

جامعة ابن خلدون - تيارت -

الملحقة الجامعية السوقر



مذكرة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

الشعبة: الحقوق

التخصص: قانون عقاري

تسجيل العقارات كإجراء جبائي

تحت إشراف الدكتورة:

إعداد الطالبتين

- صافة خيرة

- لعوراي كلتوم

- عابدي خيرة

لجنة المناقشة

الصفة	الرتبة	أعضاء اللجنة
رئيسا	أستاذ محاضر "ب"	الدكتور مبخوتي محمد
مشرفا مقورا	أستاذ محاضر "أ"	الدكتورة صافة خيرة
مناقشا	أستاذ مساعد "أ"	الدكتور زياني أحمد
عضو شرفي	أستاذ محاضر "أ"	الدكتور سنوسي علي

السنة الجامعية 2020 / 2021

شكر وتقدير

إن الحمد و الشكر لله سبحانه و تعالى به تتم الصالحات

أتقدم بالشكر إلى الأستاذة الفاضلة الدكتورة صافت خيرة التي سخرت
جهدا ووقتها للإشراف على هذه المذكرة بتعليماتها وإرشاداتها القيمة
كما نتوجه بالشكر الجليل إلى أعضاء اللجنة المناقشت المتكونت من الدكتور
مبخوتي محمد رئيسا للجنة،الدكتورة صافت خيرة مشرفة على هذا
العمل،الدكتور زياني مناقشا والدكتور سنوسي علي عضو شرفي.

كما نتقدم أيضا بفائق الشكر والعرفان إلى كافة الأساتذة الذين

ساهموا في التكوين خلال سنوات الدراسة

والى كل من ساعدنا في انجاز هذه الرسالة من قريب أو من بعيد

لعوراي كلتوم

عابدي خيرة



إهداء

أهدي ثمرة جهدي المتواضعت
إلى منبع أكنان أمي أطال الله في عمرها
إلى روح أبي الطاهرة رحمه الله.
و إلى اخواتي أحمد، عبد الهادي، معمر، أمينت، خيرة و فاطمت
و إلى جميع أبنائهم وبناتهم صغيراً و كبيراً

لعوراي كلنوم





إهداء

أهدي ثمرة جهدي المتواضعت الى من اوصانا
الله عزوجل ببرهما وجعل السعادة والهناء في طاعتها
ابي واممي اطال الله في عمرهما
إلى إخوتي.
إلى كل العائلة.
إلى كل الأصدقاء والأحباء.

عابدي خيرة



– قائمة المختصرات

ق .ع . ج : قانون العقوبات الجزائري

ق . ا . ج . ج : قانون الاجراءات الجزائية الجزائرية

ق . م . ج : قانون المدني الجزائري

ق . ا . ج : قانون الاسرة الجزائري

ج . ر : جريدة رسمية

ص : صفحة

ص ص : من صفحة الى صفحة

د.س . ن : دون سنة النشر

مقدمة

يعتبر العقار من بين الثروة الاقتصادية الهامة في تحقيق التنمية المستدامة، وذلك من خلال وعاء العقار اللازم في تشجيع وجلب استثمارات أجنبية وأخرى محلية، وذلك في مختلف القطاعات المتنوعة من سياحة، وصناعة، وفلاحة، وهذا ما يعود بالفائدة للخزينة العمومية (الدولة)، من خلال رسوم التسجيل التي تفرضها على الأشخاص المكلفين بها كإجراء إلزامي يدفعونها لدى قابضة الضرائب الواقع في دائرة العقار بموجب أمر بالدفع، وإلا رفضت عملية التسجيل العقاري من قبل المختص

بعملية التسجيل، القائم على مصلحة التسجيل والطابع.

فتسجيل التصرفات العقارية يعتبر أداة من الأدوات التي تلجأ إليها الدولة لتحقيق الرفاهية العامة في الميادين الاجتماعية والاقتصادية، إلا أنه وبالرغم من الطابع الإلزامي لعملية التسجيل لم يرد بشأنها المشرع تعريفا جامعاً مانعاً، وقد عرفها الفقه بأنها عملية إدارية يقوم بها موظف عام مؤهل قانوناً تابع لهيئة عمومية مختصة طبقاً لإجراءات مختلفة، ليتم بواسطتها حفظ أثر العملية القانونية مقابل ضريبة تسمى رسم التسجيل، تدفع بصفة إجبارية ونهائية وسابقة عن إتمام إجراء التسجيل. ولقد أصدرت وزارة المالية المديرية العامة للضرائب الدليل الجبائي للتسجيل سنة 2010³ فت فيه التسجيل على أنه "شكلية منجزة"، يقوم بها 121 موظف عمومي مكلف بالتسجيل حسب كفاءات متعددة يحددها القانون.

كما تعتبر عملية تسجيل العقارات ومختلف التصرفات العقارية الأخرى، لدى مصلحة الضرائب مسألة قانونية جوهرية، تهدف إلى ضمان استقرار هذه التصرفات ودعم الثقة في المعاملات المتعلقة بها، وملء خزينة الدولة لهذا حرص المشرع الجزائري على تنظيم عملية التسجيل على الصعيد الموضوعي والإجرائي، علماً بأن التسجيل يختلط مفهومه مع غيره من المفاهيم، ويمكن تعريف تسجيل العقارات هو إجراء يتم من طرف مفتش التسجيل، حيث يقوم بهذا الإجراء على جميع التصرفات التي أخضعها القانون لإجراء التسجيل، أو التي أراد أصحابها إعطائها تاريخاً ثابتاً سواء كانت أموال منقولة أو عقارية، علماً بأن جميع العقود التي يحددها الموثق واجبة التسجيل بقوة القانون.

ويتميز التسجيل عن غيره من المفاهيم المشابهة له نظرا لوجود علاقة تداخل بينه وبين بعض المفاهيم كتمييزه عن الشهر العقاري سواء كان عيني أو شخصي، وهو أحد إجراءات نقل الملكية والحقوق العينية العقارية، ويختلف التسجيل عن الشهر العقاري، كون التسجيل يتم لدى مصلحة التسجيل (الضرائب)، أما الشهر فيتم في المحافظة العقارية والمكلف بعملية التسجيل هو مفتش التسجيل، أما المكلف بعملية الشهر هو المحافظ العقاري والتسجيل لا يعطي الصبغة الرسمية للعقود العرفية، بل دوره يقتصر فقط على إعطاء تاريخ ثابت للتصرف، وأيضا التسجيل يولّد له حق شخصي، أما الشهر فيولّد حق عيني وبه تنتقل الملكية، إلا أن هناك أوجه تداخل بين كل من التسجيل خاصة تسجيل العقارات ذات أهمية مزدوجة، الأولى تتمثل في الأهمية الجبائية والثانية تتمثل في الأهمية القانونية، فالأهمية الجبائية لتسجيل العقارات.

يتم التسجيل مقابل اقتطاع غير مباشر يؤديها الشخص الذي يودّ استعمال الخدمات الخاضعة للضريبة، فتدفع بسبب واقعة أو تصرف قانوني، فتأتي هذه الضريبة بأهداف مالية واقتصادية، واجتماعية، فالهدف الأساسي لتسجيل العقارات هو هدف مالي تسعى من خلاله الدولة ملء الخزينة العمومية وإعطائها وظيفة مالية بشكل مطلق، وهذا ما يساهم في تحقيق إيرادات الدولة حتى تستطيع هذه الأخيرة مواجهة نفقاتها المحدودة من أجل مواجهة العامة، وأما الهدف الاقتصادي الجزائري بشكل كبير من ندرة مصادر رأس المال الذي يعتبر صلب التنمية الاقتصادية وقوامها، وعليه يعد التسجيل أحد أهم هذه المصادر، حيث يهدف من ورائه اقتطاع حقوق تشكيل ضريبة غير مباشرة، هذه الأخيرة تلعب دورا اقتصاديا مهما فهي تسعى إلى تحقيق التوازن والاستقرار الاقتصادي عن طريق تشجيع الإدّخار وتحفيز الاستثمار، أما الهدف الاجتماعي لتسجيل العقارات أنّ النظام الجبائي جزء من السياسة العامة للدولة فهو يرتكز على مبدأ العدالة ويسعى إلى تحقيقها باستخدام حقوق التسجيل من أجل المساهمة في توسيع الدخل الوطني، ويضاف إلى الدور الجبائي الذي يلعبه تسجيل العقارات هو دور أساسي إلى جانب أهمية أخرى قانونية، حيث يعتبر التسجيل مرحلة من مراحل انتقال الملكية العقارية، فبعد تحرير العقد لدى الموثق، وتسجيله لدى مصالح الضرائب وهذا ما يولّد

حق شخصي، يجب إجراء التسجيل بالنسبة للتصرفات التي أخضعها القانون سواء تعلق الأمر بشهادة الحياة، أو حق الشفعة، أو إيداع الأحكام القضائية الناقلة للملكية، أو عقد الإيجار، كما أن لتسجيل العقارات أهمية بالنسبة للعقود العرفية المنصبة على التصرفات العقارية لمعرفة تاريخ ومدى صحة ثبوته التي يصبح لها تاريخ ثابت.

يكتسب موضوع تسجيل العقارات كإجراء جبائي أهمية بالغة لكون أن العقار يشكل بؤرة رئيسية لكونه يحقق أعراض اجتماعية واقتصادية، وفي ظل التغيرات التي عرفت الجزائر سياسيا واقتصاديا نتيجة تغير النظام من النظام الاشتراكي الجماعي إلى النظام الفردي الرأسمالي فضلا عن الآثار السلبية للحقبة الاستعمارية على العقار في الجزائر مما يقتضي تنظيم العقار، وتعد عملية التسجيل عملية فعالة، وإجراء قانوني فعالا في تطوير وترقية المعاملات في مجال العقار، أوجب المشرع الجزائري القيام بمهمة تحرير العقود والمحترات لدى أشخاص مؤهلون في مجال اختصاصهم القانوني له الأولوية للقيام بهذه المهمة، ويعتبر مفتش التسجيل هو من بين هؤلاء الأشخاص المؤهلة وصولا إلى تسجيلها على مصلحة التسجيل والطابع وفقا لآجال قانونية محددة للإيداع وذلك من أجل استيفاء حقوق التسجيل المرسوم التي يلزم بها القانون على مختلف التصرفات الناقلة للملكية العقارية سواء كانت بعوض أو بدون عوض، وتعتبر لمصلحة التسجيل والطابع دور وأهمية بالغة في تحصيل رسوم التسجيل التي تدعم وتمول بها الخزينة العمومية.

وتعود أسباب اختيار هذا الموضوع إلى دوافع موضوعية وأخرى شخصية تتمثل فيما يلي:

تتمثل الدوافع الموضوعية في التعرف على المصلحة القائمة بعملية التسجيل العقاري، وهذا نظرا لأهميتها ومحدودية الثقافة القانونية حولها، لأنها ذات طبيعة مالية، ونظامها القانوني الغامض لدى غالبية الأفراد، بالإضافة إلى محاولة التعرف إلى الطبيعة القانونية لمصلحة التسجيل وأساسها القانوني والعلاقة القانونية التي تحكمها مع المصالح الجبائية وقواعد إجراءات التسجيل العقاري لمختلف العقود الرسمية، إضافة إلى الوصول إلى المختص بعملية التسجيل وتنفيذها للملكية العقارية سواء كانت بعوض أو بدون عوض.

وترجع الدوافع الشخصية لاختيار الموضوع إلى إطلاعي في فترة وجيزة على ترسانة من القوانين المتشعبة في مصالح التسجيل ومصالح الضرائب، وكانت رغبتنا هو محاولة ربط علاقة مفتشية التسجيل والطابع مع مصلحة الضرائب وأن العلاقة التي تربط بينهما هي علاقة تكامل وتناسق لا غير.

أما الاهداف العامة لهذه الدراسة تتمثل في محاولة إعطاء نظرة شاملة حول مصلحة التسجيل ومصالح الضرائب الجبائية من خلال تحديد العلاقة القانونية التي تربطهما، أما الأهداف العلمية للدراسة تتمثل في دراسة إجراءات عملية التسجيل العقاري لدى مصلحة التسجيل هو إثراء قانوني لصالح الباحثين في المجال العقاري والضريبي.

وتكمن الصعوبة في هذه الدراسة من حيث قلة المراجع فيما يخص موضوع تسجيل العقارات كإجراء جبائي إضافة إلى كثرة النصوص القانونية المنظمة لمصالح الضرائب عموماً ومصلحة التسجيل خصوصاً، مما يشكل عائقاً في التحكم في الموضوع الذي يحتاج لوقت أوسع لتقديم دراسة عميقة وشاملة والتعمق فيه.

تستوجب طبيعة الموضوع استعمال المنهج الوصفي التحليلي، حيث يتم توظيفه لدراسة إجراءات التسجيل العقاري والأحكام المنظمة له، ودراسة مصلحة التسجيل ونظامها الداخلي وعلاقتها مع باقي المصالح الجبائية، وكذلك دراسة النصوص القانونية والمنظمة لإجراءات التسجيل العقاري بدلاً بالمكاتب المتخصصة بهذه العملية وكذا الآجال القانونية للإيداع والوثائق اللازمة وتحديد الرسوم وتحصيلها، وجزاء الإخلال بعملية التسجيل والمنازعات المترتبة عنها.

ومن خلال ذلك سيتم التطرق إلى تحديد إشكالية موضوع البحث فيما يلي:

- فيما تتمثل الإجراءات الجبائية للتسجيل العقاري؟

سيتم معالجة موضوع البحث في خطة منظمة ومقسمة إلى قسمين: الفصل الأول: الهيئة

القائمة بعملية التسجيل والإجراءات المتبعة لتنفيذه، مقسم إلى مبحثين: المبحث الأول: الهيئة القائمة بعملية التسجيل العقاري، أما المبحث الثاني: إجراءات التسجيل العقاري.

وفي الفصل الثاني: جزاءات الإخلال بأحكام عملية التسجيل، مقسم إلى مبحثين: المبحث الأول: يضم جزاءات الإخلال بعملية التسجيل العقاري، أما المبحث الثاني: المنازعات التي تعترض عملية التنفيذ تسجيل العقارات.

الفصل الأول

الهيئة القائمة على عملية التسجيل العقاري

والاجراءات التي تقوم بها

الفصل الأول: الهيئة القائمة على عملية التسجيل العقاري والاجراءات التي تقوم بها

يعتبر التسجيل عملية إجبارية ومهمة لتوثيق العقود فأقر له المشرع الجزائري قانونا خاصا يتمثل في الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم وإعطاء العقود الصفة الرسمية يجب تسجيلها على مستوى المصلحة القائمة على عملية التسجيل في مفتشية الضرائب عن طريق مفتش التسجيل ويمسى كل التصرفات سواء تعلق بمنقول أو عقار.

وقد تم إحداث مفتشية الطابع الموارث البطاقة وتعدد اختصاصها الإقليمي بموجب القرار المؤرخ في 01 ربيع الثاني 1420هـ الموافق لـ 14 يوليو 1999، بحيث تنص مادته الأولى على تحديث مفتشية التسجيل والطابع ضمن مديري الضرائب لكل من الجزائر الوسطى وبئر مراد رايس وسيدي محمد والروبية والشراقة والحراش ضمن المديريات الولائية للضرائب لكل من وهران غرب ووهران شرق، قسنطينة التابعة لمديريات الجهوية للضرائب لكل من محافظة الجزائر الكبرى ووهران وقسنطينة.

وإعطاء تسجيل العقارات لدى مصلحة التسجيل تاريخا ثابتا طبقا للمادة 03 من الأمر 105/56 المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم ولأن موضوعنا يتحدث عن تسجيل العقارات ارتأينا تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين:

المبحث الأول: يتحدث عن الهيئة المكلفة بالتسجيل العقاري والمتمثلة في مفتشية التسجيل فتطرقنا إلى تعريفها وطبيعتها القانونية والمسؤول عن تسييرها، أما المبحث الثاني فتحدثنا عن الإجراءات التي تقوم بها الهيئة من أجل تسجيل العقارات.

المبحث الأول: الهيئة القائمة على عملية التسجيل العقاري

تعتبر مفتشية التسجيل المصلحة القائمة على عملية التسجيل سواء تعلق الأمر بتسجيل التصرفات المرتبطة بأموال عقارية، أو منقولة والتي أخضعها القانون لإجراء التسجيل بصفة إجبارية، أو التي أراد أصحابها إعطائها تاريخ ثابت بتسجيلها وكذلك تسجيل الأحكام القضائية وهذا كله بعد احترام القواعد والشروط الواجب توفرها في الوثائق الخاضعة لعملية التسجيل¹. وللتطرق لهذا الأمر قمنا بتقسيم المبحث إلى عنصرين مفهوم مفتشية التسجيل والطابع وتنظيمها.

المطلب الأول: مفهوم مفتشية التسجيل والطابع

مفتشية التسجيل والطابع هي مصلحة عمومية تقوم بمهامها بموجب قانون التسجيل وقانون الطابع، غير أن موضوع بحثنا مرتبط بتسجيل العقارات. سنحاول تسليط الضوء على مفتشية التسجيل التي تقوم بمهامها بموجب قانون التسجيل، حيث عمل المشروع على تنظيمها وحدد صلاحيتها واختصاصها².

الفرع الأول: تعريف مفتشية التسجيل

سننطلق إلى تعريفها ثم نحدد طبيعتها القانونية.

أولا - تعريف مفتشية التسجيل والطابع:

سنقوم بإعطاء تعريف المفتشية مدلولا لغويا ومدلول إصطلاحي

1- المدلول اللغوي لمفتشية التسجيل:

مفتشية التسجيل مكونة من لفظين مفتشية (Inspection)، بمعنى مراقبة ووظيفة مفتش التسجيل (Enregistrement) بمعنى سجل، يسجل تسجيلا، تدوين في مدونة والقائم بعملية التسجيل هو مفتش التسجيل مراقب - ملاحظ (Inspecteur d'enregistrement).

¹ - بوقرة العمرية، التسجيل العقاري لدى مفتشية التسجيل والطابع، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2007، ص 18

² - دوة آسيا، رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة، الطبعة الثالثة، 2011، ص 46

2- المدلول الاصطلاحي لمفتشية التسجيل

هي مصلحة عمومية ذات طبيعة إدارية جبائية تابعة لوزارة المالية وظيفتها تسجيل جميع التصرفات التي أخضعها القانون لإجراء التسجيل والتي أراد أصحابها إعطاءها تاريخ ثابت وتسجيل الأحكام القضائية.¹

ثانيا: الطبيعة القانونية لمفتشية التسجيل والطابع

لقد نص المشرع الجزائري في القرار المؤرخ في 14/07/1999 في مادته الأولى "تحدث مفتشية التسجيل والطابع ضمن مديريات الضرائب..."، فالمشرع لم يبين الطبيعة القانونية لمفتشية التسجيل، غير أنه يمكن تحديد طبيعتها القانونية باعتبارها أنها محدثة على مستوى المديريات الولائية للضرائب، وهي خاضعة للتبعية الإدارية يشرف عليها مفتش التسجيل الذي يخضع بدوره إلى التسلسل الإداري فهو يخضع للقانون اللائحي وعلاقته مع مفتشية التسجيل هي علاقة قانونية.

وعليه يمكن القول أن مفتشية التسجيل مصلحة عمومية مكلفة بعملية التسجيل وهي موضوعة تحت وصاية المديرية العامة للضرائب التابعة لوزارة المالية، فهي بعد أن أعيد لها الاعتبار بناء على القرار المؤرخ في 14/07/1999، فهي تابعة للمديرية الولائية للضرائب التي يسيرها مفتش الضرائب الولائي ويباشر سلطته على كل مفتشيات الضرائب من بينها مفتشية التسجيل والطابع وتحتوي المديرية الولائية على خمس نيابات مديريات وهي:

- نيابة مديرية الوسائل.
- نيابة مديرية الرقابة الجبائية.
- نيابة مديريات المنازعات.
- نيابة مديرية العمليات الجبائية، هذه الأخيرة بدورها تحتوي على أربع مكاتب من بينها مكتب التسجيل والطابع الذي تم إحداثه بموجب المادة 43 من القرار المؤرخ في 10/10/1999 المتضمن تحديد النطاق الإقليمي وتنظيم اختصاصات المديريات الجهوية والمديريات الولائية للضرائب المعدل

¹ - دوة آسيا، رمول خالد، مرجع سابق، ص 51.

الفصل الأول: الهيئة القائمة على عملية التسجيل العقاري والاجراءات التي تقوم بها

والمتمم للقرار 484، وعليه يمكن القول أن مفتشية التسجيل خاضعة لنظام التدرج السلمي وتخضع لسلطة المديرية العامة للضرائب¹.

الفرع الثاني: علاقة مفتشية التسجيل مع غيرها من المصالح الجبائية:

تختلف علاقة مفتشية التسجيل والطابع من مصلحة إلى أخرى من المصالح الجبائية.

أولاً: علاقة مفتشية التسجيل والطابع مع قبضة الضرائب.

تقوم قابضات الضرائب على مستوى مديريات الضرائب بتحصيل الحقوق من المفتشيات سواء تعلق الأمر بالضرائب المباشرة أو الرسوم المماثلة أو الضرائب غير المباشرة والرسوم على رقم الأعمال كذلك، تقبض حقوق التسجيل بموجب تحصيل هذه الحقوق والتكفل بها طبقاً لمخطط المحاسبة الوطني والعلاقة بين مفتشية التسجيل والطابع وقابضات الضرائب تظهر من خلال ما نصت عليه المادة 82 من قانون التسجيل التي تنص على "رسوم العقود التي يجب تسجيلها تستخلص قبل إتمام الإجراءات..."².

ثانياً: علاقة مفتشية التسجيل مع المديرية الفرعية للرقابة الجبائية:

طبقاً للقرار 484 الذي يحدد النطاق الإقليمي للمديريات الجهوية والمديرية الولائية للضرائب وتنظيمها وصلاحياتها وذلك من خلال المواد 53 - 54 - 55 التي تظهر علاقة مصلحة التسجيل بالرقابة الجبائية.

فطبقاً للمادة 53 الفقرة 04 يتضح أن مديرية الرقابة تقوم بتقييم أنشطة المكتب والمفتشيات في هذا الإطار وتقديم الاقتراحات والآراء التي من شأنها تحسين البحث عن المعلومات الموجودة في المديرية الفرعية للرقابة، التي وضحت مكاتبها المادة 52.

طبقاً للمادة 54 الفقرة 02 تقوم بحفظ رزم العقود بجميع أنواعها والخاضعة لإجراءات التسجيل، وتسليم مستخلصات منها الشروط المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما.

¹ - بوقرة العمري، المرجع السابق، من ص 20 إلى ص 21.

² - دوة آسيا، رمول خالد، مرجع سابق، ص 65.

الفصل الأول: الهيئة القائمة على عملية التسجيل العقاري والاجراءات التي تقوم بها

وأظهرت المادة 55 الفقرة 05: أن مديرية الرقابة الجبائية تقوم ومن خلال تكليف مكتب المراجعات الجبائية برمجة عملية مراقبة الأسعار المصرح بها عند إبرام عقود البيع المتعلقة بالعقارات والحقوق العقارية والمحلات التجارية والأسهم حصص الشركة وكذا التقويمات التي تمس كل العقود الخاضعة لإجراءات التسجيل¹.

ثالثا: علاقة مفتشية التسجيل والطابع مع المديرية الفرعية للمنازعات:

من خلال القرار 484 المؤرخ في 1998/07112 تتضح لنا علاقة مفتشية التسجيل والطابع مع المديرية الفرعية للمنازعات والتي تجسدت في المواد 49 - 50 - 51. فطبقا للمادة 49، الفقرة 01: يتم من خلال مكتب الشكاوي تلقي الطلبات الرامية إلى الإعفاء من الضرائب أو تخفيضات التي أسست وعاءها مفتشيات الضرائب أو عند التحقيق في المحاسبة ومراقبة الأسعار والتقويمات في مجال دراستها والبث فيها.

فطبقا للمادة 50 الفقرة 04: يتم تكليف مكتب المنازعات القضائية ولجان الطعن بـ: تلقي ودراسة الطعون المشككة ضد قرارات المدير الولائي في مجال المنازعات وعرضها على لجنة المنازعات الخاصة.

- الفقرة 02:

تلقي ودراسة طلبه الاحتجاج على الزيادات التي مست الاسعار أو التهريبات المصرح بها في مجال التسجيل وعرضها على لجنة المصالحة قصد البث والحكم فيها.

- الفقرة 03:

تلقي ودراسة الطلبات الرامية إلى تخفيض الضرائب أو إلغائها التي تفرضها مفتشيات الضرائب.

¹-المواد 53،54،55، من القرار رقم 484 المؤرخ في 1998/07/12: يحدد الاختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية والمديريات الولائية للضرائب وتنظيمها وصلاحياتها المعدل والمتمم، ج،ر، العدد 79 المؤرخ في 1998/10/25.

الفصل الأول: الهيئة القائمة على عملية التسجيل العقاري والاجراءات التي تقوم بها

طبقا للمادة 51: فقد تم تكليف مكتب التبليغ والأمر بالتخفيض في الفقرة 03: تبليغ المكلفين بالضريبة والمصالح المعنية بالقرارات الصادرة عن المحاكم التي فصلت في المجال الجبائي وفي إطار الإجراءات المدرجة أمام الهيئات القضائية.

- الفقرة 06:

إعداد جداول الإحصائيات الدورية المتعلقة بمعالجة قضايا المنازعات وتبليغها إلى المكاتب المعنية.¹

المطلب الثاني: تنظيم مفتشية التسجيل والطابع

تقوم مفتشية التسجيل والطابع بمهمتها في التسجيل بموجب التعليم رقم 443 الصادرة في 2001/07/14 التي تبين لنا كيفية تنظيم المكاتب وتسييرها، لهذا كان من الضروري تبيان التنظيم الداخلي لمفتشية التسجيل والطابع ودور مفتش التسجيل في عملية التسجيل وبعدها تظهر صلاحيات مفتشية التسجيل والطابع.²

الفرع الأول: التنظيم الداخلي لمفتشية التسجيل والطابع والمسؤول عن تسييرها

إن مفتشية التسجيل بصفتها القائم على عملية التسجيل وعلى حسن تنظيمه وتسييره انتهجت عدة خطوات كانت سببا في إحداث الإصلاحات المنظمة لها ولهذا سنتطرق إلى التنظيم الداخلي لمفتشية التسجيل والمسؤول عن تسييرها.

أولا: التنظيم الداخلي لمفتشية التسجيل والطابع

يختلف التنظيم الداخلي لمفتشية التسجيل حسب المهام الموكلة لها والتي تتباين كذلك من حيث النطاق الإقليمي لها فبصدد القرار رقم 312 المتضمن إحداث مفتشيات التسجيل والطابع والموارث والبطاقية وتحديد اختصاصها الإقليمي أصبحت مهيكلة بالشكل التالي:

1- بالنسبة لولاية الجزائر وهران وقسنطينة فهذه الولايات نظرا للكثافة السكانية لها فهي تحتوي على مفتشين هناك مفتشية التسجيل والطابع تحتوي على مكتبين، مكتب التسجيل ومكتب الطابع، أما

¹ - المواد 49، 51، 50 من القرار 484.

² - دوة آسيا، رمول خالد، مرجع سابق، ص 53.

الفصل الأول: الهيئة القائمة على عملية التسجيل العقاري والاجراءات التي تقوم بها

مفتشية التركات والبطاقية هذه الاخيرة مكونة من مكتب الشركات ومكتب البطاقية وأن لكل مفتشية من هذه المفتشيات لها رئيس يشرف عليها، حيث تجدد رئيس مفتشية التسجيل والطابع ورئيس مفتشية التركات والبطاقية.

2- بالنسبة للولايات الأخرى: تحتوي مفتشية التسجيل والطابع في باقي الولايات على مكتبين: مكتب التسجيل والتركات والبطاقة ومكتب الطابع وهذه المكاتب يشرف عليها مفتش التسجيل¹. غير أنه استثناء 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 المتعددة الاختصاصات.

ثانيا: المسؤول عن تسيير مفتشية التسجيل والطابع

يعتبر المسؤول عن تسيير مفتشية التسجيل والطابع موظف عمومي معين من طرف الدولة ولكن حتى يتم تعيين مفتش يجب أن تتوفر فيه عدة شروط بعدها يتم إتباع عدة إجراءات لتعيينه وبالتالي تحدد المهام الموكلة إليه.

حددت المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 120/92 المؤرخ في 14/03/1992 والذي يحدد قائمة المناصب العليا في الهياكل المحلية للإدارة الجبائية وتصنيفها وشروط التعيين فيها، حيث جاء فيها: يعين رؤساء مفتشية الضرائب ورؤساء مفتشيات مخازن الطابع من بين:

- 1- مفتشي الضرائب الذي يثبتون خمس (05) سنوات من الأقدمية .
 - 2- مراقبي الضرائب الذين يثبتون ثماني (08) سنوات من الأقدمية².
- كما اشترط المادة 05 من المرسوم 334/90 المؤرخ في 17/10/1990 أن مفتش التسجيل يزود ببطاقة تفويض الوظيفة ويسلمها الوزير المكلف بالمالية ويتعين عليه الاستظهار بها لدى ممارسته وظيفته.

¹ - بوقرة العمرية، مرجع سابق، ص 21، ص 22.

² - المرسوم التنفيذي رقم 120/92 المؤرخ في 14/03/1992، يحددها قائمة المناصب العليا في الهياكل المحلية للإدارة الجبائية وتصنيفها وشروط التعيين فيها، ج، ر، العدد 210، المؤرخ في 19/03/1992.

الفصل الأول: الهيئة القائمة على عملية التسجيل العقاري والاجراءات التي تقوم بها

وأیضا تأدية اليمين قبل شروعهم في العمل أمام محكمة إقامتهم الإدارية¹.
ونظرا لدور مفتش التسجيل وأهميته في تسيير مفتشية التسجيل والطابع فقد حدد له قانون التسجيل عدة التزامات وضعها في المواد 180-181-182 من القسم الثالث عشر طبقا للمادة 180.

لا يستطيع مفتش التسجيل تأجيل تسجيل العقود ونقل الملكيات التي تم دفع رسومها حتى لو تعلق الأمر بإجراء خبرة².

طبقا للمادة 181: تنقل تأشيرة التسجيل على العقد المسجل أو على التصريح.

-إجراءات تعيين مفتش التسجيل

بعد أن يتم اقتراحه من طرف المدير الولائي للضرائب وموافقة المديرية الجهوية على هذا الاقتراح الذي تم تقديمه إلى المفتشية العامة للمصالح الجبائية لأجل التحقيق حول مسيرة وكفاءة المترشح وبعد موافقة هذه الأخيرة يتم إخطار المديرية الجهوية بالموافقة فتقوم بإنجاز مقرر تكليف خاص بالمعني للقيام بمهامه في انتظار إنجاز القرار من طرف المديرية الولائية التي تقدمه للمراقب المالي التأشير عليه، وبعدها يقدم مشروع قرار التعيين إلى المدير الجهوي الذي يمضى عليه بتفويض رسمي من طرف وزير المالية، وهذا بموجب القرار الصادر حول الموضوع تحت رقم 844 المؤرخ في 1998/11/21 المتضمن تفويض سلطة التحقيق في المناصب العليا إلى المديريتين الجهويتين للضرائب³.

الفرع الثاني: المسؤولية الجزائية لمفتش التسجيل وصلاحيات مفتشية التسجيل.

خلال ممارسة مفتش التسجيل عمله من الممكن أن يرتكب أخطاب نشب عنها مسؤوليات وهذا ما يوضح صلاحيات مفتشي التسجيل .

¹ - المرسوم 334/90 المؤرخ في 1990/10/27 يتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال التابعين للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بالمالية، الجريدة الرسمية، العدد 46، 1990/10/31.

² - الأمر 105-76، المتضمن قانون التسجيل المؤرخ في 1976/12/09، المعدل بالأمر 07-21، الجريدة الرسمية، العدد 44، المؤرخة في 2021/06/08، المتضمن قانون المالية التكميلي

³ - بوقرة العمريّة، مرجع سابق، ص 22.

أولاً: المسؤولية الجزائية لمفتشي التسجيل

عند إخلال مفتش التسجيل بالتزاماته المهنية يترتب عن ذلك مسؤوليات تتمثل في ثلاثة صور:

1- المسؤولية المدنية:

لقد نصت المادة 124 من القانون المدني: "كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه ويسبب الضرر للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض".

ومعناه أن مسؤولية مفتش التسجيل في هذه الحالة مسؤولية شخصية ناتجة عن فعل غير شرعي يخلوا بالتزاماته القانونية يكون جزائه التعويض¹.

2- المسؤولية الإدارية:

فأساس هذه المسؤولية ليس خطأ شخصيا من طرف مفتش التسجيل وإنما خطأ الغير، حيث يعترض الخطأ التابع الذي يوجب مسؤولية المتبوع وأساس هذه المسؤولية هي فكرة الضمان القانونيين بمعنى أن القانون هو الذي أقام المسؤولية على المتبوع ولكن شريطة وجود علاقة التبعية وكذلك خطأ التابع أثناء تأدية وظيفته أو سببه، بحيث لا يستطيع المتبوع نفي مسؤوليته ولهذا تطبيقا لنص المادة 129 من القانون المدني التي تنص على: "لا يكون الموظفون والعمال العاملون مسؤولين شخصيا عن أعمالهم التي أضرت بالغير إذا قاموا بها تنفيذا لأوامر صدرت إليهم من رئيس متى كانت إطاعة هذه الأوامر واجبة عليهم"².

إن أساس المادة يوضح أن الخطأ يجب أن يكون صدر من موظف عام والذي يتمثل في مفتش التسجيل بحيث يكون هذا الأخير قام بتنفيذ الأوامر التي صدرت من رئيسه.

¹ - المادة 124 من 58/75 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن للقانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78، المؤرخة في 1975/09/30 المعدل بالقانون

11/05، المؤرخ في 2005/06/20، الجريدة الرسمية، العدد 44.

² -دوة آسيا، رمول خالد، مرجع سابق، ص 59، ص 60.

3- المسؤولية التأديبية:

يعتبر الموظف الذي يقوم بارتكاب خطأ مهني مسؤولاً من الناحية التأديبية ويتعرض لعقوبات مختلفة باختلاف درجة الخطأ وجسامته وذلك طبقاً لمواد من 177 إلى 180 من الامر رقم 06-03 المؤرخ في 15 جويلية 2006 المتضمن القانون العام للوظيفة العمومية.¹

ففي حالة اخلال الموظف العمومي بالانضباط العام وأحيانا تمس السير الحسن للمصالح يتلقى تنبيه او إنذار كتابي أو توبيخ.

أما الأخطاء من الدرجة الثانية فيتعلق الأمر إما

- بالمساس سهوا او اهمالا بأمن المستخدمين أو أملاك الإدارة

- المساس بالواجبات القانونية الأساسية.

وهنا يتلقى الموظف عقوبات من الدرجة الثانية تتمثل في توقيفه عن العمل من يوم إلى 03 أيام والشطب من قائمة التأهيل.

وهناك أخطاء من الدرجة الثالثة وعادة ما تكون مقصودة تتمثل في:

- تحويل غير قانوني للوثائق الإدارية.

- إخفاء المعلومات ذات الطابع المهني التي من واجبه تقديمها خلال تأدية مهامه.

- رفض تنفيذ تعليمات السلطة السلمية في إطار تأدية مهامه المرتبطة بوظيفته دون مبرر مقبول.

- افشاء او محاولة افشاء سر المهنة.

- استعمال تجهيزات أو أملاك الإدارة لأغراض شخصية أو لأغراض خارجة عن المصلحة.

وهنا تكون عقوبة الموظف التوقف عن العمل من 04 أيام إلى 08 أيام وتنزيل في درجة العمل من درجة إلى درجتين والنقل الجبري.²

1 - الأمر رقم 06-03، المؤرخ في 15/07/2006، المتضمن القانون العام للوظيفة العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 46، المؤرخة في 16/07/2006.

2 - دليل أخلاقيات المهنة لموظفي المديرية العامة للضرائب ص25، ص26.

ثانيا: صلاحيات مفتشية التسجيل والطابع

تختلف صلاحيات مفتشية التسجيل والطابع باختلاف النطاق الإقليمي المتواجد به، فسبق القول إن التنظيم الهيكلي لمفتشية التسجيل والطابع في ولاية الجزائر وقسنطينة ووهران يختلف عن باقي الولايات ونفس الشيء بالنسبة للمكاتب غير أن ما يهمنا في هذه الدراسة هو مكتب التسجيل كونه القائم على عملية التسجيل، حيث أن هذا الأخير مستقل عن مكتب الطابع والتركات والبطاقية في ولايات الجزائر ووهران، وقسنطينة، وفي باقي الولايات يسمى مكتب التسجيل والتركات والبطاقية وتمثل مهامها في:

- تحليل العقود والاتفاقيات المبرمة والمقدمة إلى إجراء التسجيل.
- تحديد الوعاء الجبائي وتصفية حقوق التسجيل.
- وضع عبارة التسجيل على أصول العقود والاتفاقيات وذلك بعد إتمام دفع حقوق التسجيل النسبية والثابتة.
- حفظ أصول الملخصات والجداول المتضمنة العقود المطبقة طبقا للتسلسل الرقمي والتاريخي بشكل يسمح بتكوين رزنامة من أجل إرسالها إلى مفتشية التركات أو إلى مكتب البطاقية في نفس المفتشة¹.
- مسك دفتر المراقبة الخاص بالإيجارات القابلة للتجديد والبيوع المبرمة تحت شرط واقف وكذلك عقود الاكتساب المستفيدة من إجراءات المادة 259 من قانون التسجيل (العقارات المبنية المخصصة أو غير المبنية).

¹-دوة آسيا، رمول خالد، مرجع سابق، ص 64.

المبحث الثاني: إجراءات التسجيل العقاري

التسجيل العقاري هو إجراء قانوني، تقوم به مصلحة التسجيل والطابع، وهي الهيئة المختصة بذلك، حيث يقوم بعملية التسجيل مختص قانوني يترأس هذه المصلحة وهو مفتش التسجيل، حيث يقوم بتسجيل مختلف العقود سواء كانت هذه العقود مدنية أو قضائية أو غير قضائية في الآجال القانونية المحددة لها فهو ملزم بتسجيل كافة العقود المقدمة له لما له من حقوق مقابل قيامه بهذه الواجبات لتسجيل مختلف العقود مقابل دفع رسوم لصالح الخزينة العمومية.

تضمن هذا المبحث مطلبين، المطلب الأول يوضح إجراءات التسجيل التي تظهر كيفية التسجيل لدى مفتشية التسجيل لدى مفتشية التسجيل والطابع، وتحديد مكان ووقت التسجيل، أما المطلب الثاني فتمثل في تنفيذ إجراءات التسجيل وذلك من خلال نقل الملكيات بعوض، وبدون عوض.

المطلب الأول: إجراءات التسجيل

مفتشية التسجيل هي القائمة على عملية التسجيل وتتم هذه العملية من طرف مفتش التسجيل الذي يقوم بتحليل العقود وتكييفها من أجل استيفاء الحقوق اللازمة، كما يقوم بمراقبة الوثائق المودعة لإجراء التسجيل ومدى مطابقتها للشروط المنصوص عليها في القانون.¹

الفرع الأول: كيفية التسجيل

تم عملية التسجيل لدى مصلحة التسجيل يقوم بها مفتش التسجيل مباشرة بعد تسلمه كل الوثائق اللازمة في العقد محل التسجيل.

وكذلك تنص المادة 09 من قانون التسجيل في فقرتها الأولى على أنه: "تسجل العقود المدنية والعقود الغير قضائية على النسخ الأصلية أو البراءات أو الأصول وتخضع أيضا إلى التسجيل على النسخ الأصلية أو الأصول العقود القضائية في القضايا المدنية والأحكام الجنائية والجنح والمخالفات". كما صارت نفس المادة على هذا النحو في فقرتها الثانية من قانون التسجيل على ما يلي: "غير أن فيما يخص العقود باستثناء العقود العرفية، والأحكام المشار إليها في المقطعين السابقين،

¹ - ... بوقرة العمرية، مرجع سابق، ص12.

الفصل الأول: الهيئة القائمة على عملية التسجيل العقاري والاجراءات التي تقوم بها

نلخص مسبق من قبل المحررين على كشف وتعطى الحق عند الاقتضاء، في إعداد مستوحيات تحليله من قبل هؤلاء المحررين¹.

أولا: الوثائق المقدمة عند التسجيل

ويتم إيداع الوثائق من طرف الموثق ويلتزم في ذلك بإيداع جميع الوثائق التي نصت عليها المادة 09 من قانون التسجيل، ويجب أن تحتوي على المعلومات اللازمة حتى يسهل على مفتش التسجيل تنفيذ إجراءات التسجيل، وتمثل هذه الوثائق في².

1- الكشف الإجمالية:

نصت المادة 153 من قانون التسجيلات على أنها: "هي عبارة عن استمارات تسلمها إدارة الضرائب مجاناً ليقوم بإعدادها أشخاص مختصون كالموثقون ويذكر فيها: تاريخ ورقم العقود والأحكام الموجودة في الفهرس، ألقاب وأسماء الأطراف ومسكنهم، نوع العقود والأحكام، المبالغ أو القيم الخاضعة للرسوم"³.

2- النسخ الأصلية:

يقوم مفتش التسجيل بتحليل النسخ، من أجل استيفاء حقوق التسجيل وهي تتمثل في طبيعة وحالات ومضمون وحدود العقارات وأسماء المالكين السابقين وصحة وتاريخ التحولات هذا بالنسبة للعقود الناقلة أو المعلنة عن الملكية العقارية⁴.

¹ - الأمر رقم 76-105، المعدل والمتمم.

² - بلحسن عبد الحق، الشكلية في بيع العقار في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، الحقوق والعلوم السياسية بجامعة عبد الحميد بن باديس، بمستغانم للسنة الجامعية 2017-2018، ص 36.

³ - الأمر رقم 76-105، المعدل والمتمم.

⁴ - رمول خالد، دوة آسيا، مرجع سابق، ص 73.

3- الملخصات:

هنا يلتزم محرر العقود والوثائق بإيداع ملخصات العقود والأحكام، وهذا ما نصت عليه المادة 09 فقرة 03 من قانون التسجيل، التي نصت على أنه: "تقدم هذا الجداول والمستخرجات إلى مصلحة التسجيل في نفس الوقت الذي نقدم فيه النسخ الأصلية والبراءات"¹.

ثانيا: التحقق من صحة الوثائق المتعلقة بالتسجيل

بعد إيداع كل الوثائق لدى مصلحة مفتشية التسجيل، يقوم مفتش التسجيل من تحليلها للتأكد من صحتها، من أجل استيفاء حقوق التسجيل باحتساب الحقوق المستحقة. وكذلك تنص المادة 182 من قانون التسجيل على أنه: "يراقب مفتش التسجيل الكشوف التي تقدم له تنفيلاً لتدابير المادة 153 أعلاه، ويعطي الكشوف التي تقدم له مخالصة عند التسجيل، فيما يخص العقود المسلمة من دون الاحتفاظ بصورهم والنسخ الأصلية طبقاً لأحكام المادة 181 أعلاه"².

1- الإعفاءات:

تنص المادة 271 من قانون التسجيل على أنه: "تعفي الدولة من جميع حقوق التسجيل، فيما يخص العقود المتعلقة بمداولات وعمليات الشراء التنازل عن الأموال من كل نوع، وكذلك المتعلقة بأقسام هذه الأموال مع الخواص"³.

الفرع الثاني: مكان ووقت التسجيل

حدد قانون التسجيل الأمر 76-105 المكان الذي يتم فيه تسجيل العقود الناقلة للملكية العقارية، كما حدد لذلك الآجال الخاصة بذلك والتي لا بد من الموثق من احترامها وإلا تعرض

¹ - بلحسين عبد الحق، مرجع سابق، ص 36.

² - الأمر رقم 76-105، المعدل والمتمم.

³ - الأمر رقم 76-105، المعدل والمتمم.

الفصل الأول: الهيئة القائمة على عملية التسجيل العقاري والاجراءات التي تقوم بها

لعقوبات جزاء مخالفتها لهذا تطرقنا أولا إلى مكان التسجيل من داخل الوطن وخارجه وثانيا إلى وقت التسجيل حسب التصرفات¹.

أولا: مكان التسجيل

بالنسبة للتصرفات المبرمة داخل الوطن أو خارجه تحدد حسب قانون التسجيل، وقد خصص لها مكاتب مؤهلة قانونا حسب امتصاص كل مكتب وطبعة هذه التصرفات المبرمة.

1- بالنسبة للتصرفات المبرمة داخل الوطن:

حيث نصت المادة 75 فقرة 01 من قانون التسجيلات على أنه: "لا يمكن للموثقين أن يسجلوا عقودهم إلا في مكتب التسجيل التابع لدائرة أو عند الاقتضاء وفي مكتب الولاية الذي يوجد بها مكتبهم".

و"بالنسبة لأعوان التنفيذ التابعين لكتابات الضبط يسجلوا عقودهم إما في مصلحة التابعة لمحل إقامتهم وإما في مصلحة التابعة للمكان الذي تم فيه إعداد هذه العقود"

كما يسجلوا كتاب الضبط وكتاب الإدارات المركزية والمحلية التي يجب عليهم إخضاعها لهذا الإجراء في المكتب التابع للدائرة وعند الاقتضاء في المكتب الموجود في نطاق الولاية التي يمارسون بها مهامهم².

2- بالنسبة للتصرفات المبرمة من خارج الوطن:

حيث نصت المادة 80 فقرة 01 من قانون التسجيل على أنه: "يسجل نقل الملكية عن طريق الوفاة في المكتب الذي يتبع له محل سكن المتوفي مهما كانت حالة القيم المنقولة أو العقارية التي يجب التصريح بها".

كما نصت نفس المادة فقرة 02 من قانون التسجيل على أنه: "وعند عدم وجود محل سكن في الجزائر فإن التصريح يتم له مكان الوفاة، وإذا لم تكن الوفاة وقعا في الجزائر فإن التصريح يتم في

¹ - بلحسين عبد الحق، مرجع سابق، ص 36.

² - الأمر 76-105، المعدل والمتمم.

الفصل الأول: الهيئة القائمة على عملية التسجيل العقاري والاجراءات التي تقوم بها

مكتب الذي يتبع له مكان الوفاة، ما لم تكن الوفاة قد وقعت في الجزائر يتم التصريح في المكاتب التي تعينها إدارة الضرائب".

تسجل عقود البيع والهبة المبرمة في الخارج: "على يد القنصليات والمراكز القنصلية الجزائرية فيتم تسجيلها في جميع مصالح التسجيل دون استثناء".

أما بالنسبة للوصايا التي تمت في الخارج: فلا يمكن تنفيذها على التركات والأصول الموجودة في الجزائر إلا بعد تسجيلها في المصلحة التي يتبع لها محل سكن الموصي¹.

3- الرسوم المتعلقة بعقود نقل الملكية عن طريق الوفاة:

عند عدم وجود محل سكني في الجزائر، فإن التصريح يتم في المكتب، الذي يتبع له مكان الوفاة وإذا لم تكن الوفاة وقعت في الجزائر، يتم التصريح في المكاتب التي تعينها إدارة الضرائب².

ثانيا: وقت التسجيل

أن عملية إيداع الوثائق الخاصة بعملية التسجيل يراعى فيه هنا طبعة الرسم إذا كان نسبي أو رسم ثابت وكذا يراعى فيه الطبعة القانونية للعقد المبرم وموضوعه.

1- بالنسبة للتصرفات الخاضعة لرسم ثابت:

تستوفي حقوق التسجيل إما بناء على رسم نسبي أو ثابت والحقوق الثابتة هي تلك الحقوق التي لا تتغير بالنسبة لجميع العمليات من نفس النوع وتسجل برسم ثابت وتسجل كل العقود التي لم يحدد تعريفها بأي مادة من قانون التسجيل والتي لا يمكن كذلك أن تخضع أو يترتب عليها رسم نسبي³.

¹ - الأمر رقم 105-76، المعدل والمتمم

² - مقني بن عمار، القواعد المتعلقة بتسجيل التصرفات العقارية في ضوء القانون الجزائري، بكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، بدون عدد، وبدون سنة نشر، ص 22

³ - رمول خالد، ودوة آسيا، مرجع سابق، ص 75.

الفصل الأول: الهيئة القائمة على عملية التسجيل العقاري والاجراءات التي تقوم بها

كما نصت المادة 208 من قانون التسجيل على ما يلي: "تخضع لرسم ثابت المقدر بـ 500 دج كل العقود التي لم تحدد تعريفها بأي مادة من هذا القانون، والتي لا يمكن أن يترتب عنها تحميل رسم نسبي"¹.

وكذلك تنص المادة 59 من قانون التسجيل على أنه: "إن العقود الموثقة التي تفتح الحق في الرسوم الثابتة، تقدم من أجل تأشيرة التسجيل خلال شهر الذي يلي شهر إعداد هذه العقود، ويتم تحميل الرسوم عن طريق وضع طابع مفصلة من قبل محرر للكتابة على النسخ الأصلية لهذه العقود، وتكون هذه الطابع مساوية لمبلغ الرسوم الثابتة المنصوص عليها من العمليات التي تثبتها"².

2- بالنسبة للتصرفات الخاضعة لرسم نسبي:

تمثل التصرفات الخاضعة لرسم نسبي في التصرفات الناقلة للملكية أو حق الانتفاع. كما تنص المادة 04 من قانون التسجيل على أنه: "يؤسس الرسم النسبي أو الرسم التصاعدي، بالنسبة لنقل الملكية أو حق الانتفاع أو التمتع بالأموال المنقولة أو العقارية سواء بين الأحياء أم عن طريق الوفاة، وكذلك بالنسبة للعقود المشار إليها في المادة 221 أدناه العقود المثبتة إما لحصة في شركة أو قسمه أموال منقولة أو عقارية"³.

وكما تعتبر التصرفات الخاضعة لرسم نسبي هي تلك التصرفات التي تنقل الملكية أو حق الانتفاع أو التمتع بالأموال المنقولة أو العقارية، سواء بين الأحياء أو عن طريق الوفاة، بالنسبة للتنازل على حق الإيجار أو الاستفادة من وعد الإيجار يتنازل عن كل العقار أو جزء منه"⁴.

¹ - الأمر رقم 76-105، المعدل والمتمم.

² - الأمر رقم 76-105، المعدل والمتمم.

³ - الأمر رقم 76-105، المعدل والمتمم.

⁴ - رمول خالد، ودوة آسيا، مرجع سابق، ص 76.

المطلب الثاني: تنفيذ إجراءات التسجيل

تنفيذ إجراء التحصيل في نقل الملكية العقارية ويكون ذلك إما بعوض أو بدون عوض.

الفرع الأول: نقل الملكيات بعوض

إن نقل الملكيات بعوض هي تلك العمليات المنجزة عن طريق تقييم مقابل الملكية للمالك من طرف المالك الجديد، يمكن أن تكون التحولات موضوع:

- نقل الملكية كلياً.

- الانفتاح او ملكية الرقبة.

- التمتع بالحيازة¹.

أولاً: نقل الملكيات كلياً

ويتم ذلك في بعض التصرفات القانونية وهي كالاتي:

1- البيع:

حيث تنص المادة 351 من القانون المدني الجزائري على أنه: "هو عقد يلتزم بمقتضاه البائع، أن ينقل المشتري ملكية الشيء أو حق مالي آخر مقابل ثمن نقدي"². ويرى الدكتور عبد الرزاق السنهوري:

أنه عقد ملزم لجانبين يلتزم البائع بنقل المشتري ملكية الشيء أو حقاً مالياً آخر، يلتزم المشتري بأن يدفع للبائع مقابل ثمن نقدي.

كما عرفه الدكتور السرقاوي بأنه:

"عقد يتم الاتفاق على نقل حق الملكية من البائع إلى المشتري نظير المبلغ من النقد يسمى الثمن يؤديه المشتري"³

¹ - الدليل الجبائي للتسجيل، لسنة 2021، ص 11.

² - الأمر 58/75، المعدل والمتمم.

³ - قايد مصطفى شعيب عبد القادر، عقد البيع العقاري، مذكرة ماستر، بكلية الحقوق والعلوم السياسية بملحقة السوق، للسنة الجامعية 2018-2019.

أ- بيع العقارات:

تعتبر العقارات عنصرا أساسيا في الذمة المالية وهي تتعلق خصوصا بالملكية المبنية والغير مبنية (بنايات، أراضي)، ويخضع بيع العقارات لإجراءات قانونية كونه إجراء مزدوج يتم التسجيل لدى مفتشية التسجيل وإشهاره لدى المحافظة العقارية ورسم لإشهار العقاري يخصص ل بنسبة 01% ويكون البيع بعقد موثق (عقد رسمي) وإلزامية الدفع على مرأى وبين يدي الموثق وإلزامية (الدفع) خمس (1/5) سعر التحويل¹.

ب- بيع المنقولات والعقارات

عندما تتزامن عملية بيع العقارات المنقولات، فإن رسم التسجيل يدفع من المبلغ كله حسب المعدل المحدد للعقارات ما لم يكن قد اشترط شيء خاصا؛ بالنسبة للأشياء المنقولة وأن لا تكون قد تم تعيينها وتقديرها، مادة بمادة في العقد².

ج- بيع العقار الشائع:

تحدد قيمة الفرض الضريبي لبيع العقار الشائع بنفس الخاصية المتعلقة بتحويل الملكية، وتطبق النسب التي تخضع لها بيع العقار الشائع للرسوم النسبية الآتية:

- رسم قدره 1.5% بالنسبة للحصص والأنصبة الشائعة لأصول عقارية مكتسبة عن طريق العقار بالمزاد³.

- كما تنص المادة 229 من قانون التسجيل على أنه: "تخضع لحق قدره 1.5% الحصص الأنصبة المكتسبة عن طريق البيع الشائع لأموال منقولة غير قابلة للقسمة⁴.

ثانيا: نقل ملكيات الانتفاع

تم عملية ملكيات الانتفاع بعوض لتشمل الاستعمال والاستغلال دون التصرف.

¹ - الدليل الجبائي للتسجيل، مرجع سابق، ص 11، ص 12.

² - صم بوعافية محمد، تسجيل التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، بجامعة عبد الحميد بن باديس، بمستغانم، بدون عدد، بدون سنة نشر، ص 07.

³ - بغني شريف، حقوق التسجيل المطبقة على التصرفات العقارية، مقالة منشورة بمجلة مفاهيم الدراسات الفلسفية والإنسانية المعمقة، بكلية الحقوق والعلوم السياسية، بالخلفة، العدد السابع عشر، لسنة 2020، ص 130.

⁴ - الأمر رقم 105/76 المعدل والمتمم.

1- الإيجار:

قد أوردت المادة 467 فقرة 01 من القانون المدني تعريفا لعقد الإيجار "الإيجار عقد يمكن للمؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل معلوم"¹. وتخضع عقد الإيجار لقاعدة القرض الضريبي وكعقود الإيجار لفترة محددة بالنسبة لمحل ذي استعمال مهني يخضع لرسم نسبي قدره 02 %، أما عقود الإيجار مدى الحياة الخاصة بالعقارات لنفس الحقوق والرسوم المتعلقة بنقل الملكيات بعوض الممتلكات العقارية المتعلقة بها أما عقود الإيجار طويلة الامد تخضع لنفس الرسوم التي تخضع لها عقود الإيجار لفترة محددة، والعقود الناقلة للملكية وحق الانتفاع بالعقارات الواقعة بالخارج تخضع لرسم قدره 03% وتخضع عقود الإيجار ذات الاستعمال السكني إلى رسم ثابت 1500 دج².

أ- عقود الإيجار لفترة محددة:

يعد الإيجار مؤقتا وتحسب للرسم النسبي 05% وهي نفها الحقوق والرسوم المطبقة على نقل الملكية بعوض، وفي حالة ما إذا كانت الإيجارات محددة المدة فهي تخضع لرسم قدره 02 %³.

ب- عقود الإيجار لفترة غير محددة أو مدى الحياة:

تخضع لنفس الرسم المتعلق بنقل الملكية بعوض⁴.

وبالنسبة لعقود الإيجار لفترة غير محددة فإن قيمة رأسمال المال المتكون من عشرين ضعف الربع هو الإيجار السنوي، بإضافة كل التكاليف أما عقود الإيجار مدى الحياة فإن قيمة الأموال تحدد عن طريق رأسمال مكون من عشرة أضعاف الثمن والأعباء السنوية⁵.

¹ - الامر رقم 58 /75 المعدل والمتمم.

² - طاهري حسين، دليل الموثق، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الطبعة 01، لسنة 2013، ص 82.

³ - بغني شريف، مرجع سابق، ص 132.

⁴ - طاهري حسين، مرجع سابق، ص 82.

⁵ - الدليل الجبائي للتسجيل، مرجع سابق، ص 27.

ج- عقود الإيجار طويلة الأمد:

وبخصوص عقود الإيجار المنشئ لإجارة طويلة المدة؛ أي العقود المبرمة لمدة 18 سنة على الأقل و99 سنة على الأكثر فلا تخضع إلا للرسوم المعدة للإيجارات ذات الكراء لمدة محددة¹. وتنص المادة 350 من قانون التسجيل فقرة 01 على أنه: "إن العقد المنشئ لإجارة طويلة الأمد في الميادين؛ حيث تطبق منصوص عليه بموجب القانون، لا يخضع للرسوم المعدة للإيجارات الكرام لمدة محددة. إن مختلف نقل الملكيات موضوعها يتعلق بالإيجار الطويل الأمد إما حق المؤجر، وإما حق المستأجر، فخضع لأحكام المتعلقة بنقل ملكية العقارات من هذا القانون"².

الفرع الثاني: نقل الملكيات بدون عوض

إن نقل الملكية بدون عوض يمكن أن يتم بين الأحياء في شكل هبة كما يمكن أن ينتج بعد الوفاة كالميراث، وهنا يتم التطرق إلى كيفية نقل الملكية بين الأحياء في حالة الهبة، وكيفية نقلها بعد الوفاة، وذلك بتحديد شروط إستحقاق الرسم ووعاء الضريبة، وكيف يتم تصفية حقوق التسجيل.

أولاً: نقل الملكيات بين الأحياء

تنتقل الملكيات بين الأحياء في الحالة الآتية:

1- الهبة:

عرفتها المادة 202 من قانون الأسرة الجزائري على أنها: "تصرف بين الأحياء بمقتضاه يتناول الواهب حالاً بدون رجعة على الشيء الموهوب، لفائدة الموهب له الذي يقبله الأحياء"³. فهو أيضاً عبارة عن عقد يبرم بين شخص يسمى الواهب، الذي يتبرع بماله إلى شخص آخر يسمى الموهوب له بدون مقابل

¹ - أولاد ابراهيم مصطفى، دور التسجيل والطابع في إثبات الملكية العقارية، مذكرة ماستر، بكلية الحقوق والعلوم السياسية، بجامعة غرداية، للسنة الجامعية 2016-2017، ص 59.

² - الأمر رقم 105/76 المعدل والمتمم.

³ - الأمر 02-05، المتضمن قانون الأسرة، المؤرخ في 2005/02/27، المعدل والمتمم للقانون رقم 84-11، المؤرخ في 1984/06/09، الجريدة الرسمية، العدد 15، المؤرخة في 2005/02/27.

الفصل الأول: الهيئة القائمة على عملية التسجيل العقاري والاجراءات التي تقوم بها

وكما يعتبر عقد الهبة أنه من العقود التبرّعية أي بمعنى عقد مجاني، يجب أن ينطبق فيه الإيجاب والقبول من كلا الطرفين الواهب والموهوب له، حتى يكون مبنياً على مبدأ الرضائية.¹

أ- الوعاء الضريبي لحقوق الهبات:

يتكون الوعاء الضريبي لحقوق الهبات من قسمة الممتلكات المعطاة، غير أنه عكس التحولات عن طريق الوفاة فإن الأصول الصافية الخاصة لرسم تساوي الأصول الإجمالية بدون انقاص الخصوم.²

ب- حساب الضريبة في حقوق الهبات:

الرسم يحدد 05% الهبات بين الأحياء ورسم 03% للهبات بين الأصول والفروع، والأزواج.³ في حالة ما إذا كانت الهبات تتمثل في أسهم أو حصص اجتماعية فإن رسوم التسجيل تحصل بالمعدل المنصوص عليه في المادة 218 على أنه: "العقود التي تتضمن التنازل عن أسهم وحصص في شركات، تخضع إلى رسم قدره 10%"⁴.

ثانياً: نقل الملكية بعد الوفاة

تعتبر الوفاة سبباً من أسباب انتقال الملكية العقارية بين الوراث.

1- الوفاة:

حسب المادة 80 من قانون التسجيل: "سجل نقل الملكية عن طريق الوفاة في المكتب التابع لمحل سكن المتوفى مهما كانت حالة القيم العقارية التي يجب التصريح بها"⁵.

ينتقل العقار وفق قانون الأسرة حسب الوفاة عن طريق الميراث أو إما عن طريق الوصية، إذ أن واقعة الوفاة سبباً لانتقال العقارات.⁶

1- طاهري حسين، مرجع سابق، ص 88.

2- الدليل الجبائي للتسجيل، مرجع سابق، ص 13.

3- طاهري حسين، مرجع سابق، ص 88.

4- الأمر رقم 105/76 المعدل والمتمم.

5- الأمر رقم 105/76 المعدل والمتمم.

6- صم بوعافية محمد، مرجع سابق، ص 08.

الفصل الأول: الهيئة القائمة على عملية التسجيل العقاري والاجراءات التي تقوم بها

كما تنتقل الملكية عن طريق الوفاة تشمل كل التحويلات المنجزة بعد وفاة شخص وتركته أموال عقارية أو منقولة يطبق القانون الجبائي الساري المفعول أثناء الوفاة على الأموال العقارية والمنقولة الموجودة في الجزائر فقط¹.

أ- شروط استحقاق الرسم على نقل الملكية عن طريق الوفاة:

تم انتقال أموال المالك إلى ورثته بعد موته حقيقة أي عند مفارقة الروح الجسد أو بموته عندما يصدر القاضي حكما اجتهاديا بوفاة المورث وهذا الحكم الذي يكون بعد الحكم بالفقدان وفي هذه الحالة لا تقسم أموال المفقود إلا بصدور حكم بموته ويطبق نقل الملكية عن طريق الوفاة على كل التحولات التي تنجز عن وفاة شخص تاركا وراءه ممتلكات².

ب- وعاء الضريبة:

يسمى عقد التحول عن طريق الوفاة الممتلكات الموجودة بالجزائر على أساس إقليمية الضريبة وعليه فإن هذا العقد لا يطبق على الأموال العقارية أو المنقولة التي وعائها المادي بالخارج³.
تنص المادة 37 من قانون العقوبات على أنه: "يخصم من أصول التركة بناء على إثباتات المقدمة من قبل الورثة ما يلي:

1- نفقات المرض الأخير المتوفى وذلك في حدود 2.000 دج كحد أقصى.

2- مصاريف الجنائز وذلك في حدود 3.000 دج.

عند عدم وجود الإثباتات فإن مصاريف الجنائز التي تخصم من أموال التركة تحدد حرفيا بـ 1.000 دج⁴.

¹ - طاهري حسين، مرجع سابق، ص 83.

² - بغني شريف، مرجع سابق، ص 137.

³ - الدليل الجبائي، مرجع سابق، ص 31.

⁴ - الأمر رقم 105/76 المعدل والمتمم.

ج- تصفية الحقوق بعد الوفاة:

تتضمن تصفية الحقوق:

تجديد جهة كل صاحب حق حيث يلتزم الورثة إلا تصريح عقد الفريضة محرر من طرف الموثق لدى مفتشية التسجيل، حيث يعد العقد الحصة صافية لكل وريث¹.

أما حساب الضريبة وهي عملية تتطلب اتباع الخطوات التالية:

- تطبق النسبة على الحصة.

- حيث نسبة 05% لكل حصة عادت لصاحب حق هذه النسبة، تخفض إلى 03% بالنسبة للأصول والفروع والأزواج.

وهذه النسبة 03% تطبق أيضا على الأموال المجددة من مؤسسة إذا تعهد الورثة مواصلة استغلالها².

من خلال دراسة هذا الفصل اتضحت أهمية التسجيل في إتمام عملية الشهر العقاري والدور الذي تلعبه الهيئة القائمة عليه من خلال إجراءات تسجيل العقارات وإعطاء صبغة الرسمية للعقود والوثائق، حيث وتكمن هذه الأهمية بفرض ضريبة يتم تصفيتها بصفة جبرية ويظهر التسجيل أهمية جبائية وقانونية، بحيث يجب إتباع الشروط والقواعد اللازمة لعملية التسجيل يشرف عليها مفتش التسجيل على مستوى مفتشية التسجيل التابعة لوزارة المالية التي تقوم بتسجيل التصرفات والمحركات.

¹ - الدليل الجبائي، مرجع سابق، ص 35.

² - طاهري حسين، مرجع سابق، ص 84.

الفصل الثاني

جزاءات الإخلال بعملية التسجيل
والمنازعات الجبائية المترتبة عنها

إن مفتشية التسجيل والطابع هي الهيئة القائمة بعملية تسجيل التصرفات العقارية مقابل الحصول على حقوق التسجيل ويقوم بها أشخاص مؤهلون قانوناً وفي مجال اختصاصهم، ويجب أن تتوفر فيهم الشروط القانونية لأداء مهامهم، حيث يعتبر مفتش التسجيل من بين الأشخاص القائمين بعملية التسجيل العقاري، إلا أنه لا يقوم بإجراء التسجيل إلا بعد مراقبة الوثائق المودعة، ومطابقتها مع القانون وعدم مخالفتها لهم، وبما أن هذه التصرفات العقارية الواجب إفرانها في قال رسمي يرتب التزامات على الأشخاص المكلفين بعملية التسجيل العقاري والمستفيدين من إجراء التسجيل ولكن في حالة انتهاك أحكام قانون التسجيل بالنسبة للأشخاص المكلفين والإخلال بأحكامه وعدم احترامها يترتب في حق هؤلاء إجراءات قانونية أقرها قانون التسجيل والقوانين الأخرى، كقانون الإجراءات الجبائية إلى جانب عقوبات جزائية أقرها قانون العقوبات نتيجة مخالفتهم أحكام عملية التسجيل، كما يمكن في هذا الصدد قيام نزاع بين الإدارة الجبائية ومكلف بحقوق التسجيل ولهذا لا بد من فرض ضريبة على أساس العدل ومتفقة مع أحكام عملية التسجيل العقاري.

ولهذا قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين، حيث تضمن المبحث الأول جزاءات الإخلال بعملية التسجيل العقاري الذي حدد في المطلب الأول جزاءات الأشخاص الملزمين بعملية التسجيل، والمطلب الثاني العقوبات الجبائية والجزائية، أما المبحث الثاني تم التطرق فيه إلى المنازعات المترتبة عن الإخلال بإجراءات التسجيل وتنقسم هذه المنازعات على نوعين، المطلب الأول تم تناول فيه المنازعات على مستوى الجهة الإدارية، أما المطلب الثاني المنازعات الجبائية على مستوى الجهة القضائية.

الفصل الثاني: جزاءات الإخلال بعملية التسجيل والمنازعات المترتبة عنها

المبحث الأول: جزاءات الإخلال بعملية التسجيل

يترتب عن عملية الإخلال بأحكام التسجيل عقوبات تفرضها مفتشية التسجيل والطابع على الأطراف وهما المكلف الحقيقي الخاضع للضريبة والملمزم القانوني بعملية التسجيل الموثق نتيجة التأخير في تسجيل العقود بالنسبة للملتزم القانوني، أما بالنسبة للمكلف الحقيقي نتيجة عدم أداء الضريبة وتمثل هذه العقوبات في العقوبات الجبائية وما فيها من غرامات مالية.

المطلب الأول: الأشخاص الملمزمين بعملية التسجيل

يتعرض كل من الأشخاص الملمزمون بعملية التسجيل والمكلفون بأداء الضريبة نتيجة الإخلال بعملية التسجيل لعقوبات وغرامات تفرضها عليهم السلطة المختصة بذلك.

الفرع الأول: المكلف القانوني والحقيقي

وهم الأشخاص الذين فرضت عليهم التزامات وواجبات فمنهم من أُلزم بتسجيل العقود في وقتها المحددة وفقا للآجال القانونية ومنهم من كلف بأداء الضريبة الملمزم بها.

أولاً: المكلف القانوني

يعتبر كل من الموثقون والمضرين ومحافظي البيع بالمزايدة من الأشخاص الملمزمون بتسجيل العقود المقدمة لهم في الآجال القانونية المحددة لهم، في حالة مخالفة ذلك يتعرض كل منهم إلى غرامة مالية، حيث يعتبر المكلف القانوني كل من تستوجب عليه القانون تحصيل حقوق التسجيل ودفعها إلى قابض الضرائب في الآجال المحددة دون تكلفة أن تكون له صفة الموظف أو التابع لسلطة الإدارة دون تكلفة أن تكون له صفة الموظف أو التابع لسلطة الإدارة الجبائية، ويسمى المكلف القانوني كونه يقوم بهذه المهمة بموجب نص قانوني وليس بموجب عقد عمل يربطه إقليمياً ووفقاً للآجال القانونية، حيث يعتبر الموثق الذي يقوم بتحصيل حقوق التسجيل من المتعاقدين وإيداعها بصندوق قابض الضرائب

الفصل الثاني: جزاءات الإخلال بعملية التسجيل والمنازعات المترتبة عنها

المختص إقليميا وفقا للآجال القانونية، وعليه يعتبر الموثق ملزما كغيره من الأهداف الخاضعة لحقوق التسجيل ويكون بذلك مسؤولاً¹.

ثانيا: المكلف الحقيقي

هم الأشخاص المدانين بأداء الضريبة والمكلفون بها بدفع جزء من أموالهم أمام الموثق وبين يديه أو مباشرة إلى قابض الضرائب ويترتب جزاء عند مخالفة أحكام التسجيل، تكمن مهمتهم في دفع حقوق التسجيل إلى الموثق وليس مباشرة إلى قابض الضرائب استنادا للصبغة الرسمية تتمتع بعقوبات جبائية في حال التفاهم إلى إخفاء جزء من ثمن البيع واعتبر تصرفهم عديم الأثر².

الفرع الثاني: الضمانات والامتيازات الممنوحة للدولة

يلتزم المكلف بأداء الضريبة لصالح الدولة، حيث تلعب حقوق التسجيل دون بالغ الأهمية في تمويل وإعلاء الخزينة العمومية وتساهم في نمو الاقتصاد في البلاد فلذا يلتزم المكلف الحقيقي بأدائها وهذا ما يمنح امتيازات و ضمانات للدولة من أجل استفاء هذه الحقوق. ويتبع في ذلك إجراءات قانونية من المكلف بها من بينهما الرهن القانوني على عقارات المكلف بالضريبة وكذلك يتقرر حق الشفعة كامتياز لها بسبب التصاريح الكاذبة للأطراف.

أولا: الرهن القانوني

يعرف الرهن القانوني على أنه ذلك التأمين العيني الذي ينشأ من خلال تخصيص عين أو أكثر من أجل الوفاء للدائنين، وهو يختلف عن التأمين الشخصي كون هذا الأخير يعتبر ضمانا غير كافية للدائن من أجل استيفاء دينه، ولذلك اعتبر التأمين العيني أكثر ضمانا يكسب بموجبه الدائن على عين حق ليس لغيره من الدائنين ويسمح له بأن يكون أكثر اطمئنانا منهم على استيفاء حقه من ثمنها بالأولوية على غيره من الدائنين وأن يتبع هذه العين تحت أي يد كانت³.

¹ - فاضلة عبد اللطيف، بيان محمد أمين، أحكام التسجيل في عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري، مقالة منشورة بمجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاجتماعية والسياسية لكلية الحقوق والعلوم السياسية، وهران، بدون عدد، وبدون سنة نشر، ص 375.

² - بن عطية حسين، الشكلية في التصرفات الواردة على العقار في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، بكلية الحقوق والعلوم السياسية، بالجلفة للسنة الجامعية 2015-2016، ص 39.

³ - محمد حسين، الوجيز في التأمينات الشخصية العينة من القانون المدين الجزائري، المؤسسة الوطنية للاكتتاب، سنة 1986، ص 68.

الفصل الثاني: جزاءات الإخلال بعملية التسجيل والمنازعات المترتبة عنها

وبالرجوع إلى نص المادة 367 من قانون التسجيل التي تنص على أنه: "للخزينة رهن قانوني على جمع الأملاك العقارية التابعة للمدين بالضريبة من أجل تحصيل مختلف الضرائب والغرامات المشار إليها في هذا القانون، ويأخذ هذا الرهن رتبته عند تاريخ تسجيله في المحافظة العقارية، ولا يمكن تسجيل هذا الرهن إلا ابتداء من التاريخ الذي استحق فيه المدين الضريبة زيادة أو عقوبة لعدم الدفع"¹.

ويستخلص من هذه المادة أنه مصلحة التسجيل من الهيئة القائمة بتقديم ضمانات باعتبارها بمثابة الدائن المرتهن والمدين بمثابة المدين بالضريبة، ويقدم لها الرهن القانوني عن طريق مفتش التسجيل ليصبح لمصلحة التسجيل ضمانات قانونية على عقارية المدين بالضريبة وذلك من أجل تحصيل حقوق التسجيل المفروضة على المكلف فيها وذلك ليصبح الرهن القانوني كرهن رسمي في هاته الحالة.

ثانيا: حق الشفعة

تعتبر الشفعة وفق القانون المدين سبب من أسباب كسب الملكية العقارية، حيث نصت عليها المادة 794 من القانون المدني الجزائري باعتبارها رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار، فهناك الشفيع، وهو الشخص الذي يريد الأخذ بالشفعة ومشفوع منه وهو المشتري الذي يجل محل الشفيع، وعقار مشفوع فيه، وهو العقار المراد استعماله للشفعة فيها وبائعا للعقار².

أ- تعريف حق الشفعة:

هي رخصة أو امتياز يجيز للدولة استعمال لحق الشفعة على العقارات أو الحقوق والمحلات التجارية أو الزبائن أو حق الإنجاز أو استيفاء من وعد الإيجار على العقار كله أو جزء منه والذي نرى فيه بأن ثمن البيع غير كافيا مع دفع مبلغ هذا الثمن مزايده فيه العشر لذوي الحقوق من أجل عام

¹ - الأمر 105/76 المعدل والمتمم.

² - الأمر رقم 58-75، المعدل والمتمم.

الفصل الثاني: جزاءات الإخلال بعملية التسجيل والمنازعات المترتبة عنها

واحد ابتداء من يوم تسجيل العقد أو التصريح وهذا طبقا لنص المادة 38 مكرر 03 من قانون الإجراءات الجبائية، المادة 38 مكرر 01، من قانون الإجراءات الجبائية¹.

ب- إجراءات ممارسة حق الشفاعة:

يسمح قانون الإجراءات الجبائية بموجب المادة 380 مكرر 02 منه للإدارة الجبائية مكرر 02 للإدارة الجبائية ويمكنها من القيام بإجراءات إعادة تقسيم الأموال المصرح بقيمتها بشكل أقل من قيمتها الحقيقية، لكن هذا الإجراء لا يكفي لإجبار الخاضعين للضريبة على التصريح بالقيم الحقيقية للعمليات التي يقومون بها فيصرحون بقيم أقل من القيمة الحقيقية من أجل التهرب من الحقوق الواجبة².

المطلب الثاني: العقوبات الجبائية والجزائية

في حالة مخالفة أحكام عملية التسجيل بالنسبة للأشخاص الملزمون بذلك، أو في حالة التأخير والغش الجبائي أو التصريح الخاطيء للمكلفين بذلك، فإنه يتعرض الأشخاص الملزمين بعقوبات جبائية تفرضها لهم مصلحة التسجيل وأخرى جزائية نتيجة الإهلال بأحكام التسجيل، إلى جانب السلطات التي تمتاز بها الإدارة باعتبارها مكلف بأداء واجباته إتجاه المكلف بالضريبة وإشعاره بالدفع في حالة مخالفته لذلك، وهذا ما سيتم التطرق إليه فيما يلي:

الفرع الأول: العقوبات الجبائية

نتيجة لمخالفة أحكام عملية التسجيل للملزمين بالتسجيل ونتيجة لعدم أداء الضريبة للأشخاص المكلفون بها، يتعرض كلاهما إلى عقوبات جبائية وغرامات مالية جزاء مخالفة أحكام التسجيل.

¹ - المادة 38 مكرر 03-01 من القانون رقم 20-16، المتضمن قانون الإجراءات الجبائية، المعدل بعدة تعديلات آخرها قانون المالية لسنة 2021، الجريدة الرسمية، العدد 83 المؤرخ في 31 ديسمبر سنة 2020.

² - المادة 380 مكرر 02 من القانون 20-16، المعدل والمتمم.

الفصل الثاني: جزاءات الإخلال بعملية التسجيل والمنازعات المترتبة عنها

أولاً: العقوبات المقررة للمكلف القانوني

وتتمثل هذه العقوبات في الغرامات المالية نتيجة عدم تسجيل هذه العقود في الآجال المحددة لها وتتمثل هذه العقوبات فيما يأتي:

تنص المادة 93 من قانون التسجيل على أنه: "يعتبر على الموثقون والمحضرين ومحافظي البيع بالمزايدة الذين لم يسجلوا عقودهم في الآجال المقررة أن يدفعوا 10% من الحقوق المتملص، إذا كان التأخير في التسجيل يتراوح ما بين واحد وثلاثين يوماً.

تلجئة مالية مقدرة بـ 03% عن كل شهر أو جزء من شهر لتأخير، إذا كان الإيداع قديماً بعد اليوم الأخير، وذلك دون أن يتعدى مجموع الالتزام المالي والغرامة الجبائية المشار إليهم أعلاه كحد أقصى سنة 25%، غير أن الموثقون الموظفين وكتاب الضبط وأعاون والمحلية، الذين لم يسجلوا عقودهم في الآجال المقررة يتعرضون لعقوبات تأديبية تمارسها عليهم السلطة المختصة التي ينتمون إليها"¹.

ثانياً: العقوبات المقررة للمكلف الحقيقي

كما أنه بناء على نص المادة 119 فقرة 01 أعلاه من قانون فمثل عن العقوبات الجبائية المطبقة، يعاقب كل من تملص أو حاول التملص كلياً أو جزئياً من وعاء الضريبة أو تصفيتها أو دفع الضرائب والرسوم التي هو خاضع لها باستعماله طرق تدليسي، بغرامة جزائية تتراوح من 5.000 إلى 20.000 دج وحبس من سنة إلى خمس (05) سنوات أو بإحدى هذه العقوبتين فقط.

غير أنه لا يطبق هذا التدبير في حالة إخفاء إلا إذا كان هذا الإخفاء يفوق عشر المبلغ الخاضع للضريبة أو مبلغ رسم يساوي أو يفوق 1.000 ومن أجل تطبيق العقوبتين السابقتين تعتبر على الخصوص كمناورات تدلسية قيام المكلف بالضريبة بتنظيم إعسار أو القيام بمناورات أخرى على عرقلة تحصيل أي نوع من الضرائب أو الرسوم التي هو مدين بها.

¹ - الأمر رقم 105/76 المعدل و المتمم.

الفصل الثاني: جزاءات الإخلال بعملية التسجيل والمنازعات المترتبة عنها

الفقرة 02 من المادة 119 من قانون التسجيل تنص على أنه يتابع المخالفات المشار إليها في المقطع الأول أعلاه ويهدف لتطبيق العقوبات الجزائية أمام الجهة القضائية المختصة¹.

الفرع الثاني: العقوبات الجزائية

إلى العقوبات الجبائية المقررة للمكلفين بالضريبة والملمومون بها إلا أنه على الإدارة الجبائية أن تباشر متابعات جزائية ضد المكلف الذي يقوم بأعمال الغش وتمتد هذه العقوبات حتى على الشريك.

أولا: العقوبات الجزائية الأصلية

يعاقب المكلف بالضريبة المتملص أو الذي حاول التملص باللجوء إلى أعمال تدلسية في إقرار وعاء أي ضريبة أو حق رسم خاضع له أو تصفية كلياً أو جزئياً بما يلي:

- غرامة مالية 50.000.00 دج إلى 100.000 دج عندما لا يفوق مبلغ الحقوق المتملص منها 100.000 دج.

- الحبس من شهرين (02) إلى ستة أشهر (06) وغرامة مالية 0.00 دج إلى 500.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين عندما يفوق مبلغ الحقوق المتملص منها 100.000 ويعاقب كذلك من ستة (06) أشهر سنتين ومبلغ مالي قدره 500.00 دج إلى 2000.000 دج ولا يتجاوز 500.000 دج.

- وكذلك يعاقب بالحبس من سنتين (02) إلى خمسة سنوات بغرامة مالية مقدرة بـ 2.000.000 دج إلى 5.000.000 دج ويعاقب في هذه الحالة عندما يفوق مبلغ الحقوق 5.000.000 دج ولا يتعدى 10.000.000 دج.

- وأيضاً يعاقب بالحبس من خمسة (05) سنوات إلى عشرة (10) سنوات إلى جانب غرامة مالية من 5.000.000 دج إلى 10.000.000 دج أو بإحدى العقوبتين بمبلغ يفوق الحقوق المتملص 10.000.000 دج².

¹ - الأمر 105/76 المعدل والمتمم.

² - بن صفي الدين أحلام، الرقابة الجبائية، مذكرة ماجستير بكلية الحقوق، بجامعة الجزائر 01، للسنة الجامعية، 2013-2014، ص 77.

الفصل الثاني: جزاءات الإخلال بعملية التسجيل والمنازعات المترتبة عنها

ثانيا: العقوبات الجزائية المطبقة على الشريك

يمكن تعريف الشريك حسب نص 42 من قانون العقوبات على أنه: "يعتبر شريكا في الجريمة من لم يشترك اشتراكا مباشرا ولكنه ساعد بكل الطرق أو عاون الفاعل أو الفاعلين على ارتكاب الأفعال التحضيرية أو المساهمة أو المنفذ لها مع علمه بذلك"¹.

كما نصت المادة 303 من قانون الضرائب المباشر الرسوم المماثلة على أنه: "ويعتبر على الخصوص كشركاء الأشخاص الذين يتدخلون بصفة غير قانونية للإتجار في القيم المنقولة أو تحصيل قسائم في التاريخ.

الذين قبضوا باسمهم يملكها الغير"².

وتطبق على شركاء مرتكبي المخالفات الجبائية نفس العقوبات المطبقة على مرتكبها مع مراعاة أحكام المادة 306 من قانون الضرائب المباشرة والتي تنص على أنه: "يعاقب على المشاركة في إعداد أو استعمال وثائق أو معلومات يثبت تثبت عدم صحتها من قبل وكيل أعمال أو خبير وبصفة أهم من قبل كل شخص أو شركة تتمثل مهنتها في سك السجلات الحسابية أو في المساعدة على مسكها لعدة زبائن بغرامة جبائية قدرها:

- 1000 دج عن المخالفة الأولى المثبتة عليه.

- 2.000 دج عن المخالفة الثانية.

- 3.000 دج عن المخالفة الثالثة.

¹ - الأمر 66-156، المتضمن قانون العقوبات، المؤرخ في 08/06/1966، المعدل بعدة تعديلات آخرها القانون 20-16، المؤرخ في 28/04/2020، الجريمة الرسمية، العدد 25، المؤرخة في 25/04/2020.

² - قانون رقم 11-16 المؤرخ في 28/12/2011، المتضمن قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، الجريدة الرسمية، العدد 72 المؤرخ في 29/12/2011، المعدل والمتمم بالقانون رقم 20-16 المؤرخ في 31/12/2020، المتضمن قانون المالية لسنة 2021، الجريدة الرسمية العدد 83، المؤرخة في 31/12/2020.

الفصل الثاني: جزاءات الإخلال بعملية التسجيل والمنازعات المترتبة عنها

وهكذا دواليك بإضافة 1000 دج إلى مبلغ الغرامة عن كل مخالفة جديدة دون أن يستوجب ذلك التمييز فيما ارتكبت المخالفات لدى مكلف واحد بالضريبة أو لدى عدة معلقين إما بالتعاقب وإما بالتزامن...¹.

وفي الأخير نخلص القول أنه في حالة تكرار المخالفات من طرف المكلف في أجل 05 سنوات ينتج عنه بقوة القانون المضاعفة في العقوبة المقررة سواء كانت هاته العقوبات جبائية أو جزائية كمثال منع من ممارسة المهنة والعزل عن الوظيفة، وغلق المؤسسة... إلخ.

ثالثا: عقوبات أعوان إدارة الضرائب

تنص المادة 122 من قانون العقوبات على أن كل صاحب سلطة عمومية يأمر بتحصيل الضرائب، وكذلك كل موظف يضع جداولها أو يقوم بتحصيلها، يعاقب بالحبس من سنتين (02) إلى عشر (10) سنوات، وبالغرامة الجزائية من 500 إلى 1000 دج حسب المادة 121 من نفس القانون وتطبق نفس العقوبات عند الموظفين الذين يمنحون وبغير تصريح من القانون إعفاءات من التكاليف أو الضرائب والرسوم العمومية أو يتجاوزن عن شيء منها، أو يسلمون مجانا منتجات مما تنتجه مؤسسات الدولة ويعاقب المستفيد باعتباره شريكا.²

فضلا عن العقوبات الجزائية تطبق عليهم العقوبات التأديبية المقررة في حق الموظفين والأعوان العموميين إذ يعد المرتكب لهذه الأفعال مرتكبا لخطأ مهني من الدرجة الثالثة، ويخضع للعقوبات التأديبية المقررة في الأمر رقم 06-03 المؤرخ في 15/07/2006 المتضمن قانون العام للوظيفة العمومية، حيث يتعرض للتوقيف لمدة تتراوح من 15 يوما إلى 06 أشهر، النقل الإجباري، التنزيل من الرتبة، الفصل أو التسريح، فتقرير هذا النوع من العقوبات يرجع إلى اختصاص اللجنة التأديبية للإدارة التابعة لها.

¹ - المادة 306 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة المعدل والمتمم.

² - مادتين 121-122 من قانون العقوبات المعدلتين بالمادتين 30-31 المتعلقتين بقانون الوقاية من الفساد ومكافحته من الأمر 06-01، المؤرخ في 20/02/2006، المعدل بالقانون رقم 11-15، المؤرخ في 02/08/2011، الجريدة الرسمية، العدد 44، المؤرخة في 10/08/2011.

الفصل الثاني: جزاءات الإخلال بعملية التسجيل والمنازعات المترتبة عنها

كما أن موظفي الضرائب الذين يقومون بتحصيل الضرائب غير المستحقة يعاقبون بالحبس من سنتين (02) إلى عشر (10) سنوات وبغرامة مالية من 5.000 إلى 10.000 دج.¹

ويعاقب بالحبس من (06) أشهر إلى ثلاثة (03) سنوات وبغرامة من 500 إلى 5.000 دج إذا سلمت الأشياء المحجوزة للغير وفي حالة ما إذا 1.000 إلى 10.000 دج

كما يعاقب بالحبس من شهر إلى ستة أشهر وغرامة من 500 إلى 5000 دج كل مخالف للأحكام المتعلقة بالسير المهني بموجب تنظيم أو من مراقبتها أو في منازعات التي يشاركون فيها.²

¹ - الأمر 06-03 ، المعدل والمتمم

² - المواد 364، 365، من الأمر 66-156، المعدل والمتمم.

المبحث الثاني: المنازعات الجبائية المترتبة عن الإخلال بأحكام عملية التسجيل العقاري

تعتبر المنازعات الجبائية أو الضريبية مجموعة من القواعد المطبقة على النزاعات التي تعترض المصالح الضريبية مع المكلفين، والناجمة عن نزاعات حول مسائل قانونية تتعلق بتحديد وجباية الضريبة من جهة والبحث والتحقيق في المخالفات من جهة أخرى، كما يمكن القول أن المنازعات الجبائية هي تلك الإجراءات التي يتبعها المكلف بالضريبة في حالة عدم رضاه بمقدارها وأساسها أو في صحتها أو شرعيتها تمهيدا لرفعها كليا أو جزئيا¹.

لهذا سنتطرق في مبحثنا إلى المنازعات الناجمة عن الإخلال بأحكام التسجيل والتي تمر بمرحلتين وتتمثلان في:

- المنازعات الجبائية على مستوى الجهة الإدارية.

- المنازعات الجبائية على مستوى الجهة القضائية.

المطلب الأول: المنازعات الجبائية على مستوى الجهة الإدارية

يتضمن هذا المطلب مراحل المنازعات الجبائية أمام إدارة الضرائب هما منازعات الوعاء الضريبي والتحصيل الضريبي.

الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بالوعاء الضريبي

هذا النوع من المنازعات يقوم بمناسبة تحصيل حقوق التسجيل من طرف مفتش التسجيل السلطة الكاملة في إعادة تكييف العقد أو المحرر من أجل استيفاء الرسوم اللازمة بصرف النظر عن تسميته التي لا تتغير².

وبالنسبة للمنازعات المتعلقة بالوعاء فيما يخص الإجراءات فهناك إجراءات إلزامية يجب أن يتبعها المكلف كما هناك إجراءات اختيارية وهذا ما سوف نتناوله في الآتي:

¹ - بن أعراب محمد، المنازعات الضريبية، محاضرة موجهة لطلبة السنة أولى ماستر قانون عام، بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة محمد لين دباغين، سطيف 02، للسنة الجامعية 2019-2020، ص 05.

² -دوة آسيا، رموول خالد، مرجع سابق، ص 105.

أولاً: الإجراءات الإلزامية

هي الإجراءات يجب أن يقوم بها المكلف قبل اللجوء إلى القضاء، بحيث باتباعها وفي حالة عدم احترام هذه الإجراءات تلغى الدعوى شكلاً أمر هذه الإجراءات بمراحل تتمثل في:

1- تقديم الشكوى:

لقد حدد المشرع الجزائري من خلال قانون الإجراءات الجبائية شروط تقديم الشكوى وذلك بتحديد آجال تقديمها والشكل ومحتوى الشكوى.

فبداية جاءت المادة 71 من قانون الإجراءات الجبائية محددة الجهة التي يجب أن تقدم لها الشكوى وذلك حسب الحالة¹.

حيث يجب أن توجه الشكوى إلى المدير الولائي للضرائب أو رئيس مركز الضرائب أو رئيس المركز الجوارى للضرائب التابع لمكان فرع الضريبة.

- من خلال القسم الأول من الإجراءات الأولية لرفع الشكوى جاءت المادة 72 محددة في فقراتها، الآجال القانونية لقبول الشكوى.

- يقضى أجل الشكوى في 31 ديسمبر من السنة الثانية التي تلي السنة التي استلم خلالها المكلف بالضريبة إنذارات جديدة وذلك في حالة وقوع أخطاء في الإرسال، بحيث توجه له إنذارات من طرف مصلحة الضرائب.

- في حالة لا تستوجب الضريبة جدول يتم تقديم الشكاوي إلى غاية 31 ديسمبر من السنة الثانية التي تلي السنة التي تمت فيها الاقتطاعات.

- يجب تقديم الشكوى التي تتضمن احتجاجاً على قرار صادر طلب استرداد قروض الرسم على القيمة المضافة في أقصى أجل قبل انقضاء الشهر الرابع الذي يلي تاريخ تبليغ القرار المتنازع فيه كأقصى حد².

¹ - المادة 71 من ق،إ،ج،ج.

² - المادة 72، المعدلة والمتتممة بموجب المادة 31 من القانون 20-16، المتضمن قانون الإجراءات الجبائية.

لقد وضعت المادة 73 من خلال فقراتها عدة شروط يجب أن تتوفر في الشكوى وجاءت هذه الشروط متمثلة في:

- يجب أن تكون الشكوى فردية، ويجوز تقديمها جماعية في حالة المكلفين الذين تفرض عليهم الضريبة جماعيا، أعضاء الشركات الأشخاص الذين يعترضون على الضرائب المفروضة على الشركة.
- لا تخضع الشكوى لحقوق الطابع أي أنها تقدم في ورق عادي.
- يجب تقديم الشكوى منفردة لكل محل خاضع للضريبة.
- تحت طائلة عدم القبول يجب أن تتضمن الشكوى:

ذكر الضريبة المعترض عليها وبيان رقم المادة من الجدول التي سجلت تحتها هذه الضريبة إذ تعذر استظهار الإنذار، وفي الحالة التي لا تستوجب فيها الضريبة وضع الجدول ترفق الشكوى بوثيقة تثبت مبلغ الاقتطاع أو الدفع، كما يتم عرض ملخص لوسائل واستنتاج الطرف وفي الأخير توقيع صاحبها باليد.

تقوم الإدارة باستدعاء المكلف بالضريبة بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار الاستلام لتكملة ملف الشكوى، وخلال مدة آجالها ثلاثين يوما (30) يقيم بتقديم كل وثيقة مذكورة من طرفه أو قابلة لدعم نزاعة اعتبارا من تاريخ استلام الاستدعاء، وإذا تعذر الرد خلال (30) يوما بجواب من طرف المكلف بالضريبة أو كان ناقصا، يقوم مدير الضرائب الولائي، أو رئيس مركز الضرائب أو رئيس المركز الجهوي للضرائب بتبليغ الرفض لعدم قبول الشكوى¹.

2- التحقيق في الشكوى:

من خلال المادة 76 يظهر لنا كيف يتم التحقيق في الشكاوى المقدمة، حيث جاء في الفقرة 01 من هذه المادة أنه: يتم النظر في الشكاوي التي يشوبها عيب في الشكل كما يجوز للشاكي إعادة تصحيح هذا العيب وتقديم الشكوى أمام المصلحة التي قامت بتأسيس الإخلال بأحكام المادة

¹ - المادة 73 من ق،إ،ج،ج.

الفصل الثاني: جزاءات الإخلال بعملية التسجيل والمنازعات المترتبة عنها

1/95 من هذا النوع والمطبقة في حالة إرتكاب أخطاء ظاهرة عند التأسيس، ويتم البث من طرف رؤساء مراكز الضرائب ورؤساء المراكز الجوية للضرائب في الشكاوي التابعة لاختصاصهم خلال 04 أشهر عتباراً من تاريخ استلامها، وفي حالة الشكاوي تكون تابعة اختصاص المدير الولائي للضرائب ومقدمة من طرف المكلفين بالضريبة التابعين لنظام الضريبة الجرافية الوحيدة يقلص البث فيها إلى شهرين¹.

3 - قرار المدير الولائي للضرائب:

طبقاً للفقرة 01 من المادة 77 "يُتخذ المدير الولائي للضرائب في الشكاوي النزاعية التي يرفعها المكلفون بالضريبة التابعين لاختصاصه الإقليمي"².

فبعد التحقيق في الشكاوي المقدمة له يقوم بإصدار القرارات، كما يمكنه تفويض سلطة قراره للأعوان الموضوعين تحت سلطته تحدد شروط منح هذا التفويض بموجب مقرر يصدره المدير العام للضرائب³.

ويتعين على المدير الولائي للضرائب التماس الرأي المطابق للإدارة المركزية، بالنسبة لكل شكاوي نزاعية يتجاوز مبلغها مائة وخمسون مليون دينار (200.000.000 دج)".

ثانياً: الإجراءات الاختيارية

للمشتكي الحق في الطعن أمام لجان الطعن الإدارية بعد الرفض الكلي أو الجزئي من قبل مدير الضرائب أو في حالة انقضاء أجل أربعة أشهر من تقديم الشكاوي من دون أي قرار لجان الطعن تتمثل في:

1- لجنة الطعن للدائرة:

لقد نصت المادة 330 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة على تشكيلة لجنة الطعن للدائرة ويقدم الطعن لهذه اللجنة في أجل أقصاه شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام قرار الرفض أو

¹ - المادة 76 من قانون الإجراءات الجبائية، المعدل والمتمم.

² - المواد 77، 78، من ق، ج، ج.

³ - 79 المعدلة بموجب المادة 60 من القانون 20-16، المتضمن قانون الإجراءات الجبائية.

الفصل الثاني: جزاءات الإخلال بعملية التسجيل والمنازعات المترتبة عنها

عدم تلقي رد من الإدارة الضريبية خلال أربعة أشهر من تقديم الشكوى، وضع التخفيض الممكن من هذه اللحنة يكون في حدود 200.000 دج، ويتم الرد خلال شهر حتى يتمكن المكلف من اللجوء إلى اللجنة الولائية¹.

2- لجنة الطعن للولاية:

لقد جاء في المادة 02/81 مكرر من قانون الإجراءات الجبائية بأن تشكل لجنة الطعن للولاية، بحيث يخضع أعضاؤها للالتزام بالسرية المهني وتكون مهمة هذه اللجنة هو إبداء رأيها حول الطلبات المتعلقة بالقضايا النزاعية التي يفوق مجموع مبالغها من الحقوق والغرامات عشرين مليون دينار (20.000.000 دج)، ويقل أو يساوي سبعين مليون دينار (70.000.000 دج) والتي سبق وأن أهدت الإدارة بشأنها قرارا بالرفض الكلي أو الجزئي².

الفرع الثاني: إعادة التحصيل (التقويم)

يقوم مكتب التحقيقات والمراقبة على مستوى نيابة مديرية المراقبة طبقا للمادة 05/55 من القرار 484 بعد عملية تسجيل أو تصريح بمراقبة الثمن أو القيمة المصرح بها من الأطراف³، وذلك في أجل 04 سنوات ابتداء من تاريخ تسجيل العقد أو التصريح طبقا للمادة 38 مكرر 02 من قانون الإجراءات الجبائية⁴.

ومن خلال هذه المادة سنبين إجراءات إعادة التقويم على مستوى مكتب التحقيقات وإعادة التقويم، وكيفية الطعن أمام لجنة التوقيف.

1- إجراءات إعادة التقويم:

تم وفق المراحل التالية:

- استدعاء المالك الأخير الذي بحوزته الأموال العقارية.

¹ - دوة آسيا، رمول خالد، مرجع سابق، ص 107.

² - المادة 81 مكرر 02/ منق، إ، ج، ج.

³ - المادة 5/55 من القرار 484

⁴ - المادة 38 مكرر 2، والمادة 38 من ق، إ، ج، ج.

الفصل الثاني: جزاءات الإخلال بعملية التسجيل والمنازعات المترتبة عنها

- الانتقال لمعينة العقار الذي هو محل إعادة التقويم ويتم الإسناد في إعادة التقويم بدراسة العوامل المتعلقة بالعقار محل التقييم سواء كانت عوامل مادية (مساحة، كهرباء) أو اقتصادية (الموقع، حالة السوق العقارية...) والعوامل القانونية (اتفاقات القانون الخاص والقانون العام وحالة شغل الأراضي...).

- تحرير نسخة تدوين Copie de consignation ce، فمن خلال هذه الوثيقة يتم تحديد القيمة الحقيقية للعقار، يمضيها رئيس مكتب التحقيقات ويرسل إلى مديرية نيابة المراقبة من أجل المصادقة على التقرير ومن ثم تدوينه في سجل اكتشافات.

- تبليغ المكتب المكلف عن طريق إشهار بالقيمة الحقيقية التجارية للعقار والحقوق الواجبة الدفع. وفي حالة اقتناع وقبول المعني بالأمر بهذا التقويم لا يثور نزاع فيمضي على تعهد قانوني اعترافا بإعادة التقويم والتعهد يجرى في ثلاث نسخ بكل نسخة طابع جبائي، ويقدم له كشف الدفع وبذلك يتم تسديد الحقوق الإضافية، أما في حالة عدم اقتناعه ورفضه لإعادة التقويم ليس أمامه في هذه المرحلة سوى الطعن أمام لجنة المصالحة¹.

2- الطعن أمام لجنة التوقيف:

وفقا لنص المادة 38 مكرر 02 تعتبر لجنة التوقيف هيئة إدارية لدى مديريات الضرائب على مستوى الولايات، بحيث تشكل هذه اللجنة من عدة أعضاء يتمثلون في:

- مدير الضرائب على مستوى الولاية رئيسا.
- مفتش الضرائب.
- مفتش الشؤون الخاصة بالأموال الوطنية والعقارية.
- قابض الضرائب المختلفة.
- مفتش الضرائب المباشرة.
- موثق يعينه رئيس الغرفة الجهوية للموثقين المعنية.

¹ - دوة آسيا، رامول خالد، مرجع سابق، ص 109.

الفصل الثاني: جزاءات الإخلال بعملية التسجيل والمنازعات المترتبة عنها

- ممثل عن إدارة الولاية¹.

- يقوم بمهام الكتابة مفتش التسجيل ويحضر الجلسات بصوت استشاري.

تجتمع اللجنة بدعوة من رئيسها وتكون مداولاتها صحيحة شرط أن يحضر خمسة أعضاء على الأقل بما فيهم الرئيس².

ويتم الطعن أمام لجنة التوفيق في حالة رفض المدين التقويم، حيث يقوم بإجراءات معينة تتمثل في تحرير شكوى في ورقة عادية ويكلف بالحضور الخاضع للضريبة بمجرد إعلام موسى عليه مع إشعار بالاستسلام أمام لجنة التوفيق الولائية التي توحد في نطاقها الأملاك أو المسجلة بها، أو الأملاك التي تشكل استغلال واحدا وفي حالة عدم وجود مقر الولاية التي يوجد بها أكبر قسم من الأملاك³.

وقد نصت المادة 38 مكرر 02 د أنه إذا لم يتم الاتفاق بين الإدارة والأطراف أو لم يحضروا أو لم يرسلوا ملاحظاتهم مكتوبة تصدر اللجنة رأيا يبلغ إلى المكلف بالضريبة بواسطة رسالة موسى عليها مع إشعار بالاستسلام⁴.

عند تقديم المكلف بالضريبة التقدير يمكن أن يكون موضوع زيادة طبقا للمادة 38 مكرر يقدم في أجل 20 يوما ابتداء من تبليغ رأي لجنة التوفيق يحرر تبليغ زيادة عن طريق رسالة موسى عليها مع إشعار بالاستسلام⁵.

وطبقا للمادة 38 مكرر 02 و تقدر هذه الزيادة من 10 % إلى 25% من الحقوق المتملص منها⁶.

إلا أن المادتين 38 مكرر 2 ج و 38 مكررة 2 هـ ألغيتا بالمادة 57 من قانون القانون 20-16 ، المتضمن قانون المالية 2021.

¹ - المادة 38 مكرر 02، من قانون الإجراءات الجبائية.

² - المادة 38 مكرر 02 من قانون الإجراءات الجبائية.

³ - المادة 38 مكرر 02 ج، من قانون الإجراءات الجبائية.

⁴ - المادة 38 مكرر 02 د، من قانون الإجراءات الجبائية.

⁵ - المادة 38 مكرر 02 هـ. من قانون الإجراءات الجبائية.

⁶ - المادة 38 مكرر 02 و. من قانون الإجراءات الجبائية.

الفصل الثاني: جزاءات الإخلال بعملية التسجيل والمنازعات المترتبة عنها

وطبقا للمادة 356 من قانون التسجيل أن الديون المشار إليها في المادة 354 والمتمثلة في الحقوق والرسوم والأتاوى وبصفة عامة جميع الضرائب والمبالغ التي يعود تحصيلها عادة إلى إدارة التسجيل، تكون عدم دفعها موضوع سند تحصيل شخصي أو جماعي يعده مفتش التسجيل وينفذه مدير الضرائب للولاية¹.

المطلب الثاني: المنازعات الجبائية على مستوى الجهة القضائية

تعتبر التسوية القضائية ثانية لنص المنازعات الضريبية بين المكلف والإدارة الجبائية سواء المنازعات المتعلقة بالوعاء أو بإعادة التقويم، ففي حالة ما نفذت طرق الطعن الإدارية ينتقل النزاع من أجل الفصل فيه إلى الجهات القضائية المختصة، وأوجب المشرع التظلم الإداري المسبق من أجل التقليل من القضايا على الجهات القضائية فيحق للمكلف الذي تقدم بالتظلم ورفض كلياً أو جزئياً رفع دعوى أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليمياً درجة أولى للتقاضي ويستأنف أمام مجلس الدولة كدرجة ثانية².

بحيث سنقسم هذا المطلب إلى عنصرين:

- رفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية.

- الاستئناف أمام مجلس الدولة.

الفرع الأول: المنازعات أمام المحكمة الإدارية

طبقاً للفقرة 01 من المادة 82 ترفع القرارات الصادرة عن المدير الولائي للضرائب ورئيس مركز الضرائب ورئيس المركز الجوّاري للضرائب والمتعلقة بالشكاوي موضوع النزاع، وكذلك القرارات المتخذة بصفة تلقائية فيما يخص نقل الحصص أمام المحكمة الإدارية³.

¹ - المادتين 354 و356 من الأمر 105-76، المعدل والمتمم.

² - المادة 01/82 من قانون الإجراءات الجبائية.

³ - المادة 01/82، المعدلة بأحكام المادة 61، من القانون 20-16، المتضمن قانون الإجراءات الجبائية.

الفصل الثاني: جزاءات الإخلال بعملية التسجيل والمنازعات المترتبة عنها

وقد حددت آجال رفع الدعوى بأربعة أشهر ابتداء من يوم استلام الإشعار بالقرار المتخذ بشأن شكوى المعني بالأمر الذي يصدر منم طرف رؤساء مراكز الضرائب ورؤساء المراكز الجوارية للضرائب¹.

و06 أشهر عندما تكون الشكوى تابعة لاختصاص المدير الولائي للضرائب وطبقا للمادة 03، الطعن لا يوقف تسديد الحقوق المحتج عليها، حيث يبقى تحصيل الغرامات المستحقة معلقا إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي².

وحتى يتم الطعن أمام المحكمة الإدارية يجب على المكلف بالضريبة إتباع إجراءات معينة.

1- إجراءات الطعن أمام المحكمة الإدارية:

طبقا للمادة 01/83 يجب أن تستوفي الشكوى عدة شروط متعلقة بالشكل وتتمثل هذه

الشروط في:

- توقيع عريضة الدعوى من طرف صاحبها³.
- في حالة تقديم عريضة الدعوى من طرف وكيل تطبق أحكام أخرى حددتها المادة 75، بحيث يجب على كل شخص يقدم أو يساند شكوى أو طعن أمام اللجنة المختصة لحساب الغير أن يستظهر وكالة قانونية محررة على مطبوعة مسلمة من طرف الإدارة الجبائية، كما يجب على كل شخص حائز على وكالة التصديق على توقيعه لدى المصالح البلدية المؤهلة قانونا⁴.
- طبقا للفقرة 02 من المادة 83 يجب أن تتضمن كل عريضة دعوى عرضا صريحا للوسائل طبقا للفقرة 03: لا يجوز للمدعي الاعتراض أمام المحكمة الإدارية على حصص ضريبية عبر تلك الواردة في شكواه، ولا يجوز له في حدود التخفيض الملتمس في البداية أن يقدم طلبات جديدة⁵.

¹ - المادة 02/76 من قانون الإجراءات الجبائية.

² - المادة 76 من قانون الإجراءات الجبائية.

³ - المادة 01/83، من قانون الإجراءات الجبائية.

⁴ - المادة 75، من قانون الإجراءات الجبائية.

⁵ - المادة 02/83، 03/83، من قانون الإجراءات الجبائية.

2- التحقيق ومراجعة التحقيق والخبرة:

عند ضرورة الأمر تقوم المحكمة الإدارية بمراجعة التحقيق بحضور الشاكي ووكيله على يد أحد أعوان مصلحة الضرائب غير ذلك الذي قام بالمراقبة الأولى، بحيث يعين هذا العون من قبل المدير الولائي للضرائب، يقوم الحكم القاضي بهذا الإجراء بتحديد مهمة العون والمدة التي يجب عليه أن يجري فيها مراجعة التحقيق¹.

ويمكن للمحكمة الإدارية أن تأمر بالخبرة إما تلقائياً أو بناء على طلب من المكلف بالضريبة أو مدير الضرائب بالولاية، وتتم هذه الخبرة على يد خبير واحد تعينه المحكمة الإدارية، كما يعين كل طرف خبيره، وهنا يطلب كل طرف رد خبير المحكمة الإدارية وخبير الطرف الآخر ويسلم الرد مدير الضرائب للولاية باسم الإدارة ويوجد هذا الرد محالاً إلى المحكمة الإدارية في أجل 08 أسام كاملة اعتباراً من اليوم الذي يستلم فيه الطرف تبليغ اسم الخبير الذي يتناوله بالرد، وفي حالة رفض خبير المهمة المسندة إليه تعين المحكمة الإدارية خبير آخر بدلاً منه.

بعد إنهاء التحقيق يودع المحضر وتقارير الخبراء لدى كتابة الضبط للمحكمة الإدارية، حيث يمكن للأطراف التي تم إبلاغها بذلك قانونياً أن تطلع عليها خلال مدة عشرين (20) يوماً كاملة².

الفرع الثاني: المنازعات أمام مجلس الدولة

مجلس الدولة هو الدرجة الثانية للتقاضي وتم تحديد تنظيمه وسيره وفق للمواد القانون العضوي رقم 78-01 المؤرخ في 30-05-1998، المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله، وقد نصت المادة 344 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة على أن القرارات من الغرف بالمجلس القضائي يجوز الطعن فيها بالاستئناف أمام مجلس الدولة.

ويتم الاستئناف أمام مجلس الدولة من أجل الطعن في الأحكام الصادرة عن الجهات القضائية الإدارية، وذلك بهدف مراجعة أو إلغاء الحكم الصادر عن الغرفة الإدارية في مجال الضرائب

¹ - المادة 01/85 من قانون الإجراءات الجبائية.

² - المادة 86، من قانون الإجراءات الجبائية.

الفصل الثاني: جزاءات الإخلال بعملية التسجيل والمنازعات المترتبة عنها

المباشرة والرسوم من طرف المدير المكلف بالمؤسسات الكبرى والمدير الولائي للضرائب، كل حسب مجال اختصاصه.

يتم الاستئناف أمام مجلس الدولة بالنسبة للإدارة الجبائية اعتبارا من اليوم الذي يتم فيه تبليغ المصلحة الجبائية المعنية¹.

يستخلص من هذا الفصل أن الإخلال التسجيل من طرف الأشخاص المكلفين بالضريبة والملمزمين بها يترتب عنه جزاءات جنائية وجبائية، وذلك نظرا لأهمية حقوق التسجيل، والدور الذي تلعبه في تمويل الخزينة العمومية ونتيجة لهذا الإخلال تنتج منازعات جبائية بين الخاضع للضريبة والإدارة الجبائية، أمام الجهات الإدارية، في حالات نفاذ طرق الطعن أمام الإدارة، ينتقل النزاع للنظر فيه أمام الجهات القضائية حيث يحق للمكلف بالضريبة برفع دعوى أمام المحكمة الإدارية، ثم يتم الاستئناف أمام مجلس الدولة.

¹ - المادتين 90 و91 من قانون الإجراءات الجبائية.

خاتمة

يستخلص من خلال دراستنا لهذا الموضوع أن عملية التسجيل على عملية إدارية اجبارية تتم على مستوى مفتشية التسجيل والطابع التابعة لوزارة المالية يكون المسؤول عن تسييرها مفتش التسجيل بحيث يتلقى محررات وعقود واردة على العقار قصد تسجيلها إما على أساس رسم ثابت أو نسبي.

حيث هذه المحررات والعقود يجب أن تتم في شكل رسمي وتودع في آجالها القانونية المحددة بموجب قانون التسجيل 105/06 المعدل والمتمم ويجب أن يحتوي الوثائق على البيانات اللازمة وهذا للتسهيل على مفتش التسجيل تنفيذ اجراء تسجيل التصرفات الناقلة للملكية بعوض او بدون عوض وبعد إتمام عملية الإيداع القانونية يقوم المفتش بعملية التسجيل كما يمكنه رفض الإيداع في حالة عدم تقييم التصريح التقييمي للعقار وله الحق في رفض عملية التسجيل في حالة عدم احترام الشروط والإجراءات القانونية.

في حالة الاخلال بأحكام التسجيل من طرف الأشخاص المؤهلين قانونا لعملية التسجيل أو من طرف المكلف بالضريبة تترتب عدة عقوبات جبائية تفرضها إدارة الضرائب وتطبقها إما على المكلف الحقيقي أو المكلف القانوني بحقوق التسجيل، وتؤدي هذه العقوبات إلى نشأة منازعات ضريبية بين المكلف والإدارة الجبائية لحل المنازعات يتم النظر فيها على مستوى الإدارة، وذلك بتقديم شكوى يرفعها المعني للمدير الولائي للضرائب وفي حالة عدم الرد أو صدور أي قرار لا يقبل به المكلف بالضريبة ينتقل النزاع إلى الجهات القضائية.

نتائج الدراسة:

من خلال هذا البحث تبين لنا عدة نتائج يمكن إجمالها في ما يلي:
تم الاعتماد على قانون التسجيل وقانون الإجراءات الجبائية لشرح هذا الموضوع، ونظرا للتعديلات التي تمسهما بموجب قانون المالية، والقانون التكميلي لا تقوم بتغييرات كثيرة سوى تحديد الرسوم المستحقة و إلغاء النصوص القانونية ، و هذا ما يصعب المهام على المسؤولين عن عملية التسجيل .

إن التطور الاقتصادي و التكنولوجي يتطلب منا توفير إمكانيات مادية مع إحداث تغييرات على هيكله و تنظيم مصالح التسجيل و جعلها أكثر تطوراً و حيوية من أجل تقديم خدمات جيدة .
من خلال التطرق إلى قانون التسجيل لا توجد هناك نصوص قانونية تنظم منازعات الوعاء الضريبي و إعادة التقويم و حقوق التسجيل فمنها مت تم الغاءه و تقريبا هي موجودة في قانون الإجراءات الجبائية .

التوصيات:

بعد عرضنا لنتائج الدراسة ارتأينا الى توصيات مقترحة قد تكون مفيدة في إحداث بعض التغييرات .

- استخدام التكنولوجيا المعلومات والاتصال من أجل تسهيل عملية التسجيل وذلك بالتواصل مع الأشخاص بالبريد الإلكتروني وتجنب صفوف الانتظار أمام مفتشية التسجيل والطابع وحفظ نسخ في الأرشيف بطريقة إلكترونية وتجنب كثرة الملفات واحتياط الوثائق، بما أن المصلحة المسؤولة عن التسجيل هي مفتشية التجلي والطابع فحبذا لو يتم وضع قانون التسجيل وقانون الطابع في قانون واحد و تخصيص قانون الإجراءات الجبائية بالرسوم فقط .

- تفادي التعديلات كل سنة من طرف وزارة المالية حتى يستطيع مفتشي التسجيل التأقلم مع قوانين و ممارسة مهنتهم بارتياح.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

- المصادر:

- التشريع العادي:

- الأوامر:

1. الامر 66-156، المتضمن قانون العقوبات ، المؤرخ في 08/06/1966، المعدل بعدة تعديلات آخرها القانونون 20-16، المؤرخ في 28/04/2020، الجريدة الرسمية ، العدد 25، المؤرخة في 29/04/2020.
2. الأمر 75-58 المؤرخ 26/09/1975، المتضمن للقانون المدني ، الجريدة الرسمية، العدد 78، المؤرخة في 30/09/1975، المعدل بالقانون 11/05، المؤرخ في 20 يونيو 2005، الجريدة الرسمية، العدد 44.
3. الأمر رقم 76-105 المتضمن قانون التسجيل، المؤرخ في 17 ذي الحجة عام 1396 الموافق لـ 09 ديسمبر لسنة 1976، المعدل بالأمر رقم 21-07، الجريدة الرسمية، العدد 44، المؤرخ في 27 شوال عام 1442 الموافق لـ 08 يونيو سنة 2021، المتضمن قانون المالية التكميلي.
4. الأمر 05-02 المتضمن قانون الأسرة ، المؤرخ في 27/02/2005، المعدل والمتمم للقانون رقم 84-11، المؤرخ في 09/06/1984، الجريدة الرسمية ، العدد 15، المؤرخة في 27/02/2005.
5. الأمر 06-01 المؤرخ في 20/02/2006، المعدل بالقانون رقم 11-15، المؤرخ 02/08/2011، الجريدة الرسمية، العدد 44، المؤرخ في 10 أوت 2011.

- القوانين:

1. القانون رقم 06-03، المؤرخ في 15/07/2006، المتضمن القانون العام للوظيفة العمومية، الجريدة الرسمية. العدد 46، المؤرخة في 16/07/2006
2. القانون رقم 11-16، المؤرخ في 28/12/2011، المتضمن قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، الجريدة الرسمية ، العدد 72، المعدل والمتمم بالقانون رقم 230-16، المؤرخ في 31/12/2020، المتضمن قانون المالية لسنة 2021، الجريدة الرسمية ، العدد 83، المؤرخة في 31/12/2020.
3. القانون رقم 20-16، المتضمن قانون الإجراءات الجبائية ، المعدل بقانون المالية لسنة 2021، الجريدة الرسمية ، العدد 83، المؤرخة في 31/12/2020.

- التشريع الفرعي

- النصوص التنظيمية

- المراسيم التنفيذية

1. المرسوم 334/90 المؤرخ في 27/10/1990 يتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال التابعين للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بالمالية، الجريدة الرسمية، العدد 46، 31/10/1990.
2. المرسوم التنفيذي رقم 120/92 المؤرخ في 14/03/1992، يحددها قائمة المناصب العليا في الهياكل المحلية الإدارة الجبائية وتصنيفها وشروط التعيين فيها، الجريدة الرسمية، العدد 210، المؤرخ في 19/03/1992.

-القرار:

1. القرار رقم 484 المؤرخ في 12/07/1998: يحدد الاختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية والمديريات الولائية للضرائب وتنظيمها وصلاحياتها المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 79 المؤرخ في 25/10/1998.

-المراجع:

-- الكتب المتخصصة:

1. دليل أخلاقيات المهنة لموظف المديرية العمدة للضرائب.
2. الدليل الجبائي للتسجيل 2021.
3. رمول خالد، ودوة آسيا، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة، الطبعة الثالثة، 2011.
4. طاهري حسين، دليل الموثق، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الطبعة 01، لسنة 2013.

-- الكتب العامة :

1. محمد سحنين، الوجيز في التأمينات الشخصية العينة من القانون المدين الجزائري، المؤسسة الوطنية للإكتتاب، سنة 1986 .

- المقالات:

1. بغني شريف، حقوق التسجيل المطبقة على التصرفات العقارية، مقالة منشورة بمجلة مفاهيم الدراسات الفلسفية والإنسانية المعمقة، بكلية الحقوق والعلوم السياسية، بالجلفة، العدد السابع عشر، لسنة 2020.
2. صم بوعافية محمد، تسجيل التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، بجامعة عبد الحميد بن باديس، بمستغانم، بدون عدد، وبدون سنة نشر.
3. فاضلة عبد اللطيف، مزيان محمد أمين، أحكام التسجيل في عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري، مقالة منشورة بمجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاجتماعية والسياسية لكلية الحقوق والعلوم السياسية، وهران، بدون عدد، بدون سنة نشر.
4. مقني بن عمار، القواعد المتعلقة بتسجيل التصرفات العقارية في ضوء القانون الجزائري، بكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، بدون عدد، وبدون سنة نشر.
5. محمد سحنين، الوجيز في التأمينات الشخصية العينة من القانون المدين الجزائري، المؤسسة الوطنية للاكتساب، سنة 1986

- المحاضرة:

1. بن أعراب محمد، المنازعات الضريبية موجهة لطلبة السنة أولى ماستر قانون عام، بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة محمد لمين دباغين، سطيف 02، للسنة الجامعية 2019-2020.

- الرسائل العلمية:

- رسائل الماجستير:

1. بن صفى الدين أحلام، الرقابة الجبائية، مذكرة ماجستير بكلية الحقوق ، بجامعة الجزائر 01، للنسة الجامعية، 2013-2014.
2. بوقرة العمرية، التسجيل العقاري لدى مفتشية التسجيل والطابع، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2007.

- رسائل الماجستير:

1. أولاد ابراهيم مصطفى، دور التسجيل والطابع في إثبات الملكية العقارية، مذكرة ماجستير، بكلية الحقوق والعلوم السياسية، بجامعة غرداية، لسنة 2016-2017
2. بلحسين عبد الحق، الشكلية في بيع العقارات في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة عبد الحميد باديس مستغانم، 2017/2018، ص 36.
3. بن صفي الدين أحلام، الرقابة الجبائية، مذكرة ماجستير بكلية الحقوق مدرسة دكتوراه، بجامعة الجزائر 01، للنسبة الجامعية، 2013-2014.
4. بن عطية حسين، الشكلية في التصرفات الواردة على عقارين التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، بكلية الحقوق والعلوم السياسية، الخلفة، 2015-2016.
5. قايد مصطفى شعيب عبد القادر، عقد البيع العقاري، مذكرة ماجستير، بكلية الحقوق والعلوم السياسية بملحقة السوق، للنسبة الجامعية 2018 - 2019.

فهرس الموضوعات

كلمة شكر وتقدير

إهداء

01 مقدمة

الفصل الأول

الهيئة المختصة بعملية تسجيل العقارات

والإجراءات المتبعة لتنفيذه

08 **المبحث الأول:** الهيئة القائمة على عملية التسجيل العقاري

08 **المطلب الأول:** مفهوم مفتشية التسجيل والطابع

08 **الفرع الأول:** تعريف مفتشية التسجيل وطبيعتها القانونية

10 **الفرع الثاني:** علاقة مفتشية التسجيل مع غيرها من المصالح الجبائية

12 **المطلب الثاني:** تنظيم مفتشية التسجيل والطابع

12 **الفرع الأول:** التنظيم الداخلي لمفتشية التسجيل والطابع والمسؤول عن تسييرها

14 **الفرع الثاني:** المسؤولية الجزائية لمفتش التسجيل وصلاحيات مفتشية التسجيل

18 **المبحث الثاني:** إجراءات التسجيل العقاري

18 **المطلب الأول:** إجراءات التسجيل

18 **الفرع الأول:** كيفية التسجيل

20 **الفرع الثاني:** مكان و وقت التسجيل

24 **المطلب الثاني:** تنفيذ إجراءات التسجيل

24 **الفرع الأول:** نقل الملكيات بعوض

27 **الفرع الثاني:** نقل الملكيات بدون عوض

الفصل الثاني

جزاء الإخلال بأحكام عملية تسجيل العقارات

والمنازعات الناجمة عنها.

- المبحث الأول: جزاءات الإخلال بأحكام عملية تسجيل العقارات 33
- المطلب الأول: الأشخاص الملزمين بعملية التسجيل 33
- الفرع الأول: المكلف القانوني والحقيقي 33
- الفرع الثاني: الضمانات والامتيازات الممنوحة للدولة 34
- المطلب الثاني: العقوبات الجبائية والجزائية 36
- الفرع الأول: العقوبات الجبائية 36
- الفرع الثاني: العقوبات الجزائية 38
- المبحث الثاني: المنازعات المترتبة عن الإخلال بأحكام عملية التسجيل 42
- المطلب الأول: المنازعات الجبائية على مستوى الجهة الإدارية 42
- الفرع الأول المنازعات المتعلقة بالوعاء الضريبي 42
- الفرع الثاني: إعادة التحصيل (التقويم) 46
- المطلب الثاني: المنازعات الجبائية على مستوى الجهة القضائية 49
- الفرع الأول : المنازعات أمام المحكمة الإدارية 49
- الفرع الثاني : المنازعات أمام مجلس الدولة 52
- خاتمة 54
- قائمة المصادر والمراجع 57

ملخص

في ظل غياب النظام الاشتراكي الجماعي الذي كان يشجع على الملكية الجماعية لوسائل الإنتاج وغياب النظام الرأسمالي الفردي، الذي كان أيضا يشجع على الملكية الفردية لوسائل الإنتاج وفي ظل انفتاح الجزائر على اقتصاد السوق خاصة في مجال العقار، حيث أحدثت عدة إصلاحات من أجل تخفيف إجراءات نقل الملكية العقارية التي عرفت ركودا في ظل النظام الاشتراكي، وذلك من خلال إلزام عنصر الشكلية الرسمية على التصرفات الواردة على العقار ودفع حقوق التسجيل وذلك لتحصيل الضريبة لفائدة الخزينة العمومية بهدف منح العقد أو المحرر تاريخا ثابتا، كما يترتب على الأشخاص المؤهلون قانونا لتحرير العقود أو المحررات الرسمية في الآجال القانونية المحددة لها عقوبات جبائية وأخرى جزائية إلى جانب غرامات مالية في حال الإخلال بأحكام التسجيل، التي تثير بمناسبة منازعات ضريبية بين الإدارة والمكلف بالضريبة لدى منح المشرع الجزائري لكلا الطرفين حماية حقه وفقا لإجراءات المحددة في قانون الإجراءات الجبائية وأيضا حماية حقه وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، وكذا التزامه بما عليه من واجبات تجاه الدولة.

الكلمات المفتاحية: التسجيل، العقار، الضريبة والمنازعات.

Abstract

In the absence of the collective socialist system that encouraged collective ownership of the means of production and the absence of the individual capitalist system, which also encouraged individual ownership of the means of production and in light of Algeria's openness to the market economy, especially in the field of real estate, where it introduced several reforms in order to ease the procedures for transferring ownership Real estate that experienced stagnation under the socialist regime.

This is by obligating the official formality element on the actions received on the property and paying the registration rights in order to collect the tax for the benefit of the public treasury with the aim of giving the contract or the document a fixed date. Financial fines in the event of breach of the registration provisions, On the occasion of which tax disputes arise between the administration and the taxpayer when the Algerian legislator grants to both parties the protection of his right in accordance with the procedures specified in the Code of Tax Procedures and also the protection of his right in accordance with the Code of Civil and Administrative Procedures, as well as his commitment to his duties towards the state.

Keywords: registration, real estate, tax and disputes.