



أثر تطبيق ضريبة التصرفات العقارية على التقرير المالي للشركات المساهمة السعودية

إعداد

د. محمد أحمد العمير

أستاذ مساعد بقسم المحاسبة

جامعة الملك فيصل – المملكة العربية السعودية

أ. تركي رجعان الحربي

ماجستير في المحاسبة - كلية إدارة الأعمال

جامعة الملك فيصل – المملكة العربية السعودية

momair@kfu.edu.sa

Turkialharbi.150@gmail.com

المجلة العلمية للدراسات والبحوث المالية والتجارية

كلية التجارة – جامعة دمياط

المجلد السابع - العدد الأول – الجزء الثاني - يناير ٢٠٢٦

التوثيق المقترح وفقاً لنظام APA:

الحربي، تركي رجعان؛ العمير، محمد أحمد. (٢٠٢٦). أثر تطبيق ضريبة التصرفات العقارية على التقرير المالي للشركات المساهمة السعودية، *المجلة العلمية للدراسات والبحوث المالية والتجارية*، كلية التجارة، جامعة دمياط، ٧(١)٢، ٧٥٩-٧٨٧.

رابط المجلة: <https://cfdj.journals.ekb.eg/>

أثر تطبيق ضريبة التصرفات العقارية على التقرير المالي للشركات المساهمة السعودية

أ. تركي رجعان الحربي؛ د. محمد أحمد العمير

الملخص

تناولت هذه الدراسة تحليل أثر تطبيق ضريبة التصرفات العقارية على التقارير المالية للشركات المساهمة السعودية. اعتمدت الدراسة على تحليل البيانات المالية لثماني شركات عقارية مدرجة في السوق المالية السعودية خلال الفترة ٢٠٢١-٢٠٢٢، مع التركيز على التغيرات في المؤشرات المالية الرئيسية. كشفت نتائج التحليل المالي عن تراجع في التدفقات النقدية التشغيلية بنسب تراوحت بين ١٣,٢٪ و ٢٤,٩٪. كما أظهرت النتائج انخفاضاً في هوامش الربحية، حيث تراجع هامش الربح التشغيلي بمعدل ٣,٧-٥,٢ نقطة مئوية. وسجلت معدلات نمو المبيعات انخفاضاً في جميع الشركات المدروسة، مع تسجيل معدلات نمو سلبية تراوحت بين -٨,٩٪ و -١٥,٧٪. أدى تطبيق الضريبة إلى تغييرات جوهرية في السياسات المحاسبية للشركات، شملت تطوير آليات جديدة لتسجيل المعاملات العقارية وتعديل طرق تقييم الأصول العقارية. كما تطلب الأمر تحديث إجراءات المحاسبة والإفصاح لتتوافق مع المتطلبات الضريبية الجديدة.

الكلمات المفتاحية: ضريبة التصرفات العقارية، التقارير المالية، الشركات المساهمة السعودية، هوامش الربحية، التدفقات النقدية، السياسات المحاسبية، تقييم الأصول العقارية.

المقدمة

شهدت المملكة العربية السعودية في السنوات الأخيرة تحولات اقتصادية كبيرة في إطار رؤية ٢٠٣٠، والتي تهدف إلى تنويع مصادر الدخل وتقليل الاعتماد على النفط. من بين هذه التغييرات الهيكلية، برز تطبيق ضريبة التصرفات العقارية في أكتوبر ٢٠٢٠ كخطوة مهمة نحو تعزيز الإيرادات غير النفطية للدولة. هذه الضريبة، التي تفرض بنسبة ٥٪ على قيمة العقار المباع، قد أحدثت تأثيرات متعددة على القطاع العقاري والاقتصاد السعودي بشكل عام، وعلى وجه الخصوص، على التقارير المالية للشركات المساهمة السعودية (الهيئة العامة للزكاة والدخل، ٢٠٢٠). تعتبر الشركات المساهمة السعودية ركيزة أساسية في الاقتصاد الوطني، حيث تساهم بشكل كبير في الناتج المحلي الإجمالي وتوفير فرص العمل. وفقاً لتقرير هيئة السوق المالية السعودية (٢٠٢٣)، بلغ عدد الشركات المدرجة في السوق المالية السعودية (تداول) ٢٢٣ شركة بنهاية عام ٢٠٢٢، بقيمة سوقية إجمالية تجاوزت ١٠ تريليون ريال سعودي. هذه الأرقام تؤكد الأهمية الاقتصادية الكبيرة لهذه الشركات وضرورة دراسة أي عوامل قد تؤثر على أدائها المالي وتقاريرها.

إن تطبيق ضريبة التصرفات العقارية يمثل تحديًا جديدًا للشركات المساهمة السعودية، خاصة تلك العاملة في القطاع العقاري أو التي تمتلك أصولًا عقارية كبيرة (Adil, & Syafaruddin, 2024). فقد أشارت دراسة أجراها الغامدي (٢٠٢٢) إلى أن ٦٠٪ من الشركات المساهمة السعودية تواجه صعوبات في تقييم الأثر الكامل لهذه الضريبة على بياناتها المالية. هذه الصعوبات تتراوح بين تحديات في تقييم الأصول العقارية، وتسجيل الالتزامات الضريبية، وصولاً إلى الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بهذه الضريبة في التقارير المالية. من جانب آخر، يشير العتيبي (٢٠٢١) في دراسته إلى أن تقييم الأصول العقارية قد يتأثر بشكل كبير بتطبيق هذه الضريبة، مما قد يؤدي إلى تغييرات جوهرية في القيمة الدفترية لهذه الأصول في الميزانيات العمومية للشركات. هذا التغيير في التقييم لا يؤثر فقط على الوضع المالي الظاهر للشركات، بل قد يمتد تأثيره إلى قرارات الاستثمار والتمويل.

كما إن التأثير على التدفقات النقدية وصافي الربح يمثل جانبًا هامًا آخر يستحق الدراسة. فقد وجد المالكي (٢٠٢٣) في تحليله أن الشركات العاملة في القطاع العقاري قد شهدت انخفاضًا في صافي الربح يتراوح بين ٥٪ و ١٥٪ بسبب هذه الضريبة. هذا الانخفاض في الربحية قد يكون له تداعيات على توزيعات الأرباح، وبالتالي على جاذبية أسهم هذه الشركات للمستثمرين. في ضوء هذه التحديات، تبرز الحاجة إلى تطوير استراتيجيات مالية جديدة للتكيف مع هذه الضريبة. وقد أظهرت دراسة استقصائية أجراها مركز الأبحاث الاقتصادية السعودي (٢٠٢٣) أن ٧٠٪ من الشركات المساهمة السعودية تعتقد أنها بحاجة إلى مراجعة وتعديل استراتيجياتها المالية استجابة لتطبيق ضريبة التصرفات العقارية.

إن دراسة أثر تطبيق ضريبة التصرفات العقارية على التقارير المالية للشركات المساهمة السعودية تكتسب أهمية كبيرة لعدة أسباب. أولاً، ستساعد في فهم التحديات التي تواجهها هذه الشركات في إعداد تقاريرها المالية في ظل هذه الضريبة الجديدة. ثانياً، ستوفر رؤى قيمة للمستثمرين والمحليلين الماليين حول كيفية تفسير البيانات المالية لهذه الشركات في ضوء هذه الضريبة. ثالثاً، قد تساهم في تطوير أفضل الممارسات في مجال المحاسبة والإبلاغ المالي فيما يتعلق بهذه الضريبة. يهدف هذا البحث إلى دراسة وتحليل الآثار المختلفة لضريبة التصرفات العقارية على التقارير المالية للشركات المساهمة السعودية. وسيتناول البحث جوانب متعددة، بما في ذلك تأثير الضريبة على تقييم الأصول العقارية، والتغيرات في السياسات المحاسبية، وتأثيرها على التدفقات النقدية وصافي الربح، ومتطلبات الإفصاح الجديدة، وكذلك استراتيجيات التكيف المالي. من خلال هذا التحليل الشامل، يسعى البحث إلى تقديم فهم أعمق لهذه القضية الهامة وتقديم توصيات قيمة للشركات والجهات التنظيمية على حد سواء.

مشكلة البحث

تواجه الشركات المساهمة السعودية تحديات جديدة في إعداد تقاريرها المالية منذ تطبيق ضريبة التصرفات العقارية في المملكة العربية السعودية. هذه الضريبة، التي تم تطبيقها في أكتوبر ٢٠٢٠، فرضت التزامات مالية وتنظيمية جديدة على الشركات، مما أدى إلى ضرورة إعادة النظر في الممارسات المحاسبية وآليات إعداد التقارير المالية (الهيئة العامة للزكاة والدخل، ٢٠٢٠). تكمن المشكلة الرئيسية في أن العديد من الشركات المساهمة السعودية قد تواجه صعوبات في تكيف أنظمتها المحاسبية وتقاريرها المالية لتعكس بدقة الآثار المترتبة على هذه الضريبة الجديدة. وقد تواجه الشركات المساهمة السعودية بعض التحديات في تقييم الأثر الكامل لضريبة التصرفات العقارية على بياناتها المالية.

إحدى القضايا الرئيسية هي كيفية تقييم وعرض الأصول العقارية في الميزانية العمومية في ضوء هذه الضريبة الجديدة. إن تقييم الأصول العقارية قد يتأثر بشكل كبير، مما قد يؤدي إلى تغييرات جوهرية في القيمة الدفترية لهذه الأصول. بالإضافة إلى ذلك، تواجه الشركات تحديات في تحديد وتسجيل الالتزامات الضريبية الناشئة عن التصرفات العقارية (Xu, & Kong, 2024). وفقًا لتقرير صادر عن هيئة السوق المالية السعودية (٢٠٢٣)، فإن ٤٠٪ من الشركات المدرجة في السوق المالية السعودية (تداول) قد أبلغت عن صعوبات في تحديد وتسجيل هذه الالتزامات بدقة في تقاريرها المالية.

إن التغيرات في التدفقات النقدية وصافي الربح الناتجة عن تطبيق هذه الضريبة تشكل تحديًا آخر للشركات، فإن الشركات العاملة في القطاع العقاري قد شهدت انخفاضًا في صافي الربح يتراوح بين ٥٪ و ١٥٪ بسبب هذه الضريبة (حريري، ٢٠٢٢). كما أن هناك حاجة ملحة لتطوير استراتيجيات مالية جديدة للتكيف مع هذه الضريبة. دراسة استقصائية أجراها مركز الأبحاث الاقتصادية السعودي (٢٠٢٣) وجدت أن ٧٠٪ من الشركات المساهمة السعودية تعتقد أنها بحاجة إلى مراجعة وتعديل استراتيجياتها المالية استجابة لتطبيق ضريبة التصرفات العقارية. في ضوء التحديات السابقة، يصبح من الضروري إجراء بحث شامل لتحديد وتحليل الآثار المختلفة لضريبة التصرفات العقارية على التقارير المالية للشركات المساهمة السعودية، وتقديم توصيات لمعالجة هذه التحديات بفعالية.

أهداف البحث

- ١- تحليل تأثير ضريبة التصرفات العقارية على تقييم الأصول العقارية في الميزانية العمومية للشركات المساهمة السعودية.
- ٢- تحديد التغيرات الضرورية في السياسات المحاسبية للشركات المساهمة السعودية للتوافق مع متطلبات ضريبة التصرفات العقارية.
- ٣- دراسة أثر ضريبة التصرفات العقارية على التدفقات النقدية وصافي الربح للشركات المساهمة السعودية، مع التركيز على القطاع العقاري.

أسئلة البحث

السؤال الرئيسي:

ما هو أثر تطبيق ضريبة التصرفات العقارية على التقارير المالية للشركات المساهمة السعودية؟

الأسئلة الفرعية:

- ١- كيف تؤثر ضريبة التصرفات العقارية على تقييم الأصول العقارية في الميزانية العمومية للشركات المساهمة السعودية؟
- ٢- ما هي التغيرات في السياسات المحاسبية التي تتطلبها الشركات المساهمة السعودية للتوافق مع متطلبات ضريبة التصرفات العقارية؟
- ٣- كيف تؤثر ضريبة التصرفات العقارية على التدفقات النقدية وصافي الربح للشركات المساهمة السعودية، خاصة في القطاع العقاري؟

أهمية البحث

الأهمية النظرية:

- أ. إثراء المكتبة العربية: يساهم هذا البحث في سد فجوة معرفية في الأدبيات العربية حول تأثير الضرائب الجديدة، وخاصة ضريبة التصرفات العقارية، على التقارير المالية للشركات المساهمة. هذا الإسهام يعتبر قيماً نظراً لحدثة تطبيق هذه الضريبة في المملكة العربية السعودية.
- ب. تطوير الإطار النظري: يساعد البحث في تطوير إطار نظري لفهم العلاقة بين الضرائب العقارية والتقارير المالية للشركات، مما قد يفتح المجال لمزيد من الدراسات المستقبلية في هذا المجال.
- ج. تحليل السياسات الضريبية: يقدم البحث تحليلاً نظرياً لتأثير السياسات الضريبية على أداء الشركات وتقاريرها المالية، مما يساهم في فهم أعمق لدور السياسات الاقتصادية في تشكيل بيئة الأعمال.
- د. دراسة التفاعل بين القطاعات: يسلط البحث الضوء على التفاعل بين القطاع العقاري والقطاع المالي والسياسات الحكومية، مما يعزز فهمنا للترابط بين مختلف قطاعات الاقتصاد.
- هـ. تطوير نماذج محاسبية: قد يساهم البحث في تطوير نماذج محاسبية جديدة للتعامل مع الضرائب العقارية في التقارير المالية، مما يعزز الأدبيات المحاسبية في هذا المجال.

الأهمية التطبيقية:

- أ. دعم صناع القرار: يوفر البحث معلومات قيمة لصناع القرار في الشركات المساهمة السعودية حول كيفية التعامل مع تأثير ضريبة التصرفات العقارية على تقاريرهم المالية، مما يساعدهم في اتخاذ قرارات مستنيرة.
- ب. تحسين الإفصاح المالي: يساهم البحث في تحديد أفضل الممارسات للإفصاح عن تأثير ضريبة التصرفات العقارية في التقارير المالية، مما قد يؤدي إلى تحسين جودة وشفافية التقارير المالية للشركات المساهمة السعودية.
- ج. تطوير الاستراتيجيات المالية: يقدم البحث رؤى حول كيفية تطوير استراتيجيات مالية فعالة للتعامل مع تأثير الضريبة، مما قد يساعد الشركات في تحسين أدائها المالي.
- د. دعم المستثمرين: يوفر البحث معلومات قيمة للمستثمرين والمحللين الماليين حول كيفية تفسير التقارير المالية للشركات في ضوء تطبيق ضريبة التصرفات العقارية، مما قد يساعدهم في اتخاذ قرارات استثمارية أكثر دقة.
- هـ. تحسين السياسات الضريبية: قد تستفيد الجهات التنظيمية والحكومية من نتائج البحث في تقييم وتحسين السياسات الضريبية المتعلقة بالتصريفات العقارية.
- و. تطوير برامج التدريب: يمكن استخدام نتائج البحث في تطوير برامج تدريبية للمحاسبين والمدراء الماليين حول كيفية التعامل مع ضريبة التصرفات العقارية في التقارير المالية.

ز. تعزيز التنافسية: من خلال فهم أفضل لتأثير الضريبة، قد يساعد البحث الشركات المساهمة السعودية في تحسين قدرتها التنافسية في السوق المحلي والإقليمي.

ح. دعم التخطيط الاستراتيجي: يوفر البحث معلومات قيمة للشركات لاستخدامها في التخطيط الاستراتيجي طويل المدى، خاصة فيما يتعلق بالاستثمارات العقارية والتخطيط الضريبي.

مفهوم ضريبة التصرفات العقارية

تُعد ضريبة التصرفات العقارية إحدى الأدوات المالية المستحدثة في المملكة العربية السعودية، حيث تم تطبيقها بموجب الأمر الملكي في ٤ أكتوبر ٢٠٢٠م. وتُعرف بأنها ضريبة غير مباشرة تُفرض بنسبة ٥٪ من قيمة العقار عند التصرف فيه، وتحل محل ضريبة القيمة المضافة في القطاع العقاري. تندرج هذه الضريبة ضمن مبادرات برنامج التوازن المالي، أحد برامج رؤية المملكة ٢٠٣٠، وتهدف إلى تنظيم السوق العقاري وتعزيز الشفافية في المعاملات العقارية.

الإطار التشريعي والقانوني

يستند الإطار التشريعي لضريبة التصرفات العقارية في المملكة إلى القرار الوزاري رقم (٧١٢) وتاريخ ١٥/١١/١٤٤١هـ، والذي يُنظم تطبيق الضريبة وآلياتها. تشرف هيئة الزكاة والضريبة والجمارك على تنفيذ وإدارة الضريبة بالتعاون مع وزارة العدل. تضمنت اللائحة التنفيذية تفاصيل الإجراءات والعقوبات، حيث تتراوح الغرامات بين ١٠,٠٠٠ إلى ١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي للمخالفات المختلفة. كما حددت اللائحة إجراءات التظلم وآليات الاعتراض أمام لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية.

آلية تطبيق الضريبة

تتم آلية تطبيق الضريبة في المملكة عبر منصة إلكترونية متكاملة تابعة لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك. يجب على البائع أو المتصرف تسجيل التصرف العقاري وسداد الضريبة قبل توثيق عملية نقل الملكية. تُحتسب الضريبة بنسبة ٥٪ من قيمة العقار الفعلية أو القيمة السوقية العادلة، أيهما أعلى. يتم السداد إلكترونياً عبر نظام سداد، ويصدر فوراً إشعار يفيد بإتمام عملية السداد، والذي يُعد شرطاً أساسياً لإتمام عملية التوثيق في كتابات العدل.

نطاق تطبيق الضريبة

يشمل نطاق تطبيق الضريبة في المملكة جميع التصرفات العقارية التي تتضمن نقل ملكية العقار أو حق الانتفاع به، ويشمل ذلك البيع والمقايضة والهبة (باستثناء الهبة بين الأقارب حتى الدرجة الأولى) والإجارة التمويلية. تطبق الضريبة على جميع أنواع العقارات بما فيها الأراضي، والمباني السكنية، والتجارية، والصناعية. وقد حددت الهيئة عدداً من الإعفاءات مثل نقل الملكية بالإرث، والتصرفات الحكومية، وتوزيع العقار كحصص عينية في رأس مال الشركات.

مفهوم وأهمية التقارير المالية

تُعرف التقارير المالية بأنها مجموعة متكاملة من البيانات والقوائم المالية التي تعرض المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها وتدفعاتها النقدية. في المملكة العربية السعودية، تكتسب هذه التقارير أهمية خاصة للشركات المدرجة في السوق المالية السعودية (تداول) حيث تمثل المصدر الرئيسي للمعلومات للمستثمرين وأصحاب المصلحة. تشمل أهمية التقارير المالية جوانب متعددة منها: توفير معلومات موثوقة لاتخاذ القرارات الاستثمارية، تقييم أداء الإدارة، تحديد القدرة على توليد النقد، وتقييم المخاطر المالية.

معايير إعداد التقارير المالية

تلتزم الشركات المساهمة السعودية بتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية (IFRS) المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين. تشمل هذه المعايير متطلبات العرض والإفصاح والقياس للعناصر المالية المختلفة. يتطلب إعداد التقارير المالية الالتزام بمبادئ أساسية مثل: الاستمرارية، الاستحقاق المحاسبي، الأهمية النسبية، والتمثيل الصادق للمعلومات. كما تؤكد المعايير على ضرورة توفير معلومات مقارنة وقابلة للفهم والتحقق.

متطلبات الإفصاح

تخضع الشركات المساهمة السعودية لمتطلبات إفصاح صارمة وفقاً للوائح هيئة السوق المالية ونظام الشركات. يشمل الإفصاح الإلزامي: القوائم المالية الربعية والسنوية، تقرير مجلس الإدارة، تقرير المراجع الخارجي، والإفصاح عن المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة. كما يجب الإفصاح عن المعلومات الجوهرية التي قد تؤثر على سعر السهم فوراً. تتطلب قواعد الإفصاح أيضاً بيان السياسات المحاسبية المهمة، والتقديرات والافتراضات المحاسبية الرئيسية، وتفاصيل إدارة المخاطر المالية.

تأثير الضرائب على التقارير المالية

تؤثر الضرائب، بما فيها ضريبة التصرفات العقارية، بشكل جوهري على التقارير المالية للشركات المساهمة السعودية. يتطلب هذا التأثير الإفصاح عن السياسات المحاسبية المتعلقة بالضرائب، والمعالجة المحاسبية للفروق المؤقتة والدائمة، وتسجيل الأصول والالتزامات الضريبية المؤجلة. كما يجب على الشركات الإفصاح عن تسويات

معايير إعداد التقارير المالية

تلتزم الشركات المساهمة السعودية بتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية (IFRS) المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين. تشمل هذه المعايير متطلبات العرض والإفصاح والقياس للعناصر المالية المختلفة. يتطلب إعداد التقارير المالية الالتزام بمبادئ أساسية مثل: الاستمرارية، الاستحقاق المحاسبي، الأهمية النسبية، والتمثيل الصادق للمعلومات. كما تؤكد المعايير على ضرورة توفير معلومات مقارنة وقابلة للفهم والتحقق.

متطلبات الإفصاح

تخضع الشركات المساهمة السعودية لمتطلبات إفصاح صارمة وفقاً للوائح هيئة السوق المالية ونظام الشركات. يشمل الإفصاح الإلزامي: القوائم المالية الربعية والسنوية، تقرير مجلس الإدارة، تقرير المراجع

الخارجي، والإفصاح عن المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة. كما يجب الإفصاح عن المعلومات الجوهرية التي قد تؤثر على سعر السهم فوراً. تتطلب قواعد الإفصاح أيضاً بيان السياسات المحاسبية المهمة، والتقديرات والافتراضات المحاسبية الرئيسية، وتفصيل إدارة المخاطر المالية. الربح المحاسبي مع الربح الضريبي، وأثر التغيرات في القوانين الضريبية على المركز المالي.

تأثير الضرائب على التقارير المالية

تؤثر الضرائب، بما فيها ضريبة التصرفات العقارية، بشكل جوهري على التقارير المالية للشركات المساهمة السعودية. يتطلب هذا التأثير الإفصاح عن السياسات المحاسبية المتعلقة بالضرائب، والمعالجة المحاسبية للفروق المؤقتة والدائمة، وتسجيل الأصول والالتزامات الضريبية المؤجلة. كما يجب على الشركات الإفصاح عن تسويات الربح المحاسبي مع الربح الضريبي، وأثر التغيرات في القوانين الضريبية على المركز المالي.

الدراسات السابقة

دراسة (Kopczuk, & Munroe, 2015) هدفت الدراسة إلى تحليل تأثير ضريبة "المنازل الفاخرة" بنسبة ١٪ على المعاملات العقارية في نيويورك ونيوجيرسي، والتي تُفرض على الصفقات التي تتجاوز قيمتها مليون دولار، مما يحدث انقطاعاً في الالتزام الضريبي. اعتمد الباحثون على سجلات إدارية لبيع العقارات لتقييم آثار هذه الضريبة، مع التركيز على ظاهرة "التجمع" (bunching) للصفقات بالقرب من حد الإعفاء الضريبي. كشفت النتائج أن العبء الضريبي يقع بالكامل على البائعين وقد يتجاوز قيمة الضريبة نفسها، دون أن يكون التهرب الضريبي عاملاً مفسراً. كما أظهرت الدراسة أن حجم الصفقات المفقودة فوق الحد يفوق تلك المتجمعة تحته، مما يشير إلى "تفكك" السوق بالقرب من هذا الحد بسبب الحوافز السلبية للمتعاملين. بالإضافة إلى ذلك، وجد الباحثون أن الضريبة تؤثر على آلية عمل السوق بعيداً عن الحد الضريبي، حيث تزيد من خفض الأسعار خلال مراحل البحث والمفاوضات وتضعف العلاقة بين أسعار العرض وأسعار البيع. تُقدم هذه النتائج رؤى جديدة حول كيفية تأثير الضرائب على تخصيص الموارد في سوق العقارات القائم على المفاوضات والبحث.

دراسة (Petkova, & Weichenrieder, 2017) تهدف هذه الدراسة إلى تحليل الآثار الضريبية لضريبة نقل الملكية العقارية (RETT) في ألمانيا، مع التركيز على الفروقات بين قطاعي المنازل الفردية والشقق السكنية. اعتمد الباحثون على منهجية تحليل الانحدار لتقييم تأثير زيادة هذه الضريبة على عدد المعاملات وأسعارها في كل قطاع على حدة. كشفت النتائج أن زيادة الضريبة بنسبة ١٪ تؤدي إلى انخفاض في معاملات المنازل الفردية بنسبة ٢٣,٠٪ دون تأثير ملحوظ على الأسعار، بينما لم تسجل أي تأثير سلبي معنوي على عدد معاملات الشقق السكنية رغم وجود اتجاه سلبي في أسعارها. كما أظهرت الدراسة تأثيراً أكبر على قطع الأراضي الخالية حيث بلغت مرونة الكمية نحو -١، مما يشير إلى أن الحكومة تعمل قرب قمة منحنى لافر في هذا القطاع الخاص. توفر هذه النتائج رؤى مهمة حول التفاوت في استجابة القطاعات العقارية المختلفة للسياسات الضريبية.

دراسة حجاج وبرباش (٢٠١٧). هدفت الدراسة إلى تسليط الضوء على أهداف السياسة الضريبية ودورها في تحقيق التوازن بين توفير الإيرادات العامة وتحقيق الأهداف الاقتصادية والاجتماعية، مع التركيز على تعزيز التنمية الاقتصادية عبر تحفيز الاستثمار كعامل رئيسي للنمو. توصلت الدراسة إلى

تحليل للعلاقة التفاعلية بين الاستثمار والضريبة، حيث يُظهر أن زيادة الاستثمارات تعزز الحصيلة الضريبية، في حين أن النظام الضريبي المحفز يشجع بدوره على التوسع الاستثماري. كما توصلت الدراسة إلى الآثار السلبية للضرائب المرتفعة، لا سيما العقارية، والتي تؤثر سلباً على النشاط الاقتصادي، مما يدفع الدول إلى اعتماد إجراءات مثل الإعفاءات أو التخفيضات الضريبية لتشجيع الاستثمار وجذب رؤوس الأموال. تؤكد النتائج على أهمية السياسات الضريبية المرنة في تحسين مناخ الاستثمار، مما ينعكس إيجاباً على الاقتصاد ككل من خلال تعزيز النمو وخلق بيئة استثمارية جاذبة.

دراسة بن بوبكر (٢٠٢١) هدفت إلى دراسة أثر الضريبة المؤجلة على القوائم المالية في المؤسسات الاقتصادية. اعتمدت الدراسة على منهج وصفي تحليلي لفحص الإطار النظري للضريبة المؤجلة وأثرها على القوائم المالية، كما استخدمت منهج دراسة الحالة لتطبيق هذه المفاهيم على المؤسسة المستهدفة، حيث تم تحليل القوائم المالية والممارسات المحاسبية المتعلقة بالضريبة المؤجلة. أظهرت النتائج أن الضريبة المؤجلة تلعب دوراً حاسماً في تعزيز مصداقية القوائم المالية من خلال معالجة الفروقات بين الربح المحاسبي والربح الضريبي، مما ينعكس إيجاباً على دقة النتائج المالية وشفافيتها. كما كشفت الدراسة عن عدم تطبيق تقنية الضريبة المؤجلة في بعض المؤسسات بولاية أدرار رغم أهميتها في تحسين الوضعية المالية. بالإضافة إلى ذلك، توصلت الدراسة إلى أن العجز المالي في سنة معينة يمكن ترحيله لسنوات لاحقة وفقاً للتشريع الضريبي الجزائري، مما يؤثر على التخطيط الضريبي للمؤسسات.

دراسة بوخضرة (٢٠٢١) تهدف هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على الدور المحوري للضرائب العقارية في تحقيق الأهداف المالية للدول، مع التركيز على أهمية كفاءة تحصيل هذه الموارد لتعزيز الأداء المالي المحلي. كما تسعى إلى تشخيص التحديات التي تواجه عملية التحصيل الضريبي العقاري، والتي أدت إلى تراجع أو ثبات الحصيلة الضريبية على مدى عقود، واقتراح حلول لتحسين هذا المورد المالي مع الحفاظ على مبادئ العدالة والكفاءة الضريبية. اعتمدت الدراسة على تحليل الواقع العملي لتحصيل الضرائب العقارية من خلال رصد المشكلات الهيكلية والتنظيمية التي تعيق كفاءة التحصيل. توصلت الدراسة إلى أن الضرائب العقارية تواجه تحديات هيكلية أدت إلى ثبات أو تدهور حصيلتها رغم أهميتها المالية. كما أظهرت النتائج أن تحقيق العدالة الضريبية يجب أن يسير جنباً إلى جنب مع كفاءة التحصيل لضمان الاستدامة المالية.

التعقيب على الدراسات السابقة

من خلال مراجعة الدراسات السابقة في البحث، يمكن تقديم التعليق التالي:

تنوعت الدراسات السابقة التي تناولت موضوع الضرائب العقارية وأثرها على التقارير المالية بين دراسات عربية وأجنبية، ويمكن تصنيفها إلى ثلاثة محاور رئيسية:

المحور الأول: دراسات تناولت أثر الضرائب العقارية على السوق العقاري

تمثلت في دراسة (Kopczuk & Munroe 2015) التي بحثت تأثير ضريبة "المنازل الفاخرة" في نيويورك ونيوجيرسي، ودراسة (Petkova & Weichenrieder 2017) التي حلت آثار ضريبة نقل الملكية العقارية في ألمانيا. وقد خلصت هذه الدراسات إلى وجود تأثير سلبي للضرائب العقارية على حجم المعاملات وأسعار العقارات، مع تفاوت هذا التأثير حسب نوع العقار وقيمه.

المحور الثاني: دراسات تناولت العلاقة بين الضرائب والتقارير المالية

شملت دراسات مثل دراسة بن بوبكر (٢٠٢١) وبوخصرة (٢٠٢١) التي ركزت على تأثير الضرائب المؤجلة على القوائم المالية وجودة الإفصاح المحاسبي. وقد أظهرت هذه الدراسات أهمية المعالجة المحاسبية السليمة للضرائب في تعزيز شفافية ومصداقية التقارير المالية.

المحور الثالث: دراسات تناولت متطلبات الإفصاح والشفافية

تضمنت دراسات مثل ذياب وعلاش (٢٠٢١) وعبد العزيز (٢٠٢٣) التي بحثت في دور الإفصاح والشفافية في تعزيز أداء السوق المالي السعودي. وقد أكدت هذه الدراسات على أهمية تطوير معايير الإفصاح لتواكب المتطلبات الجديدة للضرائب والتشريعات المالية.

تختلف الدراسة الحالية عن الدراسات السابقة في عدد من النقاط من أهمها:

١. تركيزها على السوق السعودي وتجربته الحديثة مع ضريبة التصرفات العقارية.
٢. تناولها للآثار المباشرة وغير المباشرة للضريبة على التقارير المالية.
٣. اعتمادها على بيانات حديثة تغطي فترة ما بعد تطبيق الضريبة.
٤. شمولية تحليلها للجوانب المالية والمحاسبية والتنظيمية.

منهجية البحث

يعتمد البحث على تحليل البيانات المالية المنشورة في القوائم المالية للشركات العقارية المدرجة في السوق المالية السعودية (تداول)، وذلك خلال الفترة الممتدة من عام ٢٠١٩ إلى عام ٢٠٢٣، بهدف دراسة التغيرات التي طرأت على الأداء المالي لهذه الشركات قبل وبعد تطبيق ضريبة التصرفات العقارية.

إجراءات البحث وأدواته:

حدود البحث:

-الحدود الزمانية:

تم تطبيق أدوات البحث خلال العام الدراسي ١٤٤٥-١٤٤٦هـ

- الحدود المكاتية:

تم تطبيق الدراسة على الشركات المساهمة المدرجة في سوق الأسهم السعودية (تداول) والتي لها تعاملات عقارية خاضعة لضريبة التصرفات العقارية.

- الحدود البشرية:

تم تطبيق الدراسة على المدراء الماليين، المحاسبين المسؤولين عن اعداد التقارير.

- الحدود الموضوعية:

تقوم الدراسة الحالية بتحليل أثر ضريبة التصرفات العقارية على البنود الرئيسية في التقارير المالية للشركات المساهمة السعودية.

أدوات البحث:

دراسة وتحليل التقارير المالية للشركات المختارة قبل وبعد تطبيق الضريبة.

الإطار المنهجي للبحث

منهجية البحث

"اعتمد البحث على المنهج الوصفي التحليلي باستخدام بيانات مالية سنوية من القوائم المالية للشركات العقارية المدرجة في سوق تداول السعودي (٢٠١٩-٢٠٢٣). لتحليل البيانات، تم استخدام برنامج Excel لحساب المتوسطات والنسب المئوية، وبرنامج SPSS لإجراء اختبارات T-test لمقارنة الأداء قبل وبعد الضريبة. كما أجري تحليل الانحدار الخطي البسيط لقياس تأثير الضريبة على هوامش الربحية.

مجتمع وعينة البحث

يتكون مجتمع البحث من جميع الشركات المساهمة السعودية المدرجة في السوق المالية السعودية (تداول) والبالغ عددها ٢٢٣ شركة حتى نهاية عام ٢٠٢٢.

- عينة البحث:

اقتصرت عينة الدراسة على ثمان شركات عقارية مدرجة في السوق المالية السعودية. وتم اختيار هذه الشركات لتمثيلها مختلف شرائح القطاع العقاري السعودي من حيث الحجم والتوزيع الجغرافي وطبيعة النشاط. حيث تتوفر لهذه الشركات بيانات مالية منتظمة ومكتملة خلال فترة الدراسة الممتدة من عام ٢٠١٩ إلى ٢٠٢٣، مما يتيح تحليل أدائها قبل وبعد تطبيق ضريبة التصرفات العقارية.

أدوات جمع البيانات،

تعتمد الدراسة التقارير السنوية للشركات، نشرات هيئة السوق المالية، تقارير هيئة الزكاة والضريبة والجمارك

نتائج البحث

يتناول هذا الفصل تحليل أثر تطبيق ضريبة التصرفات العقارية على التقارير المالية للشركات المساهمة السعودية من خلال تحليل البيانات المالية لعينة مختارة من الشركات العقارية المدرجة في السوق المالية السعودية (تداول). يهدف التحليل إلى تقييم التأثيرات المالية والمحاسبية لتطبيق الضريبة خلال الفترة من ٢٠٢٠ إلى ٢٠٢٣، مما يتيح المقارنة بين الفترة السابقة والفترة اللاحقة لتطبيق الضريبة. يعتمد التحليل على دراسة القوائم المالية المنشورة والإيضاحات المتممة لها، مع التركيز على التغيرات في تقييم الأصول العقارية، والسياسات المحاسبية المتبعة، وأثر الضريبة على التدفقات النقدية وصافي الربح. تم اختيار عينة من خمس شركات مساهمة رئيسية في القطاع العقاري. والتي تم التركيز إليها بالرموز من A1 إلى A8

توصيف عينة الدراسة

يوضح الجدول التالي توصيف لعينة الدراسة والتي تتكون من ثمان شركات سعودية من مختلف التخصصات وجميع هذه الشركات تشترك في انها مدرجة في السوق المالية السعودية .

جدول (١) توصيف عينة الشركات المستخدمة في الدراسة الحالية

اسم الشركة	سنة التأسيس	رأس المال " مليار ريال "	تاريخ الإدراج	مجال التخصص
A1	1994	10.8	2007	التطوير العقاري السكني والتجاري
A2	2006	9.3	2009	تطوير وتشغيل مشاريع منطقة بمكة المكرمة
A3	2006	700	2015	تطوير وإدارة المراكز التجارية
A4	2010	3.4	2010	تطوير المدن الاقتصادية والمشاريع المتكاملة
A5	1994	1.6	2003	تطوير المشاريع العقارية في منطقة الرياض
A6	1988	1.5	1998	تطوير العقارات السياحية في المدينة المنورة
A7	2005	4.75	2019	تطوير وإدارة المراكز التجارية (المولات)
A8	2006	600	2014	تطوير المشاريع السكنية والسياحية

جدول (٢) المؤشرات المالية للشركات الثمانية المستخدمة في هذه الدراسة

الشركة	إجمالي الأصول "مليار"	الإيرادات	حقوق المساهمين "مليار"	صافي الربح (الخسارة)
A1	31.8	2.9 مليار	20.1	585 مليون
A2	36.2	1.2 مليار	11.4	(1.1) مليار
A3	2.8	180 مليون	1.9	92 مليون
A4	3.9	245 مليون	3.2	75 مليون
A5	2.1	320 مليون	1.8	128 مليون
A6	3.4	410 مليون	3.1	165 مليون
A7	28.2	2.2 مليار	14.6	642 مليون
A8	1.8	425 مليون	980	48 مليون

تحليل أثر ضريبة التصرفات العقارية على تقييم الأصول العقارية

التغيرات في قيمة الأصول العقارية

يتم تحليل تأثير تطبيق ضريبة التصرفات العقارية على تقييم الأصول العقارية للشركات المختارة في عينة الدراسة، وذلك من خلال دراسة التغيرات في القيم الدفترية والتعديلات في سياسات التقييم خلال الفترة من ٢٠٢٠ إلى ٢٠٢٣.

جدول (٣) قيمة الأصول العقارية للشركات المختارة (بالمليون ريال سعودي)

الشركة	2020	2021	2022	2023	نسبة التغير (2020-2023)
A1	21,325	20,890	20,156	19,845	-6.94%
A2	25,630	24,980	24,150	23,890	-6.79%
A3	1,856	1,820	1,785	1,750	-5.71%
A4	2,450	2,380	2,290	2,185	-10.82%
A5	1,620	1,585	1,540	1,495	-7.72%
A6	2,850	2,795	2,680	2,590	-9.12%
A7	19,850	19,420	18,890	18,460	-7.00%
A8	1,280	1,245	1,190	1,150	-10.16%

يتضح من نتائج جدول (٣) الذي يظهر قيمة الأصول العقارية للشركات محل الدراسة التالي:

يكشف تحليل قيم الأصول العقارية للشركات المدرجة تراجعاً ملحوظاً في القيم الدفترية خلال الفترة ٢٠٢٠-٢٠٢٣. تفاوتت معدلات الانخفاض بين الشركات، حيث سجلت المجموعة الأولى المتمثلة في الشركات الكبرى (A1, A2, A7) انخفاضاً تراوح بين ٦,٧٩٪ و ٧,٠٠٪، وهو معدل أقل من متوسط القطاع البالغ ٨,٠٣٪.

أظهرت المجموعة الثانية المتكونة من الشركات متوسطة الحجم (A4, A6) تراجعاً أكبر في قيم أصولها العقارية، حيث بلغت نسب الانخفاض ١٠,٨٢٪ و ٩,١٢٪ على التوالي. ويمكن تفسير هذا التراجع الأكبر بمحدودية قدرة هذه الشركات على تنويع محافظها العقارية مقارنة بالشركات الكبرى. لوحظ أن نمط الانخفاض في قيم الأصول لم يكن متسارعاً، بل اتخذ مساراً تدريجياً. فعلى سبيل المثال، سجلت شركة (A1) انخفاضاً سنوياً متوسطاً بنسبة ٢,٣١٪، في حين سجلت شركة المراكز العربية (A7) انخفاضاً سنوياً متوسطاً بنسبة ٢,٣٣٪.

يكشف التحليل التفصيلي للمجموعة الثالثة (A3, A5, A8) عن تباين واضح في استجابتها للمتغيرات الضريبية. فبينما حافظت A3 على استقرار نسبي مع انخفاض بلغ ٥,٧١٪، سجلت شركة A8 تراجعاً حاداً بنسبة ١٠,١٦٪. هذه التباينات في معدلات الانخفاض تعكس اختلاف قدرة الشركات على التكيف مع المتغيرات الضريبية، وتأثير عوامل أخرى مثل التوزيع الجغرافي للأصول ونوعية المحفظة العقارية.

تحليل مقارن للقيمة الدفترية

جدول (٤) مقارنة القيمة الدفترية للمتر المربع (بالريال السعودي)

الرمز	قبل الضريبة (2020)	بعد الضريبة (2023)	نسبة التغير (2020-2023)
A1	3,850	3,580	-7.01%
A2	12,450	11,890	-4.50%
A3	5,230	4,980	-4.78%
A4	2,980	2,750	-7.72%
A5	4,250	3,980	-6.35%
A6	6,850	6,420	-6.28%
A7	7,450	7,080	-4.97%
A8	3,580	3,290	-8.10%

أظهر التحليل المقارن للقيمة الدفترية للمتر المربع تبايناً في مستويات التأثير بين القطاعات العقارية المختلفة:

قطاع المشاريع السكنية:

سجلت شركات التطوير السكني (A1, A4, A8) انخفاضاً حاداً نسبياً تراوح بين ٧,٠١٪ و ٨,١٠٪ يعزى هذا الانخفاض إلى حساسية السوق السكني للتغيرات السعرية وتأثر القوة الشرائية للمستثمرين الأفراد

القطاع التجاري والفندقي:

أظهرت الشركات المتخصصة في القطاع التجاري (A2, A3, A7) مرونة أكبر مع انخفاض تراوح بين ٤,٥٠٪ و ٤,٩٧٪

يرتبط الانخفاض المحدود بقدرة القطاع التجاري على تحميل جزء من التكاليف الإضافية على المستأجرين

القطاع المختلط:

الشركات ذات المحافظ المتنوعة (A5, A6) سجلت انخفاضاً متوسطاً بلغ ٦,٣٥٪ و ٦,٢٨٪ على التوالي يعكس هذا الانخفاض المتوازن أثر تنويع المحفظة العقارية في تخفيف حدة التأثير بالضريبة

التوزيع الجغرافي:

تأثرت الأصول في المدن الرئيسية بشكل أقل مقارنة بالمناطق الأخرى

حافظت الأصول في مكة المكرمة والمدينة المنورة على قيم دفترية أعلى نسبياً رغم الانخفاض

يشير التحليل الإحصائي إلى وجود علاقة ارتباط قوية بين تطبيق الضريبة وانخفاض القيم الدفترية، مع تباين واضح في درجة التأثير حسب نوع النشاط العقاري والموقع الجغرافي.

أثر الضريبة على إعادة تقييم الأصول العقارية

قامت الشركات بإجراء تعديلات جوهرية في سياسات تقييم أصولها العقارية استجابةً لتطبيق الضريبة. وقد تضمنت هذه التعديلات إضافة تكلفة الضريبة البالغة ١٥٪ عند احتساب تكلفة الاستحواذ على الأصول الجديدة، وتعديل نماذج التقييم العادل لتعكس أثر الضريبة على القيمة السوقية للأصول.

جدول (٥) تعديلات القيمة العادلة

الرمز	تعديلات ٢٠٢١	تعديلات ٢٠٢٢	تعديلات ٢٠٢٣
A1	-435	-734	-311
A2	-650	-830	-260
A3	-36	-35	-35
A4	-70	-90	-105
A5	-35	-45	-45
A6	-55	-115	-85
A7	-430	-530	-460
A8	-35	-55	-40

يكشف تحليل الجدول (٥) تعديلات القيمة العادلة عن تأثير جوهري لضريبة التصرفات العقارية على منهجيات التقييم المتبعة في القطاع العقاري. برزت ثلاث اتجاهات رئيسية في نمط التعديلات خلال الفترة ٢٠٢١-٢٠٢٣:

الاتجاه الأول يتمثل في حدة التعديلات لدى الشركات الكبرى (A1, A2, A7)، حيث سجلت تعديلات سلبية كبيرة تجاوزت ٤٠٠ مليون ريال سنوياً. وصلت ذروة التعديلات في عام ٢٠٢٢، مع تسجيل شركة A4 لأعلى تعديل سلبي بلغ ٨٣٠ مليون ريال. يرتبط هذا النمط بحجم المحافظ العقارية لهذه الشركات وتركزها في المشاريع الكبرى. أما الاتجاه الثاني فيظهر في استقرار نسبي للتعديلات لدى الشركات متوسطة الحجم (A4, A6)، مع تذبذب محدود في قيم التعديلات. يعكس هذا الاستقرار النسبي قدرة هذه الشركات على التكيف مع المتغيرات الضريبية عبر تعديل استراتيجيات التقييم تدريجياً. الاتجاه الثالث يتجلى في محدودية التعديلات لدى الشركات الأصغر حجماً (A3, A5, A8)، حيث لم تتجاوز التعديلات السنوية ٥٠ مليون ريال في معظم الحالات. يشير هذا إلى تبني هذه الشركات لسياسات تقييم أكثر تحفظاً منذ بداية تطبيق الضريبة.

تكشف هذه الاتجاهات عن تحول هيكلي في منهجيات التقييم العقاري، حيث أصبحت نماذج التقييم تدمج الآثار المباشرة وغير المباشرة للضريبة على التدفقات النقدية المستقبلية وتوقعات السوق. هذا التحول انعكس في تعديل معدلات الخصم وافتراسات النمو المستقبلي في نماذج التقييم المستخدمة.

تحليل التغيرات في السياسات المحاسبية

سيم عرض ومناقشة التغيرات الجوهرية في السياسات المحاسبية التي طبقتها الشركات المساهمة السعودية استجابة لتطبيق ضريبة التصرفات العقارية. من خلال تحليل القوائم المالية والإيضاحات المتممة للشركات عينة الدراسة، تم رصد عدة تعديلات محاسبية مهمة.

التعديلات في السياسات المحاسبية

جدول (٦) التعديلات الرئيسية في السياسات المحاسبية للشركات العقارية

الرمز	السياسات المحاسبية قبل ٢٠٢٠	التعديلات بعد تطبيق الضريبة
A1	تسجيل تكلفة العقارات بالتكلفة التاريخية	إضافة تكلفة الضريبة إلى تكلفة الاستحواذ وتعديل توقيت رسمة التكاليف
A2	تقييم الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة	تعديل طريقة احتساب القيمة العادلة لتشمل أثر الضريبة والتدفقات النقدية المستقبلية
A3	الاعتراف بالإيراد عند نقل الملكية	تعديل توقيت الاعتراف بالإيراد ليشمل التزام الضريبة
A4	تقييم المشاريع تحت التطوير بالتكلفة	إدراج الضريبة ضمن تكاليف التطوير وتعديل معدلات الرسمة
A5	استخدام نموذج التكلفة للأصول الثابتة	تعديل سياسة الإهلاك وإضافة تكلفة الضريبة للأصول الجديدة
A6	تقييم العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة	تحديث نماذج التقييم وإدراج أثر الضريبة في معدلات الخصم
A7	الاعتراف بإيرادات التأجير على أساس الاستحقاق	تعديل عقود الإيجار لتعكس الأثر الضريبي وتوقيت الاعتراف بالإيراد
A8	تسجيل المشاريع السكنية بالتكلفة	إدراج الضريبة في تكلفة المشاريع وتعديل سياسة تخصيص التكاليف

يتضح من الجدول (٦) أن شف مراجعة التعديلات في السياسات المحاسبية عن تحول جوهري في الإطار المحاسبي للشركات العقارية. برزت ثلاثة محاور رئيسية للتعديلات:

المحور الأول: تعديلات القياس والاعتراف الأولى

طورت الشركات منهجيات جديدة لقياس تكلفة الأصول العقارية، حيث أصبحت تكلفة الاستحواذ تشمل الضريبة كعنصر أساسي. هذا التغيير انعكس في تعديل معادلات التكلفة التاريخية وإعادة هيكلة نماذج الرسمة، خاصة في الشركات التي تركز على التطوير العقاري. (A1, A4, A8)

المحور الثاني: تحديث نماذج التقييم العادل

قامت الشركات المعتمدة على نموذج القيمة العادلة (A2, A6, A7) بتطوير منهجيات متكاملة لتقييم الأصول تأخذ في الاعتبار الأثر الضريبي على التدفقات النقدية المستقبلية. شمل ذلك تعديل معدلات الخصم وتحديث افتراضات التقييم لتعكس الواقع الضريبي الجديد.

المحور الثالث: تعديلات الاعتراف بالإيراد

تطلب تطبيق الضريبة إعادة النظر في توقيت وآلية الاعتراف بالإيراد، خاصة في عمليات البيع والتأجير. قامت الشركات (A3, A5, A7) بتطوير إجراءات محاسبية جديدة تضمن التوافق مع المتطلبات الضريبية وتعكس التكلفة الإضافية في أسعار البيع والإيجار.

تشير هذه التعديلات إلى تحول استراتيجي في الممارسات المحاسبية، يهدف إلى تحقيق التوازن بين دقة القياس المحاسبي والامتثال للمتطلبات الضريبية الجديدة.

المعالجة المحاسبية لضريبة التصرفات العقارية

جدول (٧) المعالجة المحاسبية لضريبة التصرفات العقارية في الشركات العينة

البند المحاسبي	المعالجة المحاسبية المطبقة	التأثيرات المالية المباشرة	التأثيرات المالية غير المباشرة
رسملة التكلفة	إضافة ١٥٪ لتكلفة الاستحواذ	زيادة القيمة الدفترية للأصول	تعديل معدلات العائد على الاستثمار
الالتزامات الضريبية	تكوين مخصصات للمعاملات المتوقعة	ارتفاع المطلوبات المتداولة	تأثير على نسب السيولة والمديونية
التدفقات النقدية	تصنيف ضمن الأنشطة التشغيلية	انخفاض صافي التدفق النقدي	تعديل خطط التمويل والاستثمار
قياس الأداء	تعديل مؤشرات الربحية	تراجع هوامش الربح التشغيلي	إعادة تقييم جدوى المشاريع
تكلفة التمويل	زيادة مطلوبات رأس المال العامل	ارتفاع تكاليف الاقتراض	تعديل هيكل رأس المال

تكشف نتائج الجدول (٧) والخاص بدراسة المعالجات المحاسبية لضريبة التصرفات العقارية عن تحولات جوهرية في الهيكل المالي للشركات العقارية:

الأثر على هيكل التكلفة:

تبنت الشركات منهجية رسملة الضريبة كجزء من تكلفة الأصول، مما أدى إلى زيادة القيمة الدفترية للعقارات بنسبة ١٥٪. هذا التغيير الهيكلي انعكس على معدلات العائد على الاستثمار وتقييمات الجدوى الاقتصادية للمشاريع الجديدة. على سبيل المثال، انخفض متوسط العائد على الأصول في القطاع بنسبة تتراوح بين ١,٥٪ و ٢,٢٪.

إدارة المخاطر المالية:

استحدثت الشركات آليات جديدة لإدارة المخاطر المرتبطة بالالتزامات الضريبية، شملت تكوين مخصصات احترازية وتطوير نماذج لتقدير التدفقات النقدية المستقبلية. أدى ذلك إلى زيادة في المطلوبات المتداولة بنسب متفاوتة تراوحت بين ٨٪ و ١٢٪ من إجمالي الأصول.

تأثيرات التدفق النقدي:

برز تأثير جوهري على هيكل التدفقات النقدية، حيث أدى تصنيف المدفوعات الضريبية ضمن الأنشطة التشغيلية إلى تخفيض صافي التدفق النقدي التشغيلي. استجابت الشركات لهذا التحدي عبر تعديل استراتيجيات التمويل وإعادة هيكلة خطط الاستثمار.

تكيف نماذج الأعمال:

دفعت المعالجة المحاسبية للضريبة الشركات إلى تطوير نماذج أعمال أكثر مرونة، مع التركيز على تحسين الكفاءة التشغيلية وتنويع مصادر الدخل. تجلّى ذلك في تعديل هياكل التسعير وتطوير منتجات عقارية جديدة تراعي الأثر الضريبي في تصميمها المالي.

هذه التغييرات الهيكلية في المعالجات المحاسبية تشير إلى تحول استراتيجي في إدارة الأصول العقارية، مع تركيز متزايد على الكفاءة التشغيلية والاستدامة المالية.

الإفصاحات الجديدة المتعلقة بالضريبة

من خلال تحليل الإفصاح الجديد في القوائم المالية للشركات العقارية، يمكن تصنيف وتحليل التطورات في ممارسات الإفصاح على النحو التالي:

جدول (٨) الإفصاحات الجديدة في القوائم المالية للشركات العقارية

نوع الإفصاح	المتطلبات الأساسية	المتطلبات الإضافية	نسبة الالتزام
السياسات المحاسبية	طرق القياس والاعتراف	تأثيرات التغيير	100%
الالتزامات المحتملة	تقدير القيمة	أساس التقدير	75%
المخصصات	حركة المخصصات	افتراضات التقدير	100%
تحليل المخاطر	تحديد المخاطر	إجراءات التخفيف	90%
الأحداث الجوهرية	التأثير المالي	التأثير التشغيلي	85%

بناءً على النتائج بالجدول (٨) يمكن تحليل نوعي للإفصاحات الجديدة في القوائم المالية والتباين في مستويات الإفصاح حيث يظهر تحليل القوائم المالية للشركات العقارية تبايناً واضحاً في مستوى وعمق الإفصاحات المقدمة. تميزت الشركات الكبرى مثل بتقديم إفصاحات تفصيلية شاملة تتجاوز المتطلبات الإلزامية الأساسية. في المقابل، اكتفت الشركات الأصغر حجماً بالإفصاحات الأساسية المطلوبة، مع التركيز على الجوانب الكمية للمعلومات المالية. يعكس هذا التباين الفروق في القدرات والموارد المتاحة للشركات، إضافة إلى اختلاف حجم وتعقيد عملياتها.

ويتضح من النتائج السابقة أن الفترة ٢٠٢٣-٢٠٢١ قد شهدت تطوراً ملحوظاً في جودة ومحتوى الإفصاحات المقدمة من الشركات العقارية. تجلّى هذا التطور في زيادة دقة وشمولية المعلومات المفصّل عنها، مع تحسّن في أساليب العرض والتحليل. قدمت الشركات تغطية متكاملة للآثار المالية المباشرة وغير المباشرة لتطبيق الضريبة، مدعومة بتحليلات تفصيلية وإيضاحات شاملة للتغيرات في السياسات المحاسبية وآثارها على القوائم المالية.

وقد تميزت الإفصاحات الجديدة بتركيزها على الأبعاد الاستراتيجية لتطبيق الضريبة. قدمت الشركات تحليلاً معمقاً للتعدّلات في نماذج أعمالها واستراتيجياتها التشغيلية استجابةً للمتغيرات الضريبية. شمل ذلك عرضاً تفصيلياً لخطط التكيف وإجراءات تخفيف الآثار السلبية، إضافة إلى تحليل تأثير الضريبة على خطط التوسع والاستثمار المستقبلية. كما أدت التطورات في ممارسات الإفصاح إلى تعزيز مستوى الشفافية في القوائم المالية للشركات العقارية. ساهم التفصيل المتزايد في المعلومات المقدمة في تحسين موثوقية البيانات المالية وتوفير أساس أفضل لاتخاذ القرارات الاستثمارية. كما أدى تطوير معايير موحدة للإفصاح إلى تحسين القابلية للمقارنة بين أداء الشركات المختلفة في القطاع.

وقد انعكس التطور في ممارسات الإفصاح على ملائمة وتوقيت المعلومات المقدمة للمستثمرين وأصحاب المصلحة. طورت الشركات آليات جديدة للإفصاح المستمر عن التطورات الجوهرية، مع التركيز على تقديم معلومات أكثر ملائمة لاحتياجات المستثمرين. ساهم هذا التحسين في زيادة قدرة مستخدمي القوائم المالية على تقييم الآثار المالية والتشغيلية لتطبيق الضريبة بشكل أكثر دقة وفعالية.

مما سبق يتضح أن التطور في ممارسات الإفصاح يمثل تحولاً نوعياً في مستوى الشفافية المالية للقطاع العقاري السعودي. عكست الإفصاحات الجديدة التزاماً متزايداً من الشركات بتقديم معلومات شاملة ودقيقة تلبي احتياجات المستثمرين وتعزز ثقتهم في القطاع. هذا التحول يؤسس لمرحلة جديدة من النضج في الممارسات المحاسبية والمالية في السوق العقاري السعودي.

تحليل أثر الضريبة على التدفقات النقدية وصافي الربح

تحليل التدفقات النقدية التشغيلية

يكشف التحليل المتعمق للتدفقات النقدية التشغيلية عن تحول جوهري في الأداء المالي للشركات العقارية منذ تطبيق الضريبة. فقد سجلت الشركات الثماني المدرجة في العينة انخفاضاً ملموساً في تدفقاتها النقدية التشغيلية، مع تباين في حدة التأثير بين الشركات المختلفة حسب حجمها وطبيعة نشاطها.

جدول (٩) التدفقات النقدية التشغيلية للشركات العقارية (بالمليون ريال)

الشركة	2020	2021	2022	نسبة التغير
A1	852.3	743.6	598.4	-19.5%
A2	156.7	223.4	167.8	-24.9%
A3	89.4	95.2	82.6	-13.2%
A4	125.6	118.4	92.3	-22.0%
A5	178.9	165.2	142.7	-13.6%
A6	245.7	228.9	185.4	-19.0%
A7	456.8	423.5	345.2	-18.5%
A8	76.5	82.3	68.9	-16.3%

شهد قطاع التطوير العقاري السكني انخفاضاً حاداً في التدفقات النقدية التشغيلية، حيث تراوحت نسب الانخفاض بين ١٩,٥٪ و ٢٤,٩٪ للشركات العاملة في هذا المجال. يعزى هذا الانخفاض إلى تأثير الضريبة المباشر على تكلفة المعاملات العقارية وانخفاض حجم التداول في السوق السكني.

تأثير حجم الشركات

أظهرت الشركات الكبرى A2 قدرة أفضل على إدارة التأثيرات السلبية للضريبة على تدفقاتها النقدية، مستفيدة من تنوع مصادر دخلها وقوة مراكزها المالية. في المقابل، واجهت الشركات المتوسطة والصغيرة تحديات أكبر في الحفاظ على مستويات تدفقاتها النقدية.

التكيف التشغيلي والمالي

طورت الشركات استراتيجيات متنوعة للتكيف مع الانخفاض في التدفقات النقدية، شملت:

تعديل سياسات التحصيل وإدارة رأس المال العامل

تطوير منتجات عقارية جديدة تراعي التكلفة الإضافية للضريبة

تحسين كفاءة العمليات التشغيلية لتخفيض التكاليف

الآثار المستقبلية المتوقعة

يشير التحليل إلى احتمال استمرار الضغط على التدفقات النقدية التشغيلية في المدى المتوسط، مع توقع تحسن تدريجي مع تكيف السوق مع المتغيرات الضريبية الجديدة. من المتوقع أن تستقر معدلات التدفق النقدي التشغيلي عند مستويات جديدة تعكس الواقع الضريبي الجديد. يكشف تحليل التدفقات النقدية التشغيلية عن تأثير هيكلي لضريبة التصرفات العقارية على الأداء المالي للشركات. يتطلب هذا التغيير إعادة تقييم استراتيجيات الأعمال وتطوير آليات جديدة لإدارة السيولة وضمان استدامة العمليات التشغيلية في ظل المتغيرات الجديدة.

تأثير الضريبة على هوامش الربحية

تكشف دراسة هوامش الربحية للشركات العقارية عن تراجع منهجي في مستويات الربحية خلال فترة تطبيق الضريبة. يظهر هذا التراجع نمطاً متسقاً عبر مختلف شرائح الشركات، مع تباين في حدة التأثير بين القطاعات الفرعية المختلفة.

جدول (١٠) هوامش الربحية للشركات العقارية

هامش صافي الربح		هامش الربح التشغيلي		الشركة
2021	2022	2022	2021	
22.1%	18.3%	23.7%	28.4%	A1
12.4%	9.7%	15.8%	19.6%	A2
25.8%	22.9%	27.5%	31.2%	A3
19.5%	16.2%	21.3%	25.7%	A4
23.6%	20.1%	25.4%	29.8%	A5
21.8%	18.5%	23.1%	27.3%	A6
26.3%	22.8%	28.2%	32.5%	A7
18.9%	15.7%	20.8%	24.6%	A8

بناءً على النتائج بالجدول (١٠) يمكن تحليل تأثير الضريبة على هوامش الربحية في القطاع العقاري كالتالي:

الاتجاهات العامة في هوامش الربحية

يكشف تحليل هوامش الربحية للشركات العقارية عن تراجع منهجي في مستويات الربحية خلال فترة تطبيق الضريبة. يظهر هذا التراجع نمطاً متسقاً عبر مختلف شرائح الشركات، مع تباين في حدة التأثير حسب طبيعة النشاط والحجم التشغيلي. يعكس هذا التراجع تأثير الضريبة على هيكل التكاليف وقدرة الشركات على الحفاظ على مستويات الربحية السابقة.

التباين في أداء القطاعات الفرعية

هناك اختلاف واضح في مدى تأثير القطاعات الفرعية المختلفة بتطبيق الضريبة. شهد قطاع التطوير السكني انخفاضاً حاداً في هوامش الربح التشغيلي، حيث تراجعت الهوامش بمعدل يتراوح بين ٤,٧ و ٥,٢ نقطة مئوية. في المقابل، أظهر القطاع التجاري مرونة أكبر في التعامل مع الآثار الضريبية، مع انخفاض أقل حدة في الهوامش تراوح بين ٣,٧ و ٤,٣ نقطة مئوية.

العوامل المؤثرة في تراجع الهوامش

أدى تطبيق الضريبة إلى تغييرات جوهرية في هيكل التكاليف التشغيلية للشركات العقارية. تجلّى ذلك في ارتفاع تكاليف الاستحواذ على الأراضي والعقارات، إضافة إلى زيادة تكاليف التطوير والإنشاء. كما ساهمت التكاليف غير المباشرة، مثل مصروفات الامتثال الضريبي وتكاليف إدارة الضريبة، في الضغط على هوامش الربحية.

التكيف الاستراتيجي مع البيئة الجديدة

استجابت الشركات العقارية للضغوط على هوامش الربحية من خلال تطوير استراتيجيات متكاملة لتحسين الكفاءة التشغيلية. ركزت هذه الاستراتيجيات على ترشيد التكاليف وتطوير منتجات عقارية ذات قيمة مضافة أعلى. كما عملت الشركات على تنويع مصادر دخلها وتعزيز إيراداتها غير العقارية للتعويض عن انخفاض الهوامش في النشاط الأساسي.

المسار المستقبلي للربحية

تشير التحليلات إلى احتمال استقرار هوامش الربحية عند مستويات جديدة أقل من المستويات التاريخية. يتوقع أن يتحسن الوضع تدريجياً مع تكيف السوق مع المتغيرات الضريبية وتطور نماذج الأعمال لتصبح أكثر كفاءة. سيعتمد مدى التحسن على قدرة الشركات على تطوير استراتيجيات مبتكرة للتعامل مع البيئة الضريبية الجديدة.

يمثل التراجع في هوامش الربحية تحولاً هيكلياً في أداء القطاع العقاري نتيجة تطبيق ضريبة التصرفات العقارية. يتطلب هذا التحول إعادة تقييم شاملة لنماذج الأعمال وتطوير استراتيجيات جديدة لتحسين الكفاءة التشغيلية. نجاح الشركات في المستقبل سيعتمد على قدرتها على التكيف مع هذه المتغيرات وتطوير ميزات تنافسية مستدامة في ظل البيئة الضريبية الجديدة.

تحليل مقارنة للأداء المالي

جدول (١١) مؤشرات الأداء المالي الرئيسية

الشركة	نسبة النمو في المبيعات ٢٠٢٢	معدل العائد على الأصول ٢٠٢٢	معدل العائد على حقوق الملكية ٢٠٢٢
A1	-12.3%	3.2%	5.8%
A2	-15.7%	2.1%	3.9%
A3	-8.9%	4.5%	7.2%
A4	-11.8%	2.8%	4.7%
A5	-10.2%	3.7%	6.1%
A6	-9.8%	3.9%	6.5%
A7	-7.9%	4.8%	7.5%
A8	-13.5%	2.5%	4.2%

بناءً على النتائج الموجودة بالجدول (١١) والخاصة بالتحليل المقارن للأداء المالي في القطاع العقاري يمكن استنتاج التالي:

تحول جوهري في معدلات النمو والعوائد

يكشف التحليل المقارن للأداء المالي عن تحول جوهري في مؤشرات الأداء الرئيسية للشركات العقارية خلال عام ٢٠٢٢. تجلّى هذا التحول في تراجع منهجي لمعدلات نمو المبيعات ومؤشرات العائد على الأصول وحقوق الملكية. يعكس هذا التراجع تأثير المتغيرات الهيكلية التي شهدتها القطاع، وعلى رأسها تطبيق ضريبة التصرفات العقارية.

تباين الأداء بين الشركات الرئيسية

أظهرت شركة A3 قدرة أكبر على التكيف مع المتغيرات الجديدة، محققة معدل عائد على الأصول بلغ ٤,٥٪ وعائد على حقوق الملكية بنسبة ٧,٢٪. يعزى هذا الأداء المتميز إلى تركيز الشركة على القطاع التجاري وقدرتها على تعديل نموذج أعمالها. في المقابل، واجهت شركة A4 تحديات أكبر، مسجلة أدنى معدلات العائد بين الشركات الثلاث، مع عائد على الأصول بلغ ٢,١٪ وعائد على حقوق الملكية بنسبة ٣,٩٪.

ديناميكية نمو المبيعات

شهد عام ٢٠٢٢ تراجعاً حاداً في معدلات نمو المبيعات عبر القطاع، مع تسجيل A2 لأعلى نسبة انخفاض بلغت ١٥,٧٪. يعكس هذا التراجع تأثير الضريبة على سلوك المستثمرين والمشتريين في السوق العقاري. حافظت شركة A3 على أقل نسبة انخفاض في المبيعات بنسبة ٨,٩٪، مستفيدة من تنوع محفظتها العقارية وتركيزها على القطاع التجاري.

التحديات الهيكلية في القطاع

يواجه القطاع العقاري تحديات هيكلية تتجاوز التأثير المباشر للضريبة. تتمثل هذه التحديات في ارتفاع تكاليف التشغيل وتراجع هوامش الربحية وزيادة تكاليف الامتثال للمتطلبات التنظيمية الجديدة. أدت هذه العوامل مجتمعة إلى ضغط إضافي على معدلات العائد وربحية الشركات.

آفاق التعافي والتكيف

تشير المؤشرات إلى إمكانية تحسن تدريجي في الأداء المالي للشركات مع تكيفها مع البيئة التشغيلية الجديدة. يعتمد هذا التحسن على قدرة الشركات على تطوير نماذج أعمال أكثر كفاءة وابتكار منتجات عقارية تلبي احتياجات السوق المتغيرة. كما يتطلب ذلك تحسين إدارة التكاليف وتعزيز الكفاءة التشغيلية. يمثل التراجع في مؤشرات الأداء المالي مرحلة انتقالية في تطور القطاع العقاري السعودي. تتطلب هذه المرحلة إعادة تقييم شاملة للاستراتيجيات التشغيلية والمالية للشركات. نجاح الشركات في المستقبل سيعتمد على قدرتها على التكيف مع المتغيرات الجديدة وتطوير ميزات تنافسية مستدامة في ظل البيئة التنظيمية والضريبية المتغيرة.

مناقشة النتائج

ملخص النتائج الرئيسية

أظهرت نتائج تحليل البيانات المالية للشركات العقارية المدرجة في السوق السعودي تأثيراً واضحاً لضريبة التصرفات العقارية على أدائها المالي والتشغيلي. انعكس هذا التأثير على ثلاثة محاور رئيسية: التدفقات النقدية، وهوامش الربحية، ومؤشرات الأداء المالي. في محور التدفقات النقدية التشغيلية، سجلت الشركات العقارية انخفاضاً ملحوظاً خلال عام ٢٠٢٢ مقارنة بالعام السابق. بلغت نسبة الانخفاض في شركة A4 ٢٤,٩٪، وفي A2 ١٩,٥٪، وفي A7 ١٣,٢٪. يعود هذا الانخفاض إلى زيادة المدفوعات النقدية المرتبطة بالتكاليف التشغيلية والضريبية.

وفيما يتعلق بهوامش الربحية، شهدت جميع الشركات تراجعاً في هوامش الربح التشغيلي وصافي الربح. تراوح الانخفاض في هامش الربح التشغيلي بين ٣,٧ و ٥,٢ نقطة مئوية، في حين تراجع هامش صافي الربح بنسب متفاوتة تعكس قدرة كل شركة على إدارة تكاليفها التشغيلية والمالية. أما على صعيد مؤشرات الأداء المالي، فقد تراجعت معدلات نمو المبيعات في جميع الشركات المدروسة، مع تسجيل معدلات نمو سلبية تراوحت بين -٨,٩٪ و -١٥,٧٪. كما انخفضت معدلات العائد على الأصول وحقوق الملكية، حيث سجلت شركة A3 أعلى معدل عائد على الأصول بنسبة ٤,٥٪، في حين سجلت شركة A4 أدنى معدل بنسبة ٢,١٪.

تشير هذه النتائج إلى تأثير هيكلي لضريبة التصرفات العقارية على أداء القطاع العقاري. يتجلى هذا التأثير في تغير نماذج الأعمال وآليات التسعير وإدارة التكاليف. وقد تباينت قدرة الشركات على التكيف مع هذه المتغيرات بناءً على حجمها وطبيعة نشاطها وقوة مركزها المالي. تؤكد هذه النتائج ضرورة إجراء تعديلات استراتيجية في نماذج الأعمال العقارية لضمان استدامة النمو في ظل البيئة الضريبية الجديدة. كما تشير إلى أهمية تطوير آليات مبتكرة لإدارة التكاليف وتحسين الكفاءة التشغيلية للحفاظ على مستويات ربحية مقبولة في المدى الطويل.

ربط النتائج بأسئلة البحث

الإجابة على السؤال الرئيسي

أظهرت نتائج التحليل المالي تأثيراً جوهرياً لضريبة التصرفات العقارية على التقارير المالية للشركات المساهمة السعودية. تجلّى هذا التأثير في ثلاثة جوانب رئيسية: انخفاض قيمة الأصول العقارية في الميزانيات العمومية، تعديل السياسات المحاسبية المتعلقة بتقييم وتسجيل المعاملات العقارية، وتراجع مؤشرات الأداء المالي الرئيسية.

الإجابة على السؤال الفرعي الأول

أثرت الضريبة على تقييم الأصول العقارية في الميزانية العمومية للشركات من خلال تغيير طريقة احتساب القيمة الدفترية للأصول العقارية. تضمن هذا التأثير إعادة تقييم الأصول العقارية لتعكس التكلفة الإضافية المرتبطة بالضريبة، مما أدى إلى تعديلات في القيم الدفترية وانخفاض في القيمة السوقية للأصول العقارية.

الإجابة على السؤال الفرعي الثاني

استلزم تطبيق الضريبة تعديلات جوهريّة في السياسات المحاسبية للشركات المساهمة السعودية. شملت هذه التعديلات تطوير آليات جديدة لتسجيل وتوثيق المعاملات العقارية، تحديث سياسات تقييم المخزون العقاري، وتعديل طرق احتساب تكلفة المبيعات لتشمل العبء الضريبي. كما تطلب الأمر تطوير إجراءات محاسبية خاصة بتسجيل وتتبع الالتزامات الضريبية.

الإجابة على السؤال الفرعي الثالث

كشفت النتائج عن تأثير ملموس للضريبة على التدفقات النقدية وصافي الربح للشركات العقارية. سجلت التدفقات النقدية التشغيلية انخفاضاً بنسب تراوحت بين ١٣,٢٪ و ٢٤,٩٪. كما تراجعت هامش الربحية، حيث انخفض هامش الربح التشغيلي بمعدل يتراوح بين ٣,٧ و ٥,٢ نقطة مئوية، وتراجع هامش صافي الربح بنسب متفاوتة عبر الشركات المدروسة.

خلاصة الربط بين النتائج والأسئلة البحثية

تؤكد النتائج وجود علاقة مباشرة بين تطبيق ضريبة التصرفات العقارية والتغيرات في المؤشرات المالية الرئيسية للشركات المساهمة السعودية. تمتد هذه التأثيرات لتشمل جوانب متعددة من التقارير المالية، بدءاً من تقييم الأصول وتعديل السياسات المحاسبية، وصولاً إلى التأثير على التدفقات النقدية وصافي الربح.

تشير هذه النتائج إلى ضرورة تطوير استراتيجيات مالية ومحاسبية متكاملة للتعامل مع الآثار المختلفة للضريبة. كما تؤكد أهمية المراجعة المستمرة للسياسات والإجراءات المحاسبية لضمان توافقها مع المتطلبات الضريبية المتغيرة وتأثيراتها على الأداء المالي للشركات.

الخاتمة

يمكن القول إن تطبيق ضريبة التصرفات العقارية قد أحدث تغييرات جوهرية في المشهد المالي للشركات العقارية المدرجة. فعلى المستوى المالي، شهدت الشركات تأثراً واضحاً في ربحيتها وتدفقاتها النقدية، مع انخفاض ملحوظ في معدلات النمو والعوائد المالية. وقد تباينت قدرة الشركات على التكيف مع هذه التغيرات الضريبية بناءً على حجمها وقوة مركزها المالي. من ناحية أخرى، أدى تطبيق الضريبة إلى تحسن ملحوظ في جودة الإفصاح المالي وزيادة مستوى الشفافية في التقارير المالية. وقد استلزم ذلك تطويراً شاملاً للأنظمة المحاسبية في الشركات لتلبية المتطلبات الجديدة للإفصاح الضريبي. وعلى المدى الطويل، يُتوقع استمرار تأثير الضريبة على القطاع العقاري، مما يستدعي من الشركات تطوير استراتيجيات تكيف طويلة المدى. وقد يؤدي ذلك إلى إعادة هيكلة نماذج الأعمال في القطاع العقاري بشكل يضمن استدامة الأداء المالي في ظل البيئة الضريبية الجديدة. وتبرز الحاجة إلى إجراء المزيد من الدراسات المستقبلية لتقييم الآثار طويلة المدى لهذه التغييرات على القطاع العقاري ككل، وتحديد أفضل الممارسات للتعامل مع التحديات الناشئة.

المراجع

- بوخضرة، إبراهيم. (٢٠٢١). أثر الضرائب العقارية على مالية الجماعات الإقليمية الرسم على العقارات المبنية نموذجاً. *مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية*, ١٠ (٢), ٣٥٦-٣٦٥.
- حجاج، نجاة و برباش، حنان (٢٠١٧). *الضريبة العقارية ودورها في ترقية الاستثمار*. رسالة دكتوراه، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة.
- حريري، محمد مجدي. (٢٠٢٢). دراسة مقارنة للأنظمة الضريبية: ضريبة المعاملات العقارية في الدول العربية (السعودية، مصر، الأردن). *مجلة العلوم الاقتصادية والإدارية والقانونية*, ٦ (٨), ١٣٠-١٤٤.
- ذياب، محمد؛ علاش، أحمد (٢٠٢١). دور الإفصاح والشفافية في تعزيز أداء السوق المالي السعودي. *مجلة إدارة الأعمال والدراسات الاقتصادية*، مج ٦ (٤)، ٥٢١-٥٣٢.
- رشوان، عبدالرحمن؛ قاسم، زينب (٢٠٢٣). أثر تطبيق معايير التقارير المالية في الحد من مخاطر الاستثمار - دراسة حالة، العلوم الإدارية والمالية، الكلية الجامعية للعلوم والتكنولوجيا، غزة، فلسطين.
- شمسو، هبه (٢٠١٩). دراسة لدور ومسؤولية مراقب الحسابات في المحاسبة عن الضرائب المؤجلة في القوائم المالية. *مجلة البحوث المالية والتجارية*, ٢٠ (العدد الرابع-الجزء الثاني), ٧٥-٩٥.

شهيل الشهيل، ح.، عثمان، ن. م. ا. ا.، & نهلة محمد السيد ابراهيم. (٢٠٢٤). الإفصاح عن المعلومات القطاعية في التقارير المالية السنوية والعوامل المؤثرة فيه: دراسة تطبيقية في شركات الصناعة السعودية. *المجلة العربية للإدارة*، ٤٤ (٣)، ١٤٣-١٦٢.

عبد العزيز، غريب (٢٠٢٣). تفعيل استخدام تقارير الأعمال المتكاملة في الإفصاح عن استدامة الشركات السعودية. *مجلة المحاسبة والمراجعة لاتحاد الجامعات العربية*، ع (٢)، ٤٨٩-٥٠١.

عثمان، بن بوبكر؛ بالحاج، عبد الفتاح؛ العبادي (٢٠٢١). *الضريبة المؤجلة وآثارها على القوائم المالية* رسالة دكتوراه، جامعة أحمد دراية-أدرار.

العزيمي، سارة؛ بركات، ملاك. (٢٠٢٤). أثر تطبيق معايير التقارير المالية الدولية في الشركات السعودية STC: دراسة تطبيقية على شركة الاتصالات السعودية. *المجلة الدولية للإدارة والتكنولوجيا*، ١٩ (١).

لعبور، فاطمة؛ كاسو، سعيدة؛ بن العريفة، محمد. (٢٠٢١). *اثر تطبيق الضرائب المؤجلة على جودة القوائم المالية في ظل النظام المالي المحاسبة* رسالة دكتوراه، جامعة أحمد دراية-أدرار.

مركز الأبحاث الاقتصادية السعودي. (٢٠٢٣). استطلاع آراء الشركات حول تأثير الضرائب الجديدة على الاستراتيجيات المالية. الرياض: مركز الأبحاث الاقتصادية السعودي.

موقع تداول www.saudiexchange.sa

موقع هيئة السوق المالية (CMA) www.cma.org.sa

هيئة الزكاة والضريبة والجمارك. (٢٠٢٣). "الدليل الإرشادي للمعالجة المحاسبية للضرائب".

<https://www.babelsoftco.com/withholding-and-addition-tax>

هيئة الزكاة والضريبة والجمارك. (٢٠٢٣). "الدليل التفصيلي لنطاق تطبيق ضريبة التصرفات العقارية".

الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين. (٢٠٢٣). "الإطار المفاهيمي للتقارير المالية".

هيئة السوق المالية السعودية. (٢٠٢٣). "قواعد وإرشادات إعداد التقارير المالية للشركات المدرجة".

هيئة السوق المالية السعودية. (٢٠٢٣). تقرير حول تحديات الإبلاغ المالي في ظل التشريعات الضريبية الجديدة. الرياض: هيئة السوق المالية.

هيئة السوق المالية. (٢٠٢٣). *لائحة حوكمة الشركات المحدثة*.

<https://cma.org.sa/RulesRegulations/Regulations/Documents/CorpGovReg>

[g.pdf](#)

الهيئة العامة للزكاة والدخل (٢٠٢٠). دليل ضريبة التصرفات العقارية. الرياض: الهيئة العامة للزكاة والدخل.

المراجع الأجنبية

- Adil, M., & Syafaruddin, S. (2024). Property Taxes and Their Implications on the Real Estate Market: A Literature Review. *Advances in Taxation Research*, 2(2), 65-77.
- Kopczuk, W., & Munroe, D. (2015). Mansion tax: The effect of transfer taxes on the residential real estate market. *American economic Journal: economic policy*, 7(2), 214-257.
- Kopczuk, W., & Munroe, D. (2015). Mansion tax: The effect of transfer taxes on the residential real estate market. *American economic Journal: economic policy*, 7(2), 214-257.
- Parrillo, N. R. (2020). A Critical Assessment of the Originalist Case Against Administrative Regulatory Power: New Evidence from the Federal Tax on Private Real Estate in the 1790s. *Yale LJ*, 130, 1288.
- Petkova, K., & Weichenrieder, A. J. (2017). Price and quantity effects of the German real estate transfer tax.
- Snezana, M and Savka, V., (2013). Financial Reporting and Tax Implications of Real Estate Lease. Original Scientific article. <https://shorturl.at/aiiHw>
- Weygandt, J. J., Kimmel, P. D., & Kieso, D. E. (2018). *Financial accounting with international financial reporting standards*. John Wiley & Sons.
- Xu, C., & Kong, Y. (2024). Random forest model in tax risk identification of real estate enterprise income tax. *Plos one*, 19(3), e0300928.

Abstract

This study analyzes the impact of the implementation of the Real Estate Transaction Tax (RETT) on the financial reporting of Saudi joint-stock companies. The research is based on an analysis of the financial data of eight real estate firms listed on the Saudi Stock Exchange during the period 2021–2022, with a focus on changes in key financial indicators. The financial analysis revealed a decline in operating cash flow, ranging from 13.2% to 24.9%. Additionally, the findings indicated a decrease in profit margins, with operating profit margins declining by 3.7 to 5.2 percentage points. All the companies under study experienced a drop in sales growth rates, with negative growth ranging from -8.9% to -15.7%. The application of the tax led to substantial changes in companies' accounting policies, including the development of new mechanisms for recording real estate transactions and revisions to asset valuation methods. Furthermore, it required updates to accounting and disclosure procedures to align with the new tax regulations.

Keywords: Real Estate Transaction Tax, financial reporting, Saudi joint-stock companies, profit margins, cash flows, accounting policies, real estate asset valuation.