

مدير الضرائب لـ«الوطن»: قانون البيوع حدد القيمة الرائجة للعقارات من دون التدخل البشري

وزير المالية لـ«الوطن»: من غير العدل أن يدفع سكان الأماكن المترفة ضريبة مثل المناطق الشعبية

هنّي الجحمان

أصدر السيد الرئيس بشار الأسد القانون رقم ١٥ لعام ٢٠٢١ القاضي بتنظيم استيفاء ضريبة البيوع العقارية التي يتم تحديدها بمعدل من القيمة الرائجة للمتر المربع استناداً إلى الوصف المائي للعقار وفق مجموعة من المعايير والعوامل لكل من العقارات السكنية أو التجارية أو الصناعية أو الزراعية أو السياحية.

وزير المالية كنان ياغي صرح لـ«الوطن» بأن صدور القانون الجديد للضريبة على البيوع العقارية ضرورة ملحة نظراً لارتفاع التهرب بأسعار العقارات وتغيرها المستمر، ولكون الضريبة المفروضة على عمليات البيوع العقارية لم تعد تتلاءم والواقع الفعلي لأسعار العقارات، ما يؤدي لانتفاخ من حق الدولة في استيفاء الضريبة المناسبة والعدالة.

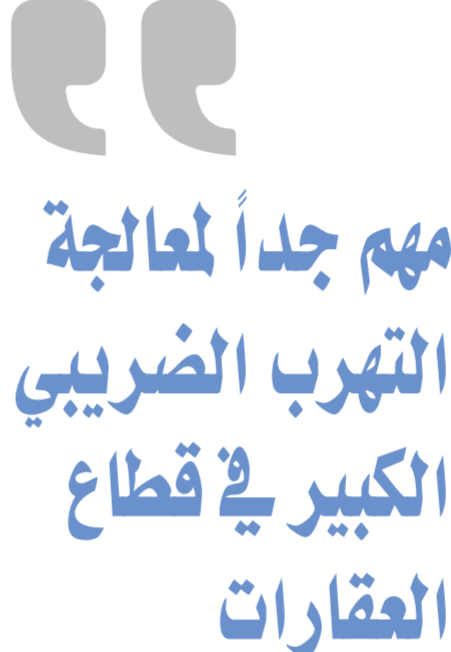
وأشار إلى أن استيفاء الضريبة بموجب التشريعات النافذة قبل القانون الجديد كان يتم استناداً إلى القيمة المالية لدى الدوائر المالية، بناءً على أسعار العام ١٩٦٥ مع بعض التعديلات البسيطة للعقارات السكنية، وعام ١٩٨٦ بالنسبة للعقارات التجارية، وعدت لكل العقارات عام ١٩٩٧ بزيادة ١٠ بالمئة فقط، من دون مراعاة القيمة الحقيقية للبيوعات العقارية وتغيرها المستمر.

وأشار إلى أن لا فروقات سعرية تذكر بين القيم المالية للنازل في الأماكّن المترفة والأماكّن الشعبية، ما يعني أن القاطنين في المالي وأبو رمانة مثلاً يدفعون ضريبة قريبة جداً مما يدفعه القاطنون في المزة ٨٦ أو صحنايا وغيرها، وهذا أمر غير عادل، وقد تمت معالجته في القانون الجديد، بحيث تكون الضريبة الواجبة على عملية البيوع العقارية نسبة محددة



من القيمة الرائجة، على نحو تكون معه أكثر قرباً من العدالة، والحدّ ما أمكن من تدخل العنصر البشري، وذلك بالاعتماد بشكل أساسي على نظام المعلومات الجغرافية.

وأكد الوزير أن صدور القانون مهم جداً لمعالجة التهرب الضريبي الكبير في قطاع العقارات، ومكثّل هذا التهرب، هناك عقار سكني في منطقة كفسوسنة قيمته المالية لدى الدوائر المالية ٤٧ ألف ليرة سورية،



التي نحو تكون معه أكثر قرباً من العدالة، والحدّ ما أمكن من تدخل العنصر البشري، وذلك بالاعتماد بشكل أساسي على نظام المعلومات الجغرافية.

وأكد الوزير أن صدور القانون مهم جداً لمعالجة التهرب الضريبي الكبير في قطاع العقارات، ومكثّل هذا التهرب، هناك عقار سكني في منطقة كفسوسنة قيمته المالية لدى الدوائر المالية ٤٧ ألف ليرة سورية،

ذلك من أرقام كبيرة حرمت منها الخزينة العامة للدولة، كان من الأول توجيهها لتحسين المستوى المعيشي للمواطنين.

وأشار إلى أن معدلات الضريبة في القانون الجديد مدروسة، وتحقق العدالة، ولا يمكن مقارنتها بأي شكل من الأشكال بما يدفعه البائع والمُجر للمكاتب العقارية والسامسة إذ تتراوح عمولة البيع بين ٢ و٣ بالمئة والإيجار بمعدل شهر كامل عن السنة، وهذا ليس معياراً أبداً لتحديد معدل الضريبة، لكن أذّر المعدلات هنا كمناف فقط، علماً بأن تحديد النسب تم بطرق علمية ومهنية عالية تراعي الغاية من العقار (سكني- تجاري) إضافة إلى الوضع في البلد وضرورة تحقيق العدالة في التكلفة والحد من التهرب الضريبي في هذا القطاع.

ولفت إلى أن نقاط الضعف في التشريعات الضريبية السابقة، وخاصة عدم العدالة في التكلفة، والتهرب الضريبي الكبير، دفعت للحزب باتجاه تعديلها، والانتقال إلى التفكير بمنهجية أكثر تطوراً تواكب الأدوات المستخدمة عالمياً وخاصة موضوع الأثمة، للوصول إلى تشريع موحد يحقق العدالة بين المكلفين، ويحد من التهرب الضريبي، ويقلص تدخّل العنصر البشري إلى أبعد حد ممكن، وهذا ما تحقق باستخدام منهجية حديثة تعتمد على القيمة الرائجة للعقارات لحساب الضريبة (وليست القيمة البيعية)، وتحديد نسب مدروسة للضريبة لتحقيق الغايات المرجوة من عدالة ومعالجة التهرب.. وغيرها.

منهجية العمل الجديدة

صرح مدير عام هيئة الضرائب والرسوم منذر ونوس أن المنهجية الجديدة في احتساب الضريبة على البيوع العقارية تقوم على بناء نظام معلوماتي متكامل لتحديد القيمة الرائجة للعقارات، وتعتمد على أنظمة

مدير الضرائب لـ«الوطن»: قانون البيوع حدد القيمة الرائجة للعقارات من دون التدخل البشري

وزير المالية لـ«الوطن»: من غير العدل أن يدفع سكان الأماكن المترفة ضريبة مثل المناطق الشعبية

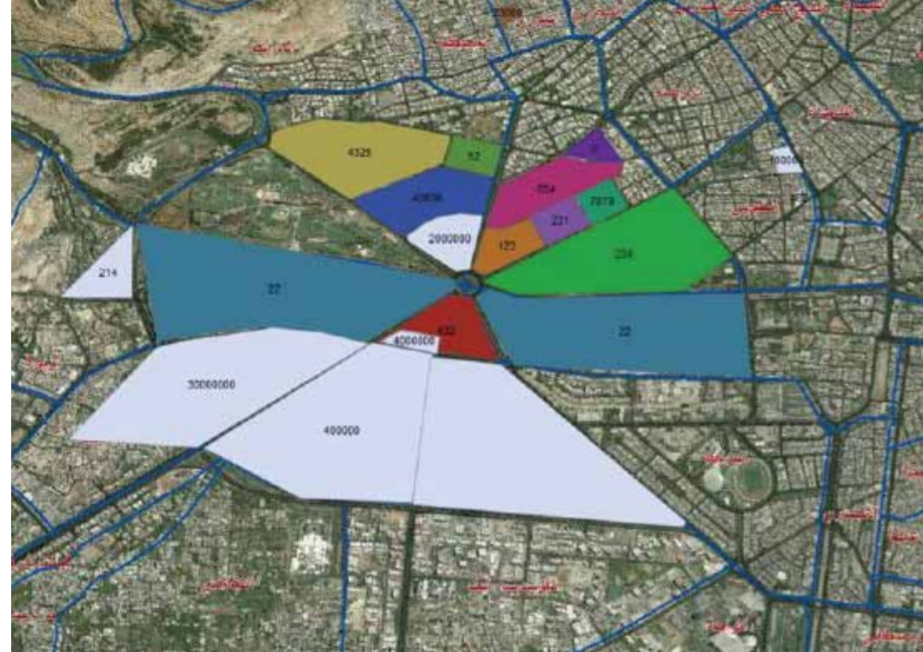
المعلومات الجغرافية لتكوين قاعدة بيانات عقارية هي الأوسع لدى وزارة المالية، وحساب ضريبة البيوع العقارية آلياً، وإعداد خريطة رقمية للمحاضر العقارية في سورية، وتخفيض نسبة تدخل العامل البشري إلى أدنى حد ممكن عند حساب الضريبة الواجبة.

ويتم بموجب المنهجية المعتمدة تحديد المناطق السريعة على هذه الخريطة الرقمية، وسعر المتر المربع في كل منها، والعقارات ضمن كل منطقة سريعة، وتقليل العقارات وفق المعايير المرتبطة بالمواصفات الفعلية للعقارات، للوصول إلى القيمة الرائجة للوحدات العقارية الأقرب إلى الواقع (منطقة الشريحة، المخطط التنظيمي العام والتفصيلي، مخطط الجوانب العمراني، الحركة التجارية للعقارات، الكثافة السكانية، صفة الاستخدام تجاري سكني صناعي مختلط... إلخ)، وصولاً إلى مرحلة معرفة القيمة الرائجة لأي عقار محدد على الخريطة العقارية، ومنح براءة الذمة المالية من دون أي أعباء إدارية على المواطنين، بحيث يقوم البائع والشاري مستقلاً بمراجعة مكاتب التوثيق العقاري فقط بالنسبة للعقارات النظامية.

وتتسع مزايا المنهجية الجديدة لتشمل العديد من القطاعات، لأنها تساعد في إعادة تقييم العقارات للشركات القائمة أو عند إبدال العقارات كحصة عينية في الشركات، كما تسهّل في الحد من مشكلة القروض المتعترفة مستقبلاً، ويمكن أن تساعد الأسعار الرائجة للعقارات القطاع المصرفي عند تقييم العقارات المطلوبة كضمانات للقروض أو عند إعادة تقييم الأصول، عدا أنها تعدّ مصدراً غنياً بالمعلومات، وغيرها من مزايا.

أثمة التسعير لمعالجة التهرب

يتم الوصول إلى القيمة الرائجة للعقارات من دون تدخل مباشر للعنصر البشري، إن إز البرنامج المحققة، وذلك من خلال التعديل على البرامج



حالات التهرب ضريبي القاسمة حالياً باللجوء إلى التابع بالقيم التي يتم على أساسها تحديد الضريبة المستحقة، وذلك عبر تنظيم عقود بيع بغير مخالفة للواقع بشكل كبير.

ويتمحور البرنامج المعتمد إمكانية عالية للتحكم بالضريبة على هذا المطروح، كما يتمتع بالمرونة والقدرة على الاستجابة للأهداف المرغوب، والتناقص الحقة، وذلك من خلال التعديل على البرامج

معايير تقييم الأسعار

بين ونوس أن القيمة الرائجة هي سعر المتر المربع في الشريحة السريعة لكل نوع من أنواع الوحدات

العقارية (سكني، تجاري، صناعي...)، والقيمة الرائجة للوحدة العقارية هي القيمة المالية للوحدات العقارية التي تعتمد وزارة المالية اعتماداً على السعر الراجح.

وأوضح أن هناك عدة معايير لتقييم القيمة الرائجة تدخل في تمييز شريحة سريعة عن أخرى كالوحدة الإدارية والحي والحركة التنموية والتجارية – الوضوح التنظيمي للعقارات ضمنها – تقسيم – تخطيط أو ما يراعىها) وعامل الموقع العام لها (قربها من المراكز الحيوية ومركز المدينة والأسواق التجارية والطرق والمناطق المهمة).

ومن المعايير أيضاً صفة الاستخدام إن كان تجارياً (أسواق)، مولات، مصارف... إلخ)، أو صناعياً (معامل، منشآت حرفية أو أن الصفة السائدة للقاسم ضمن الشريحة هي منشآت صناعية أو حرفية)، أو سياحياً (مطاعم، فنادق... إلخ)، أو خدمياً (المشافي والمستوصفات، المنشآت التعليمية على مختلف مستوياتها، مراكز الجهات الإدارية، المدارس، المكتبات العامة، المراكز الثقافية، المقرات الشرطة، مراكز الإطفاء، أمانن العبادة، ملاعب، مراكز الرعاية الاجتماعية، الطرق، المرافق، الساحات العامة، الحدائق ومحطات الوقود... إلخ)، أو سكنياً أو زراعياً.. وغيرها.

كما يؤخذ في الحسبان معايير مثل الحركة التجارية للعقارات، وهو العامل الذي يعبر عن نشاط حركة تداول وبيع العقارات ضمن الشريحة، ويمكن لها أن تأخذ تصنيفات عدة (عالية، جيدة، متوسطة، ضعيفة).

وهناك مواصفات إضافية لتحديد القيمة الرائجة مثل الكثافة السكانية للشاغلين في الشريحة، ومساحة المنزل في الشريحة، والمنسوب الشاغلين للشريحة، وعوامل أخرى كمنهاج الجوانب العمراني وغيره.

معايير تقييم الأسعار

بين ونوس أن القيمة الرائجة هي سعر المتر المربع في الشريحة السريعة لكل نوع من أنواع الوحدات

تخمين العقارات.. هل سيكون للمناطق أم لكل عقار برقمه..

ماذا عن العقارات التي تحتاج لعدة سنوات لنهاية إفرانها؟

الوطن

أكد المدير العقاري الدكتور عمار يوسف لـ«الوطن»: أنّ قانون البيوع العقارية جاء بهدف زيادة مداخل الحكومة، وسيحقق دخلاً إضافياً جيداً مع كل عملية بيع وشراء لعقار ما، وحمل في طياته إضافة للإيجابيات بعض الثغرات التي ربما تشكل عرقله عند التطبيق الفعلي، ومن باب الإشارة إلى بعض الإشكالات التي قد تحصل وقد يؤدي لسعر رفع العقار، فمثلاً البائع سيسعد إلى إضافة مقدار الضريبة على قيمته الموجودة التي يسبب فيها عقاره للتهرب من الدفع ويحملها فيما بعد المشتري، وقد يسهم في رفع الإيجارات، فالأرجح سيؤدي السعر على المستأجر ليغطي مقدار الضريبة المقررة عليه، عندها ستدفع الضريبة من الطرف الأضعف، ومن ثم هذا يؤدي إلى سلسلة متزايدة من ارتفاعات العقارات.

وأمر آخر أشار إليه الخبير يوسف هو موضوع التخمين أي تخمين العقارات بمجملها «الجاهزة – قيد التجهيز – المناطق المنمّوعة عليها»، فهل لدى الجهات المعنية السؤولة عن عمليات التخمين الإمكانات...؟ هل ستخمن عقارات مناطق أم أرقام العقارات، فإذا جاء التخمين لكل عقار على حدة فهذا الإجراء يحتاج لجيش من المعنيين والمكلفين بالتخمين والتصنيف الدقيق لأي عقار، وكيفية تحديد كل عقار بخصه، كما ستوكل المهام إلى لجان يمكن أن يتخطى عد أعضائها عشرة أشخاص ممثلين عن الإدارات المعنية، وإمكانات وجودهم وجمعاتهم سيكون ميسراً وكيف ستكون الصورة بحالة عدم اكتمال التصاب..؟

ونوه إلى مسألة أخرى هي شائكة قبل تطبيق القانون الجديد، الأوهي مشكلة العقارات التي تعاني من نقص الإفران وصعوبات، فهناك عقارات تستغرق عمليات إفرانها أكثر من ثلاثين عاماً، ولا يمكن إفرانها وحسم أمرها لوجود مخالقات جسيمة فيها، والشاغل هنا: ما هي الطرق التي ستتبناها اللجان لتجاوز إشكال كذا قائم أصلاً..؟

كذلك من المخاوف هل التخمين سيعتبط بورصة الأسعار المتغيرة وما ينجم من تذبذبات أسعار الصرف مثلاً..؟ وهل من آلية تنظم ذلك؟ تحت مظلة العدالة ومنع التهرب.

العكام لـ«الوطن»: يخفض معدلات الضريبة



علي محمود سليمان

وتصدر المناطق السريعة وقيمتها الرائجة والمعايير لتقليل الوحدات العقارية حسب مواد المشروع بقرار من وزير المالية بناء على اعتماد اللجنة المركزية المعنية بتقدير القيم الرائجة للوحدات العقارية ويتم تقليل الوحدة وفق المعايير المنصوص عليها بنسب محددة وما ينتج عنها من زيادة أو نقصان في القيمة الرائجة للشرايح السريعة وفقاً لمواصفاتها التي تتميزها عن وحدة عقارية أخرى ويعمّل لا يتجاوز ٢٥/ بالمئة زيادة أو نقصاناً.

وبناء على مواد المشروع يحدد مقدار الضريبة على البيوع العقارية بمعدل ١/ بالمئة من القيمة الرائجة للعقارات السكنية و٢/ بالمئة للأراضي الواقعة داخل المخطط التنظيمي المصق و١/ بالمئة للأراضي الواقعة خارج المخطط التنظيمي المصق و٣/ بالمئة عن بيع العقارات غير السكنية و١/ بالمئة للأسطح في العقارات السكنية.

وتحدد معدلات ضريبة البيوع على العقارات التي تؤول حبة حسب المشروع بمعدل ١٥/ بالمئة من المعدلات المنصوص عليها في القانون إذا كانت لأصول والفروع والأزواج أيضاً وتعتبر إذا كانت لأصول والفروع والأزواج فيما تعامل باقي معاملات الجهات معاملة البيوع العقارية باستثناء الوصية الواجبة التي تعامل معاملة الهبة وفق أحكام هذا القانون.

كما يحق للمكف والمداير المالية بناء على المشروع الاعتراض على الضريبة خلال ٣٠/ يوماً على تاريخ تبليغ أمر القبض شريطة تسديده مبلغ الضريبة وإضافتها وتمتاتها كاملة قبل تسجيل الاعتراض لدى الدائرة المالية وتسدده مبلغ تأمين بنسبة ١/ بالمئة من الضريبة المفروضة ويعد مبلغ التأمين إلى المكف إذا كان مكفّاً في تلك الاعتراض أو جزء منه ويصبح إيراداً للخزينة إذا لم يكن مكفّاً.

وتخطر مواد المشروع على دوائر السجل العقاري وكتّاب العدل وكل جهة مختولة بتسجيل الحقوق العينية العقارية هي قيمة حقيقية لا يتدخل العامل البشري في تحديدها، وتحدد وفق معايير موضوعية عبر لجان فرعية لكل منطقة على حدة.

مشيراً إلى أن هذا القانون سيؤدي لزيادة إيرادات الدولة من البيوع العقارية وخفض من المضاربات العقارية، وبالتالي يجعل رؤوس الأموال تذهب للاستثمار بالقطاعات الإنتاجية

يسمح بزيادة حجم الإيرادات العامة لتلبية متطلبات الإنفاق

داخل المخطط التنظيمي ٢٪، على حين الأراضي خارج المخطط ١٪، وقد لحظ القانون معاملات الهبة لأصول والفروع والأزواج حيث يتم سداد نسبة ١٥٪ من النسب الواردة آنفاً.

كما أن القانون عدل من الضرائب المفروضة على عقود الإيجار، والتي تعتبر هي الأخرى مورداً مهماً للخزينة، وفي الوقت نفسه بآلية للتهرب الضريبي من خلال اتفاق طرفي العملية بعدم ذكر القيمة الحقيقية للإيجار في العقود، وهي التي تستوفي على أساسها الضريبة هي قيم قديمة تعود لثمانينيات وتسعينيات القرن الماضي، ومن المعلوم أن هذا القطاع تعرض لموجات تضخم كبيرة خلال الفترة ٢٠٠٠-٢٠١٠، ومن ثم وخلال فترة الحرب على سورية وانخفاض سعر صرف الليرة السورية للمنتالي الأمر الذي جعل من تكاليف البناء والإكساء تتصاعد بالوتيرة نفسها تقريباً، نظراً لكون نحو ٨٠٪ من الأبنية على الهيكل و٢٠٪ من مواد الإكساء هي مواد مستوردة.

وهذا فرض ارتفاعاً دراماتيكياً خلال سنوات الحرب لغاية اليوم، ما جعل أسعار العقارات في سورية الثامنة عالمياً في العام ٢٠٢٠ حسب مؤسسة كوشمان المتخصصة في العقارات.

وبالتالي فالحصيلة الضريبية وفق القانون السابق هي حصيلة ضعيفة بطبيعتها الحال، بينما الأمر الثاني يعود لعدم التوازن بين الإيرادات الضريبية من هذا القطاع مقارنة بالنشاط التجاري حيث يعتبر العقار في سورية وسيلة استثمارية للكثيرين لاعتماد الفرض الاستثمارية منذ زمن، ما يعني أن حركة القطاع العقاري يبعاً وشراء واملاكاً هي حركة مستمرة وتتمثل حجماً مهماً، فيما تعتبر الإيرادات الضريبية المتأتية منه ضعيفة جداً.

وبناء عليه، يعتبر تحديد الضريبة على البيوع العقارية بنسبة من القيمة الرائجة عاملاً مهماً لرفع الخزينة العامة بإيرادات مضافة، ما يعني زيادة في حجم الإيرادات العامة لتلبية متطلبات الإنفاق العام في موازاة العام ٢٠٢١ والبالغة ٥٠٠٠ مليار ليرة.

فعلی سبيل المثال: تخضع عملية بيع عقار سكني قيمته الرائجة ١٠٠ مليون ليرة لنسبة ضريبة ١٪ من قيمة العقار، أي تبلغ الضريبة مليون ليرة، وتختلف النسب حسب طبيعة العقار، فالعقار يخضع لضريبة ٣٪، أما الأراضي