

د. بغني شريف



حقوق تسجيل العقارات في التشريع الجزائري بين النظرية والتطبيق



النشر الجامعي الجديد

377

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

59	ب. الضريبة تفرض على الأشخاص بصورة جبرية
60	ج. تؤدي الضريبة دون أي مقابل
60	د. للضريبة صفة نهائية
61	هـ. حصيلها 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 : تميز التسجيل عن غيره من المفاهيم
85	أ. تميزه عن الشهر العقاري
88	ب. تميز التسجيل عن القيد
89	ج. تميز التسجيل عن الضريبة
90	د. تميز 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
107	الفرع الأول: نقل الملكية بعوض
108	أولا : نقل الملكية كليا
108	أعقد البيع
108	ب- التنازل عن الحقوق المشاعة
116	ثانيا : نقل جزء من حق الملكية العقارية
118	أ-تحويلات حق الإنتفاع
119	ب- نقل ملكية الانتفاع
121	ج-حق الامتياز في إطار الاستثمار
124	الفرع الثاني : نقل الملكية العقارية بدون عوض
129	أولا : نقل الملكية عن طريق الوفاة
129	أ-الشهادة التوثيقية
129	ب- شروط استحقاق الرسم على نقل الملكية عن طريق الوفاة
131	ج- وعاء الضريبة
131	د- تصفية الحقوق
132	ثانيا : الهبات
133	أ-استحقاق الرسم
136	ب- الإعفاء من الرسم
137	

139	المطلب الثاني: رسوم التسجيل المطبقة على عمليات القسّات والمبادلات
139	الفرع الأول : القسّات
140	أولاً : القسمة العادية
140	أ. التعريف
140	ب. شروط الاستحقاق
141	ج. وعاء الضريبة
141	د. النسبة المطبقة
141	ثانياً : القسمة بفرق أو بفائض القيمة
141	أ. التعريف
141	ب. النسبة وتصفية الرسوم
142	الفرع الثاني: التبادلات
144	أولاً : التعريف
144	ثانياً : تسجيل عقد المايضة
145	أ. مبادلة عقار بعقار
145	ب. مبادلة عقار بمنقول
146	ثالثاً : الإعفاءات
146	المبحث الثاني: رسم الإشهار العقاري والمصالح المكلفة بتحصيله وتحصيل رسم التسجيل
147	المطلب الأول: رسم الإشهار العقاري
147	الفرع الأول: مجال تطبيق رسم الإشهار العقاري
147	أولاً: العقود والقرارات القضائية
147	ثانياً: قيد الرهون
147	ثالثاً: عقود الاستبدال والتخفيض والشطب
148	الفرع الثاني: الإعفاءات
148	أولاً: حالات الإعفاء حسب المادة 353-S 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 6353 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
- 154 ج- رسم يحسب على أساس مساحة العقار وطبيعته
- 155 المطلب الثاني: المصالح المكلفة بتحصيل رسمي للتسجيل والإشهار العقاري
- 158 الفرع الأول: مفتشية التسجيل والطابع
- 158 أولا: مفهوم مفتشية التسجيل والطابع
- 159 أ- تعريفها
- 159 ب- مراحل نشأة مفتشية التسجيل والطابع
- 160 ج- الطبيعة القانونية لمفتشية التسجيل والطابع
- 162 ثانيا : تنظيم مفتشية التسجيل والسلطة الوصية عليها
- 163 أ- التنظيم الميكاني لمفتشية التسجيل والطابع
- 163 ب- السلطة الوصية على مفتشية التسجيل والطابع
- 165 الفرع الثاني: الحافطة العقارية
- 166 أولا: مفهوم الحافطة العقارية
- 166 أ-تعريف الحافطة العقارية
- 167 ب-مرحلة نشأة الحافطة العقارية
- 171 ثانيا: التنظيم الداخلي للمحافطة العقارية والسلطة الوصية عليها
- 172 أ-التنظيم الداخلي للمحافطة العقارية
- 175 ب-السلطة الوصية على الحافطة العقارية
- 179 الباب الثاني: ربط الضريبة

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

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

224	الفرع الرابع: أسباب ظاهرة الغش الضريبي
224	أولاً: أسباب متعلقة بالملكف بالضريبة
224	أضعف المستوى الخلفي
225	ب. ضعف الوعي الضريبي
225	ثانياً: أسباب متعلقة بالإدارة الضريبية
226	أ. محدودية الإمكانيات المادية
227	ب. محدودية الإمكانيات البشرية
228	ثالثاً: أسباب اقتصادية وسياسية
228	أ. أسباب اقتصادية
229	ب. أسباب سياسية
229	الفرع الخامس: صور الغش الضريبي في مادة حقوق التسجيل
231	أولاً: إخفاء الثمن
232	ثانياً: عدم كفاية الثمن
233	المطلب الثاني: الآليات الإدارية لمكافحة الغش الجبائي
234	الفرع الأول: سلطة الرقابة وحق الاطلاع
234	أولاً: سلطة الرقابة
234	أ. تعريف الرقابة
235	ب. أهداف الرقابة الجبائية
237	ج. صورها
240	ثانياً: حق الاطلاع
240	أ. تعريف حق الإطلاع
241	ب. تميز حق الإطلاع عن الرقابة
242	ج. مجالات حق الإطلاع
245	الفرع الثاني: حق إعادة التقدير وحق الشفعة
245	أولاً: 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 مآرسة 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	أ- 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	أ- 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	أ- 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	.....	1. الأساس القانوني لمنازعة التحصيل
281	.....	ب. صور منازعة التحصيل
284	.....	الفرع الثاني: أسباب المنازعة الضريبية
284	.....	أولا: أسباب مرتبطة بالتشريع الضريبي
284	.....	إثباتا لمطالبات الدستورية في التشريع الضريبي
286	.....	ب. تعقيد النظم الضريبية المعاصرة
288	.....	ج. تعارض نصوص التشريع الضريبي
289	.....	ثانيا: أسباب مرتبطة بالإدارة الضريبية
290	.....	أ. السلطة التقديرية لإدارة الضرائب
291	.....	ب. الفساد الإداري والمالي
296	.....	ثالثا: أسباب متعلقة بالمكلف
297	.....	المبحث الثاني: تسوية منازعات حقوق التسجيل
298	.....	المطلب الأول: التسوية الإدارية
299	.....	الفرع الأول: منازعة وعاء التسجيل
299	.....	أولا: الإجراءات الإلزامية
300	.....	أ. النظم الإداري المسبق
306	.....	ب. الآجال
309	.....	ج. الجهة المختصة بالبت في الشكوى
310	.....	د. التحقيق في الشكوى والرد عليها
312	.....	ثانيا: الإجراءات الاختيارية
313	.....	أ. اللجنة الولائية للطعن
315	.....	ب. اللجنة الجبوية للطعن
316	.....	ج. اللجنة المركزية للطعن
318	.....	الفرع الثاني: منازعة إعادة التقدير
318	.....	أولا: حدود منازعة إعادة التقدير
319	.....	ثانيا: لجنة التوفيق

319	أ.تشكيلها.....
320	ب.سير الجلسات.....
321	المطلب الثاني: التسوية القضائية.....
322	الفرع الأول: رفع الدعوى الضريبية.....
324	أ.لا: الشروط الشكلية للدعوى الضريبية.....
324	أ.الشروط العامة.....
327	ب.الشروط الخاصة.....
329	ثانيا: الشروط الموضوعية للدعوى الضريبية.....
329	أ.أيداع القرار المسبق أو ما يثبت الطعن.....
330	ب.أن تتضمن الدعوى عرضا صريحا للوسائل.....
330	ج.أن تتضمن العريضة نفس الطلبات والدفع المقدمة في الشكوى.....
331	الفرع الثاني: سير الخصومة.....
332	أ.لا: الإجراءات الخاصة بالتحقيق.....
333	أ.مراجعة التحقيق.....
334	ب.الخبرة.....
338	ثانيا: 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.....