ارتفعت أسعار العقارات وارتفع الطلب عليها

مع استقرار سعر الصرف.. ظن الحديد انخفض بنسبة تقرب من ٢٥ بالمئة

رامز محفوظ

أكد الخبير في الاقتصاد الهندسي الدكتور محمد الجلالي أن أسعار مواد البناء ارتفعت مع ارتفاع سعر الصرف ووصوله لأكثر من ٤ آلاف ليرة منذ نحو أسبوعين، حيث وصل سعر طن الحديد لأكثر من ٤ ملايين ليرة ووصل المتر المكعب الواحد من البيتون المجبول لحدود ١٧٠ ألف ليرة. وفي تصريح لـ«الوطن» بيّن أن سعر طن الحديد انخفض اليوم مع انخفاض سعر الصرف بنسبة تقرب ٢٥ من بالمئة ووصل لحدود ٣,١ ملايين ليرة في حين أن المتر المكعب من البيتون المجبول انخفض بنسبة تجاوزت ١٠ بالمئة ووصل لحدود ١٥٥ ألف ليرة.

وأشار إلى أن البيتون الجاهز الذي يتألف من إسمنت وحصويات وماء وأجور الجبالات وأجور الضخ ارتفع منذ شهر كانون الأول من العام الماضي وحتى تاريخه بحدود ٥٥ بالمئة إذ كان سعر المتر المربع في كانون الأول من العام الماضي ١٠٠ ألف ليرة، أما اليوم فيتراوح بين ١٥٠ و١٥٥ ألف ليرة.

ونوه بأن الإسمنت يعتبر منتجاً محلياً إلى حد كبير لذا فإن انخفاض سعره مع انخفاض سعر الصرف يحتاج لوقت بمعنى أن مرونته السعرية أقل من غيره من مواد البناء، في حين أن الحديد سعره عالمي ويتأثر بتغيرات سعر الصرف بسرعة.

«الجلالي لـ«الوطن»: حركة البناء انخفضت منذ نحو ٥ أشهر لارتفاع التكاليف

وعن حركة بناء العقارات أوضح الجلالي أن الحركة انخفضت منذ نحو ٥ أشهر عندما بدأ سعر الصرف يرتفع وذلك نتيجة ارتفاع تكاليف البناء.

وأشار إلى أن مقاولي البناء يعملون بوتيرة ضعيفة حالياً وعندهم حالة تخوف من التذبذب الحاصل في سعر الصرف ومن دفع تكاليف مرتفعة وزائدة عند البناء ومن ثم ينخفض سعر الصرف.

ولفت إلى أنه منذ نحو سنة ونصف السنة مع أول قفزة حينها لسعر الصرف لم ترتفع أسعار العقارات بالمعدل نفسه الذي ارتفع فيه سعر الصرف، مبيناً بأنه منذ ستة أشهر بدأت أسعار العقارات بالارتفاع وأصبح عليها طلب إضافي وارتفعت تكاليف البناء.

وبيّن أن حركة بيع وشراء العقارات منذ نحو شهر انخفضت، منوهاً إلى أنه في حالة عدم الاستقرار يميل الناس إلى التريث والبائع والشاري ينتظران حالة الاستقرار.

وأوضح أن أسعار العقارات ارتفعت بنسبة تقرب من ١٥ بالمئة منذ نحو شهر ولم ترتفع بنفس نسبة ارتفاع سعر الصرف، منوهاً إلى أنه في حال ارتفاع سعر الصرف بنسبة ٣٠ بالمئة على سبيل المثال فإن أسعار العقارات لا ترتفع بهذه النسبة فوراً إنما ترتفع بنسبة أقل قد تكون ١٠ بالمئة أو ١٥ بالمئة لكن مع مرور الزمن تعود أسعار العقارات لتواكب ارتفاع سعر الصرف.

وأشار إلى أن المكونات التي تدخل في عملية البناء معظمها تتأثر بسعر الصرف وخصوصاً الحديد الذي يعتبر سعره عالمياً، مبيناً بأن ٩٠ بالمئة من مواد إكساء العقارات يتم استيرادها بالقطع الأجنبي، في حين أن الحديد يشكل ٦٠ بالمئة من تكلفة البناء بالنسبة للعقار المبني على الهيكل والنسبة المتبقية كذلك لها علاقة بسعر الصرف.

ولفت إلى أن أسعار البحص والرمل تتأثر بموضوع النقل والكسارات التي تستخدم المازوت وبالتالي فإن ارتفاع أجور النقل بشكل كبير حالياً ونذرة مادة المازوت أديا إلى ارتفاع أسعار العقارات.

وأكد الجلالي أن انخفاض أسعار العقارات يتم من خلال زيادة العرض وعندما يتم بناء وحدات سكنية جديدة تصبح هناك خيارات أكبر للمواطن لشراء العقارات وهذا الأمر من الممكن أن يؤدي إلى انخفاض أسعار العقارات، منوهاً إلى أن السبب الرئيسي لارتفاع أسعار العقارات هو انخفاض الإنتاج والبناء خاصة في المناطق المنظمة.

انتقال الملكيات بالإرث لا يخضع لقانون البيوع العقارية

الهبة بين الأزواج والأصول والفروع ضريبتها ١٥ بالمئة من معدل الضريبة المستحقة

عبد الهادي شباط

أوضح عضو مجلس الشعب الدكتور محمد خير العكام أن انتقال الملكيات بالإرث لا يخضع لقانون البيوع العقارية لأنه ليس عملية بيع وإنما يطبق عليه رسم انتقال الملكية بسبب الوفاة (التركات) حسب المرسوم رقم ٥٦ لعام ٢٠٠٤.

بينما بيّن العكام حول الهبة أن القانون حدد معدلات ضريبة البيوع على العقارات التي تؤول هبة حسب المشروع بمعدل /١٥/ بالمئة من المعدلات المنصوص عليها في القانون إذا كانت للأصول والفروع والأزواج فيما تعامل باقي معاملات الهبات معاملة البيوع العقارية باستثناء الوصية الواجبة التي تعامل معاملة الهبة وفقاً أحكام هذا القانون.

وعن الضريبة على الإيجارات السكنية وخاصة أنه في المحصلة سيتم تحميل الضريبة للمستأجر كونه الحلقة الأضعف في عقد الإيجار ومعظم المستأجرين لا ينقصهم مثل هذه الضريبة، بيّن العكام أن الكثير من اللجان التي ناقشت قانون البيوع العقارية خاصة تحت قبة مجلس الشعب كانت منحازة للمواطن لكن لابد من مراعاة حق الدولة في تحقيق إيرادات للخزينة العامة تمكنها من إقرار الموازنات التقديرية والمشروعات التي تؤمن الخدمات للمواطنين، معتبراً أن قيمة ضريبة الإيجار في قانون البيوع العقارية والمحددة بنحو ٣ بالعشرة آلاف لا تمثل عبئاً في عقد الإيجار ومثال ذلك بيت في ضاحية قدسيا قيمته نحو ٢٠٠ مليون ليرة سيكون معدل الفائدة عليه للإيجار السكني ٣ بالعشرة آلاف بحدود ٦٠ ألف ليرة وهو ما يمثل معدل ٥ آلاف ليرة شهرياً.

وكان قانون البيوع العقارية وفق مواده عدل من الضرائب المفروضة على عقود الإيجار، والتي تعتبر هي الأخرى مورداً مهماً للخزينة، وبالوقت نفسه باباً للتهرب الضريبي من خلال اتفاق طرفي العملية بعدم ذكر القيمة الحقيقية للإيجار في العقود هرباً من نسبة الضريبة، وبناء عليه حدد القانون نسبة ضريبة ٥ بالمئة من قيمة الإيجار السنوي، على ألا تقل عن نسبة ٣ بالعشرة آلاف من القيمة الرائجة للمنزل، أي ٠,٠٠٠٣ من قيمة المنزل البالغة ١٠٠ مليون ليرة، وهذا يعني ضريبة بقيمة ٣٠ ألف ليرة سورية، وقد ميز القانون بين إيجار العقار السكني وبين التجاري، ففي التجاري تكون الضريبة بنسبة ١٠ بالمئة من بدل الإيجار السنوي على ألا تقل عن ٦ بالعشرة آلاف من قيمة العقار التجاري.

بينما اعتبرت وزارة المالية في تصريحات لها حول قانون البيوع العقارية أن مشروع قانون البيوع العقارية يعزّز دور الدولة في تحسين المستوى المعيشي للمواطنين من خلال معالجة التهرب الضريبي في مجال بيع وشراء وتأجير العقارات، وهو ما يؤدي إلى فوات المنفعة والإيرادات على الخزينة العامة للدولة، وأن القانون القديم يعتمد على قيم مالية للعقارات موجودة لدى الدوائر المالية منذ ما قبل التسعينيات وهذا بعيد عن القيم المنطقية الرائجة للعقارات حالياً.

وأنه حسب قانون البيوع العقارية أصبح هناك لجان مركزية ورئيسة وفرعية لتحديد القيمة الرائجة للمتر المربع الواحد من العقار، ومنه فإن ضريبة البيوع العقارية أصبحت أكثر قرباً من العدالة من خلال اعتماد القيمة الرائجة عند حساب الضريبة على البيوع العقارية والحدّ ما أمكن من تدخل العامل البشري بالاعتماد على نظام المعلومات الجغرافية.

بالعشرة آلاف من القيمة الرائجة للعقار.

ويعتبر الكثير من المتابعين للعمل المالي أن الحالة الشائعة في عقود الإيجارات هي عدم التصريح بالقيمة الحقيقية للإيجار تهرباً من دفع الضريبة، حيث تسجل في أغلب العقود قيمة الإيجار بـ٥٠٠ ليرة أو ألف ليرة، ولذلك جاء القانون وحدد قيمة الضريبة على الإيجار بألا تقل عن ٣

في ضوء انعقاد اجتماع هيئتها العامة السنوي

نشاطات ومهام متعددة تتصدى لها غرفة الملاحة البحرية السورية العام الماضي وخطتها طموحة للعام الحالي

طرطوس: هيثم يحيى محمد

عقدت الهيئة العامة لغرفة الملاحة البحرية السورية اجتماعها السنوي يوم الأربعاء الواقع بتاريخ ٢٠٢١/٣/٣١ برئاسة السيد ناصر سليمان رئيس الغرفة وبحضور السيد محمد عمار كمال الدين معاون وزير النقل ممثلاً عن وزارة النقل والمديرين العامين لشركات النقل البحري ومجلس إدارة الغرفة، ويتضمن جدول أعمال الاجتماع:

أ – عرض تقرير نشاط الغرفة لعام ٢٠٢٠ والتصديق على قرارات مجلس الإدارة.

ب– إقرار الموازنة التقديرية السنوية لعام ٢٠٢١.

جـ – التصديق على الميزانية العمومية والحسابات الختامية وتقرير المحاسب القانوني للغرفة وإبراء ذمة رئيس المجلس وأعضائه عن السنة المالية لعام ٢٠٢٠.

د– إقرار الموازنة التقديرية السنوية لصندوق معونة الوفاة لعام ٢٠٢١.

هـ – التصديق على الميزانية العمومية والحسابات الختامية وتقرير المحاسب القانوني لصندوق معونة الوفاة وإبراء ذمة رئيس المجلس وأعضائه عن السنة المالية الخاصة بالصندوق لعام ٢٠٢٠.

و– تعيين مراقب الحسابات وتحديد أتعابه.

ز– إقرار خطط عمل الغرفة:

وفيما يلي أهم ما تضمنه تقرير مجلس الإدارة المقدم للاجتماع:

اللقاءات والاجتماعات خلال عام ٢٠٢٠

رغم الإجراءات الاحترازية المتخذة من الفريق الحكومي خلال عام ٢٠٢٠ لمنع انتشار فيروس كورونا فقد تمكنت الغرفة من تنفيذ الأعمال والنشاطات التالية:

١–اجتماع الهيئة العامة بدورتها العادية الرابعة عشرة لعام ٢٠٢٠.

عقدت الهيئة العامة لغرفة الملاحة البحرية السورية دورتها العادية الرابعة عشرة لعام ٢٠٢٠ في مقر فرع الغرفة بطرطوس – قاعة الندوات بتاريخ: ٢٠٢٠/٣/٣، بحضور ممثلين عن وزارة النقل وأعضاء الهيئة العامة وأعضاء مجلس الإدارة، تم خلال الاجتماع استعراض جدول الأعمال المتضمن العرض التقديمي الخاص بنشاط الغرفة لعام ٢٠١٩ وتم التصديق على قرارات مجلس الإدارة وإقرار الموازنة التقديرية السنوية لعام ٢٠٢٠ والموازنة التقديرية السنوية لصندوق معونة الوفاة لعام ٢٠٢٠ والتصديق على الميزانية العمومية والحسابات الختامية وتقرير المحاسب القانوني للغرفة وإبراء ذمة رئيس المجلس وأعضائه عن السنة المالية ٢٠١٩ وعن السنة المالية ٢٠١٩ الخاصة بصندوق معونة الوفاة، وكما تم تعيين مراقب الحسابات وتحديد أتعابه، وإقرار خطة عمل الغرفة لعام ٢٠٢٠ وتصديق الهيئة العامة على اقتراح مجلس إدارة الغرفة المتضمن تعديل مبلغ الإعانة الخاص بصندوق معونة الوفاة بالإضافة إلى رسم الاشتراك السنوي في الصندوق.

٢– اجتماع الغرفة مع «مركز آرفاد البحري للتحكيم التجاري المحلي».

عقدت الغرفة اجتماعاً مع المعنيين في «مركز آرفاد البحري للتحكيم التجاري المحلي» بغية إيجاد آلية قانونية للتنسيق بين الطرفين واتفاق مبدئي حول القضايا التي تخص عمل المركز على اعتباره مركز تحكيم بحري خاص ومستقل متخصص بفض جميع المنازعات والقضايا البحرية وكون قانون إحداث الغرفة ونظامها الداخلي ينصان على قيامها بالتحكيم الاتفاقي في القضايا المتعلقة باختصاصاتها، إضافة إلى وجود عدد من الأهداف التي يشترك بها النظام الداخلي للمركز مع أهداف غرفة الملاحة البحرية المحددة بقانون إحداثها. وذلك في مقر فرع الغرفة بطرطوس بتاريخ ٢٠٢٠/٢/١٨.

٣–اجتماع بخصوص الإجراءات الاحترازية للحد من انتشار فيروس كورونا «كوفيد–١٩».

شاركت الغرفة في الاجتماع المشترك الذي ضم ممثلين عن جميع الجهات المعنية بموضوع تعميم وزارة النقل بغية تطبيق الإجراءات الكاملة لتعقيم جميع وسائل النقل القادمة عبر المنافذ الحدودية من جميع البلدان من دون استثناء (طائرات – سفن – شاحنات..) للحد من انتشار فيروس كورونا «كوفيد–١٩» والذي انعقد في المديرية العامة للموانئ وذلك بتاريخ: ٢٠٢٠/٣/١٥.

٤–اجتماع برئاسة السيد وزير النقل م. زهير خزيّم مع مجلس إدارة الغرفة.

جرى لقاء مشترك برئاسة السيد وزير النقل م. زهير خزيّم مع أعضاء مجلس الإدارة في مقر غرفة الملاحة البحرية فرع طرطوس بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/٢٤ تناول اللقاء أهمية عمل المنظمات والنقابات في التنسيق وتبادل أطراف الحوار لما فيه من دعم وتحصيل لحقوق العمال وخاصة البحّارة، وتطوير لقطاع النقل البحري، وعمل الوكلاء، والتطلع للعمل بآفاق متكاملة الأدوار لدعم هذا القطاع الحيوي الهام. وجرى خلال اللقاء بحث أهمية إيجاد مركز لفحوص per في محافظة طرطوس خدمةً للمحافظة وتلبية لحاجة البحّارة.

مشاركات غرفة الملاحة البحرية السورية بعضوية اللجان المشكلة والمشتركة وورشات العمل خلال عام ٢٠٢٠.

وزارة المالية

١– تشارك الغرفة في عضوية لجان الإشراف والتنسيق على المنفذ الحدودي البحري الأسبوعية المشكلة بالمرسوم التشريعي رقم /٢٠/ لعام ٢٠٠٦ لدى كل من:

- الشركة العامة لمرفأ طرطوس.
- الشركة العامة لمرفأ اللاذقية.

٢– تشارك الغرفة في عضوية مجلس إدارة المؤسسة العامة للتدريب والتأهيل البحري بقرار وزارة النقل المعدل رقم /٢٣١٦/ بتاريخ ٢٠١٤/٨/٢٥ من العاملين وغير العاملين والتي تعقد في المؤسسة العامة للتدريب والتأهيل البحري باللاذقية.

٣– تشارك الغرفة في عضوية اللجان المشكلة بقرار رئاسة مجلس الوزراء رقم /٨٥٣/ لعام٢٠١٢ التي تعقد في الشركة العامة لمرفأ طرطوس:

- اللجنة الإدارية في شركة مرفأ طرطوس.
- المجلس الإنتاجي في شركة مرفأ طرطوس.
- اللجنة الإدارية المشتركة بين مرفأي اللاذقية وطرطوس.

٤– تشارك الغرفة في عضوية اللجنة الدائمة لشانويات النقل البحري لمتابعة تطويرها على مختلف الصعد، قامت الغرفة خلال عام ٢٠٢٠ بتقديم /٦٠/ مقعداً دراسياً أنموذجياً واستمراراً لنهج الغرفة في دعم وتطوير التعليم المهني البحري وعملاً بتوجيهات السيد وزير النقل، تتابع الغرفة تقديمها جميع المستلزمات والتجهيزات وأعمال التأهيل والصيانة لثانوية النقل البحري بطرطوس وينكر منها تأهيل الطابق في مبنى الثانوية والذي تم تخصيصه لزيادة القدرة الاستيعابية تماشياً مع الطلب الكبير على التسجيل في المحافظة.

٥– تشارك الغرفة في عضوية اللجنة المشكلة بقرار من وزارة النقل والخاصة بتعديل التعليمات الناظمة لتعامل مكاتب النقل البحري والوكلاء البحريين بالقطع الأجنبي بما يتوافق مع القوانين والأنظمة النافذة، والتي عقدت اجتماعاتها المتعددة في مصرف سورية المركزي.

قضايا طرحها الأعضاء

وخلال اجتماع الهيئة العامة لهذا العام طرح بعض الحضور من أعضاء الهيئة عدة قضايا أبرزها:

- مساواة الوكالات البحرية مع وكالة (شيبكو) لجهة مسؤولية الوكيل تجاه المرافئ بعد مغادرة السفن والسماح بأن يكون تسديد رسوم الترخيص والتجديد في طرطوس أو اللاذقية وليس دمشق.
- تطوير البيئة التشريعية لقطاع النقل البحري.
- عدم فرض أي رسوم بحرية في المرافئ خلافاً للقانون.
- تطبيق التعليمات فيما يتعلق بحيازة الدولار والتعامل به وفق القانون ومنع أي إساءات في التطبيق.
- رفع رسوم تعرفة الوكلاء البحريين والسماح بتسديد الرسوم المحددة للغرفة بالقطع الأجنبي بالدولار أو اليورو.
- تطبيق النظام الداخلي بحق أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء الهيئة العامة في حال تغيبهم عن الاجتماعات بما في ذلك الفصل.
- تسريع عمليات تطوير مرفأ طرطوس وتوسيعه.

ردود

أجاب السيد عمار كمال الدين معاون وزير النقل عن التساؤلات والقضايا المطروحة وطالب بتفعيل القوانين النافذة لاسيما لجهة إحداث غرف التحكيم البحري لحل النزاعات البحرية بسرعة وأيضاً لجهة تطبيق القانون والنظام الداخلي بحق المتغيبين عن حضور الاجتماعات بما في ذلك فصلهم وأكد على تنشيط عمل الغرفة ورفع كل ما تراه مناسباً للوزارة من أجل اتخاذ القرارات اللازمة لصالح قطاع النقل البحري.

خطة عمل الغرفة للعام الحالي

- وضع برامج تدريبية بالتعاون مع المؤسسة العامة للتدريب والتأهيل لأعضاء الغرفة وموظفي القطاع العام العاملين في مجال النقل البحري.
- المشاركة بالندوات والمؤتمرات الملاحية دولياً ومحلياً والمساهمة في تنظيمها.
- مشاركة غرفة الملاحة البحرية السورية بعضوية اللجان المشكلة والمشتركة.
- توقيع مذكرات تفاهم وتعاون مع غرف الملاحة العربية والدولية.
- إيجاد البنية التحتية في مقر الغرفة لزوم تسديد الوكلاء البحريين رسوم الترخيص والتجديد من خلال الغرفة.