بمعدل كل شهر الحكومة تحصل على ٩,٢٥ مليارات ليرة من البيوع العقارية

قيم البيوع العقارية يعادل ٨٤ بالمئة من اعتمادات موازنة العام الجاري

عبد الهادي شباط

كشفت بيانات من وزارة المالية حصلت «الوطن» على نسخة منها أن عدد البيوع العقارية المسجلة في الدوائر المالية تجاوز ٣٦٢,٦ ألف عقد، وذلك منذ دخول القانون رقم ١٥ للعام ٢٠٢١ الخاص بالضريبة على البيوع العقارية حيز التنفيذ في ٣ أيار ٢٠٢١ حتى نهاية الأسبوع الماضي (٢٦ أيار)، بقيمة رائجة إجمالية لتلك البيوع قاربت ١١,٢ ألف مليار ليرة سورية، في حين بلغ عدد عقود الإيجار المسجلة في الدوائر المالية ٢١٤ ألف عقد.

وبحسب تقرير وزارة المالية الأسبوعي للبيوع العقارية، بلغ الوسطي اليومي لعدد عقود البيع المسجلة خلال الأسبوع الماضي ٢١٦٣ عقداً، بوسطي يومي للقيمة الرائجة لتلك البيوع نحو ٥٣,٣ مليار ليرة، مقابل ٨٤ عقد إيجار يسجل يومياً في الدوائر المالية بشكل وسطي.

وللتوسع أكثر في دلالات هذه الأرقام وحجم الإيراد الذي تحققه ضريبة البيوع العقارية اتصلت «الوطن» بالباحث الاقتصادي الدكتور علي محمد الذي حاول تبسيط تحليل بيانات (المالية) التي تفيد بأن إجمالي القيمة الرائجة لـ٣٦٣ ألف عقد بيع بلغت ١١,١٦٨ مليار ليرة، عبر الحساب وفق الحد الأدنى، حيث افترض أن هذه العقارات كلها خاضعة لضريبة تعادل ١ بالمئة من القيمة الرائجة (مقدار الضريبة هي ١ بالمئة للعقارات السكنية، ٣ بالمئة لغير السكنية، ٢ بالمئة للأراضي داخل التنظيم)، ١ بالمئة للأراضي خارج التنظيم)، تكون إجمالي الضريبة للبيوع المنفذة خلال عام تقريباً ١١١,٧ مليار ليرة، وهي تعادل ٠,٨ بالمئة من اعتمادات الموازنة للعام ٢٠٢٢ البالغة ١٣٣٢٥ مليار ليرة، وتعادل ١,٢ بالمئة من الإيرادات الكلية لعام ٢٠٢٢ البالغة ٩٢٠٠ مليار ليرة، وتعادل ٢,٥ بالمئة من الإيرادات الجارية البالغة ٤٤٠٠ مليار ليرة.

> ١١١ مليار ليرة تشكل ١,٢ بالمئة من الإيرادات الكلية

ولحساب الضرائب المتأتية من عقود الإيجار افترض محمد أن القيمة الرائجة لكل عقد إيجار تماثل القيمة الرائجة لكل عقد بيع (لعدم توافر بيانات القيم الرائجة لعقود الإيجار) وبالتالي فالقيمة الرائجة لـ٢١٤ ألف عقد إيجار قد تبلغ ٦٥٨٠ مليار ليرة، وكذلك سنفترضها جميعها بالحد الأدنى، وبأن الضريبة هي في حدها الأدنى البالغة ٣ بالعشرة آلاف ليرة (تخضع العقارات غير السكنية المؤجرة لضريبة ١٠ بالمئة من بدل الإيجار السنوي وألا يقل عن ٦ بالعشرة آلاف، وتخضع العقارات السكنية المؤجرة لضريبة ٥ بالمئة من بدل الإيجار السنوي وألا يقل عن ٣ بالعشرة آلاف)، بناء عليه تبلغ الضريبة على عقود الإيجار نحو ٢ مليار ليرة فقط يمكن جمعها مع ضريبة عمليات البيع فينتج أن إجمالي قيمة الضريبة لا تتعدى ١١٣,٧ مليار ليرة في حال كلها للعقارات السكنية، ويمكن بالطريقة ذاتها الاحتساب وفق افتراض أن العقارات من الشرائح السكنية وغير سكنية وأراض، مؤكداً أن هذا المبلغ كان قليلاً جداً في الماضي حيث كان يحتسب بناء على القيمة المالية للعقارات والتي كانت بآلاف الليرات السورية، والآن هذا المبلغ بلا شك يدعم الإيرادات العامة في تمويل الإنفاق العام.

واعتبر محمد أن قانون البيوع العقارية رقم ١٥ لعام ٢٠٢١ نظم الضريبة المستوفاة على العقارات في السوق العقارية ويسهم بشكل فعال في إيرادات الموازنة العامة، وحسب تقرير وزارة المالية، فإن عدد عقود عمليات البيع نحو ٣٦٢ ألف عقد، بقيمة عقارات رائجة نحو ١١,٢ ألف مليار ليرة، يعادل نحو ٨٤ بالمئة من قيمة اعتمادات موازنة ٢٠٢٢، ونسبة ١٣٢ بالمئة من اعتمادات ٢٠٢١، ولا شك أن الضريبة المستوفاة على هذه الأرقام تشكّل عائداً ضريبياً مهماً للموازنة العامة، ولكن لدى المقارنة مع الناتج المحلي الإجمالي في عام ٢٠١٩، وهو أحدث رقم إحصائي، اتضح أن القيمة الرائجة لعقود البيع المنفذة خلال ١٣ شهراً تقريباً تعادل ٩٤ بالمئة من الناتج الإجمالي لعام ٢٠١٩ البالغ حينها ١١٩٠٤ مليار ليرة.

٨ دول عربية «تأكل» من البندورة السورية

العقاد: لم يصدّر كيلو ثوم واحد وكذلك البصل حتى الآن ويجب أن يكون قرار التصدير مفتوحاً وليس محدداً بفترة معينة

هناء غانم

تفاوت ملحوظ في الأسعار تبين خلال جولة ميدانية لـ«الوطن» في الأسواق لرصد أسعار الخضر في بعض المناطق، حيث تباع بعض أنواع الخضر مثل البندورة والليمون والبازلاء والمشمش والكرز والدراق وغيرها بأسعار مرتفعة جداً في الأسواق والمحال التي يمكن أن يتحكم بها بعض المحتكرين، في حين تباع بأسعار معتدلة في مناطق أخرى، ووفقاً لواقع الأسواق تبين أن هناك انخفاضاً طفيفاً بسعر الكوسا، والفليفلة والباذنجان، في حين ارتفع سعر الفواكه، مع استمرار ارتفاع أسعار الخيار والبندورة.

وعضو لجنة تجار ومصدري الخضر والفواكه، محمد العقاد، أرجع استمرار ارتفاع أسعار البندورة في السوق السورية إلى أكثر من ٣ آلاف ليرة للكيلو، إلى التصدير مؤكداً أن هناك ٨ دول عربية تأكل من البندورة السورية هي دول الخليج والسعودية ولبنان ومن المتوقع أن تنخفض أسعار البندورة قريباً لأن البندورة البلدية لا تصدر.

وعن أسعار الثوم، أكد العقاد أنها انخفضت ولم ترتفع كما يقال، خاصة أنه كان يباع أخضر، واليوم وبعد أن أصبح يابساً من المفروض أن يكون سعره قد ارتفع بحدود ٥٠ بالمئة، مؤكداً أنه حتى تاريخه لم يصدر كيلو واحد من مادتي الثوم والبصل لعدم وجود أسواق للاستيراد، ولأن الثوم البلدي غير مرغوب به ويتم الاعتماد على الثوم الصيني، ومع ذلك يتم حالياً تخزين وتنشيف الكميات الموجودة لوضعها بالبرادات، وفي حال لم توجد أسواق له سيتم إتلافه، الأمر الذي ينعكس على المزارع الذي سيمتنع عن زراعته في الموسم القادمة لذلك على الحكومة اليوم ألا تحصر قرار السماح بالتصدير بشهرين فقط بل أن يكون مفتوحاً، خاصة أنه لدينا فائض بمحصول الثوم يفوق حاجة السوق السورية بأربعة أضعاف وكل محافظة أصبح لديها اكتفاء ذاتي حتى وصلنا إلى مرحلة الكساد وكلها خسائر للفلاح، وهذا ينطبق أيضاً على مادة البصل السوري الذي ليس له أسواق خارجية وأي قرار بالسماح بتصديره غير مجدٍ، مضيفاً إن الأسعار في السوق المحلية إلى انخفاض لأن الطلب الخارجي على الخضراوات والفواكه قليل وخجول أسوة بالأعوام السابقة نتيجة غلاء الأسعار لدينا وقلة التوريدات.

وحول أسعار الخضر والفواكه أكد العقاد أن أسعار الخضر في سوق الهال سجلت ارقاماً تختلف عن الأسواق والمحلات والمولات التي تبيع بالمفرق، فتاجر الجملة يشتري بالجملة ويبيع بأضعاف السعر.

وفي التفاصيل، تبين من خلال الجولة أن سعر كيلو البندورة ما بين ٣٠٠- ٣٥٠٠ ليرة، علماً أن سعره في سوق الهال يتراوح بين ٢٠٠٠-٢٥٠٠ ليرة والخيار بين ٥٠٠ و٢٠٠٠ ليرة، علماً أنه يباع بالجملة من ٣٠٠ إلى ١٣٠٠، والبطاطا سعرها من ٢٥٠٠-٣٠٠٠ ليرة، أما في سوق الهال فتباع بـ٢٠٠٠ ليرة والباذنجان من ٧٠٠ إلى ألف ليرة، كذلك الكوسا، التي انخفض سعرها إلى ٧٠٠ ليرة وسجل الفريز أعلى سعر له في سوق الهال ٣٠٠٠ ليرة ويباع بـ٤ آلاف، والبازلاء ٣٥٠٠- ٦٠٠٠ آلاف ليرة، ، أما الكرز فقد سجل ارتفاعاً هذا العام حيث وصل سعر الكيلوغرام من ٧ إلى ١٠ آلاف، والمشمش من ٦٠٠٠ إلى ٧٠٠٠، أما الدراق فلا سعر ثابتاً له، وأسعار الموز مرتفعة جداً.

١٨٥ بالمئة زيادة في قروض «الزراعي» خلال الربع الأول من ٢٠٢٢

مدير عام المصرف الزراعي لـ«الوطن»: المصرف جاهز لتمويل أي مشروع زراعي بشرط جدية المستثمر

الوطن

زادت حصيلة القروض التي منحها المصرف الزراعي التعاوني بنسبة ١٨٥ بالمئة، وذلك خلال الأشهر الثلاثة الأولى من العام الجاري ٢٠٢٢، حيث بلغت ٤٣,٥ مليار ليرة سورية، مقارنة بالفترة ذاتها في العام الماضي، حيث بلغت ١٥,٣ مليار ليرة.

وبلغت خطة إقراض المصرف الإجمالية للعام الجاري ٧٦٥,٤ مليار ليرة، متضمنةً ١٠٠ مليار ليرة كقروض، و٤١٠ ملايين ليرة خاصة بقروض المشروع الوطني للري الحديث، و٦٦٥ مليار ليرة كقروض تمنح بموجب أنظمة خاصة لجهات القطاع العام.

أما بالنسبة لمبيعات مستلزمات الإنتاج، فقد استمر المصرف الزراعي بدعم عجلة الاقتصاد الوطني من خلال تأمين السماد للفلاحين، حيث قاربت مبيعاته خلال الربع الأول ٢٠٢٢ نحو ٦١,٣ ألف طن أسمدة.

وفي تصريح لـ«الوطن» بين مدير عام المصرف الزراعي إبراهيم زيدان أن هناك ارتفاعاً في الطلب على القروض الزراعية خاصة بعد تعديل جدول الاحتياجات لدى «الزراعي» بناء على التكلفة الحقيقية، حيث تمت دراسة الكلف الفعلية للمشروعات الزراعية المطلوب تمويلها ثم تم منح التمويل وفق النسب التي حددها جدول الاحتياجات، مثال: تضمن جدول الاحتياجات تمويل ٧٠ بالمئة لمشروعات الطاقات المتجددة حيث يتم حساب تكلفة المشروع الفعلية من مختصين وتمويل المشروع بقرض يعادل ٧٠ بالمئة من إجمالي التكاليف، وكذلك في تمويل مشروعات تربية الأبقار يتم منح تمويل بمعدل ٦٥ بالمئة من تكلفة المشروع و٥٠ بالمئة من كلف المباني للمداجن وحظائر التربية المختلفة.

وعن دور المصرف الزراعي في تأمين مستلزمات الإنتاج بين أن المصرف مستمر في دعم النشاط الاقتصادي عبر تأمين الحاجة من الأسمدة وفق المتاح والممكن للمصرف بما يسهم في توفير المادة للفلاحين في المناطق الآمنة التي يمارس المصرف فيها نشاطه.

وأوضح زيدان أن المصرف يعمل على منح القروض منذ عودة استئنافها حسب القرارات الخاصة بذلك ووفق التعليمات التنفيذية لمنح القروض لدى فروع المصرف الزراعي مع التشدد في تطبيق ضوابط المنح والحفاظ على أموال المصرف وتوجيه القروض نحو المشروعات الإنتاجية وفق تعديلات جدول الاحتياجات الأخير الذي صدر عن المصرف الزراعي ويجري العمل به حالياً حيث أسهم تعديل جدول الاحتياجات بالتوافق أكثر مع احتياجات التمويل الفعلية للفلاحين والمستثمرين بما يسهم في الاستجابة لحالة التضخم الحاصلة وتمكين الفلاحين من الاستفادة من القرض وتأمين مستلزماتهم، وبالمحصلة تمكينهم من الإنتاج ودعم النشاط الاقتصادي وتحقيق احتياجات السوق المحلية.

وأضاف: إن معظم القروض التي يمنحها المصرف الزراعي هي قروض إنتاجية وليست هناك قروض استهلاكية لدى الزراعي وأن هناك توجيهات لدى الفروع بتبسيط إجراءات التمويل ومنح القروض للمشروعات الزراعية وأنه تتم دراسة أي طلب يقدم لفروع الزراعي ومنح القروض المطلوبة دون أي تأخير بهدف تأمين التمويل للمشروعات الزراعية ودعم الإنتاج الزراعي وخاصة المشروعات ذات الطابع الحيوي والمشروعات التي تعزز الإنتاج والنشاط الزراعي، مؤكداً أن المصرف جاهز لتمويل أي مشروع زراعي بشرط تحقق الجدية من المستثمر وسيقوم المصرف بالتمويل بالتوافق مع مراحل الإنشاء والإنتاج للمشروع بشكل مدروس وميسر بما يضمن مصلحة المستثمر والمصرف على التوازي، وأن سلة الإقراضات لدى المصرف الزراعي تتطابق مع توجهات الحكومة خاصة فيما يتعلق بدعم القطاع الزراعي وتعزيز الإنتاج.

العقاري ينهي الربط مع شركة «بيترامونيتكس» ويشغل ١٧ نقطة بيع في مالية دمشق وريفها

الوطن

كشف مدير في المصرف العقاري أن المصرف أنهى الربط بشكل تام مع شركة بيترامونيتكس، للاستفادة من كل الخدمات المقدمة عن طريق نقاط البيع العائدة لجميع البنوك العامة والخاصة المرتبطة بالشركة، وأن العقاري قام بتوزيع وتركيب نقاط البيع في فروع ومكاتب مصرف التسليف الشعبي في دمشق وحماة واللاذقية وطرطوس، وأصبح بإمكان الموظفين الموطنين رواتبهم لدى التسليف ويستلمون رواتبهم عن طريق صرافات العقاري، قبض رواتبهم من فروع التسليف الشعبي ومكاتبه دفعة واحدة، وبعملية سحب واحدة فقط، ويجري تباعاً توزيع نقاط في فروع التسليف ومكاتبه في بقية المحافظات السورية.

كما قام المصرف العقاري على تركيب وتشغيل (١٧) نقطة بيع في مديرية مالية دمشق وريف دمشق، وأصبح بإمكان المكلفين ضريبياً، تسديد مختلف رسوم وضرائب الدخل والبيوع العقارية، عن طريق نقاط البيع باستخدام البطاقات المرتبطة بحساباتهم المصرفية، ويجري تباعاً تركيب وتشغيل نقاط البيع في جميع المحافظات السورية الأخرى.

وكان العقاري أبرم مع مصرف التسليف الشعبي مذكرة تفاهم تقضي بتزويد العقاري للتسليف بـ٢٥٠ نقطة (pos) بيع لنشرها في فروع ومكاتب التسليف الشعبي لصرف رواتب ومعاشات الموطنين رواتبهم لدى مصرف التسليف الشعبي، حيث ستساهم نقاط البيع في حل مشكلة فتح حسابات جديدة لدى التسليف الشعبي وتلبية الطلبات المقدمة لدى التسليف بهذا الخصوص، حيث هناك ربط لنحو ٦٥ ألف حساب لدى التسليف الشعبي على صرافات العقاري، ونشر نقاط البيع لدى فروع التسليف الشعبي سيخفف الضغط الشديد على صرافات العقاري خاصة أن لدى التسليف نحو ٦٨ فرعاً في مختلف المحافظات.

وتأتي هذه المذكرة من التفاهم بين العقاري والتسليف الشعبي ضمن حزمة من الإجراءات لزيادة تفعيل عمليات الربط والتعاون الإلكتروني بين المصارف، حيث تقدم هذه الخدمة لحاملي بطاقات المصرف قنوات جديدة لاستخدام البطاقات المصرفية من خلالها في إطار التوجه الحكومي لنشر خدمات الدفع الإلكتروني واستخدام الحسابات المصرفية لإجراء العمليات المصرفية لأكبر عدد ممكن من المواطنين، حيث يقدم المصرف التجاري السوري أكبر قاعدة من المتعاملين حاملي البطاقات المصرفية والبالغ ٦٥٠ ألف بطاقة، ما يسهم في رفد منظومة الدفع الإلكتروني في سورية بأكبر عدد ممكن من المتعاملين.

فوق الطاولة

د. سعد بساطة

ساعة بقرب الحبيب!

عندما نتساءل عن الفرق الأساسي بين المواطن العربي والغربي؛ تصلنا إجابات من قبيل: التنظيم؛ الانصياع للقانون؛ الدقة.. الخ ولكن بالنسبة لي فالأهم هو: احترام الوقت!

نحن نبالغ بشراء الساعات الثمينة؛ ولكننا لا نلقي بالاً لما تعلنه علينا عقاربها.

أرخص سلعة حسب ثقافتنا هي: الزمن. ولطالما سمعنا عبارات تخدش الأسماع – ولم نعرها اهتماماً – من قبيل ((جلسنا على القهوة «نقتل» ساعتين من الوقت))!

في تعليق اقتصادي ومقارنة بين المؤسسات؛ نتج أن أعلاها تنافسية ليس الأكبر ولا الأغنى؛ بل الأرشق (أي الأسرع في الامتثال بسرعة وديناميكية لتغيرات العصر).

يؤكد الكل أن احترام مواعيد التعاقدات والتسليم هي أهم العناصر برأسمال الشركات الناجحة وتجعل لها اسماً في السوق؛ لأن أصحاب الرساميل حينما يفكرون في المشاريع الكبيرة يهمهم في المقام الأول احترام مواعيد التسليم لأنهم مرتبطون مع مستثمرين بجدول مواعيد. وعدم الالتزام به يؤثر سلباً على استثمارات ومستقبل الشركة بجانب تعرض المقاول لغرامات التأخير المنصوص عليها في العقد.

إنّ من لا يحترم مواعيده يوصف بعدم المبالاة مستنزفاً أوقات غيره في انتظاره، وهي ظاهرة مدمرة ارتبطت بالشعوب العربية رغم أن تعاليم ديننا تحث على احترام المواعيد والمواثيق والعهود فيما نجد الغرب يقدس الموعد ويحترم الزمن.

نأسف على الزمن المهدور من شعوبنا بالمماطلة وعدم احترام المواعيد وضياع أوقات الفراغ في ممارسات لا مجدية، ويسرد بعضنا مواقف اضطر فيها لإنهاء علاقة مع صديق بسبب عدم احترام المواعيد.

قد يكون عدم الإيفاء بالمواعيد والحضور في الموعد المحدد سببه ببعض الأحيان صعوبات قاهرة في الطريق أو ظرف طارئ لكن السائد في مجتمعاتنا هو عدم احترام المواعيد غير مدركين أهمية الوقت في تطور الشعوب؛ وهذا الإهمال هو الذي يجعل عدم احترام المواعيد سمة من سماتنا وداء يصعب الاستشفاء منه! متى يصبح الالتزام بالمواعيد سلوكاً أخلاقياً بعيداً عن سياسة العقاب وهو الأمر الذي يسود في المجتمعات الغربية حيث لا توجد لديهم عقوبات للتأخير أو عدم احترام المواعيد والالتزام بها لأن الرادع الأخلاقي وحده يكفي لتجنب هذا السلوك.

قام أحد الخبراء الاقتصاديين بوضع افتراضية كشفت عن حقائق مروعة وخسائر جمة تصيب الاقتصاد من وراء ١٠ دقائق تأخير فقط وذلك مفترضاً أن عدد سكان الدولة خمسة وعشرون مليون نسمة إذا تأخر كل منهم ١٠ دقائق، هذا يعني تأخيراً يساوي خمسة قرون من العمل.

هاكم قصة واقعية: من أغلى الصور على الإطلاق الصورة الجماعية لجميع موظفي شركة فورد للسيارات، كلفت الشركة تسعة ملايين دولار لالتقاطها بسبب توقف التصنيع في مصنع الشركة حيث تم جمع جميع العمال وتوقف العمل وأجور العمال لإتمام الصورة في ذلك اليوم من عام ١٩١٣. فالوقت الذي أخذوه في تصويرها كلفهم مبلغاً كبيراً لأن الأجور تدفع بالساعة وفي هذا الوقت لم يعملوا وتوقف العمل حينها.

بحث أحد الأصدقاء – كثيري الغلبة – عن المقابل الإنجليزي لجملة عدم احترام المواعيد فلم يجدها بل وجد مفردات مثل تنظيم الوقت، وإدارة الوقت وهذا الأمر يوضح أن اللغة تؤثر في المقبول والمرفوض اجتماعياً.. وتوضح أن دورها في الحياة قد اختلف فهي مطالبة بأن توفق ما بين مهامها كربة منزل وأم وأستاذة في الجامعة بجانب دورها في الحياة العامة وكل هذا يجعل من عدم الالتزام بالمواعيد مشكلة تعقد الحياة، ويصبح من لا يلتزم بمواعيده منبوذاً وغير مرغوب في التعامل معه لأنه يجلب المشاكل لمن يعطيه موعداً.

أذكر أنني مررت بمشاعر متناقضة.. ضحك وبكاء؛ كلما أستمع لمقطع (جاد) لزياد الرحباني؛ يعرض بسخرية ممضة العبثية من وراء تقديم الساعة شتاء ببلادنا؛ وتأخيرها صيفاً.. فنحن – حسب تعبيره؛ جالسون لكش الحمام؛ من دون مراعاة للوقت؛ حينما يأتي الحمام، نكشه!

ختاماً؛ حفظ سائح أجنبي أتى بلادنا هذه الجملة «فوت علينا بكرة» من كثرة ما تكررت على مسامعه.