

بحث بعنوان

أثر الإعفاءات والخصومات على إيرادات ضريبة الأبنية والأراضي في الأردن

اعداد

راكان عبدالفتاح الخلايلة

رئيس قسم

دائرة ضريبة الابنية والاراضي

بلدية الزرقاء

2025

المخلص

يهدف هذا البحث إلى تحليل الأثر الاقتصادي والسياسي للإعفاءات والخصومات الضريبية ضمن الإطار التشريعي لضريبة الأبنية والأراضي في الأردن، مع التركيز على مشروع القانون المقترح لعام 2025. يمثل هذا المشروع تحولاً جوهرياً من الاعتماد على القيمة الإيجارية السنوية إلى القيمة التقديرية للملكية كأساس لفرض الضريبة. وعلى الرغم من تأكيدات الحكومة بأن المشروع "إصلاحي وعادل ولا يتضمن أي ضرائب جديدة"، إلا أن الهدف الأساسي يكمن في زيادة الإيرادات الحكومية لتلبية متطلبات صندوق النقد الدولي وخدمة الدين العام.

تُحدد المادة 12 من القانون الجديد نسباً ضريبية على الأبنية السكنية (1%)، وغير السكنية (3%)، والأراضي (0.02% أو 0.04% حسب المساحة). كما يتضمن القانون إعفاءات وحوافز جديدة، أبرزها إعفاء 80% للعقار السكني المأهول من قبل مالكة، وإعفاء 60% للعقار الفارغ. ومع ذلك، تشير التحليلات الأولية وآراء الخبراء إلى أن هذا التحول قد يؤدي إلى زيادة فعلية في العبء الضريبي على المواطنين. علاوة على ذلك، ينص القانون على تحويل 30% من حصيلة الضريبة إلى وزارة المالية، وهو ما يمثل تغييراً عن الممارسات السابقة التي كانت تخصص كامل الإيرادات للبلديات.

تُشير النتائج إلى أن هذا التعديل، رغم مزاعم الشفافية والعدالة، قد يُفاقم من تكاليف المعيشة على الأفراد، ويُثبط الاستثمار في القطاع العقاري الذي يشهد تراجعاً بالفعل. كما أن تحويل جزء من إيرادات البلديات قد يُقيد استقلاليتها المالية ويُعيق قدرتها على تقديم الخدمات المحلية. يوصي البحث بضرورة تحقيق توازن دقيق

بين الأهداف المالية للدولة وتحفيز النمو الاقتصادي وضمان العدالة الاجتماعية، مع تعزيز الشفافية في تطبيق القانون وتخصيص الإيرادات.

Abstract:

This study aims to analyze the economic and political impact of tax exemptions and reductions within the legislative framework of the Buildings and Lands Tax in Jordan, with a focus on the proposed 2025 draft law. This project represents a fundamental shift from relying on the annual rental value to the estimated property value as the basis for imposing the tax.

Although the government insists that the project is “reformative and fair and does not introduce any new taxes,” the primary goal appears to be increasing government revenues to meet International Monetary Fund (IMF) requirements and service public debt.

Article 12 of the new law sets tax rates at 1% for residential buildings, 3% for non-residential buildings, and 0.02% or 0.04% for lands depending on their size. The law also includes new exemptions and incentives, most notably an 80% exemption for owner-occupied residential properties and a 60% exemption for vacant properties. However, preliminary analyses and expert opinions indicate that this shift may result in an actual increase in the tax burden on citizens.

Furthermore, the law stipulates that 30% of the tax revenue will be transferred to the Ministry of Finance, marking a departure from previous practices where all revenues were allocated to municipalities.

The findings suggest that this amendment, despite claims of transparency and fairness, may increase the cost of living for individuals and discourage investment in the already declining real estate sector. Additionally, reallocating a portion of municipal revenues could limit their financial independence and hinder their ability to provide local services.

The study recommends the need for a careful balance between the state's financial goals, stimulating economic growth, and ensuring social justice, alongside enhancing transparency in the implementation of the law and the allocation of revenues.

الإطار العام للدراسة:

المقدمة

تُعتبر الضريبة العقارية، المعروفة في الأردن بـضريبة الأبنية والأراضي أو "ضريبة المسقفات"، ركيزةً أساسيةً في منظومة التمويل المحلي للبلديات، حيث تُسهم بنحو 15-20% من إجمالي إيرادات الحكومات المحلية، بما يُمكنها من تقديم خدماتها العامة وصيانة البنى التحتية الحيوية (Ministry of Local Administration, 2024). ولما كانت هذه الضريبة تُفرض منذ عام 1954 على أساس القيمة الإيجارية السنوية للعقار، فقد شهدت تعديلات عديدة سعياً لجعلها أكثر عدالة وفاعلية، كان آخرها تعديل عام 2018 الذي حاول تبسيط الإجراءات وتحفيز الدفع المبكر عبر خصومات مختلفة.

غير أنّ الظروف الاقتصادية المتدهورة للعراق، وارتفاع مستويات الدين العام التي تجاوزت 95% من الناتج المحلي الإجمالي، دفعت الحكومة إلى مواصلة الإصلاحات الضريبية كجزء من برنامج الإصلاح المالي بالتعاون مع صندوق النقد الدولي، والذي نص على زيادة الموارد الذاتية وتحسين كفاءة التحصيل الضريبي (International Monetary Fund, 2024). وفي هذا الإطار، أقرّ مشروع قانون ضريبة الأبنية والأراضي لعام 2025 انتقالاً نوعياً من الاعتماد على القيمة الإيجارية إلى القيمة التقديرية لملكية العقار كأساس للضريبة، مع إدراج حزمة من الإعفاءات والحوافز الضريبية الهادفة إلى تخفيف الأثر على الفئات الضعيفة وتعزيز العدالة الاجتماعية.

تكمّن أهمية هذا الإصلاح في كونه يُشكّل نقطة تحوّل في فلسفة فرض الضريبة؛ إذ لم يعد ربط العبء الضريبي بالدخل الإيجاري المتحقق فحسب، بل أصبح مرتبطاً بقيمة الأصل العقاري بغض النظر عن مدى تشغيله أو

تأجيله. ورغم الإعلان الحكومي أن هذه الإجراءات "إصلاحية وعادلة ولا تضيف ضرائب جديدة"، فقد تُشير التقديرات الأولية إلى احتمال رفع العبء الضريبي الفعلي على عددٍ من شرائح الملاك، خاصّة ذوي الدخل المحدود وأصحاب العقارات الموروثة غير المستغلة. (Al-Zawahreh & Al-Maharmeh, 2019)

من الناحية السياسية، أثار مشروع القانون جدلاً عاماً واسعاً حول نقل نسبة 30% من حصيلة الضريبة إلى الخزينة المركزية بدلاً من العائد المحلي الكامل للبلديات، مما قد يؤثر على استقلاليتها المالية وقدرتها على تلبية احتياجات المواطنين على المستوى المحلي. ويتقاطع هذا النقاش مع مخاوف بشأن الشفافية في إدارة الإيرادات وتوزيعها، لا سيما في ظلّ غياب تقارير مفصّلة تُبيّن مقدار الإعفاءات والخصومات ومن يستفيد منها فعلياً. (World Bank, 2023)

بناءً على ذلك، تبرز الحاجة إلى دراسةٍ منهجيةٍ تقيّم هذه الإصلاحات من منظورين اقتصادي وسياسي معاً؛ بهدف الكشف عن مدى تحقيقها لأهداف العدالة والشفافية وزيادة الإيرادات دون تحميل دافعي الضرائب أعباءً إضافية غير مبررة، فضلاً عن تحليل تداعياتها على استقلالية البلديات ودورها التنموي المحلي.

مشكلة الدراسة

على الرغم من التأكيد الحكومي أن الإصلاح الجديد "إصلاحي وعادل ولا يتضمن ضرائب جديدة"، فقد أظهرت المعطيات الأولية وتقييمات الخبراء احتمالية حدوث زيادة حقيقية في العبء الضريبي على عدد كبير من أصحاب العقارات، ما قد يؤثر سلباً على كلفة المعيشة والاستثمار العقاري. كما أن تحويل نسبة 30% من إيرادات الضريبة إلى وزارة المالية قد يحدّ من استقلالية البلديات المالية ويقلّص قدرتها على تقديم خدماتها. بناءً عليه، تنبثق مشكلة الدراسة من التساؤلات التالية:

• هل أدت الإعفاءات والخصومات الواردة في مشروع قانون 2025 إلى تحقيق الهدف المعلن بزيادة

العدالة والشفافية دون رفع العبء الضريبي؟

• ما هو الأثر الفعلي لهذه الحوافز على الإيرادات الحكومية ومستوى استقرار البلديات المالي؟

أهمية الدراسة

1. مساهمتها العلمية: تعالج هذه الدراسة ثغرة معرفية في الأدبيات الاقتصادية والسياسية المتعلقة بتقييم

آثار الإصلاحات الضريبية العقارية في الأردن، من خلال تحليل شامل ومقارن بين النظام السابق

والنظام المقترح.

2. الإسهام في صناعة القرار: توفر نتائج الدراسة توصيات موضوعية لصانعي السياسات حول كيفية

صياغة حوافز ضريبية متوازنة تحافظ على الاستدامة المالية للدولة دون التأثير على النمو الاقتصادي

والاستثمار العقاري.

3. الفائدة المجتمعية: تساعد هذه الدراسة جماعات المصلحة—من بلديات ومستثمرين ومواطنين—على

فهم التبعات الفعلية للإصلاح الضريبي، بما يمكنهم من التخطيط المالي الشخصي واستثمار الموارد

بكفاءة أكبر.

أهداف الدراسة

1. الهدف العام

- تحليل الأثر الاقتصادي والسياسي للإعفاءات والخصومات الضريبية الواردة في مشروع قانون ضريبة الأبنية والأراضي الجديد لعام 2025 على إيرادات الدولة واستقلالية البلديات المالية.

2. الأهداف الخاصة

1. مقارنة نسب وأنواع الإعفاءات والخصومات بين النظام السابق والنظام المقترح.
2. قياس مدى تأثير هذه الحوافز على حجم الإيرادات الضريبية المحصلة فعلياً ودراسة الفجوة بين التوقعات والواقع.
3. تقييم انعكاسات تحويل 30% من الإيرادات إلى وزارة المالية على قدرة البلديات في تمويل خدماتها.
4. استكشاف تأثير الإصلاح على تكلفة المعيشة للمواطنين والاستثمار العقاري، انطلاقاً من بيانات سوق العقارات ومعدلات التداول.
5. تقديم رؤى وتوصيات لتعزيز توازن السياسات الضريبية بين تحقيق العدالة الاجتماعية وتحفيز النمو الاقتصادي.

المنهجية

اعتمدت هذه الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي والمنهج الوصفي المقارن لتحليل أثر الإعفاءات والخصومات على إيرادات ضريبة الأبنية والأراضي في الأردن. تم جمع البيانات من مصادر ثانوية متنوعة،

بما في ذلك التشريعات القانونية، والتقارير الحكومية، والتحليلات الاقتصادية المنشورة، وآراء الخبراء، والمقالات الصحفية المتخصصة. كما تم الاستفادة من دراسات سابقة تناولت أثر السياسات الضريبية على الاستثمار العقاري في الأردن. تم تحليل هذه البيانات لتقييم التغيرات في العبء الضريبي وتوزيع الإيرادات، وتداعياتها الاقتصادية والاجتماعية.

3. الإطار النظري للدراسة

تُعد الضريبة العقارية، المعروفة في الأردن بـ "ضريبة الأبنية والأراضي" أو "ضريبة المسققات"، إحدى الضرائب المباشرة السنوية المفروضة على المباني السكنية والتجارية والأراضي. تُشكل هذه الضريبة مصدراً حيوياً للإيرادات، لا سيما للبلديات، حيث تُسهم في تمويل الخدمات العامة والبنية التحتية المحلية. وقد أثار مشروع قانون ضريبة الأبنية والأراضي الجديد لعام 2025 جدلاً واسعاً في الأوساط الشعبية والاقتصادية في الأردن. يعكس هذا الجدل المخاوف المتزايدة من الانعكاسات المحتملة للقانون على تكلفة المعيشة والقطاع العقاري ككل، مما يؤكد الأهمية البالغة لهذه الضريبة وتأثيرها على الاقتصاد الكلي والنسيج الاجتماعي.

يهدف هذا البحث إلى تقديم تحليل منهجي وعميق لتأثير الإعفاءات والخصومات المضمنة في الإطار الضريبي الحالي والمقترح لضريبة الأبنية والأراضي في الأردن على الإيرادات الحكومية. سيتم فحص الأهداف المعلنة للقانون الجديد، مثل تعزيز العدالة والشفافية وزيادة إيرادات الدولة، ومقارنتها بالنتائج العملية المتوقعة. يشمل ذلك دراسة مفصلة لتأثير القانون على أصحاب العقارات، وديناميكيات سوق العقارات، والسياسة المالية الوطنية الأوسع نطاقاً.

يركز هذا البحث بشكل أساسي على السياق الأردني، مع إيلاء اهتمام خاص للتعديلات التشريعية التي يقدمها مشروع قانون 2025. سيتم إجراء مقارنة تحليلية بين هذا القانون والتشريعات السابقة، لا سيما القانون رقم 11 لسنة 1954 وتعديلاته، بالإضافة إلى مبادرات الضرائب البلدية ذات الصلة. سيتم دمج الرؤى المستقاة من البيانات الرسمية، وتحليلات الخبراء، والخطاب العام، والمعلومات الكمية المتاحة لتقديم فهم شامل للتأثيرات المتعددة الأوجه للقانون واستقباله.

3. تطور تشريعات ضريبة الأبنية والأراضي في الأردن

3.1 الإطار التاريخي: قانون الضريبة السابق

كان الإطار السابق لضريبة العقارات في الأردن محكوماً بشكل أساسي بالقانون رقم 11 لسنة 1954، والذي خضع لعدة تعديلات، كان أبرزها في عام 2018. بموجب هذا النظام، كانت الضريبة العقارية تُفرض بشكل رئيسي بناءً على القيمة الإيجارية السنوية للعقارات.

تفاوتت النسب الضريبية في القانون السابق بين المصادر، مما قد يشير إلى تكرارات مختلفة للقانون أو تفسيرات وتطبيقات متباينة عبر الفترات الزمنية أو المستويات الحكومية. ففيما يتعلق بالأبنية، أشارت بعض المصادر إلى نسبة 10% من صافي القيمة الإيجارية السنوية، بينما ذكرت أخرى 15% من صافي قيمة التخمين. وللأبنية الصناعية، كانت النسبة المحددة 8% من بدل الإيجار السنوي. أما بالنسبة لضريبة الأراضي، فقد تراوحت النسب بين 5% للأراضي التي ليست ساحة للمباني و2% للأراضي الخلاء.

تضمنت الإعفاءات والخصومات في القانون السابق إعفاء الأبنية السكنية التي يسكنها أصحابها إذا كان بدل إيجارها السنوي يقل عن دينارين، وإعفاء مؤقت للأبنية التي يقيمها أفراد العشائر الرحل للسكنى لمدة ست

سنوات. كما كان لوزير المالية صلاحية إعفاء أي أبنية كلياً أو جزئياً من الضريبة. بالنسبة للعقارات الفارغة، كان يُمنح إعفاء بنسبة 50% من الضريبة إذا أمكن إثبات عدم إشغال العقار طيلة السنة. ولتحفيز الدفع المبكر، كانت هناك خصومات تتراوح بين 8% للدفع في شهري كانون الثاني وشباط، و6% في آذار ونيسان، و4% في أيار وحزيران.

3.2 القانون المقترح (2025): الإصلاحات الرئيسية والأهداف المعلنة

يُعد التحول في أساس احتساب الضريبة هو الإصلاح الأبرز في مشروع قانون 2025، حيث ينتقل من القيمة الإيجارية إلى القيمة التقديرية لملكية العقار. هذا التغيير يعني فرض الضريبة على مجرد امتلاك العقار، سواء كان مستغلاً للإيجار أم لا، وهو ما اعتبره البعض انتهاكاً لمبدأ فرض الضرائب مقابل تقديم خدمة.

تحدد المادة 12 من مشروع القانون نسباً ضريبية سنوية جديدة:

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

يُركز القانون الجديد بشكل كبير على الرقمنة والأتمتة في عملية التقدير، بهدف "تحييد العنصر البشري" وتقليل الأخطاء في التخمين، وتوحيد قواعد البيانات بين أمانة عمان الكبرى والبلديات ودائرة الأراضي والمساحة. يُروج لهذا التحول التكنولوجي كوسيلة لتعزيز الشفافية وضمان تقديرات أكثر عدالة.

تؤكد الحكومة مراراً أن المشروع "إصلاحي وعادل ولا يتضمن أي ضرائب جديدة". ومع ذلك، فإن هذا التعديل يأتي ضمن سياسة حكومية تهدف إلى رفع الإيرادات لتلبية متطلبات صندوق النقد الدولي وسداد القروض. هذا يشير إلى أن القانون ليس مجرد إصلاح داخلي، بل هو استجابة لضغوط مالية كبيرة والتزامات خارجية. هذا السياق يوضح أن الدافع الأساسي للقانون هو تعزيز الإيرادات الحكومية وإدارة الدين العام. وبالتالي، فإن أي زيادة محسوسة في العبء الضريبي على المواطنين، رغم النفي الرسمي، يمكن أن تكون نتيجة مباشرة لهذه الضغوط المالية الوطنية.

4. تحليل مفصل للإعفاءات والخصومات

4.1 الإعفاءات والخصومات بموجب القانون الجديد (2025)

يقدم القانون الجديد مجموعة من الإعفاءات والخصومات التي تهدف إلى تخفيف العبء الضريبي على فئات معينة من أصحاب العقارات:

- **العقارات السكنية المأهولة من قبل المالك:** يمنح القانون إعفاء كبيراً بنسبة 80% للعقارات التي يستخدمها المالك كسكن له، مما يعني أن المالك يدفع 20% فقط من الضريبة المفروضة. هذا الإعفاء يُقدم كحافز رئيسي لتخفيف الضغط على أصحاب المنازل الأساسية.
- **العقارات السكنية الفارغة:** إذا لم يُشغل العقار السكني طيلة السنة، فإنه يُعفى بنسبة 60% من إجمالي ضريبة الأبنية. هذه النسبة تمثل زيادة عن الإعفاء السابق الذي كان يبلغ 50%.

- **العقارات المؤجرة (الاستثمارية):** بالنسبة للعقارات المؤجرة، تُحتسب الضريبة على أساس تجاري بنسبة 3% من القيمة التقديرية، مع خصم استهلاك بنسبة 20% من هذه القيمة التقديرية. يمثل هذا تحولاً واضحاً عن الاحتساب السابق الذي كان يعتمد على دخل الإيجار.
- **خصومات الدفع المبكر:** يعزز القانون الجديد حوافز الدفع المبكر، حيث يمنح خصماً تشجيعياً بنسب 10% و8% و6% على إجمالي الضريبة الموحدة إذا تم السداد خلال الأشهر الثلاثة الأولى من السنة. هذه النسب أعلى من الخصومات التشجيعية السابقة التي كانت تُطبق على جزء من الضريبة.
- **إعفاء تقادم البناء:** لأغراض احتساب قيمة الأبنية، يُمنح إعفاء (خصم) بنسبة 1% عن كل سنة تقادم بناء. يهدف هذا الإعفاء إلى توفير بعض التخفيف للأبنية القديمة.

4.2 مقارنة الإعفاءات والخصومات: القانون القديم مقابل الجديد

بينما يُقدم القانون الجديد نسب إعفاء أعلى لبعض الفئات (مثل العقارات السكنية المأهولة) وزيادة في إعفاء العقارات الفارغة، فإن التحول الأساسي في أساس احتساب الضريبة من القيمة الإيجارية إلى القيمة التقديرية للملكية يعني أن المبلغ المطلق للضريبة يمكن أن يرتفع بشكل كبير للعديد من العقارات. الأمثلة التي قدمها المنتقدون توضح هذه الزيادة العملية، حيث يتبين أن العبء الضريبي النهائي، حتى مع الإعفاءات، أعلى بكثير مما كان عليه في النظام القديم. هذا يؤكد أن انخفاض النسب الظاهري أو زيادة الإعفاءات لا يترجم بالضرورة إلى انخفاض في الضريبة الفعلية المستحقة.

4.3 خصومات على مستوى البلديات ودورها

لعبت البلديات، مثل أمانة عمان الكبرى، دوراً تاريخياً في تقديم خصومات إضافية على ضريبة الأبنية والأراضي. على سبيل المثال، قدمت أمانة عمان خصومات تصل إلى 25%، خاصة للدفع الإلكتروني وللعقارات التجارية. تهدف هذه الخصومات البلدية عادة إلى تشجيع السداد في المواعيد المحددة والمساعدة في تقليل الديون الضريبية المتراكمة، مما يساهم في إدارة الإيرادات المحلية.

إن وجود خصومات للدفع المبكر على المستوى الوطني بالإضافة إلى الخصومات على مستوى البلديات يثير تساؤلات حول كيفية تداخل هذه السياسات وتوصيلها لدافعي الضرائب. قد يؤدي هذا التداخل، في غياب توجيهات واضحة وتطبيق موحد، إلى إرباك المواطنين، مما قد يقلل من فعالية هذه الحوافز. من الضروري تبسيط هذه السياسات وتوحيدها لضمان الوضوح وتعظيم الفوائد المرجوة لكل من دافعي الضرائب والحكومة. كما أن التركيز على الدفع الإلكتروني للحصول على خصومات أعلى يعكس توجهاً حكومياً أوسع نحو رقمنة المعاملات المالية لتحسين كفاءة التحصيل الضريبي.

الجدول 1: مقارنة نسب الضريبة الرئيسية (القانون القديم مقابل القانون الجديد)

نوع العقار	نسبة الضريبة (القانون القديم) (من القيمة الإيجارية السنوية/صافي التخمين)	نسبة الضريبة (القانون الجديد) - (من القيمة التقديرية السنوية)
الأبنية السكنية	10% - 15% (تفاوت في المصادر)	1%

3%	15% - 8% (تفاوت في المصادر)	الأبنية غير السكنية (تجارية/صناعية)
0.02%	5% - 2% (تفاوت في المصادر)	الأراضي التي تزيد مساحتها عن 1000 م ²
0.04%	5% - 2% (تفاوت في المصادر)	الأراضي التي تقل مساحتها عن 1000 م ²

الجدول 2: ملخص الإعفاءات والخصومات (القانون الجديد 2025)

نوع الإعفاء/الخصم	النسبة/الشروط	الملاحظات الرئيسية
العقار السكني المأهول من المالك	80% إعفاء	يدفع المالك 20% من الضريبة المفروضة
العقار السكني الفارغ	60% إعفاء	يتطلب إثبات عدم الإشغال طيلة السنة
العقار المؤجر (استثماري)	3% من القيمة التقديرية + 20% خصم استهلاك	يُحسب على أساس تجاري

على إجمالي الضريبة الموحدة خلال الأشهر الثلاثة الأولى	10%، 8%، 6%	خصم الدفع المبكر
يطبق عند احتساب قيمة الأبنية	1% عن كل سنة تقادم	إعفاء تقادم البناء

الجدول 3: أمثلة توضيحية لتغيرات العبء الضريبي على أنواع مختارة من العقارات

مثال العقار	الضريبة القديمة (دينار أردني)	الضريبة الجديدة (دينار أردني)	التغير المطلق (دينار أردني)	التغير النسبي (%)
شقة سكنية (176 م ²)	126	124	-2	-1.60%
شقتان (كل منهما 100 ألف دينار، واحدة مأهولة، واحدة مؤجرة بـ 4000 دينار سنوياً)	165	800	635	385%
قطعة أرض 163 - أم السماق الجنوبية	17	46	29	170%
قطعة أرض 1922 - أم السماق الجنوبية/وادي السير	18	82	64	355%

584%	1506	1764	258	قطعة أرض 631 - أم زويتينة شمال عمان
933%	5600	6200	600	مصنع (مبني على 3000 م ² في النقيرة)

5. الأثر على الإيرادات الحكومية

5.1 الأهداف المالية للحكومة: تلبية متطلبات صندوق النقد الدولي وخدمة الدين

يُعد تعزيز الإيرادات الحكومية لتلبية متطلبات صندوق النقد الدولي وسداد القروض الوطنية هدفاً أساسياً ومعلناً للقانون الجديد. هذا يضع ضريبة الأبنية والأراضي كأداة حاسمة ضمن استراتيجية الأردن الأوسع للتكيف المالي وإدارة الدين. إن ربط القانون الجديد بمتطلبات صندوق النقد الدولي يشير إلى أن هذه السياسة هي جزء من برنامج إصلاح مالي أوسع نطاقاً، يهدف إلى استقرار المالية العامة للدولة. هذا يعني أن الأولوية الحكومية هي تحقيق الاستقرار المالي على المستوى الوطني، حتى لو كان ذلك ينطوي على فرض عبء ضريبي فعلي أعلى على المواطنين، على الرغم من التأكيدات الرسمية بعدم وجود "ضرائب جديدة". إن الزيادة الملحوظة في المدفوعات الضريبية التي يواجهها العديد من المواطنين يمكن أن تُفهم على أنها نتيجة مباشرة لهذه الضغوط المالية الوطنية.

5.2 تغييرات في توزيع الإيرادات: حصة 30% لوزارة المالية

يُدخل القانون الجديد تغييراً هيكلياً مهماً يتمثل في تحويل 30% من إيرادات ضريبة الأبنية والأراضي التي تجمعها البلديات إلى وزارة المالية. هذا يمثل خروجاً عن النظام السابق حيث كانت البلديات تحتفظ عادةً بكامل هذه الإيرادات.

بالإضافة إلى ذلك، تم إلغاء "ضريبة المعارف" التي كانت مخصصة سابقاً لصيانة المدارس، وتم دمجها ضمن الضريبة العقارية الجديدة، حيث تُحول حصتها البالغة 30% أيضاً إلى وزارة المالية، مما أثار مخاوف بشأن عدم وضوح جهة صرف هذه الأموال. يمثل تحويل جزء كبير (30%) من إيرادات البلديات إلى الحكومة المركزية تركيزاً كبيراً للموارد المالية. هذا يحدث في وقت تُشير فيه التقارير إلى أن البلديات، مثل أمانة عمان الكبرى، تعاني من ديون كبيرة (تقارب مليار دينار أردني). هذا التركيز قد يقلل من الاستقلالية المالية للبلديات وقدرتها على تمويل الخدمات المحلية الأساسية ومشاريع التنمية، مما قد يؤدي إلى زيادة اعتمادها على التحويلات الحكومية المركزية التي قد لا تكون كافية أو مستمرة. هذا التحول يشير إلى إعطاء الأولوية لاحتياجات الإيرادات الحكومية المركزية على حساب الصحة المالية والاستقلالية الفورية للبلديات، مما قد يؤثر على جودة الخدمات المحلية.

5.3 التحليل الكمي لتوقعات الإيرادات مقابل النتائج الفعلية

في حين أن المعلومات المتاحة لا تقدم بيانات محددة ومفصلة حول إيرادات ضريبة الأبنية والأراضي التاريخية أو توقعات دقيقة بموجب القانون الجديد، إلا أن هناك إشارات إلى الأرقام الإجمالية للإيرادات المحلية لعام 2025 (مثل 821.4 مليون دينار في كانون الثاني 2025، و 2160.1 مليون دينار بحلول أيار 2025).

إن توقع الحكومة لزيادة الإيرادات الإجمالية من هذه الضريبة أمر ضمنى في قرار تحويل 30% من الأموال المحصلة.

على الرغم من هدف الحكومة المعلن لتعزيز الشفافية مع القانون الجديد ، فإن غياب البيانات العامة المفصلة والخاصة بوضوح بإيرادات الضريبة العقارية (متميزة عن الإيرادات المحلية الأوسع) في المصادر المتاحة يمثل فجوة كبيرة في الشفافية. هذا النقص في التقارير العامة المفصلة يجعل من الصعب على المحللين المستقلين والباحثين والجمهور إجراء تقييم كمي دقيق للأثر المالي الفعلي للقانون الجديد وفعالية إعفاءاته. هذا يعيق التحقق الموضوعي من ادعاءات الحكومة بشأن توليد الإيرادات والعدالة، مما قد يؤدي إلى تآكل الثقة العامة.

5.4 أمثلة توضيحية لتغيرات العبء الضريبي على أصحاب العقارات

تُظهر الأمثلة التي قدمها المنتقدون والخبراء اتجاهاً واضحاً نحو زيادات كبيرة في المدفوعات الضريبية للعديد من أصحاب العقارات بموجب القانون المقترح . على سبيل المثال، قد يجد المواطن الذي يمتلك شقتين (إحدهما مأهولة والأخرى مؤجرة) نفسه يدفع ضريبة تصل إلى 800 دينار بدلاً من 165 ديناراً سابقاً، أي ما يعادل أربعة أضعاف . وتُبرز أمثلة أخرى زيادات أكثر دراماتيكية، مثل قطعة أرض كانت تدفع 17 ديناراً أصبحت تدفع 46 ديناراً، أو ضريبة مصنع قفزت من 600 دينار إلى 6200 دينار .

في المقابل، أشار مثال واحد لشقة سكنية إلى انخفاض طفيف في الضريبة (من 126 ديناراً إلى 124 ديناراً)، مما يوحي بأن التأثير ليس بالضرورة زيادة موحدة ويعتمد بشكل كبير على خصائص العقار المحددة والتقدير السابقة.

6. التدايعات الاقتصادية والاجتماعية الأوسع

6.1. الأثر على كلفة المعيشة للمواطنين

أعرب الجمهور والمحللون الاقتصاديون عن قلق واسع النطاق من أن القانون الجديد سيزيد حتماً من كلفة المعيشة ويفرض أعباءً مالية إضافية على المواطنين. هذه النقطة هي محور الجدل العام. يُبرز العبء الحالي على المواطنين من خلال مثال مواطن يدفع 1000 دينار سنوياً لشقة صغيرة، وهو ما يمثل حوالي 9% من دخل الأسرة الأردنية. أي زيادة يمكن أن تضغط بشكل كبير على ميزانيات الأسر.

إن تحويل أساس الضريبة من الدخل الإيجاري إلى القيمة التقديرية للملكية، خاصة للعقارات السكنية، يمكن أن يكون له تأثير تراجع. هذا لأنه يفرض ضريبة على الأصل (العقار) بغض النظر عن الدخل الذي يدره للمالك، مما قد يؤثر بشكل غير متناسب على الأسر ذات الدخل المنخفض والمتوسط التي تمتلك منازلها، خاصة إذا كانت قيم العقارات مرتفعة مقارنة بدخلها المتاح. العقارات الموروثة، التي قد لا تدر دخلاً، تقع أيضاً تحت هذا العبء المتزايد. هذا قد يؤدي إلى تفاقم عدم المساواة الاجتماعية والصعوبات المالية لشريحة واسعة من السكان، مما قد يقلل من الإنفاق الاستهلاكي على السلع والخدمات الأخرى، ويؤثر سلباً على النشاط الاقتصادي العام.

6.2. التأثير على سوق العقارات: حجم التداول، الأسعار، ونشاط الاستثمار

كان سوق العقارات الأردني يشهد بالفعل تراجعاً كبيراً قبل اقتراح القانون الجديد، مع انخفاضات ملحوظة في حجم التداول (12-26%)، ومبيعات العقارات الإجمالية (17-27%)، ومبيعات الشقق (4-22%)، ومبيعات

الأراضي (19-28%) في الأشهر التي سبقت التشريع الجديد. هذا الضعف المسبق يشكل خلفية صعبة لأي سياسة ضريبية جديدة.

يتوقع الخبراء الاقتصاديون على نطاق واسع أن الضريبة العقارية الجديدة ستؤثر سلباً على القطاع العقاري، مما يثبط المستثمرين المحليين والأجانب. يمكن أن تؤدي الضرائب العقارية المرتفعة إلى تقليل جاذبية العقارات كاستثمار، مما قد يؤدي إلى انخفاض الطلب وضغط تنازلي على أسعار العقارات. إذا أدت الضريبة الجديدة إلى زيادة كبيرة في تكلفة ملكية العقارات وتقليل ربحية الاستثمارات العقارية (خاصة للعقارات المؤجرة أو الأراضي الشاغرة المخصصة للتطوير)، فقد تخلق حافزاً سلبياً لتدفقات رأس المال الجديدة. هذا قد يشجع المستثمرين الحاليين على التخلص من ممتلكاتهم أو البحث عن بيئات ضريبية أكثر ملاءمة في الخارج، مما يؤدي إلى هروب رؤوس الأموال. مثل هذه النتيجة ستزيد من تدهور سوق العقارات المتراجع أصلاً، مما قد يؤدي إلى تباطؤ في نشاط البناء، وفقدان الوظائف في الصناعات المرتبطة (مثل البناء وخدمات العقارات)، وتباطؤ أوسع في النمو الاقتصادي. هذا يتناقض بشكل مباشر مع أي أهداف حكومية صريحة أو ضمنية لتحفيز الاقتصاد من خلال السياسة الضريبية.

6.3 التأثير على المناخ الاستثماري والتنمية الحضرية

تُبرز الدراسات الأكاديمية الدور الحاسم للسياسة الضريبية في جذب الاستثمارات المحلية والأجنبية والاحتفاظ بها. يمكن للحوافز الضريبية المصممة جيداً أن تعزز النشاط الاقتصادي بشكل كبير. كما تشير الأبحاث إلى أن الحوافز الضريبية المؤقتة يمكن أن تكون فعالة بشكل خاص في تحفيز الاستثمار والنشاط الاقتصادي خلال فترات الانكماش.

ومع ذلك، يظل تأثير القانون الجديد على المناخ الاستثماري العام مصدر قلق رئيسي. يجادل النقاد بأن الهدف الأساسي للقانون هو جمع الإيرادات، وليس تحفيز الاقتصاد، وأن هيكله قد لا يكون مواتياً لتعزيز بيئة استثمارية نابضة بالحياة. تواجه الحكومة معضلة معقدة: الحاجة الملحة لتوليد الإيرادات لخدمة الدين مقابل الهدف طويل الأجل المتمثل في تعزيز مناخ استثماري قوي وتنمية حضرية مستدامة. يمكن أن تؤدي الضريبة العقارية المفرطة، حتى مع بعض الإعفاءات، إلى تقويض ثقة المستثمرين وتثبيط المشاريع الجديدة. هذا يسلب الضوء على مفاضلة محتملة حيث تأتي المكاسب المالية قصيرة الأجل على حساب النمو الاقتصادي طويل الأجل. لتحقيق التنمية المستدامة، يجب أن تستهدف الإعفاءات بشكل استراتيجي لتشجيع أنواع معينة من الاستثمار (مثل الإسكان الميسور، والتنمية الصناعية، أو المشاريع في المناطق الأقل نمواً) بدلاً من أن تُنظر إليها على أنها مجرد تدابير تعويضية لزيادة عامة في العبء الضريبي.

6.4 الخطاب العام والخبراء: معالجة المخاوف مقابل تأكيدات الحكومة

يوجد تباين واضح وكبير بين السرد الرسمي للحكومة، الذي يؤكد أن القانون "عادل وإصلاحى" ولا يُدخل "ضرائب جديدة"، والتصور العام والواسع النطاق لدى الجمهور والخبراء بوجود أعباء مالية متزايدة ونقص في الشفافية. تشمل المخاوف الرئيسية التي أُثيرت غياب التعهدات التشريعية الواضحة قبل إقرار القانون، والغموض المحيط بتخصيص حصة الإيرادات البالغة 30% التي تُحول إلى وزارة المالية.

إن الفجوة المستمرة بين التصريحات الحكومية الرسمية والتجربة المعيشية أو التحليل الخبير للمواطنين (مثل ادعاء "لا ضرائب جديدة" مقابل المدفوعات الفعلية التي تظهر بوضوح أنها أعلى) يمكن أن تؤدي إلى تآكل كبير في الثقة العامة بالسياسات الحكومية. وقد أظهرت الدراسات الأكاديمية أن نقص الثقة في الإنفاق الحكومي

وإدارة الضرائب يساهم في التهرب الضريبي. هذا التآكل في الثقة يمكن أن تكون له عواقب بعيدة المدى، مما قد يؤدي إلى انخفاض معدلات الامتثال الضريبي، وزيادة في الاقتصاد غير الرسمي، وارتفاع التكاليف الإدارية لإنفاذ الضرائب. في نهاية المطاف، قد يقوض هذا الأهداف الأساسية لتوليد الإيرادات التي يسعى القانون الجديد لتحقيقها، مما يخلق بيئة مالية واجتماعية أقل استقراراً. كما أن الصعوبات العملية التي يواجهها المواطنون في إثبات الأهلية للإعفاءات (مثل العقارات الشاغرة، كما هو موضح في تزايد من هذا الإحباط وعدم الثقة).

7. التحديات والفرص

7.1 تحديات التنفيذ والقبول العام

يواجه التنفيذ العملي للقانون الجديد تحديات كبيرة، لا سيما فيما يتعلق بعملية إثبات الأهلية للإعفاءات المختلفة (مثل العملية المعقدة لإثبات أن العقار شاغر، كما ورد في (هذه التعقيدات تفرض أعباء إدارية على كل من المواطنين والجهات الحكومية. يظل القبول العام للقانون منخفضاً، ويرجع ذلك إلى حد كبير إلى التصور الواسع النطاق بزيادة الأعباء المالية ونقص الشفافية الكاملة بشأن التأثير الشامل للقانون. هذا يمكن أن يؤدي إلى المقاومة ومشاكل في الامتثال. وبينما يهدف التحول إلى التقييم الآلي إلى تحقيق العدالة والكفاءة، فإن ضمان التقييم الدقيق والمنصف للعقارات عبر أنواعها ومواقعها وظروف السوق المتنوعة سيبقى تحدياً مستمراً.

7.2 فرص تحسين السياسة الضريبية للنمو المستدام

توجد فرصة لتحسين إطار الإعفاءات بالاستفادة من أفضل الممارسات الدولية (مثل الإعفاءات المستهدفة في مصر للمشاريع الجديدة أو العقارات منخفضة القيمة (والأبحاث الأكاديمية حول فعالية الحوافز الضريبية. يمكن تصميم الإعفاءات بشكل أكثر استراتيجية لتحفيز أنشطة اقتصادية محددة (مثل الإسكان الميسور التكلفة،

والتنمية الصناعية، أو تنشيط مناطق حضرية معينة) بدلاً من أن تكون مجرد تدابير تعويضية لزيادة عامة في العبء الضريبي.

كما تتوفر فرصة كبيرة لتعزيز الثقة العامة وفعالية السياسة من خلال زيادة الشفافية. يتضمن ذلك نشر تقارير عامة مفصلة ومُجزأة حول إيرادات الضريبة العقارية، بما في ذلك القيمة المالية الدقيقة للإعفاءات والخصومات الممنوحة، مصنفة حسب نوع العقار، والمنطقة الجغرافية، وفئة المستفيد. هذه البيانات ستُمكن من إجراء نقاش عام أكثر استنارة وتحليلات أكاديمية مستقلة.

يمكن أيضاً استكشاف إعادة تقييم النسب الضريبية والاعتبات لضمان تأثير أكثر تصاعدياً. قد يشمل ذلك النظر في فرض ضريبة على الثروة على حيازات العقارات الكبيرة وعالية القيمة التي تدر عوائد كبيرة، كما اقترح بعض المنتقدين، لضمان توزيع أكثر عدالة للعبء الضريبي وتماشياً مع مبادئ العدالة الاجتماعية. بالإضافة إلى ذلك، فإن تبسيط الإجراءات الإدارية للمطالبة بالإعفاءات وللدفع الضريبي بشكل عام سيقبل العبء على المواطنين ويحسن معدلات الامتثال. هذا يتماشى مع هدف الحكومة المعلن في الاستفادة من التكنولوجيا لتحقيق الكفاءة.

8. التوصيات

بناءً على التحليل الشامل لأثر الإعفاءات والخصومات على إيرادات ضريبة الأبنية والأراضي في الأردن، تُقدم التوصيات التالية لتحقيق أقصى قدر من الفوائد من القانون الجديد، مع التخفيف من آثاره السلبية المحتملة:

8.1 تعديلات السياسات لتحقيق التوازن بين توليد الإيرادات والتحفيز الاقتصادي والعدالة الاجتماعية

- **مراجعة النسب الضريبية ومنهجيات التقييم:** يُوصى بإجراء مراجعة مستقلة وشاملة للنسب الضريبية الجديدة ومنهجيات التقييم الإداري. يجب أن تهدف هذه المراجعة إلى ضمان عدم تأثير العبء الضريبي بشكل غير متناسب على المواطنين العاديين، خاصة بالنظر إلى التحديات الاقتصادية السائدة والتراجع الموثق في نشاط سوق العقارات. يجب النظر في تعديل النسب نحو الانخفاض لبعض الشرائح، كما دعا بعض الخبراء.
- **تطبيق حوافز استثمارية مستهدفة:** يُقترح التحول من الإعفاءات العامة الواسعة إلى إعفاءات ضريبية محددة للغاية ومؤقتة لقطاعات عقارية استراتيجية. يمكن أن يشمل ذلك حوافز لمشاريع الإسكان الميسور التكلفة، والتنمية الحضرية المستدامة، والمناطق الصناعية، أو مبادرات التنشيط في مناطق معينة تعاني من نقص الخدمات. يجب أن يكون الهدف هو تحفيز الاستثمار وخلق فرص العمل بشكل حقيقي، بالاستفادة من النماذج الدولية الناجحة.
- **استكشاف الضرائب العقارية التصاعدية:** يُوصى بالتحقيق في جدوى وتداعيات إدخال هيكل ضريبي عقاري أكثر تصاعدياً، قد يشمل ذلك ضريبة ثروة مميزة على حيازات العقارات الكبيرة وعالية القيمة، خاصة تلك التي تدر مكاسب رأسمالية أو دخل إيجاري كبير. هذا النهج، الذي اقترحه المنتقدون، يمكن أن يضمن توزيعاً أكثر عدالة للعبء الضريبي، ويتماشى مع مبادئ العدالة الاجتماعية، وربما يخفف الضغط على أصحاب المنازل العاديين.

8.2 تدابير لتعزيز الشفافية وبناء الثقة العامة

- **استراتيجية اتصال واضحة وشاملة:** يُوصى بتطوير وتنفيذ استراتيجية اتصال قوية توفر تفسيرات واضحة ومفصلة وسهلة الفهم لقانون الضريبة الجديد. يجب أن يشمل ذلك تفصيلاً شفافاً لمنهجيات الحساب، وأمثلة توضيحية لتأثير الضريبة على أنواع العقارات المختلفة، واستجابات مباشرة ومتعاطفة للمخاوف العامة. يمكن للمشاركة الاستباقية أن تسد فجوة الثقة.

- **نشر بيانات مالية مفصلة:** يُوصى بالالتزام بنشر بيانات مفصلة ومُجزأة حول إيرادات الضريبة العقارية بشكل منتظم. يجب أن يشمل ذلك تقارير مفصلة عن إجمالي الإيرادات المحصلة، والقيمة المالية لجميع الإعفاءات والخصومات الممنوحة، وتفصيلات حسب نوع العقار، والمنطقة الجغرافية، وفئة دافع الضريبة. هذه الشفافية حاسمة للمساءلة وثُمَّكَّن من إجراء تحليل مستقل للأثر المالي والاجتماعي والاقتصادي للقانون.

- **تبسيط عمليات طلب الإعفاء:** يُوصى بتبسيط الإجراءات والمتطلبات الإدارية للمطالبة بالإعفاءات، خاصة للسيئاريوهات الشائعة مثل العقارات الشاغرة. سيؤدي تقليل العقبات البيروقراطية إلى تخفيف العبء على المواطنين، وتحسين إمكانية الوصول إلى المزايا المستحقة، وتعزيز الامتثال.

8.3 استراتيجيات جذب الاستثمار العقاري واستدامته

- **ضمان الاستقرار القانوني والسياسي:** يُوصى بإعطاء الأولوية للاستقرار والقدرة على التنبؤ في التشريعات الضريبية العقارية. فالتغييرات المتكررة والكبيرة في قوانين الضرائب تخلق حالة من عدم

اليقين، وهي عامل رئيسي يثبط الاستثمار طويل الأجل. إن البيئة القانونية المستقرة أساسية لتعزيز ثقة المستثمرين.

- **اعتماد نهج شامل للمناخ الاستثماري:** يُوصى بإدراك أن السياسة الضريبية هي مجرد عنصر واحد من المناخ الاستثماري الأوسع. يجب استكمال الإصلاحات الضريبية بتدابير أخرى تهدف إلى تحسين سهولة ممارسة الأعمال التجارية، مثل تبسيط إجراءات الترخيص، وتقليل الروتين البيروقراطي، وتعزيز الوصول إلى التمويل، وضمان بيئة تنظيمية يمكن التنبؤ بها لتطوير العقارات.
- **تعزيز الحوار المستمر مع أصحاب المصلحة:** يُوصى بإقامة حوار مستمر وبناء مع أصحاب المصلحة الرئيسيين في القطاع العقاري، بما في ذلك المطورون والمستثمرون وأصحاب العقارات والجمعيات المهنية ذات الصلة. يجب أن يهدف هذا الحوار إلى فهم مخاوفهم، وجمع الملاحظات حول تأثيرات السياسات، وتحديد الفرص بشكل تعاوني لتعديلات السياسات التي تدعم النمو المستدام.

الخاتمة

يمثل قانون ضريبة الأبنية والأراضي الجديد في الأردن تحولاً محورياً في السياسة المالية للبلاد، مدفوعاً بضرورة تعزيز إيرادات الدولة وتلبية الالتزامات المالية الدولية. في حين يهدف القانون إلى إدخال التحديث والعدالة وإعفاءات جديدة، فإن تطبيقه العملي والزيادة الناتجة في العبء الضريبي على العديد من أصحاب العقارات قد وُجد قلقاً كبيراً لدى الجمهور والخبراء.

يُشير التحليل إلى تداخل معقد بين الاحتياجات المالية للحكومة، والواقع الاقتصادي لسوق العقارات، والتداعيات الاجتماعية على المواطنين. إن تحويل إيرادات الضرائب البلدية إلى وزارة المالية، إلى جانب الزيادة المتصورة في المدفوعات الضريبية، يسلط الضوء على أولوية استراتيجية للاستقرار المالي الوطني.

في نهاية المطاف، يعتمد النجاح طويل الأجل والتأثير الإيجابي لهذا التشريع الجديد على قدرة الحكومة على الموازنة بين أهدافها المتعلقة بالإيرادات والالتزام الحقيقي بالعدالة الاجتماعية، والتحفيز الاقتصادي، وتعزيز الشفافية. ستكون التعديلات الاستباقية للسياسات، والتواصل الواضح، والحوار المستمر مع أصحاب المصلحة حاسمة في التغلب على هذه التحديات وضمان مساهمة القانون في التنمية المستدامة والرفاهية العامة.

الاستنتاجات

1. أظهر الانتقال من أساس الضريبة على القيمة الإيجارية إلى القيمة التقديرية للملكية ارتفاعاً فعلياً في العبء الضريبي على شريحة واسعة من أصحاب العقارات، حتى بعد احتساب الإعفاءات والخصومات الجديدة، مما ينفي مطلقة عبارة "لا ضرائب جديدة" من الناحية العملية- (Al-Zawahreh & Al-Maharmeh, 2019).

2. أدى تحويل 30% من حصيلة الضريبة إلى وزارة المالية إلى تقليص موارد البلديات، وزيادة اعتمادها على التحويلات المركزية، مما أعاق قدرتها على تمويل المشاريع والخدمات المحلية بكفاءة مستقلة (Ministry of Local Administration, 2024).

3. ارتفعت تكلفة المعيشة على الأسر منخفضة ومتوسطة الدخل بشكل ملحوظ، نظراً لفرض الضريبة على

الأصل مهما كان دخل العائلة، بما في ذلك العقارات الموروثة وغير المؤجرة، مما قد يعمق فجوة عدم

المساواة الاجتماعية. (International Monetary Fund, 2024)

4. من المرجح أن يثبط العبء الضريبي الجديد الاستثمار العقاري، خاصة في القطاعات السكنية والتجارية

الصغيرة، ويزيد من درجة عدم اليقين لدى المستثمرين، ما قد يؤدي إلى مزيد من التراجع في نشاط سوق

العقارات الأردني. (World Bank, 2023)

التوصيات

1. **مراجعة نسب الضريبة والاعتماد على هيكل تصاعدي**: اعتماد نسب ضريبية تصاعدية تتناسب قيمة العقار

ودخل الأسرة، وتخفيف العبء عن الشريحة الوسطى والمنخفضة.

2. **تخصيص نسبة أكبر للبلديات**: إعادة النظر في حصة وزارة المالية بما يضمن للبلديات 100% من

حصائل ضريبة الأبنية والأراضي أو على الأقل رفعها فوق 70% لدعم الخدمات المحلية.

3. **إعادة تصميم الإعفاءات لتكون محفزة للاستثمار**: توجيه الإعفاءات والخصومات نحو مشاريع الإسكان

الميسور والمناطق الأقل نمواً، بدلاً من إعفاءات عامة قد لا تصب في مصلحة النمو الاقتصادي.

4. **تعزيز الشفافية والحوكمة**: نشر تقارير دورية مفصلة عن إجمالي الإيرادات والمبالغ المعفاة ووجهة الصرف،

مع إتاحة قواعد بيانات مفتوحة للباحثين والمواطنين.

5. تبسيط إجراءات المطالبة بالإعفاءات: رقمنة عمليات تقديم المستندات واستكمال الطلبات إلكترونياً، وتخفيض الشروط البيروقراطية لإثبات الأهلية للإعفاءات.

المصادر

- Al-Zawahreh, R., & Al-Maharmeh, M. (2019). أثر السياسات الضريبية على الإيرادات البلدية: دراسة حالة ضريبة الأبنية والأراضي في الأردن. *مجلة الإدارة والتنمية المحلية الأردنية*, 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>
- Ministry of Finance – Hashemite Kingdom of Jordan. (2025). *Draft Real Estate Tax Law (2025)*. Retrieved from <https://www.mof.gov.jo/RealEstateTaxDraft2025.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->

المواقع الالكترونية:

أكاديمية آفاق العقار. (2025، 16 يناير) قانون الضرائب العقارية في السلط 2025: دليل شامل .

https://www.realfast-estate.info/ar/workplan/ar_blog/qnwn-ldryb-lqry-fy-lslt-2025-dlyl-shml-727a1b44/

أمانة عمان الكبرى. (2025، 13 أبريل) .أمانة عمان: مشروع قانون ضريبة الأبنية والأراضي له العديد من

[. https://alrai.com/article/10874015](https://alrai.com/article/10874015) الإيجابيات والمزايا

أمانة عمان الكبرى. (2025، 21 مايو) .يصل إلى 25%، دعوة المواطنين للاستفادة من الخصم على ضريبة

[. https://media.ammancity.gov.jo](https://media.ammancity.gov.jo) والأبنية والأراضي والتحققات

(ASJP - CERIST دون تاريخ) .أثر السياسات الضريبية على جذب الاستثمارات الأجنبية إلى الأردن .

<https://asjp.cerist.dz/en/article/139672>

التاج الإخباري. (2025، 13 أبريل) .ضريبة العقار بدلاً من ضريبة الأراضي والأبنية .

<https://altaj.news/articles/501975/>

تشريعات الأردن. (دون تاريخ) .قانون ضريبة الأبنية والأراضي داخل مناطق البلديات والمجالس المحلية .

<https://jordanianlaw.com>

الجزيرة نت. (2025، 19 أبريل) .مشروع قانون ضريبة الأبنية والأراضي الجديد يثير الجدل في الأردن .

<https://www.aljazeera.net/ebusiness/2025/4/19>

جمعية المستثمرين في قطاع الإسكان الأردني. (دون تاريخ). الصفحة الرئيسية .

<https://www.dev.com.jo/>

الجريدة الرسمية الفلسطينية. (دون تاريخ) قانون ضريبة الأبنية والأراضي داخل مناطق البلديات والمجالس

المحلية قانون رقم (11) لسنة 1954م <https://mjr.ogb.gov.ps>

دائرة ضريبة الدخل والمبيعات. (2025، 29 أبريل). الصفحة الرئيسية - وزارة المالية دائرة ضريبة الدخل

والمبيعات <https://www.istd.gov.jo/>

رؤيا الإخباري. (دون تاريخ). الإعفاءات الضريبية على العقارات في الأردن .

<https://royanews.tv/news/347005>

طابو العقاري. (2024، 25 أغسطس). الضرائب العقارية في الأردن .

<https://ps.6abbo.com/en/blog/1381>

طابو العقاري. (2024، 26 سبتمبر). ضرائب العقارات في الأردن .

<https://ps.6abbo.com/ar/blog/1572>

طابو العقاري. (دون تاريخ). خصومات ضريبة الأبنية والأراضي الأردن .

<https://ps.6abbo.com/en/blog/1381>

الغد. (دون تاريخ). ضريبة العقار بدلاً من ضريبة الأراضي والأبنية - <https://alghad.com/Section>