

ورقة بحثية
السياسة الضريبية لأنشطة الاستثمار العقاري في مصر
”دراسة تحليله“

**The policy for real estate investment
activities in Egypt**

بجث مقدم الى المؤتمر الدولي السنوى الرابع والعشرون
لللبث الحقوق جامعة المنصورة

الجوانب القانونية والاقتصادية للاستثمار العقاري
**Legal and economic aspects of real
estate investment**

في الفترة من ٢٧ – ٢٨ أبريل ٢٠٢٥م

إعداد

د / حسام راضى أحمد عبد الباقي
مدرس الاقتصاد السياسي والتشريعات
الاقتصادية بكلية الحقوق – جامعة
الدلتا- زميل الجمعية العلمية للتشريع
الضريبي

**Dr. Hossam Radi Ahmed
Abdel-Baqi**

*Lecturer of Political Economy and
Economic Legislation
Faculty of Law – Delta University-
Fellow of the Scientific Society for
Tax Legislation*

أ.د / ابراهيم عبد الله عبد الرؤوف
أستاذ الاقتصاد السياسي والتشريعات
الاقتصادية بكلية الحقوق – جامعه
المنصورة- وكيل كلية الحقوق لقطاع
الدراسات العليا والبحوث

**Prof. Dr. Ibrahim Abdullah
Abdel Raouf**

*Professor of Political Economy and
Economic Legislation
Faculty of Law – Mansoura
University- Vice Dean of the Faculty
of Law for Graduate Studies and
Research Sector*

السياسة الضريبية لأنشطة الاستثمار العقاري في مصر ”دراسة تحليلية“

الملخص

ان جذب المشروعات الاستثمارية يتطلب مجموعة من الإجراءات والسياسات المتوازنة والمتوازنة لتشجيع المستثمرين على الاستثمار فى المجالات والأنشطة، والقطاعات المختلفة التي تحقق اهداف التنمية الاقتصادية والاجتماعية خصوصا لدول النامية ومنها مصر ومن أهم هذه القطاعات للبيئة المصرية القطاع العقاري، ومن هذه الاجراءات والسياسات قوانين الضرائب، وكيفية استخدامها في جذب تلك المشروعات، لذلك فان الهدف الرئيسي من وراء اعداد ذلك البحث يتمثل في القيام بعمل دراسة تحليلية لبيان اثر هذه الضريبة على الاستثمار العقاري في البيئة المصرية.

علاوة على ذلك؛ توفر العديد من الحكومات حوافز ضريبية لجذب الاستثمارات في قطاعات معينة، مثل الإسكان الاجتماعي أو المشاريع المستدامة، مما يفتح أبواباً جديدة للمستثمرين ويساهم في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، حيث تشكل الضرائب عنصراً حاسماً في تشكيل مستقبل الاستثمار العقاري وتحقيق النمو المستدام في هذا القطاع الحيوي.

Abstract:

Attracting investment projects requires a set of parallel and balanced procedures and policies to encourage investors to invest in the various fields, activities, and sectors that achieve the goals of economic and social development, especially for developing countries , including Egypt .

The most important of these sectors for the Egyptian environment is the real estate sector

Among these procedures and policies are tax laws and how to use them to attract these projects .

Therefore, the main goal behind preparing this research is to conduct an analytical study to demonstrate the impact of this tax on real estate investment in the Egyptian environment .

Moreover, Many governments provide tax incentives to attract investments in certain sectors, such as social housing or sustainable projects, which opens new doors for investors and contributes to achieving economic and social development, as taxes constitute a crucial element in shaping the future of real estate investment and achieving sustainable growth in this vital sector .

المقدمة

ان جذب المشروعات الاستثمارية يتطلب مجموعة من الإجراءات والسياسات المتوازنة والمتوازنة لتشجيع المستثمرين على الاستثمار فى المجالات والانشطة، والقطاعات المختلفة التي تحقق اهداف التنمية الاقتصادية والاجتماعية خصوصا لدول النامية ومنها مصر ومن أهم هذه القطاعات للبيئة المصرية القطاع العقاري، ومن هذه الاجراءات والسياسات قوانين الضرائب، وكيفية استخدامها في جذب تلك المشروعات، لذلك فان الهدف الرئيسي من وراء اعداد ذلك البحث يتمثل في القيام بعمل دراسة تحليلية لبيان اثر هذه الضريبة على الاستثمار العقاري في البيئة المصرية.

وعلى ذلك فإنه من الأهمية بمكان الاهتمام بدراسة وتحليل أهم التشريعات الضريبية والتي لها علاقة بالاستثمار العقاري والتي تؤثر بالسلب على هذا المجال، وما يمكن إنجازه سواء بالتعديل أو بالإضافة أو الإنشاء بما يساعد في النهوض به في ظل التداعيات المالية والاقتصادية العالمية، مع عدم إغفال الجوانب الأخرى الهامة والتي لها علاقة في تنمية وتشجيع الاستثمار العقاري والتي لا يتسع المجال هنا في سردها.

وتتبع أهمية ذلك البحث في ان قوانين الضرائب تعتبر احدى اهم الوسائل التي تستخدمها معظم دول العالم ومنها مصر فى التأثير على كافة جوانب الحياة وذلك من خلال قيامها بفرض ضرائب جديدة أو تخفيض اسعار الضريبة او منح الاعفاءات او غيرها بهدف جذب المشروعات للاستثمار فى كافة الانشطة والقطاعات ومنها قطاع التشييد والاستثمار العقاري حيث ان ذلك القطاع يسهم في تنشيط ٩٢ صناعة متكاملة ومغذية له، وهذا يعنى ان تلك المشروعات اصبحت هي الأمل فى زيادة الدخل القومي بمعنى ان زيادة الاستثمارات فيعا يترتب عليه تأسيس وأقامه منشآت جديدة برؤوس

اموال ضخمة ، أو العمل على التوسع في المنشآت القائمة، وهل فرض الضريبة على العقارات المبنية سوف يكون لها أثر على الاستثمار العقاري في البيئة المصرية، ففهم النظام الضريبي يتيح للمستثمرين اتخاذ قرارات مستنيرة، سواء كانوا يخططون للاستثمار في مشاريع جديدة أو إدارة ممتلكاتهم الحالية.

علاوة على ذلك؛ توفر العديد من الحكومات حوافز ضريبية لجذب الاستثمارات في قطاعات معينة، مثل الإسكان الاجتماعي أو المشاريع المستدامة، مما يفتح أبواباً جديدة للمستثمرين ويساهم في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، حيث تشكل الضرائب عنصراً حاسماً في تشكيل مستقبل الاستثمار العقاري وتحقيق النمو المستدام في هذا القطاع الحيوي.

مشكلة الدراسة:

تتمثل مشكلة الدراسة في واقع الحال الذي يحتاج إلى تحليل لأسس القياس والاعتراف والمعالجة الضريبية للأنشطة العقارية بخاصة مع تعدد وتباين التعليمات واللوائح والتشريعات والأسس والإجراءات المحاسبية والتي من خلالها يتحدد الوعاء الضريبي للأنشطة العقارية، فهناك حاجة إلى تقديم دراسة تحليلية للمعالجة الضريبية لهذه الأنشطة، ثم تقييمها من منظور المحاسبة الضريبية بغرض الوصول إلى النواحي السلبية التي تتطلب معالجتها.

أهمية الدراسة:

يعتبر التقييم السليم للاستثمارات العقارية حجر الزاوية في بناء القرار الاستثماري المناسب، ولذلك وضعت الهيئات والمنظمات المهنية المحاسبية العديد من المعايير والسياسات الضريبية التي تمثل إطاراً للمحاسبة عن الاستثمار العقاري (الضرائب) بالقيمة العادلة من منطلق أن القرارات الاستثمارية وبشتي أنواعها وأشكالها

تعتمد وبشكل رئيس على البيانات المفصّل عنها في القوائم المالية، وبالتالي تأثر الإقتصاد بشكل مباشر بتلك القرارات.

أهداف الدراسة:

تتمثل أهداف تلك الدراسة فيما يلي:

- ١- عرض وتحليل المعالجة الضريبية للأنشطة العقارية في مصر وبعض الدول الأخرى في الوضع الحالي.
- ٢- بيان أهم المعالجات الضريبية المتبعة عند قياس ضريبة الدخل للاستثمار العقاري مع تحديد المشكلات الرئيسية التي تظهرها الممارسات العملية لهذه المعالجات.
- ٣- بيان مدى إمكانية إخضاعه للضريبة كمصدر متنامي للحصيلة الضريبية في ظل تنامي قيمة الاستثمارات المتعلقة بهذا القطاع.
- ٤- بيان مدى المساهمة الفعالة للسياسة الضريبية لأنشطة الاستثمار العقاري في مصر في التغلب على المشاكل المالية التي يعاني منها الإقتصاد المصري في الوقت الراهن.
- ٥- تدبير موارد سيادية متنامية للاقتصاد المصري بما يمكن الدولة من أداء دورها الاجتماعي تجاه المواطنين.
- ٦- وضع إطار مقترح لإخضاع نشاط الاستثمار العقاري الضريبية المبيعات بما لا يتعارض مع البعد الاجتماعي.
- ٧- إلقاء الضوء على أهم التشريعات الضريبية وخاصة في مجال الضرائب المباشرة في قانون الضرائب العقارية.

تساؤلات الدراسة:

هذه التساؤلات تهدف إلى توجيه الدراسة نحو فهم شامل وعميق للموضوع، وتحديد مجالات التحسين والتطوير لتحقيق أكبر قدر من السياسة الضريبية لأنشطة الاستثمار العقاري في مصر؛ وهي:

- ١- ما طبيعة المعالجة الضريبية للأنشطة العقارية في الوضع الحالي؟
- ٢- ما مدى تحقيق التشريع الضريبي الحالي للعدالة الضريبية فيما بين ممولي الأنشطة العقارية من جهة وبين باقي الممولين مزاولي الأنشطة الأخرى والخاضعين لذات القانون من جهة أخرى؟
- ٣- هل توجد مشكلات جوهرية تعوق إخضاع نشاط الاستثمار العقاري الضريبية المبيعات؟

مصطلحات الدراسة:

١. **الاستثمار:** يعني شراء أصول ذات قيمة، تدعى الأصول الرأسمالية، يشتريها المستثمر بناء على توقعات لها إما: بارتفاع قيمتها بمرور الوقت، وإما للقناعة بأنها سوف توفر مصدراً جديداً للدخل، أو أنها تحقق الأمرين معاً أي ارتفاع قيمتها مع مرور الوقت، وتوفيرها مصدراً جديداً للدخل^(١).
٢. **العقارات:** هو كل شيء ثابت في مكانه ولا يمكن نقله دون تلف، أي الأراضي والمباني
٣. والأشجار التي تتصل بالأرض اتصال قرار، وينقسم العقار إلى قسمين: العقار بطبيعته والعقار بالتخصيص^(٢).

(١) طاهر حيدر حردان - مبادئ الاستثمار، دار المستقبل للنشر والتوزيع، عمان، ١٩٩٧م، ص ١٣.

(2) Richard Ho: China real estate investment handbook the details th at make a difference, 2013 edition, P. 4.

٤. **السياسة الضريبية:** تعرف السياسة الضريبية بأنها مجموعة البرامج المتكاملة التي تخططها وتنفذها الدولة مستخدمة كافة مصادرها الضريبية الفعلية والمتحملة لإحداث آثار اقتصادية واجتماعية وسياسية مرغوبة، وتجنب آثار غير مرغوبة، للمساهمة في تحقيق أهداف المجتمع^(١).

كما تعرف بأنها هي الجهاز الإداري الذي اعتمد فرض وجمع الضرائب، من خلال تطبيق الرسوم الجمركية والضرائب المختلفة كلاً على حدة، من أجل تطبيق السياسة الضريبية^(٢).

٥. **قانون الضرائب:** يقصد به لقواعد التي تحدد وتحد من أنشطة ومصالح المجتمع السياسي والأعضاء الذين يتألف منهم على النقيض من العلاقات بين الأفراد (مجال القانون الخاص)^(٣).

الدارسات السابقة:

دراسة (رضا حسن محمد)، بعنوان (تجربة التنسيق الأوروبي ومدى إمكانية الاستفادة منها على المستوى الدولي، ٢٠٠٧م):

وهي دراسة نظرية تهدف إلى بيان مدى أهمية تخفيض اسعار الضرائب على الدخل في جذب المشروعات الاستثمارية بجانب عرض تجربة الاتحاد الأوربي في التنسيق الضريبي بين دول الاتحاد، وقد توصلت الدراسة الى النتائج التالية:

(1) Simon James and Christopher, The Economics of taxation, Prentice Hall, 2000, p. 129.

(٢) معوض السيد محمد خليل السياسة الضريبية وجذب رؤوس الأموال الأجنبية في مصر رسالة دكتوراة نشرت بدار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠١٤م، ص ٤.

(٣) عبد العزيز عثمان، نظم الضريبة مدخل تحليلي مقابل دار الجامعية، مصر، ٢٠٠٠م، ص ١٦.

- إن تخفيض اسعار الضرائب وخصوص الضريبة على الدخل في بعض الدول يعتبر - وسيلة لجذب المشروعات الاستثمارية لاستثمار اموالها فيها.
- إن الغاء الاعفاءات الضريبية لن يؤثر على جذب الاستثمارات طالما سعت الدول الى - تخفيض سعر الضريبة على الدخل بها.
- إن تجربة التنسيق الضريبي بين دول الاتحاد الأوربي يمكن الاسترشاد بها لتطبيقها بين - الدول العربية.

دراسة (محمود احمد الحسيني)، بعنوان (آثار قانون الضرائب على الدخل رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ على تدفق الاستثمار الاجنبي في مصر، ٢٠٠٨م):

وهي دراسة نظرية الهدف منها بين اثار سريان القانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥م على جذب المشروعات الاستثمارية سواء العربية او الاجنبية للاستثمار في مصر مع تناول أهم المعوقات التي تواجه هذه المشروعات، وقد توصل هذه الدراسة إلى النتائج التالية:

- عند قيام المشرع الضريبي بفرض ضريبة جديدة على المجتمع الضريبي المصري فانه يجب عليه مراعاة الظروف الاقتصادية والاجتماعية السائدة او المتوقعة خصوصا في ظل الارتفاع المستمر في مستويات الاسعار وانعكاس ذلك على الحصيلة الضريبية.
- ضرورة دراسة كل من العائد الاقتصادي والاجتماعي الذي يعود على المجتمع وهل هو أكبر من الحصيلة الضريبية التي يمكن تحصيله عند تطبيق احكام ذلك القانون.

دراسة (سعيد عبد المنعم)، بعنوان (القانون الجديد للضريبة على العقارات المبنية: دراسة انتقادية، ٢٠٠٨م):

وهي ورقة عمل الهدف منها بيان التطوير المرغوب إدخاله بشأن فرض الضريبة على العقارات المبنية من ناحية، وانتقاد بعض احكام القانون من ناحية أخرى، وقد توصلت هذه الدراسة إلى النتائج التالية:

- ان هذه الضريبة سوف يحكم بعدم دستورتيتها للعديد من الاسباب.
- ان المشرع الضريبي قد اخطى خطأ كبيراً عندما خضع الوحدة السكنية التي يعيش فيها الممول هو واسرته لهذه الضريبة في حين انه في جميع القوانين السابقة كانت تعفى هذه من الخضوع للضريبة.

دراسة (باسم نعيم عوض)، بعنوان (شروخ في جدار مشروع قانون الضريبة العقارية، ٢٠٠٨م):

وهي دراسة نظرية تهدف إلى بيان مدى دستورية هذا القانون المقترح من عدمه وذلك قبل إصداره حتى نحد من المنازعات والمشاكل التي سوف تنتج عند تطبيقه، وتوصلت هذه الدراسة إلى النتائج الآتية:

- ان تطبيق ذلك القانون سوف يترتب عليه العديد من المشكلات نتيجة عدم وضوح العديد من نصوصه ومنها عدم تحديد القيمة الاجارية المتخذة اساسا الحساب وربط الضريبة.
- حدوث العديد من المشكلات الناتجة عن مشكلة تحديد القيمة السوقية للعقار ومن الذي سوف يقوم بتقدير تلك القيمة.

دراسة (احمد عبد الرؤف موسى)، بعنوان (حول اهمية ايجابيات وسلبيات مشروع قانون الضريبة على العقارات الجديدة، ٢٠٠٨م):

وقد تمثل الهدف الاساسي لهذه الدراسة في تناول أهم الجوانب الايجابية والسلبية لهذا المشروع، وقد توصلت هذه الدراسة إلى النتائج التالية:

- ضرورة خفض سعر الضريبة.
- إعادة التقدير كل ١٠ سنوات حيث يؤدي ذلك إلى ترشيد الأنفاق.
- ان تكون هناك مقاييس موضوعية عند تقدير قيمة العقار.
- الغاء المادة الخاصة بتضامن المستأجر مع المالك.

دراسة (محمد حسن محمد)، بعنوان (الضريبة العقارية بين الابقاء والالغاء، ٢٠٠٨م):

وهي دراسة نظرية تم من خلالها عمل دراسة مقارنة بين مشروع الضريبة على العقارات المبنية المقترح والقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤م وخصائص كل منهما وكان من أهم ما تم التوصل اليه من نتائج في هذه الدراسة هي:

- ان الدولة لا يجب عليه ان تعتمد على تمويل مواردها على الضرائب.
- انه يمكن للدولة فرض رسوم على الشركات والافراد مقابل توصيل الخدمات لهم وذلك وفقا لموقع العقار.
- ان الضرائب تلعب دوراً هاماً في جذب وتدفق الاستثمار، كما انها اداه للحد من تدفق الاستثمارات.

منهج الدراسة:

ينتهج الباحث منهجاً علمياً يستند الى منهج دراسة الحالة، وهو أحد المناهج المشتقة من المنهج الاستقرائي، وذلك ملاحظة الظاهرة والتي تتمثل في المعالجة الضريبية التي يوفرها النظام الضريبي الحالي للأنشطة العقارية على تنوعها.

تقسيم الدراسة:

المبحث الأول: ماهية الاستثمار العقاري.

المطلب الأول: تعريف الاستثمار العقاري.

المطلب الثاني: أهمية الاستثمار العقاري وخصائصه.

المبحث الثاني: خضوع نشاط الاستثمار العقاري في مصر للضرائب.

المطلب الأول: المعاملة الضريبية للاستثمار العقاري.

المطلب الثاني: أثر قوانين الضرائب العقارية على مجال الاستثمار العقاري.

المطلب الثالث: السياسة الضريبية المقترحة لتعبئة الفوائض في الاستثمار العقاري.

الخاتمة.

النتائج.

التوصيات.

قائمة المصادر والمراجع.

أ.د. إبراهيم عبد الله عبد الرؤوف
د. حسام راضى أحمد عبد الباقي

عدد خاص بالمؤتمر الدولي السنوى الرابع والعشرون

المبحث الأول

ماهية الاستثمار العقاري

يعتبر الاستثمار العقاري من أبرز مجالات الاستثمار التي تجذب المستثمرين في جميع أنحاء العالم، فهو يوفر فرصاً لتحقيق عوائد مالية مرتفعة على المدى الطويل، بالإضافة إلى كونه مصدراً للأمان المالي، ويتيح الاستثمار في العقارات تنويع المحفظة الاستثمارية، مما يقلل من المخاطر المرتبطة بالأسواق المالية المتقلبة، وتشمل أشكال الاستثمار العقاري شراء الممتلكات السكنية والتجارية، والتطوير العقاري، وتأجير العقارات، ومع تزايد الطلب على السكن والمرافق التجارية، يبقى الاستثمار العقاري خياراً جذاباً للمستثمرين الراغبين في تحقيق نمو مستدام في ثروتهم⁽¹⁾.

هناك العديد من الطرق المختلفة للاستثمار العقاري، ولكل منها مجموعة من الفوائد والمخاطر الخاصة به، ومع ذلك يعتبر الاستثمار العقاري بشكل عام خياراً استثمارياً مربحاً وآمناً للغاية، فإذا كنت تبحث عن طريقة لتوليد الدخل أو تنمية محفظتك، فقد يكون الاستثمار العقاري هو الخيار الصحيح لك، فيمكن أن يحدث الاستثمار العقاري في أربعة أشكال أساسية: الأسهم الخاصة (الملكية المباشرة)، أو الأسهم المتداولة علناً (مطالبة الملكية غير المباشرة)، أو الدين الخاص، أو صناديق الاستثمار العقاري (صناديق الاستثمار العقاري) لكل خيار مجموعته الخاصة من الإيجابيات والسلبيات، لذلك من المهم إجراء البحث قبل تحديد الخيار المناسب لك.

(1) حسني علي خريوش وآخرون، الاستثمار والتمويل بين النظرية والتطبيق، ط ١، دار زهران، عمان، الأردن، ١٩٩٩م، ص ٢١.

فعلى سبيل المثال، ينطوي الاستثمار في الأسهم الخاصة على الامتلاك المباشر للعقار أو الممتلكات، يمنحك هذا الخيار أقصى قدر من التحكم في استثمارك، ولكنه يتطلب أيضاً مزيداً من الوقت والجهد للإدارة أكثر من الخيارات الأخرى، من جها أخرى يتيح لك الاستثمار في الأسهم المتداولة علناً الاستثمار في العقارات دون امتلاك أي منها فعلياً، وسوف نتناول هذا المبحث على مطلبين؛ وذلك على النحو التالي:

المطلب الأول: تعريف الاستثمار العقاري.

المطلب الثاني: أهمية الاستثمار العقاري وخصائصه.

المطلب الأول

تعريف الاستثمار العقاري

الاستثمار العقاري هو عملية شراء وتأجير أو بيع الممتلكات العقارية بهدف تحقيق أرباح مالية، ويعتبر من أهم أنواع الاستثمارات، حيث يوفر فرصاً للنمو المالي والعوائد المستدامة، ويعتبر الاستثمار العقاري خياراً جذاباً للعديد من المستثمرين بسبب العوائد المحتملة والتقدير في القيمة على المدى الطويل، ومع ذلك يتطلب الأمر دراسة دقيقة للسوق والاتجاهات الاقتصادية، بالإضافة إلى فهم التكاليف المرتبطة بالملكية، وفيما يلي سوف نتطرق لأبرز جوانب الاستثمار العقاري من مفهوم الاستثمار العقاري واستعراض أبرز الجوانب الإيجابية والسلبية له.

أولاً: مفهوم الاستثمار العقاري:

يعد الاستثمار العقاري بالإنجليزية (Investment Real Estate) واحداً من أنجح أساليب استثمار الأموال التي تتم عن طريق شراء أو امتلاك عدد من العقارات بهدف إعادة بيعها أو تأجيرها والاستفادة منها في توليد وإدراج عائد مادي ثابت ووفير؛ وبذلك يكون استثمار العقارات بمثابة فرصة لتحقيق مكاسب مالية كبيرة ووسيلة مضمونة لتنويع مصادر الدخل الخاصة بالمستثمرين، وينبغي القول هنا أن الاستثمار العقاري لا يكون ببيع أو تأجير العقار المستخدم للإقامة الشخصية للمستثمر، وإنما يكون الاستثمار بعقارات أخرى غيره^(١).

ويمكن تعريفه على أنه: "الاستثمار العقاري هو شراء عقار بقصد كسب عائد على الاستثمار، إما من خلال دخل الإيجار أو إعادة البيع المستقبلي للعقار أو كليهما، فيعتبر الاستثمار العقاري هو وسيلة شائعة لبناء الثروة وتوليد الدخل السلبي، ويمكن أن يكون مسعى مربحاً إذا تم القيام به بشكل صحيح، ولكن هناك أيضاً مخاطر متضمنة، فمن المهم إجراء البحث وفهم جميع المخاطر والمكافآت المحتملة قبل القيام بأي استثمارات عقارية".

فيمكن أن تكون العقارات استثماراً كبيراً، حيث توفر لك إمكانية الحصول على دخل ثابت وثروة طويلة الأجل، حيث يكمن مفتاح النجاح هنا في أن تبدأ صغيراً وتنمو محفظتك تدريجياً، وهناك عدد من الطرق للبدء في الاستثمار العقاري، بما في ذلك البيع بالجملة، وصناديق الاستثمار العقاري؛ والبيع بالجملة هو وسيلة سريعة للبدء، ويتضمن العثور على عقار بسعر السوق وتنازله عن المشتري، وتعتبر صناديق الاستثمار

(١) حسين محمد جمعة، دليل المعلومات العقارية، جمعية الحفاظ على الثروة العقارية والتنمية العقارية، مصر، ٢٠٠٦م، ص ٤٦.

العقاري خياراً آخر، مما يسمح للشخص بالاستثمار في عقار مدار باحتراف دون الشعور بالمتاعب من كونه مالكا له^(١).

ومن جانبنا نعرف الاستثمار العقاري على أنه أحد أهم وأكثر أنواع الاستثمار جاذبية لتنمية الثروة على المدى الطويل، حيث يتيح للمستثمرين فرصاً متعددة لتحقيق العائد المادي من خلال الحصول على دخل مستقر من الإيجارات، وزيادة قيمة العقارات مع مرور الوقت.

ثانياً: مصطلحات مهمة في الاستثمار العقاري:

يحظى الاستثمار العقاري كغيره من المجالات بجملة من المصطلحات، وفيما يلي أبرزها^(٢):

- ١ - معدل رأس المال / معدل الرسملة: يستخدم مصطلح معدل الرسملة بالإنجليزية (Cap Rate) لقياس معدل العائد السنوي على استثمار عقاري بناء على الربح الذي من المتوقع أن يحققه العقار.
- ٢ - صافي الدخل التشغيلي: يعد صافي الدخل التشغيلي بالإنجليزية (Net Operating Income) مقياساً لاحتمالية أن يكون العقار المستثمر مربحاً.
- ٣ - السيولة النقدية: تعرف السيولة النقدية بالإنجليزية (Cash Flow) بأنها مقدار المال الذي يمكن للمستثمر الحصول عليه في نهاية كل شهر بعد دفع جميع النفقات المترتبة عليه.

(١) خالد رامول، الإطار القانوني والتنظيمي لأموال الوقف في الجزائر، "دراسة مقارنة بأحكام الشريعة الإسلامية مدعمة بأحدث النصوص القانونية والاجتهادات القضائية"، دار هومة، ٢٠٠٤م، ص ١٩.

(٢) عيدة العائبي، الاستثمار العقاري في الأملاك الوقفية، الملتقى الوطني حول الاستثمار العقاري في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، ٢٠١٣م، ص ٧، ٨.

٤- **ضريبة العائد النقدي:** تعرف ضريبة العائد النقدي بالإنجليزية (Cash-on-Cash return) بأنها نسبة التدفقات النقدية السنوية قبل الضريبة إلى المبلغ الإجمالي للعقار المستثمر.

٥- **النفقات الرأسمالية:** تعرف النفقات الرأسمالية بالإنجليزية (Capital Expenditures) بأنها مشتريات أو تحسينات تطيل من عمر العقار؛ كاستبدال سقف، أو إضافة مرفق معين، ويشمل أيضاً المعدات والإمدادات المطلوبة لإجراء تلك التحسينات.

ثالثاً: طرق الاستثمار العقاري:

تتعدد المسارات والوجهات التي تمثل للمستثمرين بوابة دخول كبيرة لعالم الاستثمار العقاري، وفيما يلي أبسط الوجهات الأساسية:

١- **تأجير العقارات:** يعد امتلاك العقارات وتأجيرها شهرياً أو سنوياً بسعر يضمن الربح والزيادة الأكيدة على قيمة العقار الأصلية وسيلة ممتازة للاستثمار، وذلك لما يحققه من ثروة كبيرة ودخل دوري وثابت، كما يمكن أن يكون فرصة رائعة للمستثمرين من ذوي المهارات الذاتية والخبرات الجديدة ولمن يملكون الصبر لإدارة المستأجرين^(١).

٢- **مجموعات الاستثمار العقاري (REIGs):** تختلف هذه الطريقة بالاستثمار عن طريقة الاستثمار العقاري الشخصي أو الفردي، حيث يمكن بهذه الطريقة تشغيل جزء من رأس المال مع مجموعة من المستثمرين دون الحاجة للحصول على تمويل شخصي أو تحمل كافة أعباء متطلبات العقار المستمرة^(٢).

(١) عثمان إبراهيم السيد، تقويم وإدارة المشروعات، دار جامعة القرآن الكريم الخرطوم، ٢٠٠١م، ص ٤٠.

(٢) علي أحمد السالوس، فقه البيع والإستيثاق والتطبيق المعاصر، ج ٢، مؤسسة الريان، ٢٠٠٤م، ص ٧٢.

٣- **تقليب العقارات:** يقصد بذلك شراء أو امتلاك عقار ما وإعادة بيعه بسعر أعلى من سعر الشراء بعد فترة زمنية قصيرة، أو شراء عقار بحاجة لإصلاحات وإجرائها بهدف تحقيق ربح أعلى وأسرع بدلاً من أن يتم الاحتفاظ به^(١).

٤- **صناديق الاستثمار العقاري:** يمكن القول إن صناديق الاستثمار العقاري هي عبارة عن شركات استثمارية معينة تقوم بشراء العقارات والرهنات العقارية، ومن ثم تتيح للمستثمرين الفرصة في شراء وامتلاك أسهمها الاستثمارية وتداولها في السوق المالية (البورصة)^(٢).

٥- **المنصات العقارية الإلكترونية:** تتيح هذه المنصات قاعدة بيانات ومعلومات غنية عن العقارات المعروضة للبيع أو للإيجار بكافة تصنيفاتها حسب المساحات والمواقع والأسعار وغيرها، وتقوم أيضاً بربط المستثمرين الذين يرغبون في استثمار مشاريع عقارية مع مطوري عقارات كثر عبر الإنترنت، وبذلك فإنها تسهل عليهم استثمار المشاريع التي قد يواجهون صعوبة في تمويلها من خلال الطرق التقليدية للاستثمار^(٣).

رابعاً: إيجابيات وسلبيات الاستثمار العقاري:

هناك فوائد عديدة للاستثمار العقاري؛ وأحد الجوانب الأكثر جاذبية للعقار هو أنه يمكن أن تقدر قيمته بمرور الوقت، وهذا يعني أن استثمارك سيكون ذا قيمة أكبر في

(١) زياد رمضان، مبادئ الإستثمار الحقيقي والمالي، دار وائل، الأردن، ١٩٩٨م، ص ١١٥.

(2) É. Forget, Les Fonds d'investissement Islamiques en Droit Français, Première partie : le régime juridique des fonds d'investissement islamiques, Les Cahiers de la Finance Islamique, Université de Strasbourg, N° 5, 2013, p. 64. Kehal, H. & Varinder P. "Digital Economy: Impacts, Influences, and -challenges", Idea Group Inc., USA, 2005, p.3.

(3) Kehal, H. & Varinder P. "Digital Economy: Impacts, Influences, and -challenges", Idea Group Inc., USA, 2005, p.3.

المستقبل مما هو عليه اليوم، بالإضافة إلى ذلك تقدم العقارات عددًا من المزايا الأخرى، بما في ذلك الدخل السلبي وحقوق الملكية والإعفاءات الضريبية، فالدخل السلبي طريقة رائعة لكسب المال دون الحاجة إلى العمل بنشاط من أجله، ويمكن توليد هذا النوع من الدخل من خلال تأجير الممتلكات الخاصة بك للمستأجرين، فمن خلال القيام بذلك يمكنك كسب المال كل شهر دون الحاجة إلى القيام بأي عمل^(١).

بالإضافة إلى الدخل السلبي، توفر العقارات أيضًا إمكانية نمو الأسهم، فحقوق الملكية هي جزء من ملكيتك تمتلكه بالكامل، ومع ارتفاع قيمة الممتلكات الخاصة بك ستتمتع بحقوق الملكية الخاصة بك أيضًا، حيث تقدم العقارات عددًا من المزايا الضريبية التي يمكن أن توفر لك المال، وتشمل هذه المزايا خصومات على فوائد الرهن العقاري وضرائب الممتلكات.

وهناك العديد من المخاوف التي يوجهها الأشخاص المقبلين على هذا النوع من الاستثمار؛ وبعد العناية الواجبة أحد أهم جوانب الاستثمار العقاري، حيث يشير هذا إلى عملية التحقيق في استثمار محتمل للتأكد من أنه استثمار سليم، ومن المهم أن تتذكر أن جميع الاستثمارات تنطوي على درجة معينة من المخاطر؛ ومع ذلك، من خلال بذل العناية الواجبة، يمكنك تقليل هذه المخاطر^(٢).

(١) أسامة عبد المجيد عبد العاني، صناديق الوقف الاستثماري، "دراسة فقهية اقتصادية"، ط ١، دار البشائر الإسلامية، ٢٠١٠م، ص ٢١٩.

(٢) صورية زردوم بن عمار، النظام القانوني للأموال الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، ٢٠١٠م، ص ١٣٨.

خامساً: فرض الضرائب على الاستثمار العقاري:

عندما يتعلق الأمر بفرض الضرائب على الاستثمارات العقارية؛ فهناك العديد من المزايا الإستراتيجية التي يمكن للمستثمرين الاستفادة منها، فعلى سبيل المثال يتم الاحتفاظ بالعقارات التجارية بشكل عام كاستثمارات من قبل مستثمرين من أطراف ثالثة، الذين يشترون العقارات التجارية ويؤجرونها للشركات، يخضع بيع الممتلكات للضريبة بمعدلات مكاسب رأس المال (وهي أقل من ضرائب الدخل)، فهذه ميزة إستراتيجية للمستثمرين ذوي الملاءة المالية العالية الذين قد يتطلعون إلى الاستثمار في العقارات^(١).

بالإضافة إلى ذلك، تفرض مصلحة الضرائب الأمريكية ومعظم الدول ضرائب على أي أرباح صافية تحصل عليها من الممتلكات عند بيعها إذا كنت "تقلب" العقارات وتملك العقار لمدة تقل عن عام، فستخضع للضريبة وفقاً لمعدل ضريبة الدخل الشخصي الخاص بك، والذي قد يصل إلى ٣٩,٦٪، ومع ذلك إذا كنت تملك العقار لأكثر من عام، فإنك تخضع للضريبة فقط بمعدل مكاسب رأس المال طويل الأجل بنسبة ٢٠٪.

(١) الوليد صالح عبد العزيز دور السياسة الضريبية في تحفيز الاستثمار في ظل التطورات العالمية المعاصرة، دار النهضة العربية، مصر، ٢٠٠٣م، ص ١٧.

المطلب الثاني

أهمية الاستثمار العقاري وخصائصه

إن الاستثمار العقاري هو الاستثمار الأفضل في العالم، حيث يوفر فرصة لتحقيق عوائد جيدة والحفاظ على القيمة على المدى الطويل، ويعتبر الخيار الأمثل للمستثمرين الذين يبحثون عن الاستقرار والتحكم في استثماراتهم والتنويع في المحافظ الاستثمارية.

أولاً: خصائص الاستثمار العقاري:

شهد الاستثمار العقاري نشاطاً ملموساً في معظم دول العالم، لا سيما في فترة ما بعد الحرب العالمية الأولى والحرب العالمية الثانية، حيث ارتفعت قيمة العقارات بشكل ملحوظ، ويرجع هذا في التفسير الاقتصادي إلى قانون العرض والطلب حيث توجد زيادة مستمرة في سكان العالم، في مقابل ثبات في مساحات الأراضي المحدودة، ومن المتوقع أن يستمر اتجاه أسعار الأراضي نحو الارتفاع، بسبب قانون الندرة الاقتصادي، الذي يتحكم في تحديد السعر، وتتمثل أبرز خصائص الاستثمار العقاري فيما يلي:

١ - العقار يتميز بالثبات والدوام:

وبالتالي فهو نادراً ما يتعرض للتلف، أو الفناء، أو السلب، إذا لم تكن هناك قوة قاهرة، وهذا على عكس الاستثمار في الأموال المنقولة الأخرى (الأسهم والسندات والمعادن النفيسة)، والتي تكون بشكل أو آخر عرضة للسرقة، أو التلف، وهذه

الخصائص ترجح كفة الاستثمار العقاري، وتضفي عليه أهمية كبيرة^(١)، وهذا ما أكد عليه المشرع من خلال المواد أرقام ١، ٥ من قانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢م الخاص بتسجيل العقارات الجديد والمعدل لبعض أحكام القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦م بتنظيم الشهر العقاري الذي لم يعد اشتراط تسلسل الملكية شرط اساسي للتسجيل او الشهر كما كان يشترط القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦م فلا يلتزم المالك الحالي للعين موضوع الشهر ان يقوم بتسجيل كافة عقود الملاك السابقين عليه، اي انه بعبارة اخري اصبح ربط الملكية ما بين المالك الحالي والمالك الاصيلي أصبح منقطع الصلة^(٢).

٢- المحافظة على القيمة العقارية للاستثمار العقاري:

وذلك بالنظر إليه من منظور تاريخي، ومن خلال متابعة قيمة العقارات يلاحظ أنها حافظت على قيمتها الأساسية أمام موجات التضخم المالي، التي اجتاحت العالم، وكانت هذه الموجات تنحسر دائما عن نتيجة هي في صالح العقار، في مقابل الانخفاض الشديد الذي يطراً على قيمة العملات، وبهذا الثبات كان مجال الاستثمار العقاري أكثر أمناً من مجال الأسهم والسندات، والمعادن النفيسة، وغيرها، فكم جرت هذه الأخيرة على أربابها من خسائر مادية، نتيجة التضخم المالي الذي يظهر أحيانا^(٣).

وعلى مدى الخمسين سنة الماضية - أي بعد الحرب العالمية الثانية - يؤكد الواقع الملموس، الذي نلاحظه حولنا أن قيمة العقارات في معظم أنحاء العالم، وبخاصة في أوروبا، وأمريكا، واليابان، ومعظم دول الشرق الأوسط، وفي مقدمتها دول الخليج

(١) عيد مسعود الجهني، الاستثمار العقاري بين الإيجابيات والسلبيات، مقال اقتصادي، المجلة العربية السعودية، ١٩٩٠م، ص ٤٨.

(٢) قانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢م الخاص بتسجيل العقارات الجديد.

(٣) عبد العزيز فهمي هيكل، موسوعة المصطلحات الاقتصادية والإحصائية، دار النهضة العربية، بيروت، لبنان، ١٩٨٠م، ص ٤١٣.

العربي، يؤكد ازدياد قيمة العقارات زيادة حقيقية، بل وصلت في بعض الأحيان إلى نسبة أعلى من نسبة التضخم^(١)، ووفقاً لقانون الضريبة على الدخل رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥م أنه عند حساب الضريبة على إيرادات الثروة العقارية يتم احتساب نسبة ٥٠% من الإيرادات مقابل التكاليف والمصروفات، وهي نسبة حكومية، لافتاً إلى أن سعر الضريبة تصاعدي ويبدأ من ٢,٥% حتى ٢٧,٥% وفقاً لمستوى شرائح صافي الربح، لافتاً إلى أن هناك غرامة تفرض على ما لم يسدد من ضريبة وذلك بسعر الائتمان والخصم المعلن من البنك المركزي في الأول من يناير عن سنة المحاسبة مضافاً إليه ٢%.

٣- الدخل الثابت أو الربح الذي يدره العقار على صاحبه:

يعد العقار من أهم الضمانات المقبولة لدى المؤسسات المالية، كالمصارف عند تقديمها القروض والتسهيلات وغيرها لعملائها، فالأثر النفسي والراحة القلبية، والشعور بالثقة التي يمنحها الاستثمار العقاري لدى مالكة، عندما يقلب بصره في عقاره، بما يعود عليه من قوة نفسية معنوية وانسراح صدر^(٢).

ويعتبر الاستثمار العقاري في الدول المتقدمة، استثماراً ممتازاً، يحمي رأس المال من التضخم، خاصة عندما تكون قوانين التأجير والاستثمار عادلة^(٣)، يعتبر الاستثمار العقاري من أفضل الاستثمارات، لأنه شبه مضمون، رغم كونه محدود ومهم للغاية، كما أنه يشكل قاعدة مجمدة لأموال إذا لم توظف فإنها ستذوب وتنتهي^(٤).

(١) محمد مطر، ادارة الاستثمارات الإطار النظري والتطبيقات العملية، ط٢، مؤسسة الوراق، عمان، الأردن، ١٩٩٩م، ص ٦٨.

(٢) عيد مسعود الجهني، الاستثمار العقاري بين الإيجابيات والسلبيات، مرجع سابق، ص ٤٨.

(٣) جعفر الجزار، الادخار والاستثمار والمضاربة في البورصة، ط١، دار النفايس، لبنان، ١٩٩٨م، ص ١٠٥.

(٤) نفس المرجع السابق.

وتجدر الإشارة إلى أن سوق العقار والأبنية وتوابعها من شركات مزودة لمواد البناء، أو منتجة لتلك المواد، والتي تتاجر أو تستثمر في العقارات، من أهم القطاعات الهامة والأساسية في بريطانيا، وتحظى بدعم ومساهمات واسعة جداً، خاصة أسلوب التملك العقاري، والذي لا يزال قائماً فيها منذ سنوات طويلة^(١)، كما أن المتاجرة بالعقارات تحتل المرتبة الثانية بعد الأوراق المالية في عالم الاستثمار^(٢)، ولكن يوجد بعض الجوانب السلبية للاستثمار العقاري؛ تتلخص فيما يلي:

١- **الحاجة إلى رأس مال كبير:** إذ أن الاستثمار العقاري يحتاج إلى رؤوس أموال ضخمة، حتى يكون استثماراً ناجحاً، على عكس الاستثمار في الأسهم والسندات التي لا تحتاج إلى مثلها.

٢- **الحاجة إلى السيولة النقدية:** فالاستثمار العقاري يستثمر يتسم بالجمود، ومعنى هذا أنه من الصعب تحويله إلى سيولة نقدية، في وقت قصير، وقد تصادف المستثمر العقاري ظروف طارئة، أو صفقة أخرى رابحة، فلا يستطيع أن يتصرف في عقاره بسهولة، وقد يضطر إزاء هذا الاعتبار أن يتصرف في العقار بأقل من قيمته الحقيقية، ولذلك فإن استثمار العقار يحتاج إلى شيء من الصبر والتمهل، في اتخاذ قرار البيع، أو الشراء، حين تحين الفرصة المناسبة^(٣).

(١) المرجع السابق نفسه، ص ٢٥٣.

(٢) محمد مطر، إدارة الاستثمارات الإطار النظري والتطبيقات العملية، مرجع سابق، ص ٦٨.

(٣) عيد مسعود الجهني، الاستثمار العقاري بين الإيجابيات والسلبيات، مرجع سابق، ص ٤٨.

٣- القيود الضريبية والإدارية: فكثيرا ما يصاحب الاستثمار العقاري إجراءات إدارية، من تسجيل وضرائب في معظم الدول، الأمر الذي يجعل مثل تلك الإجراءات عقبة تقف في وجه الاستثمار العقاري، في كثير من الأحيان^(١).

٤- المردود المحدود: وبالتالي يمكن اعتباره توظيفا أكثر منه استثمارا^(٢).

٥- موارد العقارات أضعف من غيرها: إذ لا تتجاوز (٣% إلى ١٠%) في أفضل الاحتمالات، إلا في الدول التي حدثت فيها طفرة مؤقتة، مثل دول الخليج العربي، وكذا الدول الغنية الأخرى، وذلك بسبب التطور السريع وما يتبعه من وجود أيدي عاملة، حيث وصلت نسبة الأرباح إلى (٣٠%)، لكنها مرتبطة بفترة زمنية محددة ثم سرعان ما تعود إلى حالتها الأصلية، فضلا عن أن التضخم قد أخذ نصيبه من رأس المال^(٣).

ثانياً: أهمية الاستثمار العقاري:

يكتسب الاستثمار العقاري أهمية متميزة من بين أوجه الاستثمار الأخرى، باعتباره أحد أبرز الأنشطة الاقتصادية التي لها علاقة مباشرة بحياة الإنسان واستقراره، ويتمثل ذلك في عدة وجوه، حيث يعتبر النشاط العقاري المقياس الحرارة للاقتصاد بصورة عامة، فكلما كان التطور العقاري جيداً، كلما كان الاقتصاد أفضل^(٤).

مما دفع المشرع عند إصدار قانون التمويل العقاري وتعديلاته رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١م لاتخاذ كافة الاحتياطات لمواجهة تلك المخاطر، وذلك عن طريق اشتراط تقديم

(١) نفس المرجع السابق.

(٢) جعفر الجزار، الادخار والاستثمار والمضاربة في البورصة، مرجع سابق، ص ١٠٥.

(٣) نفس المرجع السابق.

(٤) نفس المرجع السابق.

الضمانات العينية والشخصية أو غيرها من الضمانات التي استحدثها المشرع لمواجهة تلك المخاطر، وأصبحت هناك صياغة تتردد في الساحة المصرفية مفادها ليس هناك تنمية بدون قرض، وليس هناك قرض بدون ضمانات، لذا جعل القانون للدائن (البنك الممول)، ما يضمن له تنفيذ الالتزام الدائن به كما يضمن بموجبها أيضًا للمدين (المستثمر)، وجود الثقة التي يستطيع بها الحصول على الدين الذي يحتاج إليه. فهناك صلة بين التأمينات (الضمانات) والائتمان، فهي ليست الائتمان في حد ذاته وإنما هي تساعد على تحقيقه^(١).

وإذا نظرنا إلى هذا العقار وإلى السلعة التي ينتجها نجدها سلعة استهلاكية، وسلعة رأسمالية في آن واحد، فهي استهلاكية لأن الإنسان يستخدمها كماوى له، ومكان لراحته وطمأنينته، وهي رأسمالية لأن الإنسان يستخدمها في عملياته الإنتاجية المختلفة، لأن كل الأنشطة الاقتصادية من إنتاج صناعي، أو تجاري، أو زراعي، أو خدمي، لا بد وأن تقوم على العقار، ومن هنا تكمن الأهمية القصوى للاستثمار العقاري.

كما أنه يسهم إسهاماً مباشراً في إنتاج سلعة أساسية في المجتمع، طالما أرقت المجتمعات الإنسانية المعاصرة، وأقضت مضاجعها ألا وهي مشكلة الإسكان، التي تسعى كافة دول العالم سعياً حثيثاً إلى حلها، أو التخفيف من وطأتها على شعوبها، كما يسهم أيضاً في توفير نسبة كبيرة من فرص العمل في المجتمع، وبالتالي القضاء على البطالة، أو التخفيف منها، ونتيجة لذلك يسهم في تخفيف آثار البطالة، ومن مشاكل الانحراف، والجريمة، والفقر، والجهل^(٢).

(١) دينا محمد السعيد رشدي، ضمانات التمويل العقاري في القانون المصري، رسالة انيل درجة الدكتوراة، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، ٢٠١٧م، ص ٢.

(٢) عبد المحسن يوسف الخرافي، الاستثمار العقاري في الاقتصاد الإسلامي، رسالة ماجستير مقدمة إلى جامعة أم القرى بمكة المكرمة، قسم الدراسات العليا، فرع الاقتصاد الإسلامي، الرسالة غير منشورة، دت، ص ٢٤.

كما أنه يسهم أيضا في توظيف الموارد المالية الفائضة، في الدول الغنية فيستثمرها في مشاريع نافعة للفرد والمجتمع، بدلا من بقائها عاطلة، أو تشغيلها في مجالات قليلة المردود والفائدة، أو استثمارها في الخارج حيث تتعرض لمخاطر كثيرة، كالتجميد لأسباب سياسية، أو بسبب انخفاض أسعار الصرف، والأسهم بصورة كبيرة، كما تظهر أهمية الاستثمار العقاري، في مشاركته وإسهاماته في رفع مستوى الدخل القومي، وزيادة معدلات النمو، وبالتالي تحقيق أهداف التنمية الاقتصادية الوطنية، ويتجلى ذلك بوضوح في انتعاش تجارة المواد الإنشائية، وسوق الخدمات المساندة للنشاط العقاري، كخدمات التصميم والاستشارات الهندسية، والاقتصادية، وخدمات الإدارة، وخدمات الصيانة والإصلاح^(١).

فبرغم التحديات العالمية والإقليمية التي يواجهها الاقتصاد المصري في الفترة الحالية، إلا أنه يتميز بتنوع مصادر الاستثمار والنمو، ومن أبرز هذه المصادر القطاع العقاري، الذي أصبح وجهة آمنة للمصريين والأجانب على حد سواء للحفاظ على قيمة أموالهم، ويأتي هذا التوجه مدفوعاً بالاهتمام المتزايد بسوق العقارات في مصر، وهنا يبرز دور تقرير والاحصائيات التي تقدم نظرة شاملة حول أحدث النشاطات العقارية وأداء السوق، بالإضافة إلى التحديات الجديدة التي يواجهها.

فشهد قطاعي الأنشطة العقارية والبناء والتشييد ارتفاعاً قوياً وملحوظاً من نوعه في الربع الثاني من عام ٢٠٢٤م، حيث ارتفعاً بنسبة ٣,٧٥% و ٥,٤٧% على التوالي، كما ساهم مجموع كلا القطاعين بنسبة تصل إلى حوالي ١٨,٣% من إجمالي الناتج المحلي.

(١) نفس المرجع سابق.

في بداية عام ٢٠٢٤م أبرمت مصر مع صندوق الاستثمار في أبو ظبي صفقة ضخمة لتطوير منتج رأس الحكمة، بضخ استثمارات فورية وصلت قيمتها إلى 35 مليار دولار، مما شكل دفعة قوية للاقتصاد، وتشمل هذه الاستثمارات ٢٤ مليار دولار أمريكي كاستثمار أجنبي مباشر، ومن المتوقع أن يجذب المشروع استثمارات تصل إلى ١٥٠ مليار دولار للبنية التحتية والعقارات، مما سيكون له تأثير كبير وملاموس على كلا القطاعين.

وما زال قطاع العقارات في مصر متصدراً في قائمة الخيارات المفضلة للمستثمرين المصريين والأجانب الراغبين في الاستثمار في البلاد، ويرجع ذلك لعدة أسباب:

- يحتفظ السوق العقاري في مصر بنسب متفاوتة فيما يخص تحقيق الأرباح.
- العقارات هي إحدى الملاذات الآمنة المحدودة للحفاظ على قيمة الأموال في ظل التضخم الراهن.

وهذا ما يظهر في الإحصائية التالية:



كما يتميز سوق العقارات المصري بوجود قوي للمشروعات السكنية والمشروعات متعددة الاستخدامات؛ حيث يشكل هذان القطاعان جزءاً كبيراً من السوق العقاري في مصر، والذي يضم ٦٥٤ مشروعاً تحت الإنشاء بقيمة إجمالية تبلغ ٣٠٧,١٨٢ مليون دولار أمريكي، مما يمثل حوالي ٥٣,٩% من إجمالي عدد المشروعات و 67.4% من إجمالي قيمة الاستثمار، ويواصل القطاع الخاص دوره كالمحرك الأساسي لسوق العقارات السكنية في مصر، حيث يستحوذ على أكثر من ٦٨,٦% من المشروعات السكنية قيد الإنشاء، بقيمة ضخمة تبلغ ٢١٠,٦٧٤ مليار دولار.

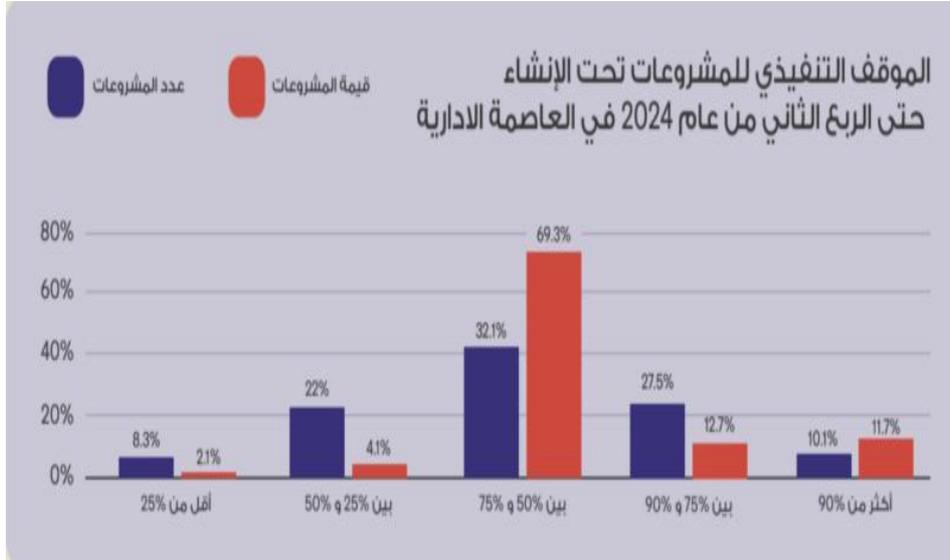
وهذا يشير إلى أن القطاع الخاص يمتلك حصة من السوق العقاري المصري تبلغ ٨٧,٣% من إجمالي المشروعات السكنية بطول نهاية الربع الثاني من عام ٢٠٢٤م، وعلى الجانب الآخر، يمتلك القطاع الحكومي عدداً أقل بكثير من المشروعات العقارية، حيث تبلغ ٨٣ مشروعاً فقط بقيمة ٩٦,٥٠٨ مليار دولار، ويمثل ذلك ما نسبته ١٢,٧% فقط من إجمالي المشروعات السكنية تحت الإنشاء.

وتعتبر العاصمة الإدارية الجديدة أبرز مثال في هذا الصدد، فبطول نهاية شهر يونيو ٢٠٢٤م، شهدت العاصمة الإدارية الجديدة تطوير نحو ١٠٩ مشروعاً تحت الإنشاء بقيمة إجمالية تقدر بحوالي ٧٠,٦٤٦ مليون دولار، وتمثل هذه المشروعات جزءاً كبيراً من النشاط الاستثماري في المنطقة، حيث تساهم العاصمة الجديدة بنسبة ٤١% من إجمالي قيمة المشروعات تحت الإنشاء في القاهرة و ٢٣% من جميع المشروعات تحت الإنشاء في مصر.

هذا وتسيطر شركات القطاع الخاص على المشروعات الحالية في العاصمة الإدارية، حيث يستحوذ هذا القطاع على ٩٣ مشروع، أي ما يعادل حوالي ٨٥,٣% من

الإجمالي، بينما يستحوذ القطاع الحكومي على النصيب الأكبر من إجمالي الاستثمارات بنسبة تصل إلى ٧١,٣%، بقيمة إجمالية تبلغ ٥٠,٣٣٨ مليون دولار، وهذا يوضح أن الحكومة تميل إلى تنفيذ المشروعات الأكبر في العاصمة الإدارية، حيث يبلغ متوسط قيمة المشروع ٣,١٤٦ مليون دولار، بينما يركز القطاع الخاص على المشروعات السكنية الأصغر بمتوسط قيمة يبلغ ٢١٨ مليون دولار.

فعلى الرغم من أنه لم يتم تسليم أي مشروعات في العاصمة الإدارية خلال الربع الثاني من عام ٢٠٢٤م، إلا أنه من المتوقع أن تبدأ عمليات التسليم بحلول نهاية العام، يرجع ذلك على الأرجح إلى التركيز على المشروعات الحكومية الكبيرة التي تستغرق عادةً وقتاً أطول للانتهاء مقارنةً بالمشروعات الأصغر، وهذا ما يظهر في الشكل التالي:



ظهرت النسخة الأحدث من التقرير السنوي العقاري من عقارماب لعام ٢٠٢٤م أن المستثمرين يفضلون استثمار مدخراتهم في العقارات أكثر من العام الماضي ٢٠٢٢م

بنسبة ٥٠%، كما يشير التقرير أن الاستثمار في الشهادات البنكية يأتي في المرتبة الثالثة بعد العقارات والذهب كخيار مفضل لاستثمار المدخرات لمستخدمي الموقع.

كما أوضح التقرير أنه زاد الإقبال على الاستثمار في الذهب عام ٢٠٢٤م، حيث وصلت النسبة التي تفضل استثمار مدخراتهم في الذهب إلى ١٨% من نسبة المشاركين في الدراسة في هذا العام، مقابل ٨% فقط في عام ٢٠٢٢م.

وعلي جانب آخر حلت دولة الإمارات في المرتبة الثانية ضمن قائمة أفضل الجهات للاستثمار العقاري في العالم خلال عام ٢٠٢٤م، بحسب تقرير صادر عن شركة "بروبيرتي شوب إنفيستمينت" للاستشارات العقارية، وأكدت التقارير أن الاستثمار العقاري في الإمارات، ولاسيما في أبو ظبي ودبي، يضمن عوائد إيجابية عالية مقارنة بالأسواق العالمية، مرجعاً جاذبية القطاع العقاري في الإمارات إلى الموقع الاستراتيجي والنمو الاقتصادي المتسارع والبيئة الصديقة للأعمال في الدولة^(١).

ونوهت التقارير بأن أبرز المناطق الاستثمارية النشطة في أبو ظبي تكمن في جزيرة السعديات وجزيرة الريم، وفي دبي تأتي المشاريع العقارية في وسط مدينة دبي ودبي مارينا وجميرا فيلج سيركل. وتتميز سوق العقارات في الإمارات بدرجات عالية من الديناميكية والتجاوب مع التحولات والتطورات التي تشهدها احتياجات المستثمرين والراغبين في الشراء، ما يجعلها مثلاً يحتذى به في مرونة الاستجابة لمتطلبات السوق المتغيرة، وتشهد السوق المحلية في دولة الإمارات العربية المتحدة اثراءً لأنواع العقارات المعروضة، من الوحدات السكنية الفاخرة إلى المكاتب التجارية والمرافق الصناعية، ما

(1) Balkaoui Ahmed R., "Accounting Theory", fifth Edition, International Thomson Business, 2004.P.11.

يتلاقى مع مختلف أنواع الطلبات الخاصة للمشتريين والمستثمرين، سواء كانوا يبحثون عن مساكن للإقامة أو فرص للاستثمار تعود بالربح⁽¹⁾.

وارتفع عدد المعاملات العقارية في إمارة أبو ظبي بنسبة ١٧,٨% خلال الأشهر الستة الأولى من العام الحالي، لتصل إلى ١٢,٤٣٩ ألف معاملة، فيما بلغ عدد المستثمرين الجدد بالقطاع العقاري ٤٦٠٦ مستثمرين، واستناداً إلى بيانات دائرة الأراضي والأملاك في دبي، فقد ارتفعت قيمة المبيعات العقارية في الإمارة خلال الفترة من يناير إلى أغسطس ٢٠٢٤م، بنحو ٣١,٧%، مقارنة بالفترة ذاتها من العام الماضي.

وجاءت الولايات المتحدة الأميركية في المرتبة الأولى ضمن أفضل وجهات الاستثمار العقاري، حيث يتمتع الاقتصاد الأميركي بالقوة والمرونة، مما يوفر بيئة مستقرة للاستثمار العقاري، مؤكداً أن الاستثمارات العقارية تتركز على أسواق متنوعة مثل نيويورك ولوس أنجلوس، وصولاً إلى المدن الأصغر مثل أوستن وناشفيل⁽²⁾.

وجاءت تايلاند في الترتيب الثالث، مستفيدة من كونها مركزاً عالمياً للسياحة، ما يحفز الطلب على العقارات المؤجرة، وتتميز السوق العقارية التايلاندية بالأسعار المعقولة وتوفير قيمة جيدة مقابل المال، وحلت إسبانيا في الترتيب الرابع ضمن قائمة أفضل الوجهات للاستثمار العقاري في العالم خلال العام ٢٠٢٤م، حيث تعد إسبانيا واحدة من أفضل الوجهات السياحية في العالم، مما يزيد الطلب على الإيجارات قصيرة

(1) F. Rank K. Reilly and Keith C. Brown, "Investment analysis and Portfoliomangemetn ".Sixth edition, 2000.P.25.

(2) Adaiv, A., Beery, J., and Stantey, "Urban Regeneration and Property Envestment Performance", Journal of Property Research.2003. P.69.

الأجل، فيما تعد برشلونة ومدريد وكوستا ديل سول من أبرز الأسواق العقارية الساخنة في إسبانيا⁽¹⁾.

وحلت تركيا في الترتيب الخامس في القائمة، مستفيدة من موقعها الفريد بين أوروبا وآسيا، ما يجعلها مركزاً اقتصادياً وثقافياً رئيساً، ويعد قطاع العقارات قطاعاً حيويًا ضمن الاقتصاد التركي، ومن الممكن أن يحقق عوائد إيجارية عالية، فيما تعد إسطنبول وأنطاليا وبودروم من الأسواق العقارية النشطة في تركيا. وأفادت بيانات صادرة عن مركز أبوظبي العقاري مؤخراً بأن السوق العقارية في الإمارة تشهد نشاطاً ملحوظاً في تداولات العقارات، حيث بلغت قيمة المبيعات العقارية في أبوظبي نحو ٣٠,٧ مليار درهم منذ بداية العام الحالي وحتى منتصف شهر سبتمبر⁽²⁾.

وعلى الجانب الآخر انخفض الاستثمار العقاري في الصين بنسبة ١٠,٢% في الأشهر الأولى من العام الحالي مقارنة بالفترة نفسها من العام السابق، بعد أن تراجع بنسبة ١٠,١%، وذلك على الرغم من إطلاق الحكومة سلسلة من التدابير التحفيزية لتعزيز معنويات السوق⁽³⁾.

وأظهرت بيانات المكتب الوطني للإحصاء في الين أن مبيعات العقارات حسب المساحة تراجعت بنسبة ١٨,٦% على أساس سنوي في الفترة من يناير إلى يوليو

(1) Chris Abbiss "An overview of the REIT Regimesn Europe, Asia and the Americas: Taxation of Real Estate Investment Trusts" KPMG,2014. PP.2-42.

(2) Hassan Gholipour Fereidouni Tajul Ariffin Masron, "Real Estate Market Factors and Foreign Real Estate Investment", Journal of Economic Studies, Vol. 40 Iss 4 .2013. pp. 448.

(3) Intemational Fedration of Accounting Standard No.16," Investment Property", IFAC, 2001, P2.

٢٠٢٤م، مقارنة بالتراجع بنسبة ١٩% في الفترة من يناير إلى يونيو، وانخفضت عمليات البدء في مشاريع البناء الجديدة المقاسة حسب المساحة بنسبة ٢٣,٢% على أساس سنوي، بعد انخفاض بنسبة ٢٣,٧% في الشهر الأول من العام.

وتراجعت الأموال التي جمعتها شركات التطوير العقاري الصينية بنسبة ٢١,٣% عن العام السابق بعد انخفاض بنسبة ٢٢,٦% في هذه الفترة، وقد كثفت السلطات الصينية جهودها لدعم قطاع العقارات المتعثر، بما في ذلك خفض تكاليف الشراء وخفض أسعار الرهن العقاري، ومع ذلك كانت هذه الإجراءات حتى الآن غير كافية لتحقيق انتعاش حقيقي^(١)

(1) Karim Mhedhbi, Daniel Zeghal, "Adoption of International Accounting Standards and Performance of Emerging Capital Markets", Review of Accounting and Finance, Vol. 15 Issue: 2,2016. pp.252-272.

المبحث الثاني

خضوع نشاط الاستثمار العقاري في مصر للضرائب

أصدرت الهيئة العامة للضرائب في مصر عن إجراءات جديدة مفاجئة تتضمن إخضاع نشاط الاستثمار في العقارات لضريبة المعاملات العقارية بنسبة ٢,٥%، بالإضافة إلى تطبيق نفس الضريبة على أنشطة تجزئة الأراضي بغرض بيعها أو البناء عليها.

وتفرض هذه الضريبة بنسبة ٢,٥% دون أي خصومات على إجمالي قيمة المعاملات المتعلقة بالعقارات المبنية أو الأراضي المخصصة للبناء، باستثناء القرى، سواء كانت العقارات في حالتها الأصلية أو بعد إقامة منشآت عليها، وسواء شملت المعاملة العقار بأكمله أو جزءاً منه أو وحدة سكنية معينة، كما تشمل الضريبة العقارات المقامة على أراضي مملوكة للمالك أو لطرف آخر، سواء كانت العقود موثقة رسمياً أو غير موثقة، بالإضافة إلى ذلك، اعتبرت التعليمات أن منح حق الانتفاع بالعقار أو تأجيره لفترة تزيد عن ٥٠ عاماً يعد تصرفاً خاضعاً للضريبة.

أما بالنسبة لنشاط بناء أو شراء العقارات بغرض بيعها بشكل احترافي، فقد تم تحديد آلية خضوعه للضريبة بإحدى طريقتين: الأولى هي الحالات الدفترية، حيث يقدم المكلف إقراراً ضريبياً يعتمد على دفاتر وحسابات منتظمة وفقاً للوثائق المقدمة، والثانية هي الحالات التقديرية، والتي يتم احتسابها وفقاً لمعايير محاسبة المشروعات الصغيرة والمتوسطة^(١).

(١) السيد مرسي الحجازي، النظم الضريبية بين النظرية والتطبيق، د ط، الدار الجامعية، الإسكندرية، ١٩٩٨م، ص ٧.

وفيما يتعلق بنشاط تجزئة الأراضي بغرض بيعها أو البناء عليها، يتم تحديد صافي الأرباح الناتجة عن هذه العمليات بناءً على الفرق بين سعر بيع الأراضي وتكلفتها، ويتم تحديد سعر البيع وفقاً للسعر الفعلي الذي تم به البيع في تاريخ إتمام العملية، ويعتبر السعر المذكور في عقد البيع، سواء كان مسجلاً أو غير مسجل، هو السعر الحقيقي ما لم تثبت الهيئة الضريبية عكس ذلك، كما تشمل تكلفة الأرض المبيعة تكاليف مساحات الشوارع، ورففها، وتوفير المرافق الأساسية مثل المياه، والصرف الصحي، والغاز، والكهرباء، وعليه؛ وسوف نتناول هذا المبحث على ثلاث مطالب؛ وذلك على النحو التالي:

المطلب الأول: المعاملة الضريبية للاستثمار العقاري.

المطلب الثاني: أثر (تاريخ) قوانين الضرائب العقارية على مجال الاستثمار العقاري.

المطلب الثالث: السياسة الضريبية المقترحة لتعبئة الفوائض في الاستثمار العقاري.

المطلب الأول

المعاملة الضريبية للاستثمار العقاري

جرى العرف في التحاسب الضريبي خاصة عند الحديث عن فرض ضريبة المبيعات على فرض الضريبة على العقارات المبنية في حين أن مدلول هذا المصطلح ينصرف إلى العقارات بنوعها سواء الأراضي أو المباني، حيث أن القانون رقم ١١ لسنة ١٩٩١م قد أورد في الجدول رقم ٢ عند الحديث عن الخدمات الخاضعة للضريبة خدمة الوساطة في بيع العقارات وقد ورد هذا اللفظ على إطلاقه دون تخصيص والمعروف أن القاعدة القانونية ترى أن المطلق يؤخذ على إطلاقه، والمادة رقم ٤٠ من قانون الحجز الإداري تناولت العقارات بشقيها سواء الأراضي أو العقارات المبنية، وتناول قانون التأجير التمويلي رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥م في المادة الأولى من القانون والمادة رقم ١٨ من اللائحة التنفيذية مفهوم العقارات بشقيها أيضاً سواء الأراضي أو العقارات المبنية^(١).

عرفت المادة رقم ٨٢ فقرة أولى من القانون المدني العقار بأنه: "كل شيء مستقر في حيزه ولا يمكن نقله دون تلف وما عدا ذلك فهو منقول"، كما اشارات إلى أن العقار هو الأرض وما يتصل بها اتصالاً، وثيقاً كالمباني، والأشجار، والخزانات.

أولاً: الواقعة المنشأة للضريبة على نشاط الاستثمار العقاري:

التعامل في العقارات يحتمل أن يأخذ صورة خدمية أو سلعية وفيما يتعلق بأنشطة الخدمات، فهي تحظى حالياً بأوضاع محددة ومستقرة حيث تخضع خدمات الوساطة في بيع العقارات وخدمات المقاولات الضريبية المبيعات مع إعفاء خدمات

(١) زين العابدين ناصر، مبادئ علم المالية العامة، مطبعة عين شمس القاهرة، ١٩٨٩م، ص ١٨٧.

التأجير التمويلي، أما الجانب السلعي فيعد مجالاً بكرًا وخصباً لبحث مدى إمكانية إخضاع عمليات شراء الأراضي وإقامة المباني عليها وبيع الوحدات السكنية للضريبة العامة على المبيعات بعد تمتعها بعدم الخضوع للضريبة منذ صدور القانون ١١ لسنة ١٩٩١م لما يحققه إخضاعها من حصيلة تقدر بمليارات الجنيهات لارتفاع قيمة صفقات الاستثمار العقاري بطبيعتها وهو ما يعنى تحقيق طفرة متوقعة في الحصيلة الضريبية، وذلك كله بفرض إمكانية التعامل مع الاستثمار العقاري على أنه منتج صناعي يخضع لضريبة المبيعات^(١).

ويظهر هذا جالياً في الشكل التالي^(٢):

الضرائب العقارية	ضريبة الثروة العقارية	ضريبة المعاملات العقارية
قانون 196 لسنة 2008	91 لسنة 2005	91 لسنة 2005
نوع الضريبة	وهي ضريبة جديدة تم تطبيقها لأول مرة في عام 2023 ويتم فرضها على صافي ثروة العقارات المملوكة للأفراد والشركات.	هي ضريبة تفرض على بيع وشراء العقارات
أساس الضريبة	الأساس هو صافي الثروة العقارية المملوكة للأفراد والشركات	الأساس هو قيمة العقارات المبيعة أو المشتراة
من يدفع الضريبة	مالك العقار	المشتري أو النسب المحددة
تاريخ الاستحقاق	على أساس سنوي خلال شهر مارس للأشخاص الطبيعيين وأبريل للأشخاص الاعتباريين	خلال 30 يوماً من تاريخ توقيع عقد البيع والشراء
الإعفاءات	تعفى من الثروة العقارية الوحدات السكنية التي لا تزيد مساحتها عن 200 متر مربع، والعقارات المملوكة للأشخاص ذوي الإعاقة، والعقارات المخصصة للإقامة المؤقتة مثل الفنادق والنزل	لا توجد إعفاءات عامة من ضريبة التصرفات العقارية، ولكن هناك بعض الحالات التي يتم فيها تخفيض قيمة الضريبة، مثل: البيع بين أفراد العائلة والبيع لأغراض الاستثمار

(١) جهاد سعيد خصونة، علم المالية العامة والتشريع الضريبي بين النظرية والتطبيق العلمي، ط١، ٢٠١٠م، ص ٦٤.

(٢) دليل الضرائب العقارية في مصر، ٢٠٢٤م، موقع ANDERSEN، تم زيارة الموقع بتاريخ: ٢٠٢٥/١/٩م، الرابط: <https://eg.andersen.com>

فالعقارات بطبيعة الحال سلعة محلية؛ ومن ثم ووفقاً لنص القانون ١١ لسنة ١٩٩١م تستحق ضريبة المبيعات بتحقيق واقعة البيع وانتقال ملكية السلعة من البائع إلى المشتري، ويعد في حكم البيع إصدار الفاتورة أو تسليم السلعة أو أداء الثمن سواء كان كله أو بعضه أو دفعة تحت الحساب، أو تصفية حساب، أو بالأجل، أو غير ذلك من أشكال أداء الثمن استعمال المكلف للسلعة في أغراض خاصة أو شخصية أو التصرف فيها بأي من التصرفات القانونية^(١).

ثانياً: أحكام قانون الضرائب ذات العلاقة بالاستثمار العقاري:

لقد استحدث القانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥م وتعديلاته بالقانون ١٨١ لسنة ٢٠٠٥م وبالقانون ١ لسنة ٢٠٠٧م وبالقانون ١١٤ لسنة ٢٠٠٨م وبالقانون ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨م أحكام تؤثر بشكل مباشر أو غير مباشر على الاستثمار العقاري وسينتج عنها منازعات ضريبية كما أنه ألغى حوافز وإعفاءات ضريبية قد تحد من نمو الاستثمار العقاري في مصر.

حيث تجعل أحكام المواد ١٨، ١٢٦ من القانون جميع أسس وقواعد المحاسبة الضريبية وإجراءات تحصيل الضريبة الخاصة على أرباح المنشآت الصغيرة بقرار من وزير المالية وكذلك يجعل الوزير دون غيره له حق إصدار قواعد وتعليمات عامة تلتزم بها المصلحة عند تنفيذ أحكام هذا القانون ولأئحته التنفيذية ستثير منازعات كثيرة تم الاستقرار فيها بموجب قرارات لجان طعن أو أحكام قضائية واتفاقيات مع مصلحة الضرائب وإجراءات تحصيل الضريبة الخاصة على أرباح المنشآت الصغيرة بقرار من وزير المالية وكذلك يجعل الوزير دون غيره له حق إصدار قواعد وتعليمات عامة تلتزم

(١) محمد جمال الذنبيات، الضريبة على العقارات المبنية، دار لثقافة للنشر والتوزيع، ط١، القاهرة، ٢٠٠٢م، ص ١٢.

بها المصلحة عند تنفيذ أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية ستثير منازعات كثيرة تم الاستقرار فيها بموجب قرارات لجان طعن أو أحكام قضائية واتفاقيات مع مصلحة الضرائب عليها، وعلى سبيل المثال لا الحصر التعليمات التنفيذية رقم ٢١ بند ١٩٩ لسنة ٢٠٠٤م الصادرة من مصلحة الضرائب بتاريخ ٨/٤ / ٢٠٠٤م الخاصة بالمحاسبة الضريبية لنشاط الاستثمار العقاري التي كان يتم بموجبها احتساب نسبة صافي ربح في حالة سداد القيمة البيعية للوحدات دفعة واحدة بنسبة ١٦% وفي حالة سداد القيمة البيعية للوحدات بالتقسيط بنسبة من ١٨% إلى ٢٠% وفقا لعدد سنوات التقسيط، وكانت تلك التعليمات تنهي كثيرا من المنازعات ولاسيما بالنسبة لمن يقوموا بتشييد عقارين أو أكثر، وجميع من يمتنون نشاط تشييد العقارات لا يمسكون حسابات أو دفاتر منتظمة لطبيعة النشاط ذاته^(١).

وما استقر عليه بالنسبة لمن يعملون من صغار المقاولات من الأفراد والقطاع الخاص والذي يصعب عليهم، بل استحالة إمساكهم لدفاتر وحسابات منتظمة وكانت ملفاتهم استقرت على نسب صافي ربح ينهون معها كافة منازعاتهم مع مصلحة الضرائب وهم العمود الفقري لمجال الاستثمار العقاري^(٢)، وهذا ما يظهر في الشكل التالي:

(١) عطية عبد الواحد، الضرائب على الإيرادات العقارية، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٤م، ص ١٠.

(2) International Federation of Accounting Standard No.16," Investment Property", IFAC,2001, P53.

ضريبة الأرباح على مبيعات العقارات

يعتمد معدل الضريبة على المدة التي يحمل فيها
المستثمر العقار قبل بيعه

هناك بعض الإعفاءات والاستثناءات التي قد
يكون المستثمرون قادين على الاستفادة منها
لتقليل التزامهم الضريبي على المكاسب
الرأسمالية

يجوز لبعض المستثمرين اختيار استخدام
1031 بورصة لتأجيل المسؤولية الضريبية
لمكاسب رأس المال



إذا قام المستثمر ببيع العقار بخسارة، فقد يكون
إمكانهم خصم هذه الخسارة من ضرائبهم

من المهم للمستثمرين الاحتفاظ بسجلات
دقيقة لمعاملاتهم العقارية، بما في ذلك سعر
الشراء، وأي تحسينات تم إجراؤها على العقار،
وسعر البيع

وبرغم أن الضريبة على إيرادات الثروة العقارية أسفرت عن مشاكل وخلافات عديدة فإن إلغاء النصوص القانونية المنوه عنها بعالية كانت ليست بسبب ما أثارته تلك النصوص من نزاعات أو قلة الحصيلة عليها بل بسبب منظومة الضريبة العقارية الجديدة والتي سيرد ذكرها فيما بعد ورغم ذلك أبقى المشرع على الضريبة على إيرادات العقارات المبنية المؤجرة طبقاً لأحكام القانون المدني والضريبة على نشاط الوحدات المفروشة والضريبة على التصرفات العقارية بالرغم من أن تلك النصوص القانونية المتبقية من الضريبة على إيرادات الثروة العقارية لا تمنع من إثارة النزاعات عند التطبيق العملي لها.

المطلب الثاني

أثر تاريخ قوانين الضرائب العقارية على مجال الاستثمار العقاري

بدأ تطبيق الضريبة على العقارات في نهاية القرن التاسع عشر، وتحديدًا في عام ١٨٤٢م، ثم تم إعادة تنظيمها في أعوام ١٨٥٤م و١٨٧٥م، وفي ١٣ مارس ١٨٨٤م، صدر أمر عالي ينظم الإجراءات المتعلقة بإيرادات جميع المباني في مصر، حيث تم تعديل هذا الإيراد بموجب المرسوم بقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٣٧م، والذي حدد أحكام الضريبة المفروضة على العقارات وما يشبهها، ومع التطبيق العملي لهذا الأمر خلال تلك الفترة، ظهرت بعض الثغرات والغموض في بعض أحكامه، وفي وقت لاحق صدر القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤م، الذي أقر أحكامًا جديدة، تلاه القانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٦١م، الذي أدخل نظامًا تصاعديًا للضريبة، وقد اعتمدت هذه التشريعات على القيمة الإيجارية للعقار كأساس لتحديد قيمة الضريبة^(١).

ثم أخيرًا صدر القانون ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨م والذي نص في المادة الثانية من مواد الإصدار الخاصة به على إلغاء القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤م في شأن الضريبة على العقارات المبنية، وفيما يلي نستعرض أبرز تلك القوانين:

أولاً: القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤م:

ينص هذا القانون على ربط العقارات الجديدة بناءً على إخطار من المالك أو المستأجر، مع ضرورة إرفاق صورة من ترخيص البناء وعقد ملكية الأرض، بالإضافة

(١) مصطفى حسني مصطفى، مبادئ علم المالية العامة، ط١، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٩م، ص ٣٣٦.

إلى ما يثبت بدء استخدام العقار وإيصال تركيب الكهرباء، ويتم تقدير الضريبة وفقاً لأحكام المادة رقم ١٠ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤م، إما بناءً على الإيجار السنوي المتفق عليه أو بنسبة ٨% من قيمة الأرض والمباني.

ويتم تحديد قيمة الضريبة عن طريق حساب الإيجار السنوي مع خصم ٢٠% منه لتغطية تكاليف الصيانة والإصلاحات، وتشمل الضريبة العقارية بشكل عام جميع الرسوم المرتبطة بها، وهي^(١):

١. ضريبة المباني الضريبة العقارية الأصلية وضريبة عقارية إضافية تشمل ضريبة أجور وقدرها ١,٦% من القيمة الإيجارية الشهرية.
٢. رسم الشاغلين وتم إلغاء هذا الرسم بموجب حكم المحكمة الدستورية في القضية ٣٦ لسنة ١٨ قضائية.

ومن الأسباب التي أدت إلى إلغاء القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤م وإصدار القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨م، وجود عيوب كبيرة في القانون القديم، منها على سبيل المثال لا الحصر، فرض الضرائب داخل حدود المدن التي تم تحديدها منذ عام ١٨٨٤م وعلى المناطق المذكورة في الجدول المرفق، وقد أدى ذلك إلى أن حوالي ٦٠% من العقارات في مصر لا تخضع لهذا القانون، مما يخل بمبادئ العدالة والمساواة بين المواطنين في الحقوق والواجبات، كما أن هناك تدخلات من تشريعات أخرى غير مرتبطة بالضرائب، أدت إلى منح إعفاءات جعلت بعض الوحدات العقارية معفاة بينما أخرى غير معفاة، رغم أنها قد تكون أقدم في تاريخ الإنشاء^(٢).

(١) محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية والأموال والحقوق، حق الملكية بوجه عام، منشأة المعارف، مصر، ٢٠٠٠م، ص ٦٢.

(٢) محمد صالح الحناوي، أساسيات الاستثمار في الأوراق المالية الطبعة الثانية. الدار الجامعية، مصر، ١٩٩٧م، ص ٧٥.

ثانياً: القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨م:

يطبق هذا القانون على جميع العقارات الموجودة على أرض مصر ويعاد التقدير كل خمس سنوات مع احتساب الضريبة بسعر موحد ١٠% من القيمة الإيجارية بعد خصم ٣٠% مصاريف للسكنى وخصم ٣٢% لغير السكنى، وإعفاء الـ ٦٠٠٠ الأولى من القيمة الإيجارية من الضريبة للوحدات المخصصة للسكنى وإخضاع ما زاد عن ذلك للضريبة^(١).

تعتبر جميع الوحدات السكنية التي تم إنشاؤها وفقاً لأحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١م معفاة من الضرائب، شريطة ألا تكون فاخرة أو مؤجرة بشكل مفروش أو مستخدمة لأغراض غير السكن، وذلك استناداً إلى المادة رقم ١٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧م، وبموجب حكم المحكمة الدستورية العليا، ويطلب من المستأجر دفع الضرائب والرسوم إلى المالك مع الإيجار الشهري، وفي حال عدم الالتزام بهذا الشرط، يتم تطبيق نفس الإجراءات المترتبة على عدم سداد الإيجار، ويجب على المالك تسديد الالتزامات الضريبية خلال الأيام الخمسة عشر الأولى من شهري يناير ويوليو من كل عام، وذلك باستخدام قسيمة دفع الضرائب، وفقاً لأحكام المادة رقم ٢٥ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤م.

ومن الأسباب التي أدت إلى إلغاء القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤م وإصدار القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨م، وجود عيوب كبيرة في القانون القديم، منها على سبيل المثال لا الحصر، فرض الضرائب داخل حدود المدن التي تم تحديدها منذ عام ١٨٨٤م وعلى المناطق المذكورة في الجدول المرفق، وقد أدى ذلك إلى أن حوالي ٦٠% من

(١) طارق عبد العال حماد، موسوعة معايير المحاسبة، الجزء الرابع، القاهرة، ٢٠٠٢م، ص ٢٥٨.

العقارات في مصر لا تخضع لهذا القانون، مما يخل بمبادئ العدالة والمساواة بين المواطنين في الحقوق والواجبات، كما أن هناك تدخلات من تشريعات أخرى غير مرتبطة بالضرائب، أدت إلى منح إعفاءات جعلت بعض الوحدات العقارية معفاة بينما أخرى غير معفاة، رغم أنها قد تكون أقدم في تاريخ الإنشاء، بالإضافة إلى ذلك، مع تمييز غير مبرر بين أسعار الضرائب للسكن وغير السكن^(١).

ولا يتم تطبيق الضريبة على العقارات المؤجرة بموجب القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧م والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١م إلا بعد انتهاء العلاقة الإيجارية وإخلاء العقار، ويتم تحديد الضريبة بناءً على القيمة الرأسمالية للعقار، والتي تُقدر بنسبة ٦٠٪ من القيمة السوقية، ثم يتم تقدير القيمة الإيجارية السنوية للعقار، والتي تبلغ ٣٪ من القيمة الرأسمالية، بعد ذلك يتم تحديد وعاء الضريبة عن طريق استبعاد ٣٠٪ من القيمة الإيجارية السنوية كمصاريف صيانة يتحملها المالك، ثم يتم استبعاد حد الإعفاء المقرر للسكن والبالغ ٦٠٠٠ جنيه سنوياً، وأخيراً يتم تطبيق نسبة ضريبة قدرها ١٠٪ على القيمة الإيجارية السنوية الصافية التي تم حسابها، وعلية؛ يمكن حصر العقارات المعفاة من الضرائب في^(٢):

- الأبنية المملوكة للجمعيات والمنظمات العمالية المسجلة والمخصصة المكاتب إدارتها.
- المؤسسات التعليمية والمستشفيات، والمستوصفات، والملاجئ، والمبرات.

(١) الوليد صالح عبد العزيز، دور السياسة الضريبية في تحفيز الاستثمار في ظل التطورات العالمية المعاصرة، مرجع سابق، ص ٣٣.

(٢) جلال الشافعي، دراسات في الضريبة على العقارات المبنية، مكتبة المدينة، الزقازيق، ٢٠١٠م، ص ٩٦.

- العقارات المملوكة للأحزاب السياسية والنقابات المهنية.
 - الأحواش ومباني الجبانات.
 - أبنية مراكز الشباب والرياضة.
 - الأبنية المملوكة للجهات الحكومية الأجنبية بشرط المعاملة بالمثل.
 - العقارات المخصصة لمنفعة الأراضي الزراعية المحيطة بها.
 - الدور المخصص استخدامها في مناسبات اجتماعية دون استهداف الربح.
- ويتحمل مالك العقار أو من له حق الانتفاع أو الاستغلال في المبنى، سواء كان فرداً أو كياناً قانونياً، مسؤولية دفع الضريبة العقارية، وبالتالي لا يقع عبء دفع الضريبة على المستأجر، إلا في حال امتناع المالك عن السداد، حيث يصبح المستأجر مسؤولاً بالتضامن مع المالك عن تسديد الضريبة، وذلك في حدود قيمة الإيجار المستحق عليه، ويتم احتساب الضريبة لكل وحدة سكنية بشكل منفصل إذا كان العقار يحتوي على أكثر من وحدة، حتى لو كان المالك وأفراد أسرته يقيمون فيها، كما تفرض الضريبة على الوحدات التامة وغير المستخدمة^(١).
- وتستحق الضريبة العقارية بدءاً من الأول من يناير من كل عام، ويتم تحصيلها على دفعتين متساويتين:
- الأولى: حتى نهاية يونيو.
 - الثانية: حتى نهاية ديسمبر من نفس العام.

(١) محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية والأموال والحقوق، مرجع سابق، ص ٣١.

ويحق للمكلف بدفع الضريبة تسديدها بالكامل خلال موعد الدفعة الأولى، ويتم تخصيص ٢٥% من إيرادات الضريبة العقارية للمحافظات لإنفاقها على مجالات التعليم والصحة، بينما يُخصص ٢٥% آخر لتطوير وتحسين المناطق العشوائية.

وتعتبر الأراضي الفضاء والمحاطة بأسوار خاضعة للضريبة العقارية كالعقارات المبنية، سواء كانت مرتبطة بمباني أو منفصلة عنها، محاطة بأسوار أو غير محاطة، كما تخضع الوحدات المستخدمة لأغراض تجارية أو صناعية للضريبة بنسبة ١٠% بعد خصم ٣٢% مقابل تكاليف الصيانة، دون الاستفادة من الإعفاء المقرر البالغ ٦٠٠٠ جنيه، وبالنسبة للمنشآت الصناعية يتم تحديد وعاء الضريبة كما يلي^(١):

١- تحديد المساحة الكلية للمنشأة وتحديد المساحة التي تشغلها المباني بواقع ٦٠% من جملة المساحة.

٢- تقدير القيمة المحسوبة للمباني من خلال ضرب سعر متر الأرض وقت الشراء في المساحة التي تم تحديدها في الخطوة السابقة.

هذا وقبل بدء تطبيق هذا القانون بصورة فعلية فقد أثار جدلاً واسع النطاق، ولقي بعض الانتقادات الحادة، وتتمثل أبرز أسباب تلك الانتقادات في^(٢):

(١) هدي حسين محمد الشيخ، المشكلات المحاسبية والضريبة لعمليات البيع وإعادة التأجير في ضوء الاختلاف بين المعايير المحاسبية للتأجير التمويلي: دراسة حالة " مجلة الدراسات والبحوث التجارية، كلية التجارة، جامعة بنها، ٢٠١٥م، ص ٢٢.

(٢) مصطفى فتحي زكي سليم، أثر الاختلاف بين المعالجة المحاسبية والمعالجة الضريبية للأصول الثابتة وإهلاكاتها في ضوء معايير المحاسبة المصرية وقانون الضريبة على الدخل "المؤتمر العلمي الضريبي الرابع والعشرين: دور الضرائب في تحقيق إستراتيجية ٢٠٣٠م، الجمعية المصرية للمالية العامة والضرائب، القاهرة، ٢٠١٦م، ص ٣٧.

- ١- سيحدث عبأ إضافياً على المصانع وسيتم تحميله على المنتج النهائي، ولم يراع المصانع المتوقفة عن النشاط ولا تدر دخلاً.
- ٢- إقحام المستأجرين في المسؤولية التضامنية عن أداء الضريبة على الرغم من أنه غير مكلف بأدائها أصلاً.
- ٣- توجد مخالفة دستورية لأنه جعل قرار لجنة الطعن في التقدير نهائياً لأن الدستور المصري نص على أن يحظر في القوانين تحصين أي عمل أو قرار أو رأي من رقابة القضاء.
- ٤- تفرض الضريبة بصرف النظر عن مدى الانتفاع بالعين من عدمه، سواء بالذات أو بواسطة الغير، فيفرض عليها الضريبة دون أن تدر ربحاً حتى يتم خصم قيمة الضريبة منه.
- ٥- أن فرض الضريبة على القطاع الفندقى سوف يؤدي إلى ارتفاع الأسعار وهروب شركات السياحة الكبرى إلى مقاصد سياحية منافسة لمصر.
- ٦- سيكون عبئاً جسيماً على محدودى الدخل لأن نسبة محدودى الدخل إلى أصحاب القصور والفيلات ٥٠٠٠٠٠ وحدة.
- ٧- له تأثير سلبي على النهضة العقارية في مصر حيث سينتج عنها ارتفاع في سعر بيع العقار وبالتالي أي زيادة سوف تؤدي إلى ركود في سوق العقارات العالمية والاقتصادية العالمية.
- ٨- سعر الضريبة مرتفع جداً بالمقارنة إلى دول كالمكسيك وتصل من ٠,٤ % إلى ١% وتركيا من ٠,١% إلى ٢% واليابان إلى ١% وأمريكا من ٠,٣% إلى ٥% وفي الاتحاد الأوروبي من ٣% إلى ٥%.

٩- فرض الضريبة على الأصول العقارية للمشروعات الخدمية مثل المستشفيات سيرفع الخدمة وذلك لأن أصحاب المشاريع سيضيفون التكلفة الزائدة على المواطن العادي وبالتالي سوف يدفعها محدودي الدخل.
ووفقاً لهذه القانون؛ يوجد بعض الاستثناءات أو بعض العقارات التي لا تخضع للضريبة العقارية، وهي^(١):

- ١- لعقارات المبنية المملوكة للدولة والمخصصة لغرض ذي نفع عام، وكذا العقارات المبنية المملوكة للدولة ملكية خاصة على أن تخضع للضريبة من أول الشهر التالي لتاريخ التصرف فيها للأفراد أو للأشخاص الاعتبارية.
- ٢- الأبنية المخصصة لإقامة الشعائر الدينية أو لتعليم الدين.
- ٣- العقارات المبنية التي تنزع ملكيتها للمنفعة العامة وذلك من تاريخ الاستيلاء الفعلي بواسطة الجهات التي نزع ملكيتها.
- ٤- الأحواش ومباني الجبانات، كما تعد المباني تحت الإنشاء غير خاضعة للضريبة.
- ٥- الأبنية المملوكة للجمعيات المسجلة وفقاً للقانون والمنظمات العمالية المخصصة لمكاتب إدارتها أو لممارسة الأغراض التي أنشئت من أجلها.
- ٦- أبنية المؤسسات التعليمية والمستشفيات والمستوصفات والملاجئ والمبرات التي لا تهدف إلى الربح.

(١) عبد الفتاح محمد عبد الفتاح، جهاد شحاتة مغاوري، ترحيل الخسائر في القانون الضريبي المصري - دراسة مقارنة مجلة البحوث المالية والضريبية، الجمعية المصرية للمالية العامة والضرائب، ٢٠١٤م، ص ١٨.

٧- المقار المملوكة للأحزاب السياسية المهنية بشرط أن يتم استخدامها في الأغراض المخصصة لها.

ففي المغرب يتحكم في تحديد وعاء الضريبة عنصران؛ الأول هو التكييف القانوني المعطى للاتفاق، بناء على تصريحات الأطراف أو مراجعة الإدارة، والثاني هو القيمة المالية المصرح بها والتي يمكن أن تكون هي الأخرى محل مراجعة، وبعد تحديد الوعاء يتم الرجوع إلى جدول يحدد نسبة خاصة من قيمة العملية لكل نوع تتدرج من ١% إلى ٦% حسب الحالات^(١).

وفي حال زوال أسباب الإعفاء من الضريبة، يتوجب على المكلف بدفعها تقديم إقرار إلى الجهة الضريبية المختصة خلال سنتين يومًا من تاريخ زوال سبب الإعفاء، وذلك لإعادة احتساب الضريبة على العقار اعتبارًا من الأول من يناير من العام التالي^(٢).

إذا اعتقد المكلف أن هناك أسبابًا تبرر إعفائه من الضريبة، فيحق له التقدم بطلب إلى الجهة المختصة بفرض وتحصيل الضريبة، مع دفع تأمين مالي قدره خمسون جنيهاً (كضمان لجدية الطلب)، بالإضافة إلى تقديم مستند يثبت سداد آخر قسط ضريبي مستحق قبل دراسة الطلب، وفي حال قبول الطلب يتم استرداد التأمين، وتقوم لجان التقييم بدراسة الطلب واتخاذ قرار بإعفاء الضريبة كلياً أو جزئياً إذا توافرت الشروط اللازمة، في حالة زوال الأسباب التي أدت إلى الإعفاء من الضريبة، يتوجب على المكلف إبلاغ الجهة الضريبية بذلك خلال سنتين يومًا من تاريخ زوال السبب، وذلك لإعادة فرض

(1) Jean Pujol, l'application du droit privé en matière fiscale, librairie général de droit et de jurisprudence, paris 1987, p: 73.

(٢) الباز فوزي قابيل، شيماء أبو المعاطي عبد المطلب، مدخل إحصائي للحد من التباين بين طرق تقييم العقارات المبنية بغرض التوافق مع التشريعات الضريبية، مؤتمر مشاكل التقييم العقاري والضريبة العقارية - جمعية خريجي كلية التجارة بينها، ٢٠١٥م، ص ٥١.

الضريبة على العقار اعتباراً من بداية السنة التالية لزوال السبب، وإذا لم يقدّم المكلف بالإبلاغ، فيعتبر متهرباً من دفع الضريبة حين أذ ويطبق عليه العقوبات المنصوص عليها في القانون⁽¹⁾.

ويقدم المكلف إقراره الضريبي في حالة التقييم الشامل (الذي يتم كل خمس سنوات) مرة واحدة خلال النصف الثاني من السنة السابقة للتقييم، وذلك عن جميع العقارات التي يمتلكها أو يستفيد منها، أما إذا كان العقار جديداً أو تمت إضافة وحدات إليه أو تم إجراء تعديلات تؤثر على قيمته الإيجارية أو تم استغلال أرض كانت غير مستغلة، فيجب على المكلف تقديم إقرار ضريبي في موعد أقصاه نهاية ديسمبر من السنة التي حدثت فيها هذه التغييرات، ويمكن تمديد فترة تقديم الإقرارات الضريبية بقرار من الوزير المختص لمدة لا تتجاوز ثلاثة أشهر.

وتتم عملية تقدير القيمة الإيجارية من خلال لجان تسمى (لجان التقييم والتقدير)، والتي تتكون من ممثل عن مصلحة الضرائب العقارية (كرئيس للجنة)، وممثل عن المحافظة التي يقع فيها العقار، بالإضافة إلى ممثل عن دافعي الضرائب في نطاق اختصاص اللجنة، يتم اختياره من قبل المحافظ المختص⁽²⁾.

(1) عبد الفتاح محمد عبد الفتاح، جهاد شحاتة مغاوري، ترحيل الخسائر في القانون الضريبي المصري، مرجع سابق، ص ٥٨.

(2) Magazine KPMG international. guide investirent Algérie édition imprimer en Algerie.2012 p48.

المطلب الثالث

السياسة الضريبية المقترحة لتعبئة الفوائض في الاستثمار العقاري

نظرًا لوجود العديد من الاستفسارات التي تتعلق بشأن المعاملة الضريبية للاستثمار العقاري ووفقًا لأحكام قانون الضريبة على القيمة المضافة الصادر بالقانون رقم (٦٧) لسنة ٢٠١٦، ووفقًا لضوء أحكام المادة (٧٦) من اللائحة التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٦٦) لسنة ٢٠١٧، فإن المقاولات وهي أعمال التشييد والبناء (التوريد والتركيب) تكون خاضعة لضريبة الجدول بفئة (٥%) من القيمة ويكون ذلك وفقًا لنص المسلسل رقم (٩) من البند الأول من الجدول المرافق للقانون رقم (٦٧) لسنة ٢٠١٦.

الفرع الأول

تقييم الساسة الضريبية لنشاط بناء وتشييد العقارات بقصد بيعها

في ضوء اشتراطات عملية تحقيق الإيراد الخاضع للضريبة من عمليات الشراء، أو تشييد العقارات بغرض بيعها؛ هنا تتعدد وتتنوع مشكلات القياس الضريبي، بين تقدير ونية الإنشاء أو التشييد لغرض البيع، وفي تقدير عملية الاحتراف والفرق بين الاحتراف أو الاعتياد وفي مشكلات القياس التي تتعلق بتحديد الإيراد وحساب التكاليف، وتعد توقيت حساب الإيراد، حيث تتمثل المشكلات في التالي:

أولاً: مشكلة تحديد الإيراد وحساب التكاليف:

يعد الإيراد الضريبي العقاري هو كل ما يحصل عليه الممول من مصادر عقارية خلال عام، يكون مخصصاً منه ما يتكبده الممول في هدف الحصول على هذا الإيراد، حيث يتحدد صافي الإيراد الخاضع للضريبة بعد القيام بإدخال التعديلات التي قد جاء بها التشريع الضريبي بالإضافة أو القيام بالخصم على الربح المحاسبي المعد تبعاً للمعايير الخاصة بالمحاسبة المصرية^(١).

وهناك ثلاثة من المقومات الأساسية التي تتمثل في: (المبادئ والمعايير المحاسبية المعروفة) عند تحديد الربح المحاسبي، والمبادئ والقواعد المستمدة من قبل التشريع الضريبي، وأحكام المحاكم النهائية الملزمة للممول ولمصلحة الضرائب.

وتطبيقاً على ذلك فإن الإيراد الضريبي الصافي سواء كان نشاط شراء، أو بناء وتشديد العقارات المبنية فإنه يتضح أن المشرع الضريبي قد خصص نظام محاسبي محدد للمحاسبة الضريبية قد صدر بالقرار الوزاري رقم (١٦٧) لسنة ١٩٨٢م، وذلك بما يتعلق ببيان الأسس المحاسبية التي لا بد من اتباعها وذلك عند تحديد صافي الربح الضريبي لعمليات الشراء، أو لتشديد العقارات بهدف بيعها، ويركز هذا القرار على طريقة القياس الفعلي في حالة تحديد الدخل الضريبي.

(١) مصطفى فتحي زكي سليم، أثر الاختلاف بين المعالجة المحاسبية والمعالجة الضريبية للأصول الثابتة وإهلاكها في ضوء معايير المحاسبة المصرية وقانون الضريبة على الدخل، المؤتمر العلمي الضريبي (٢٤) دور الضرائب في تحقيق استراتيجية ٢٠٣٠م، الجمعية المصرية للمالية العامة والضرائب، القاهرة، ٢٠١٦، ص ٤.

ألا انه في الواقع العملي تبرز بعض المسائل التي تترك للتقدير الحكمي المتعلقة بتحديد وجه الاحتراف لهذا النشاط، وفي تقدير الأرض كأحد عناصر التكاليف واجبة الخصم التي عليها يتم تشييد العقارات المباعة، وان كان ثمن شراؤها في فترة زمنية سالفة لا يعبر عن القيمة الفعلية الحالية للأرض، كما أن هناك عشوائية في الحكم الشخصي للفاحص الضريبي بالواقع المطبق فيما يتعلق بعملية التقييم العقاري للأرض والمباني.

حيث أنها تمهل عدة اعتبارات مهمة ومنها حجم السوق العقاري، وفي مدى توفير البنية التحتية، والدراسات السكانية، حتى بمدي الاستقرار السياسي للمنطقة التي بها العقار، إلا انه قد تبقى المشكلات الرئيسية التي يتم من خلالها تحديد تكلفة الأرض تلك التي قد آلت ملكيتها عن طريق الميراث أو الوصية، وأيضا الأرض التي قد آلت ملكيتها بطريق الهبة، أو تلك الأرض التي تم اكتساب ملكيتها بطريق آخر، فمن الممكن أن يتدخل الحكم الشخصي للفاحص الضريبي في تحديد قيمتها تبعاً لقيمة المثل وقت كسب الملكية.^(١)

حيث يعتبر تدخل الحكم الشخصي في تقييم الأرض المقام عليها العقار يعد من أكبر السلبيات التي تواجه الفاحص الضريبي، وذلك في ظل تعدد التشريعات القانونية تلك التي تشير كل منها لطريقة مختلفة لعملية التقييم العقاري، الأمر الذي يترتب عليه تضارب معها قيمة التكلفة الواجبة الخصم من إيراد بيع العقارات المشيدة بما يوجد بعدم الاتساق في الدخل الضريبي لهذا النوع من النشاط العقاري، أي انه تعدد الأوعية الضريبية في حالة إذا مارس الفحص أكثر من شخص على ذات الملف الضريبي.^(٢)

(١) كانت مصلحة الضرائب تسترشد بوعاء ضريبة الأيلولة المفروضة بالقانون رقم (١٤٢) لسنة ١٩٩٤م، قبل إلغاءه بالقانون رقم (٣٢٧) لسنة ١٩٩٩م.

(٢) الباز فوزي قابيل، مدخل إحصائي للحد من التباين بين طرق تقييم العقارات المبنية بغرض التوافق مع التشريعات الضريبية، مؤتمر مشاكل التقييم العقاري والضريبة العقارية، جمعية خريجي كلية تجارة، جامعة بنها، ٢٠١٥، مصر، ص ٢١ - ٥١.

ثانياً: مشكلة توقيت الاعتراف بالإيراد:

تعد أسس المحاسبة الضريبية لنشاط شراء أو تشييد العقارات بهدف بيعها فإنه لم تتطرق إلى مشكلة توقيت الحصول على الإيراد من بيع العقار الذي قد سبق شراؤه أو تشييده، حيث قد يتم التصرف بالبيع في جزء من العقار بعقد عرفي، أو بعقد ابتدائي قد تم تسجيله في الشهر العقاري في تاريخ لاحق، فمتي تربط الضريبة وفي أي تاريخ تحدد قيمة الوعاء الضريبي؟

يستند البعض لرأي القائل أنه ليس من المعقول الانتظار لواقعة تسجيل هذا التصرف، ولما يترتب على ذلك من تأجيل الضريبة، وبالتالي فإن الواقعة المنشئة للضريبة هي انعقاد لعقد البيع، وعليه يعتد في هذا الوقت بالعقد العرفي، وإن يتحقق الربح في الفارق بين ثمن البيع وتكلفة العقار (وعاء الضريبة).

إلا أنه هناك رأي آخر يناقض رأي مصلحة الضرائب الذي يقرر بان العبرة في تحديد الواقعة المنشئة للضريبة بانها واقعة تسجيل العقد وشهره^(١)، فإن واقعة التصرف المتعددة والمنشئة للضريبة هي التي توفر شرط الاحتراف بدون التفرقة بين العقود العرفية أو العقود المسجلة؛ وذلك متي ما تم التصرف الناقل للملكية فيعتبر توقيت الواقعة المنشئة للضريبة، فإن المبدأ المنشئ للضريبة أن يكون هو المناط لفرض الضريبة حيث توافر ركن الاعتياد سواء قد تم تسجيل البيع، أو لم يتم تسجيله، حيث يعتبر عقد البيع الابتدائي دليلاً على وجوب الضريبة.

فمن المشكلات المعالجة للضريبة التي تكون على صلة بتوقيت الاعتراف بالإيراد العقاري ذلك الناتج عن شراء أو تشييد للعقارات بهدف البيع والربح، فإن مشكلة

(١) فتوي من مصلحة الضرائب بتاريخ (١٩٨٥/٥/٣٠م)، حكم محكمة النقض في الطعن رقم (١٥٦٢) لسنة ٥٥ ق بتاريخ ١٩٩٠/٥/٧م.

البيع بالأجل تتمثل في التضارب في إتباع الأساس النقدي، أو في إتباع أساس الاستحقاق، وفي معالجة الفائدة على المبالغ لمؤجل، فلم يوجد في المعالجة الضريبية طريق لمعالجة هذا بطريقة تُنهى بها النزاعات الضريبية، وذلك سواء أن كان إمكانية الاسترشاد بالمعالجة المحاسبية تلك الواردة في المعيار رقم (١١ / الإيراد)، ذلك الذي يخالف عن القياس الضريبي كونه يعترف بتحقيق الربح ويكون ذلك بمجرد إتمام عملية البيع وتسليم السلعة المباعة إلى المشتري، ويكون ذلك سواء إن كان البيع نقدي أو آجل^(١).

وهنا توجد مشكلة أخرى توجد طول الفترة الزمنية الخاصة (بتقسيط قيمة العقار)، وأيضاً البيع على شرط سحب العقار من قبل المشتري وذلك في حالة تأخر سداد قسطين متتاليين، وعليه قد أصدرت مصلحة الضرائب تعليمات مما أدى لآثار الجدل تخالف الأعراف المحاسبية التي تتمثل في التالي:

بيع الأراضي والعقارات بالتقسيط: هنا تكون عقود البيع معلقة على شروط فسخ العقد وذلك عند التأخر على سداد الأقساط، أو عند التصرف، أو نقل الملكية قبل الوفاء بباقي الثمن، وعليه تم الإقرار (بألا يعتبر الإيراد محقق إلا بحلول ميعاد استحقاق الأقساط بناء لمبدأ الاستحقاق وبمبدأ سنوية الضريبة)، أن يتم تحديد الإيرادات بواقع قيمة الأقساط المستحقة سنوياً بدون النظر إلى تاريخ تحرير عقد البيع وان يكون وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية^(٢).

(١) التعليمات التنفيذية لمصلحة الضرائب رقم (١٢) لسنة ٢٠١٢، الخاصة بمحاسبة نشاط بيع العقارات بطريقة التقدير فقد اعتبرت نسبة ربح البيع الآجل ٢٠ % من قيمة الإيراد العقاري المقدر بنسبة ١٦ % بالنسبة للبيع النقدي.

(٢) التعليمات التنفيذية رقم (٤٢) لسنة ٢٠١٤، مصلحة الضرائب المصرية، تعديلاً على التعليمات التنفيذية رقم (٤٠) لسنة ٢٠٠٣م.

تحديد التكلفة على أساس ما يوازي قيمة الأقساط المستحقة سنوياً بدون النظر إلى تاريخ تحصيل تلك الأقساط، أو القيمة الإجمالية للبيع طبقاً لمبدأ مقابلة الإيرادات بالتكاليف، وان هذه المعالجات الضريبية حتى وان كانت قد أقرت ببعض الحلول إلا إن لجان الفصل الضريبي لا تعترف به كونه يتضارب مع معايير المحاسبة تلك التي ألزم القانون الضريبي بالتمسك بها وذلك عند حساب الإيراد الخاضع للضريبة.

الفرع الثاني

تقييم السياسة الضريبية للتصرف في العقارات بدون وجهة الاحتراف

هناك اختلاف بين المقياس الضريبي للتصرفات العقارية وبين كلاً من الشخص الطبيعي والشخص الاعتباري، فقد اعفى القانون الشخص الاعتباري من الضريبة القطعية على التصرف العقاري الوحيد، وانه قد اخضع فقط التصرف الوحيد الذي يقوم به الشخص الاعتباري من الضريبة القطعية على التصرف العقاري الوحيد، وقد أخضع فقط التصرف الوحيد ذلك الذي يقوم به الشخص الطبيعي للضريبة.

على اعتبار إن العقارات تكون مملوكة للشخص الاعتباري وهي تدخل ضمن الأرباح الرأسمالية في حالة إذا تصرف فيها كونها تعد أصلاً من أصول الشخص الاعتباري^(١)، حيث قد عالج القانون (٩١) لسنة ٢٠٠٥ مشكلة في غاية الأهمية والتي تتعلق بعملية بيع العقار كله، أو انه مجزأ إلى شقق، أو غرف أو لوحات إدارية.

أي إن التصرف العقاري الوحيد الذي لم يكن خاضع للضريبة في ظل القوانين الضريبية السابقة، وانه قد أصبح خاضع للضريبة في ظل القانون رقم (٩١) لسنة

(١) مصلحة الضرائب المصرية، قانون رقم (١٦) لسنة ٢٠١٣م، بشأن خضوع الأشخاص الاعتبارية لضريبة التصرفات العقارية الوحيدة.

٢٠٠٥م، عند بيع الشقق، أو الوحدات تلك التي يتكون منها هذا العقار فقد نص القانون الأخير على الخضوع للضريبة سواء إن كان هذا التصرف للعقار كله أو لجزء منه فقط أي وحدة سكنية.

وان القانون رقم (١١) لسنة ٢٠١٣م، والمعدل برقم (٩١) ل سنة ٢٠٠٥م، بانه قد اخضع التصرفات الوحيدة للضريبة القطعية (٢,٥% بدون ثمة تخفيض)، سواء إن كانت تلك عقود التصرفات مشهرة أو إنها غير مشهرة، فان ترك مشكلة تقدير قيمة التصرفات بعقود عرفية وبعدم وضوح طرق الإثبات لقيمة العقارات المتصرف فيها، حيث قد ظلت باقية على الرغم من إصدار مصلحة الضرائب تعليماتها فيما يتعلق بشأن إثبات التصرف الغير مشهرة بكافة طرق الإثبات بما في ذلك المعاينة على الطبيعة أو الاطلاع على أي من المستندات.

وان المعاينة على الطبيعة أو دراسة حالات لمثل هذه التصرفات التي لم تقدم أي حل لهذه المشكلة، والتي لم تستطيع مصلحة الضرائب إن تجدد العقد العرفي ذلك المقدم لها من الممول على الرغم من علمها بعدم صحته مقارنة بواقع التصرف، وما تزال المشكلة الأصعب المتمثلة في تصرفات الشركات الواقع في العقارات لمرة واحدة، كأن يقوم شخصين أحدهما يكون شريك برأس المال، والأخر يكون شريك بالأرض ببناء عقار والتصرف فيه بالبيع لمرة واحدة وباقتسام الإيرادات؛ فليس من الممكن اعتبار مثل هذه الحلة تصرف من شخص طبيعي، فان القانون الضريبي قد أعتبر شركات الواقع من ضمن الشركات الاعتبارية.

تلك التي لم ينص على إخضاعها لضريبة التصرفات العقارية الوحيدة، إلا إن مصلحة الضرائب قد خرجت عنه إذا إنها اعتبرت بان هذا التصرف تصرف أشخاص طبيعيين، وليس من قبل شخص اعتباري، وبالتالي فانه يخضع لضريبة التصرفات، وهو

الأمر الذي لم تتقبله لجان الفصل في المنازعات الضريبية، وذلك اعتباراً بأن تعليمات المصلحة تكون مخالفة لنص صريح في القانون الضريبي.

ولاحظ أن هذا التصرف يعتبر من قبل التصرفات المعفاة من الضريبة كونه تصرف صادر من قبل شخص اعتباري قد نشأ من شركة أوجدتها الواقع بين شخصين، وان القانون الضريبي لم يفرق بين الشركة والشراكة (شركة غير مكتملة الأركان القانونية للشهر) وذلك في تعريفه للشخص الاعتباري^(١).

الفرع الثالث: تقييم السياسة الضريبية لنشاط التأجير العقاري التشغيلي.

يتحدد الوعاء الضريبي لنشاط تأجير العقار تأجيراً تشغيلياً كون العقار مؤجر لهدف السكن، أو لمزاولة نشاط تجاري، أو صناعي، أو لهدف مزاولة نشاط غير تجاري، أو مؤجر لغرض غير ذلك، أو لكونه مؤجر إيجاراً مفروشاً، ففي كل هذه الحالات بانه يعتبر إيجاراً محدد المدة تبعاً للقانون المدني؛ على إن يتحدد وعاء الضريبة في قيمة الإيجار الفعلي مخصوماً منه (٥٠%) مقابل كافة التكاليف^(٢).

ويختلف ذلك عن تأجير العقار، حيث يشمل كل أو بعض من عناصره (المادية والمعنوية)، فتخضع القيمة الإيجارية بالكامل للوعاء التجاري والصناعي بعد خصم التكاليف الفعلية والاهلاكات التي تقع على حمل المؤجر.

(١) المادة (١) من القانون رقم (٩١) لسنة ٢٠٠٥م، بان شركات الواقع هي التي تقوم بين أشخاص طبيعيين بدون استيفاء إجراءات الانعقاد أو الشهر فيما عدا الحالات الناشئة من مديرات منشأة فردية.

(٢) المادة (٤١) من القانون رقم (٩١) لسنة ٢٠٠٥م، التي تنص على إن تسري الضريبة على الإيرادات الناتجة من تأجير أي وحدة مفروشة أو جزء منها سواء كانت معدة للسكن أو لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهنة غير تجارية أو لأي غرض آخر. ويحدد الإيراد الخاضع للضريبة على أساس قيمة الإيجار الفعلي مخصوماً منه ٥٠% مقابل جميع التكاليف والمصروفات.

فإذا كان هناك حق انتفاع على العقار، أو قام بتأجيره تأجيرا تشغيليا لمدة لا تزيد عن (٥٠ سنة)، فلا تعتبر هذه العملية تأجيرا، بل إنها تعتبر تصرف في العقار ويكون ذلك بواقع ثلث الأرباح مقدره بالفرق بين قيمة التأجير الكلية لمدة (٥٠ سنة)، على إن يخصم منها تكلفة الشراء أو الاقتداء سواء إن كانت فعلية أو مقدره ولكت لم يتناول القانون الضريبي المعدل أي معالجة بديلة عن هذه المعالجة^(١).

ولا يفوتنا أن ننوه عن الإشكالية الحقيقية في كل ذلك تكون متمثلة في تحديد طبيعة النشاط التأجيري، ولمدي التفرقة بين التأجير المفروش، أو التأجيل الفعلي، أو بين استخدام حق الانتفاع المبطن تحت مسمى (التأجير)، الأمر الذي يفسر مدي الحاجة للتطوير الفني للفاحص الضريبي إلى إن يتمكن من استيعاب فلسفة النشاط التأجيري، ومعايير التفرقة التي تتحدد بموجبها الوعاء الضريبي.

الفرع الرابع: تقييم السياسة الضريبية لنشاط العقار بالتبعية والتخصيص.

تتمثل مشكلة القياس الضريبي في تحديد نوع الضريبة التي يخضع العقار بالتبعية، إذ أن مصلحة الضرائب العامة تخضع هذه العقارات وذلك بناء على تعليمات داخلية للضريبة كأنه عقار مؤجرا تأجيرا تشغيليا؛ حيث يتحدد الإيراد الفعلي له بعد خصم (٥٠%) مقابل جمع التكاليف تبعًا لنص المادة (٤١) من قانون الضريبة على الدخل قانون رقم (٩١) لسنة ٢٠٠٥م، وتعديلاته. حيث تري مصلحة الضرائب العقارية

(١) التعليمات الخاصة بمصلحة الضرائب رقم (٨) لسنة ١٩٩٧م، الصادرة بناء على قرار وزير المالية رقم (١٦٧) لسنة ١٩٨٢م، لبيان المعالجة للقواعد والأسس المحاسبية الواجب اتباعها عند تحديد صافي الربح الضريبي لعمليات شراء أو لتشييد أو تقسيم العقارات بهدف بيعها.

أن العقارات بالتبعية تخضع للضريبة على العقارات المبنية والتي يتم تحديدها بالقانون رقم (١٩٦) لسنة ٢٠٠٨^(١).

- طالما كان العقار بالتبعية فوق مبني وليس ارض زراعية وهذا وفقا لنص البند (ج) من المادة (٩) في القانون حيث أنها تعتبر في حكم العقارات المبنية والتركيبات التي يتم بنائها على أسطح العقارات أو على الواجهات إذا كانت مؤجرة أو كان هذا التركيب مقابل اجر أو نفع.

يعتبر الأبراج الخاصة بالمحمول عقارا بالتبعية لأرض زراعية يتم خضوعه لضريبة الأرباح التجارية والصناعية باعتبار أن هذا النشاط تقسيم عقاري لأرض مجهزة للبناء عليها أو تساقط عنها غرض الزراعة وبالتالي يتم محاسبته طبقا للبند رقم (٨) الذي نص عليه في المادة (١٩) من القانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ م. باعتبار أن المنشآت التي تقام على ارض زراعية غيرت من صفاتها لغرض الزراعة وبالتالي تخضع هذه الأراضي لضريبة أرباح تقسيم الأراضي المعدة للبناء^(٢).

يظهر هذا الاختلاف الكبير والتنوع في الرأي في حالة خضوع هذا النشاط العقاري للعديد من الأنواع المختلفة في الضرائب والذي قد يتسبب في حدوث الازدواج بين المصالح الإرادية عند محاسبته الانتظام والسير على وتيرة واحدة في الوعاء الضريبي الموحد للعقار الواحد.

(١) يشير الباحث إلى أن النشاط الملحق بالعقار ويحمل عليه اسم العقار بالتبعية ويتم الاستناد في هذا إلى: مصطفى احمد الزرقاء ١٩٩٩ "المدخل إلى نظرية الالتزام العامة في الفقه الإسلامي" دار القلم، دمشق، الطبعة الأولى، ص ١٠٣.

(٢) حكم محكمة النقض في الطعن رقم ٣٣٧٧ لسنة ٥٦ ق، بجلسة ١٤/١٠/١٩٨٦.

بالنسبة للقياس الضريبي الخاص بنشاط العقارات بالتخصيص والذي يشمل الجرارات الزراعية خاصة حيث أنها لا تخضع للضريبة إذا لم يتم استخدامها في الزراعة وبالتالي نجد أن الجرارات الخاصة بكسح المجاري ورش الطرق وكذلك نقل مواد البناء تخضع للضريبة العقارية ويتم قياس الوعاء الضريبي لها ويتم محاسبته تقديريا على أساس ساعات العمل اليومية⁽¹⁾.

يجب تطوير أدوات الحكم الشخصي الخاصة بالفاحص الضريبي بحيث تمكنه من التفرقة بين الأنشطة المتداخلة الخاصة بالعقار وبين ما يتبعه من أنشطة خاضعة له أو غير خاضعة أو ما يتم تخصيصه لعقار أو يتم تخصيصه لغيره وهذا في ظل وجود نظام ضريبي يساعد في توفير المعلومات عن الأنشطة الخاضعة للضريبة وذلك في ظل الظروف الخاصة بمجال العمل.

الفرع الخامس: تقييم السياسة الضريبية لإهلاك الأصول العقارية.

يتم إهلاك العقارات التي تقوم المنشأة باستخدامها كأصل ثابت من الأصول المستخدمة في أغراض خدمة الأنشطة التجارية أو الصناعية أو المهنية وهذا وفقا لنص المادة رقم (٢٥) من القانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ م. ويتم حساب الإهلاك الخاص بأصول المنشأة بنسبة تقدر ب ٥% من تكلفة الشراء أو تكلفة الإنشاء والتطوير أو التجديد وكذلك إعادة بناء المنشآت والمباني عن كل فترة ضريبية.

تكمن المشكلة الحقيقية والتي لم تحصل مصلحة الضرائب لها على حلا في حالة إذا تم التوقف عن رسملة أحد المباني وتم اعتبارها كجزء من البضاعة الخاصة بأحد

(١) مصلحة الضرائب المصرية (تعليمات تنفيذية للفحص) رقم (٣٢) لسنة ١٩٨٩ الخاص بشأن أسس محاسبة استغلال الجرارات الزراعية.

الشركات التي تقوم بالمتاجرة في العقارات أو تحويل العقار من أصل ثابت إلي أصل غير متداول تقوم المنشأة بالاحتفاظ به.

وذلك بغرض البيع وليس المتاجرة وفي حالة تحويل الأصول العقارية الغير متداولة إلي أصول ثابتة يكون السؤال باي من القيم يتم البدء بالاعتراف بالمبني كأصل؟ هل يتم الاعتراف به بالقيمة الدفترية أم بإعادة التقييم؟ وهل يوجد قياس مبدئي له وقياس آخر لاحق وما هو المصير المحتمل لأرباح إعادة التقييم وهل يستحق لها ضريبة أم لا؟

ويستنتج الباحث انه طالما كان الغرض الأساسي من إعادة التقييم هو الكشف عن الأصول العقارية بقيمتها الأصلية، وذلك كان ناتج عن التغيير في الاعتراف بالأصل، إذا كان أصل ثابت أو أصل متداول أو غير متداول أو العكس، من غير أن يترتب على ذلك أي تصرف في الأصول، أو التغيير في شخصية المنظمة القانونية، ولا تدخل تلك الأرباح الناتجة عن إعادة التقييم في وعاء الضريبة، بشرط إذ لم ينتج عنها أي تصرف فعلي، ويعد الأمر إجراء محاسبي لا يؤثر على الاتساق في وعاء الضريبة.

الفرع السادس: تقييم السياسة الضريبية لنشاط العقود العقارية طويلة الأجل لصالح الغير:

تنص المادة (٢١) قانون الضريبة على الدخل رقم (٩١) لسنة ٢٠٠٥، بان نظام المحاسبة الضريبية لهذه العقود على سبيل الحصر، والتي أقرت أن صافي الوعاء الضريبي يتم حسابه على أساس ما نفذ بالفعل من كل عقد خلال استمرار الفترة الضريبية، ويتم تحديد نسبة ما نفذ من كل عقد على أساس التكلفة الفعلية للأعمال التي نفذت خلال نهاية الفترة الضريبية مضافة إلى إجمالي التكاليف المقدرة للعقد، ويحسب الربح المقدر للعقد بالفرق بين قيمته الفعلية والتكاليف المقدرة له.

ويتم حساب الربح المقدر للعقد خلال كل فترة ضريبية بنسبة من الربح المقدر تساوي نسبة التنفيذ الفعلية خلال الفترة الضريبية، وذلك على أساس أن يتم تنفيذ تسوية ربح العقد خلال نهاية الفترة الضريبية، التي انتهى فيها تنفيذ العقد على أساس إيراداته الفعلية مخصوماً منها التكاليف الفعلية بعد حساب ما سبق تقديره من أرباح واستنزائه^(١)

فاذا كان حساب الفترة الضريبية التي انتهى خلالها تنفيذ العقد بخسارة ، فإن هذه الخسارة تخصم من أرباح هذه الفترة أو الفترات السابقة التي تم تنفيذ العقد خلالها ، بشرط أن لا يجاوز أرباح العقد خلال هذه الفترة.^(٢)

وإعادة حساب الضريبة يتم على هذا الأساس، ويسترجع الممول ما تم دفعه سابقاً بالزيادة منها، وإذا تعدت الخسارة المترتبة على تنفيذ العقد الحدود المذكورة في الفقرة السابقة، فحينئذ يتم ترحيل الخسائر المتبقية إلى الفترات أو السنوات التالية ، وذلك طبقاً لأحكام المادة رقم (٢٩) من القانون (٩١) لسنة ٢٠٠٥.^(٣)

عقود إنشاء العقارات طويلة الأجل لصالح الغير

حيث يخضع هذا النشاط للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية ويعد من ضمن نشاط العقود طويلة الأجل، التي تشمل على إنشاء المدن والعقارات لصالح الغير

(١) محمد محمود التفراوي. (٢٠٠٧)، العقود طويلة الأجل بين كلا من معايير المحاسبة المصرية وأحكام قانون الضريبة على الدخل، المؤتمر الضريبي الثاني عشر: فاعلية تطبيق النظام الضريبي، المجلد الثالث، القاهرة، يونية، ص ٩-١.

(٢) عبد الفتاح محمد عبدالفتاح، وجهاد شحاتة مغاوري، (٢٠١٤)، ترحيل الخسائر في القانون الضريبي المصري _ دراسة مقارنة (مجلة البحوث المالية والضريبية، الجمعية المصرية للمالية العامة والضرائب، العدد (٩٠)، فبراير، ص ١٨-١٩.

(٣) تنص المادة ٢٩ من قانون ضرائب الدخل رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ إذا ختم حساب احدى السنوات بخسارة تخصم هذه الخسارة من أرباح السنة التالية ، وإذا تبقى بعد ذلك جزء من الخسارة تنتقل سنويا إلى السنوات التالية حتى السنة الخامسة ، ولا يجوز بعد ذلك نقل أي شيء لحساب سنة أخرى.

واهم ما تتميز بها هذه العقود هي بانها يمتد تنفيذها لأكثر من فترة مالية، ووفقا لما يقرره المهندس الخاص بها يخضع إيرادها الذي يسمي نسبة الإنجاز، ويتم تحديد صافي الربح الضريبي للمنشأة عن كل ما لديها من عقود طويلة الأجل، وقام المشرع الضريبي للمحاسبة بالتخصيص عن ذلك النشاط نص المادة رقم (٢١) من القانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥^(١).

ويستنتج الباحث بان المشرع الضريبي اخذ بطريقة نسبة الإتمام المتوافق مع معيار المحاسبة المصرية، وذلك برقم (٨) المخصص بعقود الإنشاء والتي يلزم فيها المشرع بتطبيقها على عقود الإنشاء الخاصة بالعقارات طويلة الأجل، والتي يتم اعتمادها وتنفيذها لأكثر من فترة محاسبية.

ويترتب على ذلك بانه لا يتم تطبيق طريقة نسبة الإتمام في العقود قصيرة الأجل التي تم تنفيذها كليا خلال الفترة الضريبية، وإضافة إلى ذلك العقود غير محددة القيمة^(٢) (العقود المسندة بالتكلفة بالإضافة إلى الاتفاق على نسبتها).

وتسوية العقود تتم في نهاية فترة التنفيذ وذلك طبقا من نص المادة (٢١) للقانون الضريبي (٩١) لسنة ٢٠٠٥ على أساس أن التكاليف الفعلية مخصومة من الإيراد الفعلي وذلك بعد خصم ما سبق تقديره من أرباح واستنزاله، وهذا ما نصت عليه المادة رقم (٢٧) في اللائحة التنفيذية للقانون نفسه، حيث " يلزم تقدير صافي الربح أو الخسارة

(١) الباز فوزي الباز احمد قابيل، تقييم المعالجة الضريبية للأنشطة العقارية من منظور علم المحاسبة الضريبية، جامعة بورسعيد، كلية التجارة، (ب.ت)، ص (٣٨).

(٢) تشمل العقود التي تم بالإسناد المباشر غير متفق فيها على قيمة لعقد.

الفعلية للعقد مع طرح التكلفة الفعلية من الإيرادات الفعلية " وترتب على هذه التسوية ظهور حالتين وهما كالتالي: (١)

الحالة الأولى: لا بد من أن يكون الناتج موجبا، أي أن يكون الربح الفعلي المترتب على تنفيذ العقد العقاري أكبر من أو يساوي الأرباح المقدرة التي تم سداد الضريبة عليها سابقا، ويتم سداد الضريبة في هذا الوضع على الربح الناتج في هذه الفترة في حالة إذا كان أكبر من الأرباح المقدرة التي سبق سداد الضريبة عليها.

الحالة الثانية: إذا كان الناتج سالبا، ويعني ذلك أن الربح الفعلي للعقد اقل من الربح المقدر التي تم سداد الضريبة عليه سابقا وترتب على هذه الحالة أن نفرق بين امرين وهما كالآتي:

الأمر الأول: إذا كان العقد وحيد لا بد من ترحيل الخسائر للخلف بحيث يتم من جديد إعادة حساب الضريبة وفي هذا الوضع يحق للممول استرجاع الضريبة التي قام بدفعها بالزيادة في الفترات أي السنوات السابقة.

الأمر الثاني: إذا وجد أن نشاط المنشأة يتضمن أكثر من عقد في هذا الأمر يجب القيام بما يلي:

القيام بعمل مقاصة بين خسائر العقد وأرباح العقود الأخرى خلال الفترة الضريبية الوحدة.

إذ لم يكن هناك أرباح لا تستدعي الخسارة، فحينئذ يتم ترحيل الخسارة المتبقية للخلف، بمعنى أن يتم خصم رصيد الخسارة من رصيد الأرباح المقدرة للعقد خلال

(١) قرار وزير المالية رقم ٩٩١ ل سنة ٢٠٠٥ وتعديلاته، الجريدة الرسمية، العدد ٢٩٥ (تابع) في ٢٠٠٥/١٢/٢٧.

الفترة الضريبية السابقة، بحيث لا يتجاوز ذلك أرباح العقد في تلك الفترات، وفي هذا الوضع يتم إعادة حساب الضريبة ويحق للممول استرجاع المبلغ المسدد بالزيادة في الفترات السابقة، مع الأخذ في الحسبان أن ترحيل الخسائر للخلف يبدأ بالسنوات الأحدث ثم الأقدم.

في حالة إذا تجاوزت الخسائر الناجمة عن تنفيذ العقد العقاري يتم ترحيل الخسارة إلى الفترات التالية وذلك لمدة خمس سنوات طبقاً لنص المادة رقم (٢٩) من القانون (٩١) لسنة ٢٠٠٥.

ويستنتج الباحث بأنه لا بد من مراعاة حالة التغيير التي تحدث في إجمالي قيمة العقد، أو في إجمالي التكاليف المقدرة للعقد خلال فترة التنفيذ المحددة، ثم إعادة حساب كلا من إجمالي الأرباح المقدرة ونسبة الإتمام التي تتم إثر هذا التغيير.

في الحقيقة تتحدد المشكلة في أن هذه المعالجة الضريبية التي نص عليها القانون لا تطبق في الواقع العملي إلا على بعض الحالات الدفترية التي تتعدى على أصابع اليد الواحدة في المنطقة الضريبية ومأموريتها، حيث أنه يتم إجراء المحاسبة تقديرياً لمعظم هذه الأنشطة استشهاده بقيمة المستخلص المنصرف للممول وذلك بناء على الأساس النقدي وفقاً لشهادة المهندس.

حيث من المفترض أن يكون إجمالي الإيراد يساوي مجموع المستخلصات المنصرفة عن جميع العقود، وكل هذه الأعمال يتم مراقبتها عن طريق نظام الخصم والتحصيل تحت حساب الضريبة، وتعد المشكلة الأهم هي كيفية تحديد نسبة هامش الربح التي تكون متبقية لحالات المثل، والتقدير الشخصي للفاحص الضريبي يتم على طبيعة عقد المقولة العقارية سواء كان ذلك إنشاء أو ترميمات.

الفرع السابع: تقييم السياسة الضريبية لنشاط تقسيم العقارات المعدة للبناء عليها والتصرف فيها.

تم إصدار قرار لوزير المالية بالاشتراك مع وزير الإسكان في كيفية تحديد المعالجة الضريبية لنشاط تقسيم الأراضي والتصرف فيها وكان ملخص هذا القرار كالآتي:^(١)

- ١- يتم تحديد الربح أو الوعاء الخاضع للضريبة من خلال الفرق بين تكلفة بيع العقار المقسم وتكلفته.
- ٢- يتم تحديد سعر البيع وفقا للسعر الحقيقي في تاريخ البيع، وهو السعر الوارد في عقد البيع سواء كان ذلك مسجلا أو غير مسجلا، ويجب على المصلحة أن تثبت عكس ذلك ببراهن تخالف عكس هذا السعر المكتوب في العقد.
- ٣- يتم تحديد تكلفة العقار المقسم على أساس سعر الشراء مع إضافة جميع المصروفات الرأسمالية التي تم إنفاقها من أجل الحصول على ملكية هذا العقار، أو جزء منه تحت موضع التصرف.
- ٤- أما في حالة إذا كان موضع التصرف على جزء من العقار المقسم فإن سعر الشراء لهذا الجزء يتم حسابه على أساس ما يساوي هذا الجزء منسوبا إلى العقار، أو المساحة الكلية.

(١) تعليمات مصلحة الضرائب رقم (٨) لسنة ١٩٩٧ بناء على قرار وزير المالية رقم ١٦٧ لسنة ١٩٨٢ لبيان معالجة القواعد والأسس المحاسبية التي يجب اتباعها عن تحديد صافي ربح تقسيم العقارات بغرض بيعها.
وما زالت سارية حتى الآن أخذت بها محكمة النقض في الحكم رقم ١٩٧٩٩ ل سنة ٦٧ ق جلسة ١ /٢٠٠٧/١٨/

٥- أما بالنسبة للأراضي التي يكون أصلها ميراث أو هبة، يتم تحديد قيمتها وفقا لقيمة المثل وقت الحصول على الملكية.

٦- يتم استبعاد تكلفة مساحة الشوارع والمرافق الأخرى للتقسيم من تكلفة الأرض المحددة، بحيث يتم تقسيم هذه التكلفة على جميع الأمتار المربعة المخصصة للبيع لمعرفة تحديد نصيب المتر المربع منه.

٧- يتم إضافة قيمة ما ينفق من تكاليف ترميم الشوارع ورصفها وإقامة المرافق الأخرى من (مياه - كهربا - صرف صحي...) إلى تكلفة المتر المربع المحدد، ويتم تحديده على النحو التالي:

في حالة إذا كانت الشوارع التي تم ترميمها ورصفها من غير أن يتم استكمال المرافق الأخرى قبل البدء في البيع، فإن هذه التكاليف تحدد على أساس قيمة ما تم تنفيذه بالفعل خلال كل سنة ضريبية، ويتم توزيع هذه التكاليف على حساب الأمتار المربعة المحددة للبيع في آخر كل سنة لمعرفة ما يخص المتر المربع من تكاليف المرافق التي تم تنفيذها خلال السنة.

وعند استكمال ترميم أو رصف الشوارع أو بناء مرافق أخرى في سنة لاحقة، يتم تحديد تكلفة ما تم تنفيذه خلال هذه السنة، ومن ثم يتم تقسيمها على حساب الأمتار المربعة المتبقية في آخر السنة لمعرفة ما يخص المتر المربع من تكاليف المرافق التي تم استكمالها خلال الفترة، من أجل أن تضاف إلى ما يخصه من تكاليف المرافق التي تم تنفيذها في السنة السابقة لها وهكذا.

اهم شروط خضوع نشاط تقسيم العقارات المعدة للبناء والتصرف فيها للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية^(١)

- ١- تقسيم الأراضي يجعلها تقع تحت إطار الضريبة على الربح التجارية والصناعية.
- ٢- يشترط أن يقوم مالك الأرض بالتقسيم أو التصرف فيها سواء كان ذلك بنفسه أو بالواسطة أو ممن يقوم مقامه بذلك.
- ٣- لا يشترط أن يكون مالك الرض قد حصل عليها من خلال الشراء أو ميراث أو هبة، أو أي سبب آخر من أسباب انتقال الملكية.
- ٤- تجرى الضريبة على الممول إذا قام بشراء أرض بنية الاحتفاظ بها أولاً ثم بعد ذلك تراجع عن هذا وقام بتقسيمها والتصرف فيها.

ومشاكل القياس المحاسبي الضريبي لنشاط العقار تتلخص في التالي:

- أ- مشكلة تحديد الإيراد الحقيقي وذلك في حالة أن تكون العقود الابتدائية غير مسجلة.
- ب- مشكلة تحديد التكاليف للأراضي التي تم شرائها من فترة كبيرة ومن ثم تدخل عليها عوامل التضخم التي تؤدي إلى انخفاض قيمة النقود.
- ج- مشكلة كيفية تقييم تكلفة الأراضي الزراعية أو أراضي الفضاء التي تم توزيع جزء منها والقيام ببيعها دون وجود عقود شراء، أو أن تكون أساسها ميراث أو

(١) الباز فوزي الباز احمد قابيل، مرجع سابق ص (٣٨).

- هبة، بالتالي يؤدي ذلك إلى تدخل العناصر الخاصة بالحكم الشخصي من أجل تحديد التكلفة التي يتم خصمها من سعر البيع.
- د- مشكلة التوزيع العقاري للأراضي التي تكون خارج نطاق كردون المباني والتي لا تقع تحت قرارات التوزيع أو التقسيم الصادرة من مجالس المدن.
- ه- مشكلة تقييم تكلفة الأراضي الزراعية أو أراضي الفضاء الموزعة عند دخولها باعتبارها حصة عينية في أحد المنشآت.
- و- مشكلة القياس الضريبي، وتنتج هذه المشكلة عند تحميل البائع سعر الشوارع والطرق، وليس المشتري وكيفية مدى الفصل بينه وبين جيرانه في حقوق الارتفاع.

ومن ثم يستنتج الباحث أن كل هذه المشكلات تتعلق بتقدير الإيراد، أو تقدير التكلفة خاصة في حالة إتلاف السند أو فقده، مما يؤدي ذلك إلى تدخل عناصر الحكم الشخصي والتقدير الإجمالي (الجزافي) عليهم، الذي من الممكن أن يؤدي إلى الإضرار بمصلحة الممول، أو مصلحة الخزانة العامة، لذا لا بد من توافر نظام معلومات فعال للعقارات من أجل أن يتابع ويراقب حركة البيوع العقارية، وتكلفة تأسيسها وتوزيعها، أيضا لا بد من تطوير القدرات والمهارات العلمية للشخص الذي يقوم بالفحص الضريبي، وذلك لكي يمكنه من كيفية تحديد الوعاء الضريبي على أساس عادل وسليم بين الطرفين.

الفرع الثامن: تقييم السياسة الضريبية لنشاط الاستثمار العقاري

نصت المادة (١٧) من القانون (٩١) لسنة ٢٠٠٥ على خضوع فائض بيع الأصول الذي يتمثل في الأصول الثابتة من المباني والمؤسسات التي تخدم هذا النشاط، ويكون ذلك من خلال النشاط العقاري التشغيلي وكيفية تحديد الإهلاك الضريبي له.

ويرمز نص المادة إلى الأصول الغير متداولة وعلى سبيل المثال الأصول العقارية التي لا تخدم النشاط الضريبي القائم إذا لم يتم التصرف فيها ، حيث ذلك يؤدي إلى وقوعها تحت اطار الضريبة كونها أرباح رأسمالية تمثل الفرق بين القيمة البيعية وبين القيمة الدفترية عند وقت التصرف فيها.^(١)

ويعد هذا النص الضريبي الوحيد الذي جاء بشأن أصول الاستثمار العقاري، أما بالنسبة للمعالجات الضريبية التالية التي تخص عمليات الاستثمار العقاري، فيتم الرجوع فيها إلى المعيار المحاسبي المصري رقم (٣٦) وذلك من أجل مطابقة المعالجة المحاسبية مع المعالجة الضريبية عندها ، بحيث أن لا يوجد نص ضريبي يأتي ويغير من أسس المعالجة المحاسبية التي جاء بها هذا المعيار.^(٢)

ومن ثم يدرك الباحث أن المعالجة الضريبية لنشاط الاستثمار العقاري تتحدد في قيمة الأرباح الرأسمالية التي تنشأ نتيجة التصرف في أحد الأصول العقارية عن طريق البيع، وإذا ما كان لذلك مستندات تحكم هذا فيتم تحديد الوعاء الضريبي في ظل المعايير المحاسبية المصرية.

(١) ينص البند (٤) من المادة ٢٥ على " انه لا يحسب إهلاك للأرض والعمال الفنية والأثرية والمجوهرات والأصول الأخرى للمنشأة غير القابلة بطبيعتها للاستهلاك.

(٢) تنص الفقرة الثانية من المادة ١٧ من القانون على " ويتحدد صافي الربح على أساس قائمة الدخل المعدة وفقا لمعايير المحاسبة المصرية، كما يتحدد وعاء الضريبة بتطبيق أحكام هذا القانون على صافي الربح المشار إليه.

أما في حالة المحاسبة التقديرية يتم الاستشهاد بتعليمات مصلحة الضرائب رقم (١٢) لسنة ٢٠١٢ وذلك بتقدير قيمة الاستثمار العقاري والوصول إلى الوعاء الخاضع بنسبة صافي ربح ١٦% من القيمة الإجمالية للاستثمار العقاري.^(١)

وأكد الباحث بان جميع مشكلات المعالجة الضريبية التي يواجهها النشاط في الاستثمار العقاري تكمن في العمليات التي تخص تقييم قيمة الاستثمارات، وأيضا تقدير تكلفة الاقتناء مع تحديد نسبة صافي الربح الضريبي في الحالات التقديرية.

الفرع التاسع: تقييم السياسة الضريبية للنشاط العقاري المؤجر بصيغة التأجير التمويلي:

لم يشتمل قانون الضرائب على الدخل رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ على أي معالجة ضريبية لنشاط التأجير التمويلي، حيث لم يميز في المعاملة الضريبية بين التأجير التمويلي والتأجير التشغيلي، ويعني ذلك خضوع الإيجار المترتب على مزاوله الأعمال التجارية والصناعية للضريبة على الدخل أيا كان نوع التأجير.

مفهوم العقار المؤجر بصيغة التأجير التمويلي وفقا لنص قانون التأجير التمويلي	هي عبارة عن منشأة يقوم بها المؤجر وفقا لرغبة طلب المستأجر غرض تأجيرها إليه بالشروط والسمات التي تتحدد في العقد، ويجب أن يكون الغرض من تأجيرها هو استخدام هذه العقارات في نشاط إنتاجي، وبناء على ذلك يجوز استخدام العقار كمصنع أو سكن لعمال هذا المصنع.
--	--

(١) قرار وزير المالية رقم ٥٤ لسنة ٢٠١٢ بشأن محاسبة المنشآت الصغيرة (صدر بها التعليمات التنفيذية ١٢ لسنة ٢٠١٢).

وتعتبر أحكام قانون التأجير التمويلي (٩٥) لسنة ١٩٩٥ وتعديلاته^(١) في هذا الأمر نصوص مخصصة تقيد الأحكام التي يتضمنها قانون الضريبة على الدخل في ذات الأمر ، حيث صدرت أوامر وتعليمات من وزارة المالية تؤكد على تطبيق أحكام القانون الضريبي على الدخل وذلك ضمن قواعد ومعايير معالجة ضريبية خاصة بعمليات التأجير التمويلي ، والتي تنص على الآتي:^(٢)

(١) يتم الأخذ بأسس المحاسبة الضريبية الواردة في القانون (٩٥) لسنة ١٩٩٥ في المحاسبة الضريبية لنشاط التأجير التمويلي.

(٢) للمؤجر الحق في إهلاك قيمة الأموال المؤجرة طبقا لما يجري عليه العمل، وفي الغالب يكون وفقا للعرف السائد وطبيعة المال الذي يجري إهلاكه، ويم ذلك من غير النظر إلى مدة عقد التأجير المتعلقة بهذا المال.

(٣) يحق للمؤجر بالإضافة إلى الإهلاك وكل التكاليف واجبة الخصم، أن يقوم بالخصم من أرباحه التي تقع تحت إطار الضريبة والمخصصات المعدة لمواجهة الخسائر أو أي أعباء مالية معينة مؤكدة الحدوث وغير محددة المقدار، ولكن بشرط أن تكون المخصصات مقيدة بحسابات المنشأة، وان يتم استخدامها في الغرض الذي جمعت من أجله ولكن بنسبة لا تتجاوز ٥% من الربح الصافي للمنشأة المؤجرة.

(١) قانون التأجير التمويلي رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥، الجريدة الرسمية، العدد ٢١ مكرر، في ٢٨/٥/١٩٩٥، وتعديلاته بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١.

(٢) تعليمات وزارية لمصلحة الضرائب رقم (١) لسنة (٢٠٠٧) صدرت عن مكتب وزير المالية في ٢٠٠٧/٥/٨.

٤) القيمة الاجارية المستحقة خلال فترة السنة المحاسبية تعد من التكاليف واجبة الخصم من أرباح المستأجر وفقا لتشريعات الضريبة الجارية.

٥) إن أحكام الخصم والتحصيل وغيرها من نظم الحجز لا تتعدى إلى حساب الضرائب على مبالغ الأجرة واجبة الأداء (الدفع) إلى المؤجر.

٦) لا يوجد أي اثار ضريبية مؤجلة عن عملية حساب الإهلاك المترتبة عن عدم تطبيق أحكام المادتين (٢٥، ٢٦) من قانون الضريبة على الدخل الوارد بالقانون (٩١) لسنة ٢٠٠٥ الذي يتعلق بالإهلاك على عمليات التأجير التمويلي.

٧) يتم تطبيق أحكام قانون الضريبة على الدخل الصادر بالقانون (٩١) لسنة ٢٠٠٥ الذي لم يرد به نص خاص بخصوص قواعد ومعايير المحاسبة الضريبية لعمليات التأجير التمويلي سابق الذكر.

حيث ألزمت التعليمات سابقة الذكر بانه يجب على جميع منشآت التأجير التمويلي أن تلتزم بالقواعد والمعايير عند محاسبتها ضريبيا عن عمليات التأجير التمويلي.

ويعني ذلك خضوع عمليات التأجير التمويلي لقواعد المحاسبة الضريبية الصادرة بالقانون (١٩٥) ل سنة ١٩٩٥ المتعلق بشأن التأجير التمويلي وذلك بخصوص طرق الإهلاك العادي والمخصصات، ومع تطبيق أحكام قانون الضريبة على الدخل الوارد بالقانون رقم (٩١) لسنة ٢٠٠٥، حيث لم يرد نص معين بشأن قواعد المحاسبة الضريبية الخاص بعمليات التأجير التمويلي.

ويستفاد من هذه الأحكام في كيفية تحديد صافي الربح المحاسبي وفقا لمعايير المحاسبة المصرية ومعرفة شروط خصم التكاليف والمصروفات اللازمة لتحقيق هذه الأرباح وكل التكاليف والمصروفات واجبة الخصم ومنها العوائد والقروض المستخدمة

في النشاط والأحكام المختصة بما لا يحسب من التكاليف والمصروفات واجبة الخصم (١).

وصرح المشرع في المادة رقم (٢٤) من القانون (٩٥) لسنة ١٩٩٥ وتعديلاته بأنه يجوز للمؤجر خصم استهلاك قيمة الأموال المؤجرة حسب ما يتفق عليه العمل، ووفقا للعرف وطبيعة المال المستخدم الذي يجرى استهلاكه، ويتم ذلك من غير النظر إلى مدة أو فترة عقد التأجير المتعلق بهذا المال، كما صرح المشرع للمؤجر بأن خصم من أرباحه التي تقع تحت إطار الضريبة مجموع التكاليف الواجبة الخصم من تاريخ العمليات، وأيضا خصم المخصصات المعدة لمواجهة الخسائر، أو الديون المشكوك فيها وذلك طبقا للقانون.

وأجاز المشرع في المادة رقم (٢٥) من القانون رقم (٩٥) لسنة ١٩٩٥ وتعديلاته بأنه يجوز للمستأجر أن يخصم استهلاك القيمة الإيجارية المستحقة خلال فترة السنة المحاسبية ويتم اعتبارها من التكاليف واجبة الخصم من أرباح المستأجر ويكون ذلك حسب التشريعات الضريبية السارية، ويتم الأخذ في هذه الحالة بالقيمة الإيجارية المستحقة من أجل تنفيذ العقد مع ضرورة توضيح طبيعة المال المستأجر (عقار أو منقول) مع بيان ما تم أداءه من مبالغ عن كل عقد وما يتبقى منها.

أما إذا قامت المنشأة بعملية البيع وإعادة التأجير للعقارات التي تمتلكها، مثل أن يقوم المستأجر ببيع الأصل إلى المؤجر، وبعد ذلك يقوم باستجارة منه، في هذا الوضع لا بد من عدم اعتبار أي زيادة في القيمة البيعية عن القيمة الدفترية للأصل بمثابة أرباح

(١) صدر قرار وزير المالية رقم ١٢٦ لسنة ٢٠٠٦ يفسر نص المادة رقم ٥٢ بند (١) من قانون الضريبة على الدخل رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ فيما يتعلق بعدم الاعتراف بشرط أن تكون العوائد المدنية أربعة أمثال حقوق الملكية للشخص الاعتباري الذي يمارس التأجير التمويلي.

تخص هذه الفترة، ولكن يفترض تقسيمها واستهلاكها على سنوات فترة عقد التأجير التمويلي.^(١)

ولم يتداول قانون التأجير التمويلي رقم (٩٥) أي شيء بخصوص العمليات التي تقوم بالبيع ثم إعادة التأجير، حيث لم يصدر أي نص يخص تلك العمليات، ومن وجهة نظر الباحث الذي يرى أن القانون المصري الضريبي رقم (٩١) لسنة ٢٠٠٥ تداول تلك المعاملة الضريبية في المادة رقم (١٧) بالشكل الاتي " ... أن أرباح الأنشطة التجارية والصناعية يتم تحديدها على أساس الإيراد الناتج عن مجموع العمليات التي تخص النشاط التجاري والنشاط الصناعي ولكن بشرط أن يتم ذلك بعد خصم كل التكاليف واجبة الخصم ".^(٢)

وبذل احد الباحثين مجهودا من أجل استخلاص أو الخروج برؤية قانونية لأسس المعالجة الضريبية لعمليات البيع مع إعادة استجارها إيجارا تمويليا ويتلخص ذلك في التالي:^(٣)

(١) أن القيام بعملية البيع للأصل العقاري تعد واقعة منشأة للضريبة، حيث ذهب بموجبها مخاطر الأصل المباع إلى الشخص الآخر إلا وهو المشتري وبالتالي يترتب عليه استحقاق القيمة البيعية للأصل أو قبضها نقدا، ومن ثم يعد ذلك إيراد يخضع للضريبة القانونية.

(١) معيار المحاسبة المصري رقم (٢٠- التأجير التمويلي)، قرار وزير الاستثمار رقم ١١٠ ل سنة ٢٠١٥.

(٢) د. هدى حسين محمد الشيخ، (٢٠١٥) " المشكلات المحاسبية والضريبية لعمليات البيع وإعادة التأجير في ضوء الاختلاف بين المعايير المحاسبية للتأجير التمويلي: دراسة حالة " مجلة الدراسات والبحوث التجارية، كلية التجارة، جامعة بنها، ع (٢)، ص (٢٢).

(٢) ثم بعد ذلك لا بد من التأكد من صافي الإيراد العقاري الذي يخضع للضريبة، ويكون ذلك بخصم قيمة البيع من القيمة الدفترية للأصل العقاري الذي تم بيعه، ثم يندرج الفرق إلى الوعاء الضريبي الخاص بالأصول العقارية، التي تحتوي على المباني والأراضي والإنشاءات والأصول غير القابلة للإهلاك الموجودة في البند (١)، (٤) من المادة رقم (٢٥) قانون (٩١) لسنة ٢٠٠٥ وتعبر عن الأصول التي تم بيعها وإعادة تأجيرها تمويلياً الخاصة بالإنشاءات والمباني والحقوق المعرفية المعنوية.

(٣) وفي الخطوة التالية يتم معالجة عملية التأجير التمويلي الخاص بدفاتر المؤجر كإيراد، وفي دفاتر المستأجر كمصروف مع ضرورة الأخذ في الحسبان معالجة المعيار المحاسبي المصري رقم (٢٠) للإهلاك على النحو الذي سبق وان تم توضيحه.

وبالتالي يمكن تلخيص المشكلات التي تمر بها المعالجة الضريبية لنشاط التأجير التمويلي كالتالي:

- أ- مشكلة عدم التميز بين التأجير التمويلي والتأجير التشغيلي والخلط فيما بينهما.
- ب- مشكلة الإهلاك الضريبي الذي يكون بين التشريع الضريبي وقانون التأجير التمويلي.
- ج- مشكلة تحديد أو تمييز عناصر الوعاء للتأجير التمويلي سواء كان ذلك إيرادا أو مصروفاً.
- د- مشكلة الاعتراف في دفاتر المؤجر أو دفاتر المستأجر بالإهلاك الضريبي.
- هـ- مشكلة القيام بالمعالجة الضريبية للأرباح الرأسمالية لعملية بيع الأصل مع إعادة تأجيره تمويلياً.

ولا بد من التأكد على أن هذه المعالجة من الممكن أن تصيب المحاسبة الضريبية في بعض العدالة، ومع ذلك تقوم بترك تفسيرات كثيرة يتشكل منها التباين، وعدم الاتساق في وعاء الضريبة، وهذا يترتب عليه الكثير من المنازعات والمشاكل الضريبية وهذا نتيجة لعدم وجود مبدأ وأسس موحدة للمعالجة الضريبية في عمليات البيع ثم إعادة تأجيرها وفقا لنظام التأجير التمويلي.

الفرع العاشر: تقييم السياسة الضريبية لنشاط التمويل العقاري:

لم يضع القانون الضريبي معالجة واضحة ومحددة للضريبة على الأنشطة التمويلية العقارية، ومن ثم لا بد من الرجوع إلى المعالجة المحاسبية التي وضعتها معايير المحاسبة المصرية والتي أوضح فيها المشرع بضرورة الأخذ بها في حالة عدم أي نص قانوني يتم الرجوع إليه في مثل هذه الحالات وذلك وفقا للمادة رقم (١٧) من القانون (٩١) لسنة ٢٠٠٥.

ومن ثم يرى الباحث أن القياس الضريبي للنشاط التمويلي العقاري للممول تتمثل في البنوك وشركات التمويل وشركات أخرى مرخص لها، ويعد الإيراد الذي يخضع للضريبة في الشركات الممولة للقروض بضمان العقارات حيث يتمثل في العائد الذي يتم الحصول عليه من المستثمر أو أي طرف آخر يحل محله نتيجة الإقراض، ويتمثل وعاء الضريبة في صافي الإيراد ولكن بعد خصم جميع التكاليف واجبة الخصم وأيضا المخصصات في حالة البنوك بالقيمة التي يحددها القانون الضريبي.^(١)

(١) صدر قرار وزير المالية رقم ١٢٦ ل سنة ٢٠٠٦ يفسر نص المادة رقم ٥٢ بند (١) من قانون الضريبة على الدخل رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ فيما يتعلق بعدم الاعتراف بشرط أن تكون العوائد المدينة أربعة أمثال حقوق الملكية لشخص الاعتباري الذي يمارس نشاط التمويل العقاري.

يلاحظ من خلال القراءة الأولية أنه إذا لم يكن هناك نص تشريعي يحكم المعالجة الضريبية للنشاط التمويلي العقاري، فيعني ذلك الأخذ بما جاء في المادة رقم (١٧) من قانون الضريبة على الدخل رقم (٩١) لسنة ٢٠٠٥، بخصوص الأخذ بما تحتوي عليه قائمة الدخل المعدة على أسس ومعايير محاسبية مصرية من أجل الوصول للوعاء الضريبي، ويعتبر هذا الذي يتم مناقشته في المبحث الثالث لهذا النشاط، وذلك عند التحدث في المعالجة الضريبية لأنشطة التمويل العقاري في ظل علم المحاسبة المالية.

الفرع الحادي عشر: تقييم السياسة الضريبية على نشاط العقارات المبنية

يتم تحديد الوعاء الضريبي الخاص بنشاط العقارات المبنية على أساس القيمة السوقية للعقارات محل الضريبة، وان القانون قد انتهى من تعريف مفهوم القيمة السوقية، مما نتج عن ذلك صعوبة في العملية المحاسبية الضريبية لذلك النشاط، حيث ينبغي أن تعبر القيمة السوقية عن القيمة التي من المفترض أن يتم التصرف من خلالها في البيع والشراء، وهذا يكون في سوق العقارات بشرط أن يتصف هذا السوق بالشفافية والمصادقية والتلاقي الحر والعدل بين جانبي العرض والطلب في هذا السوق، وأيضا من المفترض ان يكون الطرفين لديهم رغبة وفهم وقدرة ومعينة لما يقومون به في السوق غير جاهلين بما يقومون بعمله.^(١)

وجدير بالذكر أنه أشار قانون الضريبة على العقارات المبنية رقم (١٩٦) لسنة ٢٠٠٨ في المادة رقم (١٣) إلى انه تتحدد القيمة السوقية من نظر مفهوم لجان الحصر والتقدير ويكون ذلك من خلال مستوى أبناء والموقع الجغرافي والمرافق المتصلة، وتتكون هذه اللجان برئاسة مندوب من مصلحة الضرائب العقارية، وعضوية مندوب

(١) د. حامد طلبه محمد، مرجع سابق ذكره، ص ٣٥٢.

من وزارتي المالية والإسكان، وشخصين من المكلفين بأداء الضريبة في حدود اختصاص كل لجنة ويقوم المحافظ باختيارهم وذلك بناء على ترشيح المجلس الشعبي المحلي للمحافظة.^(١)

وتبنى القانون مفهوم القيمة الرأسمالية في عملية القياس الضريبي من غير أن يقوم بتعريفها الذي من المفترض ألا يخرج عن القيمة الحالية لرأس المال لصافي التدفقات النقدية التي تأخذها الوحدة السكنية على مدار عمرها الاقتصادي، مما يعني ذلك الإلمام بالمصروفات والإيرادات والاهلاكات الخاصة بالوحدة السكنية ومعدل الخصم المقبول على هذا النوع من الاستثمارات، ويأتي ذلك عكس الجدول المرفق بالقانون الذي حدد القيمة الرأسمالية التي أعدت بنسبة ٦٠% من القيمة السوقية.^(٢)

وعليه فقد تحمل القانون مسؤولية تحديد القيمة الإيجارية وبالفعل قام بتحديدتها حيث مثلت ٣% من القيمة الرأسمالية من غير أن يوضح الأساس الذي حسبت عليه تلك النسبة، وبعد سلسلة من التقديرات قام بالبدء من القيمة السوقية تليها القيمة الرأسمالية ثم القيمة الإيجارية.

ومن ثم يتم الوصول إلى صافي القيمة الإيجارية الذي يعتبر وعاء الضريبة وذلك بعد استبعاد المصروفات الحكيمة التي تمثل ٣٠% من القيمة الإيجارية الخاصة بالأماكن المستعملة في أغراض السكن، وبنسبة ٣٢% للأماكن المستعملة في غير أغراض السكن، ويعد هذا الخصم مقابل كل المصروفات التي يتحملها المكلف بأداء

(١) قانون رقم ١٦٩ لسنة ٢٠٠٨، الجريدة الرسمية، ع (٢٥) مكرر(ج) في ٢٣/٦/٢٠٠٨، وقد تعدل عدة مرات آخرها القانون رقم ١١٧ لسنة ٢٠١٤، الجريدة الرسمية، ع (٢٣) يونية، ٢٠١٤.
(٢) جلال الشافعي، (٢٠١٠) "دراسات في الضريبة على العقارات المبنية"، مكتبة المدينة، الزقازيق، ص ٩٦.

الضريبة إضافة إلى ذلك مصروف الصيانة أيضا ، دون وضوح أساس تحديد تلك المصروفات.^(١)

وبطبيعة الحال من أجل الوصول إلى الوعاء الخاضع للضريبة لا بد من إعفاء الوحدة العقارية التي يحصل عليها المكلف ويتخذها سكناً له ولأسرته، الذي يقل صافي الإيجار السنوي له عن ٢٤٠٠٠ جنيه مصري ، بينما ما زاد عن ذلك فيخضع للضريبة العقارية.^(٢)

وأيضاً طبقاً للبند (٥) من المادة رقم (١٨) من القانون وتعديلاته في سنة ٢٠١٤، حيث ينص على أنه لا بد من إعفاء جميع الوحدات التي تكون في عقار مستعمل في أغراض تجارية أو إدارية أو صناعية أو مهنية، الذي يقل صافي سعرها الإيجاري عن ١٢٠٠ جنيه مصري، وما زاد عن ذلك يخضع للضريبة العقارية وسعر الضريبة يكون بنسبة ١٠% وذلك بعد خصم جميع الإعفاءات في حالة توافر شروطها.

وتتفاقم مشكلات المعالجة الضريبية لأنشطة العقارات المبنية في نطاق الحكم الشخصي التابع لنظام المحاسبة الضريبية للعقارات، التي تتضخم بسبب عدم وجود تأهيل علمي كامل للجان الحصر والتقدير، وأيضاً عدم وضوح وتحديد المفاهيم المخصصة بالقيمة السوقية والإيجارية والرأسمالية تحديداً دقيقاً، مما يترتب على ذلك ترك مساحة كبيرة من التباين والاختلاف، أيضاً حدوث مرونة شديدة في الوعاء الضريبي، وحجم

(١) المادة ١٢ من القانون ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨.

(٢) الفقرة (د) من المادة (١٨) من القانون ١٩٦ ل سنة ٢٠٠٨ والمعادلة بالقانون رقم ١١٧ لسنة ٢٠١٤.

الأصول العقارية التي تقع تحت إطار الضريبة بالإضافة إلى حجم راس المال الذي لا يكون محدد بدقة.⁽¹⁾

ويستنتج الباحث أن قانون رقم (١٩٦) لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاته قد صرح بالحكم الشخصي والتقدير الذاتي من أجل تحديد القيمة السوقية والرأسمالية للعقارات المتخذة كأساس لمعرفة حساب القيمة الضريبية، ولم ينظر إلى استخدام أي أساليب علمية في التقييم العقاري، إلا المعيار المصري الذي اعتمد عليه في تقييم العقارات الذي يعد أساس علمي، وذلك وفقا لاشتراطات دولية في تقييم العقارات المبنية.^(٢)

وفي النهاية تم التعرف على مجموعة من الأنشطة العقارية ومن ثم التعرض لها وذلك من خلال القيام بعملية التقييم، حسب ما يتماشى مع علم المحاسبة الضريبية الذي عرف من خلالها إيجابيات وسلبيات المعالجة الضريبية، وبالتالي وضحت المعوقات التي أظهرت التباين وعدم الاتساق المطلوب في الوعاء الضريبي.

(1) Pavel A. Yakovlev, Antony Davies, (2014) "How Does the Estate Tax Affect the Number of Firms?", Journal of Entrepreneurship and Public Policy, Vol Issue: 1, pp.96-117

<https://advice.aqarmap.com.eg/ar/real-estate-taxes/>

(٢) قرار مجلس إدارة الهيئة العامة لرقابة المالية رقم (٣٩) لسنة (٢٠١٥)، المعايير المصرية للتقييم العقاري.

الخاتمة:

ختاماً؛ يتضح أن السياسة الضريبية لأنشطة الاستثمار العقاري في مصر تلعب دوراً حيوياً في تعزيز الاقتصاد الوطني، من خلال تحسين الإطار القانوني وتبسيط الإجراءات، ويمكن جذب المزيد من الاستثمارات وتحقيق التنمية المستدامة، مما يسهم في تحقيق أهداف الدولة الاقتصادية والاجتماعية، وعليه، فيجب أن يكون أصحاب العقارات في مصر على دراية بالضريبة العقارية، وضريبة الثروة العقارية، حيث إن فهم الفروق بين هذه الضرائب يساعد على ضمان الامتثال للقانون وتجذب العقوبات، وقد توصلنا إلى عدد من النتائج والتوصيات؛ منها:

النتائج:

1. أظهرت السياسة الضريبية الحالية زيادة ملموسة في الإيرادات الحكومية الناتجة عن أنشطة الاستثمار العقاري، مما يعزز قدرة الدولة على تمويل المشاريع التنموية.
2. أثبتت السياسة الضريبية المرنة قدرتها على جذب المزيد من الاستثمارات الأجنبية والمحلية في القطاع العقاري، مما يسهم في نمو الاقتصاد الوطني.
3. ساهمت الأنظمة القانونية في تعزيز الشفافية ومكافحة الفساد في التعاملات العقارية، مما زاد من ثقة المستثمرين في السوق المصري.
4. يحقق إخضاع نشاط الاستثمار العقاري للضريبة الجمع بين وفرة الحصيلة والعدالة الاجتماعية للضريبة.

التوصيات:

- ١ . يجب مراجعة وتحديث القوانين الضريبية المتعلقة بالاستثمار العقاري لتتوافق مع المعايير العالمية وتلبية احتياجات المستثمرين.
- ٢ . يجب على المشرع بتبسيط الإجراءات الضريبية والإدارية المتعلقة بتسجيل العقارات وتحصيل الضرائب، لتسهيل عملية الاستثمار.
- ٣ . يجب إطلاق حملات توعية للمستثمرين حول القوانين الضريبية والحقوق والواجبات القانونية، مما يساعد على تحسين فهمهم ويعزز من مشاركتهم في السوق.
- ٤ . ضرورة السعي الى تسجيل العقارات غير المسجلة مما يحقق تعظيم الحصيلة الضريبية.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المراجع العربية:

الكتب:

- عبد العزيز عثمان، نظم الضريبة مدخل تحليلي مقابل دار الجامعية، مصر، ٢٠٠٠م.

الرسائل والدراسات العلمية:

- أسامة عبد المجيد عبد العاني، صناديق الوقف الاستثماري، "دراسة فقهية اقتصادية"، ط١، دار البشائر الإسلامية، ٢٠١٠م.
- الباز فوزي قابيل، شيماء أبو المعاطي عبد المطلب، مدخل إحصائي للحد من التباين بين طرق تقييم العقارات المبنية بغرض التوافق مع التشريعات الضريبية، مؤتمر مشاكل التقييم العقاري والضريبة العقارية - جمعية خريجي كلية التجارة بينها، ٢٠١٥م.
- جعفر الجزائر، الادخار والاستثمار والمضاربة في البورصة، ط١، دار النفانس، لبنان، ١٩٩٨م.
- جلال الشافعي، دراسات في الضريبة على العقارات المبنية، مكتبة المدينة، الزقازيق، ٢٠١٠م.
- جهاد سعيد خصونة، علم المالية العامة والتشريع الضريبي بين النظرية والتطبيق العلمي، ط١، ٢٠١٠م.

- الحسن الداودي، ضريبة التسجيل، دراسة قانونية وفقهية وقضائية، دار النشر الجسور، وجدة، ١٩٩٧م.
- حسين محمد جمعة، دليل المعلومات العقارية، جمعية الحفاظ على الثروة العقارية والتنمية العقارية، مصر، ٢٠٠٦م.
- خالد رامول، الإطار القانوني والتنظيمي لأموال الوقف في الجزائر، "دراسة مقارنة بأحكام الشريعة الإسلامية مدعمة بأحدث النصوص القانونية والاجتهادات القضائية"، دار هومة، ٢٠٠٤م.
- دينا محمد السعيد رشدي، ضمانات التمويل العقاري في القانون المصري، رسالة انيل درجة الدكتوراة، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، ٢٠١٧م.
- زياد رمضان، مبادئ الاستثمار الحقيقي والمالي، دار وائل، الأردن، ١٩٩٨م.
- زين العابدين ناصر، مبادئ علم المالية العامة، مطبعة عين شمس القاهرة، ١٩٨٩م.
- السعدية لكدالي، التصفية الجزافية في النظام الجبائي المغربي، أطروحة لنيل الدكتوراه في الحقوق، وحدة التكوين والبحث في المالية العامة، كلية الحقوق، جامعة الحسن الثاني، الدار البيضاء، ٢٠٠٦م.
- السيد مرسي الحجازي، النظم الضريبية بين النظرية والتطبيق، د ط، الدار الجامعية، الإسكندرية، ١٩٩٨م.
- صورية زردوم بن عمار، النظام القانوني للأموال الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، ٢٠١٠م.

- طارق عبد العال حماد، موسوعة معايير المحاسبة، الجزء الرابع، القاهرة، ٢٠٠٢م.
- طاهر حيدر حردان، مبادئ الاستثمار، دار المستقبل للنشر والتوزيع، عمان، ١٩٩٧م.
- عبد العزيز فهمي هيكل، موسوعة المصطلحات الاقتصادية والإحصائية، دار النهضة العربية، بيروت، لبنان، ١٩٨٠م.
- عبد الفتاح محمد عبد الفتاح، جهاد شحاتة مغاوري، ترحيل الخسائر في القانون الضريبي المصري - دراسة مقارنة مجلة البحوث المالية والضريبية، الجمعية المصرية للمالية العامة والضرائب، ٢٠١٤م.
- عبد المحسن يوسف الخرافي، الاستثمار العقاري في الاقتصاد الإسلامي، رسالة ماجستير مقدمة إلى جامعة أم القرى بمكة المكرمة، قسم الدراسات العليا، فرع الاقتصاد الإسلامي، الرسالة غير منشورة، د.ت.
- عثمان إبراهيم السيد، تقويم وإدارة المشروعات، دار جامعة القرآن الكريم الخرطوم، ٢٠٠١م.
- عطية عبد الواحد، الضرائب على الإيرادات العقارية، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٤م.
- علي أحمد السالوس، فقه البيع والإستيئاق والتطبيق المعاصر، ج ٢، مؤسسة الريان، ٢٠٠٤م.
- عيد مسعود الجهني، الاستثمار العقاري بين الإيجابيات والسلبيات، مقال اقتصادي، المجلة العربية السعودية، ١٩٩٠م.

- عيدة العائبي، الاستثمار العقاري في الأملاك الوقفية، الملتقى الوطني حول الاستثمار العقاري في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، ٢٠١٣م.
- محمد جمال الذنبيات، الضريبة على العقارات المبنية، دار لثقافة للنشر والتوزيع، ط١، القاهرة، ٢٠٠٢م.
- محمد صالح الحناوي، أساسيات الاستثمار في الأوراق المالية الطبعة الثانية. الدار الجامعية، مصر، ١٩٩٧م.
- محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية والأموال والحقوق، حق الملكية بوجه عام، منشأة العارف، مصر، ٢٠٠٠م.
- محمد محمود التفراوي، العقود طويلة الأجل بين كلا من معايير المحاسبة المصرية وأحكام قانون الضريبة على الدخل " المؤتمر الضريبي الثاني عشر: فاعلية تطبيق النظام الضريبي، المجلد الثالث، القاهرة، ٢٠٠٧م.
- محمد مرسي فهمي، الضريبة العامة على الإيرادات وتطبيقاتها العملية، مطبعة مصر المكتبية، القاهرة، ١٩٥٩م.
- محمد مطر، إدارة الاستثمارات الإطار النظري والتطبيقات العملية، ط٢، مؤسسة الوراق، عمان، الأردن، ١٩٩٩م.
- مصطفى حسني مصطفى، مبادئ علم المالية العامة، ط١، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٩م.
- مصطفى شرف الدين، واجبات التسجيل والنظام التعاقد، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة القاضي عياض، مراكش، ٢٠٠٠م.

- مصطفى فتحي زكي سليم، أثر الاختلاف بين المعالجة المحاسبية والمعالجة الضريبية للأصول الثابتة وإهلاكاتها في ضوء معايير المحاسبة المصرية وقانون الضريبة على الدخل "المؤتمر العلمي الضريبي الرابع والعشرين: دور الضرائب في تحقيق إستراتيجية ٢٠٣٠م، الجمعية المصرية للمالية العامة والضرائب، القاهرة، ٢٠١٦م.
- معوض السيد محمد خليل السياسة الضريبية وجذب رؤوس الأموال الأجنبية في مصر رسالة دكتوراة نشرت بدار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠١٤م.
- هدي حسين محمد الشيخ، المشكلات المحاسبية والضريبية لعمليات البيع وإعادة التأجير في ضوء الاختلاف بين المعايير المحاسبية للتأجير التمويلي: دراسة حالة " مجلة الدراسات والبحوث التجارية، كلية التجارة، جامعة بنها، ٢٠١٥م.
- الوليد صالح عبد العزيز دور السياسة الضريبية في تحفيز الاستثمار في ظل التطورات العالمية المعاصرة، دار النهضة العربية، مصر، ٢٠٠٣م.

المواقع الإلكترونية:

- الضريبة على العقارات المبنية، موقع وزارة المالية، تم زيارة الموقع بتاريخ: <https://www.rta.gov.eg>، الرابط: ٢٠٢٥/١/٩م.
- دليل الضرائب العقارية في مصر، ٢٠٢٤م، موقع ANDERSEN، تم زيارة الموقع بتاريخ: <https://eg.andersen.com>، الرابط: ٢٠٢٥/١/٩م.

ثانياً: المراجع الأجنبية:

- Adaiv, A., Beery, J., and Stantey, "Urban Regeneration and Property Envestment Performance", Journal of Property Research.2003.

- Balkaoui Ahmed R., "Accounting Theory", fifth Edition, International Thomson Business, 2004.
- Chris Abbiss "An overview of the REIT Regimesn Europe, Asia and the Americas: Taxation of Real Estate Investment Trusts" KPMG,2014.
- É. Forget, Les Fonds d'investissement Islamiques en Droit Français, Première partie : le régime juridique des fonds d'investissement islamiques, Les Cahiers de la Finance Islamique, Université de Strasbourg, N° 5, 2013, p. 64. Kehal, H. & Varinder P. "Digital Economy: Impacts, Influences, and - challenges", Idea Group Inc., USA, 2005.
- F. Rank K. Reilly and Keith C. Brown, "Investment analysis and Portfoliomanagemetn ".Sixth edition, 2000.
- Hassan Gholipour Fereidouni Tajul Ariffin Masron, "Real Estate Market Factors and Foreign Real Estate Investment", Journal of Economic Studies, Vol. 40 Iss 4 .2013.
- Intemational Fedration of Accounting Standard No.16," Investment Property", IFAC, 2001.
- Jean Pujol, l'application du droit privé en matière fiscale, librairie général de droit et de jurisprudence, paris 1987.

- Karim Mhedhbi, Daniel Zeghal, "Adoption of International Accounting Standards and Performance of Emerging Capital Markets", Review of Accounting and Finance, Vol. 15 Issue: 2,2016.
- Kehal, H. & Varinder P. "Digital Economy: Impacts, Influences, and - challenges", Idea Group Inc., USA, 2005.
- Magazine KPMG international. guide investirent Algérie édition imprimer en Algerie.2012.
- Richard Ho: China real estate investment handbook the details that make a difference, 2013.