

أكثر الأحياء السكنية في البحرين تتميز بالإيجارات المعقولة

خيارات السكن بأسعار معقولة ومتنوعة للسكان مع مختلف الأحجام التي تناسب جميع الأذواق.

يزداد على الإيجارات التي هي بأسعار معقولة في الأحياء الصالحة للعيش في البحرين. ولحسن الحظ، فإن هناك الكثير من الأحياء في البحرين التي توفر

مملكة البحرين هي موطن لكثير من المغتربين الذين يعيشون ويعملون في المملكة. وليس كل إنسان يستطيع شراء العقارات، وبالتالي فإن الطلب



٣ - الجنبية

الإيجار في الجنبية معقول للغاية. المنطقة مليئة بالكثير من خيارات السكن بأسعار معقولة والتي توفر نوعية الحياة الفاخرة والمرحة التي يطمناها الكثير. إيجار شقة جميلة مفروشة من غرفتي نوم بين ٥٠٠-٦٥٠ ديناراً بحرينياً، في حين أن فيلا من ثلاث غرف نوم تتراوح بين ٧٠٠-١١٠٠ دينار بحريني. الجنبية هي منطقة مثالية لأولئك الذين يرغبون في الاستقرار في مجتمع نابض بالحياة والذي يلبي احتياجاتهم اليومية.



٢ - الحد

موقعها المركزي يجعلها أيضاً واحدة من أكثر الأحياء في البحرين جذبا لأولئك الذين يبحثون عن الإيجارات بأسعار معقولة. جسر الشيخ خليفة بن سلمان يربط بين شبه جزيرة الحد والبر الرئيسي للبحرين في ميناء سلمان في المنامة.

متوسط الإيجار الشهري للشقة الفاخرة من غرفتي نوم ما بين ٣٠٠-٤٠٠ دينار بحريني، في حين أن الإيجار الشهري للشقة من ثلاث غرف نوم يتراوح بين ٤٠٠-٥٠٠ دينار بحريني. تأجير فيلا من ثلاث غرف نوم حديثة من ٩٠٠-١١٠٠ دينار بحريني، وتأجير فيلا من ٥ غرف نوم من ١٢٠٠-١٥٠٠ دينار بحريني.



١ - مدينة عيسى

مدينة عيسى هي وجهة مثالية لأولئك الذين يبحثون عن الإيجارات بأسعار معقولة في المنطقة التي تقدم جميع أنواع الخدمات.

متوسط الإيجار الشهري للشقة بغرفة نوم واحدة في مدينة عيسى ١٨٠ ديناراً بحرينياً، في حين أن متوسط إيجار شقة من غرفتي نوم يتراوح بين ٢٥٠-٢٧٠ ديناراً بحرينياً، وشقة من ثلاث غرف نوم هو بين ٢٧٠-٤٥٠ ديناراً بحرينياً.



٥ - القضيبيية

تعتبر القضيبيية واحدة من أكثر المناطق ازدحاماً في مملكة البحرين، وتقدم مجموعة واسعة من الخيارات السكنية التي تختلف في الأسعار والأحجام لتناسب جميع الميزانيات والأذواق.

هناك شقة من ثلاث غرف نوم مفروشة بشكل جميل في القضيبيية للإيجار بـ ٥٥٠ دينار بحريني شهرياً، في حين أن استئجار شقة حديثة من غرفة نوم واحدة سوف يكلفك بين ٣٠٠-٣٥٠ ديناراً بحرينياً شهرياً. تعد منطقة القضيبيية منطقة صاخبة وعالمية، حيث تعد موطناً للعديد من الوافدين الجدد في المملكة، ما يجعلها الوجهة المثالية لأولئك الذين يبحثون عن الاستقرار في البحرين.



٤ - الحورة

الحورة هي منطقة أخرى في البحرين التي توفر إيجارات بأسعار معقولة. تعتبر الحورة من أكثر الأحياء في البحرين شعبية بين المغتربين حيث إنها تعرف بأنها مركز الحياة الليلية في المنامة، وهي المكان الذي يستقطب السياح والسكان المحليين والأجانب.

شقة حديثة من غرفتي نوم للإيجار الشهري تتراوح بين ٣٠٠ و٦٠٠ ديناراً بحرينياً اعتماداً على ما إذا كانت مفروشة أو نصف مفروشة، في حين أن الإيجار الخاص بشقة من ثلاث غرف نوم تتراوح بين ٣٠٠-٧٠٠ ديناراً بحرينياً وهذا النطاق السعري يرتبط أيضاً بما إذا كان الشقة مفروشة أم لا.

مقارنة بين التملك والإيجار لمسكنك

ظروف طارئة، فمبلغ المسكن يمكنك أن تحل هذه الظروف الطارئة، أو يمكنك الاستفادة من هذا المسكن بأن تؤجره للغير إذا كنت تمتلك مسكناً آخر، وهناك آخرون يستثمرون في المسكن عن طريق شراء مسكن والانتظار لفترة من الزمن حتى يزيد سعره ثم يبيعه بتمن أكبر من ثمنه الأصلي فهكذا يعتبر امتلاك مسكن شكلاً من أشكال الاستثمار.

الاستقرار، وهذا يعتبر من أهم متطلبات الحياة الآن، حيث إن الاستقرار يجعلك مرتاحاً نفسياً، ويمكنك ادخار المال الكثير وهذا لأنك تمتلك مسكناً خاصاً لا تحتاج فيه إلى دفع إيجار سنوي أو شهري.

ويباع على التملك في المسكن، أن المالك مرتبط بالمسكن بشكل كبير ويتقيد بالمسكن في عمله وحياته المهنية والاجتماعية، فمثلاً إذا تم نقلك من مكان عملك الحالي إلى مكان آخر بعيد عن مسكنك الخاص فهنا سوف تضطر إلى أن تستأجر مسكناً أو تباع مسكنك الحالي حتى تكون قريباً من مكان عملك الجديد.

المسكن أهم عقار في حياة الإنسان ومن أهم الأمور التي تجعله مستقراً في حياته، لأنه يعتبر المملكة الخاصة به وبأسرته. فالوصول على مسكن مريح هو الشغل الشاغل لأي مشتر عقاري سكني، ما يجعلنا نتساءل ما هي أهم المميزات والعيوب في إيجار أو شراء مسكن؟

الإيجار:

يعتبر إيجار مسكن هو أحد الحلول المؤقتة للبعث منا حتى يبدأ حياة جديدة، سواء كانت هذه الحياة عملية (شركة - مكتب) أو سواء كانت حياة شخصية (للزواج)، وسوف نبدأ بالنقطة الأولى وهي إيجار مسكن وما هي أهم المميزات والعيوب وما هي الظروف التي تجبرك على الإيجار وليس الشراء.

يتميز الإيجار أحياناً بأنه هو الحل الأمثل للمقبلين على الزواج، فمع ارتفاع الأسعار حالياً وزيادة نسب البطالة الرهيبة يعتبر شراء مسكن عقبة كبيرة للمقبلين على الزواج فجاء الإيجار ليكون هو البديل لشراء مسكن، ويسهل الإيجار فكرة الانتقال من مسكن إلى آخر كل فترة، ما يوحي بنوع من أنواع التغيير. ويعتبر الإيجار ارتفاع الفتن

الشهري للإيجار على حسب المنطقة، وأيضاً عدم الاستقرار للمستأجر لما يفعله بعض مالكي العقارات من استغلال ظروف وحالة المؤجر وزيادة قيمة الإيجار الشهري للمسكن.

امتلاك المسكن:

يعتبر امتلاك مسكن في حد ذاته استثماراً للمستقبل ويظهر ذلك في عدة زوايا، فعلى سبيل المثال إذا كان لديك مسكن فيمكنك بيعه في أي وقت إذا كانت لديك

ضريبة القيمة المضافة والتجارة البينية ما بين الدول الأعضاء في مجلس التعاون الخليجي

غير مسجل لضريبة القيمة المضافة، على المورد السعودي عندها تحميل ضريبة قيمة مضافة بمعدل ٥% على عملية البيع هذه. ولكن في حال تخفي عمليات البيع لهذا المورد لما يوازي ١٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي أو ما يعادلها بالعملة المحلية خلال فترة ١٢ شهراً، يكون المورد السعودي ملزماً بالتسجيل لأغراض ضريبة القيمة المضافة في الدولة الأخرى من دول مجلس التعاون (سلطنة عمان في هذا المجال)، ويتحمل ضريبة القيمة المضافة وفقاً لقوانين هذه الدولة فيما يتعلق بأي توريدات من هذا القبيل بدءاً من تاريخ التسجيل.

ينطبق المبدأ عينه على الخدمات، إذ تستند المعاملة الضريبية إلى ما إذا كان العميل مسجلاً أم لا لضريبة القيمة المضافة في دولة الإقامة. غير أن بيع الخدمات من قبل مورد مسجل لضريبة القيمة المضافة في إحدى دول مجلس التعاون لعميل غير مسجل لضريبة القيمة المضافة في دولة أخرى من دول مجلس التعاون، لا يُحتسب ضمن الحد الذي يتم في نطاقه إلزام المورد بالتسجيل في الدولة الأخرى. ولكن في معظم الحالات (الاستثناء الذي يتم على سبيل المثال في حالة الخدمات العقارية)، سوف يطبق المورد ضريبة القيمة المضافة لدولته العضو.

وفقاً لاتفاقية إطار العمل الموحد لدول مجلس التعاون، هناك سلع/خدمات محددة تخضع لمعاملة ضريبية خاصة فيما يتعلق بمحل التوريد، بما في ذلك الاتصالات والفنادق والخدمات ذات الصلة بالنقل. على سبيل المثال، يعتبر مكان تقديم الخدمات الفندقية وبشكل عام لخدمات الترفيه، هو مكان الأداء الفعلي، بمعنى المكان الذي يقع فيه الفندق. في هذا السياق، إذا كان الفندق مسجلاً لأغراض ضريبة القيمة المضافة في المملكة العربية السعودية، يدفع نزلاء الفندق ضريبة قيمة مضافة بمعدل ٥% لإقامتهم فيه بغض النظر عن محل إقامتهم الأصلي وعن حالة تسجيلهم لضريبة القيمة المضافة (إن كانوا مسجلين أو غير مسجلين). إن كان نزيل الفندق مسجلاً لضريبة القيمة المضافة في مملكة البحرين، عليه إدراج ضريبة القيمة المضافة المدفوعة في دولة أخرى من دول مجلس التعاون ضمن حساب منفصل على ألا يتم تضمينها في سجل ضريبة القيمة المضافة المحلي.

المضافة لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية، عندما تقوم شركة مسجلة لضريبة القيمة المضافة في إحدى دول مجلس التعاون (المملكة العربية السعودية على سبيل المثال) ببيع ونقل سلع إلى شركة مسجلة لضريبة القيمة المضافة في دولة أخرى من دول مجلس التعاون (مملكة البحرين على سبيل المثال)، يعتبر مكان التوريد الدولة التي ينتهي فيها نقل السلع. وبناءً عليه، يجب على الشركة السعودية أن تخضع لعملية البيع هذه لضريبة قيمة مضافة بنسبة صفر بالمائة، بصفتها عملية توريد بيني للسلع ما بين دول عضوة في مجلس التعاون. تنطبق القاعدة عينها على الخدمات ما بين شركتين خاضعتين للضريبة، مسجلتين في دولتين عضويتين مختلفتين، حيث يعتبر موقع توريد مثل هذه الخدمات هو محل إقامة العميل الخاضع للضريبة. وفي الحالتين، يتعين على العميل الخاضع لضريبة القيمة المضافة أن يخضع شراء السلع/الخدمات هذه للضريبة وذلك وفقاً لألية الاحتساب العكسي، من خلال إدراج عملية الشراء التي قام بها (ضريبة المدخلات) وعملية البيع من قبل المورد (ضريبة المخرجات) في إقراراته الخاصة بضرريبة القيمة المضافة. ويقلص هذا الإجراء المتطلبات على البائع من حيث وجوب التسجيل لضريبة القيمة المضافة في الدولة التي يتم فيها التوريد، كما يمكن الشاري من استرداد أي مبلغ ضريبة قيمة مضافة تم تكبده من الهيئة المعنية بالشؤون الضريبية. ولكن من دون استبعاد المشتري من ممارسة حق استرداد أي مبلغ ضريبة القيمة المضافة المتكبد (والقابلية للاسترداد).

أما في سياق التعاملات التجارية ما بين الشركات والمستهلك، يمكن انطباق معاملات ضريبية خاصة ببيع السلع ونقلها من قبل شخص خاضع للضريبة إلى شخص غير خاضع للضريبة في دولة أخرى من دول مجلس التعاون. على سبيل المثال، في حال قيام مورد خاضع لضريبة القيمة المضافة في المملكة العربية السعودية ببيع سلع ونقلها إلى فرد عماني

بدأت مؤخراً (منذ حوالي شهرين) كل من المملكة العربية السعودية ودولة الإمارات العربية المتحدة بتطبيق نظام ضريبة القيمة المضافة الجدي، ولكن الشركات التي تزاول أعمالها في هاتين الدولتين ما لبثت تواجه تحديات في كيفية احتساب ضريبة القيمة المضافة في تعاملاتها في دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى التي لم تبدأ بعد العمل بالنظام الضريبي الجديد (أي البحرين، وعمان، والكويت).

وفق الأحكام الانتقالية الواردة في اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة في المملكة العربية السعودية وفي اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة في دولة الإمارات كذلك، فإن كافة المبيعات والمشتريات البينية ما بين دول مجلس التعاون ستعتبر بمثابة صادرات وواردات بين المورد والعميل على التوالي، إلى حين بدء جميع دول المجلس الأعضاء بتطبيق نظام ضريبة القيمة المضافة. ما يعني كذلك أنه في الوقت الراهن، سوف تعتبر التوريدات من منشأة في المملكة العربية السعودية إلى منشأة في دولة الإمارات بمثابة تصدير للسلع والخدمات، عوضاً عن توريدات بينية ما بين دول أعضاء في مجلس التعاون، وهذا يمكن أن يكون له أثر على كيفية احتساب ضريبة القيمة المضافة.

خلال هذه المرحلة الانتقالية، يحتاج الأشخاص الخاضعون للضريبة (أفراداً كانوا أم شركات، بحد توريد سنوي يبلغ ١٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي، ومسجلين لدى الهيئة المعنية بالشؤون الضريبية) إلى وضوح حول المبادئ الأساسية للتجارة البينية ما بين الدول الأعضاء في مجلس التعاون التي يتعين عليهم الالتزام بها في حقيقة ما بعد تطبيق نظام ضريبة القيمة المضافة، حرصاً على الامتثال الدائم للمتطلبات النظام الضريبي الجديد وتغدياً للقرارات. واستناداً إلى الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة



بقلم:

علي المحروس

