ارتفاع غير مسبوق ببدلات إيجارات المنازل.. وهل يؤثر قانون البيوع العقارية عليها؟

ونوس: الضريبة أقل مما يتقاضاه سمسار العقارات ولا تسوغ رفع الإيجار

علوش لـ«الوطن»: تخفيض الإيجارات يحل بزيادة العرض عبر المشاريع الحكومية السكنية

محمد راكان مصطفى

شهدت إيجارات العقارات سواء السكني منها أم التجاري ارتفاعاً غير مسبوق وغير مقبول، وتجاوزت أجرة المنزل الصغير (غرفة وصالون) في الأحياء الشعبية والضواحي أكثر من ثمانين ألف ليرة، وتم تحديد أجور بعض المكاتب في المناطق الفارهة بدمشق وفق اتفاقات سرية، خشية من المحاسبة بجرم التعامل بغير الليرة السورية بالدولار الأميركي بحيث يضمن المؤجر الحفاظ على مكاسبه في حال عدم استقرار سعر الصرف. اللافت كان أنه ومع كل هذه الارتفاعات ما تزال بدلات الإيجار الموثقة في أغلب العقود المنظمة لدى الوحدات الإدارية تحصى ببضعة آلاف من الليرات بغض النظر عن مكان العقار، بهدف التهرب من دفع الرسوم المترتبة على العقد.

قانون الضريبة على البيوع العقارية الصادر مؤخراً عالج في بعض مواده هذا الخلل الذي كان يتسبب بفوات عائدات كبيرة على خزينة الدولة نتيجة التهرب من تسجيل القيم الحقيقية للإيجارات، وهذا واجب على الحكومة معالجته، وخاصة أن الهدف الرئيس من زيادة العائدات الضريبية بحسب وزارة المالية تحسين الوضع المعيشي للمواطن، ولكن ما يخشى هو أن يقوم أصحاب العقارات بتحميل المستأجر قيمة هذا الرسم أو زيادته على قيمة الإيجار ليتحول إلى عبء إضافي على عاتق المواطنين من ذوي الدخل المحدود.

مدير عام هيئة الضرائب والرسوم منذر ونوس أكد لـ«الوطن» أن من أبرز أهداف قانون الضريبة على البيوع العقارية الحدّ من ظاهرة القيم غير المصرح عنها أو المصرح عنها بأقل من الواقع، وذلك بهدف زيادة العدالة الضريبية بين المكلفين.

وأوضح أنه فيما يخص العقارات السكنية فإن معدل الضريبة ٥ بالمئة من بدل الإيجار السنوي المصرح عنه في العقد، بمعنى أنه في حال كانت أجرة المنزل ١٠٠ ألف ليرة سورية شهرياً، فالضريبة على الإيجار هي ٥ آلاف ليرة فقط شهرياً تحصل بشكل سنوي، يتحملها المؤجر لكون القانون ألزمه بدفع الضريبة عند تأجير العقار والحصول منه على الإيراد.

وعن إمكانية أن تسهم الضريبة برفع قيم الإيجارات كما يتم تداوله عبر وسائل التواصل الاجتماعي، استبعد ونوس ذلك، نظراً لأن قيمتها متدنية، كنسبة مئوية من بدل الإيجار، وهي أقل مما يتقاضاه سمسار العقارات عند التوسط لتأجير أي عقار، حيث يتقاضى أجرة شهر كامل.

وقال: وبالتحديد أكثر، بيّن القانون أن الضريبة على الإيجار يجب ألا تقل عن ٣ بالعشرة آلاف من القيمة الرائجة للعقار المؤجر، فمثلاً إذا كانت القيمة الرائجة لعقار في إحدى المناطق الأكثر تنظيماً في محافظة دمشق ٥٠٠ مليون ليرة سورية، مع التنويه بأنه قيمته في السوق أعلى، فإن الضريبة عند تأجيره يجب ألا تقل عن ١٥٠ ألف ليرة سنوياً، علماً بأن بدل الإيجار لهكذا عقار يكون بالواقع بملايين الليرات السورية سنوياً، مع التشديد على أن قيمة الضريبة لا تسوغ رفع بدل الإيجار، لأنها ضريبة على المبلغ الذي يحصل عليه المؤجر حصراً، وهي من أقل المعدلات الضريبية في هذا السياق.

> مدير هيئة الضرائب: عقود الإعارة لغير الأصول والفروع والأزواج تعامل معاملة عقود الإيجار

وأوضح ونوس أن القيمة الرائجة للعقارات السكنية تزداد بنسبة ٢٥ بالمئة في حال تأجيره مفروشاً.

وبيّن ونوس أن الهدف الأساسي من القانون هو العدالة الضريبية، أما تحديد الإيراد المتوقع، فهذا أمر مرتبط بعمليات البيع التي تتم على الواقع وتوثرها، ومن المتوقع أن تكون جيدة، لإعادة ضخ هذه الإيرادات في قنوات الإنفاق العام في الموازنة العامة للدولة بهدف تحسين الواقع المعيشي للمواطنين.

وشدد على ضرورة الالتزام بالتصريح عن عقود الإيجار خلال ٣٠ ثلاثين يوماً من تاريخ بدء التأجير، والالتزام بتسديد الضريبة المترتبة عليه بتاريخ تقديم العقد للدوائر المالية، وفي الوحدة الإدارية.

عقوبة المخالفين

وبيّن أن المخالفين يغرمون بغرامة مقدارها ١٠ بالمئة عشرة بالمئة من الضريبة المترتبة عليهم.

ونوّه بأنه وعند اكتشاف العاملين في مجال الاستعلام ومكافحة التهرب الضريبي عقوداً غير مسجلة، أو اكتشافهم أن قيمة بدل الإيجار الفعلي مغايرة لما ورد في العقد المسجل لدى الوحدة الإدارية أو الدائرة المالية، فسوف تطبق أحكام القانون رقم ٢٥ لعام ٢٠٠٣ وتعديلاته الخاص بالاستعلام والتهرب الضريبي.

تشبيك إلكتروني

ولفت ونوس إلى أنه يتم حالياً التحضير لبدء تنفيذ القانون، حيث يتم التواصل مع الجهات المعنية المشاركة في التنفيذ، فمثلاً، فيما يخص عقود الإيجار، يتطلب الأمر التشبيك الالكتروني مع أكثر من ١٤٠٠ وحدة إدارية لتسجيل العقود، عبر البرنامج الخاص بالضريبة على البيوع العقارية في الهيئة العامة للضرائب والرسوم.

ونوس أوضح أن عقود الإعارة لغير الأصول والفروع والأزواج تعامل معاملة عقود الإيجار.

ارتفاع الإيجارات

وحول ارتفاع أسعار بدلات الإيجارات في محافظة دمشق بين مدير مراكز خدمة المواطن بدمشق لؤي علوش لـ«الوطن» أن القانون ٢٠ لعام ٢٠١٥ وتعليماته التنفيذية يقوم على مبدأ العقد بالتراضي، أي إن العقد شريعة المتعاقدين فهو لا يتدخل ببدل الإيجار أو مدته إلا إذا كان طالب التوثيق وكيلاً فيكون الحد الأعلى لمدة الإيجار ٣ سنوات أو مدة سنة واحدة ضمن مناطق المخالفات، مضيفاً: وجاء هذا القانون لحماية الطرفين المتعاقدين صاحب العقار لحماية ملكيته الخاصة وضمان عودة العقار في الوقت المحدد للعقد والمؤجر لضمان وجوده داخل القترة المحددة في العقد من دون زيادة في البدل المتفق عليه.

وبرأيه الشخصي فإن ارتفاع أسعار بدلات الإيجار خاضعة لمبدأ العرض والطلب فبوجود عرض كبير للعقارات المعدة للإيجار وقلة الطلب للإيجار ستنخفض الأسعار بشكل رتيب، وقال: أما زيادة العرض فهي تتم عبر زيادة المشاريع الإسكانية التي تقوم بها الدولة جاهدة (مشاريع مؤسسة الإسكان- السكن الشبابي..)، مضيفاً: كما يقل الطلب من خلال عودة المواطنين المهجرين وإعادة تأهيل المناطق التي دمرها الإرهاب، والإسراع في تنفيذ السكن البديل الأمر الذي تسعى إليه المحافظة والحكومة جاهدة لإنجازه.

وحول تهرب المؤجرين من تدوين المبلغ الحقيقي على العقد قال علوش: بعد صدور القانون ١٥ لعام ٢٠٢١ نحن بانتظار التعليمات التنفيذية لهذا القانون بشأن الحد الأدنى والضريبة المالية وبدل الإيجار ضمن العقد.

ودعا علوش المواطنين لذكر قيمة الإيجار الحقيقية لأنها ضمان للطرفين، وخاصة إذا كانت طريقة الدفع شهرية أو ربعية أو غير ذلك.

علوش أشار إلى أن عدد مراكز خدمة المواطن في دمشق يبلغ ١٥ مركزاً، لافتاً إلى أنه منذ بداية العام بلغ عدد عقود الإيجار المنظمة حتى ٢٨ آذار ٧٨١٠ عقود بقيمة وصلت لنحو ٢٣,٨ مليون ليرة سورية.

وحول وجود عقود منظمة لدى مراكز الخدمة بغير الليرة السورية أكد علوش أن بدل الإيجار يوثق حصراً بالليرة السورية، أما عن الرسوم المحددة على عقد الإيجار فهي حسب التعليمات التنفيذية الخاصة بالقانون ٢٠ لعام ٢٠١٥ محددة بنسبة التسجيل ١ بالمئة من قيمة بدل الإيجار الشهري مضروباً بعدد الأشهر المحددة على العقد مضافاً إليه الرسوم المالية المحددة.

عقود خارج المركز

وأشار علوش إلى وجود خدمة توثيق عقود إيجار خارج مراكز خدمة المواطن تقدم لجهات القطاع العام والمشترك، والعاملين في السلك الدبلوماسي من العرب والأجانب، والشخصيات الاعتبارية، والمعوقين جسدياً والمرضى العاجزين عن التنقل، موضحاً أن الكلف غير مباشرة على العقد داخل المركز ١٥٠٠ ليرة، على حين تبلغ على العقد خارج المركز ٦٠٠٠ ليرة سورية يضاف إليها رسم التسجيل: ١ بالمئة من بدل الإيجار × المدة بالأشهر إضافة للرسوم المالية المختلفة.

رغم الغلاء..

حركة البناء نشطة بحماة والطلب شديد على مواده!

حماة- محمد أحمد خبازي

بيّنَ أصحاب مكاتب هندسية بحماة لـ«الوطن» أن حركة البناء والتشييد نشطة هذه الفترة بحماة، ويدل على ذلك طلب مخططات هندسية لمشاريع سكنية وتجارية كثيرة بحماة ومناطقها، إضافة إلى طلبات الترخيص وتصديقها أصولاً من نقابة المهندسين والوحدات الإدارية.

فيما كشف متعهدو بناء أن الغلاء الفاحش بأسعار مواد البناء وخصوصاً الإسمنت الذي ارتفع مؤخراً، لم يؤثر سلبياً في حركة البناء، وإنما شهدت هذه الحركة تنامياً كبيراً.

وأوضح بعضهم أن تجارة العقارات أربح تجارة وأسهلها، وليست محفوفة بالمخاطر كغيرها، فالعقار سعره فيه- كما قال أحدهم- وإلى ارتفاع دائم.

وبينوا أن أسعار الشقق على «العضم» فلكية ومع ذلك هناك من يشتري، فيما المكسوة يطلبها المغتربون ويدفع أشقاؤهم أو أصدقاؤهم ثمنها بكل سهولة، عبر تحويلات مالية- وهو ما أسهم برفع أسعار العقارات نوعاً ما.

من جانبه، بيّنَ المدير العام لشركة الإسمنت ومواد البناء في حماة علي جعبو، أنه خلال الربع الأول من العام الحالي، لوحظ ارتفاع كبير بنسبة مبيعات الشركة من الإسمنت والبلوك، حيث بيع ٢٩٨ ألفاً و٩٦٩طناً من الإسمنت بقيمة ٣١ مليار ليرة.

كما تم بيع نحو ١٦٠ ألف بلوكة، وكميات كبيرة من أطارية وبلاط الأرصفة، إضافة إلى الزرادة والبحص والنحاتة من استثمار المقالع المتوافرة لدى الشركة.

وبيّن مدير فرع «العمران» بحماة سامي بنكه العدس لـ«الوطن» أن المبيعات خلال الربع الأول، بلغت نحو ٦ مليارات و٨٣٠ مليون ليرة.

وعزا ذلك إلى حركة الإعمار النشطة بمختلف مناطق المحافظة، وخصوصاً في المناطق التي حررها الجيش من الإرهاب، والتي عاد إليها أهلها وأوضح أنه تم بيع نحو ٥٥ ألفاً و٢٤٧ طناً من الإسمنت المعبأ والفرط، لافتاً إلى أنه يتم توزيع الإسمنت لأصحاب رخص البناء والحرفيين وطلبات الأضرار المرسلة أصولاً من مجالس المدن والبلدات والقطاع العام ووفق فواتير نظامية.

عدم فتح سجلات مكملة لمحافظة إدلب يوقف الدعاوى العقارية

محامي عام إدلب لـ«الوطن»: حركنا الكثير من الدعاوى ضد إرهابيين بعد شكاوى من أهالٍ تضرروا من إرهابهم

محمد منار حميجو

كشف محامي عام إدلب زياد شريفي أنه وردت إلى العدلية الكثير من الشكاوى رفعها بعض أهالي إدلب ضد إرهابيين ارتكبوا بحقهم أعمالاً إرهابية، مؤكداً أنه تم تحريك الدعوى العامة بتحويلها إلى محكمة قضايا مكافحة الإرهاب أو إلى قاضي التحقيق في العدلية كل حسب اختصاصه القانوني وإذاعة البحث بحق الإرهابيين مع الحرص على أن تكون أسماؤهم واضحة تجنباً لتشابه الأسماء.

وفي تصريح لـ«الوطن» كشف شريفة أنه يتم العمل حالياً على نقل عدلية إدلب إلى مدينة خان شيخون المحررة بعد ترميم المبنى المخصص لها، مشيراً إلى أنه تم تخصيص مبنى لمحكمة خان شيخون والتي تعمل حالياً في حماة لنقلها قريباً إلى المدينة المحررة.

وأشار شريفة إلى أن محاكم عدلية إدلب وهي الصلح والبداية المدنية والاستئناف سواء كانت جزائية أم مدنية تنظر في كل الدعاوى الخاصة بأهل إدلب بعدما تم تخصيص مبنى مستقل للعدلية في حماة.

شريفة أشار إلى أن محكمة الجنايات ظلت في عدلية حماة إلا أن الدعوى قبل أن تصل إلى المحكمة يتم النظر فيها في عدلية إدلب لدى قاضي التحقيق ثم الإحالة ومن بعدها يصدر قراره إلى محكمة الجنايات في عدلية حماة للنظر بها.

وأوضح شريفة أن هناك نوعين من الدعاوى الأولى جديدة تنظر بها المحاكم مباشرة والثانية دعاوى ترميم كانت مرفوعة سابقاً وهي تعرضت للحرق أو مازالت تحت سيطرة الإرهابيين وبالتالي تتعامل معها المحاكم بعد ترميمها للنظر بها من جديد.

وأشار شريفة إلى أن حجم العمل في الدعاوى الجزائية أكثر من المدنية بعد إغلاق السجلات العقارية في المناطق خارج السجلات بموجب المرسوم التشريعي في صدر في هذا الخصوص لكي لا يتلاعب أحد في هذه السجلات، مشيراً إلى أن المرسوم أجاز في الوقت ذاته إحداث سجلات مكملة.

شريفة أكد على الضرورة الملحة حالياً لإحداث سجلات مكملة لمحافظة إدلب لأن الدعاوى العقارية متوقفة لعدم فتح سجلات مكملة، مضيفاً: نطالب بفتح هذه السجلات وهذه بعهدة ومسؤولية السجل العقاري والمصالح العقارية، مبيناً أنه بعد فتح هذه السجلات يمكن رفع دعاوى عقارية وتسجيل كل الحقوق العينية الأصلية والتبعية على السجل المكمل.

واعتبر شريفة أن فتح السجلات المكملة أصبح ضرورة اجتماعية ملحة لأهالي إدلب حيث تنشط الحركة الزراعية وكل ما يخص الفلاحين في استثمار أراضيهم وشراء الآليات الزراعية من خلال الحصول على القروض من المصارف.

ولفت شريفة إلى أنه بعد استعادة السيطرة على كل المناطق في محافظة إدلب يتم نقل هذه السجلات المكملة إلى السجلات الأصلية بعد تدقيقها.

> نقل عدلية إدلب إلى خان شيخون بعد ترميم المبنى المخصص لها

وبين شريفة إلى أنه حالياً يوجد في عدلية إدلب ٢١ قاضياً وكلهم يقومون بعملهم، مضيفاً: رغم ضيق البناء وعدم استيعابه لجميع المحاكم لكن نحاول أن نتلاءم مع الظروف حتى نؤدي الغرض بقدر الإمكان والوزارة وعدت بتذليل كل العقبات الموجودة ونحن سوف نعمل حتى تقدم أفضل الخدمات القضائية للمواطنين.

النظافة دون المستوى المطلوب بمدينة طرطوس!

عبد الله: نعاني قلة العمال والآليات والمازوت والأموال

طرطوس- هيثم يحيى محمد

مازال واقع النظافة في مدينة طرطوس دون المستوى المطلوب بكثير، فمن خلال المتابعة اليومية لهذا الواقع يمكننا القول إن سوء وضع النظافة في معظم أحياء المدينة يعود لأسباب متعددة بعضها يتعلق بقسم من الناس ومعظمها يتعلق بمجلس المدينة والجهات المعنية.

مدير النظافة في مجلس مدينة طرطوس حسام عبد الله الذي لم يمض على تسلمه مهمته سوى شهر ونصف الشهر أقر بهذا الواقع رغم تأكيده أن الأمور شهدت بعض التحسن في الفترة الأخيرة وأوضح أنه لا يوجد في المديرية سوى ٣٢٠ عاملاً وسائقاً ومراقباً، وأن الحاجة ماسة لمئة عامل على وجه السرعة، و٦ ضاغطات للقمامة و٣ قلابات وتراكس صغير و٨ جرارات وصهريج واحد رغم اتساع المدينة وكثرة المناطق التي باتت تتبع للمدينة واتساعها الأفقي، مؤكداً أن المعاناة كبيرة لجهة الوضع الفني للآليات وقلة مادة المازوت وقلة الآليات والعمال وضعف الاعتمادات المالية

ورداً على سؤال «الوطن» حول اقتراحات مجلس المدينة لتحسين واقع النظافة في كل أنحاء المدينة والمناطق التابعة لها قال مدير المدينة مظهر حسن: إنه لابد من زيادة عدد العاملين في قطاع النظافة (عمال نظافة – سائقي سيارة نظافة – مراقبين للقانون ٤٩) مشيراً إلى وجود مسابقة للمسرحين وأن المدينة طلبت تعيين ٤٢٥ عاملاً من جميع الاختصاصات بما فيها للنظافة وبتمويل من وزارة المالية لعدم تمكن المدينة من تأمين الاعتماد اللازم لهم من مواردها الذاتية.

واقترح زيادة عدد الآليات في مديرية النظافة من خلال رفدها بآليات جديدة عن طريق وزارة الإدارة المحلية والبيئة لكون الآليات الموجودة حالياً غير كافية ومعظمها يعاني من الأعطال المتكررة بسبب القدم وضغط العمل وارتفاع تكاليف الإصلاح بشكل كبير، ومنح المدينة إعانة مالية لا تقل عن ٢٥٠ مليون ليرة سورية لتأمين متطلبات ومستلزمات مديرية النظافة من عدد وأدوات ومواد تعقيم لمكافحة فايروس كورونا وكذلك إصلاح آليات النظافة وتأمين استئجار آليات داعمة لعمل النظافة في جمع وترحيل القمامة.

كما اقترح حسن مشاركة الفعاليات الاقتصادية والنقابات والغرف والاتحادات والمراقبة وضبوط المخالفات لقانون النظافة رقم ٤٩ لعام ٢٠٠٤ (مع الأخذ بعين الاعتبار النظافة وإصلاح آليات النظافة وكل ما يمكن تقديمه لدعم واقع النظافة ومساهمة المنظمات الدولية في دعم قطاع النظافة من خلال تأمين عمال نظافة ومعدات وأدوات وكذلك إصلاح آليات النظافة وأيضاً ضرورة تعاون الجمعيات والمجتمع المحلي ولجان الأحياء مع مجلس المدينة في توعية المواطنين للالتزام بمواعيد رمي القمامة ورميها في الأماكن المخصصة لها وبأحياس محكمة الإغلاق والقيام بحملات للتوعية بأهمية النظافة والتأكيد على التقيد بقانون النظافة.

وأكد مدير المدينة أهمية وضرورة تفعيل المراقبة وضبوط المخالفات لقانون النظافة رقم ٤٩ لعام ٢٠٠٤ (مع الأخذ بعين الاعتبار أن رفع قيمة المخالفات التي يتم العمل عليها حالياً سيسهم في تعزيز دور المراقبة والحد من المخالفات) وذلك من خلال زيادة عدد المراقبين المحلفين والمنتظر تعيينهم من خلال مسابقة المسرحين وأخيراً العمل على زيادة الحوافز للعمال من خلال تأمين ما أمكن من الإعانات وزيادة طبيعة العمل من تقديم مكافآت للعمال المجتهدين في عملهم.

رغم كل ما تقدمه المحافظة لهذا القطاع نأمل أن يتم تنفيذ المقترحات الواردة أعلاه لأنه لا يجوز استمرار الواقع كما هو عليه الآن أو تراجعه وخاصة أننا مقدمون على فصل الصيف والاصطياف والذي ستزيد فيه كميات القمامة وآثارها السلبية في الصحة العامة والبيئة.

مبادرات خيرية وأسواق لبيع المنتجات بأسعار مخفضة خلال رمضان

الوطن- خالد خالد

أكد محافظ القنيطرة عبد الحليم خليل استعداد المحافظة في شهر رمضان لتقديم كل التسهيلات لتنفيذ المبادرات الخيرية وإيصال المساعدات إلى مستحقيها.

وأشار خليل خلال لقائه مديري الشؤون الاجتماعية والعمل والأوقاف وغرفة تجارة وصناعة القنيطرة أهمية تقديم الدعم والمساعدة للعائلات المحتاجة خلال شهر رمضان الفضيل وضرورة تنظيم المبادرات والفعاليات المجتمعية والتنسيق لإقامة أسواق لعرض المنتجات بأسعار مخفضة عن أسعار التكلفة تشمل أرض المحافظة والتجمعات بريف دمشق، منوهاً بأن الظروف الصعبة التي يمر بها المواطنون نفرض علينا تعزيز المبادرة لمعرفة الأسر المحتاجة واستهدافها عبر وضع أسس لتقديم المساعدة وتذليل العقبات التي تعترض العمل.

وشدد على التكاتف والتنسيق لتنظيم طريقة توزيع المساعدات بالشكل الأمثل، موجهاً مديرية الشؤون الاجتماعية لمتابعة أنشطة الجمعيات والمؤسسات والمبادرات الأهلية على أرض المحافظة والتجمعات.

وأوضح مدير أوقاف القنيطرة نجدو العلي أن شهر رمضان هو شهر التكافل والتعاضد الاجتماعي، مشيراً إلى أن المحافظة تلتقي دوماً على عمل الخير بكل فعالياتها والمبادرات التي تعكس صورة التعاضد والتكافل بين أبناء المجتمع.