



محمد
محمود
الإمام

في المسألة العقارية

آخر تحديث: الأربعاء 23 ديسمبر 2009 - 10:11 ص بتوقيت القاهرة

تلاشى توحد الشعب المصرى الذى يقال إنه من مآثر مباراة مأساوية لكرة القدم، ليعود فتجمعه ملهة مأساوية أخرى تحمل اسم «الضريبة العقارية» من مبتكرات السيد وزير المالية الذى يصفه البعض بأنه «الغالى» وهو وصف يماشى ظروف المعيشة السائدة التى أصبح فيها كل شىء غاليا بفضل التضخم سواء كان خاما أم محسنا معبرا عنه بابتكار مقياس جديد له. وهكذا بعد أن تراجعت طوابير الخبز وتلاشت طوابير تذاكر مباراة كرة القدم، بدأت أفواج من الطوابير أضافت إلى المصطفين فى الطوابير السابقة ما تبقى من الشعب المصرى لتكتمل الوحدة الوطنية.. وفقا للأخلاق المصرية العتيدة التى يتكاتف فيها الجميع فى وقت الشدائد، مضحين بمشاغلهم اليومية مهما كانت أهميتها، ومتناسين خلافاتهم أيا كانت أسبابها، لينشئوا خلافا وحيدا يؤدي عادة إلى التشاحن من أجل شغل موقع متقدم من الطابور ينتهى بسماع اللحن المميز للبيروقراطية المصرية: «فوت علينا بكرة»..

عند هذه النقطة وقفت فى الدخول إلى موقع مصلحة الضرائب العقارية الذى كان يستعصى الوصول إليه، فطالعتى خبر يفيد أن (أصدر د. غالى وزير المالية قرارا بمد فترة تقديم إقرارات الضريبة العقارية حتى 31 مارس 2010، لتيسير على المواطنين وذلك بعد الزيادة الكبيرة فى الإقبال على تقديم هذه الإقرارات وما سببته من زحام). فقررت الإبقاء على المقدمة السابقة والاستمرار فى عرض ما أردت بيانه بشأن الموضوع لأن هذا كان هدفى الأساسى.

فالقضية ليست مجرد مدى وجاهة القانون المفروض، بل هى مجمل السياسة العقارية باعتبارها ركنا مهما من السياسات الاقتصادية، فى نظام يدعى أنه ينبذ تولى الدولة بنفسها أنشطة اقتصادية، والاكتفاء بتوجيهها من خلال سياسات تعتمد على المنظومة التى تحكم العلاقات بين الأطراف المعنيين بها، وفى مقدمتها منظومة السوق.

وباختصار فإن أبعاد القضية العقارية تتمثل فى الآتى:
* أى عقار يشغل مساحة معينة من الأرض. ولما كانت للأرض استخدامات أخرى، ولما كان الناس يسعون إلى تملك العقار فى مناطق مأهولة، تحيط بها مواقع يجرى فيها الإنتاج وتوفير الغذاء والخامات اللازمة للإنتاج أو الموجهة للتصدير، فقد حصر القانون 56 لسنة 1954 تطبيق الرسوم على العقارات داخل كردون المدن. ويقال إن هذا يستبعد 60% من العقارات المبنية فى الدولة. ولا ندرى ما هو دور القانون فى معالجة هذه المشكلة، وما إذا كانت تلك العقارات ستصبح قانونية إذا ما سددت الضريبة أم ستزال كما جرى فى البنايات التى توصف بأنها مخالفة، لندخل فى حلقات جديدة لمسلسل مأسى أبراج عزبة الهجانة؟

* فى الوقت الذى يجرى الحديث فيه عن قيم إيجارية وفق عقود مبرمة (يعلم الله مدى تعبيرها عن الواقع الفعلي) تربط جداول اللائحة التنفيذية الضريبة بنسبة 1.8% من القيمة السوقية للوحدة السكنية، من خلال اعتبار القيمة الإيجارية تعادل 3% مما يسمى القيمة

الرأسمالية التي تحدد بنسبة 60% من القيمة السوقية. ولما كانت القيمة السوقية تدخل فيها اعتبارات تقديرية لعناصر عددها المذكورة دون أن تبين مغزاها بالنسبة لتلك القيمة، فإن من الواضح أن لجان التقدير ستكون حرة في تقدير القيمة السوقية، وهى ستبالغ حتى لا تتهم بممالة أصحاب العقارات (خاصة الذين يسكنونها بأنفسهم) ولكى تزيد حصيلة وزارة المالية. وتشير تجارب سابقة للجان التقدير وإعادة بناء على طعون، أنها تستنفذ جانبا كبيرا من أوقات المواطنين وأعضاء اللجان.

* وإذا نظرنا إلى القيمة السوقية وجدناها تتأثر بسياسات خاطئة اتبعتها الدولة من أجل جباية الأموال من أى طريق، وفى مقدمتها بيع أراض بالمزاد ليحدد هواة المضاربات الذين يملكون أموالا لا يعلم إلا الله مصدرها، ما تنتهى إليه المزادات. وقد شهدنا فى السنتين الأخيرتين قفزات لا عقلانية فى أسعار الأراضى، بحكم انعكاس السعر فى قطعة أرض على المنطقة التى يقع فيها، ليمتد أثره إلى مناطق أخرى بالتناسب.

* ساهمت سيطرة رجال الأعمال القائمين بإنتاج واستيراد مواد البناء على النظام الحاكم فى تحكمهم فى أسعار المعروض من تلك المواد، وهو ما أحدث صعودا غير مسبوق فى تكاليف البناء، خاصة للمباني المتميزة التى تحدد مسار القيمة السوقية. ورغم الحديث المتواصل عن قوانين الاحتكار، فقد أدى احتكار السلطة السياسية إلى تغطية ما عداه من احتكارات.

* أما فى جانب الطلب فقد تدخلت عوامل عديدة. وفى الوقت الذى عجزت الطبقة المتوسطة (أو ما تبقى منها) فى المدن عن أداء دورها التقليدى فى الادخار وتوجيهه للاستثمار العقارى لتراجع فوائض دخولها ولاستنفاد المدخرات فى الحصول على أراض تسارع ارتفاع قيمتها، مما أدى إلى عجز كبير فى المعروض من الإسكان الاقتصادى والشعبى، فإن الأموال التى تدفقت على فئة محدودة وجدت سبيلها إلى استثمارات فى إسكان فوق المتوسط يباع لمن لديه القدرة على شراء وحدة لسكنه الخاص. وأحيانا ضاعت مدخرات البعض عندما تبخرت لدى شركات وهمية كان بعضها يملأ الصحف بإعلانات مستغزة.

* أدى فتح الباب للاستثمار العربى والأجنبى إلى تهافت على الاستثمارات العقارية الموجهة لاستخدامات تراحم الاحتياجات السكنية، وهو ما ساهم فى رفع أسعار الأراضى، واستنزاف مواد البناء فى طلب يتأثر بمقارنات بأسعار فى دول يتجاوز مستوى دخل الفرد فيها مستواه فى مصر بعدة أضعاف. وانسحب هذا على أجور بعض مكاتب التصميم والإنشاء، ودفع إلى المغالاة فى المواصفات. بل إن عمال البناء ارتفعت أجورهم إلى الحد الذى يجعل كلفة استخدامهم تحول دون العمل فى المستويات الإسكانية الأدنى، بحيث تعذر عليهم الإسهام فى بناء مساكن لائقة لهم أنفسهم، فيكتفون بالبحث عن مأوى فى عشوائيات.

• وبشير انتشار العشوائيات من ناحية، وتعدد المخالفات لقواعد لتنظيم من أخرى، إلى غياب سياسة حضرية متكاملة وفساد الرقابة، لتظهر مفارقات الأبراج التى تطل على شوارع يتعذر على سيارات الإسعاف والإطفاء التحرك فيها إذا ما حدث ما يدعو لإغاثة بشر يعيشون خارج كردون الحياة الأدمية.

• إن القضية ليست مجرد التذرع بقانون يصح خطأ يزعم حدوثه، بأسلوب خاطئ من أساسه. المطلوب حزمة من السياسات توضع من منظور يراعى توفير الاعتبار الأدمى لبشر ينتقلون فى يسر من مساكن لائقة إلى أماكن عمل يتصف النشاط فيها بالكفاءة التى تعتبر أساسا للتنافسية التى يكثر الحديث عنها. وإذا كانت الأمور قد تعرضت لمجموعة من نواحي القصور، فإن الأمر يقتضى وضع برنامج لإزالتها، وبناء النظام الضريبى على أساس سليم لا يجعل الدولة شريكة فى الانتفاع من ثمار أفعال حفنة تتحكم فى مصائر الناس. وإذا صح أن 60% من المباني تحتاج إلى استعادتها إلى حظيرة القانون، فلتكن هذه هى المهمة التى يجرى إنجازها خلال 2010، على أن يصحب ذلك وضع خطط عمرانية تتجاوز مجرد تجميل ميدان أو إنشاء منتجعات، وتوفير مأوى مناسبة لسكان

المباني التي يتقرر تعديلها وإزالتها. وبدلاً من الحديث الممل عن تضخم الجهاز الإداري، يحسن توجيه جانب من الزيادة المزعومة للتعامل مع «سكان الطوابير».

وأخيراً هل لسيادة وزير المالية أن يعد كشف حساب عن الأوقات الضائعة (ولا نقول الأعصاب التالفة) في مناقشة قانون في غير موضعه وفي محاولة الحصول على الإقرارات ثم تسليمها، وما ترتب عليها من فقدان إنتاج كان يمكن أن يضيف إلى دخل يحصل على ضرائب منه؟

احسبها وتوكل.

هذا المحتوى مطبوع من موقع الشروق

Copyright © 2025 ShoroukNews. All rights reserved