

خلال ندوة خاصة لعملائه بعنوان «الآفاق والتغيرات الضريبية المهمة»



«الوطني» يتوقع نمو العقار السكني في لندن 14% خلال 5 سنوات



من اليسار الدجاني وكوك وبلور خلال الندوة تصوير مصطفى نجم



عصام الضفر

سالم عبد الغفور

نظم بنك الكويت الوطني ندوة خاصة لعملائه بعنوان «العقار السكني في لندن: الآفاق والتغيرات الضريبية المهمة» تناولت التغيرات الضريبية في المملكة المتحدة وآخر التطورات التي تشهدها سوق العقار السكني في لندن، وذلك بمشاركة خبيرين دوليين من أبرز الشركات الأوروبية في هذا المجال.

وقدم كل من الشريك في مكتب المحاماة «شارلز راسل» وروبرت بلور، ورئيس قسم البحوث العقارية في شركة «سايفلز» العالمية لوسيان كوك، عرضاً مفصلاً عن آفاق سوق العقار السكني في لندن، وسدى تأثير التغيرات الضريبية الأخيرة على المستثمرين.

وفي مداخلة الندوة أكد الرئيس التنفيذي لمجموعة البنك على تنطوع مثل هذه الندوات المتخصصة، التي يستضيف من خلالها أبرز الخبراء العالميين، بهدف اطلاع عملائه على آخر التطورات والسجلات في الأسواق العالمية.

وأشار الصفر إلى أهمية هذه الندوة في ظل التحديات التي يواجهها العقار السكني في المملكة المتحدة في الآونة الأخيرة، مؤكداً أن القطاع العقاري، لا سيما العقار السكني، يتمتع بجاذبية كبيرة لكونه من أبرز الوجهات الاستثمارية عالمياً، وبعد الأثر جدياً واستقطاباً للمستثمرين الراغبين في التملك بين مختلف عوالم العالم.

وقال الصفر «نظراً إلى أهمية الحديث عن التغيرات الضريبية، لا سيما التغيرات الضريبية العقارية التي تطول كل مستثمر، فقد اختار «الوطني» إلقاء الضوء على أبرز هذه التطورات مستضيفاً خبراء من أهل الاختصاص يمثلون أبرز الشركات العاملة في السوق الأوروبية والقطاعات على تقديم صورة واضحة وحرصاً واقع هذا القطاع حالياً ومناقشة أثر التغيرات الضريبية التي تم اعتمادها مؤخراً».

وأوضح الصفر أن هذه الندوة تأتي انطلاقاً من حرص البنك الوطني على التواصل المستمر مع عملائه وتمريضهم بأخر التطورات في مختلف القطاعات الاقتصادية والاستثمارية، كما تحسب الزيادة في توظيف إمكانياته وشبكة فرعه الدولية الواسعة المنتشرة في 16 دولة حول العالم لتقديم أفضل الخدمات لعملائه وأفضلهم حصرياً وابتكاراً.

خدمات «الوطني» العقارية

من جانبها، شرح المدير العام لبنك الكويت الوطني في لندن فوزي الدجاني، أهمية توقيت عقد هذه الندوة بعد التغيرات والتحديات التي تواجه الاستثمار في المملكة المتحدة، بالإضافة إلى الحضور التي تتناولها والضيوف المشاركين، مسلطاً الضوء على خبرته الكبيرة في المجال العقاري والقانوني ومفهمه العميق ضمن أبرز الشركات الأوروبية العريقة في هذا المجال التي تمتلك القدرات الكافية لاستشراء أبرز مؤشرات السوق العقارية للسنوات المقبلة.

وتناول الدجاني محاور الندوة التي تتكون من جزئين، تحدث في الجزء الأول لوسيان كوك، حيث شرح خلاله الاتجاهات والتوقعات لسوق العقار في لندن في ظل التغيرات الضريبية وخروج بريطانيا من الاتحاد الأوروبي، مضيفاً أنه في الجزء الثاني من الندوة تحدث روبرت بلور، حيث شرح أهم التغيرات الضريبية على العقار السكني في المملكة المتحدة.

كما استعرض الدجاني الخدمات العقارية المتكاملة التي يقدمها بنك الكويت الوطني في لندن والتي تشهد إقبالاً متزايداً من قبل العملاء، وذلك لما تتمتع به هذه الخدمات من جودة ورياضة وتفاني، مؤكداً أن البنك الوطني يراعى في خدماته العقارية ما يحتاج إليه عملائه ويحرص على توفيرها بمرونة وسهولة.

العقار السكني في لندن

وخلال استعراضه لآداء سوق العقار السكني الفاخرة في وسط لندن، قال رئيس قسم البحوث العقارية في شركة «سايفلز» العالمية لوسيان كوك «إن القيمة الإجمالية للسوق السكني في المملكة المتحدة بلغت 7.14 تريليونات جنيه إسترليني، مما يشكل ارتفاعاً بمقدار 2.1 تريليون جنيه عما كانت عليه قبل خمس سنوات».

وأضاف أنه على الرغم من التباطؤ فإن التوقعات

الصقر: القطاع العقاري في المملكة المتحدة من أبرز الوجهات الاستثمارية عالمياً والأكثر استقطاباً للمستثمرين

الدجاني: الخدمات العقارية لـ «الوطني - لندن» تراعي احتياجات العملاء وتتميز بالمرونة والسهولة

كوك: القيمة الإجمالية للسوق السكنية البريطانية ارتفعت 2.1 تريليون استرليني إلى 7.14 تريليونات

بلور: النظام الضريبي أصبح معقداً ويجب الحصول على استشارة عند الشراء.. فالأخطاء ستكون مكلفة

قيمة العقار بالجنيه الإسترليني

ضريبة العقارات السكنية المملوكة من شركات الأعضو (بالجنيه الإسترليني)	
أكثر من 500 ألف لغاية مليون	3.600
أكثر من مليون لغاية مليونين	7.250
أكثر من مليونين لغاية 5 ملايين	24.250
أكثر من 5 ملايين لغاية 10 ملايين	56.550
أكثر من 10 ملايين لغاية 20 مليوناً	113.400
أكثر من 20 مليوناً	226.950

ضرائب التسجيل العقاري

قيمة العقار	معدلات ضريبة التسجيل العقاري	معدلات إضافية لضريبة التسجيل العقاري
حتى 125,000 جنيه <td>0%</td> <td>3%</td>	0%	3%
من 125,000 حتى 250,000 <td>2%</td> <td>5%</td>	2%	5%
من 250,000 حتى 500,000 <td>5%</td> <td>8%</td>	5%	8%
من 500,000 حتى 1,000,000 <td>10%</td> <td>13%</td>	10%	13%
من 1,000,000 حتى 1,500,001 <td>12%</td> <td>15%</td>	12%	15%

تطبيق ضريبة العقار السكني المملوك من قبل شركات الأعضو على العقارات السكنية التي تُوجر للخير».

وأضاف بلور أن ضريبة التركات لا تطبق إلا على أصول يمتلكها أشخاص غير مقيمين في المملكة المتحدة، ومنذ إبريل 2017 أصبحت الضريبة تستحق على قيمة أي عقار سكني مملوك من شركة غير بريطانية.

وأشار إلى وجود إعفاء مهم لغزو مواطني المملكة المتحدة الذين لديهم إسهامات نقدية في بنوك المملكة المتحدة بعلاوة غير الإسترليني، فوالة لا تطبق عليهم ضريبة تركات إذا كانوا غير قاطنين في البلاد.

وأوضح بلور أن النظام الضريبي الخاص بالعقارات السكنية المملوكة من قبل غير المقيمين في المملكة المتحدة أصبح معقداً، وضح الراغبين في شراء هذه العقارات بالحصول على استشارة ضريبية لأن أي أخطاء يمكن أن تكون مكلفة وتؤدي إلى دفع ضرائب بلا ضرورة.

السنوات الأخيرة. وقال بلور إن العقارات الخاضعة لضرائب متنوعة مثل ضريبة التسجيل العقاري والضريبة على الأرباح الرأسمالية الناتجة عن بيع العقار وضريبة الدخل والضريبة على العقار السكني المملوك من قبل شركات الأعضو وضريبة التركات (الارت)، وأوضح أن ضريبة التسجيل العقاري تستحق على شراء أي عقار سواء كان سكنياً أو تجارياً، ولكن المعدلات تكون أعلى على مشتريات العقارات التجارية، أما ضريبة أرباح رأس المال فهي تستحق على أي ربح تحقق نتيجة بيع عقار سكني، وبالنسبة إلى من ليسوا مقيمين في المملكة المتحدة تستحق هذه الضريبة فقط على أي زيادة في القيمة بعد تاريخ 6 إبريل 2015 ولا تطبق حالياً على العقارات التجارية.

وبالنسبة إلى العقارات السكنية المملوكة من قبل شركات قال بلور «إن الشركات تدفع ضريبة سنوية إذا كان العقار يستخدم كمسكن خاص، ولا

تشير إلى ارتفاع أسعار المنازل بنسبة 14% خلال الأعوام الخمسة المقبلة في حين من المتوقع أن يكون قطاع السكن في شمال غرب بريطانيا وفي مانشستر بالمدن الأقوى أداءً خلال هذه الفترة المقبلة».

وفي ما يتعلق بوسط العاصمة لندن، قال كوك إن متوسط النمو السنوي لأسعار السكن كان أعلى بنسبة 5.7% من معدل تضخم الأسعار خلال الفترة الممتدة من 1979 وحتى 2014، مشيراً إلى أن أسعار السكن الفاخرة في وسط لندن تعطل فرصة للشراء نظراً إلى التغيرات التي طرأت على الأسعار خلال السنوات الثلاث الماضية.

التغيرات الضريبية

وحول التغيرات الأخيرة في قوانين الضريبة في المملكة المتحدة، تحدث الشريك في مكتب «شارلز راسل» للمحاماة وروبرت بلور مقدماً عرضاً لنظام الضرائب الخاص بالعقارات السكنية في المملكة المتحدة وذلك بعد التعديلات التي أدخلت عليه في

خدمات البنك الوطني العقارية في لندن

- 1 - بيع وشراء العقارات: المساعدة في إيجاد العقار المناسب أو عرض العقار الحالي للبيع بأسعار تنافسية، وذلك من خلال علاقات البنك مع عدد من الوكالات العقارية الوثوق بها.
- 2 - تقييم العقار: من خلال عدد من الخبراء العقاريين الذين يقدمون التقييم اللازم للعقار المقترح بيعه أو شراؤه.
- 3 - الاستشارات القانونية: تعيين محامين لإنهاء كل الإجراءات القانونية المتعلقة ببيع العقار أو شراؤه.
- 4 - تأمين العقار ومحتوياته: توفير تغطية تأمينية للأضرار التي قد يتعرض لها العقار ومحتوياته، مما يوفر الجهد والمصاريف.
- 5 - تسديد الفواتير: يشمل تسديد الفواتير الدورية نيابة عن العميل؛ كالكهرباء والماء والغاز والتلفون في مواعيدها المحددة أثناء غيابه.
- 6 - الاحتفاظ بسندات الملكية: الاحتفاظ بجميع السندات المتعلقة بالعقار، بالإضافة إلى مفاتيح إضافية للعقار في صندوق خاص.
- 7 - كشوف مصاريف الحساب مفصل عند الطلب يتبع العميل الاطلاع على المصاريف الخاصة بالعقار خلال فترة محددة.
- 8 - التملك الحر أو تمديد عقد التملك: توفير محام للإشراف وإنهاء عملية شراء، حق التملك الحر أو تمديد عقد التملك أو شطب، وإضافة أي فرد من سجل ملكية العقار.

ندوة «الوطني» السنوية

ينظم بنك الكويت الوطني هذه الندوة سنوياً، حيث تتناول آفاق العقار في لندن ورؤية أهداف التوصل مع عملائه وإتقانهم على اطلاع على آخر المستجدات والتطورات الاقتصادية في المملكة المتحدة، وأبرز التغيرات على الصعيد القطر العقاري.

ويستضيف البنك الوطني في هذه الندوة أهم الشخصيات الاقتصادية التي تمثل أبرز الشركات الأوروبية في هذا المجال وتتمتع بالخبرات لاستشراف آفاق واتجاهات السوق العقارية للسنوات المقبلة، ويأتي تنظيم هذه الندوة، نظراً إلى ما تمته السوق العقارية في لندن من جاذبية للمستثمرين، كونها تبقى من أبرز الوجهات الاستثمارية عالمياً.

وقد نظم البنك الوطني خلال السنوات الماضية العديد من المؤتمرات والندوات التي تناولت آفاق الأسواق العالمية والتوجهات الاستثمارية لختلف القطاعات الاقتصادية، كما يشارك سنوياً في العديد من الفعاليات والمناقشات الاقتصادية ليبحث التحديات ومناقشة سبل التنمية والتطوير.

وتقدم فروع البنك الوطني الخارجية في لندن وباريس مجموعة متكاملة من الخدمات العقارية للراغبين في الاستثمار في العقار السكني والتجاري من عملاء البنك، وذلك لسماحة العملاء الراغبين في الاستثمار أو تملك العقارات وتقديم التمويل اللازم لهم واتمام معاملاتهم بسرعة وسهولة.



جانب من الحضور



من الندوة