

## حقوق التسجيل في العقود الناقلة للملكية بعوض و بدون عوض في النشريع الجزائري

الاستاذ الدكتور:

رزق الله العربي بن مهدي

استاذ التعليم العالي

جامعة عمار ثليجي الاغواط

الباحثة:

غزالي نصيرة

باحثة دكتوراه

جامعة عمار ثليجي الاغواط

### مقدمة:

ان من مصادر اكتساب الحقوق الوقائع القانونية كالوفاة والتي من خلالها يحق للورثة اكتساب حقوق كل حسب نصيبه، وكذلك التصرفات القانونية كالعقود والتي من بينها عقد الهبة وعقد المبادلة، او بتصرف قانوني اخر مثل الهبة، ولأجل الحفاظ على هذه الحقوق المكتسبة يحق للأشخاص افراغها في قالب رسمي امام موثق او شخص مكلف بخدمة عمومية، بحيث يتولى الموثق حفظها وتسجيلها واعلامها ونشرها في الآجال القانونية

ويتم تسجيل تلك العقود بمفتشية التسجيل والطابع والتي تعتبر مصلحة عمومية ذات طابع اداري وجبائي تابعة لوزارة المالية، ولا يمكن تسجيلها الا بعد ان يقوم مفتش التسجيل بتحليلها وتكييفها من اجل استفاء الحقوق اللازمة، مع الزامية ايداع جميع الوثائق لأجل عملية التسجيل مع مراعاة اجال الايداع، وعند عملية التسجيل يجب ان يدفع رسم يسمى برسم التسجيل، واما ان يكون هذا الرسم ثابتا والذي يكون فيه الثمن ثابتا بالنسبة لكل العقود والتي لا تتضمن احكام من شأنها وحسب طبيعتها منح رسم نسبي او تصاعدي، او نسبيا الذي يعبر عنه بنسبة ثابتة للقيم المذكورة في العقد، او

تصاعديا الذي له خاصية الضريبة على رأسمال والذي يرتفع بارتفاع القيم ، ويتم تحديد الرسم حسب طبيعة كل عقد والتحويلات الخاضعة له .

على مفتش التسجيل القيام بإجراء التسجيل مباشرة بعد عملية الإيداع حيث لا يمكن له تأجيل تسجيل العقود ونقل الملكيات التي تم دفع رسومها بأي حال، وله الحق في الاحتفاظ بالعقد طيلة الأربعة وعشرون ساعة فقط حتى يتمكن من مراجعته من حيث الشكل كما له الحق في رفض إجراء التسجيل في حالة عدم احترام شروطه وإجراءاته، وبما ان تلك التصرفات او الوقائع القانونية المكتسبة للحقوق تختلف كل حسب طبيعتها القانونية وكذا حسب الاشخاص التي انتقلت اليهم تلك الحقوق، فان بالضرورة حقوق التسجيل تختلف، لذا سوف ندرس ونبين حقوق التسجيل الواردة على العقود الناقلة للملكية بعوض وبدون عوض من خلال طرح الاشكالية المتمثلة في : فيما تتمثل حقوق التسجيل في العقود

**الناقلة للملكية بعوض و بدون عوض في التشريع الجزائري؟**

**المبحث الاول : حقوق التسجيل في العقود الناقلة للملكية بعوض**

يعتبر العقد بعوض من العقود التي يجب ان تتوافر فيه إرادتين، فلتزم كل واحد من الطرفين اما اعطاء شيء او فعل شيء ما<sup>24</sup>، وينتقل حق الملكية من شخص الى آخر بانتقال حق الاستعمال والاستغلال والتصرف عن طريق عقد البيع او عقد المقايضة. ويكون هذا النقل نقلا كلياً للملكية اما عن طريق عقد البيع او عقد المقايضة وفقا لما نصت عليه القانون المدني، او نقل لجزء من الملكية كعقد التنازل او حق الانتفاع وملكية الرقبة كما نصت عليه المادتين 467 و844 من القانون المدني.

<sup>24</sup> المادة 58 من القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 مايو سنة 2007، المتعلق بالقانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 31.

لذا سوف نعالج في هذا المبحث حقوق التسجيل في حالة نقل كل الملكية وحقوق التسجيل في حالة نقل جزء من الملكية.

### المطلب الاول : حقوق التسجيل في حالة نقل كل الملكية

سوف ندرس في هذا المطلب حقوق التسجيل في العقود الناقلة لكل الملكية مع تبيان قيمة الرسم المطبق على عقود البيع والمقايضة المطبقة على العقارات والمنقولات، وكذا نبين الحالات التي يخفّض فيها الرسم.

#### الفرع الاول: حقوق التسجيل في عقد البيع

عقد البيع وفقا لما نصت عليه المادة 351 من القانون المدني بانه : "البيع عقد يلزم بمقتضاه، البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء او حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي". لذا سوف ندرس في هذا الفرع حقوق التسجيل في عقد بيع العقارات والمنقولات.

#### اولا: حقوق التسجيل في عقد بيع العقارات

يخضع بيع العقار لإجراءات قانونية والمتمثلة في :

— اجراء مزدوج بحيث يتم التسجيل لدى مفتشية التسجيل واشهار البيع لدى محافظة الرهن العقاري.

— يسمح الاشهار العقاري بتحصيل رسم الاشهار العقاري المقدّر بنسبة 1%<sup>25</sup>.

— البيع يكون بعقد رسمي امام موثق.

— يجب دفع المبلغ امام وبين ايدي الموثق ويحق للموثق اخذ خمس الثمن المدفوع وايداعه في الخزينة العامة للدولة<sup>26</sup>.

<sup>1</sup> المادة 353 الفقرة 2 من الامر 105-76 مؤرخ في 17 ذي الحجة عام 1396 الموافق لـ 09 ديسمبر سنة 1976 ،المتضمن قانون التسجيل المعدل و المتمم بموجب قوانين المالية.  
<sup>2</sup> المادة 256 من نفس القانون.

ويتم تحديد قيمة الوعاء الضريبي عن طريق السعر المعبر عنه في العقد بالإضافة إلى جميع التكاليف وايضا التعويضات لصالح المتنازل<sup>27</sup>، ويحق للإدارة ممارسة حق الرقابة اللاحقة التي تسمح عند الاقتضاء ارساء الحقوق على القيمة الحقيقية للعقار اذا كانت قيمته تفوق القيمة المصرح بها في العقد<sup>28</sup>.

وتخضع عمليات البيع في العقارات إلى حق التسجيل النسبي قدره 5 % وفقا للمادة 252 من قانون التسجيل يتحملها طرفا البيع بالتضامن<sup>29</sup>، وتنقل تأشيرة التسجيل على العقد المسجل ويبين فيه مفتش التسجيل بالأحرف تاريخ ورقم ومبلغ الرسوم المدفوعة<sup>30</sup>، غير أن الدولة وجماعتها العمومية تعتبر معفية من الرسم<sup>31</sup>، وتوجد بعض الإقتناءات العقارية التي اعفى المشرع الجزائري فيها دفع رسم التسجيل والتي حددتها المادة 347 الى المادة 347 مكرر 05 والتي من بينها:

- الاقتناءات العقارية المنجزة من طرف الشركات التعاونية والجمعيات الثقافية .
- مبيعات الاراضي المتأتية من عملية تقسيم الاراضي المهينة والقابلة للاستخدام في انجاز المنشآت السكنية بصفة رئيسية .

أما في حالة بيع عقارات في حالة الشيوع والتي تعذرت قسمتها عينا أو كان من شأنها إحداث نقص كبير في قسمة المال المراد قسمته وبيعه في المزاد العلني فيخضع لرسم عقاري يحدد معدله بـ 3 % اذا تمت عملية البيع لحساب اشخاص من غير المشتركين في حالة الشيوع، وفي حالة ما اذا تمت عملية الاقتناء من طرف احد الشركاء في الشيوع فتخفف نسبة الرسم الى 1.5 % و هذا طبقا لنص المادة 230 من قانون التسجيل، وفي حالة الوعد

<sup>27</sup> الدليل الجبائي للتسجيل، الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، وزارة المالية، المديرية العامة للضرائب، مديرية العلاقات العمومية و الاتصال، منشورات الساحل، 2010، ص12.

<sup>28</sup> دوة آسيا، رمول خالد: **الإطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري**، الطبعة الثالثة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص82.

<sup>29</sup> المادة 91 من قانون التسجيل.

<sup>30</sup> المادة 181 من نفس القانون .

<sup>31</sup> تطبيقا لنص المادة 271 و 272 من قانون التسجيل.

بالبيع المنصب على عقار وجب شهره في المحافظة العقارية وخضوعه لرسم اشهاري مقدر بـ 1% من قيمة العقار الذي اوجبه قانون المالية 2004، والوعد بالبيع يكون في حالتين:

- حالة اذا كان العقد مشتمل على جميع البيانات الضرورية<sup>32</sup> ولا سيما ما يتعلق بالشكل فانه يقوم مقام العقد فيخضع بذلك لرسم نسبي وفقا للمادة 252 من قانون التسجيل .
- اما اذا كان البيع غير مقبول من طرف المشتري او بدون نية في تحقيق العقد المتمثل في بيع العقار فانه يخضع لرسم ثابت.

### ثانيا: حقوق التسجيل في عقد بيع المنقولات

وتخضع عمليات البيع في المنقولات إلى حق التسجيل النسبي المقدر بـ 2.5 % حسب ما نصت عليه المادة 262 من قانون التسجيل .

وبيع المنقولات تخضع لرسم نسبي مقدر بـ 2.5 .

اما في ما يخص عمليات بيع الطائرات والبواخر او السفن التي تستعمل في الملاحة البحرية تخضع إلى حق التسجيل النسبي المقدر بـ 2 % وفقا للمادة 263 الفقرة الاولى من قانون التسجيل.

وتخضع عمليات البيع اليخوت او سفن النزهة الشراعية وغير الشراعية بمحرك مساعد او بدون محرك إلى حق التسجيل النسبي الذي يقدر بـ 10%<sup>33</sup>.

وفي حالة بيع الاموال المنقولة والعقارية معا فان الرسم يتم دفعه عن المبلغ كله حسب المعدل المحدد للعقارات ما لم يكن قد اشترط ثمن خاص بالنسبة للأشياء المنقولة وان لا تكون هذه الاشياء قد تم تعيينها وتقديرها مادة بمادة في العقد<sup>34</sup>.

### 1. الفرع الثاني: حقوق التسجيل في عقد المقايضة

<sup>32</sup> المادة 72 من القانون المدني.

<sup>33</sup> المادة 263 الفقرة 2 من نفس القانون.

<sup>34</sup> الدليل الجبائي للتسجيل: المرجع السابق، ص20.

عقد المقايضة نصت عليه المادة 413 من القانون المدني ويتمثل في : "المقايضة عقد يلتزم به كل من المتعاقدين ان ينقل الى الاخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود". لذا يجب التفرقة من الناحية الجبائية بين:

- حالة مبادلة عقار بعقار الخاضع لحق التبادل.
- مبادلة عقار بمنقول الذي يخضع لحق التحويل بعوض.
- مبادلة منقول بمنقول.

#### اولا: حقوق التسجيل في حالة مبادلة عقار بعقار

في حالة مبادلة عقار بعقار ذا قيمة متساوية فتخضع التبادلات لحق قدره 2.5 %، أما إذا كانت قيمة العقارات غير متساوية فإن فائض قيمة الحصة الاهم التي تضم من اجل دفع مبلغ من المال، وهذا الفائض يخضع لحق التحويل بعوض الخاص بالعقارات طبقا لنص المادة 226 من قانون التسجيل.

مثال عن ذلك :قرر السيد " أ " تبادل عقار مع السيد " ب " مقدر بـ 20 مليون دج مقابل اخر بـ 15 مليون دج .

أولا : نحسب حق التسجيل المستحق على الفارق

$$20 \text{ مليون دج} - 15 \text{ مليون دج} = 50.000 \text{ دج}$$

$$\text{النسبة المطبقة : } 50.000 \text{ دج} \times 5\% = 2500 \text{ دج.}$$

ثم نحسب حق التسجيل على القيمة المتساوية : 15 مليون دج  $\times 2.5\% = 375$  دج

$$2500 \text{ دج} + 375 \text{ دج} = 2875 \text{ دج حق التسجيل.}$$

وتسجل العقود مجانا في حالة مبادلة عقارات موجودة في المناطق الريفية شرط ان تكون في نفس البلدية او في البلديات المجاورة حسب المادة 305 من قانون التسجيل ،

وكذلك العقود التي تكون الدولة طرفا فيها وفقا لما تضمنته المادة 271 و 272 من قانون التسجيل.

### ثانيا: حقوق التسجيل في حالة مبادلة عقار بمنقول

تتم عملية تبادل عقار بمنقول باحتساب الأموال العقارية التي تعتبر أملاك مبادلة وتكون الاموال المنقولة هي الثمن، وإذا كانت قيمة الأموال العقارية هي الأعلى فإنها تستعمل كأساس لتصفية حق التحويل بعوض للعقار اي تخضع لمعدل قدره 5% .

### ثالثا: حقوق التسجيل في حالة مبادلة منقول بمنقول

تخضع الاملاك ذات الطبيعة الواحدة لنفس التعريف ولا يحصل الا حق واحد على قيمة الحصة الكبرى، وإذا كانت التعريف مختلفة تطبق التعريف كما هو مبين في المثال التالي:

قرر السيد "س" التبادل مع السيد "ع" بضاعة مقدرة بـ 90.000 دج مقابل بضاعة اخرى مقدرة بـ 130.000 دج  
حق التسجيل المستحق هو  $2.5 \times 130.000 = 3.250$  دج<sup>35</sup>.

وفي حالة فسخ عقد البيع او المبادلة يتم اعادة كتابة العقد كاملا وب نفس المعلومات ويسجل برسم ثابت حسب ما نصت عليه المادة 209 من قانون التسجيل، مع الزامية ارفاق العقود بالكشوف الاجمالية والملخصات، ولا يمكن استرداد الرسوم المحصلة بصفة قانونية على الوثائق او العقود التي تم ابطالها او فسخها فيما بعد<sup>36</sup>.

### المطلب الثاني: حقوق التسجيل في حالة نقل جزء من الملكية

#### الفرع الاول: عقد الايجار

<sup>35</sup> الدليل الجبائي للتسجيل: المرجع السابق، ص 47.

<sup>36</sup> المادة 190 الفقرة 1 من قانون التسجيل.

عقد التنازل عن جزء من حق الملكية (عقد الإيجار) الذي نصت عليه المادة 467 من القانون المدني بأنه: "الإيجار عقد يمكن بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم.

يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقدا أو بتقديم أي عمل آخر."

فالوعاء الضريبي لعقود الإيجار يتم تحديده طبقا لطبيعة العقود ، ويقوم بتسجيل عقد الإيجار مفتش التسجيل وفقل لما جاء في المادة 138 من قانون التسجيل وتعيين محل الإيجار وكذلك أصل الملكية وذكر الثمن ومدة الإيجار التي على أساسها يتم استيفاء حقوق التسجيل<sup>37</sup>.

عقود الإيجار لفترة محددة: يتكون أساسها الضريبي من سعر الإيجار يضاف إليه التكاليف في مدة الإيجار  $2 \times$  % و الذي لا يمكن أن يكون أقل من الرسم الثابت المحدد بـ 1.500 دج حسب نص المادة 208 من قانون التسجيل.

عقود الإيجار لفترة غير محدودة: تتكون قاعدتها الضريبية من سعر الإيجار  $20 \times$  ضعف الإيجار السنوي يضاف إليه التكاليف وتحدد نسبته بـ 5%.

عقود الإيجار لمدى الحياة: يتكون أساسه الضريبي من 10 أضعاف الثمن + الأعباء السنوية، ويحدد معدله بنفس طريقة نقل الملكية بعوض للممتلكات العقارية أي 5%.

عقود الإيجار طويلة الأمد: هي العقود المبرمة لمدة 18 سنة على الأقل و 99 سنة على الأكثر، يحدد أساسها الضريبي بثمن الإيجار + التكاليف ويخضع هذا العقد لمعدل 2%.

وإذا انتهت مدة عقد الإيجار فاطراف العقد ملزمون بتجديد العقد، حيث يفرض مفتش التسجيل حقوق التسجيل، اما في حالة انتهاء العقد ولم يتم تجديده يفسخ ويسجل

دوة آسيا ، رمول خالد :المرجع السابق ،ص86. 37



برسم ثابت حسب المادة 209 الفقرة الاولى من قانون التسجيل والمقدر قيمته المالية بـ 1.500 دج.

### الفرع الثاني: حق الانتفاع

حق الانتفاع وملكية الرقبة الذي نصت عليه المادة 844 من القانون المدني بأنه: "يكسب حق الانتفاع بالتعاقد و بالشفعة وبالتقادم او بمقتضى القانون .

ويجوز ان يوصى بحق الانتفاع لأشخاص متعاقدين اذا كانوا موجودين على قيد الحياة وقت الوصية كما يجوز ان يوصي به للحمل المستكن ."

حق الانتفاع هو حق استخدام وحيازة الملكية وعليه يمكن أن ينتفع بإيرادات المالك حيث تكون ملكية الرقبة لشخص آخر، أما ملكية الرقبة هي امتلاك الشخص ملك ما حيث ينتفع به شخص آخر كالإيجار، وتحدد قيمة ملكية الرقبة وحق الانتفاع بالثمن المعبر عنه مع إضافة جميع الأعباء لملكية الرقبة أو حق الانتفاع ويخضع حق التسجيل الى المادة 53 من قانون التسجيل وهي خاضعة لنفس النظام الجبائي المطبق على الملكية التامة الناجمة عنها ويتم حساب الرسوم على اساس الثمن المعبر عنه مع اضافة جميع الاعباء النقدية او على اساس القيمة التجارية ولا يترتب أي حق عند اتحاد حق الانتفاع بملكية الرقبة في حالة وفاة المنتفع او انقضاء الوقت المحدد فيما يخص مدة الانتفاع ، اما في حالة اتحاد ملكية الرقبة وحق الانتفاع بواسطة تنازل احد المنتفعين عن حقه للآخر بعوض او تنازل كلاهما معا عن حقه لصالح الغير يعتبر نقل الملكية لقاء عوض ويرتب حقوق التسجيل<sup>38</sup> ، وتحدد قيمة ملكية الرقبة وحق الانتفاع للأموال المنقولة والعقارية كما يلي:

- فيما يخص نقل الملكية بعوض للأموال غير الديون، الريوع والمعاشات فتحدد القيمة بالثمن المعبر عنه مع اضافة جميع الاعباء لملكية الرقبة او حق الانتفاع .

دوة اسيا ،خالد رمول : المرجع السابق ،ص87. <sup>38</sup>

- بالنسبة لنقل الملكية بين الأحياء مجاناً أو بالنسبة لنقل الملكية الذي يتم عن طريق الوفاة فإن الأملاك تقدر حسب السن :

عمر المنتفع	قيمة الانتفاع	قيمة ملكية الرقبة
أقل من 20 سنة كاملة	10/7 من الملكية التامة	10/3 من الملكية التامة
أقل من 30 سنة كاملة	10/6 من الملكية التامة	10/4 من الملكية التامة
أقل من 40 سنة كاملة	10/5 من الملكية التامة	10/5 من الملكية التامة
أقل من 50 سنة كاملة	10/4 من الملكية التامة	10/6 من الملكية التامة
أقل من 60 سنة كاملة	10/3 من الملكية التامة	10/7 من الملكية التامة
أقل من 70 سنة كاملة	10/2 من الملكية التامة	10/8 من الملكية التامة
أقل من 70 سنة كاملة	10/1 من الملكية التامة	10/9 من الملكية التامة

وتخضع التحويلات بعوض للملكية أو حق الانتفاع للرسوم المطبقة على الأملاك بـ 5 % مثال ذلك :

سيد عمره 60 سنة أصبح منتفعاً لمقهي بعد إبرام عقد انتفاع بقيمة 2.400.000 دج لمدة 10 سنوات فيتم حساب قاعدة الفرض الضريبي للانتفاع كما يلي :

$$2.400.000 \text{ دج} \times 10/2 = 480.000 \text{ دج}$$

ورسم التسجيل المستحق هو  $480.000 \times 5\% = 24.000 \text{ دج}$ <sup>39</sup>.

**المبحث الثاني: حقوق التسجيل في العقود الناقلة للملكية بدون عوض**

<sup>39</sup> الدليل الجبائي للتسجيل: المرجع السابق، ص 23.

إن نقل الملكية العقارية بدون عوض يمكن أن يتم بين الأحياء في شكل هبة المادة 202 من قانون الاسرة، كما يمكن أن ينتج بعد الوفاة كالميراث.

### المطلب الاول: حقوق التسجيل في عقد نقل الملكية عن طريق الهبة (بين الاحياء)

الهبة هي: "تصرف بين الاحياء بمقتضاه يتناول الواهب حالا وبدون رجعة على كل الشيء الموهوب لفائدة الموهوب له الذي يقبله"<sup>40</sup>، ولا بد من توافر شروط معينة لتكون حقوق التسجيل مستحقة وهي:

- يجب ان يتعلق الامر بعقد مجاني .
  - يجب على الواهب ان يتناول أنيا الملك المعطى .
  - يجب ان تكون الهبة مقبولة من طرف الموهوب له<sup>41</sup>.
- ويقدم العقد ممن حرره الى مفتش التسجيل محتويا على معلومات تتمثل في :
- اسم الموثق وعنوان مكتبه وتاريخ عقد الهبة ، وكذا اسم و لقب وتاريخ ومكان المهنة ومقر سكنى كل من الواهب والموهوب له .
  - يجب تعيين المحل الموهوب الذي يمكن ان يكون عقارا او محلا تجاريا والتعيين لا بد من يكون منافيا للجهالة من حيث محتوياته، عنوانه مساحته، تاريخ شهره بالمحافظة العقارية بالمجلد والرقم .

- اصل الملكية ويلتزم الواهب بإعطاء جميع المعلومات لإثبات ان الملك الموهوب هو ملكه الحقيقي، ويراقب مفتش التسجيل المحل الموهوب اذا كان مسجل عندما دخل في حيازة او ملكية الواهب، وان المحل الموهوب ليس ملك للغير، اضافة الى الضمان حيث يذكر الواهب ارادته في الرجوع او عدم الرجوع في الهبة او الاحتفاظ بحق الرجوع للوادين

<sup>40</sup> المادة 202 من القانون رقم 84-11 المؤرخ في 09 رمضان عام 1404، الموافق 09 يونيو سنة 1984، المتضمن قانون الاسرة، المعدل والمتمم.

<sup>41</sup> الدليل الجبائي للتسجيل: المرجع السابق، ص34.

طبقا لما نصت عليه المادة 221 من قانون الاسرة، ولا بد من ذكر قيمة الشيء الموهوب لأنه على اساسه يتم اقتطاع حقوق التسجيل<sup>42</sup>. ويتكون الوعاء الضريبي لحقوق الهبات من قيمة الممتلكات المعطاة، أما حساب الضريبة فيما يخص الهبات بين الأحياء تخضع لرسم بنسبة 5 % بدون تطبيق التخفيض وهذا حسب المادة 231 من قانون التسجيل غير انه يخفض بين الاحياء الهبات الواقعة للأصول والفروع والازواج الى 3 % .

### المطلب الثاني: حقوق التسجيل في حقوق نقل عن طريق الوفاة

في حالة نقل الملكية العقارية عن طريق الوفاة فيكون عن طريق الميراث، وينتقل الارث اما عن طريق الوفاة او الوفاة الحكمية كالغائب او المفقود الذي يقضي التصريح بغياب شخص السماح للورثة ممارسة حقوقهم في الميراث ودفع حقوق التسجيل التي ترد في حالة ما إذا رجع الغائب تطبيقا لنص المادة 194 من قانون التسجيل. ويستوفي مفتش التسجيل الحقوق على أساس تصريحات الورثة لهم عن طريق التركة بشكل مفصل وفقا لنص المادة 171 من قانون التسجيل. ويطبق رسم نقل الملكية عن طريق الوفاة على كل التحويلات التي تنجر عن وفاة شخص تاركا وراءه ممتلكاته.

والوعاء الضريبي يمس حق التحويل عن طريق الوفاة الممتلكات الموجودة بالجزائر على أساس مبدأ الإقليمية، فتحدد الممتلكات بالنسبة للمحلات التجارية والعقارات فيحسب الرسم على القيمة التقديرية المقدمة من طرف الورثة وتخضع أيضا لمراقبة لاحقة من طرف الإدارة الجنائية، اما بالنسبة للخصوم الارثية والخصوم الأخرى فيسمح القانون الجنائي بخصم الديون الارثية التي هي على عاتق المتوفى، ولكن من اجل تجنب الغش

<sup>42</sup> دوة اسيا، خالد رمول :المرجع السابق، ص88.

يخضع هذا الخصم لشروط صارمة والمتمثلة في:

- يجب أن يكون المبلغ المخصوم واقع على العبء الخاص للمتوفي في يوم افتتاح التركة.
- يجب أن يكون ناتجا عن سند قابل بأنه يكون دليلا في العدالة.
- يجب أن يكون مبررا قانونيا، وهذا تطبيقا لنص المادة 36 من قانون التسجيل.

أما الخصوم التي تظهر بعد الوفاة الا فيما يخص نفقات الجنازة فيسمح بتطبيق خصم قدره 50.000 دج جزافيا<sup>43</sup>، وتتضمن تصفية الحقوق عمليتان: تحديد حصة كل صاحب حق : حيث يلتزم الورثة بالإضافة الى التصريح تقديم عقد "الفريضة" محرر من طرف الموثق لدى مفتشية التسجيل حيث يحدد العقد الحصة الصافية لكل وريث.

حساب الضريبة: تتضمن إجراءات العمليات التالية حسب الترتيب:

أ- تطبيق النسب على الحصة الصافية: يحصل حق نقل الملكية بسبب الوفاة بمعدل 5 % حسب كل حصة صافية عائدة، غير انه يخفض إلى 3 % بالنسبة للأصول والفروع والازواج، وتطبق كذلك نسبة 3 % اذا تعلق الارث بأصول عقارية لمؤسسة عندما يلتزم الورثة بمواصلة الاستغلال.

ب- تطبيق التخفيض: يحدد معدل التخفيض من الضريبة المستحقة الذي يستفيد منه كل وارث بقدر 10 % عن كل ولد في الكفالة أيا كان عدد اولاده القصر وللاستفادة من هذا التخفيض لابد من تقديم:

- شهادة الحياة معفاة من رسم الطابع وإجراءات التسجيل عن كل ولد حي للورثة وممثلي الذين توفوا من قبل وإما نسخة من شهادة الوفاة لكل ولد توفي منذ فتح التركة تطبيقا لنص المادة 238 من قانون التسجيل.

<sup>43</sup> المادة 37 من قانون التسجيل.

ج - الاعفاءات : ولقد نصت عليها المواد من 239 الى 240 من قانون التسجيل والتي تضمنت بعض الورثة من الاموال والفروع والزوج الباقي على قيد الحياة من دفع حقوق نقل الملكية بسبب الوفاة على المسكن الفردي الذي كان يشغله الهالك وعلى ملحقاته المباشرة أيضا، وتعفى أيضا التركات المتأتية من الايداعات لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط او في حسابات " التوفير للسكن" والمستفيد منها الأصول والفروع او الزوج الباقي على قيد الحياة، وكل الأعمال الخيرية او التبرعات "المادة 236 من قانون التسجيل".

### الخاتمة :

من خلال ما قمنا به من دراسة نستنتج ان حقوق التسجيل التي تفرضها مديرية التسجيل والطابع على التصرفات الناقلة للملكية بعوض وبدون عوض تختلف حسب طبيعة كل عقد ، وكذلك حسب اطراف العقد، وتقوم مفتشية الطابع والتسجيل بهذه العملية من اجل اقتطاع اموال تكون ايرادات تدخل في الخزينة العامة للدولة اذ تعد موردا ماليا للدولة تنفق في مجالات اخرى خدمة للصالح العام، لكن هذا لا يعني ان كل العقود خاضعة لدفع الرسم اذ توجد بعض العقود اعفاها المشرع الجزائري من حقوق التسجيل ودفع الرسوم واوردها في المواد 239 و 240 وكذلك المادة 270 الى المادة 347 مكرر 5 من قانون التسجيل ، كما لا يمكن استرداد حقوق التسجيل حسب المادة 190 من قانون التسجيل الا انه يمكن ان تسترد في حالات نصت عليها المواد 190 الفقرة الاولى والمواد من 191 الى 196 من قانون التسجيل .

كما ان المشرع فرض رقابة بعدية تقوم بها لجنة مختصة لمدة 04 سنوات لمراقبة التصريحات المالية التي ادلى بها اطراف العقد و التأكد من صحة الثمن المصرح به لفرض عقوبات.

### قائمة المراجع:

**الكتب:**

1- الدليل الجبائي للتسجيل، الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، وزارة المالية، المديرية العامة للضرائب، مديرية العلاقات العمومية و الاتصال ،منشورات الساحل، 2010.

2- دوة آسيا، رمول خالد: الاطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.

**القوانين:**

- 1- الامر 105-76 مؤرخ في 17 ذي الحجة عام 1396 الموافق لـ 09 ديسمبر سنة 1976، المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم بموجب قوانين المالية.
- 2- القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 مايو سنة 2007، المتعلق بالقانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 31.
- 3- القانون رقم 11-84 المؤرخ في 09 رمضان عام 1404، الموافق 09 يونيو سنة 1984، المتضمن قانون الاسرة، المعدل والمتمم.