

اقتصاد

عصام شلهوب

ضرائب عام 2017 أرهقت الإقتصاد:
التخمينات الإستثنائية أثرت على القطاع العقاري

تلعب الضرائب بوصفها اقتطاعاً من دخل الافراد وثروتهم دوراً مهماً في الإقتصاد. تستخدم أداة من أدوات السياسة المالية في التأثير في الإنتاج والاستهلاك والادخار وتحقيق الاستقرار الاقتصادي. ويتحمل المالك القانوني أثر تلك الضريبة مباشرة أو بنقل عبء تلك الضريبة إلى الغير أثارها على استهلاك الفرد وعلى مدخراته. ويتأثر المنتجون بالمستهلكين ويمتد ذلك الأثر إلى التوزيع الضريبي وإلى المستوى العام للأسعار وفي كل القطاعات

لا يختلف رأي الخبراء كثيراً بعضهم عن بعض، إذ يجمعون على أن الضرائب تساهم في زيادة نسبة الفقر في لبنان. تقسم الضرائب الجديدة بحسب تأثيراتها على الشكل التالي: 55% من الضرائب تطاول المواطنين اللبنانيين بشكل مباشر، 26% تطاول القطاع المصرفي، 19% تطاول القطاع العقاري.

وانعكست أولى تأثيرات الضرائب تخفيضاً في الاسعار بنسبة تتراوح بين 5% و10%. تبعاً لنوع السلع. ثاني التأثيرات غلاء في اسعار واجور الشقق السكنية، وثالثها ارتفاعاً في اسعار بقية العقارات ما بين 3% و5%، كما ستطاول تأثيراتها المودعين في المصارف نتيجة زيادة الضريبة على عائدات ودائعهم من 5% إلى 7%، خصوصاً وأن الركود الاقتصادي في لبنان لا يتحمل اجراءات ضريبية، لأن ارتفاع الاسعار سيؤثر على الاستهلاك، وبالتالي على النمو الاقتصادي الضعيف اصلاً.

رئيس نقابة خبراء المحاسبة المجازين في لبنان سركيس صقر أكد لـ"الامن العام" أن ضرائب عام 2017 "ارهقت الإقتصاد واعاقت العمل في المشاريع واثرت على النمو المصرفي"، مشدداً على أن الضريبة في حالة الركود الاقتصادي تؤثر على الاستثمار سلباً. كان يجب ان توضع كل الضرائب على الارباح فقط وليس في اثناء تنفيذ العمل وبشكل نوعي ومتفرق.

■ إلى أي حد تساهم الضرائب والرسوم الجديدة، في ظل الركود الحاصل، في تراجع نسبة النمو الاقتصادي؟
□ الضرائب المفروضة تؤثر سلباً على عملية التنمية

ان اموال هذه الزيادة ذهبت في غير طريقها الصحيح، واهلكت من دون ان يستفيد منها المواطن. خير دليل الانفاق المتواصل على قطاع الكهرباء مثلاً. كنا نتمنى لو ان هذه الزيادة في الانفاق كانت على مشاريع استثمارية تحسن النمو. اما سد الفجوة بين الانفاق والإيرادات عبر طريق زيادة الضرائب والرسوم، فهذا امر مستحيل ولا يستطيع الشعب تحمل هذا الفرق من مداخله. هذا الفرق يمكن ردمه عبر تشجيع الاستثمار وتحسين النمو. اذا توصلنا يوماً ما إلى تحقيق نمو بنسبة 10% يمكن عندها ان نسدد بعض الدين. لكن لا يمكن ان نستمر و النمو بنسبة 1%.

■ كيف يمكن بدء تسديد الدين العام الذي سيرتفع بعد مؤتمر "سيدر 1"؟
□ بعودة الاستقرار والثقة وعودة لبنان بلداً سياحياً وصناعياً، وان تكون استثماراته مفتوحة من دون تعقيدات ضريبية لتشجيع المستثمر. شرط ان يطمن بأن القانون الضريبي لن يتغير كل فترة. خصوصاً وان لبنان يمكن ان يكون محطة لاعمار المنطقة في المدى القريب. في هذه الحالة ومع وجود التسهيلات للمستثمرين ربما نخطو خطوات مهمة نحو النمو. لكن مع استمرار التعقيدات، فان المستثمر سيلجأ إلى أي بلد يقدم له ما يطلبه كمثل قبرص او تركيا.

■ هل تعتبر ان الضرائب والرسوم الجديدة، بشكل مباشر او غير مباشر، اثرت في ترسيخ حالة الركود في القطاع العقاري؟
□ تعرض القطاع العقاري منذ عام 2012 حتى الان إلى أزمة ركود كبيرة اسبابها عدة. منها انخفاض اسعار البترول، الحرب في سوريا، المقاطعة العربية التي أثرت بشكل مباشر على الركود. لكن الضرائب الاخيرة كان لها أثر كبير على عمليات



رئيس نقابة خبراء المحاسبة المجازين في لبنان سركيس صقر.

القضايا الضريبية. يجب ان يكون العقار كالتابع البريدي، له سعر معين بحسب الفئات. كذلك العقار قيمة ضريبية بحسب موقعه وتستوفي رسومه على هذا الاساس. بالإضافة إلى تسهيل اجراءات تسجيل العقار، كما هو معمول في كل بلدان العالم. يجب الابتعاد عن كل التعقيدات لتسجيل العقار.

■ هل يتراجع التخمين العقاري مع تراجع اسعار العقارات اليوم؟
□ في الواقع تراجع اسعار العقارات والشقق السكنية بنسب مهمة وبارزة، وصلت إلى حدود 40%، واستمر التخمين على ما هو عليه. الحل يقوم على تثبيت سعر الارض وسعر البناء ما يسهل على المستثمر عملية الاستثمار حتى لا يفاجأ بسلة الضرائب الموضوعه استثنائياً.

■ إلى أي حد يساهم هذا الامر في التهرب من تسجيل العقار في الدوائر الرسمية؟
□ للدولة مصلحة كبيرة في تسجيل العقارات. لكن الاجراءات المتبعة تعيق عمليات التسجيل ومحاولة التهرب من هذه العمليات. تلافياً لذلك سمح قانون الموازنة الاخير بتسجيل عقود البيع الممسوحة الموقعة منذ عام 1992.

■ وماذا عن ضريبة سكن المالك او ضريبة الاملاك المبنية واثرها على القطاع العقاري؟
□ هذه الضريبة بشكلها الحالي غير عادلة للمطورين العقاريين، ولا للمواطن العادي الساعي إلى ملك منزل يسكنه. الضريبة مرتفعة جداً والتنزيل منها لم يعد منطقياً وفق التخمينات القائمة حالياً. الحل في استبدال التخفيضات النقدية من 6 ملايين حتى 20 مليوناً بتخفيضات نسبية تبلغ 50% ويمكن حصرها في اول عقار يملكه المواطن بداعي الاستخدام الشخصي. غير ان القانون ادرج تعديلاً في بند ضريبة الاملاك المبنية رفع موجهه قيمة الاعفاء من 6 ملايين ليرة إلى 20 مليوناً من دون استجابة المساعي الهادفة إلى احتساب الاعفاء بالنسبة المئوية 50% وليس بالقيمة النقدية. يعني بمعنى اخر اصبحت الضريبة 4% على كل 40 مليون ليرة.

سد الفجوة
بين الانفاق والإيرادات عبر
الضرائب امر مستحيل

وتضع اساس السعر العادل، خصوصاً وان الامر لا يتوقف على عملية التسجيل. هناك أيضاً ضريبة الدخل التي يدفعها البائع، وهي أيضاً تخضع للتخمين الاستثنائي. كل هذه التعقيدات الضريبية والتخمينات الاستثنائية أثرت بشكل كبير جداً على القطاع العقاري، ومن الواجب توحيد الاسعار ضمن الادارة الواحدة، وتفرض على اساسها الضريبة. هناك مسؤولية على عملية فرض الضريبة بشكل استثنائي، ويجب ان تتم مراجعة القضاء خصوصاً وان صاحب العلاقة غير مسؤول.

■ كيف يمكن سد هذه الفجوة؟
□ بالتخمين الثابت لكل منطقة وفق هامش مدروس، وتشكيل لجان تخمين مهمتها فقط

بيع العقار والشقق السكنية. خصوصاً وان العقار يتعرض لعدد كبير من انواع الضرائب تبدأ بسعر الارض، وتتوالى على رخصة البناء والتنظيم المدني، ثم على مواد البناء، ومن ثم على تسجيل الشقق السكنية وكل الرسوم والضرائب المدفوعة يتم تخمينها بشكل استثنائي من دون وجود جدول محدد لها. لا يتوقف الامر عند هذا الحد. فالقيمة التأجيرية التي سيتم بموجبها تسجيل الشقق السكنية تخضع أيضاً للعملية الاستثنائية وتستوفي الضريبة على السعر المفروض، وهو ليس سعراً منطقياً ولكنه سعر تخميني. يدفع المواطن ضريبة تتجاوز بكثير ما حددته وزارة المال.

■ هل ان القانون يسمح بذلك؟
□ القانون لا يمنع. انها فجوة كبيرة يجب ان تروم عبر وجود نظام عام تحتم على الموظفين التابعين لوزارة واحدة اعتماد المبدأ نفسه، والتخمين نفسه وليس مجرد تخمين استثنائي يستعمل وفق منطوق غير مقبول على الاطلاق.

■ ليس هناك اسعار موحدة؟
□ هذا ما يطالب به القطاع العقاري. يجب ايجاد لجنة مختصة تدرس اسعار العقارات