

تمهيد:

يمكن تعريف التسجيل على أنه شكلية منجزة من طرف موظف عمومي مكلف بالتسجيل حسب
كيفية متعددة يحددها القانون.

يمكن أن تطبق الشكلية إما على العقود أو على التحويلات غير الناتجة عن العقد، مما يسمح بالحصول
على ضريبة تسمى برسم التسجيل.

كما توضح المادة الثانية من قانون التسجيل فإن رسوم التسجيل هي ثابتة، نسبية أو تصاعدية وهذا تبعا
لطبيعة العقود والتحويلات.

شروط العقد: يشترط في العقد أن يشتمل ثلاثة شروط وهي:

- أن يكون العقد محرر عند ضابط قانوني.
- أن يكون أصل الملكية رسمي.
- أن تكون فيه أطراف العقد (بائع ومشتري) أو (مستأجر ومؤجر) أو (واهب وموهوب له)

عناصر العقد: في العقد يوجد عناصر نذكر أهمها فيما يلي:

- مكان إبرام العقد.
- أطراف العقد.
- مكان العقار ومساحته وحدوده.
- أصل الملكية.
- مدة الإيجار وثمنه أو ثمن العقار.
- التخصيص.

الفصل الأول: رسوم التسجيل المطبقة على التحويلات:

يتضمن الفصل الأول محاضرتين تتمثلان في:

- المحاضرة الأولى: نقل الملكية بعوض.
- المحاضرة الثانية: نقل الملكية مجانا.

المحاضرة الأولى: نقل الملكية بعوض:

إن نقل الملكية بعوض هي تلك العمليات المنجزة عن طريق تقديم مقابل الملكية للمالك من طرف المالك الجديد.

يمكن أن تكون الحيازة موضوع:

- نقل الملكية كليا.
- نقل الملكية عن طريق الانتفاع.

أولا: نقل الملكية كليا:

1. البيع:

يعرف البيع على أنه عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن يشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي (القانون المدني المادة 351).

1.1. بيع العقارات:

تعتبر بيع العقارات عنصرا أساسيا في الذمة المالية وهي تتعلق خصوصا بالملكية المبنية وغير المبنية (بنايات وأراضي)

يخضع بيع العقار لرسم نسبي مقدر بـ 5% .

✘ الإقتناءات العقارية المعفاة:

وهي محددة في قانون التسجيل، ويمكن ذكر أهمها:

- الإقتناءات العقارية التي تتم بغرض إنشاء شركات من طرف الشباب المستثمر المستفيد من إعانة " الصندوق الوطني لدعم تشغيل الشباب "
- اقتناء العقارات من طرف الهيئات العمومية المؤهلة في مجال التهيئة العقارية.
- الإقتناءات العقارية المنجزة من طرف الشركات التعاونية والجمعيات الثقافية.
- العمليات الخاصة باقتناء العقارات من أجل تهيئة المناطق الحضرية ذات الأولوية من طرف الجماعات المحلية.
- مبيعات أملاك الدولة.
- مبيعات الأراضي المتأتية من عملية تقسيم الأراضي المهيأة والقابلة للإستخدام في إنجاز المنشآت السكنية بصفة رئيسية.

2.1. بيع المنقولات:

يمكن أن تتم عملية بيع المنقولات على شكل مبيعات عمومية أو بالتراضي.

يخضع البيع العمومي للمنقولات والبيع بالتراضي إجباريا لإجراءات التسجيل إذا تم بشأنها تحرير عقد مقابل دفع رسم قدره 2.5 % . سواء كان عن البيع عن طريق المزاد العلني أو البيع العادي.

✘ النظام الخاص المطبق عند التنازل عن المحل التجاري:

المحل التجاري هو مجموعة الأموال المادية والمعنوية لمزاولة أعمال تجارية، ويتضمن عناصر معنوية (زبائن، حق الإيجار، عملاء المتجر، إسم تجاري، علامات .. إلخ) وأخرى مادية (عتاد، بضائع، معدات .. إلخ).

يستحق عن عملية التنازل عن المحل التجاري دفع رسم قدره 5 % (المادة 228 من ق . ت)

غير أن السلع المزود بها المحل التجاري يمكن أن تستفيد من رسم من منخفض قدره 2,5 % .

2.1. التنازل عن الحقوق المشاعة:

العقار الشائع: هو العقار الذي تكون ملكيته تعود إلى مجموعة من الأشخاص وعملية بيعه تعتبر مبيعات عادية، وقد تتم كذلك عن طريق المزادة أو المزاد العلني.

الحالة الأولى: في حالة بيعه بصفة عادية (أي تفاهم الشركاء في العقار لبيعه بالتراضي لشخص آخر) يطبق عليه رسم بنسبة 5 %.

الحالة الثانية: في حالة بيعه عن طريق المزاد العلني تطبق عليه نسبة 3 %، وتخفض إلى 1.5 % في حالة ما تم الشراء من طرف أحد المشاركين في الشروع.

وبالنسبة للعقارات المشاعة غير القابلة للقسمة فيطبق عليها رسم قدره 1.5 %.

ثانيا: نقل الملكية عن طريق الانتفاع.

1. الإيجار:

عقد الإيجار هو عقد عن طريقه يلتزم المؤجر بتزويد شخص آخر بحق التمتع بالحيازة مؤقتا مقابل سعر معين.

- تخضع العقود المتضمنة إيجار محل تجاري أو ذي استعمال مهني تجاري لفترة محدودة لرسم نسبي قدره 2 % . والذي لا يمكن أن يقل عن الرسم الثابت المنصوص عليه في المادة 208 من قانون التسجيل والمحدد بـ 1500 دج. (قيمة الرسم = المدة x الثمن x 2 %) .
- تخضع العقود ذات الاستعمال السكني لفترة محدودة لرسم ثابت يقدر بـ 1500 دج.
- الإيجارات طويلة المدة (من 18 سنة إلى غاية 99 سنة) تطبق عليها نسبة الرسم بـ 2 % .

2- التنازل وإلغاء الإيجار:

- يخضع إلغاء عقود الإيجار لرسم ثابت قدره 1500 دج.
- يحدد التنازل عن الإيجار بنسبة 5 % من المدة المتبقية x ثمن الإيجار

المحاضرة الثانية: نقل الملكية مجاناً

نقل الملكية مجاناً هي التحويلات التي لا تضمن أي تقديم لمقابل من طرف المستفيدين منها.
يمكن أن تنتج عن:

- إما نقل الملكية عن طريق الوفاة.
- أو بين الأحياء (الهبات).

1. نقل الملكية عن طريق الوفاة:

أ. شروط إستحقاق رسم نقل الملكية عن طريق الوفاة:

* نقل الملكية الخاضعة للرسم:

يطبق رسم نقل الملكية عن طريق الوفاة على كل التحويلات التي تنجر عن وفاة شخص تاركاً وراءه ممتلكات.

* الحدث المنشئ:

تمثل الوفاة الحدث المنشئ للرسم وينتج عن هذا التطبيق القانون الساري المفعول عند تاريخ الوفاة والذي يحدد نسبة الحقوق المحصلة.

ب. الإجراءات التي يتبعها الورثة قبل تقسيم التركة: ونذكر باختصار كما يلي:

- إحصاء التركة (تحديد الممتلكات).
 - تصنيفها بمعنى توضيح أصولها وخصومها.
 - إعداد الفريضة وتحديد نصيب كل وارث.
 - احتساب رسم التسجيل لكل وارث حسب نصيبه.
- وتقدر النسبة المطبقة على نصيب كل وارث بـ 3 %.

ويوجد حالات يمنح فيها التخفيض نذكرها فيما يلي:

- حالة الوريث القاصر.
- حالة الوريث المتكفل بأطفال.

2. الهبات:

يقصد بالهبات بين الأحياء هي عقد بواسطته يقوم الواهب بتقديم دون رجعة شيء ما إلى شخص آخر يدعى الموهوب له يقبله.

لكي تكون الحقوق مستحقة يجب توفر ثلاثة شروط:

- يجب أن يتعلق الأمر بعقد رسمي.
- يجب على الواهب أن يتناول أنيا الملك المعطى.
- يجب أن تكون الهبة مقبولة من طرف الموهوب له.

تخضع الهبات بين الأحياء لرسم بنسبة 5%. بدون تطبيق التخفيض. غير أن الهبات بين الأحياء الواقعة بين الأصول من الدرجة الأولى وبين الأزواج تعفى من رسم التسجيل .

أمثلة عن رسوم التسجيل الخاصة بعقود البيع والإيجار

مثال 1:

عقد بيع عقار قدم للتسجيل بين البائع (أ) والمشتري (ب)، حيث كانت قيمة العقار الإجمالية الخاضعة للفرص الضريبي تقدر بـ 2 مليون دج.

■ أحسب قيمة رسم تسجيل العقار.

الحل:

$$\text{قيمة الرسم} = 2000000 \times 5\% = 100000 \text{ دج}$$

مثال 2:

ليكن مكلف بالضريبة (أ) قد أبرم مع (ب) عقد إيجار مسكن ذات استعمال سكني بمبلغ قدره 180000 دج لمدة 3 سنوات.

■ أحسب قيمة رسم التسجيل.

الحل:

يخضع هذا العقد لرسم ثابت قدره 1500 دج

مثال 3:

ليكن مكلف بالضريبة (س) قد أبرم مع (ع) عقد محل لاستعمال تجاري بمبلغ قدره 5000 دج للشهر لمدة 4 سنوات.

■ أحسب قيمة رسم التسجيل.

الحل:

$$\text{قيمة الرسم} = 5000 \times 48 \times 2\% = 4800 \text{ دج.}$$

مثال 4:

ليكن مكلف بالضريبة (س) قد أبرم مع (ع) عقد محل لاستعمال تجاري بمبلغ قدره 12000 دج لمدة سنة. (1000 دج/للشهر).

■ أحسب قيمة رسم التسجيل.

الحل:

قيمة الرسم = $12000 \times 2\% = 240$ دج (هذه القيمة مرفوضة لأنها تقل عن 1500 دج) وبالتالي قيمة الرسم = 1500 دج (الحد الأدنى لرسوم التسجيل).

أمثلة عن رسوم التسجيل الخاصة بال عقار المشاع

مثال:

ليكن 3 مكلفين بالضريبة يملكون عقار على الشياح (أي مشتركين في الملكية) يقدر ثمنه 1000000 دج قرر أحد الشركاء بيعه عن طريق المزاد العلني.

■ أحسب قيمة رسم التسجيل بإفتراض أن:

أ- المشتري هو أحد الشركاء.

ب- المشتري غير شريك.

الحل:

أ- يتم تطبيق تخفيض النسبة من 3% إلى 1.5% لأن أحد المشتركين شريك في العقار وبالتالي فإن قيمة الرسم = $1000000 \times 1.5\% = 15000$ دج.

ب - في حالة المشتري غير شريك تطبق نسبة 3%.

وبالتالي فإن قيمة الرسم = $1000000 \times 3\% = 30000$ دج.

❖ بإفتراض أنه تم بيع العقار الشائع من غير البيع بالمزاد أي أنه تم البيع بالتراضي بين

الشركاء والمشتري. هنا تصبح قيمة رسم التسجيل = $1000000 \times 5\% =$

50000 دج.

أمثلة عن رسوم التسجيل الخاصة بالتركة

مثال 1:

توفي السيد (ع) البالغ من العمر 80 سنة بمحل إقامته بالوادي يوم 2014/02/04 تاركاً ذمة مالية لورثته وهم: ابن و بنت.

يوم الوفاة كانت تتكون الذمة المالية الصافية (الأصول الصافية الخاضعة للرسم) للمورث تقدر بـ 3000000 دج.

■ أحسب الرسم المستحق على العائلة.

الحل:

تحديد القيمة الصافية الخاضعة للرسم

لدينا نفقات الجنازة محددة بـ 50000 دج (المادة 37 من قانون التسجيل)

وبالتالي فإن القيمة الصافية الخاضعة للرسم = $3000000 - 50000 = 2950000$

تحديد الحصص الإرثية:

لدينا في هذه الحالة مبدأ " حصة الولد تعادل حصة بنتين " ، وبعد استعمال الفريضة

والحساب تبين هناك ثلاثة أجزاء ما يلي:

حصة الإبن: $3/2$.حصة البنت: $3/1$.

تطبيق النسب:

$$\text{الإبن: } 59000 = \% 3 \times (3/2 \times 2950000)$$

$$\text{البنات: } 29500 = \% 3 \times (3/1 \times 2950000)$$

الرسوم المستحق على العائلة:

$$88500 = 29500 + 59000 \text{ دج}$$

مثال 2:

توفي السيد (س) البالغ من العمر 79 سنة بمحل إقامته بولاية الوادي يوم 2015/02/04

تاركا ذمة مالية لورثته وهم: الزوجة، ابن وبنات.

يوم الوفاة كانت الذمة المالية للمورث تتكون من:

- نقود 180000 دج.
- عقار بالجزائر العاصمة مقدر بـ 2100000 دج.
- أحسب الرسوم المستحق على العائلة

ملاحظة: يضاف قيمة جزافية تقدر بـ 10 % من قيمة الأصول لأن الأثاث لم يتم تقديره.

الحل:

$$\text{الأصول الإرثية الخاضعة للرسوم} = 2100000 + 180000 = 2280000 \text{ دج.}$$

$$\text{القيمة الجزافية للأثاث} = 10 \% \times 2280000 = 228000 \text{ دج.}$$

الأصول الصافية الخاضعة للرسم:

$$(2280000 + 2280000) - 50000 = 2458000 \text{ دج.}$$

تحديد الحصص الإرثية:

- الأرملة (8/1).

- يتقاسم الإبن والبنت 8/7 الباقية حسب المبدأ التالي:

" حصة الولد تعادل حصة البنتين "، مما يعطي:

$$\text{حصة الأم: } 8/1 \times 3/3 = 24/3.$$

حساب حصة الابن والبنت:

$$\text{لدينا حصة الابن + حصة البنت} = 8/7 \dots\dots (1)$$

$$\text{ولدينا حصة الابن} = 2 \text{ حصة البنت} \dots\dots (2)$$

نعوض المعادلة (2) في المعادلة (1) نجد:

$$2 \text{ حصة البنت} + \text{حصة البنت} = 8/7 \text{ ومنه فإن: } 3 \text{ حصة البنت} = 8/7$$

$$\text{وبالتالي نجد: حصة البنت} = (8/7) / 3$$

$$\text{حصة البنت} = 24/7 \dots\dots (4)$$

نعوض المعادلة (4) في المعادلة (1) نجد:

$$\text{حصة الابن} = 8/7 \times 2$$

$$\text{حصة الابن} = 24/14$$

تطبيق النسب:

$$\text{الأم: } 9217.5 = \% 3 \times (24/3 \times 2458000)$$

$$\text{الولد: } 43015 = \% 3 \times (24/14 \times 2458000)$$

$$\text{البنات: } 21507.5 = \% 3 \times (24/7 \times 2458000)$$

الرسوم المستحق على العائلة:

$$.54390 = 2157.5 + 43015 + 9217.5$$