

بعد ثلاث سنوات قراءة في قانون البيوع العقارية

تعرض قانون البيوع العقارية لجملة من الاعتراضات منذ بدء الحديث عنه في العام ٢٠١٨ واستمرت لما بعد إقراره بالقانون رقم ١٥ لعام ٢٠٢١، والتي تمحورت حول السببية والكيفية له، فقد تناولت السببية ودوافع الحكومة لاستصداره نظراً لكون السوق العقاري في سورية من دون ضوابط رسمية له بناتاً، وما الدوائر العقارية لعدم سوية لإثبات وقوعات البيوع فقط، وبأن الوضع السابق لهذا القطاع والضرائب المفروضة على معاملاته مصدر استقرار له، متناسين فوات المنفعة والإيرادات للخزينة العامة.

أما الكيفية، فتمحورت حول الطرق التي ستساعد بتنفيذ ولا سيما موضوع فتح الحسابات المصرفية وتحويل الأموال فيما بينها، وتعقد ذلك وفق وجهة نظر المعترضين للقانون إلى الحد الذي اعتبر تطبيق هذا القانون مستحيلًا.

وبالمقابل قوبلت هذه الاعتراضات ببعض الآراء المؤيدة لإقرار القانون، وبالمثل صدر القانون رقم ١٥ بتاريخ ٢٠٢١/٥/٢ منظمًا آلية البيوع العقارية ومعتمداً على القيمة الراجعة للعقارات المتداولة عوضاً عن قيمها التاريخية المسجلة في الدوائر العقارية والتي يعود بعضها إلى ثمانينيات وتسعينيات القرن الماضي، فقد تم وضع معايير احتساب القيمة الراجعة بناءً على عدة أبواب منها الحركة التجارية للعقارات (صالية، جيدة، متوسطة، ضعيفة)، وصفة الاستخدام (تجاري، صناعي، سياحي، خدمي، زراعي، مختلط، أرض، أخ، متناهج الجوانب العمراني، منطقة الشريحة (لجهة ميزاتها «ممتازة، جيدة، وسط، شعبية، مخالقات»، مستوى الخدمات «ساحات، حدائق، مولات، الخ»)، مواصفات إضافية (الكثافة السكانية، مساحة المنازل، المنسوب الشاقولي للشريحة)، حيث أوضحت الضريبة المستوفاة وفق هذا القانون أكثر عدالة للوعاء الضريبي الذي تمثله، كما نظم القانون أيضاً عقود وإجراءات عملية الإيجار سواء تأجير العقارات التجارية أو السكنية في مراكز المدن والمحافظات أو في المناطق والبلدات.

وبموجب القانون أضحت الحديث عن القطاع العقاري وحجم قيم البيوع المنفذة سنوياً أقرب للواقع الفعلي مقارنة بالأرقام التي كانت ترد سابقاً، وبالتالي توضح كبر حجم هذا القطاع في سورية، فعلى سبيل المثال وخلال ٨ أشهر الأولى لإصدار القانون (٢٠٢١/٥/٣ - ٢٠٢١/١٢/٣١) تم تنفيذ ١٨٦ ألف عقد بيع بقيمة راجحة تهازت بـ ٦,٤٥١ ملياراً ل.س، ولإحاطة بماهية وأهمية هذا الرقم فيختل أن تقارنه بحجم الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الجارية للعام ٢٠٢١ الصادر عن المكتب المركزي للإحصاء والبالغ نحو ٢٥,٩٢٧ مليار ل.س لنرى أن حجم ما تم تنفيذه من بيوع عقارية خلال ٨ أشهر فقط قارب ٢٥ بالمئة من ناتج عام ٢٠٢١، أما في العام ٢٠٢٢ فقد بلغ إجمالي العقود نحو ٤٥١,٣ ألف عقد بيع بقيمة راجحة ١٤,٣٠٠ مليار ل.س، ونحو ١٨٢ ألف عقد إيجار، وتمثل عقود البيوع ما نسبتته ٥٥ بالمئة من الناتج المحلي للعام ٢٠٢١ نظراً لعدم توافر رقم رسمي عن العام ٢٠٢٢.

وطبعاً تبقى القيم الراجعة للعقارات محل مذ وجزر، فهي أقل من القيم التي تباع بها بعض العقارات في بعض المواقع، وربما أعلى في بعض المواقع الأخرى كما يتداول بعض المطلعين وبعض المكاتب العقارية، وبغض النظر عن ذلك فإن النسب التي أوردناها كفيلة بتوضيح ضرورة تنظيم هذا القطاع، بل ربما هناك خطوات أكبر يجب العمل عليها أيضاً حيث يقل التحكم الكبير بهذا القطاع من الوسطاء والمكاتب العقارية ولاسيما مع التضخم الكبير في أسعار العقارات بالنسبة لدخل المواطنين، ولا نعتي هنا أن الأسعار مغال فيها أو غير حقيقية، فهذا بحث وحديث آخر وخاصة أن الاستثمار العقاري يبقى واجبة استثمارية دائمة وملاذناً وأسياً في الأزمات وإن مرت بظروف متذبذبة.

وها نحن نرى بعد ٣ سنوات على تطبيق قانون البيوع العقارية لتحظ أن تطبيقه من دونها وجود كل تلك الآثار والعقبات السلبية التي تم الترويج لها عند دراسته والتي تم تسويقها آنذاك، بل ويكاد تأكيد فقد ساهم هذا القانون بزيادة إيرادات الخزينة العامة للدولة بالقيمة الواجب توريدها من معاملات القطاع العقاري، الأمر الذي حقق وسيحقق بلا شك عدالةً ضريبية تستند إلى تخمينات رقيمة مؤتمتة لا يتدخل فيها العامل البشري، كما منح وسيمع الفساد في تحصيل الضرائب المستحقة لمصلحة الخزينة العامة.

■ د. علي محمود محمد

معاون وزير الصناعة لـ «الاقتصادية»: بدأت الصناعة بالتعافي والمنتجات السورية تصل إلى ٨٥ دولة

أي قدرة للصناعة في زمن الأزمات؟

عنده عقبات، فيتم توجيه الصناعيين لشراء المواد الأولية خارجاً وللتصنيع والتصدير، وهذا غير صحيح، يجب أن يكون هناك تعاون واشتراك بين الكل في التصدير والاستيراد والإنتاج الصناعي كل حسب موقعه ومقدرته، برأي الدكتور أكريم.

لجنة قضائية

وأكمل: استمرارية القوانين الاقتصادية الصحيحة وعدم تغييرها يعطي ثقة للمشتري الخارجي والبائع المصنع الداخلي، لذلك لا بد أن تكون القوانين صحيحة ويتوافر فصل بين القضايا، فأكثر التجار الخارجيين يترددون في أثناء شراء المنتجات من سورية بحجة قوانين البلد الضعيفة، والمفضل أن يكون لجنة قضائية خاصة بالاستيراد والتصدير والمعاملات التجارية، تكون قوانينها عالمية، أي تأخذ من بعض الدول العربية والعالمية.

بطء القوانين

وفي سورية يوجد ١٤ تجمعاً صناعياً، لم يتم الإقرار بها بأنها تجمعات صناعية قائمة، وهذا سببه البطء بالقوننة وحل المشاكل، فيرغبون بأن تكون عدداً فقط المدينة الصناعية، وماذا عن بقية التجمعات هذه؟ وأيضاً الشركات الصغيرة ومتناهية الصغر يجب أن تكون في المدن، لأن من يرغب بإقامة هذه المشاريع يقيمها في بيته وليس يجب أن يخضعوا لدورات كل سنة لشهر أو لشهرين ضمن خدمتهم الإلزامية، أما توقيف العمل الاقتصادي والالتزام بالجيش فقط فهذا غير صحيح، والدخل بسيط جداً، ويجب إعادة دراسة هذا الأمر على مستوى سياسة الحكومة.

تشوهات في الرسوم الجمركية

ورأى الدكتور أكريم في ختام حديثه مع «الاقتصادية»، أن الصناعة والتجارة وجهان لعملة واحدة، يجب تكاتف كل شيء لإنتاج قوة اقتصادية كبرى تسرع رجوع رؤوس الأموال السورية المهاجرة وبالوقت نفسه تطور الراسمالات الداخلية في السوق وهذا يعطي بنية اقتصادية قوية تساعد في استرجاع قوتنا الاقتصادية العالمية ونصحح ما تولد من أخطاء في الفترة الماضية.

قرارات حكومية غير موابكة

من جانبه، كشف رئيس لجنة العرويق الصناعية ونائب رئيس لجنة القطاع الهندسي بفرقة صناعة حلب تيسير دركلت لـ «الاقتصادية» أن الصناعة السورية تأثرت كماً ونوعاً، من خلال الحرب النظامية التي تعرضت لها سورية، والتأثير كان كبيراً ومباشراً في المعامل الصناعية، حيث أدت لخروج عدد كبير من المعامل من الخدمة عبر تدمير وسرقة المعامل، بالإضافة للقرارات الحكومية التي كانت غير موابكة للتغيير والضرر الذي أصاب الصناعة التي فقدت جزءاً كبيراً من قدرتنا على التنافس لعدة أسباب، أولها: تدمير وخروج عدد كبير من المعامل من

مادا عن اليد العاملة؟

وبين الدكتور أكريم أن الصناعة السورية

تشكيل خلية قوية

لا يمكن تطوير الصناعة من دون تطوير التجارة، لأن الصناعة تحتاج للتطوير، والتجار يملكون هذه الأموال، وكون الصناعة تحتاج إلى مساعدة التجار بالبحث عن المصادر وشراء المواد الأولية وتصدير بعض المنتجات، فيجب التعاون بين الصناعة والتجارة لأنها توءم، لتشكيل خلية قوية من الرأسمال والتواصل والاتصال، حسب ما أشار إليه عضو مجلس إدارة غرفة تجارة دمشق الدكتور ياسر أكريم.

واعتبر د. أكريم أن سهولة إدخال المواد الأولية يعطي سهولة إخراج البضائع، وبالتالي أي عقبة باستيراد المواد الأولية سوف تؤدي لتعطيل الحركة الإنتاجية والصناعية ما يزيد من تكاليف الإنتاج، لذلك يجب أن تكون المواد الأولية الداخلة بالصناعات مفتوحة من دون قيد أو شرط، أي بلا المنصة ولا يسأل أصحابها من أين العملة؟ والإلم تكن هناك صناعة.

لا تنافس خارجاً

ولتحقيق الصناعة السورية المنافسة، يجب تخفيف تكلفة الإنتاج، فالمنتج الذي تفرض عليه الضرائب وارتفاع حمولة الطاقة، وارتفاع بأجور النقل وتخليص جمركي غال، وهذه العوامل بدورها ترفع سعر المنتج، وبالتالي يصعب لا يتنافس خارجاً بسبب سعره، ومثال على ذلك، سورية فقدت نسبة كبيرة من تصدير الكيماويات كالكاشمبو والمنظفات وغيرها، بسبب ارتفاع تكلفة المنتج الداخلي، وبالتالي اتجهت الأنظار الخارجية للمنتجات الأردنية التي يراس معاملها الصناعيون السوريون، لأن تكلفة المنتج في الأردن أقل من تكلفة المنتج بسورية، نظراً لأسعار الطاقة والمازوت والكهرباء وصعوبات الاستيراد، وفقاً للدكتور أكريم.

مسؤولية الحكومة

وقال: هناك مسؤولية على الحكومة وهي بناء علاقات إستراتيجية مع الدول، كدول الجوار والصديقة والعربية والعالمية، وهذا يعطي أولوية للاستيراد من بلدنا ويعطينا دافعا للتصدير، وأن يكون للحكومة أثر في موضوع المال، وأن يتم تقاضي المال عبرها مع الدول، ونظام الأتمتة والإحصاء السوري ضعيف جداً، ولا نملك إحصائيات صحيحة للتصدير أو للاستيراد، ولذلك يجب بناء هذه المنظومة لمعرفة ماذا ينقص الأسواق ونسبتها وإمكانياتها ومعرفة الأسواق الخارجية، ويجب دعم القروض الصناعية لأنها مهمة جداً، لأن الصناعيين إذا زاد علمهم لا يستطيعون تغذية الأعمال هذه بالمال لزيادة الإنتاج، لذلك بكثير من الدول الصناعية يتم صرف قروض مواد أولية وآلات وغيرها بأي شكل من دون فوائد، وهذا ينشط عجلة التصنيع والتصدير، وهذا بناء سياسة الدولة.

والحكومة أصدرت أنه يوجد قطع تصديري، أي الذي يصدر يستطيع بأن يستورد بالقيمة نفسها، هذا تعقيد التشغيل وحجم الإنتاج، وبالتالي تخفيض التكاليف والمنافسة من جهة أخرى.

■ أكريم: أي عقبة باستيراد المواد الأولية ستقلل الحركة الإنتاجية

■ دركلت: تضخم كبير بأسعار المواد الأولية والمستزمات والحكومة تدخلها بسيطاً



ياسر أكريم

التقاني المرتفع والمرتبطة بتكنولوجيا المعلومات، وعلى الرغم من الحظر المفروض علينا مثل هذه الصناعات إلا أننا نشهد اليوم تحركاً ولو بسيطاً في هذا المجال.

وقف الموارد المتاحة

أوضح خوري أن الحكومة السورية تقوم باتخاذ كل التدابير الممكنة لمعالجة جميع المشكلات التي تعترض سير العملية الإنتاجية، وتقديم كل المساعدات الممكنة لدعم المنتجات المحلية في وجه المنتجات المستوردة، حيث تقدم الحكومة وفق الموارد المتاحة كل الخدمات الممكنة من تأمين حوامل الطاقة بشكل مستمر وتبسيط الإجراءات وتقديم التسهيلات وتجهيز البنية التحتية في المدن والمناطق الصناعية لضمان عودة واستمرار العملية الإنتاجية لكل المنشآت الصناعية والحرفية، إضافة إلى إصدار عدة قرارات جديدة تصب في خدمة الصناعيين والعملية الإنتاجية والتسويقية من تأمين مستلزمات الإنتاج، وحماية المنتج المحلي، واستخدام قطع التصدير في تمويل المستوردات، وتبادل المواد الأولية والمصنعة فيما بين الصناعيين، ودعم الإدخال المؤقت بقصد التصنيع وإعادة التصدير وغيرها.

وتابع: إضافة إلى قيام الحكومة بشكل مستمر وبالتعاون مع اتحاد غرف الصناعة بمراجعة وإلغاء وتعديل العديد من القرارات التي اتخذت في ظروف سابقة، حيث تغيرت حالياً الظروف التي أدت إلى اعتمادها، وذلك كله حرصاً على استمرار عمل الإخوة الصناعيين.

هذه الإجراءات جميعها تؤدي في النهاية إلى تأمين السوق المناسبة للمنتجات من جهة، وزيادة ساعات التشغيل وحجم الإنتاج، وبالتالي تخفيض التكاليف والمنافسة من جهة أخرى.



تيسير دركلت

التعافي بالظهور، من خلال إجراءات عملية إصلاح القطاع العام الصناعي عبر مشاركة القطاع الخاص في تأهيل وتطوير بعض الشركات المتعثرة والدمرة هذا من جانب، وإعادة هيكلته ودمج المؤسسات من جانب آخر.

تلخيص المعاناة

واعتبر خوري أنه يمكن تلخيص معاناة الصناعة السورية اليوم بما يلي: خارجياً بصعوبة تحويل المبالغ من الخارج وإليه بسبب العقوبات المفروضة على كل المصارف الخارجية التي تتعامل مع سورية، وصعوبة توريد بعض مستلزمات الإنتاج بسبب الحظر المفروض على سورية، وصعوبة الشحن والتأمين وزيادة زمنه وتكاليفه، بالإضافة إلى إغلاق أغلب الأسواق الخارجية في وجه المنتجات السورية.

أما داخلياً فتمثل معاناة الصناعة في نقص المشتقات النفطية، وصعوبة وتأخر تأمين القطع الأجنبي اللازم لتمويل استيراد مستلزمات الإنتاج، وضعف السوق الداخلية بسبب ضعف القوة الشرائية، وأخيراً قلة اليد العاملة المتخصصة.

كنا نصدّر منتجاتنا لـ ٨٥ دولة

وفي الحديث عن الصناعات المتقدمة في سورية، كشف خوري أن الصناعات السورية في كل القطاعات الهندسية والكيميائية والغذائية والنسجية متقدمة ومشهود بوجودها، متابعا: كنا نصدّر منتجاتنا إلى أكثر من ٨٥ دولة، طبعاً تأتي في المقدمة الصناعات الغذائية والنسجية، وما زلنا اليوم نفتقد الصناعات التي تعتبر عصب الاقتصاد العالمي وهي الصناعات ذات المحتوى

■ أمير حقوق

تعتبر الصناعة إحدى ركائز الاقتصاد

الأساسية وينبته الرئيسية، إذ تساهم بشكل

ملحوظ بتحقيق التنمية الاقتصادية لأي

بلد من خلال تنشيطها للتجارة إثر استيراد

موادها الأولية وتصدير منتجاتها، وتوفيرها

فرص عمل كثيرة ومحاربتها البطالة أيضاً

مساهمتها في زيادة الدخل، وتحريك عجلة

الإنتاجية المحلية، التي بدورها تأمين السوق

المحلية بكل السلع والاحتياجات وتصدير

الفاض الذي يحقق إنعاشاً للاقتصاد سواء من

الضرائب والرسوم أم من خلال تأمين القطع

الأجنبي لخزينة الحكومات.

وفي سورية، يمثل القطاع الصناعي في

الفترة الحالية أملاً إستراتيجياً مهماً للتعافي

الاقتصادي، ولبدء مرحلة تحسين الاقتصاد

الوطني وتعافيه، من خلال تأمين احتياجات

السوق المحلية وتصدير الفائض والحد من

استيراد بعض المنتجات، والمساهمة بالاعتناء

الذاتي بمجمل الصناعات وعودة تصديرها

أغلبية الدول العربية والعالمية، فهل يتم

النظر لقطاع الصناعة بهذه الرؤية، وما واقعا

اليوم؟ وهل الصناعة السورية اليوم قادرة

على التنافس؟

من الركائز المهمة

وفي حوار خاص مع «الاقتصادية»، كشف معاون وزير الصناعة أمين خوري أنه على الرغم من القيود الكثيرة المفروضة على قطاع الصناعة خلال الفترة الماضية، وما تعرض له من التدمير المنهج والحرب الاقتصادية المتمثلة بالإجراءات الأحادية المفروضة على سورية أو من خلال الاحتلال المباشر على مصادر الطاقة والمواد الأولية، إلا أن قطاع الصناعة بقي من الركائز المهمة

الداعمة للاقتصاد الوطني.

فعلى صعيد القطاع الخاص: فقد شهد خلال السنوات الأخيرة تطوراً ملحوظاً سواء على مستوى عدد الشركات الجديدة المرخصة أم عدد الشركات التي تم إعادة تأهيلها وعادت للعملية الإنتاجية، حسب ما أشار إليه خوري.

وإلى صعيد القطاع العام: فقد بدأت مؤشرات