

## تسجيل التصرفات الناقلة للملكية العقارية

## Registration of legal acts that transfer real property.

د. بشور فتيحة\*، أستاذة محاضرة قسم أ

جامعة اكلي محند أولحاج البويرة، الجزائر

f.becheur@univ-bouira.dz

تاريخ النشر: 2022/01/25	تاريخ القبول: 2021/10/28	تاريخ الارسال: 2021/01/31
-------------------------	--------------------------	---------------------------

## ملخص :

تنتقل الملكية عن طريق واقعة الوفاة أو عن طريق التصرفات القانونية، والتي تنقسم إلى تصرفات ناقلة للملكية بعوض، كالبيع والمبادلة، وأخرى ناقلة للملكية مجانا كالهبّة والوقف. أيا كان التصرف وجب تسجيله، والذي يعتبر إجراء مهم من خلاله إثبات وجود التصرف الناقل للملكية، ويساهم في تمويل الخزينة العمومية للدولة عن طريق الرسوم التي يدفعها الأطراف عند القيام بعملية التسجيل. وإذا كانت بعض الإجراءات مثل المصالح التي يتم التسجيل لديها، والأجال التي يتم خلالها هي نفسها بالنسبة لغالبية التصرفات الناقلة للملكية فإن الرسوم واجبة الدفع تختلف بحسب ما إذا تم نقل الملكية بعوض أو مجانا. كما أن القيمة التي يستخلص على أساسها الرسم قد تخضع إلى إعادة تقييم تفاديا للغش الضريبي الذي إذا ما ثبت تضاعف الرسم الذي سيتم دفعه. هذا، ولا تتم عملية نقل الملكية دون إجراءات التسجيل.

الكلمات المفتاحية : تسجيل؛ ضرائب؛ رسم؛ وعاء ضريبي؛ عقد بيع؛ هبة؛ مبادلة.

\*المؤلف المرسل : د. بشور فتيحة

**Abstract:**

Ownership is transferred through the event of death or through legal actions, which are divided into acts of transferring ownership by compensation, such as sale and exchange and others that transfer ownership free of charge, such as donation and endowment. Whatever the disposition must be registered, which is considered an important procedure through which the existence of the conduct transferring ownership can be proven, and it contributes to financing the state's public treasury through fees paid by the parties when carrying out the registration process. If some of the procedures such as the interests that are registered with and the times during which they take place are the same for most of the actions that transfers ownership, the fees payable differ according to whether the

property is transferred with compensation or free of charge. Also, the value on which the fee is deducted may be subject to re-evaluation to avoid tax fraud, which if it is proven to double the fee to be paid. The transfer of ownership does not take place without the registration procedures.

Keywords: Registration; Taxes; Fee; Tax base; Sale contract; Gift; Swap.

#### مقدمة:

يكتسي العقار أهمية بالغة باعتباره ثروة اقتصادية تساهم في تنمية وتطوير المجتمعات والدول، مما دفع المشرع إلى إحاطته بالحماية حتى لا تضيع حقوق مالكيه، ومن بين عناصر هذه الحماية تحديد إجراءات وطرق لنقل الملكية، فبالإضافة إلى انتقال ملكية العقارات عن طريق واقعة الوفاة تنتقل عن طريق التصرفات القانونية، ولا شك أنّ انتقال الحقوق العينية بين الأفراد يكون خاضعا لقواعد قانونية سواء تم الانتقال بالتراخي، مثلما هو الحال في العقود الرضائية، أو بقوة القانون كالقرارات والعقود الإدارية. تتمثل إجراءات نقل الملكية في التوثيق، التسجيل والشهر، وما يهمننا من هذه الإجراءات هو التسجيل، والذي يعتبر إجراء موروث عن المشرع الفرنسي، حيث أنه كان يطبق قبل الاستقلال بناء على قانون "فريمير"<sup>1</sup> المتضمن حقوق التسجيل والذي كان يهدف إلى تحصيل الضريبة المفروضة على المعاملات لصالح الخزينة العمومية، حيث أن تاريخ المعاملات الناقلة للحقوق وحتى التي لا يشترط فيها الرسمية لا يثبت إلا من يوم التسجيل، واستمر العمل بهذا القانون غداة الاستقلال حيث أصدر المشرع الجزائري القانون رقم (62-157) في 31/12/1962م، والذي يقضي بالعمل بالتشريع الفرنسي باستثناء النصوص المخالفة للسيادة القانونية أو التي لها طابع استعماري أو عنصري، وفي 9/12/1976م صدر الأمر رقم (75-105) المتضمن قانون التسجيل<sup>2</sup>، أين توقف العمل بالتشريع الفرنسي فيما يخص التسجيل، ونشير إلى أن هذا الأمر لا يزال ساريا إلي يومنا هذا، عدا بعض التعديلات التي تتخلله من حين لأخر بناء على قانون المالية لكل سنة أو بعض التشريعات الأخرى.

فالتسجيل عبارة عن إعلان للتصرفات القانونية في السجلات المخصصة لهذا الغرض لدى إدارة الضرائب، وهو جزء من ركن الشكلية لكثير من العقود لاسيما تلك الناقلة للملكية، حيث لا وجود لها إلا من تاريخ تسجيلها<sup>3</sup>.

وبالتالي فان عملية التسجيل تهدف إلي الإعلان عن التصرفات القانونية المتمثلة في العقود الإرادية والاتفاقيات التي ترمي إلي إنشاء أو نقل، تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لدى مفتشية الضرائب، تخضع له عقود نقل الملكية العقارية بعوض (البيع، المقيضة) أو بدون عوض (الهبة، الوصية) كما يتبين لنا من أحكام قانون التسجيل.

تظهر أهمية عملية التسجيل العقود الناقلة للملكية في التشريع الجزائري في كونها مصدر من مصادر تمويل خزينة الدولة، فعند تحرير أي عقد مهما كان نوعه عند الموثق يلزم المتعاقد بدفع حقوق التسجيل، وبالخصوص إذا كانت المعاملة تتضمن نقل الملكية العقارية، حيث كلما ارتفعت قيمة المعاملة أو التصرف المصريح به لدى الموثق كلما ارتفعت قيمة الرسوم. كذلك تظهر أهمية التسجيل في كونه يثبت تاريخ العقود العرفية<sup>4</sup>، وهذا عملا بنص المادة 328 من القانون المدني الجزائري التي تنص على ما يلي: "لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت ويكون تاريخ العقد ثابت ابتداء: - من يوم تسجيله...".

على هذا الأساس فإن الإشكالية المطروحة هي: ما هي الإجراءات الواجب إتباعها

### لتسجيل التصرفات الناقلة للملكية العقارية؟

مناقشة هذا الموضوع يقتضي اتباع المنهجين الوصفي والاستقرائي. ويتم تقسيمه إلى قسمين الأحكام المشتركة في عملية التسجيل (مبحث أول)، وكيفية دفع الرسوم المتعلقة بتسجيل التصرفات الناقلة للملكية العقارية (مبحث أول).

#### المبحث الأول: الأحكام المشتركة في عملية التسجيل

ينص قانون التسجيل على جملة من الإجراءات والأحكام التي تشترك فيها كل عمليات التسجيل مهما كان نوع العقود أو التصرفات المصريح بها لدى إدارة الضرائب، غير أنه تختلف أنواع الرسوم الواجبة الدفع تبعا لتنوع العقود والتصرفات الناقلة للملكية، حيث هناك عقود تخضع لرسوم ثابتة وأخرى لرسوم نسبية حيث تنص المادة 2 من قانون التسجيل على أن: "تكون رسوم التسجيل ثابتة أو نسبية أو تصاعدية تبعا لتنوع العقود ونقل الملكية الخاضعة لهذه الرسوم"، لذلك وجب تحديد أنواع العقود الناقلة للملكية العقارية (مطلب أول)، قبل التطرق لإجراءات تسجيل هذه التصرفات (مطلب ثاني).

#### المطلب الأول: التصرفات الناقلة للملكية العقارية:

تنتقل الملكية العقارية عن طريق الوقائع القانونية كالوفاة، والتصرفات القانونية كالبيع، وبما أن موضوعنا يتمحور حول التصرفات الناقلة للملكية فسننتظر في هذا

المطلب للتصرفات القانونية الناقلة للملكية العقارية بعوض (فرع أول)، وبدون عوض (فرع ثاني).

### الفرع الأول: التصرفات الناقلة للملكية بعوض

يتم انتقال الملكية والتصرفات بعوض عن طريق عقد البيع، المقايضة، القرار الإداري أو العقد الإداري.

تنص المادة 351 من القانون المدني على أن: "البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا مقابل ثمن نقدي"، فعقد البيع من العقود الناقلة للملكية، نظمه المشرع الجزائري في المواد 351 إلى 412 من القانون المدني، وينعقد البيع بتوفر ثلاثة أركان هي الرضا، السبب والمحل، إضافة إلى الشكلية في العقود التي يكون محلها نقل ملكية حق عيني عقاري.

أما عقد المقايضة فهو حسب نص المادة 43 من القانون المدني عقد يلتزم بموجبه المتعاقدين بأن ينقل أحدهما للآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود، بالتالي يكون محل عقد المقايضة العقارات والمنقولات بكافة أنواعها، وبما أن المقايضة عقد يتم فيه نقل ملكية الشيء وذلك مقابل استلام ما يعادله بالتالي تكون شبيهة بعقد البيع وعليه تسري عليها أحكام عقد البيع بالقدر الذي تسمح به طبيعة المقايضة، حيث يعتبر المتقاضيين بائعا للشيء الذي يلتزم بنقله للمتعاقد الآخر ومشتريا له هذا الآخر، غير أن المقابل لا يكون مبلغا من النقود، ويجب أن يتوفر في عقد المقايضة الرضا، المحل، السبب، والشكل إذا تضمنت عملية المقايضة عقارا.

العقد الإداري هو ذلك العقد الذي يبرمه شخص معنوي عام بقصد تسيير مرفق عام أو تنظيمه يخول للمتعاقد مع الإدارة الاشتراك مباشرة في تسيير المرفق العام<sup>5</sup>، ويشترط فيه أن يكون أحد طرفي العقد جهة إدارية، ومتصل بالمرفق العام. والعقود الإدارية أنواع كثيرة منها ما يتعلق بالعقار سواء من حيث بيعه أو إيجاره ويتعلق الأمر فيما يخص البيع سواء ببيع العقار المبنى أو فيما يخص العقار غير المبنى ومن أمثلة هذه العقود، العقود الإدارية التي أبرمت بموجب القانون رقم 81-01 المؤرخ في 1981/02/7 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني، المهني، التجاري الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية.

نزع الملكية للمنفعة العامة عبارة عن إجراء استثنائي خوله القانون للدولة ممثلة في هيئاتها المركزية واللامركزية من أجل نقل ملكية حق عيني عقاري للنفع العام لقاء

تعويض المنزوعة ملكيته عما يناله من ضرر، وهذا حسب نص المادة 02 من القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27/04/1994 الذي يحدد قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، وكغيره من العقود الناقلة للملكية، فإن نزع الملكية للمنفعة العامة يخضع للإجراءات اللازمة قانونا من تسجيل إعلان وشهر.

### الفرع الثاني: التصرفات الناقلة للملكية بدون عوض

ملكية الحقوق العينية لا تنتقل دائما بين الأفراد بعوض إنما يمكن للفرد أن يتنازل عنها طواعية دون انتظار مقابل من الطرف الآخر، وهذا ما يسمى بالتبرعات ويدخل في إطارها كل من الهبة، الوصية والوقف.

الهبة تملك للعين في الحال مجانا، وهي لا تتم إلا بين الأحياء وبصورة فورية، وقد عرفها المشرع الجزائري في المادة 202 من قانون الأسرة بأنها تملك بلا عوض<sup>6</sup>. وهي منحة من الواهب إلى الموهوب له مجانا دون أي مقابل، وقد ينصب عقد الهبة على كل الممتلكات أو جزء منها سواء كانت عينية أو منفعية، تشمل العقارات والمنقولات، وتبطل الهبة باختلال أحد القيود المذكورة في نص المادة 206 من قانون الأسرة الجزائري وهي الرضا، الحيابة والشكلية من تسجيل وشهر حتى تنتج الملكية أثرها بين المتعاقدين.

أما الوصية فعرفت في المادة 184 من قانون الأسرة على أنها تملك مضاف إلى ما بعد الموت بدون مقابل، ولكي تكون الوصية صحيحة لا بد من أن يكون الموصي سليم العقل، بالغ من العمر 19 سنة، وغير محجور عليه، أما الموصى له فلا تشترط فيه الأهلية وبالتالي تجوز الوصية للمجنون وحتى للجنين في بطن أمه، ويتم إثباتها بتصريح الموصي أمام الموثق وتحرير عقد بذلك.

وأما الوقف فهو حبس العين عن التملك على وجه التأبير والصدقة، عرفه المشرع في المادة 1/4 من قانون الأوقاف<sup>7</sup> بأنه: "عقد التزام تبرع صادر عن ارادة منفردة"، كما عرفته المادة 3 من قانون الأوقاف بأنه: "حبس العين عن التملك على وجه التأبير والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجود البر والخير" وهذا يعني أنه لا بد أن يكون نقل الملكية عن طريق الوقف على وجه التأبير، إلا أن المشرع نص أيضا على أن الوقف يرد على حق الانتفاع، ولا يترتب حينئذ على وقف حق الانتفاع زوال الملكية عن الواقف، فيظل مالكا للرقبة.

ويرد الوقف على العقار والمنقول على حد سواء، وهو نوعان وقف عام ووقف خاص. وبما أن الوقف من التصرفات الضارة ضرارا محضا فيجب فيها الأهلية الكاملة طالما أن الواقف يمكنه حبس كل ممتلكاته عينا كانت أو منفعة، أودينا لدى الغير.

### المطلب الثاني: إجراءات تسجيل التصرفات الناقلة للملكية

يخضع الموثقون وكذلك أعوان التنفيذ التابعين لكتابات الضبط وكتاب الإدارات المحلية في تسجيل عقودهم إلى مكاتب ومصالح وأجال تسجيل مختلفة، وذلك بالنظر لمضمون العقد والمكان الذي يتم فيه التصريح بالعقد (فرع أول)، ويكون هذا وبموجب التزامات محددة (فرع ثاني).

#### الفرع الأول: مصالح وأجال التسجيل

يقوم الموثقون وكتاب الضبط واعوان التنفيذ التابعين لكتابات الضبط وكتاب الإدارات المركزية والمحلية بإعداد الكشوف الإجمالية للعقود والأحكام على استمارات تسلمها ادارة الضرائب مجانا حيث تسجل لدى مصالح التسجيل المختصة خلال آجال معينة.

**أولاً: مصالح التسجيل:** يتم تسجيل العقود والتصرفات الناقلة للملكية بعبوض أو التصرفات الناقلة للملكية بدون عبوض في مكتب التسجيل لدى إدارة الضرائب التي يقع في دائرة اختصاصها مكتب الموثق أو كاتب الضبط الذين قاموا بتحرير هذه العقود، حيث تنص المادة 75 من قانون التسجيل على أنه "لا يمكن للموثقين أن يسجلوا عقودهم إلا في مكتب التسجيل التابع لدائرة أو عند الاقتضاء في مكتب الولاية الذي يوجد بها مكتبهم. ويسجل أعوان التنفيذ التابعين لكتابات الضبط عقودهم، إما في المصلحة التابعة لمحل إقامتهم وإما في المصلحة التابعة للمكان الذي تم فيه اعداد هذه العقود.

ويسجل كتاب الضبط وكتّاب الإدارات المركزية والمحلية العقود التي يجب عليهم اخضاعها لهذا الإجراء في مكتب التسجيل التابع للدائرة أو عند الاقتضاء في المكتب الموجود في نطاق الولاية التي يمارسون بها مهامهم"

وهذا هو الأصل العام فيما يخص المكتب الذي يتم التسجيل لديه، إلا أن التصرفات الناقلة للملكية لا تخضع كلها لهذه القاعدة إنما هناك استثناء فيما يخص الوصايا التي تتم خارج الجزائر، فهذا النوع من الوصايا لا ينفذ على الأموال الموجودة في الجزائر إلا بعد تسجيلها في المصلحة التابعة لمحل سكن الموصي في الجزائر، وإذا

اشتملت الوصية تدابير خاصة بعقارات موجودة في الجزائر فيجب تسجيلها أيضا في دائرة اختصاص موقع العقار، دون أن ينتج عن ذلك ازدواجية في دفع الرسوم، إذا نصت المادة 79 من قانون التسجيل على أن "الوصايا التي تمت في الخارج لا يمكن تنفيذها على الأموال الموجودة في الجزائر إلا بعد تسجيلها في المصلحة التابعة لمحل سكنى الموصي، إذا احتفظ بأحد وإلا في مكتب محل سكنه الأخير المعروف في الجزائر، أما إذا كانت الوصية تشمل تدابير خاصة بعقارات موجودة في الجزائر، فيجب فضلا عن ذلك أن تسجل في المكتب التابع لموقع هذه العقارات من دون أن يترتب عن ذلك ازدواج الرسوم".

### ثانيا: أجال التسجيل

تخضع عقود نقل الملكية بعوض في عقد البيع، المقايضة، العقد الإداري وكذا تصرفات نقل الملكية بدون عوض مثل الوقف، الهبة، الوصية إلى أجل محدد بغرض تسجيلها، حيث يتم تسجيل عقود نقل الملكيات والتصريحات وجميع العقود العمومية والعقود العرفية في جميع مكاتب التسجيل ومصالح التسجيل بدون تمييز، حيث تسجيل في أجل شهر من تاريخ إبرامها وهذا ما نصت عليه المادة 58 من القانون التسجيل.

" يجب أن تسجل عقود الموثقين في أجل شهر ابتداء من تاريخها باستثناء الحالة المنصوص عليها في المادة 64 أدنها"

وتسجل على الخصوص في الأجل المنصوص عليه في المقطع أعلاه العقود

التالية:

1. العقود التي تتناول نقل الملكية أو عقد الانتفاع للأموال العقارية والمحلات التجارية والزبائن أو التنازل عن إيجار أو عن الاستفادة بوعد بالإيجار يتضمن الكل أو البعض من العقار.

2. العقود التي تتضمن نقل حق التمتع بالأموال العقارية والمحلات التجارية.

3. العقود التي تتناول تكوين شركة ومد أجلها ودمجها أو حلها وزيادة أو اهتلاك أو

تخفيض رأسمالها وكذلك التنازلات عن الأسهم والحصص في الشركة.

4. العقود التي تتناول قسمة ومبادلة الأموال العقارية بأي صفة كانت."

كما تنص المادة 59 من قانون التسجيل على أن العقود الموثقة التي تفتح الحق في الرسوم الثابتة تقدم من أجل تأشيرة التسجيل خلال شهر الذي يلي شهر إعداد هذه العقود، ويتم تحصيل الرسوم عن طريق وضع الطوابع منفصلة من قبل محرر الكتابة على

النسخ الأصلية لهذه العقود وتكون هذه الطوابع مساوية لمبلغ الرسوم الثابتة المنصوص عليها من أجل العمليات التي تثبتها.

أما الوصية فتسجل خلال أجل سنة من تاريخ وفاة الموصي بطلب من الموصى لهم أو منقضي الوصية (المادة 65 من قانون التسجيل)، ويتم حساب هذه الأجال ابتداء من اليوم الذي يلي تاريخ تحرير العقد أو تاريخ الوفاة، وإذا كان الأجل ينقضي في يوم عطلة فإنه يمدد إلى أول يوم عمل يلي العطلة.

### الفرع الثاني: التزامات القائمين بالتسجيل

حسب نص المادة 153 من قانون التسجيل لا يمكن تسجيل العقود والتصرفات الناقلة للملكية إلا إذا توفرت جملة من البيانات والوثائق، حيث يجب على القائمين بالتسجيل حين قيامهم بعملية التسجيل أن يودعوا لدى مصلحة التسجيل الكشوف الإجمالية التي تحوي ملخصات العقود المراد تسجيلها مدونة على استمارات تسلمها إدارة الضرائب يذكرون فيها ما يلي:

1. تاريخ ورقم العقود الموجودة في الفهرس.
2. القاب وأسماء الأطراف ومسكنهم.
3. نوع العقود والأحكام.
4. المبلغ أو القيم الخاضعة للرسم.
5. مبلغ الرسوم الثابتة أو الرسوم النسبية المستحقة والمتضمنة قرار بمبلغ الرسوم المدفوعة موقع بصفة قانونية.

وعند تقديم أي عقد أو تصريح يقدم للتسجيل يجب أن يذكر فيه جميع البيانات المتعلقة بتاريخ ومكان ولادة الأطراف وجنسياتهم، فإذا كان أطراف العقد مولودين في الخارج فيحق لإدارة الضرائب أن تطلب أي بيان إضافي تراه ضروريا، وعلى الأطراف الاستجابة لطلبها، وهذا حسب نص المادة 138 من قانون التسجيل " يجب أن يذكر في أي عقد أو تصريح يقدم للتسجيل تاريخ ومكان ولادة الأطراف وجنسياتهم، وذلك تحت طائلة رفض الإجراءات، وبالنسبة لأصحاب بطاقة التعريف الوطنية فإن هذا البيان يكون متبوعا بذكر رقم هذه البطاقة مكان تسليمها، فضلا عن ذلك، فإن المصرحين المولودين بالخارج يجب عليهم أن يقدموا كل وثيقة أخرى أو بيان تطلبه إدارة الضرائب "



إضافة إلى الكشوف أو البيانات التي يقدمها الموثقون وكتاب الضبط للإدارة التسجيل من أجل تسجيل العقود يطالبون بموجب نص المادة 153 من قانون التسجيل بإيداع وثائق متعلقة بالأطراف المتعاقدة نذكر منها:

- النسخ الأصلية أو البراءات الخاصة بالعقود المسجلة فيها.
- دفع الرسوم المستحقة.
- بالنسبة لكل عقد عدا العقود غير القاضية أو الأحكام من طبيعتها أن تسجل في الفهرس العام أو التي هي موضوع مراقبة، يحرر ملخص تحليلي على استمارة الإدارة مجانا يلخص فيها البنود الرئيسة للعقد ويحرر في نسختين عندما يتضمن العقد نقل أو إنشاء ملكية عقارية أو محل تجاري، أو بيع أسهم أو حصص في شركة، أو نقل حق التمتع بهذه الأموال نفسها.
- الوثائق المقدمة خلال سير الدعوى.
- تاريخ ومكان ولادة الأطراف وجنسياتهم.

### المبحث الثاني: دفع رسوم تسجيل التصرفات الناقلة للملكية العقارية

تخضع العقود المقدمة للتسجيل كما سبق وأن ذكرنا إلى نوعين من الرسوم، رسوم ثابتة وأخرى نسبية أو تصاعدية، وهذا تبعا لنوع التصرف الناقل للملكية الواجب تسجيله، حيث أن العقود التي فيها تتضمن نقل حق ملكية عقارية أو حق الانتفاع تخضع لرسم نسبي، والذي يحصل حسب المعدلات المحددة بموجب المواد 206، 208 و212 من قانون التسجيل، وتختلف قيمة الرسم بحسب ما إذا كانت الملكية العقارية قد انتقلت بعوض (مطلب أول) أو من دونه (مطلب ثاني).

#### المطلب الأول: رسوم تسجيل نقل الملكية العقارية بعوض

تتطلب دراسة الرسوم الواجب دفعها عند تسجيل عمليات نقل الملكية العقارية التطرق إلى وعاء الرسم أي القيمة التي يستخلص على أساسها الرسم (فرع أول)، قيمة الرسم ذاته (فرع ثاني)، ثم الحالات التي يعفي فيها الأطراف من دفع هذا الرسم (فرع ثالث).

#### الفرع الأول: القيمة التي يحصل عليها الرسم

يتم تحديد رسم التسجيل بالنظر إلى القيمة الإجمالية التي تتضمنها عملية نقل الملكية وإذا شمل التصرف أموال منقولة وعقارات، كأن يبيع أحدهم منزلا بمحتوياته

فيتضمن نقل الملكية عقارات بالتخصيص وعقارات بطبيعتها فتكون العقارات بالتخصيص محل ثمن خاص وتعيين مفصل وهذا حسب نص المادة 27 من قانون التسجيل. وتحدد قيمة الملكية التي تم نقلها بالنظر إلى الثمن المصرح به ومبلغ الأعباء التي يمكن إضافتها إلى الثمن، كما يمكن الاعتماد في تحديد قيمة العقار على تقدير الأطراف، إذا كانت القيمة الحقيقية تفوق الثمن مضاف إليه الأعباء<sup>8</sup>، كما أنه في حال مبادلة عقار بمنقول فإنه في نظر قانون التسجيل مجرد بيع وتكون الأموال العقارية هي التي تعتبر أملاك مباحة أما الأموال المنقولة فتكون الثمن، وإذا كانت قيمة الأموال العقارية هي الأعلى فإنها تستعمل كأساس لتصفية حق التحويل بعوض للعقار.

غير أنه إذا تبين لإدارة الضرائب أنّ الثمن المصرح به أقل من القيمة الحقيقية للأموال محل التسجيل فإنه يحق لها أن تعيد تقديره، حيث نصت المادة 38 مكرر<sup>2</sup> من قانون الإجراءات الجبائية على أنه<sup>9</sup>: " أنه إذا كان الثمن أو التقدير الذي كان أساساً لتحصيل الرسم النسبي أو التصاعدي يقل عن القيمة التجارية الحقيقية للأموال المنقولة أو المبنية، تستطيع الإدارة الجبائية أن تقدر أو أن تعيد تقدير هذه الأموال بالنسبة لجميع العقود والتصريحات التي تثبت نقل أو بيان:

1. الملكية أو حق الانتفاع أو التمتع بالأموال العقارية والمحلات التجارية بما

فيها السلع الجديدة التابعة لها، والزبائن والسفن أو البواخر.

2. الحق في الإيجار أو الاستفادة من وعد بالإيجار لكل العقار أو جزء منه.

وتجدر الإشارة إلى أن القيمة التجارية للعقار تحسب بحسب تاريخ نقل الملكية، إلا أنه فيما يخص المبادلة إذا تم نقل الملكية خلال السنتين اللتين سبقتا أو صاحبتا عقد المبادلة عن طريق المزايدة القضائية أو الودية، فإن الرسم الذي يتم استخلاصه يحسب على مبلغ لا يقل عن ثمن المزايدة الذي بيع به العقار على ألا يكون هذا العقار قد خضع لتغييرات تزيد أو تنقص من قيمته، إذ نصت المادة 19 من قانون التسجيل على ما يلي:

" إن العقارات مهما كان نوعها تقدر حسب القيمة التجارية الحقيقية عند تاريخ نقل الملكية تبعاً للتصريح التقديري للأطراف، وذلك من أجل تصفية دفع الرسوم على المبادلات. غير أنه إذا تم نقل ملكيتها (خلال السنتين اللتين سبقتا أو صاحبتا عقد المبادلة) موضوع المزايدة إما من سلطة العدالة وإما طواعية مع قبول الغير، فإن الرسوم المستحقة لا يمكن أن تحسب على مبلغ يقل عن ثمن المزايدة مع إضافة جميع

الأعباء النقدية ما لم يثبت بأن ما تضمنته العقارات قد طرأت عليها تغييرات خلال فترة قابلة أن تعدل القيمة".

إلا أن الرسم الناتج عن إعادة تقدير قيمة الأملاك لا يطبق إلا إذا النقصان متبين من عقد سابق، أما إذا كان النقصان مستنتج من عقد لاحق فلا يحصل إلا رسم بسيط على القيمة الزائدة<sup>10</sup>. هذا وتتم إعادة النظر في قيمة العقد المصرح به من قبل لجنة توفيق<sup>11</sup>، تتشاور مع المكلف بالضريبة حول القيمة التي ستخضع للرسم، واتي في حال لم تتوصل إلى رأي توافقي مع المعني يمكنها أن تنفرد بقرار الزيادة في قيمة العقد وبالتالي تطبق الرسوم الجديدة والغرامات إن لزم الأمر<sup>12</sup>.

### الفرع الثاني: قيمة الرسم المحصل لصالح الخزينة.

بالرجوع إلى نص المادتين 252 و253 من قانون التسجيل فإنه يتم تحصيل رسم قيمته 5% من ثمن عقود البيع أو عقود نقل الملكية العقارية مهما كانت طبيعتها، وكذا على عقود نقل حق الانتفاع لأموال عقارية أو حقوق عقارية، سواء كان البيع رضائي أو عن طريق المزايمة، كما تخضع العقارات الموجودة في البلدان الأجنبية إلى رسم قدره 3% سواء تضمن البيع الانتفاع أو التمتع بها، حيث نصت المادة 255 من قانون التسجيل على أن: " يخضع لرسم قدره 3% من حقوق التسجيل العقود التي تنقل ملكية عقارات توجد في البلدان الأجنبية أو حق الانتفاع أو حق التمتع بها".

ولضمان دفع الرسم يجب دفع خمس ثمن نقل الملكية لقاء عوض بالنسبة لملكية الرقبة أو حق الانتفاع بعقارات بين يدي الموثق محرر العقد، وهذا حسب نص المادة 256 من قانون التسجيل التي تنص على ما يلي:

" يجب أن يدفع لزوما خمس (1/5) ثمن نقل الملكية في جميع العقود الموثقة المتضمنة نقل الملكية لقاء عوض لكامل الملكية أو الملكية الرقبة أو حق الانتفاع بعقارات أو حقوق عقارية وكذلك لمحلات تجارية أو الزبائن.

يجب أن يدفع لزوما، بمرأى وبين يدي الموثق محرر العقد..."

بالنسبة لعقد المبادلة يستخلص رسم قدره 2.5% على مبادلة الأموال العقارية ويكون ذلك على حصة كل متبادل على حدى، هذا إذا كانت الحصص متساوية القيمة وإذا وجد فارق بين حصة وأخرى يحصل رسم قدره 5% على القيمة الزائدة حسب المادة 226 من قانون التسجيل التي تنص على ما يلي: "تخضع مبادلات الأموال العقارية لرسم

قدره 2.5% ويحصل هذا الرسم على قيمة حصة واحدة عندما تكون الحصص المتبادلة متساوية القيمة، وإذا كان الفارق أو فائض بين حصة وأخرى، يحصل أيضا الحق والرسم الخاص على التحويلات بالمقابل عن الفارق أو الفائض".

ويتم دفع الرسوم حسب اتفاق الأطراف وإلا تحملوها بالتضامن، غير أنه إذا استفاد أحد أطراف العقد من الإعفاء فإنه لا يتحمل سوى ربع قيمة الرسم الواجب دفعه، وهذا حسب المادة 91 من قانون التسجيل التي تنص على ما يلي<sup>13</sup>:

"يتحمل الرسوم المفروضة على العقود المدنية والقضائية المتضمنة نقل الملكية أو حق الانتفاع بالمنقولات أو العقارات كما هي محددة بموجب هذا القانون، بالتضامن مع أطراف العقد التي يتعين عليها إجراء توزيع عادل ومنصف.

غير أنه عندما يستفيد أحد طرفي العقد، المشتري أو البائع، من إعفاء بموجب حكم من أحكام هذا القانون، لا يحصل إلا نصف حق نقل الملكية الذي يتحمله الطرف الآخر".

### الفرع الثالث: حالات الإعفاء من دفع الرسوم

بداية نشير إلى أنه وبموجب أحكام قانون التسجيل، وبالرجوع إلى المادتين 271 و272 من قانون التسجيل فإن عقود نقل الملكية التي تكون الدولة طرفا فيها تعفى من دفع حقوق التسجيل<sup>14</sup>، كما أنه وفقا لنصوص المواد 312 إلى 314 من قانون التسجيل تعفى الوثائق المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العمومية من دفع حقوق التسجيل.

### أولا: عقود البيع المعفاة من دفع الرسوم

بالرجوع إلى نصوص قانون التسجيل<sup>15</sup>، نجد أنّ المشرع أعفى بعض البيوع والاقتناءات من دفع الرسوم، وهذا كما يلي:

- الإقتناءات العقارية التي تتم بغرض انشاء شركات من طرف الشباب المستثمر المستفيد من إعانة "الصندوق الوطني لدعم تشغيل الشباب".
- إقتناء العقارات من طرف الهيئات العمومية المؤهلة في مجال التهيئة العقارية.
- الإقتناءات العقارية المنجزة من طرف الشركات التعاونية والجمعيات الثقافية.
- العمليات الخاصة باقتناء العقارات من أجل تهيئة المناطق الحضرية ذات أولوية من طرف الجماعات المحلية.

- المبيعات المنجزة لصالح المدخرين من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري للولاية.
  - مبيعات أملاك الدولة.
  - مبيعات الأراضي المتأتية من عملية تقسيم الأراضي المهيأة والقابلة للاستخدام في انجاز المنشآت السكنية بصفة رئيسية.
  - 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.
  - البناءات المستعملة للسكن غير المتممة أو المخصصة لتكون صالحة للسكن وهذا بشرط أن يكون الممتلك شخصا طبيعيا، وألا يكون لديه أي عقار مستعمل للسكن في المدينة التي يوجد بها، وأن يتضمن عقد الممتلك التعهد من قبل الممتلك. بأن يقوم خلال أجل أربعة سنوات ابتداء من تاريخ العقد بجميع الأشغال الضرورية حسب الحالة من أجل تشييد عقار للسكن أو الانتهاء من الأعمال التي تجعل السكن صالحا للسكن، وألا يبيعه مرة ثانية إلا بعد مرور عشرة سنوات من تاريخ عقد التملك المادة 259 من قانون التسجيل)، كذلك يشترط للاستفادة من هذا الإعفاء عدم تأجير العقار خلال عشر سنوات من تاريخ اقتنائه.
  - عملية اقتناء العقارات أجل إحداث نشاط صناعي جديد مقرر في المخطط الوطني للتنمية، والمشتريات العقارية تقنيتها الهيئات العمومية المؤهلة في مجال التهيئة العقارية وكل ما تقنية الشركات التعاونية والجمعيات الثقافية والجمعيات المعترف بمنفعتها العمومية من أجل المساعدة والعمل الخيري أو الحفاظ على الصحة الاجتماعية، حسب المادة 258 من قانون التسجيل.
- كما تنص المادة 12 (فقرة 1، ج) من قانون الاستثمار<sup>16</sup> على أنه بعنوان مرحلة الإنجاز تعفى من دفع رسوم تسجيل كل عملية نقل ملكية تتم في إطار الاستثمار المدعم من الوكالة الوطنية لدعم وتطوير الاستثمار.
- ثانيا: عقود المبادلة المعفاة من دفع الرسوم**

ضمن الشروط المبينة في المادة 305 من قانون التسجيل، تسجل مبادلة للعقارات الريفية مجاناً التي تكون في نفس البلدية أو بلديات مجاورة أو كانت مكتسبة عن طريق عقد مسجل أكثر من عامين أو متلقاة عن طريق الإرث، وتسجل أيضاً مجاناً المبادلات المنجزة من طرف الدولة فيما يخص العقود المتعلقة بمبادلة وشراء الأموال من كل نوع وكذلك المتعلقة باقتسام هذه الأموال مع الخواص (المادة 271 من قانون التسجيل).

### المطلب الثاني: رسوم نقل الملكية بدون عوض

تسجل التصرفات الناقلة للملكية بدون عوض بنفس الطريقة التي تسجل بها التصرفات الناقلة للملكية بعوض. حيث يقوم الموثقون بتحرير العقد في الكشوف مسجلة على استمارات تسلمها إدارة الضرائب مجاناً، يذكرون فيها بيانات حول أطراف العقد والمبالغ الخاضعة للرسم ثم تودع عند مصلحة التسجيل في الأجل المحددة أين يتم تحديد القيمة التي يحصل عليها الرسم (فرع أول)، قيمة الرسم لصالح الخزينة (فرع ثاني)، وحالات الإعفاء من دفع الرسوم (فرع ثالث).

### الفرع الأول: القيمة التي يحصل عليها الرسم

تستخلص الرسوم تسجيل عمليات نقل الملكية العقارية مجاناً بالنظر إلى القيم المصرح بها بالتفصيل في عقد الهبة أو في الوصية من قبل الأطراف إضافة إلى الأعباء، على أن لا يقل هذا التقدير عن القيمة التجارية الحقيقية للعقار وذلك حسب المادة 1/28 من قانون التسجيل<sup>17</sup>. وحسب الفقرة الثانية من المادة 28 إذا كان انتقال الملكية قد تم عن طريق الهبة لعقارات كانت محل مزايدة فلا يجب أن تقل القيمة التي يؤسس عليها الرسم عن مبلغ المزايدة إذا تمت المزايدة على العقار خلال سنتين من تاريخ إبرام عقد الهبة، شريطة ألا يكون هذا العقار قد خضع لتحسينات، أما إذا كان الثمن أو التقدير المعتمد لتحصيل الرسم النسبي يقل عن القيمة التجارية الحقيقية للأموال العقارية هنا يحق لإدارة الضرائب أن تعيد تقدير قيمة هذه الأموال وهذا كما ذكرنا من قبل.

### الفرع الثاني: قيمة الرسم المحصل لصالح الخزينة

تنص المادة 1/231 من قانون التسجيل على أن تخضع الهبات بين الأحياء لرسم قدره 5%. أما بالنسبة للوصية فلم يخصص لها المشرع نص يحدد فيه الرسم النسبي

الواجب دفعه عند تسجيلها، بالتالي تخضع حسب نص المادة 208 من قانون التسجيل لرسم ثابت قدره 1500 دينار جزائري.

### الفرع الثالث: حالات الإعفاء من دفع الرسوم

كل من الهبة والوصية لها نفس حالات الإعفاء من دفع الرسوم. حيث تعفى من رسوم نقل الملكية مجاناً أهمها<sup>18</sup>:

- الهبات بين الأصول من الدرجة الأولى، والأزواج.
  - الهبات والوصايا المقدمة إلى المؤسسات العمومية الخيرية.
  - كذلك الهبات والوصايا المقدمة إلى هيئات الشباب والتربية الشعبية المعترف بمنفعتها العمومية، الهبات الوصايا المقدمة إلى المؤسسات التي لها طابع مدني.
  - تعفى كذلك الهبات والوصايا المقدمة إلى هيئات السكن المعتدل الكراء
  - الهبات والوصايا المقدمة للجمعيات الثقافية.
  - الهبات المقدمة للولايات والبلديات والمؤسسات العمومية التابعة للولايات والبلديات.
  - الهبات المقدمة للمؤسسات الاستشفائية العمومية.
  - الهبات والوصايا المقدمة لهيئات التأمين الاجتماعي.
  - الهبات والوصايا المقدمة إلى المؤسسات العمومية ذات النفع العام حسب المادة 304 من قانون التسجيل.
- الوقف العام معفى من دفع الرسوم طبقاً للمادة 44 من قانون 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 م المتعلق بالأوقاف حيث تنص على أنه: " تعفى الأملاك الوقفية العامة من رسم التسجيل..."، كما أنه وحسب نص المادة 8/240 من قانون التسجيل تعفى كل عمليات الوقف من دفع رسوم التسجيل.

### خاتمة

من خلال دراستنا لموضوع تسجيل التصرفات الناقلة للملكية العقارية اتضح لنا أهميته كونه إجراء قانوني ضروري لإتمام نقل الملكية العقارية، ومصدراً لتمويل الخزينة العمومية، كما أنه وسيلة للرقابة على عمليات نقل ملكية العقارات باعتبارها ثروة

اقتصادية في حد ذاتها، على الرغم من قلة الدراسات حوله. وقد استنتجنا من خلال بحثنا أن تسجيل التصرفات الناقلة للملكية بعوض يتم بنفس الطريقة التي تسجل به التصرفات الناقلة للملكية بدون عوض، حيث تسجل لدى نفس المصالح وفي الأجل نفسها، باستثناء الوصية التي تسجل خلال سنة من تاريخ وفاة الموصى.

وقد استخلصنا أن التصرفات الناقلة للملكية سواء كانت بعوض أو بدونه تدفع عليها الرسوم حسب قيمة العقارات المصروح بها في العقد، على أن يكون لإدارة الضرائب الحق في إعادة تقييمها، وأن التسجيل لا يمكنه أن يصحح العقود المعيبة، إذ أن مهمة مفتش الضرائب هي القيام بتحصيل الرسم دون البحث عن صحة العقد، وبالتالي لا يمكن الاحتجاج بالتسجيل كدليل على صحة العقد.

ومن الإيجابيات التي يتضمنها قانون التسجيل إعفاء بعض المعاملات المتعلقة بنقل ملكية العقارات منها المخصصة للسكن الموجه للفئات الهشة، والعقارات المكتسبة لغرض الاستثمار المنتج من دفع الرسم. كما أنّ تحويل بعض النصوص من قانون التسجيل إلى قانون الإجراءات الجبائية، خلق نوعاً من التوازن التشريعي، حيث يحوي قانون التسجيل على قواعد موضوعية وحوّلت القواعد الإجرائية إلى قانون الإجراءات الجبائية.

وتبقى المشكلة الأكبر كثرة التعديلات التي تمس قواعد التسجيل والتي تتم كل سنة من خلال قوانين المالية السنوية، حيث يصعب لغير المختصين تتبع التغييرات والتحديثات التي تطرأ على قانون التسجيل وقانون الإجراءات الجبائية، مما قد يوقع أطراف العقود والتصرفات الناقلة للملكية العقارية في أخطاء، مما يستلزم معه اللجوء في كل مرة إلى المختصين في المجال، وهم عادة الموثقين ومفتشي التسجيل والباحثين المهتمين بالمجال، لذا نقترح هذا الموضوع للبحث من أجل التوسع فيه وتدقيقه وتقديمه بشكل مبسط ليستفيد منه الجميع أساتذة، طلبة، هيئات عمومية، ومواطنين.

**الهوامش:**

<sup>1</sup> - Loi du 22 Frimaire a VII (12/12/1798) sur l'enregistrement.

<sup>2</sup> أمر رقم 105-76، مؤرخ في 17 ذي الحجة عام 1396 الموافق لـ 9 ديسمبر سنة 1976، يتضمن قانون التسجيل، جريدة رسمية عدد 81، مؤرخة في 7 محرم 1398 الموافق لـ 18 ديسمبر 1977.

<sup>3</sup> حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة للنشر والتوزيع، طبعة ثانية، الجزائر 2000، ص 116.



- <sup>4</sup> يقصد بالعقود العرفية تلك التي يحررها الأطراف فيما بينهم دون تدخل الموصف العام أو الضابط العمومي في تحريره: حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 115.
- <sup>5</sup> عمار عوابدي، القانون الإداري، الجزء الثاني، النشاط الإداري، الطبعة الأولى، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2002، ص ص 194-196.
- <sup>6</sup> قانون رقم 84-11 مؤرخ في 9 رمضان 1404 هـ الموافق لـ 9 جوان 1984 م يتضمن قانون الأسرة، جريدة رسمية عدد 24 مؤرخة في 12 رمضان 1404 هـ الموافق لـ 12 جوان 1984، معدل ومتمم.
- <sup>7</sup> قانون رقم 91-10 مؤرخ في 12 شوال 1411 هـ موافق لـ 27 أبريل 1991 م يتعلق بالأوقاف، جريدة رسمية عدد 21 مؤرخة في 23 شوال 1411 هـ موافق لـ 8 مايو 1991.
- <sup>8</sup> المادة 25 من قانون التسجيل.
- <sup>9</sup> قانون الإجراءات الجبائية إلى آخر تعديل على موقع وزارة المالية: تاريخ الاطلاع 2021-01-26:  
[https://www.mfdgi.gov.dz/images/pdf/codes\\_fiscaux\\_arabe/CPF\\_LF\\_2020\\_AR.pdf](https://www.mfdgi.gov.dz/images/pdf/codes_fiscaux_arabe/CPF_LF_2020_AR.pdf)
- <sup>10</sup> المادة 109 من قانون التسجيل.
- <sup>11</sup> لمزيد من التفاصيل حول هذه اللجنة إرجع إلى المواد 38 مكرر 2-أ إلى 38 مكرر 2-ب من قانون الإجراءات الجبائية.
- <sup>12</sup> راجع نص المواد 38 مكرر 2-د إلى 38 مكرر 2-ي من قانون الإجراءات الجبائية.
- <sup>13</sup> راجع كذلك حول دفع حقوق التسجيل بالتضامن المواد 111، 112، 113، 117 من قانون التسجيل.
- <sup>14</sup> المادة 271 من قانون التسجيل: "تعفى الدولة من جميع حقوق التسجيل فيما يخص العقود المتعلقة بالمبادلات وعمليات الشراء والتنازل عن الأموال من كل نوع وكذلك المتعلقة باقتسام هذه الأموال مع الخواص".
- المادة 272 من قانون التسجيل: "تعفى من رسوم نقل الملكية التي هي على عاتق المشتري، الاكتسابات التي تتم تتم بالتراضي لقاء عوض من قبل الولايات أو البلديات أو نفقات البلديات والمؤسسات العمومية للولاية أو البلدية، عندما تكون مخصصة للتعليم العام أو الإسعاف أو الحفاظ على الصحة الاجتماعية وكذلك لأشغال التعمير والبناء".
- <sup>15</sup> المواد 257-261 مكرر.
- <sup>16</sup> المادة 12م1، ج من القانون رقم 16-09 مؤرخ في 29 شوال 1437 هـ موافق لـ 3 أوت 2016، يتعلق بترقية الاستثمار، جريدة رسمية عدد 46 مؤرخة في 29 شوال 1437 هـ موافق لـ 3 أوت 2016: "زيادة على التحفيزات الجبائية وشبه الجبائية والجمركية المنصوص عليها في القانون العام، تستفيد الاستثمارات المعنية بالمزايا المحددة في المادة 2 أعلاه مما يأتي: 1- بعنوان مرحلة الإنجاز: كما هو مذكور في المادة 20 أدناه من المزايا الآتية: ج- الإعفاء من دفع حق نقل الملكية بعوض والرسم على الإشهار العقاري عن كل المقتنيات العقارية التي تتم في إطار الاستثمار المعني".
- <sup>17</sup> المادة 1/28 من قانون التسجيل: "فيما يخص تصفية دفع الرسوم على نقل الملكية مجاناً بين الأحياء أو عن طريق الوفاء فإن العقارات مهما كانت طبيعتها، تقدر حسب القيمة التجارية الحقيقية عند تاريخ نقل الملكية بناء على التصريح المفصل والتقدير للأطراف من دون طرح الأعباء، ما عدا تطبيق المادة 35 وما يلها من هذا القانون فيما يخص الأعباء"
- <sup>18</sup> إرجع إلى نصوص المواد 231، 239، 240، و301 إلى 304 من قانون التسجيل.