



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم قانون الخاص



## تقييم الضريبة على العقار في التشريع الجزائري

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، ل، م، د في الحقوق  
تخصص: قانون عقاري

- إشراف الأستاذ:  
- حو يذق عثمان

- إعداد الطالبة  
- عزوز فوزية

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الجامعة	الصفة
د الذهبي خليفة	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	رئيسا
د حو يذق عثمان	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مشرفا ومقررا
أ. د سلخ محمد الأمين	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مناقشا
د حمصي ميلود	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مشرف مساعد

السنة الجامعية: 2025/2024



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿وقل اعملوا فسيرى الله عملكم ورسوله والمؤمنون  
وستردون الى عالم الغيب والشهادة فينبئكم بما كنتم  
تعملون﴾.



# الإهداء

إلى أختي ما أملك أمي الحنونة.

إلى أعم ما أملك أبي العزيز.

إلى إخوتي: عبد المجيد، محمد وبوبكر.

إلى أخواتي: الزهرة، ليلي علوي، سعاد، فاطمة، هادية

إلى زوجة أخي منال، مروى، صبيحة، وابنائهم عبد اللطيف، يعقوب، ريتاج،

قمره الرحمان، مؤمن، عبد الوهاب، نذير، عبد القادر هيثم، سراج، انس، سيفه

إلى جدي قمره وجدتي مسعودة.

إلى جدي بوبكر وإلى روح جدي محمد.

إلى أخوالي وخالاتي.

إلى عماتي خاصة عمتي سعدية وكاميليا.

إلى كل استاذتي في كلية الحقوق جامعة الوادي: حو يذق عثمان، حمصي ميلود، محده جلول، الذهبي

خليفة، بطينة مليكة، درويش ماجدة، سلخ محمد الامين، وكل من درسني طيلة المدة.

إلى كل الصديقات: صحر مسلم، أسماء لموشية، جمانة، خولة، هدى هبة الرحمان، اية منال.

إلى كل عمال في مكاتب التقييمات: بن خليفة احمد، سويد نور الدين

والمركز الجواربي للضرائب: رئيس المركز، محاسبة التجاني أحلام، عبد العزيز، رشيدة، مريم، نورة، كنزة،

سعيدة.

أمدني هذا المنحرة.

# تشكرات

"اللهم إنا نشهدك أننا سلكنا طريقا نبتغي فيه علما، فسهل لنا به طريقا إلى الجنة".

## الحمد لله لا شريك له من لم يقلها فنفسه ظلماً

نتقدم بأسمى عبارات الشكر:

إلى خالقنا ومولانا وموفقنا إلى إنهاء هذا العمل المتواضع، إلى من له الفضل أولا وأخيرا، إلى الذي لا إله إلا هو، إلى أرحم الراحمين وأكرم الأكرمين، إلى من نسأله بكل اسم هو له أن يجعل هذا الجهد في ميزان حسناتنا يوم العرض، وأن يجعل نياتنا خالصة لوجهه الكريم، إلى الذي تعجز الكلمات عن حمده وشكره، فيا رب لك الحمد كما ينبغي لجلال وجهك وعظيم سلطانتك، الحمد لله حمدا كثيرا وعلى والدينا.

"ربنا أوزعنا أن أشكر نعمتك التي أنعمت علينا وأن نعمل صالحا ترضاه لنا، وأدخلنا برحمتك في عبادك الصالحين، آمين".

إلى من كان رحمة للعالمين، إلى من هو قدوتنا في كل حين، إلى من نسعى دوما لإتباع خطاه، إلى من أوصانا بطلب العلم، إلى سيدنا وحبیبنا ورسولنا الكريم، الصادق الأمين، محمد وعلى آله الطيبين وأصحابه الطاهرين صلاة وسلاما دائمين إلى يوم الدين.

إلى الأستاذ المشرف نكن له فائق الاحترام والتقدير، والذي لم يبخل علينا بالنصح والتوجيه، وكان لنا السند المتين، إلى من كانت بإتمام هذا العمل، فهنئنا له، وله جزيل الشكر، { . حويدق عثمان . }.

إلى الأستاذة المشرفين الذين ين أفادونا وتحملوا استفساراتنا رغم انشغالاتهم، وساهموا كل بطريقته في إنجاز هذا العمل، إلى الاستاذة لأفاضل: بن خليفة احمد، سويد نور الدين.

إلى جميع الأساتذة الذين درسونا طيلة الفترة الدراسية: محد جلول، سلخ محمدا لأمين، حمصي ميلود، الذهبي خليفة، خلف فاروق، ماجد درويش، سماتي شريفة، نعورة محمد،

كما نتقدم بالشكر الجزيل إلى جميع موظفي كلية الحقوق والعلوم السياسية، قانون عقاري:

مصممين على رد الجميل ولو بالقسط اليسير، من هنا كان لزاما علينا أن نوصي بكلمة رافقتنا طوال مسارنا الدراسي صحر، اية، منى، أسماء، لبنى، هدى جمانة، هبة الرحمان، منال،

إلى الأستاذ الذين فاتح لن البواب مكتبهم: لم تحرمهم درجهم ومرتبهم من الاحتفاظ بتواضعهم، والذي كان متعاوننا معنا إلى أبعد الحدود. ثبته الله وجزاه عنا ألف خير

وعلى سعيهم صبرهم علينا. حفظهم الله.

إلى كل هؤلاء، الشكر الجزيل

يارب، اجعلنا خير خلائف الله في الأرض، واستخدمنا ولا تستبدلنا، آمين يا رب العالمين.

## المقدمة

---



تعد الجزائر من الدول أكثر مساحة في العالم مما يجعلها تمتلك ثروة عقارية والتي وجدت نفسها امام تحديات كبيرة في مجال الملكية العقارية، وهذا ما ساهم بخلق نشاط كبير للمعاملات العقارية في السوق وخلق حركة ديناميكية، وان الجزائر مرت بعدة تطورات وتغيرات على كل المستويات السياسية والاقتصادية والاجتماعية، حيث وضع نظام العقاري في مواجهة صعبة كان لها أثر بليغ في تسير وتطور هذا النظام.

يعتبر التشريع الجزائري في مجال العقار من أكثر الأنظمة القانونية تعقيدا، نظر لارتباطه المباشر بحقوق الأفراد، ولهذا السبب اتجه المشرع الى سن نصوص قانونية وأنظمة جديدة بغرض إضفاء المزيد من الحرص على ضبط سوق العقارية، وحصر كل المعاملات التي اعطت للدولة فرصة الرقابة والحد من التهرب وترك لها تحديد وتطهير هذه الثروة من كل أشكال التعدي والنهب.

ان التلاعبات الأخيرة التي طالت المعاملات العقارية تركت الدولة تعيد النظر في هذا المجال من اجل التدخل فيها وإعادة فحص المبلغ الموجود في العقود الرسمية واعادة تثمين العقار من جديد، لعادة التقييم وفق القيمة السوقية الحقيقية وذلك للمحافظة على الحقوق كل أطراف العقود.

ان تقييم العقاري يعتبر اعادة تثمين ومنح قيمتها التي هي عليها في ذلك الوقت وهو من اهم الاشياء التي حرصت الدولة عليها في النظام القانوني العقاري وإعادة تقييم بالنظر الى نوع المعاملات القائمة

قد خول المشرع الجزائري في هذا الصدد الى عدة هيئات فرصة إعادة التقييم من اجل المحافظة على حقوق الدولة، ان الجزائر تعتمد على النظام التصريح في التعاملات العقارية تركت لأعوان المراقبة صلاحيات بشتى أنواع إمكانية رقابة على التصريحات وإعادة تقييمها من جديد وكشف كل أنواع الغش والمبالغ الصورية الموجودة ضمنها والمحافظة على حقوق الخزينة.

## أهمية الدراسة:

تظهر أهمية دراسة الموضوع من خلال الاهتمام بمجال العقاري وتقييم الضريبة فيها ولأن مجال العقارات التي هي أساس مكاتب التقييم الدولة وآليات التي كرستها لهذا الموضوع من اجل محاربة التجاوزات في العقارات ومن اجل استقرار سوق العقارية وفرض أسس سليمة من خلال محافظة هذه عائدات التي تعود على الدولة بمداخيل كبيرة.

## أسباب اختيار الموضوع:

من أسباب اختيار الموضوع أسباب ذاتية وأسباب موضوعية

### أسباب ذاتية:

- . توافق هذا الموضوع مع رؤيتنا المستقبلية والأهداف الشخصية التي اسعى لتحقيقها.
- . الرغبة في تطوير في مجال الوظيفة التي اشتغلها من اجل تقديم خدمة أفضل.
- . اثراء المكتبة الجامعة بها نواع من دراسة.
- . باعتبار أنى طالبة قانون عقاري يكون ضمن ما نقوم بها من دراسة.

### أسباب الموضوعية تتمثل في:

- . دور التقييم ضريبي على العقار في محاربة العقود والمبلغ السوري عند عدم كفاية الثمن واعطاء ضوء الإدارة من اجل إعادة تقييم.
- . معرفة الآليات القانونية التي أقرها المشرع الجزائري لمؤسسة الدولة سوى كانت العامة والمتخصصة في تقدير الثمن الحقيقي.
- . معرفة الجوانب الخفية في الموضوع وطرق محاربتها.
- . يعتبر هذا الموضوع من الموضوعات ذات أهمية كبيرة.

## اهداف الدراسة:

ان دراسة تقييم الضريبة على العقارات الذي نرجو من خلال تحقيق جملة من الأهداف نذكر منها ما يلي:

- . يعتبر هذا من الموضوعات الهامة في مجال العقار.
- . أهمية معرفة أسس وعناصر التي يقوم عليها التثمين العقاري.
- . اكتساب المقومين مهارات في تحديد القيمة الحقيقية للعقار.

### الدراسة السابقة:

رغم الأهمية البالغة والكبيرة لموضوع تقييم العقاري، ولكنه لم يحظى بكثير من العناية ودراسة كافية من قبل المختصين في الجزائر، وقد لاحظنا عدم توفر دراسة كافية في هذا الموضوع رغم الأهمية باستثناء أطروحة دكتوراه للطالب حرز الله عبد الكريم والتي تحمل عنوان النظام القانوني للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري، وقحايرية نعيمة، شهادة الماستر بعنوان تقييم العقارات التابعة للدولة في التشريع الجزائري.

### صعوبات الدراسة:

هناك جملة من الصعوبات التي واجهتني في انجاز هذا البحث منها قلة المراجع المختصة في هذا المجال الذي جعلني اعتمد على المراجع والنصوص القانونية والأوامر والتشريعات متخصصة في هذا الموضوع.

### الإشكالية الدراسة:

ومن اجل دراسة هذا الموضوع قمنا بطرح الإشكالية التالية:

**ما مدى تطبيق تقييم الضريبة العقار في التشريع الجزائري؟**

الإجابة عن هذه الإشكالية تم تصور التساؤلات الفرعية التالية:

. ما المقصود بتقييم الضريبي وما هي إجراءات المتخذة؟

. ماهي الهيئات المختصة التي وضعها المشرع لذلك؟

. كيف كانت معالجة تقييم على مستوى الهيئات المختصة؟

. ماهي المزايا والجزاء المطبقة على المكلفين بهذا تقييم؟

## منهج المتبع:

ان طبيعة معالجة هذا الموضوع تستوجب استعمال المنهجي الوصفي والتحليلي.

. المنهج الوصفي: وقد اعتمدنا على هذا المنهج للإحاطة بجوانب هذا الموضوع.

. المنهج التحليلي: حيث اعتمدنا على المنهج التحليلي لدراسة هذا الموضوع في تحليل النصوص القانونية.

## تقسيمات الدراسة:

ولدراسة هذا الموضوع تم تقسيم بحثنا هذا الي فصلين فكان الفصل الأول بعنوان مبادئ تقييم الضريبة على العقار، وتم من هنا تقسيمه الي مبحثين المبحث الأول الإطار المفاهيمي تقييم الضريبة على العقار والمبحث الثاني الهيئات المختصة بتقييم العقاري والفصل الثاني بعنوان طرق معالجة المشرع الجزائري لتقييم الضريبي على العقار وتم تقسيمها الي مبحثين المبحث الأول تقييم على نطاق مكاتب مراقبة التقييمات والمبحث الثاني المزايا والجزاءات المطبقة على المكلفين بتقييم الضريبي.

## الفصل الأول

---

مبادئ تقييم الضريبة على العقار



يعد تقييم الضريبة على العقار ركائز الأساسية التي تعتمد عليها الدولة لتحقيق الأهداف الجبائية وضمان تحصيل المالية الموارد اللازمة لتمويل المشاريع العامة، ويهدف التقييم العقاري إلى تحديد القيمة السوقية والحقيقية للعقار وفق معايير تسهم في فرض الضريبة بشكل عادل ومنصف بما يراعي في ذلك القدرة للمكافئين بالضريبة.

تستند عملية تقييم الضريبة على العقاري إلى مجموعة من عناصر الإجراءات القانونية والإدارية التي تراعي دقة التقدير وتشمل هذه الإجراءات التقييم التقنية المعاينات الميدانية، واستخدام تقنيات حسابية تعتمد على طبيعة العقار وموقعه ومدى استغلاله.

وتتولى هيئات متخصصة مسؤولية تقييم العقارات لغرض تحديد ضريبة، حيث تختلف هذه الجهات وفقا لنصوص القانونية وللتشريعات الوطنية فقد تكون إدارات الضرائب أو مكاتب التقييم العقاري، أو خبراء معتمدين في المجال العقاري وتخضع هذا العملية مراقبة صارمة بهدف كشف أي تلاعب أو تحايل قد يؤثر على نزاهة عملية التقييم.

وقد تطرقنا الى:

في الفصل الأول الى مبادئ تقييم الضريبة على العقار محاولة منا إلى ضبط المفاهيم النظرية التي بنيت عليها عملية تقييم العقار، هذا من خلال إعطاء تعريف فقهي وقانوني من خلال قواعد التي يبنى عليها التقييم والإجراءات متخذة مع إبراز أهم الأهداف أو الغاية من العملية، هذا في المبحث الأول أما المبحث الثاني سوف نتطرق فيه الى هيئات المسؤولة على تقييم الضريبة على العقار.

## المبحث الأول: الإطار المفاهيمي لتقييم الضريبة على العقار

يعد التقييم الضريبة العقاري عناصر هم في الاقتصاد هو الدعامة الأساسية في الدولة نظر الدور الكبير الذي يلعبها وهو آلية مهمة واداة منهجية تعد الجباية العقارية من أهم المصادر الجبائي التي تعتمد عليها للمساهمة في الحصيلة الضريبية، ويشكل العقار أحد اهم المصدر الأساسية لتحديد الوعاء الضريبي، حيث تخضع عملية مراقبة العقار وتحديد قيمة جديدة. من خلال بيان تعريفه الفقهي والقانوني، والى العناصر والعوامل التي تحدد القيمة السوقية والتجارية، بالاعتماد على أسس والقواعد التي تقوم عليها.

### المطلب الأول: مفهوم تقييم العقاري

يعتبر موضوع التقييم الضريبة العقاري من المواضيع البالغة الأهمية لذلك أولتها التشريعات القانونية وعناية خاصة، نظرا لما يترتب عليه من نتائج الهامة على عملية التقييم. لذا اقترحنا ان نسلط الضوء على تعريف التقييم العقار.

### الفرع الأول: تعريف التقييم العقاري:

لم يعرف المشرع الجزائري عملية تقييم العقار في القوانين التي تنظم العملية في التشريع العقاري، وانما اكتفى بتنظيم أحكامها الهامة فقط، وترك مجال تعريفها الى الفقه. لذا سنحاول التطرق إلى التعريف الفقهي للتقييم العقارات ثم إلى التعريف القانوني للتقييم العقارات<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> .نعيمة قحايرية، تقييم العقارات التابعة للدولة في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة الشيخ العربي التبسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق تبسة، الجزائر، سنة 2017، 2018، ص8.

## أولاً: تعريف الفقهي للتقييم العقاري

تعددت تعريفات الفقهاء لعملية التقييم العقاري نذكر من بينها:

يرى الدكتور بشير عباس محمود العلق بأنّه: يعني اجمالي القيم التي يتبادلها المستهلكون المنافع المتأتية من امتلاك المنتج أو الانتفاع به وتعد المنفعة السمة التي لها عنصر اشباع الرغبات وارضائها<sup>1</sup>.

ويعرفه الدكتور سليمان الد ليجان بقوله بأن التقييم أو التثمين العقاري هو تقدير هو تقدير قيمة العقار، حيث يتم إعداد بيان مكتوب بشكل مستقل ومحايد علي يد خبير مثن مؤهل وذو خبرة مثن مؤهل وذو خبرة يضع رأياً مسبقاً عن القيمة المحددة لعقار محدد وموصوف بعناية وفي تاريخ محدد مدعماً برسومات ووصف وتحليل وبيانات مستمدة من السوق بشكل يعتد به<sup>2</sup>.

كما عرفه الدكتور محمد الصيرفي بأنه: ان التثمين ليس سوى تقدير القيمة وبشكل ادق مستقل ومحايد علي يد خبير مثن مؤهل وذو باع في المهنة يضع رأياً مسبقاً عن القيمة المحددة لعقار موصوف بعناية وفي تاريخ محدد، مدعماً بوصف ورسومات وتحليل وبيانات مسبقاً من السوق بشكل يعتد به<sup>3</sup>.

وقد عرفاه الدكتوران احمد عبد الكريم المحميد، والدكتور مصطفى محمود أبوبكر بانه: التقييم العقاري هو تقدير قيمة العقار حيث يتم اعداد بيان مكتوب بشكل مستقل ومحايد علي يد

1. بشير عباس محمود العلق، التسويق العقاري، المنظمة العربية للتنمية الإدارية بحوث ودارسات، القاهرة، مصر، د ط، سنة 2010، ص 321.

2. كريم حرز الله، النظام القانوني للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة يحيى فارس بالمدينة، تخصص قانون خاص، سنة 2015/2014، ص 22.

3. محمد الصرفي، التسويق العقاري الإلكتروني، دارا لفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، مصر، الطبعة الأولى، سنة 2016، ص 309.

خبير مثن مؤهل وذو خبرة يضع رأي مستقل عن القيمة المحددة لعقار محدد وموصوف بعناية في تاريخ محدد مدعما برسومات ووصف وتحليل وبيانات مستمدة منة مصادر موثوق بها<sup>1</sup>.

### ثانيا: التعريف القانوني للتقييم العقاري

قد أورد المشرع الجزائري مصطلحين في النصوص القانونية التي تنظم التقييم العقاري، جاء في المادة الثانية من الامر 08/ 95 على أن: وبهذه الصفة، يتولى المهندس الخبير العقاري وضع الرسوم الطبوغرافية لسطح الأملاك العقارية وتحديدها ووضع معالم حدودها، ويمكنه أن يقيمه من حيث القيمة السوقية أو الإيجارية.

في حين نجده يشير فيها التثمين حيث سمي مديرية بأكملها باسم مديرية تثمين الأملاك التابعة للدولة بموجب المرسوم التنفيذي 364 /07 المتضمن تنظيم الادارة المركزية لوزارة المالية<sup>2</sup>.

وعليه نستنتج بأن التقييم العقاري عملية تقدير قيمة العقار واستنادا على وصف العقار وتحليل البيئة المحيطة به باتباع طرق محددة في ذلك ومهارات فنية عالية بهدف تحديد القيمة السوقية للعقار مراد تقييمها، ويتم الاستدلال على قيمته طبقا للأسعار السائدة في السوق،

أشخاص مكفين بها، على اعتبار أن قيمة العقار تمثل القيمة الحالية والمنفعة المنتظرة للعقار مستقلا، لأعراض البيع والشراء وغيرها من تعاملات تجارية.

وتقييم أو التثمين العقاري هو عبارة عن رأي مستقل لتقدير القيمة السوقية للعقار، يقوم به عادة خبير مختص يعتمد على أسس عملية وطرق متعدد للوصول التقييم العقاري، مستقلا عن رأيه عن أطراف عملية التبادل العقاري.

<sup>1</sup>. احمد عبد الكريم المحميد، والدكتور مصطفى محمود ابوبكر، الأملاك العقارية، الدار الجامعة الإسكندرية، مصر، سنة 2015، ص 101.

<sup>2</sup>. الامر رقم 08/95 المؤرخ في 01/02/1995 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري الجريدة الرسمية، العدد 20، المؤرخة في 16/04/1995.

## الفرع الثاني: أسباب التقييم العقاري

ان التقييم العقاري عملية هامة تقنية تقترن وبجملته من الأسباب :

### اولا: أسس عملية التقييم العقاري

يمكننا أن تشمل الأسس التي يبني عليها حق التقييم العقاري فيما يلي :

1 . عدم كفاية الثمن المصرح به، وتظهر بالأخص في معاملات التي تتم بمقابل وبموجب عقود رسمية خاضعة للتسجيل.

2 . إسقاط جزء من عناصر الوعاء، وهذا يظهر في التصريحات عند محاولة حصر التركة، محاولة إخفاء جزء منها، والذي اعتبره المشرع مخالفا لأحكام المادة 711 من قانون التسجيل .

3 . تضارب بين التصريحات المقدمة من طرف المعني والمعلومات المجمعة.

4 . عدم تطابق المعدلات المطبقة على عناصر الوعاء محل إعادة التقييم، وهذه تحدث كثيرا بالنسبة للعقود التي تسجل على الفهارس، وكذلك العقود التي لا يمر عليها لإجراء التسجيل. ولا بد أن نشير هنا بالأهمية البالغة " القيمة الحقيقية " للعقار باعتبارها أداة أساسية لإعادة التقييم<sup>1</sup>.

### ثانيا . عناصر وعوامل التقييم العقاري

هناك عدة عناصر أساسية وعوامل في التقييم العقاري نذكر منها:

<sup>1</sup> . وردة العزاوي، ومحمد امين سليمان عثمان، دور الجباية العقارية في التنمية المحلية، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عام، جامعة بلحاج بوشعيب، كلية الحقوق، قسم الحقوق، عين تموشنت، الجزائر سنة 2023/2022، ص15.

## 1 . عناصر التقييم العقارات

إن للتقييم العقاري جملة من العناصر تتمثل في:

أ . **النظرة المبررة كأساس لتحديد قيمة العقار:** وهي مجموعة مبررات والدواعي التي على أساسها تحدد القيمة السوقية، ونجد أن الخبير العقاري يعمل جاهدا من أجل تبرير مدى صحة المعلومات المستغلة اختيار الطرق التقنية ليبرر بذلك القيمة المستخرجة.

ب . **الغرض من إجراء عملية التقييم:** يكون الغرض من إجراءات التقييم العقاري، إما بطلب التقييم من البائع من أجل الربح أو من طرف المشتري من أجل حماية أمواله، وقد يكون من طرف هيئة قضائية من أجل إصدار حكم، أو من طرف هيئة مؤسسة مالية من أجل الحصول على قروض عقارية، وقد يكون من أجل التأمين على العقار<sup>1</sup>.

ج . **الزمن أساسي في عملية التقييم:** يعتبر الزمن من عوامل أساسي لتحديد القيمة التجارية للعقار، أن تحديد القيمة مرتبط بهذه لعوامل ومتغير عبر الزمن، فكلما تغير الزمن تغيرت العوامل والقيمة.

د . **القيمة:** تعتبر القيمة الحقيقية على أنها قيمة التبادل في السوق العقارية الحرة، أي السعر المحتمل دفعة مقابل العقار أثناء عملية البيع، ويكون المشتري على علم بعيوب العقار بعلم بحركة السوق العقار. للقيمة له أربعة عناصر أساسية وهي: أن القيمة سعر محتمل، وأن السعر يحدد حسب سوق مفتوح على المنافسة، كما أن السعر يكون بالتراضي بين البائع والمشتري وتكون أطراف المعاملة على علم بالملكية وبالسوق<sup>2</sup>.

1 . ورده العزاوي، ومحمد امين سليمان عثمان، المرجع السابق، ص17.

2 . محمد الصرفي، المرجع السابق، 310.

بالإضافة إلى ذلك أن القيمة تتحكم فيها عوامل من عامل الضرورة، وهي مرتبطة بالاحتياج، وعامل القدرة الشرائية لاكتساب أي عقار .

## 2 . عوامل التقييم العقاري

عملية تقييم العقارات لها أهمية بالغة سوى الناحية القانونية والتطبيقية تعتمد على أسس وقواعد يرتكز عليها العون المكلفين بالتقييم لإعطاء قيمة حقيقية تتناسب مع السوق العقارية في ظل قانون العرض والطلب، ولهذا اعتمدنا في دراستنا على عناصر اساسية، الفيزيائية والقانونية، بالإضافة عوامل الاقتصادية التي تحدد قيمة الحقيقية العقار .

أ . **العوامل الفيزيائية** : هي الشيء المتعامل به يتم النظر فيه بالعين المجردة، قد يختلف من عقار لآخر، فالأراضي عن بعضها البعض، حيث يتم النظر للأراضي الفلاحية من ناحية المساحة، نوع الأرض، او شكل الأرض التضاريس، أما الأراضي الصالحة للبناء فيتم النظر إليها من ناحية المساحة العقار، كيفية بناءها، بالإضافة إلى التجهيزات المحتملة وجودها . وسنتطرق فيما يلي إلى كل عنصر إلى حدي:

. **المساحة والموقع العقار**: تلعب المساحة دورا مهم في تحديد القيمة التجارية للعقار، حيث يحدد إمكانات استعمالها، على أن تتألم مساحة الأرضية مع وطبيعة البناء وكذا بالنسبة للأراضي الفلاحية، وكل ما زادة تشكل نقص قيمة العقار . وبالنسبة للموقع له أهمية كبيرة، خاصة في المنطق الحضرية، حيث يحدد الموقع وحصه هذا العقار إن كان عقار سكني، أو إيجار أو صناعي لهو أهمية في تحديد قيمة العقار.<sup>1</sup>

. **مواد البناء وعناصر التجهيز**: من المعروف أن مواد البناء تشكل عنصر أساسي ليس

<sup>1</sup> - سماعيل بوشامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، بدون طبعة، دار هوم، الجزائر، سنة 2001، ص 93.

فقط إلى قيمتها العقار التجارية بل أيضا من حيث المظهر، النوعية، والجودة وكذا الصلابة بالإضافة إلى عمر البناية، أما عناصر التجهيزات التدفئة، والمكيفات الهوائية، وكذا المصاعد في للبنائيات العالية، كل هذه العناصر تحديد القيمة التجارية للعقار.

. **مختلف الشبكات والطرق:** حسب المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير خاصة في مادته الثامنة وفقراتها تعتبر مختلف الطرق والممرات ذات أهمية بنسبة للعقارات، خاصة منها الجماعية، حيث تدخل في تحديد قيمة العقار من جهة، وأهمية العقارات الاقتصادية منها والتجارية وقد حددته

المواد 38/36/37، من المرسوم التنفيذي السالف الذكر الشروط الواجب توفرها في العقار الشكلي بالنسبة للشبكات، على ان ثلاثة عناصر على الأقل، والتي تكون كالاتي:

- ✓ . التوصيل الكهربائي، المادة 44.
- ✓ . شبكة المياه الصالحة للشرب، المادة 43.
- ✓ . شبكة الصرف الصحي، المادة 38.
- ✓ . شبكة الغاز، المادة 44.
- ✓ حيث تؤثر هذه العناصر على قيمة العقار، وذلك بالزيادة أو النقصان.

**ب . العوامل القانونية:** يخضع تقييم العقارات أسس ومبادئ معينة، تحدد من خالها القيمة الحقيقية للعقار، وتتأثر من جهة أخرى في طريقة وكذا كيفية تقييم هذا العقار وهذا باختلاف تلك العوامل من عقار لآخر حسب نوعية العقار فيزيائيا واقتصاديا وخاصة من الجانب القانوني.<sup>1</sup>

. **الطبيعة القانونية:** تتمثل أساسا الطبيعة القانونية للعقار من تحديد المالك في أصل، من خلال كون مالكة يمتلك ملكية شهر أو أنه محل رهن أو عقد عرفي وثابت غير ذلك من الحالات، وهذه

<sup>1</sup> . يراجع في ذلك نص المواد 38/37 /36، المرسوم تنفيذي 172/ 91 المؤرخ في 28 / 05 / 1991، المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية، العدد 26، سنة 1991، ص 959.

لها تأثير مباشر في تحديد قيمة العقار، بالإضافة إلى أن الملكية العقارية هي سلطة مباشرة لصاحب العقار الذي يستطيع بموجبها أن يستعمل ويتصرف في هذا العقار .

مع أن الطبيعة القانونية مرتبطة بالقوانين التي تحدد من جهتها كيفية استعمال هذا العقار والأحكام التي تسري على هذا العقار بصفة عامة ومالكة بصفة خاصة .

. **الاتفاقات الإيجابية:** من بين العوامل القانونية نجد القيمة التجارية للأرضي وحقوق الارتفاق بمختلف أنواعها، حيث ان حق الارتفاق من الضوابط القانونية التي تسري على العقار، حيث أنه إلى جانب حق الانتفاع يعد حق الارتفاق من المؤثرات في تحديد قيمته العقارية ولقد نصت المادة: 867 من القانون المدني على أن " :الارتفاق حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر ويجوز أن يترتب الارتفاق على من، إن كان

لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص به هذا المال . " فمن خلال نص المادة يعتبر حق الارتفاق حق يختلف عن غيره من الحقوق العينية الأصلية الأخرى، على أنه يتعذر تحديد مضمونه تحديدا قاطعا، وله عدة أنواع نذكر منها الاتفاقات الإيجابية والسلبية، حيث أن الاتفاقات الإيجابية.

حيث ان الاتفاقات الإيجابية هي تلك التي تمنح أصحابها الحق في إجراء أفعال على العقار المقدر، مما تدخل ضمن حق المالك في استعمال الشيء واستغلاله كحق المرور والرعي...الخ، وقد يكون الارتفاق إيجابي نتيجة استعماله من طرف العقار المنقل بهذا الارتفاق<sup>1</sup>.

. **الاتفاقات السلبية:** هي ذلك الحق الذي ال يسمح لأصحابه بإجراء أعمال مباشرة على، بحيث مالك العقار المقرر عليه هذا الحق من إجراء بعض الأعمال كعدم فتح مطل على العقار المجاور .

<sup>1</sup> -وردة العزاوي، ومحمد امين سليمان عثمان، المرج السابق، ص 18.

ج . العوامل الاقتصادية: يقصد بالعوامل الاقتصادية مجموعة العناصر ذات الطبيعة الاقتصادية والمرتبطة اساسا بالنظام الاقتصادي السائد في المجتمع، والتي تؤثر بشكل كبير

على القيمة التجارية للأموال العقارية. يرتبط العامل الاقتصادي أساسا بالموقع واستراتيجية المنطقة، وهو الذي ينقص أو يزيد من قيمة العقار ويلعب الموقع الاقتصادي دورا هاما في تحديد قيمة العقار، ويكون مرتبط بتطور المنطقة كذلك وجهة ونوعية استعمال العقار سواء كان تجاري أو صناعي أو سكني وكذلك حالة السوق العقاري الذي يسيره قانون العرض والطلب.

. النمو الاقتصادي المحلي: باعتبار أن السوق العقارية خاضعة لقانون العرض والطلب هذا من جهة فهي تتأثر كثير بالنمو الاقتصادي للمنطقة ويعني أن سعر العقار يخضع الي جوانب عدة النمو الاقتصادي المحلي و كيفية القيام بتقييم هاته العقارات، و تخضع سعر العقارات أساس إلى نشاط الاقتصادي سواء كان نشاط زراعي، أو صناعي، أو تجاري...الخ، وهذا النشاط والسعر يحدد عامل التقييم اذا كان النشاط زراعيا، فإن العقارات الفلاحية تكون مرتفعة الثمن ، و إن كان النشاط التجاري فإن العقارات ذات الواجهة التجارية تكون مرتفعة في سعرها...الخ.<sup>1</sup>

. محاذات المدن الكبرى والمناطق الصناعية: سعت الدولة جاهدة إلى تحقيق تنمية ، و هذا من خلال المخططات الوطنية وكذا البرامج الولائية، حيث أقامت هياكل قاعدية و أنشأت مراكز صناعية هامة بالإضافة إلى تطوير المدن الكبرى، وباعتبار أن السكان عادة يتجهون المدن الكبرى، و بمحاذاة المراكز الصناعية الاعتبارات عديدة، من أهمها المجال الاقتصادي من خلال وجود وتوفر عمل و الحاجات الضرورية للسكان، و اختلاف الأسواق العقارية في كل منطقة ، وهكذا يختلف سعر العقار من عقار الي اخر تسهل حركة المرور، التي بها قطعة الأرضية من التجهيزات العمومية كالمدارس و المستشفيات.....الخ.

<sup>1</sup> -وردة العزاوي، ومحمد امين سليمان عثمان، المرجع السابق، ص 16.

. حالات الاسوق العقارية المحلية: تعتبر السوق العقارية من اهم عواملها الاقتصادية التي تتأثر بها قيمة الراضي، يكون فيه البائعون والمشترون، للقيام بعملية البيع والشراء، والذي ينتهي بتحديد الثمن أو السعر، يعتبر التمثيل النقدي للقيمة المتبادلة. فدراسة السوق العقارية بصفة عامة والمحلية بصفة خاصة لمعرفة أسعار العقارات في الزمان والمكان تسجيل الصفقات العقارية تحديد العوامل التي تتحكم فيسير العقارات من خلال تذبذب السعر، وتعتبر السوق العقارية المرجع الوحيد للتقييم<sup>1</sup>.

### ثالثا . قواعد تقييم العقارات

إن تقييم النهائي لقيمة العقار يعتمد على جملة من المبادئ يجب من توافرها للتوصل إلى القيمة الحقيقية وعليه سنحاول تبيان قواعد التقييم العقاري من خلال تصنيفها إلى:

أ . **قواعد العرض والطلب:** يعد العرض والطلب قاعدة اقتصادي، ويعتبر قاعدة السوق العقارية قاعدة العرض يعني به رغبة الإنسان في امتلاك أي شيء لأسباب ورغبات عديدة تحرك المجتمع ليس للكسب فقط وإنما للإنتاج وتصنيفها، وهناك عناصر تزيد أو تنقص من هذه الرغبات تزيد وتنقص حسب الرغبة.

أما بالنسبة قواعد الطلب معناه طلب أي إنتاج بما في ذلك العقار يرعي في ذلك القدرة الشرائية، وكذلك الأسعار الموجودة .وعليه نستنتج أنه كلما زاد العرض للمنتج أو الخدمة العقارية وقل الطلب سينخفض السعر والعكس صحيح وإن السعر التوازني بين هذين عاملي العرض والطلب

ب . **قواعد التغيير والتدرج:** السوق العقارية مثل سوق أخرى معرض للتغيير بتأثير عدة العوامل، الأمر الذي يجعلها تتدرج نحو التصاعد أو العكس، لذا فالسوق العقاري يمكن أن يظل ثابت وعلى الخبير تقييم والتوقع أي تغيير على حالة السوق.

1 – عمر يحيوي، الوجيز في الاموال الخاصة التابعة للدولة، والجماعات المحلية، د ط، دار هومة، الجزائر، سنة 2009 ص

ج . قواعد المنافسة والتوازن: هذا قواعد مأخوذ من المبدأ الطبيعي (مبدأ توازن الطبيعة) وهي قاعدة التناسب بين الشكل والنوع، فلا يجوز محطتين للخدمات متقابلتين في مكان واحد، لأنه يؤدي إلى تقسيم القيمة التجارية إلى النصف، وهذا التوازن يشكل القاعدة الأساسية للمنافسة، السوق فيها مزدهرة ومستقرة، ومن هنا فالمنافسة تخضع لقواعد معينة، ولكي تنشط السوق العقارية وتتخذ طرق جديدة في البناء والتعمير .

د . قواعد التطابق: عن الاستعمال الأقصى اي عقار مرتبط بدرجة تجانسه الاجتماعي والاقتصادي، وكذا محيطه الطبيعي، ونتيجة هذا الاستعمال يجعله هذا العقار يصل إلى القيمة القصوى أي تطابق الاستعمال مع تطابق القيمة.<sup>1</sup>

هـ . قواعد التسبيق: هذا المبدأ يعبر عن رغبة لمزايا مستقبلية، أي ان القيمة التجارية للعقار تأتي عن طريق مختلف المداخل المستقبلية والتي يرغب أي مالك في الحصول عليها استغلال الملكية.

و . قواعد البديل: هذا قاعد تنص على أن المشتري سيختار العقار الأقل ثمنا بين جميع العقارات المساوية ومعروضة للبيع، وترتبط بمفهوم لكلفة البديلة وهو سعر معدل العائد الي تحقق أفضل تصرف بديل، وهو اختيار أفضل بديل موجود .

تعتمد على قدر في إضافة للعقار أو تخفيض قيمته ويرتبط هذا المبدأ بمفهوم لكلفة الفرصة البديلة وهو سعر أو معدل العائد الذي يحقق أفضل تصرف بديل، الذي تضحي به عند اختيار أفضل بديل موجود.

ز . قواعد المساهمة في المردودية: تشير قواعد المساهمة أن قيمة جزء معين من العقار تعتمد على قدر إسهامه التي إضافة الى للعقار أو تخفيض قيمته في حالة الاستغناء عنه، فإن

1 . زهدي يكن، العقارات وأقسامها في لبنان، منشورات المكتبة العصرية، الطبعة الأولى بيروت، لبنان، 1963، ص 49.

انعدام الجدوى الوظيفية يتحقق إذا ما استغنى عن هذا الجزء من العقار.

ح. قواعد التوقع: قيمة العقار تتأثر بتوقع الاسعار مستقبلا ويرتبط ذلك بسبب المنافع المتوقعة من العقار مستقبلا مثال العقارات التجارية تعتمد على توقع السوق للمنفعة وتحقيق دخل لصاحبه، الوحدات السكنية مرتبطة بتوافر الخدمات الاجتماعي للمنطقة مستقبلا.<sup>1</sup>

ط. قواعد الاستعمال الأفضل: تعتبر هذا قاعد أساسيا لتطور القيمة وهو الاستعمال الجيد، والذي يمكن أن يؤدي أفضل مردود في زمن معين ومهما كانت الطريقة المتبعة، حيث يعتمد على معيارين أساسيين:

معيار العقار المبني، والعقار الغير المبني:

✓ . معيار العقار المبني: من أهم القواعد استخداما في عملية تقييم كونه له أهمية اقتصادية في منطقة ما، ويعطي أعلى كفاءة، وينشأ عن طريق دراسة يتم من خلالها تحليل الموقع وطبيعة ونوعية البناء.

✓ . معيار العقار الغير المبني: وتتمثل في أراضي يتم تحويله إلى مرافق حيوية وسكنات مع مراعاة الناحية التنظيمية للأرضية أخرى.

### المطلب الثاني: اهداف وإجراءات تقييم العقاري

التقييم العقاري كغيره من العمليات لا بد من وجود اغراض التي من أجلها يتم تقييم من اهداف وإجراءات وعليه نذكر منها

#### الفرع الأول: اهداف تقييم العقاري

أ. تحديد الاسعار التي يطلبه البائع .

1 . زهدي يكن، العقارات وأقسامها في لبنان، المرجع السابق، ص ص 5049.

- ب . مساهمة المشتري في تحديد ثمن الشراء .
- ج . تحديد قيمة عقار بعينه كجزء من الشركة .
- د . تحديد قيمة العقار في حالة تبادله واستبداله بعقار آخر مختلف .
- هـ . تحديد قيمة تمويل قرض عقاري والتي غالب هي نسبة من القيمة السوقية للعقار .
- و . تحديد قيمة التأمين الواجبة دفعها على المالك .
- ز . تحديد خسائر المالك الناتجة عن كوارث طبيعية .
- ح . تقييم العقار بهدف حساب الضرائب .
- ط . تحديد قيمة الضرائب العقارية للجباية العقارية عند بيع المالك.<sup>1</sup>
- ي . تحديد قيمة العقار نظرا للتوسعات الاقتصادية نظرة مستقبلية له .
- ك . تحديد قيمة العقار أثناء وجود قضايا بين عدده أطراف .
- ل . تحديد امكانية الاستخدام الحالي للمالك هو أفضل استخدام .
- وبالتالي، فإن تقييم العقارات يختلف من عقار إلى آخر حسب طبيعة كل عقار ونوع العقار مبني، غير مبني .

### الفرع الثاني: الإجراءات تقييم العقاري

عندما تكتشف الإدارة الضريبية إخفاء المكلفين بالضريبة لجزء من الثمن في المصرح به أو لعدم كفايته تتدخل بإعادة التقييم وفق الإجراءات التالية:

<sup>1</sup> . عمر يحيوي، المرجع السابق، ص 88.

إن إجراءات تسجيل العقود الرسمية البيع العقارية ترتبط بتحصيل رسوم التسجيل المحددة قانوناً لفائدة الخزينة العمومية في أجل محدد، بالإضافة إلى التأكد من الوضعية الجبائية للبائع ومديونيته للدولة، وفي حال الإيجاب اقتطاع قيمة الدين.

### أولاً: الإجراءات التحضيرية العملية لتسجيل

تتم الاجراءات التحضيرية لتسجيل عقد العقاري على مستوى المكتب العمومي للموثق، وتتلخص هذه الإجراءات في الوثائق اللازمة للتسجيل بعد انفضاض مجلس العقد يقوم الموثق بوضع الختم البيضاوي على العقد الاصلي بمحاذاة الترويسة يمينا، ويقوم أيضا بوضع ختم الطابع في هامش كل ورقة مكتوبة منتصف الكتابة، كما يضع ختم (صفحة ملغاة) على ظهر العقد كان الموثق يستخدم فقط وجه واحد من الورقة، وأخيرا يختم مستطيل يحمل اسم<sup>1</sup>. ولقب وصفة الموثق في آخر العقد، ، 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.

هذا فيما يتعلق بوثائق التسجيل، أما بخصوص حقوق تسجيل البيع العقاري المقدرة بـ 01 بالمئة من الثمن المصرح به، فإذا كان رسم التسجيل يفوق عشر ملايين سنتيم 500.000 دج يتم الدفع بواسطة شيك لدى شبك معد خصيصا لذلك، و إن كان رسم التسجيل يقل عن عشر ملايين سنتيم يتم الدفع نقدا لدى شبك خاص بذلك (صندوق جباية الضرائب) بعد رفاقها بأصل العقد ومبلغ الضريبة يكون الكشوفات والملخصات و العقد جاهزا للتسجيل، ومن ثم يقوم الموثق بإيداعه لدى مكتب التسجيل الذي يتولى إتمام الإجراءات النهائية، مع وجوب التقيد بالأجل القانوني.

1. بشير عباس محمود العلاق، المرجع السابق، ص 343.

## ثانيا: الإجراءات النهائية العملية تسجيل

تؤخذ الوثائق السابق ذكرها إلى مفتشية التسجيل والطابع لدى المديرية الولائية للضرائب في اختصاص إقليميا، فيقوم الموظف بمكتب التسجيل باستلام الملف وتفحصه من خلال الطالع على الوثائق والتحقق من توافر الشروط الشكلية، وفي هذا الخصوص ليس للموظف الاحتفاظ بالملف لمدة تتجاوز 10 ساعة، بعد دراسة الملف يحرر الموظف للموثق أمر 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. يستلم القابض الضرائب المبلغ نقدا، ويحتفظ بالأمر بالدفع ونسخة عن قسيمة التسجيل، ويسلم نسخة للموثق مع قسيمة التسجيل مؤشر عليه<sup>1</sup>.

من طرف، وإذا تعلق بالأمر بتسديد رسم التسجيل بموجب شيك، فينبغي تسليم نسختي الأمر بالدفع مع الشيك لدى الشباك المخصص لذلك بعد الحصول على قسيمة التسجيل مؤشرا عليهما يعود الموثق إلى مكتب التسجيل، ويسلم للموظف بمكتب التسجيل نسخة

عن أمر بالدفع مع قسيمة التسجيل، فيقوم الموظف بنقل البيانات الأساسية رقم القسيمة وتاريخها.<sup>2</sup>

يحتفظ الموظف بأصل العقد وبقية الوثائق الأخرى السالف ذكرها إلى حين دراستها من طرف مفتش التسجيل. حالما ينتهي مفتش التسجيل من دراسة العقود يقوم بالتأشير عليها ومن ثم توضع في الصندوق الحديدي الخاص بالموثق المعني بغرض استلامها<sup>3</sup>.

ولكي تمر في مراحل إعادة التقييم عند اكتشاف الغش وفق لمرحلة التالية:

<sup>1</sup> هاجر بضياف، سناء شيخ، آليات الحد من الغش الضريبي في البيوع العقارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، الجزائر مجلة القانون المجتمع، المجلد 09، العدد 01، سنة 2021، ص 317.

<sup>2</sup> زيدان بوريس، الطرق والإجراءات لتحرير العقد التوثيقي، مجلة الموثق، العدد 08، سنة 2002، ص 34.

<sup>3</sup> زيدان بوريس، الطرق والإجراءات لتحرير العقد التوثيقي، المرجع نفسه، ص 36.

أ. الانتقال لمعاينة العقار المعني بتقييم، بالاستناد بدراسة العوامل المتعلقة به .

ب. تدوين نتيجة تقييم الإداري الجديدة عن طريق ضبط القيمة التجارية الحقيقية، ثم تحديد الفرق والحقوق المقررة عليه والعقوبات المقررة على شكل زيادة تلقائية.

ج. تبليغ المكلف عن طريق إشعار بتقييم والحقوق الواجبة الدفع. في حالة اقتناع وقبول المكلف بالضريبة بتقييم فيقوم حينها بالإمضاء على تعهد قانوني اعترافا بالتقييم، ويحرر هذا التعهد من الإدارة الضريبية في ثالث نسخ بكل نسخة طابع جبائي، تسديد الحقوق أما في حالة عدم اقتناع المكلف بالضريبة ورفض، فليس أمامه إلا الطعن للاستدعاء، علي كل الأحوال يجب على الإدارة الجبائية أن تلتزم بأحكام قانون الإجراءات الجبائية خاصة الذي بعملية تبليغ التقييم التلقائي للضريبة، حيث أن المشرع الضريبي قرر بطلان الإجراءات في حالة عدم تبليغ المكلف بها، طبقاً لأحكام المادة 19 من قانون الإجراءات ال<sup>1</sup>جبائية.

### المبحث الثاني: الهيئات المختصة بتقييم العقاري

تعتبر التقييمات العقارية مهنة حرة في تشريعات عدد من الدول، حيث يقوم شخص يسمى خبير التقييم العقاري باسمه الشخصي وتحت مسؤوليته بعملية تقييم العقارات بمختلف أنواعها وتحت رقابة الدولة. غير أن المشرع الجزائري لم يساير هذه التشريعات، إذ لم يعتمد مهنة التقييم العقاري كمهنة حرة بل أوكل مهام التقييم العقاري إلى جهتين مختصتين تتمثل في هيئات الإدارية والخاصة، حيث تعمل كل جهة ضمن الصلاحيات المخولة لها بموجب نصوص قانونية. الذي يُحدد مختلف الصلاحيات المتعلقة بإدارة أملاك الدولة والتي تعتبر عملية التقييم العقاري وإحداها، والتي تمارسها بواسطة مصالح التقييمات العقارية والخبرة، من خلال تقييم لكل المعاملات العقارية التي تتم بدون الخواص، والتي تحكمها مجموعة من النصوص القانونية يحدد تنظيم المصالح

<sup>1</sup>. بكاي حمان، العقد التوثيقي للإجراءات ولمراحل التي يمر بها، مقال منشور بمجلة المؤثّق، الجزء، العدد 11، 2004، ص

الخارجية للإدارة الجبائية وصلحياتها. في حين تتمثل الأشخاص الخاصة المكلفة بعملية التقييم العقاري في جهتين رئيسيتين هما: مهنة المهندس الخبير العقاري ومهنة الخبير القضائي وعلى هذا الأساس سنتناول هذه هيئات من خلال هذا المبحث سيتم التطرق في المطلب الأول الهيئات الإدارية المختصة بعملية التقييم العقاري والمتمثلة في إدارة الأملاك الدولة والإدارة الجبائية، ثم الأشخاص الخاصة المكلفة بعملية التقييم العقاري في المطلب الثاني والمتمثلة في المهندس الخبير العقاري والخبير القضائي.

### المطلب الأول: الهيئات الإدارية المختصة بعملية التقييم العقاري

إن عملية التقييم العقاري عملية تقنية وقانونية تقوم بها الجهات الإدارية ممثلة في إدارة الأملاك الوطنية إذا تعلق الأمر بالأملاك الدولة، وأيضاً هناك جهة إدارية ثانية تقوم بعملية التقييم الضريبة على العقار إذا تعلق الأمر بالأملاك العقارية الخاصة وهي الإدارة الجبائية. وللتعرف على هذه الجهات الإدارية وعلاقتها بالتقييم العقاري سنحاول التطرق من خلال هذا المطلب الي عنصرين رئيسيين الأول سيتم من خلاله دراسة إدارة الأملاك الدولة، والثاني سيتم من خلاله دراسة الإدارة الجبائية.

### الفرع الأول: إدارة الأملاك الوطنية

تعود صلاحية تقييم الأملاك الوطنية لإدارة الأملاك الوطنية، وهذا ما نصت عليه بعض المواد من بينها المادة 91 مكرر 01 من القانون رقم: 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، والمادة 20 من القانون رقم 11/91 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم، والمواد 90، 96، 100 و109 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المتعلق بتحديد شروط وكفايات إدارة وتسيير الأملاك.<sup>1</sup>

1. بكاي حمان، المرجع السابق، ص 31..

العمومية والخاصة التابعة للدولة والتي تقابلها المواد، 17/ 32/ 42/ 46 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91 الملغى، والرسوم التنفيذية رقم 393/21 المؤرخة في 18/10/2021 المتعلقة بقواعد يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأماكن الوطنية وصلاحياتها.

وعليه من خلال هذا المطلب سنتطرق لإدارة الأماكن الدولة بصفتها جهة من الجهات الإدارية المكلفة بعملية التقييم العقاري،<sup>1</sup>.

ومفتشيات أماكن الدولة على المستوى المحلي المديرية الولائية الأماكن الدولة

### أولاً: مصالح أماكن الدولة على المستوى المحلي

طبقاً للنصوص القانونية والتنظيمية المنظمة لإدارة الأماكن الوطنية فإن المرسوم التنفيذي رقم 393/21 المؤرخ في 18/10/2021 الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية لأماكن الدولة والحفظ العقاري ومسح الأراضي، يحدد ثلاث هياكل كمصالح خارجية لإدارة الأماكن الوطنية، والتي سيتم دراستها من خلال المفتشية الجهوية لأماكن الدولة المديرية الولائية لأماكن الدولة ثم مفتشية أماكن الدولة

### ثانياً: المديرية الولائية الأماكن الدولة

تعتبر المديرية الولائية لأماكن الدولة في المرتبة الثانية بعد المفتشية الجهوية، يرأسها مدير ولائي يعين بموجب مرسوم تنفيذي 394 / 21 بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالمالية، وتعد وظيفة المدير الولائي وظيفة عليا في الدولة، ويمثل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة

تسهر مصلحة الخبرات وتقييمات أماكن الدولة على تطبيق المذكرات والتعليمات المتعلقة بالتقييمات العقارية الصادرة عن الوزارة الوصية والمديرية العامة للأماكن الوطنية، الأماكن العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري، والعمل على مسك البطاقات التعريفية المحررة بشأن كل تقرير تقييمي.

<sup>1</sup>. كريم حرز الله، النظام القانوني للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري المرجع السابق، ص70.

وتقوم المصلحة وإعداد دراسة خاصة بالسوق العقارية كل سداسي بعد القيام بتحليل دورية حول مختلف التعاملات، يتم الرجوع إليها من طرف أعوان التقييم التابعين لمفتشيات أملاك الدولة أثناء القيام بالتقييمات العقارية، وأثناء الموافقة والتأشير عليها من طرف المديرية الولائية للأملاك الدولة<sup>1</sup>.

## 1 . مفتشية أملاك الدولة

تعتبر مفتشية أملاك الدولة قاعدة الهرم الإداري للمصالح الخارجية للأملاك الدولة، يشرف عليها رئيس المفتشية، الذي يخضع بدوره إلى التسلسل الإداري، وعليه يمكن القول إن مفتشية أملاك الدولة هي مصلحة للتحقيق والتقييم وتحرير العقود، ومراقبة وتحصيل المداخل... الخ، وهي موضوعة تحت وصاية مديرية أملاك الدولة بالولاية، وتقوم بمهامها في إطار القوانين والتنظيمات الجاري بها العمل وبناء على المرسوم التنفيذي رقم 393/21 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة فإن لمفتشيات أملاك الدولة دور كبير ومهماً في مجال عمليات أملاك الدولة بصفة عامة، وفي مجال التقييم العقاري بصفة خاصة وبناء على المرسوم التنفيذي رقم 394/21 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة لمفتشيات أملاك الدولة، فإن لمفتشيات أملاك الدولة دور كبير ومهماً في مجال عمليات أملاك الدولة بصفة عامة، وفي مجال التقييم العقاري بصفة خاصة.<sup>2</sup>

## 2 . دور مفتشية أملاك الدولة في عملية التقييم العقاري بصفة عامة

يتمثل الدور الأساسي لمفتشية أملاك الدولة في مجال التقييم العقاري العقارية، بالإضافة إلى القيام بمهام التفتيش والرقابة والتقييم، ومسك سجلات الأم لمشتكلات أملاك الدولة، وتحضير عمليات بيع العقارات والمنقولات وإنجازها، والتعرف على العقارات التابعة للأملاك الدولة في إطار تأسيس الجرد العام ومسكه.

<sup>1</sup> . يرجع في ذلك المادة 13، المرسوم التنفيذي رقم 393/21، المؤرخ في 2021/10/18، الجريدة الرسمية، تنتظم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية، العدد 80، المؤرخ في 2021/10/20.

<sup>2</sup> - كريم حرز الله، المرجع السابق، ص 72.

## 3 . مهام قسم الخبرات والتقييمات العقارية

نظراً للدور الهام الذي تقوم به مفتشيات أملاك الدولة على مستوى البلديات والدوائر، وكذا تنوع مهامها تم تقسيمها إلى أربعة أقسام أساسية تتمثل في قسم الخبرات والتقييمات العقارية، قسم التعريف والجرد العام للعقارات التابعة للأملاك الوطنية، قسم تسيير الأملاك الوطنية وقسم المحاسبة، ونخص بالدراسة قسم الخبرات والتقييمات العقارية الذي يقوم بتنفيذ عمليات تقييم العقارات التابعة للأملاك الدولة.

بالإضافة إلى إنشاء قاعدة معطيات حول السوق العقارية، القيام بتحليل دورية حول مختلف التعاملات، تنفيذ طرق مراقبة الأملاك العامة للدولة، تثمين الأملاك الخاصة للدولة والمشاركة في اجتماعات لجان الدوائر الخاصة بالتنازل عن الأملاك العقارية في إطار قوانين التنازل لاسيما القانون رقم 01/81 والمرسوم التنفيذي رقم 269 /03 المعدل والمتمم...الخ.

كما يقوم قسم الخبرات والتقييمات العقارية بإحصاء دورية حول عمليات التقييم القانونية وتقديمها للمديرية الولائية والتي بدورها تقدمها للوزارة الوصية من أجل المتابعة والمراجعة

## الفرع الثاني: الإدارة الجبائية

تعد الإدارة الجبائية تنظيماً مستقلاً له ميزات ومهام أساسية يسهر على تنفيذها، إلا أن هذه الأخيرة لا يمكن تحقيقها إلا بتكاتف الجهود ، وهو ما نلاحظه من خلال المتابعة الجبائية على المكلفين بالضريبة في إطار تنظيمي ، أي من الإدارة المحلية إلى الإدارة المركزية، حيث نحاول من خلال هذا المطلب توضيح هذه الهيكلية للإدارة الجبائية بصفتها فرعاً من الهيكلية التنظيمية للمالية، وكجهة من الجهات المكلفة بالتقييم العقاري، وذلك من خلال التطرق لمختلف مصالحها المحلية والتي سنتناولها في فرع أول، ثم المصالح المركزية في فرع ثانٍ ، باعتبارها من الإدارات الهامة التي اعتنى المشرع بتنظيمها وهيكلتها، وهي موزعة عبر كامل التراب<sup>1</sup> الوطني ابتداء من

1 . كريم حرز الله، المرجع السابق، ص 73.

المديرية الجهوية للضرائب، المديرية الولائية للضرائب، مفتشيات التسجيل والطابع على المستوى المحلي والمديرية العامة للضرائب على المستوى المركزي.

### أولاً: مصالح الضرائب على المستوى المحلي

يضبط المرسوم التنفيذي رقم 60/91 المؤرخ في 1991/02/23 الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية وصلاحياتها، أربع هياكل كمصالح خارجية للإدارة الجبائية، وتتمثل في المديرية الجهوية للضرائب، المديرية الولائية للضرائب، مفتشيات التسجيل والطابع ومفتشيات الضرائب. إلا أن هذا التنظيم ليس الوحيد في متابعة العمليات

الجبائية المختلفة، حيث أن توسع النشاط الجبائي دفع بالمشروع إلى إعادة النظر في الهياكل القائمة على هذا النشاط، وأتمها بهياكل جديدة، وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 327/06 المؤرخ في 2006/09/18 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية وصلاحياتها، حيث أضاف هذا النص إلى جانب الهياكل المذكورة في المرسوم التنفيذي رقم 60/91 المذكور سابقاً هياكل أخرى منها مديريات كبريات المؤسسات، وكذا المصالح الجهوية<sup>1</sup>.

للبحث والمراجعات، ومراكز جهوية للإعلام والوثائق... الخ، وذلك حسب توزيع المشروع لها من خلال النص التنظيمي. إلا أننا نركز في هذه الدراسة على كل من المديرية الجهوية للضرائب، والمديرية الولائية للضرائب ومفتشيات التسجيل والطابع، كونها تلعب دوراً أكبر من باقي الهياكل المشار إليها أعلاه في هذا الفرع، حيث نبرز هذا الدور من خلال النقاط التالية:

### 1. المديرية الجهوية للضرائب

تعد هذه المديرية من أهم الهيئات الإدارية على المستوى المحلي لأنها هي التي تقوم بالربط بين الإدارة المركزية في الوزارة والإدارة الإقليمية في الولايات، وهي موزعة في تسع مديريات جهوية على المستوى الوطني، يديرها مدير جهوي، يعين تنفيذي بناء على اقتراح من الوزير

<sup>1</sup> . المرسوم التنفيذي رقم 60/91 المؤرخ في 1991/ 02 /23 المتضمن تحديد المصالح الخارجية للإدارة الجبائية وصلاحياتها، الجريدة الرسمية العدد، 09 المؤرخة في 1991/ 02/ 27 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 327/06 المؤرخ في، 2006/09/18، الجريدة الرسمية العدد، 59 المؤرخة في 2006/ 09 /24.

المكلف بالمالية ، وتضم المديرية الجهوية للضرائب أربع مديريات فرعية وتتمثل في المديرية الفرعية للعمليات الجبائية، المديرية الفرعية للمراقبة الجبائية والمنازعات، المديرية الفرعية للتنظيم والوسائل، المديرية الفرعية للتكوين ، ونخص بالدراسة منها مديرتين فقط نظراً لدورهما الهام في عملية التقييم العقاري وهما: المديرية الفرعية للعمليات الجبائية والمديرية الفرعية للمراقبة الجبائية والمنازعات .

#### أ . المديرية الفرعية للعمليات الجبائية

تضم المديرية الفرعية للعمليات الجبائية ثلاثة مكاتب وهي: مكتب التنشيط والتنظيم والعلاقات العمومية، مكتب مراقبة النشاطات ومكتب الإحصائيات والتلاخيص، ويتمثل دورها في نشر التعليمات والمناشير والمذكرات التي يتم إعدادها في إطار التشريع المعمول به، والرد على استفسارات المديريات الولائية فيما يتعلق بالتقييمات العقارية، لاسيما مع منظمة الخبراء المهندسين العقاريين في مجال التقييم العقاري<sup>1</sup>. في نفس السياق تعمل المديرية الفرعية للعمليات الجبائية على مراقبة نشاط المديريات الولائية في مجال الوعاء وإعادة التقييم العقاري عن

طريق القيام بمهام منتظمة في إطار تنفيذ برامج الأنشطة والتقييم الدوري لمردود الهياكل

المحلية، وهذا من أجل اتخاذ التدابير الضرورية لمعالجة النقائص المسجلة في مجال الوعاء والتحصيل وإعادة التقييم... الخ، بالإضافة لتقديم عرض شامل عن نشاط المصالح الجبائية التابعة للمديرية الجهوية فيما يتعلق بالوعاء والتحصيل وإعادة التقييم... الخ، وذلك من خلال فحص التقارير السنوية للمديريات الولائية، وأعداد تقرير دوري يتعلق بمراقبة الأنشطة وإرساله إلى الإدارة المركزية،

#### ب . المديرية الفرعية للمراقبة الجبائية والمنازعات

تضم المديرية الفرعية للمراقبة الجبائية ثلاثة مكاتب وهي: مكتب متابعة برامج الأبحاث والمراجعات والتقييم، مكتب متابعة المنازعات ومكتب تحليل تقارير المراجعات الجبائية والتقييمات،

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 60/91 المرجع السابق.

ويتمثل دورها في التقييم الدوري لنشاط المديرية الولائية فيما يتعلق بالمراقبة الجبائية، لاسيما مراقبة أعوان الضرائب للتقييم العقاري للمعاملات التي أنجزت الخواص وإعداد تقرير في ذلك يوجه للإدارة المركزية. بالإضافة لاستلام تقارير التحقيقات الجبائية للمديرية الولائية التابعة للمديرية الجهوية وتحليلها، والتأكد من خلال هذا التحليل<sup>1</sup>. من مدى احترام الإجراءات القانونية والحقوق والضمانات الممنوحة للمكلفين بالضريبة الذين كانوا محل تحقيق جبائي، ومن أن مصالح الخزينة قد تم الحفاظ عليها، وهذا من أجل إخطار المديرية الولائية المعنية بالملاحظات المحتملة المسجلة عند فحص تقارير التحقيق، والتأكد من أن التدابير المستخلصة من هذه الملاحظات سوف تطبق فعلياً في التحقيقات اللاحق وتسهر كذلك المديرية الفرعية للرقابة على احترام التشريع والتنظيم عند فحص المنازعات من طرف المديرية الولائية، ومساعدة المديرية الولائية في الدعاوى أمام القضاء بمختلف درجاتها، كما تدرس كل ملف خاص بالمنازعات وأبداء الرأي فيه بناء على طلب من المديرية الولائية التي تفصل فيه، وفي نفس السياق تتسلم المديرية الطلبات الداخلة في اختصاصها ودراستها وعرضها على اللجنة الجهوية للطعن الولائي والرامية إلى التخفيض أو الإعفاء من تسديد الضرائب الناجمة عن إعادة التقييم العقاري المؤسسة من قبل مفتشيات التسجيل والطابع نتيجة عمليات مراقبة الأسعار المصرح بها عند إبرام عقود البيع المتعلقة بالعقارات والحقوق العقارية والمحلات التجارية... الخ، وفي الأخير تقوم بتقييم حالة المنازعات الخاصة بالمديرية الولائية وتحليل شروط معالجتها وآجالها، وتبليغها إلى الإدارة المركزية<sup>2</sup>

## 2 . المديرية الولائية للضرائب

تعتبر المديرية الولائية للضرائب ثانية بعد المديرية الجهوية، يرأسها مدير ولائي يعين بموجب مرسوم تنفيذي بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالمالية وتنتهي مهامه بنفس الطريقة، وتعتبر

<sup>1</sup>. كريم حرز الله، المرجع السابق، ص 78.

<sup>2</sup>. يراجع في ذلك نص، المادة 60 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 21 / 02 / 2009، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية وصلحياتها، الجريدة الرسمية، العدد 20، المؤرخة في 29 / 03 / 2009.

وظيفة المدير الولائي وظيفة عليا في الدولة، ويمثل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، ونظراً للدور الذي تقوم به المديرية الولائية، وكذلك لاتساع وتنوع مهامها تم تقسيمها إلى خمسة مديريات فرعية والمتمثلة في المديرية الفرعية للعمليات الجبائية والمديرية الفرعية للتحصيل، المديرية الفرعية للمنازعات، المديرية الفرعية للمراقبة الجبائية و المديرية الفرعية للوسائل، ونخص بالدراسة المديرية الفرعية للعمليات الجبائية، المديرية الفرعية للمنازعات والمديرية الفرعية للمراقبة الجبائية نظراً لدورهم الهام في عملية التقييم العقاري.

كما تتلقى هذه المديرية نسخاً من ملخصات العقود الناقلة للملكية بعوض أو بدون عوض والخاصة بالعقارات، المنقولات والمحلات التجارية، والتي تم تسجيلها قصد دراستها والتحقق من تصفية الرسوم وأحالتها على مفتشيات التسجيل التي يدخل ضمن اختصاصها موقع العقار أو المنقول أو المحل التجاري، وتعمل على تحديد العقود الناقلة للملكية بعوض أو بدون عوض والخاصة بالعقارات، المنقولات والمحلات التجارية لإعادة تقييم الثمن المصرح به من قبل أطراف العقد، من أجل إعداد رزنامة تدخل أعوان إعادة التقييم العقاري التابعين لمفتشيات التسجيل والطابع التقييم.

بالإضافة إلى إمكانية اقتراح المديرية الفرعية للعمليات الجبائية كل التدابير التي من شأنها أن تساهم في تحسين الإجراءات الخاصة بالتسجيل والطابع، البطارية، المواريث وإعادة التقييم، بالإضافة إلى تلقيها تقارير إعادة التقييم الخاصة بالعقارات والمنقولات والمحلات التجارية المنجزة من طرف أعوان إعادة التقييم رئيس مفتشية التسجيل والطابع، بغية تقديمها للمصادقة عليها من طرف المدير الولائي للضرائب، كما توزع المديرية التعليمات والمناشير والمذكرات الواردة من الإدارة المركزية والمديرية الجهوية المتعلقة بتطبيق التشريع والتنظيم الجبائيين واستلام المعلومات الإحصائية الدورية<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> . يراجع في ذلك نص، المادة 60 من القرار الوزاري المشترك، المرجع السابق.

## أ . المديرية الفرعية للمنازعات

تضم المديرية الفرعية للمنازعات ثلاثة مكاتب وهي مكتب الشكاوى، مكتب المنازعات القضائية ولجان الطعن ومكتب التبليغ والأمر بالتخفيض، ويتمثل دورها في تلقي الطلبات الرامية إلى الإعفاء من الضرائب أو تخفيضها التي أسست وعاءها مفتشيات الضرائب، أو عند التحقيق في المحاسبة ومراقبة الأسعار والتقييمات العقارية في مجال التسجيل ودراستها والبت فيها، واقتراح كل تدبير من شأنه المساهمة في تحسين الإجراءات الخاصة.

بالمنازعات، كما تتلقى المديرية أيضاً الطعون ضد قرارات المدير الولائي في مجال المنازعات وتدرس من قبل لجنة المنازعات المختصة، كما تتلقى أيضاً طلباً للجان والفرق المختلطة قصد البحث عن المادة الجبائية والسهر على إجراء هذه التدخلات في الآجال المحددة مع ضرورة إرسال هذا المعلومات عليها إلى المكتب المكلف بمصلحة مقارنتها.

كما تعمل المديرية على حفظ رزم العقود بجميع أنواعها والخاضعة لإجراءات التسجيل، وتسليم ضمن الشروط المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما، وتقديم كل الاقتراحات والآراء الرامية إلى تحسين حفظ المعلومات ومراقبة استعمالها، بالإضافة لمتابعة ومراقبة عمل فرق المراجعة إجراء هذه الفرق لتدخلاتها على احترام التشريع والتنظيم المعمول بهما، وحقوق المكلفين بالضريبة للمراجعة والمحافظة على مصالح الخزينة<sup>1</sup>.

## ب . مفتشية التسجيل والطابع

لقد نص القرار الوزاري المؤرخ في 14/07/1999 على أنه: "تحدث مفتشية التسجيل والطابع ضمن مديريات الضرائب "...، ولم يحدد القرار لمفتشية التسجيل، غير أنه يمكن تحديد طبيعتها القانونية باعتبار أنها محدثة على مستوى المديريات الولائية للضرائب عبر الولايات، وهي خاضعة للتبعية الإدارية، يشرف عليها مفتش التسجيل الذي يخضع بدوره إلى التسلسل الإداري، وعلاقته مع مفتشية التسجيل هي وضعية قانونية يحكمها المرسوم التنفيذي رقم

<sup>1</sup> . يراجع في ذلك نص المواد 69 / 72 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 21/02/2009 مرجع السابق.

299/10 المؤرخ في 29/11/2010 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بالإدارة الجبائية.

وعليه يمكن القول إن مفتشية التسجيل مصلحة عمومية مكلفة بعملية التسجيل، وهي موضوعة تحت وصاية المديرية العامة للضرائب التابعة لوزارة المالية، فهي خاضعة<sup>1</sup>

للتسلسل الإداري تقوم بمهامها تحت الرقابة المباشرة للمديرية الولائية للضرائب، هذه الأخيرة تخضع بالتبعية إلى المديرية الجهوية الموجودة في نطاقها الإقليمي.

وتقوم مفتشية التسجيل والطابع بمهمتها في التسجيل بموجب التعليم رقم 443 الصادرة في 14/07/2001 والتي تبين لنا كيفية تنظيم المكاتب وتسييرها ، وبموجب مواد قانون التسجيل يتضح لنا أن مهمة تسيير مفتشية التسجيل والطابع أوكلت لمفتش التسجيل باعتباره المسؤول الأول على تسجيل جميع التصرفات القانونية من بينها التصرفات المتعلقة بحقوق الملكية العقارية، ويجب أن تتوفر فيه كل الشروط القانونية الواجبة التي نص عليها المرسوم التنفيذي 299/09 المؤرخ في 29/11/2010 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بالإدارة الجبائية .

### . صلاحيات التي تدور بمفتشية التسجيل والطابع

تتمثل مهام مفتشيات التسجيل والطابع في تحليل العقود والاتفاقيات المبرمة والمقدمة إلى إجراء التسجيل، وتحديد الوعاء الجبائي وتصفية حقوق التسجيل، كما تضع مفتشية التسجيل والطابع عبارة التسجيل على أصول العقود والاتفاقيات، وذلك بعد إتمام دفع الحقوق بالنسبة للعقود خاضعة لحقوق التسجيل .

وتعمل المفتشية أيضاً على حفظ أصول العقود والجداول المتضمنة العقود المطبقة طبقاً للتسلسل الرقمي والتاريخي بشكل يسمح بتكوين رزمة من أجل إرسالها إلى مكتب البطاقة في نفس المفتشية، ومسك دفتر المراقبة الخاص بالإيجارات القابلة للتجديد والبيع المبرمة، وكذلك

<sup>1</sup> .يراجع في ذلك نص، المادة60 من القرار الوزاري المشترك، مرجع السابق.

عقود و ككتاب المستفيدة من إجراءات المادة 259 من قانون التسجيل، ثم ترسل نسخاً المسجلة إلى المديرية الفرعية للرقابة الجبائية عند نهاية كل شهر لأجل استغلالها والقيام بإجراء تقييم للمعاملات العقارية للتأكد من عدم وجود تهرب ضريبي، والعمل على دراسة المنازعات المتعلقة بالتسجيل، ومن خلال المهام التي سبق ذكرها.<sup>1</sup>

نستخلص أن لمفتشية التسجيل والطابع علاقة مع غيرها من المصالح الجبائية.

### . علاقة مفتشية التسجيل والطابع مع غيرها من المصالح الجبائية

تقوم مفتشية التسجيل والطابع بمهمة وهذا بتلقي الوثائق والمحركات التي يتم تسجيلها عن طريق مفتش التسجيل، وأثناء ممارسة مفتشية التسجيل والطابع مهامها ترتبط بعلاقات مختلفة مع بعض المصالح الجبائية الأخرى، ولهذا سوف نتناول علاقة مفتشية التسجيل والطابع مع قابضات الضرائب والمديرية الفرعية للمراقبة الجبائية والمديرية الفرعية للمنازعات وبهذا الخصوص تتمثل علاقة مفتشية التسجيل والطابع مع قباضة الضرائب في أن هذه الأخيرة تقوم على مستوى مديريات الضرائب بتحصيل حقوق التسجيل ومختلف الحقوق الأخرى بموجب أمر بالدفع الذي يسلم للمدين من طرف مفتش التسجيل لأجل تمكين القباضة من تحصيل هذه الحقوق والتكفل بها طبقاً لمخطط المحاسبة الوطني، والعلاقة بين مفتشية التسجيل والطابع وبقاضات الضرائب

تظهر من خلال أحكام قانون التسجيل الذي ينص على أن: "رسوم العقود التي يجب تسجيلها تستخلص قبل إتمام الإجراءات، حيث نستخلص أنه لا يتم إجراء التسجيل بمفتشية التسجيل والطابع إلا بعد دفع الرسوم بقاضات الضرائب، وتظهر علاقة مفتشية التسجيل والطابع بالمديرية الفرعية للمراقبة الجبائية في أن هذه الأخيرة تقوم بتقسيم أنشطة مفتشية التسجيل والطابع للضريبة، وذلك عن طريق مكتب البحث عن المعلومات الجبائية، كما تقوم ببرمجة عمليات

<sup>1</sup> .يراجع في ذلك نص المرسوم التنفيذي رقم 299/10 المؤرخ في 29/11/2010 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بالإدارة الجبائية، الجريدة الرسمية العدد، 74 المؤرخة في 05/12/2012.

مراقبة الأسعار المصرح بها عند إبرام عقود البيع المتعلقة بالعقارات والحقوق العقارية والمحلات التجارية وعناصر المحلات ، وكذا التقييمات التي تمس كل العقود الخاضعة لإجراءات التسجيل.

بالإضافة لحفظ جميع أنواع العقود الخاضعة لإجراءات التسجيل منها ضمن الشروط المنصوص عليها في التشريع الجبائي، ثم تقوم ببرمجة القضايا التي سيتم التحقيق فيها سنوياً ومتابعة إنجاز البرامج في الآجال المحددة، وبالنسبة لعلاقة مفتشية التسجيل والطابع مع المديرية الفرعية للمنازعات، فتظهر في أن هذه الأخيرة تتلقى وتدرس الطلبات الرامية<sup>1</sup>

إلى الإعفاء أو التخفيض في الضرائب التي أسست مفتشية التسجيل والطابع أو عند التحقيق ومراقبة الأسعار والتقييمات العقارية عند التسجيل، وذلك عن طريق مكتب الشكاوى، كما تقوم بتلقي ودراسة الطعون المقدمة ضد قرارات المدير الولائي في مجال الوعاء والتحصيل وإعادة التقييم العقاري وعرضها على لجنة المنازعات المختصة.

وفي نفس السياق تتجسد العلاقة أيضاً في أن المديرية الفرعية للمنازعات تتلقى وتدرس طلبات الاحتجاج على الزيادات التي مست الأسعار المصرح بها في مجال التسجيل وعرضها على لجنة المصالحة والحكم فيها، كما تدافع عن مفتشية التسجيل والطابع أمام الهيئات القضائية المختصة فيما يتعلق بالاحتجاجات الخاصة بالضرائب أو الإجراءات المتعلقة بمفتشية التسجيل والطابع<sup>2</sup>.

وتتلقى وتدرس أيضاً الطلبات الرامية إلى تخفيض الضرائب المفروضة من طرف مفتشية التسجيل إثر التحقيق في المحاسبة أو مراقبة الأسعار، وكذا إعادة التقييم

كما تبلغ المكلفين بالضريبة والمصالح المعنية بالأحكام والقرارات الصادرة عن المحاكم والمجالس التي بنت وفصلت في المجال الجبائي وفي إطار الإجراءات المدرجة أمام الهيئات القضائية، وتقوم بالمراقبة والتأشير على شهادات الإلغاء والتخفيض التي تسلمها مفتشية التسجيل

1. هاجر بضياف، سناء شيخ، المرجع السابق، ص 318.

2. بوقرة العمرية، التسجيل العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، سنة 2007، ص 24.

والطابع، ولها دور إعداد وتبليغ جداول الإحصائيات الدورية المتعلقة بمعالجة قضايا المنازعات إلى مفتشية التسجيل والطابع وهذا عن طريق مكتب التبليغ والأمر بالتخفيض

### ثانياً: المصالح الجبائية على المستوى المركزي

بناء على مختلف الهياكل المذكورة سابقاً والمتمثلة في مصالح الضرائب على المستوى المحلي، عليها من مستجدات، ولغرض التحكم أكثر في مختلف هذه الهياكل والأجهزة المحلية أو بالأحرى المصالح الخارجية للإدارة الجبائية، قام المشرع بتحديد وتفصيل النصوص القانونية المتعلقة بالإدارة المركزية الوصية على هذه الهياكل طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 188/90 الذي يحدد هياكل الإدارة المركزية وأجهزتها في الوزارات المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 364/07 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية.

وعليه فإن المصالح الجبائية على المستوى المركزي تتمثل في المديرية العامة للضرائب وهي الهيئة التي تشرف على كل العمليات التي تخص الضرائب، وتعمل تحت السلطة السلمية لوزير المالية، ويرأسها مدير عام يعين بمرسوم تنفيذي، ويمثل الوزير<sup>1</sup> المكلف بالمالية، وتضم ثمان مديريات مركزية، والمتمثلة في مديرية التشريع والتنظيم الجبائيين، مديرية المنازعات.

مديرية العمليات الجبائية والتحصيل، مديرية الأبحاث والتدقيقات، مديرية الإعلام والوثائق الجبائية، مديرية الإعلام الآلي والتنظيم، مديرية العلاقات العمومية والاتصال، مديرية إدارة الوسائل والمالية.

وعليه فإن المصالح الجبائية على المستوى المركزي تتمثل في المديرية العامة للضرائب وهي الهيئة التي تشرف على كل العمليات التي تخص الضرائب.

تحت السلطة السلمية لوزير المالية، ويرأسها مدير عام يعين بمرسوم تنفيذي، ويمثل الوزير المكلف بالمالية في أمام العدالة ولها مهام كثيرة ومتنوعة، وتضم ثمان مديريات مركزية، والمتمثلة

1 - يراجع في ذلك نص المادة، 05 من المرسوم التنفيذي، رقم 364/07، المؤرخ في 28/11/2007، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 75، المؤرخة في 02/12/2007.

في مديرية التشريع والتنظيم الجبائيين، مديرية المنازعات، مديرية العمليات الجبائية والتحصيل، مديرية الأبحاث والتدقيقات، مديرية الإعلام والوثائق الجبائية، مديرية الإعلام الآلي والتنظيم، مديرية العلاقات العمومية والاتصال، مديرية إدارة الوسائل والمالية.

## 1. مديرية المنازعات

تضم مديرية المنازعات أربع مديريات فرعية وتكلف بالسهر على التطبيق الحسن للتشريع والتنظيم المعمول بهما في معالجة قضايا المنازعات المقدمة للمصالح الخارجية، وأبداء رأي مطابق في قضايا المنازعات وفي طعون المنازعات المقدمة، ومتابعة تطوير المنازعات المقدمة إلى السلطات القضائية .

كما تسهر مديرية المنازعات أيضاً على تطبيق التشريع والتنظيم المعمول بهما في معالجة طعون الإعفاء المتعلقة بالوعاء والتحصيل وإعادة تقييم، ومتابعة ودراسة المنازعات المقدمة للدراسة من قبل اللجنة المركزية للطعون، بالإضافة لتحضير اجتماعات أشغال اللجنة المركزية للطعون وأعداد محاضرها، وتبليغ الآراء إلى مديريات الضرائب الولائية في الآجال القانونية والتأكد من تنفيذها للقرارات الصادرة عن لجان الطعون قصد التأكد من مطابقتها مع الأحكام القانونية والتنظيمية.

## 2 . مديرية الأبحاث والتدقيقات

تضم مديرية الأبحاث والتدقيقات أربع مديريات فرعية وتكلف بالسهر على التطبيق الدائم لحق الاطلاع والتحقيق والتفتيش والتأكد من التطبيق الصحيح للأحكام القانونية التي تحكمها، وتطبيق حق التحقيق والتفتيش في إطار محاربة التهرب والغش الجبائيين بمساعدة مصالح العدالة والأمن الوطني.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> . يراجع في ذلك نص المادة، 05 من المرسوم التنفيذي، رقم 364/07، المرجع السابق.

بالإضافة إلى قيام مديرية الأبحاث والدقيقات في كل منطقة من التراب الوطني بعمليات التحري والتحقيق والبحث بخصوص متابعة المكلفين بالضرائب عبر احترام القواعد الإجرائية التي تحكم عمليات الرقابة وتحديد شروط تطبيقها على الوثائق وضمان متابعتها، مع تصور الوسائل التي تسمح بضمان انتقاء أحسن للملفات الموضوعة للرقابة في مجال التدقيق ومراقبة المعاملات العقارية ومراقبة الوثائق، بالإضافة إلى متابعة ومراقبة التشريع والتنظيم المتعلقين بحقوق الطابع والرسوم العقارية وحقوق التسجيل... الخ.

### المطلب الثاني: الأشخاص الخاصة المكلفة بعملية التقييم

أسند المشرع الجزائري مهام التقييمات العقارية الى بعض مؤسسات للدولة، كما أسندها أيضاً لفئة أخرى وهي فئة الخبراء العقاريين، وعليه سنتناول في هذا المطلب دراسة المهندس الخبير العقاري والخبير القضائي.

### الفرع الأول: المهندس الخبير العقاري

من ضمن الأهداف التي جاء بها الأمر رقم 08/95 المؤرخ في 01/02/1995 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، هو إيجاد تعريف للمهنة، وذلك من أجل تفادي الغموض الذي اكتنفها لمدة طويلة، حيث أورد المشرع تعريف المهنة من خلال أحكام نفس الأمر ان ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري كأصل عام تكون من شخص طبيعي، يمكن ممارستها من شخص معنوي. تعتبر مهنة المهندس الخبير العقاري مهنة حرة حية تمارس حسب القائم بها وفق المرسوم 95/96 المؤرخ في 06/03/1996 المحدد ويضبط طرق ممارستها، وأشرف على الهياكل، وانما يهدف الى السير الحسن للمهنة والحفاظ على أخلاقياتها، كما ان مهنة الخبير المهندس العقاري يتجلى<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> . صونية بن طيبة، ضوابط واليات تسوية النزاعات المترتبة عن التقييم العقاري، المجلة الجزائرية للأمن والتنمية، المجلد 11، العدد 01، جانفي 2022، ص 339.

تخضع ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري، لتوفر شروط يتعلق بمؤهلات قانونية، علمية، نقابية محددة بموجب الأمر رقم 08/95.

### . دور المهندس الخبير العقاري في عملية التقييم.

تتخذ مهنة المهندس الخبير العقاري من العقار موضوعاً لها، حيث يتصل دور هذا الأخير بالملكية العقارية في مراحل شتى، بدءاً بإثباتها، تعميرها، ترقيتها، تقييمها، وصولاً إلى مساعدة القضاء على حل المنازعات المتعلقة بها، و سنتناول في هذا الفرع الدور الذي يقوم به المهندس الخبير العقاري في عملية تقييم الملكية العقارية، حيث تتم الاستعانة بالمهندس الخبير العقاري في عملية التقييم في حالات كثيرة نذكر منها على سبيل المثال لا الحصر حالة انتقال الملكية، حيث يساعد المشتري والبائع على ، وفي التقاضي يتدخل المهندس الخبير العقاري تحديد القيمة التجارية الحقيقية للعقار محل نقل الملكية في تحديد التعويض ، كما يتدخل في عملية التمويل العقاري وذلك بتحديد قيمة العقار محل الرهن لدى المؤسسات المصرفية، وذلك من خلال به في تحديد القيمة التجارية للعقار أو في حالة مراجعة سعر البيع في عقود البيع على التصاميم عندما يكون السعر قابلاً للمراجعة بالارتكاز على عناصر معينة كتغيرات سعر التكلفة وتطور .

على غرار جهات التقييم الأخرى كإدارة أملاك الدولة والإدارة الجبائية، يعتبر المهندس الخبير العقاري عنصراً رئيسياً في عملية التقييم العقاري في الجزائر، حيث نصت أحكام الأمر رقم 08/96 على دور هذا الأخير في تقييم الأملاك العقارية بمختلف أنواعها لقد أسند المشرع مهمة التقييم للمهندس الخبير العقاري على أهميتها على النحو السابق بنانه، دون أن يحدد معايير التقييم التي تمكن من الحكم على أدائه، ودون أن يحدد مجال تدخله حيث يقوم المهندسون الخبراء العقاريون بالتقييم<sup>1</sup>

وفق تقديرهم الخاص، إضافة إلى ذلك لم يشترط المشرع مؤهلات علمية أخرى من شأنها تغطية جوانب النقص في التخصص الأصلي الهندسي للمهندس الخبير العقاري. هناك طرق

<sup>1</sup> . يراجع في ذلك نص، المادة 125 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية العدد 21، المؤرخة في 23/ 04/ 2008.

تقييم عالمية تطبق للوصول للقيمة الحقيقية للعقار، تحتاج إلى مقيمين محترفين والمعرفة الجيدة بالقوانين التي تحكم السوق العقارية، إلى جانب الالتزام بالحيادية اتجاه الأملاك العقارية محل التقييم، بأن لا تكون لدى المقيم أي مصلحة شخصية أو ارتباط آخر بتلك الأملاك.

### الفرع الثاني: الخبير القضائي العقاري

يعد للخبير القضائي العقاري بصفته جهة من الجهات المكلفة بعملية التقييم العقاري، وذلك من خلال التطرق

وقد عرفت المحكمة العليا الخبرة القضائية: "الخبرة عملاً عادياً للتحقيق الذي هو من القانون وأنه يحق لكل جهة قضائية الأمر بإجرائها عملاً بالمبدأ الذي يخول مكتبه اللجوء إلى كافة الوسائل الكفيلة بتنويرهم في إطار ما ليس ممنوعاً قانوناً"، وعليه فإن الخبرة القضائية مهمة يتولاها خبراء في مختصين من بينهم الخبير القضائي العقاري، يكونون معتمدين ومحلفين لدى المجلس القضائي ومسجلين به، يلجأ إليهم في حالة حدوث نزاع.

وواجباتهم، على أنه يجوز أن يسجل أي شخص طبيعي أو معنوي في إحدى قوائم الخبراء القضائيين متى استوفى الشروط المحددة في هذا المرسوم، وقد بينت المادة 04 من نفس المرسوم تلك الشروط، حيث يجب أن يتمتع المترشح لمهنة الخبير<sup>1</sup>.

الميادين من الخبراء، وعلى هذا الأساس فقد أكد المشرع الجزائري مثله مثل مشرعي معظم الدول المعاصرة على وجوب توافر الجنسية الجزائرية لدى المترشح لمهنة خبير قضائي لأهمية الدور الحيوي العمومي الذي تقوم به هذه المهنة، وكذلك يشدد.

يكون محل ثقة المتقاضين ورجال القضاء والمحامين والمجتمع ككل.

<sup>1</sup> . يراجع في ذلك نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 310/95 المؤرخ في 10/10/1995، المحدد للشروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين وكيفية كما يحدد حقوقهم وواجباتهم، الجريدة الرسمية العدد، 60 المؤرخة في 15/10/1995.

حيث يجتمع كل مجلس قضائي في جمعية عامة لإتمام وضع قائمة الخبراء بالمجلس القضائي، وهذه الجمعية تتكون من قضاة المجلس القضائي والنائب العام ونوابه، وخلال هذه الجمعية العامة أسماء الخبراء المشطوبة أسماؤهم لأسباب قانونية كالوفاة أو انتقالهم إلى جهات أخرى أو تعرضهم لعقوبات تأديبية... الخ، وتضاف أسماء الخبراء الجدد وتُجرى المداولة بعد استطلاع رأي النيابة العامة وتحدد قائمة بأسماء الخبراء الذين تتوفر فيهم الشروط المذكورة سابقاً ولا تعد نهائية إلا بعد المصادقة عليها من طرف وزير العدل.<sup>1</sup>

وبعد أن تُجرى تحريات عن ماضي المترشح يستلم الاعتماد، أي أنه يتم تعيينه وتحديد الإقليم الذي يعمل فيه لدى مجلس قضاء محدد، عندها يقصد المجلس المذكور، ويستدعيه النائب العام ليطلب من المجلس أن يشهد تأدية يمينه، الذي يعد إجراءات جوهرية يُؤدى قبل مباشرة الوظيفة، هذه اليمين كافية لكل مهمة يعين فيها الخبير القضائي، أن يطلب من الخبير أن يقسم ويحلف مرة أخرى عند تعيينه للقيام بالمهمة التي يأتمنه عليها، وذلك في المنازعات الجدول وتأدية اليمين أمام القاضي المعين من الجهة القضائية قبل مهمته، وفي هذا.<sup>2</sup>

تنص أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: يؤدي الخبير غير المقيد في قائمة الخبراء، اليمين أمام القاضي المعين في الحكم الأمر بالخبرة.

### 3. دور الخبير القضائي أمام القضاء في عملية التقييم العقاري

نتناول ثلاث عناصر رئيسية حيث نعالج إجراءات استعانة القضاء بالخبير القضائي العقاري ودور هذا الأخير في عملية تقييم الملكية العقارية أمام القضاء المدني ثم دوره أمام القضاء الإداري.

<sup>1</sup> - صونية بن طيبة، المرجع السابق، ص 340.

<sup>2</sup> - يراجع في ذلك نص المواد 03 / 07 من المرسوم التنفيذي رقم 310/95.

## أ . إجراءات استعانة القضاء بالخبير القضائي العقاري

يتم تعيين الخبير إما تلقائياً من طرف القاضي أو بناء على طلب أحد الخصوم مع إمكانية تعيين عدد من الخبراء من نفس التخصص أو من تخصصات مختلفة سواء كانوا مقيدين في قائمة الخبراء أو غير مقيدين، شريطة أن يؤدي الخبير غير المقيد في قائمة الخبراء اليمين أمام القاضي المعين في الحكم الأمر بالخبرة وتودع نسخة من محضر أداء اليمين في ملف القضية.

مع ذلك نشير إلى أن المحكمة غير ملزمة قانوناً بالاستجابة للطلب المقدم من الخصوم بغية تعيين خبير، إلا في الحالات التي أوجب فيها القانون الاستعانة بالخبراء مثل ما هو مقرر في المادة 187 من القانون التجاري بالنسبة للتعويض الاستحقاق.

وفي حالة تعدد الخبراء المعيّنين يقع عليهم إنجاز أعمال الخبرة معاً وأعداد تقرير واحد، أما إذا اختلفت آراؤهم وجب على كل واحد منهم تسبب رأيه، وهو ما استقر عليه<sup>1</sup>

هذا ويقوم القاضي بتحديد مبلغ التسبيق الذي يكون مقارباً للمبلغ النهائي المحتمل لأتعاب ومصاريف الخبير، وكذا تحديد الخصم أو الخصوم الملزمين بإيداعه في أجل معين. وبالنسبة للحكم الأمر بالخبرة فلا يجوز استئنافه أو الطعن فيه بالنقض إلا مع الحكم الفاصل في الموضوع، وهذا ما استحدثته نصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث تم وضع حد للجدل الطويل المتعلق بالتكليف القانوني للأحكام الصادرة قبل الفصل في الموضوع بين تحضيري وتمهيدي، ومدى قابليتها للاستئناف، كما يمكن استبدال الخبير بموجب أمر على عريضة من طرف القاضي الأمر بالخبرة، إما بسبب رفض الخبير<sup>2</sup>.

1 . عبد الكريم حرز الله، المرجع السابق، ص 100.

2 . يوسف دلاندة، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة، دار هومة، الجزائر، بدون طبعة، سنة 2014، ص 157.

وبعد ذلك يتم إيداع التقرير لدى كتابة ضبط المحكمة التي أمرت بالخبرة، ويتم تبليغه إلى الأطراف، وللمحكمة أن تنظر وتقدر بعد رجوع القضية إلى الجدولة ومناقشة التقرير من قبل الأطراف أو محاميهم.

يمكن للقاضي أن يؤسس حكمه على نتائج الخبرة بأكملها أو يأخذ بجزء منها أو يعدلها مادام غير ملزم برأي الخبير، وللخصوم أن يبدوا كل ما لديهم من ملاحظات وأوجه دفاع عن حقوقهم وقت النظر في الموضوع وأبداء ما لهم من تحفظ أثناء مناقشة الخبرة، وهنا القاضي إذا أراد استبعاد نتائج الخبرة ما عليه إلا التسبب تفادياً للتعسف الملاحظ أحياناً في هذا المجال، وهذا طبقاً لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08.

وقيمتها حتى يتسنى تسجيلها وشهرها، وبالتالي إمكانية تنفيذ الحكم القاضي بالقسمة، ويجب على القاضي أن يقوم بتوزيع هذه الحصص القسمة، فإذا كانت الحصص متساوية جرت القسمة بطريقة القرعة وعلى أساس أصغر نصيب، فإذا كان هناك مثلاً شركاء أو ورثة وكانت أنصبتهم هي النصف،

ترجع إلى تكوين الحصص، ويجب أن يفصل فيها القاضي قبل الفصل في دعوى القسمة وهذا طبقاً لأحكام القانون المدني: "تفصل المحكمة في كل المنازعات، وخاصة منها ما يتعلق بتكوين الحصص<sup>1</sup>."

يعتبر تكوين الحصص القلب النابض للقسمة القضائية، وفيما يخص تكوينها بطريقة متساوية فإن هذا لا يعني أن كل شريك يجب أن يحصل على نفس الحصة التي حصل عليها غيره من الشركاء، فهذا لا يمكن تصوره مع وجود حقوق غير متساوية، ولكن يقصد بالتساوي هنا الحصول على حصص متساوية في الحق، ويجب توزيع الحصص بين الشركاء كل بقدر

1. نعيمة فحايرية، المرجع السابق، ص 46.

المشاع ووجود بين الشركاء غائب أو ناقص الأهلية فتصبح القرعة ملزمة.

وتجدر الإشارة في هذا الشأن إلى أن هناك بعض القضاة الذين يتنازلون عن بعض مهامهم للخبراء والمتمثلة في إجراء القرعة بين الشركاء، فيقوم الخبير العقاري بإجراء القرعة وتوزيع الحصص بين الشركاء بدلاً من القاضي، فيدخل في صميم عمله، وهذا يعدّ خرقاً للقانون، وعليه يجب أن يتفطن له القضاة وذلك بالحد من تجاوز الخبراء لمهامهم والتي تبقى مهمة فنية لا قانونية.

ويكون هذا المعدل النقدي مضمون بامتياز المتقاسم والقسمة القضائية بمعدل استثناء كما هو ظاهر في نص المادة 725 من القانون المدني الجزائري، وبالتالي يجوز للشريك الذي لم يتحصل على كامل حصته عيناً أن يعارض في تكوين الحصص على أساس المساواة في القيمة، ويكون على المحكمة أن تأمر بتحقيق المساواة العينية بين الحصص، وفيما يخص وقت تقييم الحصص فلكي يتحدد مقدار المعدل النقدي الذي سوف يدفعه صاحب الحصة الكبيرة، فإنه يلزم أن يسبقه تحديد قيمة العقار الشائع كاملاً، ثم تحديد قيمة ما آل إلى كل شريك، فالحكمة من تقييم العقار الشائع هي تمكين الخزينة العمومية من استيفاء حقوقها عند تسجيل الحكم<sup>1</sup>، وبعد أن يقوم الخبير بمهامه، يقدم تقريره إلى كتابة ضبط الجهة القضائية النازرة في الدعوى، وفي<sup>2</sup>.

حال عدم وجود منازعات تجرى القسمة وتثبت المحكمة ذلك في محضرها وتصدر حكماً بإعطاء كل شريك نصيبه مفرز.

ويلجأ إلى الخبرة في المواد الإدارية في المنازعات ذات الطابع الإداري مثل نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، وما ينجم عنها من اعتراض المنزوع منه الأملاك على التعويض المقترح، وطلب نذب خبير مختص لتقييمها والحصول على تعويض عادل ومنصف، وكما يلجأ القاضي

1. فتحي فيسه ورباجي ومنور حطابي، المرجع السابق ص 39.

2. نعيمة قحايبة، المرجع السابق، ص 47.

الإداري إلى الخبرة في المنازعات الضريبية أي المنازعات المتعلقة بصحة أو شرعية ربط الضريبة، ودور القاضي الإداري هنا<sup>1</sup>.

ينحصر ما إذا كانت الضريبة محل النزاع قد أسست وفقاً للقانون الجبائي أم لا ويتطلب ذلك طريقة حساب الضريبة وهو جانب فني محض يخرج عن الاختصاص الأصيل للقاضي الإداري، لذلك يندب خبير مختص في الجباية وفقاً للمادة 01/126 من الإجراءات الجبائية... الخ.

وعليه نتناول صورة من صور الاستعانة بالخبير العقاري القضائي من طرف القاضي الإداري والمتمثلة في حالة نزاع بشأن قيمة التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة.

تنص المادة 677 من القانون المدني أنه لا يمكن أن يحرم أي كان من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون، غير أن للإدارة الحق في نزع الملكية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل، وإذا وقع خلاف في مبلغ التعويض وجب أن يحدد هذا التعويض بحكم قضائي.

لذلك ضمن المشرع مسألة لأجل المصلحة العامة، أي واجب تقديم المصلحة العامة على المصلحة الخاصة، ولقد أوضح المشرع كيفية نزع الملكية والإجراءات، ويجب أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلاً ومنصفاً ويغطي كل ما لحقه من ضرر وما فاته من كسب بسبب نزع الملكية، ويحدد هذا المبلغ حسب القيمة الحقيقية للأموال العقارية في السوق العقارية وقت نزع الملكية.

وقد يقع نزاع حول تقييم الأملاك المنتزعة، السابق التقييم ويراها زهيداً، ولا يمثل القيمة الحقيقية للأملاك، فيلجأ إلى القضاء الإداري طالباً نذب خبير عقاري لتقييم هذه الأملاك حسب قيمتها الحقيقية وكذا الأسعار المرجعية ينظر القاضي الإداري في صحة إجراءات نزع الملكية ومشروعية قرار نزع الملكية إذا طعن فيه بمخالفة القانون أو شابه عيب من العيوب الموجبة لإلغائه كما ينظر القاضي الإداري في تقييم التعويض المتنازع فيه إن كانت الدعوى ترمي إلى

<sup>1</sup>. يراجع في ذلك نص، المادة 145، من قانون 08/09، المرجع السابق.

إعادة تقييم الأملاك المنزوعة بدعوى أن تعويض الإدارة جاء زهيداً ولا يمثل القيمة الحقيقية للأملاك المنزوعة وابطاله<sup>1</sup>.

وتحدد مهمة الخبير بدقة حتى يتقيد بها ولا يخرج عنها أو يتجاوزها، ومن مهام الخبير العقاري في هذه الخبرة، أن يقوم باستدعاء الأطراف وسماعهم، اجراء معاينة دقيقة ووصف للأملاك المنزوعة (أرض وفضاء، بنايات، محلات تجارية.. الخ)، بالإضافة لتحديد طبيعة هذه الأملاك، موقع هذه الأملاك منطقة حضرية أو منطقة ريفية، أرض فلاحية، أرض صالحة للبناء، مساحة الأراضي، طبيعة التربة البنائيات، الطوابق، تحديد المساحة بدقة سواء للبنائيات أو الأراضي... الخ.

يستعين بغيره في معرفة المسائل التي يستعصي عليه الإلمام بها، وقد قضت محكمة النقض المصرية<sup>2</sup>: بأنه لا حرج على الخبير في أن يستعين عند القيام بمهمته بما يرى ضرورة له من المعلومات الفنية التي يستقيها من مصادرها متى كان الرأي الذي ينتهي إليه في تقريره هو نتيجة لأبحاثه الشخصية مادامت ستصبح مناقشة بين الخصوم ومحل تقدير موضوعي من المحكمة". وفي الأخير بعد إجراء الخبرة يقدم تقرير الخبرة للمحكمة، ولها السلطة في تقدير قيمة العمل المطروح أمامها، وهي التي تملك وحدها تقييم عمل الخبير بناء على سلطتها الموضوعية في ذلك، ورأي الخبير رأي استشاري لها أن تأخذ به كله أو بعضه<sup>2</sup>.

من خلال دراسة هذا الفصل توصلنا الي تقييم الضريبة على العقار موضوع البالغة الأهمية:

حولنا إعطاء نظرة عامة عليها من عدة جوانب حيث ركز على توضيح المفاهيم الفقهية والقانونية المرتبطة به ومع أسس والمبادئ الأساسية التي يقوم عليها، كما أبرز العوامل المؤثرة في قيمة العقاري، التعامل بما يتناسب مع أوضاع السوق وتغيرات الأسعار.

1- كريم حرز الله، المرجع السابق، ص 109،

2- زيدان بوريس، المرجع السابق، ص 43.

كما اشارنا الى أهمية التقييم العقاري باعتباره أساسا لاتخاذ قرارات مهمة، مع الإشارة الي ان عملية التقييم تعتمد على أساليب علمية دقيقة لتحديد القيمة المالية لمختلف أنواع العقارات حسب العوامل المختلفة.

وفي نهاية الموضوع أدركنا انه لا يمكن ان يتم عملية التقييم بشكل عملي وسليم الأمن خلال هيئات مختصة تمتلك الخبرة والكفاءة، وان هذه العملية تحتاج تنظيم وتشريع يضبط اساليبها وفقا للمعايير المختلفة.

## الفصل الثاني

---

طرق معالجة المشرع الجزائري  
للتقييم الضريبي على العقار

---



يتمثل تقييم الضريبة علي العقاري أحد الأعمدة الحيوية في المنظومة الضريبية الاقتصادية والعقارية للدولة والركيزة الأساسية المحفظة علي هذه الثروة من التلاعبات ، اذ يعد الأداة الفنية التي تستخدم لتقدير القيمة السوقية للعقار، ارتباطه المباشر بالنظام الضريبي حيث تعتمد سلطات الضرائب على نتائج التقييم لتحديد مقدار الضريبة العقارية مستحقة مما يجعل طريقة معالجة على مستوى مصالح الدولة في مكاتب التقييم سوى كان ذلك على مستوى المديرية او مفتشيات او المركز الجوازي الجديدة امر تقنى ويكون ذلك عبر عدة مراحل أساسية ومهمة تحفظ حقوق الدولة والمكلف معنا .

## المبحث الأول: تقييم على نطاق مكاتب مراقبة التقييمات

تبدأ عملية تقييم على مستوى المكاتب الخاصة التي خصصتها الدولة عبر كامل مديريات الضرائب والمفتشيات التابعة له، من أداء مكاتب مراقبة التقييمات العقارية ومدى التزام هذا المكاتب بمراقبة المستمرة، وبجودة مراجعتها لتقارير المقادمة لهم وان التقييم العقاري يمكن ان يشمل التقييم من جوانب مختلفة لتأمين فعاليتها وكفاءتها، حيث تمر كل العقود الرسمية التي تتم فيها نقل الملكية من الأشخاص الي اخر او تنازل او هبة براقبة اللازمة حسب ما نص عليها القانون.

ومن هنا كانت محولتا دراسة هذا الموضوع من عدة جوانب حيث حولنا التطرق في هذا المبحث الي مطلبين المطلب الأول تناولنا فيها، تقييم ضمن مفتشية التسجيل والطابع والمطلب الثاني تقييم ضمن مكتب مراقبة التقييمات.

### المطلب الأول: تقييم ضم مفتشية التسجيل والطابع

تعتبر المفتشية التسجيل والطابع الإدارة المخولة للقيام بإجراءات التسجيل، التي يقوم بها بهذه الأعمال موظف عمومي يحمل رتبة مفتش ضرائب على الأقل، وطبقا للإجراءات التي تهدف من خلاله إلى تحليل التصرف الحاصلة او الق ظهاره في سجالة مختلفة عبر المفتشية، وبحيث يمكن ان يكون هذا التحليل تصفية وحساب الرسوم المستحقة وتحصيلها عبر مراحل تقييم التي يمر فيها العقد الأشهار ويعتبر الإطار القانوني المرجعي لمفتشيات التسجيل والطابع<sup>1</sup>.

وتشرف على مفتشية التسجيل والطابع المديرية الولائية للضرائب، وتضم خمس مكاتب وهذا المكاتب هي كما يلي:

1. مكتب رئيس مفتشية التسجيل.

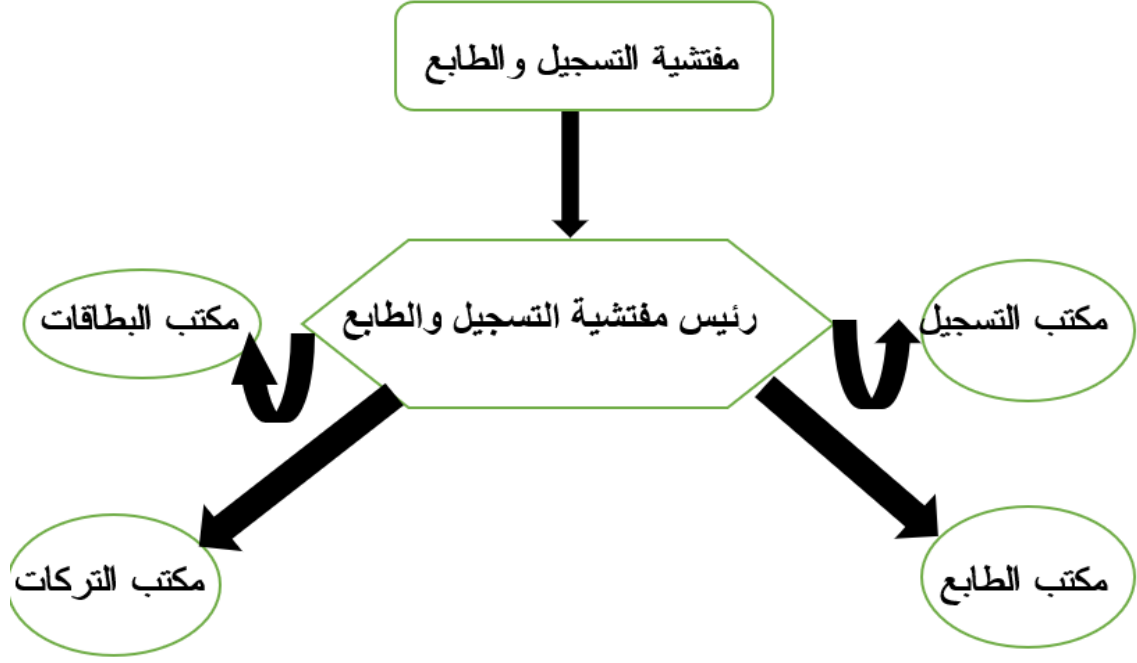
2. مكتب التسجيل .

3. مكتب الطابع .

1. ورده العزاوي، محمد امين سليمان عثمان، المرجع السابق، ص 12.

4. مكتب التركات .
5. مكتب الطاقيات.

الشكل 01.01: الهيكل التنظيمي لمفتشية التسجيل والطابع.



المصدر: من إعداد الطالبة اعتمادا على مفتشية التسجيل والطابع الولائية الوادي

حيث ان اختصاص هذه مفتشية هو اختصاص إقليمي يعتمد على معطيات وحدود إدارية وجغرافية في مديرية الولائية للضرائب حسب إقليم كل الولاية.

يقصد بالاختصاص وهو الولاية للقيام بالتصرف القانوني وظيفيا، وينطبق فيها ما يتعلق بالاختصاص الوظيفي على وظيفة مباشرة التسجيل وهي وظيفة القائم بالتسجيل، يخص مباشرة التسجيل فإن الموثق هو الضابط العمومي المكلف بمباشرة إجراءات تسجيل عقود البيع العقارية كأصل عام بمراعاته الشخص الذي حررها تطبيقا لنص المادة 10 من القانون.<sup>1</sup>

1. هاجر بضياف، سناء شيخ، آليات الحد من الغش الضريبي في البيوع العقارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، الجزائر مجلة القانون المجتمع، المجلد 09، العدد 01، سنة 2021، ص 314.

06-02 المنظم لمهنة التوثيق، أما البيوع الإدارية المنجزة التي يحررها مدراء أملاك الدولة في الولاية فهي معفاة من الضريبة.

هذا فيما يخص الاختصاص الوظيفي لمباشر التسجيل، أما الاختصاص الوظيفي للقائم بالتسجيل فيؤول لقبض الضرائب المختصة بمفتشية التسجيل والطابع، وهي هيئة عمومية تابعة لمديرية الضرائب الولاية والخاضعة هي الأخرى لوصاية وزارة المالية باعتباره الموظف المكلف بتحصيل المنصوص عليها في المحافظة على حقوق وضمانا لحق الدولة في تحصيل الضريبة.

أما بخصوص الاختصاص الإقليمي فإنه يلتزم به الموثق لأنه يمكن أن يبرم العقود على المستوى الوطني بدون أي تقييد بالاختصاص فإن الموثق هو المكلف القانوني بمباشرة اجراء التسجيل، فإن المنتفع من العقد هو المكلف الحقيقي بدفع المبلغ المستحق التي تقع على عاتقه من أمواله الخاصة باعتباره المستفيد الأول فعليا إتمام التصرف القانوني لا فهو معرض لعقوبات جبائية في حالة التملص وعدم التسديد هذا الالتزام.

هذا عن الاختصاص المكاني للموثق، ومسألة التسجيل التي يقوم به فيتم في قبضة الضرائب التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل البيع.

أما بخصوص الاختصاص الزمني فهو المهلة أو الأجل القانوني المحدد لتسجيل عقد البيع العقاري الذي أزم المشرع الموثقين بتسجيل عقودهم في مدة القانونية وكان في أجل شهر ابتداء من تاريخها ابرام هذا العقد، حسب ما نصت عليه المادة 58 من قانون التسجيل اذا صادف آخر أجل التسجيل يوم عطلة فإنه يمتد ذلك يوم بعد العطلة الرسمية وذلك وفقا لما تنص عليها المادة 74 من قانون التسجيل، وقد اشترطت في المادة 73 من قانون التسجيل الأيام التي تكون فيها أبواب مكاتب التسجيل مفتوحة أي أيام العمل عادية، وهذا حسب<sup>1</sup>

1. هاجر بضياف، سناء شيخ، آليات الحد من الغش الضريبي في البيوع العقارية، المرجع السابق، ص 315.

يعتبر يوم عطلة، وأيام الأعياد التي حدده القانون وعندما لاقتضاء بعد ظهر اليوم الذي تشرطه الإدارة من أجل الغلق الشهر للعملية الحسابية بمصلحة التسجيل وتعلق أيام وساعات الافتتاح والغلق على مدخل كل مصلحة.

وتعتبر آجال في مدة التسجيل من النظام العام وفق الي القواعد العامة منصوص عليها في القانون، إذ يترتب على عدم الالتزام به غرامات مالية يتحملها أي الضابط العمومي الذي يقع عليه مباشرة إجراء التسجيل.

حيث نقول عمل مفتشية التسجيل والطابع طبق الأمر 105/76 والمؤرخ في 9/12/1976 المتضمن قانون التسجيل والذي يتعلق بجوانب التقييم العقاري والرسوم المفروضة وصلاحيات مفتشية التسجيل والطابع.

يتكون هذا القانون من عدة أبواب أهمها: احكام عامة، التسجيل الإجباري حقوق التسجيل، الحقوق الثابتة والحقوق النسبية، إجراءات إعادة التقييم، حقوق الطابع، المراقبة والعقوبات.

### الفرع الأول: دور مفتشية التسجيل والطابع من الناحية القانونية

تلعب مفتشية التسجيل والطابع دور جبائي ورقابي بحت وتنفيذي في نفس الوقت حيث تقوم بالعمال التالية:

اولا: تسجيل العقود والوثائق: وهي كل الوثائق الخاضعة للرسم منها (عقود بيع، الهبة، التنازل ومعاوضة.... الخ). من ذلك الموثقون، والمحامون، وغيرهم.

تعتبر عملية التسجيل من أهم المراحل التي تتم على مستوى مصلحة التسجيل والطابع لدى مديرية الضرائب بالولاية المختصة اللبنة الأولى الاستيفاء حقوق الدولة من الجباية العقارية والمحافظة على حقوق الخزينة أي كان تصرف، ونظرا للأهمية التي تكتسيها وبالباغة لهذه العملية تدخل المشرع لتنظيمها وبيان إجراءات المترتبة على ذلك، والأثار التي تتركها<sup>1</sup>.

إذا كان المشرع قام بتنظيم لمرحلة التسجيل بشكل مفصل الأ أنها بتعد عن تعريف هذه العملية، وقد تميز في ذلك على اعتبار أن تعريف لا يندرج ضمن اختصاص التشريعي إنما ترك في ذلك العمل الي الفقهي، وفي جانب كان على الفقه تعريف هذه عملية بأنها العملية إدارية

1. الأمر رقم 105/76، المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية لسنة 1977، العدد، 15.

التي يقوم بها الموظف العمومي مؤهل كما نص على ذلك القانون تابع الإدارة لهيئة العمومية مختصة طبقا لإجراءات، ليتم حفظ أثر العملية القانونية بمقابل ضريبة تسمى الرسوم وحقوق التسجيل تدفع بصفة إجبارية ونهائية وسابقة عن إتمام هذه العملية. **ملحق رقم (01)**

إجراء التسجيل، كما جاء ذكره تعريفه الدليل الجبائي للتسجيل الذي صدرتها المديرية العامة للضرائب بأنه "شكلية منجزة من طرف موظف عمومي مكلف بالتسجيل حسب كفايات متعددة يحددها القانون"<sup>1</sup>.

**ثانيا: فرض رسوم التسجيل والطابع:** طبقا لما نصت عليها القوانين الجبائية والمعمول بها قانون، يحسب الرسم حسب نوع العقد، وطبيعة هذا العقار، والجهة المستفيدة منه.

**ثالثا: التحقق من صحة التصريحات الخاصة بقيمة العقارات** وهذا العمل تقوم مفتشية التسجيل بعد استلام التصريحات من المؤثقين وغيرهم من لديها مصلحة تسجيله بقيمة العقار المراد تحقق منه.

**رابع: اتخاذ إجراءات تصحيحية (إعادة التقدير)** عند وجود شك أو تدني في القيمة الحقيقية وتكون غير مطابقة للقيمة السوقية المعمول به اتخاذ إجراءات إعادة التقييم.

### الفرع الثاني: مراحل معالجة التقييم العقاري دخل المفتشية التسجيل والطابع

تعتبر هذا المرحلة من اهم المراحل التي تمر به المفتشية وهي تضم عدة من النقاط الهامة وتتمثل فيما يلي:

#### أولا: المعالجة الأولية للعقد المقدم

1. عند تقديم عقد (بيع، الهبة، التنازل.....الخ)<sup>2</sup>

2. استلام العقد: يتم تسلم العقد في سجل العقود من طرف المصلحة ويقوم العون المكلف بذلك فحص خاص هوية الأطراف، والتحقق من موضوع العقد (عقار، قطعة ارض، مبني او

<sup>1</sup> وزارة المالية، الدليل الجبائي للتسجيل لسنة 2019، ص 08.

<sup>2</sup> الأمر رقم 105/76، من قانون التسجيل، المرجع السابق.

غير مبني)، القيمة المصرح بها، المرجع الوطني لأسعار العقار العقارات، المعاملات السابقة في نفس الحي أو القطاع.

### أ الأطراف العقد:

من أجل اجراء عملية تسجيل عقود البيع العقارية فان علي عون التسجيل التحقق من مدى استيفاء كل الرسم والحقوق مقررة الواجب الدفع، وهو خمسة بالمئة من الثمن مبلغ المصرح به، وعلى العون إعادة مراقبة الوثائق التي تودعه فيها جراء التسجيل ومدى مطابقتها الإجراءات القانون، وفي نص قانون التسجيل تنص على شروط جوهرية يجب مراعاتها تتعلق بتعيين الأطراف المتعلقة العقد والعقارات على النحو الآتي:

التعيين الدقيق أطراف العقد أصحاب الحقوق سواء كانوا من الأشخاص طبيعيين أو معنويين، فالتعيين وهو شرط أساسي جوهري لقبول إجراءات التسجيل، وفي حالة الإخلال بهذا يرفض هذا الإجراء طبقا لما نصت عليها المادة 138 من قانون التسجيل.

يرتكز تعيين أطراف على هوية الشخص تحديد الاسم، اللقب، الموطن، تاريخ ومكان المجالد، رقم بطاقة التعريف الوطنية، ومكان تسليمها، ونفس اجراء بالنسبة للممثل القانوني للشخص المعنوي.

تعيين العقار مراد البيع تعيينا دقيقا من حيث موقعه إذا كان في المنطقة الريفية أو الحضرية، بالإضافة إلى تحديد مساحته الحقيقية وطبيعته لهذا العقار، وكذا مكوناته الأساسية، ولا تعيين العقار دور كبير في مراقبة مفتش التسجيل على صحة التصريح بالثمن، وعلى اعتبار أن العقار هو أحد اساسيات المحل عقد البيع، فإنه يتعين الإشارة إلى الثمن البيع ليس فقط باعتباره الوجه الثاني للمحل، بل أيضا نظر لكونه العنصر الأساسي في تحديد حقوق الواجب دفعه الي الدولة<sup>1</sup>.

ب . موضوع العقد: وهي مرجعة لما جاء في هذا العقد من نوعية الأراضي او العقارات سوى كانت هذه الأراضي مبني او غير مبني او العقار فلاحي، وهي موضوع هذا العقد.

ج . القيمة المصرح بها: تتم هذه العملية بمقارنة السعر مع السعر المرجعي للمنطقة حسب:

<sup>1</sup> . زبدي جميلة، إجراءات نقل الملكية في عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون،

جامعة العربي بن مهدي أم البواقي، نوقشت، سنة 2012، ص 65.

. المرجع الوطني لأسعار العقارات المعتمد من وزارة المالية.

. المعاملات السابقة التي أجريت في نفس الحي والقطاع وكذا التي أجريت على نفس العقار.

وإذا تبين ان قيمة المصرح بها منخفضة بشكل غير مبرر يتم رفع شبهة تقييم منخفض الي مكتب مراقبة.

**ثانيا: إحالة العقود المشكوك فيها الي مكتب مراقبة التقييمات**

في حال في قيمة العقار شك ترسل المفتشية نسخة من العقود الي مكتب المراقبة العقارية يقوم مكتب بمائلي:

1 . دراسة فنية وتقنية معززة بالبيانات المرجعية.

2. مقارنة مع صفقات المماثلة.

3 . اعداد تقرير يحدد القيمة السوقية الحقيقية للعقار.

**ثالثا: استلام التقرير وصدار اشعار إعادة التقييم**

بناء على التقرير مقدمة من مكتب مراقبة التقييم تقوم مراحل التالية:

1 . تصدر المفتشية اشعار رسميا بإعادة التقييم<sup>1</sup>.

2. يتم احتساب الفارق الجبائي:

أ. الفرق بين القيمة المصرح بها والقيمة المقدرة.

ب . تطبيق نسبة الرسم المناسبة على الفارق.

3 . يبلغ المكلف بالضريبة عن طريق مع اشعار الدفع الجديد.

**رابع: إدارة الطعون**

للمكلف بضريبة الحق في الطعن

1 . زيدي جميلة، إجراءات نقل الملكية في عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 66.

1. تقديم طعن اداري: يمكنه تقديم طلب امام المفتشية التي أصدره هذا الأمر خلال 30 يوم

ويجب أن يكون مرفقا بمبررات قانونية أو خبرة مضادة.

2. في حال الرفض، يحال هذا النزاع الي:

أ. لجنة الطعن الجبائي الولائية.

ب. في حال استمرار النزاع يحال الي القضاء الإداري<sup>1</sup>.

### جدول رقم 2.1: يلخص طرق المعالجة

المرحلة	المسؤول	اجراء المستخدم
فحص اولي	مفتشية التسجيل والطابع	مقارنة بالقيمة المرجعية الجدول المحلية
رفع شبهة	مفتشية التسجيل والطابع	إحالة الي مكتب المراقبة
التقييم الفني	مكتب التقييم العقاري	دليل الأسعار التحليل الميداني الصفقات المشابهة
اتخاذ قرار جبائي	مفتشية التسجيل	اشعار بإعادة التقييم وتعديل مبلغ الرسم
الطعن	المكلف بالضريبة	طعن اداري، لجنة الطعن قضاء اداري

المصدر: من إعداد الطالبة واعتمادا على معطيات من مفتشية التسجيل والطابع.

### المطلب الثاني: ضمن مكتب مراقبة التقييمات

تتم العمل بهذا المكتب تحت مسؤولية وإشراف المدير الفرعي للرقابة الجبائية، حيث تتم العمليات تدقيق والرقابة على القيم والاسعار المقدمة والمصر بها، ويأذن بالزيادة او تعديل في مبلغ المستحق عند اقتضي الأمر ذلك. ويشرف على تسييره وعمل رئيس المكتب بالتنسيق مع رئيس فرق التقييمات الخاصة، ويتكون من:

<sup>1</sup>. هاجر بضياف، سناء شيخ، آليات الحد من الغش الضريبي في البيوع العقارية، ص 316.

الفرع الأول: الهيكل وعمال التقنية لمكتب مراقبة التقييمات

يعتبر مكتب مراقبة التقييمات على مستوى المديرية الولائية للضرائب وتابع الي المديرية الفرعية الرقابة الجبائية حسب كل ولاية وهو من المكاتب المهمة فيها حسب مهام الفنية والتقنية التي يقوم به.

أولاً: الهيكل التنظيم الداخلي المكتب

**1 . رئيس مكتب مراقبة التقييمات:** وهو الموظف لدي الدولة الذي يحمل رتبة المفتش فما فوق المكلف بعادة ببرمجة العقود المعاد للعملية تقييمها، وإجراء اعادة تحيين الأسعار المرجعية حسب السعر المدرجة في وزارة المالية للعقارات لكل سنتين والقيام بمراقبة عمل فرق تقييمات ومراقبة مردودية عملهم .

**2 . فرق التقييمات:** وتتكون من رئيس فرق التقييم المكلف بمتابعة عمليات بالمكتب والمصادقة على التقييمات المعدة من طرف الأعوان، ومرافقتهم أثناء الزيارات الميدانية المعاينة العقارات، إذ يجب أن يكون أعضاء هذه الفرق برتبة مفتش رئيسي على الأقل تقدير، كما يمكن أن تعتمد على فرقة أو أكثر حسب المكانيات البشرية لعمليات التقييم<sup>1</sup>.

ثانياً: مهام المكتب

وتتم المراقبة وعمل المكتب وفق أمرين اثنين وهما:

**1 . المقارنة مع أسعار مرجعية التي تحددها الإدارة الجبائية عن طريق وزارة المالية وفقاً لمعايير محددة.**

**2 . طبقاً المرسوم التنفيذي رقم 273/93 المؤرخ في 10/11/1993 الذي يبين طرق تقييم وتحديد القيم الحقيقية التي ويبنى عليها عملية التقييم النوع العقارات المبنية والغير مبنية من اجل تحديد وعاء الضريبة.**

<sup>1</sup> . يراجع في ذلك نص المادة 39، من قانون الإجراءات الجبائية، المرجع السابق .

3. اقتراح إعادة التقييم علي حسب نوع العقد المقدم الي مصلحة من مكتب البطاقات عند اكتشاف أي خلل في التصريح او نقص في مبلغ.

4. اعداد محاضر فنية خاصة العقار او العقد بعد تقديمه الي دراسة.

### ثالثا: أدوات العمل التقنية بمكتب

1. المرجع الوطني للعقار وتعتبر من اهم الأمور الي يعتمد عليه في عملي التقييم وذلك لوجود سعر موحد حسب انواع العقارات ولمساعدة فرقة التقييمات أجد حل.
2. الخريطة الجغرافية التي تمثل نوع العقارات وموقع محدد لعقار حسب المناطق الجغرافية لهذه العقارات (وسط في المحيط في البعيد).
3. قواعد بيانات العقود السابقة والتي وقعت فيها معاملات في نفس العقار ومقارنتها مع الجديدة.
4. برامج التحليل العقاري وهو برنامج مخصصة في برنامج اكسل يسعد في العمل<sup>1</sup>.
5. بعض مفتشيات استعانة بخبراء عند اللازم وإذا تطلب امر ذلك في مجال العقار.

### الفرع الثاني: معالجة في مكتب المراقبة التقييمات والمركز الجوازي

تعتبر هذه المرحلة من العمل من اهم التي يقوم بها سوى مكتب التقييمات بالمديرية الولائية للضرائب او المركز الجوارية للضرائب، وتتمثل طريقة المعالجة في هذه المصالح والتحقيق من القيمة المصرح بها من الأطراف المتعاقدة ومقارنة بقيمة الحقيقية والمعتمدة من طرف الإدارة.

### أولا: معالجة في مكتب التقييمات

واستنادا لما سابق ذكره يقوم هذا المكتب بعدة تدابير للقيام بعملية التقييم وهي:

1. دراسة عقد خاصة بتغير الملكية من حيث شكلها: في هذه المرحلة يعمل المكتب مراقبة التقييمات باستلام ملخصات الخاصة بالعقود ودراستها من حيث نوع (بيع، مبادلة، هبة ...) الذي يوضح تغير الملكية من شخص الى اخر، ومن حيث الرسم الذي سيدفع إذا كان مسجل لرسم

<sup>1</sup>. فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2010، ص113.

ثابتة او نسبية والعقود معفى كعقود الهبة التي تستوفي الشروط (إذا كان نقل للملكية بين القارب من الأصول إلى الفروع).

وبعد ذلك يقوم كل من رئيس المكتب مع رئيس فرق التقييم بتفحص هذه الملخصات واستثناء منها المنقوصة التصريح ومشبوهة تحتوي على تجاوزات، ليتم برمجتها في شكل برنامج خاص بمصلحة، ينفذ قبل تاريخ التقادم لكل سنة، ويحدد الأجل التقادم في عمل الإدارة الجبائية بأربع 04 سنوات من تاريخ التسجيل وبرامجه وهذا بالنسبة لما يأتي:

تأسيس الضرائب والرسوم، وتحصيلها لفائدة الدولة.

القيام بأعمال الرقابة المستمرة والدورية

قمع المخالفات المتعلقة بعدم احترام القوانين والترتيبات ذات الطابع الجبائي<sup>1</sup>.

ويمكن ان يمدد الأجل المذكور أعلاه بالرغم من تجاوزه، إلى غاية 31 ديسمبر من السنة الثانية الموالية حسب البرنامج ان هذه البرنامج يعد من العمل الدورة لمصلحة.

## 2. دارسه عقود نقل للملكية من حيث المضمون

في هذه المرحلة يتم إعطاء توضيح خاصة بنوع العقار المصرح به (ارض مبنية وغير مبنية. اراضي فلاحية او الزراعية) وموقع العقار (في مركز الولاية، الضواحي، المناطق النائية خرج مقر الولاية) بالإضافة الى مساحة المحدد للعقار، ومقارنته مع السعر المصرح به في العقد ومقارنته مع محل العقار والأسعار المرجعية لوزارة المالية الموجودة في الجداول لديهم.

فإذا كان السعر المصرح به يعدل للقيمة التجارية الحقيقية للعقار فإنه لا يخضع إعادة التقييم، فيتم نقل العقود الاحتفاظ في الأرشيف.

<sup>1</sup> زوليخة حمداوي، نجاة بوشامي، أثر إعادة التقييم على حصيلة الجباية العقارية، مذكرة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر الاكاديمي شعبة العلوم المالية والمحاسبة، جامعة أحمد دراية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، قسم العلوم التجارية، ادرار، سنة 2022/2021، ص 37.

أما إذا كان السعر المصرح به لا يعادل القيمة التجارية الحقيقية للعقار فإنه يبرمج في لعملية إعادة التقييم، بعد عملية البرمجة مباشرة، حسب ما نص عليه قانون في حالة كان مبلغ أو التقدير الذي أعتمد كأساس لتحصيل الرسم المستحقة النسبي أو التصاعدي، يقل عن القيمة التجارية العقار.

### 3 . المراحل الإدارية والتقنية للتقييم

#### أ . استقبال العقود المشبوهة:

. يتم استقبال العقود من طرف مصلحة التسجيل والطابع عن طرق المديرية الولائية للضرائب مصلحة البطاقات والمقارنات وعند استلام هذا العقود يتم برمجتها في البرنامج السنوي.  
. يتم اختيار العقود المشبوهة عن طريق المصلحة او اختيار عن طريق لصالح المصلحة وذلك بدراسة العقود<sup>1</sup>.

. ويختار ملف عن بطاقات المعلومات الواردة من أي جهة كانت.

#### ب . فتح الملفات:

. يكلف رئيس فرقة التقييمات بأعداد البرنامج سنوي يقسم هذا البرنامج إلى سداسين، وذلك حسب الاختصاص الإقليمي والجغرافي على جميع بلديات الولاية، بالأخذ بعين الاعتبار العامل البشري في ذلك عدد الفرق والمقومين والوسائل المتوفرة لدى المصلحة استنادا على الإعلام الآلي.

. ليحول إلى رئيس المكتب التقييمات والمدير الفرعي للرقابة الجبائية، والمدير الولائي للضرائب، ليتم المصادقة والموافقة على هذا البرنامج وبداية التنفيذ، ولا يقع تحت طائلة البطلان، لا يمكن إجراء مراقبة التقييمات الأ من طرف أعوان الإدارة الجبائية برتبة مفتش على الأقل.

. تكوين ملف خاص من طرف الأعوان المكلفين بعملية التقييم، بعد ان تمت الموافقة على هذا البرنامج المقترح من طرف مكتب التقييمات، حيث يضم هذا الملف كل ملخصات خاصة بالعقود باستعمال مطبوعات مخصصة بمصلحة تحمل المعلومات التالية: رقم الملف -تاريخ التسجيل-

1 . زوليخة حمداوي، نجاه بوشامي، أثر إعادة التقييم على حصيللة الجباية العقارية، المرجع السابق، ص 38.

السداسي - طبيعة ونوع المبادلة - طرفي العقد - التعيين محل العقار (السعر المصرح به في المعامل).

ج . التبليغ والتسجيل:

أ . مراسلة المكلف بالضريبة، إذ لا يمكن تتم عملية إجراء إعادة المراقبة لتقييم الا بعد مراسلة وتنبيه المسبق للمكلف عن موضوع هذه المراقبة، عن طريق رسالة في البريد أو التسليم بمقابل إقرار خاصة بأشعار بالاستلام مراقبة التقييم، حيث تمنح مدة القانونية عشرة 10 أيام على الأقل يتم حسابها ابتداء من تاريخ استلام هذا اشعار بمراقبة التقييمات، وحددت المديرية الفرعية للرقابة الجبائية مدة عشرون 20 يوما، ويجب ان لا تخلو من ذكر فيه ما يلي<sup>1</sup>:

. أسماء ورتب الأعوان المكلفين بالمقيمين.

. ذكر العقد او التصريح المراد المعد المراقبة.

. التاريخ والوقت الذي وجب على المكلف بالضريبة للحضور إلى مكتب التقييمات مع تقديم نسخة من العقد أو التصريح موضوع هذا المراقبة. مع حضوره المكلف شخصيا أو من ينوب قانون مرفق بوثيقة تثبت الهوية ونسخة من العقد الأصلي. (ملحق رقم 03).

تتم معاينة العقار في زيارة ميدانيا من طرف فرقة التقييم وبحضور المكلف بالضريبة شخصيا او من ينوبه (المشتري) فتتم مقارنة العقار تطابقه مع تصريحات في العقد، ففي حالة معاينة عقار مبني أو في طور الشروع في الإنجاز مثال فيستوجب

معاينته حسب حالته (مبنى الحجار أو إسمنتي أو حديث عصري أو مهترئ أو هاش ...) ويعاين كذلك حسب الغرف الموجودة وعدد الطوابق ان وجدة، وحسب توجده بشارع رئيسي أو ثانوي، وحسب المساحة المبنية منه وذلك بعض التفاصيل المهمة التي تجده فارقا .وفي نهاية الأمر وبعد معاينة تخرج الفرقة بقرار مهم تحرره في محضر يسمى محضر المعاينة (ملحق رقم 04) وإذا

<sup>1</sup> . وزليخة حمداوي، نجاة بوشامي، أثر إعادة التقييم على حصيلة الجباية العقارية، المرجع السابق، ص 39.

صادف ان كان العقار طيني ممضى من طرف المقومين وأحد أطراف العقد (أي المشتري مهترئ وهاش فيمكن للأعوان ان يخفض من قيمته الأصلية أو يعفيه من التسوية تماما) حسب الحالة. بعد المعاينة والزيارة الميدانية تدون جميع المعطيات الموجودة والمستقاة من ارض الواقع اثناء، يقوم العون المقوم بإعادة التقييم بناءا على المعطيات التالية:

. جدول الأسعار المرجعية.

. محضر المعاينة.

. التقسيم الجغرافي.

. طريقة فرض الرسم.<sup>1</sup>

وبعد اجراء هذه العملية يتم احتساب حقوق التسجيل المسترجعة بناء على المبلغ فارق التقييم بنسبة 5% في عقود والبيع الهبة و 2.5% في عقود المبادلة، واسترجاع رسم الإشهار العقاري المحدد 1% المشتري واحده سنة 2023 التي أصبحت اليوم 5% بتضامن بين المشتري والبائع بينهم حسب ما جاء في نص المادة 353 من قانون التسجيل، بالإضافة<sup>2</sup>.

إلى تطبيق العقوبات المناسبة التي حددتها المادة 38 من قانون الإجراءات الجبائية كما يلي:

. إذا كان مبلغ فارق إعادة التقييم اقل من 50 000 دج او أقل، تطبق عليه غرامة بنسبة 10%.

. إذا كان مبلغ فارق إعادة التقييم أكثر من 50 000 دج وأقل من 200 000 دج، تطبق عليه

غرامة بنسبة 15%.

. إذا كان مبلغ فارق إعادة التقييم أكثر من 200 000 دج تطبق عليه غرامة بنسبة 25% وتكون

نسبة العقوبة 25% في حالة تحرير سند التحصيل المنصوص عليه في المادتين 38 مكرر 2

من قانون الإجراءات الجبائية والمادة 356 من قانون التسجيل.

<sup>1</sup> - زيدي جميلة، المرجع السابق. ص 66.

<sup>2</sup> . يراجع في ذلك نص المواد 353، قانون التسجيل، المرجع السابق.

وسيطبق عليه احكام المادة 12/353 من قانون التسجيل الذي ينص على حالة عدم كفاية المبلغ المصرح به سيغرم المكلف بالضريبة غرامة قدرها 1000 دج وأصبحت سنة 2000 دج سنة 2019.

وفي النهاية وبعد الدراسة يتم إعداد ملف إعادة التقييم شامل مصادق عليها ومؤشر من كل طرف رئيسي المكتب والفرقة والمدير الفرعي للرقابة الجبائية، ويضم الوثائق التالية :

. تقرير فرقة التقييم

. وثيقة التقييم العقاري (تتضمن إمضاء كل أعوان مقومين)

. الوثيقة الشاملة تحمل كل معلومات المطلوبة

. تبليغ المكلف بإعادة التقييم<sup>1</sup>

. عموميات حول التقييم (تتضمن إمضاء المقومين)

يقوم مكتب مراقبة التقييمات بتحرير وثيقة ما تسمى تبليغ بإعادة التقييم الي المكلف واجبة الإرسال إلى له عن طريق البريد الموصي عليه أو تسليمه باليد بمقابل وصل الاستلام، ويقع هذا تحت طائلة البطلان. حيث تحتوي هذه الإرسالية إلى القرار الذي اتخذ في المقوم، وان يكون مدعما بالمواد القانونية المترتبة عنه، وان للمكلف بالضريبة الحق في الاستعانة بمستشار قانوني من اختياره حسب ما نص عليها القانون.

بعد هذا الإرسال، يكون على فرقة التقييم إلا انتظار رد المكلفين بالضريبة في فترة حددها القانون بثلاثين (30) يوما من تاريخ استلامه التبليغ، لتقابل حالة من الحالتين التالية:

#### 4. طرق التفرغيم:

وتقوم هذه الطرق بناءا على مراسلة المكلف وحسب نوع الرد.

<sup>1</sup>. يراجع في ذلك نص المواد 12/353، قانون التسجيل، المرجع نفسه.

أ . التفرير المباشر:

تعتمد هذه الطريقة بناء اعلي معلومات الوردة على مصلحة وعلى طريقة رد المكلف الذي تم مراسلة اشعار بإعادة التقييم وبنموذج خاص يتم (استدعاء) في ظرف مدة 10 أيام حسب نص المادة 1/44 ق أ ج وتكون عن طريق محضر معاينة. ملحق (05)

ب . التفرير التقائي:

. حالة القبول الضمني الصريح لقرار إعادة التقييم

• القبول الضمني:

يعتبر استلام المكلف وعدم الرد على اشعار بإعادة التقييم او استدعاء قبول ضمني<sup>1</sup> التفرير، ويترك مدة 30 يوم من استلام وعدم الرد يحرر مكتب التقييمات وثيقة تسمى التبليغ النهائي، في شكل تعهد بتسديد مبلغ المستحق يقوم المكلف بالضريبة المشتري بإمضائها، تعبيراً منه عن قبوله بالقرارات المتخذة ضده، على ألا تتجاوز المدة القانونية 38 مكرر 2 / 4 من قانون ق أ ج لذلك من تاريخ تحرير وامضاؤها.

التضييع فيها حقوق المعني ويصدر في حقها امر بتحصيل عن طرق القباضة الضرائب المختصة إقليمياً بهدف متابعة إجراءات التحصيل حقوق الخزينة.

• القبول الصريح:

وهذه الطريقة يعتمد فيها على المعلومات الوردة ومحضر معاينة وتكون بناء على استلام المكلف ورد على اشعار بإعادة التقييم سوى بالقبول او الرفض.  
. حالة القبول اعادة التقييم:

في حالة قبول المكلف بإعادة التقييم يتم عملية التسوية مباشرة بصدور تبليغ النهائي بإعادة تقييم دون تعديل مبلغ إعادة التقييم مقترح والصادر من المصلحة تفرير تقائي.

1 . يراجع في ذلك نص المادة 38 مكرر / 2، قانون التسجيل.

وليمكن للمكلف بالضريبة الطعن في قرار الصادر في حقه التقييم النهائي الحقا من خلال طرق المنازعات متاحة قانون، ولا يمكن لإدارة الضرائب مراجعة هذا القرار، لا عند اكتشاف حالة الأفعال التدلسية المنصوص عليها في المادة 119 من قانون التسجيل. ملحق (07/06)

. حالة رفض قرار إعادة التقييم: عند الرفض المكلف بالضريبة وعدم قبوله يكون، وهذا تعبير صريح منه عن عدم قبوله بهذا القرار الصادر من طرف فرقة التقييم، حينها سيحال الملف المكلف تلقائيا امام لجنة التوفيق او لجنة اللوائية وعلى إثرها ذلك سينتظر مكتب التقييمات قرار هذه اللجنة إجباريا والذي يحتمل إما التأييد او التخفيض، أو الإلغاء الكلي في حالت خاصة.

ويعتبر رأي اللجنة نافذ اي كان قرار، وعند اجتماع اللجنة يمكن للمكلف بالضريبة الحضور شخصيا او من ينوبه قانون او استعانتة بمستشار قانوني او تعيينه وكيل مفوض قانونيا، وكفل<sup>1</sup> له القانون حق في مراسلة هذه اللجنة بإرسال طلب خطي للوساطة والتحكيم، مباشرة بعد تسلمه الإشعار إعادة التقييم النهائي، ورفضه لقرار مكتب مراقبة التقييمات، خلال أجل ثلاثين (30) يوما.

### ثانيا: معالجة في المركز الجوازي للضرائب

يتم إعادة التقييم بنسبة الي المركز الجوازي للضرائب بنفس الطريقة تقييم في مكتب التقييمات، عن طريق العقود الصادرة من مفتشية التسجيل والطابع ومرسلة عن طريق المديرية اللوائية للضرائب في اختصاص الإقليمي والمديرية الفرعية الرقابة الجبائية مكتب التقييمات، وتعتبر هذا بطاقة معلومات غير ان الطريقة تغريم تختلف في بعض العقود حسب نوع التغريم الصادر عن مصلحة.

<sup>1</sup> . يراجع في ذلك نص المادة 353 / 12 من قانون التسجيل، معدلة بموجب المادة 10 من قانون المالية لسنة 2004.

## 1 . الاجراءات الادارية للتغريم:

بعد ان يتم وصول العقود من المديرية الولائية للضرائب تتم مراقبة هذا العقود إذا يوجد بها تصريح او تسديد المبلغ المستحقة سوى اكان هذا العقد ايجار او بيع عن طريق نوع الغرامات موجودة في القانون ايجار او بيع هبة تنازل.

أ . العقود المرسله الي مصلحة ومبرمجة إعادة التقييم من طرف مكتب التقييمات وذلك عند عدم كفاية الثمن المصرح به من ملحق رقم: (08) الأطراف العقد:

. وتكون مرسله عبر قوائم خاصة إعادة التقييم.

. تكون هذا العقود في البرنامج السنوي المراقبة الدورية لمكتب التقييمات.

ب . المراقبة الدورية العقود الورد الي مصلحة سوى كانت من مختلف مصالح المركز او من خارجة وتكون كالتالي:

. تتم مراقبة العقود مع تصريح المكلفين خلال إجراءات الروتينية لمصلحة خلال السنة

. برمجة هذا العقود سوى لنقص في التصريح او عدم التصريح<sup>1</sup>.

. عدم التسديد الحقوق التي تفرض على المكلفين تودي بالأطراف الي إعادة التقييم.

## 2 . طرق إعادة التقييم بالنسبة الي المركز

تمر طريقة إعادة التقييم بمراحل التالية سوى كانت بيع او هبة تنازل إيجار..... الخ

### أ . عقود البيع:

يكون على المصلحة مراسله المعني بوسطة رسالة مضمونة الوصول نموذج (CN4)

حيث يجب على كل مكلف رد عليها تبرير بوسطة الوثائق او بطلب اجراء معاينة أي مكان حسب نوع العقار يكون التغريم مدة 30 يوم من يوم الاستلام. ملحق رقم: (09)

<sup>1</sup> . يراجع في ذلك نص، المادة 44من قانون الإجراءات الجبائية،

.الاستلام الرد: يتم استلام المعني ورد على الرسالة المرسله اليه عن طرق المصلحة سوى بالقبول او رفض وعدم القبول او بتبرير مناسب.

.الاستلام وعدم الرد: وهذا يكون على مكلف بعدم الرد يضيع حقه في النزاع أي كان نوعها وتثبت التفرير مباشرة.

. قبول برفض: يتم خلاله إعادة النظر في التقييم صادر وذلك من خلال معاينة المكان او حجج قانونية يمكن اخذ بها وخطاء من المصلحة.

حالة عدم استلام أي رد: وهي الفرع القانوني وثغرة التي لم تجد له ادرة الضرائب حل في حالة غياب أي نوع من الردود سوى استلام او عدم استلام.

.بعد المدة القانونية يتم مراسلة المعني مرة اخر برسالة البلق النهائي (CN4BIC) بتثبيت التسوية حسب كل حالة بتخفيض الكلي او الجزئي او الغاء تثبيت الغرامة صادرة. حسب ملحق (10)<sup>1</sup> .وإذا كان امر الغاء التسوية يتم مراسلة المعني بلغاء على طريق رسالة مضمونة الوصول حسب نموذج صادر (CNER)

وعند إتمام المدة يكون العون المكلف إتمام إجراءات التسوية عن طريق اصدار الجدول خاصة بتسديد الحقوق ويتم الرسالة أي المعني عن طريق القباضة الضرائب وذلك لتحصيل الحقوق لواجب دفعها خلال أخل القانونية معينة. ملحق رقم (11)

#### ب . عقود ايجار

تتم مراقبة هذه العقود بشكل دوري مستمر خلال السنة كي لا تسقط بتقدم مع مراقبة التصريحات الشهرية وطريقة التسديد.

تكون طريقة التفرير في الايجار حسب نوع ونشاط العقار وتتم إعادة التقييم فيها حسب المراجع الوطني الصادر عن وزارة المالية المديرية العامة الضرائب، وحسب المناطق ويكون

<sup>1</sup> - يراجع في ذلك نص، المادة 44من قانون الإجراءات الجبائية، المرجع السابق.

الإدارة المحلية المشاركة في هذا إعادة التقييم عن طريق مراسلة خاصة بإيجار الموجود والقيمة السوقية المتداولة في المنطقة حسب كل بلدية.<sup>1</sup>

. هناك عدة نشاطه في ايجار منه تجاري ومهني، السكني، فلاحي وحسب النسبة المعتمدة لكل نشاط 15% تجاري، 10% فلاح، 7% سكني وتكون هذه النسبة من مبلغ المصريح به + نسبة التقييم مثال عملي: المبلغ المصرح بها في العقد هو 1000 دج ومبلغ التقييم حسب المنطقة 7000 دج يكون المبلغ في المدة العقد = 84000 = 15% × 12600 = 25 × 3150 = 12600 + 15750 دج وهو مبلغ المستحق بعد التقييم فقط هو نفسه في السكني والفلاحي مع تغيير نسبة الخاصة بكل نشاط. انظر ملحق (12)

. طريقة المراسلة: تتم عن طريق البريد المضمون وصول بنفس إحالة التي ذكره سابق في كل المراحل وهي الاستلام ورد، استلام وعدم رد، غياب رد سوى باستلام او غيره، ويكون تعامل به حسب كل حالة على حد. نظر ملحق (13)

. يغرم ويصدر جدول خاص بعد المدة القانونية وتثبيت التسوية النهائية يكون فيها مبلغ المستحق الدفع مع غرامات التأخير<sup>2</sup>. نظر ملحق (14)

### 3. طريقة الطعن:

تختلف طرق الطعن في المركز حسب نوع الحالة او النزاع وهناك حسب رد المكلف

أ . **التخفيض الجزئي:** يكون عن طريق دراسة الملف مقدم الي سيد رئيس المركز الذي بدور يوجهه ألي مصلحة المنازعات من اجل استكمال دراسة وإعطاء رأي فيها حسب نوع رد المكلف مع التبرير مناسب ويصدر القرار بتخفيض الجزئي لصالح المكلف.

ب . **التخفيض الكلي:** ويكون ذلك بنفس الطريقة مع دراسة المعاملات الخاصة ونصوص القانونية التي تنص على ذلك ويصدر امر بنفس الطريقة.

ج . **رفض الكلي:** ويصدر بعد ان يستوفي دراسة هذا الملف كل نصوص القانونية وطرق الطعن التي تكون على مستوى المركز.

<sup>1</sup> . يرجع في ذلك نص المادة 44، قانون الإجراءات والجبائية مرجع السابق.

<sup>2</sup> . وزليخة حمداوي، نجات بوشامي، ص 40.

د . في الأخير تتم تحويل الملف التي المديرية الولائية للضرائب سوي عل مستوى اللجنة التوافق او اللجنة الطعن الولائي.

### المبحث الثاني: المزايا والإجراءات المطبقة على المكلفين بالتقييم الضريبي

يتمتع المكفون الخاضعين للضريبة بعدة مزايا الى جانب خضوعهم الي عديد من إجراءات الإدارية محددة احتواء الالتزام والتي بدوره تحقق العدالة، حيث يلزم المكلف بتقديم إقرار ضريبي كل خمس سنوات أو عند حدوث أي تعديل بخصوص العقار التي تنعكس على العلاقة بين المكلف والإدارة الجبائية لذلك تهدف هذه الورقة الي تسليط الضوء على عدة جوانب التي يمنحها التقييم العقاري.

تقدر القيمة السوقية والإيجارية من خلال هيئة مخصصة، ويتم ابلاغ المكلف بالمبلغ المستحق الدفع، مع منحه فرصة لتسددا دون غرامات بالإضافة الي إمكانية منحه فرصة تقسيط في تسديد الضريبة. كما يحق له تقديم الاعتراضية من خلال التقدم بطعن رسمي خلال المدة القانونية، وفي حال التأخير تسديد أو عدم احترام المدة تطبق عليها غرامات وجزاء بحسب القانون. كذلك تعفى بعض العقارات من الضريبة وفقا لقيمتها استخدامها أنواع استعماله.<sup>1</sup>

حيث ستناول في هذا المبحث المزايا التي منحها المشرع المكلفين بالضريبة في المطلب الأول وفي المطلب الثاني الإجراءات التي ستطبق على كل مكلف بالضريبة حسب القانون.

### المطلب الأول: المزايا المطبقة على المكلفين بتقييم الضريبي

كفل المشرع للمكلف بالضريبة التمتع بعدة حقوق و ضمانات التي يمنحها له من خلال إعطاه فرصة لتظلم او تعسف في طريقة استعمال القانون ضده من طرف الإدارة الجبائية، وهذا وفق لما نصت عليها قانونية، واعالها الضمان واليات أورده القانون بالإضافة إلى جملة من المزايا نذكر أساسا فيما يلي:

<sup>1</sup> - وزليخة حمداوي، المرجع السابق، 40.

الفرع الأول: المزايا ممنوحة بتسديد الضريبة (الخاضع للتقييم العقاري)

ان أي شخص خاض أي نوع من الضريبة على العقار يستفيد من بعض الامتيازات الجبائية التي منحها له القانون.

أولاً: الاعفاء الجزائي أو الكلي

قد يعفى المكلف من دفع الضريبة او منح تخفيضا في عدة حالة منها

أ . اعفاء جزائي اوكلي في هبة بين الأصول والفروع.

ب . اعفاء تام بيع عقار لصالح الدولة او الجماعات المحلية.

خ . تخفيض معتبر في ارث عقار بين افراد العائلة المباشرة.

ثانياً: الاعتماد القيمة المرجعية

في حالة التي قد يتم فيها تصريح المكلف بقيمة تساوي او تفوق القيمة المرجعية التي وضعتها المديرية العامة الضرائب وان هذه الية تحمي المكلف من الطعون وتمنحه استقرارا محددة فان:

أ . لا يترتب على الإدارة مراجعة او تغرمه في هذه الحالة<sup>1</sup>.

ب . لا يتم إعادة التقييم من جديد من طرف الإدارة الجبائية.

ثالثاً: تسهيل في عملية الدفع

يتم تسهيل في عملية الدفع المكلفين عن طريق تسديد الضرائب بمائلي:

1 . تسهيل:

أ . منح تسير في عملية الدفع المستحقات على مراحل متعددة حسب قدرة المكلف في

التسديد

1 . وزليخة حمداوي، نجاه بوشامي المرجع، السابق، ص 42.

ب . تأجيل عملية الدفع لفترة من الزمن وذلك مهلة قبل الشروع في الدفع من 3 اشهر او 6 اشهر او 12 شهرا.

ج . استعادة المكلف من جدول زمني يكون فيها مرن كبيرة بنسبة الخاضعين تقادين الضغط المالي الذي يكون فيها تتابع الإدارة التنفيذ وفق لهذا الجدول.

## 2 . شروط تسهل الدفع

يشترط فيها ما يلي:

أ . طلب خطي يقدمها أي مكلف للإدارة الجبائية من اجل عملية تسهيل التخفيض في الدفع  
ب . مبررات واضحة يشرح فيها المكلف عسره او صعوبات مالية او الظروف الاجتماعية خاصة، او عجز وقتي يمنعها من الدفع.

ج . الملف الإداري يحتوي هذا الملف على ما يلي:

. نسخة من العقد او أي تصرف عقاري.

. وثائق تثبت وضعه المالي للمكلف (شهادة عدم النشاط، او شهادة راتب. ضعيف) أي كشف ما دخل او شهادة عامل يومي<sup>1</sup>.

. كشف المستحقات الضريبية المقدم من المصلحة.

## 3 . تأجيل الدفع

يتم بعد دفع الملف اداري تأجيل الدفع عن طريق موافقة من طرف المدير الضرائب بعد دراسة الحالة التي يكون فيها المكلف ويستخدم خاصة في حالات مبررة اجتماعيا او اقتصاديا مثل حالة الوفاة أحد الورثة او نزاع قضائي على الملكية.

## 4 . الاعفاء من الغرامات

أ . إذا تأخر المكلف في الدفع يكون لسبب قوة قهر.

<sup>1</sup> .وزليخة حمداوي، نجاه بوشامي المرجع، السابق، ص 43.

ب . اعفاء المكلف من غرامات التأخير كلي او جزئي .

ج . إعادة جدولة الدين دون فوائد تأخير .

### فرع الثاني: الحقوق والمزايا الادارية والقضائية التي تمنح الي المكلفين

إذا رأت إدارة الجبائية في العقود أن الثمن الذي المصرح به في أحد المعاملات التي الخاضعة لحقوق التسجيل 5% او رسم الإشهار العقاري 1% لا يعتر القيمة الحقيقية لها العقار، فإنها تقوم بإعادة تقييم قيمة هذه وفقا القيمة السوقية والمدرجة في موقع المديرية العامة مع تبليغ المعني بذلك، وعند عدم رضائه بعملية إعادة التقييم ، فانه يمكنها إتباع جملة من الإجراءات من أجل تسوية النزاع القائم بينه وبين إدارة الضرائب ، ان المكلف بمكانه اللجوء الي اللجنة التوفيق لحل ودي النزاع او اللجوء القضاء الإداري وهذا من الحقوق مزايا الممنوحة حيث سندرس في اولا اللجنة التوفيق، ثانيا القضاء الإداري .

#### أولا: لجنة التوفيق

إذا لم يقبل المكلف بالضريبة بعملية إعادة التقييم المقترحة طرف مصلحة الضرائب الم كلفة بعملية التقييم، يستطيع المكلف طلب طرح ملفه على لجنة التوفيق مخصص لهذا الغرض، هي اللجنة التوفيق والمصالحة الولائية وهي التي سينتظر على إثرها مكتب التقييمات في قرار اللجنة إجباريا والذي يحتمل هذا القرار إما التأييد او التخفيض الجزائي والكلي أو الإلغاء الكلي في حالت خاصة ويعتبر رأي اللجنة نافذ، وعند اجتماع هذه اللجنة يمكن للمكلف

بالضريبة الحضور شخصيا او من ينوبه قانون، استعانتة بمستشار قانوني حسب ما يسمح به القانون ولقد منح حق مراسلة هذه اللجنة بوسطة طلب خطي يطلب فيها المكلف الوساطة والتحكيم، مباشرة بعد استلام الإشعار التقييم النهائي، ورفضه لقرارا عادة التقييم من طرف مكتب مراقبة التقييمات، خلال أجل ثلاثين (30) يوما.

تؤسس لدى مديريات الضرائب على مستوى الولايات، لجنة توفيق تتشكل من

1. وزليخة حمداوي، نجاة بوشامي، المرجع السابق، ص 43.

. المدير الولائي للضرائب، رئيسا للجنة.

. المدير الفرعي للعمليات الجبائية.

. المدير الفرعي للرقابة الجبائية.

. مفتش التسجيل.

. رئيس مصلحة الخبرات التقييمات العقارية الأملاك الوطنية.

. عون عقاري يعينه الاتحاد العام للتجار والحرفيين الجزائريين.

. موثق يعينه رئيس الغرفة الجهوية للموثقين المعنية .

. مهندس خبير عقاري يعين من طرف هيئة المهندسين الخبراء العقاريين.

تقابل مكتب مراقبة التقييمات في بعض المرة حالة عدم رد على التبليغ المرسل له خلال الفترة الزمنية الممنوحة له قانونا ولا نقصد في ذلك حالة القوة القاهرة فبالتالي يعد هذا القبول الضمني ويتوجها المقوم مباشرة لمرحلة الثانية وهي إجراءات التصفية التلقائية لهذا<sup>1</sup> الملف، لأنه يفتقد الي بعض للمعطيات امتناع المكلف بالضريبة على التواصل معها لتزويده بمعلومات أكثر، لذا يقوم العون المقوم يحتسب السعر الأعلى ويرسل ذلك له في إشعار تبليغ التقييم النهائي، لي غالق الملف دون الحاجة لتقديم المكلف، تقديم الي لجنة التوفيق، وفي

في بعض أحيانا بمجرد ان استلام المكلف بالضريبة الأشعار يقوم بالرد عليها بغرض التبرير وجهة نظره أو طلب اجراء معاينة ميدانية من اجل إعادة تقييم عادل ومنصف.

الانه إن إذا تم إصدار سند التحصيل الحقوق والذي يعد بدوره آخر وثيقة في مجموع الإجراءات القانونية، فلن يكون للمكلف بالضريبة الحق في إعادة مناقشة الموضوع او التفاوض علي الضريبة المفروضة عليه في مكتب مراقبة التقييمات، إنما يتم توجيهه مباشرة إلى المديرية

1. عيسى سماعين، إجراءات تسوية منازعات الجباية العقارية المتعلقة بحقوق التسجيل ورسوم الإشهار العقاري الناجمة عن

مراقبة النقص في الثمن وإعادة التقدير للممتلكات، مجلة القانون العقاري، جامعة حسيبة بن بو علي الشلف، الجزائر، العدد

14، سنة 2021، ص 160.

الفرعية للمنازعات وهناك باستطاعته المكلف تقديم طعن في إعادة التقييم، ومباشرة الإجراءات القضائية حسب نصوص المواد 38 مكرر و38 مكرر أ من قانون الإجراءات الجبائية، فإن مكتب مراقبة التقييمات بالمديرية الفرعية الرقابة الجبائية، يخضع المشتري لوحدته وهو المكلف بالضريبة لدفع الحقوق والغرامات في كل حالات نقل الملكية، بصفته المالك جديد للعقارات السكنية أو حائز جديد في بعض حالة القواعد التجارية .

وفي هذا الآونة الأخير أصبحت المديرية الفرعية الولائية، التي تخضع البائع والمشتري لحقوق التسجيل المسترجعة مناصفة وبتضامن بينهم، والتي عدا استثناء البائع من الغرامات المطبقة، استنادا الي مبدأ العام العقد شريعة المتعاقدين يتشاركان بتضامن في كل تبعات الواقعة في هذا العقد.

### ثانيا: القضاء الإداري

تعد التسوية القضائية المرحلة الثانية لحسم المنازعات الناتجة عن عملية إعادة التقييم العقاري، فإذا لم يلجأ الطرف الي الراضي عبر التسوية الإدارية على المكلف إن يلتجأ ليرفع طلب إلى القضاء المختص، وممثل في القضاء الإداري طبقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية وعليه سيتم التطرق للتسوية لقضائية أمام المحاكم الإدارية<sup>1</sup>.

### أولاً: عرض التسوية القضائية أمام القضاء الإدارية

لقد أعطى المشرع الجزائري الفصل في منازعات اعادة التقييم العقاري للمحاكم الإدارية طبقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية.

بتعمد المعيار العضوي كأساس اختصاص هذه الجهة القضائية، وينبغي أن تتوافر في الدعوى القضائية المرفوعة أمام المحكمة الإدارية كغيرها.

جملة من الشروط لرفع هذا الدعاوى بين الأطراف النزاع والتي هي تميل لصالح الإدارة،

<sup>1</sup> . يرجع في ذلك نص المادة، 38 مكرر، 38 مكرراً، قانون الإجراءات الجبائية.

جعلت من المشرع يتدخل، وذلك بإجراء الخبرة مساعدة القاضي وتتويره، وفي الأخير صدور الحكم من المحكمة الإدارية وتبليغه

### 1. شروط قبول الدعوى: من حيث من الشكل والموضوع:

أ . **الشروط الشكلية:** هي تلك الشروط الهامة الضرورية التي يجب ان تتوفر في كل قضية لعرض نزاعتها ما علي القاضي الإداري، والذي قد ينتج عن عدم الالتزام بهذه الشروط عن عد قبول هذه الدعوة.

ب . **الشروط المتعلقة بالعريضة رفع الدعوى:** لكي تكون عريضة افتتاحي الدعوى القضائية مقبولة من حيث الشكل طبقا 815 و816 من قانون الإجراءات المدنية الادارية، ويجب ان تتضمن هذه عريضة البيانات الأزمة لأطراف النزاع من موطن الخصوم، هوية والبيانات الشخصية دقيقة وان الدفع بانعدام هو من الدفع الشكلي، الي العرض الملخص القضية ملفات المطلوبة، وهذا لما جاء في نص المواد 816/815 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مع ذكر الجهة القضائية.

ج . **الشروط تتعلق بالأطراف النزاع:** وهي تلك الشروط المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية

. **شروط الصفة:** يكون المدعي في وضعية ملائمة لرفع هذا الدعوى ومركره<sup>1</sup>

القانوني يسمح المثل امام القضاء.

**شروط الأهلية:** والمقصود بها أهلية الأداء امام الجهة القضائية وهو من شروط صحة الإجراءات

يشترط أهلية الشخص الطبيعي 19 سنة عن

<sup>1</sup> . يراجع في ذلك نص المواد 816/815، من قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

. شرط الميعاد: قاعدة العامة حدده شرط الميعاد أربعة أشهر امام القضاء الإداري حسب نص المادة 907 قانون الإجراءات الادارية وفي مجلس الدولة وعند الفصل بالدرجة ابتدائية والنهائية حسب الميعاد من تاريخ نشر والتبليغ القرار.

## 2. إجراءات الخبرة القضائية

لقد أجاز المشرع الجزائري للقاضي الإداري استعانة بكل وسائل التحقيق المطروحة امامه عند دراسة وفحص ملف الدعوى معروضة عليها وستصادر الاحكام وعليه فإن للقاضي الإداري دور مهم في الدعوى الادارية، ويوجد كثير من القضايا التي تعرض عليها يجب علي القاضي طلب اجراء خبرة كالقضايا العقارة او الرث.

أ . **تعين خبير:** في كثير من الحالة يضطر القاضي طلب خبرة من اجل قضايا العقارية في تقييم العقاري ويكون على خبير ان ينتقل الي معاينة شخصية المكان ويعد هذا الخبير تقرير شامل كل المعلومات متخصصة عن هذا العقار في مدة معينة وان في نطق بحكم يجب علي القاضي ان يعلن اسم الخبير.

ب . **سلطة القاضي علي تقرير الخبير:** يلجا القاضي الي الكشف والتحقيق ومن خلال معلومات التي بين يده عن المكان وذلك بعد تعين الخبير في القضايا معروضة امامه وذلك لحماية صاحب الحق وللقاضي الإداري سلطة واسعة في تحديد القيمة التجارية العقار<sup>1</sup>.

ج . **سلطة القاضي الإداري امام تقييم الإدارة:** ان الجهة القضائية التي تكون مكلف بعملية التقييم ممثلة في إدارة أملاك الدولة او الإدارة الجبائية، الحالة عدم رضی القاضي علي تقييم الوقع من الادارة، تظهر رقابة القاضي الإداري على تقييم الإدارة.

د . **سلطة القاضي تجاه الخبرة القضائية:** يقوم الخبير بتفقد المكان محل النزاع من اجل استماع الي اقوال الخصوم او اطلاع على مكان والوثائق الخاصة وتحرير الخبرة الي تساعد بها القاضي في حل النزاع ولا يكون علي القاضي انه ملزم بها.

1 . صونية بن طيبة، المرجع السابق، ص 242.

هـ . صدور الحكم مختص في التقييم العقاري: عند اكتمال جمع المعلومات يكون علي القاضي الإداري ان اتخاذا قرار ويكون من الضروري الفصل في هذا النزاع يصدر قرار ببناءا على المعطيات الموجودة امانها.

### المطلب الثاني: الجزاءات المطبقة على المكلفين بالتقييم الضريبي

في مقابل الحقوق والمزايا التي منحها القانون الجبائي للمكلف والتي فرضها القانون الجزائري لكل من يخل بواجباته سوى كان المكلفين او الخاضعين، فقد حدد العقوبات المتعلقة بها حسب جسامته الفعل، وان هذه الجزاءات أهمية كبيرة لفهم اليات الرقابة لحفظ علي حق الدولة والمواطن معنا.

### الفرع الأول: جزاءات عدم التسجيل او التأخير في التسجيل:

يعتبر التسجيل من اهم العناصر ركز عليها المشرع الجزائري وفرض له نصوص قانونية متعددة التي تجعل منها ذات أهمية كبيرة وقد جعل له جزاءات عديدة.

### أولاً: عدم التسجيل:

تطبق على كل من الموثقين والمحضرين القضائيين ومحافظي البيع بالمزايدة الذين تقاعسوا عن تسجيل العقود المبرمة على مستواهم في الآجال القانونية المحددة، غرامة عن كل مخالفة كل المؤثق او من يقوم ببرام العقود قانون<sup>1</sup>.

### ثانياً: التأخير في التسجيل

ويحدد مبلغ التأخير في عملية التسجيل كالاتي:

1 . 10% إذا كان غرامة التأخير في التسجيل يتراوح ما بين يوم واحد 01 وثالثين 30

يوماً.

1 . كريم حرز الله، المرجع السابق، ص230.

2 . إلزام مالي قدره 03 % عن كل شهر تأخير، إذا كان الايداع قد تم بعد اليوم الأخير، وذلك دون أن يتعدى مجموع الالتزام المالي والغرامة الجبائية المشار إليها أعلاه مستوى 25%.

3 . على الورثة او الموصي لهم الذين لم يقدموا التصريحات بأموالهم المنقولة عن طريق الوفاة خلال الآجال المنصوص عليها، أن يدفعوا تعويضا قدره 1% عن كل شهر تأخير

### الفرع الثاني: العقوبة المفروضة على المكلفين

تتعدد انواع العقوبات المفروضة على المكلفين بحسب نصوص القانونية التي جاء بها المشرع الجزائري.

### 2 . عقوبة التصريح الخاطئ:

أ . يدفع المكلفين بالضريبة عن كل تصريح خاطئ الذي يقوم بها غرامة تساوي ضعف المبلغ الإضافي للرسوم المستحقة، دون ان تقل هذه الغرامة التي يدفعها عن 5 000,00 دج .  
ب . يدفع كل شخص شريك في مراوغة من اجل التملص من دفع الضريبة، غرامة قد تساوي ضعف الحقوق والرسوم المتملص منها، دون ان تقل عن 10 000، 00 دج.

### 3 - عقوبة عدم كفاية الثمن او التقديرات في التصريح:

أ . إذا كان مبلغ فارق في إعادة التقييم اقل من 50 000 دج او أقل، تطبق على المكلف بالضريبة غرامة بنسبة 10% من الحقوق المسترجعة.<sup>1</sup>  
ب . إذا كان مبلغ فارق إعادة التقييم أكثر من 50 000 دج وأقل من 200 000 دج، تطبق عليه غرامة بنسبة 15%.

ج . إذا كان مبلغ فارق إعادة التقييم أكثر من 200 000 دج تطبق عليه غرامة بنسبة 25% وتكون نسبة العقوبة 25% في حالة تحرير سند التحصيل المنصوص عليه في المادتين 38 مكرر 2 هـ من قانون الإجراءات الجبائية والمادة 356 من قانون التسجيل.

<sup>1</sup> . زوليخة حمداوي، نجاه بوشامي، المرجع السابق، ص 43.

#### 4 . عقوبة الإخفاء:

نصت المادة 113 من قانون التسجيل انه يكون باطلا وعديم الأثر كل اتفاق يهدف إلى إخفاء جزء من ثمن بيع عقار أو تنازل عن محل تجاري أو زبائن وكل جزء من فارق ناتج عن تبادل أو قسمة<sup>1</sup> بتمامه أو جزء منه يتضمن أموالا عقارية أو محال تجاريا أو زبائن<sup>1</sup> وكل مكلف لجأ إلى إخفاء الثمن المصرح به في العقود، إنما هو تعمد مقصود، وهي عقوبة يخالف عليها القانون بغرامة تساوي ضعف الحقوق والرسوم المتملص منها، دون أن تقل عن مبلغ 10 000,00 دج.

#### 5 – عقوبة الغش الجبائي:

أ . تطبق على كل شخص مع شريكه خفض أو حاول تخفيض الكل أو البعض من وعاء الضريبة أو تصفيتهما، باستعماله أساليب وطرق الغش غرامة جزائية تتراوح بين 000,00 5 دج و 20 000 00 دج 2 وسجن من سنة 01 إلى خمس 05 سنوات، إما واحدة أو معا.

ب . تطبق نفس الغرامة على كل شخص إذا كان ثمن الإخفاء يفوق عشر 1/10 المبلغ الخاضع للضريبة، أو مبلغ الرسوم المساوي أو يفوق 1 000,00 دج  
ج . تكون الغرامة أربعة أضعاف الرسوم المتملص عنها لكل شخص، دون ان تقل عن مبلغ 5 000,00 دج.

#### 6 . عقوبة منع أعوان المراقبة الجبائية:

. تطبق على شخص عرقل أعوان المراقبة الجبائية المكلفين بالتقييم العقاري عن تأدية مهامهم القانونية عقوبة، بغرامة جبائية تقدر بمبلغ 5000,00 دج إلى 50 000,00 دج<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> . يراجع في ذلك نص المادة 113 من قانون التسجيل، المرجع السابق.

<sup>2</sup> . يراجع في ذلك نص، 119 من قانون التسجيل، المرجع السابق.

في الأخير يمكن القول ان مهمة التقييمات العقارية يكون أساسه حول القيمة السوقية ويكون ذلك بتظافر الجهود كل الأطراف سوى كل المشتري والبائع وأعاون التقييم وذلك لضمان حقوق ان تعامل المقيم من جهة ومن جهة اخر أطراف على ان يكون الخبير ان أهمية التقييم العقاري هو حفظ العقارة من مافيا العقار وذلك وطمأن حق الدولة ومن خلاص مكاتب التقييمات او خبير .

الخاتمة

---



وفي ختام بحثنا هذا نستخلص ان تقييم الضريبة على العقاري عملية فنية تتطلب مهارات وعمل جاد من أجل الوصول الى نتيجة في كل شخص ممارس لهذه مهمة، الذي جعل من المشرع الجزائري يلجأ لتنظيمها في نصوص قانونية متعددة وكيفية العمل بها وآليات تطبيقها، تعد عملية تقييم للأوعية العقارية من أنجع الطرق لا اكتشاف الغش في التصريحات سوي كانت هذه التصريحات مقصودة او غير مقصودة، وتكون هذه العمليات وقائية، من خلال استرجاع حقوق الدولة والمتمثلة في حقوق الإشهار العقاري مع فرض عقوبات على التأخير والاختفاء.

من خلال تعرفنا على طريقة سير عمل مكاتب التقييمات سوي كان في المديرية الولائية الضرائب او في مكتب على مستوى المركز وطرق المطبقة في العمل واكتشاف لكل اشكال التهرب وان هذا من اهم عناصر العمل والتحقيق الذي ترك لجوء الى الهبة والعقود السورية بدل من عقود البيع الذي جعل من ذلك مهام فرق التحقيق والمحافظة على حقوق الخزينة العامة للدولة والافراد معنا ومحاربة كل أنواع التهرب وحماية الثروات العقارية من مافيا العقار السيطرة على السوق العقارية.

واعتماد على ما درسنا، يمكن القول ان الوصول الى نتيجة هذا التساؤلات كالتالي:

- ان تقييم الضريبي وإعادة طرح الثمن الحقيقي الى العقار المراد تقييمها وتثمينها ووفق العديد من إجراءات المتخذة بناء على السعر المرجعي وعناصر وأسس يقوم عليها تقييم والمنصوص عليها في القانون.

- لقد وضع المشرع عدة هيئات مختصة في عملية تقييم والذي وضع لهم ضوابط وشروط متعددة ذلك كتحديد الرتب والنزاهة والمسؤولية وتوفر المهارات العمل من اجل تحقيق الاهداف المرسومة لهم في استرجاع حقوق الدولة والمحافظة عليها.

- ان طريقة التي يتم فيها معالجة الملفات المعدة لتقييم على مستوى الهيئات المختصة تتم وقف اجل القانوني المحدد من اجل وضع تقدير حقيقي للوعاء الضريبي وذلك إعادة احتساب الحقوق المفروضة بناء على القيمة السوقية.

- لقد وضع المشرع العديد من المزايا الى المكلفين وذلك لاستيفاء الحقوق كل الأطراف ووضع ضوابط وجزاءات على كل من حول التلاعب او التهرب من دفع الحقوق المفروضة والمطبقة على كل المكلفين بهذا تقييم.

### نتائج الدراسة:

من خلال دراسة التساؤلات السابقة، توصلنا الى النتائج التالية:

. ان تعدد طرق والإجراءات يعزز عمل أعوان الرقابة في تحقيق نتائج في المحافظة على حقوق الخزينة وحفظ كل المعاملات العقارية.

. ان الفرع في بعض الأجال القانونية التي وضعها المشرع يترك فرصة الى المتهربين في استغلالها.

. ان العمل الجيد وفق أسس قانونية تعزز الثقة بين المكلف والإدارة الجبائية وذلك يبرز في تجسيد الأبواب مفتوحة على الإدارة الجبائية.

. الصعوبات العديدة التي تواجه أعوان رقابة والمتمثلة في المكنائيات المادية والبشرية في التنقل وزيارات الميدانية العديدة.

. في أكثر أحيان يكون فيها عدم رد المكلف يشكل أكبر عائق يوجه أعوان الرقابة في انجاز المهام الموكلة ليهم.

. ان الأهداف التي ترجوها الدولة من هذه العمليات هي المحافظة على الحقوق كل طرف لان الحصيلة لوحدها تبقى مجرد أرقام والذي يجب الوقوف عليها.

. حماية حقوق المكلفين من تعسف او عدم الثقة في الادارة الجبائية في بعض أحيان والمزايا المطبقة على المكلفين بهذا تقييم الذي اعطاها فرص كبيرة لطعن وفق عدة مراحل.

### التوصيات:

في ضوء هذه الدراسة نقترح عدة توصيات منها:

. تعديد في آجال القانونية في حالة التي لا يوجد فيها الرد نهائي المكلف وذلك الفرع القانوني الموجود والذي يشكل عائق كبير اعوان الرقابة.

. العمل على ضرورة تسهيل أكثر و نظر في كل الإجراءات من اجل رفع الحصيلة الجبائية التي تعود الى الخزينة العامة.

. العمل على إعادة نظر في نظام الاعفاء الموجودة في العديد من المعاملات حسب درجة هذا المعاملات.

**﴿ وفي الأخير نحمد الله الذي بنعمته تتم الصالحات أن وفقنا لإكمال هذا البحث ﴾**

قائمة  
المصادر  
والمراجع

المصادر:

النصوص التشريعية:

1. المادة 125 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية،  
الجريدة الرسمية العدد 21، المؤرخة في 23 / 04 / 2008.

الأوامر

1. الأمر رقم 105/76، المؤرخ في 09 / 12 / 1976 المتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية  
لسنة 1977، العدد 15.
2. الأمر رقم 08/95 المؤرخ في 01/02/1995 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري  
الجريدة الرسمية، العدد 20، المؤرخة في 16 / 04 / 1995.

النصوص التنظيمية:

1. وزارة المالية، الدليل الجبائي للتسجيل لسنة 2019، ص 08.
2. المرسوم التنفيذي رقم 60/91 المؤرخ في 23 / 02 / 1991 المتضمن تحديد المصالح  
الخارجة للإدارة الجبائية وصلاحياتها، الجريدة الرسمية العدد 09، المؤرخة في 27 / 02 / 1991  
المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 327/06 المؤرخ في 18/09/2006 الجريدة الرسمية  
العدد 59، المؤرخة في 24 / 09 / 2006.
3. المواد 36 / 37 / 38، المرسوم تنفيذي 91 / 172 المؤرخ في 28 / 05 / 1991، المحدد  
للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية، العدد 26، سنة 1991.
4. المرسوم التنفيذي، رقم 91 / 175 المؤرخ في 28 / 05 / 1991، المتضمن المصالح الخارجية  
الأملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية العدد 10، المعدل والمتمم، بالمرسوم التنفيذي  
رقم 15 / 98، المؤرخ في 04 / 04 / 2015، الجريدة الرسمية، العدد 18، المؤرخة في 08 / 04 /  
2015.
5. المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 95 / 310، المؤرخ في 10 / 10 / 1995، المتعلق بتحديد  
شروط التسجيل في قائمة الخبراء القضائيين وكيفية، كما يحدد حقوقهم، وواجباتهم، الجريدة  
الرسمية، العدد 60، المؤرخة في 15 / 10 / 1995.

6. المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 310/95 المؤرخ في 10/10/1995، المحدد للشروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين وكيفية عمله كما يحدد حقوقهم وواجباتهم، الجريدة الرسمية العدد 60، المؤرخة في 15/10/1995.

7. المرسوم التنفيذي رقم 299/10 المؤرخ في 29/11/2010 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بالإدارة الجبائية، الجريدة الرسمية العدد 74، المؤرخة في 05/12/2012.

8. المادة 13، المرسوم التنفيذي رقم 393/21، المؤرخ في 18/10/2021، الجريدة الرسمية، تنظم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية، العدد 80، المؤرخ في 20/10/2021.

9 – المادة 05 من المرسوم التنفيذي، رقم 364/07، المؤرخ في 28/11/2007، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 75، المؤرخة في 02/12/2007.

#### القرارات:

1. المادة 60 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 21/02/2009، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية وصلحياتها، الجريدة الرسمية، العدد 20، المؤرخة في 29/03/2009.

#### المراجع:

#### كتب

1. احمد عبد الكريم المحميد، والدكتور مصطفى محمود أبو بكر، الأملاك العقارية، الدار الجامعة الإسكندرية، مصر، سنة 2015.

2. بشير عباس محمود العلاق، التسويق العقاري، المنظمة العربية للتنمية الإدارية بحوث ودارسات، القاهرة، مصر، د ط، سنة 2010.

3. زهدي يكن، العقارات وأقسامها في لبنان، منشورات المكتبة العصرية، الطبعة الأولى بيروت، لبنان، 1963.

4 – سماعيل بوشامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، بدون طبعة، دار هومه، الجزائر، سنة 2001.

5 . عمر يحيوي، الوجيز في الاموال الخاصة التابعة للدولة، والجماعات المحلية، د ط، دار هومة، الجزائر، سنة 2009 .

6 . فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2010.

7 . محمد الصرفي، التسويق العقاري الإلكتروني، دارا لفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، مصر، الطبعة الأولى، سنة 2016

8 . يوسف دلاندة، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة، دار هومة، الجزائر، بدون طبعة، سنة 2014.

رسائل:

دكتوراه

1 . كريم حرز الله، النظام القانوني للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة يحيى فارس بالمدينة، تخصص قانون خاص، سنة 2015/2014.

ماجستير

1 . بوقرة العمري، التسجيل العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، سنة 2007.

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

ماستر

1 . أحمد دراية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، قسم العلوم التجارية، ادرار، سنة 2022/2021.

2 . زوليخة حمداوي، نجاه بوشامي، أثر إعادة التقييم على حصيلة الجباية العقارية، مذكرة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر الاكاديمي شعبة العلوم المالية والمحاسبة، جامعة. أحمد دراية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، قسم العلوم التجارية، ادرار، سنة 2022/2021.

- 3 . فتحي فيسه ورباحي ومنور حطابي، أزمة التقييم العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق التخصص، القانون العقاري، جامعة الدكتور يحيى فارس بالمدينة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجزائر، سنة 2021/2022.
- 4 . نعيمة قحايرية، تقييم العقارات التابعة للدولة في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة الشيخ العربي التبسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق تبسة، الجزائر، سنة 2017،2018.
- 5 . وردة العزاوي، محمد امين سليمان عثمان، دور الجباية العقارية في التنمية المحلية، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عام، جامعة بلحاج بوشعيب، كلية الحقوق، قسم الحقوق، عين تموشنت، الجزائر، سنة 2022/2023.

مجلة:

- 1 . بكاي حمان، العقد التوثيقي للإجراءات ولمراحل التي يمر بها، مقال منشور بمجلة المؤثق، الجزء، العدد 11، 2004.
- 2 . زيدان بوريس، الطرق والإجراءات لتحرير العقد التوثيقي، مجلة الموثق، العدد 08، سنة 2002
- 3 . صونية بن طيبة، ضوابط واليات تسوية النزاعات المترتبة عن التقييم العقاري، المجلة الجزائرية للأمن والتنمية، المجلد 11، العدد 01، جانفي 2022.
- 4 . عيسى سماعين، إجراءات تسوية منازعات الجباية العقارية المتعلقة بحقوق التسجيل ورسوم الإشهار العقاري الناجمة عن مراقبة النقص في الثمن وإعادة التقدير للممتلكات، مجلة القانون العقاري، جامعة حسيبة بن بو علي الشلف، الجزائر، العدد 14، سنة 2021.
- 5 . هاجر بضياف، سناء شيخ، آليات الحد من الغش الضريبي في البيوع العقارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، الجزائر مجلة القانون المجتمع، المجلد 09، العدد 01، سنة 2021.

الملاحق

# الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ملحق رقم ( 01 )

Série H. n° 59



وزارة المالية

المديرية العامة للضرائب

المديرية الولائية للضرائب بالوادي

رقم : 2025/111

بتاريخ : 28-04-2025

الحفاظ على مصالح الخزينة فيما

يخص التعاملات المبرمة لدى الموثقين

كشف المعلومات

جديدي عبدالرحمان

مكتب التوثيق الأستاذ(ة) :

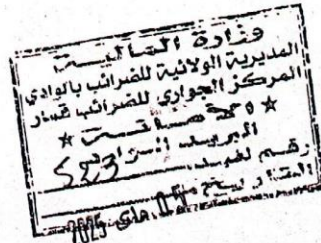
معلومات واردة من مكتب التوثيق	
27-01-2025 العقار عبارة عن قطعة أرض لسكن مرحلي تقع بحي 18 فيفري (الرقبية الشرقية) بلدية الرقبية ولاية الوادي مساحتها: 225م <sup>2</sup> تحمل رقم 57	أصل الملكية تاريخ القيام بإجراءات التسجيل العنوان الدقيق للملك المتنازل عنه
الأزهر بن أحمد المولود بـ: سيدي عون السكان بـ: حي 20 أوت الشرقية الرقبية بنت بوبكر 3.500.000.00 دج ( ثلاثة ملايين وخمسمائة ألف دينار جزائري )	الإسم و اللقب، إسم الأب تاريخ ومكان الميلاد(البائع) عنوان البائع الإسم و اللقب، إسم الأب المقتني مبلغ المعاملة (بالحروف و الأرقام)

تلقته المنشية أو قبضة الضرائب بتاريخ : .....

ضرائب مفروضة يوم : ..... ملحق 2 : ..... في:

إشعار لدى الغير الحائز للأموال رقم : ..... مؤرخ في : ..... مبلغ : .....

شهادة سلبية رقم : .....



## الملاحق

771BRF/2024

أمام الأستاذة/ بن عزة خيرة الموثقة الواقع مقرها حي 11 ديسمبر 1960 قمار والموثقة أدناه

الرقم: 2024/359  
في: 2024/05/09

### حضر

### البائع

السيد/ المكي بن محمد العيد، مهنته موظف، المولود بتغزوت بلدية كوينين ولاية الوادي في 1965/03/20 حسب شهادة ميلاده رقم: 00077، الساكن بحي النصر بلدية تغزوت ولاية الوادي، من جنسية جزائرية الذي حضر وصرح بأنه باع ملتزما بكافة الضمانات العادية والقانونية الجارية في مثل هذا الشأن إلى/:

### المشترية

السيدة/ مباركة بنت البشير، مهنتها دون عمل، المولودة بتغزوت بلدية كوينين ولاية الوادي في 1943/03/13 حسب شهادة ميلادها رقم: 00540، الساكنة بتوسعة درارية بلدية درارية ولاية الجزائر، ومن جنسية جزائرية.

### التعيين

العقار عبارة عن: المحل ذو الاستعمال سكني الموجود بولاية الوادي بلدية تغزوت حي 20 سكن عمارة: 03 سكن رقم: 04 الطابق الأول والمشمول على غرفتين ومطبخ وحمام ومرحاض ويهو وفناء ومنشئ بمساحة مبنية تقدر بـ: 59.13م<sup>2</sup>.  
النسبة من الملكية المشتركة تساوي 1000/214.08 القطعة رقم: 04.

### أصل الملكية

العقار ملك للبائع بموجب عقد بيع محرر من طرف مدير أملاك الدولة لولاية الوادي ممثلة في شخص مدير أملاك الدولة في: 2011/07/21 تحت رقم: 2011/419، والممسجل بالوادي في: 2011/07/27 سجل: 01 صفحة: 25 رقم: 419 مودع ومشهر بالمحافظة العقارية بقمار في: 2011/08/04 إجراء الإشهار مجلد: 65 رقم: 84 إيداع حجم: 09 رقم 1268.

### التأمين

العقار مؤمن ضد الكوارث الطبيعية لدى الشركة الوطنية للتأمين وكالة قمار بتاريخ: 2024/05/06 لمدة سنة ابتداء من: 2024/05/07 إلى غاية: 2025/05/06 بوليصة تأمين رقم: 1200003548-3112.

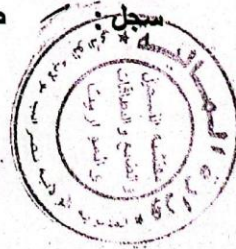
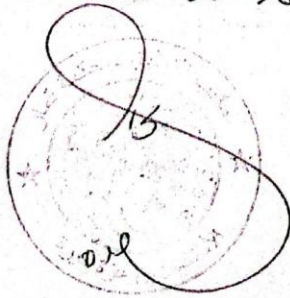
### الثمن

تم هذا البيع بعد الإيجاب والقبول على مبلغ قدره: خمسمائة ألف دينار جزائري (500.000.00 دج) وقد صرح البائع بأنه قبض هذا الثمن كلية خارج مكتب التوثيق وقبل تاريخ إمضاء هذا العقد، وذلك فقد أبرأ المشتري إبراء تاما ونهائيا بخصوص ثمن البيع.

### الإشهار العقاري

ستشهر نسخة من هذا العقد بالمحافظة العقارية المختصة، بسعي من الموثقة الموقعة أسفله وعلى نفقة المشتري.

سجل بالوادي في: 22 ماي 2024  
حقوق مقبوضة: 22 دج + 120  
صفحة / وصل رقم: 32038 - عدد الكلمات الملغية: 00  
عدد الصفحات: 03  
عدد الإحالات: 00



ملخص  
عقد بيع

ملحق (08)

# الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية  
المديرية العامة للضرائب  
المديرية الولائية للضرائب

ملحق رقم (03)

إلى: .....

.....

.....

المرجع رقم: .....

إقرار بالاستلام رقم: ..... في .....

تسليم يد بيد في .....

في .....

## إشعار بمراقبة التقييمات

بيدتي، سيدي؛

نرفنا أن نبليكم بأن العقد (أو التصريح) التالي: ..... سيخضع لإجراء مراقبة التقييمات، المنصوص عليه في المادة 38 مكرر 2-2 من قانون الإجراءات الجبائية (ق. إ.ج).  
نح لكم مدة لا تقل عن عشرة (10) أيام ابتداء من تاريخ استلام هذا الإشعار لمراقبة التقييمات.  
هذا الصدد، نطلب منكم أن تتقدموا إلى مكتب مراقبة التقييمات الكائن ب.....  
تاريخ رقم ..... مكتب رقم ..... في يوم ..... على الساعة .....

يو منكم الحضور مصحوبين بنسخة من العقد (أو التصريح) موضوع المراقبة المذكورة أعلاه.  
ل هذه المراقبة يحق لكم الاستعانة بمستشار من اختياركم.

عذر إجراء المراقبة الجبائية المتوخاة بسبب معارضتكم أو معارضة أطراف أخرى لا سيما بعد إرسال الإدارة الجبائية لاستدعاء وانتهاء عشرة (10) أيام من تاريخ استلامه، فإننا نعلمكم أنه باستثناء حالات القوة القاهرة المثبتة قانونا سيتم تطبيق أحكام المادة 1-44 من الإجراءات الجبائية (ق. إ.ج).  
إسيدتي وسيدتي فائق الاحترام.

لقب، إسم ورتبة الأعوان المقيمين

رئيس الفرقة



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية  
المديرية العامة للضرائب  
المديرية الولائية للضرائب

ملحق (05)

المرجع رقم: .....

إقرار بالاستلام رقم..... في .....

تسليم يد بيد في .....

إلى: .....

في .....

إستدعاء

سيدتي، سيدي؛

تبعاً لإرسال إشعار مراقبة التقييمات رقم..... المحرر بتاريخ ..... والمتعلق بالعقد (أو بالتصريح) التالي:..... يتعين عليكم الحضور إلى مكتب مراقبة التقييمات رقم ..... الطابق رقم ..... الكائن ب..... في غضون فترة لا تتجاوز عشرة (10) أيام من تاريخ استلام هذا الاستدعاء وفقاً لأحكام المادة 38 مكرر 2-2 من قانون الإجراءات الجبائية (ق. إ.ج).

في حالة عدم الاستجابة لهذا الاستدعاء وباستثناء حالات القوة القاهرة المثبتة قانوناً ، سيتم اخضاعكم لإجراء فرض الضريبة التلقائي وفقاً لأحكام المادة 44-1 من قانون الإجراءات الجبائية (ق. إ.ج).

قبلوا سيدتي وسيدي فائق الاحترام.

لقب، إسم ورتبة الأعوان المقيمين

رئيس الفرقة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية  
المديرية العامة للضرائب  
المديرية الولائية للضرائب

ملحق (06)

إلى: .....

.....

.....

المرجع رقم: .....

إقرار بالاستلام رقم: ..... في .....

تسليم يد بيد في .....

في .....

**تبلغ بالتقييم النهائي (2)**  
(القبول الصريح للنتائج وفقا للمادة 38 مكرر 2-4 من ق.ا.ج)

سيدي، سيدي؛

لقد تلقينا الرد الذي تفضلتم بتقديمه بتاريخ ....., والذي يتضمن قبولاً صريحاً للنتائج الواردة في تبلغ التقييم رقم ....., بتاريخ ....., وبناءً على ذلك، فإن العناصر التي تم إبلاغكم بها في البداية قد تم الاحتفاظ بها بالكامل وفقاً لأحكام المادة 38 مكرر 2-4 من قانون الإجراءات الجبائية (ق.ا.ج).

وتوضح النتائج الواردة في هذا التبليغ بشكل نهائي، على النحو التالي:

.....	حقوق التسجيل (1)	.....	التمن المصرح به
.....	العقوبات على حقوق التسجيل (2)	.....	التمن المعتمد
.....	رسم الإشهار العقاري (3)	.....	التغطية (الفرق)
2 000 دج	رسم (المادة 12-353 من قانون التسجيل) (4)	.....	
.....	المجموع = (1)+(2)+(3)+(4)	.....	

نعلمكم ان هذه النتائج لا يمكن أن تكون موضوع طعن لاحقاً من خلال المنازعات وكذلك وفقاً للمادة 38 مكرر 2-4 من (ق.ا.ج).

تقبلوا سيدي وسيدي فائق الاحترام.

لقب، إسم و رتبة الأعوان المقيمين

رئيس الفرقة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية  
المديرية العامة للضرائب  
المديرية الولائية للضرائب

ملحق (07)

إلى: .....

.....

.....

المرجع رقم: .....

إقرار بالاستلام رقم: ..... في .....

تسليم يد بيد في .....

في .....

**تبلغ بالتقييم النهائي (1)**  
(الرد على ملاحظات المكلف بالضريبة وفقا للمادة 38 مكرر 2-4 من ق.إ.ج)

سيدي، سيدي؛

بعد الاطلاع على الملاحظات المقدمة بتاريخ ..... و ذلك ردا على تبليغ التقييم رقم ..... بتاريخ .....

و بعد تفحص ردمك بعناية نبلغكم بما يلي:

- العناصر التي تم تبليغها في البداية تم التخلي عنها بالكامل؛
- العناصر التي تم تبليغها في البداية تم الاحتفاظ بها بشكل جزئي؛
- العناصر التي تم تبليغها في البداية تم الاحتفاظ بها بالكامل.

لقد تمت معالجة ردمك بالتفصيل في الجزء الخلفي من هذا التبليغ وتعد النتائج الواردة في هذا التبليغ نهائية، على النحو التالي:

.....	حقوق التسجيل (1)	.....	الشن المصرح به
.....	العقوبات على حقوق التسجيل (2)	.....	الشن المعتمد
.....	رسم الإشهار العقاري (3)	.....	التعليق (المارق)
2 000 دج	رسم (المادة 12-353 من قانون التسجيل) (4)	.....	
.....	المجموع = (1) + (2) + (3) + (4)	.....	

في حالة وقوع خلاف، يمكنكم طلب رأي لجنة التوفيق الولائية المنصوص عليه في المادة 38 مكرر 2 - 1 من قانون الإجراءات الجبائية (ق.إ.ج) في غضون ثلاثين (30) يوما من تاريخ استلام هذا التبليغ.

يتضمن هذا التبليغ ..... صفحة بما في ذلك هذه الصفحة.

تقبلوا سيدي وسيدي فائق الاحترام.

لقب، اسم ورتبة الأعوان المقيمين

رئيس الفرقة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

صاحبة دفتر رقم 1081

العقارات التي تمت إعادة تقييم أسعارها التابعة لهيئة الضرائب قمار

المديرية الولائية للضرائب  
 نيابة مديرية السقاية الجبلية  
 مكتب مراقفة التقييمات

رقم	تاريخ العقد	البيع	المشتري	طبيعة العقار	عنوان العقار	السعر المصرح به	السعر المقترح	طبيعة التغير
1	2019-01-07	علي بن عمرو	طلية يحيى بن تواتي	ارض	بلدية كوينين الوادي	500,000.00	1,742,000.00	تغير مباشر
2	2018-12-16	محمد الهيد بن الواسي	حمزة بن الساسي	ارض	حي الشهداء بلدية كوينين الوادي	100,000.00	2,212,000.00	تغير مباشر
3	2019-01-10	محمد الصالح بن عبدالله ولسن	عقمان بن الطاهر	ارض	بلدية كوينين الوادي	2,000,000.00	2,515,000.00	عن طريق محضر
4	2019-01-10	محمد الصالح بن عبدالله ولسن	كمال بن الطاهر	ارض	بلدية كوينين الوادي	2,000,000.00	2,509,000.00	عن طريق محضر
5	2019-01-10	محمد الصالح بن عبدالله ولسن	فوسل بن الطاهر	ارض	بلدية كوينين الوادي	2,000,000.00	2,521,000.00	عن طريق محضر
6	2019-01-28	عائدية بنت التاجي	محمد المسعود بن بشير	ورشة	الحي الشرفي قمار الوادي	150,000.00	367,000.00	عن طريق محضر
7	2019-02-28	محمد الهادي بن محمد	احمد بن الصديق	ارض	اللمع الغربي تيزوت الوادي	600,000.00	1,597,000.00	عن طريق محضر
8	2019-02-13	المزود عخلق بن ابراهيم	عمار بن الصالح	ارض	حي الشهداء كوينين الوادي	150,000.00	1,597,000.00	عن طريق محضر
9	2019-03-18	كريمة بنت احمد	فاطمة بنت ابراهيم	سكن	حي 08 ماني بلدية قمار الوادي	150,000.00	3,642,000.00	تغير مباشر
10	2019-03-07	محمد بن الازهر	عبد الرحمن بن بوبكر	ارض	حي شيخ الشراع كوينين الوادي	200,000.00	945,000.00	تغير مباشر
11	2019-01-29	ابراهيم بن محمد	عبد القادر بن مسباح	ارض	جرب تيزوت بلدية تيزوت الوادي	200,000.00	564,000.00	عن طريق محضر
12	2019-03-07	محمد الطاهر بن صالح	ابسمير بن مبروك	سكن	حي 20 مسكن كوينين الوادي	400,000.00	978,000.00	
13	2019-03-20	يوسف بن علي	منصف بن ابراهيم	ارض	حي الشهداء كوينين الوادي	250,000.00	638,000.00	تغير مباشر
14	2019-03-26	ابراهيم بن محمد	خليلة بن البشير	ارض	جرب تيزوت بلدية تيزوت الوادي	200,000.00	595,000.00	عن طريق محضر
15	2019-04-28	محمد علي بن عبد القادر	حيمة بنت عبد القادر	سكن	حي 70 سكن رقم 27 بلدية قمار الوادي	200,000.00	1,980,000.00	تغير مباشر
16	2019-06-24	الامين بن مبروك	جيلة زويد بن عبد المالك	سكن	حي الاغصان الوادي	1,000,000.00	4,406,000.00	عن طريق محضر
17	2019-05-13	ابراهيم بن محمد	عبد الرحمن بن الاغصان	ارض	جرب تيزوت بلدية تيزوت الوادي	200,000.00	557,000.00	عن طريق محضر

## الملاحق

### REDRESSEMENTS ENVISAGES

#### 1- DESIGNATION DE L'AGENT AYANT PROPOSE LE REDRESSEMENT :

Nom : ..... عروزي ..... Prénom : ..... فوزية ..... Grade : ..... مفتش

#### II- DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS ET /OU DE JUSTIFICATIONS (SERIE C 2)

ملحق (09)

#### III- STRUCTURE DE LA NOTIFICATION DES REDRESSEMENTS ENVISAGES (ART N9 DU CPF) :

1. Origine, éléments de fait et motifs du redressement ;
2. Base légale du redressement ( indication obligatoire des articles correspondants au redressement);
3. Calcul du redressement et motivation des pénalités et/ ou majorations appliquées.

تعا للمعلومات التي بحوزة المصلحة التي تدير بانكم قستم بالتنازل بمقابل عن ارض فلاحية تقع بعمرة الوسطي قمار و مساحة تقدر ب 4563 م<sup>2</sup> بموجب عقد بيع رقم 1043/2018 بتاريخ 23/10/2018 المحرر من طرف الموثق خالد عيشوش لفائدة علية حسين بن علي ، وبما انكم لم تقوموا بايداع التصريح G17 المنصوص عليه في المادة 80 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة ، فان المصلحة تقترح عليكم طبقا للمواد ، 77 ، 78 ، 79 ، 104 من قانون لضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة تسوية وضعيتكم الجبائية كما تطبق عليكم عقوبات التأخير طبقا للمادة 192 من نفس القانون

عليه تتم تسوية وضعيتكم الجبائية وفقا للجدول التالي :

السنة	نوع الضريبة	الأساس المقترح ( )		الفارق	معدل الرسم	الزيادات		المجموع
		سعر التنازل عن التعقير بعد التقييم ( )	سعر الاكتساب بعد التحيين ( )			النسبية	المبلغ	
2018	IRG/PVG	662,351.00	200,000.00	462,351.00	5%	23,118.00	25%	28,898.00
		المجموع <=====				23,118.00		28,898.00

ملاحظة : لكم الحق في الإستعانة بخدمات مستشار من اختياركم مع منحكم الحق للرد في أجل لا يتعدى ثلاثون ( 30 ) يوما حسب المادة رقم 19 من قانون الإجراءات الجبائية



REDRESSEMENTS ENVISAGES

I- DESIGNATION DE L'AGENT AYANT PROPOSE LE REDRESSEMENT :

مفتش فوزية  
Grade : .....  
Nom : ..... Prénom : ..... عزوز

II- DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS ET /OU DE JUSTIFICATIONS (SERIE C 2)

1. Référence et date d'envoi :
2. Base légale du redressement ( indication obligatoire des articles correspondants au redressement) :

III- STRUCTURE DE LA NOTIFICATION DES REDRESSEMENTS ENVISAGES (ART .19 DU CPF) :

1. Origine, éléments de fait et motifs du redressement ;
2. Base légale du redressement ( indication obligatoire des articles correspondants au redressement) ;
3. Calcul du redressement et motivation des pénalités et/ ou majorations appliquées.

تبعاً للمعلومات التي بحوزة المصلحة التي تفيد بأنكم قمتم بالتنازل بمقابل عن منزل تقع بحي النصر كوينين و بمساحة تقدر بـ 225 م<sup>2</sup> بموجب عقد بيع رقم 1013/2013 بتاريخ 27/06/2018 المحرر من طرف الموثق رحمان قتيحة لفائدة نينوح إبراهيم بن عمر ، وبما أنكم لم تقوموا بإيداع التصريح G17 المنصوص عليه في المادة 80 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة ، فإن المصلحة تقترح عليكم طبقاً لل مواد ، 77 ، 78 ، 79 ، 104 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة تسوية وضعيتكم الجبائية كما تطبق عليكم عقوبات التأخير طبقاً للمادة 192 من نفس القانون.

ملحق (1) - (02)

عليه تم تسوية وضعيتكم الجبائية وفقاً للتجدول التالي :

السنة	نوع الضريبة	الأصل - المقترح ( )		الأساس المصوح بـ ( )	معدل الرسم	الفارق	الزيادات		المجموع
		سعر التنازل عن العقار بعد التقييم	سعر الاكتساب بعد التحيين				النسبية	المبلغ	
2018	IRG/PVC	1,600,000.00	1,000,000.00	600,000.00	5%	30,000.00	7,500.00	26%	37,500.00
		المجموع				30,000.00	7,500.00		37,500.00

ملاحظة : لكم الحق في الإستعانة بخدمات مستشار من اختياركم مع منحكم الحق للرد في أجل لا يتعدى ثلاثون (30) يوماً حسب المادة رقم 19 من قانون الإجراءات الجبائية

أشرف ان ارفع لك اعترافى عن هذه التهربات المالية فيها لغاية وذلك للأسباب التالية :

- المسكن المذكور مملوك لي منذ سنة 1980

- تمت كتابته الى سنة 2018

- المسكن مبنى مواد الجيب الطبية ووهب عمري

وطني سعيي .

- البيع الواقعى كان سنة 1980 ولم يتم كتابته

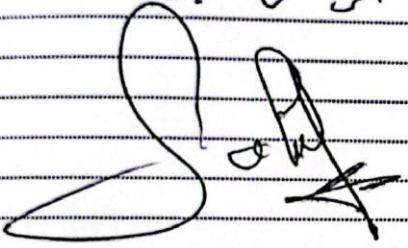
الى بعد التحول الى الوثائق الرسمية وان البيع كان

ببيت الاقارب . مهر . زوج اجتمعي .  
و عليه

قاضي التمس مناج تخفف الغرامة . الى الحد الادنى .  
مع الغاء هزيمة التأخير . وذلك لعدم تبليغي  
بأية استغار مسبقا لها لان .  
ولم واسع التمس

الدمضاء

مهر عن ادبي



الاتحاد كالتنوير



ملحق (10) - (3) 10

ملحق (111)

مديرية الضرائب والإيرادات  
EL-OUED

مقنونة الضرائب  
CPI GUEMAR  
( Gachet d'identification )

AVIS A PAYER DU ROLE INDIVIDUEL

2022

Année: 1025 N°:

N: AZZEDDINE B/ ABDELGHANI (السيد)  
التشمل أو العهدة (القبض، الإسم، القرض)  
العنوان: PROPRIETAIRE  
CITE NACER KOUININE  
رقم العهدة: 3907005635  
رقم التعريف الإحصائي:  
رقم التعريف الجبائي:

Série D. n° 37  
CODE  
ACTIVITE

DATE DE MISE EN RECOURVEMENT

DATE D'EXIGIBILITE

RECETTE  
CPI GUEMAR  
( Gachet d'identification )

Les bases imposables et les droits sont arrêtés en dinars

ANNEE de l'année d'imposition en France	BASE imposable (A)	BASE imposable ou déclarée (B)	MONTANT rehaussement (C)	TAUX	DROITS RESULTANT		T.V.A déductibles	MONTANT des droits rappelés	PENALITES		TOTAL des droits et pénalités à payer	
					De la base imposable	De la base imposée (Déclarée)			Taux	Montant		
2018	1 600 000	1 000 000	600 000	5%	80 000	50 000	-	30 000	25%	7 500	37 500	
IRGPV												
Majorations et Amendes (VF+IRG) I.B.S.....												
Versement Forfaitaire												
Taxe sur l'Activité Professionnelle												
Taxe sur la Valeur Ajoutée												
Réintégration TVA/Achat												
Pénalités d'assiette/TVA												
Taxe sur achat												
E2700 - Enregistrement												
E2 - C 200 - Timbre												
C 1 - B - 00 - TF et TA												
C 1 - F-00 - Impôt sur le Patrimoine												
TOTAL GENERAL DU ROLE.....								80 000	50 000		7 500	37 500



## الملاحق

### REDRESSEMENTS ENVISAGES

#### I- DESIGNATION DE L'AGENT AYANT PROPOSE LE REDRESSEMENT :

Nom : ..... عزوز ..... Prénom : ..... فوزية ..... Grade : ..... مفتش رسمي

#### II- DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS ET /OU DE JUSTIFICATIONS (SERIE C 2)

1. Référence et date d'envoi :
2. date de réception de la réponse du contribuable :

#### III- STRUCTURE DE LA NOTIFICATION DES REDRESSEMENTS ENVISAGES (ART .19 DU CPF) :

1. Origine, éléments de fait et motifs du redressement ;
2. Base légale du redressement ( indication obligatoire des articles correspondants au redressement);
3. Calcul du redressement et motivation des pénalités et/ ou majorations appliquées.

يشرفني وفقاً لنص المادة 19 من قانون الإجراءات الجبائية كونكم قمتم بتأجير محل تجاري إلى السيد : فالح سفيان بن سعد وفقاً لعقد الإيجار الصادر عن الموثق : عبيد محمد الشير تحت رقم : 1049 بتاريخ : 29/12/2021 لمدة : 12 شهر بمبلغ : 1000 و التسديد : شهري

ويعدم تقديمكم لنموذج G51 للتصريح بتسديد مستحقات الضريبة على المداخل العقارية المنصوص عليها في المادة 42 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة والتي بموجبها يتم إعادة التقييم للقيمة الإيجارية بمبلغ قدره 7000 دج

#### الضريبة على المداخل العقارية عن الإيجار الأملاك المبنية و الغير مبنية

و عليه و طبقاً للمادة 44 من قانون الإجراءات الجبائية و المادة 192 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة فإنه تطبق عليكم غرامات التأخير لعدم تقديم تصريحكم

عليه تتم تسوية وضعيتكم الجبائية وفقاً للجدول المالي :

السنة	عدد الأشهر	نوع الضريبة	الأساس المقترح	الأساس المصرح به	الفرق	معدل الرسم	الحقوق	الزيادات	
								النسبة	المبلغ
2022	12	IRG/L	84,000		84,000	15%	12,600	3,150	15,750
							12,600	3,150	15,750

ملاحظة : لكم الحق في الإستعانة بخدمات مستشار من إختياركم مع منحكم الحق للرد في أجل لا يتعدى ثلاثون (30) يوماً حسب المادة رقم 19 من قانون الإجراءات الجبائية

تابع (12) - 02



## الملاحق

### Redressements définitifs.

#### I- DESIGNATION DE L'AGENT AYANT PROPOSE LE REDRESSEMENT :

- Nom : ..... Grade : .....  
عزوز فوزية مفسس

#### II- STRUCTURE DE LA NOTIFICATION DEFINITIVE DE REDRESSEMENT (ART. 19 DU CPF) :

1. Reprise fidèle des observations et justificatifs produits par point de redressement ;
2. Réponse aux observations formulées par le contribuable avec motivation légale ;
3. Calcul des redressements maintenus et motivation des pénalités et / ou majorations appliquées.

بشرفني أن أحيطكم علما أنه بموجب أحكام المادة 19 من قانون الإجراءات الجبائية و بعد تبليغكم بالتسوية المدرجة في رسالة الإيلاغ بالتسوية N°4 C رقم : 3008 المرسلة اليكم بتاريخ : 14/11/2024 وفي ظل غياب الرد تم تثبيتها وفق الجدول المبين أدناه :

و عليه تتم تسوية وضريبتكم الجبائية وفقا للجدول التالي .

المجموع	الزيادات		الحقوق	معدل الزسم	الفارق	الأساس المصرح به	الأساس المقترح	نوع الضريبة	عدد الاشهر	السنة
	المنبع	النسبة								
15,750	3,150	25%	12,600	15%	84,000		84,000	IRG/L	12	2022
15,750	3,150		12,600							

ملاحظة : سوف يتم لاحقا إدراجها في جدول فردي غير أنه يمكنكم الاعتراض عن نتائج هذه التسوية من خلال تقديم طلب نزاعي وفقا للإجراءات المحددة الواردة في المواد من 70 إلى 91 من قانون الإجراءات الجبائية

تابع ملحق (13) - (04)

Ministère des Finances  
 Direction générale des impôts  
 Direction des impôts de CPI GUEMAR  
 Centre des impôts de CPI GUEMAR

AVIS A PAYER DU ROLE N° : 3906R01R0L20250000122

N° Rôle : 3906R01R0L20250000122  
 Motif Rôle : Régularisation En  
 Possession de Service

NIF : 27439080011612803990  
 Nom / RS : LATRA  
 Adresse : CITE HOURIA

Date de Mise En Recouvrement

(Les bases imposables et les droits sont arrêtés en dinars)

Impôts-Taxes-Droits	Année l'imposition	Base Taxable	Base Imposée ou Déclarée	Taux	Déductions	Montant des droits rappelés	PENALITES		MOJORATION		TOTAL des droits et pénalités
							Taux	Montant	Taux	Montant	
Produits de l'IRG des revenus fonciers a répartir	1-12/2022	84 000		15%		12 600	25%	3 150			15 750
<b>TOTAL GENERAL DU ROLE :</b>						<b>12 600</b>		<b>3 150</b>			<b>15 750</b>

(14) طابع

رئيس المركز التجاري للقرنفل  
 عبد الحفيظ  
 01

الملاحق

ملخص:

هدفت هذه الدراسة إلى معرفة التقييم العقاري الذي يقوم بها مكتب مراقبة التقييمات بالمديرية الفرعية للمراقبة الجبائية للولاية الوادي والمركز الجوارى للضرائب بقمار على حصيلة الجباية العقارية بولاية الوادي خلال الفترة، 2024-2025 وقد اعتمدنا المنهج الوصفي، حيث وتناولنا الإطار المفاهيمي لمتغيري وعناصر الأساسية في هذه الدراسة، وطرق معالجة التقييم وتحصيل الجباية، وتوصلت من خلال هذه الدراسة إلى أن لعملية التقييم التي يقوم بها مكتب مراقبة التقييمات ومكاتب التقييمات في المركز دور فعال في استرجاع الدول لحقوق التسجيل و رسم الإشهار العقاري المتهرب عن دفعهما للخزينة العمومية.

**الكلمات المفتاحية:** تقييم العقاري، الضريبة، رسم الاشهار، حقوق التسجيل

**Abstract**

This study aimed to investigate the real estate valuation conducted by the Valuation Control Office of the Sub-Directorate of Tax Control in El Oued Governorate and the neighboring Tax Center in Guemar. The research focused on the impact of these valuations on real estate tax revenue in El Oued during the period 2024-2025. Employing a descriptive methodology, the study explored the conceptual framework of the key variables and elements, along with methods for processing valuation and tax collection. The findings indicate that the valuation process undertaken by the Valuation Control Office and the valuation offices at the center plays a crucial role in the state's recovery of evaded registration fees and real estate advertising duties owed to the public treasury.

**Keywords:** Real estate valuation, Tax, Advertising duty, Registration fees

قائمة الأشكال و الجداول

الصفحة	العنوان	الرقم
63	الهيكل التنظيمي لمفتشية التسجيل والطابع	1-2
69	يلخص طرق المعالجة	2-2

الفهرس

صفحة	المحتويات
-	البسمة
-	الاهداء
-	الشكر
أ- ب - ج - د	مقدمة
<b>الفصل الأول: مبادئ تقييم الضريبة على العقار</b>	
6	تمهيد
7	المبحث الأول: الإطار المفاهيمي لتقييم الضريبة على العقار
7	المطلب الأول: مفهوم تقييم العقاري
18	المطلب الثاني: اهداف وإجراءات تقييم العقاري
22	المبحث الثاني: الهيئات المختصة بتقييم العقاري
23	المطلب الأول: الهيئات الإدارية المختصة بعملية التقييم العقاري
41	المطلب الثاني: الأشخاص الخاصة المكلفة بعملية التقييم
59	خلاصة
<b>الفصل الثاني: طرق معالجة المشرع الجزائري للتقييم الضريبي على العقار</b>	
61	تمهيد
62	المبحث الأول: تقييم على نطاق مكاتب مراقبة التقييمات
62	المطلب الأول: تقييم ضم مفتشية التسجيل والطابع
70	المطلب الثاني: ضمن مكتب مراقبة التقييمات
82	المبحث الثاني: المزايا والإجراءات المطبقة على المكلفين بتقييم الضريبي
83	المطلب الأول: المزايا المطبقة على المكلفين بتقييم الضريبي
85	المطلب الثاني: الحقوق مزايا الادارية والقضائية التي تمنح الي المكلفين
94	خلاصة
98-96	خاتمة
104-100	قائمة المصادر والمراجع
	الملاحق
	ملخص
	قائمة الأشكال والجداول
	الفهرس