

الدرس السابع

الجباية العقارية المخصصة كلياً لفائدة الخزينة العمومية

أولاً: حقوق التسجيل

تنشأ علاقة تصادم في المصالح بين الإدارة الضريبية التي تُطوِّق الضريبة بمجموعة من التدابير، تحاول من خلالها أن توازن بين مصلحتها في الإحراز على أكبر قدر من إيرادات مهم للخزينة العمومية، و بأقل تكلفة بأسرع وقت و بين مصالح المواطنين في عدم المماس بحقوقهم المشروعة و على وجه الخصوص حق الملكية العقارية و من هنا تقف الضريبة في تلك المنطقة الفاصلة بين حق الشخص في التملك و بين واجبه في المساهمة في أعباء وطنه لتدخل هذا النظام الضريبي ليوازن بين هاتين المصلحتين المتضاربتين.

تطبق رسوم على هذه الانتقالات للملكية من شخص لآخر، تدعى بـ " حقوق التسجيل "

أ) تعريف تسجيل العقارات

1- لغوياً: " إجراء يتمثل في تدوين عقد في سجل رسمي يمثله موظفو التسجيل الذين يحصلون من خلال ذلك رسماً "جائبياً" ."

2- اصطلاحاً: إجراء إداري يقوم به الموظف العام في هيئة عمومية بواسطته يحفظ أو لا يحفظ أثر العملية القانونية التي تقوم بها الأشخاص الطبيعية أو المعنوية و التي ينجم عنها دفع ضريبة إلى الموظف، هذه الضريبة تسمى " حقوق التسجيل".

فالتسجيل إجراء قانوني يدخل في صميم الوظيفة الإدارية لإدارة الضرائب يقوم به موظف عام مؤهل للقيام بهذا الإجراء، بمناسبة التصرفات القانونية الواردة على العقارات مقابل تحصيل إيرادات للخزينة العمومية تسمى بحقوق التسجيل

ب) الخصائص القانونية للتسجيل

إجراء إداري: يتم من قبل إدارة عمومية هي مديرية الضرائب عبر كامل التراب الوطني و التي تخضع سلمياً لوزارة المالية لها اختصاص إقليمي " تسمى بمفتشية التسجيل و الطابع يشرف على تسييرها مفتش التسجيل.

يقوم به موظف إداري: كل عون عين في وظيفة عمومية دائمة ورُسم في رتبة السلم الإداري. وفي عملية التسجيل أوكلت هذه المهمة لمفتش التسجيل.

-إجراء بمقابل: اقتطاع نقدي بغية تغطية الأعباء العامة للدولة و الذي يحصر دور الضريبة في تمويل صناديق الخزينة العمومية و يمنحها وظيفة مالية بحثة بحيث يرتبط بعنصر الدولة الحارسة فضلاً إلى تحفيز الاستثمارات وإعادة توزيع الدخل الوطني مع تجسيد مبدأ العدالة والمساواة.

- ذو طابع إجباري ونهائي : بمعنى إجبار المكلف بالضريبة بأدائها عبر الطرق الإدارية، فهي تفرض بطريقة أحادية أي صادرة عن الدولة وتحصل باستعمال الجبر بتسخير جهاز كامل للجبر، وتنفيذ العقوبات.

(ج) تمييز التسجيل عن غيره من المفاهيم التي تشبهه:

1- تمييز التسجيل عن الشهر العقاري

يكن الاختلاف بين التسجيل و الشهر العقاري ابتداء في الهيئة الموكلة لها عملية التسجيل، والذي تقوم به مصالح الضرائب، أما الشهر العقاري فيوكل للمحافظة العقارية فضلا على أن التسجيل لا يعطي الصفة الرسمية للعقود العرفية سوى إعطائها تاريخا ثابتا ولا يصل ذلك درجة إشهار التصرف.

يخضع التسجيل لقانون التسجيل رقم 76/105 المؤرخ في 09/12/1976 المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 81 المؤرخة في 18/12/1978. أما عملية الشهر فينظمها الامر رقم 75/74 و كذا النصوص التطبيقية له المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم جريدة رسمية عدد 92، المؤرخة في 18/11/1975.

غير أنه يوجد تداخل بينهما في أن كليهما يحصلان لصالح الخزينة العمومية للدولة، كما أن رسوم الاشهار العقاري لا تعرف نسا قانونيا خاصا بها و إنما هي مدمجة في قانون التسجيل.

2 - تمييز التسجيل عن القيد

القيد في المحافظة العقارية هو إجراء قانوني لعملية الشهر العقاري بحيث يتم قيد التصرفات القانونية في إدارة الشهر العقاري ويكون بالنسبة للحقوق العقارية التبعية كالرهن الرسمي، الرهن الحيازي حتى التخصص و حتى الامتياز.

حتى يحتج بالرهن امام الغير لابد أن يقيد بالمحافظة العقارية الدائر في اختصاصها العقار موضوع الرهن، سواء انعقد هذا الرهن بموجب عقد رسمي، أو حكم قضائي، أو بمقتضى القانون.

يكن الفرق بين التسجيل والقيد في الهيئة المكلفة بهذه المهمة، فالتسجيل يوكل لصالح مصالح الضرائب، حيث أن القيد يكون على مستوى المحافظة العقارية المختصة، كما أنهما يتشابهان في أن كلا الايرادين الناجمين عن هذين الاجراءين يحصلان لفائدة الخزينة العمومية.

3- تمييز التسجيل عن الضريبة

الضريبة مبلغ من المال تفرضه الدولة بصفة جبرية ونهائية و دون مقابل في سبيل تغطية النفقات العمومية باعتبارها تعبير عن مظهر من مظاهر سيادة الدولة، و يكون التداخل بين التسجيل و الضريبة في أن كليهما يتم قبض حقوقه بصفة جبرية ونهائية، ولا يمكن للمكلف بها الخيار في استيفائها، مما شكل لبسا في تصنيف حقوق التسجيل ضمن الضرائب المباشرة أو غير المباشرة.

استقر الفقه المالي على اعتبارها ضريبة غير مباشرة، لأنها لا تمس المداخيل والثروات، بل يتم تسديدها بطريقة غير مباشرة من طرف الشخص الذي يتم استعمال الخدمات الخاضعة للضريبة لأن العلاقة ليست مباشرة بين المكلف بدفع الضريبة والإدارة الضريبية، بل يتم فرضها وتحصيلها بمناسبة واقعة أو تصرف معين، هذا من ناحية المعيار القانوني للترقية، أما بالنسبة لمعيار الثبات والاستقرار فهي ضريبة غير مباشرة لأنها ظرفية ومنقطعة ولا تتميز بالثبات والاستقرار.

4- تمييز التسجيل عن التوثيق

التوثيق عملية قانونية يقوم بها ضابط عمومي يسمى الموثق، الذي يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها

القانون الشكلية المتمثلة في الرسمية و كذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطاءها هذه الصبغة.

الفرق بين التوثيق والتسجيل يكمن في أن الأول يقوم به ضابط عمومي يتمثل في الموثق، على عكس الثاني الذي يباشره موظف عمومي هو مفتش التسجيل.

بالنسبة للإطار القانوني المنظم للعمليتين، فإن التسجيل يخضع لقانون التسجيل، أما التوثيق فنظمه المشرع في عدة نصوص، أهمها القانون 06/02 مؤرخ في 20/02/2006 يتضمن مهنة التوثيق جريدة رسمية عدد 14 مؤرخة في 08/03/2006.

د) القواعد و الشروط المتبعة في عملية التسجيل :

فضلا على أن التسجيل يدر إيرادا معتبرا لفائدة خزينة الدولة فهو يعمل على إعطاء المحررات تاريخا "ثابتا" لإثبات الحجية القانونية لهذه المحررات في مواجهة الغير، لذلك وضع المشرع جملة من الشروط و القواعد التي تشترط لسير هذه العملية التي يجب أن تتوفر بالنسبة للتصرفات الواقعة على الملكية العقارية و التي تخضع لإجراء التسجيل.

1- قاعدة الرسمية: العقد الناقل للملكية للعقارات

من بين العقود التي اشترط فيها المشرع الجزائري اخضاعها لركن الشكلية (م 324 مكرر 1 ق.م.ج) وذلك عن طريق إفراغ هذا العقد في الشكل الرسمي من قبل موظف عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة في حدود سلطته واختصاصه، أو ضابط عمومي.

و بالنسبة للعقود العرفية فقد منع المشرع الجزائري مفتشي التسجيل من القيام بإجراء تسجيل العقود العرفية المتضمنة الأموال العقارية أو الحقوق المنقولة أو المجالات الصناعية أو التجارية (م 1/351 من قانون التسجيل) العقد العرفي (م 326 مكرر (2) ، متى اشتمل على مضمون العقد و توقيعات الأطراف و أحيانا توقيع الشهود، تسري عليه أحكام المحررات العرفية من حيث قوة الإثبات و شروط صحته لا تحتاج لإبطاله الطعن بالتزوير، لكن بطلبات أو دفعات تقدم أمام أي جهة قضائية مدنية.

2- الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق الرسمية الخاضعة للتسجيل:

أ- الشروط المتعلقة بتعيين الأطراف

تفرض الشخصية القانونية للشخص الطبيعي أو المعنوي كطرف للحق، و عليه يقصد بتعيين الأطراف، التعيين الدقيق للأشخاص أصحاب الحقوق، وتختلف هذه العملية باختلاف أشخاص الحق، و مهما يكن من أمر، فتعيين الأطراف شرط ضروري و جوهري لقبول إجراء التسجيل، تحت طائلة رفض الاجراء من قبل مفتش التسجيل (م 138 ق.ت).

ب - الشروط المتعلقة بتعيين العقارات:

ينص المشرع الجزائري وتحديدا في قانون التسجيل صراحة في الوثائق والتصريحات الخاضعة لعملية التسجيل بيانات محددة، بل وجب على محرر العقد إعطاء وصف العقار وصفا دقيقا يشتمل على العناصر العامة التي تميز العقار الخاضع للتسجيل، من حيث موقعه إذا كان في منطقة حضرية أو ريفية، مساحته الإجمالية العنوان طبيعة العقار سكني أم تجاري، الى غير ذلك من البيانات التي تساعد مفتش التسجيل من تحديد هذا العقار الذي يشكل وعاء في المستقبل لتحصيل الضريبة، و هذا خلافا لعملية الشهر العقاري التي ألزم من خلالها المشرع محرري العقود بالتزام شروط معينة لتعيين العقارات بغية إعطاء المحررات الخاضعة للشهر العقاري الحجية القانونية و ضبط السجل العقاري. كما يلتزم المحررون في عملية التسجيل بتبيان طبيعة التصرف العقاري سواء كان هبة، بيعا، أو وعدا بالبيع.. .. وذلك لتحديد الرسم المطبق في كل عملية طبقا للحقوق المطبقة في قانون التسجيل، وتمكن من خلالها مفتش التسجيل من اقتطاع الرسوم المفروضة و المطبقة على الثمن أو التقويم الذي يعتبر عنصرا أساسيا في العقود والتصريحات الخاضعة للتسجيل و الذي يتم بموجبه تحديد النسبة المطبقة أو الرسم الثابت المفروض انطلاقا من الثمن المذكور في المحرر الرسمي.

كما تجدر الإشارة إلى أن القيمة الواردة في العقد لا تشكل الوعاء الحقيقي لرسم التسجيل لأن الإدارة الضريبية تقوم بإعادة التقدير أو التقويم بالنسبة للعقارات محل التصرفات القانونية الخاضعة لإجراء التسجيل ويتم تقييد الحقوق المطبقة من السعر الحقيقي الذي تم تقييمه من قبل أعوان الضرائب على أساس معطيات يستقيها هؤلاء الاعوان من التصرفات المشابهة و الواقعة في نفس موقع العقار المعني مع تطبيق غرامات جنائية المواد من 113 ، الى 117 من قنون التسجيل.

ثانيا- رسم الأشهار العقاري

رسم يحصل لفائدة الخزينة العمومية على جميع طائفة العقود الخاضعة لرسم التسجيل. يطبق بمناسبة إخضاع جمع العقود و المحررات و الأحكام و القرارات القضائية لإجراء الاشهار العقاري الذي يعطي لهذه العقود صبغة الحجية المطلقة في مواجهة الغير، ما عدا تلك التي أعفاها القانون صراحة و بموجب قانون التسجيل.

كما يطبق رسم الاشهار العقاري كذلك على تقسيم الرهون القانونية و الاتفاقية وكذا حقوق التخصيص. ما عدا تلك المعفاة بموجب قنون التسجيل.