

**تحقيق، يرفض المضاربون على أسعار العقارات فرض أي ضريبة على أرباحهم. هؤلاء يُعانون في حرمان المواطنين من حقهم في السكن، ولا يكتفون بذلك، بل يحصلون على دعم مباشر من المالك العام عبر تحفيز القروض لشراء المساكن**

الربح العقاري المعفى من الضريبة

## دحض مزاعم «الركود»

### فيضان عقبي

لا يحتاج المرء إلى القيام بدراسات معمّقة لأخذ صورة واضحة عن وضع سوق العقارات، فجولة ميدانية كفيلة بإيضاح هذه الصورة، وخصوصاً أن ورش البناء شغالة باستمرار، بعدما حوّل المطوّرون العقاريون الإنتاج من الوحدات الكبيرة إلى وحدات صغيرة ومتوسطة، ليناسب العرض الطلب في السوق المحلية، وهو طلب مرشح للارتفاع مع بدء تطبيق قانون الإيجارات الجديد. الواقع الميداني تثبتت الأرقام أيضاً، إذ إن القروض السكنية نمت بنسبة 6% في عام 2016، ففي دراسة نشرها مركز الدراسات في «بنك لبنان والمهجر»



**قيمة البيوعات  
العقارية المسجلة 8,5 مليارات  
دولار في عام 2016**



عن الربع الثالث من هذا العام، يتبين أن القروض السكنية بلغت نحو 11,54 مليار دولار أميركي، بالمقارنة مع نحو 10,7 مليارات في عام 2015، أي أنها ارتفعت مليار دولار تقريباً. المطوّرون العقاريون يمضون هذا الواقع لتبرير اعتراضهم على فرض ضرائب على أرباحهم الفاحشة، إذ إن هذه الأرباح مغفية تماماً من أي عبء ضريبي، ما يساهم في زيادة التشوهات الاجتماعية والاقتصادية. يشير رئيس جمعية تجار البناء إلي صوما إلى «وجود ظروف استثنائية تحول دون الاستثمار في هذا القطاع أو التهافت على شراء الشقق»، مشيراً إلى انخفاض البناء سنوياً من 24 ألف شقة إلى 15 ألف شقة يباع منها نحو 9 آلاف عبر القروض المدعومة من مصرف لبنان، وعدد آخر، غير محدد، نقداً. فيما يصنّ المدير العام لشركة «رامكو» العقارية رجا مكارم

### تقرير

## نهب 1,5 مليار ليرة في 4 أيام من المدخنين

هكذا، مثل أي أمر عادي، رضخ الجميع لزيادة الـ 250 ليرة على سعر علبة السجائر. الكل يشكو من ذلك ويستنكره، ليس المدخنون فقط، بل المسؤولون في الدولة أيضاً، وعلى رأسهم وزارة الاقتصاد والتجارة المفوضة قانوناً بمراقبة الأسعار وضبط الغش والاحتكار. الحديث هنا ليس عن زيادة سعر علبة السجائر بهدف الحدّ من أعداد المدخنين ومن آثار التدخين السلبية على الصحة، ولا عن زيادة ضريبية تهدف إلى زيادة إيرادات الخزينة العامة، بل عن زيادة فرضها أشخاص محدودون معروفون بالاسم والعنوان، استغلوا ما جرى في الجلسة النيابية العامة، في 16 آذار الجاري، بعدما ناقش النواب زيادة الضريبة بمعدل 250 ليرة على كل علبة سجائر، إلا أنهم، أي النواب، عمدوا إلى فرط هذه الجلسة لتطيرها فطارت معها الزيادة...

فلم تُستكمل الجلسة، ولم يُختتم محضرها، ولم يصدر أي قانون لزيادة هذه الضريبة، ولم ينشر أي قانون بهذا المعنى في الجريدة الرسمية، وبالتالي لم تُفرض أي ضريبة من هذا النوع حتى الآن، لكن هؤلاء الأشخاص فرضوها على مستهلكي الدخان وزادوا أرباحهم غير المشروعة، التي يُعاقب عليها القانون، ولم يتحرك أحد لردعهم. يجري تناول هذه الواقعة من قبل المعنيين كما لو أنها «غز» أو «سحر»، أو عمل «أيادٍ خفية» غير مرئية، يُصعب ضبطها بالجزم المشهود ومعاقبها على أفعالها الجرمية! لكن، في الواقع، تتحكم بسوق بيع السجائر مجموعة لاعبين يمكن ضبطهم بكل سهولة: أولاً- سعر علبة السجائر تحدده الدولة عبر إعلان صريح، يصدر عن إدارة حصر التبغ. ثانياً- إدارة حصر التبغ (مؤسسة



**المتوزطون برفع  
السعر محددون  
بالاسم والعنوان**



لبنان لاحتكار هذه المؤسسة دون سواها، عملاً بالقانون رقم 151، وهي المؤسسة الوحيدة التي تمتلك سلطة منح تراخيص بيع التبغ، وهي التي تتولى توزيع السجائر عبر شبكة من تجار الجملة (رئاسات

عدد الشقق الشاغرة بنحو 25 ألف شقة، 1500 منها موجودة في بيروت الإدارية، ويبلغ متوسط عمر الكتلة الأكبر منها، وتحديداً في بيروت، نحو 4 سنوات. ويضيف صوما: «هل يجوز فرض ضرائب على الشقق والأرباح، فيما البيع قليل؟».

القطاع قائماً بنسبة 90% على تهافت المقيمين من ذوي الدخل المحدود على شراء الشقق والعقارات، مشيراً إلى تكذس نحو 4 آلاف وحدة سكنية كبيرة في بيروت الإدارية وحدها من أصل 7 آلاف وحدة قيد الإنشاء خلال أربع سنوات. فيما يقدر صوما

الضرائب على الشقق الشاغرة تحدّ من المضاربة العقارية (هيلم الموسوي)



«بروباغندا الركود» و«البيع القليل» التي يروّج لها المستثمرون في قطاع العقارات، تدحضها الأرقام نفسها، إذ بلغت أثمان عقود البيع المسجلة في الدوائر العقارية نحو 12,6 ألف مليار ليرة في عام 2016 (8,5 مليارات دولار)، وهو رقم مرشح للارتفاع كونه لا يشمل البيع على الخريطة ولا العقود بموجب وكالات بيع التي لا يجري تسجيلها فوراً، والمقدرة بنحو 2,5 مليار دولار أميركي، ليصل مجموع البيوعات العقارية إلى نحو 11 مليار دولار في عام 2016، تشكّل الأرباح نصفها، على الأقل، أي نحو 5,5 مليارات دولار. وهو رقم ثابت منذ خمس سنوات، إذ بلغت نحو 8 مليارات دولار في عام 2015، و9 مليارات في عام 2014، و8,8 مليارات في عام 2013، و8,9 مليارات دولار في عام 2012، و8,8 مليارات في عام 2011 و9,3 مليارات دولار في عام 2010 (تاريخ ذروة الفورة العقارية). وهي بيوعات بأحجام هائلة متغلّطة منذ أعوام من أي ضريبة على الأرباح، فيما يجري استيفاء رسوم تسجيل من المشترين وضرائب الأملاك المبنية من الشقق المأهولة وتُغى منها الشقق الشاغرة التي تجري المضاربات على أسعارها.

التهزّب من دفع الضريبة على الشقق الشاغرة يشكّل جزءاً من أزمة ارتفاع الأسعار، لما توفره من قدرة على تحفيز المضاربة العقارية بدلاً من بيعها بأسعار أقل، إذ يُعدّ فرض الضرائب على هذه الشقق غير المستثمرة من الحلول القادرة على إحياء هذا القطاع وجزء من حل أزمة السكن، أولاً لأنها ستدفع الأسعار إلى الانخفاض تلقائياً وتحذّ من المضاربة العقارية، باعتبار أن المالك سيُفضل بيع أو تاجير شقته بسعر أقل لتفادي دفع الضرائب، وثانياً لانسحابها مع حق السكن كونها تسمح لأصحاب الدخل المحدود والمتوسط بالتمكّن أو الاستئجار بأسعار أقل.

البيع) والمفروق (المخصص لهم بالبيع)، وهي المؤسسة المكلفة بمكافحة التهريب. ثالثاً- يتسلم تجار الجملة السجائر من المؤسسة على أساس نظام حصص محدد. يقوم هؤلاء بتسليم السجائر إلى تجار المفروق المرخص لهم. يوجد نحو 800 شخص مرخص لهم بالبيع بالجملة، وهناك لائحة بالأسماء والعناوين لجميع هؤلاء. بحسب المعلومات، أرسلت إدارة حصر التبغ كتاباً إلى وزير المال، علي حسن خليل، وبلغته أنها اصمّ خيارات محددة: إما أن ترفع سعر علبة السجائر بالقيمة نفسها للضريبة المقترحة. وإما أن يستغل التجار ذلك لتخزين السجائر بالأسعار السابقة وجني الأرباح بعد اقرار الضريبة. وإما وقف تسليم السجائر إلى السوق رد الوزير خليل ببساطة: ارفعوا السعر، علماً أنه احتج في جلسة مجلس النواب على

هذا الإجراء معتبراً أنه يضر بعائدات الدولة ويشجع على التهريب! كان بإمكان وزارة المال وإدارة حصر التبغ والمديرية العامة لحماية المستهلك في وزارة الاقتصاد، بموجب القوانين المرعية الإجراء، أن يقيموا بكل سهولة وبساطة كل تاجر يستغل مناقشة الضريبة لتخزين البضائع، بدلاً من رفع السعر، وتمكّن الإدارة صلاحية سحب الرخص من جميع التجار المتورطين بزيادة سعر علبة السجائر. يقدر عدد المدخنين في لبنان حالياً بنحو 1,5 مليون مدخن، يستهلك هؤلاء 1,5 مليون علبة سجائر يومياً كمتوسط عام، أي أن الأرباح الإضافية كل يوم تقدر بنحو 375 مليون ليرة إضافية بطريقة غير مشروعة. أي أنهم رجحوا بهذه الطريقة نحو مليار و500 مليون ليرة في 4 أيام فقط منذ الجلسة النيابية الشهيرة. (الأخبار)