الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جـــامعة سطيــف 1 فرحـات عبـاس
كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير
قسم علوم المالية والمحاسبة

مـــــــــــــــذكـــــــــــــــــرة
مقدمة ضمن متطلبات الحصول على شهادة المـاستر في علوم المالية والمحاسبة
تخصص: محاسبة وجباية
الموضوع:

دور التقييم الجبائي في زيادة تحصيل الجباية العقارية

دراسة حالة المديرية الولائية للضرائب- سطيف-

إعداد الطالب (ة):
- مقيدش رافيا لينا
- مباركي شيماء

تحت إشراف:
د. حمر العين محمد

تاريخ المناقشة:

لجنة المناقشة		
الرئيس	عراس امينة	استاذ(ة) محاضر -ب-
المشرف	حمر العين محمد	استاذ(ة) محاضر -أ-
المناقش	عاشوري صورية	استاذ(ة) محاضر -أ-

السنة الجامعية: 2025-2026

الملخص:

تهدف هذه الدراسة إلى إبراز دور التقييم الجبائي في زيادة تحصيل الجباية العقارية، من خلال تحديد القيمة الحقيقية للعقارات الخاضعة للضريبة بما يضمن تحقيق العدالة الجبائية وتحسين كفاءة التحصيل. وقد أُجريت الدراسة التطبيقية على مستوى مديرية ولائية للضرائب خلال الفترة الممتدة من 20 جانفي إلى 2 مارس 2026، وشملت معالجة الملفات الخاصة بالسنوات من 2021 إلى 2026. كما تناولت الدراسة الإطار القانوني المنظم للتقييم الجبائي وطرق تقييم العقارات المعتمدة في التشريع الجزائري، مع تحليل العلاقة بين دقة التقييم الجبائي وفعالية التحصيل الضريبي. وتوصلت الدراسة إلى أن التقييم الجبائي الدقيق يساهم في الحد من التهرب الضريبي، وزيادة إيرادات الخزينة العمومية والجماعات المحلية، مع التأكيد على أهمية الرقمنة وتحيين البيانات العقارية لتحسين كفاءة التحصيل الجبائي.

الكلمات المفتاحية: التقييم الجبائي، الجباية العقارية، التحصيل الجبائي، الوعاء الضريبي.

Abstract :

This study aims to highlight the role of tax assessment in increasing property tax collection by determining the actual value of taxable properties in a way that ensures tax fairness and improves collection efficiency. The applied study was conducted at a Provincial Tax Directorate from 20 January to 2 March 2026, and involved the processing of files covering the period from 2021 to 2026. The study examined the legal framework governing tax assessment and the methods of property valuation adopted under Algerian legislation, while also analyzing the relationship between the accuracy of tax assessment and the effectiveness of tax collection. The study concluded that accurate tax assessment helps reduce tax evasion, increase the revenues of the State Treasury and local authorities, and emphasized the importance of digitalization and updating property data to improve the efficiency of tax collectionficiency.

Keywords : Tax Assessment, Real Estate Taxation, Tax CollectionTax Base.

Résumé :

Cette étude vise à mettre en évidence le rôle de l’évaluation fiscale dans l’amélioration du recouvrement de la fiscalité immobilière, en déterminant la valeur réelle des biens immobiliers imposables afin d’assurer l’équité fiscale et d’améliorer le rendement du recouvrement. L’étude appliquée a été réalisée au sein d’une Direction des Impôts de Wilaya durant la période allant du 20 janvier au 2 mars 2026, avec le traitement des dossiers couvrant les années 2021 à 2026. Elle a porté sur le cadre juridique de l’évaluation fiscale ainsi que sur les méthodes d’évaluation des biens immobiliers prévues par la législation algérienne, tout en mettant en évidence le lien entre la

précision de l'évaluation fiscale et l'efficacité du recouvrement. L'étude conclut qu'une évaluation fiscale précise contribue à réduire la fraude fiscale, à accroître les recettes du Trésor public et des collectivités locales, tout en soulignant l'importance de la numérisation et de la mise à jour des données foncières pour améliorer l'efficacité du recouvrement fiscal.

Mots-clés : Évaluation fiscale, Fiscalité immobilière, Recouvrement fiscal, Assiette fiscale.