالة تلقى الشريك في القسمة أملاك مشاعة أعلى من قيمة حقوقه، ولتحقيق التساوي على المستفيد أن يعوض الشركاء الآخرين في قسمة إما بدفع مبلغ من المال أو بتحمل حصة من الخصوم (الديون) أعلى من التي كان عليه تحملها⁴.

¹ آسيا دوة، رمول خالد، المرجع السابق، ص 90.

² عمر بن حميدة، بومدين بن قدياب، المرجع السابق، ص ص 71-72.

³ أنظر المادة 244 من الأمر 105/76، المتضمن قانون التسجيل، المصدر السابق.

⁴ المديرية العامة للضرائب، الدليل الجبائي للتسجيل، المصدر السابق، ص ص 49-50.

عندما تخضع المبالغ المسماة الفرق لحقوق التسجيل فإنها تخصم من الأصول الخاضعة لحق القسمة ويفسر هذا الإجراء بأن نفس المبالغ ليس عليها أن تخضع لحق القسمة وحق التحويل في آن واحد، إن فائض في القيمة للأموال العقارية فإن المادة 246 من الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل، تنص على دفع رسم قدره 5%¹، ويكون التقادم بالنسبة لطلب حقوق التسجيل بعد أجل أربع سنوات ابتداء من يوم تسجيل عقد أو وثيقة أخرى أو تصريح، وهذا طبقاً لنص المادة 118 ف 2 من قانون الإجراءات الجبائية، وبعد عشرة سنوات (10) ابتداء من فتح التركة بالنسبة للتركات غير المصرح بها وهذا تطبيقاً لنص المادة 118 ف 3 من نفس القانون السالف الذكر².

الفرع الثالث: بالنسبة للمحركات القضائية

يتم تسجيل المحركات القضائية كما يلي:

أولاً: تسجيل المحركات القضائية

تقدم العقود والقرارات القضائية مرفقة بجدول يعد في نسختين فتودع نسخة لدى مفتشية الضرائب والأخرى ترجع إلى المودع يذكر في هذه الجداول مايلي:

- تاريخ ورقم الحكم الموجود في الفهرس.
- ألقاب وأسماء الأطراف ومساكنهم.
- مبلغ الرسوم النسبية المستحقة والمتضمنة قراراً بمبلغ الرسوم المدفوعة موقعا بصفة قانونية وتكون مرفقة بالنسخة الأصلية أو البراءات الأصلية أو البراءات الخاصة بالأحكام.
- وكذا ملخص تحليلي على إستمارة تسلمها الإدارة مجاناً، تلخص فيها الأحكام الرئيسية للحكم، ويحرر في نسختين إضافة إلى الوثائق المقدمة خلال سير الدعوى.

ثانياً: الأجال الخاصة بالمحركات القضائية

حددت آجال تسجيل المحركات القضائية خلال الشهر الذي يلي شهر إعدادها، حيث تنص الفقرة الأولى من المادة 60 على مايلي: " يجب أن تسجل عقود الموثقين وأعاون التنفيذ التابعين لكتابات الضبط وكذلك القرارات القضائية خلال الشهر الذي يلي شهر إعدادها...". ويتم تقديم العقود والقرارات القضائية الخاضعة لرسم التسجيل القضائي مثل العقود الموثقة³

¹ أنظر المادة 246 من الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل، المصدر السابق

² أنظر المادة 118 ف 1 وف 2 وف 3، من قانون الإجراءات الجبائية لسنة 2021، المصدر السابق.

³ أنظر المادة 60 من الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل، المصدر السابق.

الخاضعة للرسم الثابت إلى المراقبة القانونية في الآجال المحددة، أي أنها تخضع للمراقبة مثل العقود الموثقة، وتكون مرفقة بجدول يعد في نسختين تودع إحدى هذه النسخ لدى مفتشية الضرائب والأخرى ترجع إلى المودع الذي يلزم عليه إنقضاء كل ثلاثة أشهر، أن يقدم إلى تأشيرة رئيس مفتشية الضرائب الفهرس الذي سجلت فيه بصفة منتظمة كل العقود والقرارات الموجودة في جداول الأشهر السابقة والشهر الجاري¹.

ويثبت دفع الرسوم بوضع ختم يحمل عبارة "رسم الطابع لصالح الخزينة"، حسب ما نصت عليه الفقرة الثالثة من المادة 60 من الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل².

¹ عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 102.

² أنظر المادة 60 ف 3 من الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل، المصدر السابق.

المبحث الثاني: جزاءات الإخلال بأحكام التسجيل الجبائي

يجب احترام إجراءات التسجيل وتمكين مفتشية التسجيل من استيفاء حقوق التسجيل، وهذا بعد تقدير الحقوق بطريقة سليمة، وكذلك بالنسبة للخاضعين لحقوق التسجيل فعليهم الالتزام بتمكين مفتشية التسجيل من استيفاء الحقوق لأجل تحقيق أغراضها التمويلية للخرينة العمومية¹. ويمكن تصنيف الإخلال في أحكام التسجيل إلى 3 أنواع من العقوبات: عقوبات مدنية، عقوبات جنائية وعقوبات جبائية وتعتبر أكثر أهمية من العقوبات الأخرى، كونها أكثر تطبيقاً ومورد هام للخرينة العمومية²، كما أن هناك امتيازات وضمانات ممنوحة للدولة نتيجة هذا الإخلال، لذلك نتناول ذلك في مطلبين:

المطلب الأول: العقوبات الجبائية

يترتب على الإخلال بأحكام التسجيل بصفة عامة وتسجيل العقارات بصفة خاصة مجموعة من العقوبات، وتكون إما جزائية بمناسبة ارتكاب الأفعال التي جرمها قانون العقوبات أو تكون مدنية³، وقد أقرها المشرع في القسم الأول من الباب السادس من الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل هذه العقوبات تقرر على المكلف القانوني وكذا المكلف الحقيقي⁴.

الفرع الأول: بالنسبة للمكلف الحقيقي

إن المكلف الحقيقي هو ذلك الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يدفع المبلغ المستحق من أمواله سواء بين يدي محرري العقود والوثائق كالمتعاقدين أو مباشرة إلى قابض الضرائب، غير أنه بالنسبة للتصرفات العقارية، فنظر لصفة الرسمية التي تقسم بها فإنه يتم دفع المبلغ المستحق من طرف المكلف الحقيقي إلى الموثق أو المحضر القضائي أو الجهة القضائية المختصة وليس مباشرة إلى قابض الضرائب.

ويترتب على الأطراف الخاضعة لحقوق التسجيل عقوبات جبائية في الحالات التالية:⁵

¹ آسيا دوة، رمول خالد، المرجع السابق، ص 94.

² عمر بن حميدة، بومدين بن قدياب، المرجع السابق، ص 73.

³ آسيا دوة، رمول خالد، المرجع السابق، ص 94.

⁴ كريم قان، المرجع السابق، ص 96.

⁵ أنظر المادة 113 من الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل، المصدر السابق.

أولاً: في حالة ذكر الأطراف بيانات خاطئة

أي قيام الأطراف بزيادة أو ذكر بيانات غير صحيحة لها انعكاس على حقوق التسجيل في عقد هبة أو التصريح بالتركة وعلى الخصوص البيانات المتعلقة بـ:

- درجة القرابة بين المورث والورثة أو الموصى لهم.
- أسماء وألقاب وتاريخ ومكان الولادة لكل من الورثة أو الموصى لهم أو المنتفعون، وهذا تطبيقاً لنص المادة 99 من الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل.
- على الورثة أو الموصى لهم الذين لم يقدموا خلال الآجال القانونية المنصوص عليها التصريحات بأموالهم العقارية والمنقولة عن طريق الوفاة أن يدفعوا تعويضاً يحدد معدله 1 % عن كل شهر أو جزء من الشهر التأخير ويستحق ابتداء من اليوم الأول من الشهر الذي يلي التاريخ استحقاقية الرسوم التي يتعلق بها، لا يمكن أن يقل هذا التعويض عن 5.000 دج، غير أنه إذا لم يسمح التصريح بتحصيل أي حق، فيجب على الورثة أو الموصى له دفع تلجئة مالية قدرها 100 دج، عن كل شهر أو جزء من الشهر دون أن تقل عن 500.000 دج¹.

ثانياً: في حالة التصريح الخاطئ

تدفع غرامة تساوي ضعف المبلغ الإضافي للرسوم المستحقة من دون أن تقل هذه الغرامة عن 5.000,00 دج عن كل تصريح خاطئ، وكل شخص شريك في المناورات من أجل التملص من دفع الضريبة، يدفع غرامة تساوي ضعف الحقوق والرسوم المتملص منها من دون أن تقل هذه الغرامة عن 10.000,00 دج.

ونفس الأمر بالنسبة لحالة النقصان في الثمن أو في التقدير فإنه يضاف إلى مبلغ الحقوق المتملص منها النسبة التالية:

- 10% إذا كان مبلغ الحقوق المتملص منها يساوي 5.000 دج أو يقل عنه.
- 15% إذا كان مبلغ الحقوق المتملص منها يساوي 50.000 دج ويقل أو يساوي 200.000 دج.
- 25% إذا كان مبلغ الحقوق المتملص منها يفوق 200.000 دج .

ثالثاً: في حالة تحرير سند التحصيل

أما في حالة تحرير سند الاحصيل فإن العقوبة تقدر بـ 25%².

¹ المديرية العامة للضرائب، الدليل الجبائي للتسجيل، المصدر السابق، ص 78.

² المديرية العامة للضرائب، الدليل الجبائي للتسجيل، المصدر السابق، ص 79.

إن لمفتشية التسجيل الحق في اللجوء إلى كل الوسائل المشروعة من أجل إثبات هذا الإخفاء الذي يكون الغرض منه دفع حقوق التسجيل، كون أن مفتشي التسجيل خول لهم القانون الصلاحيات الواسعة التي من شأنها تمكينهم من تحصيل أموال الدولة¹.

الفرع الثاني: بالنسبة للمكلف القانوني

إن المكلف القانوني هو كل شخص ألزمه القانون بتحصيل رسوم التسجيل، ودفعها لقابض الضرائب في الآجال المحددة، دون أن يتمتع بصفة الموظف أو يكون تابع لسلطة الإدارة الجبائية². يعتبر قانون التسجيل من قبيل المكلفون القانونيون، المحضرين القضائيين أو كتاب الإدارات أو الموثقين الذين يقومون بتحصيل حقوق التسجيل من المتعاقدين وإيداعها بصندوق قابض الضرائب المختص إقليمياً وفقاً للآجال القانونية وعليه يعتبر هؤلاء ملتزمين كغيرهم من الأطراف الخاضعة لحقوق التسجيل ويكونون بذلك مسؤولون عن هذه الحقوق، وتترتب عقوبات جبائية في حال إخلالهم بأحكام التسجيل³.

يتعين على الموثقين، المحضرين ومحافظي البيع بالمزاد العلني الذين لم يسجلوا عقودهم في الآجال المقررة أن يدفعوا غرامة يحدد مبلغها عن كل مخالفة كما يأتي:

10 % إذا كان التأخير في التسجيل يتراوح ما بين يوم واحد (01) إلى 30 يوم ثلاثين يوماً. إلزام مالي مقدر بـ 3% عن كل شهر أو جزء من شهر التأخير إذا كان الإيداع قد تم بعد اليوم الأخير وذلك دون أن يتعدى مجموع الالتزام المالي والغرامة الجبائية المشار إليها سابقاً مستوى 25 %، كما يتعرض كتاب الضبط وأعوان تنفيذ كتابات الضبط وكتاب الإدارات المركزية والمحلية الذين لم يسجلوا عقودهم في الآجال المقررة إلى عقوبات تأديبية وهذا تطبيقاً لنص المادة 93 ف 2 من الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل⁴.

وإذا تبث تورط محرري العقود، وكانوا شركاء في المناورات التي يكون الغرض منها التهرب من دفع حقوق التسجيل وتوفر الدليل المادي على كونهم متواطئين مع زبائنهم في إخفاء الثمن وسلك في ذلك طرق التدليس فيكون في هذه الحالة متضامن مع الأطراف المدينين بها⁵.

¹ عمر قليمي، المرجع السابق، ص 89.

² كريم قان، المرجع السابق، ص 97.

³ أنظر المادة 113 ف 4 من الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل، المصدر السابق.

⁴ آسيا دوة، رمول خالد، المرجع السابق، ص 97.

⁵ عمر بن حميدة، بومدين بن قدياب، المرجع السابق، ص 76.

المطلب الثاني: الضمانات والإميازات الممنوحة للدولة مقابل إجراءات التسجيل الجبائي

تهدف حقوق التسجيل مقابل إجراء التسجيل الجبائي إلى تمويل صندوق الخزينة العمومية، فيلتزم المكلف بأدائها حيث تعتبر بمثابة دين في ذمته للدولة¹.

وهذا ما يمنح الدولة امتيازات و ضمانات من أجل تحصيل هذه الحقوق وتتبع في ذلك إجراءات قانونية من بينها الرهن القانوني على عقارات المدين بحقوق التسجيل وكذلك ينقرر حق الشفعة كإمياز لها بسبب التصريح الكاذب الصادر عن الأطراف².

لذلك سنتطرق في الفرع الأول إلى الرهن القانوني أما في الفرع الثاني نتناول حق الشفعة.

الفرع الأول: الرهن القانوني

إن الرهن القانوني يتخذ صورتان ، وهما رهنا رسميا وقد يرد على عقارا أو منقول وهو ما يعرف برهن الحياة.

أولاً: الرهن الرسمي

فالرهن الرسمي طبقاً لنص المادة 882 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني الجزائري، هو عقد يكسب به الدائن حقاً عينياً على عقار لوفاء دينه ويكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استقاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان، ويشمل الرهن ملحقات العقار المرهون التي تعتبر عقارا ويشمل بوجه خاص حقوق الارتفاق والعقارات بالتخصيص وكافة التحسينات والإنشاءات التي تعود بالمنفعة على المالك.

ثانياً: الرهن الحيازي

يعتبر الرهن الحيازي عقد يلتزم به شخص ضمان لدين عليه أو على غيره، أن يسلم إلى الدائن أو إلى أجنبي يعينه المتعاقدان شيئاً يترتب عليه الدائن حقاً عينياً يخوله حبس الشيء إلى أن يستوفي الدين، وأن يتقدم الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في أن يتقاضى حقه من ثمن هذا الشيء في أي يد يكون وذلك إستناداً إلى نص المادة 367 من الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل التي تنص على أنه: "للخزينة رهن قانوني على جميع الأملاك العقارية التابعة للمدنيين بالضريبة وذلك من أجل تحصيل مختلف الضرائب والغرامات المشار إليها في³

¹ آسيا دوة، رمول خالد، المرجع السابق، ص 97.

² عمر قليمي، المرجع السابق، ص 95.

³ المادة 367 من الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل، المصدر السابق.

هذا القانون، ويسري أثر هذا الرهن عند تاريخ تسجيله في المحافظة العقارية، ولا يمكن تسجيل هذا الرهن إلا ابتداء من التاريخ الذي استحق فيه المدين بالضريبة زيادة أو عقوبة لعدم الدفع¹.

وإستنادا إلى ذلك يمكن لمفتشية التسجيل والطابع و عن طريق رئيس المفتشية قيد الرهن القانوني على الأملاك العقارية، كالعقار أو المحل التجاري أو عقارات التركة لتحصيل حقوق التسجيل والتي تكون على عاتق المدين بالضريبة، وبمقتضاه تصبح مفتشية التسجيل الدائن المرتهن و المدين بالضريبة المدين الراهن، فالرهن القانوني سواء كان رسمي أو حيازي يعتبر من الضمانات المقررة للدائن وهو حق من الحقوق العينية التبعية أو ما يسمى بالتأمينات العينية.² ولقد أكد المشرع الجزائري على الرهن القانوني وقصد به في هذه الحالة الرهن الرسمي اعتبار أنه يأخذ رتبته عند تاريخ قيده بالمحافظة العقارية الواقع في دائرة اختصاصها العقار المرهون، ويتم ذلك بالتأشير على البطاقة الخاصة بالعقار المرهون.³

غير أنه لا يمكن قيد الرهن إلا ابتداء من تاريخ الذي استحق فيه المدين بالضريبة أو عقوبة لعدم الدفع كون أن الرهن الرسمي هو تابع لحق أصلي وهو الوفاء بحقوق التسجيل والغرامة هذا الرهن يسعى لضمان الوفاء به.⁴

الفرع الثاني: حق الشفعة

يعرف حق الشفعة وفقا للأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري، كسبب من أسباب الملكية العقارية حيث نص عليه المشرع الجزائري في نص المادة 794 من نفس القانون السالف الذكر باعتبارها رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار فهناك شفيع وهو الشخص الذي يريد الأخذ بالشفعة، ومشفوع منه وهو المشتري الذي يحل محل الشفيع، وعقار مشفوع فيه وهو العقار المراد استعماله للشفعة فيها وبأعنا للعقار⁵، ولهذا سنتطرق إلى:

أولا: تعريف حق الشفعة ومعايير تطبيقها

سوف نعرف حق الشفعة ومن ثم معايير ممارسة حق الشفعة.

¹ المادة 367 من الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل، المصدر السابق.

² عمر بن حميدة، بومدين بن قدياب، المرجع السابق، ص 77.

³ مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص ص 122-123.

⁴ عمر قليمي، المرجع السابق، ص 48.

⁵ آسيا دوة، رمول خالد، المرجع السابق، ص 97.

أ- تعريف حق الشفعة

هي رخصة أو امتياز يجيز لإدارة التسجيل، الخزينة العمومية إستعمال حق الشفعة على العقارات التي تكون محل نقل الملكية وتحل بذلك محل المشفوع منه عندما ترى أن ثمن البيع غير كافي مع دفع مبلغ هذا مزاید فيه العشر (10/1)، لذوي الحقوق في أجل سنة واحدة ابتداء من تسجيل العقد أو التصريح¹.

ب- معايير تطبيق حق الشفعة:

حددت عدة معايير لممارسة حق الشفعة نذكر أهمها:

- إحصاء الحالات المتعلقة بالتصريحات المخفضة من ضمن العقود المتضمنة نقل الأملاك ذات القيم الهامة وإغفال الأملاك ذات القيم الأقل أهمية وعليه تستعمل الدولة حق الشفعة بالنسبة للأموال العقارية الأولى:

- تعيين الأملاك المعنية وتكوين ملفات الشفعة بشكل يسمح للجنة المختصة بدراسة الملفات

- مبلغ العقار المعني بحق الشفعة يجب أن يفوق 03 ملايين دينار جزائري للعقارات المبنية والغير المبنية ومليون دينار جزائري للمحلات التجارية.

- إن أهمية المعاينة يجب أن يفوق فيها التخفيض 50 % من القيمة المصرح بها.

- انتقاء هذه الأموال يجب أن يسري على كامل التراب الوطني

إن استعمال حق الشفعة يجب أن يتم في أجل سنة من تاريخ تسجيل العقد أو التصريح المعين بالعملية وهذا ما يؤكد نص المادة 38 مكرر 03 من قانون الإجراءات الجبائية، وذلك تحت طائلة بطلان هذا الإجراء.

ثانيا: إجراءات ممارسة حق الشفعة

يسمح القانون للإدارة الجبائية ويمكنها من القيام بإجراءات إعادة تقييم الأموال المصرح بقيمتها بشكل أقل من قيمتها الحقيقية، خاصة هذا الإجراء لا يكفي لإجبار الخاضعين للضريبة على التصريح بالقيم الحقيقية للعمليات التي يقومون بها وهذا من أجل التهرب من الحقوق الواجبة.²

¹ أنظر المادة 38 مكرر 3 من قانون الإجراءات الجبائية، المصدر السابق.

² عمر بن حميدة، بومدين بن قدياب، المرجع السابق، ص 78.

وهذا السبب الذي جعل المشرع يلجأ لإجراء ثاني والمتمثل في حق الشفعة¹ وبالرجوع إلى نص المادة 38 مكرر 03 من قانون الإجراءات الجبائية نستخلص إجراءات أو كيفية ممارسة حق الشفعة:

حيث يتم تبليغ قرار استعمال حق الشفعة إلى ذوي الحقوق إما بواسطة المحضر القضائي، وإما برسالة موصي عليها مع الإشعار بالاستلام يوجهها مدير الضرائب للولاية التي توجد بدائرة اختصاصها الأموال العقارية، فتحتفظ مفتشية التسجيل بحق الشفعة وتقوم بشراء الأموال العقارية على أساس الثمن المصرح به مع الزيادة في الثمن تقدر بالعشر (10/1)، إن الآجال القانونية التي تستعمل فيها مفتشية التسجيل حق الشفعة هي مدة سنة ابتداء من تاريخ تسجيل العقد أو التصريح والإسقاط حقها في ممارسة الشفعة وفقا لنص نفس المادة.

وفي حال إستعملت مفتشية التسجيل هذا الحق يبقى لذوي الحقوق حق الطعن أمام لجنة التوفيق المنصوص عليها في المادة 38 مكرر 2 أ من قانون الإجراءات الجبائية والتي لها الاختصاص في تقدير الحالة ما إذا كان للطاعن الحق في الاحتفاظ بحقوقه².

ثالثا: التنازل عن حق الشفعة

عندما تصبح الأملاك العقارية الخاصة والخاضعة لحق الشفعة والمكتسبة من طرف الدولة غير ذات منفعة، يمكن التنازل عنها بالتراضي للمصالح أو المؤسسات أو الهيئات العمومية للمسكن أو بيعها بالمزاد العلني وفقا لنص المادة 38 مكرر 3 أ³.

غير أن التنازل أو البيع يتم بشروط وفقا لنص المادة وهذه الشروط هي:

- تمتع الأشخاص المستفيدين من التنازل بالجنسية الجزائرية.
- أن لا يقل الثمن عن القيمة التجارية الملك المحدد من الهيئة المختصة وهي المديرية العامة للأموال الوطنية.

ويعتبر حق الشفعة إجراء خطير بالنسبة لذوي الحقوق خاصة إذا كان كلفهم العقار أو المحل التجاري مبلغا باهظا وأخفي الثمن الحقيقي عن الإدارة الجبائية ويرجع السبب الرئيسي في ذلك لمحاولة التهرب من حقوق التسجيل الجبائي وكذا الشهر العقاري وما يتبعها عند إعادة التقويم⁴.

¹ عمر بن حميدة، بومدين بن قدياب، المرجع نفسه، ص 79.

² أنظر المادة 38 مكرر 2 أ من قانون الإجراءات الجبائية، المصدر السابق.

³ أنظر المادة 38 مكرر 3 أ من قانون الإجراءات الجبائية، المصدر السابق.

⁴ جمال سايس، المنازعات الضريبية في الاجتهاد القضائي الجزائري، منشورات كليك، الجزائر، (ط.1)، 2014، ص 256.

الختام

خاتمة

من خلال كل ما سبق يظهر جليا أن للتسجيل الجبائي أهمية بالغة، سواء من الناحية الجبائية حيث يعد حق التسجيل الجبائي موردا عاديا أساسيا للميزانية العامة، وكذا تميزه بأسبقية دفعه قبل الإستفادة من شكلية التسجيل، ناهيك عن إنعدام المنازعة فيه.

أما من الناحية القانونية، فازداد دوره خاصة بعد انتهاء الجزائر لنظام الإقتصاد الحر، وتطور مهام الدولة في توسيع أساليب الجباية لاسيما أن العقار يشكل حيزا هاما في الكتلة النقدية المتداولة.

ورغم وجود تقنين خاص بمادة التسجيل الجبائي، إلا أنه برزت من الناحية العملية عدة ثغرات جعلته ينأى بدوره الرئيس خاصة مع اقترانه بجهل هذا القانون بين أوساط الأسرة القانونية، ذلك أن هذه المادة لم تلق أي إهتمام من الدراسة بمعاهد العلوم القانونية، رغم أن التسجيل الجبائي نظام أحدث أساسا لتنظيم الملكية العقارية والحقوق المترتبة عليها والتي لها انعكاس مباشر على الحياة الاجتماعية والاقتصادية والقانونية لأي مجتمع، على غرار المشرع الفرنسي الذي راعي في تعديلاته لقانون التسجيل على دراسات وأبحاث صادرة عن جامعات ومعاهد متخصصة.

لذا أصبح من الضروري على المشرع الجزائري، إعادة الإعتبار لمادة التسجيل الجبائي سواء من حيث الإطار القانوني أو من الناحية الجبائية، فوجب عليه إعادة صياغته في قانون يواكب التطورات الاقتصادية والاجتماعية.....التي تعيشها البلاد، خاصة إذا علمنا أنه ومنذ صدور قانون التسجيل سنة 1976 الذي جاء مقتبسا لجل أحكامه من قانون التسجيل الفرنسي القديم، ولم يتضمن سوى بعض التعديلات بموجب قوانين المالية التي لا تهتم إلا بالرسوم المفروضة أو إلغاء بعض المواد، إضافة إلى أن مواده غير دقيقة، وهو ما يعرقل عمل مفتش التسجيل في أداء مهامه بالبحث على المواد الواجبة التطبيق، وما ينجر عن ذلك من تبعيات، تشجع المكلفين بحقوق التسجيل على الكثير من التجاوزات قصد التملص من دفعها، ورغم مزايا هذا النظام إلا أنه يصبح دون فعالية في غياب كافة الرقابة الجبائية، وهي الحلقة الأضعف في النظام الجبائي الجزائري، إذ لا بد من إعادة النظر في هذه النقطة وإن توجب الأمر إلغاء النظام التصريحي خاصة في مادة التسجيل الجبائي والاعتماد على تقدير الخبراء العقاريين.

زيادة على ما يعرقل عمل مفتش التسجيل وجود عدة تعليمات مخالفة لنصوص قانون التسجيل وهو ما يجعله في حالة التباس وحيرة، إذ وجب وضع حد لمثل هذه الحالات التي لا تمد لدولة

القانون بصمة وإذا تمعنا في قانون التسجيل، نجد أن المشرع الجبائي حاول عدم المغالاة في فرض حقوق التسجيل خاصة منها الواردة على الملكية العقارية إلا أنه لم يصل لمبتغاه بدليل عدم قيام المكلفين بالتصريح بمبالغ المعاملات الحقيقية ومن ثم القضاء ولو نسبيا على الإخفاء أو التصاريح الكاذبة، لذا وجب وضع ميكانيزمات محددة تجعل المكلفين بحقوق التسجيل يقبلون على التصريح بالمبالغ الحقيقية وهو ما يعود بالفائدة على الخزينة العمومية وعلى الدورة النقدية للإقتصاد الوطني.

أما من الناحية التنظيمية، فلا بد من إعادة تنظيم مفتشية التسجيل والطابع والمواريث والبطاقية، فالملاحظ أن هذه المفتشية تتميز بعدم الثبات منذ إنشائها وإلى غاية اليوم لم يتضح مآلها بعد إعتقاد المشرع الجبائي الإصلاحات الجبائية المعمقة واعتماده على محورين يرتكزان على مركز الضرائب والمركز الجبائي للضرائب، فبخصوص هذه النقطة الحساسة وجب على المشرع الجزائري إعادة النظر بنصوص لا تدع مجالاً للشك لتنظيم مفتشية التسجيل والطابع بعد إلغاءه لنظام مفتشيات الضرائب، لا سيما الإقتداء بالنمط الأوروبي الذي يعتمد على مفتشية متخصصة تقوم بالتسجيل الجبائي والشهر العقاري في شكلية واحدة يضمن خدمة نوعية وفريدة، خاصة أن قانون التسجيل الجزائري يحمل في طياته رسوم الشهر العقاري.

ضف إلى ذلك وجب فصل وظيفة الطابع عن مفتشية التسجيل كون أن الطابع يحكمه قانون مستقل وهو قانون الطابع، وهو ما يجعلها تتفرغ وتقوم بمهامها على أكمل وجه.

وفي الوقت الحالي كان من الضروري تزويد المفتشية بالإمكانيات المادية منها أجهزة الإعلام الآلي لتسهيل مباشرة المهام التي ارتبطت به، ومن ثم رقمنة إدارة التسجيل وخلق فضاء افتراضي (أنترنات) يربط بينها مما يدعم معرفة كل المعلومات المتعلقة بحالة الأشخاص والأموال ومن ثم محاربة التهرب الجبائي الذي يخرب الإقتصاد الوطني.

أما رئيس مفتشية التسجيل فوظيفته لا بد من الارتقاء بها إلى الأحسن، لما لهذا الأخير من مهام تفرضه عليه طبيعة عمله، فيجب تزويده بجميع المعلومات حيث يجب أن يكون ملما بكل القوانين والتنظيمات، خاصة أن المرسوم المتعلق بتحديد قائمة المناصب العليا في الهياكل المحلية للإدارة الجبائية وتصنيفها وشروط التعيين فيها لم يراع مستوى التأهيل من الناحية القانونية والتقنية، ضف إلى ذلك توفير الإمكانيات المادية التي تسمح للقيام بمهامهم بكل نزاهة بعيدا على كل الضغوطات والإغراءات.

وبالتالي فإن الأهمية القانونية والعملية لإجراءات تسجيل التصرفات العقارية الناقلة أو المنشئة أو المعدلة لحق الملكية، لدى مصلحة التسجيل والطابع والمواريث والبطاقية بمفتشية الضرائب، وهو عمل يختلف تمام عن إجراءات الإشهار العقاري التي تتم على مستوى المحافظة العقارية. ومفتش التسجيل لا يقوم بتسجيل العقود والمحاررت إلا بعد القيام بتحليلها أو تكييفها من أجل استقاء الحقوق اللازمة، وإعادة التكييف لا يؤثر في صحة وتسمية العقد أو المحرر، كما يقوم بمراقبة الوثائق المودعة لإجراء التسجيل ومدى مطابقتها للقانون.

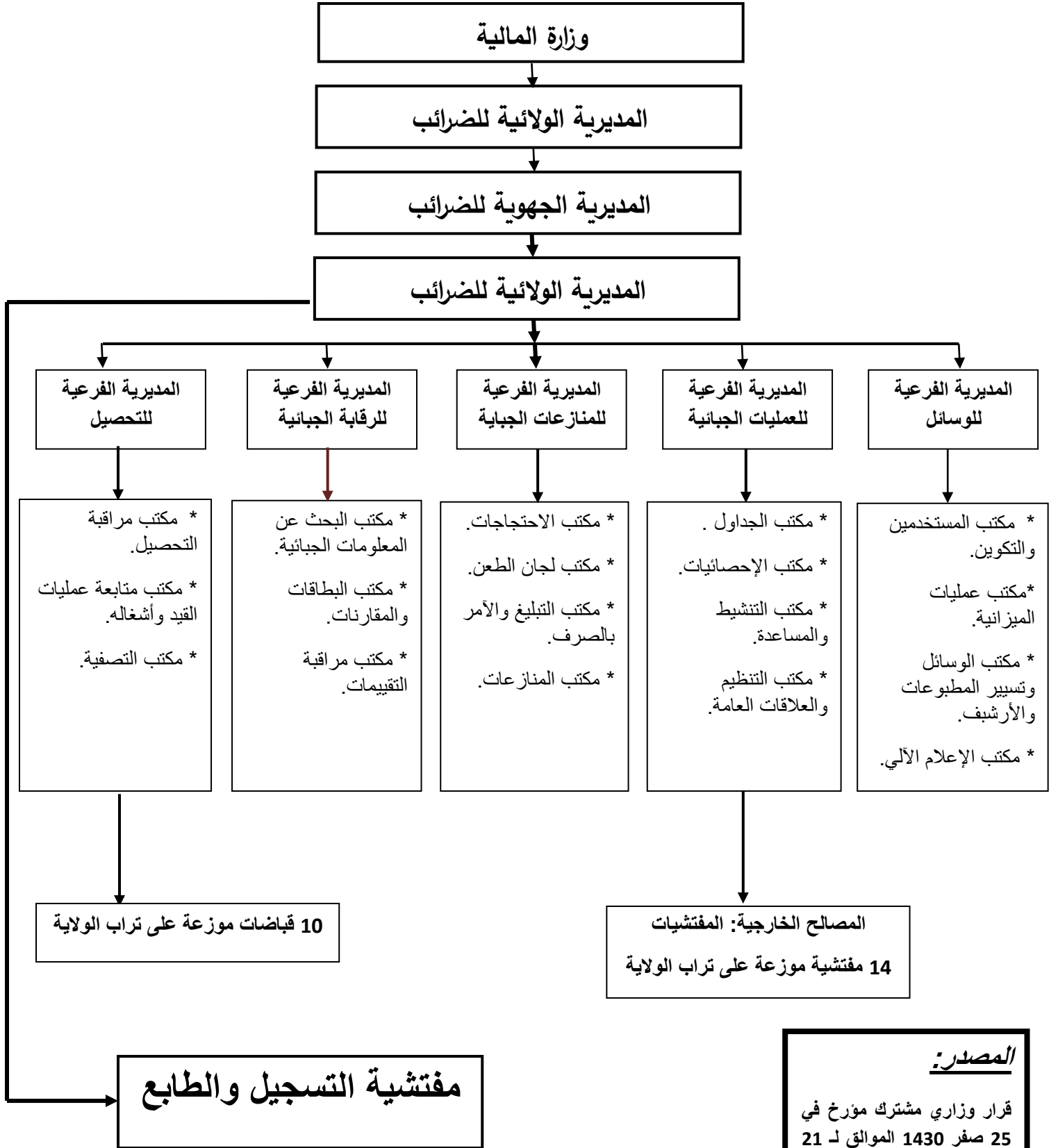
وبالتالي إلى ضرورة تسجيل المحررات الرسمية على مستوى مصلحة التسجيل والطابع، ذلك أن التسجيل له أهمية كبيرة سواء من حيث الدور التمويلي أي الجبائي من جهة، أو من الناحية القانونية من جهة أخرى، خاصة بعد دخول الجزائر لنظام الإقتصاد الحر وتطور مهام الدولة في توسيع أساليب الجباية خاصة العقارية منها، كما تبدو أهمية التسجيل في أنه يمنح العقود العرفية تاريخا ثابتا، كما يمكن الدولة من تحصيل الضريبة أو ما يعرف بالرسوم الضريبية لصالح الخزينة العامة للدولة.

ولما كانت الجباية أحد ركائز الإقتصاد المتطور الراقي، وجب إعادة الإعتبار إلى الإدارة الجبائية بصفة عامة وإدارة التسجيل بصفة خاصة، حتى تصل إلى الدور الرئيس المنوط بها في كون الجباية مورد مالي هام للخزينة العمومية، ومحرك ديناميكي لعجلة التنمية. وأخيرا. يمكنني ترديد عبارة العماد الأصفهاني " لا يكتب إنسان كتابا في يومه، إلا قال في غده: لو غير كذا لكان أحسن، ولو زيد كذا لكان يستحسن، ولو ترك هذا لكان أفضل. وهذا من أعظم العبر وهو دليل على استيلاء النقص على جملة البشر".

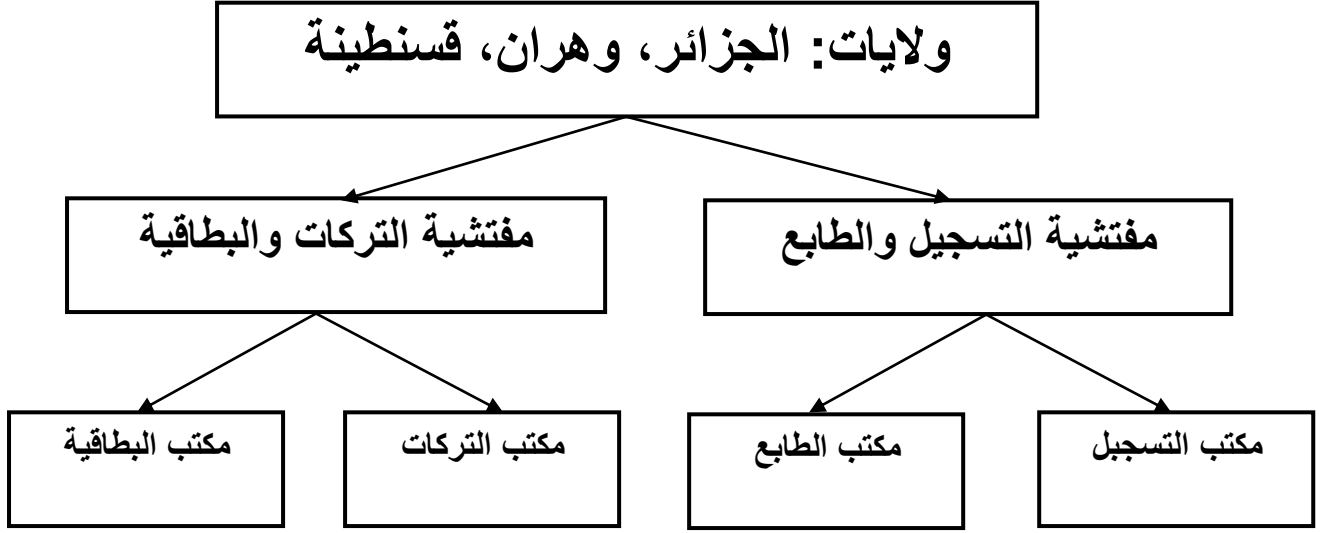
وختاما، فإن لكل شيء إذا تم نقصان، والكمال يبقى لـ **الله الواحد القهار**، ونحن نتحمل أي نقص أو تقصير في أي جزء من أجزاء هذه المذكرة، على أن الفضل في إنهاءها يعود **لله عزوجل** أولا الذي وفقنا في إخراجها على صيغتها هذه وللتوجيهات والجهود التي بذلها الأستاذ المشرف.

الملاحق

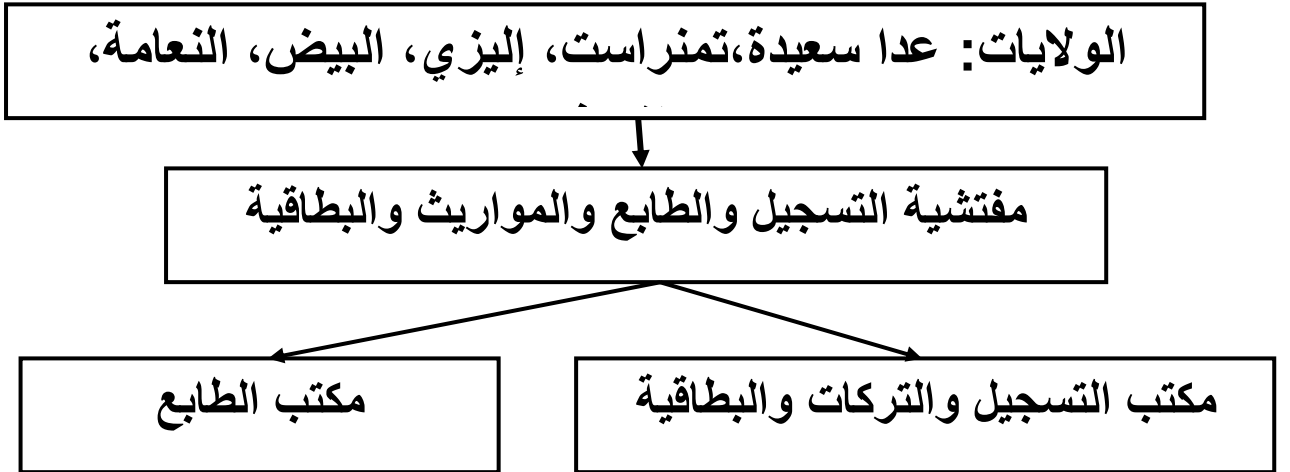
الملاحق



رسم بياني للجهة الوصية على مفتشية التسجيل والطابع



*



رسم خاص بالتنظيم الهيكلي لمفتشية الترسيل والطابع والمواريث والبطاقية

الملحق رقم 02

مفتشية التسجيل والطابع والمورث والبطاقية

لولاية تبسة



رسم بياني خاص بالتنظيم الهيكلي لمفتشية التسجيل والطابع والمورث والبطاقية

لولاية تبسة

Série N. N° 56 -

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

DIRECTION GENERALE DES IMPOTS

DROITS D'ENREGISTREMENT ET DE TIMBRE

ORDRE DE VERSEMENT

ENAG - ULC - Algérie (2007)

DIRECTION GENERALE DES IMPOTS

DIRECTION DES IMPOTS
DE LA WILAYA DE :

INSPECTION DES IMPOTS
DE :

N° 200
(1)

Série N - N° 56

RECETTE DES IMPOTS
DE :

DROITS D'ENREGISTREMENT ET DE TIMBRE

ORDRE DE VERSEMENT

M

Demeurant à :

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

La somme de :

(..... D.A.)

Au titre deOpération N°

A Imputer au Compte :Ligne :

A le 200

Le Chef d'Inspection,

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

مطبوع رسمي سلسلة - ن 56 خاص بالأمر بدفع حقوق التسجيل
الملحق رقم 03

جمل
يوم :
حجم صفحة رقم
الحالة رقم الرزمة
الرقم التسلسلي للحالة :

المديرية العامة للضرائب

مفتشية الضرائب

شهادة طبيعة العقد

لقب، إسم وعنوان الوثق الذي استلم العقد :

تاريخ العقد الموق، القضائي، العرفي (غير القضائي) أو الإداري :

تاريخ العقد العرفي المودع أو الملحق (1) مابين النسخ الأصلية ويقيد إلى

عدد جداول الدعاوي :

عدد الإحالات :

عدد الكلمات الملغية :

- حلل بطريقة شاملة وموجزة (مختصرة) : - حدد (بالنسبة لكل طرف في العقد) الإسم، واللقب، المهنة أو النوعية، المسكن، تاريخ ومكان الإزدياد؛ - أعطي تحديد شامل للعمارات ملحوظة : المبالغ المستعملة كأساس لتصفية الضريبة. تحدد بالحروف، بالأرقام وبالدينار الجزائري.

إطار مخصص للمصاحبة

تابع لشهادة العقد).....

إطار مخصص لإدارة الضرائب

I - إطار مخصص للمفتش = تصنيف حساب حقوق التسجيل والرسم الإضافي على التحولات

II - إطار مخصص للموظف السامي (ملاحظات،..... إلخ)

سجل

مديرية الضرائب لولاية

**كشف العقود والأحكام
المودعة من طرف كاتب الضبط، مثله أو العون المنفذ
للمحكمة، للمجلس أو للمحكمة العليا (1)**

رقم الرزمة :
يوم :
حجم :
صفحة :
رقم :

المطبوعة الرسمية، الجزائر

14 ملاحظات وشروحات	13 ضريبة المرافعة أو الدفاع	12 رسم إضافي على نقل الملكية	11 ضريبة نسبية أخرى	10 ضريبة نسبية عن الإداة	9 ضريبة ثابتة	8 مجموع أو القيم الخاصة للضريبة	7 مبلغ الضرائب والرسوم المدفوعة	6 تحليل العقد أو الحكم طبيعة الإداة مجموعة القيم الخاصة للضريبة	5 إسم، لقب ومسكن كل طرف في العقد	4 طبيعة العقد أو الحكم (عقد الضبط، حكم، قرار، إلخ...) (1)	3 تاريخ العقد أو الحكم	2 رقم البايغتر	1 رقم الترتيب

(1) غطى العبارات غير الملائمة.

للترحيل.....

للترحيل.....

رقم الصفح	رقم الأ تاريخ	تاريخ العقد	إسم لقب وسكن كل طرف في العقد	طبيعة العقد	مجموع أو القيم الخاصة للقريبة	مبلغ الضرائب والرسوم			إطار مخصص للمصلحة			
						ضريبة	نسبة	ثابتة	رسم إضافي على نقل الملكية	ضريبة	نسبة	ثابتة
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
مجاميع كلية												

إطار مخصص للمصلحة		مبلغ القريبة		طبيعة العقد	العدد
خلاصة العقود تبعاً لطبيعتها		نسبة	ثابتة		
الرسم الإضافي على التحولات					
مجاميع كلية					

يوقف هذه الكشف عند المبلغ (بالحروف) :

في

توقيع الموثق أو أمين الإدارة أو المصلحة المعنية (X)

يوم : أنا المضي أسفله⁽³⁾ :

(3) لقب، إسم ومسكن
المصرح أو المصحح.

(4) الوارث، الموصى له،
الزوجه له، الوصي أو
الرئيس، القيم على (أو
مصرفي الشركة) أو
الوكيل.

(5) أعزب، متزوج أو
متزوجة من، زوج
منفصل أو منفصلة من
ملك السيد (i)، زوج
منفصل أو منفصلة عن
جسم السيد (ii)، زوج
مطلق أو مطلقه من
السيد، أرمل أو أرملة
إلخ....

(6) أيلولة أو انتقال الحق
الموروث :

وضع إسم، لقب،
مسكن وصلة
القربا مع فقيد
السوارثين أو
الموهوبين لهم أو
الموصيين وأذكر
كذلك تاريخ ومكان
ازديادهم وكذا
تاريخ ومكان
ازدياد إبناتهم
الأحياء يوم فتح أو
بداية الإرث
(الشركة).

حلل أحكام الوصيات
وشروط عقد
التزاوج أو الإتحاد
بين بعد ذلك إذا
كان هناك هبات أم
لا سابقة أذن بها
المصرفي، لها سند
تحت أي شكل كان،
وفي حالة
الإيجاب، بين مبلغ
الهبات ويذكر إسم
ولقب ومهنة أو
صفة المأمور
القضائي الذي
استلم عقود الهبات
وتاريخ تسجيلها.

عامل بصفة ك⁽⁴⁾

أصرح بأن السيد⁽²⁾ :

المولود : ب يوم :

من جنسية : ، بالغ من العمر :

أعزب

متزوج أو متزوجة⁽⁵⁾

أرمل أو أرملة ل

المهنة :

والساكن : ب :

مقيما ب : ب :

توفي : ب :

ترك لتلقي ميراثه⁽⁶⁾ :

جدول القضايا العامة

المعزولي

الزوج (i)

أهل الوراثة

(ب)	(i)	مرحل
		للترحيل

مطبوع رسمي سلسلة- ن 25 خاص بالتصريح بالتركة يملأ من طرف المصحح - الجهة الداخلية، الصفحة رقم 03-

الملحق رقم 07

الإقرار بالتركة

المديرية العامة
للمضائب

مصنعة التسجيل

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

(1) تثبيت (تأكيد)

الإخلاص : تبعا
ليبانات الإقرار
الأخيرة فإنه كل
مقرر يكتب
بخط يده العبارة
التالية :» يؤكد المقرر صدق
وإخلاص وحقيقة
هذا الإقرار المتضمن
لـ..... صفحة،
وبالنظر إلى
العقوبات المنصوصة
في المادة 133 من
قانون التسجيل،
فإن المقرر يؤكد،
كذلك، على القيمة
النقدية التي
يحتويها الإقرار
والمعبرة عن الديون
وكل القيم العقارية
الأخرى الجزائرية
منها والأجنبية
والتي تكون مقدرة
سواء كلياً أو جزئياً
حسب معرفته
ومعلوماته حول
المتوفي.ه يصادق الكلمات
المشطوبة المغاة.»(2) المقرر يؤرخ ويمضي
الإقرار ويصادق
على الإحالات إذا
وجدت، بانفصال
كل إحالة وعن
طريق إدخال أوكياته
(بدائياته) من.

مرحل

للترحيل

إطار خاص بمصلحة التسجيل

تعيين المفتشية المختصة
بتلقي التصريح بالتركة

بيان وفاة

(المعلومات الواجب تقديمها من طرف سلطات البلدية)

- 1 - الرقم التسلسلي لسجل الحالة المدنية :
- 2 - إسم ولقب المتوفى :
- 3 - رقم بطاقته للتعريف :
- 4 - المهنة :
- 5 - السن :
- 6 - تعيين مكان } الإقامة :
(الشارع، الرقم، البلدية والولاية) } الوفاة :
- 7 - تاريخ الوفاة :
- 8 - الحالة العائلية (أعزب، عزباء، متزوج (ة) مع : ، أرمل (ة) :
- 9 - إسم الأب والأم :
- 10 - بيان وجيز للأموال التي تركها المتوفى مع ذكر مكان تواجدها :

إن رئيس البلدية المضي أسفله
بشهاد بصحة المعلومات المقدمة أعلاه

في

الإمضاء،

(ختم البلدية)

ملاحظة : إن بيانات الوفاة يجب أن ترسل طي كشف إرسال إلى رئيس المفتشية
المختص إقليميا، خلال عشرة أيام الأولى من الشهر الموالي لشهر الوفاة.

مطبوع رسمي سلسلة- ن 14 خاص ببيان الوفاة مع المعلومات الواجب تقديمها مؤشر من رئيس المجلس الشعبي البلدي

قائمة الملاحق:

الرقم	العنوان
01	رسم بياني للجهة الوصية على مفتشية التسجيل والطابع
02	رسم خاص بالتنظيم الهيكلي لمفتشية التسجيل والطابع والمواريث والبطاقية
03	رسم بياني خاص بالتنظيم الهيكلي لمفتشية التسجيل والطابع والمواريث والبطاقية لولاية تبسة
04	مطبوع رسمي سلسلة - ن 56 خاص بالأمر بدفع حقوق التسجيل
05	مطبوع رسمي سلسلة - ن 9 يتمثل في ملخص تحليلي للعقد أو المحرر، الجهة الأمامية.
06	مطبوع رسمي سلسلة - ن 9 يتمثل في ملخص تحليلي للعقد أو المحرر، الجهة الخلفية.
07	مطبوع رسمي سلسلة - ن 2 مكرر خاص بكشف العقود المودعة من كتاب الضبط أو أعوان التنفيذ للجهات القضائية - الجهة الأمامية-
08	مطبوع رسمي سلسلة- ن 2 مكرر خاص بكشف العقود المودعة من كتاب الضبط أو أعوان التنفيذ للجهات القضائية-الجهة الخلفية
09	مطبوع رسمي سلسلة- ن 2 خاص بكشف العقود المودعة من الموثقين أو كتاب الإدارات - الجهة الخلفية
10	مطبوع رسمي سلسلة- ن 25 خاص بالتصريح بالتركة يملأ من طرف المصرح - الجهة الخارجية، الصفحة رقم 01-
11	مطبوع رسمي سلسلة- ن 25 خاص بالتصريح بالتركة يملأ من طرف المصرح - الجهة الداخلية، الصفحة رقم 02
12	مطبوع رسمي سلسلة- ن 25 خاص بالتصريح بالتركة يملأ من طرف المصرح - الجهة الداخلية، الصفحة رقم 03
13	مطبوع رسمي سلسلة- ن 25 خاص بالتصريح بالتركة يملأ من طرف المصرح - الجهة الخارجية، الصفحة رقم 04
14	مطبوع رسمي سلسلة- ن 14 خاص ببيان الوفاة مع المعلومات الواجب تقديمها مؤش من رئيس المجلس الشعبي البلدي

قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المصادر

1- القواميس

- د. بولس براورز، المنجد، قاموس فرنسي عربي، دار المشرق، بيروت (لبنان)، (ط.8)، سنة 2012،
د. سهيل إدريس، المنهل، قاموس فرنسي عربي، دار الأدب، بيروت (لبنان)، سنة (ط.30)،
2016.

2- القوانين

أ- الدساتير

- المرسوم الرئاسي رقم 251/20، مؤرخ في 27 محرم 1442، الموافق لـ 15 سبتمبر 2020،
المتضمن استدعاء الهيئة الانتخابية للاستفتاء المتعلق بمشروع تعديل الدستور، الجريدة الرسمية
للجمهورية الجزائرية العدد 54 المؤرخة في 16 سبتمبر 2020.

ب- النصوص التشريعية

• التشريعات العضوية

- قانون رقم 22/03 المؤرخ في 4 ذي القعدة عام 1424 الموافق لـ 28 ديسمبر سنة 2003،
يتضمن قانون المالية لسنة 2004، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، المؤرخة في 29
ديسمبر 2003، العدد 83.

• التشريعات

- قانون الإجراءات الجنائية لسنة 2021.

- القانون رقم 157/62 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962، المتضمن تمديد العمل بالتشريع المعمول
به قبل هذا التاريخ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية المؤرخة في 11/01/1963، العدد 02.
- قانون رقم 01/06 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق لـ 20 فبراير 2006، المتعلق
بالوقاية من الفساد ومكافحته.

- القانون رقم 02/06، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، المؤرخ في 20 فبراير 2006، الجريدة
الرسمية للجمهورية الجزائرية، المؤرخة في 08/03/2006، العدد 14.

- الأمر رقم 03/06 المؤرخ 19 جمادى الثانية 1427 الموافق لـ 15 يوليو 2006، المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، الجريدة الرسمية المؤرخة في 02 يوليو 2006 عدد 46.

- القانون رقم 09/08 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق لـ 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجريدة، الرسمية للجمهورية الجزائرية المؤرخة في 23 ابريل 2008، العدد 21.

3-الأوامر

- الأمر 74/75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، المؤرخة في 18/11/1975، العدد 92.

- الامر رقم 76/63، المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق لـ 25 مارس سنة 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، المؤرخة في 13 ابريل سنة 1976، العدد 30.

- الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو 1966، المتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية المؤرخة في 11 يونيو 1966، العدد 49، والمعدل بموجب قانون رقم 06/20 المؤرخ في 5 رمضان عام 1441 الموافق لـ 28 ابريل 2020، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية المؤرخة في 29 ابريل 2020، العدد 25.

- الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 1 شوال عام 1390 الموافق لـ 15 ديسمبر 1970، المتعلق بمهنة التوثيق، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية المؤرخة في 25/02/1970، والذي ألغي بموجب القانون رقم 27/88 المؤرخ في 12/07/1988 المتضمن مهنة التوثيق، المعدل والمتمم بالقانون رقم 02/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق.

- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، والذي تم تعديله في سنة 2007.

- الأمر رقم 103/76، المتضمن قانون الطابع، المؤرخ في 17 ذي الحجة عام 1396 الموافق لـ 9 ديسمبر 1976، المعدل والمتمم في سنة 2021.

- الامر رقم 105/76، مؤرخ في 17 ذي الحجة عام 1396 الموافق لـ 9 ديسمبر سنة 1976، المتضمن قانون التسجيل، المعدل والمتمم في سنة 2020، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، المؤرخة في 18/12/1977، العدد 81.

4- النصوص التنظيمية

أ- المراسيم الرئاسية

- المرسوم الرئاسي رقم 415/06 المؤرخ في أول ذي القعدة عام 1427 الموافق لـ 22 نوفمبر 2006 الذي يحدد كفاءات التصريح بالملكيات بالنسبة للموظفين العموميين غير المنصوص عليهم في المادة 6 من القانون المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 74.

ب- المراسيم التنظيمية

- المرسوم التنفيذي رقم 299/10 المؤرخ في 29 ذو الحجة عام 1431 الموافق لـ 29 نوفمبر 2010، يتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بالإدارة الجبائية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية المؤرخة في 05/12/2010، العدد 74.

- المرسوم التنفيذي رقم 368/12 المؤرخ في 5 ذي الحجة عام 1433 الموافق لـ 21 أكتوبر 2012، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 230/98 المؤرخ في 19 ربيع الأول عام 1419 الموافق لـ 13 يوليو 1998، الذي يحدد صلاحيات المفتشية العامة للمصالح الجبائية وتنظيمها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية المؤرخة في 18/10/2012، العدد 59.

- المرسوم التنفيذي رقم 364/07 المؤرخ في 18 ذي القعدة عام 1428 الموافق لـ 28 نوفمبر 2007 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، المؤرخة في 02/12/2007، العدد 75، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 423/13 المؤرخ في 15 صفر عام 1435 الموافق لـ 18 ديسمبر 2013، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، المؤرخة في 22 ديسمبر 2013، العدد 65.

- المرسوم رقم 212/87 المؤرخ في 6 صفر عام 1408 الموافق لـ 29 سبتمبر 1987، يحدد كفاءات تنشيط أعمال الهياكل المحلية التابعة لإدارة المالية وتنسيقها، وكذلك جمعها في مستوى الولاية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية المؤرخة في 30/09/1987.

- المرسوم التنفيذي رقم 214/98 المؤرخ في 29 صفر عام 1419 الموافق لـ 24 يونيو 1998، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 120/92 المؤرخ في 9 رمضان عام 1412 الموافق لـ 14 مارس 1992، الذي يحدد قائمة المناصب العليا في الهياكل المحلية للإدارة الجبائية وتصنيفها وشروط التعيين فيها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية المؤرخة في 24/06/1998، العدد 46.
- المرسوم التنفيذي رقم 60/91 المؤرخ في 8 شعبان عام 1411 الموافق لـ 23 فبراير سنة 1991، يحدد تنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية وصلاحياتها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية المؤرخة في 27/02/1991، العدد 09.
- المرسوم التنفيذي رقم 327/06 المؤرخ في 25 شعبان عام 1427 الموافق لـ 18 سبتمبر 2006، الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية وصلاحياتها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية المؤرخة في 24/09/2006، العدد 59.
- المرسوم رقم 259/71، المؤرخ في 29 شعبان عام 1390 الموافق لـ 19 أكتوبر 1971، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية المؤرخة في 05/11/1971، العدد 90.
- المرسوم التنفيذي رقم 307/07 المؤرخ في 17 رمضان عام 1428 الموافق لـ 29 سبتمبر 2007 الذي يحدد كفاءات منح الزيادة الاستدلالية لشاغلي المناصب العليا في المؤسسات و للإدارات العمومية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية المؤرخة في 24/06/1998، العدد 46.
- 5- القرارات**
- القرار رقم 312 المؤرخ في أول ربيع الثاني عام 1420 الموافق لـ 14/07/1999، المتضمن إحداث مفتشية التسجيل والطابع والمواريث والبطاقية وتحديد اختصاصها الإقليمي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، المؤرخة في 11 غشت عام 1999، العدد 54.
- القرار الوزاري رقم 312 المؤرخ في أول ربيع الثاني عام 1420 الموافق لـ 14 يوليو 1999، المتضمن إحداث مفتشية التسجيل والطابع والمواريث والبطاقية وتحديد اختصاصها الإقليمي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية المؤرخة في 11/08/1999، العدد 54.
- المذكرة رقم 13/553 الصادرة عن المديرية العامة للضرائب بتاريخ 15/10/2013، المتضمنة كفاءات التعيين في المناصب العليا.

- القرار المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1428 الموافق لـ 2 ابريل 2007، يحدد قائمة الأعوان العموميين الملزمين بالتصريح بالملكيات، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية المؤرخة في 2007/04/18، العدد 25.
- قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية بتاريخ 2005/12/21، ملف رقم 351271، منشور بنشرة المحامي، المنظمة الجهوية للمحامين، ناحية سطيف، العدد 12، أوت 2010.
- التعليم الوزاري المشتركة المؤرخة في 2008/05/31 المحددة للتدابير الانتقالية للمناصب العليا الهيكلية للمصالح اللامركزية وغير المركزية في الدولة في شبكة الزيادات الاستدلالية .
- القرار الوزاري المؤرخ 10 صفر عام 1436 الموافق لـ 3 ديسمبر 2014، يعدل ويتم القرار المؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1428 الموافق لـ 24 مايو 2007، الذي يحدد الاختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية و المديريات الولائية للضرائب، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، المؤرخة في 18 مايو 2015، العدد 25.
- القرار المؤرخ في 17 رمضان عام 1437 الموافق لـ 22 يونيو 2016، يتضمن تفويض الإمضاء إلى مدير الوسائل والمالية بالمديرية العامة للميزانية، الجريدة الرسمية، العدد 47 المؤرخة 14 غشت 2016.
- القرار المؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1428 الموافق لـ 24 مايو 2007، يحدد الاختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية والمديريات الولائية للضرائب، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية المؤرخة في 2007/07/08، العدد 44.
- القرار المؤرخ في 25 صفر عام 1430 الموافق لـ 21 فبراير 2009، يحدد تنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية وصلحاياتها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية المؤرخة في 2009/03/29، العدد 20.
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 6 رمضان عام 1395 الموافق لـ 12 ديسمبر 1975، المتضمن تحديد شروط تنظيم وتسيير مديرية المصالح المالية التابعة للولاية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية المؤرخة في 1975/10/31، العدد 87.

ثانيا: المراجع

1- الكتب

أ- الكتب العامة

- المديرية العامة للضرائب، دليل أخلاقيات المهنة لموظفي المديرية العامة للضرائب، الجزائر، (د.ط)، 2010.
- أبوقندورة سليمان، البيوع العقارية الجبرية والقضائية، إجراءاتها وأثرها الناقل للملكية، دار هومة، الجزائر، (د.ط)، 2015.
- أ.حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، طبعة منقحة ومزيدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، (د.ط)، سنة 2013.
- أ.خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، (ط.4)، سنة 2014.
- أ.رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، البلدية، (د.ط)، 2001.
- أ.سايس جمال ، المنازعات الضريبية في الاجتهاد القضائي الجزائري، منشورات كليك، الجزائر، (ط.1)، 2014.
- أ.عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العقارية في التشريع الجزائري ، طبعة منقحة ومزيدة، دار هومة، (د.ط)، 2006، الجزائر.
- أ.عدو عبد القادر، المنازعات الإدارية، دار هومة، الجزائر، (ط.2) 2014.
- حوحو يمينة، عقد البيع في القانون الجزائري، دار بلقيس،الدار البيضاء، الجزائر، (د.ط)، سنة 2016.
- د. بعلي محمد الصغير، القانون الإداري ، التنظيم الإداري، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، (د.ط)، سنة 2002.
- د.حسين محمد ، عقد البيع في القانون المدني الجزائري ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، (ط.4)، 2005.

ب- الكتب المتخصصة

- أ.دوة آسيا، د.رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة بوزريعة، الجزائر، (د.ط)، سنة 2009.

- أ. محرزى محمد عباس، اقتصاديات الجباية والضرائب، دار هومة، الجزائر، (د.ط)، سنة 2003.
- وزارة المالية، المديرية العامة للضرائب، الدليل الجبائي لسنة 2021.

ثالثا: المقالات

- المديرية العامة للضرائب، رسالة عن احترام أخلاقيات المهنة وتحسين السلوك، نشرة شهرية تصدر عن المديرية العامة للضرائب، عدد 49 جانفي 2011.

رابعا: الأبحاث الأكاديمية

- أ. بكداش فاروق ، دروس في مادة التسجيل، المدرسة الوطنية للضرائب، القليعة، (د.ط)، سنة 1990.
- أ. بوقرة العمري، تسجيل العقارات لدى مفتشية التسجيل والطابع، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، سنة 2007 .
- أ. قان كريم، نقل الملكية في عقد بيع العقار في القانون الجزئري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، اختصاص قانون الأعمال المقارن، القطب الجامعي بلقايد، كلية الحقوق، وهران، 2011-2012.
- أ. قليمي عمر، الدليل العلمي في التسجيل والطابع، المديرية العامة للضرائب، معهد الاقتصاد الجمركي والجبائي الجزائري التونسي، القليعة، تيبازة، (د.ط)، 1990.
- أ. كساح لعور عبد العزيز، وافي مراد، العقارات وجبايتها في الجزائر، مذكرة نهاية الدراسة لنيل الدراسات العليا في المالية، المدرسة الوطنية للضرائب، القليعة، تيبازة، 1998/1994.
- بن حميدة عمر، بن قدياب بومدين، الإجراءات القانونية المتبعة في مادة التسجيل الجبائي، مذكرة مكتملة لنيل شهادة الماستر في حقوق، تخصص قانون عام معمق، المركز الجامعي بلحاج بوشعيب لعين تموشنت معهد العلوم الاقتصادية، التجارية وعلوم التسيير، 2016/2017.

فهرس

المحتويات

الصفحة	الموضوع
	شكر وعرافان
02	مقدمة.....
	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للتسجيل الجبائي
08	المبحث الأول: ماهية التسجيل الجبائي
08	المطلب الأول: التسجيل الجبائي
08	الفرع الأول: تعريف التسجيل الجبائي
09	أولاً: إجراء إداري
09	ثانياً: يقوم به موظف عمومي
10	ثالثاً: إجراء بمقابل
11	رابعاً: ذو طابع إجباري ونهائي
12	الفرع الثاني: تمييز عن غيره من المفاهيم
12	أولاً: تمييز التسجيل عن الشهر العقاري
13	ثانياً: تمييز التسجيل عن القيد
13	ثالثاً: تمييز التسجيل عن الرسم
14	رابعاً: تمييز التسجيل عن الضريبة
14	خامساً: تمييز التسجيل عن التوثيق
15	المطلب الثاني: أهمية التسجيل الجبائي
15	الفرع الأول: الأهمية الجبائية للتسجيل الجبائي
16	أولاً: الهدف المالي لتسجيل العقارات
16	ثانياً: الهدف الإقتصادي لتسجيل العقارات

17	..... ثالثا: الهدف الإجتماعي لتسجيل العقارات
17	..... الفرع الثاني: الأهمية القانونية لتسجيل الجبائي للعقارات
18	..... المبحث الثاني: الهيئة المكلفة بالتسجيل الجبائي
18	..... المطلب الأول: ماهية الهيئة المكلفة بالتسجيل الجبائي
18	..... الفرع الأول: تعريف مفتشية التسجيل و الطابع
19	..... أولا: المدلول اللغوي لمفتشية التسجيل
19	..... ثانيا: المدلول الاصطلاحي لمفتشية التسجيل
19	..... الفرع الثاني: مراحل نشأة الهيئة المكلفة بالتسجيل الجبائي
23	..... الفرع الثالث: الطبيعة القانونية للهيئة المكلفة بالتسجيل الجبائي
24	..... المطلب الثاني: الإطار التنظيمي للهيئة المكلفة بالتسجيل الجبائي
24	..... الفرع الأول: التنظيم الداخلي للهيئة المكلفة بالتسجيل الجبائي
25	..... أولا: التنظيم الهيكلي لمفتشية التسجيل والطابع
25	..... ثانيا: تسيير مفتشية التسجيل والطابع
36	..... الفرع الثاني: صلاحيات الهيئة المكلفة بالتسجيل الجبائي
37	..... الفرع الثالث: علاقة الهيئة المكلفة بالتسجيل الجبائي مع المصالح الجبائية الأخرى
37	..... أولا: علاقة مفتشية التسجيل والطابع مع قباضة الضرائب
38	..... ثانيا: علاقة مفتشية التسجيل والطابع مع المديرية الفرعية للرقابة الجبائية
38	..... ثالثا: علاقة مفتشية التسجيل والطابع مع مركز الضرائب والمراكز الجوارية للضرائب
39	..... رابعا: علاقة مفتشية التسجيل والطابع بالمديرية الفرعية للمنازعات
39	..... خامسا: علاقة مفتشية التسجيل والطابع بالمديرية الفرعية للعمليات الجبائية
40	..... الفرع الرابع: السلطة الوصية على مفتشية التسجيل والطابع

	الفصل الثاني: الإجراءات المتبعة لإيفاء شكلية التسجيل الجبائي في العقود التوثيقية
44	المبحث الأول: الإجراءات الإدارية للتسجيل الجبائي على العقارات
44	المطلب الأول: الأطراف المكلفة بالتسجيل والوثاق المودعة وآجالها القانونية
44	الفرع الأول: الأطراف المكلفة بعملية التسجيل الجبائي
44	أولاً: الموثقين
45	ثانياً: السلطة القضائية
45	ثالثاً: السلطة الإدارية
45	الفرع الثاني: الوثاق المودعة بمفتشية التسجيل
45	أولاً: الكشوف الإجمالية
47	ثانياً: النسخ الأصلية
48	ثالثاً: الملخصات
48	الفرع الثالث: آجال إجراءات التسجيل الجبائي
48	أولاً: الآجال المحددة لعملية التسجيل الجبائي
51	ثانياً: الهيئات المختصة في عملية التسجيل الجبائي
53	المطلب الثاني: تنفيذ إجراءات التسجيل الجبائي على العقارات
53	الفرع الأول: بالنسبة للعقود العرفية
54	الفرع الثاني: بالنسبة للمحركات الرسمية
55	أولاً: نقل الملكية العقارية بعوض
74	ثانياً: نقل الملكية العقارية بدون عوض (مجاناً)
74	الفرع الثالث: بالنسبة للمحركات القضائية

74	أولاً: تسجيل المحررات القضائية
74	ثانياً: الأبال الخاصة بالمحررات القضائية
76	المبحث الثاني: جزاءات الإخلال بأحكام التسجيل الجبائي
76	المطلب الأول: العقوبات الجبائية
76	الفرع الأول: بالنسبة للمكلف الحقيقي
77	أولاً: في حالة ذكر الأطراف ببيانات خاطئة
77	ثانياً: في حالة التصريح الخاطئ
77	ثالثاً: في حالة تحرير سند التحصيل
78	الفرع الثاني: بالنسبة للمكلف القانوني
79	المطلب الثاني: الضمانات والإمتميازات الممنوحة للدولة مقابل إجراءات بالتسجيل الجبائي
79	الفرع الأول: الرهن القانوني
79	أولاً: الرهن الرسمي
79	ثانياً: الرهن الحيازي
80	الفرع الثاني: حق الشفعة
81	أولاً: تعريف حق الشفعة ومعايير تطبيقها
72	ثانياً: إجراءات ممارسة حق الشفعة
81	ثالثاً: التنازل عن حق الشفعة
83	الخاتمة
87	قائمة المراجع
96	فهرس المحتويات

المخلص

يكتسي إجراء التسجيل الخاص بالتصرفات العقارية أهمية بإعتباره من مراحل انتقال الملكية العقارية، لما يتميز به من الازدواجية من حيث الوظيفة، فله وظيفة جبائية تتمثل في تحصيل الدولة للحقوق، وبالتالي تمويل الخزينة العمومية بالإضافة إلى الوظيفة القانونية التي تتمثل في إمكانية الاحتجاج بالعقود العرفية التي تم تسجيلها لدى مفتشية التسجيل والطابع التي يصبح لها تاريخ ثابت، وأن هذا التسجيل يقع على جميع التصرفات الواقعة على العقار سواء تعلق الأمر بنقل الملكية العقارية بعبوض أو عن طريق الوفاة أو إذا تعلق الأمر بعمليات القسمة أو التبادل.

الكلمات المفتاحية

تسجيل، حقوق التسجيل، عقار، دور التسجيل، تنفيذ إجراءات التسجيل، التصرفات العقارية.

ABSTRACT

THIS ARTICLE ENVEILS THE VITAL IMPORTANCE OF THE REAL ESTATE REGISTRATION SINCE IT IS CONSIDERED AS A STAGE OF THE REAL ESTATE PROPERTY TRANSFER. THIS OPERATION HAS GOT A DOUBLE ROLE. IT FONCTIONS AS TAXES WHICH FINANCE THE PUBLIC TREASURY.

ON THE OTHER HAND; IT IS A LEGAL PROCEDURE THAT ENABLES THE OWNER TO COMPLAIN ABOUT THE CUSTOMARY CONTRACTS REGISTERED IN THE INSPECTORATE OF STAMPS AND EGISTRATION.

BESIDES, THOSE CONTRACTS ARE GOING TO BE PPROVIDED WITH A STABLE DATE ONCE REGISTERED.

FINALLY, WE CAN SAY THAT THE REGISTRATION TOUCHES ALL THE REAL ESTATE ACTIONS; THE ONES ABOUT THE PROPERTY TRANSFER WHTH COMPOSITION OR THOSE BY DEATH AND EVEN THE EXCHANGE AND DIVISION PROCEDURES.

KEY WORDS

REGISTRATION, REGISTRATION RIGHTS, REAL ESTATE, THE RELO OF THE REAL ESTATE REGISTRATION, EXCECUTING PROPERTY REGISTRATION ,REAL ESTATE ACTIONS.