

## حقوق التسجيل المطبقة على التصرفات العقارية في التشريع الجزائري

د. بغمي شريف

المركز الجامعي النعامة

ملخص:

كان من نتائج تطور وظائف الدولة التي كانت تقتصر على قطاع الدفاع، القضاء، الصحة والتعليم بصفتها دولة حارسة، أن اتسع نشاطها لتصير دولة متدخلة تستطيع أن تمارس كافة السلطات التي يمارسها الأفراد المكونين لها، لذلك ازدادت أهمية الضرائب وتعاضل دورها في الأنظمة المالية المعاصرة، فلم تعد تمويل الخزينة العمومية الهدف الوحيد المرتجى من الضرائب، بل أضحت هدفا تقليديا تقف إلى جواره أهداف سياسية واقتصادية واجتماعية، يتجه إليها نظر الدولة عند استخدامها، وترتب عن ذلك أن أسبغ المشرع على حق الدولة في فرض وجباية الضريبة تضمين النصوص الجبائية على أحكام ردعية للمخالفين من أجل تصويب انحرافهم، وتبنيهم بضرورة احترام حكم التشريع الجبائي والتحلي بالثقافة الضريبية، حيث ألزم المشرع محرري العقود المتضمنة تصرفات عقارية دفع رسوم تدعى بحقوق التسجيل.

**الكلمات المفتاحية:** حقوق التسجيل، التصرفات العقارية، البيع، الهبة، القسمة، المبادلة.

### Summary

One of the results of the development of state functions that were limited to the defense sector, the judiciary, health and education as a guardian state, was that its activity expanded to become an interfering state that could exercise all the powers exercised by the individuals constituting it, so the importance of taxes increased and its role in contemporary financial systems increased. Financing the public treasury is the only goal that is hoped for from taxes. Rather, it has become a traditional goal, alongside political, economic and social goals, to which the state looks at when using it. As a result, the legislator bestowed on the state's right to impose and collect the tax. Include tax provisions on deterrent provisions of Violators in order to correct their deviation, and to warn them of the necessity to respect the rule of fiscal legislation and to have a culture of taxation, as the legislator obligated the editors of contracts containing real estate actions to pay fees called registration rights.

**Key words:** Registration rights, real estate actions, sale, gift, division, exchange.

### مقدمة

تعد الملكية العقارية سلطة مباشرة لشخص معين على مال معين، وتخول له هذه السلطة حق الاستئثار بهذا المال واستعماله واستغلاله والتصرف فيه بشتى أنواعه، وتتجسد هذه الملكية العقارية غالبا في صورة الانتقال من شخص إلى آخر بطرق متعددة إما عن طريق الوفاة لانتقل من يد المالك المتوفى إلى ورثته، أو بين الأحياء بالتراضي عن طريق العقود، أو جبرا دون إرادة المالك كالأحكام والقرارات القضائية وحق الشفعة. ويعد العقار من بين أكثر الأملاك التي يسعى الإنسان منذ القدم لاكتسابها، لذلك سعت معظم التشريعات لتنظيم التصرفات الواردة عليه من أجل تكريس مبدأ الائتمان العقاري واستقرار المعاملات العقارية من جهة، ومن جهة ثانية لتحقيق إيرادات مهم ينعش الخزينة العمومية متمثل في حقوق التسجيل، لذلك تتعدد التصرفات العقارية منها ما يكون بعوض مثل البيوع والتنازل عن الحقوق المشاعة، تحويلات حق الانتفاع والإيجار، وعقود نقل الملكية بدون عوض مثل انتقال الملكية عن طريق الوفاة وعقود التبرع ممثلة في عقد الهبة.

توجد كذلك طائفة أخرى من العقود لا تقل أهمية عن سابقتها وتخضع هي أخرى لرسم التسجيل، تتمثل في عقود المبادلات وعقود القسمة.

وعليه الإشكال المطروح، يتمثل في ما هي الحقوق الضريبية التي تطبقها الإدارة الجبائية في عملية تسجيل التصرفات العقارية؟

لذلك سنقوم في هذه الورقة البحثية بتقسيم هذا الموضوع إلى مبحثين أساسيين: المبحث الأول: رسوم التسجيل بمناسبة التحويلات العقارية.

المبحث الثاني: رسوم التسجيل المطبقة على عمليات القسمة والمبادلات.

### المبحث الأول

#### رسوم التسجيل بمناسبة التحويلات العقارية

يعتبر حق الملكية من الحقوق التي كرسها الدستور لما لها من أهمية قصوى، باعتبارها ظاهرة اجتماعية مجبول عليها البشر بالفطرة، ولعل حق التمتع والتصرف في الملكية العقارية من أهم العناصر التي نظمها المشرع الجزائري على غرار الأنظمة المقارنة خاصة إذا تعلق محل الملكية والتصرف فيها بعقار. ستتضمن دراسة حقوق التسجيل المطبقة على التحويلات العقارية عنصرين هامين، أولها نقل الملكية بعوض الذي سنتناوله في مطلب أول، وسنخصص المطلب الثاني لنقل الملكية العقارية مجانا.

#### المطلب الأول: نقل الملكية بعوض

يعد نقل الملكية العقارية بعوض من بين التصرفات الملزمة للجانبين، فيقابل الالتزام بنقل الملكية العقارية الذي يقع على عاتق أحد الأطراف التزام آخر يتمثل بإعطاء أو فعل شيء ما، ويكون نقل الملكية إما كلياً أو جزئياً، والعبرة في تحصيل رسوم التسجيل، ليس طبيعة العقد وإنما مقدار ما نقل من الملكية العقارية، فقد يكون نقل الملكية تاماً، كما قد يكون جزئياً كنقل ملكية الرقبة وحدها أو حق الاستعمال أو حق الانتفاع فقط.

#### الفرع الأول: نقل الملكية كلياً

حدد المشرع الجزائري شروطاً لنقل ملكية العقارات بين المتعاقدين، حيث أن العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار يجب أن تحرر تحت طائلة البطلان في شكل رسمي، كما يجب أن يدفع الثمن لدى الضابط العمومي المكلف بإعداد هذا العقد وتحريره<sup>1</sup>، والعبرة من أن الثمن يسدد لدى محرر العقد هو استثناء حقوق التسجيل من هذه العملية فور تنفيذها.

يعد عقد البيع من أهم صور نقل الملكية بعوض كلياً، كما توجد صورة أخرى تتمثل في التنازل عن الحقوق المشاعة.

#### أولاً: عقد البيع

يعد عقد البيع من أكثر أنواع التصرفات التي تطرأ على العقار، ومن أكثرها شيوعاً حيث يشكل حصة الأسد لدى محرري العقود، بحيث أن أغلب التحويلات العقارية Les transactions immobilières تكون في شكل عقود بيع، لذلك وجب التطرق إلى تعريف عقد البيع، وكيفية تسجيله.

## أ- تعريف عقد البيع

عرفه المشرع الجزائري على أنه "البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أي ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا آخر في مقابل ثمن نقدي"<sup>2</sup>.

أخذ المشرع الجزائري نفس الاتجاه الذي أخذ به المشرع المصري بتعريفه عقد البيع في المادة 418 من التقنين المدني المصري على أنه "عقد يلتزم فيه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي"<sup>3</sup>.

يعرفه المشرع اللبناني في المادة 372 من قانون الموجبات والعقود بأنه "عقد يلتزم فيه البائع أن يتفرغ من ملكية شيء ويلتزم فيه الشاري أن يدفع ثمنه"<sup>4</sup>.

بالرجوع إلى التعريفات الفقهية، فلقد عرف الفقيه السنهاوري عقد البيع على أنه "عقد ملزم للجانبين، إذ هو يلزم البائع بأن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر ويلزم المشتري أن يدفع للبائع مقابلا لذلك ثمنًا نقدياً"<sup>5</sup>.

عرفه الأستاذ مصطفى أحمد الزرقا على أنه "مبادلة مال بمال بطريق الاكتساب ... وعملية البيع تتضمن في وقت واحد خروج السلعة المباعة من ملك، ودخولها في ملك آخر"<sup>6</sup>.

فيما يخص البيع موضوعه عقار، فلا تنتقل ملكية الشيء إلى المشتري إلا إذا روعيت بعض الإجراءات الشكلية<sup>7</sup>، من بين هذه الإجراءات الشكلية نجد إجراء التسجيل والشهر العقاري.

## ب - تسجيل عقد البيع الواقع على عقار

عند إبرام عقد البيع العقاري بين يدي موثق، يلتزم الطرفان بدفع نصف ثمن نقل الملكية على مرأى وبين أيدي الموثق وعلى جميع العقود الموثقة المتضمنة نقلا كليا للملكية لقاء عوض أو نقل جزئي لها، وتكون جميع التحويلات بعوض معنية بإجراء التسجيل حتى وإن لم يضاف عليها طابع عقد البيع، وإنما العبرة بتحويل الملكية بعوض.

عدل المشرع الضريبي في نسبة الدفعة التي يقدمها الطرفان للموثق، حيث أن التدبير القديم كانت النسبة فيه مقدرة بخمس الثمن المصرح به في العقد، غير أنه بالرجوع لقانون المالية<sup>8</sup> لسنة 2018 أصبحت هذه النسبة تقدر بالنصف، وتنصرف نية المشرع الضريبي من خلال رفع هذه النسبة لأنه عمليا أن الالتزام بدفع الخمس بين أيدي الموثق في حالة نقل الملكية المنصوص عليه في أحكام المادة 256 من قانون التسجيل، لا يضمن وجود خزانة كافية لصالح الدولة لغرض تغطية احتياجاتها التمويلية حيث لا يكفي كذلك لتغطية الديون الضريبية التي لم يلتزم بها بعض المكلفين بالضريبة، ولهذا فإن زيادة المبلغ الذي سيدفع بين أيدي الموثق إلى إجمالي ثمن نقل الملكية الغرض منه ضمان:

- من جهة، السيولة اللازمة لخزانة الدولة لتحقيق تميمتها.
- و من جهة أخرى، تحصيل فعال للضرائب و الرسوم على عاتق بعض المكلفين بالضريبة المقصرين، أي تقليص المبالغ التي لم تحصل بعد.

يتم تحديد الوعاء الضريبي في عقد البيع عن طريق السعر أو الثمن المعبر عنه في العقد يضاف إليه جميع التكاليف وأيضا التعويضات لصالح المتنازل، غير أنه يمكن للإدارة الجبائية فرض ضريبة على القيمة التجارية إذا ظهرت أنها مرتفعة أثناء المراقبة<sup>9</sup>.

تدفع الحقوق والرسوم المتعلقة بالتسجيل خلال شهر ابتداء من تاريخ إبرام العقود<sup>10</sup>، يكون من خلالها كل من البائع والمشتري ملتزمين بالتضامن<sup>11</sup> بدفع هذه الرسوم لمدة أربع سنوات من تاريخ علم الإدارة وتسقط بالتقادم لمدة أربع سنوات بداية من علم الإدارة الضريبة بعملية البيع<sup>12</sup>.

تحسب حقوق التسجيل والتي تحدد الوعاء الضريبي عن طريق الثمن المصرح به في العقد يضاف إليها جميع التكاليف وكل التعويضات لصالح المتنازل، كما يمكن للإدارة الجبائية فرض ضريبة على القيمة التجارية عندما تظهر أنها مرتفعة، ومن أجل تصفية هذه الضريبة تخصم من ثمن التكاليف المفروضة عاذا على المقتني والتي يلتزم البائع بتنفيذها.

يخضع بيع العقارات لرسم نسبي، بنسب محددة مثلما سيأتي بيانه:

- 5% من الثمن المصرح به في العقد عند انتقال الملكية العقارية عن طريق البيع<sup>13</sup>.
- 3% بالنسبة للعقود التي تنقل ملكية عقارات توجد في بلدان أجنبية<sup>14</sup>.

بعد تنفيذ إجراء البيع العقاري، تقوم الإدارة الضريبية بمقارنة الثمن المصرح به في العقد بالقيمة التجارية استنادا إلى أسعار السوق العقارية، وعند وجود فارق بين القيمتين تقوم إدارة الضرائب بتطبيق رسم التسجيل على الفارق في القيمة يضاف إليها العقوبات المقررة و دون المساس بالآثار التي يرتبها هذا العقد للطرفين.

### ج - الإعفاءات

أقر قانون التسجيل بعض الإعفاءات من رسوم التسجيل بالنسبة لطائفة من العقود للملكية العقارية من خلال المادة 258 منه، وهي كالآتي:

- الإقتناءات العقارية التي يقوم بها الشباب ذوو المشاريع المؤهلون للاستفادة من إعانة "الصندوق الوطني لدعم تشغيل الشباب" أو "الصندوق الوطني لدعم القرض المصغر" أو "الصندوق الوطني للتأمين على البطالة" بغرض إنشاء نشاطات صناعية.

- كل ما تقتنيه الشركات التعاونية أو الجمعيات الثقافية والجمعيات المعترف بمنفعتها العمومية التي ترمي إلى تقديم مساعدات أو تقوم بأعمال خيرية أو تسعى للحفاظ على الصحة الاجتماعية، من عقارات لازمة لسير مصالحها.

- عمليات الشراء العقارية التي تقوم بها الجمعيات المحلية من أجل، تهيئة المناطق لتغييرها حسب الأولوية.

- عقود البيع التي يقوم بها ديوان الترقية والتسيير العقاري في الولاية للموفرين شققا موجودة في عمارات جماعية ومبينة ضمن نطاق التوفير من أجل السكن.

- العقود التي تتضمن بيع البنايات أو أجزائها ذات الطابع السكني المنجزة بعنوان عمليات الترقية العقارية ولا يستفيد الشخص من هذا الإعفاء إلا مرة واحدة باستثناء حالة إعادة استعمال حاصل البيع لشراء بناية ذات طابع سكني في إطار الترقية العقارية.

- عملية بيع الأراضي الناجمة عن عمليات التجزئة والمهياة والصالحة للبناء خصيصا لمساكن.
  - عمليات بيع البنايات ذات الاستعمال السكني التي تنازلت عليها الدولة والهيئات العمومية للسكن، حسب إجراء البيع بالإيجار والسكن الاجتماعي والسكن الاجتماعي التساهمي والسكن الريفي.
  - عقود نقل الملكية عن طريق التنازل عن الأملاك العقارية ذات الطابع السكني من قبل البنوك والمؤسسات المالية والمقتناة من طرفها كضمان لعمليات تمويل لاقتناء السكنات لصالح الخواص.
  - عمليات نقل ملكية التجهيزات أو العقارات المهنية التي أعاد المقرض المؤجر التنازل عنها لصالح المقرض المستأجر عند استعمال هذا الأخير حق الخيار بعنوان إعادة التنازل.
  - العقارات المبنية والمقرر هدمها، والبناءات المستعملة للسكن غير المتممة لأن تكون صالحة للسكن هي على عاتق الممتلك بشروط محددة في قانون التسجيل<sup>15</sup>.
  - العمليات من كل نوع المنجزة بين البلديات والغير، والمتعلقة بالاحتياطات العقارية البلدية<sup>16</sup>.
  - أما بالنسبة للعنصر الأخير والذي يقضي بإعفاء البلديات من رسم التسجيل الخاص بنقل الملكية لصالح الخواص في إطار الاحتياطات العقارية البلدية، فيرى الباحث أن هذه المادة لم يعد لها أي صلاحية، وكان على المشرع في قانون التسجيل إلغاؤها، لأن قانون الاحتياطات العقارية<sup>17</sup> تم إلغاؤه بموجب المادة 88 من قانون التوجيه العقاري<sup>18</sup> منذ التسعينات ولا يعقل وجود حالات تسوية ليومنا الحالي.
  - من أجل تصفية الضريبة الواقعة على العقار، تخصم من ثمن التكاليف المفروضة على المشتري والتي يلتزم البائع بتنفيذها في المكان والزمان، ومنه يتوجب خصم من وعاء الضريبة جميع الرسوم ومصارييف ومبالغ بدل الإيجار وكل نفقات العقد أي أتعاب الموثق، ورسم التسجيل<sup>19</sup>.
  - مثال<sup>20</sup> عقد بيع تم تقديمه لمفتشية الضرائب بالمشربية ولاية النعامة، للتسجيل معد من طرف الموثق الأستاذ "س" وتمت الدراسة التوثيقية بالمشربية ولاية النعامة في 07 يناير 2018 .
- تعيين الأطراف**
- البائع : السيد / م. أحمد، المولود بتاريخ 12 فبراير 1970 بالمشربية، والسكن بالمشربية بـ 15 حي ابن باديس بالمشربية.
  - المشتري : السيد / ب. محمد، المولود بتاريخ 28 جوان 1981 بالنعامة، والسكن بالمشربية بـ 23 حي 05 جويلية بالمشربية.
  - موضوع البيع ومصدر الملكية : العقار هو موضوع البيع وتعود أصل ملكيته لديوان الترقية والتسيير العقاري.
  - تعيين المكان : يقع المسكن بالمشربية ولاية النعامة، حي المنظر الجميل عمارة M، وهو عبارة عن شقة تتكون من أربع غرف مساحتها 80 م<sup>2</sup> بالطابق الثاني.
  - تاريخ الدخول في الحيازة : ابتداء من تاريخ العقد.
  - التكاليف والشروط : تلتزم كل الأطراف بأن تحترم بنود وشروط عقد البيع الواجب إطلاعهم عليه.
- يتكفل المشتري بالنفقات التالية :

• الأشغال الخاصة بشبكة الطرقات ..... 2 000 دج

• الضريبة العقارية لسنة 2017 ..... 1 200 دج

أما البائع فيتحمل التكاليف التالية :

• أتعاب الموثق ..... 15 000 دج

• العمولة المدفوعة لوكالة الإشهار ..... 8 000 دج

- الثمن : يبرم عقد البيع على أساس ثمن قدره ..... 1 800 000 دج

- أجل التسجيل : يجب أن يسجل عقد البيع في أجل أقصاه 07 فبراير 2018 أي مهلة شهر من تاريخ تحريره.

- تصفية الرسوم :

يتكون أساس الفرض الضريبي من سعر العقار الذي تضاف إليه التكاليف المتزايدة للسعر أي الامتيازات غير المباشرة التي يحصل عليها البائع، وفي هذه الحالة يتعلق بالضريبة العقارية لسنة 2017، وعلى هذا الأساس يجب خصم على الأقل أتعاب الموثق لأن البائع هو الذي تحملها.

- يتكون أساس الفرض الضريبي من :

$$(1\ 800\ 000 + 1\ 200) - 15\ 000 = 1\ 786\ 200 \text{ دج}$$

- الضريبة المستحقة

$$1\ 786\ 200 \times 5\ \% = 89\ 310 \text{ دج}$$

إذن رسم التسجيل الواجب دفعه هو : 89 310 دج

ثانيا: التنازل عن الحقوق المشاعة

تكون أحيانا الملكية في شكل ملكية تامة مفرزة، وأحيانا أخرى في شكل ملكية مشاعة، لذلك سنقوم بتعريف هذه الأخيرة وكيفية تسجيل التنازل عن هذه الحقوق المشاعة.

أ - تعريف الملكية الشائعة

الشيوع لغة من شاع الشيء شيوعا ومشاعا إذا ظهر وانتشر وأذاعه، ويطلق عليه اصطلاحا الشيء الواحد المشترك بين عدة مالكين، يمثل نصيب كل واحد منهم، مشاع في الشيء بكامله لا بجزء معين منه وهو بحد ذاته ليس نصيبا ماديا وإنما حصة يعبر عنها بالأرقام، ومنه فإن حق الملكية الشائعة هو أنصبة موزعة بين الشركاء المالكين أما الشيء نفسه فمشاع غير مقسوم بينهم<sup>21</sup>.

تولى المشرع الجزائري تعريف المال الشائع من خلال المادة 713 من القانون المدني بقوله: "إذا ملك اثنان أو أكثر شيئا وكانت حصة كل منهم فيه غير مقررة فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يقر دليل على غير ذلك".

تناوله التشريع الجزائري من خلال القسم الرابع من الباب الأول من التقنين المدني، وذلك من المادة 713 إلى غاية المادة 742.

يجوز للشريك أن يتصرف في حصته الشائعة بجميع أنواع التصرف طبقا للمادة 714 من القانون المدني الجزائري<sup>22</sup>، و يترتب على التصرف في الحصة الشائعة أن يحل المتصرف له المشتري أو الموهوب له مثلا محل الشريك المتصرف في ملكية الحصة الشائعة، ويصبح هو الشريك في المال الشائع بدلا من الشريك المتصرف، ويلاحظ أنه يجب تسجيل التصرف إذا كانت الحصة الشائعة عقارا حتى تنتقل الملكية إلى المتصرف إليه، ويستوي في ذلك أن يكون هذا العقار قائما بذاته أو داخلا في مجموع من المال كما لو تصرف الوارث في نصيبه الشائع في التركة وكانت التركة تشتمل على عقارات<sup>23</sup>.

تتم عملية بيع العقارات المملوكة على الشيوع بعدة طرق، من بينها طريقة البيع بالمزاد إذا تعذرت القسمة عينا أو إذا كان من شأنها إحداث نقص كبير في قيمة المال المراد قسمته وهذا ما نظمته المادة 786 من ق م ج تطبيقا للأحكام المادة 728 من ق م ج، كما يمكن أن يقتصر البيع بالمزاد على الشركاء وحدهم إذا طلبوا هذا بالإجماع، ويمكن كذلك لدائني كل شريك أن يعارضوا في أن تتم القسمة عينا أو أن يباع المال بالمزاد بغير تدخلهم طبقا للمادة 729 من ق م ج<sup>24</sup>.

#### ب - تسجيل عقد بيع العقار الشائع

ورد في الأمر رقم 76-105<sup>25</sup> في القسم الثالث عشر المعنون ببيع العقار المشاع، من الباب التاسع الموسوم بتحديد الرسوم ولاسيما المادتين 229 و 230 منه .

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

- رسم قدره 1,5 % بالنسبة للحصص والأنصبة المكتسبة عن طريق البيع الشائع لأموال منقولة غير قابلة للقسمة<sup>26</sup>.

- رسم قدره 3 % بالنسبة للحصص والأنصبة الشائعة لأموال عقارية مكتسبة عن طريق بيع العقار الشائع بالمزاد، ويحدد هذا الحق بمعدل 1,5% إذا حصل الشراء من أحد المشتركين في الشيوع<sup>27</sup>.

#### الفرع الثاني: نقل جزء من حق الملكية العقارية

بعدما استعرضنا سابقا إجراءات التسجيل الواردة على نقل الملكية كليا والمتمثلة في عقود البيع والتصرف في الملكية الشائعة سنتطرق لحالات نقل جزء من حق الملكية العقارية.

#### أولاً: تحويلات حق الانتفاع

يعد حق الانتفاع من أهم أنواع الملكية المجزأة على غرار حق الامتياز وحق الاستغلال وحق السكن، وعليه سنقوم بتعريف هذا الحق وكيفية تسجيله.

#### أ - تعريفها

لم يتول التقنين المدني الجزائري على غرار المشرع المصري إعطاء تعريف لحق الانتفاع إنما ترك هذه المهمة للفقه، وجاء تعريفه طبقا للفقه الفرنسي على النحو الآتي: "حق الانتفاع هو الحق العيني في الانتفاع بشيء مملوك للغير، شرط الاحتفاظ بذات الشيء لرده إلى صاحبه عند نهاية حق الانتفاع، الذي يجب أن ينتهي حتما بموت المنتفع"، ويشار في هذا الصدد من التعريف إلى أنه يميز حق المنتفع عن المستأجر

بعينية حق المنتفع، و يميز حق المنتفع عن المحتكر بانتهاء حق المنتفع حتما بموته، ويرجع إلى ظروف المعاملة ونية المتعاقدين لمعرفة ما إذا كان الحق حق انتفاع، أو كان حقا عينيا آخر، أو حقا شخصيا في الانتفاع بملك الغير<sup>28</sup>.

تعرض القانون المدني الجزائري لحق الانتفاع في الباب الثاني المعنون بتجزئة حق الملكية، في فصله الأول في المواد 844 إلى 854، بحيث أن هذا الحق يكتسب بطرق شتى من بينها التعاقد، الشفعة والتقدم و بمقتضى القانون.

### ب - الوعاء الضريبي و التصفية

تحدد قيمة حق الانتفاع للأموال العقارية و المنقولة على النحو التالي :

- بالنسبة لنقل الملكية بعوض للأموال غير الديون، الريوع والمعاشات فإن القيمة تحدد بالثمن المعبر عنه مع إضافة جميع الأعباء لحق الانتفاع أو لملكية الرقبة<sup>29</sup>، وهي امتلاك شخص لملك ما حيث ينتفع به شخص آخر، مع الأخذ بعين الاعتبار الثمن المعلن عنه أو التقدير الذي كان أساسا لحساب الرسم النسبي أو التصاعدي إذا كان يقل عن القيمة التجارية الحقيقية لحق الانتفاع أو ملكية الرقبة، فلمصالح الضرائب سلطة إعادة تقدير قيمة الحقوق بالنسبة لجميع العقود أو التصريحات التي تثبت انتقال هذه الحقوق<sup>30</sup>.

- يكتب، إذا توجب تطبيق معدل نسبي، ولم يتم تحديد القيمة في العقد أو القرار القضائي تصريح تقديري مصادق وموقع من قبل الطالب في الوثيقة المعدة للإشهار تحت طائلة الرفض، وتطبق على ملكية الرقبة وحق الانتفاع المقام مدى الحياة<sup>31</sup> القواعد الآتية:

- يقدر حق الانتفاع، إذا كان سن المنتفع أقل من عشرين سنة كاملة بسبعة أعشار وملكية الرقبة بثلاثة أعشار من قيمة العقار.

- إذا تجاوزت المدة عشرون سنة، تنقص هذه النسبة فيما يخص حق الانتفاع وتزيد لملكية الرقبة بالعشر بالنسبة لكل فترة عشر سنوات بدون قسمة.

- اعتبارا من سبعين سنة كاملة من عمر المنتفع، يقدر حق الانتفاع بالعشر وملكية الرقبة بتسعة أعشار، يقدر حق الانتفاع المؤسس لمدة ثابتة بعشرين من قيمة العقار بالنسبة لكل فترة عشر سنوات من حق الانتفاع بدون قسمة ودون الأخذ في الاعتبار عمر المنتفع.

### ج - نسب الفرض الضريبي

تخضع التحويلات بعوض للملكية أو حق الانتفاع لنفس الرسوم المطبقة على الأملاك<sup>32</sup>.

#### • مثال

أصبح السيد "علي" البالغ من العمر 63 سنة، منتفعا لمقهى بعد إبرام عقد الانتفاع مع السيد "عمر" وذلك يوم 2018/01/10 بقيمة 2 400 000 دج لمدة محددة بـ 10 سنوات.

- قاعدة الفرض الضريبي للانتفاع :  $2\,400\,000 \times \frac{10}{2} = 480\,000$  دج.

- رسم التسجيل المستحق :  $480\,000 \times 5\% = 24\,000$  دج.

تجدر الإشارة إلى أن مسألة تقدير نسبة الرسم، الخاصة بتسجيل التصرفات الناقلة لجزء من حق الملكية بمقابل يكون بنفس النسبة التي يحسب فيها رسم تسجيل التصرفات الناقلة للملكية التامة بعوض، ويحصل رسم التسجيل عن اتحاد ملكية الرقبة وحق الانتفاع في يد مالك واحد بعد أن يتنازل بمقابل أحد مالكي الحق لمالك الحق الآخر، أما إذا كان الاتحاد بين هذين الحقين بدون مقابل كأن يرث أحدهما الآخر فلا يترتب رسماً على ذلك<sup>33</sup>.

### ثانياً: نقل ملكية الانتفاع

إن مجموع عقود نقل ملكيات الانتفاع التي تعرض لها قانون التسجيل الجزائري، تتمثل في عقود الإيجار، وكذا التنازلات وإلغاء عقود الإيجار أي التنازل عن حق الإيجار، والإيجارات الثانوية التي سوف نستعرضها تباعاً.

#### أ - عقد الإيجار

أولى التقنين المدني الجزائري اهتماماً كبيراً لعقد الإيجار حين خصص له فصلاً في الباب الثامن الموسوم بالعقود المتعلقة بالانتفاع بالشيء وعرفه على النحو التالي: "الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم، يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقداً أو بتقديم أي عمل آخر"<sup>34</sup>.

يقابل هذا النص في التقنينات المدنية المقارنة المادة 557 من التقنين المدني المصري، والمادة 526 في التقنين المدني السوري، وفي التقنين المدني العراقي المادة 722، وفي تقنين الموجبات والعقود اللبناني المادة 533<sup>35</sup>، وفي مجملها تتقاطع و تتشابه في تعريف عقد الإيجار.

#### 1 - قاعدة الفرض الضريبي لعقود الإيجار

تطبق على عقود الإيجار لفترة محددة، وكذا غير محددة المدة، مدى الحياة، وطويلة الأمد.

##### 1-1 - عقود الإيجار لفترة محددة

يعد الإيجار عقداً مؤقتاً، وهو ما يستشف من تعريفه في المادة 467 من ق م ج، وتحسب القيمة الخاضعة للرسم النسبي 5 % وهي نفسها الحقوق والرسوم المطبقة على نقل الملكية بعوض.

##### 1-2 - عقود الإيجار لفترة غير محددة

تحسب حقوق التسجيل بالنسبة لهذا النوع من العقود على أساس 5 % من الرأسمال المكون من عشرين ضعف الربح أو الإيجار السنوي مضاف إليه الأعباء الأخرى في الرأسمال، وأما تقدير الأعباء في العقد، فتحدد جزافياً بثلاث أضعاف، أما إذا اشترط دفع ثمن الإيجار عينياً أو على أساس سعر بعض المنتوجات، فإنه يحسب رسم التسجيل على أساس قيمة المنتوجات يوم إبرام عقد الإيجار<sup>36</sup>.

##### 1-3 - عقود الإيجار لمدى الحياة

تحدد حقوق التسجيل في عقود الإيجار لمدى الحياة على أساس رسم يقدر بـ 5 % من الرأسمال المكون من عشرة أضعاف الثمن والأعباء السنوية تضاف إليه مبلغ مدخولات النقود والأعباء الأخرى، ويتم تقدير الأعباء السنوية والأشياء العينية بنفس الطريقة المنصوص عليها في المادة 17 من قانون التسجيل<sup>37</sup>.

## 1-4- عقود الإيجار طويلة الأمد

هي العقود المبرمة لمدة 18 سنة على الأقل و99 سنة على الأكثر ويمنح بموجبها المؤجرين سعر منخفض للمستأجر الملزم بقيام بتصليحات، وتحدد القيمة الخاضعة للرسم بنفس الكيفية المطبقة على عقود الإيجار لفترة محددة<sup>38</sup> مثلما تم بيانه سابقا، وتكون قيمة رسم التسجيل في هذا النوع من العقود هي 5 % من قيمة بدل الإيجار<sup>39</sup>.

## 2- النسب الأخرى المطبقة

تخضع عقود الإيجار لنسب أخرى غير المذكورة سابقا على النحو التالي:

- تخضع العقود المتضمنة إيجار محل تجاري أو محل ذي استعمال مهني تجاري لفترة محدودة لرسم نسبي قدره 2 % والذي لا يمكن أن يقل عن الرسم الثابت المنصوص عليه في المادة 208 من قانون التسجيل والمحدد بـ 1500 دج<sup>40</sup>.

- بالنسبة للعقود الناقلة للملكية أو حق الانتفاع بالعقارات الواقعة بالخارج فتخضع لرسم 3 %<sup>41</sup>.

- يمكن أن تقسم وتدفع سنويا بناء على طلب المكلف بالضريبة وعلى مدى مدة عقد الإمتياز حقوق التسجيل بمناسبة إعداد عقود الإمتياز على ممتلكات الدولة في إطار التشريع الساري المفعول، وفي هذه الحالة تدفع حقوق التسجيل بـ 3 %، غير أنه يحدد هذا المعدل بـ 4 % في حالة ما إذا امتدت مدة الإمتياز إلى ما يفوق 33 سنة<sup>42</sup>.

## ب - التنازل عن حق إيجار العقارات

التنازل عن الإيجار هو حوالة حق بالنسبة إلى حقوق المستأجر وحوالة دين بالنسبة إلى التزاماته، ولما كان من المفروض أن المؤجر أي المدين قد قبل التنازل ما دام لم يشترط في عقد الإيجار عدم جواز التنازل، فإنه إذا عرض التنازل على المؤجر تعين عليه قبوله، على أن الرأي السائد في فرنسا وفي مصر هو أن التنازل عن الإيجار، كحوالة حق، لا ينفذ في حق المؤجر إلا من وقت إعلانه بالتنازل، أو من وقت قبوله به<sup>43</sup>، أما في الجزائر فلا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن حقه في الإيجار دون موافقة المؤجر كتابيا<sup>44</sup>.

يحصل 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 كانت الاتفاقية لا تتناول أي شرط صريح بمبلغ أو تعويض لصالح المتنازل، أو إذا كان المبلغ أو التعويض المشروط يقل عن القيمة التجارية الحقيقية للحق المتنازل عنه، ويكون الحق المحصل عليه بهذه الصورة مستقلا عن الحق الذي يمكن أن يستحق من أجل التمتع بالأموال المؤجرة ويكون هذا الرسم بنسبة 5 %<sup>45</sup>.

## ثالثا: حق الإمتياز في إطار الاستثمار

قبل الولوج لحق الإمتياز وجب إلقاء الضوء على عقد الإمتياز من خلال التعاريف التي تعرضت إليه، وكذا حقوق التسجيل المطبقة عليه في التشريع الجزائري.

## أ- مفهوم عقد الامتياز

يعد عقد الامتياز من أشهر العقود الإدارية، ولعله أهمها على الإطلاق، لذلك سنتناول مفهومه من خلال التعاريف الفقهية وكذا التشريعية لعقد الامتياز.

## 1- التعريف الفقهي

عرف الدكتور سليمان الطماوي عقد الامتياز، على أنه: "عقد إداري يتولى الملتزم فردا كان أو شركة، بمقتضاه وعلي مسؤوليته، إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين، مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة، فضلا عن الشروط التي تضمنها الإدارة عقد الامتياز"<sup>46</sup>.

أما الدكتور محمد فؤاد مهنا فيعرف عقد الامتياز بأنه: "عقد إداري يعهد بمقتضاه إلى شخص من أشخاص القانون الخاص بإدارة مرفق عام لمدة محدودة على أن يدير هذا الشخص المرفق و يتعهد حسن سيره في أداء الخدمات العامة التي أنشئ من أجلها بمصاريف من طرفه على مسؤوليته مقابل الحصول على الرسوم التي تفرض على من ينتفعون بخدمات المرفق"<sup>47</sup>.

أما تعريفه من جانب الفقه الجزائري فقد عرفه الأستاذ الدكتور عمار بوضياف بأن: "عقد الامتياز هو عقد أو اتفاق، تكلف الإدارة المانحة سواء كانت الدولة أو الولاية أو البلدية، بموجبه شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا من القانون العام أو من القانون الخاص، يسمى صاحب الامتياز، يقوم بتسيير واستغلال مرفق عمومي لمدة محددة، ويقوم صاحب الامتياز بإدارة هذا المرفق مستخدما عماله وأمواله، ومتحملا المسؤولية الناجمة عن ذلك وفي مقابل القيام بهذه الخدمة، أي أن تسيير المرفق العام يتقاضى مقابلته صاحب الامتياز مبلغا ماليا، يحدد في العقد ويدفعه المنتفعون بخدمات المرفق"<sup>48</sup>.

عرف الأستاذ مخلوف بوجردة عقد الامتياز بأنه: "العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة، حق انتفاع بقطعة أرضية متوفرة وتابعة لأملكها الخاصة، شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص، مقيما أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية اقتصادية، لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثماري"<sup>49</sup>.

يعرف كذلك بأنه: "عقد أو اتفاق، تكلف الإدارة المانحة L'administration concédante سواء كانت الدولة أو الولاية أو البلدية بموجبه شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا من القانون العام أو الخاص يسمى صاحب الامتياز Le concessionnaire، بتسيير واستغلال مرفق عمومي لمدة محددة، ويقوم صاحب الامتياز بإدارة هذا المرفق مستخدما عماله وأمواله ومتحملا المسؤولية الناجمة عن ذلك، وفي المقابل القيام بهذه الخدمة أي تسيير المرفق العمومي، ويتقاضى صاحب الامتياز مقابل مالي Une rémunération يحدد في العقد، يدفعه المنتفعين بخدمات المرفق"<sup>50</sup>.

يعرف عقد الامتياز كذلك بأنه: "عقد إداري بطبيعته، يدخل باب العقود الإدارية التي تخضع لأحكام القانون الإداري، وهو من أهم العقود الإدارية الانفرادية، ينشئ علاقات قانونية بين الهيئة الإدارية والشخص المستفيد من عقد الامتياز، يتضمن شروط غير مألوفة يهدف إلى خدمة وتسيير مرفق عام، وهو شكل من أشكال

تسيير الأملاك الوطنية ولا يمكن المستفيد من عقد الامتياز من تحويل ملكية الشيء والتي تبقى ملكا وطنيا<sup>51</sup>.

يرى الباحث أن التعريف الأخير هو التعريف الأنسب لعقد الامتياز لأنه لامس جميع الجوانب الفقهية والتشريعية له.

## 2- التعريف التشريعي

المبدأ العام أن المشرع يعزف عن إعطاء تعريف للمصطلحات القانونية، تاركا هذه المهمة للفقه والقضاء، غير أنه وبالرجوع لبعض التشريعات الجزائرية نجدها قد عرفت عقد الامتياز، كالمادة 04 من القانون 10-03 على أنه: "العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص (المستثمر صاحب الامتياز) حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها أربعين سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة إيجارية سنوية تضبط كيفيات تجديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية"<sup>52</sup>.

أما التشريع المصري فقد عرف عقد الامتياز من خلال المادة 668 من التقنين المدني بأنه: "التزام المرافق العامة عقد الغرض منه إدارة مرفق ذو صفة اقتصادية، ويكون هذا العقد بين جهة الإدارة المختصة بتنظيم هذا المرفق، وبين فرد أو شركة يعهد إليها باستغلال المرفق فترة معينة من الزمن"<sup>53</sup>.

عرفه التشريع العراقي حسب المواد 891 و 899 من القانون المدني بأنه: "التزام المرافق العامة، عقد الغرض منه إدارة مرفق عام ذي صبغة اقتصادية، ويكون العقد بين الحكومة وبين فرد أو شركة يعهد إليها باستغلال المرفق لمدة محددة من الزمن بمقتضى القانون"<sup>54</sup>.

## ب - تطبيق حقوق التسجيل

ابتداء، لقد حدد المشرع الجزائري عدة صيغ لمنح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة التابعة للدولة، والتي أحاطها بترسانة قانونية خضعت لعدة تعديلات، وهذا سعيًا منه لتوفير المناخ الملائم للاستثمار من جهة، ومن جهة أخرى لاستقطاب رؤوس أموال المستثمرين للمساهمة في تنمية البلاد.

لعل النص القانوني الأكثر تداولًا من قبل الإدارة هو الأمر رقم 08-04<sup>55</sup> المؤرخ في أول سبتمبر سنة 2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم، بالإضافة إلى القانون رقم 16-09<sup>56</sup> المؤرخ في 03 غشت 2016 الذي يتعلق بترقية الإستثمار.

إن صيغة منح الامتياز عن طريق الاستثمار، و سعيًا من المشرع في استقطاب المستثمرين، جعله يكرس في النصوص القانونية السابقة جملة من التسهيلات والتحفيزات من بينها إعفاء العقود الإدارية المعدة من قبل إدارة أملاك الدولة من حقوق التسجيل.

إن هذه الإعفاءات لم يتطرق إليها قانون التسجيل، إنما تضمنتها نصوص خاصة سوف نبينها على النحو التالي:

**1- الإعفاءات في إطار الأمر 04-08**

بالرجوع إلى أحكام المادة 60 من قانون المالية<sup>57</sup> لسنة 2015، والتي تقضي بإعفاء العقود الإدارية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة والمتضمنة منح الامتياز على الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية، الممنوحة في إطار أحكام الأمر 04-08 المعدل والمتمم، من حقوق التسجيل، بحيث أن هذا التدبير تم إملأه لتحقيق مبدأ الإنصاف لفائدة المستثمرين الذين استفادوا من قطع أرضية تابعة للقطاع العمومي أو هيئات عمومية مكلفة بالعقار، ولم يلتسوا من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ANDI الحصول على امتيازات<sup>58</sup>.

**2- الإعفاء المقرر في القانون رقم 09-16**

أقر القانون رقم 09-16 المذكور سابقا، إعفاء من حقوق التسجيل المتضمنة حق الامتياز على الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، وهذا في شكل مزايا بعنوان مرحلة الإنجاز، والتي تطبق على المدة الدنيا لحق الامتياز الممنوح<sup>59</sup>.

**المطلب الثاني : نقل الملكية العقارية بدون عوض**

نقل الملكية بدون عوض هي التحويلات التي لا تتضمن أي تقديم لمقابل مالي أو عيني من قبل المستفيدين منها، ينتج هذا النوع من التحويلات بطريقتين أساسيتين، إما تنتقل الملكية عن طريق الوفاة أو بين الأحياء بواسطة الهبات .

**الفرع الأول: نقل الملكية عن طريق الوفاة**

يتم نقل الملكية عن طريق الوفاة من خلال إجراء قانوني يخضع لعمليتي التسجيل والإشهار العقاري للحقوق العقارية، يتمثل في الشهادة التوثيقية.

**أولاً: الشهادة التوثيقية**

تعرف الشهادة التوثيقية بأنها: " الوسيلة والأداة الفنية لشهر حق الإرث في مجموعة البطاقات العقارية عن طريق شهادة تحرر من قبل الموثق تنقل الملكية العقارية من المالك إلى الورثة أو الموصى لهم"<sup>60</sup>.

في حالة ما إذا توفي شخص وترك تركة عقارية، فإن الورثة في غالب الأحيان يكتفون باللجوء إلى الموثق للمطالبة بتحرير عقد فريضة، اعتقاداً منهم أنها الوسيلة القانونية لنقل الملكية الموروثة، لكن حقيقة الأمر أن الفريضة هي سوى عقد تصريحي هدفه تأسيس الحالة المدنية وتحديد أنصبة ذوو الحقوق، لأن الوفاة واقعة مادية يترتب على مجرد حدوثها انتقال الملكية من المورث إلى الورثة بقوة القانون<sup>61</sup>، إلا أن المرسوم 76-

63 المؤرخ في 25 مارس 1973 المتعلق بتأسيس السجل العقاري استوجب شهر حق الإرث المترتب عن الوفاة<sup>62</sup>، وجعل الوسيلة الفنية لذلك هي الشهادة التوثيقية المعدة من قبل الموثق والخاضعة لإجراءي التسجيل

والإشهار العقاري بالمحافظة العقارية في مجموعة البطاقات العقارية باسم جميع المالكين سواء كانوا ورثة أو موصى لهم على الشيوخ بالحصص التي تعود لكل واحد منهم، وهو ما ذهبت إليه الغرفة الأولى لمجلس الدولة

في القرار رقم 206652 المؤرخ في: 2000/07/10: "لكن حيث أن المستأنفين لم يستطيعوا أن يثبتوا بعقد توثيقي رسمي انتقال الملكية المزعومة للقطعة الأرضية موضوع النزاع من والدهما المتوفى إليهما كما تشترطه

أحكام المادة 91 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25.

وحيث أن هذا الشرط هو - إجراء إجباري مسبق - لإثبات انتقال الملكية بصفة رسمية من صاحبها الأول عند وفاته إلى الوراثين.

وحيث أن المستأنفين لم يقوموا بهذا الإجراء القانوني والإلزامي قبل رفع دعواهما المتعلقة بالاعتراف بالملكية على القطعة الأرضية المتنازع من أجلها<sup>63</sup>.

#### ثانيا: شروط استحقاق الرسم على نقل الملكية عن طريق الوفاة

تتم انتقال أموال الهالك إلى ورثته بعد موته حقيقة أي عند مفارقة الروح للجسد، أو بموته حكما عندما يصدر القاضي حكما اجتهدا ب وفاة المورث و هو الحكم الذي يكون بعد الحكم بالفقدان، وفي هذه الحالة لا تقسم أموال المفقود إلا بعد صدور حكم بموته.

#### ثالثا: وعاء الضريبة

تتفد الوصايا وتقسم التركة بعد أن يخصم منها بعض التكاليف بموجب الترتيب الآتي<sup>64</sup>:

- مصاريف التجهيز والدفن بالقدر المشروع، أي دون إسراف ولا تقتير، ولقد قدر المشرع الجزائري هذه المصاريف بـ 50.000 دج<sup>65</sup>، حيث لم ينص صراحة على هذا التقدير في قانون التسجيل، وإنما يستشف من نص المادة 37 من قانون التسجيل والتي تقضي بتخفيض المبلغ المذكور جزافيا من أصول التركة، أي بعد خصم الديون المتعلقة بذمة المتوفى.

- الديون الثابتة في ذمة المتوفى بصفة قانونية وقت فتح التركة بموجب نص المادة 36 من قانون التسجيل، ويحق لإدارة الضرائب الاعتراض عن دفع الديون غير المثبتة بسند قانوني، والتي يمكن أن تأول على أنها تهريب بعض أجزاء التركة من الخضوع إلى رسم التسجيل.

- وكل ما يتبقى بعد اقتطاع المصاريف السابقة يعد ميراثا، ويقسم على الورثة بموجب الفريضة.

يتمس حق التحويل عن طريق الوفاة الممتلكات العقارية والمنقولة الموجودة بالجزائر على أساس مبدأ إقليمية الضريبة، وعليه فإن هذا الحق لا يطبق على الأموال التي وعائها المادي بالخارج<sup>66</sup>.

تحسب الرسوم المطبقة على العقارات بنفس الطريقة المعدة في المحل التجاري، أي على أساس القيمة التقديرية المقدمة من قبل الورثة، لتخضع بعد ذلك هذه القيم لمراقبة لاحقة من طرف إدارة الضرائب.

#### رابعا: تصفية الحقوق

تتضمن تصفية الحقوق بالنسبة لنقل الملكية عن طريق الوفاة، تحديد حصة كل صاحب حق، وذلك بالتزام الورثة تقديم بالإضافة إلى التصريح، عقد الفريضة محرر من قبل الموثق لدى مفتشية التسجيل حيث يحدد العقد الحصة الصافية لكل وريث، ليتم بعد ذلك حساب الضريبة بعد إجراء العمليات التالية:

#### أ - تطبيق النسب على الحصة الصافية

يتم تحصيل حق نقل الملكية بسبب الوفاة بمعدل 5 % حسب كل حصة صافية عائدة إلى كل ذي حق غير أنه يخفض إلى نسبة 3 % بالنسبة للأصول والفروع والأزواج، وتطبق كذلك هذه النسبة 3 % إذا تعلق الإرث بأصول عقارية لمؤسسة عندما يلتزم الورثة بمواصلة الاستغلال<sup>67</sup>.

**ب - تطبيق التخفيض**

يخفض رسم التسجيل بالنسبة لانتقال الملكية العقارية عن طريق الميراث الذي يستفيد منه كل وارث بنسبة 10 % عن كل ولد تحت كفاله أيا كان عدد الأولاد<sup>68</sup>.

تطبق هذه الأحكام أيضا على أولاد الهالك القصر، حسب الشروط نفسها، غير أنه حتى تتم الاستفادة من هذا التخفيض يجب تقديم إما:

- شهادة الحياة مغفلة من رسم الطابع وإجراءات التسجيل عن كل ولد حي للورثة أو الموصي لهم، أو ممثلي الذين توفوا من قبل.

- أو نسخة من شهادة الوفاة لكل ولد توفي منذ فتح التركة.

**ج - الإعفاء من الرسوم**

تعفى من رسم نقل الملكية عن طريق الوفاة، التركات المتأتية من الإيداعات لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط أو في حسابات "توفير السكن"، والمستفيد منها الأصول والفروع أو الزوج الباقي قيد الحياة<sup>69</sup>.

بعض الورثة من الأصول والفروع والزوج الباقي على قيد الحياة من دفع حقوق نقل الملكية بسبب الوفاة على المسكن الفردي الذي كان يشغله الهالك وعلى ملحقاته المباشرة أيضا<sup>70</sup>.

**د - المكلف بالتصريح**

تتجزأ التصفية و دفع الحقوق عن طريق تصريح مفصل مكتتب من طرف الورثة الموصى لهم على استمارة مطبوعة تقدم مجانا من طرف الإدارة الجبائية، ويحرر هذا التصريح في نسختين عندما يصل مبلغ الأصول الإجمالية أي أموال منقولة، عقارات، محل تجاري، حصة أرباح الشركات إلى مبلغ 10 000,00 دج<sup>71</sup>.

**الفرع الثاني: الهبات**

عقد الهبة هو عقد بين طرفين به يملك أحدهما الآخر شيئا بدون عوض، ويعرف شرعا بالعطاء وهي تستحق بالعقد عند مالك وأحمد بن حنبل، ولكن الشافعي وأبو حنيفة يشترطان القبض لتكون لازمة<sup>72</sup>.

لقد أورد المشرع الجزائري تعريفا للهبة في قانون الأسرة على النحو التالي: "الهبة تملك بلا عوض.

يجوز للواهب أن يشترط على الموهوب له القيام بالتزام يتوقف على إنجاز الشرط"<sup>73</sup>.

عليه، فقد تكفل المشرع الجزائري بإعطاء تعريف للهبة ولم يترك المسألة للقضاء والفقهاء مثل باقي العقود، التي أوكل مهمة تعريفها للفقهاء أحيانا وأحيانا أخرى للقضاء.

المشرع المصري بدوره عرف الهبة في المادة 486 من التقنين المدني على أنها: "الهبة عقد يتصرف بمقتضاه الواهب في مال له دون عوض.

ويجوز للواهب، دون أن يتجرد عن نية التبرع، أن يفرض على الموهوب له القيام بالتزام معين".

يقابل هذا النص في الأنظمة القانونية العربية المقارنة، المادة 454 من التقنين المدني السوري، والمادة 601 من التقنين المدني العراقي، وفي تقنين الموجبات والعقود اللبناني المواد 405 إلى 406<sup>74</sup>.

من خلال التعاريف السابقة، يتضح أن عقد الهبة يعتبر من عقود التبرع، يتصرف من خلاله أحد الأشخاص في ماله دون مقابل، ويسمى هذا الشخص بالواهب، أما الشخص الذي يقبل الهبة وتنقل الملكية إليه يسمى الموهوب له.

عقد الهبة من التصرفات القانونية الناقلة للملكية، ويستلزم المشرع فيها تحقق أهلية<sup>75</sup> التبرع عند الواهب وكذا مراعاة ركن الشكالية في عقود الهبة الواردة على عقارات كما تشير إليه المادة 206 من قانون الأسرة الجزائري: "تتعد الهبة بالإيجاب والقبول، وتتم الحياة، ومراعاة أحكام قانون التوثيق في العقارات والإجراءات الخاصة في المنقولات .

و إذا اختل أحد القيود السابقة بطلت الهبة"<sup>76</sup>.

يؤكد القرار الصادر بتاريخ : 1994/11/09 ملف رقم 10365 ما سبق بحيث جاء محتواه كالتالي: " من المقرر قانونا أن العقود المتضمنة نقل الملكية العقارية يجب أن تحرر في شكل رسمي، وإلا وقعت تحت طائلة البطلان، وتنص المادة 206 من قانون الأسرة، أن الهبة تتعد بالإيجاب والقبول مع مراعاة أحكام قانون التوثيق في العقارات، لذا فإن الهبة الواردة في الشكل العرفي تعد باطلة لعدم استئنائها الشروط الجوهرية"<sup>77</sup>.

أما التعريف الذي اعتمدته المشرع الضريبي الجزائري للهبة فجاء على النحو الآتي: "الهبات بين الأحياء هي عقد بواسطته يقوم الواهب بتقديم دون رجعة شيء ما إلى شخص آخر يدعى الموهوب له الذي يقبله"<sup>78</sup>.

#### أولاً: استحقاق الرسم

يقوم الموثق بتسجيل عقد الهبة امتدادا لمهامه كضابط عمومي، لحساب الخزينة العمومية مسددا رسوم تسجيلها، وفي هذا الصدد عليه أن يثبت انجاز هذه العملية في عقده ولو كانت بالمجان، على أن يقوم هؤلاء الضبط العموميين بتسجيل العقود المحررة لدى مصالح التسجيل التابع لها إقليميا مكتب الموثق وعند الاقتضاء بمكتب الولاية<sup>79</sup>، وتلعب عملية تسجيل عقود الهبة إتمام وظيفتين، أولها مراقبة الإدارة للعقود شكلا، وثانيها تحصيل الرسوم الضريبية على العقود، وانطلاقا من ذلك يضطلع الموثق بمهمة تحصيل الرسوم المطلوبة قانونا على عقد هبة العقار لفائدة الخزينة العمومية بوصفه جابيا للضريبة، وعونا للإدارة مكلف بنص القانون<sup>80</sup>.

يرتبط استحقاق رسم تسجيل نقل الملكية عن طريق عقد الهبة أصلا بوجود عقد توثيقي، أي أن يكون هذا العقد تم إبرامه في حالة لم يكن فيها الواهب مريض مرض الموت وإلا اعتبرت الهبة وصية<sup>81</sup>، إلا أن المشرع الضريبي الجزائري اعتبر بنص المادة 234 من قانون التسجيل أن العقود المتضمنة لتصريح صادر من قبل الموهوب له أو الاعتراف القضائي بالهبة غير الموثقة، أي عقد الهبة المحرر عرفيا يخضع لنفس رسم تسجيل عقد الهبة الموثق، الذي تقدر نسبته بـ 5 % من قيمة المال الموهوب<sup>82</sup>.

يتكون الوعاء الضريبي لحقوق الهبات من قيمة الممتلكات المعطاة، غير أنه على عكس التحويلات عن طريق الوفاة فإن الأصول الصافية الخاضعة للرسم تساوي الأصول الإجمالية بدون إنقاص الخصوم<sup>83</sup>.

## ثانيا: الإعفاء من الرسم

تخضع الهبات في الأصل العام لرسم بنسبة 5 % بدون تطبيق التخفيض، غير أن بعض الهبات معفية من رسم التسجيل على النحو التالي:

- تستفيد من الإعفاء من رسم التسجيل، الهبات بين الأحياء الواقعة بين الأصول من الدرجة الأولى وبين الأزواج<sup>84</sup>.

- الهبات و الوصايا المقدمة إلى المؤسسات العمومية الخيرية، ماعدا تلك المشار إليها في المادة 301 من قانون التسجيل، وشركات الإسعاف التعاونية وغيرها من الشركات المعترف بمنفعتها العمومية والتي تخصص مواردها إلى خدمات المساعدة<sup>85</sup>.

- الهبات والوصايا المقدمة إلى هيئات الشباب والتربية الشعبية المعترف بمنفعتها العمومية والتي تساعد الدولة.

- الهبات والوصايا الخاصة بمبالغ من النقود أو بالعقارات، المقدمة إلى المؤسسات التي لها الشخصية المدنية، مع وجوب تخصيص التبرعات للمستفيدين لشراء أشياء فنية وأثرية أو أشياء لها طابع تاريخي.

- الهبات والوصايا المقدمة إلى هيئات السكن المعتدل الكراء.

- الهبات والوصايا المقدمة إلى المؤسسات العمومية ذات النفع العمومي والتي تخصص مواردها للخدمات العلمية ذات الطابع النزيه.

- الهبات والوصايا المقدمة إلى الجمعيات الثقافية.

- الهبات والوصايا المقدمة إلى المؤسسات العمومية ذات النفع العمومي والتي تخصص مواردها للخدمات الثقافية أو الفنية المقبولة من قبل الوزير المكلف بالمالية.

- الهبات والوصايا من كل نوع المقدمة لصالح الصندوق الوطني للثورة الزراعية<sup>86</sup>.

- أملاك الوقف<sup>87</sup>.

-تعفى الولايات والمؤسسات العمومية للولايات والبلديات والمؤسسات العمومية الإستشفائية والمكاتب الخيرية و مؤسسة الحماية الاجتماعية لرجال البحر، من رسوم نقل الملكية مجانا عن طريق الهبة<sup>88</sup>.

- تعفى هيئات التأمين الاجتماعي من دفع رسوم نقل الملكية مجانا عن طريق الهبة المقدمة إليها<sup>89</sup>.

- تعفى كذلك من دفع الرسوم نقل الملكية مجانا الهبات المقدمة لإقامة نصب تذكارية تخليدا لحرب التحرير أو لتمجيد الجيش، مهما كانت صفة الموهوب له، مادامت إرادة الواهب هي تخليد وتمجيد الثورة التحريرية<sup>90</sup>.

## المبحث الثاني

## رسوم التسجيل المطبقة على عمليات القسّمات والمبادلات

بعدما تعرضنا في المبحث السابق إلى رسوم التسجيل الواردة على التحويلات، حيث استعرضنا جملة من العقود الوثائقية المتداولة على غرار نقل الملكية بعوض على شاكلة عقد البيع، تحويلات حق الانتفاع والإيجار، وعقود نقل الملكية بدون عوض مثل انتقال الملكية عن طريق الوفاة وعقود التبرع ممثلة في عقد

الهيئة، أما في هذا المبحث سوف نسلط الضوء على نوع آخر من العقود وعلى الرسوم المطبقة عليها، بحيث خصصنا الدراسة على القسمة والمبادلات.

### المطلب الأول : القسمة

لم يعرف المشرع الجزائري على غرار التشريعات العربية المقارنة عقد القسمة، إنما تعرض إلى الحالات والأسباب التي تدعو إلى الخروج من الشروع بقسمة المال الشائع .

حيث بالرجوع للمادة 722 من التقنين المدني الجزائري والتي تقابلها 834 من القانون المدني المصري بنصها : " لكل شريك أن يطالب بقسمة المال الشائع ما لم يكن مجبرا على البقاء في الشروع بمقتضى نص أو اتفاق و لا يجوز بمقتضى الاتفاق أن تمنح القسمة إلى أجل يتجاوز خمس سنوات فإذا لم يتجاوز هذه المدة نفذ الاتفاق في حق الشريك وفي حق من يخلفه ".

يتبين من هذا النص أن كل شريك، ما لم يكن في شروع إجباري بموجب نص في القانون، وما لم يكن قد اتفق مع سائر الشركاء على البقاء في الشروع لمدة معينة، من حقه في أي وقت ما دام الشروع قائما أن يطلب قسمة المال الشائع، والمدة القصوى للاتفاق على البقاء في الشروع هي خمس سنوات، حتى لا يجبر الشركاء على البقاء في الشروع إلى مدة معقولة، فإذا حدد الشركاء المدة التي يبقون فيها على الشروع بسنة أو بأقل أو أكثر، جاز ذلك بشرط ألا تزيد المدة على خمس سنوات، كما أنه من الجائز أن يتفق الشركاء أن يجددوا الاتفاق لمدة خمس سنوات أخرى بعد انقضاء الأولى، وثالثة وهكذا<sup>91</sup>.

### الفرع الأول: القسمة العادية

تعتبر القسمة العادية من أكثر القسمة شيوعا، لذلك سنقوم بتعريفها، تبيان شروطها، الكشف عن وعائها الضريبي، ثم النسب المطبقة عليها في إجراء التسجيل.

#### أولاً: التعريف

عرفها المشرع الضريبي الجزائري بأنها تلك التي يتلقى فيها الشريك في القسمة حصته من الممتلكات التي تكون قيمتها تساوي حقوق الممتلكات المقسمة<sup>92</sup>.

#### ثانياً: شروط الاستحقاق

يخضع استحقاق دفع حق التسجيل في القسمة إلى ثلاثة شروط:

- وجود عقد القسمة .
- وجود تبرير للشروع .
- وجود قسمة حقيقية .

#### ثالثاً: وعاء الضريبة

تستخدم الأصول الصافية المقسمة كوعاء للرسم بالنسبة لقسمة الأموال المنقولة والعقارية بين الشركاء في الملك والشركاء في الإرث والشركاء مع الغير مهما كانت صفتها<sup>93</sup>.

## رابعاً: النسبة المطبقة

يطبق رسم نسبي في قسمة الأموال المنقولة والعقارية قدرة 1,5 % بين الشركاء في الملك والشركاء الإرث والشركاء مع الغير مهما كانت صفتها بشرط أن تكون لها مبررات<sup>94</sup>.

## الفرع الثاني: القسمة بفرق أو بفائض القيمة

تعد النوع الآخر من القسمة والتي سنتطرق لتعريفها، وكيفية إخضاعها لإجراء التسجيل.

## أولاً: التعريف

هي حالة تلقي الشريك في القسمة أملاك مشاعة أعلى من قيمة حقوقه، ولتحقيق التساوي في قسمة هذه الأملاك المشاعة، على المستفيد أن يعرض الشركاء الآخرين في قسمة إما<sup>95</sup>:

- بدفع مبلغ من مال.

- أو بتحمل حصة من الخصوم أي الديون أعلى من التي كان عليه تحملها.

## ثانياً: النسبة وتصفية الرسوم

في حالة خضوع المبالغ المسماة "الفرق" لحقوق التسجيل فإنها تخضع من الأصول الخاضعة لحق القسمة، يفسر هذا الإجراء بأن نفس المبالغ ليس عليها أن تخضع لحق القسمة وحق التحويل في آن واحد<sup>96</sup>.

وعند الرجوع عن قسمة الأموال العقارية فيتم دفع نسبة 5 % كرسوم لحقوق التسجيل<sup>97</sup>، خلافاً لحالة الرجوع عن قسمة الأموال المنقولة التي تخضع لرسم نسبي قدره 2,5 %<sup>98</sup>.

## المطلب الثاني: التبادلات

تسمى كذلك بالمقايضة، وهي نوع آخر من التحويلات العقارية التي تخضع كذلك لإجراءي التسجيل والإشهار، لذلك سنحاول تعريف هذا النوع من العقود، والتطرق إلى كيفية تسجيله.

## الفرع الأول: التعريف

يعرف المشرع الجزائري عقد المقايضة على أنه: "المقايضة عقد يلتزم به كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود"<sup>99</sup>.

يقابل هذه المادة في التشريع العربي المقارن، المادة 482 من التقنين المدني المصري، المادتين 450 و 451 من التقنين المدني السوري، والمادة 599 من التقنين المدني العراقي، أما في تقنين الموجبات والعقود اللبناني المواد 499 إلى 501<sup>100</sup>.

فعقد المقايضة أي البذل، هو عقد بين اثنين أو أكثر بخصوص مبادلة حق عيني عقاري بحق عيني عقاري آخر غير نقدي، فإذا وجد في المبادلة فرق قيمة عوض بمبلغ من النقود<sup>101</sup>، وقد يكون العقاران متساويان في القيمة فيكون في المقايضة بدون معدل، وهو لا يكون إلا في حق عيني عقاري أصلي وليس تباعي، وقد يكون البذل في عقار مملوك ملكية تامة أي ملكية رقبة ومنفعة<sup>102</sup>.

يفهم من خلال المادة 413 من ق م ج، أن المبادلة لا تكون بالضرورة بين ملكيتين، وإنما يجوز أن تكون بين حقين كتنازل أحد المتعاقدين للآخر عن حقه العيني العقاري المتمثل في حق الانتفاع الدائم مثلاً، أو أن يتنازل أحدهما عن حقه في ملكية الرقبة بمقابل تنازل الطرف المتعاقد معه عن حقه الشخصي في مسكن

ما، والعبرة بمبادلة الشيء غير النقود، هو تميز عقد المقايضة عن عقد البيع، بالرغم من أن المشرع في المادة 415 ق م ج أخضع عقد المقايضة لنفس أحكام عقد البيع بالقدر الذي تسمح به طبيعة المقايضة<sup>103</sup>. تأسيسا على نص المادة السابقة، فإن أحكام البيع تسري على المبادلة، إذ يعتبر كل مقايض بائعا للشيء الذي كان مملوكا له وقايض به، ومشتريا في الوقت ذاته الشيء الذي كان مملوكا للطرف الآخر وقايض هو عليه، وبما أن الشكلية المطلوبة في عقد البيع هي الكتابة الرسمية، فبالنتيجة عقد المقايضة يخضع بدوره للشكلية الرسمية تحت طائلة البطلان، وهو ما أكدته المحكمة العليا في القرار رقم 255411 المؤرخ في: 2002/2/06: "يحرر وجوبا عقد مقايضة العقار في الشكل الرسمي عملا بنص المادتين 324 مكرر 1 و415 من القانون المدني تحت طائلة البطلان"<sup>104</sup>.

### الفرع الثاني: تسجيل عقد المقايضة

عند إيداع محري العقود لعقد المقايضة لدى المفتش المكلف بالتسجيل، وبعد تلقيه لكل الوثائق اللازمة لهذا الإجراء يقوم بتحليل العقد من أجل استيفاء رسم التسجيل، لذلك وجب من الضروري التمييز بين حالتين من حالات المبادلة:

#### أولاً: مبادلة عقار بعقار

عندما يتعلق الأمر بمبادلة العقارات فيما بينها، فقد يتم مبادلة عقارات ذات القيمة المتساوية أو مبادلة عقارات ذات القيم غير المتساوية، ففي الحالة الأولى أي في حالة تساوي القيمة، تخضع لرسم مقدّر بـ 2,5 % ويحصل هذا الرسم على قيمة حصة واحدة<sup>105</sup>، وتكون لمفتش التسجيل السلطة في تقدير الحصتين المتبادلتين وفق إجراءات محددة قانونا، والعقارات التي تم نقل ملكيتها خلال السنتين اللتين سبقتا أو صاحبتا عقد المبادلة، فالحقوق المستحقة لا يمكن أن تحسب بمبلغ نقل عن ثمن المزايدة مع إضافة جميع الأعباء النقدية ما لم يثبت بأن ما تضمنته العقارات قد طرأت عليه تغييرات خلال فترة قابلة أن تعدل فيها القيمة<sup>106</sup>. في حالة مبادلة عقارات غير متساوية القيمة أي هناك فائض في القيمة بين حصة وأخرى، فيقوم مفتش التسجيل باعتبارها مبادلة في حدود الحصة الأقل قيمة كبيع، وفي حدود الفرق بين قيمتي الحصتين طبقا لنص المادة 226 من قانون التسجيل، فيطبق رسم المبادلة في حدود الحصتين المتبادلتين، ويطبق رسم البيع فيما يخص قيمة الفرق في خارج التراب الوطني تحلل كبيوعات حسب القانون الجزائري ويطبق رسم البيع وليس المبادلة<sup>107</sup>.

#### ثانياً: مبادلة عقار بمنقول

إن الأموال العقارية هي التي تعتبر أملاكا مباحة، أما الأموال المنقولة فتكون الثمن، أما إذا كانت قيمة الأموال العقارية هي الأعلى، فإنها تستعمل كأساس لتصفية حق التحويل بعوض للعقار<sup>108</sup>.

### الفرع الثالث: الإعفاءات

تطبق بعض الإعفاءات على رسم التسجيل بمناسبة عقود المقايضة في الحالات التالية:

- تعفى من حقوق التسجيل مبادلة العقارات الريفية عندما تكون العقارات التي تمت مبادلتها موجودة في نفس البلدية أو في بلديات مجاورة، شريطة أن تكون العقارات قد اكتسبها المتعاقدون بموجب عقد مسجل منذ أكثر من عامين أو تلقوها عن طريق الإرث<sup>109</sup>.

- تعفى الدولة وجماعتها المحلية من جميع حقوق التسجيل فيما يخص العقود المتعلقة بالمبادلات وعمليات الاقتناء أو التنازل عن الأموال من كل نوع وكذا العمليات المتعلقة باقتسام هذه الأموال مع الخواص<sup>110</sup>.

- و في حالة فسخ عقد بيع أو مقايضة فيتم إعادة كتابة العقد كاملا وينفس المعلومات ويسجل برسم ثابت، ويجب كذلك إرفاق العقود بالكشوف الإجمالية والملخصات ولا يمكن استرداد حقوق التسجيل الناجمة على عقد البيع أو المقايضة طبقا للمادة 1/190 من قانون التسجيل<sup>111</sup>.

### الخاتمة

فضلا على أن حقوق التسجيل من أنها تدر إيرادا لصالح الخزينة العمومية حيث أنها تلعب دورا اقتصاديا مهما في تحقيق التوازن وتحفيز الاستثمار، فهي كذلك قرينة إثبات العقود العرفية والتي تكون حجة على الغير في تاريخها إلا منذ أن يكون لها تاريخا ثابتا، ويكون تاريخ العقد ثابتا ابتداء من يوم تسجيله بمصالح التسجيل والطابع، مثلما أقرته نصوص القانون المدني الجزائري.

يعد تنفيذ إجراء التسجيل، والذي فصله القانون الخاص به من خلال تبين جميع العقود والمحركات والأحكام القضائية الخاضعة للتسجيل والإشهار العقاري والنسب المطبقة عليها، بحيث أن وعاء الضريبة يستخلص من تصريحات أطراف العقد، جعل المتعاملين يتملصون من دفع حقوق التسجيل الحقيقية وهو شكل من أشكال التهرب الضريبي، كما أن هذه الممارسات أصبحت محل منازعات أمام أروقة المحاكم الإدارية.

### الهوامش

<sup>1</sup> المادة 324 مكرر 1 من أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية عدد 78 المؤرخة في 1975/09/30.

<sup>2</sup> المادة 351 من القانون المدني الجزائري.

<sup>3</sup> السيد عبد الوهاب عرفه، المرجع في العقود الناقلة للملكية والمنشئة لها، مكتبة الوفاء القانونية، مصر، ط 1، 2017، ص 15.

<sup>4</sup> -زاهية حورية سي يوسف، الوجيز في عقد البيع، دار الأمل، الجزائر، 2008، ص 14.

- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات والاجتهادات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، 2001، ص 19.

<sup>5</sup> عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج 4، العقود التي تقع على الملكية البيع و المقايضة، دار إحياء التراث العربي، لبنان، ب س ن، ص 21.

<sup>6</sup> مصطفى أحمد الزرقاء، عقد البيع، دار القلم، سوريا، ط 2012، ص 21.

<sup>7</sup> المادة 793 من القانون المدني الجزائري.

<sup>8</sup> المادة 256 من قانون التسجيل، كان التدبير القديم هو دفع خمس ثمن نقل الملكية، إلا أن المشرع الجزائري رفع هذا المقدار إلى

النصف طبقا للمادة 23 من قانون رقم 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج ر ج ج عدد 76 المؤرخة في 2017/12/28.

<sup>9</sup> الدليل الجبائي للتسجيل، المديرية العامة للضرائب، الجزائر، 2017، ص 10.

<sup>10</sup> المادة 58 من قانون التسجيل.

<sup>11</sup> المادة 91 من قانون التسجيل.

- 12 - المادة 311 من القانون المدني الجزائري.
- برحماني محفوظ، الإطار القانوني والتنظيمي للضريبة العقارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبلدية، الجزائر، 2007، ص 114.
- 13 المادة 252 من قانون التسجيل.
- 14 المادة 255 من قانون التسجيل.
- 15 المادة 259 من قانون التسجيل.
- 16 المادة 261 من قانون التسجيل.
- 17 أمر رقم 74-26 مؤرخ في 20 فبراير 1974، يتضمن تكوين إحتياجات عقارية لصالح البلديات (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد 19 قانون رقم 11-10 مؤرخ في 22 يونيو 2011، يتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية عدد 37 المؤرخة في 1974/03/05.
- 18 قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية عدد 49 المؤرخة في 1990/11/18.
- 19 الدليل الجبائي للتسجيل، المرجع السابق، ص 11.
- 20 الدليل الجبائي للتسجيل، المرجع نفسه، ص 12 وما بعدها.
- 21 زهدي يكن، شرح مفصل لقانون الملكية العقارية و الحقوق العينية غير المنقولة ج1، دار الثقافة، لبنان، ط 3، 1990، ص 329.
- 22 وهو نفس الاتجاه الذي سلكه المشرع المصري، بحيث أن المادة 714 من ق م ج تقابلها المادة 826 من التقنين المدني المصري.
- 23 عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج8، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، دار إحياء التراث العربي، لبنان، ب س ن، ص 844.
- 24 - سليمان بوقندورة، البيوع العقارية الجبرية والقضائية، دار هومة، الجزائر، ط2، 2015، ص 106 وما بعدها.
- قرار المحكمة العليا رقم 267192 الصادر في 2002/12/11: "حيث أنه وكما هو ثابت من وقائع القضية أن الطرفين يملكان مسكنا وقطعة أرض على الشيوع.
- وحيث أن الطرفين لم يتفقا على طريقة تقسيم هذين العقارين، وفي هذه الحالة لا يوجد أمام قضاة الموضوع إلا حلين: الأول منصوص عليه بالمادة 724 من ق م ج، إذا كان المال يقبل القسمة عينا، عينت المحكمة خبيرا وكلفته بمهمة تكوين الحصص ثم تجري القسمة بطريق الاقتراع.
- أما إذا تعذرت القسمة عينا، طبق الحل المنصوص عليه بالمادة 728 من ق م ج، وذلك ببيع هذا المال بالمزاد العلني.
- وحيث أنه في غياب اتفاق الفرقاء على قسمة المال الذي يملكانه على الشيوع، فإنه لا يمكن الخروج من حالة الشيوع دون اتباع الحلين المنوه إليهما أعلاه." (جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، ج2، منشورات كليك، الجزائر، ط2، 2013، ص 1122).
- 25 قانون التسجيل.
- 26 المادة 229 من قانون التسجيل.
- 27 - المادة 230 من قانون التسجيل.
- سليمان بوقندورة، المرجع السابق، ص 193.
- 28 عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج9، أسباب كسب الملكية، دار إحياء التراث العربي، لبنان، ب س ن، ص 1201.
- 29 المادة 53 البند 1 من قانون التسجيل .
- 30 المادة 38 مكرر 2 من قانون الإجراءات الجبائية.
- 31 المادة 353-7 من قانون التسجيل.
- 32 الدليل الجبائي للتسجيل، المرجع السابق، ص 20.
- 33 محفوظ برحماني، المرجع السابق، ص 117.
- 34 المادة 467 من ق م ج .

- <sup>35</sup> عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانوني المدني، ج 6، العقود الواردة على الإنتفاع بالشيء الإيجار والعارية، دار إحياء التراث، لبنان، ب س ن، ص 4.
- <sup>36</sup> المادة 17 من قانون التسجيل.
- <sup>37</sup> المادة 18 من قانون التسجيل .
- <sup>38</sup> الدليل الجبائي للتسجيل، المرجع السابق، ص 21 .
- <sup>39</sup> المادة 350 من قانون التسجيل.
- <sup>40</sup> المادة 222 من قانون التسجيل.
- <sup>41</sup> المادة 255 من قانون التسجيل.
- <sup>42</sup> الدليل الجبائي للتسجيل، المرجع السابق، ص 22.
- <sup>43</sup> عبد الرزاق السنهوري، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء الإيجار و العارية ، المرجع السابق ، ص 663-664.
- <sup>44</sup> المادة 505 من ق م ج.
- <sup>45</sup> المادة 221 من قانون التسجيل.
- <sup>46</sup> جهاد زهير ديب الحرازين، الآثار المترتبة على عقد الامتياز، دارالفكر والقانون، مصر، ط1، 2015، ص 21.
- <sup>47</sup> حمادة عبد الرزاق حمادة، منازعات عقد إمتياز المرفق العام، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2012، ص 20.
- <sup>48</sup> عمار بوضياف، الصفقات العمومية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص 55.
- <sup>49</sup> مخلوف بوجردة، العقار الصناعي، دار هومة، الجزائر، ط3، 2009، ص 69.
- <sup>50</sup> ناصر لباد، الأساس في القانون الإداري، دار المجدد، الجزائر، ط1، 2011، ص 164-165.
- <sup>51</sup> مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، ط 2012، ص 73.
- <sup>52</sup> قانون رقم 10-03 مؤرخ في 16 أوت 2010، متضمن شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 46 المؤرخة في 2010/08/18.
- <sup>53</sup> جهاد زهير ديب الحرازين، المرجع السابق، ص 23.
- <sup>54</sup> درع حماد عبد، عقد الامتياز دراسة في القانون الخاص، مكتبة السنهوري، العراق، ط1، 2011، ص 32.
- <sup>55</sup> أمر رقم 08-04 المؤرخ في الأول سبتمبر سنة 2008، يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 49 المؤرخة في 2008/09/03.
- <sup>56</sup> قانون رقم 16-09 المؤرخ في 03 غشت 2016، يتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 46 المؤرخة في 2016/08/03.
- <sup>57</sup> قانون رقم 14-10 المؤرخ في: 30 ديسمبر 2014 ، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية عدد 78 المؤرخة في 2014/12/31.
- <sup>58</sup> تعليمة رقم: 01615 المؤرخة في: 2015/02/17، المتضمنة تطبيق أحكام المادة 60 من قانون المالية لسنة 2015، المديرية العامة للأمولاك الوطنية، وزارة المالية.
- <sup>59</sup> المادة 12-د من القانون رقم 16-09 المؤرخ في 03 غشت 2016، يتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 46 المؤرخة في 2016/08/03.
- <sup>60</sup> عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 229.
- <sup>61</sup> المادة 2/15 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس التسجيل العقاري المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية عدد 92 المؤرخة في 1975/11/18.
- <sup>62</sup> المادتان 39 و 91 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتضمن تأسيس التسجيل العقاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 30 المؤرخة في 1976/04/13.
- <sup>63</sup> عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، ط 10، 2014، ص 36 وما بعدها.
- <sup>64</sup> - محفوظ برحمان، المرجع السابق، ص 119.

- المواد: 115، 127 و 180 من القانون رقم 84-11 المؤرخ في 09 يونيو 1984، المتضمن قانون الأسرة المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية عدد 24 المؤرخة في 1984/06/12.
- <sup>65</sup> المادة 37 من قانون التسجيل.
- <sup>66</sup> المادة 16 من ق م ج.
- <sup>67</sup> المادة 236 من قانون التسجيل.
- <sup>68</sup> المادة 238 من قانون التسجيل.
- <sup>69</sup> المادة 236 مكرر من قانون التسجيل.
- <sup>70</sup> المادة 236-4 من قانون التسجيل.
- <sup>71</sup> المادة 173 من قانون التسجيل.
- <sup>72</sup> السيد عبد الوهاب عرفة، المرجع السابق، ص 477.
- <sup>73</sup> -المادة 202 من قانون الأسرة الجزائري.
- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 156-157.
- <sup>74</sup> -عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج5، العقود التي تقع على الملكية الهبة والشركة والقرض والدخل الدائم والصلح، دار إحياء التراث العربي، لبنان، ب س ن، ص 4.
- عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 152.
- يقابل هذه المواد في التشريع الفرنسي المادة 894 من التقنين المدني التي تنص :
- Article 894 : « La donation entre vifs est un acte par lequel le donateur se dépouille actuellement et irrévocablement de la chose donnée en faveur du donataire qui l'accepte»(Code civil , Institut français d'Information juridique , France, P 216.)
- <sup>75</sup> قرار المحكمة العليا رقم 229397 الصادر في 2002/04/24: "حيث أن قضاة المجلس توصلوا بعد إجراء تحقيق في القضية إلى أن الواهبة أبرزت عقد الهبة المؤرخ في 1997/10/16 وهي في مرض الموت وأن سبب الوفاة راجع إلى مرضها.
- حيث أن قضاة المجلس خالفوا تطبيق المادة 204 من قانون الأسرة التي تعتبر الهبة في مرض الموت والأمراض والحالات المخفية تعتبر وصية، إذ يمكن في هذه الحالة تحول عقد الهبة في مرض الموت إلى وصية تستفيد منها الموهوب لها في حدود ما يسمح بذلك موضوع الوصية.
- وعليه فإنهم بالفصل بإبطال عقد الهبة بمقتضى القرار المطعون فيه يكونوا قد عرضوه للنقض والإبطال." (جمال سايس، الملكية العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري، ج1، منشورات كليك، الجزائر، ط1، 2014، ص177).
- <sup>76</sup> مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، ط3، 2017، ص124.
- <sup>77</sup> عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 198.
- <sup>78</sup> الدليل الجنائي للتسجيل، المرجع السابق، ص 30.
- <sup>79</sup> المادة 75-1 من قانون التسجيل.
- <sup>80</sup> عبد الرحمان خلادي، إشكالات توثيق عقد هبة العقار في التشريع الجزائري، مجلة القانون والعلوم السياسية، المركز الجامعي صالحى أحمد بالنعامة، الجزائر، العدد 4، جوان 2016، ص 282.
- <sup>81</sup> المادة 204 من القانون المدني الجزائري .
- <sup>82</sup> محفوظ برحمانى، المرجع السابق، ص 124.
- <sup>83</sup> الدليل الجنائي للتسجيل، المرجع السابق، ص 30.
- <sup>84</sup> المادة 231 من قانون التسجيل .
- <sup>85</sup> المادة 239 من قانون التسجيل .

<sup>86</sup> الصندوق الوطني للثورة الزراعية تم حله بموجب المادة 75 من القانون رقم 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل و المتمم المذكور سابقا، والتي ألغت أحكام الأمر 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971، المتضمن الثورة الزراعية، وعليه لا يعقل أن نصادف عمليات هبات ووصايا لصالح هذا الصندوق وبالتالي نتساءل عن سبب إدراج هذا العنصر في قانون التسجيل، المفروض تخلي المشرع الضريبي عن هذا العنصر.

<sup>87</sup> المادة 240 من قانون التسجيل.

<sup>88</sup> المادة 301 من قانون التسجيل .

<sup>89</sup> المادة 302 من قانون التسجيل.

<sup>90</sup> المادة 304 من قانون التسجيل.

<sup>91</sup> عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، المرجع السابق، ص 883 و ما بعدها.

<sup>92</sup> الدليل الجبائي للتسجيل، المرجع السابق، ص 35.

<sup>93</sup> الدليل الجبائي للتسجيل، المرجع نفسه، ص 36.

<sup>94</sup> المادة 244 من قانون التسجيل.

<sup>95</sup> الدليل الجبائي للتسجيل، المرجع السابق، ص 36.

<sup>96</sup> الدليل الجبائي للتسجيل، المرجع نفسه، ص 37.

<sup>97</sup> المادة 246 من قانون التسجيل.

<sup>98</sup> المادة 245 من قانون التسجيل.

<sup>99</sup> المادة 413 من القانون المدني الجزائري.

<sup>100</sup> عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود التي تقع على الملكية البيع و المقايضة، المرجع السابق، ص 856 و ما بعدها.

- أما المشرع الفرنسي، فعرف المقايضة بالشكل التالي:

Article 1702 : « L'échange est un contrat par lequel, les parties se donnent respectivement une chose pour autre.»( Code civil , Op. cit , P330.)

<sup>101</sup> المادة 414 من القانون المدني الجزائري.

<sup>102</sup> السيد عبد الوهاب عرفة، المرجع السابق، ص 463.

<sup>103</sup> مجيد خلوفي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 107 وما بعدها .

<sup>104</sup> عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 30.

<sup>105</sup> المادة 226 من قانون التسجيل .

<sup>106</sup> المادة 2/19 من قانون التسجيل.

<sup>107</sup> خالد رمول وآسيا دوة، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، ط 3، 2011، ص 84.

<sup>108</sup> الدليل الجبائي للتسجيل، المرجع السابق، ص 39.

<sup>109</sup> المادة 905 من قانون التسجيل.

<sup>110</sup> المادة 271 من قانون التسجيل.

<sup>111</sup> خالد ومول و آسيا دوة، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 85.