

د. بغني شريف



حقوق تسجيل العقارات في التشريع الجزائري

بين النظرية والتطبيق



النشر الجامعي الجديد

الفهرسة أثناء النشر - إعداد النشر الجامعي الجديد

حقوق تسجيل العقارات في التشريع الجزائري بين النظرية والتطبيق / د. بغني شريف

388 ص (قانون)

يشتمل على فهرس

ردمك: ISBN 978-9947-78-140-1

الإيداع القانوني: السداسي الأول 2020

الأفكار الواردة في هذا الكتاب

مصدرها المؤلف ولا يتبناها بالضرورة النشر الجامعي الجديد

النشر الجامعي الجديد

نشر - طباعة - توزيع

محل رقم 2 تعاونية الدواجن، حي الدالية، الكيفان

تلمسان - الجزائر

الفاكس:

+213 (0) 43 277 687

الهاتف:

+213 (0) 661 904 998

+213 (0) 661 904 999

البريد الإلكتروني:

npu_editions@yahoo.fr

حقوق النشر محفوظة

للنشر الجامعي الجديد

2021

الدكتور بغني شريف

حقوق تسجيل المقارنات في التشريع الجزائري

بين النظرية والتطبيق



الفهرس

11	 مقدمة
21	 الباب الأول: تحديد الضريبة العقارية وتنفيذ إجراء التسجيل
22	 الفصل الأول: تحديد الضريبة العقارية
23	 المبحث الأول: التطور التاريخي للضريبة العقارية في الجزائر
24	 المطلب الأول: الضريبة العقارية في الجزائر قبل الإستقلال
24	 الفرع الأول: الضريبة العقارية خلال المرحلة التركية
25	 أولا: نظرة على الضرائب الشرعية
26	 ثانيا: الضرائب على أراضي الملك
26	 أ- العشور
28	 ب- الزكاة
30	 ثالثا: الخراج
30	 أ- ضرائب وعوائد أراضي البايلك
32	 ب- الضرائب على أراضي المشاعة
32	 ج- الضرائب على أراضي الموات
33	 الفرع الثاني: الضرائب في عهد الأمير عبد القادر
34	 أولا: أصناف الضرائب الأميرية
34	 أ- العشور
34	 ب- الزكاة

35	ج-المعونة
35	د-جزية اليهود
36	هـ- الغرامة والخطية والغنائم
37	ثانيا: وجوه الإنفاق
37	الفرع الثالث: السياسة الضريبية خلال فترة الإستعمار الفرنسي
38	أولا:الازدواجية الجبائية المتناقضة
38	أ-الضرائب ذات الأصل الإسلامي
41	ب-الضرائب ذات الأصل الأوربي
41	ثانيا:الأحادية الجبائية
43	المطلب الثاني: الضريبة العقارية في الجزائر بعد الإستقلال
44	الفرع الأول: الضريبة العقارية من 1962 إلى غاية 1976
45	أولا: الضريبة على العقارات المبنية
46	ثانيا: الضريبة على العقارات غير المبنية
47	ثالثا: الضريبة على انتقال رؤوس الأموال العقارية
48	الفرع الثاني:الضريبة العقارية من 1976 إلى غاية 1990
49	أولا: التشريع الضريبي الجزائري
50	ثانيا: التعديلات الجبائية
51	الفرع الثالث:الضريبة العقارية خلال إصلاحات سنة 1992
55	المبحث الثاني: الإطار المفاهيمي للضريبة العقارية وحقوق التسجيل
56	المطلب الأول: مفهوم الضريبة العقارية
57	الفرع الأول: تعريف الضريبة وخصائصها
57	أولا : التعريف العام للضريبة وتمييزها عن الرسم
57	أ-تعريف الضريبة
58	ب-تمييز الضريبة عن الرسم
58	ثانيا : خصائص الضريبة
59	أ-الضريبة تأدية نقدية

59	ب.الضريبة تفرض على الأشخاص بصورة جبرية
60	ج.تؤدى الضريبة دون أي مقابل
60	د.للضريبة صفة نهائية
61	هـ.حصيلتها تحقق النفع العام
62	و.الضريبة تفرض وفقا لقدرة المكلفين بها
62	الفرع الثاني : تعريف الضريبة العقارية وخصائصها
62	أولا : تعريف الضريبة العقارية
63	أ-التعريف الواسع للضرائب العقارية
65	ب-التعريف الضيق للضريبة العقارية
68	ثانيا : خصائص الضريبة العقارية
69	أ- ضريبة مباشرة عينية
75	ب- ضريبة تفرض على أساس الدخل المقدر
77	ج- ضريبة نوعية سنوية
79	المطلب الثاني: تعريف تسجيل العقارات والقواعد والشروط المتبعة فيه
80	الفرع الأول : تعريف تسجيل العقارات وتمييزه عن غيره من المفاهيم
80	أولا : تعريف تسجيل العقارات
80	أ-التعريف اللغوي
81	ب-التعريف الاصطلاحي
82	ج-الخصائص القانونية للتسجيل
85	ثانيا : تمييز التسجيل عن غيره من المفاهيم
85	أ-تمييزه عن الشهر العقاري
88	ب-تمييز التسجيل عن القيد
89	ج-تمييز التسجيل عن الضريبة
90	د-تمييز التسجيل عن التوثيق
91	الفرع الثاني : القواعد والشروط المتبعة في عملية التسجيل
91	أولا : قاعدة الرسمية

92	 أ-مدلول قاعدة الرسمية
94	 ب-مزايا قاعدة الرسمية
95	 ج-الأشخاص المؤهلون قانونا لإعداد المحررات الرسمية
98	 ثانيا: الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق الرسمية الخاضعة للتسجيل
99	 أ-الشروط المتعلقة بتعيين الأطراف
102	 ب- الشروط المتعلقة بتعيين العقارات
106	 الفصل الثاني: تنفيذ إجراء التسجيل
107	 المبحث الأول: حقوق التسجيل المطبقة على التصرفات العقارية
107	 المطلب الأول: رسوم التسجيل بمناسبة التحويلات العقارية
108	 الفرع الأول: نقل الملكية بعوض
108	 أولا : نقل الملكية كليا
108	 أ-عقد البيع
116	 ب- التنازل عن الحقوق المشاعة
118	 ثانيا : نقل جزء من حق الملكية العقارية
119	 أ-تحويلات حق الإنتفاع
121	 ب- نقل ملكية الانتفاع
124	 ج-حق الامتياز في إطار الاستثمار
129	 الفرع الثاني : نقل الملكية العقارية بدون عوض
129	 أولا : نقل الملكية عن طريق الوفاة
129	 أ-الشهادة التوثيقية
131	 ب- شروط استحقاق الرسم على نقل الملكية عن طريق الوفاة
131	 ج- وعاء الضريبة
132	 د- تصفية الحقوق
133	 ثانيا : الهبات
136	 أ-استحقاق الرسم
137	 ب- الإعفاء من الرسم

139	المطلب الثاني: رسوم التسجيل المطبقة على عمليات القسمة والمبادلات
139	الفرع الأول : القسمة
140	أولا : القسمة العادية
140	أ- التعريف
140	ب- شروط الاستحقاق
141	ج- وعاء الضريبة
141	د- النسبة المطبقة
141	ثانيا : القسمة بفرق أو بفائض القيمة
141	أ- التعريف
141	ب- النسبة وتصفية الرسوم
142	الفرع الثاني: التبادلات
142	أولا : التعريف
144	ثانيا : تسجيل عقد المقايضة
144	أ- مبادلة عقار بعقار
145	ب- مبادلة عقار بمنقول
145	ثالثا : الإعفاءات
146	المبحث الثاني: رسم الإشهار العقاري والمصالح المكلفة بتحصيله وتحصيل رسم التسجيل
146	المطلب الأول: رسم الإشهار العقاري
147	الفرع الأول: مجال تطبيق رسم الإشهار العقاري
147	أولا: العقود والقرارات القضائية
147	ثانيا: قيد الرهون
147	ثالثا: عقود الاستبدال والتخفيض والشطب
148	الفرع الثاني: الإعفاءات
148	أولا: حالات الإعفاء حسب المادة 353-5 من قانون التسجيل
148	أ-الإعفاء بالنظر إلى الشخص المكلف
149	ب-الإعفاء بالنظر إلى المال الذي يكون موضوع إجراء الإشهار

151	 ثانيا: حالات الإعفاء حسب نص المادة 353-6 من قانون التسجيل
153	 الفرع الثالث: حساب رسم الإشهار العقاري
153	 أولا: الرسوم النسبية
153	 أ- رسم قدره 1 %
154	 ب - رسم قدره 0,5 %
154	 ثانيا: الرسوم الثابتة
154	 أ- رسم ثابت قدره : 6.000 دج
154	 ب- رسم ثابت قدره : 2.000 دج
155	 ج- رسم يحسب على أساس مساحة العقار وطبيعته
158	 المطلب الثاني: المصالح المكلفة بتحصيل رسمي للتسجيل والإشهار العقاري
158	 الفرع الأول: مفتشية التسجيل والطابع
159	 أولا: مفهوم مفتشية التسجيل والطابع
159	 أ- تعريفها
160	 ب- مراحل نشأة مفتشية التسجيل والطابع
162	 ج- الطبيعة القانونية لمفتشية التسجيل والطابع
163	 ثانيا : تنظيم مفتشية التسجيل والسلطة الوصية عليها
163	 أ- التنظيم الهيكلي لمفتشية التسجيل والطابع
165	 ب- السلطة الوصية على مفتشية التسجيل والطابع
166	 الفرع الثاني: المحافظة العقارية
166	 أولا: مفهوم المحافظة العقارية
166	 أ-تعريف المحافظة العقارية
167	 ب-مراحل نشأة المحافظة العقارية
171	 ثانيا: التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية والسلطة الوصية عليها
172	 أ-التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية
175	 ب-السلطة الوصية على المحافظة العقارية
179	 الباب الثاني: ربط الضريبة

181	 الفصل الأول: آثار ربط حقوق التسجيل
182	 المبحث الأول: المكلف بالضريبة
183	 المطلب الأول: المقصود بالمكلف بالضريبة
183	 الفرع الأول: مفهوم المكلف بالضريبة
184	 أولا: تعريفه
184	 أ-التعريف الفقهي
186	 ب-التعريف القانوني
187	 ثانيا: شروط المكلف بالضريبة
187	 أ-أن يكون للمكلف الشخصية القانونية
187	 ب-أن يكون للمكلف علاقة مباشرة بوعاء الضريبة
188	 ج-أن يكلف فعلا بالضريبة
189	 الفرع الثاني: أنواع المكلفين بالضريبة
189	 أولا: المكلف الحقيقي وأوضاعه
191	 ثانيا: المكلف القانوني وأوضاعه
193	 المطلب الثاني: المركز القانوني للمكلف بالضريبة
193	 الفرع الأول: الضمانات القانونية للمكلف بالضريبة
194	 أولا: الضمانات العامة
194	 أ-الحق في الإعلام
195	 ب-حق الاستعانة بمستشار
195	 ج-الالتزام بالسر المهني
199	 د-التقادم
202	 ثانيا: الضمانات الخاصة
202	 أ-التأجيل القانوني للدفع
203	 ب-الإعفاء أو التخفيض من الحقوق بسبب العوز
206	 ج-حق استرداد الحقوق غير المؤسسة
207	 الفرع الثاني: التزامات المكلف بالضريبة

181	 الفصل الأول: آثار ربط حقوق التسجيل
182	 المبحث الأول: المكلف بالضريبة
183	 المطلب الأول: المقصود بالمكلف بالضريبة
183	 الفرع الأول: مفهوم بالمكلف بالضريبة
184	 أولا: تعريفه
184	 أ-التعريف الفقهي
186	 ب-التعريف القانوني
187	 ثانيا: شروط المكلف بالضريبة
187	 أ-أن يكون للمكلف الشخصية القانونية
187	 ب-أن يكون للمكلف علاقة مباشرة بوعاء الضريبة
188	 ج-أن يكلف فعلا بالضريبة
189	 الفرع الثاني: أنواع المكلفين بالضريبة
189	 أولا: المكلف الحقيقي وأوضاعه
191	 ثانيا: المكلف القانوني وأوضاعه
193	 المطلب الثاني: المركز القانوني للمكلف بالضريبة
193	 الفرع الأول: الضمانات القانونية للمكلف بالضريبة
194	 أولا: الضمانات العامة
194	 أ-الحق في الإعلام
195	 ب-حق الاستعانة بمستشار
195	 ج-الالتزام بالسر المهني
199	 د-التقادم
202	 ثانيا: الضمانات الخاصة
202	 أ-التأجيل القانوني للدفع
203	 ب-الإعفاء أو التخفيض من الحقوق بسبب العوز
206	 ج-حق استرداد الحقوق غير المؤسسة
207	 الفرع الثاني: التزامات المكلف بالضريبة

207	أولاً: التزامات المكلف الحقيقي
208	أ- التصريح بالثمن الحقيقي
208	ب- الالتزام بالتصريح بالحدث المنشئ للضريبة
209	ج- الالتزام بالتصريح بكامل الوعاء ومكوناته
209	ثانياً: التزامات المكلف القانوني
209	أ- مسك الوثائق وفقاً للتشريع
213	ب- الالتزام بحفظ الوثائق
214	ج- حفظ حقوق الخزينة العمومية
215	المبحث الثاني: الغش الجبائي
216	المطلب الأول: مفهوم الغش الضريبي
216	الفرع الأول: تعريف الغش الجبائي
217	أولاً: التعريف الفقهي
217	أ- في الفقه الغربي
217	ب- في الفقه العربي
218	ثانياً: التعريف التشريعي
219	الفرع الثاني: أنواع الغش الضريبي
219	أولاً: حسب معيار المشروعية
219	أ- الغش الجبائي المشروع
220	ب- الغش الجبائي غير المشروع
220	ثانياً: حسب معيار الشكل
220	أ- الغش البسيط
220	ب- الغش المركب أو المعقد
221	ثالثاً: حسب معيار الحدود الجغرافية
221	أ- الغش المحلي
221	ب- الغش الدولي
222	الفرع الثالث: التفرقة بين الغش الجبائي والتهرب الضريبي

224	 الفرع الرابع: أسباب ظاهرة الغش الضريبي
224	 أولا: أسباب متعلقة بالمكلف بالضريبة
224	 أ- ضعف المستوى الخلقي
225	 ب- ضعف الوعي الضريبي
225	 ثانيا: أسباب متعلقة بالإدارة الضريبية
226	 أ- محدودية الإمكانيات المادية
227	 ب- محدودية الإمكانيات البشرية
228	 ثالثا: أسباب اقتصادية وسياسية
228	 أ- أسباب اقتصادية
229	 ب- أسباب سياسية
229	 الفرع الخامس: صور الغش الضريبي في مادة حقوق التسجيل
231	 أولا: إخفاء الثمن
232	 ثانيا: عدم كفاية الثمن
233	 المطلب الثاني: الآليات الإدارية لمكافحة الغش الجبائي
234	 الفرع الأول: سلطة الرقابة وحق الاطلاع
234	 أولا: سلطة الرقابة
234	 أ- تعريف الرقابة
235	 ب- أهداف الرقابة الجبائية
237	 ج- صورها
240	 ثانيا: حق الاطلاع
240	 أ- تعريف حق الإطلاع
241	 ب- تمييز حق الإطلاع عن الرقابة
242	 ج- مجالات حق الإطلاع
245	 الفرع الثاني: حق إعادة التقدير وحق الشفعة
245	 أولا: حق إعادة التقدير
246	 أ- تعريف حق إعادة التقدير

247	 ب-معايير القيمة الحقيقية لإعادة التقدير
252	 ج-إجراءات إعادة التقدير
253	 ثانيا: حق الشفعة
253	 أ-تعريف حق الشفعة
255	 ب-مبادئ ممارسة الدولة لحق الشفعة
257	 ج-إجراءات تطبيق حق الشفعة
260	 د-جزاء الإخلال بالإجراءات
262	 الفصل الثاني: منازعات حقوق التسجيل
263	 المبحث الأول: المقصود بالمنازعة الضريبية
264	 المطلب الأول: مفهوم المنازعة الضريبية
265	 الفرع الأول: تعريف المنازعة الضريبية
265	 أولا: التعريف الفقهي
265	 أ-في الفقه الفرنسي
266	 ب-في الفقه العربي
268	 ثانيا: موقف المشرع الجزائري من تعريف المنازعة الضريبية
269	 الفرع الثاني: طبيعة المنازعة الضريبية
270	 أولا: العلاقة الضريبية بين الإدارة الجبائية والمكلف بالضريبة
271	 ثانيا: القانون الواجب التطبيق على المنازعة الضريبية
272	 ثالثا: القضاء المختص بالنظر في المنازعة الضريبية
275	 المطلب الثاني: أنواع وأسباب المنازعات الضريبية
276	 الفرع الأول: أنواع المنازعات الضريبية
276	 أولا: منازعة وعاء التسجيل
276	 أ- تعريف منازعة الوعاء
277	 ب- صور منازعة الوعاء
279	 ج- مبررات وجود منازعة الوعاء حول حقوق التسجيل
280	 ثانيا: منازعة التحصيل

280	.....	أ- الأساس القانوني لمنازعة التحصيل
281	.....	ب- صور منازعة التحصيل
284	.....	الفرع الثاني: أسباب المنازعة الضريبية
284	.....	أولاً: أسباب مرتبطة بالتشريع الضريبي
284	.....	أ- المخالفات الدستورية في التشريع الضريبي
286	.....	ب- تعقيد النظم الضريبية المعاصرة
288	.....	ج- تعارض نصوص التشريع الضريبي
289	.....	ثانياً: أسباب مرتبطة بالإدارة الضريبية
290	.....	أ- السلطة التقديرية لإدارة الضرائب
291	.....	ب- الفساد الإداري والمالي
296	.....	ثالثاً: أسباب متعلقة بالمكلف
297	.....	المبحث الثاني: تسوية منازعات حقوق التسجيل
298	.....	المطلب الأول: التسوية الإدارية
299	.....	الفرع الأول: منازعة وعاء التسجيل
299	.....	أولاً: الإجراءات الإلزامية
300	.....	أ- التظلم الإداري المسبق
306	.....	ب- الآجال
309	.....	ج- الجهة المختصة بالبت في الشكوى
310	.....	د- التحقيق في الشكوى والرد عليها
312	.....	ثانياً: الإجراءات الاختيارية
313	.....	أ- اللجنة الولائية للطعن
315	.....	ب- اللجنة الجهوية للطعن
316	.....	ج- اللجنة المركزية للطعن
318	.....	الفرع الثاني: منازعة إعادة التقدير
318	.....	أولاً: حدود منازعة إعادة التقدير
319	.....	ثانياً: لجنة التوفيق

319	أ-تشكيلها
320	ب-سير الجلسات
321	المطلب الثاني: التسوية القضائية
322	الفرع الأول:رفع الدعوى الضريبية
324	أولاً:الشروط الشكلية للدعوى الضريبية
324	أ-الشروط العامة
327	ب-الشروط الخاصة
329	ثانياً:الشروط الموضوعية للدعوى الضريبية
329	أ-إيداع القرار المسبق أو ما يثبت الطعن
330	ب-أن تتضمن الدعوى عرضاً صريحاً للوسائل
330	ج-أن تتضمن العريضة نفس الطلبات والدفع المقدمة في الشكوى
331	الفرع الثاني: سير الخصومة
332	أولاً: الإجراءات الخاصة بالتحقيق
333	أ-مراجعة التحقيق
334	ب-الخبرة
338	ثانياً: الفصل في النزاع
338	أ-الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية
342	ب-إجراءات الطعن أمام مجلس الدولة
347	خاتمة
353	قائمة المراجع والمصادر
377	الفهرس

د. بغني شريف

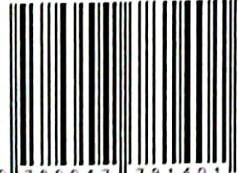


من مواليد 1977/05/15 بالمشرية ولاية النعامة متحصل على شهادة الدكتوراه في القانون العام تخصص المالية العامة والتشريع الضريبي من جامعة البليدة 2، يمارس مهمة التدريس بالمركز الجامعي بالنعامة.

هذا الكتاب:

يلقي هذا الكتاب الضوء على ضريبة مهمة تحصل لفائدة خزينة الدولة متمثلة في حقوق التسجيل المطبقة على التصرفات العقارية، حيث يجمع هذا الكتاب الجانب النظري والتطبيقي لهذا الرسم باعتباره موردا مهما يساهم بشكل كبير في تغذية الخزينة العمومية إن أحسن استخدامه، عن طريق بذل الجهود من قبل الدولة للحفاظ على هذا المورد الأساسي وترقيته من خلال إحكامه بمنظومة تشريعية متينة ومستقرة، خاصة إذا علمنا أن الجزائر تتوفر على حظيرة عقارية هائلة بشتى الأنماط، تعرف حركية مستمرة عن طريق الانتقالات الواردة على هذه العقارات من قبل مالكيها سواء كانوا أشخاصا طبيعيين أو أشخاصا اعتبارية.

ISBN: 978 9947 781 40 1



9 789947 781401

النشر الجامعي الجديد طباعة - نشر - توزيع
رقم 02 تجزئة تعاونية الدواجن، حي الدالية، الكيفان - تلمسان.
الهاتف / الفاكس : 043 277 687
البريد الإلكتروني : npu_editions@yahoo.fr