



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
المركز الجامعي عبد الحفيظ بوالصوف ميله
معهد العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير
قسم علوم التسيير



الميدان: العلوم الاقتصادية والتسيير والعلوم التجارية المرجع :2020

فردج: علوم مالية ومحاسبية

التخصص: مالية المؤسسة

مذكرة بعنوان:

أثر إعادة التقييم على حصيلة الجباية العقارية من سنة (2010-2019) دراسة حالة – مديرية الضرائب لولاية ميله –

مذكرة مكتملة لنيل شهادة الماستر في العلوم المالية و المحاسبة
تخصص " مالية المؤسسة "

تحت إشراف الأستاذ:

نعيم عاشوري

إعداد الطلبة:

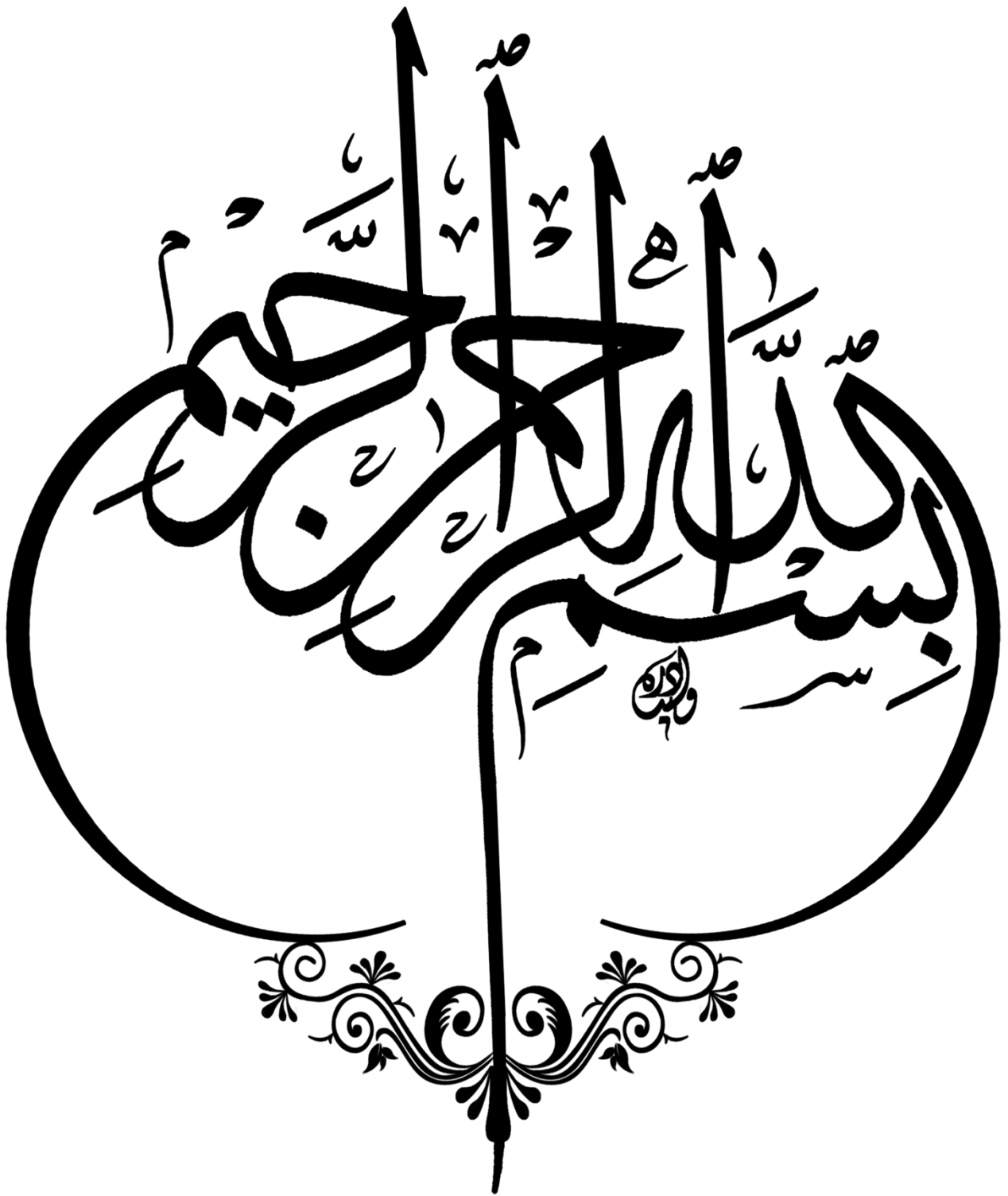
-شيماء بن هودة

-هالة لبيض

لجنة المناقشة

الصفة	الجامعة	اسم ولقب الأستاذ
رئيسا	المركز الجامعي عبد الحفيظ بوالصوف ميله	عبد المالك بوركوة
مشرفا ومقررا	المركز الجامعي عبد الحفيظ بوالصوف ميله	نعيم عاشوري
مناقشا	المركز الجامعي عبد الحفيظ بوالصوف ميله	فاتح مناع

السنة الجامعية 2020/2019





اللهم لا علم لنا إلا ما علمتنا، إنك أنت العليم
الحكيم، اللهم علمنا ما ينفعنا، وانفعنا بما
علمتنا، وزدنا علماً، وأرنا الحق حقاً وارزقنا
اتباعه، وأرنا الباطل باطلاً وارزقنا اجتنابه،
واجعلنا ممن يستمعون القول فيتبعون أحسنه،
وأدخلنا برحمتك في عبادك الصالحين
* آمين يا رب العالمين *

تحية وشكر

ليس بعد تمام العمل من شيء أجمل ولا أسمى من الحمد، فالحمد لله والشكر له.
لأبد لنا ونحن نخطو خطواتنا الأخيرة في الحياة الجامعية من وقفة نعود إلى
أعمام قضيناها في رحاب المركز الجامعي عبد الحفيظ بالصوفه صيلة مع
أساتذتنا الكرام الذين قدموا لنا العديد باذلين بذلك جهودا كبار في بناء
جيل الغد لتبجته الأمة من جديد و بالأخص جميع الأستاذة الذي دارسنا عنهم
نقدم لهم جزيل الشكر و الاحترام .

لا يسعنا ونحن ننهي هذا البحث إلا أن ننعني وكلنا تقدير وعرفان أمام
المجهودات التي بذلها أستاذنا الفاضل " **عاشوري نعيم** " .

إلى من وقف على المنابر من صيلة فكره لينير الدروب، إلى الذي تفضل
بالإشراف على هذا البحث بنصائحه القيمة وتوجيهاته الدقيقة الصائبة.
إلى صاحب القلب الطيب، إلى صاحب النفس الأبية، إلى صاحب الابتسامة
الفريدة، إلى من حارب من أجلنا، إلى صاحب التميز والأفكار النيرة أنقى
التحيات وأجملها وأنداهما وأطيبها.

بإذن الله معنا كل خير وله منا كل التقدير والاحترام وأرقى درجات الامتنان.

الأستاذ / **عاشوري نعيم**

اهداء

الحمد لله فالق الأنوار وجامل الليل والنهار ثم الصلاة على سيدنا محمد المختار الحمد لله
وفقنا و لم نكن ولم نكن لنصل إليه لولا فضل الله علينا اما بعد، اهدي ثمرة جهدي إلى:
الذي وهبني كل ما يملك حتى أحقق أمالي، إلى من كان يدفعني قدما نحو الأمام لنيل
المبتغى، إلى الذي سهر على تعليمي بتضحيات جسام مترجمة في تقديمه للعلم،
إلى مدرستي الأولى في الحياة، أبي الغالي على قلبي "رابح" أطال الله في عمره،
إلى التي رحمتني حق الرعاية وكانته سدي في الشدائد، وكانته دعواتها لي بالتوفيق،
تتبعني خطوة خطوة في عملي، إلى من ارتحت كلما تذكرت ابتسامتها في وجهي نبع العنان
أمي العزيزة "فتيحة" أعز ملاك على القلب والعين جزاها الله عنى خير الجزاء في الدارين؛
اهدي تخريجى إلى الراحلين من حياتي الحاضرون في قلبي كنت أتمنى وجودكم
بحياتي وخاصة في هذا اليوم المميز بالنسبة لي اخي "عمار" و"عمي" "عبد المالك"
وجدتني "فاطمة" الغالين على قلبي رحمكم الله وجعل مثواكم الجنة بي—اربع
إلى رفقاء دربي و هذه الحياة بدونكم لا شيء، معك اكون انا و بدونكم اكون
مثل ايشيء، في نهاية مشواربي اريد ان اشكركم على مواقفك النبيلة الى من
تطلعت لنجاحي بنظرات الأمل اخواني الغالين "انيس" "عبد الرزاق" "فيصل" "فارس"
إلى من أرى التفاؤل بعينهم و السعادة في ضيقتهم، إلى الوجوه المفعمة بالبراءة
ولمحببتكم لازهرت أيامي و تفتحت براعم اللغد و معكم سررت الدرب خطوة بخطوة
وما تزالوا ترافقوني حتى الآن يا أختي ما لذي اخواتي الغاليات "ايمان" "هاجر" "يسرى"
.....وكتكيات العائلة "تاج الدين" "روان".....

إلى اعمامي وعماتي واخوالي وخالاتي وكل من تجمعني معهم طلة الرحمة والقرباة.
إلى الاخوات اللواتي لم تلد من امي، إلى من معهم سعدت، و برفقتهم في دروب الحياة
البلوة و العزينة سررت إلى من كانوا معي على طريق النجاح و الخير ، إلى من عرفتك كيف
اجدهم و علموني أن لا اضيعهم صديقاتي الغاليات على قلبي "صورية" "عائشة" "هالة" "منى".
إلى من تذوقته معهم اجمل اللحظات اصدقائي في الحرم الجامعي بأخص قسم مالية المؤسسة

إهداء

إلى من رحلا عن دنيانا في صمت من خير وداع، إلى "روح أبي الغالي"
، "روح أمي الغالية" رحمة الله عليهما، راجية من الله أن يحتسب جهد هذا العمل
في ميزان حسناتهما

إلى نبع العنان الصادق رمز التضحية والعطاء إلى التي أنارت أيامي
وقادتني إلى طريق النجاح أمي الثانية "خالتي جميلة"

إلى دادا عبد السلام و زوجته طاطا فهيمة اللذان و أن فرقنا القارات و
أقدار الحياة إلا أن دعمهما و مساندتهما كانت أقوى و أكبر شكر لا ينتهي
إلى توأم روحي ورفيقة دربي، إلى صاحبة القلب الطيب والنوايا
الصادقة، إلى من رافقتني منذ أن حملنا حقائب صغيرة ومعك سررتك الدرجة
خطوة بخطوة وما تزال ترافقتني حتى الآن "أختي ليليا" وإلى زوجها "فخر الدين"
إلى من أرى التفاؤل بعينه، والسعادة في ضيقتك، إلى شعلة الذكاء
والنور إلى الوجه المفعم بالبراعة، إلى أخي "شوقي" في نهاية مشواري أريد أن
أشكرك على مواقفك النبيلة

إلى برعم العائلة إلى حبيب قلبي أخي الصغير "أنيس" حفظه الله

إلى الأخوات اللواتي لم تلدمن أمي إلى من عرفت كمينه أجدهم
وعلموني أن لا أضيعهم: انتصار، آسيا، شيماء، خولة، صفاء، مروة، شمسة، سميرة،
ابتسام، إيمان ... إلى العزيز على قلبي صديقتي الوحيد وأخي "عبد الرحيم"

إلى من عملت معي بكل بغية إتمام هذا العمل صديقتي "شماكة"، وإلى
كل عائلتها وأخص بالذكر "إيمان" و"ابنيها" "تاجو" و"روان"، "يسرى"

أهدي هذا الجهد المتواضع

هالة

المُلخَص :

تعالج هذه الدراسة موضوع أثر إعادة التقييم على حصيلّة الجباية العقارية استنادا إلى واقع النظام الضريبي الجزائري والتحديات التي يواجهها هذا النظام في ظل عدة معوقات من أبرزها ظاهرة التهرب الضريبي وما تفرزه من مخاطر على مستوى الاقتصاد الوطني بشكل عام وتدهور في حصيلّة الخزينة العمومية بشكل خاص، ومن أجل إرساء مقاربة علمية وعملية جادة حول إشكالية البحث من خلال منهج وصفي ومنهج تحليلي، تم التطرق فيه إلى النظام الضريبي الجزائري في ظل التحصيل الضريبي، بالإضافة إلى مختلف مصادر الجباية العقارية في الجزائر المنتهجة من أجل تنمية وتمويل موارد الدولة هذا على الصعيد النظري، أما على الصعيد الميداني فقد تم اختبار فعالية أثر إعادة التقييم على حصيلّة الجباية العقارية.

وقد خلصنا في النهاية إلى أن الجباية العقارية وعند التحكم فيها بشكل سليم قادر على تفعيل التحصيل الضريبي، وهذا وفقا للحصيلّة الضريبية المحققة من عملية إعادة التقييم المتمثلة في حقوق التسجيل وحقوق الرسم العقاري التي تعد من حقوق الخزينة العمومية التي انتهكت من طرف المتهربين من الضريبة.

الكلمات المفتاحية:

النظام الضريبي الجزائري، التحصيل الضريبي، الجباية العقارية، حقوق التسجيل، رسوم الأشهار العقاري.

Summary:

This study examines the issue of the impact of the re-evaluation of the collection of real estate tax based on only the reality of the Algerian tax system and the investigations that this system directs are several obstacles, the most prominent of which are the phenomenon of tax evasion and the risks it generates at the level of the national economy in general and the deterioration of the public treasury in a special form for the sake of establishing A scientific approach and a very practical process on the problem of research through a descriptive approach and an analytical approach in light of the Algerian tax system was discussed in light of the development and financing of the state's resources at this filed level has been tested effectiveness after the reassessment the proceeds of real estate levy.

We finally concluded that real estate tax collection, when properly controlled, is able to activate tax collection, and this is according to the tax revenue abstained from the re-evaluation process of registration rights and real estate drawing rights, which is one of the public treasury rights that have been violated by tax evaders.

Key words:

Algerian tax system, tax collection, real estate collection, registration rights, real estate advertising fees.

الفهارس

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
I	شكر وتقدير
II	الاهداء
V	المخلص
VIII	الفهارس
XI	فهرس الجداول
XII	فهرس الأشكال
XIII	فهرس الملاحق
أ-ح	مقدمة عامة
31-2	الفصل الأول: النظام الضريبي الجزائري في ظل التحصيل الضريبي
2	تمهيد
11-3	المبحث الأول: الاطار النظري للضريبة
3	المطلب الأول: مفهوم الضريبة وخصائصها
3	أولاً: مفهوم الضريبة
4	ثانياً: خصائص الضريبة
5	المطلب الثاني: القواعد العامة للضريبة وأهدافها
5	أولاً: القواعد العامة للضريبة
6	ثانياً: أهداف الضريبة
8	المطلب الثالث: أنواع الضرائب
9	أولاً: التصنيف القائم على طبيعة الضريبة
9	ثانياً: التصنيف القائم على امتداد مجال التطبيق
10	ثالثاً: التصنيف القائم على ظروف الضريبة
10	رابعاً: التصنيف القائم على أساس المادة الخاضعة للضريبة
11	خامساً: التصنيف الاقتصادي
22-12	المبحث الثاني: تطور النظام الضريبي الجزائري
12	المطلب الأول: ماهية النظام الضريبي
12	أولاً: مفهوم النظام الضريبي
13	ثانياً: خصائص النظام الضريبي
13	ثالثاً: أسس النظام الضريبي
14	المطلب الثاني: محددات النظام الضريبي
14	أولاً: محددات تصميم نظام ضريبي فعال
17	ثانياً: ترقية فعالية النظام الضريبي الجزائري
18	المطلب الثالث: النظام الضريبي الجزائري
18	أولاً: مجالات الاصلاح الضريبي في الجزائر
20	ثانياً: أسباب الاصلاح الضريبي الجزائري
22	ثالثاً: أهداف الاصلاح الضريبي في الجزائر
30-23	المبحث الثالث: الاطار المفاهيمي لعملية التحصيل الضريبي
23	المطلب الأول: تعريف التحصيل الضريبي

الفهارس

23	أولاً: مفهوم التحصيل الضريبي
24	المطلب الثاني: طرق و ضمانات التحصيل الضريبي
24	أولاً: طرق تحصيل الضريبة
27	ثانياً: ضمانات التحصيل الضريبي
28	المطلب الثالث: الإجراءات الجبرية في عملية التحصيل الإلزامي
31	خلاصة الفصل
62-33	الفصل الثاني: مصادر الجباية العقارية في الجزائر
33	تمهيد
50-34	المبحث الأول: الجباية الخاصة بنقل الملكية العقارية
34	المطلب الأول: حقوق التسجيل
34	أولاً: تحديد الرسوم المطبقة وطرق تسجيل العقود
35	ثانياً: آجال تسجيل العقود والتصريحات والمصالح الخاصة بها
38	ثالثاً: طرق دفع الرسوم و العقوبات المترتبة عنها و الاعفاءات الممنوحة
44	المطلب الثاني: رسم الأشهار العقاري
44	أولاً: الإجراءات الخاضعة للرسم
47	ثانياً: تصفية الرسم ودفعه
49	ثالثاً: الاعفاءات المتعلقة برسم الأشهار العقاري
59-51	المبحث الثاني: الجباية العقارية الواقعة على الملكيات المبنية وغير المبنية
51	المطلب الأول: الجباية العقارية الواقعة على الملكيات المبنية
51	أولاً: تحديد الملكيات المبنية الخاضعة للرسم والملكيات المبنية المعفاة
54	ثانياً: أساس فرض الرسم العقاري على الملكيات المبنية
55	ثالثاً: رسم التطهير IX
56	المطلب الثاني: الملكيات غير المبنية الخاضعة للرسم و الملكيات غير المبنية المعفاة
56	أولاً: تحديد الملكيات غير المبنية الخاضعة للرسم و الملكيات غير المبنية المعفاة
57	ثانياً: حساب الرسم العقاري على الملكيات غير المبنية
58	ثالثاً: الرسوم على عقود التعمير و غيرها من الرخص أو غيرها من الشهادات الأخرى شهادة المطابقة وشهادة التقسيم والتعمير
63-60	المبحث الثالث: الجباية العقارية في اطار الضريبة على الدخل الإجمالي
60	المطلب الأول: الضريبة على المداخل الناتجة عن ايجار الأملاك المبنية وغير المبنية
60	أولاً: الوعاء المطبق
60	ثانياً: النسب المطبقة
61	ثالثاً: كيفية دفع الضريبة وأجل الدفع
61	المطلب الثاني: فوائد القيمة الناتجة عن التنازل بمقابل عن العقارات المبنية وغير المبنية
61	أولاً: الوعاء المطبق
62	ثانياً: تحديد فائض القيمة الخاضع للضريبة
62	ثالثاً: إعادة تقييم العقارات المبنية و غير المبنية
62	رابعاً: تحصيل و دفع المبالغ الخاضعة للضريبة
63	المطلب الثالث: الاعفاءات المتعلقة بالمداخل الإيجارية و المتعلقة بفائض القيمة
63	أولاً: الاعفاءات المتعلقة بالمداخل الإيجارية

الفهارس

63	ثانيا: الاعفاءات المتعلقة بفائض القيمة
64	خلاصة الفصل
85-66	الفصل التطبيقي: دراسة لأثر إعادة التقييم بمديرية الضرائب لولاية ميلة
66	تمهيد
76-67	المبحث الأول: تقديم مديرية الضرائب لولاية ميلة
67	المطلب الأول: بطاقة فنية لمديرية الضرائب لولاية ميلة
67	أولا: نشأة المديرية الولائية للضرائب لولاية ميلة
68	ثانيا: الهيكل التنظيمي لمديرية الضرائب لولاية ميلة
69	ثالثا: مهام المديرية الولائية للضرائب لولاية ميلة
75	المطلب الثاني: مفتشية التسجيل والطابع ومكتب اعادة التقييم
75	أولا: مفتشية التسجيل والطابع
75	ثانيا: مكتب اعادة التقييم
82-77	المبحث الثاني: اجراءات اعادة تقييم العقارات
77	المطلب الأول: عملية اعادة تقييم العقارات
77	أولا: مهام مكتب اعادة التقييم
78	ثانيا: الاخضاع لعملية اعادة التقييم بالنسبة للملكيات المبنية
80	ثالثا: الاخضاع لعملية اعادة التقييم بالنسبة للملكيات غير المبنية
81	المطلب الثاني: الاجراءات الودية المتاحة للمكلف بالضريبة
86-83	المبحث الثالث: تحليل البيانات المتعلقة بإعادة التقييم العقارات ما بين سنتي 2010 و2019
83	المطلب الأول: القضايا العقارية في اطار اعادة التقييم و التسويات المترتبة عنه
83	أولا: العقود المبرمجة مقارنة مع العقود الواردة إلى مكتب اعادة التقييم
84	ثانيا: العقود المعالجة مقارنة مع العقود المبرمجة
85	المطلب الثاني: حصيلة حقوق التسجيل التكميلية المستوفاة من الملفات المعالجة
88	خلاصة الفصل
90	خاتمة
96	قائمة المراجع
101	الملاحق

فهرس الجداول:

الصفحة	العنوان
45	الجدول رقم (01): قيمة الرسوم الثابتة للإجراء الأول في السجل العقاري والمتعلقة بالعقارات المسموحة التي تشكل الترقيم المؤقت أو نهائيا التي تتم فائدتها لذوي الحقوق وكذا سندات الملكية المعدة
46	الجدول رقم (02): قيمة الرسوم الثابتة للإجراء الأول في السجل العقاري المتعلق بالعقارات المسموحة التي تشكل الترقيم النهائي المعد مباشرة لصاحب عقد الملكية
55	جدول رقم(03): معدلات فرض الرسم العقاري
57	جدول رقم (04): القيمة الايجارية الجبائية للملكيات الغير مبنية
58	جدول رقم(05): الرسوم المفروضة على الملكيات غير المبنية
59	جدول رقم(06): الرسم المطلق على المساحة المبنية ذات الاستعمال السكني
59	جدول رقم(07): الرسم المطلق على المساحة المبنية ذات الاستعمال التجاري والصناعي
83	جدول رقم(08): نسبة العقود المبرمجة مقارنة مع العقود الواردة لمكتب إعادة التقييم
85	جدول رقم(09): نسبة العقود المعالجة المسواة مقارنة مع العقود المبرمجة
86	جدول رقم(10): حصيلة حقوق التسجيل التكميلية المستوفات من الملفات التي تم تسويتها

فهرس الأشكال :

الصفحة	عنوان الشكل	رقم الشكل
69	الهيكل التنظيمي لمديرية الضرائب لولاية ميلا	01
75	الهيكل التنظيمي لمفتشية التسجيل والطابع	02
76	الهيكل التنظيمي لمكتب إعادة التقييم	03
86	حصيلة حقوق التسجيل التكميلية المستوفات من الملفات التي تم تسويتها	04

فهرس الملاحق :

الصفحة	عنوان الملحق	رقم الملحق
101	استدعاء	01
102	محضر معاينة	02
103	التعليلة رقم 812	03
117	طريف الأسعار المرجعية لبلدية تسالة	04
119	مراقبة الأسعار والتقييم (تقرير التقييم)	05
121	مراقبة تقرير التقييم (المديرية الجهوية للضرائب)	06
122	إشعار بإعادة التقييم	07
123	الإذعان	08
124	لجنة التوفيق	09
125	تبليغ رأي لجنة التوفيق للولاية	10
126	تبليغ الزيادة تلقائيا	11
127	بيان ربط - الضريبة على الدخل الاجمالي/فائض القيمة	12
128	إصدار الأوردة (الوارد الفردي و بيان الربط)	13

مقدمة عامة

مقدمة:

يعتبر النظام الضريبي الجزائري جزءا من النظام المالي الذي يشمل الموارد المالية للدولة، يخصص غالبا لتغطية أوجه الإنفاق المتزايد، والتي تقوم بها الدولة لتحقيق الرفاه الاجتماعي والتوازن العام، وتسعى الدولة في تحقيقها الأهداف باعتمادها على أدوات النظام الضريبي ألا وهي الضرائب.

ونظرا لما تحمله الضرائب من مكانة متميزة وأهمية بالغة في التشريعات المالية الحديثة، حيث شكلت خلال فترات طويلة العنصر الأساسي في الأعمال والدراسات العلمية المتخصصة في المالية، وهذا الأمر ليس راجعا لكونها إحدى أهم مصادر الإيرادات العمومية فقط، ولكن أيضا الأهمية والدور الذي تلعبه في سبيل تحقيق الأهداف السياسية المالية من جهة ولما تثيره من إشكالات تقنية واقتصادية متعلقة بفرضها وبأثرها من جهة أخرى، ويعد التحصيل الضريبي المرحلة النهائية للإدارة الجبائية في تحويل الدين الجبائي الخاص بالمكلفين بالضريبة إلى سيولة نقدية لحساب الخزينة العمومية.

إن الجزائر في حاجة اليوم، أمام تراجع مداخيل الخزينة العمومية نتيجة تراجع أسعار النفط وأيلولته الحتمية للنفاد مستقبلا، لتفعيل الآليات التي من شأنها أن توفر إيرادات تضمن ملاءة الخزينة العمومية، ولعل أهمها تفعيل الجباية العقارية سيما أن الجزائر تملك مساحات شاسعة، فإذا كانت ثروة البترول آيلة إلى زوال فإن ثروة العقار لن تزول، وبإمكان الضرائب والرسوم العقارية أن تسهم بقدر معتبر من الإيرادات الموجهة إلى خزينة الدولة والجماعات المحلية.

تعد مصادر الجباية العقارية إحدى أهم أدوات السياسة المالية، التي تعتمد عليها الدولة بقصد ضمان التيار المتواصل للإيرادات الموجهة لتمويل جهود التنمية، وتوفر مختلف الخدمات العامة الذي يحتاج إليها المجتمع، ولا غرور أن تشكل الثروة العقارية مجالا خصبا لفرض الضرائب والرسوم المختلفة، حيث قام المشرع الجزائري من خلال عدة إصلاحات في مجال التشريع الجبائي الجزائري، بإصدار قانون التسجيل الذي فرض رسوما على التصرفات والوقائع المنصبة على الملكية وحقوق الإشهار العقاري، فضلا عن قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة الذي تضمن عدد من ضرائب والرسوم العقارية الواقعة على الملكيات المبنية وغير المبنية، وهذا ما يؤثر بشكل لافت على الإيرادات الجبائية العقارية المتأتية منها، وهو ما دفع المشرع إلى وضع عدة مبادئ وقواعد قانونية، تتوخى تكريس جباية مستحقات الخزينة العمومية من الرسوم المرتبطة بانتقال الملكية والحقوق العقارية الموضوعة تحت إحدى أشكال الرقابة الجبائية.

تعتبر ضريبة التسجيل غير مباشرة تحسب وتصفى وتقبض في حينها أي دفعها فوري على أساس مبدأ NON BIS IDEN أي ذات حادث عرضي غير قابلة للقسمة تقوم على مبدأ التضامن.

فعند تقديم العقود المحررة من طرف الموثقين إلى مكاتب التسجيل أين تتم عملية تسجيلها بعد اقتطاع ضريبته وتحليله من طرف الأعوان المكلفين بذلك، فإن عملية تسجيل هذه العقود تسلم ملخصات العقود المسجلة إلى مكتب البطاقيات والمقارنات المتواجد بالمديرية الفرعية للرقابة الجبائية أين يتم تدوينها في سجلات ثم يحول إلى مكتب إعادة التقييم العقود الخاصة بكل المعاملات التجارية سواء الخاصة بالبيع أو الهبات أو المبادلات أو القسمة أو الحصص الاجتماعية (رؤوس أموال الشركات).

اشكالية البحث:

وبناء على ما سبق، يمكن طرح وصياغة الإشكالية الرئيسة لهذا البحث على النحو التالي:

❖ ما مدى تأثير عملية إعادة التقييم على حصيللة الجباية العقارية في الجزائر؟

ولقد انجر من الإشكالية الرئيسة تصور أسئلة فرعية تتمثل في:

❖ هل يمكن أن يساهم التحصيل الضريبي في تفعيل النظام الضريبي؟

❖ ما الضرائب والرسوم التي تمس الملكيات العقارية؟

❖ ما هي الأجهزة المكلفة بإجراء إعادة التقييم وماهي الإجراءات المتعلقة بذلك؟

فرضيات البحث:

تم صياغة فرضيات البحث بناء على الإشكالية المطروحة، وتتمثل الفرضيات فيما يأتي:

❖ تعتبر عملية إعادة التحصيل من مؤشرات قياس فعالية النظام الضريبي؛

❖ تؤدي عملية إعادة التقييم إلى زيادة حصيللة حقوق التسجيل ؛

❖ تؤدي عملية إعادة التقييم إلى زيادة حصيللة الرسم الإشهاري.

أهمية البحث:

تتضمن أهمية البحث في ما يلي:

تكمن أهمية هذا البحث في دراسة التغيرات الحاصلة في النظام الضريبي الجزائري نظرا لما يلعبه في تحقيق أهداف الدولة في شتى المجالات ودراسة مصادر الجباية العقارية وما مدى مساهمتها في تمويل الخزينة العمومية، كذلك تبيان أثر إعادة تقييم العقارات لاسترداد حقوق التسجيل التكميلية وذلك لمحاربة التهرب الضريبي.

أهداف البحث:

إن الهدف من دراستنا لهذا الموضوع تتجلى من الناحية النظرية في الإلمام بالعناصر النظرية للموضوع عن طريق ضبط المفاهيم المتعلقة بالنظام الضريبي بصفة عامة والنظام الضريبي الجزائري بصفة خاصة في إطار التحصيل الضريبي، بالإضافة إلى مصادر الجباية العقارية في الجزائر من خلال التطرق إلى الرسوم الجبائية المتمثلة أساس في رسوم التسجيل ورسم الإشهار العقاري.

أما من الناحية التطبيقية فنقوم بالتطرق إلى مدى تجسيد هذه الجباية العقارية على أرض الواقع بتسليط الضوء على عملية إعادة التقييم وذلك بتبيان مدى مساهمتها في تمويل الخزينة العمومية.

منهج البحث:

إن الموضوع الذي اخترناه أثر إعادة التقييم على حصيلة الجباية العقارية قادنا إلى اتباع المنهج الوصفي والمنهج التحليلي.

المنهج الوصفي: المتمثل في وصف المفاهيم المتعلقة بالنظام الضريبي في إطار عملية التحصي، بالإضافة إلى مصادر الجباية العقارية وهذا ما يتوافق مع طبيعة البحث.

المنهج التحليلي: المتمثل في الدراسة التطبيقية للبحث تجسيدا لكل ما تم وصفه على أرض الواقع وذلك للتوصل إلى أهم الملاحظات والنتائج.

حدود الدراسة:

تتحدد دراستنا لموضوع البحث الذي تناولناه من خلال المحدد المكاني والمتعلق بمديرية الضرائب لولاية ميلة، أما المحدد الزمني فيتعلق بالفترة الزمنية التي تمت فيها دراسة الحالة وهي الفترة الممتدة ما بين 2010-2019.

خطة الدراسة:

وقد اقتضيت عملية معالجة موضوع أثر إعادة التقييم على حصيلة الجباية العقارية من هذه الزاوية تقسيمه إلى ثلاثة فصول، تسبقهم مقدمة وتعتبهم خاتمة تضمنت تلخيصا عاما وعرض نتائج واختبار للفرضيات التي جاءت في مقدمة البحث، وفي الأخير قدمنا مجموعة من التوصيات التي نعتبرها ضرورية، بالإضافة إلى تحديد آفاق البحث في هذا الموضوع بهدف بعث البحث المتواصل، وللإجابة على الإشكالية المطروحة، وكذا اختبار صحة الفرضيات الموضوعية قيد الدراسة ويهدف الإلمام بكل جوانب الموضوع، تناولنا في الفصل الأول التحصيل الضريبي في ظل النظام الضريبي الجزائري عموميات حول الضرائب، والنظام الضريبي الجزائري كما تطرقنا إلى عملية التحصيل الضريبي ومفاهيمها الأساسية وآلياتها وفقا للنظام الضريبي الجزائري المعمول به.

أما الفصل الثاني فقد كان عنوانه مصادر الجباية العقارية في الجزائر فتم التطرق فيه إلى الجباية الخاصة بنقل الملكية العقارية والرسم العقاري على الملكيات المبنية وغير المبنية، بالإضافة إلى الجباية العقارية في إطار الضريبة على الدخل الإجمالي. أما الفصل التطبيقي فيتعلق بالدراسة الميدانية للبحث والتي كانت بمديرية الضرائب لولاية ميله، وتم فيها دراسة الملفات الخاضعة لإعادة التقييم وذلك لإثراء عملية البحث، كما تم تحليل الاحصائيات الخاصة بمراقبة المبادلات العقارية وتفسير النتائج المتوصل إليها وذلك بهدف اختبار الفرضيات والإجابة على إشكالية البحث.

الدراسات السابقة:

من أهم الدراسات السابقة للموضوع ما يلي:

1- دراسة خيرة حيمود (2011)، بعنوان: "الجبابة الواردة على التصرفات العقارية"، الدراسة عبارة عن مذكرة مقدمة لنيل درجة الماستر في الحقوق فرع القانون العقاري تخصص-توثيق- جامعة منتوري قسنطينة. هدفت الدراسة إلى البحث في موضوع دقيق يتعلق بتمويل الخزينة العمومية، واهتم كذلك بالأفراد الذين يعيشون داخل العقار المبنى وكذلك المكلفين بالرسم العقارية مما يساعدهم على معرفة حقوقهم وواجباتهم.

2- دراسة توفيق زيداني (2016)، بعنوان: "الجبابة العقارية في التشريع الجزائري"، الدراسة عبارة عن أطروحة مقدمة لنيل الدكتوراه علوم في القانون تخصص قانون عقاري جامعة الحاج لخضر باتنة.

هدفت الدراسة إلى تسليط الضوء على مختلف الضرائب والرسوم المنصبة على الملكية والحقوق العقارية، كما يهدف لاستجلاء واقع التشريعات المنظمة للجباية العقارية في الجزائر نسا وتطبيقا من خلال تحليل لأساليب المعاملة الجبائية للملكية والحقوق العقارية ومحاولة تقييم تلك المعاملة التي من شأنها تقديم حلول ومعالجات لبعض الجوانب ذات الصلة بالجباية العقارية.

3- دراسة يقوتة برنو (2017)، بعنوان: "الجباية العقارية في ظل التشريع الجزائري"، الدراسة عبارة عن مذكرة مقدمة لنيل درجة الماستر في الحقوق فرع القانون العقاري تخصص-توثيق- جامعة منتوري قسنطينة. هدفت الدراسة إلى ضبط المفاهيم المتعلقة بالجباية العقارية والإلمام بمختلف النصوص القانونية المنظمة لها وبالإضافة إلى المنازعات المتعلقة بالرسوم العقارية من مخالفات وعقوبات وسلطات الإدارة.

4- دراسة منير بن عزوق (2017)، بعنوان: "لا مركزية الجباية العقارية كآلية لتدعيم موارد الدولة وميزانية الجماعات المحلية"، الدراسة عبارة عن مجلة تشريعات التعمير والبناء (دراسة محينة بموجب قانون المالية 2017). هدفت الدراسة إلى الإلمام بالجوانب المختلفة للموضوع التي تتعلق بمدى مساهمة لا مركزية الجباية العقارية في تمويل موارد الدولة وميزانية الجماعات المحلية.

5- دراسة رندة حروش (2018)، بعنوان: "دراسة الجباية العقارية في الجزائر"، الدراسة عبارة عن مذكرة مقدمة لنيل درجة الماستر في الحقوق فرع القانون العقاري تخصص-توثيق- جامعة منتوري قسنطينة. هدفت الدراسة إلى البحث في دراسة مختلف الضرائب والرسوم الواقعة على العقار والمعاملات العقارية.

مبررات اختيار البحث:

تتمثل أهم الأسباب التي جعلتنا نختار الموضوع والبحث فيه ما يلي:

- ❖ الرغبة الشخصية في البحث في هذا الموضوع؛
- ❖ محاولة تزويد القراء ببعض المعارف والمبادئ العلمية في الموضوع؛
- ❖ المساهمة في نشر الوعي الضريبي لدى المكلفين؛
- ❖ إثراء المكتبة بمرجع يخص الجباية العقارية؛
- ❖ إبراز دور وأهمية الجباية العقارية كإيراد من الإيرادات العامة؛
- ❖ قلة الدراسات المعالجة لإعادة تقييم الجباية العقارية؛

❖ إبراز مدى تأثير الإصلاح الضريبي على التحصيل الجبائي.

صعوبات الدراسة:

المذكرة أنجزت في سنة جامعية تميزت بانتشار فيروس Covid-19 حيث واجهتنا صعوبات عديدة في إنجازها تمثلت في:

❖ إغلاق الجامعات مما ترتب عنها قلة المراجع وعدم التنسيق الكافي مع الأستاذ المشرف؛

❖ قلة المراجع المتعلقة بإعادة التقييم؛

❖ عدم وجود المعلومات المطلوبة والكافية الخاصة بالموضوع في الجانب التطبيقي خاصة فيما يتعلق

بإحصائيات إيجار الملكيات المبنية وغير المبنية؛

❖ عدم توفر أطروحات ورسائل ماجستير متعلقة بهذا الموضوع.

الفصل الأول:

النظام الضريبي الجزائري في
ظل التحصيل الضريبي

الفصل الأول : النظام الضريبي الجزائري في ظل التحصيل الضريبي

تمهيد :

تعد ضريبة الركييزة الأساسية للنظام المالي وهي من أقدم وأهم المصادر المالية للدولة نظرا لكثرة الأموال التي تدرها على الخزينة العمومية ولقد ازداد دورها نتيجة لزيادة النفقات العمومية، حيث أصبح للضريبة دورا اجتماعية واقتصاديا إضافة إلى دورها المالي التقليدي على اعتبار أنها أهم مورد مالي للدولة خاصة في المجتمعات المعاصرة التي تعتمد على نظام اقتصاد السوق.

تتشكل فعالية النظام الضريبي إحدى الاهتمامات الرئيسية لدى صانعي القرار في السياسة الاقتصادية حيث بقدر ما يكون النظام الضريبي فعالا بقدر ما تكون الانعكاسات إيجابية على الاقتصاد الوطني، ويشكل مستوى فعالية النظام الضريبي المحدد الرئيسي لمدى قدرته على تحقيق أهدافه، ولما كان النظام الضريبي يعمل ضمن متغيرات كثيرة فإن فعالية هذا النظام تتوقف على طبيعة النظام الضريبي في حد ذاته وكذا على طبيعة العوامل الأخرى.

ولقد أدرج النظام الضريبي الجزائري في منطق الإصلاحات المنتهجة في بلادنا والتي تقوم على أساس عقلنة الأداء الاقتصادي والتعامل مع منطق السوق الحر قصد تكييفه مع الواقع الجديد وزيادة فعاليته، فقد شهد النظام الضريبي الجزائري عدة تعديلات منذ الاستقلال خاصة في سنة 1992م.

كما أن التحصيل الضريبي يتضمن مجموعة من الإجراءات الإدارية والتقنية، التي يتم بواسطتها تحويل قيمة الضريبة من ملكية المكلف بدفعها إلى ملكية الخزينة العمومية، وتبعاً لذلك نقسم هذا الفصل إلى ثلاث مباحث، نخصص الأول الإطار النظري للضريبة، والثاني تطور النظام الضريبي الجزائري، على أن نتطرق في المبحث الثالث الإطار المفاهيمي لعملية التحصيل الضريبي.

المبحث الأول: الإطار النظري للضريبة

تعد الضريبة من أهم مصادر الإيرادات العامة لكل الدول على اختلاف الأنظمة والأوضاع الاقتصادية السائدة فيها، فدورها لا يقتصر على تغطية أعباء الدولة بل يتعدى ذلك إلى استعمالها كسياسة مالية للتأثير والتحكم في النشاط الاقتصادي والسياسي والاجتماعي، ونظرا للاختلاف الكبير حول مفهوم الضريبة وكذا تعدد الأسس والقواعد التي قامت عليها إضافة إلى تنوع وظائفها، فإن هذا المبحث سيقوم بدراسة المطالب التالية:

المطلب الأول: مفهوم الضريبة وخصائصها

اختلفت تعاريف الضريبة من مفهومها التقليدي في الفترات الماضية إلى الفترة الحالية، حيث كانت تعتبر على أنها اقتطاع نقدي تفرضه السلطة على الأفراد بطريقة نهائية وبلا مقابل بقصد تغطية الأعباء العامة، ولهذا قدمت تعاريف عديدة من الفقهاء حسب اختلاف وجهات نظرهم لها.

أولا/ تعريف الضريبة:

في غياب تعريف تشريعي، يمكن ان نعرف الضريبة على أنها:

التعريف الأول: "مساهمة نقدية تفرض على المكلفين بها حسب قدراتهم التساهمية والتي تقوم، عن طريق السلطة، بتحول الأموال المحصلة وبشكل نهائي ودون مقابل محدد، نحو تحقيق الأهداف المحددة من طرف السلطة العمومية".¹

التعريف الثاني: "الضريبة هي اقتطاع مالي إلزامي ونهائي تحدده الدولة ودون مقابل بغرض تحقيق أهداف عامة".²

التعريف الثالث: "الضريبة هي " مبلغ من النقود تجبر الدولة، أو الهيئات العامة المحلية الفرد على دفعه إليها بصفة نهائية دون مقابل قصد تغطية الأعباء العامة".³

التعريف الرابع: يعرفها الأستاذ ميشال دران Michel Drain الضريبة بأنها: " اقتطاع جبري تقوم به السلطة العامة على أموال الأفراد قصد توزيع ثقل الأعباء العامة فيما بينهم بإنصاف".⁴

¹ محمد عباس محرز: اقتصاديات الحياة والضرائب، طبعة 2004، دار هومه للنشر والتوزيع، الجزائر، ص 13.

² حميد بوزيدة: حياة المؤسسات، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 08.

³ رحال نصر، عوادي مصطفى: حياة المؤسسة بين نظرية والتطبيق، (د ط)، (د د ن)، الجزائر، 2010/2011، ص 05.

⁴ اعمر يحيوي: مساهمة في دراسة المالية العامة، (د ط)، دار هومه للنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص 90.

الفصل الأول : النظام الضريبي الجزائري في ظل التحصيل الضريبي

التعريف الخامس: "الضريبة، هي مساهمات إجبارية، تحددها وتفرضها الدولة على مواطنيها بلا مقابل من أجل تحقيق أهداف المجتمع".¹

التعريف السادس: "الضريبة فريضة مالية تضامنية، تقتطعها الدولة بصورة نهائية ومباشرة، وتستخدمها وسيلة لتحقيق أهدافها العامة".²

من خلال التعاريف السابقة يمكن إعطاء تعريف شامل للضريبة: " الضريبة مساهمة مالية إلزامية، تمثل واجب على المكلفين القيام به، ولا يجوز له التهرب منها تفرضها الدولة جبرا بدون مقابل وبصورة نهائية، تهدف من خلالها إلى تمويل الخزينة العمومية، وصرف الأموال المحصلة لفائدة المجتمع".

ثانيا/ خصائص الضريبة:

الضريبة فريضة نقدية يتحملها المكلفون بصورة نهائية دون مقابل، وهي أداة مالية، تلجا إليها الدولة العصرية، لتحقيق أهدافها حسب ايدولوجيتها المطبقة، وللضريبة خصائص تتميز بها وهي:

1- الضريبة اقتطاع نقدي:

ويعني ذلك أن قيمتها تنتقل انتقالا نهائيا من المكلف بها إلى الدولة وقد كانت تجبي عينا، أما في شكل سخرة أو تسليم أشياء أو جزءا من محصول، ثم حلت محلها الضرائب النقدية حين عرفت النقود، حيث أصبح نظام الضرائب العينية لا يتلاءم والاحتياجات الاقتصادية الضخمة للدولة الحديثة.³

2- الضريبة اقتطاع نقدي إجباري:

حيث أنها تفرض من قبل السلطات المختصة الممثلة للشعب (المجلس الوطني الشعبي، البرلمان) وهي وحدها صاحبة الحق في فرض الضرائب مركزية أو محلية وبالتالي فإن المكلف ليس له الحق في رفض رفعها أو يناقش طريقة أو وقت لدفعها (تغطيتها).⁴

3- إن الضريبة تقتطع تجبي بدون مقابل:

الضريبة ليس لها مقابل معين يحصل عليه الفرد الذي يدفعها، وهنا تختلف عن الرسم الذي يدفع مقابل الانتفاع بخدمة معينة، إذ أن الأصل فيها أنها تسدد من أجل تغطية تكاليف علمة غير قابلة للتجزئة،

¹ احمد عبد السميع علام: المالية العامة، الطبعة الأولى، دار الوفاء لنديا للطباعة والنشر، الإسكندرية، 2013م، ص 97.

² عصام بشور: المالية العامة والتشريع المالي، الطبعة السابعة، (د د ن)، دمشق، 1990/ 1996، ص318.

³ محمد الصغير بعلي، يسري أبو العلاء: المالية العامة، (د ط)، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، صص 58/59.

⁴ صالح الرويلي: اقتصاديات المالية العامة، الطبعة الرابعة، (د د ن)، الجزائر، 1992، ص 109.

الفصل الأول : النظام الضريبي الجزائري في ظل التحصيل الضريبي

وتعود نفعيتها للفرد بصفة منخرط في جماعة أو داخل المجتمع، وهنا يتضح أن مقدار الضريبة لا يتوقف على ما يستفيد منه الشخص من منفعة خاصة، ولكن تدفع حسب مقدرة الممول التكاليفية.¹

4- الضريبة اقتطاع نهائي:

أي أن الأفراد يدفعون الضريبة إلى الدولة بصفة نهائية، فالدولة غير ملزمة برد قيمتها للمكلفين بها، فنجد أن الفرد ينتفع بالخدمات التي تصفها الدولة لصالح فئات الشعب عن طريق مراقفها العامة المختلفة.²

5- إن الضريبة المعاصرة هي تفرض تعبيراً عن سياسة الدولة التدخلية:

وهذه الخاصية هي نتيجة طبيعية ومنطقية للخصية السابقة، ولا سيما أن الضريبة على نحو ما قدمنا، لم تعد أداة مالية محايدة، بل أصبحت أداة تداخلية، توظفها الدولة في خدمة الأغراض الاقتصادية والاجتماعية والصحية والتربوية وما إليها، وذلك استجابة من الدولة لدورها المرصود في التدخل والعناية والإنماء وتحقيقي النفع العام والرفاهية العامة.³

المطلب الثاني: القواعد العامة للضريبة وأهدافها

للضريبة عدة قواعد وقوانين تتحكم بها لتحقيق أهداف معينة يمكن إيجازها باختصار في هذا المطلب على النحو التالي:

أولاً/ القواعد العامة للضريبة:

يقصد بقواعد الضريبة تلك الأسس التي تلتزم بها الدولة عند التنظيم الفني للضريبة، وتهدف هذه القواعد إلى التوفيق بين مصلحتي الدولة (الخزينة العمومية) ومصلحة الممولين، ولقد صاغت هذه القواعد في:

¹ لمير عبد القادر : الضرائب المحلية ودورها في تمويل ميزانية الجماعات المحلية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة وهران، 2013/2014، ص71.

² مبروك حجار : محاضرات في القانون الجبائي، مطبوعة موجهة لطلبة الماستر في العلوم الاقتصادية والتجارية، جامعة محمد بوضياف- المسيلة، 2017/2018 ص13.

³ نصيرة عابد، عمر ولد عابد: الجباية المحلية ودورها في التنمية المحلية، الاكاديمية للدراسات الاجتماعية والانسانية، المجلد 12، العدد 01 القسم (ا) العلوم الاقتصادية والقانونية، ص73.

الفصل الأول : النظام الضريبي الجزائري في ظل التحصيل الضريبي

1- قاعدة العدالة او المساواة في المقدره: (la règle de justice)

تقضي هذه القاعدة بوجوب تحقيق توزيع عادل للأعباء العامة بين المواطنين عند الضرائب، ولقد اثير الكثير من الجدل والخلاف حول مفهوم العدالة، وقد ذهب خبراء المالية في بداية الأمر إلى تصور العدالة على أنها وجوب الأخذ بنسبة الضريبة، أي فرض ضريبة نسبية واحدة إلى حجج عديدة أهمها تحقيق المساواة في معاملة الجميع.¹

2- قاعدة اليقين (الوضوح): (la règle de certitude)

ومعناها أن الضرائب لكي تتمتع بالمصادقية واليقين لا بد لها أن تكون واضحة المفهوم وسهلة التطبيق، وأن يكون مقدروها موعد ايداعها وكيفية الدفع.²

3- قاعدة الملائمة في التحصيل: (la règle de commodité)

تقتضي هذه القاعدة ضرورة تبسيط الاحكام الضريبية المتعلقة بالتحصيل الضريبي بصورة تتلاءم مع ظروف المكلفين بها و هذا باختيار الاوقات و الاساليب التي تتماشى مع طبيعة المكلف، حتى لا تؤثر عليه الضريبة حين دفعها.³

4- قاعدة الاقتصاد في النفقة:

ويقصد بهذه القاعدة أن يتم تحصيل الضريبة بأسهل والطرق التي لا تكلف إدارة الضرائب مبالغ كبيرة، خاصة إذا سادت إجراءات وتدابير إدارية في غاية التعقيد، مما يكلف الدولة نفقات قد تتجاوز حصيله الضريبة ذاتها. ومراعاة هذه القاعدة يضمن للضريبة فعاليتها كمورد هام تعتمد الدولة دون ضياع جزء منه من أجل الحصول عليه.⁴

ثانيا/ أهداف الضريبة:

للضريبة أهداف متعددة يأتي في مقدمتها توفير الإيرادات العامة اللازمة لتغطية النفقات العامة، فهذا الهدف الرئيسي لأنه يوفر للدولة الموارد التي تحتاجها لمواجهة نفقاتها وزيادة أعبائها، ولكن للضريبة أهداف أخرى أبرزها تحقيق التوازن الاقتصادي والاجتماعي بين حقوق الخزنة العامة وحقوق الأفراد وهي ترمي كذلك إلى تحقيق الادخار والاستثمار لبعض النشاطات الاقتصادية، كما أنها تحقق الاستقرار والازدهار

¹ ارحال نصر، عوادي مصطفى: مرجع سابق، ص 11.

² لمير عبد القادر: مرجع سابق، ص 71.

³ عبد الكريم بريشي: فعالية النظام الجبائي في ظل توجه الاقتصاديات المحلية نحو العولمة الاقتصادية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية، جامعة تلمسان، 2007، ص 62.

⁴ محمد عباس محرز: مرجع سابق، ص 30.

الفصل الأول : النظام الضريبي الجزائري في ظل التحصيل الضريبي

الاقتصادي، وتلعب دورا هاما في التعجيل بالتنمية الاقتصادية وتساعد المجتمع على توفير الموارد اللازمة لتنمية دخل الفرد الحقيقي، أضيف إلى ذلك ما ظهر في الآونة الأخيرة من دورها في تحقيق العدالة الاجتماعية وعدالة توزيع الدخل.

ويمكن تصنيف أهداف الضريبة إلى ما يلي:

1- الأهداف المالية:

ويقصد بها تغطية الأعباء العامة، أي أن الضريبة تسمح بتوفير الموارد المالية للدولة بصورة تضمن لها الوفاء بالتزاماتها اتجاه الأنفاق على الخدمات المطلوبة لأفراد المجتمع، أي تمويل الأنفاق على الخدمات العامة وعلى استثمارات الإدارة الحكومية (كبناء السدود والمستشفيات والجامعات، وشق الطرق....الخ).

2- الأهداف الاقتصادية:

هي من أهم الأهداف الضريبة في عصرنا الحاضر فالضريبة لا تستقطع دون أن تثير انعكاسات على الاستهلاك والإنتاج والادخار والاستثمار، لذلك تقوم الحكومات الضريبية لتوجيه سياستها الاقتصادية ولحل الأزمات التي تتعرض لها بتشجيع فروع الإنتاج الضرورية ومعالجة الكساد والركود ومحاربة التكتل والتمركز في بعض القطاعات الإنتاجية، وذلك على النحو التالي:

أ- استخدام الضريبة لتشجيع بعض النشاطات الإنتاجية:

كثيرة تلك الدول التي استخدمت الضريبة كوسيلة لتشجيع قطاعات اقتصادية مثل قطاع السياحة أو الصناعة أو الزراعة فقامت بإعفاء تلك النشاطات من أي ضرائب أما بشكل دائم كما يفعل المشرع الأردني والسوري بإعفاء الإيراد الزراعي من أي ضريبة وكما يفعل المشرع الفرنسي، عندما يعفي جزءا من إيرادات بعض الصناعات المتطورة من الضريبة.

ب- استخدام الضريبة لمعالجة الركود الاقتصادي:

الدورات الاقتصادية من رخاء وركود، سمة من سمات النظام الاقتصادي المعاصر ومثل هذه الدورات لها تأثير سيئ على الاقتصاد الوطني ولذلك يمكن اللجوء إلى الضريبة أو على الأقل بعض الأنواع من الضرائب لمعالجة فترات الركود والانكماش، حيث عند قلة الشراء والاستهلاك وتتكدس المنتجات، تقوم الحكومات بزيادة القوة الشرائية لدى أفراد الشعب من ذوي الدخل المتدنية، وذلك بتخفيض معدل ضريبة الدخل في اجرائها الاولى ورفع الاعفاء الضريبي وزيادة الإعفاءات العائلية، وتخفيض معدلات الضرائب غير المباشرة وخصوصا تلك المتعلقة بالحاجات الأساسية للمواطنين كالخبز والحليب ومشتقاته.

الفصل الأول : النظام الضريبي الجزائري في ظل التحصيل الضريبي

ت- استخدام الضريبة لمنع التمرکز في المشاريع الاقتصادية:

يتم استخدام الضريبة كوسيلة لمحاربة مثل هذا التمرکز، وذلك يتم عن طريق فرض ضرائب خاصة على اندماج الشركات التي تتجه نحو التمرکز، وذلك عن طريق فرض ضرائب خاصة تفرض على كل مرحلة من مراحل الإنتاج في الشركات المتجهة نحو التكتل، مما يزيد من تكلفة السلعة المنتجة، ويحد بالتالي من ظاهرة التمرکز والتكتل في النشاط الاقتصادي.

ث- استخدام الضريبة لتشجيع الاستثمار والادخار:

ويتم ذلك عندما تعفى الدولة عائدات سندات التنمية التي تصدرها من أي ضرائب لتشجيع شراء مثل هذه السندات، أو تخفيض الضريبة على الودائع في صناديق الادخار أو أي استثمار مالي يدعم الاقتصاد الوطني.¹

3- الأهداف الاجتماعية:

تعمل الضريبة على تحقيق بعض الاغراض الاجتماعية والتي من أهمها:

- تخفيف حدة التفاوت بين الدخل والثروات المرتفعة، وذلك بان تعتمد الدولة على زيادة الضرائب على اصحاب الدخل والثروات المرتفعة ثم تقوم بإعادة توزيع حصيلتها على اصحاب الدخل المنخفضة، ويتم ذلك من خلال التصاعدية على الدخل؛
- جلب اكبر قدر ممكن من المساكن بهدف التخفيف من أزمة السكن، وذلك بإعفاء مداخيل الكراء من الضريبة أو منحها تخفيض.

4- الأهداف السياسية:

أي أن فرض الضريبة أصبحت مرتبطة بشكل مباشر بمخططات التنمية الاقتصادية والاجتماعية العامة، ففرض رسوم جمركية مرتفعة على منتجات بعض الدول، وتخفيضها على منتجات أخرى يعتبر استعمالا للضريبة لأهداف سياسية، كما هو الحال في الحروب التجارية بين البلدان المتقدمة (اليابان والولايات المتحدة الأمريكية).²

المطلب الثالث: أنواع الضرائب

¹الخالد شحادة الخطيب، احمد زهير شامية: اسس المالية العامة، الطبعة الرابعة ، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، 2012، ص ص ص

156/155/15.

²حميد بوزيدة: مرجع سابق، ص 13.

الفصل الأول : النظام الضريبي الجزائري في ظل التحصيل الضريبي

تتعدد أنواع الضرائب وتختلف صورها الفنية باختلاف المكان والزمان، ولكل نوع من هذه الأنواع مزايا وعيوب، لذلك لا تقتصر النظم الضريبية الحديثة على نوع من هذه الأنواع دون سواه، بل تحاول كل دولة أن تتخير مزيجا متكاملًا من أنواع الضرائب، وأن تصيغه في أكثر صور التنظيم الفني ملائمة لتحقيق أهداف المجتمع.

أولاً/ التصنيف القائم على طبيعة الضريبة:

وفق هذا المعيار يمكن تصنيف الضريبة إلى ضرائب مباشرة وضرائب غير مباشرة.

1- الضرائب المباشرة: هي تلك الضريبة التي يتحمل عبئها في النهاية من يقوم بتوريدها للخزينة العامة، والتي تفرض على عناصر تتمتع نسبيا بالدوام والاستقرار (رأس مال، عمل) ومن أمثلتها ضريبة الدخل، والضريبة العقارية.

2- الضرائب غير المباشرة: هي التي يستطيع من يقوم بتوريدها للخزينة نقل عبئها إلى غيره فيكون بمثابة الوسيط، فهي تعتمد أساسا على وقائع ليست لها صفة الثبات كالاستيراد والتصدير والإنتاج والاستهلاك ومن أمثلتها الرسوم الجمركية.¹

ثانياً/التصنيف القائم على امتداد مجال التصنيف:

وفق هذا المعيار تقسم الضرائب إلى:

1- الضرائب الحقيقية: تقوم على المادة الخاضعة للضريبة مثل السلع، قيم الدخول كالرسوم على رقم الأعمال، حقوق الجمارك، الضرائب على الاستهلاك، وهي تستهدف حالة موضوعية مرتبطة بوجود سلعة، مادة، أو ممارسة نشاط معين.

2- الضرائب الشخصية: تأخذ بعين الاعتبار الوضعية الشخصية للمكلف بها، تعتبر أكثر تعقيدا من الضريبة الحقيقية نظرا لصعوبة البحث عن المادة الخاضعة للضريبة.

3- الضرائب العامة: هي ضرائب تركيبية تقع على الدخل الاجمالي للمكلف بالضريبة، حيث تقوم بتركيب كل الدخول مهما كان مصدرها.

4- الضرائب الخاصة: تخص فئة واحدة أو شريحة واحدة من الدخل كما تعتبر ضريبة تحليلية كونها تقع أو تستهدف كل عنصر على حدا كالضرائب على الاستهلاك لأنها تختص بكل منتج على حدا.²

¹حسين مصطفى حسين: المالية العامة، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص 49.

²عادل العلي: المالية العامة والقانون المالي والضريبي، ط2، دار اثناء للنشر والتوزيع، الاردن، 2011، ص ص136/138.

الفصل الأول : النظام الضريبي الجزائري في ظل التحصيل الضريبي

- 5- الضريبة الواحدة: يقصد بها أن فرض ضريبة موحدة على الدخل المتولد على مختلف المصادر، بعد خصم جميع التكاليف اللازمة للحصول على الدخل، وبعبارة أخرى يجمع ما يحصل عليه الشخص الواحد من الدخول المختلفة على أنها وعاء واحد.
- 6- الضريبة المتعددة: يعني نظام الضرائب المتعددة، اخضاع الممولين لأنواع مختلفة من الضرائب. فحسب هذا النظام، تعتمد الدولة على أنواع متعددة من الضرائب التي يخضع لها المكفون، ومن ثم تتعدد وتختلف الأوعية الضريبية، ويبرر اللجوء إلى هذا النظام، اختلاف مصادر الثروة، وتكاليف تحقيق الدخل.¹

ثالثا/ التصنيف القائم على ظروف الضريبة:

وفقا إلى هذا المعيار تقسم الضرائب إلى:

- 1- الضرائب التوزيعية: يقصد بها الضرائب التي لا يحدد المشرع سعرها مقدما، ولكن يقوم بتحديد حصيلتها الاجمالية وفي مرحلة تالية يقوم بتوزيع هذه الحصيلة على الأفراد مستعينا بالأجهزة الإدارية في المناطق المختلفة بحسب ما يملكه كل فرد من المادة الخاضعة للضريبة، وحينئذ يمكن معرفة معدل الضريبة، تمتاز هذه الضرائب بأن كل مكلف يمارس نوعا من الرقابة على غيره لأن عدم التزام أحد المكلفين بسداد حصته ينتج عنه التزام الباقيين بهذا السداد، لكن رغم ذلك يعاب عليها أنها غير عادلة.
- 2- الضرائب القياسية: تعرف هذه الأخيرة بالضريبة الحديدية وهي تلك الضرائب التي يحدد المشرع معدلاتها مقدما دون أن يحدد حصيلتها الإجمالية بصورة محددة تاركا أمر تحديدها للظروف الاقتصادية، ويتم تحديد الضرائب القياسية بفرض معدل معين يتناسب مع قيمة الوعاء الخاضع للضريبة، وذلك في صورة نسبة مئوية أو في صورة مبلغ معين يتم تحصيله عن كل وحدة من وحدات المادة الخاضعة للضريبة، وتتمتع هذه الضريبة بأنها ضريبة عادلة وشخصية.²
- 3- الضريبة النسبية: ويقصد بها الضريبة المحسوبة على أساس معدل ثابت مهما كان حجم المادة الخاضع للضريبة.³
- 4- الضريبة التصاعدية: تكون الضريبة تصاعدية إذا كان سعرها الحقيقي يزداد بازدياد المادة الخاضعة للضريبة، أي أن الضريبة التصاعدية يتغير سعرها بتغير قيمة وعاء الضريبة، فيزداد كلما ازدادت المادة الخاضعة لها.⁴

رابعا/ التصنيف القائم على أساس المادة الخاضعة للضريبة:

¹ حميد بوزيدة: مرجع سابق، ص 18/19.

² سوزي عدلي ناشد: أساسيات المالية العامة، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2009، ص 192.

³ حميد بوزيدة: مرجع سابق، ص 25.

⁴ مبروكة حجار: مرجع سابق، ص 19.

الفصل الأول : النظام الضريبي الجزائري في ظل التحصيل الضريبي

وفق هذا التصنيف تقسم الضرائب إلى ضرائب على الأشخاص وضرائب على الأموال.

- 1- الضرائب على الأشخاص: يقصد بها تلك الضريبة التي يكون مطرحها الشخص ذاته وتفرض على الأفراد الذين يعيشون فوق أرض دولة ما، وغالبا ما تفرض بغض النظر عن الوضع الحقيقي للمكلف.
- 2- الضرائب على الأموال: فهي الضريبة التي تفرض على المال ذاته أو ما يطلق عليه ضريبة رأس المال حيث تصيب العقارات بحد ذاتها وليس إيرادها والأموال بذاتها وليس ناتجها.¹

خامسا/ التصنيف الاقتصادي:

تقسم الضرائب وفق هذا التصنيف إلى ضرائب على الدخل، ضرائب على رأس المال، ضرائب الانفاق وضرائب على التداول.

- 1- الضرائب على الدخل: نظرا لتعدد مصادر الدخل فقد أصبحت الضريبة عليه ذات أهمية كبيرة في النظم الضريبية الحديثة، فقد يكون المصدر من العمل أو من رأس المال أو منهما معا. كما يمكن أن يكون العمل تجاريا أو صناعيا أو مهنة حرة، وكل مصدر من هذه المصادر يدر دخلا يطلق عليه الدخل النوعي أو الفرعي، ومجموع الدخول التي يحصل عليها الفرد من المصادر المختلفة تعرف بالدخل الكلي.
- 2- الضرائب على رأس مال: يقصد بها من وجهة نظر الضريبة مجموع الاموال العقارية والمنقولة، المادية والمعنوية، والقابلة للتقويم نقدا، والتي يمتلكها الشخص في لحظة معينة، سواء كانت لدخل نقدي أو عيني.
- 3- الضريبة على الإنفاق: ويطلق عليه بالنفقات الجارية وهو بديل الدخل كقاعدة للضريبة، وتفرض هذه الضريبة على المكلف بمناسبة حدوث واقعة الاستهلاك أو الإنفاق.
- 4- الضرائب على التداول: وهي الضريبة التي تفرض على انتقال الثروة والعقارات من شخص لآخر ومن أمثلتها الضريبة على التسجيل والضريبة على الطابع، وإن كانت معظم التشريعات المالية تطلق عليها تسمية رسوم، إلا أنها في الحقيقة ضرائب بالمعنى الفني لهذه الفريضة.²

¹ خالد شحادة الخطيب، احمد زهير شامية: مرجع سابق، ص164.

² مبروكة حجار: مرجع سابق، ص ص21/20.

المبحث الثاني: تطور النظام الضريبي الجزائري

تتميز الأنظمة الضريبية الفعالة بتطورها المستمر تبعا للتحويلات الاقتصادية والمالية ولذلك فهي تطبق خلال فترة زمنية معينة ثم تصبح بعد ذلك غير مناسبة لذا وجب تعديلها وإصلاحها وهو ما قامت به الجزائر سنة 1992، حيث ظهرت معطيات جديدة على المستوى الدولي والوطني اضطررتها لإجراء إصلاحات شاملة وجذرية على نظامها وقوانينها الضريبية، فإن هذا المبحث سيقوم بدراسة المطالب التالية:

المطلب الأول: ماهية النظام الضريبي

نجد أن النظام الضريبي كان دوره يقتصر في العصور القديمة على تمويل خزينة الدولة وذلك من أجل تغطية الانفاق الوطني، لكن مع تطور الحياة الاقتصادية والاجتماعية تطورت مهام الدولة وأصبحت أكثر تعقدا، مما جعلها تفكر في البحث على مصادر تمويل نظرا لتزايد أعبائها، فكان النظام الضريبي من أهم الوسائل لتوفير ذلك.

أولا/ مفهوم النظام الضريبي:

قدمت العديد من التعاريف للنظام الضريبي، حيث عرف بأنه:

التعريف الأول: "مجموعة محدودة ومختارة من الصور الفنية للضرائب تتلاءم مع الواقع الاقتصادي والاجتماعي والسياسي للمجتمع، وتشكل في مجموعها هيكلًا ضريبيا متكاملًا يعمل بطريقة محددة، من خلال التشريعات والقوانين الضريبية واللوائح التنفيذية من أجل تحقيق أهداف السياسة الضريبية".¹

التعريف الثاني: " يعتبر النظام الضريبي الإطار الذي ينظم مجموعة الضرائب المتكاملة والمتناسقة، ويتم تحديدها استنادا إلى أسس اقتصادية ومالية وفنية في ضوء اعتبارات سياسية، اقتصادية، اجتماعية وإدارية".²

التعريف الثالث: "مجموعة من القواعد القانونية والفنية التي تمكن من الاستقطاع الضريبي في مرحلته المتتالية من التشريع الى الربط والتحصيل".³

¹المرسى السيد حجاري: النظم الضريبية، الدار الجامعية، الإسكندرية، 1998، ص 07.

²صلاح زين الدين: الإصلاح الضريبي، دار النهضة العربية، ط1، القاهرة، 2000، ص46.

³عبد الهادي مختار: الإصلاحات الجبائية ودورها في تحقيق العدالة الاجتماعية في الجزائر، اطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في العلوم الاقتصادية، جامعة ابي بكر بلقايد تلمسان، 2016/2015، ص15.

الفصل الأول : النظام الضريبي الجزائري في ظل التحصيل الضريبي

ومما سبق نستنتج أن النظام الضريبي هو مجموعة الضرائب المطبقة في إطار معين من استخدام الفن المالي في مجتمع معين وفي لحظة معينة بما يحتويه من قواعد قانونية وفنية للضرائب فضلا عن عناصر الأيديولوجية والمقومات الاقتصادية والإدارية التي تتفاعل معها تلك القواعد.

ثانيا/ خصائص النظام الضريبي:

نتعرف فيما يلي على مختلف الخصائص الواجب توفرها في النظام الضريبي من أجل تحقيق الأهداف المرغوبة وتتمثل هذه الخصائص في:¹

- أن يمتاز النظام الضريبي بقدرته على تحقيق الهدف المنشود وبمختلف المكونات المساعدة على بلوغ هذا الهدف، حيث يختلف هدف النظام الضريبي حسب نوع النظام الاقتصادي، أي من نظام اقتصادي لآخر فههدف النظام الضريبي وفقا للنظام الرأسمالي يختلف عنه في النظام الاشتراكي كما يختلف هدف النظام الضريبي ما بين الدول المتقدمة والدول المختلفة؛
- أن يراعى في النظام الضريبي مقدرة المكلفين على الدفع، وألا يتقل عليهم بعبء الضريبة وبأسعارها المختلفة، وفرض ضرائب مرتفعة قد يؤثر على المكلف بالضريبة، وبالتالي يؤثر على رأسماله إلى أن يؤثر على نشاطه، وقد ينتج عن ذلك إنهاء المشروع وبالتالي عرقلة النمو الاقتصادي؛
- أن يتصف النظام الضريبي بالعدالة بأن يخضع جميع أفراد المجتمع للضريبة، كل حسب قدرته أي أن يساهموا كلهم في أعباء النفقات العامة، كما يجب ألا يخل بقاعدة العدالة لأن الإخلال بها يؤثر على الحياة الاجتماعية؛
- أن يتسم النظام الضريبي بالوضوح من أجل استيعاب معالمة، وسهولة فهمه من طرف الموظفين الجدد وتخفيض نسبة التهرب الناتجة عن استغلال مختلف الثغرات فيه؛
- أن يكون النظام الضريبي مرنا وقابلا لإخضاع نشاط جديد للضريبة وإعفاء نشاط آخر حسب الظروف الاقتصادية والاجتماعية السائدة لفترة معينة، ولكن دون أن يؤثر هذا التغيير على جوهر النظام الضريبي بحيث يبقى أساسه قائما؛
- توثيق الصلة بين المكلف بالضريبة والخزينة العامة ومحاولة التقليل من التوتر والخلاف بينهما بهدف السعي إلى تحقيق المصلحة العامة.

ثالثا/ أسس النظام الضريبي:

تتمثل أسس النظام الضريبي في السياسة الضريبية، التشريع الضريبي والإدارة الضريبية:

¹رحمة نابتي : النظام الضريبي بين الفكر المالي المعاصر والفكر المالي الإسلامي، دراسة مقارنة. مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في علوم التسبير، جامعة قسنطينة 2، 2008/2009، ص07.

الفصل الأول : النظام الضريبي الجزائري في ظل التحصيل الضريبي

1- السياسة الضريبية: وتعرف على أنها مجموعة البرامج التي تضعها الدولة مستخدمة كافة مصادرها الجبائية الفعلية والمحتملة، لإحداث آثار اقتصادية واجتماعية وسياسية مرغوبة وتجنب أية آثار غير مرغوب فيها، فهي تسخير كل ما يحيط بالبيئة الجبائية من أدوات ووسائل لاستخدامها من أجل تحقيق الأهداف الكلية للسياسة الاقتصادية للدولة، وتشكل الوسائل المستعملة لتحقيق السياسة الجبائية إنفاقا جبائيا يؤدي إلى تقليص الإيرادات والأرباح الذي يؤدي بدوره إلى تقليص مقدار الضريبة، حيث يتضمن الانفاق الجبائي التخفيضات الجبائية، القرض الضريبي، التخفيضات الخاصة بالمعدلات، تأجيل مواعيد الدفع والإعفاءات الجبائية.¹

2- التشريع الضريبي: هو عبارة عن صياغة لمبادئ وقواعد السياسة الضريبية في شكل قوانين وهذا من أجل تحقيق أهدافها، ويجب أن تتم صياغة التشريع الضريبي بشكل جيد لسد منافذ التهرب أمام المكلف، كما يجب أن تكون القوانين الضريبية مرنة حتى تتكيف والظروف الاقتصادية للدولة، كما أنه انطلاقا من قاعدة "لا ضريبة بلا قانون" التي تأخذ بها أغلب دساتير العالم بما فيها الجزائر، فالمشرع وحده له حق فرض أي ضريبة جديدة أو تعديل ضريبة قائمة أو إلغائها، ويسمى هذا المبدأ "بمبدأ قانونية الضريبة".²

3- الإدارة الضريبية: تشكل الإدارة الضريبية الجهاز المكلف بتطبيق التشريع الضريبي والتحقق من سلامة ذلك التطبيق حماية لحقوق الدولة من جهة، وحقوق الممولين من جهة أخرى، بالإضافة إلى اقتراح التعديلات والتشريعات الضريبية قصد تحسين كفاءة النظام الضريبي.³

المطلب الثاني: محددات النظام الضريبي

هناك الكثير من الدراسات المتعلقة بتحديد ملامح النظام الضريبي الجيد.

أولا/ محددات تصميم نظام ضريبي فعال:

تتمثل في المؤشرات التالية:

1- مؤشرات vitotanzi للنظام الضريبي الجيد:

يقترح الاقتصادي "فيتو تانزي" ثمانية اختبارات تشخيصية للمساعدة على اكتشاف مدى جودة وفعالية النظام الضريبي وهي:⁴

¹ أحمد بساس: أثر المراقبة الجبائية على التهرب الضريبي في ظل الإصلاحات الاقتصادية في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم

تخصص علوم التسيير، جامعة عمار ثلجي، الأغواط، 2014/2013، ص 19.

² سوسي عدلي ناشد: أساسيات المالية العامة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2008، ص 117.

³ أحمد بساس: مرجع سابق، ص 20.

⁴ عبد المجيد قدي: دراسات في علم الضرائب، ط1، دار حرير للنشر والتوزيع، الأردن، 2011، ص 102/101.

الفصل الأول : النظام الضريبي الجزائري في ظل التحصيل الضريبي

- أ- **مؤشرات التركيز:** ويقضي هذا المؤشر بأن يأتي جزء كبير من إجمالي الإيراد الضريبي من عدد ضئيل نسبيا من الضرائب والمعدلات الضريبية، لأن ذلك من شأنه أن يساهم في تخفيض تكاليف الإدارة والتنفيذ. فتجنب وجود عدد كبير من الضرائب وجدول المعدلات إيرادات محدودة يمكن أن يؤدي إلى تسهيل تقييم آثار تغيرات السياسة وتفاذي خلق الانطباع بأن الضرائب مفرطة.
- ب- **مؤشر التشتت:** ويتعلق الأمر بما إذا كانت هناك ضرائب قليلة الإيراد، وإذا كانت موجودة هل عددها قليل، مثل هذا النوع من الضرائب يجب التخلص منه سعيا لتبسيط النظام الضريبي دون أن يكون له أثر على مردودية النظام.
- ت- **مؤشر التآكل:** ويتعلق الأمر بما إذا كانت الأوعية الضريبية الفعلية قريبة من الأوعية الممكنة، لأن إشباع الوعاء الضريبي يمكن من زيادة الإيرادات رغم اعتماد معدلات منخفضة نسبيا. وإذا ابتعدت الضريبة الفعلية عن الممكنة بفعل الإفراط في منح الإعفاءات للأنشطة والقطاعات فإن ذلك يؤدي إلى تآكل الوعاء الضريبي. وهناك ما يدعو إلى رفع المعدلات طمعا لتعويض النقص الحاصل في الإيرادات ومثل هذا السعي من شأنه أن يخفض من التهرب الضريبي.
- ث- **مؤشرات تأخرات التحصيل:** ويتعلق الأمر بوضع آجال التي تجعل المكلفين يدفعون المستحقات الضريبية في آجالها لأن التأخر يؤدي إلى انخفاض القيمة الحقيقية للمتحصلات الضريبية بفعل التضخم وهذا لا بد أن يتضمن النظام الضريبي عقوبات صارمة تحد من الميل إلى التأخر في دفع المستحقات.
- ج- **مؤشر التحديد:** ويتعلق الأمر بمدى اعتماد النظام الضريبي على عدد قليل من الضرائب ذات المعدلات المحددة وهذا لا ينفى الواقع إمكانية الإحلال بعض الضرائب بخرى. فمثلا يمكن إحلال على أرباح الشركات والضريبة على الدخل بضريبة واحدة على كامل الثروات ذات المعدل المنخفض.
- ح- **مؤشر الموضوعية:** ويتعلق الأمر بضرورة جباية الضرائب من أوعية يتم قياسها بموضوعية، بما يضمن للمكلفين التقدير بشكل واضح لالتزامهم الضريبي على ضوء أنشطتهم التي يخططون لها، ويصب هذا ضمن مبدأ اليقين الذي يقص على حسب آدم سميث بأن تكون الضريبة الملزم بدفعها المواطن محددة على سبيل التقييم دوما. غموض أو تحكم بحيث يكون ميعاد الدفع وطريقته والمبلغ المطلوب دفعه واضحا ومعلوما للممول أي لأي شخص آخر وهذا ما يمكن الممول من الدفاع عن حقوقه من أي تعسف أو سوء استعمال السلطة من قبل الإدارة الضريبية.
- خ- **مؤشر التنفيذ:** ويتعلق بمدى تنفيذ النظام الضريبي بالكامل بفعالية وهذا يتعلق أيضا بمدى سلامة التقديرات والتنبؤات ومستوى تأصيل لإدارة الضريبة لأنها القائم الأساسي على التنفيذ، فضلا عن مدى معقولية التشريعات وقابلية التنفيذ على ضوء الواقع الاجتماعي والاقتصادي.
- د- **مؤشر تكلفة التحصيل:** وهو مؤشر مشتق من مبدأ اقتصادي في الحياة الجبائية وهذا يجعل تكلفة تحصيل الضرائب أقل ما يمكن حتى لا ينعكس. مما يمكن حتى لا ينعكس ذلك سلبا على مستوى الحصيلة الضريبية.

الفصل الأول : النظام الضريبي الجزائري في ظل التحصيل الضريبي

2- مؤشرا أخرى لتصميم الأنظمة الضريبية الجديدة: يرى بعض الاقتصاديين أن تصميم الأنظمة الضريبية وفق مقتضيات الفعالية يمكن أن يتم وفق أسلوبين:¹

الأسلوب الأول: وذلك بوضع معايير محددة يجب توفرها في النظام الضريبي وهذه المعايير هي:

- العدالة؛

- الوضوح؛

- الملائمة في الدفع؛

- الاقتصاد في نفقة التحصيل؛

- المحافظة على كفاءة جهاز السوق؛

- عدم التعارض بين الغرائب وأهداف النظام المالي.

الأسلوب الثاني: من خلال الربط بين النظام الضريبي والرفاهة العامة للمجتمع حتى وإن كان تطبيق هذا الأسلوب صعبا بالنظر إلى كون نظرية الرفاهية لم تطور وتبين بالشكل الكافي إلا أنه بالرغم من ذلك لا بد من الإشارة إلى مجموعة من الأهداف الضرورية لتحقيق الحجم الأمثل للرفاهية هذه الأهداف هي:

- لتوفير الحد الأدنى من حرية الاختيار؛

- تحقيق أعلى مستوى معيشة؛

- توظيف عوامل الإنتاج الراغبة في العمل؛

- النمو الاقتصادي؛

- العدالة في توزيع الدخل.

¹واكواك عبد السلام: فعالية النظام الضريبي في الجزائر دراسة حالة بقباضة قمار ولاية الوادي"، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في علوم التجارة، تخصص دراسات محاسبية وجبائية معمقة، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2012/2011، ص32.

الفصل الأول : النظام الضريبي الجزائري في ظل التحصيل الضريبي

ثانيا/ ترقية فعالية النظام الضريبي الجزائري:

قصد تحسين فعالية النظام الضريبي الجزائري نضع الاقتراحات التالية:¹

- رغم تخفيف العبء الضريبي على المكلف من خلال تخفيض معظم المعدلات الضريبية إلا أن ذلك غير كافي بحيث يجب أن تستند طريقة تحديد المعدلات الضريبية على دراسات ميدانية حتى تعكس واقع المجتمع الجزائري؛
- ضرورة إنشاء لجنة لدى المديرية العامة للضرائب توكل لها مهمة مراجعة التشريع الضريبي قصد تحديد ثم معالجة مختلف الثغرات التي يتضمنها النظام الضريبي الجزائري؛
- اصلاح شامل للإدارة الضريبية وفق المعايير الدولية في الأداء الضريبي؛
- رغم التعديلات التي عرفها النظام الضريبي الجزائري إلا انها تتعقد وجود بعض الجوانب تحتاج إلى تعديل و التي تتمثل فيما يلي:
- إعادة صياغة السلم المتصاعد الخاص بالضريبة على الدخل الإجمالي بشكل يقترب من العدالة الضريبية؛
- الغاء التأخير الشهري لاسترجاع الرسم على القيمة المضافة المحمل على مشتريات البضائع والخدمات؛
- إعادة النظر في تنظيم نظام الاقتطاع من المصدر وتوسيع مجال تطبيقه، حيث رغم اهميته في محاربة التهرب الضريبي إلا أن اقتصاره على بعض المداخل يطرح إشكالا حول مدى عدالته، كما أنه يشكل ضغطا على سيولة المكلف، حيث أنه لا يراعي الوضعية المالية للمكلف المعني، كما أن مواعيد استحقاقه متقدمة جدا ولا ينظر الى نهاية السنة.
- ضرورة زيادة فعالية مكافحة التهرب الضريبي من خلال توفر ارادة سياسية قوية لمكافحة التهرب ونشر الوعي الضريبي؛
- ضرورة التوفير الاستقرار السياسي والاقتصادي إلى جانب تطهير الادارة من العراقيل والبيروقراطية والمحسوبية، بإضافة الى ذلك يجب توفير بيئة ملائمة للاستثمار من خلال توفير جميع الهياكل القاعدية ضرورية لإقامة الاستثمار، مع ضرورة وجود مصادر لتمويل بالمواد الاولية وتوفير اليد العاملة المؤهلة؛
- العمل على تبسيط الاجراءات الإدارية المتعلقة بربط وتحصيل الضريبة؛
- ضرورة الاعلان عن عفو ضريبي شامل يسمح المتهمين وأصحاب الانشطة غير الشرعية من الانتظام لدى إدارة الضرائب، وإعادة جدولة الضرائب المترتبة عليهم لصالح النظام الضريبي؛

¹ واكواك عبد السلام: فعالية النظام الضريبي في الجزائر، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في علوم التجارية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2011-2012، ص34/33.

الفصل الأول : النظام الضريبي الجزائري في ظل التحصيل الضريبي

- تحسين الموارد البشرية والتقنية لإدارة الضرائب، وفي هذا المجال نلح على ضرورة تعميم الاعلام الآلي في جميع الإدارات الضريبية؛
- تبسيط قانون الضرائب وإجراءات تنفيذه حتى يسهل على المكلف فهم ذلك القانون ومن تم احترامه؛
- إعادة النظر في اجور موظفي مصلحة الضرائب وذلك لتحفيزهم على رفع مردودية العمل وإبعادهم عن إغراءات الممولين؛
- رفع مستوى موظفي جهاز الضرائب من خلال تكوين متخصص في الضرائب والذي يعمل على رفع مستوى تأهيل وتدريب تلك العناصر مع وضع برنامج تكوين دوري قصير المدى لتلك العناصر كلما كان جديد في الميدان الضريبي؛
- إقامة تعاون مستمر بين ادارة الضرائب ومختلف الإدارات الحكومية وبتتج عن هذا التعاون تزويد إدارة الضرائب بما تحتاجه من معلومات وتوضيحات حول نشاط المكلفين؛
- اللجوء إلى التعاون الدولي في اطار تبادل المعلومات التي تفيد في الكشف عن الوضعية المالية للمكلف ويتم ذلك من خلال عقد اتفاقات دولية لمكافحة التهرب الضريبي .

المطلب الثالث: محددات النظام الضريبي

عرف النظام الضريبي في الجزائر عدة تعديلات كان أهمها تلك التي بدأ العمل بها أبريل 1992، وتليها عدة تعديلات من خلال قوانين المالية السنوية والتكميلية، سعت هذه التعديلات في مجملها إلى تبسيط هذا النظام ورفع فعاليته، وكذا التكيف مع الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية.

أولاً/ مجالات الإصلاح الضريبي في الجزائر :

ارتكز الإصلاح الضريبي لسنة 1992 على الجباية العادية وتضمن العناصر التالية:¹

- تعميم الضريبة الوحيدة على الإنفاق في شكل الضريبة على القيمة المضافة؛
- القطيعة مع نظام الضرائب النوعية على مداخيل الأشخاص الطبيعيين، باختيار ضريبة وحيدة على الدخل في شكل الضريبة على الدخل الإجمالي؛
- تجسيد مبدأ الفصل والتمييز بين الضريبة على الأرباح الشركات والضريبة على الأشخاص الطبيعيين.

وقد تمخض هذا الإصلاح إحداث الضريبة على الضريبة على الدخل الإجمالي والضريبة على أرباح الشركات والرسم على القمة المضافة.

¹فرواط حسينة: دور الرقابة الجبائية في مكافحة الغش والتهرب الضريبي/دراسة حالة الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم التجارية، تخصص محاسبة وتدقيق، جامعة لونيبي علي، البلدة، 2018/2019، ص36.

الفصل الأول : النظام الضريبي الجزائري في ظل التحصيل الضريبي

1- الضريبة على الدخل الإجمالي:

تنص المادة الأولى من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة: "تؤسس ضريبة سنوية وحيدة على دخل الأشخاص الطبيعيين تسمى الضريبة على الدخل الإجمالي وتفرض هذه الضريبة على الدخل الصافي الاجمالي للمكلف بالضريبة، بناء على نص المادة نستنتج عدة خصائص أهمها انها ضريبة سنوية، تصريحية، وحيدة، شاملة، تفرض على الاشخاص الطبيعيين، وتخضع لسلم ضريبي.¹

2- الضريبة على أرباح الشركات:

أن أهم الأهداف التي كان السعي إلى تحقيقها الإصلاح الضريبي التي قامت بها الدولة هو إخضاع الشركات العمومية كمثيلاتها الخاصة للضريبة على أرباح الشركات لمنطق قواعد السوق ولتكريس هذا المسعى تم تأسيس الضريبة على أرباح الشركات الموجه بموجب قانون المالية لسنة 1991، وقد عرف هذا النوع من الضرائب عدة تعديلات وتغيرات من أجل رفع حجم الاستثمارات وعصرنة جباية الشركات وجعلها أداة للإنعاش والنمو الاقتصادي وتخفيف العبء الضريبي على المؤسسة ومن ثم تعزيز مركزها المالي وتوسيع قدراتها الإنتاجية.²

3- الرسم على القيمة المضافة:

أسس الرسم على القيمة المضافة بموجب قانون المالية 1991، بالمقابل الغي النظام السابق المتشكل من الرسم الوحيد على الأرباح والرسم الوحيد الإجمالي على تأدية الخدمات (TUGP-TUGPS) وذلك كنتيجة للمشاكل التي شهدتها هذا النظام من حيث تعقده وعدم ملائمته، ويعتبر الرسم على القيمة المضافة ضريبة غير مباشرة تفرض على الإنفاق الإجمالي، أو الاستهلاك الإجمالي، ويطبق على العمليات التي تكتسي طابعا صناعيا أو تجاريا أو حرفيا، وله معدلان: معدل عادي 19% ومعدل منخفض 9%.

أما الضرائب العائدة للمجموعات المحلية المتمثلة في البلديات والولايات كونهما أصبحا لهما دورا بارزا في الحياة الاقتصادية والاجتماعية مما يدفعهما إلى الحصول على الأدوات المالية للتدخل مثل الضرائب، لذا من بين أهم الضرائب العائدة للمجموعات المحلية من جهة وإضافة لأنواع الضرائب التي جاء بها الإصلاح الضريبي وهي:³

¹ لياس قلاب ذبيح، مساهمة التدقيق المحاسبي في دعم الرقابة الجبائية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في علوم التدبير، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2010/2011، ص8.

² قانون رقم 90-36 مؤرخ في 31 ديسمبر 1990 المتضمن قانون المالية لسنة 1991، المادة 38.

³ قرواط حسينة: مرجع سابق، ص 38.

الفصل الأول : النظام الضريبي الجزائري في ظل التحصيل الضريبي

- **الرسم على النشاط المهني:** وهو رسم يفرض على رقم الأعمال الذي يحققه الأشخاص الممارسون لنشاط صناعي، تجاري أو غير تجاري(مهني)، وهذا مهما كانت نتيجة المؤسسة. وتوزيع حصيلته على البلديات، الولايات والصندوق المشترك للجماعات المحلية.
- **الدفع الجزافي:** وهو عبارة عن ضريبة مباشرة على الهيئات والمؤسسات التي تشغل مستخدمين على أساس مجموع الأجور والمرتبات والمعاشات الريع العمرية.
- **الضرائب على الملكية:** ويتضمن مجموعة من الرسوم المتحصل عليها من مجموع الأملاك والحقوق والقيم التي يمتلكها الشخص والمشار إليها ضمن المادة 276 الفقرة 01 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، والذي تم إلغائه ابتداء من سنة 2006.
- **الرسم العقاري:** وهو ضريبة سنوية على الملكيات العقارية المبنية غير المبنية على أساس القيمة الإيجارية الجبائية السنوية حسب نوعية المناطق الموجودة فيها. وتوجه هذه الضريبة لصالح ميزانية البلديات.
- **رسم التطهير:** وهو رسم سنوي لصالح البلديات مقابل خدمات رفع القمامة واستعمال شبكة تصريف المياه غير الصالحة للشرب.

ثانيا/ أسباب الإصلاح النظام الضريبي الجزائري:

- تعاني الدول النامية أشكالا مختلفة من القصور في الإيرادات الضريبية، وتعود أسبابها إلى الضعف في الهيكل الضريبي نفسه، وتعتبر سياسات إصلاح الضريبة من أهم محاور السياسات المالية الموجهة لعلاج مشكلة العجز المالي في الدول النامية ويمكن حصر مشكلات هذه الدول فيما يلي:¹
- **تعقد النظام الجبائي:** نتيجة التغيرات المستمرة في مختلف قوانين الضرائب مما جعل التحكم فيه وتطبيقه صعب سواء بالنسبة للموظفين أو المكلفين.
 - **الخلل وعدم الاستقرار في التشريع الجبائي:** تغير التشريعات الموروثة عن الاستعمار وتكيفها مع التحولات التي شاهدها البلاد لم يكن عملا سهلا فقد ظهرت الآثار السلبية لكثرة التعديلات وكذا انحرافها. زد على ذلك تنوع الضرائب وتعدد معدلاته، بالإضافة إلى اختلاف مواعيد تحصيلها مما جعل النظام الضريبي صعب التطبيق والتحكم فيه.
 - **ثقل العبء الضريبي:** تعتبر الضريبة عبء ثقيل على المؤسسة بسبب تعدد الضرائب وارتفاع معدلاتها مقارنة مع معدلات الضريبة مع بعض الدول، مثل الضريبة على أرباح الشركات يقدر في الجزائر ب

¹سميرة بوعكاز : مساهمة فعالية التدقيق الجبائي في الحد من التهرب الضريبي دراسة حالة بمديرية الضرائب مصلحة الأبحاث والمراجعات بسكرة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم التجارية، تخصص محاسبة، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014/2015، ص 22/21.

الفصل الأول : النظام الضريبي الجزائري في ظل التحصيل الضريبي

- 55% بالمقارنة مع الولايات المتحدة الأمريكية فقد قدر ب 34%، والضرائب على الدخل 30% والضرائب على الإنفاق والاستهلاك.
- نظام ضريبي غير ملائم لمستجدات المرحلة الراهنة (الإصلاحات): شهدت الجزائر إصلاحات اقتصادية بدأت سنة 1988 مما جعل هذا النظام غير ملائم مع المستجدات الراهنة والإصلاحات الجارية ولا يتكيف مع المؤسسة ويرجع هذا إلى النقائص التالية:
 - عدم ملائمة الاهتلاك الخطي.
 - لا مركزية ضريبية الضريبة على الأرباح الصناعية و الرسم على النشاط الصناعي والتجاري في المؤسسة.
 - تحديد غير عقلاني للأعباء القابلة للخصم.
 - عدم فعالية الحواجز الضريبية في توجيه الاستثمار: الحواجز الضريبية التي كانت موجودة في النظام الجبائي القديم لم تحفز المستثمر على الاستثمار بل كانت هي العائق في جلب المستثمرين.
 - انخفاض أسعار البترول: تعتبر الجباية البترولية الحصة الكبرى في تمويل ميزانية الدولة، وبالتالي كل انخفاض في أسعار البترول سيؤدي إلى النقص في تمويل الميزانية مما يؤدي إلى البحث على مورد آخر لميزانية الدولة ألا وهو الجباية العادية فالنظام القديم لم يستطيع القيام بهذه المهمة وبالتالي البحث على نظام جديد ففي 1977 كانت الجباية تمثل 57.60% من الإيرادات الجبائية، لتصل سنة 1987 لنسبة 26.02% مما أثر سلبا على النشاط الاقتصادي والاجتماعي في الجزائر.
 - الغش والتهرب الضريبي: هذه أهم سمات النظام القديم، وباعتبار أنه يشكل ضغطا على المكلف مما يدفعه إلى البحث عن التهرب أو الغش من أجل التقليل أو عدم دفع الضرائب الواجبة الدفع.
 - كثرة الإعفاءات وعدم اتساع وعاء الضرائب المباشرة والضرائب على رأس المال: تشكل الضرائب غير المباشرة نسبة كبيرة في الجباية العادية بالمقارنة مع الضرائب المباشرة.
 - ثقل العبء الضريبي والضغط الجبائي المرتفع: نظرا لكثرة وتعدد الضرائب مما يدفع المكلف بإتباع إجراءات جد معقدة للقيام بتصريحاته المختلفة لكل الضرائب، وأيضا ارتفاع معدلات الضرائب مما يشكل ضغطا جبائيا على الأشخاص والمؤسسات، والمقارنة مع دول أخرى.
 - عدم اتساع وعاء الضرائب على الدخول والقطاع العام.

الفصل الأول : النظام الضريبي الجزائري في ظل التحصيل الضريبي

ثالثا/ أهداف الإصلاح الضريبي في الجزائر:

جاء الاصلاح الضريبي لسنة 1991 لإيجاد نظام ضريبي يتماشى مع التغيرات التي شهدتها الساحة الاقتصادية العالمية، و هذا من خلال العمل على تجاوز وتغطية نقائص نظام الضريبي القديم، و تمثلت على وجه الخصوص فيما يلي:¹

- الاخذ بعين الاعتبار المقدرة التكليفية للمكلفين، و هذا بمراعاة الظروف الشخصية لكل ممول، ومع التوسع في منح الاعفاءات الضريبية لأصحاب المداخل الدنيا.
- توجيه الموارد الاقتصادية نحو المناطق التي ترغب الدولة في ترقيتها.
- رفع الايرادات الضريبية عن طريق زيادة نسبة الجباية العادية.
- حماية الاقتصاد الوطني عن طريق الضرائب الجمركية، كما حول الاصلاح الضريبي تخفيف من حدة الفوارق بين مناطق الشمالية والجنوبية وذلك عن طريق اقامة التوازن الجهوي.

¹ عبد الكريم بريشي: دور الضريبة في اعادة توزيع الدخل الوطني، اطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية، جامعة ابو بكر بلقايد، تلمسان، 2014/2013، ص260.

المبحث الثالث: الإطار المفاهيمي لعملية التحصيل الضريبي

باعتبار الضرائب كما قلنا سابقا أهم إيرادات اغلب الدول، فتسعى كل دولة إلى وضع قوانين خاصة بها وذلك بهدف توعية كل مكلف بها بضرورة مشاركته في اعباء الدولة و تلك من خلال دفعه للضرائب المفروضة في الاوقات وبالأساليب المحددة قانونا، ولهذا يمكن القول أن عملية التحصيل أهم مرحلة لأن فيها تجمع حصيلة الدولة، لكن هذه العملية تستوجب احترام عدة قواعد أهمها وجوب تحقق الفعل المولد للضريبة كما يجب احترام الأوقات الملائمة للقيام بهذه العملية، إضافة إلى قاعدة الاقتصاد في النفقات وقاعدة السنوية.

وخولت هذه المهمة لإدارة الضرائب وبالتحديد قباضات الضرائب، وبالتحديد قباضات الضرائب، فتقوم هذه الأخيرة بتحصيل الضرائب إما من طرف المكلف بالضريبة بحد ذاته أو شخص آخر يقوم مقامه، وتختلف مصادر التحصيل باختلاف نوع النشاط الذي يمارسه المكلف، فإن هذا المبحث سيقوم بدراسة المطالب التالية:

المطلب الأول: مفهوم التحصيل الضريبي

لقد عرف التحصيل الضريبي تغيرات عديدة على ممر الزمن حيث كانت تسلم صلاحية التحصيل إلى شخص خاص أو شركة فيقوم بدوره بتحويل حصة مالية معينة من هذا التحصيل لصالح خزينة الدولة، لكن ما يؤخذ عليه ان هؤلاء قد وسعوا من ثروتهم على حساب كل من المكلف والادارة الضريبية، بعدها أصبح التحصيل مخولا لمندوبي المكلفين لكنه لم يكن ناجحا كذلك حيث كان المردود الجبائي ضئيلا جدا، ونظرا لعجز التحصيل وفق هذه الأساليب تحولت صلاحيات التحصيل للإدارات المالية للدولة (إدارة الضرائب) لكن هذا لا يمنع تدخل هيئات خاصة تساعد على عملية التحصيل وذلك تحت رقابة الدولة.

أولا/ مفهوم التحصيل الضريبي:

للتحصيل الضريبي تعاريف عديدة إلا أنها تصب في معنى واحد، فنذكر منها ما يلي:

التعريف الأول: " هو مجموعة العمليات والاجراءات التي تؤدي إلى نقل دين الضريبة من ذمة المكلف بالضريبة إلى الخزينة العمومية وفقا للقواعد القانونية والضريبة المطبقة في هذا الاطار".¹

التعريف الثاني: "يعتبر التحصيل المرحلة الأخيرة من مراحل التنظيم الفني للضريبة، فهي المرحلة التي تلي عملية تحديد الوعاء التي تقوم بها الإدارة وفقا للتصريحات التي يقدمها المكلف بالضريبة، كما تلي عملية

¹ محمد عباس محرزى: مرجع سابق، ص 156.

الفصل الأول : النظام الضريبي الجزائري في ظل التحصيل الضريبي

تصفية الضريبة وذلك بحساب قيمتها المستحقة للزينة العامة، ومرحلة التحصيل أهم مرحلة كونها تهدف لجمع الحصيلة كما أن غيابها يمكن أن يجعل جميع الخطوات السابقة لها لا قيمة لها".¹

التعريف الثالث: "هي تلك العملية القاضية بإبراء ذمة الأفراد اتجاه الخزينة العمومية وبذلك فهو يعتبر المرحلة المحاسبية التي تلزم المحاسب بالتكفل بسند التحصيل بعد مراقبة شرعية وبعدها شرعية وبعدها تقاضي مبلغ الضريبة المبين في السند ملتزما ب:

- المبلغ المحدد قانونا في السند؛
- تاريخ الاستحقاق؛
- العقوبة المترتبة عن عدم التسديد في الاجل المحدد.

التعريف الرابع: "هو مجموعة من الاجراءات الإدارية والتقنية التي يتم بواسطتها تحويل قيمة الضريبة من ملكية المكلف إلى الخزينة العمومية".²

ومن التعاريف السابقة نستنتج أن التحصيل الضريبي هو الفعل الذي تهدف من خلاله ادارة الضرائب بجمع الحقوق والرسوم من المكلفين ويكون التحصيل بالتراضي أو جبرا.

المطلب الثاني: طرق وضمانات التحصيل الضريبي

هناك العديد من الطرق المستتبطة من التشريع الجبائي فيما يخص إحدى أهم المراحل التي تمر بها الضريبة وهي عملية التحصيل الجبائي، كما حدد مختلف الضمانات التي تضمن تحصيل المستحقات من المكلفين بالضريبة.

أولا/ طرق تحصيل الضريبة:

تقاس كفاءة النظام الضريبي في كمية الضريبة التي يتم تحصيلها وليس يفرض من الضرائب، حيث يستخدم الأساس النقدي والذي يقوم على قياس ما تم تحصيله في السنة الضريبية وليس ماتم تقديره على المكلفين، وتختلف طرق التحصيل وتعدد من دولة لأخرى ومن مكلف لأخر وذلك حسب طبيعة الدخل الخاضع للضريبة، وحسب توقيت تحصيل الضريبة، وتتمثل في:³

1- الدفع النقدي المباشر: فيتم دفع الضريبة المستحقة على المكلف أو المتفق عليها للزينة العامة ويمكن تقسيط المبلغ وفق ظروف معينة ولأسباب تستوجب التقسيط ويتحدد مبلغ كل قسط وتاريخه وعند عدم الوفاء

¹ اغيت مسيكة، حميدوش ثينة: اشكالية التحصيل الضريبي، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة-جاية، 2015/2014، ص9.

² PIERRE BILTRANE. LA FISCALITE EN France. HACHETTE SUPERIEURE 5 EDITION .1997. P :45.

³ موقع وزارة المالية (www.mf.gov.dz).

الفصل الأول : النظام الضريبي الجزائري في ظل التحصيل الضريبي

بأي قسط تصبح جميع الأقساط مستحقة الدفع دون ائدار ويتحمل المكلف كافة الاجراءات القانونية والادارية لذلك.

2-طريقة دفع السلفيات: بسبب الصعوبات تلجا الضريبة إلى تحصيل قيمة الضريبة أثناء السنة وليس بعد الانتهاء منها، وعلى دفعات شهرية أو ربع سنوية تعرف بالدفعات على الحساب أو الدفعات المقدمة أو السلفيات تحت الحساب، وتنزل من الرصيد النهائي والمتفق عليه، ولاستخدام هذه الطريقة تحديد ما يلي:

- **الاشخاص المكلفين بدفع السلفيات:** حيث يتم تحديد قائمة الاشخاص الطبيعيين أو المعنويين المطلوب منهم دفع السلفيات، وهم غالبا اصحاب الاعمال و الشركات المساهمة العامة والخاصة.
- **أساس تحديد قيمة الدفعات أو السلفيات:** عادة ما يؤخذ دخل المكلف للسنة السابقة (سنة الأساس) والتي اكتسبت صفة القطعية كمعيار يحدد بناء عليه السلفيات، أما إذا كان التقدير لأول مرة يمكن استخدام أي طريقة أو أسلوب مناسب لتقدير الدخل(العمل المشابهة مثلا).
- **عدد الدفعات المطلوبة دفعها وتواريخها المستحقة:** من الممكن أن يطلب دفع الضريبة على دفعات شهرية أو أقل، وقد تصل إلى عشرة دفعات خلال السنة للشخص الطبيعي وأربع دفعات للشخص المعنوي.

- **طريقة الدفع:** فيجب تحديد طريقة التسديد والنماذج المستخدمة لذلك.
- **تغيير قيمة السلفة من زيادة أو نقصان واعادة النظر فيها أو وقف العمل بها:** فيجب أن توضع تعليمات خاصة لتوضيح اجراءات زيادة أو نقصان أو وقف السلف في حالة تغير ظروف المكلف.
- **علاقة السلفية بخضم المصدر وقيمة الضريبة المستحقة:** تكون السلفيات مبالغ تحت الحساب، حيث تحدد الضريبة الفعلية بعد انتهاء السنة الضريبية، ويتم تقاصها مع الضريبة المستحقة عند تقديم الاقرار الضريبي، ولا يعفى دفع السلفيات من تقديم الاقرار الضريبي في موعده، خاصة من الشركات المساهمة العامة أو الخاصة.

3-خضم المصدر: حيث يطلب من المصدر الذي يتولى الدفع للمكلف مقابل الخدمة أو السلعة يطلب منه تحصيل وتوريد الضريبة من هذا المكلف (المادة 31 من القانون)، وتكون نهائية للمكلفين الذين ليس لهم دخول اضافية تخضع للضريبة، حيث يتم عمل مقاصة لهذه الدفعات من مجموع الضريبة المستحقة، وينطبق ذلك غالبا على الرواتب والأجور وما في حكمها. ويكون أصحاب العمل هم كافة المؤسسات التي يعمل فيها موظفين أو عمال، عادية أو مساهمة أو جمعيات أو خلافة من وحدات حكومية ووزارات وبلديات ووحدات شبه حكومية، وهذه الطريقة تتميز بالسهولة في التحصيل، ويتم خصم المصدر من إجمالي الدخل وليس من صافي الدخل مع الأخذ في الاعتبار الاعفاءات للمكلف، وإذا كانت المبالغ المدفوعة في شكل عيني فإنه يتم خصم مبلغ يعادل القيمة السوقية للمزايا العينية التي يتقاضاها المستخدم.

ويمكن تطبيق هذه الفكرة على أنشطة مثل المقاولات، والنقل والتأمين وغيرها، وتبقى عملية خصم المصدر من الرواتب وما في حكمها أكثر تنظيما من الحالات الأخرى، وتعتبر نهائية.

الفصل الأول : النظام الضريبي الجزائري في ظل التحصيل الضريبي

وهناك عناصر رئيسية لطريقة تحصيل ضريبة الدخل بواسطة خصم المصدر وتشمل:

- **تحديد الجهات الملزمة بخصم المصدر:** فكل الجهات التي لديها مستخدمين يتقاضون أجرا أو رواتب أو مكافآت أو ما في حكمها ملزمة حسب القانون بتنفيذ خصم المصدر، وفي بعض الأحيان يضع المشرع حدا أدنى من العاملين لعمل خصم المصدر، مثلا قد يعفي المؤسسات التي لا يزيد عدد العاملين فيها عن ثلاثة من خصم المصدر ولكن ذلك لا يعفي أصحاب الدخل (العاملين) أنفسهم من دفع الضريبة من خلال الاقرار الضريبي، وتعتبر هذه الرواتب والأجور وما في حكمها كمصاريف يسمح القانون بتنزيلها وفي حال عدم استقطاع الضريبة المستحقة عليها لا يسمح القانون بتنزيلها بل يتم ردها للأرباح وبالتالي يستحق على جهة العمل ضريبة إضافية.
- **طريقة حساب الضريبة المستحقة و استقطاعها:** فمثلا يمكن استخدام نماذج حساب ضريبة الدخل للمكلفين حسب وضعهم الاجتماعي وحسب فئات وشرائح الضريبة والتي تعدها وتجهزها دوائر الضريبة، وتوزعها على أصحاب العمل للالتزام بها، أو يمكن استخدام طرق النسب المئوية أو أي طريقة أخرى تسمح بها التشريعات.
- **فترة تحويل الضرائب المحصلة:** حيث تطلب معظم التشريعات تحويل المبالغ المستقطعة من المكلفين إلى الحسابات الخاصة بدوائر ضريبة الدخل (الخزينة العامة) مرفقا معها كشوف الخصم بشكل شهري أو ربع سنوي أو كحد اقصى نصف سنة.
- **المستندات المطلوبة لعمل خصم المصدر:** وهي مستندات تلزم لعمل خصم المصدر مثل شهادة خصم المصدر والتي تفيد بقيمة المبلغ المخصوم على المكلف، ونماذج كشوف معدلات الضريبة، واشعار توريد المبلغ للضريبة.

4-الدفع عند تقديم الاقرار والتسوية النهائية: إذا لم يستخدم نظام السلفيات أو خصم المصدر فيمكن دفع الضريبة المستحقة بكاملها مع تقديم الاقرار الضريبي، وهناك بعض التشريعات في الدول تسمح بإعطاء مهلة للمكلف لدفع الضريبة تكون نفس مهلة تقديم الاقرار الضريبي، وقد تصل هذه المهلة إلى 4 شهور لا يسمح بتمديدتها إلا في حالات خاصة إلى 6 شهور بعد نهاية العام، ولكن يطلب من المكلف دفع النسبة الأكبر من قيمة الضريبة حتى يسمح له بتأجيل تقديم الاقرار الضريبي. وهذه الطريقة مستخدمة بشكل كبير لكافة أنواع الدخل باستثناء الرواتب وما في حكمها، حيث يقوم المكلف (الشركة مثلا) بدفع الضريبة بشيك لحساب دائرة الضريبة خلال الفترة المسموح بها للدفع.

5-دفع متأخرات الضريبة بالتقسيط: قد تنشأ خلافات بين المكلف ودائرة الضريبة على تقدير قيمة الضريبة أو الشك في البيانات المقدمة من المكلف، وتبدأ مرحلة الطعن، وقد يواجه المكلف عسر مالي أو نقص سيولة، وتحدث تراكمات ضريبية على المكلف وتزداد في حالة وجود فوائد تأخير أو غرامات تضاف لقيمة الضريبة المستحقة، وهذا يتطلب عمل تسوية مع المكلف، حيث تعامل دائرة الضريبة المكلف كأى مدين

الفصل الأول : النظام الضريبي الجزائري في ظل التحصيل الضريبي

يحرص صاحب الدين على تحصيل دينه منه خاصة إذا كان المكلف يستخدم أساس الاستحقاق في عمله مما يؤدي إلى تراكم مبالغ كبيرة كديون على عملائه، وبالتالي نقص حاد في السيولة لدى المكلف، فتلجا دائرة الضريبة إلى جدولة هذه الديون وتقسيتها على أقساط لفترات معينة حتى تقوم بتحصيل الرتبة المستحقة.

وقد يكون سبب التراكمات في الضريبة على المكلف وجود تسويات من سنوات سابقة أو خلاف من سنوات سابقة وبذلك يبقى ملف الضريبة للمكلف مفتوحا لأكثر من سنة ضريبية، وبذلك يتم التعامل مع المكلف على أساس ما يدفع من دفعات على الحساب، ويتم تسوية الضريبة المستحقة لسنوات سابقة من خلال هذه الدفعات، وهذه الطريقة تخلق الكثير من المشاكل بسبب تقادم البيانات المقدمة والمبالغ المستحقة، لذلك تحدد دائرة الضريبة تواريخ محددة ينتهي عندها كل من الاتي:

- تقادم دخل ما خاضع للضريبة: حيث تحدد فترة مثلا من 3-5 سنوات حيث لا يستطيع مأمور الضريبة العودة إلى المطالبة بضرريبة استحققت على دخل بعد مرور هذه الفترة؛
- تقادم دين ضريبة الدخل: فقد يصبح هذا الدين متقادماً بعد 5 سنوات، ولكن بعض التشريعات لا تعترف بمدة للتقادم؛
- تقادم عملية فحص الاقرار الضريبي للمكلف: فيعتبر الاقرار المقدم من المكلف نهائيا بعد مرور 2-3 سنوات ما لم يرد اشعار من مأمور الضريبة بأن هناك خطأ معين في الاقرار أو أنها تعمل على فحصه؛
- فترة إعادة فحص الملف الضريبي للمكلف: وهي لا تزيد عن 4 سنوات.

ثانيا/ ضمانات التحصيل الضريبي:

حتى تضمن الدولة الحصول على مستحقاتها من الضرائب، فقد حدد القانون للخرينة العمومية العديد من الضمانات، واهم هذه الضمانات:¹

- النص على حق امتياز لدين الضريبة على معظم الديون الاخرى، ويكون للخرينة العمومية حق المتابعة للحصول على المبالغ المستحقة ضمانا للتحصيل؛
- تقرير حق اصدار امر بالحجز الاداري على الاموال ضد المكلفين الذين يتأخرون عن سداد دين الضريبة. ويعتبر الحجز هنا حجزا تحفظيا ولا يجوز التصرف في هذه الاموال الا اذا رفع الحجز بحكم من المحكمة او بقرار من المدير العام للضرائب؛
- منح المشرع الموظفين المختصين على مستوى المصالح الضريبية حق الاطلاع على الوثائق والاوراق والدفاتر الموجودة لدى المكلف بالضريبة او الغير، من اجل تمكينهم من تحديد دين الضريبة. بل ويجوز

¹محمد عباس محرز، مدخل الى الجباية والضرائب، دار النشر ITCISK، الجزائر، ص 129/128.

الفصل الأول : النظام الضريبي الجزائري في ظل التحصيل الضريبي

للنيابة العامة ان تطلعهم على ملفات اية دعوى مدنية او جنائية تساعدهم في تحديد مبلغ الدين. وقد وضع المشرع سلسلة من العقوبات على من يعرقل استخدام هذا الحق سواء بالامتناع او الاتلاف قبل انقضاء مدة التقادم التي يسقط بعدها حق ادارة الضرائب؛

- تفرض "قاعدة الدفع ثم الاسترداد"، وهي قاعدة مقررة في التشريع الضريبي، حيث يلتزم المكلف بدفع دين الضريبة إلى الجهة المختصة ثم يستطيع ان يطعن في فرضها اساسا او في مقدارها او حتى استردادها والغرض من ذلك استقرار المعاملات الضريبية، ومراعاة مصلحة الخزينة العمومية، وحتى لاستغلال مكلفون حقهم في الطعن ويتأخرون في دفع دين الضريبة؛
- تعد كافة وسائل محاربة التهرب الضريبي في نفس الوقت ضمانات لتحصيل الضريبة.

نستنتج مما سبق انه تعمل جميع الدول ودون استثناء على ضمان فرضها و تحصيلها بمختلف الطرق والوسائل، بداية بالطرق الودية والتي تحدث بمجرد حلول اجل دفع دين الضريبة وفي حالة فشل هذه الاجراءات تتوجه الادارة مباشرة إلى الطرق الجبرية والتي يتصدرها الإنذار وبعدها اشعار الغير مروراً بالحجز بكل انواعه تم الوصول اخيرا إلى البيع، وحتى تضمن الدولة الحصول على مستحقاتها فقد حدد القانون للخزينة العمومية عدة ضمانات.

المطلب الثالث: الإجراءات الجبرية في عملية التحصيل الإلزامي

إن عملية التحصيل الضريبي تتم بموجب اجراءين الأول يعرف بالتحصيل الودي للضريبة وهو إجراء عادي يتضمن استدعاء مباشر للمكلف قصد تسديد مستحقاته الجبائية في الوقت المحدد طبقاً للتنظيمات الجاري العمل بها، وعملية التحصيل الودي تعني توجه المكلف بالضريبة من تلقاء نفسه إلى الإدارة الضريبية لدفع الأموال المستحقة عليه بنفسه وفي آجال محددة.

ولقد حددت مذكرة المديرية العامة للضرائب رقم 167 المؤرخة في 02 ماي 1995 المتعلقة بموضوع انعاش التحصيل قبل اللجوء إلى الإجراءات الردعية.¹

كما نصت هذه المذكرة في جانب الانعاش أنها بعد توجيه الاستدعاءات الودية للمدينين بالضريبة قصد تسوية ديونهم الجبائية، تلجأ الادارة الضريبية إلى اختيار 30 مدين ويقوم بهذه العملية قابض الضرائب المختص الذي يوجه استدعاءات موزعة على ثلاث فئات.²

الفئة الأولى: تتكون من 10 مدينين مبلغ دينهم الجبائي يفوق 500000 دج.

الفئة الثانية: تتكون من 15 مدين يتباين مبلغ دينهم الجبائي ما بين 100000 دج و 500000 دج.

¹مراد ميهوبي: إجراءات تحصيل الضريبة أي فعالية، الملتقى الوطني الثاني حول الإجراءات الجبائية المنعقدة بجامعة قلمة أيام 22/21 افريل 2008، ص51.

²مراد ميهوبي: نفس مرجع، ص53.

الفصل الأول : النظام الضريبي الجزائري في ظل التحصيل الضريبي

الفئة الثالثة: تتكون هذه الفئة من 05 مدينين يكون مبلغ دينهم الجبائي أقل من 100000 دج.

وتلزم المذكرة الادارة الجبائية على توجيه استدعاء أول للمكلف وفي حالة عدم الالتزام به يوجه له استدعاء ثاني في حدود 5 أيام لتسوية وضعيته الجبائية قصد التوصل إلى تسوية نهائية من خلال إعداد رزنامة دفع أو جدول زمني للدفع.¹

هذا بالنسبة للتحصيل الضريبي الودي، أما الإجراء الثاني فيعرف بالتحصيل الجبري للضريبة وتتمثل اجراءاته فيما يلي:

1- الغلق المؤقت للمحلات التجارية:

في حالة عدم تسوية الضريبة وديا، تبدأ عملية التحصيل الجبري بوسائل شتى تبدأ بالتنبيه وهو الذي يسمح لقابض الضرائب المختص من استعمال الاجراءات الردعية ويتضمن هذا التنبيه بعض البيانات وهي: اسم و لقب المدين بالضريبة، سنة فرض الضريبة، نوع الضريبة، العقوبات، امضاء قابض الضرائب، وفي حالة ما لم تجد هذه الوسيلة نفعا يلجا قابض الضرائب إلى وسيلة الغلق المؤقت للمحلات التجارية كأحد الوسائل الردعية.²

وهذا ما يعتبر من الإجراءات الاستثنائية التي منحها المشرع لإدارة الضرائب لتمكنها من تحصيل أموال الخزينة العامة بمقتضى قانون المالية لسنة 1998 والتي عدل بموجبها المادة 392 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة والخاصة بالغلق المؤقت للمحل التجاري أو المهني للمكلف بالضريبة وكرسها في المادة 146 من قانون الاجراءات الجبائية فيما يلي " يتخذ قرار الغلق المؤقت من طرف المدير المكلف بالمؤسسات الكبرى ومدير الضرائب بالولاية كل حسب اختصاصه بناء على تقرير يقدم من طرف المحاسب المتابع ولا يمكن ان تتجاوز مدة الغلق 6 اشهر".³

ويبلغ قرار الغلق من طرف عون المتابعة الموكل قانونا أو المحضر القضائي، وإذا لم يتحرر المكلف بالضريبة المعني بدينه الجبائي أو لم يكتتب سجلا للاستحقاقات يوافق عليه قابض الضرائب صراحة في أجل 10 ايام ابتداء من تاريخ التبليغ يقوم المحضر القضائي أو العون المتابع بتنفيذ قرار الغلق المؤقت.⁴

يمكن للمكلف بالضريبة المعني بإجراء الغلق المؤقت أن يطعن في القرار من أجل رفع اليد بموجب عريضة يقدمها إلى رئيس المحكمة الادارية المختصة اقليميا الذي يفصل في القضية كما هو

¹ وفاء شيعاوي: إجراءات التحصيل الجبري في منازعات الضرائب المباشرة، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة بسكرة، 2010، العدد 03، ص189.

² مراد ميهوبي: مرجع سابق، ص54.

³ وزارة المالية: المديرية العامة للضرائب، المادة 146 من قانون الإجراءات الجبائية،

⁴ قانون المالية: 2006، المادة 146 معدلة بموجب المادة 39.

الفصل الأول : النظام الضريبي الجزائري في ظل التحصيل الضريبي

الحال في الاستعجالي بعد سماع الإدارة الجبائية واستدعائها قانونا لا يوقف الطعن تنفيذ قرار الغلق المؤقت.

بعد الاقتراح المقدم من طرف قابض الضرائب الرامي إلى غلق المحل التجاري يصدر المدير الولائي للضرائب قرار غلق المحل التجاري أو المهني.

2- الحجز الإداري:

يعرف الحجز الإداري بالإجراءات التي تقوم بها إدارة الضرائب بوضع المال تحت يدها وبيعه لاستيفاء حقوقها بموجب قرار يصدر من المدير الولائي للضرائب.

وتعتبر اجراءات الحجز الاداري والبيع الجبري نظاما خاصا وضعه المشرع ليسهل على إدارة الضرائب تحصيل ديونها من أموال المكلف بالضريبة ومن خلال ذلك تكون السلطة العامة خصما وحكما في نفس الوقت فهي الدائن - طالب التنفيذ - وهي السلطة التي تشرف على إجراءات التنفيذ لتحصيل ديونها التي بحوزة المكلف بالضريبة¹، ومع ذلك يظل للقاضي الإداري الاختصاص للنظر والفصل في المنازعات المتعلقة بإجراءات الحجز الإداري أو إلغائها.

3- بيع المحجوزات في المزاد العلني:

يعتبر بيع المحجوزات آخر مرحلة من مراحل التحصيل ويكون البيع الجبري في الحجز الادارية من سلطات إدارة الضرائب وفقا للمادة 151 الفقرة الأولى والثانية من قانون الاجراءات الجبائية ويتم وفقا للمادة 152 من نفس القانون. والهدف من البيع هو الحصول على مبالغ تستوفي الجهة الحاجزة -ادارة الضرائب- حقها في ثمن الأموال المحجوزة.²

¹المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، العدد 2011/03، سبتمبر 2011 مجلة تنشر فصليا عن كلية الحقوق: بن عكنون جامعة الجزائر، ص421.

²وزارة المالية: المديرية العامة للضرائب، المواد 152/151 من قانون الاجراءات الجبائية.

الفصل الأول : النظام الضريبي الجزائري في ظل التحصيل الضريبي

خلاصة الفصل الأول:

أي نظام ضريبي باعتباره أداة ووسيلة حديثة، يؤثر في الحياة الاقتصادية والاجتماعية، يكون له هدف معين، يسعى لتحقيقه وذلك باستخدام مختلف أنواع الضرائب المناسبة لكل مشكلة اقتصادية أو اجتماعية.

ومن ثم فإن هدف النظام الضريبي في النظام الرأسمالي يختلف عنه في الأنظمة الأخرى، كما يتأثر في التغيرات الاقتصادية التي تتمثل بمرحلتى الانكماش والرواج الاقتصادي وعندما وجب عليه التغير وفق هذه التغيرات الاقتصادية بما يخدم الاقتصاد الوطني، ويحمي المكلف الاقتصادي والجزائر كانت مستعمرة فرنسية، قد عرفت نظاما ضريبيا معينا، ونظرا لعدم توافق هذا النظام الضريبي وما تصبوا الدولة تحقيقه، أدى بالدولة إلى إجراء تعديلات ضريبية، تمهيدا لوضع نظام ضريبي حديث يتماشى ورغبات وطموحات المجتمع الجزائري.

كما اهتم المشرع الجبائي الجزائري بالعقارات التي لاتزال في وقتنا الحاضر تشكل موضوعا من المواضيع الجبائية الدقيقة وتعتبر مثالا هاما في فرض عدة ضرائب من أهمها الجباية العقارية، التي تساهم في دعم الخزينة العمومية، وهذا ما سوف نتطرق إليه بالتفصيل في الفصل الموالي.

الفصل الثاني:

مصادر الجباية العقارية في

الجزائر

الفصل الثاني: مصادر الجباية العقارية في الجزائر

تمهيد:

إن دور السلطات العمومية في مهمة تنظيم وتوجيه السوق العقارية حسب تقلبات السوق ومتطلباته من خلال الضرائب المفروضة لتمويل خزينة الدولة وتغطية أعبائها، إضافة إلى سد العجز المحتمل ظهوره في الخزينة العمومية للدولة، يتطلب العناية بالجباية العقارية لأن الجباية العقارية في الجزائر تستحملها السلطات العمومية كأداة لتحقيق أهداف المجتمع من الناحية الاقتصادية والاجتماعية وحتى من الناحية السياسية، لهذا تعد الضرائب والرسوم الجبائية المفروضة على تصرفات العقارية، من أهم موارد الدولة الحديثة بحيث يجب على كل ممول أن يؤدي ما يجب عليه قانونا.

تشمل الجباية العقارية والدخل المتأتي منها الضرائب العقارية على الملكيات المبنية وغير المبنية، فضلا عن الضرائب على تأجير الأملاك العقارية، وقد حدد المشرع الجزائري من جانب آخر، وذلك استنادا إلى مبدأ الشرعية الضريبية بأن لا ضريبة إلا بنص قانوني.

وتبعاً لذلك نقسم هذا الفصل إلى ثلاث مباحث، نخصص الأول الجباية الخاصة بنقل الملكية العقارية، والثاني الرسم العقاري على الملكيات المبنية وغير المبنية، على أن نتطرق في المبحث الثالث إلى الجباية العقارية في إطار الضريبة على الدخل الإجمالي.

المبحث الأول: الجباية الخاصة بنقل الملكية العقارية

فرض المشرع الجزائري رسوما لصالح الخزينة العمومية يرتبط استحقاقها بنقل الملكية والحقوق العقارية من شخص لآخر، تتمثل في حقوق التسجيل ورسوم الاشهار العقاري.

إن جباية انتقال الملكية العقارية إنما تتركز بشكل أساسي على ضرورة استيفاء الشكل الرسمي في المعاملات العقارية، فبغير ذلك يصعب على الدولة بسط رقابتها على الوقائع والتصرفات المنصبة على الملكية والحقوق العقارية، بما تؤثر سلبا على جباية مستحقات الخزينة العمومية من رسوم التسجيل والاشهار العقاري، سيما في ظل انتشار المعاملات العرفية في المجال العقاري بشكل ملحوظ. فإن هذا المبحث سيقوم بدراسة المطالب التالية:

المطلب الأول: حقوق التسجيل

لقد اهتم المشرع الجزائري بالتسجيل وأولاه عناية خاصة، بحيث أفرد له قانونا خاصا أخضع من خلال التصرفات والوقائع المنصبة على الملكية والحقوق العقارية للتسجيل وجوبا، سواء تم ذلك بعوض أو تم مجانا بغير عوض.

وقد حرص المشرع على تحديد الرسوم المطبقة وطرق تسجيل العقود المستحقة بخزينة الدولة عن المعاملات العقارية المختلفة، فضلا عن تحديد تلك المعفاة منها صونا لحقوق المكلفين.

أولا/ تحديد الرسوم المطبقة وطرق تسجيل العقود:

عرفت حقوق التسجيل بأنها شكلية منجزة من طرف موظف عمومي مكلف بالتسجيل حسب كفاءات متعددة يحددها القانون ويمكن أن تطبق على الرسوم وطرق تسجيل التي تسمح بالحصول على ضريبة تسمى برسم التسجيل.

1- الرسوم المطبقة:

توضح المادة الثانية من قانون التسجيل فإن رسوم التسجيل هي ثابتة، نسبية أو تصاعدية وهذا تبعا لنوع العقود ونقل الملكية الخاضعة لهذه الرسوم. حيث يطبق الرسم الثابت على العقود التي لا تثبت نقل الملكية أو حق الانتفاع أو التمتع لمدى الحياة أو لمدة غير محددة لأموال منقولة أو عقارية ولا لحصّة في شركة ولا قسمة أموال منقولة أو عقارية، وبصفة عامة يطبق هذا الرسم على جميع العقود الأخرى التي تقدم طواعية لإجراء التسجيل حتى ولو كانت معفاة منه، كما تم تأسيس الرسم النسبي أو الرسم التصاعدي بالنسبة لنقل الملكية أو حق الانتفاع أو التمتع بالأموال المنقولة أو العقارية سواء بين الأحياء أم عن طريق الوفاة .

الفصل الثاني: مصادر الجباية العقارية في الجزائر

أما بالنسبة للعقود المشار إليها في المادة 221 "يخضع لحق تسجيل قدره 5%، كل تنازل عن حق في الإيجار أو لفائدة وعد بالإيجار يتعلق بكل أو بجزء من العقار، سواء كان موصوفا بثمن العتبة أو بتعويض المغادرة أو بصورة أخرى. ويحصل هذا الحق على مقدار المبلغ أو التعويض المشروط من قبل المتنازل لصالحه أو على القيمة التجارية الحقيقية للحق المتنازل عنه المحدد في التصريح التقديري للأطراف، إذا كان المبلغ أو التعويض المشروط يقل عن القيمة التجارية الحقيقية للحق المتنازل عنه". والعقود المثبتة أما لحصة في شركة أو قسمة أموال منقولة أو عقارية.¹

2- طرق التسجيل المطبقة:

نصت عليها المادة 13 على أنها عندما تتضمن عقد ناقل للملكية أو حق الانتفاع أموالا منقولة وعقارات، فإن رسوم التسجيل يدفع عن المبلغ كله حسب المعدل المحدد للعقارات مالم يكن قد اشترط ثمن خاص بالنسبة للأشياء المنقولة، وأن لا تكون هذه الأشياء قد تم تعيينها وتقديرها مادة بمادة في العقد.²

ثانيا/ آجال تسجيل العقود والتصريحات والمصالح الخاصة بها:

يشكل التسجيل العقاري مجموعة من الآجال والتصريحات التي تخص كل مصلحة مع مراعاة تصرفاتها في تغطية جزء من النفقات العامة للدولة.

1- آجال تسجيل العقود والتصريحات:

فرض المشرع الجزائري بموجب قانون التسجيل مجموعة من الآجال والتصريحات التي تخص الحقوق العقارية، التي تضمنت مجموعة من المواد ونذكر منها الحالات الآتية:

أ- العقود العمومية والعقود العرفية:

يجب أن تسجل عقود الموثقين في أجل شهرا ابتداء من تاريخها باستثناء الحالة المنصوص عليها في المادة 64 ادناه، وتسجل على الخصوص في الجبل المنصوص عليه في المقطع اعلاه العقود التالية:

- العقود التي تتناول نقل الملكية أو حق الانتفاع للأموال العقارية والمحلات التجارية والزبائن أو التنازل عن إيجار أو عن الاستفادة بوعد بالإيجار يتضمن الكل أو البعض من العقار؛
- العقود التي تتضمن نقل حق التمتع بالأموال العقارية والمحلات التجارية؛
- العقود التي تتناول تكوين شركة ومد أجلها وزيادة أو اهتلاك أو تخفيض رأسمالها وكذلك التنازلات عن الأسهم والحصص في الشركة.¹

¹ وزارة المالية، المديرية العامة للضرائب، المواد 5/4/3/2/1 من قانون التسجيل 2020.

² وزارة المالية، المديرية العامة للضرائب، المادة 13 من قانون التسجيل 2020.

الفصل الثاني: مصادر الجباية العقارية في الجزائر

- العقود التي تتناول قسمة ومبادلة الأموال العقارية بأي صفة كانت.

بعد استقراء نص المادة 59 من قانون التسجيل يتبين أن العقود الموثقة التي تفتح الحق في الرسوم الثابتة تقدم من أجل تأشيرة التسجيل خلال الشهر الذي يلي شهر إعداد هذه العقود، ويتم تحصيل الرسوم عن طريق وضع طوابع منفصلة من قبل محرر الكتابة على النسخ الأصلية لهذه العقود وتكون هذه الطوابع مساوية لمبلغ الرسوم الثابتة المنصوص عليها من أجل العمليات التي تثبتها²، بالإضافة إلى أن تسجيل العقود التي تتضمن نقل الملكية أو حق الانتفاع للأموال المنقولة في أجل شهر ابتداء من تاريخها³.

ب- نقل الملكية عن طريق الوفاة:

الأجل المحدد لاكتتاب التصريحات والتي يجب على الورثة أو الموصى لهم تقديمها عن الأموال المستحقة أو التي انتقلت عن طريق الوفاة، يحدد بسنة واحدة ابتداء من يوم الوفاة⁴، أما فيما يخص جميع الاموال الموصى بها إلى الولايات وإلى جميع المؤسسات العمومية الأخرى أو ذات النفع العام، فإن الأجل، فيما يخص دفع رسوم نقل الملكية عن طريق الوفاة، لا يسري مفعوله بالنسبة لجميع الورثة أو الموصى لهم المعنيين بالتركة، إلا ابتداء من اليوم الذي ثبت فيه السلطة المختصة في الطلب بالترخيص بقبول الوصايا من دون أن يؤجل دفع الرسوم الى ما بعد سنتين ابتداء من يوم وفاة صاحب التركة⁵.

كما أن الأموال المشار إليها في المادة 52 التي تنص على أن الأموال المنقولة المادية والعقارية والمحلات التجارية المتلفة أو المتضررة نتيجة الكوارث الطبيعية أو وقائع الحرب التابعة لتركات المفتوحة، تخضع لقواعد التقدير المحددة بموجب مرسوم يتخذ بناء على تقرير وزير المالية من أجل تصفية رسم نقل الملكية وتحصيلها عن طريق الوفاة. تذكر على سبيل البيان في التصريح المنصوص عليه في المادة 65 من هذا القانون مع مراعاة تحديد الاجل الذي يجب أن يقدم خلاله التصريح التكميلي لهذه الاموال المتضمن تقديرها. وتطبق أحكام المقطع أعلاه على الأموال من كل نوع المتنازل عنها أو الموصى بها لصالح الخدمات الاجتماعية أو الثقافية أو هيئات أخرى معترف بنفعها العام⁶.

¹ وزارة المالية: المديرية العامة للضرائب، المادة 58 من قانون التسجيل 2020.

² وزارة المالية: المديرية العامة للضرائب، المادة 59 من قانون التسجيل 2020.

³ وزارة المالية: المديرية العامة للضرائب، المادة 60 من قانون التسجيل 2020.

⁴ وزارة المالية: المديرية العامة للضرائب، الدليل الجبائي للتسجيل، 2016، ص 32.

⁵ وزارة المالية: المديرية العامة للضرائب، المادة 69 من قانون التسجيل 2020.

⁶ وزارة المالية: المديرية العامة للضرائب، المادة 71 من قانون التسجيل 2020.

الفصل الثاني: مصادر الجباية العقارية في الجزائر

ت- احكام المشتركة:

كما جاء في المادة 72 التي نصت "أن يوم تاريخ العقد أو يوم فتح التركة لا يؤخذ بعين الاعتبار ضمن الآجال المحددة بموجب المواد السابقة من أجل تسجيل العقود والتصريحات".¹

حيث تفتح مكاتب التسجيل للجمهور، حسب الساعة التي تحددها الإدارة كل يوم باستثناء ما يأتي:

- أيام الجمعة و السبت؛
- أيام الأعياد المحددة بموجب القانون؛
- عند الاقتضاء، بعد ظهر اليوم الذي تحدده الإدارة من أجل القفل الشهري للمحركات الحسابية. وتعلق أيام وساعات الافتتاح والغلق على باب كل مصلحة.² أما الآجال المحددة بموجب هذا القانون من أجل تسجيل العقود وكذلك من أجل دفع الحقوق والرسوم الخاصة بها، ومن أجل ايداع التصريحات الخاصة بها، تمدد الى غاية يوم العمل الأول الذي يلي، عندما ينقضي اليوم الأخير من الأجل في يوم من أيام الغلق المنصوص عليها في المادة 73 أعلاه.³

2- المصالح المختصة بتسجيل العقود ونقل الملكيات:

تحدد المصالح المختصة بتسجيل العقود ونقل الملكيات كما يلي:

- أ- العقود ونقل املاكيات غير نقل الملكيات عن طريق الوفاة: نصت عليها المادة 75 على أنها:
 - لا يمكن للموثقين أن يسجلوا عقودهم لا في مكتب التسجيل التابع للدائرة أو عند الاقتضاء، في مكتب الولاية الذي يوجد بها مكتبهم؛
 - ويسجل أعوان التنفيذ التابعون لكتابات الضبط عقودهم، أما في المصلحة التابعة لمحل اقامتهم وأما في المصلحة التابعة للمكان الذي تم فيه إعداد هذه العقود؛
 - ويسجل كتاب الضبط وكتاب الادارات المركزية والمحلية العقود التي يجب عليهم اخضاعها لهذا الاجراء في مكتب التسجيل التابع للدائرة، أو عند الاقتضاء، في المكتب الموجود في نطاق الولاية التي يمارسون بها مهامهم.

- كما جاء في نص المادتين 78 و 79 يمكن تسجيل العقود المبرمة في الخارج في جميع مصالح التسجيل بدون تمييز. بالإضافة للمادة 79 نصت على ان الوصايا التي تمت في الخارج لا يمكن تنفيذها على الاموال الموجودة في الجزائر إلا بعد تسجيلها في المصلحة التي يتبع لها محل سكنى الموصي، إذا احتفظ بأحد وإلا في مكتب محل سكنه الأخير المعروف في الجزائر وفي حالة ما إذا كانت الوصية تشمل

¹وزارة المالية: المديرية العامة للضرائب، المادة 72 من قانون التسجيل 2020.

²وزارة المالية: المديرية العامة للضرائب، المادة 73 من قانون التسجيل 2020.

³وزارة المالية: المديرية العامة للضرائب، المادة 74 من قانون التسجيل 2020

الفصل الثاني: مصادر الجباية العقارية في الجزائر

تدابير خاصة بعقارات موجودة في الجزائر فيجب، فضلا عن ذلك، أن تسجل في المكتب الذي يتبع له موقع هذه العقارات من دون أن يترتب عن ذلك ازدواج الرسوم.¹

ب- نقل الملكية عن طريق الوفاة:

يسجل نقل الملكية عن طريق الوفاة في المكتب الذي يتبع له محل سكني المتوفى، مهما كانت حالة القيم المنقولة أو العقارية التي يجب التصريح بها. وعند عدم وجود محل سكني في الجزائر، فإن التصريح يتم في المكتب الذي يتبع له مكان الوفاة وإذا لم تكن الوفاة قد وقعت في الجزائر، يتم التصريح في المكاتب التي تعينها إدارة الضرائب.²

ثالثا/ طرق دفع الرسوم والعقوبات المترتبة عنها والاعفاءات الممنوحة:

تفيد أحكام قانون التسجيل بأن المشرع الجزائري قد تضمن العديد من المسائل القانونية ذات الصلة الوطيدة بالملكية والحقوق العقارية إلا أنه لم يعرف هذا الإجراء ذو الأهمية البالغة من ناحية تبيين طرق دفع الرسوم والعقوبات التي تتضمنها، فضلا عن تحديد تلك المعفاة منها من الناحية الجبائية كما القانونية لصون حقوق المكلفين.

1- طرق دفع الرسوم:

للتسجيل العقاري أهمية مزدوجة لتحديد كيفية يتم إجراء التسجيل نظرا لدفع الرسوم المحددة قانونا التي تضمنت مجموعة من المواد، التي تأتي كما يلي:

أ- **المدينون بالرسوم:** إن رسوم العقود وعقود نقل الملكية عن طريق الوفاة تدفع قبل التسجيل حسب المعدلات والحصص المحددة بموجب هذا القانون، ولا يمكن لاحد ان يخفض من الدفع ولا يؤجله تحت ذريعة النزاع في الحصة ولا لأي سبب كان ما عدا اللجوء إلى الاسترجاع عند الاقتضاء. ويكون الأطراف متضامنين ازاء الخزينة من أجل تسديد الرسوم البسيطة والزائدة المترتبة على الأحكام التحكيمية والقرارات القضائية.³

ب- **الدفع الجزئي أو المؤجل:** إن الرسم المنصوص عليه في المادة 250 من هذا القانون يمكن تسديده على ثلاث دفعات متساوية بناء على الطلب الصريح للشركة المدينة والمقدم والموقع في أسفل العقد المثبت لإنجاز العملية، وتسدد الدفعة الأولى عند تسجيل العقد، أما الدفعتان الأخيرتان فتستحقان من سنة إلى سنة ويجب دفعهما خلال العشرين يوما التي تلي كل استحقاق سنوي، تزداد فيهما فائدة تحدد ب 5%،

¹وزارة المالية: المديرية العامة للضرائب، المادة 79/78/75 من قانون التسجيل 2020.

²وزارة المالية: المديرية العامة للضرائب، المادة 80 من قانون التسجيل 2020.

³وزارة المالية، المديرية العامة للضرائب، المادة 83/81 من قانون التسجيل 2020.

الفصل الثاني: مصادر الجباية العقارية في الجزائر

ولا يمكن قبول طلب التجزئة على دفعات الا اذا كان مصحوبا بعرض ضمانات كافية. إن هذه الضمانات التي هي مستقلة من الامتياز الممنوح بموجب المادة 366 من هذا القانون، تشمل إما رهونا على عقارات وإما رهونا حيزية على محلات تجارية أو قيم منقولة. ويجب أن تكون قيمتها مساوية لمبلغ الرسوم المؤجلة على الأقل. ويجب أن تحقق هذه الضمانات في أجل أقصاه ستة أشهر ابتداء من تسجيل العقد مالم يسقط الحق فيها، وإن دفع الرسوم المؤجلة يمكن كذلك أن يضمن عن طريق تقديم كفالة مصرفية.

أما المادة 87 نصت على ما يلي:

- يمكن تسديد مبلغ رسوم نقل الملكية عن طريق الوفاة، بناء على طلب كل موصى له أو أي احد من الورثة الشركاء على عدة أقساط متساوية، بحيث يحل أجل القسط الأول ثلاثة أشهر على الأكثر بعد تاريخ القرار الذي يمنح أجل الدفع المطلوب من دون أن يتم دفع ما تبقى، بعد أكثر من خمس سنوات من انقضاء الأجل من أجل تقديم التصريح بالتركة؛
- تحديد هذه الأقساط باثنين، عندما لا تتجاوز رسوم نقل الملكية 5 بالمائة من نفس الحصص وهكذا دواليك، يرفع باثنين تدريجيا عدد الأقساط كلما تجاوزت الرسوم مضاعف جديد يقدر ب 5%، وذلك بدون تتجاوز عدد الأقساط عشرة، وأن لا تفوق المدة بين كل قسط ستة (6) أشهر على الأكثر؛
- تحسب الفوائد على الرسوم المؤجلة حسب المعدل المحدد بموجب المادة 84 اعلاه، وتضاف إلى كل قسط وتدرج في دفاتر الحسابات في نفس أبواب الميزانية التي تدرج فيها الرسوم التي تنطبق عليها؛
- يقدم طلب الأجل إلى مفتش التسجيل للمكتب الذي يجب أن يصرح لديه بالتركة ولا يقبل هذا الطلب إلا إذا كان مرفقا بتصريح التركة كاملة وبانتظام وإذا قدم المدينون الضمانات الكافية، وإن هذه الضمانات التي هي مستقلة عن الإمتياز الممنوح بموجب الفقرة الاولى من المادة 366 من هذا القانون، تشمل إما الرهن القانوني على عقارات كانت إما رهون حيزية على محلات تجارية أو قيم منقولة، حيث:
- يجب أن تكون قيمتها مساوية لضعف دين الخزينة على الأقل؛
- إن دفع الرسوم المؤجلة يمكن كذلك عن طريق تقديم كفالة مصرفية؛
- تستطيع إدارة الضرائب أن تطلب ضمانات إضافية، في أي وقت كان، إذا رأت ذلك ضروريا. وإذا لم يستجيب المدين بالضريبة خلال أجل شهر للطلب الذي قدم لهذا الغرض بموجب رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام، فإن الرسوم تصبح واجبة الأداء فورا.
- إن الرهن القانوني الممنوح للخزينة على عقارات التركة يأخذ مرتبته من يوم تسجيله في المحافظة العقارية ضمن الكيفية والطريقة المحددة بموجب القانون. توقع العقود المثبتة لتأسيس ضمانات وشطب تسجيل الامتيازات والرهن الحيزية وتحقيق أو استرجاع القيم المنقولة المقدمة كضمان، بالنسبة للإدارة، من طرف مفتش المكتب الرسوم واجبة الأداء. تكون هذه العقود معفاة من رسوم الطابع والتسجيل. تخفض رسوم التوثيق والرهن بمقدار النصف؛

الفصل الثاني: مصادر الجباية العقارية في الجزائر

- في حالة التأخير في دفع أي قسط مستحق من الأقساط، فإن الرسوم الموقوفة تصبح واجبة الأداء فوراً من دون أي اذار؛
- لا تطبق أحكام هذه المادة على الرسوم المستحقة نتيجة الإغفالات أو عدم الكفاية للملاحظين؛
- يمكن أن تسدد مسبقاً الرسوم المؤجلة. في هذه الحالة، لا تستحق الفوائد إلى غاية يوم الدفع.¹
- ت- **المساهمة في الدفع:** يتحمل الرسوم المفروضة على العقود المدنية والقضائية التي تتضمن نقل الملكية أو حق الانتفاع بالمنقولات أو العقارات كما هي محددة بموجب هذا القانون، بالتضامن مع أطراف العقد التي يتعين عليها إجراء توزيع عادل ومنصف، غير أنه عندما يستفيد أحد طرفي العقد، المشتري أو البائع، من إعفاء بموجب حكم من أحكام هذا القانون، لا يتحمل إلا نصف حق نقل الملكية الذي يتحمله الطرف الآخر.²

2- العقوبات الجبائية:

أورد المشرع الجزائري بموجب قانون التسجيل مجموعة من الحالات التي تترتب عليها هاته العقوبات الجبائية، نذكرها على النحو التالي:

- **عدم التسجيل أو التأخير في التسجيل، الإغفالات و التصريحات الخاطئة³**
- **عدم كفاية الثمن:** ان الحقوق والرسوم والعقوبات المترتبة على نقصان الاثمان أو التقدير المسجلين على نقل ملكية عقارات أو حقوق عقارية لقاء عوض وعلى نقل ملكية محل تجاري وزبائن لقاء عوض، تستحق على أطراف العقد بصفة مشتركة وبالتضامن.⁴
- **الإخفاء:** بعد استقراء المادة 113 من قانون التسجيل نصت على عدة حالات نذكرها على النحو التالي:
- يكون باطلاً وعديم الأثر كل اتفاق يهدف إلى إخفاء جزء من ثمن بيع عقارات أو تنازل عن محل تجاري أو زبائن وكل جزء من فارق ناتج عن تبادل أو قسمة بتامة أو جزء منه يتضمن أموالاً عقارية أو محلاً تجارياً أو زبائن؛
- يمكن إثبات إخفاء الثمن بشتى وسائل الإثبات المقبولة في مادة التسجيل؛
- كل إخفاء في ثمن بيع عقارات أو تنازل عن محل تجاري أو زبائن والفارق الناتج عن التبادل أو قسمة، يعاقب عليه بغرامة تساوي ضعف الحقوق والرسوم المتملص منها من دون أن تقل هذه الغرامة عن 10.000 دج و يدفع الغرامة الأطراف المتضامنون ما عدا توزيعها بينهم بالتساوي؛

¹ وزارة المالية: المديرية العامة للضرائب، المادة 87/84 من قانون التسجيل 2020.

² وزارة المالية: المديرية العامة للضرائب، المادة 91 من قانون التسجيل 2020.

³ وزارة المالية: المديرية العامة للضرائب، المواد 93/94/95/96/97/98/99/100 من قانون التسجيل 2020.

⁴ وزارة المالية: المديرية العامة للضرائب، المادة 112 من قانون التسجيل 2020.

الفصل الثاني: مصادر الجباية العقارية في الجزائر

- يتعين على الموثق الذي يعمل لحسابه الخاص، والذي يتلقى عقد بيع أو مبادلة أو قسمة، أن يقوم بتلاوة هذا العقد على الأطراف، و ذلك تحت طائلة غرامة مالية تقدر ب 500 دج. ويشير في العقد بأن هذه التلاوة قد تمت ويؤكد تحت طائلة نفس معلوماته، بأن هذا العقد لم يعدل وغير متناقص مع أي سند مضاد يحتوي على زيادة في الثمن أو المعدل؛
 - كل شخص تم التأكد بأنه كان شريكا باي طريقة كانت في ممارسات تهدف إلى التملص من دفع الضريبة يخضع شخصيا. زيادة عن العقوبات التأديبية إذا كان موظفا مؤهلا لتلقي العقود الى غرامة تساوي أضعاف الحقوق والرسوم المتملص منها من دون أن نقل هذه الغرامة عن 10.000 دج؛
 - إن الموظفين المشار إليهم في المقطع 5 أعلاه، المتهمين بأي طريقة كانت، بأنهم شركاء في المناورات التي تهدف إلى التملص من دفع الضريبة يعزلون، في حالة العود، من دون المساس بتطبيق العقوبات المنصوص عليها في المادتين 123 و 124 من قانون العقوبات، في حقهم.
- وتطبق احكام المادة 113 اعلاه على عقود التنازل عن حق في الإيجار أو الاستقادة من وعد بالإيجار على العقار كله أو جزء منه.¹

- حق الشفعة؛

- الغش الجبائي؛²

- منع المراقبة الجبائية.

3- الإعفاءات الممنوحة:

- أورد المشرع الجزائري ضمن قانون التسجيل حالات عديدة، يعفى فيها نقل الملكية عن طريق البيع من حقوق التسجيل، تضمنت مجموعة من المواد من أغلب هاته الحالات، نذكر منها ما يلي:
- تعفى الدولة من جميع حقوق التسجيل فيما يخص العقود المتعلقة بالمبادلات وعمليات الشراء والتنازل عن الأموال منكل نوع وكذلك المتعلقة باقتسام هذه الأموال مع الخواص؛³
 - تعفى من رسوم نقل الملكية التي هي على عاتق المشتري، الاكتسابات التي تتم بالتراضي لقاء عوض من قبل الولايات أو البلديات أو نفقات البلديات والمؤسسات العمومية للولاية أو البلدية، عندما تكون مخصصة للتعليم العام أو الإسعاف أو الحفاظ على الصحة الاجتماعية وكذلك لأشغال التعمير والبناء، وتطبق هذه الأحكام عندما تصدر السلطات المختصة بموجب قرار تنظيمي طبقا للقوانين والتنظيمات السارية

¹وزارة المالية: المديرية العامة للضرائب، المادة 115/113 من قانون التسجيل 2020.

²وزارة المالية: المديرية العامة للضرائب، المادة 121/120/119 من قانون التسجيل 2020.

³وزارة المالية: المديرية العامة للضرائب، المادة 271 من قانون التسجيل 2020.

الفصل الثاني: مصادر الجباية العقارية في الجزائر

المفعول، حالة الاستعجال للمنفعة العمومية لهذه الاكتسابات من دون أن يكون هناك لزوم للقيام بإجراءات التحقيق؛

- تعفى من رسم نقل الملكية بالمقابل المنصوص عليه بموجب المادة 252 من هذا القانون، المؤسسات المعتمدة في اطار القانون رقم 82-11 المؤرخ في 21 غشت سنة 1982، المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص بالمناطق الواجب ترقيتها كما يرد تحديدها عن طريق التنظيم، عند قيامها بالشراءات العقارية المخصصة لنشاطها، توسع هذه الامتيازات لتشمل المؤسسات السياحية الوطنية الخاصة المنشأة في اطار القوانين والتنظيمات السارية المفعول في المجال السياحي؛¹

- تسجل مجانا الشهادات الموثقة التي يتم اعدادها بعد الوفاة والمثبتة لنقل الملكيات العقارية؛

- إن الشهادات و عقود الاشهار وغيرها من الاوراق المتعلقة فقط بعمليات التامين في حالة الوفاة أو الحوادث الناجمة عن الأشغال الفلاحية والصناعية، تعفى من إجراءات التسجيل؛²

- إن العقود والاوراق والمحركات من كل نوع المتعلقة بعمليات البناءات العقارية التي تتم في اطار التوفير من جل السكن من قبل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكذلك العقود المثبتة لقروض خاصة بهذه البناءات، تعفى من جميع رسوم التسجيل؛³

- تعفى من حقوق التسجيل مبادلة العقارات الريفية التي تتم ضمن الشروط المبينة ادناه، عندما تكون العقارات التي تمت مبادلتها موجودة في نفس البلدية أو في بلديات مجاورة.

لا تطبق مجانية التسجيل، خارج هذه الحدود إلا إذا كان أحد هذه العقارات التي تمت مبادلتها، مجاورا لعقار المبادلين الذين يتلقونه في حالة ما إذا كانت هذه العقارات قد اكتسبها المتعاقدون بموجب عقد مسجل مند أكثر من عامين أو تلقوها عن طريق الإرث، وفي جميع الحالات يتضمن عقد المبادلة بيان السعة ورقم القسم والمكان المذكور والصفة والنوع ومدخول مسح الأراضي لكل عقار مبادل، ويودع في مكتب التسجيل مستخرج من دفتر مسح الاراضي للأموال المذكورة، اما عند عدم وجود مسح للأراضي، فانه تحل محل هذه البيانات، فيما يخص العقارات التي توجد في اقاليم كانت موضوع مخططات نظامية مع جداول بيانية مطابقة توجد نسخها الاصلية في وثائق المصلحة الطبوغرافية، شهادة يسلمها رئيس هذه المصلحة يبين فيها البلدية التي توجد بها العقارات والمركز والقسم والمكان المذكور والرقم والتوسع والسعة، و في الاقاليم التي لا توجد بها مخططات، فتطلب الشهادة من السلطة البلدية، اما رقم المخطط فيحل محله بيان جدول الارض وما يجاورها، وتسلم هذه الشهادات بدون مصاريف بناء على طلب فيه المبادلان بانهما قد اتفقا نهائيا على المبادلة ولم يبقى لهما الا ابرام العقد.

¹ وزارة المالية: المديرية العامة للضرائب، المادة 272 من قانون التسجيل 2020.

² وزارة المالية: المديرية العامة للضرائب، المادة 290/280 من قانون التسجيل 2020.

³ وزارة المالية: المديرية العامة للضرائب، المادة 298 من قانون التسجيل 2020.

الفصل الثاني: مصادر الجباية العقارية في الجزائر

ان البيانات المحصل عليها هكذا، تذكر في عقد المبادلة وتسلم الشهادة الى مفتش التسجيل في نفس الوقت الذي يقدم فيه العقد للإجراء.

- ان المعدلات وفائض القيمة للمبادلات العقارية الريفية المحققة ضمن الشروط المنصوص عليها في المادة 305 اعلاه، تخضع للرسم الخاص بنقل الملكية العقارية لقاء عوض؛¹

- يعفى من جميع رسوم التسجيل، نقل محافظ النقود والعقود والاحتياطات المنقولة او العقارية الخاصة بهذه العقود، عندما تتم لصالح شركة او عدة شركات عمومية للتأمين مع موافقة المدير؛

- تطبق احكام المادة 312 اعلاه، على جميع الوثائق او العقود المتعلقة باكتساب اراضي ولو كانت مسورة او مبنية، تتم تنفيذها لمخطط تنظيم قانوني موافق عليه، من اجل شق او تعديل او توسيع طرق او مساحات عمومية او طرق ريفية معروفة؛²

- يعفى من رسم التسجيل ايداع النسخة الثانية من السجل الذي يمسكه محافظو الرهن العقاري لدى كتابة ضبط المحكمة؛

- ان جميع العقود المتعلقة باكتساب عقارات وبالقروض المرخص بها الى صناديق التأمين الاجتماعي، تعفى من رسوم التسجيل؛³

- ان التعاونيات العقارية المحدثة في اطار الامر رقم 76-92، المؤرخ في 29 شوال عام 1396 الموافق 23 اكتوبر سنة 1976 و المتعلق بتنظيم التعاونية العقارية، تعفى من جميع الحقوق والرسوم الخاصة بالتسجيل بالنسبة لجميع العقود التي ستعدها طبقا للموضوع التي انشئت من اجله.⁴

وتطبق نفس الاعفاءات على مساكن البناء الذاتي المنجزة في اطار برنامج عمومي للسكن الريفي والتي استفادت من مساعدة مالية او عينية اما من قبل الدولة واما من قبل الجماعات المحلية.

- إذا تم بيع عقار كان محل وعد بالبيع بالتجزئة أو بالحصة من طرف واحد بناء على طلب المستفيد من الوعد، يلزم هذا الأخير بدفع الرسم على القيمة المضافة على مبلغ المبيعات وكذلك على ثمن تنازل المستفيد من وعد البيع الممنوح لمشتريين لكل جزء أو حصة. وبالمقابل لا يترتب على هذه التنازلات الاخيرة تحصيل أي رسم للتسجيل؛⁵

- تعفى من جميع حقوق ورسوم التسجيل والإشهار العقاري، كل الشهادات والأوراق والوثائق التي تم إعدادها بموجب القانون رقم 81-10، المؤرخ في 7 فبراير 1981، أو تطبيقاً لأحكام المادة 41 من قانون

¹وزارة المالية: المديرية العامة للضرائب، المادة 306/305 من قانون التسجيل 2020.

²وزارة المالية: المديرية العامة للضرائب، المادة 313/309 من قانون التسجيل 2020.

³وزارة المالية: المديرية العامة للضرائب، المادة 336/319 من قانون التسجيل 2020.

⁴وزارة المالية: المديرية العامة للضرائب، المادة 340 من قانون التسجيل 2020.

⁵وزارة المالية: المديرية العامة للضرائب، المادة 346 مكرر من قانون التسجيل 2020.

الفصل الثاني: مصادر الجباية العقارية في الجزائر

المالية لسنة 2001 والمادة 209 من قانون المالية لسنة 2002، التي كان موضوعها التنازل عن المحلات ذات الاستعمال السكني التابعة للدولة والجماعات المحلية ودواوين الترقية والتسيير العقاري.¹

المطلب الثاني: رسم الإشهار العقاري

يلي إجراء تسجيل التصرفات والوقائع القانونية الواردة على الملكية والحقوق العقارية على مستوى مصلحة التسجيل والطابع بمديرية الضرائب، واستيفاء الرسوم المستحقة عن ذلك، مرحلة أخرى ذات أهمية بالغة سيما بشأن انتقال الملكية والحقوق العقارية من الخلف إلى السلف، وهي الإشهار العقاري لدى المحافظة العقارية، إذ تقبض بمناسبة هذا الإجراء رسوم الإشهار العقاري المحددة بموجب القانون لصالح الخزينة العمومية، باستثناء ما تم إعفاؤه صراحة بنص القانون.

أولاً/ الإجراءات الخاضعة للرسم:

يقبض رسم الإشهار العقاري بمناسبة القيام بإجراء الإشهار في المحافظات العقارية قيد الرهن القانونية، التأمينية، أو الحيازية، باستثناء ما أشير إليه في المادتين 353-5 و 353-6 من قانون التسجيل 2020، ويقدر رسم إشهار ثابت قدره 3.000 دج، كذا بالنسبة لكتابة الاستبدال والتخفيض والشطب الكلي أو الجزئي المدونة في هامش التسجيلات الموجودة على ما يأتي:²

- العقود والقرارات القضائية المتضمنة نقلاً أو تكويناً أو تصريحاً بحق ملكية عقارية أو غيرها من الوثائق الخاضعة للإشهار العقاري بموجب التشريع المعمول به، باستثناء ما أشير إليه في المادتين 353-5 و 353-6، أدناه؛
- قيد الرهن القانونية أو الاتفاقية أو حقوق التخصيص الرهني، باستثناء ما أشير إليه في المادتين 353-5 و 353-6، أدناه؛
- عقود الاستبدال والتخفيض والشطب الكلي أو الجزئي، باستثناء الكتابات المشار إليها في المادتين 353-5 و 353-6، أدناه.

كما يطبق الرسم المنصوص عليه في المادة 353-1 اعلاه، كالاتي:³

- 1%، تحسب على قيمة العقار أو العقارات المصرح بها في الوثيقة التي تشهر بالنسبة للعقود حتى ولو كانت مثقلة بشرط موقف، والأحكام القضائية المتضمنة أو المعاينة بين الأحياء، نقل أو تأسيس الحقوق

¹وزارة المالية: المديرية العامة للضرائب، المادة 347 مكرر من قانون التسجيل 2020.

²وزارة المالية: المديرية العامة للضرائب، المادة 353-1 من قانون التسجيل 2020.

³وزارة المالية: المديرية العامة للضرائب، المادة 353-2 من قانون التسجيل 2020.

الفصل الثاني: مصادر الجباية العقارية في الجزائر

العينية العقارية مشاعة أو غير مشاعة وكذا عقود الوعد بالبيع التي يجب أن يذكر فيها تحت طائلة الرفض، سعر البيع المتفق عليه والأجل المحدد من قبل الأطراف لإتمام هذا البيع؛

- 0.50%، تحسب على قيمة العقار أو العقارات المصرح بها في الوثيقة المتعين إشهارها بالنسبة للعقود والقرارات القضائية التصريحية والقسمات والإيجارات والوصلات والتنازلات عن أجور الكراء، أو المزارعة التي لم تبلغ حدها؛

- رسم ثابت قدره ستة آلاف دينار (6.000 دج)، بالنسبة لقيود الرهون القانونية أو الاتفاقية أو حق التخصيص الرهنوي وتجديدها وكذا عقود الاستبدال والتخفيض والشطب الكلي أو الجزئي؛

- رسم ثابت قدره ألفا دينار (2.000 دج)، بالنسبة لشهادات نقل الملكية عن طريق الوفاة وكذا التصريحات أو الاختيار بالمزايدة الحقيقية أو التصديق والتملك بمزاد طارئ بعد رسم سابق وبالمزايدات وعقود التقسيم المثبتة لتخصيص ممتلكات سبق تملكها مع وعد بالتخصيص ومن القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، والمتضمن التوجيه العقاري.

جدول 01: قيمة الرسوم الثابتة للإجراء الأول في السجل العقاري والمتعلقة بالعقارات المسموحة التي تشكل الترقيم المؤقت أو نهائيا التي تتم فائدتها لذوي الحقوق وكذا سندات الملكية المعدة

الرسم المطبق (دج)	المساحة (م ²)	
3.000 دج	أقل من 100 م ²	حصص مبنية تابعة لعقار مشترك الملكية
4.500 دج	من 100 م ² إلى 200 م ²	
6.000 دج	أكثر من 200 م ²	
3.000 دج	أقل من 1000 م ²	أراضي غير مبنية
4.500 دج	من 1000 م ² إلى 3000 م ²	
6.000 دج	أكثر من 3000 م ²	
6.000 دج	أقل من 1000 م ²	أراضي مبنية
9.000 دج	من 1000 م ² إلى 3000 م ²	
12.000 دج	أكثر من 3000 م ²	
3.000 دج	أقل من 5 هكتارات	أراضي فلاحية
6.000 دج	من 5 هكتار إلى 10 هكتارات	
9.000 دج	أكثر من 10 هكتارات	

المصدر: من إعداد الطلبة بالاعتماد على قانون التسجيل لسنة 2020

الفصل الثاني: مصادر الجباية العقارية في الجزائر

جدول 02: قيمة الرسوم الثابتة للإجراء الأول في السجل العقاري المتعلق بالعقارات المسموحة التي تشكل الترقيم النهائي المعد مباشرة لأصاحب عقد الملكية

الرسم المطبق(دج)	المساحة(م ²)	
3.000 دج	أقل من 100 م ²	قطع مبنية تابعة لعقار مشترك الملكية
4.500 دج	من 100 م ² إلى 200	
6.000 دج	أكثر من 200	
3.000 دج	أقل من 1000 م ²	أراضي غير مبنية
4.500 دج	من 1000 م ² إلى 3000 م ²	
6.000 دج	أكثر من 3000 م ²	
6.000 دج	أقل من 1000 م ²	أراضي مبنية
9.000 دج	من 1000 م ² إلى 3000 م ²	
12.000 دج	أكثر من 3000 م ²	
3.000 دج	أقل من 5 هكتارات	أراضي فلاحية
6.000 دج	من 5 هكتار إلى 10 هكتارات	
9.000 دج	أكثر من 10 هكتارات	

المصدر : من إعداد الطلبة بالاعتماد على قانون التسجيل لسنة 2020

- رسم ثابت قدره ألف وخمسمائة دينار (1.500دج)، لتسليم شهادة الترقيم العقاري المؤقت المطلوبة بناء على طلب المعنيين خلال فترة الترقيم العقاري المؤقت، أثر الإجراء الأول في السجل العقاري.
- لا يحصل سوى رسم نسبي واحد على العقد الرئيسي و لواحقه المحتملة، والتي لا يترتب عليها رسم نسبي بمبلغ أعلى، ولا يمكن تحصيل مبلغ أقل من ألف دينار (2.000 دج)، بالنسبة للإجراءات التي لا ينتج عنها رسم نسبي مبلغه الف دينار (2.000دج).

لكن تتحمل العقود المعفاة من الرسم النسبي، إلا إذا تضمنت هذه العقود زيادة في الأسعار أو القيم أو المبالغ أو الديون المعبر عنها أو المذكورة أو المقدرة أو المضمونة، وفي هذه الحالة، يحصل الرسم النسبي على مبلغ هذه الزيادة فقط. يخضع العقد المتضمن تكملة أو تفسيراً أو تصحيحاً لأخطاء مادية أو قبولاً أو تخلياً بلا قيد أو شرطاً أو تأكيداً أو موفقة أو تصديقا أو تصحيحاً أو الغاء لشروط موقفة أو تحقيق وعد بالبيع، إن لم يكن يحتوي على إجراء يخضع لرسم ثابت قدره ألف دينار (2.000دج).¹

¹وزارة المالية: المديرية العامة للضرائب، المادة 3-353 من قانون التسجيل 2020.

الفصل الثاني: مصادر الجباية العقارية في الجزائر

- يدفع المحررون الذين لم يدعوا في الآجال المحددة، العقود المحررة من طرفهم أو بمساعدتهم والخاضعة لدفع الرسم المذكور في المادة 353-2 اعلاه، غرامة يحدد مبلغها بألف دينار (1.000 دج)، بغض النظر عن المسؤولية التي يتعرضون لها على الصعيد القانوني، وتحدد اجال اتمام الإجراء كما يأتي:¹
 - بالنسبة لشهادات نقل الملكية بعد الوفاة، ثلاثة (03) أشهر ابتداء من تاريخ تحرير العقد، يمدد هذا الأجل الى خمسة (05) أشهر، إذا كان أحد المعنيين مقيما في الخارج، يمكن أن تقوم المسؤولية المدنية للمالكين الجدد للحقوق العينية، إذا طلب من محرر العقد إعداده، بعد ستة (06) أشهر من الوفاة؛
 - بالنسبة للأحكام القضائية، ثلاثة (03) أشهر من اليوم الذي أصبحت فيه نهائية؛
 - بالنسبة للعقود الأخرى والوثائق، ثلاثة (03) أشهر من تاريخ تحريرها.
- أما في حالة وجوب القيام بالإشهار في محافظتين عقاريتين أو أكثر، تمدد الآجال، المذكور اعلاه، إلى خمسة عشر (15) يوما كاملة، بالنسبة لكل محافظة عقارية فضلا عن الأولى.

ثانيا/ تصفية الرسم و دفعه:

يكتتب الرسم اذا توجب تطبيق معدل نسبي، كما هو منصوص عليه في المادة 353-2 اعلاه، ولم يتم تحديد القيمة في العقد أو القرار القضائي، تصريح تقديري مصادق وموقع من قبل الطالب، في الوثيقة المعدة للإشهار، تحت طائلة الرفض، ويترتب على الإيجارات رسم يطبق على مبلغ مجموع سنوات الإيجار المتداولة.

تطبق على ملكية الرقبة وحق الانتفاع المقام مدى الحياة، القواعد الآتية:

- يقدر حق الانتفاع، إذا كان سن المنتفع أقل من عشرين (20) سنة كاملة، بسبعة أعشار (10/7) وملكية الرقبة بثلاثة أعشار (10/3) من قيمة العقار؛
- إذا تجاوزت المدة عشرين (20) سنة تنقص هذه النسبة بخصوص حق الانتفاع وتزيد لملكية الرقبة بعشر (10/1) بالنسبة لكل فترة عشر (10) سنوات بدون قسمة؛
- إعتبار من سبعين (70) سنة كاملة من عمر المنتفع، يقدر حق الانتفاع بالعشر (10/1) وملكية الرقبة بتسعة اعشار (10/9).

يقدر حق الانتفاع المؤسس لمدة ثابتة بعشرين (10/2) من قيمة العقار بالعشر (10/1) بالنسبة لكل فترة عشر (10) سنوات من حق الانتفاع بدون قسمة ودون الأخذ في الإعتبار عمر المنتفع.

يقدر حق الإمتياز المنصوص عليه في القانون رقم 10-30، المؤرخ في 15 غشت 2003 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاضعة للدولة، بستة اعشار (10/6) من قيمة

¹وزارة المالية: المديرية العامة للضرائب، 353-4 من قانون التسجيل 2020.

الفصل الثاني: مصادر الجباية العقارية في الجزائر

العقار، بغض النظر عن السن. وبالنسبة للمبادلات، يؤسس الرسم على قيمة مجمل العقارات أو الحقوق العقارية المتبادلة. يؤسس الرسم المستحق، إذا كان أحد الأطراف في عقد المبادلات معفيا، على قيمة العقار العائدة للطرف الآخر، ويصفي في حالة تبديل عقار مقابل منقول، على قيمة العقار المصرح بها، أما بالنسبة لعقود القسمة، إذا كان أحد الأطراف معفيا، على أساس قيمة العقار العائدة إلى المشتركين الآخرين في القسمة، وفي حالة القسمة القضائية، لا يكون المتقاسم الذي يطلب إشهار حصته فقط، مطالبا إلا بالرسم المتعلق بهذه الحصّة، بالنسبة لتحصيل رسم الإشهار العقاري، بغض النظر عن أجزاء المبالغ أو القيم التي تقل عن 10 دج.¹

- أما في حالة غياب تقديم الشهادة المنصوص عليها في أحكام المادة 8 من القانون رقم 16-90 المؤرخ في 3 غشت سنة 2016 والمتعلق بترقية الإستثمار، تخضع عقود الإقتناء أو الامتياز المعدة في هذا الإطار لدفع رسم الاشهار العقاري المحددة قيمته حسب الحالة طبقا للفقرة الأولى والفقرة 2 من المادة 353-2 اعلاه.

- في حالة إشهار نفس العقد أو القرار القضائي، أو قيد نفس الدين، أو القيام إلى نفس الاستبدال أو الشطب الكلي أو الجزئي، أو إجراء من نفس النوع في عدة محافظات عقارية، يمكن أن يدفع الرسم كاملا، في المحافظ العقارية التي طلب فيها الإشهار بالدرجة الأولى، وفي هذه الحالة لا يدفع إلا رسم ثابت قدره الفا دينار (2000 دج) في كل من المحافظات العقارية الأخرى، وإن يتم الاستظهار بالوصل المثبت للدفع الكامل للرسم، ويتعين على محافظ العقاري الذي قام بتحصيل الرسم، أن يسلم للطالب، فضلا عن الإيصال المذكور في المادة 353-10 ادناه، نسخا من الإيصال المذكور بقدر ما يطلب منه ذلك.²

- يتكفل الطالب أو المستفيد من حق الإشهار، بدفع رسم الإشهار العقاري، ويسدد من قبل الطالب ويحصل مسبقا من طرف المحافظ العقاري مقابل وصل، يتحمل دفع الرسم، المستفيد من قرض الضمان في مجال قيد الرهون القانونية أو الاتفاقية أو حقوق التخصيص الرهني وتجديدها وكذا عقود الاستبدال والتخفيض والشطب الكلي أو الجزئي المدونة على هامش القيود الموجودة.

يدفع الرسم المطبق على الإجراء الأول في السجل العقاري والمتعلق بالعقارات الممسوحة، عند طلب الحصول على دفتر العقاري من طرف صاحبه أو ممثله، ولا يسترجع الرسم والغرامة المسددان إلا في حالة ارتكاب خطأ من طرف المحافظ العقاري.

- لكل قرار رفض ايداع أو إجراء يحصل المحافظ العقاري مبلغ الف دينار (1.000 دج) يسدد من قبل محرر العقد، ويسترجع المبلغ المحصل بهذه الطريقة في حالة رفض ايداع أو إجراء غير مؤسس.³

¹وزارة المالية: المديرية العامة للضرائب، المادة 353-7 من قانون التسجيل 2020.

²وزارة المالية: المديرية العامة للضرائب، المادة 353/8-353-9 من قانون التسجيل 2020.

³وزارة المالية: المديرية العامة للضرائب، المادة 353/10-353-11 من قانون التسجيل 2020.

الفصل الثاني: مصادر الجباية العقارية في الجزائر

- لا يمكن أن تقل القيمة المعتمدة كوعاء للرسم، عند الاقتضاء، عن تلك المعتمدة كأساس لتصفية حقوق التسجيل، أما إذا ثبتت في ظرف أربع (04) سنوات، ابتداء من تاريخ تنفيذ الإجراء، نقص المبالغ أو القيم التي استعملت كأساس لتحصيل رسم الإشهار العقاري، وفقا لطرق الاثبات المعتمدة في مجال التسجيل، يحصل تلقائيا في مكتب التسجيل التابع للإدارة الجبائية، زيادة على النسبة البسيطة التكميلية، رسم يحدد مبلغه بألفي دينار (2.000 دج). وتدفع شهريا المبالغ المحصلة من قبل مصالح التسجيل بصدد رسم الإشهار العقاري تطبيقا للفقرة السابقة، إلى حساب المحافظ العقاري.¹

ثالثا/ الإعفاءات المتعلقة برسم الإشهار العقاري:

تعفى من رسم الإشهار العقاري ما يلي:²

- جميع اجراءات الإشهار والقيود التي تقع مصاريفها على عاتق الدولة والولاية والبلدية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والموضوعة تحت وصايتها؛
- العقود المحررة والاجراءات المنجزة تطبيقا للتشريع التعلق بأموال والأوقاف؛
- العقود المحررة والاجراءات المنجزة في اطار التشريع المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية؛
- اجراءات التسجيل والاستبدال والتخفيض والشطب الخاصة بالامتيازات القانونية؛
- كل اجراءات المطلوبة من طرف ملتزم المساعدة القضائية؛
- العقود المتعلقة باقتناء العقارات المنجزة من قبل البنوك والمؤسسات المالية الخاضعة للأمر رقم 30-11، المؤرخ في 26 اوت 2003، والمتعلق بالنقد والقرض المعدل والمتمم، في اطار الإيجار العقاري، أو أي قرض عقاري موجه لتمويل الاستثمارات المنجزة من قبل المتعاملين الاقتصاديين، للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الفلاحي أو لممارسة مهنة حرة؛
- العقود والوثائق المبرمة من الجمعيات التعاضدية؛
- اشهار العقود المتعلقة بتأسيس الارتفاق، المقرر في القانون الساري المفعول على الكهرباء والغاز؛
- العقود المتضمنة اقتناء المرقين العقاريين العموميين أو الخواص لأراضي موجهة لإنجاز برامج السكن المستفيدة من دعم الدولة؛
- العقود المتضمنة بيع محلات ذات استعمال سكني جديدة انجزها المارقون العقاريين العموميين أو الخواص في اطار برامج السكن المستفيدة من دعم الدولة؛
- عقود الحلول الاتفاقي في حقوق الرهن لفائدة البنوك والمؤسسات المالية في اطار عمليات إعادة التمويل الرهنوي.

¹وزارة المالية: المديرية العامة للضرائب، المادة 353-12 من قانون التسجيل 2020.

²وزارة المالية: المديرية العامة للضرائب، المادة 353-5 من قانون التسجيل لسنة 2020.

الفصل الثاني: مصادر الجباية العقارية في الجزائر

تعفى كذلك من رسم الإثهار العقاري:¹

- القيود والتشطيبات الخاصة بالرهون القانونية المعدة لفائدة البنوك والمؤسسات المالية، ضمانا للقروض الممنوحة للفلاحين المنتجين، لتمويل نشاطاتهم الفلاحية؛
- القيود والتشطيبات الخاصة بالرهون القانونية المعدة لفائدة البنوك والمؤسسات المالية، ضمانا لقروض بناء المساكن الممنوحة للخواص فرادى أو منظمين ضمن تعاونيات عقارية. غير أن الرسم يحصل تلقائيا في حالة إعادة التنازل عن العقار على حاله، دون إنجاز هذه البناءات؛
- العقود المتضمنة بيع المساكن من قبل الهيئات العمومية المختصة إلى المدخرين والمبينة في إطار الإدخار السكني؛
- عقود المبادلات المتعلقة بالأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية؛
- عقود التنازل بين الشركاء في الشيوخ المتضمنة الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية؛
- العقود المتعلقة بنقل الملكية، التي حررتها المؤسسات والهيئات العمومية على أساس التسوية في إطار تطهير الممتلكات العقارية؛
- العقود المعدة، تطبيقا للمادة 86 من القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، و المتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم، لتسوية العمليات المبادر بها في إطار الامر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 والمتضمن تكوين احتياطات عقارية لفائدة البلديات؛
- عمليات التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني المنجزة في إطار المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 7 غشت سنة 2003، الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004؛
- عمليات التنازل عن أصول المؤسسات العمومية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري المنحلة لفائدة العمال وكذا تلك المنجزة في إطار عمليات الخوصصة؛
- عقود الملكية المبرمة، في حالة عملية جماعية للتحقيق العقاري في إطار القانون رقم 07-02، المؤرخ في 27 فبراير سنة 2007، والمتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري؛
- الأجراء الأول الذي يتم في السجل العقاري والمتعلق بالمحلات ذات الاستعمال السكني الممسوحة والتابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري والقابلة للتنازل في إطار الموسوم التنفيذي رقم 03-269، المؤرخ في 7 غشت سنة 2003، الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة قيد الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004.

¹وزارة المالية: المديرية العامة للضرائب، المادة 353-6 من قانون التسجيل لسنة 2020.

المبحث الثاني: الجباية العقارية الواقعة على الملكيات المبنية وغير المبنية

نظرا للأهمية البالغة للعقار والتي تساهم في التطور الاقتصادي والاجتماعي للدولة، ولأنه المحرك الديناميكي للتنمية في أي بلد، فإنه من المنظر أن تحظى الجباية المتعلقة به نفس الاهتمام من قبل الباحثين الاقتصاديين بشكل عام والقانونيين بشكل خاص ملمين بأهميتها كنوع من الإيرادات المدرة لأموال وكنوع مهم من الإيرادات التي تسعى بها التشريعات إلى تغطية حاجيات النفقات العامة، فإن هذا المبحث سيقوم بدراسة المطالب التالية:

المطلب الأول: الجباية العقارية الواقعة على الملكيات المبنية

نص المشرع الجزائري على الرسم العقاري الواقع على الملكيات المبنية في عدة مواد من قانون الضرائب المباشرة والرسم المماثلة.

أولاً/ تحديد الملكيات المبنية الخاضعة للرسم والملكيات المبنية المعفاة:

تخضع الملكيات المبنية لمجموعة من الضرائب والرسم حددها المشرع في قانون الضرائب المباشرة والرسم المماثلة، كما حدد الملكيات المبنية المعفاة.

1- الملكيات الخاضعة للرسم العقاري:

يخضع للرسم العقاري سنويا كل الملكيات المبنية، مهما تكن وضعيتها القانونية، الموجودة فوق التراب الوطني، باستثناء تلك المعفاة من الضريبة صراحة¹.

كما تخضع للرسم العقاري على الأملاك المبنية التالية²:

- المنشآت المخصصة لإيواء الأشخاص والمواد أو لتخزين المنتجات؛
- المنشآت التجارية الكائنة في محيط المطارات الجوية والموانئ ومحطات السكك الحديدية ومحطات الطرقات، بما فيها ملحقاتها المتكونة من مستودعات وورشات للصيانة؛
- أراضي البناءات بجميع أنواعها والقطع الأرضية التي تشكل ملحقا مباشرا لها ولا يمكن الاستغناء عنها؛
- الأراضي غير المزروعة والمستخدمة لاستعمال تجاري أو صناعي كالورشات أو أماكن إيداع البضائع وغيرها من الأماكن من نفس النوع، سواء كان يشغلها المالك أو يشغلها آخرون مجانا أو بمقابل.

¹وزارة المالية: المديرية العامة للضرائب، المادة 248 من قانون الضرائب المباشرة و الرسم المماثلة2020.

²وزارة المالية: المديرية العامة للضرائب، المادة 249 من قانون الضرائب المباشرة و الرسم المماثلة2020.

الفصل الثاني: مصادر الجباية العقارية في الجزائر

2- الملكيات المعفاة :

أعفى المشرع بعض العقارات المبنية من الرسم على الشهر مستندا على اعتبارين، الأول موضوعي خاص بالعقار المبني بغض النظر على المالك أو المنتفع به، والثاني شخصي يخص المكلف سواء كان المالك أو المنتفع بالعقار،¹ كما بين قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة نوعين من الإعفاءات، إعفاءات دائمة وأخرى مؤقتة:

أ- بالنسبة للإعفاءات الدائمة: فقد أعفت كل من المادة 250 والمادة 251 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة من الرسم العقاري على الملكيات المبنية وبصفة دائمة: الملكيات المبنية تكون مخصصة لمرفق عام أو ذي منفعة عامة وأن لا تدر دخلا، العقارات التابعة للدولة والولايات والبلديات وكذلك تلك التابعة للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التي تمارس نشاطا في ميدان التعليم والبحث العلمي والحماية الصحية والاجتماعية وفي ميدان الثقافة والرياضة.²

تعفى كذلك من الرسم العقاري على الملكيات المبنية³:

- البنايات المخصصة للقيام بشعائر دينية؛
- الأملاك العمومية التابعة للوقف والمتكونة من ملكيات مبنية؛
- العقارات التابعة للدول الأجنبية والمخصصة للإقامة الرسمية لبعثاتهم الدبلوماسية والقنصلية المعتمدة لدى الحكومة الجزائرية، وكذلك العقارات التابعة للممثلات الدولية المعتمدة بالجزائر وذلك مع مراعاة قاعدة المعاملة بالمثل؛
- تجهيزات المستثمرات الفلاحية لاسيما مثل الحظائر والمرابط والمطامر.

ب- بالنسبة للإعفاءات المؤقتة: حددت المادتين 252 و 253 من نفس القانون الملكيات المبنية المعفاة مؤقتا من رسم الشهر العقاري كما يلي:⁴

- العقارات أو أجزاء العقارات المصرح بأنها غير صحية أو التي هي على وشك الإتهيار والتي أبطل تخصيصها؛
- الملكيات المبنية التي تشكل الملكية الوحيدة أو السكن الرئيسي لمالكها، شريطة توفر الشرطين الآتيين:

- ألا يتجاوز المبلغ السنوي للضريبة 1400 دج.

¹برحماني محفوظ: الضريبة العقارية، دراسة في القانون الجزائري والتشريعات المقارنة، دار الجامعة الجديدة، البلية، 2009، ص ص114/115.

²وزارة المالية: المديرية العامة للضرائب، المادة 250 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة 2020.

³وزارة المالية: المديرية العامة للضرائب، المادة 251 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة 2020.

⁴وزارة المالية: المديرية العامة للضرائب، المادة 252 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة 2020.

الفصل الثاني: مصادر الجباية العقارية في الجزائر

- ألا يتجاوز الدخل الشهري للخاضعين للضريبة المعنيين، مرتين الأجر الوطني الأدنى المضمون.
 - البناءات الجديدة، وإعادة البناءات وإضافات البناءات. وينتهي هذا الإعفاء ابتداء من أول يناير من السنة التي تلي سنة إنجازها. غير أنه في حالة الشغل الجزئي للأمالك قيد الإنجاز، يستحق الرسم على المساحة المنجزة، ابتداء من أول يناير من السنة التي تلي سنة شغل الأمالك؛
 - البناءات وإضافات البناءات المستعملة في النشاطات التي يمارسها الشباب ذوي المشاريع المؤهلون للاستفادة من إعانة "الصندوق الوطني لدعم تشغيل الشباب" أو "الصندوق الوطني لدعم القرض المصغر" أو "الصندوق الوطني للتأمين على البطالة"، لمدة ثلاث (03) سنوات، ابتداء من تاريخ إنجازها.
 - تحدد مدة الإعفاء بست (06) سنوات، عندما تكون هذه البناءات وإضافات البناءات مقامة في مناطق يجب ترقيتها.
 - تمدد مدة الإعفاء إلى عشر (10) سنوات، عندما تكون هذه البناءات وإضافات البناءات المستعملة في إطار الأنشطة الممارسة من طرف الشباب ذوي المشاريع المؤهلون للاستفادة من إعانة "الصندوق الوطني لدعم تشغيل الشباب" أو "الصندوق الوطني لدعم القرض المصغر" أو "الصندوق الوطني للتأمين على البطالة"، مقامة في مناطق تستفيد من إعانة "الصندوق الخاص لتطوير مناطق الجنوب".
 - تمدد مدة الإعفاء إلى ست (06) سنوات، عندما تكون هذه البناءات وإضافات البناءات المستعملة في إطار الأنشطة الممارسة من طرف الشباب ذوي المشاريع المؤهلون للاستفادة من إعانة "الصندوق الوطني لدعم تشغيل الشباب" أو "الصندوق الوطني لدعم القرض المصغر" أو "الصندوق الوطني للتأمين على البطالة"، مقامة في مناطق تستفيد من إعانة "الصندوق الخاص لتطوير الهضاب العليا".
 - السكن العمومي الإيجاري التابع للقطاع العام، شرط أن يستوفي المؤجر أو صاحب هذا المسكن الشرطين المحددين في النقطة الثانية من هذه المادة.
- لا يستثني الإعفاء المنصوص عليه في النقطتين 2 و 5 من هذه المادة، أصحاب المساكن والسكنات من دفع رسم عقاري قدره 500 دج سنويا. تتوقف العقارات أو أجزاء العقارات المخصصة للسكن المعفاة تطبيقا للمادة 252 أعلاه، عن الاستفادة من هذا الإمتياز عندما يتم التنازل عنها لاحقا إلى أشخاص آخرين للسكن فيها وتخصيصها للإيجار أو لاستعمال آخر غير السكن، وذلك ابتداء من أول يناير من السنة التي تلي مباشرة سنة الانتهاء من الحدث التي ترتب عليه فقدان الإعفاء.¹

¹وزارة المالية: المديرية العامة للضرائب، المادة 253 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة 2020.

الفصل الثاني: مصادر الجباية العقارية في الجزائر

ثانيا/ أساس فرض الرسم العقاري على الملكيات المبنية:

ينتج أساس فرض الضريبة من ناتج القيمة الإيجارية الجبائية لكل متر مربع للملكية المبنية، في المساحة الخاضعة للضريبة،¹ بعد تطبيق معدل تخفيض، مع مراعاة قدم الملكيات المبنية.

1- تحديد القيمة الإيجارية الجبائية:

تختلف القيمة الإيجارية الجبائية، المعبر عنها بالمتري المربع، حسب ما تعلق الأمر بعقارات أو أجزاء عقارات مخصصة للاستعمال السكني أو الأراضي التي تشكل ملحقات الملكيات المبنية الكائنة في قطاعات عمرانية أو قطاعات قابلة للتعمير من جهة وتبعا للمناطق والمناطق الفرعية من جهة أخرى، وإن المناطق والمناطق الفرعية هي تلك المحددة في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 24 ماي 1994 المتضمن تصنيف البلديات حسب المناطق والمناطق الفرعية المتعلقة بتحديد القيمة الإيجارية الجبائية فيما يخص الرسم العقاري على الملكيات المبنية وغير المبنية وتقييم الأملاك العقارية في حالة النقص في التصريح.

أ- المساحة الخاضعة للرسم العقاري:

تحدد المساحة الخاضعة للضريبة بالمتري المربع، ولا تؤخذ بعين الاعتبار أجزاء المتري المربع في وعاء الضريبة، ومن أجل تحديد المساحة الخاضعة للضريبة للمحلات ذات الاستعمال السكني، يتعين هنا التمييز بين العقارات الفردية والعقارات الجماعية:

- **العقارات الفردية:** تحدد مساحة الملكيات المبنية الفردية بالحواجر الخارجية لهذه الملكيات، تتشكل هذه المساحة من مجموع مختلف المساحات الأرضية الخارجة عن البناء.²
- **العقارات الجماعية:** بالنسبة للعقارات الجماعية، تتشكل المساحة الخاضعة للضريبة من المساحة المفيدة. ويدرج على الأخص ضمن المساحة المفيدة مساحة الحجرات والأروقة الداخلية والشرفات والأروقة الخارجية، ويضاف إلى ذلك، عند الإقتضاء الحصة المتعلقة بالأجزاء المشتركة على عاتق الملكية المشتركة.³
- **الأراضي التي تشكل ملحقات الملكيات المبنية:** تحدد مساحة الأراضي الخاضعة للضريبة التي تشكل ملحقات الملكيات المبنية بالفارق بين المساحة العقارية للملكية والمساحة التي تمتد على رقعتها المباني أو البنايات التي شيدت عليها.⁴

¹ وزارة المالية: **المديرية العامة للضرائب**، المادة 254 الفقرة 1 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة 2020.

² وزارة المالية: **المديرية العامة للضرائب**، المادة 258 الفقرة 1 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة 2020.

³ وزارة المالية: **المديرية العامة للضرائب**، المادة 258 الفقرة 2 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة 2020.

⁴ وزارة المالية: **المديرية العامة للضرائب**، المادة 261-أ من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة 2020.

الفصل الثاني: مصادر الجباية العقارية في الجزائر

- **التخفيض:** مراعاة لقدم الملكية المبنية، يطبق تخفيض على أساس فرض الرسم العقاري بمعدل 2% سنويا، غير أنه لا يمكن أن يتجاوز هذا التخفيض بالنسبة لهذه المباني حدا أقصى قدره 25%.¹
- ب- حساب الرسم العقاري:

وفقا للمادة 261-ب من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة فإنه يحسب الرسم العقاري بتطبيق المعدلات التالية:

جدول 03: معدلات فرض الرسم العقاري

البيان	معدلات فرض الرسم العقاري
الملكيات المبنية	- 3% فيما يخص الملكيات المبنية بأتم معنى الكلمة. - 10% فيما يخص الملكيات المبنية ذات الاستعمال السكني المملوكة من طرف الأشخاص الطبيعيين والواقعة في المناطق المحددة عن طريق التنظيم وغير مشغولة سواء بصفة شخصية وعائلية أو عن طريق الكراء.
الملكيات التي تشكل ملحقات الملكيات المبنية	- 5%، عندما تقل مساحتها أو تساوي 500 م ² . - 7%، عندما تفوق مساحتها 500 متر مربع وتقل أو تساوي 1000 م ² . - 10%، عندما تفوق مساحتها 1000 م ² .

المصدر: من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة لسنة 2020.

طبقا لنص المادة 254 والمادة 255 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، لا تؤخذ بعين الاعتبار أجزاء المتر المربع في وعاء الرسم العقاري على الملكيات المبنية، عند تأسيسه على القيمة الإيجارية الجبائية المحددة حسب المتر المربع (المواد 257 و 259 كملحق) ، في المساحة الخاضعة للضريبة وحسب المنطقة الرئيسية والمناطق الفرعية.

ثالثا/ رسم التطهير:

من الرسوم الملحقة بالعقارات المبنية وهو ذو طابع محلي إذ أن نسبة كبيرة منه توجه إلى ميزانية الجماعات المحلية وخاصة البلديات، ويطبق رسم التطهير في البلديات التي تشتغل فيها مصلحة رفع القمامات المنزلية، ويتحمله المالك أو المستأجر الذي يمكن أن يكلف مع المالك بدفع الرسم بصفة تضامنية.

¹وزارة المالية: المديرية العامة للضرائب، المادة 254 الفقرة 2 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة 2020.

الفصل الثاني: مصادر الجباية العقارية في الجزائر

ويحدد مبلغ الرسم على النحو التالي:

- ما بين 1000 دج و 1500 دج على كل محل ذي استعمال سكني؛
- ما بين 3000 دج و 12000 دج على كل محل ذي استعمال مهني أو تجاري أو حرفي أو ما شابهه؛
- ما بين 8000 دج و 23000 دج على كل أرض مهنية للتخميم والمقطورات؛
- ما بين 20000 دج و 130000 دج على كل محل ذي استعمال صناعي أو تجاري أو حرفي أو ما شابهه، ينتج كمية من النفايات تفوق الأصناف المذكورة أعلاه.

تحدد التعريفات المطبقة في كل بلدية بقرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي، بناء على مداولة المجلس الشعبي البلدي وبعد أخذ رأي السلطة الوصية. وبالنسبة للبلديات التي تمارس عملية الفرز، سيتم تعويض كل منزل في حدود 15% من مبلغ الرسم المطبق على رفع القمامات المنزلية، وتعفى من دفعه الملكيات غير المستفيدة من خدمات رفع القمامات المنزلية.

المطلب الثاني: الجباية العقارية الواقعة على الملكيات غير المبنية

نص المشرع الجزائري على الرسم العقاري الواقع على الملكيات المبنية في المواد من 261-د إلى 261-ح من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.

أولاً/ تحديد الملكيات غير المبنية الخاضعة للرسم الملكيات غير المبنية المعفاة:

يؤسس رسم عقاري سنوي على الملكيات غير المبنية بجميع أنواعها، باستثناء تلك المعفية صراحة من الضريبة. وتستحق، على الخصوص ، على¹:

- الأراضي الكائنة في القطاعات العمرانية والقابلة للتعمير، بما فيها الأراضي قيد التعمير غير الخاضعة لحد الآن للرسم العقاري للملكيات المبنية؛
- المحاجر ومواقع استخراج الرمل والمناجم في الهواء الطلق؛
- مناجم الملح والسبخات؛
- الأراضي الفلاحية.

وتعفى من الرسم العقاري على الملكيات غير المبنية²:

¹وزارة المالية: المديرية العامة للضرائب، المادة 261-د من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة 2020.

²وزارة المالية: المديرية العامة للضرائب، المادة 261-هـ من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة 2020.

الفصل الثاني: مصادر الجباية العقارية في الجزائر

- الملكيات التابعة للدولة والولايات والبلديات والمؤسسات العمومية أو العلمية أو التعليمية أو الاسعافية عندما تكون مخصصة لنشاط ذي منفعة عامة، وغير مدرة لأرباح. لا يطبق هذا الإعفاء على الملكيات التابعة لهيئات الدولة والولايات والبلديات التي تكتسي طابعا صناعيا أو تجاريا؛
- الأراضي التي تشغلها السكك الحديدية؛
- الأملاك التابعة للأوقاف العمومية والمتكونة من ملكيات غير مبنية؛
- الأراضي والقطع الأرضية الخاضعة للرسم العقاري على الملكيات المبنية.

ثانيا/ حساب الرسم العقاري على الملكيات الغير المبنية:

يتم حساب الرسم العقاري على الملكيات الغير المبنية على النحو التالي:

1- أساس فرض الضريبة:

وينتج الأساس الضريبي من حاصل القيمة الإيجارية الجبائية للملكيات غير المبنية المعبر عنها بالمترب المربع أو الهكتار الواحد، حسب الحالة، تبعا للمساحة الخاضعة للضريبة:

جدول 04: القيمة الإيجارية الجبائية للملكيات الغير مبنية

المنطقة 4	المنطقة 3	المنطقة 2	المنطقة 1	المنطقة الفرعية	الملكيات الغير المبنية
100	180	240	300	أراضي معدة للبناء	الأراضي الموجودة في قطاعات عمرانية
18	32	44	54	أراضي أخرى مستعملة كأراضي لنزهة و الحدائق للترفيه و ملاعب لا تشكل ملحقات للملكيات المبنية	
34	66	88	110	الأراضي الموجودة في قطاعات معدة للتعمير في المدى المتوسط و قطاع التعمير المستقبلي	المحاجر ومواقع استخراج الرمل والمناجم في هواء الطلق ومناجم الملح والسبخات
14	26	34	44		
34	66	88	110		
د	ج	ب	أ		
750	5 962	11 250	15 000		الأراضي الفلاحية المسقية
750	994	1 874	2 500		الأراضي الفلاحية اليابسة

المصدر: قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة لسنة 2020.

الفصل الثاني: مصادر الجباية العقارية في الجزائر

2- حساب الرسم العقاري على الملكيات غير المبنية:

وفقا لما جاء في نص المادة 261-ب من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة يحسب الرسم بعد أن يطبق على أساس الضريبة بالنسب التالية:

جدول 05: الرسوم المفروضة على الملكيات غير المبنية

النسبة	البيان
5%	بالنسبة للملكيات غير المبنية المتواجدة في المناطق غير الصناعية
5%	بالنسبة للأراضي العمرانية، تحدد نسبة الرسم كما يلي: - عندما تكون مساحة الأراضي أقل من 500 م أو تساويها.
7%	- عندما تفوق مساحة الأراضي 500 م وتقل أو تساوي 1000 م. الرسم
10%	العقاري على الملكيات المبنية - عندما تفوق مساحة الأراضي 1001 م.
3%	بالنسبة للأراضي الفلاحية

المصدر: من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة لسنة 2020.

إلا أنه بالنسبة للملكيات غير المبنية المتواجدة في المناطق العمرانية أو الواجب تعميمها والتي لم تنشأ عليها بنايات منذ (03) سنوات، ابتداء من تاريخ الحصول على رخصة البناء أو صدور رخصة التجزئة، فإن الحقوق المستحقة بصدد الرسم العقاري ترفع إلى 4 أضعاف.

ثالثا/ الرسوم على عقود التعمير وغيرها من الرخص أو غيرها من الشهادات الأخرى شهادة المطابقة وشهادة التقسيم والتعمير:

1- الرسم على استخراج شهادة التعمير:

تعرف شهادة التعمير على أنها هي وثيقة تسلم بناء على طلب من المالك أو وكيله أو أي شخص معني تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية، ويقدر مبلغ الرسم على إصدار شهادة التعمير ب 3.000 دينار جزائري.

2- الرسم على استخراج رخصة البناء:

يحدد أساس الرسم بناء على المساحة المبنية بالمترا المربع بدلا من القيمة التجارية للبناء بالنسبة للبناءيات ذات الاستعمال السكني والبناءيات المشيدة في إطار الترقية العقارية.

الفصل الثاني: مصادر الجباية العقارية في الجزائر

جدول 06: الرسم المطلق على المساحة المبينة ذات الاستعمال السكني

التعريف (دج/م ²)	المساحة (م ²)	النوع
150 دج	إلى غاية 200 م ²	بنايات ذات استعمال سكني
300 دج	إلى غاية 500 م ²	
200 دج	إلى غاية 1.000 م ²	
100 دج	إلى غاية 5.000 م ²	
70 دج	إلى غاية 10.000 م ²	
40 دج	ما يفوق 10.000 م ²	

المصدر: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 76، 28 ديسمبر 2017م، ص 43.

بينما يبقى تحديد أساس الرسم المتعلق بالبنايات ذات الاستعمال التجاري والصناعي مبني على قيمته التجارية الذي تحدد قيمته حسب الحالات.

جدول 07: الرسم المطلق على المساحة المبينة ذات الاستعمال التجاري والصناعي

التعريف (دج)	قسمة البناية (دج)	النوع
100.000 دج	إلى 7.000.000 دج	بنايات ذات استعمال تجاري أو صناعي
120.000 دج	إلى غاية 10.000.000 دج	
140.000 دج	إلى غاية 15.000.000 دج	
160.000 دج	إلى غاية 20.000.000 دج	
180.000 دج	إلى غاية 25.000.000 دج	
200.000 دج	إلى غاية 30.000.000 دج	
220.000 دج	إلى غاية 50.000.000 دج	
240.000 دج	إلى غاية 70.000.000 دج	
260.000 دج	إلى غاية 100.000.000 دج	
300.000 دج	ما يفوق 100.000.000 دج	

المصدر: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 76، 28 ديسمبر 2017م، ص 43.

المبحث الثالث: الجباية العقارية في إطار الضريبة على الدخل الإجمالي

تستحق الضريبة على الدخل كل سنة على الإيرادات التي يحققها المكلف بالضريبة من العقار، و يتكون الربح أو الدخل الخاضع للضريبة من فائض الناتج الإجمالي المحقق فعلا، بما في ذلك قيمة الأرباح و الامتيازات العينية التي تمتع بها المكلف على النفقات المخصصة لكسب الدخل و الحفاظ عليه. فإن هذا المبحث سيقوم بدراسة المطالب التالية:

المطلب الأول: الضريبة على المداخل الناتجة عن إيجار الأملاك المبنية والغير المبنية

يتعلق هذا المطلب بالمداخل الناتجة عن إيجار الأملاك المبنية والغير مبنية التي يحققها الأشخاص الطبيعيين والمعنويين من عقاراتهم، كما أن هذه المداخل من بين المداخل التي اعتبرها المشرع الجزائري ضمن الدخل الصافي الخاضع للضريبة.

أولاً/ الوعاء المطبق:

تدرج المداخل الناتجة عن إيجار العقارات المبنية أو أجزاء منها، و كذا إيجار كل المحلات التجارية أو الصناعية غير المجهزة بعنادها، إذا لم تكن مدرجة في أرباح مؤسسة صناعية أو تجارية أو حرفية أو مستثمرة فلاحية أو مهنية غير تجارية و كذا تلك الناتجة عن عقد العارية في تحديد الدخل الإجمالي المعتمد كأساس في تحديد الضريبة على الدخل الإجمالي، في صنف المداخل العقارية. يتكون الأساس الضريبي المعتمد في عقد العارية من القيمة الإيجارية المحددة إستنادا إلى السوق المحلية أو حسب المقاييس المقررة عن طريق التنظيم. تدرج كذلك في صنف الربوع العقارية الإيرادات الناتجة عن إيجار أملاك غير المبنية بمختلف أنواعها بما فيها الأراضي الفلاحية¹.

ثانياً/ النسب المطبقة:

تخضع المداخل المتأتية من الإيجار المدني لأملك عقارية ذات استعمال سكني، للضريبة على الدخل الإجمالي بنسبة²:

- 7%، محررة من الضريبة، و تحسب هذه النسبة من مبلغ الإيجار الإجمالي، بالنسبة للمداخل المتأتية من إيجار السكنات ذات الاستعمال الجماعي؛

- 10%، محررة من الضريبة، و تحسب هذه النسبة من مبلغ الإيجار الإجمالي، بالنسبة للمداخل المتأتية من إيجار ذات الاستعمال الفردي؛

¹وزارة المالية: المديرية العامة للضرائب، المادة 42 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة 2020.

²وزارة المالية: المديرية العامة للضرائب، المادة 42 الفقرة 2 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة 2020.

الفصل الثاني: مصادر الجباية العقارية في الجزائر

- 15%، محررة من الضريبة، و تحسب هذه النسبة من مبلغ الإيجار الإجمالي، بالنسبة للمداخيل المتأتية من إيجار ذات الاستعمال التجاري أو المهني. كما يطبق هذا المعدل على العقود المبرمة مع الشركات.

ثالثا/ كيفية دفع الضريبة وأجل الدفع:

تدفع الضريبة كما يلي:¹

- يؤدي مبلغ الضريبة المستحق لدى قباضة الضرائب التي يخضع لها المكلف بالضريبة وذلك في أجل أقصاه اليوم العشرون (20) من الشهر الذي يلي تحصيل الإيجار؛
 - في حالة ذكر الأجل المتفق عليه في العقد، تستحق الضريبة على الإيجار بحلول اليوم العشرين (20) من كل شهر. يطبق هذا الحكم حتى وإن لم يسدد مستغل أو مؤجر المكان ثمن الإيجار؛
 - مع مراعاة الأحكام السابقة، تستحق الضريبة على الإيجار المحصل مسبقا بتاريخ اليوم العشرين (20) من الشهر الذي يلي الشهر الذي تم فيه تحصيل؛
 - غير ان لا تدخل في مكونات الأساس الخاضع للضريبة: في حالة الفسخ المسبق للعقد، يمكن للمؤجر أن يطلب استرداد الضريبة المتصلة بالمرحلة المتبقية في السريان شريطة تدير استرجاع المستأجر لمبلغ الإيجار المحصل للمرحلة غير المنتهية.
- يوزع حاصل الضريبة على الدخل الإجمالي صنف الربوع العقارية كمايلي²:

50%- لفائدة ميزانية الدولة؛

50%- لفائدة البلديات.

المطلب الثاني: فوائض القيمة الناتجة عن التنازل بمقابل عن العقارات المبنية وغير المبنية

إضافة صنف من أصناف المداخيل كان قد ألغي بموجب المادة 08 من قانون المالية لسنة 2009 ليعاد إحداثها بموجب المادة 03 من قانون المالية لسنة 2017.

أولا/ الوعاء المطبق:

بالنسبة لوعاء الضريبة على الدخل الإجمالي، تعتبر فوائض قيمة ناتجة عن التنازل بمقابل عن العقارات المبنية أو غير المبنية، فوائض القيمة المحققة فعلا من قبل الأشخاص الذين يتنازلون خارج نطاق

¹وزارة المالية: المديرية العامة للضرائب، المادة 42 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة 2020.

²وزارة المالية: المديرية العامة للضرائب، المادة 42 مكرر من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة 2020.

الفصل الثاني: مصادر الجباية العقارية في الجزائر

النشاط المهني، عن عقارات أو أجزاء من عقارات مبنية أو غير مبنية. لتطبيق هذه المادة، تعد تنازلات بمقابل، الهبات المقدمة للأقارب ما بعد الدرجة الثانية وإلى غير الأقارب¹.

ثانيا/ تحديد فائض القيمة الخاضع للضريبة:

بعد استقراء نص المادة 78 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة يتبين أن فائض القيمة الخاضعة للضريبة هو "الفرق الإيجابي بين سعر التنازل عن المالك وسعر الاقتناء أو قيمة إنشائه من طرف المتنازل ضرب 5% " كما يمكن للإدارة أن تعيد تقييم العقارات أو أجزاء العقارات المبنية أو الغير مبنية طبقا لقيمتها التجارية الحقيقية وذلك في إطار احترام الإجراء التناقصي المنصوص عليه في أحكام المادة 19 من قانون الإجراءات الجبائية².

ملاحظة: لا تخضع الضريبة على الدخل الإجمالي فوائض القيمة الناتجة عن تنازل بمقابل عن العقارات المبنية وغير مبنية التي دامت حيازتها أكثر من (10) سنوات³.

ثالثا/ إعادة تقييم العقارات المبنية وغير المبنية:

في إطار ممارسة حق الرقابة، يمكن للإدارة الجبائية، أن تعيد تقييم العقارات أو أجزاء العقارات المبنية أو غير المبنية طبقا لقيمتها التجارية الحقيقية وذلك في إطار احترام الإجراء التناقصي المنصوص عليه في المادة 42 من قانون الإجراءات الجبائية 2020.

رابعا/ تحصيل ودفن المبالغ الخاضعة للضريبة:

يتعين على المكلفين بالضريبة الذين يحققون فوائض القيمة المشار إليها في المادة 77 ان يحسبوا ويدفعوا بأنفسهم الضريبة بعنوان فوائض القيمة المحققة، في أجل لا يتعدى ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ إبرام عقد البيع وإذا لم يكن للبائع موطن في الجزائر، فيجب على نائبه المفوض قانونا تصفية وتسديد الضريبة لدى صندوق قابض الضرائب، مكان تواجد الملك المتنازل عنه، من خلال مطبوعة تسلمها الإدارة الجبائية أو يتم تحميلها من الموقع الإلكتروني⁴.

¹وزارة المالية: المديرية العامة للضرائب، المادة 77 الفقرة 1 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة 2020.

²بن عزوق منير، طالبي بن عيسى: مجلة تشريعات التعمير والبناء: لا مركزية الجباية العقارية كآلية لتدعيم موارد الدولة وميزانية الحكومات المحلية

دراسة محينة بموجب قانون المالية 2017، العدد الثالث، سبتمبر 2017، جامعة البلديّة 02، ص 171.

³وزارة المالية: المديرية العامة للضرائب، المادة 79 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة 2020.

⁴وزارة المالية: المديرية العامة للضرائب، المادة 80 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة 2020.

الفصل الثاني: مصادر الجباية العقارية في الجزائر

المطلب الثالث: الإعفاءات المتعلقة بالمدخيل الإيجارية والمتعلقة بفائض القيمة

يمكن تحديد الإعفاءات الخاصة بكل من المدخيل الإيجارية وفائض القيمة في كل من قانون المالية وقانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة على التوالي.

أولاً/ الإعفاءات المتعلقة بالمدخيل الإيجارية:

وفقاً لأحكام المواد 5 و64 من قانون المالية لسنة 2017، تم إلغاء الإعفاء من الضريبة على الدخل الإجمالي الممنوح للإيجارات لفائدة الطلبة والمدخيل المتأتية من إيجارات السكنات الجماعية التي لا تتعدى مساحتها 80 م².

ثانياً/ الإعفاءات المتعلقة بفائض القيمة.

لا تدخل في مكونات الأساس الخاضع للضريبة فوائض القيمة المحققة:¹

- بمناسبة التنازل عن عقار تابع لتركة من أجل تصفية إرث شائع موجود؛
- عند تنازل المقرض المستأجر أو المقرض المؤجر عن عقار في إطار عقد قرض إيجاري من نوع "ليزباك" lease back؛
- في إطار التنازل الناتج عن السكنات الجماعية التي تشكل الملكية الوحيدة والسكن الرئيسي التي دامت حيازته مدة تفوق عشر (10) سنوات.²

¹وزارة المالية: المديرية العامة للضرائب، المادة 77 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة 2020.

²وزارة المالية: المديرية العامة للضرائب، المادة 79 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة 2020.

الفصل الثاني: مصادر الجباية العقارية في الجزائر

خلاصة الفصل الثاني:

يضم التشريع الجبائي الجزائري جملة من الضرائب والرسوم العقارية المفروضة على الملكية العقارية والدخل المتأتي منها، فقد فرض المشرع الجزائري الضريبة على الملكية العقارية التي تشمل الضريبة على الملكيات المبنية وغير المبنية، كما فرض الضريبة على الدخل المتحقق من الملكية العقارية كما هو الحال بشأن الضريبة على تأجير الملكية العقارية وفائض القيمة الناتجة عن العقارات المبنية وغير المبنية. كما أنه فرض أيضا رسوما لصالح الخزينة العمومية، التي يرتبط استحقاقها بانتقال الملكية والحقوق العقارية من شخص لآخر، والمتمثلة أساسا في حقوق التسجيل ورسم الإشهار العقاري، حيث نجد أن المشرع وضع عدة مبادئ وقواعد قانونية تتوخى تكريس جباية مستحقات الخزينة العمومية. وبذلك يكون المشرع قد استهدف من ذلك إخضاع كافة العقارات المسجلة لإعادة التقييم وفق اجراءات واحصائيات التي تتم بين المكلف بالضريبة والإدارة التي تتم على مستوى المديرية الفرعية للرقابة الجبائية منها مفتشية التسجيل والطابع وفرقة إعادة التقييم، والتي سوف نتطرق إليها في الفصل الموالي.

الفصل التطبيقي:

دراسة ميدانية

- مديرية الضرائب لولاية ميلّة-

الفصل التطبيقي: دراسة ميدانية-مديرية الضرائب لولاية ميله-

تمهيد:

سنتطرق هذا الفصل إلى التعريف بمديرية الضرائب وفروعها والور الهام الذي تلعبه في السهر على تطبيق القوانين والقيام بالمهام الموكلة إليها على أكمل وجه.

ولاستكمال الموضوع تم اختيار دراسة حالة ميدانية تمت في مديرية الضرائب لولاية ميله وذلك على مستوى المديرية الفرعية للرقابة الجبائية مكتب إعادة التقييم حيث خضعت هذه الأخيرة للتحقيق في التقييم نظرا لبرمجة ملفاتها من طرف رئيس مكتب فرقة إعادة التقييم بسبب وجود مؤشرات لوحظت في الاسعار المصرح بها توهي بعدم احترام الاسعار الحقيقية المتداولة في المعاملات التجارية.

وتبعاً لذلك نقسم هذا الفصل إلى ثلاث مباحث، نخصص الأول لتقديم مديرية الضرائب لولاية ميله، والثاني إجراءات إعادة تقييم العقارات، على أن نتطرق في المبحث الثالث إلى تحليل الإحصائيات من 2010 إلى 2019 الخاصة بمراقبة المبادلات العقارية.

المبحث الأول: تقديم المديرية الضرائب لولاية ميله

تعد مديرية الضرائب لولاية ميله أعلى هيئة عمومية على مستوى الولاية، وهي تنشط في المجال الجبائي تطبيقاً لمختلف القوانين المنصوص عليها. فإن هذا المبحث سيقوم بدراسة المطالب التالية:

المطلب الأول: بطاقة فنية لمديرية الضرائب لولاية ميله

تعتمد الإدارة الضريبية عند قيامها بمهامها على بنيات وهيكل إدارية تتجسد في أقسامها وتنظيماتها ممثلة في الهياكل المحلية والهياكل المركزية.

أولاً/ نشأة المديرية الولائية للضرائب لولاية ميله:

المديرية الولائية للضرائب بميلة هي إدارة عمومية غير ممرضة تابعة لوزارة المالية بالمديرية العامة للضرائب، تأسست المديرية الولائية للضرائب، من بينها مديرية الضرائب لولاية ميله بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 91-60 المؤرخ في 23 فيفري 1991 المتضمن التنظيم واختصاصات المصالح الخارجية للإدارة الجبائية المعدل والمتمم.

وتضم هذه المديرية خمس (05) مديريات فرعية هي:

- المديرية الفرعية للعمليات الجبائية؛
- المديرية الفرعية للتحويل؛
- المديرية الفرعية للمنازعات؛
- المديرية الفرعية للرقابة الجبائية؛
- المديرية الفرعية للوسائل.

بالإضافة إلى 11 مفتشية و 9 قباضات.¹

¹ المرسوم التنفيذي رقم 91-60 المؤرخ في 23 فيفري 1991، الجريدة الرسمية، العدد 09، 1991، ص 02.

الفصل التطبيقي: دراسة ميدانية-مديرية الضرائب لولاية ميلّة-

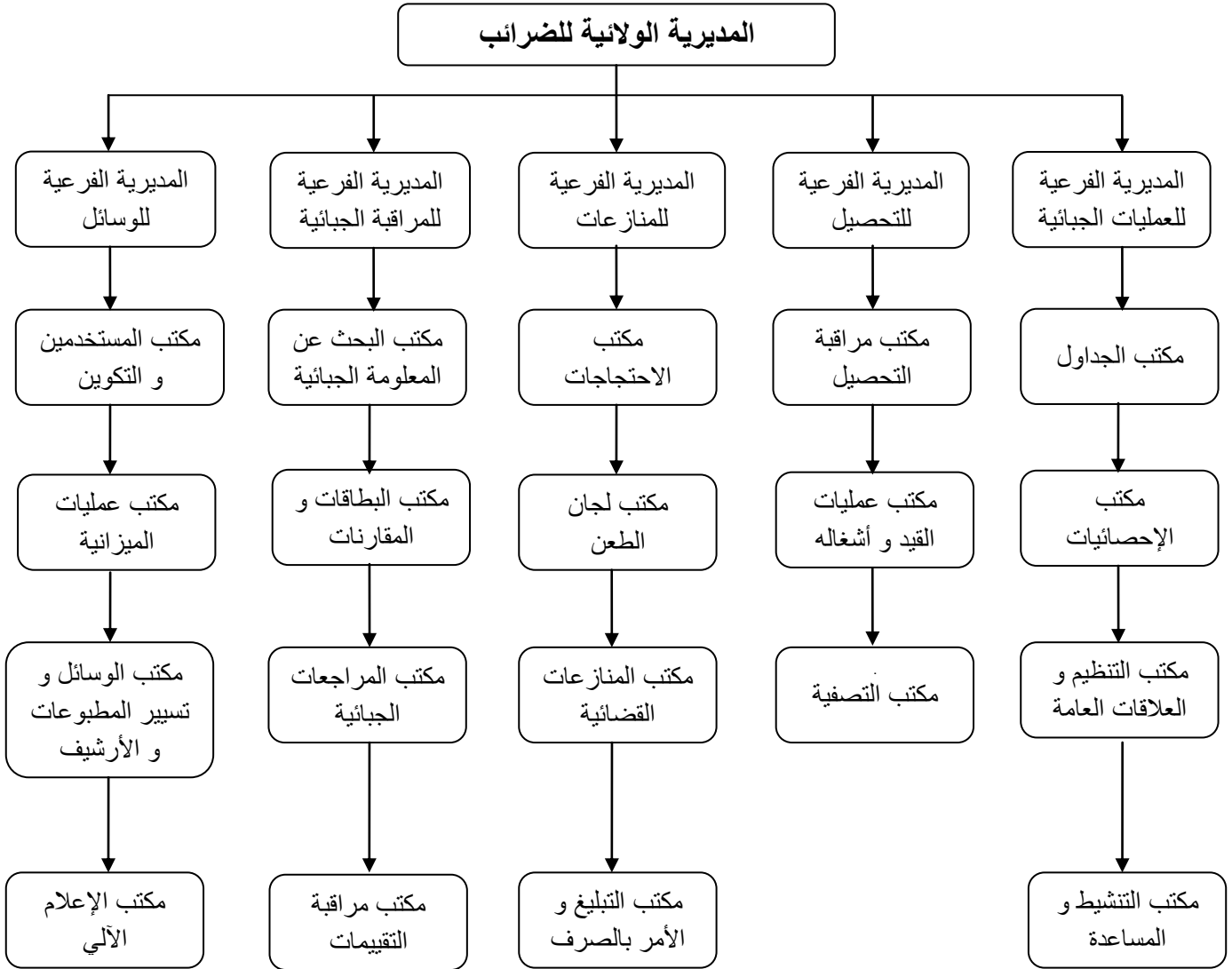
ثانيا/ الهيكل التنظيمي لمديرية الضرائب لولاية ميلّة:

تمت هيكلة المديرية الولائية للضرائب بموجب المرسوم التنفيذي رقم 327-06 المؤرخ في 2006/09/18، والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2009/02/21 المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية وصلاحياتها، مهيكلة على النحو التالي:

- المديرية الولائية للضرائب؛
- مديريات فرعية؛
- مفتشيات الضرائب؛
- قباضات مختصة؛
- مراكز الضرائب؛
- مراكز جوارية للضرائب.

والهيكل التنظيمي التالي يبين فروع مديرية الضرائب لولاية ميلّة.

الشكل 01: الهيكل التنظيمي لمديرية الضرائب لولاية ميلّة



المصدر: من إعداد الطلبة بالاعتماد على معطيات المديرية الفرعية للمراقبة الجبائية

ثالثاً/ مهام المديرية الولائية للضرائب لولاية ميلّة:

المديرية الولائية للضرائب لولاية ميلّة مقسمة إلى خمس (05) مديريات فرعية، ولكل مديرية وظائف ومهام تؤديها بانتظام من أجل نجاح سير العمل، وهي:

1- مهام المديرية الفرعية للعمليات الجبائية: وتكف بما يأتي:

- تنشيط المصالح وإعداد الإحصائيات وتجميعها، كما تكلف بأشغال الإصدار؛
- التكفل بطلبات اعتماد حصص شراء بالإعفاء من الرسم على القيمة المضافة ومتابعتها ومراقبتها؛

الفصل التطبيقي: دراسة ميدانية-مديرية الضرائب لولاية ميلّة-

- متابعة أنظمة الإعفاء والامتيازات الجبائية الخاصة.
- وتتكون هذه المديرية من أربعة (04) مكاتب:
 - 1-1- مكتب الجداول: ويكلف لا سيما بما يلي:
 - التكفل بالجداول العامة والتصديق عليها؛
 - التكفل بمصفوفات الجداول العامة وسندات التحصيل.
 - 1-2- مكتب الإحصائيات:
 - استلام إحصائيات الهياكل الأخرى في المديرية الولائية؛
 - مركزة المنتجات الإحصائية الدورية الخاصة بالوعاء والتحصيل؛
 - مركزة الوضعيات الإحصائية الدورية وضمان إحالتها إلى المديرية الجهوية للضرائب.
 - 1-3- مكتب التنظيم والعلاقات العامة: ويكلف ب:
 - استلام ودراسة طلبات الاعتماد في نظام الشراء بالإعفاء من الرسم على القيمة المضافة مع تسليم هذه الاعتمادات؛
 - متابعة الأنظمة الجبائية الخاصة والامتيازية؛
 - نشر المعلومة الجبائية واستقبال الجمهور وإعلامه وتوجيهه.
 - 1-4- مكتب التنشيط والمساعدة: ويكلف ضمان ما يلي:²
 - التكفل بالاتصال مع الهياكل الجهوية والمديريات الولائية للضرائب وكذا تنشيط المصالح المحلية ومساعدتها قصد تحسين مناهج العمل وانسجامها؛
 - متابعة تقارير التحقيق في التسيير ومعالجتها.
 - 2- مهام المديرية الفرعية للتحصيل: وتكلف ب:
 - التكفل بالجداول وسندات الإيرادات ومراقبتها ومتابعتها وكذا بوضعية تحصيل الضرائب والرسوم وكل ناتج آخر أو أتاوي؛
 - متابعة العمليات والقيود المحاسبية والمراقبة الدورية لمصالح التحصيل وتنشيط قابضات الضرائب في مجال تنفيذ اعمالها للتظهير وتصفية الحسابات وكذا التحصيل الجبري للضريبة؛

²الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية: المادة 60 من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 2009/02/21، الجريدة الرسمية، 2009، العدد 20،

الفصل التطبيقي: دراسة ميدانية-مديرية الضرائب لولاية ميلّة-

- التقييم الدوري لوضعية التحصيل وتحليل النقائص لا سيما فيما يخص التصفية مع اقتراح تدابير من شأنها ان تحسن الناتج الجبائي؛
- مراقبة القابضات و مساعدتها قصد تطهير حسابات قابضات الضرائب بغية تصفية الحسابات وتطهيرها.³

وتتكون هذه المديرية الفرعية من:

2-1- مكتب مراقبة التحصيل: ويكلف بـ:

- دفع نشاطات التحصيل؛
- المحافظة على مصالح الخزينة بمناسبة الصفقات العقارية الموثقة وعند ارجاع فائض المدفوعات؛
- اعداد عناصر الجباية الضرورية لوضع الميزانية وتبليغها للجماعات المحلية، وكذا الهيئات المعنية.

2-2- مكتب متابعة عمليات القيد وأشغاله: ويكلف بضمان:

- متابعة أعمال التأشير والتوقيع على المدفوعات وعلى شهادات الإلغاء من الجداول وسندات الإيرادات المنكفل بها؛
- المراقبة الدورية لوضعية الصندوق وحركة الحسابات المالية والقيم غير النشطة؛
- التكفل الفعلي بالأوامر، والتوصيات التي يقدمها المحققون في التسيير، بخصوص مهام المراقبة وتنفيذها؛
- ضمان اعداد وتأشير العمليات والقيود عند تسليم المهام بين المحاسبين.

2-3- مكتب التصفية: ويكلف بـ:⁴

- مراقبة التكفل بالجداول العامة وسندات التحصيل أو الإيرادات المتعلقة بمستحقات ومستخرجات الاحكام والقرارات القضائية في مجال الغرامات والعقوبات المالية أو الموارد غير الجبائية؛
- استلام المنتجات الإحصائية التي يعدها قابضو الضرائب والمصادقة عليها؛
- مركزة حسابات تسيير الخزينة والمستندات الملحقة؛

³المادة 65 من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 2009/02/21، نفس المرجع، ص18.
⁴المواد 67،66،68 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2009/02/21، مرجع سابق، ص 18.

الفصل التطبيقي: دراسة ميدانية-مديرية الضرائب لولاية ميلّة-

- التكفل بجدول القبول في الارجاء للمبالغ المتعذر تحصيلها وجدول تصفية منتجات الخزينة وسجل الترحيل ومراقبة كل ذلك.

3- المديرية الفرعية للمنازعات: وهي مكلفة ب:⁵

- معالجة الاحتجاجات المقدمة برسم المرحلتين الاداريّتين للطعن النزاعياً والمرحلة الإعفائية وتبليغ القرارات المتخذة والأمر بصرف الالغاءات والتخفيضات الممنوحة؛
- معالجة طلبات استرجاع الدفع المسبق للرسم على القيمة المضافة؛
- تشكيل ملفات إيداع التظلمات أو طعون الاستئناف والدفاع امام الهيئات القضائية المختصة عن مصالح الإدارة الجبائية.

وتتكون هذه المديرية الفرعية من اربع (04) مكاتب:

3-1- مكتب الاحتجاجات: ويكلف ب:

- استلام دراسة الطعون الهادفة سواء الى ارجاع الحقوق أو إلى الغاء القرارات الملاحقة أو إلى المطالبة بأشياء محجوزة؛
- استلام ودراسة الطلبات المتعلقة باسترجاع اقتطاعات الرسم على القيمة المضافة.

3-2- مكتب لجان الطعن:

- دراسة الاحتجاجات أو الطلبات التي يقدمها المكلفون بالضريبة وتقديمها للجان المصالح والطعن النزاعياً والإعفائي المختصة؛
- تلقي الطلبات التي يتقدم بها قابضو الضرائب الرامية إلى التصريح بعدم إمكانية التحصيل أو اخلاء المسؤولية أو ارجاء دفع أقساط ضريبة أو رسوم او حقوق غير قابلة للتحصيل وعرضها على لجنة الطعن الإعفائي المختصة.

3-3- مكتب المنازعات القضائية: ويكلف ب:

- اعداد وتكوين ملفات إيداع الشكاوي لدى الهيئات القضائية الجزائية المختصة؛

⁵ المادة 69 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 21/02/2009، نفس المرجع، ص18.

الفصل التطبيقي: دراسة ميدانية-مديرية الضرائب لولاية ميلّة-

- الدفاع أمام الهيئات القضائية المختصة على مصالح الإدارات الجبائية عند الاحتجاج على فرض ضريبة.

4-3- مكتب التبليغ والأمر بالصرف: ويكلف بـ:

- تبليغ المكلفين بالضريبة والمصالح المالية بالقرارات المتخذة برسم مختلف أصناف الطعن؛
- الأمر بصرف الإلغاءات والتخفيضات الممنوحة مع إعداد الشهادات الخاصة بذلك.

4-4- المديرية الفرعية للرقابة الجبائية: وتكلف بـ:

- اعداد برامج البحث ومراجعة ومراقبة التقييمات ومتابعة إنجازها.

وتتكون هذه المديرية الفرعية من أربعة مكاتب (04) تتمثل في:

4-1- مكتب البحث عن المعلومات الجبائية: والذي يعمل في شكل فرق ويكلف بـ:

- تشكيل فهرس للمصادر المحلية للمعلومات التي تعني وعاء الضريبة ومراقبتها وكذا تحصيلها؛
- تنفيذ برامج التدخلات والبحث وكذا تنفيذ حق الاطلاع وحق الزيارة بالتنسيق مع المصالح والمؤسسات المعنية.

4-2- مكتب المراجعات الجبائية: الذي يعمل بشكل فرق ويكلف بضمان ما يأتي:

- متابعة تنفيذ برامج المراقبة والمراجعة؛
- تسجيل المكلفين بالضريبة في مختلف برامج المراقبة؛
- اعداد الوضعيات الإحصائية والتقارير الدورية والتقييمية.

4-3- مكتب مراقبة التقييمات: يعمل في شكل فرق ويكلف بـ:⁶

- استلام واستغلال عقود نقل الملكية بالمقابل أو مجانا؛
- المشاركة في اشغال التحيين للمعايير (التطبيق)؛
- متابعة اشغال الخبرة في اطار الطلبات التي تقدمها السلطات العمومية.

5- المديرية الفرعية للوسائل: وتكلف بـ:⁷

- تسيير المستخدمين والميزانية والوسائل المنقولة والغير منقولة للمديرية الولائية للضرائب؛

⁶المواد من 70-78 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2009/02/21، مرجع سابق، ص ص19/18.

⁷المادة 79 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2009/02/21، مرجع، ص19.

الفصل التطبيقي: دراسة ميدانية-مديرية الضرائب لولاية ميلّة-

- السهر على تنفيذ البرامج المعلوماتية وتنسيقها وكذا السهر على إبقاء المنشآت التحتية والتطبيقات المعلوماتية في حالة التشغيل.

وتتكون هذه المديرية الفرعية من أربعة مكاتب:

1-5- مكتب المستخدمين والتكوين: ويكلف بـ:

- السهر على احترام التشريع والتنظيم الساريين المفعول في مجال تسيير الموارد البشرية والتكوين؛
- انجاز اعمال ضبط التعداد و ترشيد مناصب العمل التي يشرع فيها بالاتصال مع الهياكل المعنية في المديرية الجهوية.

2-5- مكتب عمليات الميزانية: ويكلف بـ:

- القيام في حدود صلاحياته بتنفيذ عمليات الميزانية؛
- تحرير أمر بصرف ملفات استرداد الرسم على القيمة المضافة وذلك في حدود الاختصاص المخول له؛
- تحرير أمر بصرف فوائض المدفوعات الناتجة عن استعمال شهادات الإلغاء الصادرة بخصوص الضرائب محل النزاع الموجود في حدود الاختصاص المديرية الولائية للضرائب ومراكز الضرائب؛
- الاعداد السنوي للحسابات الإدارية للمديرية.

3-5- مكتب الوسائل وتسيير المطبوعات والأرشيف: وتكلف بـ:

- تسيير الوسائل المنقولة والغير المنقولة وكذا مخزن المطبوعات وأرشيف كل المصالح التابعة للمديرية الولائية للضرائب؛
- تنفيذ التدابير المشروع فيها من أجل ضمان أمن المستخدمين والهياكل والعتاد والتجهيزات مع إعداد تقارير دورية عن ذلك.

4-5- مكتب الإعلام الآلي: ويكلف بـ:⁸

- التنسيق في مجال الإعلام الآلي بين المصالح على الصعيدين المحلي والجهوي؛
- المحافظة في حالة الشغل للمنشآت التحتية التكنولوجية وموارده.

⁸ المواد من 80-83 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2009/02/21، مرجع سابق، ص ص 20/19.

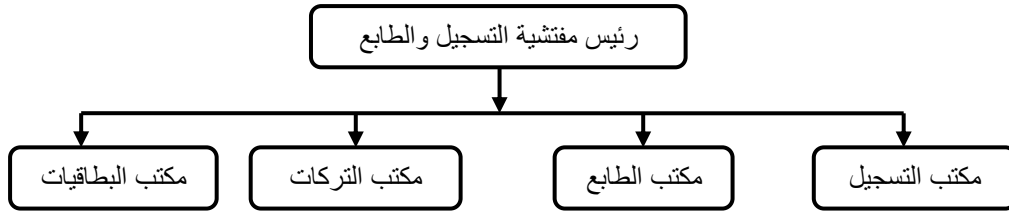
المطلب الثاني: مفتشية التسجيل والطابع ومكتب إعادة التقييم

أولا/ مفتشية التسجيل والطابع:

تعرف مفتشية التسجيل بأنها الإدارة المكلفة بالقيام بإجراءات التسجيل التي يقوم بها موظف عمومي يحمل رتبة مفتش ضرائب على الأقل وطبقا لإجراءات قانونية تهدف إلى تحليل التصرف القانوني أو القضائي وإظهاره في سجلات مختلفة بحيث يمكن بعد هذا التحليل تصفية وحساب الرسوم المستحقة وتحصيلها فهذه المكاتب تحدد قانونا وهذا اعتبارا للطبيعة القانونية للعقود أو التصرفات الخاضعة للحقوق فاختصاص المكاتب هو اختصاص إقليمي يعتمد على معطيات وحدود إدارية وجغرافية، وتتكون من:⁹

- مكتب رئيس مفتشية التسجيل؛
- مكتب التسجيل؛
- مكتب الطابع؛
- مكتب التركات؛
- مكتب البطاقات.

الشكل 02: الهيكل التنظيمي لمفتشية التسجيل والطابع



المصدر: من إعداد الطلبة بالاعتماد على معطيات مفتشية التسجيل والطابع

ثانيا/ مكتب إعادة التقييم:

يعرف بأنه المكتب المكلف بمراقبة التصريحات المكتتبة من قبل الأطراف المتعاقدة في العقود التوثيقية المسجلة وإعادة إدراجها للخضوع لضريبة التسجيل التكميلية، ويتكون من:¹⁰

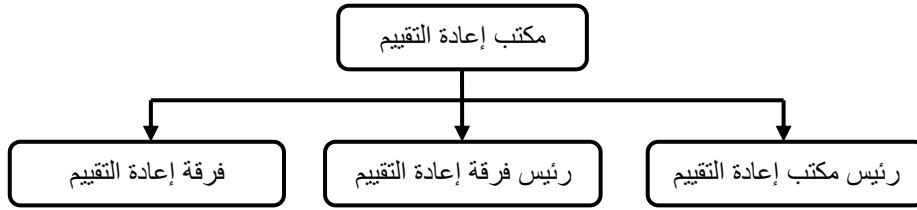
⁹معلومات تم الحصول عليها من المديرية الفرعية للرقابة الجبائية، مفتشية التسجيل و طابع.
¹⁰معلومات تم الحصول عليها من المديرية الفرعية للرقابة الجبائية، مكتب فرقة إعادة التقييم.

الفصل التطبيقي: دراسة ميدانية-مديرية الضرائب لولاية ميلّة-

1-رئيس مكتب إعادة التقييم: هو المفتش المكلف ببرمجة العقود المعاد تقييمها وإعادة تحيين الأسعار المرجعية للعقارات لكل سنتين والقيام بمراقبة عمل فرقة إعادة التقييم وإحصاء مردود عمل الفرقة.

2-فرقة إعادة التقييم: يجب أن يكون أعوانها برتبة مفتش رئيس على الأقل وتحتوي على رئيس فرقة إعادة التقييم الذي يتبع ويصادق على التقييمات المحتسبة من طرف الأعوان ومرافقتهم أثناء المعاينة الميدانية كما أن مهمة المقيمين في التحقيق هو اعتماد سعر جديد للعقار المصرح به واحتساب الرسوم التكميلية لضريبة التسجيل.

الشكل 03: الهيكل التنظيمي لمكتب إعادة التقييم



المصدر: من إعداد الطلبة بالاعتماد على معطيات مكتب إعادة التقييم.

المبحث الثاني: إجراءات إعادة تقييم العقارات

تقرض على العقارات رسوم جبائية تحصلها الدولة لفائدة خزيتها العمومية، تسمى هذه الرسوم برسوم التسجيل، وهي إجراء قانوني يقوم به الموظف العمومي، حيث يقوم هذا الأخير بتسجيل العقود على النسخ الأصلي، وهذا يتم مقابل دفع الرسوم إلى خزينة الدولة، وللتسجيل أغراض حيث يتمثل الغرض الأول في تحصيل الرسوم لفائدة الخزينة العمومية للدولة، وغرضه الثاني يتمثل في ترتيب آثار قانونية على العقود المسجلة. فإن هذا المبحث سيقوم بدراسة المطالب التالية:

المطلب الأول: عملية إعادة تقييم العقارات

أولاً/ مهام مكتب إعادة التقييم:

على مستوى مكتب إعادة التقييم يتم مايلي:

- 1- قراءة وفحص العقود من خلال طبيعة العقد (بيع، هبة، مبادلة..) وإذا كان العقد مسجل لرسوم ثابتة أو نسبية أو معفى فمثلا بين الأزواج معفى من التسجيل وبالتالي معفى من إعادة التقييم.
- 2- الاستطلاع على الثمن المصرح به من قبل أطراف العقد ومقارنته مع التعيين المذكور (محل العقار) فإن كان السعر المكتتب موافقا مع القيمة التجارية الحقيقية للعقار فإنه لا يخضع لعملية إعادة التقييم فيحتفظ العقود وتحزن مباشرة، اما بالنسبة للعقود التي يكون السعر المكتتب فيها ناقصا دون مستوى القيمة التجارية الحقيقية فيتم برمجتها وفق برنامج سداسي لكل سنة.
- 3- فنقوم الفرقة المتخصصة بإعداد برنامج خروج و ذلك حسب الاختصاص الإقليمي والجغرافي لكل بلدية من الولاية و يتم ذلك باستدعاء (الملحق 01) كلا اطراف العقد الى مكان محدد(سواء مفتشية الضرائب او مقر البلديات) بتاريخ معين اين نكون هنالك المعاينة الميدانية بتنقل المحققين المهنيين الى مكان التعيينفرقة اطراف العقد فتحرر هنالك محاضر معاينة (الملحق 02) و يتم الامضاء عليها من طرف المفتشين و احد اطراف العقد هذا في حالة استجابة المكلف بالضريبة للاستدعاء المرسل اليه.

الفصل التطبيقي: دراسة ميدانية-مديرية الضرائب لولاية ميلّة-

فبعد عودة المحققين في التقييم الى مكاتبهم يعاد تقييم هذه الملفات على أساس محاضر المعاينة المحررة من طرفهم ويتم ذلك وفق الإجراءات منصوص عليها في التعليمات 812 المديرية العامة للضرائب 2000 (الملحق 03).

ثانيا/ الإخضاع لعملية إعادة التقييم بالنسبة للملكيات المبنية:

تعتمد على طريقة الأسعار المرجعية (الملحق 04)

1- يحدد دائرة بلدية العقار؛

2- طبيعة المنطقة اذا ما كان منطقة ذات تجمع سكاني (Zone Residentielle) أو اذا كانت في أطراف المدنية (Zone Périphérique) أو في مكان بعيد عن مركز المبنية (Zone grand éloignement)؛

3- نوع العقار إذا كان منزلا فرديا أو شقة أو محل تجاري أو خدماتي؛

4- نوعية البناء إذا ما كان عادي (Economique) أو فاخرا (Standing) أو قديم مهتم (Précaire)؛

5- اختيار المحقق لشريحة السعر فهناك قيمة دنيا (Valeur Minimum) وقيمة قصوى (Valeur Maximum)؛

6- تحديد المساحة المبنية طبقا للمعاينة الميدانية وعدد الطوابق إذا كانت هناك وتحسب الجداء بضرب المساحة × السعر المحدد × عدد الطوابق × نسبة تقدم الاشغال؛

أما بالنسبة للمساحة غير المبنية فتحسب بضرب المساحة × السعر المحدد × 0,2 أي تخفيض بنسبة 80%.

و لتوضيح ذلك أكثر نأخذ المثال التالي:

التعيين: بيع بناية في طور الإنجاز تتكون من طابق ارضي وأول وتبلغ مساحتها 260م².

محضر معاينة:

-بناية في طور الإنجاز تتكون من طابق أول وتبلغ مساحتها المبنية 200م²، وغير المبنية 60م²

الفصل التطبيقي: دراسة ميدانية-مديرية الضرائب لولاية ميلّة-

نسبة تقدم الأشغال بها 48,5% تقع بوسط المدينة.

طريقة التقييم المطبقة:

- بالاعتماد على طريقة الأسعار المرجعية	السعر المصرح به: 7 200 000 دج.
- Zone résidentielle valeur minimum	السعر المعتمد (5): 7 828 000 دج.
- الطابق الأرضي (المساحة المبنية)	الزيادة في السعر: 628 000 دج.
$200 \text{ m}^2 \times 2 \times 38 000 = 15 200 000 \text{ DA}$	- تصفية الحقوق
- نسبة تقدم الأشغال 48.5%	الحقوق البسيطة: 31 400 دج.
$15 200 000 \times 48.5\% = 7 372 000 \text{ DA}$	عقوبة الإخفاء: 3 140 دج.
المساحة الغير مبنية 60 م ² مع تخفيض 80%	الرسم الاشهاري: 6 280 دج.
$60 \text{ m}^2 \times 38 000 \times 0.2 = 456 000$	الرسم الزائد: 1 000 دج.
المجموع : 7 828 000 DA	

7- وتصفى الضريبة كالتالي:

الحقوق البسيطة: 5% من الزيادة في السعر.

عقوبة الاخفاء: تحسب كالتالي النسبة×الحقوق البسيطة

50 000 ← (10%) 500

200 000 ← (15%) 50 000

>200 000 فما فوق

- الرسم الاشهاري: 1% من الزيادة في السعر.

- الرسم الزائد: (1 000) هو رسم ثابت لكن اصبح في سنة 2018 (2 000).

8- فبعد تصفية الحقوق يصادق على تقرير التقييم (الملحق 05) المحققين المقيمين ثم رئيس فرقة إعادة

التقييم ثم رئيس مكتب إعادة التقييم ثم المدير الفرعي للرقابة الجبائية ثم المدير الولائي للضرائب؛

الفصل التطبيقي: دراسة ميدانية-مديرية الضرائب لولاية ميلّة-

9- أما بالنسبة للذين لم يصلهم الاستدعاء أو لم يستجيب والمصالح الضريبية فيكون تقديمهم جزافيا تقديريا باتخاذ كل الخطوات المذكورة أعلاه لكن مع احتساب دوما القيمة القصوى؛

10-يبلغ المكلف بالضريبة عن طريق إشعار بإعادة التقييم (الملحق 06) عن المبلغ المعتمد الجديد والحقوق المترتبة عن ذلك وينظر رده لمدة 30 يوم؛

من أجل الموافقة على هذا التقييم وذلك بالحضور إلى المكاتب من أجل إمضاء ادعان (soumission) (الملحق 07) أو إرسال تعهد أو الطعن في التقييم إذا ما كان غير موافق.

10-إذا قبل المكلف بالضريبة التقييم الجديد وأمضى الإدعان فينشأ له الورد (الملحق 08)مباشرة ويرسل إلى قباضة الضرائب من أجل تحصيل رسوم التسجيل التكميلية؛

11-أما إذا ما لم يقبل فهناك إجراءات طعن أخرى (إجراءات ودية على مستوى المديرية الفرعية للمنازعات (نفصل فيها لاحقا)، بالنسبة للشقق يراعي فيها موقع الطابق وإذا ما كان استعمالها سكني أو مهني، بالنسبة للمحلات التجارية يراعي فيها الموقع الجغرافي سواء على شارع رئيسي أو ثانوي في منطقة ذات نشاط تجاري نشط أو متوسط أو ضعيف.

ثالثا/ الإخضاع لعملية إعادة التقييم في حالة الملكيات غير المبنية:

وتتضمن حالتين:

1-أراضي معدة للبناء: ويكون اجراء تقييمها كالتالي:

تحديد طبيعة المنطقة ثم إذا كانت قطعة الأرض ذات واجهة واحدة أو أكثر ثم إذا ما كانت تتوفر على المرافق العمومية من غاز وماء وكهرباء وإذا كانت في الشيع أم لا ثم تحديد السعر بين القيمة الدنيا والقصوى وتحسب كالتالي:

المساحة ×سعر المتر المربع الواحد= السعر المعتمد الجديد

ثم تصفى الحقوق في السابق.

الفصل التطبيقي: دراسة ميدانية-مديرية الضرائب لولاية ميلّة-

2-الأراضي الفلاحية: وتوجد طريقتين:

2-1- طريقة المقارنة: بمقارنة العقار الفلاحي محل الموضوع مع عقار فلاحي آخر متواجدين بنفس المنطقة ولهم نفس الخصائص من حيث المردود ونوعية التربة والموقع والصالحه للزراعة وغيرها.

2-2- طريقة الأسعار المرجعية: وهي طريقة مستحدثة بدأت تطبيقها سنة 2018 أكثر تحصيلا تراعى فيها الأراضي المثمرة أو أراضي البور...، وتصفى الحقوق بنفس الطريقة السابقة.

بعد إنشاء الورد يرسل إلى المفتشية الإقليمية للعقار من أجل تسجيله وإعادة تحويله إلى مكتب الجداول المتواجد بالمديرية الفرعية للعمليات الجبائية من أجل إعطائه الصيغة التنفيذية ثم يرسل إلى قباضة الضرائب الإقليمية أين يستدعى المكلف بالضريبة من أجل التسديد.

كما يوجد بيان ربط (الضريبة على الدخل الإجمالي/ فائض القيمة (الملحق 09)) يملأ معطياته من طرف الأعوان المقيمين ويرسل إلى مفتشية الضرائب الإقليمية أين يتم تصفية حقوقها كالتالي:

(الزيادة في السعر-سعر الشراء الأول-حقوق التسجيل/2) 5% = الحقوق البسيطة

بالإضافة إلى عقوبة الإخفاء 25% فبعد حسابها يبلغ بقيمتها إلى الملف بالضريبة من أجل التسديد.

المطلب الثاني: الإجراءات الودية المتاحة للمكلف بالضريب:

في حالة عدم قبول المكلف بالضريبة بالتقييم الجديد المعتمد من طرف مصالح إعادة التقييم فله الحق في تقديم طعن أو رفض لهذا التقييم، فيحول ملفه إلى مكتب لجان الطعن المتواجد على مستوى المديرية الفرعية للمنازعات أين يتم هناك تحديد تاريخ انعقاد لجنة التوفيق الولائية (الملحق 10) المكلفة بدراسة ملفات المكلفين بالضريبة ويتم استدعاؤه، ويتكون أعضاء هذه اللجنة من: المدير الولائي للضرائب، رئيس مفتشية الضرائب، رئيس مفتشية التسجيل، ممثل عن الولاية، ممثل عن الموثقين، رئيس مكتب إعادة التقييم ورئيس مكتب لجان الطعن.

فتمت معالجة ملفات الراضين للتقييم بحضورهم ومحاولة اقناع الأعضاء بالدفاع والتبرير عن سبب عدم قبولهم، ثم يتم التشاور بين الأعضاء والخروج بالقرار إما التخفيض أو الإبقاء على القيمة أو إعادة

الفصل التطبيقي: دراسة ميدانية-مديرية الضرائب لولاية ميلّة-

المعاينة و يبلغ بعدها المكلف لقرار لجنة التوفيق (الملحق 11) التي لها السيادة في اتخاذ قراراتها وتمنح له مدة 30 يوم من أجل إمضاء ادعان والقبول على قرارها وبالتالي انشاء ورد من أجل تحصيل هذه الحقوق.

أما في حالة رفض قرار لجنة التوفيق الولائية وعدم إمضائهم للادعان يبلغون بقيمة زيادة تلقائية تقدر ب 25% من مبلغ الرسوم المستحقة فيبلغون بها (الملحق 12) وتمنح لهم مدة 40 يوما أخرى من أجل الموافقة فإن لم يوافقوا ينشأ لهم ورد بقيمة الزيادة التلقائية هذه.

كما يستطيع المكلف بالضرية اللجوء إلى القضاء وهذا بعد خروج الورد عن طريق إشعار الإدارة الجبائية من طرف المحضرين القضائيين ويتكلف بهذه المهمة مكتب المنازعات القضائية بالربط مع مكلف إعادة التقييم ويكون قرار القاضي هو الفاصل لهذا النزاع.

المبحث الثالث: تحليل البيانات المتعلقة بإعادة تقييم العقارات ما بين سنتي 2010 و2019

خصصنا هذا المبحث لتحليل الاحصائيات من 2010 إلى 2019 الخاصة بمراقبة المبادلات العقارية وعدد القضايا المراقبة بالإضافة إلى عدد العقارية في إطار إعادة التقييم والتسويات المترتبة عنها وذلك من أجل معرفة مدى المساهمة في تمويل الخزينة العمومية على مستوى مديرية الضرائب لولاية ميلة. فإن هذا المبحث سيقوم بدراسة المطالب التالية:

المطلب الأول: القضايا العقارية في إطار إعادة التقييم والتسويات المترتبة عنها

قبل التعرض للحصيلة التكميلية الناتجة عن إعادة التقييم للعقارات سنقوم في هذا المطلب بدراسة تحليلية للعقود المبرمجة مقارنة مع العقود الواردة إلى مكتب إعادة التقييم، كذلك بالنسبة للعقود المعالجة المسواة مقارنة بالعقود المبرمجة على نفس المكتب.

أولاً/ العقود المبرمجة مقارنة مع العقود الواردة إلى مكتب إعادة التقييم:

الجدول الموالي يبين نسبة العقود المبرمجة مقارنة مع العقود الواردة إلى مكتب إعادة التقييم على مستوى المديرية الفرعية للرقابة الجبائية والمتواجدة بمديرية الضرائب لولاية ميلة:

جدول 08: نسبة العقود المبرمجة مقارنة مع العقود الواردة لمكتب إعادة التقييم

النسبة (%)	عدد العقود المبرمجة في إعادة التقييم	عدد العقود الواردة إلى مكتب إعادة التقييم	السنوات
26	324	1 205	2010
24	315	1 285	2011
18	344	1 812	2012
38	600	1 578	2013
35	510	1 421	2014
34	486	1 429	2015
35	481	1 441	2016
45	341	757	2017

الفصل التطبيقي: دراسة ميدانية-مديرية الضرائب لولاية ميلّة-

58	720	1 235	2018
76	551	720	2019

المصدر: من إعداد الطلبة اعتمادا على معطيات مكتب فرقة إعادة التقييم (S37)

من خلال الجدول أعلاه نلاحظ خلال السنوات الثلاثة الاولى (2012/2011/2010) انخفاض نسبة (26%/24%/18%) العقود المراقبة بالرغم من زيادة عدد العقود المسجلة وهذا راجع الى تحن الوعي الضريبي للمكلفين وتصريحهم بالقيمة الحقيقية للعقار بالإضافة الى أن عدد العقود المبرمجة كانت ضئيلة مقارنة مع السنوات الاخرى نتيجة لتوفر محققين تقييمين فقط .

كما سجلنا في السنوات الموالية (2016/2015/2014/2013) زيادة في نسبة العقود المراقبة واستقرارها في هذه الفترة نتيجة للتوازن الموجود بين عدد العقود الواردة مع المبرمجة، ولقد ازدادت النسبة نتيجة توسع رقعة التهرب الضريبي بإخفاء السعر الحقيقي للعقار، وإضافة إلى زيادة عدد العقود المبرمجة نتيجة زيادة الأعوان المقيمين إلى ثلاثة.

أما بالنسبة للسنوات الأخيرة (2019/2018/2017) فالنسبة في تزايد مستمر لتبلغ الذروة القصوى سنة 2019 (76%) وهذا راجع إلى عدم التصريح الحقيقي بالقيمة التجارية للعقار محل التعامل، كما لفت انتباهنا نقص في عدد المعاملات التجارية لركود العقار في السنة الأخيرة.

وهناك حيلة يلجأ إليها المكلف بالضريبة بالتصريح بمبالغ أقل من 5 000 000 دج من أجل التسديد نقدا لأنه عندما يكون المبلغ أكبر من هذه القيمة يفرض عليه التسديد بشيك فيخضع لمراقبة الكشوف البنكية لديه.

وهناك بعض الأطراف وخاصة البائعين الذين على عاتقهم ضرائب يصرحون بمبالغ ضئيلة من أجل إيداع مبلغ ضئيل في الخزينة المتمثل في الخمس 5/1 من المبلغ المصرح به لأنه سيحجز ويقتطع منهم مباشرة.

ثانيا/ العقود المعالجة مقارنة مع العقود المبرمجة:

الجدول الموالي يبين نسبة العقود المعالجة المسواة مقارنة مع العقود المبرمجة لإعادة التقييم على

مستوى المديرية الفرعية للرقابة الجبائية والمتواجدة بمديرية الضرائب لولاية ميلّة:

الفصل التطبيقي: دراسة ميدانية-مديرية الضرائب لولاية ميلّة-

جدول 09: نسبة العقود المعالجة المسواة مقارنة مع العقود المبرمجة

السنوات	عدد العقود المبرمجة في إعادة التقييم	النسبة(%)	عدد القضايا التي تم تسويتها	النسبة (%)
2010	324	26	312	96
2011	315	24	298	94
2012	344	18	297	86
2013	600	38	470	78
2014	510	35	487	95
2015	486	34	417	85
2016	481	35	369	76
2017	341	45	339	99
2018	720	58	539	74
2019	551	76	379	68

المصدر: من إعداد الطلبة اعتمادا على معطيات مكتب فرقة إعادة التقييم (S37)

من خلال الجدول أعلاه الجدول نلاحظ أن نسب الملفات المنجزة كلها مرتفعة ذات مستوى جيد وهي في تذبذب من نسبة إلى أخرى ويفسر معدل الملفات قيد الإنجاز بالمراحل التي يمر عليها الملف أثناء المعالجة وذلك بنسبة العقود التي وافق عليها المكلفين تسوى وتغلق، أما بالنسبة للعقود المطعون في تقييمها تبقى سير التسوية ولا تدخل ضمن إحصاء السنة المعنية بالإضافة إلى الملفات السلبية التي تكون حصيلتها معدومة نتيجة أن التقييم المعاد حسابه يساوي أو أقل من القيمة المصرح بها.

المطلب الثاني: حصيلة حقوق التسجيل التكميلية المستوفات من الملفات المعالجة

من خلال عمليات التحقيق في التقييم التي قامت بها فرقة إعادة التقييم، من أجل استرجاع حقوق التسجيل التكميلية.

الفصل التطبيقي: دراسة ميدانية-مديرية الضرائب لولاية ميلّة-

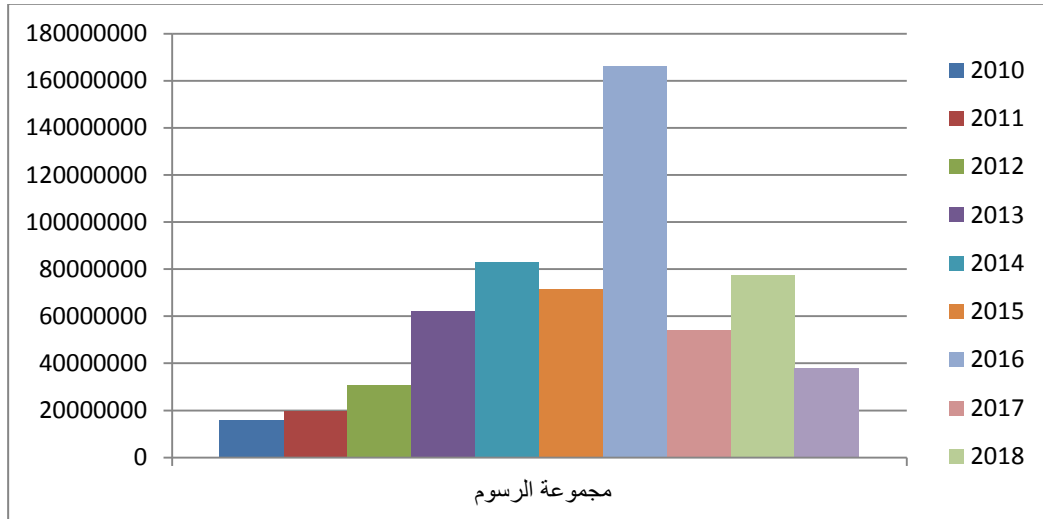
جدول 10: حصيلّة حقوق التسجيل التكميلية المستوفات من الملفات التي تم تسويتها

السنوات	عدد القضايا التي تم تسويتها	المبالغ المصرح بها(دج)	الزيادة في السعر (سعر معتمد-سعر مصرح به)	حقوق التسجيل التكميلية	عقوبة الإخفاء	مجموع الرسوم(دج)
2010	312	335 928 428	260 108 375	1 320 6379	610 618	15 676 997
2011	298	428 886 975	338 427 975	1 677 034	2 828 208	19 601 242
2012	297	599 776 725	1 424 419 718	26 654 004	4 061 291	30 715 295
2013	470	534 801 328	784 222 588	47 554 651	14 475 355	62 030 006
2014	487	13 337 429 800	1 285 619 004	64 207 486	18 664 757	82 842 243
2015	417	1 364 068 927	960 740 459	15 982 061	55 449 578	71 431 639
2016	369	1 897 987 528	2 124 722 400	98 122 596	68 096 978	166 219 574
2017	339	10 334 393 982	742 627 200	44 457 847	9 683 724	54 141 581
2018	539	1 688 395 562	611 544 630	63 235 368	14 293 185	77 528 553
2019	379	730 860 600	355 871 850	32 553 405	5 408 543	37 961 948

المصدر: من إعداد الطلبة اعتمادا على معطيات مكتب فرقة إعادة التقييم (S37)

يمكن تمثيل معطيات الجدول أعلاه بالشكل التالي:

الشكل 04: حصيلّة حقوق التسجيل التكميلية المستوفات من الملفات التي تم تسويتها



المصدر: من إعداد الطلبة بالاعتماد على معطيات الجدول أعلاه

من خلال إلقاء نظرة على معطيات الجدول والشكل البياني أعلاه نلاحظ تزايد مستمر على العموم خلال السنوات الأولى (2010، 2011، 2012، 2013، 2014، 2015، 2016) وهذا راجع إلى زيادة

الفصل التطبيقي: دراسة ميدانية-مديرية الضرائب لولاية ميلّة-

عدد الملفات التي تم تسويتها وتصفيتها، كما بلغت ذروة حقوق التسجيل المستردة سنة 2016 وهذا راجع إلى السبب التالي المتمثل في استرجاع حقوق الإشهار العقاري من طرف أعوان التقييم بموجب تعليمة واردة إليهم لأنها في السابق تسترد حقوق التسجيل فقط.

ثم بدأت للتذبذب في السنوات الثلاثة الأخيرة ويرجع سببه إلى أن الفرق بين الأسعار المصرحة والأسعار المعتمدة المعاد تقييمها متغيرة، فكلما كان الفرق أكبر كانت الحقوق المترتبة كبيرة وكلما كان الفرق أصغر كانت الحقوق المستردة أقل.

فلاحظنا في السنوات الأخيرة أن الأسعار المصرح بها أصبحت تقريبية مع الأسعار المتداولة في مكاتب إعادة التقييم.

خلاصة الفصل التطبيقي:

تناولنا في دراستنا للفصل الثالث والمتمثل في الدراسة التطبيقية للبحث والتي كانت على مستوى المديرية الفرعية للرقابة الجبائية بمديرية الضرائب لولاية ميلّة، تقديمًا عامًا لهذه الأخيرة من حيث نشأتها و محتوى الهيكل التنظيمي لها بذكر مهام كل مكتب أو مصلحة تنتمي إليها مع التطرق والتركيز على كل من مفتشية التسجيل والطابع ومكتب إعادة التقييم، وما يحققانه من حقوق تكميلية تعود لمصلحة الخزينة العامة للدولة.

وبعد ذلك تم فتح المجال لاستعراض إجراءات إعادة التقييم للعقارات على مستوى مديرية الضرائب، حيث تم الطرق إلى كيفية الإخضاع لإعادة التقييم سواء للملكيات المبنية أو غير المبنية، وفرق التحقيق في التقييم المكلفة بهذه العملية، وكذلك بالنسبة للإجراءات الودية المتاحة للمكلف بالضريبة وذلك بغية التوصل إلى نتائج مميزة تفيد الدراسة الميدانية للبحث والتي تساعدنا في الإجابة على الإشكالية المطروحة.

كما قمنا في البحث الثالث بتقديم مجمل حقوق التسجيل التكميلية الناتجة عن إعادة التقييم العقارات على مستوى مكتب التقييم والتي على أساسها تم التوصل إلى مجموعة من النتائج وبعد تحليلها وتفسيرها بغية إسقاطها على الفرضيات المقترحة، ومن اختبار صحتها أو نفيها من جهة والإجابة على إشكالية البحث من جهة أخرى.

وبعد اختبار الفرضيات المقترحة من خلال النتائج المتوصل إليها في الدراسة الميدانية، يمكننا القول أن إعادة التقييم العقارات وفق الإجراءات والهيئات الجبائية الولائية من مفتشيات ومديريات التي تعمل على جباية الضرائب والرسوم العقارية المختلفة من المكلفين بها وفق الإجراءات القانونية المقررة بشأن تحصيل مستحقات الخزينة العمومية من الإيرادات الجبائية.

الخاتمة

خاتمة:

نظرا للمكانة الهامة التي تحتلها الضريبة من خلال أهدافها الاقتصادية والاجتماعية والسياسية التي طرحنا من خلال الفصل الاول لهذا الموضوع فقد جعلها ذلك الدور وتلك الاهمية محل اهتمام دائم من طرف مختلف التشريعات، من خلال حرصها الدائم والمستمر على ان تفرض الضرائب على اساس قواعد العدالة الضريبية المعروفة، غير أنه وفي مقابل ذلك يتعرض التشريع الجبائي الجزائري للتغيير المستمر والدائم، وذلك بسبب كون قواعده تحكمها احكام خاصة معقدة وغير مستقرة، الأمر الذي يؤدي الى صعوبة في الإلمام بمختلف نصوصه وكذا إخلال التوازن بين المكلف بالضريبة باعتباره شخصا ملزما بأداء سلطة عامة مكلفة قانونا بتحصيل مستحقات الخزينة العمومية.

لكن رغم زيادة الحصيلة الضريبية والمساهمة في التنمية الاقتصادية من طرف إصلاحات النظام الضريبي الجزائري، يبقى التهرب الضريبي كنقطة السوداء في هذا النظام الذي تزايدت حدته مع تفتح الاقتصاد الجزائري على العالم الخارجي، ونظر للأثار السلبية والخطيرة التي تعود من تفشي وتنامي تلك الظاهرة، حاولت ومازالت - الادارة الجبائية بتكاثف الجهود للحد او على الاقل التخفيف منها لأنها تنتهك حقوق الخزينة العمومية وتعرقل نشاطات الدولة في رسمها وتنفيذها لمختلف سياساتها التنموية، إلى أن ظهرت اعادة التقييم على حصيلة الجباية العقارية لكونها أسلوب وقائي و عقابي في آن واحد كهيئة مختصة في مجال الأبحاث والمراجعات بهياكلها المختلفة للوقوف بالنند امام هذا الزحف الخطير الذي ينزف المال العام ويخلق اختلالات اقتصادية عميقة.

وعليه سخرت الإدارة الجبائية كل الوسائل للهيئات المكلفة بالرقابة الجبائية وخاصة منها مصالح إعادة التقييم بهدف استرجاع حقوق التسجيل والإشهار التكميلية، ومن بين آليات إعادة التقييم والتي قد نراها تساهم في دعمها هي التحقيق في تقييم المبادلات العقارية للمكلفين، بهدف كشف كل الإغفالات والتجاوزات المستعملة سواء بقصد او دون قصد من طرف المكلفين بالضريبة، لتقودنا الى معرفة مدى مصداقية التصريحات المكتتبة بهدف تصحيحها وإعادة تقييمها لاسترجاع الحقوق المنتهكة من طرف المنتهين من الضريبة.

لكن بالرغم من كل هذه الاجهزة الموضوعية والإجراءات المتخذة لتعزيز عمل إعادة التقييم على حصيلة الجباية العقارية إلا انه يبدو غير كافي لتحقيق الفعالية المطلقة في اداء المهام الموكلة إليه، باعتبار أن الحكم على فعاليته يكمن في مدى قدرته على تحقيق أهدافه، وبالإضافة إلى كل ما سبق وبعد التعرض للدراسة التطبيقية يتبين لنا دور ومهام وإجراءات التي تقوم بها فرقة إعادة التقييم في اكتشاف جل الأخطاء والمخالفات المسجلة سهوا أو عمدا و نتائجها التي تؤدي إلى زيادة التحصيل الضريبي وتمويل الخزينة العمومية لدولة.

خاتمة

بعد معالجتنا لمختلف جوانب البحث بشقيه النظري والتطبيقي توصلنا إلى نتائج خاصة باختبار الفرضيات المقترحة:

اختبار الفرضيات:

لقد أدى اختبار فرضيات البحث إلى ما يلي:

- ❖ إثبات الفرضية الأولى القائلة بأن عملية التحصيل تعتبر من مؤشرات قياس فعالية النظام الضريبي، لأن من خلالها تتمكن إدارة الضرائب من تحصيل حقها الضريبي، ويتمكن المكلف بالضريبة من دفع مستحقاته الضريبية وإبراء ذمته؛
- ❖ إثبات الفرضية الثانية القائلة بأن عملية إعادة التقييم تؤدي إلى زيادة حصيله حقوق التسجيل، إلا أنه تملك أهمية بالغة في تغطية جزء من النفقات العامة للدولة الممولة من طرف الخزينة العمومية فهي مصدر إيراد هام من أجل تحقيق المنفعة العامة؛
- ❖ إثبات الفرضية الثالثة القائلة بأن عملية إعادة التقييم تؤدي إلى زيادة حصيله الرسم الإشهاري، بالإضافة للأهمية البالغة التي يتضمنها من خلال تنظيم وحماية حقوق الملكية والحقوق العينية العقارية.

نتائج الدراسة:

على ضوء ما سبق تم التوصل إلى النتائج التالية:

- ❖ بنية النظام الضريبي الجزائري معقدة نتيجة كثرة الضرائب المفروضة على المكلفين بالضريبة من جهة ومن خلال زيادات معدلات الضرائب من جهة أخرى.
- ❖ وجود ثغرات قانونية في النظام الضريبي يلجأ إليها المكلفين بالضريبة.
- ❖ انعدام الثقة والنزاهة بين المكلف بالضريبة والإدارة الجبائية ويتجلى ذلك من خلال الإقبال الضعيف للمكلفين في أيام الأبواب المفتوحة للإدارة الجبائية.
- ❖ يعد التهرب الضريبي أحد أهم التحديات التي تقف أمام التطبيق الفعال للسياسة الضريبة و بالتالي السياسة المالية و الاقتصادية.
- ❖ إن الربط و التنسيق بين الإدارة الجبائية و مختلف الإدارات و المؤسسات الأخرى يلعب دورا هاما في تبادل المعلومات من حيث جمعها و استغلالها.
- ❖ إن الإدارة الجبائية تواجه صعوبات وعراقيل خاصة في مجال التحصيل و هناك عراقيل ادارية و أخرى من طرف المكلف.

- ❖ دور مفتشية التسجيل هو تسجيل العقود الواردة إليها دون التدقيق في التصريحات المقيمة من طرف المكلفين.
- ❖ إن للرقابة الجبائية دورا هاما فعلا في ردع التهرب الضريبي وبالتالي تحقيق المساواة في دفع الضرائب من خلال فرض عقوبات منصوص عليها قانونيا في حالات التملص من دفع الضريبة.
- ❖ تلعب فرقة اعادة التقييم دورا أساسيا في الرقابة على تصريحات المكلفين بالضريبة فتقوم باسترجاع حقوق التسجيل التكميلية طبقا لإجراءات قانونية معمول بها.
- ❖ عندما يقوم المكلف بالضريبة من اخفاء الأسعار الحقيقية للعقارات من أجل دفع رسوم تسجيل قليلة يقابله ذلك الوقوع في يد الأعوان المقيمين من أجل رفع سعر تلك التصريحات و الوصول إلى السعر الحقيقي بالإضافة على ذلك تترتب عليه عقوبات اخفاء منصوص عليه قانونيا.
- ❖ تجد فرقة اعادة بعض الصعوبات والعراقيل المتمثلة في عدم استجابة المكلف للضريبة لهم عند المعاينة الميدانية فيصعب بالتالي تحديد التقييم الحقيقي للعقار بالإضافة الى عدم توفر الوسائل التي تسهل عملها مثل الأنترنت من أجل البحث في GOOGLE EARTHS لتحديد الموقع، وسيلة التنقل.
- ❖ يجب على فرقة اعادة التقييم التكيف بشكل متناسق مع السوق التجارية للعقارات.

التوصيات:

- من خلال دراستنا لموضوع البحث واستخراج النتائج يمكننا أن نقدم التوصيات التالية:
- ❖ جعل النظام الجبائي نظاما مستقرا وتفاذي التعديلات المستمرة في القوانين الضريبية وهي أهم نقطة ينبغي مراعاتها إذ لا يمكن للمكلفين بالضريبة الإمام بكل جديد في المجال الجبائي؛
- ❖ يجب أن تكون تصريحات المطالب المكلف بالضريبة تحتوي على بيانات واضحة وسهلة مما يبسر الأمر على المكلف ملئها دون أخطاء أو اللجوء إلى لملأها وبالتالي إضافة عبء مالي إضافي عليه؛
- ❖ العمل على شرح كل التعديلات والأحكام الضريبية التي تأتي بها القوانين المالية التكميلية للمكلفين بالضريبة من خلال الأبواب المفتوحة على الجباية؛
- ❖ العمل على إيجاد وسائل لتحفيز المكلفين الملزمين بتسديد الضرائب في وقتها، وتشديد العقوبات على المتهربين من دفعها؛
- ❖ ضرورة البحث على إيجاد أوعية ضريبية جديدة من أجل الرفع من الحصيلة الضريبية.

- ❖ تطوير الأداء الخدماتي لأعوان الضرائب من خلال تعميق المعارف نظريا و تطبيقيا، بهدف التحكم تقنيا في ضبط و تحديد أسس الضريبة و كذا زيادة التحصيل الضريبي و الشروط الموضوعية للأعوان؛
- ❖ إن كثرة التعديلات الضريبية أثرت سلبا على كفاءة أداء النظام الضريبي الجزائري، وهذا ما يوضح عدم قدرة المشرع الضريبي على إيجاد تنظيميا فنيا أمثلا يراعي مصلحة الدولة من جهة و مصلحة المكلفين بأداء الضريبة من جهة ثانية؛
- ❖ ضرورة مراجعة نظام الإعفاءات الجبائية، إذ لا من غير الممكن أن تضل قطاعات و نشاطات تستفيد و باستمرار من الاعفاءات أو التخفيض الضريبي، فيجب عند منح الإعفاءات فلا بد من معرفة الآثار المترتبة عن ذلك من تكلفتها إلى مكاسبها.
- ❖ يتعين على المشرع الجزائري وارتباطا بالتوصية السابقة إعفاء المسكن الخاص من الضريبة العقارية على الملكيات المبنية أو على الأقل رفع الحد الأدنى للإعفاء، سواء المتعلق بقيمة الضريبة العقارية المفروضة على المسكن الخاص أو المرتبط بدخل المكلف بهذه الضريبة، حتى يشمل الإعفاء الشرائح الوسطى و الفقيرة في المجتمع، ويقتصر فرضها على الأثرياء القادرين على الدفع، تحقيقا للعدالة الاجتماعية المرتبطة بالمقدرة على الدفع وفق الدستور، وتذليلا للفوارق الاجتماعية بين المواطنين.
- ❖ يجب على المشرع الضريبي اذحال تعديلات جديدة على قوانين التسجيل.
- ❖ يجب على المشرع الجزائري الحرص على أن يتوخى التشريع الضريبي تحقيق مصلحة عامة مشروعة من وراء نصوصه، وهذه المصلحة العامة ينبغي موازنتها بمصلحة الأفراد، فلا يكون الغرض من فرض الضريبة العقارية مجرد تنمية موارد الدولة، دون النظر لمصلحة الأفراد الخاضعين لهذا التشريع.
- ❖ يجب مراعاة معاملات التجارية القائمة بين الأقارب فهناك معاملات لا يتم فيها التسديد أي لا يوجد هناك مقابل مال مثل الهبات بين الأبناء المتبنين وأبائهم.

أفاق الدراسة:

بعد تحليلنا لموضوع البحث المعنون بأثر إعادة التقييم على حصيلة الجباية العقارية التي تم وفق إجراءات يقوم بها أعوان المديرية الفرعية للرقابة الجبائية وذلك بتنفيذ القانون وهذا لمحاربة التجاوزات والرشاوى وغيرها من التصرفات التي من شأنها أن تجعل المكلف ضحية، وإعادة التقييم تقوم بتحقيق أحسن دخل لفائدة الخزينة العامة للدولة، وفي موضوع بحثنا تم التركيز على جانب الملكيات المبنية وغير المبنية، إلا انه في اعتقادنا لا تزال هناك بعض النقاط تعتبر غامضة ويمكن أن تعالج في بحوث أخرى مستقبلية، وهذا سوف نطرحه كإشكاليات لمواضيع لاحقة:

خاتمة

- ❖ ما أثر إعادة تقييم رؤوس الأموال في الشركات المتمثلة في اصولها؟
- ❖ هل إعادة التقييم على حصيلة الجباية العقارية مؤهلة للحد من التهرب الضريبي؟
- ❖ ما مراعاة درجة القرابة والنسب المطبقة عليها في حالة الهبات؟
- ❖ ماهي طريقة تسجيل التريكات وكيفية تقييمها؟

قائمة المراجع

قائمة المراجع :

اولا/ الكتب:

- 1) احمد عبد السميع علام: المالية العامة، الطبعة الاولى ، دار الوفاء لدنيا الطباعة والنشر، الاسكندرية، 2013م.
- 2) المرسي السيد حجازي: النظم الضريبية، الدار الجامعية، الإسكندرية، 1998.
- 3) برحمانى محفوظ: الضريبة العقارية، دراسة في القانون الجزائري والتشريعات المقارنة، دار الجامعة الجديدة، البليدة، 2009.
- 4) حسين مصطفى حسين: المالية العامة، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.
- 5) حميد بوزيدة: جباية المؤسسات، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر.
- 6) الخالد شحادة الخطيب، احمد زهير شامية: اسس المالية العامة، الطبعة الرابعة، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، 2012.
- 7) رحال نصر ، عوادي مصطفى: جباية المؤسسة بين نظرية والتطبيق، (د ط)،(د د ن)، الجزائر 2010،/2011.
- 8) سوزي عدلي ناشد: اساسيات المالية العامة، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2009.
- 9) صالح الرويلي: اقتصاديات المالية العامة، الطبعة الرابعة ، (د د ن)، الجزائر، 1992.
- 10) صلاح زين الدين: الإصلاح الضريبي، دار النهضة العربية، ط1، القاهرة، 2000.
- 11) عادل العلي: المالية العامة والقانون المالي والضريبي، ط2، دار اثناء للنشر والتوزيع ، الاردن، 2011.
- 12) عبد المجيد قدي: دراسات في علم الضرائب، ط1، دار حرير للنشر والتوزيع، الأردن، 2011.
- 13) عصام بشور: المالية العامة والتشريع المالي، الطبعة السابعة، (د د ن)، دمشق، 1990 / 1996.
- 14) عمر يحيوي: مساهمة في دراسة المالية العامة، (د ط)، دار هومه للنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.
- 15) محمد الصغير بعلي، يسري ابو العلاء: المالية العامة، (د ط)، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.
- 16) محمد عباس محرزى: اقتصاديات الجباية والضرائب، طبعة 2004، دار هومه للنشر والتوزيع ، الجزائر.
- 17) محمد عباس محرزى، مدخل الى الجباية والضرائب، دار النشر ITCISK، الجزائر.
- 18) محمد عبد الفتاح الصيرفي: البحث العلمي الدليل التطبيقي للباحثين، ط1، دار وائل للنشر، الأردن، 2002.

ثانيا/ الاطروحات والمذكرات:

الاطروحات:

- 1) أحمد بساس: أثر المراقبة الجبائية على التهرب الضريبي في ظل الإصلاحات الاقتصادية في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم تخصص علوم التسيير، جامعة عمار ثلجي، الأغواط، 2013-2014.
- 2) اغيت مسيكة ، حميدوش ثنية: اشكالية التحصيل الضريبي ،مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة-بجاية-،2014/2015.
- 3) سميرة بوعكاز: مساهمة فعالية التدقيق الجبائي في الحد من التهرب الضريبي، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم التجارية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014-2015.
- 4) عبد الكريم بريشي: دور الضريبة في اعادة توزيع الدخل الوطني، اطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية، جامعة ابو بكر بلقايد، تلمسان، 2013/2014
- 5) عبد الهادي مختار: الاصلاحات الجبائية ودورها في تحقيق العدالة الاجتماعية في الجزائر، اطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في العلوم الاقتصادية، جامعة ابي بكر بلقايد تلمسان، 2015/2016.
- 6) قرواط حسينة: دور الرقابة الجبائية في مكافحة الغش والتهرب الضريبي ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم التجارية، جامعة لونييسي علي، البلدية، 2018-2019.
- 7) واكواك عبد السلام: فعالية النظام الضريبي في الجزائر، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في علوم التجارية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2011-2012.

المذكرات:

- 1) رحمة نابتي : النظام الضريبي بين الفكر المالي المعاصر والفكر المالي الإسلامي، دراسة مقارنة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في علوم التسيير، جامعة قسنطينة 2، 2008-2009.
- 2) عبد الكريم بريشي: فعالية النظام الجبائي في ظل توجه الاقتصاديات المحلية نحو العولمة الاقتصادية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية، جامعة تلمسان، 2007.
- 3) لمير عبد القادر: الضرائب المحلية و دورها في تمويل ميزانية الجماعات المحلية ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية ، جامعة وهران، 2013/2014.

قائمة المراجع

4) لياس قلاب ذبيح، مساهمة التدقيق المحاسبي في دعم الرقابة الجبائية ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في علوم التسيير، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2010/2011.

ثالثا/ الملثقيات و المقالات:

- 1) بن عزوق منير، طالبي بن عيسى: لا مركزية الجباية العقارية كآلية لتدعيم موارد الدولة وميزانية الجماعات المحلية "دراسة محينة بموجب قانون المالية 2017"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثالث، جامعة البلدة 02، سبتمبر 2017.
- 2) المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، العدد 2011/03، سبتمبر 2011 مجلة تنشر فصليا عن كلية الحقوق: بن عكنون جامعة الجزائر.
- 3) مراد ميهوبي: إجراءات تحصيل الضريبة أي فعالية، الملثقى الوطني الثاني حول الإجراءات الجبائية المنعقدة بجامعة قالمة أيام 22/21 افريل 2008.
- 4) نصيرة عابد ،عمر ولد عابد: الجباية المحلية ودورها في التنمية المحلية، الاكاديمية للدراسات الاجتماعية والانسانية، المجلد 12، العدد 01 القسم (ا) العلوم الاقتصادية والقانونية.
- 5) وفاء شيعاوي، إجراءات التحصيل الجبري في منازعات الضرائب المباشرة، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة بسكرة، 2010، العدد 03.

رابعا/ القوانين و المراسيم:

- 1) وزارة المالية، المديرية العامة للضرائب: قانون التسجيل، 2020.
- 2) وزارة المالية، المديرية العامة للضرائب: قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، 2020.
- 3) وزارة المالية، المديرية العامة للضرائب: قانون الإجراءات الجبائية، 2017.
- 4) وزارة المالية: المديرية العامة للضرائب، الدليل الجبائي للتسجيل، 2016.
- 5) الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الجريدة الرسمية، العدد 76، 28 ديسمبر 2017.
- 6) الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية: المادة 60 من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 2009/02/21، الجريدة الرسمية، 2009، العدد 20.
- 7) القانون رقم 90-36 المؤرخ في 31 ديسمبر 1990 المتضمن قانون المالية لسنة 1991.
- 8) المرسوم التنفيذي رقم 91-60 المؤرخ في 23 فيفري 1991، الجريدة الرسمية، العدد 09، 1991.
- 9) قانون المالية، 2006.

خامسا/ قائمة المصادر باللغة الفرنسية:

قائمة المراجع

- 1) PIERRE BILTRANE. LA FISCALITE EN France. HACHETTE SUPERIEURE 5 EDITION .1997.
- 2) MINISTERE DES FINANCES. DIRECTION GENERALE DES IMPOTS. RECUEIL DES NOTES ET CIRCULAIRES PORTANT SUR LES MODALITES DE CONTROLE . 2004.

سادسا/ المواقع الالكترونية :

(1) موقع وزارة المالية (www.mf.gov.dz).

سابعا/ المحاضرات:

(1) مبروكة حجار: محاضرات في القانون الجبائي، مطبوعة موجهة لطلبة الماستر في العلوم الاقتصادية و التجارية ، جامعة محمد بوضياف-المسيلة، 2018/2017.

الملاحق

الملحق رقم (01): استدعاء

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

Série C n° 18

استدعاء

ختم المكتب

وزارة المالية
المديرية العامة للضرائب
مديرية الضرائب لولاية

السيد(ة): _____

ر. ت. ج.: _____
شارع: _____
رقم: _____
في: _____

المرجع: _____

يشرفني أن أطلب منكم الحضور إلى مصالحنا الكائنة بـ.....
الطابق..... مكتب رقم..... يوم.....
ما بين الساعة..... والساعة..... من أجل القضية التالية التي تخصكم
مرفقين بالوثائق التالية:

تقبلوا مني،..... فائق التقدير و الإحترام.
حرر بـ..... في.....

الرجاء إحضار هذا الاستدعاء معكم

المصدر: معطيات المديرية الفرعية للرقابة الجبائية (مكتب فرقة إعادة التقييم).

الملحق رقم (02): محضر معاينة

Série O n° 19

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

المديرية العامة للضرائب

رقم التعريف الجبائي:

.....

مديرية الضرائب لولاية

رقم المادة:

.....

مفتشية الضرائب ل.....

رمز مفتشية.....

محضر معاينة

(1)

المواد 152 و 3-224 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.
المواد 59 و 73 من قانون المالية لسنة 2002

في اليوم من عام
و على الساعة (2) نحن الممضين أسفله (3) :

الحالفين اليمين والحاملين لبطاقات انتدابنا، تقدمنا عند (4) :

الممثل من طرف (5) :

للقيام بمعاينة ميدانية.

قد عاينا ماي يلي :

و عند نهاية تدخلنا، قمنا بقتل هذا المحضر في اليوم والشهر المذكورين أعلاه و دعونا السيد :
..... لإمضائه معنا والذي قبل - رفض - (6) و صرح بما يلي :

و بطلب منه، سلمناه نسخة من هذا المحضر مقابل وصل استلام .

إمضاء الأعوان،

إمضاء المهني،

(1) موضوع المعاينة المادية ؛
(2) تكتب السنة والشهر واليوم والساعة بالحروف كاملة ؛
(3) اسم و لقب ورتبة العون ؛
(4) الإسم و اللقب أو العنوان الإجتماعي وعنوان المكلف بالضريبة ؛
(5) اسم و لقب و صفة المتل ؛
(6) اشطب العبارة غير الملائمة

المصدر : معطيات المديرية الفرعية للرقابة الجبائية (مكتب فرقة إعادة التقييم).

الملحق رقم (03): المنشور رقم 812 المؤرخ 09 ديسمبر 2000

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

-----oo00oo-----

MINISTERE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE DES IMPOTS
DIRECTION DES RECHERCHES ET VERIFICATIONS

Alger, le

N° 1118 /MF/DGI/DRV/SDNP/B2.

21 ديسمبر 2002

N O T E

A

MESSIEURS LES DIRECTEURS REGIONAUX DES IMPOTS
MME ET MRS LES DIRECTEURS DES IMPOTS DE WILAYA

OBJET/ Contrôle des transactions immobilières

- Fichier des termes de référence.

R.E.F./ - Circulaire N° 812/MF/DGI/2000 du 9 décembre 2000 ;

- Note N° 3474/MF/DGI/DRV du 04 décembre 2001 ;
- Note N° 517/MF/DGI/DRV/P/B2 du 16 mars 2002 ;
- Note N° 816/MF/DGI/DRV du 23 avril 2002.

Dans le cadre de la refonte du dispositif du contrôle des transactions immobilières, il a été mis en place les modalités d'élaboration des termes de référence devant servir pour l'appréciation des bases déclarées pour la période biennale 2001-2002 et consacrant la valeur vénale comme unique paramètre de contrôle.

L'examen de l'état d'exécution des programmes de contrôle des prix et des évaluations a permis de relever des insuffisances et carences dans l'application des différentes fonctionnalités prévues malgré les précisions données et notes de rappels traitant de ces aspects et tous les efforts de vulgarisation notamment à travers les actions de perfectionnement et les séminaires effectués.

La présente note a donc pour objet d'apporter des éclaircissements et des précisions pour prendre en charge les insuffisances relevées, de clarifier les modalités d'établissement des programmes, leur exécution ainsi que la procédure de contrôle.

I/ **Programmation :**

1/ **Aspects inhérents aux critères de sélection :**

De l'analyse des programmes, il a été relevé des cas de non-respect par certaines DIW des critères de sélection précisés dans la circulaire sus-référencée, et persistent à programmer des affaires de moindre importance au détriment des dossiers méritant une prise en charge immédiate.

.../...

- 2 -

Aussi, il est utile de réitérer qu'il convient de se conformer strictement aux dispositions contenues dans la circulaire précitée en s'intéressant par ordre de priorité aux :

- Transactions portant sur les maisons individuelles (type villa, maison de maître ...);
- Terrains à bâtir situés dans des zones résidentielles dont la superficie est supérieure à 300 M²;
- Appartements dont la superficie est supérieure à 100M²;
- Fonds de commerce ;
- Cession de parts sociales et actions.

Les transactions de moindre importance seront prises en charge au fur et à mesure de l'exécution du programme en fonction de leur intérêt sur le plan fiscal.

2/ Personnes et structure intervenant dans la programmation :

Des missions effectuées au niveau de certaines DIW portant sur les conditions de prise en charge du contrôle des prix et des évaluations, il a été constaté que les évaluateurs chargés de l'exécution des programmes procèdent eux même à leur élaboration, souvent de manière empirique et sans que leurs responsables hiérarchiques n'interviennent en la matière.

Cette manière de procéder présente des lacunes ayant trait essentiellement :

- Au risque de mauvais choix des affaires ;
- au manque d'objectivité lors de la sélection ;
- à l'absence de transparence ;
- Au risque d'erreur... ..etc.

Aussi, pour y remédier, il appartient dorénavant au chef de brigade des évaluations de procéder à l'établissement des programmes à partir des extraits d'actes transmis mensuellement par l'inspection d'enregistrement au bureau des évaluations.

A cet effet, le chef de brigade doit se consacrer pleinement à cette tâche et au contrôle des projets d'évaluation établi par les agents évaluateurs.

Les évaluateurs, déchargés de cet aspect, vont pouvoir s'atteler exclusivement à l'exécution des programmes en veillant notamment à la convocation régulière des parties à la transaction pour les inviter à soumissionner sur les valeurs proposées.

3/- Modalités de programmation :

L'inspection d'enregistrement est tenue d'établir et transmettre mensuellement durant la 1^{ère} semaine suivant le mois d'enregistrement des actes, le double de l'extrait d'acte par bordereau d'envoi au chef de brigade des évaluations qui est chargé de préparer le programme devant être exécuté durant le trimestre qui suit.

Le chef de brigade, seul responsable de la programmation, peut retenir le présent échéancier :

	Travaux à réaliser
<u>1^{er} Trimestre</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Réception et exploitation des extraits d'actes enregistrés durant le trimestre - Etablissement du programme du 03 trimestre - Suivi du programme en cours d'exécution (Validation des projets d'évaluation)
<u>2^{ème} Trimestre</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Réception et exploitation des extraits d'actes enregistrés durant le trimestre - Etablissement du programme pour T4 - Suivi du programme en cours d'exécution (Validation des projets d'évaluation)
<u>3^{ème} Trimestre</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Réception et exploitation des extraits d'actes enregistrés durant le trimestre - Etablissement du programme pour T1 de l'année n +1 - Suivi du programme en cours d'exécution (Validation des projets d'évaluation)
<u>4^{ème} Trimestre</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Réception et exploitation des extraits d'actes enregistrés durant le trimestre - Etablissement du programme pour T2 de l'année n+1 - Suivi du programme en cours d'exécution (Validation des projets d'évaluation)

Les projets de programmes ainsi établis doivent être soumis au Directeur des Impôts de Wilaya pour approbation et validation durant le trimestre suivant (cf. instructions antérieures.)

- 4 -

Le programme, dès sa validation, est transmis à la SDCF pour exécution. Une copie de ce dernier doit être transmise semestriellement aux fins de contrôle et de suivi à la DRI et la DRV.

4/ Suivi et contrôle : Rôle de la DRI

Un suivi particulier doit être opéré par la DRI quant aux modalités de prise en charge des reliquats antérieurs. Une mention particulière doit être faite dans le rapport semestriel sur cet aspect.

La DRI doit veiller notamment :

- Au respect des critères de sélection ;
- A l'application rigoureuse des termes de référence ;
- A l'examen des rapports des évaluations et de prise en charge du contrôle.

Remarque :

Les services locaux sont habilités dans le cadre d'un programme complémentaire à programmer pour prise en charge immédiate des affaires revêtant un caractère particulier ou présentant une forte présomption de fraude.

II/ Exécution des programmes :

1/ Reliquat :

L'analyse des états statistiques (S37) laisse apparaître un retard considérable dans l'exécution des programmes de contrôle des transactions immobilières, et ce, en dépit des nombreuses instructions données par l'administration centrale pour atténuer, voire supprimer les instances non exploitées.

Par conséquent, il vous est demandé **IMPERATIVEMENT** de résorber le reliquat dans un délai qui ne pourrait être supérieur à une année. Pour cela, ils y a lieu de renforcer les brigades des évaluations en leur affectant temporairement un (01) agent du bureau de la recherche et (01) un agent de bureau du fichier.

Au titre de l'année 2003, les Directions des Impôts de Wilaya disposant de reliquats antérieurs à 2002 doivent les prendre en charge en totalité et en priorité.

2/ Imprimés utilisés:

L'examen des conditions de prise en charge matricielles des dossiers des évaluations a permis de constater des lacunes, caractérisées essentiellement par l'utilisation d'imprimés confectionnés localement au lieu

d'imprimés normalisés, ce qui rend difficile les opérations de suivi et de contrôle a posteriori.

Aussi, ce procédé doit être à l'avenir banni, les services sont tenus à la stricte utilisation des imprimés officiels. Ils doivent à cet effet exprimer leurs besoins à l'administration centrale (DRV).

Les imprimés en question feront incessamment l'objet d'une révision en vue de leur adaptation.

3/ Rôle de la commission de conciliation :

Les membres de la commission dont la composition est régie par l'article 102 et suivants du code de l'enregistrement ont normalement été associés aux travaux de détermination des termes de référence arrêtés au niveau local (se référer à la circulation 812 du 09/12/2000).

Cette commission est chargée en outre d'examiner les propositions d'évaluation qui lui sont soumises et de statuer sur les requêtes présentées par le contribuable.

Aussi, il est fortement recommandé d'éviter la présentation systématique des dossiers à la commission de conciliation qui a tendance à constituer la solution unique du service, et de ne présenter que ceux des contribuables refusant la soumission et formulant une demande écrite de citation devant cette dernière.

En outre, les agents évaluateurs sont tenus d'adresser une convocation à l'acquéreur pour l'informer de la proposition d'évaluation en privilégiant la concertation afin de l'amener à soumissionner sur les valeurs proposées.

III/ Statistiques :

L'étude des états statistiques (S37) relatif aux produits du contrôle des prix des évaluations laisse apparaître que certaines DIW ont établi des situations retraçant tant les produits réellement constatés (enrôlés) que des produits présentant un caractère prévisionnel (projet d'évaluation).

A cet effet, il vous est demandé de ne porter sur ces états que les produits réellement dûs à la suite de la soumission et/ou à l'établissement d'un titre de perception, à l'exclusion de tout autre élément.

- 6 -

IV/ FICHER DES TERMES DE REFERENCE 2003 – 2004 :

Dans un souci d'améliorer et d'actualiser le fichier de référence 2001 - 2002, Messieurs les Directeurs Régionaux des Impôts et Messieurs les Directeurs des Impôts de Wilaya sont invités à soumettre toutes suggestions et propositions jugées utiles afin de corriger d'éventuelles insuffisances relevées lors de l'application des valeurs fixées.

*

*

*

Messieurs les Directeurs Régionaux des Impôts et Messieurs et les Directeurs des Impôts de Wilaya sont tenus chacun en ce qui le concerne de veiller à une large diffusion et une stricte application de la présente note et de me faire connaître toute difficulté rencontrée.

N° 2420 /MF/DGI/DRV/SDNP/B2/HZ.

COPIE POUR INFORMATION POUR MONSIEUR LE DIRECTEUR GENERAL.

N° 2418 /MF/DGI/DRV/SDNP/B2/HZ.

COPIE POUR INFORMATION A MONSIEUR LE DIRECTEUR DES OPERATIONS FISCALES.

N° 2421 /MF/DGI/DRV/SDNP/B2/HZ.

COPIE POUR INFORMATION A MONSIEUR L'INSPECTEUR GENERAL DES SERVICES FICHAUX

N° 2422 /MF/DGI/DRV/SDNP/B2/HZ.

COPIE POUR INFORMATION A MONSIEUR LE DIRECTEUR DE LA LEGISLATION FISCALE.



وزير المالية والمراجعات
[Signature]

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTRE DES FINANCES

Direction Générale des Impôts

Le Directeur Général

وزارة المالية

المديرية العامة للضرائب

المدير العام

N° 01 /MF/DGI/2002

CIRCULAIRE

4 JUN 2002

A

à Messieurs LES DIRECTEURS DES IMPOTS DE WILAYA
à Messieurs LES CHEFS DES SERVICES DES RECHERCHES ET VERIFICATIONS

En Communication à :

à Messieurs LES DIRECTEURS REGIONAUX DES IMPOTS

OBJET / Contrôle des revenus de location d'immeubles à usage d'habitation.

R E F. / - Décret N° 93-271 du 10 novembre 1993.
- Circulaire N° 140/MF/DGI du 23 mai 1999.
- Circulaire N° 812/MF/DGI/2000 09 décembre 2000.

Le contrôle des déclarations de revenus locatifs des immeubles bâtis tel que pratiqué à ce jour a mis en relief des minorations importantes et manifestes des valeurs déclarées en dépit des abattements importants qui sont accordés pour la détermination de cette catégorie de revenus.

L'importance des revenus non déclarés dont il est aisé de s'en rendre compte par référence aux prix pratiqués, voire affichés au niveau d'agences immobilières et publiées par la presse nationale, témoigne du volume de la fraude développée dans ce secteur, particulièrement dans les grands centres urbains.

Les services de base s'étant contentés à ce jour d'admettre généralement les prix déclarés et l'application de méthodes de réévaluation non actualisées il apparaît opportun de redynamiser cet aspect du contrôle, à travers le dispositif établi par la présente circulaire.

I-/ Rappel du dispositif antérieur à la loi de finances pour 2000 :

Antérieurement à la loi de finances pour l'année 2000, les revenus locatifs étaient déterminés par référence aux prix normatifs figurant au décret exécutif N° 93-271 du 10 novembre 1993 relatif aux modalités d'évaluation des biens immobiliers bâtis et non bâtis et des revenus fonciers.

Ce texte a prévu, pour la détermination du revenu foncier, un taux forfaitaire uniforme de capitalisation de 5 % au titre de la valeur locative assise sur la valeur des biens reconstitués suivant les prix normatifs.

A la faveur de la loi de finances pour l'année 2000 les prix normatifs édictés par le décret précité ont été abandonnés.

S'agissant des modalités d'imposition du revenu foncier ainsi déterminé, l'article 43, prévoyait que le revenu imposable est égal au montant des loyers bruts annuels diminués d'un abattement de 80 % correspondant au déperissement et des frais d'entretien et de réparation sans toutefois excéder un plafond de 180 000 Dinars.

II-/ Mesures introduites par la loi de finances pour 2002 :

L'article 2 de la loi de finances pour l'année 2002 modifiant les articles 42 et 43 du code des Impôts Directs a révisé le régime d'imposition des revenus provenant de la location par les particuliers de biens à usage d'habitation.

A ce titre, il a été institué un régime de paiement spontané de l'IRG libératoire d'impôt.

Le taux de l'impôt est fixé à 10 % du montant brut des loyers. Ce taux est ramené à 5 % concernant les locations effectuées à l'endroit d'étudiants.

Cette imposition est applicable directement sur le prix intégral de la location. L'abattement de 80 % prévu antérieurement a été supprimé.

III-/ Modalités de contrôle :

Le contrôle et la rectification des bases déclarées au titre des revenus locatifs repose sur les énonciations de l'article 19 du code des procédures fiscales (ex : article 187 du code des Impôts Directs) qui confère le droit à l'Administration Fiscale de contrôler les déclarations fiscales et partant, d'envisager la rectification des montants déclarés en cas d'insuffisance d'erreur ou de dissimulation.

Les revenus locatifs peuvent être ainsi évalués par référence à la valeur vénale du bien et à la pratique du marché et ce conformément aux dispositions de l'article 87 /3 du CID.

Pour permettre au service évaluateur d'apprécier valablement les prix des locations déclarés, tout en évitant tout risque d'abus ou de minoration injustifiée, une fourchette de référence retraçant les prix de location est établie sur la base d'un taux de capitalisation différencié en fonction :

→ de la nature de l'immeuble (individuel, collectif,).

→ de la classification du bien en standing ou économique cette classification étant obtenue en fonction des éléments généralement admis à ce-jour en la matière, à savoir :

1. Superficie du bien loué ;
2. le caractère résidentiel du lieu de situation du bien ;
3. les matériaux utilisés (marbre, dalle de sol, pierre de taille, bois massif, ferronnerie d'art.) ;
4. l'existence d'éléments spécifiques : (Ascenseurs privés, piscine ...).

Certains aspects décrits ci-dessus n'apparaissant pas dans le contrat de location, l'agent évaluateur peut, en cas de contestation des loyers retenus, effectuer une visite sur les lieux afin de recueillir tout renseignement utile.

→ Enfin, suivant une classification des Wilayas en trois (03) catégories, classification établie en tenant compte des éléments contenus dans le fichier des termes de référence élaborés par chaque Direction des Impôts de Wilaya, de l'activité économique qui induit une demande plus forte sur le marché locatif des centres urbains notamment et du lieu de situation du bien (centre ville, quartiers résidentiels ...).

Le taux de capitalisation, servant à la détermination du revenu foncier moyen, est appliqué sur la VALEUR VENALE. MINIMUM figurant dans les termes de référence applicables en matière de contrôle des transactions immobilières tenant compte de la superficie du bien loué (Cf. tableau joint en annexes I établi à titre d'exemple sur la base d'une superficie de 80 m² pour un immeuble collectif et de 150 m² pour les immeubles individuels).

EXEMPLES D'APPLICATION

I Exemple de location à usage d'habitation d'un immeuble collectif de type standing

Location d'un appartement de type standing situé dans la commune chef lieu de wilaya de BOUMERDES (wilaya de catégorie I) dans une zone résidentielle.
Le revenu locatif mensuel est déterminé ainsi :

Revenu locatif = [(Valeur vénale par m² bâti x Superficie) x Taux de Capitalisation] / 12

- a) Valeur vénale du m² bâti = 19.100 DA. (Selon fichier des termes de référence de la D.I.W DE BOUMERDES)
- b) Superficie du bien : 80m².
- c) Taux de capitalisation = 6% (suivant tableau joint en annexe II).

$$\text{Revenu locatif mensuel} = 19.100 \times 80 \times 6\% / 12 = \underline{7.640} \text{ DA}$$

(a) (b) (c)

II- Exemple de location à usage d'habitation d'un immeuble collectif de type économique

Location d'un appartement de type économique dans la commune chef lieu de wilaya de BEJAIA (wilaya de catégorie I) dans une zone résidentielle.
Le revenu locatif mensuel est déterminé ainsi :

Revenu locatif = [(Valeur vénale par m² bâtis x Superficie) x Taux de Capitalisation] / 12

- a) Valeur vénale du m² bâti = 15.000 DA. (Selon fichier des termes de référence de la D.I.W DE BEJAIA)
- b) Superficie du bien : 80m².
- c) Taux de capitalisation = 5.5% (suivant tableau joint en annexe II).

$$\text{Revenu locatif mensuel} = 15.000 \times 80 \times 5.5\% / 12 = \underline{5.500} \text{ DA}$$

(a) (b) (c)

III- Exemple de location à usage d'habitation d'un immeuble individuel de type standing

Location d'un appartement de type standing situé dans la commune chef lieu de wilaya de MOSTAGANEM (wilaya de catégorie II) dans une zone résidentielle.
Le revenu locatif mensuel est déterminé ainsi :

-5-

Revenu locatif = [(Valeur vénale par m² bâti x Superficie) x Taux de Capitalisation] / 12

- a) Valeur vénale du m² bâti = 21.000 DA. (Selon fichier des termes de référence de la D.I.W. de Mostaganem)
- b) Superficie du bien : 150m².
- c) Taux de capitalisation= 5% (suivant tableau joint en annexe II).

$$\text{Revenu locatif mensuel} = 21.000 \times 150 \times 5\% / 12 = \underline{13.125 \text{ DA}}$$

(a) (b) (c)

IV- Exemple de Location à usage d'habitation d'un immeuble individuel de type économique

Location d'un appartement de type économique situé dans la commune chef lieu de wilaya de MEDEA (wilaya de catégorie III) dans une zone résidentielle. Le revenu locatif mensuel est déterminé ainsi :

Revenu locatif = [(Valeur vénale par m² bâtis x Superficie) x Taux de Capitalisation] / 12

- a) Valeur vénale du m² bâti = 14.000DA. (Selon fichier des termes de référence de la D.I.W. de MEDEA)
- b) Superficie du bien : 150m².
- c) Taux de capitalisation= 2.5% (suivant tableau joint en annexe II).

$$\text{Revenu locatif mensuel} = 14.000 \times 150 \times 2.5\% / 12 = \underline{4.375 \text{ DA}}$$

(a) (b) (c)

Remarques :

La réévaluation des revenus locatifs est envisageable en dehors du cadre professionnel. Il s'agit de locations à caractère civil, faites par des particuliers.

En raison de l'absence d'une symétrie et d'une corrélation parfaite entre la valeur vénale et le revenu locatif, un pourcentage de correction compris entre (-) 15 % à (+) 15 % est prévu afin de tenir compte des spécificités propres au marché locatif.

Ce coefficient s'applique à titre exceptionnel lorsqu'il est relevé

- Existence d'offre insuffisante de biens locatifs par rapport à la demande existante. Cet aspect étant valable pour la majeure partie des wilayas, il y a lieu d'en apprécier les effets objectivement, en fonction de la connaissance du marché ;
- Zones commerciales ou industrielles de développement récent créant ainsi une demande additionnelle dans un marché locatif peu élastique ;
- Zones d'habitations situées dans des quartiers ou agglomérations éloignées, peu urbanisés, des zones rurales ...)
- Marché locatif très peu développé ... etc.

S'agissant des autres éléments pouvant influencer le prix de la location d'un bien (vétusté, servitude, nuisances, emplacement etc. ...) ceux-ci sont pris en compte au préalable du fait que le prix de référence est établi sur la base de la valeur vénale minimum.

Par ailleurs, le prix de référence par mètre carré de certaines Directions des Impôts de Wilaya a été corrigé pour tenir compte des données réelles du marché local qui ont été exagérées au risque de donner en parallèle des revenus locatifs bien au delà des prix réellement pratiqués.

- MESURES DE SERVICE

L'application effective des mesures contenues dans la présente circulaire ne peut être réalisée sans une véritable prise en charge de l'ensemble des aspects liés au contrôle des prix déclarés à l'occasion des transactions immobilières, à l'IRG plus value et l'Impôt sur le patrimoine.

Des lacunes graves sont relevées dans la gestion de cette partie du service qui prive le Trésor Public de ressources importantes et qui a permis le développement de pratiques malsaines, dues à l'absence totale de tout contrôle a posteriori au niveau des services de la Direction.

Aussi, je vous demande de prendre les mesures nécessaires afin d'agir efficacement dans ce domaine pour freiner la fraude qui s'y pratique, opération aisément réalisable.

Les services centraux concernés (Inspection Générale des Services Fiscaux - Direction des Recherches et Vérifications) procéderont à un contrôle a posteriori des dossiers traités et toute lacune relevée donnera lieu à l'application des sanctions appropriées.

MINISTRE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE DES IMPOTS

EXEMPLE D'APPLICATION

**MODALITES DE DETERMINATION
DES REVENUS FONCIERS**
(exemple d'application)

① Précision : IL s'agit des revenus locatifs moyens mensualisés établis pour exemple sur la base des valeurs vénales des biens immeubles se situant dans les communes chef lieu de wilaya (zones résidentielles) et dont la surface à titre d'exemple est de :

- 80 m² pour un appartement (Collectif)
- 150 m² pour un immeuble individuel.

WILAYAS CATEGORIE I

Nature de l'immeuble	Prix du m ² bâtis suivant valeur vénale				Revenus fonciers moyens mensualisés			
	COLLECTIFS		INDIVIDUELS		COLLECTIFS		INDIVIDUELS	
Type d'immeuble	STANDING	ECONOMIQUE	STANDING	ECONOMIQUE	STANDING	ECONOMIQUE	STANDING	ECONOMIQUE
ALGER CENTRE	20 000	12 000	35 000	30 000	8000	4400	26250	20625
BIR MOURAD RAIS	12 000	12 000	25 000	20 000	4800	4400	18750	13750
SIDI MHAMED	20 000	16 000	20 000	18 000	8000	5867	15000	12375
CHERAGA	20 000	18 000	35 000	25 000	8000	6600	26250	17187,5
EL HARRACH	15 000	10 000	20 000	15 000	6000	3667	15000	10312,5
ROUIBA	15 000	10 000	20 000	15 000	6000	3667	15000	10312,5
ORAN-EST-	19 300	11 900	28 700	19 300	7720	4363	21525	13268,75
ORAN-OUEST-	21 200	16 600	32 300	27 300	8480	6087	24225	18768,75
BOUMERDES	19 100	16 000	23 400	15 600	7640	5867	17550	10725
TIZI OUZOU	20 000	16 600	26 500	24 700	8000	6087	19875	16981,25
BLIDA	22 000	15 000	30 000	20 000	8800	5500	22500	13750
ANNABA	19 100	17 000	26 500	22 900	7640	6233	19875	15743,75
SETIF	19 600	13 600	32 300	21 500	7840	4987	24225	14781,25
TIPAZA	16 000	12 000	32 000	22 000	6400	4400	24000	15125
CONSTANTINE	19 000	17 000	27 800	19 000	7600	6233	20850	13062,5
BEJAIA	17 000	15 000	18 000	16 000	6800	5500	13500	11000

المصدر: معطيات المديرية الفرعية للرقابة الجبائية (مكتب فرقة إعادة التقييم).

الملحق رقم (04): مراقبة الأسعار والتقييم (تقرير التقييم)

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION REGIONALE DES IMPOTS DE/ CONSTANTINE
DIRECTION DES IMPOTS DE LA WILAYA DE MILA
SOUS DIRECTION DU CONTRÔLE FISCAL MILA
BUREAU DES EVALUATIONS

Termes de references relatifs aux transactions d'immeubles
Individuelles – Semi collectifs – Collectifs et terrains
Période biennale /2019-2020

Chef lieu de wilaya de/MILA

Chef lieu de daïra de /BIENEN

Commune de TASSALA LEMTAI

Nature de l'Immeuble	Type d'Immeuble / (caractéristique)	Zone Résidentielle		Centre ville		Zone Périphérique		Zone Eloignement	
		Fourchette d'évaluation		Fourchette d'évaluation		Fourchette d'évaluation		Fourchette d'évaluation	
		Valeur Minimum	Valeur Maximum	Valeur Minimum	Valeur Maximum	Valeur Minimum	Valeur Maximum	Valeur Minimum	Valeur Maximum
Individuels	Standing	51 500	59 225	51 500	59 225	42 500	48 875	32 000	36 800
	Amélioré	45 500	52 325	45 500	52 325	33 000	37 950	27 500	31 625
	Economique	36 000	41 400	36 000	41 400	27 500	31 625	22 000	25 300
	Précaire	16 000	18 400	16 000	18 400	10 500	12 075	6 000	6 900
Collectifs et Semi-Collectif	Standing	45 500	52 325	45 500	52 325	33 500	38 525	29 000	33 350
	Amélioré	43 000	49 450	43 000	49 450	31 000	35 650	24 000	27 600
	Economique	33 500	38 525	33 500	38 525	24 000	27 600	19 000	21 850
	Précaire	9 500	10 925	9 500	10 925	9 000	10 350	5 000	5 750
Locaux Commerciaux et locaux à usage professionnels	Artère hautement commerciale	81 500	93 725	81 500	93 725	46 000	52 900	41 000	47 150
	Artère moyennement commerciale	67 000	77 050	67 000	77 050	42 500	48 875	32 000	36 800
	Artère peu commerciale	48 000	55 200	48 000	55 200	32 000	36 800	26 500	30 475

الملاحق

Hangars	Situé en zone urbaine	14 400	16 560	14 400	16 560	11 000	12 650	8 800	10 120
	Situé en zone rurale	/	/	/	/	/	/	8 800	10 120
Terrains Nus	Terrains à deux façades ou plus								
	Lieu de situation bénéficiant des raccordements de l'électricité, eaux et assainissement etc...	16 000	18 400	16 000	18 400	5 000	5 750	2 500	2 875
	Lieu de situation ne bénéficiant pas des raccordements de l'électricité, eaux et assainissement etc...	13 000	14 950	13 000	14 950	4 000	4 600	2 300	2 645
	Terrains à façade unique								
	Lieu de situation bénéficiant des raccordements de l'électricité, eaux et assainissement etc...	13 000	14 950	13 000	14 950	4 500	5 175	2 300	2 645
	Lieu de situation ne bénéficiant pas des raccordements de l'électricité, eaux et assainissement etc...	11 000	12 650	11 000	12 650	3 800	4 370	2 000	2 300
	Terrain dans l'indivision								
	Lieu de situation bénéficiant des raccordements de l'électricité, eaux et assainissement etc...	10 000	11 500	10 000	11 500	3 800	4 370	1 800	2 070
	Lieu de situation ne bénéficiant pas des raccordements de l'électricité, eaux et assainissement etc...	9 000	10 350	9 000	10 350	3 400	3 910	1 600	1 840
	Pleine propriété		-		-		-		-
	Terrain industriel	7 000	8 050	7 000	8 050	5 000	5 750	2 000	2 300
	Terrains agricoles plains	Potentialité élevée	/	/	/	/	300	345	250
potentialité moyenne		/	/	/	/	250	287	200	230
Potentialité faible		/	/	/	/	200	230	150	172
Terrains agricoles en pente	Potentialité élevée	/	/	/	/	170	195	150	172
	Potentialité moyenne	/	/	/	/	150	172	80	92
	Potentialité faible	/	/	/	/	50	57	30	34

المصدر: معطيات المديرية الفرعية للرقابة الجبائية (مكتب فرقة إعادة التقييم).

الملحق رقم (05): مراقبة الأسعار والتقييم (تقرير التقييم)

وزارة المالية
المديرية العامة للضرائب
مديرية الضرائب لولاية ميله

مراقبة الأسعار والتقييم
تقرير التقييم

ملف رقم / اس / 20

أعوان التقييم (الاسم والتب والترتبة)

تعيين أطراف العقد
البائع أو (الواهب):
المشتري أو (المودوب له)

(3) مكتب التوثيق / الاستاد

عقد رقم /
مسجل يوم /
محرر يوم /

أصل الملكية:

تحويل لقاء عوض

تحويل مجاناً

هبة

شركة

مبادلة

الملاحق

عموميات

معلومات مفصلة عن العقارات

- (1) العنوان:
- (2) - استعمالات العقار: السكن مهني مختلط
- (3) - نوع الموقع (3)
- (4) - الخصائص: المساحة..... الطابق..... عدد الغرف..... الواجهة (1)..... عناصر الرفاهية (2).....
- (5) وصف العقار:
- (6) - سنة البناء:
- مواد البناء المستعملة..... المحتويات:..... عدد البناءات..... عدد الطوابق.....
- محتوى وطبيعة الأجزاء المشتركة الخاصة بالرفاهية (مساحات خضراء، حدائق... الخ)

طريقة التقييم المطبقة :

(الطريقة المعتمدة مفصلة (4))

- السعر المصرح به:..... دج
- السعر المعتمد (5):..... دج
- الزيادة في السعر:..... دج
- (7) - تصفية الحقوق
- الحقوق البسيطة:..... دج
- عقوبة الإخفاء :..... دج
- الرسم الإشهاري:..... دج
- الرسم الزائد :..... دج
- تاريخ التبليغ :.....
- مرجع سند التحصيل.....

- (1) حدد الموقع على شارع أو ساحة أو حديقة..... الخ
- (2) حدد مصعد ، المرابب جماعي أو فردي ، قبو..... الخ
- (3) راقية وسط المدينة ، ضاحية..... الخ
- (4) حدد ادا تمت المعاينة في عين المكان
- (5) اذكر ادا تم تحديد سعر معتمد من طرف لجنة التوفيق

ميلة في :

رئيس فرقة إعادة التقييم

أعوان التقييم

المدير الفرعي للرقابة الجبائية

رئيس مكتب مراقبة التقييم

المصدر: معطيات المديرية الفرعية للرقابة الجبائية (مكتب فرقة إعادة التقييم).

الملحق رقم (06) : مراقبة تقرير التقييم (المديرية الجهوية للضرائب)

مراقبة تقرير التقييم (المديرية الجهوية للضرائب)

1 تاريخ الاستلام:

2 تاريخ مراقبة تقرير التقييم:

3 ملاحظات المديرية الجهوية للضرائب:

(التدقيق في الطريقة و المعايير المعتمدة)

4 اجواب المديرية الولائية للضرائب:

5 احتياطات تابعة:

المصدر: معطيات المديرية الفرعية للرقابة الجبائية (مكتب فرقة إعادة التقييم).

الملحق رقم (07): إشعار بإعادة التقييم

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

المديرية العامة للضرائب

مديرية الضرائب لولاية ميلانة

المديرية الفرعية للرقابة الجبائية

فرقة إعادة التقييم

رقم/

ميلانة في :

الإشعار بإعادة التقييم

الموضوع

السيد(ة):

قضية /

طبقا للمواد 18، 19، 19 مكرر و 38 مكرر 2
38 مكرر 2، 38 مكرر 2 ب، 38 مكرر 2 ج، 38 مكرر 2 د، 38 مكرر 2 هـ
38 مكرر 2 و، 38 مكرر 2 ي والمادة 44 من قانون الاجراءات الجبائية وكذلك المادة
142 مكرر 3 من قانون الطابع. وبموجب عقد محرر يوم
ومسجل يوم..... بثمان :..... دج
إن هذا الثمن اقل من القيمة التجارية الحقيقية للعقار المقدرة بـ
..... دج. وعليه يرجى منكم التقرب من مصالحنا الكائنة بـ
(نزل المالية - الطابق 2) أو اكتابة تعهد على ثلاث نسخ (03) مدموغة بقيمة
40 دج عن كل وحدة وفقا للنموذج المبين على يمين هذه الورقة تلتزمون فيه
بدفع الحقوق البسيطة والزائدة المستحقة على القيمة التكميلية الخاضعة
للضريبة والمقدرة بـ..... دج.

الرجاء تبليغي، بقراركم في اجل أقصاه 30 يوم ، أضيف بأنه لمناقشة هذا
التقييم أو الرد عليه ، يمكنكم الاستعانة بمستشار أو وكلاء مؤهلا قانونا تختارونه
وفقا للمادة 38 مكرر 2 ج . ويعد عدم الرد في هذا الأجل بمثابة قبول ضمنى.

تقبلوا مني فائق التقدير والاحترام

حقوق المستحقة

لرسوم البسيطة:..... دج

لرسوم الزائدة:..... دج

المصدر: معطيات المديرية الفرعية للرقابة الجبائية (مكتب فرقة إعادة التقييم).

الملحق رقم (08) : الإيداع

REPUBLIQUE ALGERIENNE
DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

Série N., N° 13

MINISTRE DES FINANCES

ADMINISTRATION DES IMPOTS (Enregistrement et Timbre)

INSPECTION

SOUSSION

d _____

Droits constatés ou O.T.

Vol _____ N° _____

Le ____ soussigné _____

Découvertes Vol _____ N° _____

reconnait : _____

AUTEUR DE LA CONSIGNATION

M. _____

que la valeur assignée dans (1) : _____

Droits liquidés à

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

à (2) : _____

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

Timbre
de
dimension

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

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

A _____ , le _____
Signature (4)

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

et un complément de droit de (3) _____

A _____ , le _____

المصدر: معطيات المديرية الفرعية للرقابة الجبائية (مكتب فرقة إعادة التقييم).

الملحق رقم (09): لجنة التوفيق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

سلسلة ن، رقم 32 (2000)

المديرية العامة للضرائب

مديرية الضرائب للولاية

مديرية الفرعية للنازعات

السيد :

رقم :

ارسال موسى عليه
مع وصل استلام

لجنة التوفيق

السيد .

طبقا لاحكام المواد من 101 الى 107 من قانون التسجيل، أشرف باعلامكم أنكم مكلفون بالحضور يوم : على الساعة : أمام لجنة التوفيق للولاية المجتمعة بـ كما ستقوم هذه اللجنة في حالة عدم قبولكم للتقدير المقترح من طرف مصلحة التسجيل، بتحديد قيمة (طبيعة الملك) : الواقع أو المستغل بـ: رقم : المقدر بسعر، أو قيمة : في عقد، تصريح مسجل لدى مفتشية في : تحت رقم : في حالة عدم امكانية النظر في القضية لسبب لا يتعلق بعدم حضوركم أو بغياب ممثلكم في الحصة المذكورة أعلاه سيتم تكليفكم بالحضور مجددا في أجل لاحق. بامكانكم الحضور شخصا مع قدره الاستعانة بمستشار تختارونه أو بتعيين وكيل مؤهل قانونا لذلك. أن تبليغ هذا التكليف بالحضور موقف للتقدم. تفضلوا سيدي بقبول فائق التحيات.

ملاحظة :

تقديم بطاقة التعريف
والتكليف بالحضور.

بـ في
مدير الضرائب للولاية
الامضاء

ENAG - UIC - Algeria

المصدر: معطيات المديرية الفرعية للرقابة الجبائية (مكتب فرقة إعادة التقييم).

الملحق رقم (10) : تبليغ رأي لجنة التوفيق للولاية

سلسلة ن، رقم 34 (2000)

السيد :
.....

تبليغ رأي لجنة التوفيق للولاية

السيد :
.....
طبقا للمادة 105 من قانون التسجيل، يشرفني أن ابليكم الرأي التالي الذي اصدرته لجنة التوفيق
للولاية عند اجتماعها المنعقد في :
.....
بمفر :
.....

نقص :

قضية :

قيمة تجارية مقدرة بـ :
..... د.ج.
.....
احتفظ بها - مخفضة الى :
.....
نظرا ان القيمة المبينة في :
.....
لـ المسجلة في :
.....

تقدر بـ فينتج نقص في

السعر بقيمة :
.....
لذلك، فانكم مستعدون للحضور الى
في اجل مدته القصوي عشرين (20) يوما من تاريخ هذا التبليغ لاكتتاب الاذعان التنظيمي الذي
يلزمكم بتسديد الحقوق المستحقة، أي مبلغ :
.....
عد عدم وجود معاملة ودية وبمقتضى المادة 106 من قانون التسجيل، ستضطر الادارة الى تطبيق
زيادة تلقائية للتقدير الوارد في العف العقد المعني، وسيطلب منكم انذاك وبعد تبليغكم سند تحصيل
مبلغ :
.....
والفت انتباهكم نصفه خاصة حول اهمية اعترافكم بطريقة ودية لهذا النقص قبل تبليغ هذه الزيادة
تفضلو سيدي بقول تحياتي الميزة.

بـ في
مدير الضرائب للولاية
الامضاء

المديرية العامة للضرائب

مديرية الضرائب للولاية

مديرية الفرعية للمنازعات

ارسال موسى عليه
مع وصل استلام

الملحق رقم (11) : تبليغ الزيادة تلقائيا

سلسلة ن، رقم 33
Série N., n° 33 (1998)

المديرية العامة للضرائب

مديرية الضرائب للولاية

المديرية الفرعية للمنازعات

السيد :

رقم :

ارسال موسى عليه
مع وصل استلام

تبليغ الزيادة تلقائيا

طبقا للمادة 106 من قانون التسجيل، يشرفني أن أبلغكم بالزيادة التلقائية

من : د.ج. الى :
الذي كان موضوع التقدير الواقع بـ

ونتيجة لذلك، فانكم مستعدون للحضور الى :
في أجل مدته القسوى عشرة (10) أيام، بفرض اكتتاب الازعان التنظيمي الذي
يلزمكم بتسديد الحقوق المستحقة على تكملة القيمة الغاضمة للضريبة
بـ :

أي مبلغ :

عند عدم القيام بذلك، سيحرر في حقكم سند تعصيل للتسديد بكل الوسائل
القانونية المبالغ المستحقة التي ستصبح قيمتها حينئذ :

تفضلوا سيدي بقبول فائق التحيات.

بـ في
مدير الضرائب
الامضاء

المصدر: معطيات المديرية الفرعية للرقابة الجبائية (مكتب فرقة إعادة التقييم).

الملحق رقم (12): بيان ربط- الضريبة على الدخل الإجمالي/فائض القيمة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

مديرة العامة للضرائب

المديرية الجهوية للضرائب بقسنطينة

المديرية الولائية للضرائب بميلة

المديرية الفرعية للرقابة الجبائية

مكتب التقييمات

رقم / م و ض و م / م ف ر ج / م ت / 2019

الموضوع: بيان ربط - الضريبة على الدخل الإجمالي/فائض القيمة

المرجع: المادة 77 و ميلياها من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة

في إطار المحافظة على مستحقات الخزينة العمومية ، يشرفني أن اعلم سيادتكم بأن المكلفين بالضريبة كل من السيد (البائع)..... والسيد(المشتري):.....

كان موضوع عملية إعادة تقييم لعقار بموجب عقد توثيقي محرر يوم من طرف الأستاذ :..... ومسجل يوم..... بسعر مصرح به..... دج. قد تم إعادة تقييمه بمبلغ دج.

ولهذا فإنكم مدعوون للاستغلال هذه المعلومات حسب نص المادة 77 و ميلياها من ق ض م والرسوم المماثلة

المصدر: معطيات المديرية الفرعية للرقابة الجبائية (مكتب فرقة إعادة التقييم).

الملاحق

الملحق (13): إصدار الأوردة (الورد الفردى وبيان الربط)

Série D - n° 37

AVIS A PAYER DU ROLE INDIVIDUEL

مديرية الضرائب لولاية

N° : Année :

CODE ACTIVITE

DATE DE MISE EN RECOUVREMENT

DATE D'EXIGIBILITE

RECETTE DES IMPOTS

(Cachet d'identification)

M. (الاسم، اسم الشركة) السيد (1)

Activité ou Profession : النشاط أو المهنة

Adresse : العنوان

Article d'Imposition : رقم المادة

Numéro d'Identification Statistique : رقم التعريف الإحصائي

Numéro d'Identification Fiscale : رقم التعريف الضريبي

(Cachet d'identification)

(Les bases imposables et les droits sont arrêtés en dinars)

Série D 37 - Imp Officielle, Alger (2014)

IMPOTS - TAXES - DROITS ou Produits à Recouvrer	ANNEE au titre de laquelle l'imposition est établie	BASE Imposable (A)	BASE Imposée ou déclarée (B)	MONTANT réhaussement (C)	TAUX	DROITS RESULTANT			MONTANT des droits rappelés	PENALITES		TOTAL des droits et pénalités à payer
						De la base imposable	De la base imposée (Déclarée)	T.V.A. déductibles		Taux	Montant	
I.R.G.												
Majorations et Amendes (VF+IRG) I.B.S.	a											
Versement Forfaitaire												
Taxe sur l'Activité Professionnelle												
Taxe sur la Valeur Ajoutée	a											
Réintégration TVA/achats Pénalités d'assiette/TVA Taxe sur achats	a											
E 2700 - Enregistrement E 2 - C 200 - Timbre C 1 - B - 00 - TF et TA C 1 - F - 00 - Impôt sur le Patrimoine												
TOTAL GENERAL DU ROLE												

المصدر: معطيات المديرية الفرعية للرقابة الجبائية (مكتب فرقة إعادة التقييم).