



www.mecsj.com/ar/

المجلة الإلكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية (MECSJ)

العدد الثاني والأربعون (تشرين الأول) 2021

ISSN: 2617-9563

بحث بعنوان "تطوير ضريبة الأبنية اراضي في الأردن"

باسم "بشار سمير عبد الجدع"

رئيس قسم التخمين

بلدية السلط الكبرى

Bashar_jadaa@yahoo.com



www.mecsjs.com/ar/

المجلة الإلكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية (MECSJ)

العدد الثاني والأربعون (تشرين الأول) 2021

ISSN: 2617-9563

الملخص

هدف هذا البحث في دراسة ضريبة الأبنية والأراضي في الأردن وأهمية تطوير ضريبة الأبنية والأراضي في الأردن، وقد وصت الباحثة فيما يلي:

1. تشكيل لجنة عليا لدراسة محاور التكتيف العمراني بما يتفق مع الخارطة الزراعية.
2. دراسة الإعفاءات أو تخفيض رسوم تسجيل الأراضي وضريبة.
3. تفعيل اللجنة المعنية بمراجعة مذكرة التفاهم المبرمة بين دائرة ضريبة الدخل والمبيعات وجمعية المستثمرين في قطاع الإسكان الأردني.
4. إنشاء مرصد حضري إسكاني تحت مظلة المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري لغايات توفير البيانات والمعلومات المتعلقة بقطاع الإسكان.

الكلمات المفتاحية: ضريبة الأبنية، أمانة عمان الكبرى، الأبنية والأراضي.



www.mecsj.com/ar/

المجلة الإلكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية (MECSJ)

العدد الثاني والأربعون (تشرين الأول) 2021

ISSN: 2617-9563

Abstract

The objective of this research is to study the building and land tax in Jordan and the importance of developing the building and land tax in Jordan. The researcher recommended the following:

1. Forming a higher committee to study the axes of urban densification in accordance with the agricultural map.
2. Study exemptions or reductions in land registration fees and tax.
3. Activating the committee concerned with reviewing the memorandum of understanding concluded between the Income and Sales Tax Department and the Association of Investors in the Jordanian Housing Sector.
4. Establishing a housing urban observatory under the umbrella of the Public Corporation for Housing and Urban Development for the purpose of providing data and information related to the housing sector.

Keywords: buildings tax, Greater Amman Municipality, buildings and lands.



www.mecsj.com/ar/

المجلة الإلكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية (MECSJ)

العدد الثاني والأربعون (تشرين الأول) 2021

ISSN: 2617-9563

المقدمة

مع نمو المدن ، يتعين على الحكومات المحلية القيام باستثمارات كبيرة في المؤسسات والبنية التحتية. تتطلب المدن الكبيرة بطبيعتها توفيرًا أكثر فعالية للخدمات العامة - مثل الطرق والمياه والصرف الصحي والسلامة - حتى تصبح أماكن لارتفاع مستويات المعيشة والصناعات الإنتاجية ، على عكس مواقع الازدحام والازدحام والأمراض المعدية. مع نمو سكان المناطق الحضرية والاستثمارات في المدن ، يتم تحويل الطلب على الحيز الحضري إلى ارتفاع قيم الأراضي.

أدوات السياسة مثل المساهمات والرسوم هي أدوات مهمة يمكن من خلالها للسلطات القضائية المحلية الاستفادة من هذه القيم المتزايدة - غالبًا ما تشكل جزءًا مهمًا من توليد الإيرادات المحلية. وعادة ما يتم تطبيق هذه الأدوات لتعويض بعض أو كل الارتفاع في قيمة الأراضي الخاصة التي تنشأ إما من الاستثمارات العامة ، على سبيل المثال ، في الطرق والنقل العام والمتنزهات ، إلخ ؛ أو من التغييرات في التنظيم مثل التعديلات على تقسيم المناطق. الأساس المنطقي لذلك هو أن الحكومات تخلق القيمة وبالتالي يجب أن تتراكم الفوائد حتى تتمكن من تمويل تكلفة الاستثمار أو إعادة استثمار المكاسب من زيادة قيمة الأراضي في المنافع العامة الأخرى. إذا لم تكن أدوات حيازة قيمة الأرض في مكانها الصحيح ، فسيستفيد الأفراد من القيمة المتزايدة دون الاضطرار إلى الاستثمار في أي من التكاليف.

يمكن أن يؤدي تسجيل قيم الأراضي إلى إنشاء دورة حميدة للمدن: أولاً ، يساعد على جمع الأموال للإنفاق العام ، وثانيًا ، يمكن سداد الاستثمارات العامة التي تعمل على تحسين المدينة من خلال استرداد جزء من قيم الأراضي المرتفعة المجاورة للميزانية العامة. هذا العبء الاقتصادي المنخفض هو الميزة الرئيسية لأدوات الحصول على القيمة. ومن السمات الجذابة الأخرى أنه عند تنفيذها بشكل صحيح ، فإن أدوات النقاط القيمة تستهدف على وجه التحديد أولئك الذين يستفيدون من التغييرات في استخدام الأراضي - مع



www.mecsaj.com/ar/

المجلة الإلكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية (MECSJ)

العدد الثاني والأربعون (تشرين الأول) 2021

ISSN: 2617-9563

التزاماتهم التي تعكس عادةً مدى استفادتهم. لذلك ، يُقال إن أدوات تحصيل القيمة تعزز قدرًا أكبر من العدالة ، استنادًا إلى الفوائد المتلقاة ، أكثر من الأنماط التقليدية للضرائب وتمويل البنية التحتية ، والتي يمكن اعتبارها غير عادلة إذا كان دافعو الضرائب يتحملون تكاليف البنية التحتية بغض النظر عما إذا كانوا يستفيدون منها أو مقدار استفادتهم منها. التغييرات على الأرض. أخيرًا ، هناك اعتبارات تتعلق بتحسين الكفاءة. على سبيل المثال ، يمكن القول إن ثبات الأرض يسهل التعرف عليها وتقييمها والمساءلة عنها في عملية إدارة الضرائب. علاوة على ذلك ، نتيجة لإمداداتها الثابتة ، لا ينبغي أن يكون لفرض الضرائب على الأراضي آثار مشوهة كبيرة على الاستثمار ، ولكن بدلاً من ذلك ، ينبغي أن تشجع المزيد من التنمية المكثفة جيدة التخطيط.

تشكل الإيرادات المتأتية من أدوات حيازة قيمة الأرض بالفعل غالبية عائدات عمان من مصادرها الخاصة. في عام 2018 ، شكلت هذه الضرائب - التي تشمل كلاً من ضرائب الأراضي والممتلكات - ما يقرب من 60٪ من إجمالي الميزانية البالغ 498 مليون دينار أردني (700 مليون دولار أمريكي). ومع ذلك ، في السنوات الأخيرة ، كانت عمان تكافح من أجل الحفاظ على البنية التحتية وتقديم الخدمات العامة في مواكبة احتياجات سكانها الذين يتزايدون بسرعة. منذ عام 2004 ، تضاعف عدد سكان عمان أكثر من الضعف من حوالي 1.94 مليون شخص إلى ما يقدر بنحو 4.2 مليون اليوم. في الوقت نفسه ، تشير التقديرات إلى أن إجمالي الغطاء الأرضي في المناطق الحضرية قد زاد بأكثر من 60٪. إذا استمرت عمان في النمو وفقًا لأنماطها الحالية ، فقد توقع أن بحلول عام 2030 ، يمكن أن يزيد استهلاك الأراضي بمقدار 41.44 كيلومتر مربع وأن هذا النمو قد يكلف البلدية ما يقرب من 232 مليون دينار أردني (327 مليون دولار أمريكي) في البنية التحتية و 253 مليون دينار أردني (356 مليون دولار أمريكي) في الخدمات. من أجل تلبية المطالب التي سيضعها النمو الحضري على الميزانية العامة في السنوات القادمة ، ستحتاج المدينة إلى بذل جهود متضافرة لزيادة الإيرادات ، لا سيما الإيرادات من أراضيها.



www.mecsj.com/ar/

المجلة الإلكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية (MECSJ)

العدد الثاني والأربعون (تشرين الأول) 2021

ISSN: 2617-9563

بداية التطوير في البلديات

توضح الأرقام الفروق بين البلديات من حيث الحجم والميزانية والعجز وتوزيع الخدمات الأساسية. تم تجميعها من التقارير التي أعدها مستشارون إيطاليون. يوضح الشكل تطور 99 بلدية بعد إصلاح عام 2001 ، ونطاق عمل أمانة عمان الكبرى من عام 2007 فصاعدًا. كما يعرض المناطق الاقتصادية الخاصة في العقبة والبتراء، والتي تدار تحت رئاسة رئيس الوزراء. أخيرًا ، يُظهر مدى انتشار البلديات الثماني الكبرى وهي إربد وعجلون وجرش والسلط ومادبا والمفرق والكرك والطفيلة التي تم إنشاؤها في عام 2001.

في عام 2005 ، بلغت الإيرادات البلدية 77 مليون دينار ، بما في ذلك 6.2 مليون من ضرائب الممتلكات و 37.8 مليون من ضرائب الوقود المحولة من قبل الحكومة (49٪ في المتوسط ، ولكن تصل إلى 75٪ للبلديات الأشد فقرًا). مع ذلك ، بلغ الإنفاق 83.4 مليون دينار ، منها 39.4 مليون رواتب (47٪) (محسوبة من موازنات البلديات التي جمعتها). تعتمد جميع البلديات على المساعدات الحكومية. يتم تحديد ميزانيات البلديات (باستثناء أمانة عمان الكبرى) من خلال معادلة رياضية (صيغة تخصيص التحويل) تعود إلى عام 2002 وتأخذ في الاعتبار العديد من العوامل الاجتماعية والاقتصادية ، بما في ذلك السكان والمرافق. أعيد تعديل الصيغة في عام 2012. وانخفضت التحويلات إلى البلديات من ميزانية الدولة ، باستثناء أمانة عمان الكبرى ، من 2007 إلى 2010: 74 مليون دينار (2007) ، 71.5 مليون دينار (2008) ، 68.5 مليون دينار (2009) و 68.5 مليون دينار (2010) (المصدر: البنك الدولي).

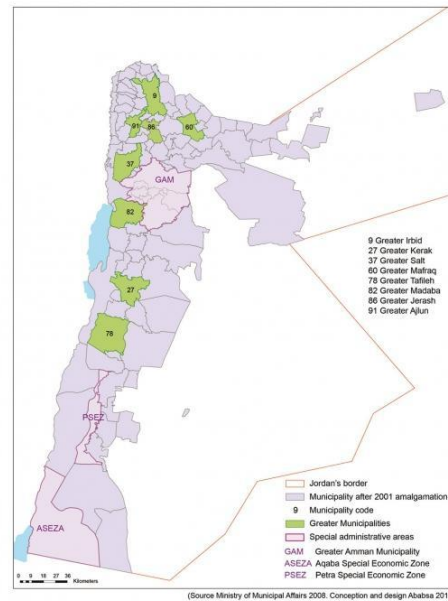
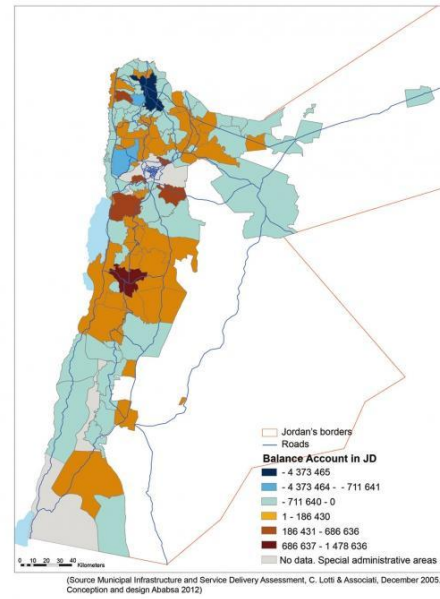
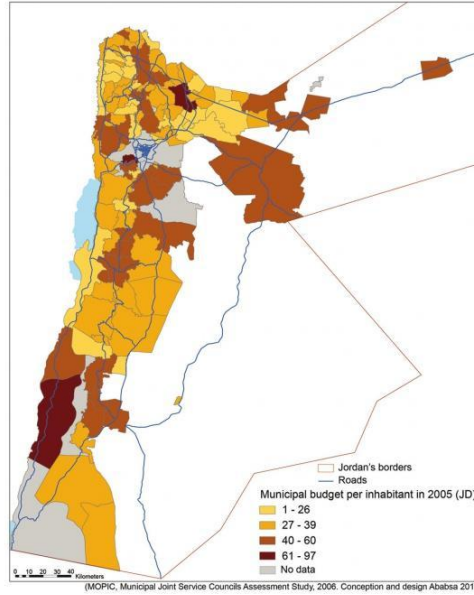


المجلة الإلكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية (MECSJ)

العدد الثاني والأربعون (تشرين الأول) 2021

ISSN: 2617-9563

www.mecsj.com/ar/





www.mecsjs.com/ar/

المجلة الإلكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية (MECSJ)

العدد الثاني والأربعون (تشرين الأول) 2021

ISSN: 2617-9563

بعض البلديات أكثر مهارة في جذب ضرائب الوقود ، وتمكنت من تحقيق ميزان مدفوعات إيجابي ، خاصة في الكرك حيث تسيطر عائلة المجالي على العديد من النواب ، وكذلك في مادبا والموقر جنوب عمان. يعاني أكثر من نصف البلديات الأردنية من عجز ، والبند الرئيسي للنفقات هو الرواتب ، والتي تشكل أكثر من نصف وحتى 84٪ من الإنفاق في روسيا والزرقاء والمفرق وبلديات جنوب عمان. تمتلك عمان أكبر ميزانية (400 مليون دينار في 2011) ، تليها إربد (22.8 مليون دينار) ، الزرقاء (14 مليون) ، المفرق (5.4 مليون) ، السلط (4.4 مليون) ، وروسيا (4 ملايين). بالنسبة لسكانها ، فإن أعلى الميزانيات البلدية هي تلك الخاصة بوادي عربة (97 ديناراً للفرد لأنها منطقة ذات أولوية للبرنامج الوطني للحد من الفقر) ، والمفرق (96 ديناراً للفرد بسبب الإنفاق المرتبط بالبنية التحتية للنقل في المنطقة. مفترق طرق إلى سوريا والعراق) ومرج الحمام (89 دينار للفرد بسبب القسم الجديد من طريق المطار السريع قيد الإنشاء). هذه الأرقام هي ثلاثة أضعاف متوسط نصيب الفرد البالغ 33 ديناراً في عام 2006. وكانت ميزانية إربد ، التي تعاني من أكبر عجز ، تبلغ 54 ديناراً للفرد في عام 2006 ، وكانت ميزانية بلدية الكرك تبلغ 49 ديناراً للفرد.

مشروع تطوير ضريبة الأبنية والأراضي

تفويض الخدمات

سادت المركزية في الأردن منذ الاستقلال. وبالتالي ، فقد تم تفويض عدد قليل جداً من الخدمات للبلديات ، على الرغم من أن قانون عام 1955 خصص لها إدارة 39 خدمة. من الناحية العملية ، توفر الحكومة المركزية جميع الخدمات الأساسية: المياه (WAJ) ، والكهرباء ، والغاز ، والصرف الصحي ، والتعليم الابتدائي ، والرعاية الصحية ، والدفاع المدني ، والنقل العام ، والإسكان (HUDC) ، والبيئة. ما يقرب من



www.mecsjs.com/ar/

المجلة الإلكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية (MECSJ)

العدد الثاني والأربعون (تشرين الأول) 2021

ISSN: 2617-9563

نصف الطرق الأردنية بها إنارة للشوارع ، خاصة في الشمال (إربد وعجلون) ، ويبدو أن البلديات التي تمر عبر الطريق السريع إلى العقبة لديها المزيد من إنارة الشوارع ، وهذا ليس الواقع.

وقد شجعت الحكومة الشراكات بين القطاعين العام والخاص منذ عام 1996. وفي عام 1999 ، كانت أول خصخصة تمت في هذا السياق هي النقل العام في عمان. منذ عام 2000 ، زادت الخصخصة. في 2 يوليو 2000 ، تم التوقيع على قانون الخصخصة ، وحلت لجنة الخصخصة التنفيذية (EPC) محل EPU وتمت خصخصة شركة الاتصالات الأردنية. في عام 2002 ، تم توقيع اتفاقية التجارة الحرة مع الولايات المتحدة. تخضع EPC مباشرة لمكتب رئيس الوزراء وهي مسؤولة عن تنفيذ برنامج الخصخصة في الأردن ، الذي يركز بشكل أساسي على الخدمات العامة. انعقد المؤتمر العالمي الثاني حول الشراكات بين القطاعين العام والخاص (PPP) في شمال إفريقيا والشرق الأوسط في يونيو 2008. ونظمه EPC وأدى إلى إطلاق برنامج خصخصة جديد. الهدف الواضح للحكومة الأردنية هو استخدام الخصخصة لتجنب الاضطرار إلى اللجوء إلى القروض الأجنبية. في حين أن عقود الشراكة بين القطاعين العام والخاص في السابق كانت تغطي قطاعات مثل الكهرباء والمياه والنقل ، فإن العديد من عمليات الخصخصة أو مشاريع الشراكة بين القطاعين العام والخاص تتعلق حاليًا بإدارة النفايات". عادة ما تكون مسؤولية جمع النفايات على عاتق مجالس الخدمات المشتركة ، لكن 16 فقط من 22 هيئة مساهمة عامة تقوم بجمع النفايات (وزارة التخطيط والتعاون الدولي 2006 ، ديبوت 2011). يوضح الشكل IX.7 التفاوت بين قدرة التجميع وأطنان النفايات المنتجة يوميًا. تعاني الزرقاء من عجز طن واحد في اليوم ، لكن البلدات الصغيرة في مادبا وماحص والأحساء والأزرق والحلابات تفتقر بشكل خاص إلى قدرة التجميع.



www.mecsj.com/ar/

المجلة الإلكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية (MECSJ)

العدد الثاني والأربعون (تشرين الأول) 2021

ISSN: 2617-9563

خصومات ضريبة الأبنية

يعلم الجميع أن الاقتصاد الأردني يواجه العديد من التحديات الاجتماعية والاقتصادية. وتشمل هذه العوامل النمو الضعيف وغير المستقر ، ومعدلات البطالة المرتفعة ، وتدهور السلع والخدمات العامة. كما أن الدخل الشهري البالغ 85.2% من جميع الأردنيين المشتركين في مؤسسة الضمان الاجتماعي يقل عن 700 دينار.

يجب أن تكون التحديات التي تواجه الاقتصاد الوطني مفيدة في مظاهرة يونيو 2018 في شوارع عمان وأجزاء أخرى من البلاد. قانون الضرائب المسحوبة لعام 2018 الذي قدمته حكومة سعادة هاني الملقي كان بمثابة "القشة التي قصمت ظهر البعير"

ورداً على المظاهرات كلف جلالة الملك عبد الله الثاني الدكتور عمر الرزاز بتشكيل الحكومة الجديدة. لقد كلف جلالة الملك الحكومة بعدد لا يحصى من الأهداف. ويشمل ذلك إطلاق حوار وطني يهدف إلى إصدار قانون ضريبي جديد يحقق النمو والعدالة ويعزز جودة السلع والخدمات العامة (التعليم والرعاية الصحية والنقل العام).

ورقة الموقف هذه ، التي نشرتها مؤسسة مساهمة الإستراتيجية الأردنية (JSF) ، هي مساهمة متواضعة تهدف إلى المساهمة في الحوار الوطني المستمر حول قانون الضرائب الجديد الذي ستقدمه حكومة الدكتور الرزاز.

تتعامل المالية العامة مع الإيرادات الضريبية ، وبرامج الإنفاق ، وإجراءات الميزانية ، وسياسة وإجراءات استقرار الاقتصاد الكلي ، وإدارة الدين العام. يجب أن يظل موضوع المالية العامة في الأردن ، لعدة أسباب ، على رأس جدول أعمال الحكومة.

وبينت الأمانة في تصريح ، أن قرار مجلس الوزراء منح خصومات للمباني السكنية سواء كانت مستغلة من مالكيها أو مؤجرة للغير بنسبة 10% في حال الدفع النقدي، و15% في حال الدفع الإلكتروني، وذلك حتى



www.mecsj.com/ar/

المجلة الإلكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية (MECSJ)

العدد الثاني والأربعون (تشرين الأول) 2021

ISSN: 2617-9563

نهاية العام ومنح خصم على ضريبة الأبنية والأراضي والمعارف للمباني التجارية المفروضة عن السنة الحالية والسنوات السابقة بنسبة 20% في حال الدفع النقدي، و 25% في حال الدفع الإلكتروني حتى نهاية العام الحالي.

وتضمن القرار الإعفاء من غرامات ضريبة الأبنية والأراضي والمعارف المتحققة عن السنوات السابقة في حال التسديد قبل نهاية يوم 31/12/2020، والسماح بتقسيط ضريبة الأبنية والأراضي والمعارف على المكلفين حتى نهاية العام 2020 مع الاحتفاظ بالخصومات الواردة في البنود الثلاثة السابقة.

وقرر المجلس إعفاء مستأجري أملاك أمانة عمان الكبرى عن فترة التوقف عن العمل نتيجة جائحة فيروس كورونا وحسب مدة التوقف بحد أعلاه 25% من الأجور عن العام الحالي 2020 وفق ما يحدده مجلس أمانة عمان الكبرى، وإعفاء أي من المستأجرين بنسبة 25% في حال قيامه بتسديد المبلغ المترتب عليه عن السنوات السابقة قبل نهاية يوم 31/12/2020.

أدوات لتحديد قيمة الأرض

هناك مجموعة متنوعة من الخيارات المختلفة للحصول على قيمة الأرض ، والتي هي تحت تصرف الحكومات البلدية. استناداً إلى الممارسات الحالية في أمانة عمان الكبرى وكذلك اتجاهات التغيير المرغوبة ، سيركز هذا التقرير فقط على أربعة أنواع محددة ، وهي ضرائب زيادة قيمة الأرض ، ورسوم التحسين ، ورسوم تأثير التنمية ، والإكراهات. تتعلق الأداة الأولى بالزيادات في قيمة الأراضي التي تنشأ نتيجة لتغيرات السياسة العامة ؛ في حين أن الثلاثة الأخيرة تتعلق على وجه التحديد بالاستثمارات العامة في البنية التحتية.

ضرائب زيادة قيمة الأرض



www.mecsjs.com/ar/

المجلة الإلكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية (MECSJ)

العدد الثاني والأربعون (تشرين الأول) 2021

ISSN: 2617-9563

يمكن للحكومات المحلية أن تخلق قيمة عندما تتغير أو تتبنى خططاً جديدة لإدارة استخدام الأراضي من أجل التحضر. يتم ذلك عادةً من خلال تقسيم المناطق أو إعادة تقسيم المناطق. بشكل عام ، عندما يرغب مالك العقار أو المطور في استخدام الأرض بطريقة لا تسمح بها لوائح تقسيم المناطق الحالية ، يجب أن يطلبوا من بلديتهم إعادة تصنيف الأرض بحيث تسمح بالاستخدام المرغوب. يمكن أن يحدث هذا إذا أتى المطورون بمقترحات تخطيط جديدة للأرض التي تعتبر إما ذات استخدام مختلف أو للأرض التي لم تدرج بعد ضمن المخطط الرئيسي ولكن يجب تضمينها ليتم تطويرها. قد يحدث إعادة التقسيم أيضاً لتعديل اللوائح المتعلقة بالكثافات المسموح بها للأراضي الحالية ، والتي يمكن تعديلها لاستيعاب النمو الجديد.

نظراً لأن (إعادة) تقسيم المناطق يخلق فرصاً جديدة لكيفية استخدام الأرض على أفضل وجه ، فيمكنه تنشيط الطلب المتزايد والقيمة على تلك الأرض. علاوة على ذلك ، نظراً لأن سلطة (إعادة) تقسيم المناطق هي سلطة تقع على عاتق الحكومة فقط ، فإن أي زيادة في القيمة التي تنشئها الحكومة من خلال (إعادة) تقسيم المناطق يجب أن تُنسب إلى الحكومة بدلاً من أي مزود خاص. لهذا السبب ، يجب فرض ضرائب زيادة قيمة الأرض على مالكي الأراضي ، لأنهم المتلقي المباشر للقيمة المتزايدة من خلال عدم بذل أي جهود من جانبهم ، ومن ثم ينبغي إعادة استثمار الإيرادات لصالح الجمهور.

ضرائب التنمية: رسوم التأثير والجزاءات

كل تطوير جديد يجلب معه عبئاً متزايداً على الحكومة المحلية - من حيث البنية التحتية الأساسية ، بما في ذلك الطرق والمدارس والمياه والمرافق - اللازمة لخدمة الأرض لجعلها صالحة للعيش ومنتجة. تزيد تطورات البنية التحتية هذه من قيمة الأرض ، وبالتالي ، قد تتوقع الحكومة من المطورين دفع أو تقديم مساهمات عينية مكافئة لتغطية هذه التكاليف. قد يقوم المطورون بدورهم بنقل هذه التكاليف إلى المشتريين أو المستأجرين للعقارات ، والذين خلقوا في النهاية الحاجة إلى استثمارات البنية التحتية. ومع ذلك ، إذا لم تكن



www.mecsjs.com/ar/

المجلة الإلكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية (MECSJ)

العدد الثاني والأربعون (تشرين الأول) 2021

ISSN: 2617-9563

هناك طريقة محددة لدفع المطور ، فسيتعين استرداد التكاليف في شكل ضرائب من عامة الناس الذين قد لا يحصلون على أي فائدة من هذه الاستثمارات الجديدة وبالتالي لا ينبغي أن يتحملوا التكاليف.

تُطبَّق رسوم التنمية عادةً بإحدى طريقتين ، إما كرسوم تأثير أو كغرامات:

1. رسوم التأثير هي رسوم تدفع لمرة واحدة مقدماً من قبل وكالة حكومية على مطور خاص فيما يتعلق بالموافقة على المشروع. والغرض من الرسوم هو تمويل إما كل أو على الأقل جزء من التكاليف الرأسمالية للمرافق العامة اللازمة لخدمة قطعة الأرض المطورة في نهاية المطاف. يُطلب من المطورين عادةً دفع رسوم التأثير للبناء الجديد بالإضافة إلى عمليات إعادة التطوير والتجديدات التي تغير حقوق البناء و / أو اللوائح.

2. تشبه الإجراءات رسوم التأثير من حيث أنها تتطلب من المطورين تقديم مساهمات من أجل تطوير قطعة أرض. ومع ذلك ، في هذه الحالة ، تكون المساهمات لغرض محدد ويمكن أن تكون نقدية أو عينية ، مثل تخصيص الأرض للمرافق العامة أو تركيب توصيلات المرافق. سيحصل مقدم الطلب على الحق في تطوير قطعة أرض ولكن يتعين عليه إما وضع أحكام للأرض العامة المصاحبة أو دفع دفعة لاستخدامها في بعض البنية التحتية العامة التي ستخدم التنمية.

يجب أن تقي كل من رسوم التأثير والاجتاءات بما يسمى باختبار الترابط المنطقي: يجب أن يكون هناك دليل على أن التطوير (التطويرات) الجديدة سيتطلب بنية تحتية جديدة ؛ يجب أن يكون الرسم أو التنفيذ متناسباً بشكل مباشر مع حجم التطوير ؛ يجب أن يكون حجمه معقولاً ليقوم المطور بدفعه ، ويجب أن يكون هناك ارتباط مباشر بالتطوير نفسه. كلاهما ، من حيث المبدأ ، شكل من أشكال الضرائب المطبقة مباشرة على مطوري العقارات السكنية والتجارية.

أدوات تحديد قيمة الأرض في عمان



www.mecsj.com/ar/

المجلة الإلكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية (MECSJ)

العدد الثاني والأربعون (تشرين الأول) 2021

ISSN: 2617-9563

كما لوحظ ، يتضمن قانون التخطيط لعام 1966 عددًا من الأحكام الخاصة بأدوات حصر قيمة الأراضي ، والتي تعد أساسًا مفيديًا لأمانة عمان الكبرى للبناء عليها في إصلاحاتها المحتملة. على وجه الخصوص ، ينص على ما يلي:

ضرائب التنمية: توجد أحكام في قانون التخطيط لشكلين من ضرائب التنمية ، يطلق عليهما ضرائب التنمية "العامة" و "الخاصة". والفرق الجوهرى بينهما هو من يخولهما: يتم تنفيذ ضرائب التنمية العامة بناءً على قرارات المجلس الأعلى للتخطيط ، في حين يتم تحديد رسوم التنمية الخاصة من قبل لجان التخطيط الإقليمية أو المحلية. وفقًا لقانون التخطيط ، تُستخدم عائدات الضرائب لتغطية النفقات الرأسمالية لمشروع عام أو خاص معين. استنادًا إلى الأوصاف الخاصة بكل منها في القانون ، تقع هذه الضرائب في مكان ما على نطاق كيفية استخدام رسوم تأثيرات التنمية ورسوم التحسين في الممارسات الدولية - كما هو موضح في القسم السابق. ومع ذلك ، كما هو موضح بمزيد من التفصيل أدناه ، نظرًا لأن قانون التخطيط يحتوي أيضًا على أحكام أخرى أكثر تحديدًا ووضوحًا لرسوم التحسين ، فمن المحتمل أن أولئك الذين صاغوا القانون أضافوا حكمًا منفصلًا لرسوم التنمية هذه من أجل الحصول على أداة يمكن أن تعمل بطريقة مماثلة لرسوم التأثير التنموي ، كما هو مستخدم دوليًا. ومع ذلك ، فمن المرجح أن يكون هذا الافتقار إلى الوضوح أحد الأسباب الرئيسية التي تعيق تنفيذه.

إذا كان من المفترض أن تؤدي رسوم التطوير في عمان وظائف مماثلة لرسوم تأثير التطوير ، فمن المهم ملاحظة أن هناك اختلافات واضحة بين الإعداد الحالي وكيفية استخدام رسوم تأثير التطوير في الممارسة العملية في أماكن أخرى. على وجه الخصوص ، ينص قانون التخطيط على أن كلاً من ضرائب التطوير "العامة" و "الخاصة" يجب أن يتم تحصيلها من مالكي الأراضي أو الممتلكات ، ولكن بالنسبة لرسوم تأثير التطوير ، يجب دائمًا تحميلها مباشرة على المطور. ومع ذلك ، لا يمكن افتراض أن المطور هو نفسه مالك الأرض أو العقار ؛ قد يقومون ، على سبيل المثال ، بتأجير الأرض لفترة زمنية محددة يقومون فيها بتطوير العقار. هناك فرق آخر بين رسوم التأثير كما هي متصورة ورسوم التطوير المنصوص عليها حاليًا في



www.mecsjs.com/ar/

المجلة الإلكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية (MECSJ)

العدد الثاني والأربعون (تشرين الأول) 2021

ISSN: 2617-9563

القانون وهو أنه وفقاً لقانون التخطيط لعام 1966 ، يتم احتساب رسوم التنمية من خلال أخذ الفرق بين قيمة الأرض قبل التطوير وبعده ، بالإضافة إلى مراعاة السمات ذات الصلة مثل مساحة العقار قيد الدراسة وما إذا كانت واجهة أمامية أمامية. ومع ذلك ، بالنسبة لرسوم التأثير التنموي ، يجب أن يكون المعدل مرتبطاً بشكل مباشر ، وبالتالي يتم حسابه على أساس ، المصروفات المقدرة التي حدثت نتيجة للتطوير ، بدلاً من قيم الأراضي. ومع ذلك ، يحدد القانون في المادة ، حقيقة أن المدفوعات يجب أن تكون لمرة واحدة أو على أقساط معادلة على مدى فترة أقصاها عام ، والتي تشبه رسوم التأثير. ومع ذلك ، ليس من الواضح ما إذا كانت المدفوعات التي ينص عليها القانون مسبقة أو لاحقة ؛ إذا كان من المفترض أن تعمل رسوم التطوير مثل رسوم التأثير ، فيجب أن يحدد القانون بوضوح أن الدفع يجب أن يكون مقدماً.

ضرائب التحسين (المادة 54): فيما يتعلق بتعريف ضرائب التحسين المنصوص عليها في القسم الخاص بأدوات حيازة قيمة الأرض في قانون التخطيط لعام 1966 ، تستلزم رسوم التحسين فرض رسوم لمرة واحدة على الأرض الواقعة في منطقة نفوذ محددة ، وذلك زادت القيمة نتيجة للاستثمار العام. يتم حسابها على النحو التالي:

- للأرض في حدود 500 م من الاستثمار: 20٪ من قيمة فرق سعر الأرض (بناءً على سعر البيع المقدّر) قبل وبعد المشروع.
- بالنسبة للأرض الواقعة على مسافة 1000 م من الاستثمار: 10٪ من قيمة فرق سعر الأرض (بناءً على سعر البيع المقدّر) قبل المشروع وبعده.

بالنسبة لرسوم التحسين ، ينص القانون أيضاً على بنود مخصصة لبند الميزانية للإيرادات التي يتعين دفعها. نناقش بعض فوائد تخصيص الأموال لاحقاً في هذا التقرير. علاوة على ذلك ، تشير المادة 54.5 ، حيثما تم النص على هذا الحكم ، إلى أن الإيرادات من هذه الرسوم تهدف إلى تغطية تكاليف مصادرة الأراضي اللازمة للاستثمار العام في المستقبل والتعويضات المرتبطة به ، وكذلك أي تكاليف أخرى للبناء.



www.mecsjs.com/ar/

المجلة الإلكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية (MECSJ)

العدد الثاني والأربعون (تشرين الأول) 2021

ISSN: 2617-9563

من المهم ملاحظة أن قانون مصادرة الملكية لعام 1987 يحتوي أيضاً على أحكام لضرائب التحسين (المادة 24). وفقاً لهذا القانون ، يتم فرض ضريبة التحسين على وجه التحديد بعد المصادرة الرسمية للأرض التي كانت لغرض إنشاء طريق جديد أو توسيع مساحة الطريق. يتم تحميلها على مالكي العقارات (بما في ذلك أولئك الذين يمتلكون الأراضي والمباني) المتأثرين بشكل مباشر بمساحة الطريق ويمكن أن تصل إلى 25 ٪ من المبلغ الإجمالي للأرض. يتم دفع هذه الضريبة على وجه التحديد على أربعة أقساط متساوية على مدى أربع سنوات (المادة 24.4 ج). كما سيتم مناقشته في القسم التالي من هذا التقرير ، فإن حقيقة وجود شروط لرسوم التحسين في قانونين مختلفين ، والتي ترتبط بشكل أكبر بحسابات مختلفة ، قد تساهم في حدوث ارتباك بين الإداريين ودافعي هذه الضرائب.

رسوم التعويض (المادتان 47 و 48): على الرغم من تحديد رسوم التطوير والتحسين بشكل واضح في قانون التخطيط لعام 1966 ، إلا أن أمانة عمان الكبرى واجهت تحديات كبيرة في تنفيذها. في الماضي ، خضعت هذه الرسوم لعدد من القضايا أمام المحاكم ، خسرت الأمانة معظمها. هذا نتيجة للصعوبات التي تمت مواجهتها في محاولة حساب الرسوم المناسبة التي يتعين دفعها مع هذه الضرائب. يجب أن تستند الحسابات إلى قيمة الاستثمارات التي تتم على الأرض والزيادات الناتجة في قيمة الأرض ؛ ومع ذلك ، لا تملك أمانة عمان الكبرى طرقة واضحة لتسجيل تكاليف الاستثمار وتقسيم الالتزامات الضريبية وفقاً لذلك. وهذا بدوره يجعل من الصعب الربط بشفافية بين هذه النفقات الاستثمارية والزيادات المحتملة في قيمة الأرض. ونتيجة لذلك ، كانت هذه الجوانب من الحساب محل نزاع شديد ولم تتمكن أمانة عمان الكبرى من تطبيق الرسوم في معظم أنحاء المدينة. المنطقة الوحيدة التي تم فيها تنفيذ الرسوم بنجاح هي المنطقة "ج" ، المنطقة الأكثر كثافة في المدينة ، نظراً لوجود معلومات أكثر تفصيلاً عن تكاليف الاستثمار المتاحة.

لذلك ، بالنسبة لجميع أجزاء المدينة الأخرى ، كان على أمانة عمان الكبرى إيجاد طرق أخرى لزيادة الإيرادات. للقيام بذلك ، وضعوا ما يسمى برسوم التعويض ، والذي يعتمد على تفسير المادتين 47 و 48 من قانون التخطيط لعام 1966. على وجه الخصوص ، تنص المادة 47 من قانون عام 1966 على أنه



www.mecsjs.com/ar/

المجلة الإلكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية (MECSJ)

العدد الثاني والأربعون (تشرين الأول) 2021

ISSN: 2617-9563

عندما تنفذ أمانة عمان الكبرى قراراً إنمائياً ينتج عنه انخفاض في قيمة الأرض - على سبيل المثال تقييم لوائح الارتفاع حيث كانت في السابق أكثر تساهلاً - فإن أمانة عمان الكبرى تحتاج إلى دفع تعويض لمالك الأرض مقابل القيمة المفقودة. من خلال تفسير استقرائي عكسي لهذا ، حددت أمانة عمان الكبرى الآن رسوم التعويض ، والتي تنطوي على موقف يتعين فيه على المطورين وملاك الأراضي أن يدفعوا لأمانة عمان الكبرى نتيجة لما يسمى "حقوق التطوير الإضافية" التي يطلبونها والتي ، في حالة منحها ، سوف زيادة قيمة أراضيهم.

الخلاصة

أحد أكبر التحديات التي تواجه عمان هو جعل الضرائب مقبولة سياسياً. في استطلاع حديث للرأي العام الأردني ، قال 7٪ فقط من المستجيبين أنهم سيدعمون الحكومة في فرض ضرائب جديدة من أجل تحسين الخدمات الأساسية مثل الرعاية الصحية والتعليم والبنية التحتية. من بين 89٪ أجابوا بالمعارضة ، ذكر 70٪ مخاوف تتعلق بالقدرة على تحمل التكاليف ، بينما قال 12٪ إنه مع كون تقديم الخدمة الحالي سيئاً للغاية ، لم يكن لديهم سوى توقع ضئيل للغاية بأن الحكومة يمكن أن تحسن الوضع حتى مع زيادة الضرائب.

يؤكد هذا الشعور على بعض العناصر المهمة التي ستحدد فعالية كل من هذه الضرائب والرسوم. أولاً ، يجب أن تُبنى الضرائب على أسس إدارية قوية لضمان احتساب الرسوم بشكل مناسب. ثانياً ، يجب ألا تكون عملية الإصدار والدفع مرهقة للغاية بالنسبة لدافعي الضرائب بحيث تقوض سهولة الامتثال وشرعية النظام. أخيراً ، من الضروري أن تتمكن الحكومات المحلية من توصيل فوائد دفع الضرائب بشكل فعال من خلال إثبات ارتباطها بتوفير بنية تحتية وخدمات أفضل.



www.mecsj.com/ar/

المجلة الإلكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية (MECSJ)

العدد الثاني والأربعون (تشرين الأول) 2021

ISSN: 2617-9563

التوصيات

تشكيل لجنة فنية متخصصة لدراسة محاور التكثيف العمراني للخروج بتوصيات تخطيط سليمة، وإعادة هندسة الإجراءات وأتمتها من أجل ربط العمليات الحكومية التي تخدم قطاع الإسكان، وذلك من خلال تشكيل لجنة عليا بإشراف وزارة الاقتصاد الرقمي.

تكليف المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري بإعداد مسودة قانون تنظيم قطاع الإعمار والاستثمار والتطوير العقاري، بهدف إيجاد بيئة تشريعية ناظمة لقطاع الإسكان ورفعها إلى مجلس الوزراء للسير بإجراءات اقرار مشروع القانون.

إنشاء مرصد حضري إسكاني تحت مظلة المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري لغايات توفير البيانات والمعلومات المتعلقة بقطاع الإسكان، وذلك لتمكين المخططين والمهتمين في جميع القطاعات التنموية من صياغة السياسات، ووضع الخطط التي تقود إلى تنمية حضرية مستدامة، فضلاً عن وضع الخطط التنفيذية لتطبيق استراتيجية الأبنية الخضراء التي تم وضعها من قبل مجلس البناء الوطني بهدف الوصول إلى متطلبات الاستدامة في المباني من خلال تبني عناصر البناء الذكي.

تشكيل لجنة عليا لدراسة محاور التكثيف العمراني بما يتفق مع الخارطة الزراعية.

تفعيل اللجنة المعنية بمراجعة مذكرة التفاهم المبرمة بين دائرة ضريبة الدخل والمبيعات وجمعية المستثمرين في قطاع الإسكان الأردني، إضافة إلى تشكيل لجنة لدراسة أثر الجائحة على المخيمات والخروج بتوصيات عملية بهذا الخصوص.

دراسة الإعفاءات أو تخفيض رسوم تسجيل الأراضي وضريبة بيع العقار لعام 2021م والآثار المالية المترتبة على هذا التخفيض، إضافة إلى إعلان استعمال جداول القيمة الإدارية بحيث تكون ثابتة لمدة 3 سنوات، فتقوم وزارة المالية حالياً بوضع الحلول المناسبة تجاهها.



www.mecsjs.com/ar/

المجلة الإلكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية (MECSJ)

العدد الثاني والأربعون (تشرين الأول) 2021

ISSN: 2617-9563

المصادر والمراجع

- World Bank Group. (2018). Jordan Housing Sector Review. World Bank.
- Pugh, C. (2001). The theory and practice of housing sector development for developing countries, 1950-99. Housing Studies, 16(4), 399-423.
- Tewfik, M. (1989). Urban land in Jordan: issues and policies. Cities, 6(2), 119-135.
- Al-Homoud, M., Al-Oun, S., & Al-Hindawi, A. M. (2009). The low-income housing market in Jordan. International Journal of Housing Markets and Analysis.
- Alkilani, S., & Jupp, J. (2012). Paving the road for sustainable construction in developing countries: a study of the Jordanian construction industry. In Australasian Journal of Construction Economics and Building-Conference Series (Vol. 1, No. 1, pp. 84-93).
- Al-Nammari, F., & Alzaghal, M. (2015). Towards local disaster risk reduction in developing countries: Challenges from Jordan. International Journal of Disaster Risk Reduction, 12, 34-41.
- Qdais, H. A. (2007). Techno-economic assessment of municipal solid waste management in Jordan. Waste Management, 27(11), 1666-1672.



www.mecsjs.com/ar/

المجلة الإلكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العلمية والتربوية (MECSJ)

العدد الثاني والأربعون (تشرين الأول) 2021

ISSN: 2617-9563

- Aljaradin, M., & M Persson, K. (2012). Environmental impact of municipal solid waste landfills in semi-arid climates-case study–Jordan. The open waste management journal, 5(1).