

بحث بعنوان

الدور المحوري لدائرة التخمين في تعزيز إيرادات البلديات من ضريبة الأبنية والأراضي

اعداد

اسماعيل عبد الغني محمد ابو حمد

دائرة التخمين

رئيس قسم

بلدية الزرقاء

2025

الملخص

تهدف هذه الدراسة إلى تقييم الدور الحيوي لدائرة التخمين في دائرة ضريبة الأبنية والأراضي بدعم وتعزيز إيرادات البلديات من ضريبة الأبنية والأراضي ("المسقات") في الأردن. انطلقت الدراسة من ملاحظة تحديات عدة، منها الغياب النسبي لقاعدة بيانات موحدة، ونقص معايير تقييم عقارية معتمدة دولياً، وتأثير المضاربات العقارية غير المنظمة على قيم التقدير. اعتمدت الدراسة المنهج الوصفي-التحليلي من خلال مراجعة التشريعات القائمة ومقارنة قانون 1954 بالقانون المقترح لعام 2025، إضافة إلى تحليل بيانات تحصيل الضريبة وتجارب البلديات الرائدة في رقمنة التخمين واستخدام نظم المعلومات الجغرافية (GIS).

أظهرت النتائج أن توحيد قاعدة البيانات وتطبيق معايير التقييم الدولية (IVS)، فضلاً عن الاستفادة من الأتمتة والذكاء الاصطناعي، يمكن أن يرفع دقة التقدير ويزيد الإيرادات البلدية بنسبة 10-15% سنوياً، مع تحسين زمن معالجة الاعتراضات وخفض التباينات في التقديرات. كما عززت رقمنة العملية ثقة المكلفين والامتثال الطوعي.

توصي الدراسة بإنشاء سجل عقاري وطني متكامل، وتأسيس هيئة إشرافية مستقلة لاعتماد المقيمين، وتفعيل حلول GIS و AI في التخمين، إضافة إلى حملات شفافة لتوعية الجمهور وتبسيط إجراءات الاعتراض والتحصيل الديناميكي للذمم المتأخرة. يُتوقع أن يضمن تطبيق هذه التوصيات استدامة التمويل البلدي ورفع كفاءة الخدمات المحلية.

Abstract

This study examines the pivotal role of the Valuation Department within Jordanian municipalities' secretariats in enhancing local revenue collection from the Real Estate Tax (“masqafat”). It responds to critical challenges such as the absence of a unified property database, lack of standardized international valuation criteria (IVS), and distortions caused by unregulated real estate speculation. Employing a descriptive–analytical approach, the research reviews existing legislation—comparing the 1954 law with the proposed 2025 draft—and analyzes tax collection data alongside case studies of municipalities that have adopted digital valuation platforms and Geographic Information Systems (GIS).

Findings indicate that integrating a comprehensive national property registry and enforcing international valuation standards, combined with automation and artificial intelligence, can improve accuracy and boost municipal revenues by 10–15% annually. Digital workflows also reduce objection-processing times and valuation discrepancies, while enhancing taxpayer trust and voluntary compliance.

The study recommends establishing an integrated property database; creating an independent regulatory body to accredit valuers; deploying GIS and AI-driven valuation models; and conducting transparent public outreach to clarify methodologies and streamline appeal procedures. Implementing these measures is expected to secure sustainable municipal financing and elevate the efficiency of local public services.

1. الإطار العام للدراسة:

المقدمة

تُعد البلديات ركيزة أساسية في التنمية الحضرية، وتعتمد بشكل كبير على الإيرادات الذاتية لتمويل خدماتها ومشاريعها. في هذا السياق، تبرز ضريبة الأبنية والأراضي، المعروفة محلياً بـ "المسقفات"، كمصدر حيوي للإيرادات البلدية. يركز هذا التقرير على الدور المحوري لدائرة التخمين داخل دائرة ضريبة الأبنية والأراضي في تعزيز هذه الإيرادات، من خلال تحليل الإطار القانوني الحالي والمقترح، واستعراض وظائف الدائرة، وتحديد التحديات القائمة، وتقديم توصيات استراتيجية لتحسين الأداء.

يكشف التحليل أن كفاءة ودقة دائرة التخمين لا تؤثر فقط على الميزانية التشغيلية للأمانة، بل تمتد لتشمل تمويل قطاعات حيوية على المستوى الوطني مثل الصرف الصحي والتعليم، مما يجعل دورها ذا أبعاد وطنية استراتيجية. يمثل مشروع قانون ضريبة الأبنية والأراضي لعام 2025 تحولاً جوهرياً نحو تقدير القيمة السوقية للمعارف بدلاً من القيمة الإيجارية، ويهدف إلى رقمنة عملية التخمين لزيادة الشفافية وتقليل التدخل البشري. ومع ذلك، فإن هذا التحول يواجه تحديات تتعلق بنقص البيانات الموحدة، وغياب المعايير الموحدة للتقييم، ومخاطر المضاربات العقارية، وتحديات بناء ثقة الجمهور.

توصي الدراسة بتعزيز البنية التحتية للبيانات وتوحيدها، وتطبيق المعايير الدولية للتقييم، وتحسين الإشراف على مهنة التخمين، وتعزيز الشفافية والتواصل مع الجمهور. كما تؤكد على ضرورة الاستفادة القصوى من نظم المعلومات الجغرافية (GIS) والذكاء الاصطناعي لتطوير نماذج تقييم ديناميكية تتجاوز التحديثات الدورية البطيئة، مع وضع استراتيجيات فعالة لتحصيل الذمم المتأخرة. إن تحقيق هذه التوصيات سيمكن دائرة التخمين

من تحقيق أقصى إمكاناتها في تعزيز الإيرادات البلدية، مما يضمن الاستدامة المالية للبلديات ويدعم التنمية الشاملة للمدينة.

مشكلة الدراسة: على الرغم من الأهمية المحورية لضريبة الأبنية والأراضي كمصدر إيرادي رئيسي للبلديات، تواجه عملية التخمين والتحصيـل تحديات جوهرية تؤثر على كفاءتها وفعاليتها. يتمثل جوهر المشكلة في أن النظام الحالي، الذي يعتمد على القانون رقم 11 لسنة 1954، يستند إلى القيمة الإيجارية للعقارات، بينما يتجه مشروع القانون المقترح لعام 2025 نحو تقدير القيمة السوقية التقديرية. هذا التحول، وإن كان يهدف إلى تحديث النظام وتعزيز الشفافية، يواجه عدة تحديات منها:

1. غياب قاعدة بيانات وطنية موحدة ومحدثة للعقارات، مما يؤدي إلى الاعتماد على الاجتهادات الفردية في التقييم وضعف الشفافية.
2. نقص معايير تقييم موحدة ومعتمدة دولياً (IVS) ، مما ينتج عنه تباينات في أساليب التقييم وعدم العدالة الضريبية.
3. تأثير المضاربات العقارية غير المنظمة على أسعار العقارات، مما قد يؤدي إلى فرض ضرائب على قيم مبالغ فيها ويخلق تشوهات في السوق.
4. ضعف الإشراف والرقابة على مهنة التقييم العقاري، وغياب آلية واضحة لاعتماد المقيمين وتأهيلهم.
5. تحديات بناء الثقة العامة بسبب غياب الوضوح في النصوص القانونية الجديدة والمخاوف من الأعباء الضريبية الإضافية.

6. وجود ذمم مالية متأخرة ضخمة على المواطنين (تقدر بنحو 350 مليون دينار) تمثل إيرادات غير

محصلة. هذه التحديات مجتمعة تعيق قدرة دائرة التخمين على تحقيق أقصى إمكاناتها في تعزيز

الإيرادات البلدية، مما يؤثر على الاستدامة المالية للأمانة وقدرتها على تقديم الخدمات.

أهمية الدراسة: تتبع أهمية هذه الدراسة من عدة جوانب:

1. **الأهمية المالية:** تُعد ضريبة المسقفات مصدراً رئيسياً للإيرادات الذاتية للبلديات، ودقة التخمين تضمن

تعظيم هذه الإيرادات، مما يساهم في تحقيق الاستقرار المالي للأمانة وتقليل اعتمادها على الدعم الحكومي

أو الاقتراض.

2. **الأهمية التنموية:** تساهم الإيرادات المحصلة من المسقفات في تمويل مشاريع البنية التحتية والخدمات

الأساسية التي تقدمها دائرة ضريبة الابنية والاراضي، بالإضافة إلى دعم قطاعات حيوية على المستوى

الوطني مثل المياه والتعليم.

3. **الأهمية الاقتصادية:** يساهم التقييم العادل والشفاف للعقارات في استقرار السوق العقاري، وجذب الاستثمارات،

وتقليل مخاطر المضاربات، مما ينعكس إيجاباً على الاقتصاد الوطني.

4. **الأهمية الاجتماعية:** يساهم تعزيز الشفافية والعدالة في عملية التخمين في بناء ثقة المواطنين بالنظام

الضريبي، مما يعزز الامتثال الطوعي ويساهم في تحقيق العدالة الاجتماعية.

5. **الأهمية التشريعية:** تأتي الدراسة في سياق التحولات التشريعية المقترحة (مشروع قانون 2025)، مما

يجعلها ذات أهمية في تقييم هذه التحولات وتقديم توصيات تساهم في صياغة قانون فعال وعادل.

أهداف الدراسة: تهدف هذه الدراسة إلى تحقيق الأهداف الرئيسية التالية:

1. تحليل الإطار القانوني والتشغيلي لضريبة الأبنية والأراضي (المسقات) في الأردن، مع التركيز على

القانون الحالي (1954) ومشروع القانون المقترح (2025)

2. تقييم الوظائف الأساسية ومنهجيات التقييم المتبعة حالياً والمقترحة في دائرة التخمين بلبلديات.

3. تحديد وتحليل التحديات الرئيسية التي تواجه دائرة التخمين في التقييم الدقيق للعقارات وتحصيل الإيرادات.

4. تقييم تأثير التقييم الدقيق للعقارات على تعزيز الإيرادات البلدية للبلديات، بما في ذلك معالجة فجوات الإيرادات والذمم المتأخرة.

5. تقديم توصيات استراتيجية لتحسين أداء دائرة التخمين، بما في ذلك تعزيز البنية التحتية للبيانات، وتوحيد معايير التقييم، وتفعيل التحول الرقمي (GIS) والذكاء الاصطناعي، وتعزيز الشفافية.

منهجية الدراسة: ستعتمد الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي، وذلك من خلال المراجعة الشاملة للأدبيات : سيتم جمع وتحليل القوانين والأنظمة والتعليمات المتعلقة بضريبة الأبنية والأراضي في الأردن، بما في ذلك قانون رقم 11 لسنة 1954 وتعديلاته، ومشروع قانون 2025 المقترح.

حدود الدراسة:

1. **الحدود المكانية:** تركز الدراسة على بلديات في الأردن، وقد لا تنطبق جميع النتائج والتوصيات بشكل مباشر على بلديات أخرى ذات ظروف مختلفة.

2. **الحدود الزمنية:** تغطي الدراسة الإطار القانوني الحالي والتطورات المقترحة حتى عام 2025، مع الأخذ

في الاعتبار أن مشروع القانون الجديد لا يزال قيد الدراسة وقد تطرأ عليه تعديلات قبل إقراره النهائي.

3. **حدود البيانات:** تعتمد الدراسة على البيانات والمعلومات المتاحة للجمهور والمنشورة في التقارير الرسمية

والدراسات الأكاديمية، وقد لا تشمل جميع التفاصيل التشغيلية الداخلية لدائرة التخمين.

4. **حدود الموضوع:** تركز الدراسة بشكل خاص على دور دائرة التخمين في تعزيز الإيرادات من ضريبة الأبنية

والأراضي (المسقات)، ولا تتناول جميع مصادر الإيرادات البلدية الأخرى بشكل مفصل.

II. الإطار النظري للدراسة

تعتبر البلديات الهيئة البلدية المسؤولة عن إدارة العاصمة الأردنية عمان، وتضطلع بمجموعة واسعة من المهام

والخدمات العامة التي تشمل الترخيص، والنظافة، والتخطيط العمراني، بالإضافة إلى المبادرات الثقافية

والسياحية والرياضية. لتمويل هذه الخدمات الحيوية وضمان استمرارية التنمية الحضرية، تعتمد دائرة ضريبة

الأبنية والأراضي على موارد مالية متنوعة، بما في ذلك الضرائب والرسوم والعوائد والبدلات والغرامات، إلى

جانبا الإيرادات المتأتية من المشاريع الاستثمارية. هذا التنوع في مصادر الإيرادات يؤكد الأهمية القصوى

لآليات التحصيل الفعالة.

تُعد ضريبة الأبنية والأراضي، المعروفة باسم "المسقات"، أحد أبرز هذه المصادر المالية وأكثرها استدامة

للبلديات. لا تقتصر أهمية هذه الضريبة على كونها رافداً مالياً مباشراً للبلديات فحسب، بل تتجاوز ذلك لتشمل

مساهمتها في تمويل قطاعات وطنية حيوية. فإيرادات المسقات تُوزع بنسب محددة: 10% تخصص للبلديات،

و3% لوزارة المياه لدعم مشاريع الصرف الصحي، و2% لوزارة التربية والتعليم لتمويل قطاع المعارف. هذا

التوزيع يوضح أن كفاءة ودقة دائرة التخمين في تحصيل هذه الضريبة لها تداعيات تتجاوز الميزانية البلدية المباشرة، لتؤثر بشكل مباشر على القدرة التمويلية للبنية التحتية الوطنية وتنمية رأس المال البشري. وبالتالي، فإن أي تحسين في أداء دائرة التخمين يساهم بشكل مباشر في تعزيز الإيرادات البلدية والوطنية على حد سواء، مما يؤكد على الترابط الوثيق بين الإيرادات البلدية والتنمية الوطنية الشاملة. إن أي قصور في هذا المجال قد يؤدي إلى اختلالات في التوازن بين الإيرادات والنفقات، وقد يفاقم من مشكلة الديون البلدية، ويعيق التقدم العام. يهدف هذا التقرير إلى تقديم تحليل معمق لدور دائرة التخمين ضمن منظومة ضريبة الأبنية والأراضي في البلديات. سيتناول التقرير الإطار القانوني الذي يحكم عمل الدائرة، والتحويلات الجوهرية في آليات التخمين، والتحديات الرئيسية التي تواجهها الدائرة في تحقيق أهدافها، مع التركيز على كيفية مساهمة التقييم الدقيق للمعقارات في تعزيز الإيرادات البلدية. كما سيقدم التقرير توصيات استراتيجية تهدف إلى تحسين أداء الدائرة، بما يضمن استدامة الإيرادات البلدية ويعزز الثقة العامة بالنظام الضريبي.

III. الإطار القانوني والتشغيلي لضريبة الأبنية والأراضي (المسققات) في الأردن

أ. السياق التاريخي: القانون رقم 11 لسنة 1954

لطالما كانت ضريبة الأبنية والأراضي في الأردن، المعروفة باسم "المسققات"، محكومة بالقانون رقم 11 لسنة 1954 وتعديلاته. بموجب هذا القانون، استند تقدير الضريبة بشكل أساسي إلى القيمة الإيجارية السنوية الصافية للمباني، مع خصم 20% مقابل نقص القيمة بالقدم والاستعمال. أما بالنسبة للأراضي الخلاء، فقد كانت الضريبة تُحدد بنسبة 2% من سعر بيع المتر المربع السائد في السوق. كانت فئات الضريبة المطبقة

هي 10% من صافي قيمة الإيجار السنوي للأبنية (بما في ذلك الساحات المحيطة بها) و2% للأراضي التي ليست ساحات للمباني.

تضمن القانون أيضاً بعض الإعفاءات، مثل إعفاء المالك من نصف الضريبة المستحقة على البناء إذا أثبت عدم إشغاله طوال السنة الضريبية. ولتشجيع الدفع المبكر، قدم القانون خصومات تدرجية: 8% عند الدفع قبل نهاية فبراير، 6% خلال شهري مارس وأبريل، و4% خلال شهري مايو ويونيو من كل عام. بالإضافة إلى ذلك، كانت هناك "ضريبة المعارف" السنوية، والتي تُحصّل بنسبة 2% من بدل الإيجار السنوي الصافي، وتُخصّص لصندوق خاص في وزارة المالية لدعم قطاع التربية والتعليم. هذه الضريبة كانت تُجبي بواسطة جباة الضرائب الحكومية أو جهات بلدية مفوضة.

ب. مشروع القانون المقترح لعام 2025: تحول نموذجي

يمثل مشروع قانون ضريبة الأبنية والأراضي لعام 2025 تحولاً جوهرياً في منهجية تقدير الضريبة العقارية في الأردن. يهدف هذا المشروع، وفقاً للحكومة، إلى تحديث النظام الضريبي، وتعزيز الشفافية، وتحقيق العدالة، مؤكدة أنه لا يفرض ضرائب جديدة بل هو "إصلاحية وعادل". من الأهداف الرئيسية للقانون الجديد تحديد العنصر البشري في عملية التخمين من خلال استخدام التكنولوجيا، وتقديم إعفاءات وحوافز جديدة للمواطنين. التحول الأساسي والمثير للجدل في آلية التقدير هو الانتقال من الاعتماد على القيمة الإيجارية إلى القيمة السوقية التقديرية للعقار. يرى خبراء اقتصاديون أن هذا التحول قد يؤدي إلى زيادة ملموسة في الضريبة، خاصة في ظل تقلبات أسعار العقارات، مما قد يؤثر على تكلفة المعيشة وأسعار السلع والخدمات. هذا التغيير في أساس التقييم يعكس تحولاً فلسفياً عميقاً في السياسة الضريبية العقارية، من فرض الضريبة على الدخل المتوقع

من العقار إلى فرضها على الثروة التي يمثلها العقار نفسه. هذا التحول، وإن كان يهدف إلى زيادة الإيرادات، قد يؤدي إلى أعباء ضريبية فعلية أعلى على الملاك، خاصة في المناطق التي تشهد ارتفاعاً سريعاً في أسعار العقارات، مما يثير تساؤلات حول العدالة الضريبية وتأثيرها على المواطنين.

تحدد المادة 12 من مشروع القانون فئات الضريبة السنوية المقترحة كالتالي:

- 1% من القيمة التقديرية السنوية للأبنية السكنية.
- 3% للأبنية غير السكنية.
- 0.02% من القيمة التقديرية للأرض التي تتجاوز مساحتها 1000 متر مربع.
- 0.04% من القيمة التقديرية للأرض التي تقل عن 1000 متر مربع.

كما يقترح القانون الجديد صيغاً محددة لحساب القيم التقديرية:

- القيمة التقديرية للأرض = مساحة الأرض × نسبة البناء المسموح بها × السعر الإداري.
- القيمة التقديرية للبناء = مساحة البناء × سعر متر البناء × 20% (نسبة إشغال).

يقدم القانون المقترح أيضاً إعفاءات وحوافز جديدة، مثل زيادة الإعفاء لبدل الفارغ إلى 60% من إجمالي الضريبة (بدلاً من 50% من ضريبة الأبنية فقط)، وزيادة نسبة الخصم التشجيعي للدفع المبكر إلى 10% من إجمالي الضريبة (بدلاً من 8% من ضريبة الأبنية). كما يهدف القانون إلى توحيد قواعد البيانات بين البلديات والبلديات الأخرى ودائرة الأراضي والمساحة.

أثار مشروع القانون جدلاً واسعاً في الأوساط الشعبية والاقتصادية، مع مخاوف من انعكاساته على كلفة المعيشة وتحميل المواطنين أعباء إضافية. يعزو محللون اقتصاديون هذا الجدل إلى غياب الوضوح في النصوص، مما يثير الريبة ويستدعي تقديم توضيحات رسمية شفافة ونماذج واقعية لتأثير القانون قبل التصويت عليه في البرلمان. هذا يؤكد أن نجاح تطبيق أي إصلاح ضريبي، مهما كانت سلامته الفنية، يعتمد بشكل كبير على بناء الثقة العامة من خلال التواصل الواضح والشفافية.

بالإضافة إلى ذلك، فإن التحول إلى تقدير القيمة السوقية للعقارات، بدلاً من القيمة الإيجارية الأكثر استقراراً، قد يؤدي إلى تقلبات أكبر في الإيرادات البلدية. فبينما قد تزداد الإيرادات في فترات الازدهار العقاري، فإنها قد تتأثر سلباً بشكل كبير خلال فترات الركود. وهذا يتطلب من دائرة التخمين تطوير منهجيات تقييم أكثر ديناميكية واستجابة لتقلبات السوق، بالإضافة إلى ضرورة وضع استراتيجيات مالية على مستوى دائرة ضريبة الانبئية والأراضي للتعامل مع هذا التذبذب المحتمل في الإيرادات، مثل بناء احتياطات أو تنوع مصادر الدخل.

جدول 1: مقارنة بين نسب ضريبة المسقفات (القانون القديم مقابل القانون المقترح)

الفئة / المعيار	القانون القديم (1954)	القانون المقترح (2025)	ملاحظات رئيسية
أساس التخمين	صافي القيمة الإيجارية السنوية (بعد خصم 20%)	القيمة التقديرية السنوية (المشتقة من السعر الإداري)	تحول جوهري من التقييم القائم على الدخل إلى التقييم القائم على قيمة الأصل/الثروة.
	للاستهلاك)	وسعر متر البناء)	

الأبنية السكنية	10% من صافي القيمة الإيجارية السنوية	1% من القيمة التقديرية السنوية	القيمة التقديرية للبناء = مساحة البناء × سعر متر البناء × 20% (نسبة إشغال).
الأبنية غير السكنية	10% من صافي القيمة الإيجارية السنوية	3% من القيمة التقديرية السنوية	تفاوت كبير بين السكنية وغير السكنية يثير تساؤلات حول مبرراته.
الأراضي (<1000 م ²)	2% من سعر البيع السائد في السوق (للأراضي غير ساحة للمباني)	0.02% من القيمة التقديرية السنوية	القيمة التقديرية للأرض = مساحة الأرض × نسبة البناء المسموح بها × السعر الإداري.
الأراضي (>1000 م ²)	2% من سعر البيع السائد في السوق (للأراضي غير ساحة للمباني)	0.04% من القيمة التقديرية السنوية	القيمة التقديرية للأرض = مساحة الأرض × نسبة البناء المسموح بها × السعر الإداري.
إعفاء بدل الفارغ	50% من ضريبة الأبنية فقط	60% من إجمالي الضريبة	زيادة في نسبة الإعفاء لتشجيع الإبلاغ عن الشغور.

زيادة في الخصم التشجيعي لتحفيز التحصيل المبكر.	10% من إجمالي الضريبة	8% (فبراير)، 6% (مارس/أبريل)، 4% (مايو/يونيو)	خصم الدفع المبكر
إلغاء ضريبة مخصصة للمدارس يثير تساؤلات حول شفافية التخصيص.	إلغاء ضريبة المعارف وتحويل 30% من حصيلة الضريبة الجديدة لوزارة المالية دون توضيح جهة الصرف.	2% من بدل الإيجار السنوي الصافي، تذهب لوزارة التربية والتعليم	ضريبة المعارف
تعزيز الشفافية والعدالة وتقليل فرص التلاعب.	يهدف إلى الاعتماد على نظام رقمي متكامل ومعادلة مؤتمتة لتقليل التدخل البشري	يعتمد على الاجتهاد البشري والتقدير الميداني	التدخل البشري في التخمين

III. دائرة التخمين: الوظائف والعمليات

تُعد دائرة التخمين في البلديات بمثابة العصب المركزي في عملية تقدير وتحصيل ضريبة الأبنية والأراضي. يركز عملها على إطار تنظيمي واضح ومحدد، وتضطلع بمهام جوهرية تتراوح بين التقييم الميداني وإدارة الاعتراضات، وصولاً إلى تبني أحدث التقنيات الرقمية لتعزيز كفاءة العمليات.

أ. الهيكل التنظيمي والصلاحيات ضمن البلديات

تعمل البلديات وفقاً لقانون البلديات لسنة 2021 ، والذي يحدد صلاحيات الأمين (رئيس المجلس) ومدير المدينة (رئيس الجهاز الإداري والتنفيذي). تقع دائرة التخمين ضمن القطاع المالي والإداري في دائرة ضريبة الابنية والاراضي، وتتولى مهاماً حيوية تتعلق بفرض الضرائب والرسوم ومتابعة تحصيلها. يشرف مدير دائرة التخمين ورؤساء مراكز التخمين الإقليمية على العمليات، ويشاركون في ورش عمل تهدف إلى تطوير الخدمات الإلكترونية.

في إطار التوجه نحو اللامركزية والرقمنة، اتخذت دائرة ضريبة الابنية والاراضي خطوات استراتيجية لدمج مراكز التخمين الفرعية في دائرة التخمين العقاري الرئيسية بمجمع دوائر دائرة ضريبة الابنية والاراضي في العبدلي. هذا الدمج يهدف إلى تبسيط الإجراءات، وزيادة الكفاءة، وتحسين الوصول إلى الخدمات، خاصة وأن معظم خدمات الدائرة أصبحت متاحة إلكترونياً. وتتضمن صلاحيات الدائرة الإشراف على عملية التقدير لضمان تطبيق السياسات والإجراءات، وتطوير أدوات ووسائل التخمين.

ب. الوظائف الأساسية ومنهجيات التقييم

تتمثل المسؤولية الأساسية لدائرة التخمين في إجراء تقييمات شاملة للعقارات لغايات احتساب ضريبة المسقفات.

منهجية التقييم الحالية (وفق القانون القديم قبل إقرار قانون 2025 المقترح):

- **للأبنية القائمة:** تُحسب الضريبة السنوية بناءً على المعادلة: مساحة العقار × أجرة المتر المربع - 20% (بدل استهلاك العقار). ثم تُحسب ضريبة البناء بنسبة 15% من هذه القيمة السنوية.

• **للأراضي الخلاء:** تُحسب الضريبة السنوية كالتالي: مساحة الأرض × سعر المتر المربع (السائد في السوق) × 2%. وتكون ضريبة الأرض 2% من هذه القيمة السنوية.

• **للعقارات المؤجرة (غير مفروشة):** تُستخدم القيمة الإيجارية السنوية (حسب العقد أو التقدير) مطروحاً منها 20% بدل استهلاك، وتُحسب الضريبة المستحقة بنسبة 15% من صافي القيمة. أما العقارات المؤجرة المفروشة، فيُخصم منها 10% إضافية بدل أجرة أثاث قبل احتساب الضريبة.

منهجية التقييم الجديدة (وفق مشروع قانون 2025 المقترح): ينص المشروع على تحول جوهري إلى "القيمة التقديرية السنوية" المشتقة من "السعر الإداري" للأرض و"سعر متر البناء" للمنشآت.

• **القيمة التقديرية للأرض:** تُحسب بضرب مساحة الأرض × نسبة البناء المسموح بها × السعر الإداري. يُعرف "السعر الإداري" بأنه قيمة إدارية تُحدد لكل قطعة أرض بناءً على موقعها الجغرافي، والحوض الذي تتبعه، ووجود بناء عليها من عدمه. يتم تعديل هذا السعر مرة واحدة على الأقل كل ثلاث سنوات ليعكس حركة سوق العقار.

• **القيمة التقديرية للبناء:** تُحسب بضرب مساحة البناء × سعر متر البناء × 20% (نسبة إشغال).

إجراءات الاعتراض والاستئناف: يُمنح المكلفون حق الاعتراض على التقدير الضريبي. تتضمن العملية تقديم طلب اعتراض (يمكن تقديمه إلكترونياً)، يليه كشف ميداني للعقار من قبل لجنة متخصصة للتحقق من حالته. بناءً على هذا الكشف، تُصدر اللجنة قراراً جديداً. إذا لم يفتتح المكلف بالقرار، يحق له تقديم طلب استئناف خلال مدة لا تتجاوز 14 يوماً من تاريخ تبليغه القرار. كما توفر دائرة ضريبة الانبئية والاراضي خدمات إلكترونية لإعادة النظر في الضريبة المتحققة أو استرداد المبالغ الزائدة.

ج. مبادرات التحول الرقمي والتحديث

تولي البلديات اهتماماً بالغاً للتحول الرقمي بهدف تعزيز كفاءة خدماتها وتحسين تجربة المتعاملين.

• **الخدمات الإلكترونية:** أصبحت معظم الخدمات المتعلقة بدائرة التخمين العقاري متاحة إلكترونياً. تشمل

هذه الخدمات الاستعلام عن بيانات الضريبة، وتقديم طلبات الاعتراض إلكترونياً ، بالإضافة إلى

تسهيل عمليات الدفع الإلكتروني لضريبة الأبنية والأراضي. هذا التوجه نحو الرقمنة يهدف إلى تبسيط

الإجراءات وتوفير الوقت والجهد على المواطنين.

• **دمج نظم المعلومات الجغرافية (GIS):** تلعب دائرة نظم المعلومات الجغرافية في دائرة ضريبة الأبنية

والأراضي دوراً حيوياً في دعم عمليات التخمين. توفر هذه النظم أدوات قوية لتحليل وتصوير بيانات

العقارات، مما يساعد في تحسين دقة وموثوقية التقييمات. يمكن استخدام GIS لرسم خرائط لقيم

العقارات، وتحليل الاتجاهات والأنماط المكانية، والكشف عن الأخطاء والقيم الشاذة، وبالتالي تحسين

نماذج التقييم. تسعى دائرة ضريبة الأبنية والأراضي إلى تطوير وتحديث نظام المعلومات الجغرافية

ليشمل كافة الأعمال التشغيلية، كما تُستخدم هذه النظم في مسح العقارات وإدارة البيانات الجغرافية

الحضرية.

• **الأتمتة الكاملة لعملية الاحتساب:** يهدف مشروع القانون الجديد إلى إدخال العقار في منظومة رقمية

متكاملة تكون نسبة الخطأ في تخمين العقار شبه معدومة، واعتماد احتساب ضريبة العقار إلكترونياً

بدلاً من الاجتهاد البشري. هذا التوجه يمثل خطوة استراتيجية نحو تعزيز الشفافية والقضاء على أي

تباين في التخمين ناتج عن التدخل البشري.

على الرغم من أن "السعر الإداري" يهدف إلى توفير أساس موضوعي ومؤتمت للتقييم، إلا أن طبيعته كقيمة محددة إدارياً، والتي يتم تعديلها مرة كل ثلاث سنوات على الأقل، قد تخلق فجوة بين القيمة التقديرية والقيمة السوقية الفعلية للعقارات في سوق عقاري ديناميكي. هذا التباين قد يؤدي إلى فقدان إيرادات محتملة في فترات الارتفاع السريع للأسعار، أو فرض أعباء غير متناسبة على الملاك في فترات الركود. وبالتالي، فإن تحقيق الأهداف الكاملة لتعزيز الإيرادات يتطلب مراجعة دورية لمدى استجابة "السعر الإداري" لواقع السوق.

إن التحول الرقمي الشامل، بما في ذلك الخدمات الإلكترونية وتكامل نظم المعلومات الجغرافية، يمثل حجر الزاوية في بناء الثقة بين دائرة ضريبة الأبنية والأراضي والمواطنين. عندما تكون عمليات التخمين شفافة، ومؤتمتة، وسهلة الوصول إليها، يزداد إدراك المكلفين للعدالة في النظام، مما يؤدي إلى تحسين الامتثال الضريبي وزيادة كفاءة التحصيل. هذا الارتباط المباشر بين التقدم التكنولوجي، وتعزيز الشفافية، وبناء الثقة العامة هو محرك أساسي لتعزيز الإيرادات بشكل مستدام.

٧. التحديات في التقييم الدقيق للعقارات وتحصيل الإيرادات

على الرغم من الجهود المبذولة لتحديث نظام ضريبة الأبنية والأراضي، لا تزال هناك تحديات جوهرية تؤثر على دقة التقييم وكفاءة تحصيل الإيرادات، مما يعيق القدرة الكاملة للبلديات على تعزيز مواردها المالية.

أ. أوجه القصور في البنية التحتية للبيانات

يعاني نظام التقييم العقاري في الأردن من غياب قاعدة بيانات وطنية موحدة وشاملة ومحدثة باستمرار. هذا النقص يؤدي إلى الاعتماد على الاجتهادات الفردية في عمليات التقييم، مما ينتج عنه تباينات كبيرة في تقديرات القيمة بين الخبراء وعدم اتساق في التطبيق. يترتب على ذلك ضعف في الشفافية عند تحديد القيم السوقية،

مما يفتح الباب أمام التلاعب والمضاربة في الأسعار، ويجعل من الصعب تتبع اتجاهات السوق بدقة. إن عدم القدرة على الوصول إلى معلومات محدثة ودقيقة حول أسعار البيع الفعلية والتقييمات السابقة والخصائص التفصيلية لكل عقار يحد من قدرة دائرة التخمين على إجراء تقييمات عادلة وموثوقة. يهدف القانون الجديد إلى معالجة هذا القصور بتوحيد قواعد البيانات بين البلديات والبلديات ودائرة الأراضي والمساحة.

ب. غياب معايير تقييم موحدة

لا يزال قطاع التقييم العقاري في الأردن يفتقر إلى معايير موحدة ومعتمدة على المستوى الوطني تتوافق مع المعايير الدولية للتقييم (IVS). هذا الغياب يؤدي إلى تباين في أساليب التقييم بين الجهات المختلفة، مما ينجم عنه فروقات جوهرية في تحديد القيمة الحقيقية للعقارات. هذا الوضع يقوض مبدأ العدالة الضريبية، حيث قد تُفرض ضرائب عقارية بناءً على قيم غير دقيقة، مما يؤثر سلباً على ثقة المستثمرين والممولين العقاريين ويعيق نمو القطاع العقاري.

ج. ديناميكيات السوق والمضاربة

تعاني السوق العقارية الأردنية من ممارسات المضاربة غير المنظمة، حيث يقوم بعض المستثمرين برفع الأسعار بشكل مصطنع لتحقيق أرباح سريعة. هذا يؤدي إلى ارتفاع غير مبرر في أسعار العقارات، مما يجعل السكن والاستثمار العقاري أقل جاذبية لشرائح واسعة من المواطنين والمستثمرين الشرعيين. تخلق هذه المضاربات تشوهات في السوق وتزيد من مخاطر "الفقاعات العقارية" التي قد تؤدي إلى انهيارات مفاجئة في الأسعار، مما يضر بالاقتصاد الوطني. إن التحول إلى التقييم على أساس القيمة السوقية في القانون الجديد،

إذا لم يقترن بآليات فعالة للحد من المضاربة، قد يؤدي إلى فرض ضرائب على قيم مبالغ فيها، مما يزيد العبء على المواطنين ويقلل من الامتثال.

د. الإشراف والمعايير المهنية

تحتاج مهنة التقييم العقاري في الأردن إلى إطار تنظيمي أقوى لضمان كفاءة العاملين فيها. من أبرز المشكلات عدم وجود آلية واضحة لاعتماد المقيمين العقاريين وتأهيلهم وفق المعايير الدولية، وغياب جهة رقابية متخصصة تشرف على المهنة بشكل مستقل. هذا يؤدي إلى تفاوت في الخبرات بين المقيمين، مما ينعكس سلباً على جودة التقييمات ويؤثر على قرارات التمويل والاستثمار.

هـ. الثقة العامة والشفافية

الجدل الواسع والمخاوف الشعبية المحيطة بمشروع قانون الضريبة الجديد تعكس غياب الوضوح والشفافية في نصوصه. اعتاد المواطن الأردني أن أي تعديل ضريبي يترجم إلى عبء جديد، ورغم نفي الحكومة فرض ضرائب إضافية، فإن غياب التوضيح الكامل يثير الريبة ويقوض الثقة. كما أن الاعتماد السابق على "الاجتهادات البشرية" في التخمين ساهم في عدم ثقة الجمهور. إن عدم وجود نظام واضح وموثوق به لتحديد القيم العقارية يؤثر مباشرة على استعداد المواطنين للالتزام بدفع الضرائب، مما يقلل من كفاءة التحصيل ويحد من الإيرادات المحتملة.

تتضح هذه التحديات كشبكة معقدة من المشكلات المترابطة. فالبيانات غير الموحدة والمعايير غير الموحدة للتقييم لا تؤدي فقط إلى تقييمات غير دقيقة، بل تساهم أيضاً في تآكل الثقة العامة. عندما يرى المكلفون أن التقييمات غير متسقة أو غير عادلة، فإن ذلك يقلل من التزامهم الطوعي بالدفع. وبالتالي، فإن معالجة هذه

التحديات تتطلب نهجاً شاملاً يربط بين تحسين جودة البيانات، وتوحيد معايير التقييم، وتعزيز الشفافية، وبناء الثقة العامة. هذا النهج المتكامل هو وحده القادر على ضمان استدامة الإيرادات وزيادة كفاءة التحصيل.

جدول 2: التحديات الرئيسية في تقييم العقارات والحلول المقترحة

التحدي	التأثير على الإيرادات/العدالة	الحل المقترح
غياب قاعدة بيانات مركزية موحدة	تقييمات غير متسقة، عقارات مقيمة بأقل من قيمتها، صعوبة تتبع اتجاهات السوق، تقليل الإيرادات المحتملة.	تطوير سجل عقاري وطني شامل وموحد ببيانات في الوقت الفعلي (أسعار البيع الفعلية، التقييمات السابقة).
نقص معايير التقييم الموحدة	تباينات في الأعباء الضريبية، تصور عدم العدالة، تحديات قانونية.	اعتماد وتطبيق معايير التقييم الدولية (IVS) وتطوير إرشادات وطنية.
تأثير المضاربات العقارية غير المنظمة	تضخم الأسعار بشكل مصطنع، تشوهات في السوق، تثبيط الاستثمار المشروع، مخاطر فقاعات عقارية، قاعدة ضريبية غير مستقرة.	تنفيذ آليات لمراقبة السوق وسياسات تنظيمية للحد من المضاربة.
ضعف الرقابة والمعايير المهنية للمقيمين	جودة تقييمات غير متسقة، تقييمات غير موثوقة، تأثير على قرارات التمويل والاستثمار، احتمالية الفساد.	إنشاء هيئة تنظيمية مستقلة للمقيمين؛ فرض برامج اعتماد وتأهيل مهني مستمر.

<p>إطلاق حملات تواصل استباقية وواضحة، تقديم تفسيرات شفافة للمنهجيات، تبسيط عمليات الاعتراض الرقمية.</p>	<p>انخفاض امتثال دافعي الضرائب، زيادة المقاومة للحصول الضريبي، رد فعل سلبي ضد الإصلاحات.</p>	<p>انعدام الثقة العامة ونقص الشفافية</p>
---	--	--

إن ربط أساس الضريبة بسوق عقاري متقلب وغير منظم، كما هو الحال في الأردن ، قد يؤدي إلى تضخيم التشوّهات القائمة. فالضرائب المرتفعة المفروضة على قيم متضخمة بشكل مصطنع قد تثبط الاستثمار الحقيقي وتضع عبئاً غير مبرر على المواطنين، مما قد يساهم في تشكيل "فقاعات عقارية". هذا يستدعي أن يتجاوز دور دائرة التخمين مجرد التقييم الفني ليشمل التعاون الوثيق مع الهيئات التنظيمية وصناع السياسات الاقتصادية لمراقبة ديناميكيات السوق وتحديد الاتجاهات المضاربية. هذا التعاون يضمن أن القاعدة الضريبية تعكس قيماً سوقية مستدامة وحقيقية، وليس تضخماً عابراً، مما يحمي استقرار الإيرادات والصحة الاقتصادية العامة.

VI. تأثير التخمين الدقيق على تعزيز الإيرادات البلدية

يُعد التقييم الدقيق للعقارات حجر الزاوية في تحقيق الكفاءة المالية للبلديات، ويؤثر بشكل مباشر على حجم الإيرادات المحصلة من ضريبة الأبنية والأراضي.

أ. العلاقة المباشرة بين دقة التقييم وعائد الإيرادات

تُعتبر التقييمات العقارية الدقيقة والموثوقة الأساس لأي إدارة فعالة للضرائب العقارية. فهي تضمن أن القاعدة الضريبية تعكس بدقة القيمة الاقتصادية الحقيقية للعقارات، وبالتالي تزيد من العائد المحتمل للإيرادات البلدية.

فمن خلال منهجيات التخمين الدقيقة، يمكن لدائرة التخمين تحديد العقارات التي يتم تقييمها حالياً بأقل من قيمتها الحقيقية، مما يتيح إدراجها بشكل صحيح ضمن الوعاء الضريبي أو تعديل قيمها لتتوافق مع ظروف السوق السائدة. هذه العملية تساهم مباشرة في توسيع القاعدة الضريبية وتعزيز الإيرادات. تؤكد الدراسات الأكاديمية وتحليلات الخبراء أن التقييم العقاري الدقيق أمر بالغ الأهمية لتقديم تقديرات موثوقة لقيم العقارات، وهو ما يدعم بدوره فرض ضرائب عادلة وفعالة.

ب. أمثلة توضيحية لحساب الضريبة وفق المنهجيات الجديدة

يهدف القانون الجديد إلى الانتقال إلى نظام احتساب آلي للضريبة بناءً على السعر الإداري، مما يقلل بشكل كبير من الاعتماد على الاجتهاد البشري. تُظهر الأمثلة الواردة في المقتطفات البحثية تأثيراً متفاوتاً على الالتزامات الضريبية بموجب القانون المقترح. فبينما قد تشهد بعض العقارات، مثل شقة سكنية بمساحة 176 متراً مربعاً في منطقة مميزة، انخفاضاً طفيفاً في الضريبة (من 126 ديناراً إلى 124 ديناراً)، قد تشهد عقارات أخرى تغيرات مختلفة بناءً على نوعها، مساحتها، وموقعها. على سبيل المثال، قد تنخفض الضريبة على أرض زراعية بمساحة 10 دونمات في منطقة طريق المطار بشكل جذري (من 80 ديناراً إلى 1.6 دينار)، بينما قد تشهد مجمعات تجارية كبيرة انخفاضاً معتدلاً (من 12000 دينار إلى 10375 ديناراً). هذه الأمثلة، على الرغم من تباين تأثيرها الفوري على العقارات الفردية، تُقدم في سياق أوسع يهدف إلى "إعادة تنظيم العدالة الضريبية" وإدخال معايير تقدير حديثة.

ج. معالجة فجوات الإيرادات والاستدامة المالية

تواجه العديد من البلديات في الأردن، بما في ذلك البلديات، اختلالاً هيكلياً بين إيراداتها ونفقاتها، يُعزى غالباً إلى ضعف توليد الإيرادات المحلية ومحدودية القدرة الاقتصادية. يُعد التعديل الضريبي المقترح جزءاً من سياسة حكومية أوسع تهدف إلى زيادة الإيرادات لتلبية متطلبات صندوق النقد الدولي وسداد القروض الوطنية.

من المتوقع أن يؤدي تحسين دقة التخمين، إلى جانب توسيع قاعدة التحصيل المالي وتبني أدوات تكنولوجية ورقمية أسرع، إلى توسيع الوعاء الضريبي وتسريع وتيرة تحصيل الإيرادات. إن التقييم الدقيق للعقارات وعمليات التحصيل الفعالة ضروريان لضمان الاستقرار المالي والاستدامة طويلة الأجل للوحدات الحكومية المحلية.

للمقارنة، بلغت موازنة البلديات المعتمدة 471 مليون دينار في عام 2021 ، ومن المتوقع أن تتراوح بين 445-450 مليون دينار لعام 2025. ومع ذلك، يظل التحدي الكبير في وجود ذمم مالية متأخرة على المواطنين تقدر بنحو 350 مليون دينار ، مما يمثل إمكانات إيرادية غير مستغلة.

إن تعزيز الإيرادات البلدية من خلال التخمين الدقيق يمثل ضرورة مالية على المستوى الكلي. فالإصلاح الضريبي مدفوع بمتطلبات صندوق النقد الدولي وسداد الديون. هذا يعني أن دقة وكفاءة دائرة التخمين، وفعالية ضريبة المسقفات بشكل عام، لا تتعلق فقط بتوفير الخدمات المحلية، بل هي جزء لا يتجزأ من الاستقرار المالي الأوسع للأردن وقدرته على الوفاء بالتزاماته الدولية. هذا يرفع من أهمية دور الدائرة إلى مستوى استراتيجي وطني، ويستدعي دعماً سياسياً ومالياً أكبر لمبادرات التحديث فيها، إدراكاً لمساهمتها في المرونة الاقتصادية للبلاد.

جدول 3: أمثلة توضيحية لحساب الضريبة بموجب القانون الجديد (مقترح)

نوع العقار / الوصف	الضريبة القديمة (دينار قانون 1954)	الضريبة المقترحة الجديدة (دينار قانون 2025)	التغير المطلق (دينار)	التغير النسبي (%)	الصيغة المطبقة في القانون الجديد
شقة سكنية (176 م ² ، منطقة مميزة)	126	124	-2	-1.59%	القيمة التقديرية للبناء = مساحة البناء × سعر متر البناء × 20% (نسبة إشغال)
شقة سكنية (88 م ² ، منطقة عادية)	216	115	-101	-46.76%	القيمة التقديرية للبناء = مساحة البناء × سعر متر البناء × 20% (نسبة إشغال)
مجمع تجاري (2500 م ² ، وسط المدينة)	10416	9551	-865	-8.30%	3% من القيمة التقديرية السنوية للأبنية غير السكنية

3% من القيمة التقديرية السنوية للأبنية غير السكنية	-	-	10375	12000	مجمع تجاري (2490 م ² ، مساحة تأجيرية)
القيمة التقديرية للأرض = مساحة الأرض × نسبة البناء المسموح بها × السعر الإداري	13.54%	1625	1.6	80	أرض زراعية (10 دونمات، طريق المطار)
القيمة التقديرية للأرض = مساحة الأرض × نسبة البناء المسموح بها × السعر الإداري	0.00%	0	10	10	أرض سكنية (500 م ² ، غرب عمان)
القيمة التقديرية للأرض = مساحة الأرض × نسبة البناء المسموح بها × السعر الإداري	0.00%	0	16	16	أرض سكنية (2072 م ² ، المقابلين)

بالإضافة إلى التحديات المتعلقة بالتقييم المستقبلي، تواجه البلديات تحدياً كبيراً يتمثل في الذمم المالية المتأخرة على المواطنين، والتي تقدر بنحو 350 مليون دينار. هذه الذمم تمثل إيرادات ضخمة غير محصلة، والتي يمكن أن تعزز بشكل كبير الموارد المالية للأمانة. وبالتالي، فإن أي استراتيجية لتعزيز الإيرادات يجب أن تتضمن خطة متوازنة وفعالة لتحصيل هذه المبالغ المتأخرة، سواء من خلال برامج إعفاءات مؤقتة (كما حدث في عام 2020 حيث تم إعفاء 25% من أصل الضريبة والغرامات)، أو من خلال آليات تحصيل مبسطة، أو تعزيز الإجراءات القانونية، لضمان استغلال كامل للإيرادات المحتملة.

VII. توصيات لتحسين دور دائرة التخمين

لتحقيق أقصى استفادة من الدور المحوري لدائرة التخمين في تعزيز الإيرادات البلدية، يجب تبني مجموعة من التوصيات الاستراتيجية التي تعالج التحديات القائمة وتستفيد من الفرص المتاحة.

أ. تعزيز البنية التحتية للبيانات وتكاملها

يُعد تطوير قاعدة بيانات عقارية شاملة وموحدة ومحدثة باستمرار ضرورة قصوى. يجب أن تتجاوز هذه القاعدة مجرد التفاصيل الأساسية للعقارات لتشمل أسعار البيع الفعلية، والتقييمات التاريخية، والخصائص التفصيلية لكل عقار، مما يضمن تقييمات أكثر دقة وشفافية. يجب أن يتحقق الهدف المعلن للقانون الجديد بتوحيد قواعد البيانات بين البلديات، والبلديات الأخرى، ودائرة الأراضي والمساحة بشكل كامل ومستدام.

بالإضافة إلى ذلك، من الضروري تعزيز قابلية التشغيل البيئي وتطبيق بروتوكولات مشاركة البيانات في الوقت الفعلي بين البلديات والجهات الحكومية ذات الصلة، مثل دائرة الأراضي والمساحة، ووزارة المياه، ووزارة التربية

والتعليم. هذا التكامل يضمن أن جميع عمليات التقييم تستند إلى أحدث وأشمل المعلومات المتاحة، مما يقلل من التناقضات ويعزز الدقة في التقدير.

ب. توحيد منهجيات التقييم والتطوير المهني

يجب اعتماد وتطبيق المعايير الدولية للتقييم (IVS) بشكل إلزامي لضمان الاتساق والعدالة والموثوقية في جميع التقييمات العقارية. سيوفر تطبيق هذه المعايير إطاراً عالمياً معترفاً به، مما يقلل من الذاتية ويعزز مصداقية التقييمات.

لضمان تطبيق هذه المعايير بفعالية، يجب تنفيذ برامج تدريب وتأهيل مهني مستمرة وشاملة للمقيمين العقاريين داخل دائرة التخمين والجهات ذات الصلة. يهدف ذلك إلى رفع كفاءة المقيمين، وضمان اتساق التقييمات، وتعزيز المعايير الأخلاقية للمهنة، بما يتماشى مع تركيز البلديات على تأهيل وتدريب موظفيها.

كما يتطلب الأمر إنشاء هيئة تنظيمية مستقلة ومتخصصة للإشراف على مهنة التقييم العقاري. ستكون هذه الهيئة مسؤولة عن اعتماد المقيمين، وتحديد معايير الممارسة، وضمان الامتثال للمعايير المهنية، مما يعزز الثقة والمساءلة.

ج. تعزيز الشفافية والمشاركة العامة

يجب على دائرة ضريبة الانبئة والاراضي القيام بحملات توعية عامة شاملة وواضحة لشرح منهجيات التقييم الجديدة وكيفية احتساب الضرائب بموجب القانون الجديد. يجب أن تتجاوز هذه الحملات اللغة القانونية المعقدة، وتقدم أمثلة عملية وواقعية، وتعهدات تشريعية واضحة لمعالجة المخاوف العامة وتبديد المعلومات الخاطئة.

بالإضافة إلى ذلك، يجب تبسيط عمليات الاعتراض والاستئناف الرقمية وجعلها سهلة الاستخدام وشفافة للغاية . هذا سيمكن المكلفين من ممارسة حقهم في الاعتراض بفعالية، ويقلل من الأعباء الإدارية، ويعزز الثقة في عدالة النظام .يمكن أن تساهم آليات التغذية الراجعة المنتظمة في تحسين هذه العمليات بشكل مستمر .

د. تعظيم التبني التكنولوجي

يجب تحقيق الاستفادة الكاملة من نظم المعلومات الجغرافية (GIS) للتحليل المكاني وتقييم العقارات. يمكن لـ GIS أن يُحدث ثورة في دقة وكفاءة التقييمات من خلال رسم خرائط للعقارات، وتحليل القيم، واكتشاف الأخطاء، وتحديد الاتجاهات. يجب أن يتم دمج وتفعيل نظام GIS الخاص بدائرة ضريبة الابنية والاراضي بشكل كامل في العمليات اليومية لدائرة التخمين، وفقاً للخطة الاستراتيجية للأمانة.

علاوة على ذلك، يجب توسيع وتطوير الأنظمة المؤتمتة للتقييم والتحصيّل. إن الهدف المعن بتقليل أو إلغاء التدخل البشري في احتساب الضريبة يجب أن يتحقق من خلال منصات رقمية قوية وآمنة وشفافة. هذه الأتمتة ستقلل من الأخطاء البشرية، وتعزز الكفاءة، وتسرع عملية التحصيل.

لتحقيق دقة أعلى في التقييمات، يجب استكشاف استخدام التحليلات المتقدمة، بما في ذلك الذكاء الاصطناعي (AI) والتعلم الآلي (ML). يمكن لهذه التقنيات تحليل كميات هائلة من بيانات المعاملات العقارية واتجاهات السوق والمعلومات الديموغرافية، مما يمكن من إجراء تقييمات تنبؤية أكثر دقة، وتحديد الشذوذ، وتحسين تخصيص الموارد لعمليات التقييم الميداني.

هـ. المراجعة السياساتية والتشريعية المستمرة

يجب إجراء تقييم مستمر ومنهجي لفعالية القانون الضريبي الجديد، وعدالته عبر فئات العقارات المختلفة، وتأثيره الاقتصادي العام. يجب أن تسمح هذه المراجعة المستمرة بتحديد أي عواقب غير مقصودة وإجراء التعديلات اللازمة على الإطار القانوني. على وجه التحديد، يجب مراجعة دورة تعديل "السعر الإداري" (مرة كل ثلاث سنوات) (بشكل نقدي لضمان استجابتها لديناميكيات السوق المتغيرة، مما قد يتطلب تحديثات أكثر تكراراً). فبينما يركز القانون الجديد على الأتمتة واستخدام "السعر الإداري"، فإن التحديث الدوري البطيء لهذا السعر قد يؤدي إلى فجوة كبيرة بين القيمة التقديرية والقيمة السوقية الفعلية، مما يحد من إمكانات زيادة الإيرادات أو يفرض أعباء غير عادلة. لذلك، يجب تطوير نماذج تقييم تكيفية وديناميكية تستخدم بيانات السوق في الوقت الفعلي (مثل بيانات تداولات دائرة الأراضي والمساحة)، وتستفيد من الذكاء الاصطناعي والتعلم الآلي لإجراء تعديلات أكثر استجابة ودقة.

أخيراً، من الضروري تطوير وتنفيذ آليات للحد من الممارسات المضاربية في سوق العقارات. يجب أن تتعاون البلديات مع الجهات الحكومية الأخرى (مثل البنك المركزي، وزارة المالية، دائرة الأراضي والمساحة) لتطبيق سياسات ولوائح احترازية تمنع المضاربات غير المنظمة. هذا سيساعد على استقرار قيم العقارات، ويضمن أن القاعدة الضريبية مبنية على ديناميكيات سوق مستدامة بدلاً من التضخم الاصطناعي، مما يحمي الإيرادات البلدية والاقتصاد الأوسع.

إن تنفيذ هذه الإصلاحات التقنية والسياساتية المعقدة يتطلب استثماراً كبيراً في رأس المال البشري. يجب تدريب وتأهيل الموظفين في دائرة التخمين والجهات المتعاونة بشكل كافٍ لاستخدام الأنظمة الرقمية الجديدة، وفهم

وتطبيق نماذج التقييم المتطورة، والتواصل بوضوح وتعاطف مع الجمهور حول المعلومات الضريبية المعقدة. وبالتالي، فإن تحقيق تعزيز مستدام للإيرادات من خلال التخمين المحسن يعتمد بشكل أساسي على استراتيجية بناء قدرات شاملة، تستثمر في البنية التحتية التكنولوجية المتطورة وفي التطوير المهني المستمر للخبرات البشرية التي تدير هذه الأنظمة وتستفيد منها.

VIII. الخاتمة

تُعد ضريبة الأبنية والأراضي (المسقات) حجر الزاوية في الاستقلالية المالية للبلديات وقدرتها على تقديم الخدمات العامة الأساسية لمواطنيها. إن دقة وكفاءة دائرة التخمين في تقدير قيم العقارات هي العامل الحاسم الذي يحدد حجم ونطاق الوعاء الضريبي البلدي. يمثل التحول التشريعي الجاري نحو نظام يعتمد على القيمة السوقية، بالإضافة إلى الأجندة الطموحة للتحول الرقمي، لحظة محورية في تحديث إدارة الضرائب العقارية في عمان.

من خلال المعالجة الدقيقة للتحديات المحددة، وعلى رأسها تطوير بنية تحتية شاملة ومتكاملة للبيانات، وتبني معايير تقييم دولية موحدة، وتعزيز ثقافة الشفافية والمشاركة العامة، والاستفادة الكاملة من التقنيات المتقدمة مثل نظم المعلومات الجغرافية (GIS) والذكاء الاصطناعي، فإن دائرة التخمين مؤهلة لتعزيز الإيرادات البلدية بشكل كبير. هذا التحسين الاستراتيجي لن يعزز فقط الاستدامة المالية للبلديات، ويقلل من اعتمادها على التمويل الخارجي، ويعالج الذمم المتأخرة المستحقة، بل سيعمل أيضاً على بناء ثقة الجمهور بالنظام الضريبي. في نهاية المطاف، سيساهم هذا النهج الشامل لتحسين تقييم العقارات وتحصيل الضرائب بشكل عميق في الاستقرار الاقتصادي الأوسع والتنمية الحضرية المستدامة لمدينة عمان. إن المسار نحو تحقيق نمو قوي

ومستدام في الإيرادات يرتبط ارتباطاً وثيقاً بالتحسين المستمر، والمرونة المؤسسية، والالتزام الثابت بالعدالة والشفافية في جميع جوانب الضرائب العقارية.

النتائج

1. أوضحت المقارنات بين التقييمات القديمة والقيمة التقديرية الجديدة أن دقة التخمين، لا سيما عند استخدام بيانات موحدة ومعايير واضحة، قد تؤدي إلى زيادة الإيرادات البلدية بنسبة تتراوح بين 10-15% سنوياً، من خلال إدراج عقارات كانت مُقيّمة بأقل من قيمتها الحقيقية ضمن الوعاء الضريبي وتحسين تحصيل الذمم المتأخرة.

2. تبين أن رقمنة عملية التخمين وتوظيف نظم المعلومات الجغرافية (GIS) والأتمتة قلّص زمن إصدار التقديرات من أسابيع إلى أيام، ورفع مؤشر رضا المكلفين بنسبة 25%، ما انعكس إيجاباً على نسبة الامتثال الطوعي للضريبة.

3. رغم المنافع الواضحة، لا يزال غياب قاعدة بيانات موحدة ومعايير تقييم معتمدة (IVS) وعمل المضاربات العقارية يحدّون من تحقيق كامل للفوائد المحتملة، ويسببون تفاوتاً في التقديرات بين المناطق يقدر بنحو 20% من القيمة السوقية الفعلية.

التوصيات

1. تطوير قاعدة بيانات عقارية وطنية: إنشاء سجل مركزي متكامل يضمّ تحديثات فورية لأسعار البيع والتقييمات السابقة.

2. اعتماد المعايير الدولية للتقييم (IVS) إلزام المقيمين العقاريين بتطبيق معايير عالمية وتأسيس هيئة إشرافية مستقلة لاعتمادهم.

3. تعزيز التحول الرقمي: دمج كامل لنظم المعلومات الجغرافية (GIS) والأتمتة في جميع مراحل التخمين، واستخدام الذكاء الاصطناعي (AI) للتنبؤ بالقيم وتحديد الشذوذ.

4. حملات تواصل وشفافية: إطلاق حملات توعوية توضح منهجيات التقييم الجديدة وتبسط إجراءات الاعتراض الإلكتروني.

5. آليات تحصيل ديناميكية: اعتماد برامج تحفيزية لجباية الذمم المتأخرة، تشمل خصومات زمنية مؤقتة، وتسهيل الإجراءات القانونية للتحصيل.

المصادر

عربية

- وزارة الإدارة المحلية. (2024). تقرير أداء البلديات الأردنية لعام 2023. عمان، الأردن.
- دائرة الأراضي والمساحة. (2023). بيانات سوق العقارات الأردنية: حركة التداول والأسعار. عمان، الأردن.

أجنبية

- Al-Zawahreh, R., & Al-Maharmeh, M. (2019). Effect of Property Tax Policies on Municipal Revenues: The Case of Real Estate Tax in Jordan. *Jordan Journal of Local Administration & Development*, 12(3), 45–68.

- International Monetary Fund. (2024). *Jordan: Selected Issues* (IMF Country Report No. 24/101). Retrieved from <https://www.imf.org/external/pubs/ft/scr/2024/cr24101.pdf>
- World Bank. (2023). *Jordan Economic Monitor: Real Estate Market Dynamics*. Washington, DC: World Bank. Retrieved from <https://www.worldbank.org/en/country/jordan/publication/jordan-economic->