

## آليات الحد من الغش الضريبي في البيوع العقارية

## Mechanisms to reduce tax fraud in the real estate sales

## 1. Bediaf Hadjer

Faculty of law and political science

University of Tlemcen , Algeria.

Laboratory of Private law

hadjer.bediaf@univ-tlemcen.dz

## 2. Cheikh Sanaa

Faculty of law and political science

University of Tlemcen , Algeria.

chikhsanaa@yahoo.fr

## 1. بضياف هاجر\*

كلية الحقوق والعلوم السياسية،

جامعة تلمسان، الجزائر

مخبر القانون الخاص

hadjer.bediaf@univ-tlemcen.dz

## 2- شيخ سناء

كلية الحقوق والعلوم السياسية،

جامعة تلمسان، الجزائر

chikhsanaa@yahoo.fr

تاريخ القبول: 2021/04/ 20

تاريخ الاستلام: 2020/06/ 04

## ABSTRACT:

## ملخص باللغة العربية:

*This study aims to treat about the legislative mechanisms conceived by the Algerian legislator to fight against false declaration of the price, which is fiscal preemption that gives the right to the state to make solutions instead of the real estate's buyer, and the re-valuation, the study aims to present the results of these mechanism.*

**Keywords:** sale-real estate-preemption-evaluation.

تهدف هاته الدراسة للإحاطة بالآليات التشريعية التي سنها المشرع الجزائري لمحاربة التصريح غير الحقيقي بالثمن وهي الشفعة الجبائية التي تتيح للدولة حق الحلول محل مشتري العقار، وكذا إعادة التقييم كما تهدف الدراسة إلى عرض نتائج هاتين الآليتين.

**كلمات مفتاحية:** بيع؛ عقار؛ شفعة؛ تقييم.

\* المؤلف المرسل.

مقدمة:

تعتبر ضريبة إنتقال الملكية العقارية عن طريق البيع إحدى صور الجباية العقارية بصفة عامة، والتي تشكل شرطا جوهريا لانتقال الملكية من البائع للمشتري. إن هدف المشرع من إقراره لهذه الضريبة هو ضبط المعاملات العقارية وبسط رقابة الدولة عليها من جهة، وحماية حقوقها من جهة أخرى عن طريق تكريس أداء المواطن لواجب الضريبة المفروض والمنصوص عليه دستورا.

وباعتبار البيع العقاري على اختلاف أنواعه من أكثر المعاملات انتشارا وشيوعا، فهو بذلك يعتبر وسيلة مهمة لتحصيل الضريبة العقارية، أي بطريقة غير مباشرة فإن البيع العقاري آلية من آليات تكريس الأمن الاقتصادي للدولة وحماية حقوقها المالية اتجاه مواطنيها.

غير أن ارتباط قيمة الضريبة العقارية المتحصلة من البيع العقاري بثمن هذا البيع الذي يخضع هو الآخر لسلطان إرادة الطرفين أفرز عمليا عدة إشكالات أبرزها تحايل المتعاقدين في الإدلاء بالقيمة الحقيقية للبيوع العقارية واكتفائهم بذكر أثمان صورية للبيوع التي يبرمونها وهذا بهدف الإنقاص من قيمة الضريبة العقارية المستحقة للدولة، ما جعل حقوق هذه الأخيرة مهددة بالتناقص في كل مرة.

وتكمن أهمية الدراسة في كونها تسلط الضوء على ممارسة احتيالية شائعة وهي التصريح المغشوش بالثمن وتسعى للبحث في مدى نجاعة آليات الحد منها، وبهذا الخصوص تبنى المشرع الجزائري في الجانب المدني آليات قانونية لمواجهة الاحتيايل في التصريح بالثمن، وأهمها: إعادة التقييم، وإجراء الشفعة الجبائية، اللذان يعتبران إجراءين رديين يهدفان لمنع التصريحات غير الصحيحة بثمن البيع، ومن ثم فإن الإشكالية التي يمكن طرحها هي: مدى فعالية الشفعة الجبائية وإعادة التقييم الجبائي كآليتين تشريعتين للحد من التصريح المغشوش بالثمن؟

للإجابة على الإشكالية المطروحة في هذه الدراسة، تم الاعتماد على المنهج الوصفي للتعرف على عناصر الدراسة عن طريق سرد القواعد والإجراءات، والمنهج التحليلي لتحليل النصوص القانونية واستخلاص مدى فاعليتها عملياً من جهة أخرى.

وقد قسمت هذه الدراسة إلى قسمين، يهدف الأول للتطرق لتسجيل البيع باعتبارها الآلية القانونية التي يتم من خلالها تحصيل ضريبة البيوع العقارية (المبحث الأول)، أما الثاني فينصب على دراسة آليات الحد من الغش الضريبي (المبحث الثاني).

### المبحث الأول: التسجيل كآلية لاستيفاء ضريبة البيوع العقارية.

تدخل المشرع الجزائري بضبط أحكام الضريبة في مجال البيوع العقارية سواء في القانون المدني أين وضع إطارها العام من خلال نصه على وجوب التسجيل والشهر في المادة 793 من القانون المدني، ثم فصل أحكامها في القوانين الجبائية الخاصة على رأسها قانون التسجيل الصادر بالأمر 105-76<sup>1</sup> وقوانين المالية المعدلة له، قانون الضرائب المباشرة، وقانون الإجراءات الجبائية وهي القوانين التي حدد بموجبها المشرع قيمة الرسوم وإجراءات دفعها، وكذا آليات الرقابة على أدائها ومكافحة الغش فيها.

تعتبر عملية التسجيل التي تتم على مستوى مصلحة التسجيل والطابع لدى مديرية الضرائب المختصة للجنة الأولى لاستيفاء حقوق الدولة من الجباية العقارية، ونظرا للأهمية البالغة التي تكتسبها هذه العملية تدخل المشرع لتنظيمها وبيان إجراءاتها وآثارها، وكذا آثار تخلفها.

وإن كان المشرع قام بتنظيم عملية التسجيل بشكل مستفيض إلا أنه أحجم عن تعريف هذه العملية، وقد أحسن في ذلك على اعتبار أن تعريف النظم القانونية لا يندرج ضمن العمل التشريعي إنما الفقهي، وفي هذا الصدد عرف جانب من الفقه عملية التسجيل بأنها: "عملية إدارية يقوم بها موظف عام مؤهل قانونا تابع لهيئة عمومية مختصة طبقا لإجراءات مختلفة، ليتم بواسطتها حفظ أثر العملية القانونية مقابل ضريبة تسمى رسم التسجيل تدفع بصفة إجبارية ونهائية وسابقة عن إتمام

1 الأمر 105-76 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية لسنة 1977، العدد 81.

إجراء التسجيل<sup>1</sup>، كما ورد تعريفه في الدليل الجبائي للتسجيل الصادر عن المديرية العامة للضرائب بأنه "شكالية منجزة من طرف موظف عمومي مكلف بالتسجيل حسب كيفية متعددة يحددها القانون"<sup>2</sup>.

إن دراسة أحكام تسجيل البيوع العقارية تقتضي منا التطرق أولاً إلى مسألة الاختصاص (المطلب الأول) ثم إجراءات التسجيل (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: الشروط القانونية لعملية تسجيل البيوع العقارية.

باعتبار أن تسجيل البيوع العقارية عملية قانونية ترتب آثاراً هامة فقد ضبطها المشرع بمجموعة من الشروط منها ما يتعلق بالاختصاص (الفرع الأول)، ومنها ما يتعلق بوجود تعيين العقار والأطراف (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: قواعد الاختصاص في تسجيل البيوع العقارية.

يقصد بالاختصاص في علم القانون تحديد صاحب الولاية للقيام بالتصرف القانوني وظيفياً، زمانياً، ومكانياً. وفيما يتعلق بالاختصاص الوظيفي فإنه ينطوي على وظيفتين: وظيفة مباشرة التسجيل، ووظيفة القائم بالتسجيل، ففيما يخص مباشرة التسجيل فإن الموثق هو الضابط العمومي المكلف وظيفياً بمباشرة إجراءات تسجيل عقود البيع العقارية كأصل عام باعتباره الشخص الذي حررها تطبيقاً لنص المادة 10 من القانون 06-02 المنظم لمهنة التوثيق<sup>3</sup>، أما البيوع الإدارية التي يحررها مدراء أملاك الدولة فهي معفاة من الضريبة.

هذا عن الاختصاص الوظيفي لمباشر التسجيل، أما الاختصاص الوظيفي للقائم بالتسجيل فيؤول لقبض الضرائب المختصة بمفتشية التسجيل والطابع، وهي

1 فاصلة عبد اللطيف، مزيان محمد الأمين، "أحكام تسجيل عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، الجزائر، المجلد 52، العدد 02، 2015، ص 355.

2 وزارة المالية، الدليل الجبائي للتسجيل لسنة 2019، ص 08.

3 تنص المادة 10 من قانون التوثيق على ما يلي " يتولى الموثق حفظ العقود التي يحررها أو يتسلمها للإيداع ويسهر على تنفيذ الإجراءات المنصوص عليها قانوناً ولاسيما تسجيلها...".

هيئة عمومية تابعة لمديرية الضرائب الولائية الخاضعة هي الأخرى لوصاية وزارة المالية باعتباره الموظف المكلف بتحصيل الإتاوات المنصوص عليها قانونا ضمنا لحق الدولة في الضريبة<sup>1</sup>.

أما بخصوص الاختصاص الإقليمي فإنه "يتعين التفرقة في هذا الصدد بين قيد الاختصاص والاختصاص المكاني الذي لا يلتزم به الموثق لأنه يمكن أن يبرم العقود على المستوى الوطني بدون أي تقييد بالاختصاص الموجود فيه مكتبه و إذا كان الموثق هو المكلف القانوني بمباشرة اجراء التسجيل، فان المنتفع من العقد هو المكلف الحقيقي بدفع المبلغ المستحق من أمواله الخاصة باعتباره المستفيد فعليا من إتمام التصرف القانوني لدى فهو معرض لعقوبات جنائية في حالة التملص من هذا الالتزام"<sup>2</sup>.

هذا عن الإختصاص المكاني للموثق، أما الاختصاص المكاني في مسألة التسجيل فيتم في قبضة الضرائب التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل البيع. أما بخصوص الاختصاص الزمني فيقصد به المهلة أو الأجل القانوني المحدد لتسجيل عقد البيع العقاري ألزم المشرع الجزائري الموثقين بتسجيل عقودهم في أجل شهر ابتداء من تاريخها، حسب ما نصت عليه المادة 58 من قانون التسجيل وإذا صادف آخر أجل التسجيل يوم عطلة فإنه يمتد إلى أول يوم العمل الذي يليه وذلك وفقا لنص المادة 74 من قانون التسجيل، وقد حددت المادة 73 من قانون التسجيل الأيام التي تفتح فيها مكاتب التسجيل، وهذا حسب الساعة التي تحددها الإدارة ويستثنى من هذه الأيام يوم الخميس بعد الظهر ويوم الجمعة الذي يعتبر يوم عطلة، وكذا أيام الأعياد المحددة بموجب القانون وعند الإقتضاء بعد ظهر اليوم الذي تحدده الإدارة من أجل القفل الشهري للمحركات الحسابية الخاصة بمصلحة التسجيل وتعلق أيام وساعات الإفتتاح والغلق على باب كل مصلحة.

1 المرسوم التنفيذي 06-327 المؤرخ في 18/09/2006 يحدد تنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية واختصاصها، الجريدة الرسمية لسنة 2006 العدد 59.

2 فاصلة عبد اللطيف، مزيان محمد الأمين، المرجع السابق، ص 363.

وتعتبر آجال التسجيل من النظام العام، إذ يترتب على عدم احترامها غرامات مالية يتحملها الضابط العمومي الذي يقع عليه مباشرة إجراء التسجيل.

### الفرع الثاني: تعيين الأطراف والعقارات تعييناً دقيقاً.

من أجل تسجيل عقود البيع العقارية فإن مفتش التسجيل يجب عليه التحقق من مدى استيفاء الرسم الواجب الدفع، وهو خمسة بالمئة من الثمن المصرح به، ومراقبة الوثائق المودعة لإجراء التسجيل ومدى مطابقتها للقانون، وفي هذا نص قانون التسجيل على شروط جوهرية يجب احترامها تتعلق بتعيين الأطراف والعقارات على النحو الآتي:

**أولاً-** التعيين الدقيق للأشخاص أصحاب الحقوق سواء كانوا طبيعيين أو معنويين فالتعيين وهو شرط جوهري لقبول إجراء التسجيل وفي حالة الإخلال به يرفض هذا الإجراء طبقاً لما قضت به المادة 138 من قانون التسجيل.

يرتكز تعيين الأشخاص على تحديد الاسم، اللقب، الموطن، تاريخ ومكان الميلاد، رقم بطاقة التعريف الوطنية، ومكان تسليمها، ونفس الشيء بالنسبة للممثل القانوني للشخص المعنوي<sup>1</sup>.

**ثانياً-** تعيين العقار محل البيع تعييناً دقيقاً نافياً للجهالة من حيث موقعه إذا كان في منطقة ريفية أو حضرية، بالإضافة إلى تحديد مساحته الحقيقية وطبيعته، وكذا مكوناته، ولتعيين العقار دور كبير في رقابة مفتش التسجيل على صحة التصريح بالثمن، وعلى اعتبار أن العقار هو أحد أوجه المحل في عقد البيع، فإنه يتعين بالضرورة الإشارة إلى الثمن ليس فقط باعتباره الوجه الثاني للمحل، بل أيضاً نظراً لكونه العنصر الأساسي في تحديد حقوق الدولة<sup>2</sup>.

1 فان كريم، نقل الملكية في عقد بيع العقار في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة وهران، القطب الجامعي بلقايد، نوقشت سنة 2012، ص 86.

2 زايدى جميلة، إجراءات نقل الملكية في عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، نوقشت سنة 2012، ص 65.

### المطلب الثاني: إجراءات التسجيل في البيوع العقارية.

إن إجراءات تسجيل عقود البيع العقارية ترتبط أساسا بتحصيل رسوم التسجيل المحددة قانونا واستيفائها لفائدة الخزينة العمومية في أجل محدد، بالإضافة إلى التأكد من الوضعية الجبائية للبائع ومدى مديونيته للدولة، وفي حال الإيجاب اقتطاع قيمة الدين من خمس ثمن البيع (5/1) المودع بقباضة الضرائب المختصة إقليميا طبقا للمادة 33 من قانون المالية لسنة 2020 التي أصبحت تلزم بإيداع خمس (5/1) الثمن المصرح به بدلا من النصف (2/1)<sup>1</sup>.

ويمر استيفاء حقوق التسجيل بمجموعة من الإجراءات بعضها تحضيرية يتم على مستوى مكتب التوثيق (الفرع الأول)، ثم تليه الإجراءات النهائية على مستوى قباضة الضرائب (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: الإجراءات التحضيرية لعملية تسجيل البيوع العقارية.

تتم الإجراءات التحضيرية لتسجيل عقد البيع العقاري على مستوى المكتب العمومي للتوثيق الذي حرر العقد فيه، وتتخلص هذه الإجراءات في إعداد الوثائق اللازمة للتسجيل.

بعد انفضاض مجلس العقد يقوم الموثق بوضع الختم البيضاوي على أصل العقد بمحاذاة الترويسة يمينا، ويقوم أيضا بوضع ختم الطابع في هامش كل ورقة مكتوبة منتصف الكتابة، كما يضع ختم (صفحة ملغاة) على ظهر العقد في حالة ما إذا كان الموثق يستخدم فقط وجه واحد من الورقة، وأخيرا يضع ختم مستطيل يحمل اسم ولقب وصفة الموثق في آخر العقد، وبذلك يكون أصل العقد جاهزا للتسجيل<sup>2</sup>.

قصد تحضير العقد للتسجيل يقوم الموثق بإعداد الكشوف États في أربع نسخ (04) و الملخصات Extraits في ثلاث نسخ (03)، وهذا على اعتبار أن

1 المادة 33 من القانون 19-14 المؤرخ في 11/12/2019 المتضمن قانون المالية لسنة 2020،  
الجريدة الرسمية عدد 81.

2 بوحلاسة عمر، تقنيات تحرير العقد الرسمي، مجلة الموثق، العدد 04، 2001، ص 15.

البيع من العقود النسبية التي يتطلب تسجيلها إرفاق الكشوف والملخصات طبقا للمادة 09 من قانون التسجيل<sup>1</sup>.

تتضمن الملخصات، موجزا لأهم ما ورد في العقد على وجه التحديد: التعريف بالأطراف، التعيين، الثمن، أصل الملكية، أما الكشوفات فتتمثل في استمارة معدة مسبقا من مديرية الضرائب يقوم الموثق بملئها تتضمن تحديدا: تاريخ العقد، رقم فهرسه، أسماء أطراف العقد، طبيعة العقد، مجموعة القيمة الخاضعة للضريبة، ومبلغ الضريبة طبقا للمادة 153 من قانون التسجيل<sup>2</sup>.

هذا فيما يتعلق بوثائق التسجيل، أما بخصوص حقوق تسجيل البيع العقاري المقدر بـ 05 بالمئة من الثمن المصرح به، فإذا كان رسم التسجيل يفوق عشر ملايين سنتيم (100.000 دج) يتم الدفع بواسطة شيك لدى شباك معد خصيصا لذلك، و إن كان رسم التسجيل يقل عن عشر ملايين سنتيم يتم الدفع نقدا لدى شباك خاص بذلك (صندوق جباية الضرائب)<sup>3</sup>.

بعد إعداد الكشوفات والملخصات وإرفاقها بأصل العقد ومبلغ الضريبة يكون العقد جاهزا للتسجيل، ومن ثم يقوم الموثق بإيداعه لدى مكتب التسجيل الذي يتولى إتمام الإجراءات النهائية، مع وجوب التقيد بالأجل القانوني كما سبق تفصيله أعلاه.

### الفرع الثاني: الإجراءات النهائية لعملية تسجيل البيوع العقارية.

تؤخذ الوثائق السابق ذكرها إلى مفتشية التسجيل والطابع لدى المديرية الولائية للضرائب المختصة إقليميا، فيقوم الموظف بمكتب التسجيل باستلام الملف

1 تنقسم العقود من حيث حقوق التسجيل إلى نوعين: ثابتة ونسبية، فأما الثابتة فتسجل فقط بموجب الكشوف États (نسختين 02 + العقود الأصلية)، وأما العقود النسبية فتسجل بموجب الكشوف États والملخصات Extraits (الملخصات ثلاث نسخ 03 والكشوف أربع نسخ 04) + العقود الأصلية.

2 دودة آسيا، رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، 2009، ص 75.

3 وهذا تطبيقا للمادة 02 من القرار الصادر عن وزير المالية بتاريخ 2013/12/26 والذي يثبت الحد الذي لا يمكن بعده تسديد الضرائب والرسوم نقدا، الجريدة الرسمية عدد 18 لسنة 2014.



وتفحصه من خلال الاطلاع على الوثائق والتحقق من مدى توافر الشروط الشكلية، وفي هذا الخصوص ليس للموظف الاحتفاظ بالملف لمدة تتجاوز 24 ساعة<sup>1</sup>.

بعد دراسة الملف يحرر الموظف للموثق أمرا بالدفع من نسختين بعد التأشير عليهما، يتضمن هذا الأمر اسم ولقب الموثق ومقدار رسم التسجيل بالدينار بالجزائري (بالأحرف وبالأرقام) وبيانات أخرى، يقوم الموثق بأخذها إلى الشباك الخاص بالتسديد<sup>2</sup>.

يستلم القابض بصندوق جباية الضرائب المبلغ نقدا، ويحتفظ بالأمر بالدفع ونسخة عن قسيمة التسجيل، ويسلم للموثق نسخة عن أمر بالدفع مع قسيمة التسجيل مؤشر عليها من طرفه، و إذا تعلق بالأمر بتسديد رسم التسجيل بموجب شيك، فينبغي تسليم نسختي الأمر بالدفع مع الشيك لدى الشباك المخصص لذلك<sup>3</sup>.

بعد الحصول على قسيمة التسجيل ونسخة عن الأمر بالدفع مؤشرا عليهما من طرف الموظف بصندوق جباية الضرائب يعود الموثق إلى مكتب التسجيل، ويسلم للموظف بمكتب التسجيل نسخة عن أمر بالدفع مع قسيمة التسجيل، فيقوم الموظف بنقل البيانات الأساسية (رقم القسيمة و تاريخها)، الموجودة في قسيمة التسجيل على نسخة عن الأمر بالدفع ثم يسلم للموثق قسيمة التسجيل مرفقة بكشف العقود المقدمة للتسجيل، بينما يحتفظ الموظف بأصل العقد و بقية الوثائق الأخرى السالف ذكرها إلى حين دراستها من طرف مفتش التسجيل.

حالما ينتهي مفتش التسجيل من دراسة العقود يقوم بالتأشير عليها و من ثم توضع في الصندوق الحديدي الخاص بالموثق المعني بغرض استلامها<sup>4</sup>.

1 المادة 180 من قانون التسجيل.

2 حمان بكاي، العقد التوثيقي الإجراءات والمراحل التي يمر بها، مقال منشور بمجلة الموثق، الجزء 02، العدد 11، 2004، ص 31.

3 كاتي محمد، شروط بيع العقار وشروط انتقال ملكية العقار، مجلة الموثق، العدد 10، 2000، ص 28.

4 بوريس زيدان، الطرق والإجراءات لتحرير العقد التوثيقي، مجلة الموثق، العدد 08، 2002، ص 34.

## المبحث الثاني: دور الشفعة وإعادة التقييم الجبائيين في الحد من الغش الضريبي.

إن أهم إشكال يواجه عملية التسجيل من أجل تحصيل الضريبة العقارية هو التحايل الممارس من طرفي العقد من خلال تصريحهما بثمن أقل بكثير من الثمن الحقيقي للبيع وهذا بهدف خفض رسوم التسجيل والإشهار، ما يؤدي للإنقاص من إيرادات الدولة التي ترتبط ارتباطا وثيقا بالثمن المصرح به، فبقدر ارتفاع قيمة التعامل أو التصرف المصرح به لدى الموثق بقدر ما ترتفع هذه الرسوم، والعكس صحيح، وقصد محاربة مثل هذه التصرفات استحدث المشرع الجزائري عدة آليات لمواجهة هذه الظاهرة من بينها إعادة التقييم من إدارة التسجيل (المطلب الأول)، والشفعة الجبائية (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: إعادة التقييم الجبائي كآلية للحد من الغش الضريبي.

كان المشرع ينص على إعادة التقييم في المجال الجبائي في قانون التسجيل في القسم الثاني تحت عنوان "عدم كفاية الثمن" من الباب السادس منه تحت عنوان "العقوبات الجبائية" في المواد من 101 إلى 108، وهي النصوص التي تم إلغاؤها بعد استحداث قانون الإجراءات الجبائية بموجب القانون 01-21 المتضمن قانون المالية لسنة 2002 المعدل والمتمم<sup>1</sup>، وعليه استبدلت المادة 101 من قانون التسجيل بالمادة 38 مكرر 02 من قانون الإجراءات الجبائية المعدلة بالمادة 55 من قانون المالية لسنة 2021 والتي أضافت الأسهم والحصص الاجتماعية للأموال القابلة لإعادة التقييم<sup>2</sup>.

إن دراسة إعادة التقييم الجبائي كآلية للحد من التصريح غير الصحيح يقتضي التطرق لإجراءاتها (الفرع الأول)، ثم البحث في مدى فعاليتها (الفرع الثاني).

1 القانون رقم 01-21 المؤرخ في 2001/12/23، المتضمن قانون المالية لسنة 2002، الجريدة الرسمية لسنة 2001، العدد 79.

2 القانون رقم 20-16 مؤرخ في 31 ديسمبر 2020 يتضمن قانون المالية لسنة 2021، الجريدة الرسمية لسنة 2020، العدد 83.

### الفرع الأول: إجراءات إعادة التقييم الجبائي.

تقوم إدارة الضرائب بتقدير مدى صحة الثمن المصرح به من الطرفين، من طرف عون إدارة جبائية برتبة مفتش على الأقل طبقا للمادة 38 مكرر 2-2، وقد تضمن قانون المالية لسنة 2021 تعديلات جوهرية فيما يتعلق بإجراءات إعادة التقييم، فبعدما كانت لجنة التوفيق هي الجهة المخولة بمراقبة التقييمات، أصبحت المادة 55 من قانون المالية المعدلة للمادة 38 مكرر 2 من قانون الإجراءات الجبائية، تجعل مهمة مراقبة التقييم من اختصاص عون الإدارة الجبائية برتبة مفتش على الأقل، والذي يكون ملزما باحترام الاجراءات المنصوص عليها قانونا والمتمثلة في وجوب الإعلام المسبق للمكلف بالضريبة بإجراء المراقبة، حيث تمنح له مهلة 10 أيام على الأقل للحضور يتم احتسابها ابتداء من تاريخ استلام الاشعار بالمراقبة، والذي يجب أن يذكر فيه ألقاب وأسماء الأعوان المكلفين بالتقييم، العقد أو التصريح موضوع المراقبة، التاريخ الذي تمت فيه دعوة المكلف بالضريبة للحضور إلى المصلحة مع تقديم نسخة من العقد أو التصريح موضوع المراقبة، وإذا لم يستجب المكلف بالضريبة للإشعار بالتقييم.

يتم إرسال استدعاء له للحضور للمصلحة خلال مدة لا تتجاوز 10 أيام من تاريخ الاستلام، وفي حالة عدم استجابته يتم تطبيق إجراء التقييم التلقائي المنصوص عليه في المادة 44 من قانون الإجراءات الجبائية، ويتعين على الإدارة الجبائية احترام هذا الإجراء المستحدث تحت طائلة بطلان إعادة التقييم<sup>1</sup>.

كما أعطى المشرع الجزائري في التعديل الجديد للعون المكلف بالتقييم إمكانية زيارة العقارات موضوع التصرف محل إعادة التقييم، مع تحرير محضر معاينة بذلك، ودعوة المكلف بالضريبة للتوقيع عليه مع الإشارة في حالة رفضه التوقيع، وأوجب إرسال تبليغ التقييم للمكلف بالضريبة عن طريق بريد موصى عليه، أو تسليمه باليد مقابل وصل استلام، وقد أوجب القانون أن يكون تبليغ التقييم مدعما ومفصلا بما فيه الكفاية للسماح للمكلف الخاضع للرقابة بصياغة ملاحظته، وألزم القانون أيضا على العون المقيم تحديد القيمة التجارية التي أعيد تقييمها وطريقة

1 المادة 38 مكرر 2-2 من قانون الإجراءات الجبائية.

تحديدها، ويمنح الخاضع للرقابة ثلاثين يوما من تاريخ استلام لتقديم اعتراضاته أو ملاحظاته، ويعتبر صمته قبولا ضمنيا يؤدي إلى غلق الملف واعتبار اعادة التقييم نهائية<sup>1</sup>.

أما لجنة التوفيق المنصوص عليها في المادة 38 مكرر 2 أ فقد أصبحت جهة طعن بموجب التعديل الجديد، بحيث يلجأ لها في حالة وقوع خلاف حول اقتراح اعادة التقييم، فيعرض النزاع على تشكيلتها التي عرفت تعديلاهي الأخرى نص عليه المشرع في المادة 56 من قانون المالية لسنة 2021 فأصبحت تتشكل من : المدير الولائي للضرائب رئيسا -المدير الفرعي للعمليات الجبائية- المدير الفرعي للرقابة الجبائية مفتش التسجيل -رئيس مصلحة الخبرات والتقييمات العقارية للأملك الوطنية- عون عقاري يعينه الاتحاد العام للتجار والحرفيين الجزائريين - مهندس خبير عقاري يعين من طرف هيئة المهندسين الخبراء العقاريين- موثق معين من الغرفة الجهوية للموثقين المختصة.

وعليه يلاحظ أن المشرع بموجب التعديل الجديد استبعد من عضوية لجنة التوفيق: مفتش الشؤون الخاصة بالأملك الوطنية والعقارية، قابض الضرائب المختلفة، مفتش الضرائب المباشرة، ممثل عن إدارة الولاية، في حين نص على أعضاء جدد وهم: المدير الفرعي للعمليات الجبائية، رئيس مصلحة الخبرات والتقييمات العقارية، عون عقاري من الاتحاد العام للتجار الجزائريين، إضافة للمهندس الخبير العقاري، وهذا يبين توجه المشرع الجزائري لإضفاء مزيد من الضمانات من خلال الاعتماد على معيار التخصص في اختيار الفئات التي تشكل أعضاء لجنة التوفيق.

وقد نصت المادة 38 مكرر 2-أ من قانون الإجراءات الجبائية على أنه يتعين على وجوب بت لجنة التوفيق في الطلب المعروض عليها في أجل أربعة أشهر (04) ابتداء من تاريخ استلام كاتب اللجنة للطلب، ويكون قرارها نافذا، ويبلغ

1 المادة 38 مكرر 2- 4 من قانون الإجراءات الجبائية.

إلى المكلف بالضريبة من طرف مدير الضرائب في أجل ثلاثة أشهر وفي حالة تجاوز الأجل يمكن للمكلف بالضريبة اللجوء للقضاء<sup>1</sup>.

وتكون النسب المقررة من اللجنة كالاتي:

- 10 % إذا كان الإنقاص في الثمن يساوي أو يقل عن 50.000 دج.

- 15 % إذا كان الإنقاص في الثمن يفوق 50.000 دج ويقل أو يساوي 200.000 دج.

- 25 % إذا كان الإنقاص في الثمن يفوق 200.000 دج<sup>2</sup>.

تجدر الإشارة إلى أنه بخصوص تقدير الثمن كان المشرع الجزائري سابقا يقدّر الثمن المصرح به على أساس الثمن المعياري الذي يقوم على معايير تتعلق بالعقار نفسه، وهي المعايير المحددة في المرسوم التنفيذي 93-271<sup>3</sup> المتعلق بكيفيات تقييم الأملاك العقارية قصد ضبط الأساس الجبائي في حالة النقص في التصريح، إذ صنفت المادة 03 منه العقارات إلى ثلاثة أصناف (رفيعة - حسنة - اقتصادية)، وهذا بناء على عدة معايير منصوص عليها في المرسوم من بينها المساحة، التدفئة المركزية... الخ.

غير أن هذه الطريقة في التقييم أدت في الكثير من الحالات إلى فارق كبير بين الثمن المحدد في المرسوم والأثمان في الواقع<sup>4</sup>، ما دفع المشرع الجزائري باستبدالها بالتقييم على أساس القيمة التجارية للعقار وهذا بموجب المادتين 02 و03 قانون المالية لسنة 2002<sup>5</sup>.

1 المادة 38 مكرر 2-د من قانون الإجراءات الجبائية.

2 المادة 38 مكرر من قانون الإجراءات الجبائية.

3 المرسوم التنفيذي 93-271 المؤرخ في 14/11/1993 المتعلق بكيفيات تقييم الأملاك العقارية قصد ضبط الأساس الجبائي في حالة النقص في التصريح، الجريدة الرسمية لسنة 1993، العدد 74.

4 زايدي جميلة، المرجع السابق، ص 67

5 قانون 99-11 المؤرخ في 23/12/1999 المتضمن قانون المالية لسنة 2000، الجريدة الرسمية لسنة 1999، العدد 92.

**الفرع الثاني: فعالية إعادة التقويم في الحد من الغش الضريبي.**

رغم أن إعادة التقويم إجراء رقابي يهدف لضمان حقوق الدولة، إلا أنه يعاب عليه بعض المؤخذات من بينها:

- أن المشرع الجزائري لم يوضح إجراءاته بدقة وتفصيل.
- أن المشرع أعطى للإدارة السلطة الواسعة في إعمال هذا الإجراء، ما يؤدي إلى المفاضلة بين الملفات وإمكانية التعسف، كما يترتب عنه عدم المساواة بين المواطنين بخصوص نفس الأوضاع، فالأجدي أن يكون الإجراء مفعلا بخصوص جميع المعاملات وليس بطريقة انتقائية، وهذا ما يحد من فعالية إجراء إعادة التقويم عمليا ويجعل الأطراف يغامرون بعدم التصريح الحقيقي على أساس إمكانية التملص من الرقابة الإدارية .
- أن المشرع الجزائري لم يبين إن كانت النسب المضافة المنصوص عليها في المادة 38 مكرر و2 يتم حسابها على أساس القيمة التجارية للعقار أو الثمن المصرح به من الأطراف، بمعنى هل نسبة 10 % يتم حسابها على أساس القيمة المصرح بها أو على أساس السعر الحقيقي؟
- يلاحظ أيضا أن المشرع جعل مدة تقادم إعادة التقويم 04 سنوات، وهي نفس مدة تقادم ديون الإدارة، وهو تقدير غير صائب ذلك أن مدة تقادم دين الإدارة تتعلق بدين ثابت، أما إعادة التقويم فهي تتعلق بدين محتمل لم يثبت بعد، ما يجعل من المفروض أن يقتصر إعادة التقويم على مرحلة التسجيل، دون إمكانية إعادة التقويم بعد ذلك، لأنه من غير المنطقي أن يتم إعادة تقويم عقار بعد أربع سنوات من بيعه، ما يجعل مدة التقادم مجحفة.
- أنه يلاحظ أن النسب المقررة للزيادة والتي تصل إلى 25 % هي نسب منخفضة نوعا ما، يتحد من فعالية الغاية الردعية لإعادة التقويم، إذ من الأحسن رفعها لنصف القيمة التجارية للعقار حتى يتحقق عنصر الخشية لدى المتعاملين.

## المطلب الثاني: الشفعة الجبائية كآلية للحد من الغش الضريبي.

الشفعة الجبائية إجراء يهدف لحلول الدولة محل مشتري العقار في البيوع التي ترى فيها إدارة الضرائب أن ثمن البيع المصرح به غير صحيح وكاف<sup>1</sup>، كان المشرع ينص على الشفعة في المجال الجبائي في قانون التسجيل في القسم الرابع " حق الشفعة " من الباب السادس منه تحت عنوان " العقوبات الجبائية " في المادتين 118، و118 مكرر وهما النصان اللذان تم إلغاؤهما بعد استحداث قانون الإجراءات الجبائية بموجب القانون 01-21 المتضمن قانون المالية لسنة 2002 المعدل والمتمم، ليتم استحداث المادة 38 مكرر 03 في قانون الإجراءات الجبائية بموجب القانون 10-13 المتضمن قانون المالية لسنة 2011<sup>2</sup>، وتم تعديلها بموجب المادة 38 من الأمر 01-15 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015<sup>3</sup>.

إن دراسة الشفعة الجبائية كآلية للحد من التصريح غير الصحيح يقتضي أولاً التطرق لإجراءاتها (الفرع الأول)، ثم البحث في مدى فعاليتها (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: إجراءات الشفعة الجبائية.

يستشف من المادة 38 مكرر 03 وكذا المنشور الوزاري الصادر عن وزارة المالية رقم 09-01 المتعلق بكيفية ممارسة إجراءات حق الشفعة<sup>4</sup> أن إجراءات الأخذ بالشفعة الجبائية تتلخص في وجوب تبليغ البائع والمشتري بقرار الأخذ بالشفعة، ويلاحظ أن المشرع استعمل في المادة 38 مكرر 03 من قانون الإجراءات الجبائية السابق عبارة ذوي الحقوق في إشارة للبائع والمشتري، وهو مصطلح في غير محله،

1 زيداني توفيق، استعمال حق الشفعة لفائدة الخزينة في مجال الجباية العقارية، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية الجزائر، مجلد 03، العدد 02، جوان 2016، ص 303.

2 القانون رقم 10-13 المؤرخ في 2010/12/29، المتضمن قانون المالية لسنة 2011، الجريدة الرسمية لسنة 2010، العدد 80.

3 الأمر رقم 01-15 المؤرخ في 2015/07/23، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، الجريدة الرسمية لسنة 2015، العدد 40.

4 منشور وزاري رقم 09-01 مؤرخ في 2009/08/12 صادر عن وزارة المالية، متعلق بممارسة الشفعة.

كون أن عبارة ذوي الحقوق تستعمل بالنسبة لورثة الشخص المتوفى، في حين كان عليه استعمال عبارة البائع والمشتري، أو المعنيين بالشفعة.

أما عن يتولى عملية تبليغ قرار الأخذ بالشفعة فقد أسندتها المادة 38 مكرر 03 إلى العون المكلف بالتنفيذ لدى كتابة الضبط، وهنا يلاحظ أن المشرع الجزائري في تعديله للمادة سنتي 2011، و2015 لم يراعي تغيير عملية التنفيذ وإسنادها للمحضر القضائي بدلا عن كتابة الضبط لدى المحكمة، فقد اكتفى المشرع بنقل المادة حرفيا من قانون التسجيل الصادر سنة 1976 دون مراعاة التطورات والتعديلات المرتبطة به، وعليه يمكن القول أن من يتولى تبليغ القرار الأخذ بالشفعة فعليا وواقعا هو المحضر القضائي بسعي من المحضر القضائي المختص إقليميا.

بخصوص قرار الأخذ بالشفعة يلاحظ أن المشرع الجزائري لم يبين مشتملاته سواء في قانون الإجراءات الجبائية أو المنشور الوزاري 09-01، وهذا يعتبر قصوراً في تنظيم أحكام الشفعة الجبائية، خاصة وأن هذا القرار بالغ الأهمية ويترتب عنه مساس بتصرفات قانونية إرادية.

بعد تبليغ قرار الأخذ بالشفعة تقوم إدارة التسجيل بإيداع الثمن لدى الموثق الذي حرر عقد البيع الأول، ويشمل الثمن المبلغ المصرح به من البائع والمشتري + عشره (10%) وفقا لما هو محدد قانونا، وهنا يطرح تساؤل حول مصاريف البيع الأول والمتمثلة في أتعاب العقد التوثيقي ومصاريف التسجيل، هل يسترجعها الأطراف أم لا؟ وهو تساؤل لم يجب عنه المشرع، مما يعتبر أيضا قصورا منه في تنظيم أحكام الشفعة الجبائية<sup>1</sup>.

يلاحظ أيضاً أن المشرع الجزائري لم يحدد جزء إخلال إدارة التسجيل بإحدى الإجراءات وماذا يترتب عن ذلك، في حين ذهب بعض الباحثين للقول بأن الإخلال بأحد إجراءات الشفعة الجبائية يترتب عنه بطلان إجراء الشفعة قياسا على الأحكام العامة للشفعة في القانون المدني<sup>2</sup>، وهو أمر غير صائب كون أن الشفعة

1 بطيمي حسين، نافذة على الجبائية، مجلة الموثق، العدد 04، 2001، ص 16.

2 زرقاط عيسى، حق الشفعة في المادة الإدارية، مقال منشور بمجلة الميزان، صادرة عن المركز الجامعي صالحى أحمد بالنعام، مجلد 0، العدد الأول، ديسمبر 2016، ص 154.



الجبائية ليست هي نفسها الشفعة العادية، فان كانت هذه الأخيرة (الشفعة العادية) رخصة يخولها القانون لذلك رتب القانون البطلان على الإخلال بإجراءاتها وضوابطها، فان الشفعة الجبائية ليست رخصة وإنما جزءا وأن هذا الجزء يترتب في شكل قرار إداري من إدارة الضرائب التابعة لوزارة المالية أي لهيئة إدارية عمومية، وبالتالي نرجح فكرة الطعن القضائي في قرار الأخذ بالشفعة المعيب والمطالبة بإلغائه وفقا للآليات القضائية المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وليس الطعن فيه بالبطلان قياسا على أحكام القانون المدني.

عملياً، يطرح تساؤل حول الحالات التي لا يمكن فيها لإدارة التسجيل استعمال حق الشفعة لصالح الخزينة، خاصة وأن المنشور الوزاري الصادر عن وزارة المالية رقم 01-09 قد استثنى فقط حالتين من إجراء الشفعة وهما التصرفات المتضمنة نقل الملكية بدون عوض، وعمليات القسمة والمبادلة، ما يطرح تساؤلاً حول مدى انصراف المنع للحالات المنصوص عليها في القانون المدني بخصوص الشفعة عموماً، ورغم أن المشرع لم يشر لذلك صراحة في قانون الإجراءات الجبائية، غير أن بعض الباحثين<sup>1</sup> استثنوا نفس الحالات المنصوص عليها في المادة 798 من القانون المدني والمتمثلة في: بيع العقارات بالمزاد العلني، البيع بين الأصول والغروع، أو بين الزوجين، أو الأقارب لغاية الدرجة الرابعة، والأصهار للدرجة الثانية، غير أن هذا الطرح غير صائب كون أن الشفعة المنصوص عليها في القانون المدني كرخصة تمنح حق الحلول محل المشتري، ليست نفسها الشفعة الجبائية التي تتقرر كعقوبة، ومن ثم فلا مجال للقياس بين نظامين قانونيين مختلفين من حيث الطبيعة والآثار، كما أنه بغض النظر عن ذلك فان كان للمشرع الجزائري غاية من استثناء البيوع المنصوص عليها في المادة 798 من حق الشفعة كونها تجمع بين أطراف ذي قرابة أو لغاية خيرية، فان لا مصلحة له ولا غاية من إعفاء تلك البيوع من إجراء الشفعة الجبائية إذا ثبت الغش في التصريح بثمن البيع، فكون البائع والمشتري قريبين أو أصهار لا يعفي إدارة التسجيل من تقرير حق الشفعة.

1 زيداني توفيق، الجبابة العقارية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، جامعة الحاج لخضر باتنة، نوقشت سنة 2016، ص 222.

### الفرع الثاني: فعالية الشفعة الجبائية في الحد من الغش الضريبي.

أعاب جانب من الفقه الشفعة في المجال الجبائي، واعتبروها اعتداء على حق دستوري مقدس هو حق الملكية الخاصة، ولو أن هذا النقد مردود عنه أنه لا يمكن اعتبار الشفعة في المجال الجبائي اعتداء على حق الملكية الخاصة كونها ليست رخصة تمنح على سبيل الامتياز للدولة بما يخالف إرادة البائع والمشتري كما هو الشأن بالنسبة للشفعة المنصوص عليها في القانون المدني، بل أن الشفعة في المجال الجبائي إجراء ردعي عقابي يترتب على غش الأطراف في التصريح بالثمن<sup>1</sup>، بمعنى أنه لولا تحايل البائع والمشتري بخصوص الثمن تهريا من الضريبة لما وجد أي مجال لتطبيق الشفعة الجبائية، وإن كان حق الملكية حقا منصوص عليه دستوريا فإن واجب الضريبة هو أيضا واجب مكرس دستوريا، وفي هذا فإن الأعباء العامة تتساوى مع الحقوق، وبالتالي فإن المواطن ملزم باحترام واجباته الدستورية وأدائها دون تحايل، تماما مثلما له الحق في التمتع بحقوقه الدستورية.

غير أن هذا لا يعني أن إجراء الشفعة الجبائية إجراء منزه وخالي من العيوب، فإن كان لا يثير إشكالات واقعية بسبب عدم الأخذ به إلا نادرا، إلا أن نصوصه النظرية تثير الكثير من التساؤلات والإشكالات، فكما سبق بيانه يلاحظ القصور التشريعي في تنظيم أحكام الشفعة الجبائية، وأن تطبيقها يشوبه الكثير من الغموض خاصة، إضافة لصعوبة تطبيقها بسبب كثرة الحالات التي يلجأ فيها المتعاقدون إلى إخفاء القيمة الحقيقية للثمن<sup>2</sup>.

أعاب الباحثون أيضاً على الشفعة الجبائية أنها إجراء مرتبط بالسلطة التقديرية لإدارة الضرائب، وهو أمر يفتح الباب لإمكانية التعسف، وعليه كان يتعين على المشرع تحديد ضوابط للأخذ بالشفعة الجبائية تحديدا دقيقا نافيا للجهالة<sup>3</sup>.

1 بابا عمر، ممارسة الدولة والجماعات المحلية للشفعة الإدارية في القانون الجزائري، مجلة الحقيقة،

الجزائر، مجلد 16 العدد 41، مارس 2017، ص 102،

2 بوتغرار علاوة، استعمال حق الشفعة لفائدة الخزينة، مجلة الموثق، العدد 04، 2001، ص 14.

3 زيداني توفيق، المرجع السابق، ص 307.

## الخاتمة:

بعد التطرق لموضوع البحث، وتحليل النصوص القانونية ذات الصلة بتسجيل البيوع العقارية، وكذا النصوص المتعلقة بإعادة التقييم الجبائي، والشفعة الجبائية باعتبارهما آليتين لمواجهة الغش الضريبي، تم التوصل للنتائج، والتوصيات التالية:

## 1. النتائج:

- رغم أن المادة 793 من القانون المدني نصت على التسجيل كإجراء قانوني في إطار نقل الملكية، غير أن أهميته الواقعية تتلخص في كونه إجراء جبائيا.
- إن تآثر أحكام تسجيل البيوع العقارية، وتعديلاتها المتلاحقة ضمن قوانين المالية يجعل من الصعب حصرها والإلمام بها، وبالتالي تطبيقها.
- حقوق التسجيل في البيع العقاري والمقدرة بـ 05% مبالغ فيها وتعتبر السبب الرئيسي في إجماع الأطراف عن التصريح بالثمن الحقيقي لبيع العقارات.
- عمليا يعاني المواطنون ولا سيما الموثقون من الإجراءات البيروقراطية على مستوى مصالح التسجيل خاصة عدم احترام الآجال القانونية لإتمام إجراءات التسجيل، والتحقق من الوضعية الجبائية لبائع العقار.
- إن منح المشرع الجزائري لإدارة التسجيل حق الخيار في الأخذ بآليات الرقابة من عدمه، يمنح لهذه الأخيرة إمكانية التعسف، والإنقائية في معالجة الملفات.
- يلاحظ طول مدة استعمال إعادة التقييم (04 سنوات)، والأخذ بالشفعة (1 سنة)، وهي مدة غير منطقية وتثير إشكالا حقيقيا خاصة في حال شهر عقد البيع العقاري، فالمفروض ألا تتجاوز مدة إمكانية إعادة التقييم أو الشفعة المدة المقررة لاستيفاء إجراءات التسجيل.
- أن النسب المقررة للزيادة بالنسبة لإعادة التقييم، والتي تصل إلى 25 % كحد أقصى هي نسب منخفضة نوعا ما، يتحد من فعالية الغاية الردعية لإعادة التقييم.

- يلاحظ القصور التشريعي في تنظيم الشفعة رغم ما تشكله من تجاوز لإرادة أطراف البيع، ومن ذلك عدم ضبط حالات عدم الأخذ بالشفعة، عدم نص المشرع على جزاء الإخلال بإجراءات الشفعة الجبائية، ولا كفيات الطعن فيها.
- إن الشفعة الجبائية إجراء قائم على التشكيك والافتراض، وهو أمر غير معقول، وغير مقبول، إذ من غير المنطقي تجاوز عقد مكتمل الأركان فقط لافتراض الغش في ثمنه، وماذا لو كان الثمن المصرح به من طرفي البيع هو الثمن الحقيقي، ألا يعتبر هذا إجحافا واعتداء على حقهما المشروع؟

## 2. التوصيات:

- بعد الملاحظة، التحليل، والاستنتاج في إطار الدراسة، يمكن تقديم التوصيات الآتية:
- ضرورة إعادة النظر في قانون التسجيل، وحصر أحكامه ونصوصه في تقنين موحد.
- ضرورة إعادة النظر في حقوق تسجيل البيوع العقارية، بإلغاء العمل بنظام النسبة الموحدة المقدرة بـ 05% المعمول به حاليا، وبدلا من ذلك تبني نظام النسب المتغيرة التي تختلف حسب نوع العقار، موقعه، مساحته، تصنيفه.
- تحديث آليات العمل ضمن مفتشيات التسجيل والطابع وتحيين عملها مع معطيات الإعلام الآلي.
- ضرورة فرض رقابة وظيفية وإدارية حازمة على أعوان التسجيل لاسيما فيما يتعلق باحترام آجال التحقق من الوضعية الجبائية لبائع العقار، قصد تمكينه من استعادة المبلغ المودع في أقرب الآجال، وهذا على المدى القريب، أما على المدى البعيد جعل إجراء التحقق من الوضعية الجبائية سابقا لإبرام عقد البيع، ومقابل ذلك جعله قيدا لإبرام عقود البيع العقارية بالزام البائع من تقديم ما يثبت براءة ذمته الجبائية، وهذا تخفيفا على الموثقين والمواطنين عبئ إيداع خمس ثمن البيع بكل ما يحمله تبعات ومسؤوليات.

- ضرورة إلغاء إجراء الشفعة الجبائية بسبب عدم جديته واقعيًا، وعدم تنظيمه تنظيمًا محكمًا، ناهيك عن إمكانية مساسه بحق الملكية المقدس والمكرس دستوريًا.
- تدعيم الآليات القانونية البديلة عن إجراء الشفعة الجبائية بإعادة تنظيم النصوص المتعلقة بإعادة التقويم وجعلها أكثر إلزامية وجدية.
- رفع نسبة الزيادة في إعادة التقويم الجبائي لنصف القيمة التجارية للعقار حتى يتحقق عنصر الخشية لدى المتعاملين، وبالتالي ينعكس ذلك على التصريح بالثمن ويجعله جديًا.
- من الخيارات المطروحة إلغاء مبدأ حرية الثمن في البيوع العقارية، وجعلها بيوعًا محددة ومضبوطة من حيث الحد الأدنى والحد الأقصى للثمن، مع مراعاة الفروقات بين العقارات من حيث الموقع، الطبيعة، المساحة، التصنيف.

### قائمة المراجع:

#### أولاً- الكتب:

- دودة آسيا، رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة، الطبعة الثانية، بوزريعة، الجزائر، 2009.

#### ثانياً- الرسائل العلمية:

- زيداني توفيق، الجباية العقارية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، جامعة الحاج لخضر باتنة، نوقشت سنة 2016.
- زايدي جميلة، إجراءات نقل الملكية في عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، نوقشت سنة 2012،
- قان كريم، نقل الملكية في عقد بيع العقار في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة وهران، القطب الجامعي بلقايد، نوقشت سنة 2012.

#### ثالثاً- المقالات العلمية:

- بابا عمر، ممارسة الدولة والجماعات المحلية للشفعة الإدارية في القانون الجزائري، مجلة الحقيقة، الجزائر، مجلد 16 العدد 41، مارس 2017.
- بطيمي حسين، نافذة على الجباية، مجلة الموثق، العدد 04، 2001.
- بوتغرار علاوة، استعمال حق الشفعة لفائدة الخزينة، مجلة الموثق، العدد 04، 2001.
- بوحلاسة عمر، تقنيات تحرير العقد الرسمي، مجلة الموثق، العدد 04، 2001.
- بوريس زيدان، الطرق والإجراءات لتحرير العقد التوثيقي، مجلة الموثق، العدد 08، 2002.
- حمان بكاي، العقد التوثيقي الإجراءات والمراحل التي يمر بها، مقال منشور بمجلة الموثق، الجزء 02، العدد 11، 2004.
- زرقاط عيسى، حق الشفعة في المادة الإدارية، مجلة الميزان، الجزائر، مجلد 0، العدد الأول، ديسمبر 2016.
- فاصلة عبد اللطيف، ميزان محمد الأمين، أحكام تسجيل عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، الجزائر، المجلد 52، العدد 02، 2015.
- كاتي محمد، شروط بيع العقار وشروط انتقال ملكية العقار، مجلة الموثق، العدد 10، 2000.

#### رابعاً- النصوص القانونية:

##### 1- القوانين:

- القانون 99-11 المؤرخ في 23/12/1999 المتضمن قانون المالية لسنة 2000، الجريدة الرسمية لسنة 1999، العدد 92.
- القانون رقم 01-21 المؤرخ في 23/12/2001، المتضمن قانون المالية لسنة 2002، الجريدة الرسمية لسنة 2001، العدد 79.

- القانون 10-13 المؤرخ في 29/12/2010، المتضمن قانون المالية لسنة 2011، الجريدة الرسمية لسنة 2010، العدد 80.
- القانون 19-14 المؤرخ في 11/12/2019 المتضمن قانون المالية لسنة 2020، الجريدة الرسمية لسنة 2019، العدد 81.
- القانون رقم 20-16 مؤرخ في 31/12/2020 المتضمن قانون المالية لسنة 2021، الجريدة الرسمية لسنة 2020، العدد 83.

## 2- الأوامر:

- الأمر 76-105 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية لسنة 1977، العدد 81.

## 3- المراسيم التنفيذية:

- المرسوم التنفيذي 93-271 المؤرخ في 14/11/1993 المتعلق بكيفيات تقييم الأملاك العقارية قصد ضبط الأساس الجبائي في حالة النقص في التصريح، الجريدة الرسمية لسنة 1993، العدد 74.
- المرسوم التنفيذي 06-327 المؤرخ في 18/09/2006 يحدد تنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية واختصاصها، الجريدة الرسمية لسنة 2006، العدد 59.