

إجراءات المراقبة الجبائية للمعاملات العقارية المعاد تقييمها -دراسة تطبيقية-

مولاي لخضر إدريسي¹ (*)، أحمد بساس²

¹ طالب دكتوراه، جامعة عمار ثلجي بالأغواط، مخبر دراسات التنمية الاقتصادية، (الجزائر)

m.idrissi@lagh-univ.dz ✉

<https://orcid.org/0009-0002-9452-7139>

² الأستاذ التعليم العالي، أستاذ، جامعة عمار ثلجي بالأغواط، مخبر دراسات التنمية الاقتصادية، (الجزائر)

ah.bessas@lagh-univ.dz ✉

<https://orcid.org/0009-0006-7285-2108>

تاريخ النشر: 2025-06-05

تاريخ القبول: 2025-05-11

تاريخ الاستلام: 2025-04-27

ملخص:

تهدف من هذه الدراسة إلى معرفة القصد من المعاملات العقارية وفيما تتمثل وعلى أي أساس يتم إعادة تقييمها من طرف الإدارة الضريبية، بالإضافة لتحديد وسيلة المراقبة الجبائية المعنية بعملية التسوية العقارية. وتوصلت الدراسة لسرد مختلف المخالفات التي قد تشوبها المعاملات العقارية وكيفية التعامل معها باستخدام العديد من الأساليب الردعية، بشرط التقيد بنصوص المادة (38 مكرر 2) من قانون الإجراءات الجبائية و أي إخلال بهذه النصوص قد يؤدي بالمراقبة الى طائلة البطلان، في حين أكدت اهم التوصيات على ضرورة إعادة النظر في معدل رسم التسجيل من خلال تخفيضه مما يسمح للمجتمع الضريبي من هذه الفئة بعدم اللجوء للإخلال بالالتزام الجبائي. الكلمات المفتاحية: عقار، معاملة عقارية، تسوية عقارية، رسم تسجيل، التزام جبائي، مراقبة جبائية، إعادة تقييم.

تصنيف JEL: K25، H21، H25



Tax control procedures for revalued real estate transactions - an applied study-

1st Moulay Lakhdar Idrissi ^{1(*)}, 2nd Ahmed Bessas ²

¹PhD student, Amar Telidji University of Laghouat, Economic Development Studies Laboratory, Algeria

✉ m.idrissi@lagh-univ.dz

 <https://orcid.org/0009-0002-9452-7139>

² Professor, Amar Telidji University of Laghouat, Economic Development Studies Laboratory, Algeria

✉ ah.bessas@lagh-univ.dz

 <https://orcid.org/0009-0006-7285-2108>

Received: 27/4/2025

Accepted: 11/5/2025

Published: 5/6/2025

Abstract:

This study aims to understand the purpose of real estate transactions, their components, and the basis on which they are re-evaluated by the tax administration. It also identifies the tax control method involved in the real estate settlement process. The study lists the various violations that may occur in real estate transactions and how to address them using several deterrent methods, provided that the provisions of Article 38 bis 2 of the Tax Procedures Law are adhered to. Any violation of these provisions may result in the control being invalidated. The most important recommendations emphasized the need to review the registration fee rate by reducing it, thus allowing taxpayers in this category to avoid resorting to breaching tax obligations.

Keywords: Real estate, real estate transaction, real estate settlement, registration fee, tax obligation, tax audit, revaluation.

JEL Classification Codes : K25 , H21, H25



1. مقدمة:

عرف النظام الضريبي الجزائري مجموعة من الإصلاحات و التي من أهمها الإصلاح الضريبي لسنة 1992 ، و الذي كان من ابرز أهدافه تخفيف الاعتماد على الجباية البترولية، والاتجاه نحو التركيز على الجباية العادية و تنويعها لتمويل ميزانية الدولة، و من بين أهم الضرائب و الرسوم التي تتضمنهم الجباية العادية نجد حقوق التسجيل التي يجب أن تُدفع فورا قبل قيام مفتشية التسجيل والطابع بإجراءات التسجيل للعقود، بالإضافة إلى بعض الإجراءات الشكلية الخاصة ، لينتهي بإجراء الشهر العقاري لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، مما يجعل منه موردا ماليا مهم يتميز بدفع الحقوق فوراً لدى قبضة الضرائب لإتمام إجراءات التسجيل، وحفاظا على هذا المورد، منح المشرع حق مراقبة الإدارة الجبائية لمدى صحة المبالغ المصرح بها و لإمكانية إعادة تقييم المعاملات الخاضعة للتسجيل وهذا حماية لحقوق للخرينة العامة.

إشكالية الدراسة

ومما سبق ذكره يمكن طرح الإشكالية التالية:

فيما تتمثل إجراءات المراقبة الجبائية للمعاملات العقارية المعاد تقييمها-دراسات تطبيقية-؟

فرضيات الدراسة

ولمعالجة موضوع الدراسة استدعى الأمر طرح الفرضيتين التاليتين:

-وجود العديد من المخالفات أثناء المعاملات العقارية.

-وجود ترسانة تشريعية ووسائل مراقبة جبائية للحد من المخالفات أثناء المعاملات العقارية.

الهدف من الدراسة

الهدف من هذه الدراسة معرفة القصد من المعاملات العقارية وفيما تتمثل وعلي أي اساس يتم إعادة تقييمها من طرف الإدارة الضريبية، بالإضافة لتحديد وسيلة المراقبة الجبائية المعنية بعملية التسوية العقارية.

منهجية البحث

خلال هذه الدراسة تم الإعتماد على المنهج الوصفي للتعريف بمتغيرات الدراسة المتمثلة في المراقبة الجبائية، المعاملات العقارية و إعادة التقييم، بالإضافة إلى المنهج التطبيقي عند الدراسة التطبيقية.

2. مفاهيم عامة حول العقار والجباية العقارية

1.2. مفاهيم عامة حول العقار

قصد الإلمام بمفهوم الجباية العقارية، ينبغي التوقف عند تعريف العقار

1.1.2. تعريف العقار اصطلاحاً

العقار في الاصطلاح القانوني يُعرّف بأنه كل شيء ثابت لا يمكن نقله من مكانه دون تلف، ويشمل الأراضي وما فوقها من مبانٍ، وأشجار، وأي منشآت ثابتة عليها. ويتميز العقار بأنه يرتبط بموقعه

الجغرافي ولا يمكن نقله وكل ما عدا ذلك فهو منقول وفي القانون (بلوفي، 2012، صفحة 13) ، ينقسم العقار إلى نوعين عقار بطبيعته وعقار بالتخصيص.

2.1.2. العقار من المنظور الاقتصادي

من منظور السوق، يمكن تصنيف العقارات وفقاً لاستعمالها وتخصيصها إلى ثلاثة أنواع رئيسية وهي عقارات سكنية، عقارات مهنية، وعقارات فلاحية، وتتنوع مصادر هذه العقارات بين البناءات، الأراضي البيضاء القابلة للبناء، والأراضي المزروعة أو المشجرة، وذلك بحسب طريقة استخدامها الفعلية، وبناءً على ذلك، يتكون العرض العقاري (السيد و لطفي، 2007، صفحة 74) من المباني، الأراضي الصالحة للبناء، الأراضي الزراعية، والأراضي البورية، في حين أن الطلب العقاري ينحصر في الاستخدامات السكنية، المهنية، و الفلاحية.

3.1.2. أنواع العقارات حسب طبيعتها

تتمثل في العقار بطبيعته والعقار بالتخصيص

4.1.2. أنواع العقارات حسب الاستعمال

تتمثل في العقارات السكنية، العقارات التجارية والمهنية، العقارات الفلاحية ، العقارات الصناعية والعقارات السياحية.

5.1.2. أنواع العقارات حسب الوضع القانوني

تتمثل في العقارات المملوكة، العقارات الوقفية والعقارات التابعة للدولة

6.1.2. أنواع العقارات حسب حالة التطوير

تتمثل في الأراضي المبنية، الأراضي القابلة للبناء، الأراضي الزراعية والأراضي البور

2.2. مفاهيم عامة حول الجبائية العقارية

عرفت الجبائية العقارية عدة تطورات وإصلاحات ، كما تعتبر بأنها مصدر للثروة ، بحيث أن الدولة تعتمد عليها في تغطية جزء من نفقاتها خاصة عند انهيار أسعار البترول ، و هذا من أجل تعويض و لو جزء من موارد الجبائية البترولية المفقودة .

1.2.2. تعريف الجبائية العقارية

تشير الجبائية العقارية إلى مجموعة القواعد الضريبية التي تهتم بالعمليات التي تطرأ عن العقار من تملك وبيع وإنشاء أو صيانة وبصفة عامة كل العمليات التي تجعل العقار موضوعا لها (بلوفي، 2012، صفحة 31) ، حيث يخضع لهذه الجبائية جميع الأشخاص الطبيعيين والمعنويين الذين يقومون بالأنشطة التالية: بيع وشراء العقارات، إنشاء وتملك العقارات وتقديم العقارات كحوص في تأسيس الشركات.

2.2.2. أنواع الجبائية العقارية

تشمل الجبائية العقارية عدة أنواع من الضرائب، والتي تُفرض وفقاً لحالة العقار وطبيعة المعاملة التي تجرى عليه. ومن بينها نذكر الآتي :

1.2.2.2. الرسم العقاري

يطبق هذا الرسم على الملكيات المبنية وغير المبنية (سكنات، مصانع، أراضي معدة للبناء ...) الموجودة فوق التراب الوطني وهي مستقرة عند مالكيها، ويفرض هذا الرسم على مالك العقار أو المستأجر في حالة الإيجار (بلوفي، 2012، صفحة 55) ، ويرافقه رسم ملحق يُعرف برسم التطهير، الذي يُدفع مقابل الخدمات البلدية، مثل جمع النفايات وصيانة شبكات الصرف الصحي.

مع الإشارة على أنه تعفى بعض الأملاك من الرسم العقاري ورسم التطهير بشكل دائم، مثل (المديرية العامة للضرائب (م.ع.ض)، 2025، صفحة 71) الأملاك التابعة للدولة والجماعات المحلية (الولاية والبلدية)، المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، المؤسسات العلمية والتعليمية والقطاع الصحي العمومي.

2.2.2.2. الضريبة على فوائض القيمة

تُعد هذه الضريبة جزءاً من الضرائب المفروضة على الدخل، حيث تُطبق على الأرباح المحققة من بيع العقارات أو أجزاء منها، سواء كانت مبنية أو غير مبنية ((م.ع.ض)، 2025، صفحة 23)، حيث تُقرض هذه الضريبة على الأفراد الذين يقومون ببيع العقارات بشكل غير اعتيادي، أما في حالة الأشخاص الذين يمارسون النشاط العقاري بشكل احترافي (كـتجار عقارات)، فإنهم يخضعون لنظام ضريبي مختلف يشمل الضرائب المفروضة على الأنشطة التجارية.

3.2.2.2. حقوق التسجيل

تعتمد هذه الضريبة على رأس المال عند انتقال الملكية من شخص إلى آخر، سواء كان الانتقال بمقابل أو بدون مقابل.

4.2.2.2. الضرائب الأخرى المرتبطة بالعقار

إلى جانب الضرائب السابقة، هناك ضرائب أخرى تؤثر على العقارات سواء عند امتلاكها أو عند انتقالها، ومنها:

1.4.2.2.2. الضريبة على إيجار العقارات

يتم إدراج المداخل الناتجة عن إيجار العقارات المبنية أو أجزاء منها، بالإضافة إلى إيجار المحلات التجارية أو الصناعية غير المجهزة بمعدات، ضمن فئة المداخل العقارية. كما يشمل ذلك الإيرادات الناتجة عن عقود العارية المبرمة بين أطراف لا تربطهم صلة قرابة من الدرجة الأولى، ويعتمد الأساس الضريبي في عقد العارية على القيمة الإيجارية المحددة وفقاً لأسعار السوق المحلية أو وفق المعايير التنظيمية المطبقة، بالإضافة إلى ذلك، تُدرج في فئة الريع العقارية الإيرادات الناتجة عن تأجير الممتلكات غير المبنية بمختلف أنواعها، بما في ذلك الأراضي الفلاحية.

2.4.2.2.2. الضريبة على الثروة

يتشكل (المديرية العامة للضرائب (م.ع.ض)، 2025، صفحة 80) وعاء الضريبة على الثروة من القيمة الصافية في أول جانفي من كل سنة لمجموع الأملاك والحقوق والقيم الخاضعة للضريبة التي يمتلكها

الأشخاص ، كما تخضع المرأة المتزوجة بصفة منفردة على مجموع الأملاك والحقوق والقيم التي تتشكل منها أملاكها، وفي هذا الإطار تخضع وجوبا لإجراءات التصريح كل من الأملاك العقارية المبنية وير المبنية، الحقوق العينية العقارية والأموال المنقولة كالسيارات، الدراجات، الخيول ، الثُف واللوحات الفنية، في حين تُستثنى من الأساس الخاضع للضريبة على الثروة أملاك تركة موروثة في حالة تصفية، المسكن الرئيسي للمكلف الذي تقل قيمته التجارية أو تساوي 450.000.000 دج و العقارات المؤجرة (المديرية العامة للضرائب (م.ع.ض)، 2025، صفحة 81) .

3. مفاهيم أساسية حول المراقبة الجبائية وإعادة التقييم

حتى يتسنى لنا فهم كيفية تعامل وسائل المراقبة الجبائية لتصحيح الضرر الذي قد يلحق بالخزينة العمومية نتيجة الإخلال بأي التزام جبائي يخص إجراءات المعاملات العقارية بما في ذلك إجراءات إعادة التقييم، لابد من التطرق للمراقبة الجبائية و لعملية إعادة التقييم.

1.3. مفهوم المراقبة الجبائية

منح المشرع للإدارة الجبائية الحق بالقيام بالمراقبة الجبائية، كإجراء يتيح لها التأكد من صحة التصريحات و تقويم و تصحيح الأخطاء المرتكبة من قبل المكلفين، فهي لا تختلف عن غيرها من أنواع الرقابة الأخرى، كالرقابة الإدارية، و المالية من حيث المفهوم و الأهداف العامة، ويمكن تعريفها على أنها "فحص لتصريحات وكل سجلات و وثائق ومستندات المكلفين بالضريبة ، سواء أكانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين، و ذلك بقصد التأكد من صحة المعلومات المقدمة، على أن يستعمل المحقق أفضل الوسائل للاستعلام، و الاستفسار و الاستيضاح عن كل ما هو مدون بالتصريحات والوثائق المرفقة، و لا يكفي بدراسة و مراجعة التصريحات، بل عليه أن يقوم بعملية مقارنة بين ما هو مصرح به والمعلومات المتحصل عليها من مصادر أخرى".

وللتأكد المصالح الجبائية من صحة و مصداقية التصريحات تبأشر عمليات المراقبة ضمن إطار واضح طبق المواد و النصوص القانونية (ولهي ، 2009، صفحة 20) ، تركز عملية المراقبة على جمع و تقييم الأدلة و مقاربتها بالمعلومات المصرح بها بموجب البيانات الضريبية المقدمة، و ما مدى مطابقتها للسجلات المحاسبية و للمركز المالي الحقيقي للمكلف.

أما من الناحية القانونية فقد عرفت الرقابة الجبائية على أنها " :مجموع العمليات و الإجراءات التي تهدف إلى التحقق من صحة و نزاهة التصريحات المقدمة من طرف المكلف، وذلك من خلال مقارنتها بعناصر و معطيات داخلية وخارجية، و هذا الحق محفوظ بنصوص و مواد التشريع الجبائي (Direction Général des Impôts (D.G.I)، 2001، صفحة 13) "

كما عرف المشرع الجزائري المراقبة الجبائية من خلال نص المادة (18 الفقرة 1) من قانون الإجراءات الجبائية (المديرية العامة للضرائب (م.ع.ض)، 2025، صفحة 11) " تراقب الإدارة الجبائية التصريحات والمستندات المستعملة لغرض كل ضريبة أو حق أو رسم أو إتاوة." ، كما بينت مكان و أوقات القيام بهذه الرقابة بنص الفقرة الثانية من نفس المادة (18-2).

2.3. مفهوم إعادة التقييم

إن إعادة تقييم أو مراقبة (1) (Direction Generale Des Impots (D.G.I), 2000, p. 1) الأسعار المصرح بها نتيجة القيام بالمعاملات العقارية تمثل عنصر هام ضمن التشريعات الجبائية المخصصة للحد من ظاهرة التهرب الضريبي ، ونظرا لأن هذا النوع من المعاملات يغلب عليه التستر عن القيمة الفعلية التي تمت بها هاته المعاملة ، لهذا نصت المادة (281) مكرر من قانون الضرائب المباشرة على أنه (المديرية العامة للضرائب (م.ع.ض)، 2025) " تقدر العقارات مهما كانت طبيعتها حسب قيمتها التجارية الحقيقية المحددة وفقا لأسعار المرجعية التي تحددها الإدارة الجبائية"، حيث أن هذه الأخيرة يمكنها القيام بمراقبة أسعار المعاملات العقارية التي تثير شكوكها بمجرد حدوثها .

مع الإشارة على أن القيمة العقارية هي قيمة العقار في السوق أي الثمن الذي من الممكن أن يُشترى أو يُباع به هذا العقار في السوق، كما تُعرف على أنها السعر للعقار الذي يمكن أن يتفاوض عليه إذا ما عُرض في السوق .

وعليه فطرق إعادة التقييم تبدأ بعد فحص مختلف العوامل المؤثرة على قيمة العقار في سياق معين من السوق العقاري و الذي يمكن من خلاله تحديد القيمة العقارية التي تستخدم في طرق التقييم، وهذا ما يتطلب المتابعة الدائمة للإدارة الضريبية للمعاملات العقارية، والتي تتم من طرف الهيئات و المؤسسات العمومية أو الخاصة التي تنشط في مجال بناء وبيع الأملاك العقارية مثل مؤسسة ترقية السكن العائلي ، الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ، ديوان التسيير العقاريالخ.

كما يتم زيادة القيمة العقارية للأصل المراد تقييمه بعناصر مادية أخرى مثل (المساحة ، وضعية العقار وقابليته للتوسع ، المواد المستعملة في البناءالخ) و كذا العناصر القانونية المتمثلة في حالة استغلال العقار (مستأجر، غير مستأجر، عقار جماعي أو فردي) بالإضافة إلى المحيط الاقتصادي و المرتبط بدرجة التطور الاقتصادي للمكان المتواجد فيه العقار (منطقة سكنية بمركز المدينة ، منطقة سكنية بضواحي المدينة والمنطقة السكنية البعيدة عن المحيط العمراني) .

وتجدر الإشارة إلى أنه و بالاعتماد على كل العناصر السابقة التي لها علاقة بالعقار والمراد تقييمه، يمكن تحديد مجال يتضمن قيمة دنيا وقيمة قصوى لأخذها بعين الاعتبار عند تحديد الإطار المرجعي للعقارات المعنية بعملية المراقبة الجبائية.

4. أهم الالتزامات الجبائية المتعلقة بالمعاملات العقارية

هناك العديد من الالتزامات الجبائية التي يلزمها المشرع الجزائري على المعاملات العقارية نذكر منها على الخصوص الآتي :

1.4. دفع حقوق التسجيل:

فرض حقوق التسجيل على تنوعها ثابتة أو نسبية أو تصاعدية تمثل إيرادات معتبرة للميزانية العامة للدولة، حيث أنها تدفع فوراً قبل قيام المفتشية بإجراءات التسجيل للعقود .

2.4. آجال تسجيل العقود :

حدد قانون التسجيل آجال لتقديم العقود للمفتشية لتسجيلها، و ذلك في مواده (من 58 إلى 63) فالمدة الممنوحة لتسجيل العقود (المديرية العامة للضرائب (م.ع.ض)، 2025، صفحة 14) تختلف حسب طبيعة العقد كما يوضحه الجدول أدناه .

الجدول رقم (1) : آجال تسديد العقود العمومية والعرفية

التأشيرة على العقود خلال شهر من تحريرها	التأشيرة على العقود خلال الشهر الذي يلي شهر من إعدادها	تأشيرة التسجيل غير محددة
-عقود نقل الملكية أو حق الانتفاع للأموال العقارية و المحلات التجارية والزبائن أو التنازل عن إيجار . -وعد بالإيجار يتضمن الكل أو البعض من العقار . -عقود نقل حق التمتع بالأموال العقارية و المحلات التجارية. -عقود تكوين شركة ومد أجلها ودمجها أو حلها و زيادة أو اهتلاك أو تخفيض رأسمالها وكذلك التنازلات عن الأسهم في الشركة . -عقود القسمة ومبادلة الأموال العقارية بأي صفة كانت. -عقود نقل الملكية أو حق الانتفاع للأموال المنقولة.	-العقود الموثقة التي تفتح الحق في الرسوم الثابتة -عقود أمناء الضبط وأعوان التنفيذ التابعين لأمانات الضبط وكذلك القرارات القضائية	-كل العقود الأخرى غير المذكورة في قانون التسجيل. -الصفقات والاتفاقات المشهورة والتي يترتب عليها الرسم النسبي

المرجع: من إعداد الباحثان بالاعتماد على قانون التسجيل ، المواد من 58 إلى 63 ، المطبعة الرسمية، الجزائر، 2025، ص 14.

نلاحظ من خلال الجدول التالي حرص المشرع على تحديد آجال تسجيل العقود وفق التأشيرة على العقود خلال الشهر الذي يلي شهر من إعدادها ، التأشيرة على العقود خلال شهر من تحريرها وتأشيرة التسجيل غير المحددة.

3.4. تسجيل العقود

تسجيل العقود عملية تدخل ضمن اختصاص مفتشية التسجيل، حيث تتم وفق إجراءات قانونية ، ويقوم به موظف عمومي يكون مؤهلاً قانوناً بتسجيل جميع التصرفات القانونية مقابل دفع الحقوق الواجبة، و قبل تسجيل أي وثيقة تتأكد المفتشية من استقائها للشروط الشكلية التي أقرها قانون التسجيل في بعض من مواده، كالمواد (136،134،133، 138)، وقانون الموثق التي من بينها يجب تحرير العقود باللغة العربية في نص واحد وواضح بدون اختصار و بياض أو نقص، وأن تكتب المبالغ، السنة و يوم التوقيع على العقد بالحروف و تكتب التواريخ الأخرى بالأرقام، كما يجب ذكر أسم ولقب الموثق و عنوان مقر مكتبه، و أسماء و ألقاب أطراف العقد و الشهود، مع تحديد موضوعه و مكانه، و التأكد من وجود

توقيع الموثق و أطراف العقد و الشهود و المترجم عند الاقتضاء، بالإضافة إلى إجبارية تحقق الموثق من الهوية والحالة المدنية للأطراف المتعاقدة (حمدي ، 2006 ، صفحة 136).

4.4. الإشهار العقاري

إن الغاية من الشهر العقاري الإعلان عن التصرفات الخاصة بالحقوق العقارية (بن يمينه و ومن معها، 2018، صفحة 148) و إعطائها الصبغة القانونية و الحماية في حالة وجود نزاع بشأنها، وبيان تداول الحقوق العينية و يتم الشهر العقاري في المحافظة العقارية التي تقوم بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، مع الإشارة على أن المشرع قد خصص لها الباب الثالث عشر مكرر المواد من (1-353) الى (16-353) ضمن قانون التسجيل ، و تحصل رسم الإشهار العقاري الذي يمس العقود و القرارات القضائية المتضمنة نقل أو تكوين ملكية عقارية حيث يطبق هذا الرسم (المديرية العامة للضرائب (م.ع.ض)، الجزائر، صفحة 52) بنسبة 1 % تحسب من قيمة العقار المصرح به ، و 0.5 % تحسب على قيمة العقار أو العقارات المصرح بها في الوثيقة المتعين إشهارها بالنسبة للعقود والقرارات القضائية التصريحية والقسمات والإيجارات و الوصالات والتنازلات عن أجور الكراء وقد يكون رسم ثابت قدره 6000 دج على قيد الرهون القانونية او الاتفاقية أو حق التخصيص الرهني وتجديدها وكذا عقود الاستبدال التخفيض والشطب الكلي أو الجزئي، مع الإشارة على أنه في حالة نقص المبالغ و القيم التي استعملت كأساس لتصفية رسم الإشهار العقاري تحصل الزيادة من مصلحة التسجيل تلقائيا.

5. أهم اجراءات الردع اثناء استخدام المراقبة الجبائية على المعاملات العقارية

تلجأ الإدارة الجبائية لتطبيق العقوبات عند إخلال المدينين بالضريبة بالتزاماتهم، كعدم تقديم العقود و إنقاص أو إخفاء الأسس الضريبية و الأثمان، و كذلك إغفال أو تقديم بيانات غير صحيحة وغيرها ، و التي تنتهك أحكام قانون التسجيل مما يؤدي إلى فرض مجموعة من العقوبات على المخلين بالتزاماتهم ، نذكر منها على الخصوص الآتي :

1.5. عدم التسجيل العقود أو تأخيرها عن الآجال القانونية

مهمة تسجيل المعاملات و تسديد الحقوق المترتبة عنها (المديرية العامة للضرائب (م.ع.ض) ، 2010، صفحة 76) يتولها الموثق في الغالب أو المحضرين القضائيين أو محافظي البيع بالمزاد، أو كتاب الضبط أو موظفين عموميين، و عدم احترام مواعيد التسجيل يترتب عليه مسؤولية مالية و جبائية ، حيث تُفرض عليهم غرامات جبائية كجزاء عن التأخر في القيام بإجراءات التسجيل أو إجراءات القيد أو إجراءات الشهر، زيادة على إمكانية المتابعة التأديبية من قبل المجلس التأديبي للمنظمة التابع لها المخل بالالتزام، أما الإدارات العمومية وكتاب الضبط بالمحاكم فالأمكن تحميلهم المسؤولية المالية، إلا أن هذا لا يمنع معاقبة الموظف المكلف بعملية الإيداع من قبل رئيسه، طبقا لقانون الوظيفة العمومي أو من قبل رئيس المحكمة.

2.5. التصريح غير صحيح

تدفع غرامة تساوي ضعف المبلغ الإضافي للرسوم المستحقة من دون أن تقل هذه الغرامة عن 5000 دج عن كل تصريح خاطئ و كل شخص شريك في المناورات من أجل التملص من دفع الضريبة، يدفع غرامة تساوي ضعف الحقوق و الرسوم المتملص منها من دون أن تقل هذه الغرامة عن 10.000 دج.

3.5. عدم كفاية الثمن أو التقديرات

في حالة معاينة من طرف مصلحة لنقصان في الثمن أو في التقدير فإنه يضاف إلى مبلغ الحقوق المتملص منه كالتالية (بضياف و شيخ ، 2021، صفحة 323):

- 10% إذا كان مبلغ الحقوق المتملص منها أقل أو يساوي 50.000 دج.
- 15% إذا كان مبلغ الحقوق المتملص منها أكثر من 50.000 و يقل أو يساوي 200.000 دج.
- 25% إذا كان مبلغ الحقوق المتملص منها أكثر من 200.000 دج مع الإشارة إلى أنه في حالة تحرير سند التحصيل فان العقوبة تقدر ب 25% .

4.5. إخفاء الثمن

كل نقص في الثمن مقارنة بالمبالغ المتفق عليها في العقود والتصريحات المقدمة للتسجيل يؤدي إلى تطبيق غرامة تساوي ضعف الحقوق والرسوم المتملص منها من دون أن تقل عن 10.000 دج.

5.5. حالات الغش الجبائي

في حالة معاينة محاولات خفض جزئي أو كلي من وعاء الضريبة أو تصفيته أو دفع الضرائب أو الرسوم التي هو خاضع لها باستعماله مناورات الغش، تطبق غرامة جزائية تتراوح بين 5000 دج و 20.000 دج ، بالإضافة إلى عقوبة السجن من سنة إلى خمس سنوات أو إحدى هاتين العقوبتين، كما تطبق هذه الغرامة أيضا إذا كان الإخفاء يفوق عشر المبلغ الخاضع ، أما في حالة العود تضاعف الغرامات سواء كانت الغرامات جبائية أو جنائية، مع الإشارة إلى أنه فيما يتعلق بالحقوق المتملص منها فإن الغرامة المطبقة تكون مساوية لأربعة أضعاف هذه الرسوم من دون أن تقل عن 5000 .

6.5. منع المراقبة الجبائية

كل شخص يمنع و يعيق عمل الأعوان و يجعلهم غير قادرين على إتمام مهامهم يعاقب بغرامة جبائية تقدر من 5000 دج إلى 50.000 دج، وفي حالة العود تستطيع المحكمة فضلا عن هذا الحكم إصدار عقوبة سجن تتراوح من ستة (06) أيام إلى ستة (06) أشهر .

7.5. حق الشفعة

تعتبر الشفعة سبب من أسباب كسب الملكية العقارية بحق التملك الجبري لها وينفذ دون إرادة مالكة ومشتريه، و يهدف هذا الإجراء حلول الدولة محل مشتري العقار في البيوع التي ترى فيها إدارة الضرائب أن ثمن البيع المصرح به غير صحيح ، إلا أنه لا يمكن ممارسته بصفة مطلقة كونه مقيد بشروط محددة بقوة القانون، و قد منح المشرع الجبائي لإدارة التسجيل أن تستعمل لصالح الخزينة حق الشفعة (المديرية العامة للضرائب(م.ع.ض)، 2025، صفحة 24) على العقارات أو الحقوق العقارية أو المحلات

التجارية أو الزبائن أو حق الإيجار أو الاستفادة من وعد بالإيجار على العقار كله أو جزء منه، وكذا الأسهم أو الحصص في الشركات الذي ترى بأن ثمن البيع أو القيمة غير كافي و وفق إجراءات قانونية محددة، التي نص عليها القانون المدني حيث خصص لها الباب الخامس من المادة (794) إلى المادة (807) و التي وضحت شروطها، إجراءاتها، أثرها، و سقوط هذا الحق.

6. إجراءات التسوية في حالة اللجوء لإعادة تقييم المعاملات العقارية

منح القانون الجبائي لإدارة الضرائب الحق بإعادة تقدير مختلف المعاملات الخاضعة للجباية العقارية فيما يتعلق بحقوق التسجيل ورسوم الإشهار العقاري، ومن ثم تستطيع هذه الأخيرة مطالبة المكلف بالضريبة بالحقوق المستحقة الناجمة عن عملية إعادة التقييم و عقوبات جبائية مترتبة عن النقص في التصريحات، و تم توسيع نطاق إجراءات التسوية في حالة اللجوء لإعادة تقييم المعاملات العقارية لتشمل الآتي:

-نقل الملكية أو حق الانتفاع أو التمتع بالأموال العقارية والمحللات التجارية بما فيها السلع الجديدة التابعة لها؛

-نقل الأسهم وحصص الشركات أو الأوراق المالية المشابهة والأسهم أو الحصص الاجتماعية أو الزبائن أو التنازل على السفن و البواخر؛

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

1.6. إجراءات إعادة تقييم

هذا الإجراء (الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية (ج.ج.د.ش)، 2004، الصفحات 25-28) كما هو الحال مع إجراءات المراقبة الضريبية الخارجية بهدف السماح للإدارة الضريبية من ممارسة حقها في الرقابة بشكل صريح وشفاف، ومن جهة أخرى منح الضمانات القانونية الكافية للمكلفين المخضعين لهذا الجراء، و يهدف كذلك هذا النهج إلى تحقيق التوازن بين عمل الإدارة الضريبية والحقوق المتاحة للمكلفين الخاضعين لإعادة التقييم، تبعا للأحكام الجديدة التي نص عليها قانون المالية لسنة 2021 من خلال مواده من (54) إلى (56) التي أعادت تنظيم عملية إعادة التقييم، بداية من استحداث منصب المقيم، إلى جانب رئيس الفرقة بمكتب التقييمات بالمديرية الفرعية للمراقبة الجبائية، و التي جاءت ضمن منظور المديرية العامة للضرائب بتوحيد إجراءات المراقبة (Direction Générale des impôts (D.G.I)، 2021, p. 03).

2.6. إجراءات التسوية أمام لجنة التوفيق

في حالة وقوع (المديرية العامة للضرائب (م.ع.ض)، 2025، صفحة 23) خلاف حول اقتراح إعادة التقييم المنصوص عليه بموجب الفقرة الرابعة من المادة (38 مكرر 2) من قانون الإجراءات الجبائية، تقوم الإدارة إن طلب المكلف ذلك بعرض النزاع على رأي لجنة التوفيق، حيث يتطلب توجيه المكلف بالضريبة أو وكيله إلى رئيس لجنة التوفيق خلال أجل ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ الإستلام أو التسلم باليد لإشعار التقدير النهائي، مع الإشارة للآتي:

-تقوم لجنة التوفيق بتحديد القيمة التي تُعتمد كأساس لفرض رسوم التسجيل و محاولة التوفيق بين الإدارة الجبائية و المكلف الخاضع للمراقبة إذا كان الثمن أو التقدير الذي سمح بتصفية حق نسبي أو تصاعدي يقل عن القيمة التجارية للأموال المنقولة أو المبنية.

7.دراسة تطبيقية

حتى يتسنى لنا فهم موضوع الدراسة ارتأينا الاستعانة بالدراسة التطبيقية الآتي سردها :

1.7. صلاحيات إعادة التقييم

صلاحيات إعادة التقييم من مهام المديرية الفرعية للمراقبة الجبائية و التي تمارسها بواسطة مكتب التقييمات الذي يستلم ملخصات عقود الملكية بالمقابل أو مجانا لاستغلالها ، و يشارك في أشغال تحيين المعايير المرجعية الخاصة بالعقارات المبنية و غير المبنية و إيجار العقارات، و متابعة أشغال الخبرة في إطار الطلبات التي تقدمها السلطات العمومية.

2.7. العقود المعنية بإعادة التقييم

حدد قانون التسجيل العقود (المديرية العامة للضرائب (م.ع.ض)،، 2025، صفحة 20) التي يمكن إعادة تقييم أثمان المصرح بها التي يكون محلها نقل ملكية عقارات أو حقوق عقارية لقاء عوض وعلى نقل ملكية محل تجاري و زبائن لقاء عوض، و كذا التنازل عن الأسهم أو الحصص الاجتماعية أو الأوراق المماثلة، حيث نصت المادة (112) من قانون التسجيل " إن الحقوق و الرسوم و العقوبات المترتبة على نقص الثمن أو التقدير المسجلين على نقل ملكية عقارات أو حقوق عقارية لقاء عوض وعلى نقل ملكية محل تجاري وزبائن لقاء عوض، و كذا التنازل عن الأسهم أو الحصص الاجتماعية أو الأوراق المماثلة تستحق على أطراف العقد بصفة مشتركة وبالتضامن " فمن خلال هذه المادة نجد أن هذه العقود يصرح بمبالغها من أطراف العقد لدى الموثق، بالإضافة إلى أن الحقوق و الرسوم و العقوبات الناتجة عن إعادة التقييم يتحملها أطراف العقد بصفة مشتركة و بالتضامن بينهم.

3.7. إعداد قائمة العقود المعنية بالمراقبة

بالنظر للعدد الكبير للعقود المبرمة سنويا و التي لا يمكن لمصلحة التقييمات مراقبتها، تقوم المديرية الولائية للضرائب بإعداد قائمة سنوية بالعقود التي ستخضع للمراقبة ، و التي ترسلها سنويا للمديرية الفرعية للمراقبة الجبائية "مكتب التقييمات" للتكفل بها.

4.7.تحديد رزنامة المراقبة

بالتسيق الكامل بين المدير الفرعي للمراقبة الجبائية و رئيس مكتب التقييمات يوضع جدول زمني للتكفل بالعقود التي ستخضع للمراقبة خلال السنة.

5.7. إجراءات إعادة تقييم

من خلالها يتم تحديد العقد المعني بمراقبة الأثمان المصرح بها من أطراف العقد الذين يتحملون المسؤولية الكاملة في حالة اكتشاف أي نقص أو إخفاء للمبلغ البيع .

6.7. معلومات عامة عن العقد الخاضع للمراقبة الجبائية

- البائع: السيد (ب.م) موظف قاطن ببلدية الاغواط .
- المشتري:السيد (ع.ن) تاجر ساكن ببلدية العاصمة (12) شارع الحرية .
- موضوع العقد: عقار أنشأه البائع في 2020/01/30، لغرض سكني فردي مساحته 300 م².
- تعيين العقار و الثمن: العقار يقع بحي الواحات الشمالية بلدية الاغواط، و تاريخ الدخول في الحياة هو تاريخ تحرير العقد 2022/07/20، و الثمن المصرح به قُدر بـ 11.760.000 دج لدى مكتب الموثق السيد (س.ل) المتواجد ببلدية الأغواط.

7.7. إجراءات مراقبة العقد

- انطلقت عملية المراقبة بتكليف العون "المقيم" برتبة مفتش للقيام بإجراءات إعادة تقييم عقد بيع العقار المشار إليه أعلاه تحت إشراف رئيس الفرقة التقييمات.
- إرسال إشعارا بالمراقبة للمعني بتاريخ 2023/04/12 والذي يحتوي على كل المعلومات القانونية الضرورية و التي من بينها إسم و لقب و رتبة العون " المقيم " المكلف بعملية إعادة التقييم؛
- تقديم نسخة من العقد موضوع المراقبة؛
- تحديد التاريخ 2023/05/03 على الساعة 9.30 صباحا للمكلف بالضريبة للحضور بمكتب التقييمات، مع الإشارة على أن للمكلف الحق بالاستعانة بمستشار يختاره خلال عملية المراقبة؛
- حضور المعني بتاريخ المحدد و إعلامه بموضوع المراقبة و مسارها؛
- تحديد موعد 2023/05/15 للقيام بزيارة المسكن لمعاينته ، و اختتمت هذه الزيارة بإعداد محضر معاينة للعقار والذي تم التأشير عليه من طرف العون و المكلف المعني بالمراقبة.
- عملية إعادة العقار تستند على الأسعار المرجعية التي تنشرها المديرية العامة للضرائب سنويا على منصتها الالكترونية وهو المشار إليه أدناه.

جدول (2) العناصر المرجعية (les termes de références)

عقارات			النطاق الإقليمي	
طبيعة العقار	نمط العقار	نطاق التقييم	ولايات	بلديات
فردى	فاخر	القيمة الأعلى		
نصف جماعي	محسن	القيمة الأدنى		
جماعي	اقتصادي			
	غير ملائم			

المصدر: المنصة الرقمية للمديرية العامة للضرائب (www.mfdgi.gov.dz)

نلاحظ من خلال الجدول أعلاه على أن تقييم وإعادة تقييم العقارات يخضع بالأساس للنطاق الإقليمي، طبيعة العقار، نمطه و نطاق التقييم.

ونشير على أنه يتم تطبيق جدول التعريفات المتضمن الأسعار المرجعية للمتر المربع المطبق في عملية إعادة التقييم ، كما أن إعادة تقييم العقارات المبنية يخضع إلى العامل الجغرافي بالتحديد موقعها بالولاية و البلدية، و تحديد موقع العقار بالضبط داخل البلدية، و التي قسمت إلى خمس مناطق فرعية و هي ، المنطقة الفخمة وسط المدينة، الأحياء المحيطة بالمدينة، الضاحية، و المنطقة المعزولة، حيث تم تحديد نمط العقار (Direction Général des impôts (D.G.I), 2000) (إن كان ذو نمط فخم Type Standing) أو ذو نمط محسن (Type Amélioré) أو ذو نمط اقتصادي (Type Economique) وذلك بحسب النقاط التي يحصل عليها والمحددة في المنشور الذي يتضمن عناصر التتقيط المعتمدة في تصنيف نمط العقار حسب التتقيط المتحصل عليه من حيث المساحة الإجمالية المبنية، و المواد المستعملة في البناء، و المساحات المعتبرة كملاحقات، و يتوفر على الغاز و الكهرباء و وجود قنوات الصرف الصحي، المواد المستعملة في البناء و عمر (قدم) العقار ، و يصنف المسكن (الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية (ج.ج.د.ش)، 2004، صفحة 4) على حسب النقاط المتحصل عليها من العناصر السابقة الذكر ، فيعتبر ذو نمط فخم إذا تحصل على أكثر من (200) نقطة، و محسن إذا تحصل على نقطة من (161 إلى 200)، و نمط اقتصادي إذا حصل على نقطة من (120 إلى 160) نقطة ، وبأنه ذو نمط غير ملائم إذا حصل على أقل من (120) نقطة تبعا لمضمون الجدول المذكور أدناه.

الجدول رقم(3) : الأسعار المرجعية المطبقة في حالة إعادة التقييم

Commune de laghouat		DA/M ²							
Nature de l'Immeuble	Type d'Immeuble /(caracteristique)	Zone Résidentielle		Centre ville		Zone Périphérique		Zone Eloignement	
		Fourchette d'évaluation		Fourchette d'évaluation		Fourchette d'évaluation		Fourchette d'évaluation	
		Valeur Minimum	Valeur Maximum	Valeur Minimum	Valeur Maximum	Valeur Minimum	Valeur Maximum	Valeur Minimum	Valeur Maximum
Individuel	Standing	56 128	66 033	51 026	60 030	44 902	52 826	33 677	39 620
	Amélioré	46 774	55 028	42 521	50 025	37 419	44 022	28 065	33 017
	Economique	42 096	49 525	38 270	45 023	33677	39 620	25 257	29 714
	Précaire	37 419	44 022	34 017	40 020	29 935	35 218	22 451	26 413
Collectif et Semi-Collectif	Standing	30 967	36 432	28 152	33 120	24 774	29 146	17 986	21 160
	Amélioré	25 806	30 360	23 460	27 600	20 645	24 288	15 484	18 216
	Economique	23 225	27 314	21 114	29 808	18 581	21 859	13 936	16 394
	Précaire	19 003	22 356	20 645	24 288	16 516	19 430	12 387	14 573
Locaux Commerciaux et locaux à usage professionnels	Artère hautement commerciale	129 030	151 800	117 300	124 200	103 224	121 440	77 418	91 080
	Artère moyennement commerciale	96 773	113 850	87 975	103 500	77 418	91 080	58 064	68 310
	Artère peu commerciale	86 020	101 200	78 200	92 000	68 816	80 960	51 612	60 720
Hangars	Situé en zone urbaine	16 823	19 792	15 938	18 751	8 854	10417	7 084	8 334
	Situé en zone rurale	15 053	17 709	14 167	16 667	7 969	9375	6 198	7 292

المصدر: المنصة الرقمية للمديرية العامة للضرائب (www.mfdgi.gov.dz)

وعليه فحسب محضر المعاينة الذي تم إعداده سابقا من طرف العون المقيم فان العقار يوجد في ولاية الاغواط، بلدية الاغواط، وسط المدينة ، فردي واقتصادي وبالتالي يتواجد ضمن نطاق التقييم في جدول الأسعار المرجعية الخاص بولاية الاغواط، و الذي يتراوح بين 38.270 دج و 45.023 دج، و في جلسة عمل بين رئيس فرقة التقييمات و المقيم ، وبالنظر لحالة العقار للمعاينة التي تم تطبيق السعر الأعلى 45.023 دج على المتر المربع بالنظر لان العقار حديث البناء و في حالة جيدة ولا يستفيد من أي تخفيضات .

فكانت نتيجة إعادة التقييم كالتالي : 300 م $\times$ 45.023 دج = 13.506.900 دج

الجدول رقم (4) : طريقة حساب الحقوق المتملص منها

الوحدة : دج

طبيعة الضرائب	القاعدة الضريبية	القاعدة المصرح بها	الفارق المبلغ المتهرب منه	معدل الضريبة	مبلغ الحقوق المستحقة	مبلغ العقوبة	المبلغ الإجمالي
حقوق التسجيل	13.506.900	11.760.000	1.746.900	5%	87.345	13.101	100.446
الشهر العقاري	13.506.900	11.760.000	1.746.900	1%	17.469	1.746	19.215
المجموع المطلوب تسديده					104.814	14.847	119.661

المصدر : من إعداد الباحثان بالاعتماد على معلومات المقيم (مكتب التقييم) ، المديرية الفرعية للمراقبة الجبائية، المديرية الولائية ، الأغواط. 2025.

مع الإشارة للآتي :

- تم تبليغ المكلف بالتسوية (التقييم) من خلال الإشعار بالتبليغ الأولي المرسل في 2023/06/25 و الذي يحتوي على كل التفاصيل الضرورية وعلى كل الشروط الشكلية والموضوعية المطلوبة، حيث استلام المعني الإشعار بتاريخ 2023/07/01 يتضمن مستحق ضريبي إجمالي يُقدر بـ 119.661 دج

- بعد مرور المدة القانونية و لم يجب المكلف على التبليغ الأولي، قامت المصلحة بإصدار جدول التسوية النهائي والمتضمن بإشعار التبليغ النهائي المرسل في 2023 /08/15 يتضمن نفس المستحق الضريبي المشار إليه بالتبليغ الأولي، مع احتفاظ المعني بحق المنازعات الإدارية و القضائية في حالة رفضه للتسوية، كما لا يمكنه طلب دراسة ملفه أمام لجنة التوفيق.

8. تحليل النتائج

من خلال ما تضمنته هذه الدراسة فإن المشرع الجبائي الجزائري أعطى أهمية للإيرادات الناجمة عن المعاملات العقارية بإعتبارها موردا ماليا مهم يتميز بدفع الحقوق فوراً لدى قباضة الضرائب لإتمام إجراءات التسجيل، وحفاظاً على هذا المورد، منح المشرع حق مراقبة الإدارة الجبائية لمدى صحة المبالغ المصرح بها و لإمكانية إعادة تقييم المعاملات الخاضعة للتسجيل وهذا حماية لحقوق للخزينة العامة.

وفيما يتعلق باختبار الفرضيتين، فقد تأكدنا من وجود العديد من المخالفات أثناء المعاملات العقارية وصلت لسبعة مخالفات مختلفة، كما تأكدنا كذلك من وجود ترسانة تشريعية ووسائل مراقبة جبائية للحد من المخالفات أثناء المعاملات العقارية أين وُجد ردع عن كل مخالفة ، كما أن التشريعات ذات الصلة بموضوع الدراسة شملت العديد من القوانين، كقانون التسجيل، قانون الإجراءات الجبائية و قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة مما يُبَيِّن صحة الفرضيتين.

9. الخاتمة

لقد حاولنا من خلال هذا المقال التعريف بإجراءات المراقبة الجبائية في حالة لجوء الإدارة الضريبية لإعادة تقييم المعاملات العقارية التي تتضمن على أي إخلال جبائي خاصة التصريح بمبالغ لا تعكس القيمة التجارية للعقار بتاريخ المعاملة العقارية، كما بينت لنا الدراسة مختلف المخالفات التي قد تشوبها المعاملات العقارية وكيفية التعامل معها باستخدام العديد من الأساليب الردعية ، بشرط التقيد بنصوص المادة (38 مكرر2) من قانون الإجراءات الجبائية و أي إخلال بهذه النصوص قد يؤدي بالمراقبة الى طائلة البطلان.

وفقا لما تناولته هذه الدراسة تمكنا من سرد العديد من التوصيات نذكر منها على الخصوص الآتي :

- ضرورة إعادة النظر في معدل رسم التسجيل من خلال تخفيضه مما يسمح للمجتمع الضريبي من هذه الفئة بعدم اللجوء للإخلال بالالتزام الجبائي؛
- ضرورة الاعتماد على الطريقة الالكترونية لإجراءات إعادة التقييم للمعاملات العقارية؛
- ضرورة تسليط العقوبة على محوري العقود المخالفة للقيم التجارية من (الموثقين ، المحضرين،... إلخ).

10. قائمة المراجع

1. General Directorate of Taxes (DGI). (2000). Circular No. 812/MF/DGI/2000, Control of prices of real estate transactions. Algeria: official printing office.
2. General Directorate of Taxes (DGI). (2001). "Guide for the Accounting Auditor". Algiers: Official Printing Office.
3. Directorate General of Taxes (DGI). (09 12, 2000). Circular No. 812 /MF/DGI/2000, control of prices of real estate transactions. Algiers: official printing house.
4. Directorate General of Taxes (DGI). (21 03, 2021). Procedure for controlling assessments in the event of insufficient prices or assessments. Circular No. 23 DGI/DRV/SDCF. Algeria: Official Printing Office.
5. al-Jumhūrīyah al-Jazā'irīyah al-dīmūqrāṭīyah al-sha'bīyah (J. J. D. Sh). (2004). al-Jarīdah al-Rasmīyah al-'adad 12 al-qarār al-wizārī al-mushtarak alladhī yḥdd ma'āyir taḥdīd al-qīmah al-Tijārīyah fī iṭār al-Tanāzul 'an amlāk al-'aqārīyah. al-Jazā'ir : al-Maṭba'ah al-Rasmīyah.
6. al-Mudīrīyah al-'Āmmah lil-Ḍarā'ib (M. 'A. D). (2010). al-Dalīl al-jibā'ī lltsjyl. al-Jazā'ir : al-Maṭba'ah al-Rasmīyah.

7. al-Mudīrīyah al-‘Āmmah lil-Ḍarā’ib (M. ‘A. Ḍ). (2025). Qānūn al-tasjīl al-mawādd min 58 ilá 63. al-Jazā’ir : al-Maṭba‘ah al-Rasmīyah.
8. al-Mudīrīyah al-‘Āmmah lil-Ḍarā’ib (M. ‘A. Ḍ). (2025). Qānūn al-ḍarā’ib al-mubāshirah wa al-rusūm al-mumāthilah al-māddah 77. al-Jazā’ir : al-Maṭba‘ah al-Rasmīyah.
9. al-Mudīrīyah al-‘Āmmah lil-Ḍarā’ib (M. ‘A. Ḍ). (2025)., Qānūn al-ijrā’āt al-jibā’iyah. al-Jazā’ir : al-Maṭba‘ah al-Rasmīyah.
- 10.al-Mudīrīyah al-‘Āmmah lil-Ḍarā’ib (M. ‘A. Ḍ). (2025). Qānūn al-ijrā’āt al-jibā’iyah, al-māddah 38 mukarrar U. al-Jazā’ir : al-Maṭba‘ah al-Rasmīyah.
- 11.al-Mudīrīyah al-‘Āmmah lil-Ḍarā’ib (M. ‘A. Ḍ). (2025). Qānūn al-ḍarā’ib al-mubāshirah wa al-rusūm al-mumāthilah al-māddah 278 mukarrar. al-Jazā’ir : al-Maṭba‘ah al-Rasmīyah.
- 12.al-Mudīrīyah al-‘Āmmah lil-Ḍarā’ib (M. ‘A. Ḍ). (2025). Qānūn al-ḍarā’ib al-mubāshirah wa-al-rusūm al-mumāthilah al-māddah 281 mukarrar. al-Jazā’ir : al-Maṭba‘ah al-Rasmīyah.
- 13.al-Mudīrīyah al-‘Āmmah lil-Ḍarā’ib (M. ‘A. Ḍ). (al-Jazā’ir). Qānūn al-tasjīl, al-māddah 353-2, al-faḡarāt 1-3. al-Jazā’ir : al-Maṭba‘ah al-Rasmīyah.
- 14.al-Mudīrīyah al-‘Āmmah lil-Ḍarā’ib (M. ‘A. Ḍ)., (2025). Qānūn al-tasjīl, al-māddah 112. al-Jazā’ir : al-Maṭba‘ah al-Rasmīyah.
- 15.al-Mudīrīyah al-‘Āmmah lil-Ḍarā’ib (M. ‘A. Ḍ). (2025). Qānūn al-ijrā’āt al-jibā’iyah, al-māddah 38 mukarrar 3. al-Jazā’ir : al-Maṭba‘ah al-Rasmīyah.
- 16.Amīn alsىد, wa Aḥmad Luṭfī. (2007). m‘āىr Akhlāqīyāt almḥāsبىن almأنىن (al-işdār al-Ṭab‘ah al-ūlá). Mişr : al-Dār aljām‘ىه lil-Nashr.
- 17.Amīnah ibn Yamīnah, wa wa-man ma‘ahā. (2018). Ijrā’āt naql al-Malakīyah fī al-bay‘ al-‘aqārī ṭibqan lil-tashrī‘ al-Jazā’irī. Majallat Āfāq lil-Buḥūth wa al-Dirāsāt, al-‘adad al-khāşş Māy.
- 18.Bāshā ‘Umar Ḥamdī. (2006). Dirāsāt qānūnīyah mukhtalifah. al-Jazā’ir : Dār Hūmah lil-Ṭibā‘ah wa-al-Nashr wa-al-Tawzī‘, al-Ṭab‘ah al-rābī‘ah.

19. بوعلام وهي . (2009). "نحو إطار مقترح لتنفيذ آليات الرقابة الجبائية للحد من الأزمة". الملتقى العلمي الدولي حول الأزمة المالية و الاقتصادية الدولية . والحكومة العالمية . سطيف، الجزائر: جامعة فرحات عباس.
20. عبد الحكيم بلوني. (2012). ترشيد نظام الجباية العقارية (دراسة حلة الجزائر). اطروحة دكتوراه . بسكرة، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية و علوم التسيير، الجزائر: جامعة محمد خيضر.

21.Hājar bdyāf, wa Sanā' Shaykh. (2021). ālīyāt al-ḥadd min al-ghishsh al-ḍarībī fī al-buyū' al-'aqārīyah. Majallat al-qānūn wa al-mujtama', al-mujallad 09 (al-'adad 01).