

# أثر تطبيق المعايير العالمية لأداء الاستثمار على تعظيم الحصيلة الضريبية للاستثمار العقاري في مصر (دراسة ميدانية على مركز كبار الممولين)

١. د سماسم كامل موسى\*

١. د ماجد محمد يسرى الخربوطلى\*\*

أ/ عبير احمد عبده منصور\*\*\*

---

(\*) د سماسم كامل موسى استاذ المحاسبة والمراجعة - كلية التجارة - جامعة عين شمس

Email : samasm\_m@hotmail.com

(\*\*) د ماجد محمد يسرى الخربوطلى استاذ مساعد الاقتصاد والمالية - أكاديمية مصر للتجارة والحاسبات - جامعة المنصورة

Email: dr.magebelkharbotly@gmail.com

(\*\*\*) عبير احمد عبده منصور باحثة دكتوراه - كلية الدراسات العليا والبحوث البيئية - قسم العلوم الاقتصادية والقانونية والإدارية - جامعة عين شمس

Email: abeer.ahmed30397@gmail.com

## المستخلص

هدفت الدراسة إلى التعرف على المعايير الدولية لأداء الاستثمار وأثرها على تعظيم الحصيلة الضريبية وتحديد نوع العلاقة الارتباطية بين تطبيق المعايير العالمية لأداء الاستثمار وزيادة الحصيلة الضريبية لنشاط الاستثمار العقاري من وجهة نظر العاملين بمركز كبار الممولين تم الاعتماد في هذه الدراسة على الأسلوب الوصفي والتحليلي لتعرف العلاقة الارتباطية بين متغيري الدراسة.

وقد قامت الباحثة بإعداد استمارة استبيان تشمل متغيرات الدراسة وطبقت استمارة الاستبيان أداة لجمع البيانات على مجموعة بحثية بلغ عددها (٢٤٨) فرد من العاملين بمركز كبار الممولين. خلصت نتائج الدراسة إلى وجود علاقة ارتباطية طردية بين تطبيق المعايير الدولية لأداء الاستثمار وتعظيم الحصيلة الضريبية وأوصت الدراسة بأهمية تطبيق المعايير الدولية لأداء الاستثمار حيث أن لذلك آثار إيجابية على زيادة الحصيلة الضريبية. **الكلمات المفتاحية:** تطبيق المعايير الدولية لأداء الاستثمار، تعظيم الحصيلة الضريبية.

## ABSTRACT

The study aimed to identify global standards for investment performance and its impact on maximizing tax revenue of real estate investment, and to determine the type of correlation between the applying of global standards and maximizing tax revenue of real estate investment from the viewpoint of the employees of the Egyptian Tax Authority. This study is based on the descriptive and analytical approach to identify the correlation between the two variables of the study, as the researcher designed a questionnaire that includes the two variables of the study, and the questionnaire was applied as a tool for collecting data on the research group that consists of (248) items of employees of the Egyptian Tax Authority. and the results of the study confirmed that there is a positive correlation between of applying global investment performance standars and maximizing tax revenue of real estate investment

.The study recommended the importance of the applying global investment standars, for having positive effects on maximizing tax revenue of real estate investment.

**Keywords:** - : Impact of applying global standards-maximizing tax revenue

**مقدمة:**

لقد تعرض المجتمع المصري خلال السنوات الماضية للعديد من الأحداث الاقتصادية المتقلبة والتي أحدثت تأثيراً سلبياً على اقتصاد الدولة الأمر الذي ألقى بالمزيد من العبء على كاهل المجتمع المصري خاصة.

ونتيجة اشتداد الأزمة الاقتصادية ونفسي ظاهرة الركود والبطالة كان لابد من السعي نحو حل تلك المشاكل التي تمر بها البلاد وكذلك العمل على الاستفادة القصوى من الموارد الاقتصادية المتوافرة في المجتمع بأكثر درجة ممكنة مما يساعد على خلق فرص العمل وتحقيق العدالة الاجتماعية وذلك من خلال تشجيع حركة الاستثمار وجذب رؤوس الأموال الأجنبية والعربية في مصر والعمل على رفع كفاءته.

ولأن اتخاذ القرارات الاستثمارية يتوقف على مدى جودة تقارير نتائج الأعمال التي تزداد قيمتها بمدى التزام الشركات بإتباع المعايير الدولية لأداء الاستثمار. لذلك فإن المعلومات المتعلقة بأداء الاستثمار تلعب دوراً هاماً في تنشيط السوق ورفع كفاءة الاستثمار من خلال توفير المعلومات المتعلقة بحقيقة ما تعرضه تقارير نتائج الأعمال للشركات من مراكز مالية والأرباح المحققة والمتوقعة مستقبلاً حيث تسهم في اتخاذ القرارات المثلى.

وفى هذا الشأن قام معهد المحللين الماليين المعتمدين بدعم وتمويل لجنة المعايير لأداء الاستثمار من أجل وضع معايير عالمية لحساب وعرض أداء الاستثمار والتي تعرف global investment performance standards (GIPS) وهى تلك المعايير التي تستند إلى مبادئ الإفصاح الكامل عن أداء الاستثمار وتوضيح جميع المعلومات المتعلقة بالأداء للعملاء المحتملين وتجنب تقديم معلومات مضللة، حيث تمنح توحيد مقاييس الأداء الاستثماري حول العالم الشفافية التي يحتاجها المستثمرين لمقارنة الأداء بين استراتيجيات مدراء الاستثمار وتقييم نتائج الاستثمار بصورة عادلة<sup>(١)</sup>.

ومع بداية الألفية وتوغل ظاهرة العولمة في كافة المجالات أصبح من الضروري تفهم طبيعة ومتطلبات المعايير الدولية في كافة المجالات لزيادة القدرة التنافسية ومن تلك المجالات معايير الاستثمار الدولية والتي تتضمن العديد من الضمانات ومنها الشفافية ومصداقية المعلومات ومدى ملائمتها.

وانطلاقاً من التواكب مع القوانين العالمية وسعيًا لتحقيق استراتيجيات النمو الاقتصادي وزيادة الإيرادات الضريبية التي تمثل اهم الروافد المالية لمواجهة الانفاق العام للدولة ، فتسعى الدراسة إلى معرفة مدى مساهمة تطبيق المعايير الدولية لأداء الاستثمار على تعظيم الحصيلة الضريبية وتحسين الثقة بالمنشآت والنظام المالي المتبع لجذب المزيد من الاستثمارات الأجنبية خاصة في القطاع العقاري.

## مشكلة الدراسة:

يواجه النظام الضريبي مجموعة من التحديات والتي تتمثل في تطور المعلومات في مجال المعايير العالمية لاداء الاستثمار وامتثال العديد من الدول الى تطبيق معايير الاستثمار الدولية بهدف الاصلاح الاقتصادي ومواكبة التغيرات العالمية لخلق مناخ محفز للاستثمار فعلى النقيض نجد ان مصر تفقر الى تطبيق مثل هذه المعايير لتقييم اداء الاستثمار للكيانات الاقتصادية العملاقة ويستتبع ذلك بطبيعة الحال ضرورة الاسراع في وتيرة حل المشكلات العالقة مع المستثمرين والوصول الى تسويات لحفظ حق الدولة

وحيث ان قطاع التشييد والبناء يعد من اكثر القطاعات جذبًا للاستثمارات المحلية والاجنبية فالاستثمار العقارى اداة رئيسية فى تحقيق اهداف التنمية العمرانية وتنمية المشروعات الصناعية والعمرانية واستحداث أنشطة جديدة تساهم فى دفع عجلة التنمية وتحقيق الاهداف والاثار المتوقعة من الاستثمار العقارى.

وبما ان اى استثمار له مخاطر والاستثمار العقارى بصفة خاصة يتصف بدرجة مخاطر عالية هذه المخاطر لا بد وان يقابلها عائد او منفعة تتناسب مع درجة المخاطر ونظرا لاهمية الاستثمار العقارى فى مدى تأثيره على البيئة الاقتصادية والاجتماعية والمالية والسيولة ومن ثم كان هناك الحاجة الى متابعة هذا الاستثمار وتقييم ادائه لارتفاع درجة المخاطر به<sup>(٢)</sup>.

ففي حالة ما اذا كان هناك زيادة في حجم الاموال المستثمرة في القطاع العقاري يؤدي ذلك الى زيادة الايرادات المحققة وبالتبعية على الحصيلة الضريبية وكذلك السيولة المتاحة كانت هناك الحاجة الى قياس كفاءة هذا النوع من الاستثمار عن طريق المعايير الدولية لقياس اداء الاستثمار.

### وتتمثل المشكلة البحثية فيما يلي:

- عدم مسايرة قطاع الاستثمار العقاري في مصر لمعايير الاستثمار الدولية لمواكبة مصر لمتغيرات العصر ومدى الحاجة لتطبيق مثل هذه المعايير لتحقيق عملية الرقابة على اداء الاستثمار العقاري
- انخفاض الايرادات الضريبية وقلة الموارد المالية للدولة وزيادة عجز الموازنة العامة للدولة مما يعوق تحقيق اهداف التنمية الشاملة.
- ندرة مصادر التمويل الخارجي لنشاط الاستثمار العقاري في مصر واحجام العديد من المؤسسات الخارجية عن تمويل القطاع العقاري.
- عدم التوافق المحاسبي بشأن المحاسبة عن الاستثمارات العقارية وعدم توافر المعلومات الصحيحة لمحاسبة سليمة وواقعية لتوفير الوقت والجهد وسرعة تحصيل مستحقات الدولة عن تلك الأنشطة.
- كثرة المخاطر التي يتعرض لها سوق العقارات من التقلبات في قيم العقارات وصعوبة تقييم الاداء الاستثماري في هذا القطاع

### الدراسات السابقة:

استعرض الباحث مجموعة من البحوث والدراسات السابقة التي تناولت ما يلي:

توصلت دراسة: ريهام محمد حافظ (٢٠١٩)، إلى أن القطاع العقاري شهد العديد من التغيرات في السياسات والتوجهات والقوانين من قبل الجهات الحكومية المختلفة للسيطرة عليه منذ عام ٢٠١١ حتى الآن بهدف إعادة هيكلة القطاع وتعظيم دوره كسند أساسي في الاقتصاد وجاء ذلك عن طريق استخدام مبادئ التقييم العقاري متمثلة بشكل أساسي في تطبيق القيمة السوقية الحالية في جميع التعاملات على أصول الدولة لإعادة استغلالها وذلك ضمنا للشفافية والمصداقية في قطاع العقارات وتوصى هذه الدراسة بضرورة هيكلة القطاع العقاري في إطار خطة ممنهجة تأخذ في الاعتبار الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية للبلاد وآليات السوق ومتطلباته.

وأثبتت نتائج دراسة حاتم أحمد جعفر (٢٠١٨)، أن للقطاع العقاري آثار إيجابية على المستوى القومي من خلال مساهمته الكبيرة لاستثمار القطاع الخاص والعام، حيث يحقق قطاع العقارات زيادات متتالية في استيعاب عدد كبير من المشتغلين وأيضا ارتفاع المساهمة النسبية

لقطاع العقار في توليد الناتج المحلى ويستلزم تطبيق منظومة التمويل العقاري ضرورة توافر مجموعة من الضوابط التنفيذية سواء على المستوى السوق الأولى أو الثانوي وضرورة التنسيق والإشراف والمتابعة على قطاع العقارات سواء على مستوى الحكومة أو المحليات حتى تتحقق فعالية وكفاءة هذا القطاع الهام وأوصت الدراسة بضرورة التنسيق بين الجهات الحكومية التي تقوم بالإشراف والمتابعة والرقابة على قطاع العقار حتى تتحقق فعالية هذا القطاع الهام.

**واستهدفت دراسة (Muhammad Umar2017)**، بيان أثر تدفق رأس المال على تعزيز الطلب المتزايد على العقارات عبر مؤسسات أقوى في سوق العقارات العالمية وتوصلت الدراسة إلى أن الاستثمار العقاري يلعب دورًا هامًا في شحذ اقتصاد المنطقة وكشفت أيضًا النتائج أن فرصة الاستثمار في المجال العقاري كبيرة وأنه لديه القدرة على التغلب على الصعوبات الاقتصادية التي تواجهها البلاد. كما يساعد الاستثمار العقاري على خلق فرص العمل ويعبر عن مدى نجاح الاقتصاد ويساعد في دعم المعيشة الكريمة والتنمية الحضرية في نيجيريا وتوصى هذه الدراسة أنه ينبغي تصنيع مواد البناء محليًا حتى يقلل من التكلفة.

**كما اتجهت دراسة صبيحة قاسم هاشم (٢٠١٦)**، إلى تقديم إطار مفاهيمي عن طبيعة العقارات وأنواعها وخصائصها والجهات المتعاملة فيها وتوصلت الدراسة إلى أن عملية اتخاذ القرارات الاستثمارية السليمة في مجال القطاع العقاري تتطلب التقييم الجيد للعقارات خاصة في ظل وجود أسواق تتسم بالديناميكية ووجود متغيرات كثيرة في عملية التقييم وخاصة مع وجود حالات عدم التأكد والمخاطر المصاحبة لهذا النوع من الاستثمارات.

وأنه على الرغم من تطور القوانين التي تنظم القطاع العقاري والاستثمار به إلا أنها لم تكن كافية للحيلولة دون وقوع كارثة مالية أضحت بالاقتصاد الأمريكي كما أن الاحتياج للعقار أمرًا مستمرًا ونمو القطاعات الاقتصادية للدولة لذا يحتاج الاستثمار في القطاع العقاري في الدولة الإعداد والتحليل والدراسة الجيدة بطريقة علمية تساعد في الوصول لأفضل سبل الاستثمار وانتقاء أفضل استراتيجيات الاستثمار العقاري.

**خلصت دراسة راوية سليمان عبدالرحمن على (٢٠١٦)**، أن الاستثمار العقاري من ضمن الاستثمارات في السودان، حيث أنه يمثل محفظة للاستثمار المضمون العائد وأثبتت الدراسة أهمية الاستثمار العقاري خاصة في الدول النامية لأنه يعتبر من أكثر المشكلات التي تواجه هذه الدول نتيجة الاحتياج المتنامي والأعداد المتزايدة للسكان وأوصت بضرورة معالجة الخلل في السوق

العقاري وتطوير سياسات الإصلاح المؤسسي لسوق التمويل العقاري المحافظ والصناديق العقارية بغرض تمويل المشاريع الإسكانية الكبيرة.

والعمل على جذب المنح من مؤسسات التمويل الخارجي واستحداث أساليب تمويل جديدة لزيادة رأس المال المستثمر في هذا النوع من الاستثمار.

**بينما تناولت دراسة سرمد كوكب على واخرين (٢٠١٦)** موضوع الاستثمار العقاري بشقيه السكنى والتجارى فى العراق فى محافظة نينوى وتحديد مدى حاجة العراق للمزيد من الاستثمارات العقارية والتجارية على مختلف المستويات بالاضافة الى تحديد مقومات الاستثمار العقارى وتوصل الباحث الى عدم كفاية المبالغ المخصصة للقروض العقارية وعدم مقدرة الاستثمار العقارى لمواجهة مشكلة الاسكان ومحدودية عدد المستثمرين والشركات فى القطاع السكنى مما اثر على الاداء الاقتصادى لقطاع السكن وتوصى الدراسة باهمية قياس حجم الاستثمار العقارى المطلوب وتحديد اساليب وطرق التمويل العقارى والتعرف على قوانين واجراءات الرهن العقارى والمؤسسات العقارية ومحددات الطلب فى السوق العقارى والبحث عن احتياجات السوق العقارى وعمل دراسة سكانية وافية لتحديد نوعية الاسكان المطلوب وفرص العمل المتاحة بالمشروع والامكانيات المتاحة لانشاء العقارات المرغوب فيها وزيادة المصارف العقارية المساهمة فى تمويل مشاريع الاسكان من اجل توفير بيئة متكاملة صالحة لانتاج العقارات

وتوصلت دراسة: محمد محمود عبدالله (٢٠١٥)، أن سياسات الإصلاح الاقتصادي ساعدت القطاع العقاري على جذب الاستثمارات العامة والخاصة وأن الاستثمار العقاري يساهم في زيادة فرص العمل نظراً لارتباطه بالعديد من الصناعات كما يساعد الاستثمار العقاري على تحقيق بعض أهداف التنمية العمرانية وإعادة توزيع السكان وتوصى الدراسة بجذب وتحفيز المصادر الخارجية للتمويل من أجل تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية وتنفيذ المشروعات العقارية الكبرى.

**بينما هدفت (Janis vanagas and ilona butane 2013)** الى التركيز على الجوانب الاقتصادية والاجتماعية والبيئية التي تساعد على استعادة الثقة لدى المستثمرين ومعالجة المخاطر التي يتعرض لها المستثمرين بالاضافة الى التعرف على اتجاهات التنمية المستدامة فى صناعة العقارات وتحليل المخاطر المالية والبيئية التي تؤثر على استدامة صناعة العقارات، وكذلك تهدف الى اقتراح حلول صديقة للبيئة لتحقيق نمو اقتصادى قوى داخل تلك الصناعة وتوصلت الدراسة ان

تطوير صناعة العقارات يتطلب الاخذ فى الاعتبار التشريعات التنظيمية ذات الصلة ومتطلبات العميل واقتصاديات الاستثمار العقارى والتقييم والتحليل المالى للاستثمار العقارى وان اتباع النهج المتكامل للجوانب الاقتصادية والسياسية والبيئية والعوامل التكنولوجية سوف يودى الى تحسين بيئة الاستثمار المستدام فى العقارات ويتم زيادة كفاءة استخدام الموارد بشكل اكثر فعالية فى المجال الاقتصادى لتخفيف الاثار المدمرة للنشاط الاقتصادى على البيئة من خلال التكنولوجيا الحديثة وتطوير صناعة البناء

- تناولت دراسة مهند إبراهيم على وآخرين (٢٠١٣) كيفية تهيئة المناخ الاستثمارى لتسهيل عمليات الاستثمار الاجنبى وبصفة خاصة فى المجال العقارى وتوضيح الحوافز والضمانات التى تقدمها الدولة للمستثمرين الاجانب فى مجال الاستثمار العقارى وكذلك المعوقات التى تؤثر على الاستثمارات العقارية وبيان كيفية وضع الحلول لها وتوصلت الدراسة ان الفرص الاستثمارية ذات العائد المرتفع لا تتحقق الا فى المجال العقارى لما له من دور ايجابى فى عملية التنمية الاقتصادية وتوفير فرص عمل جديدة كما ان الاستثمار العقارى يتاثر بسياسة الدولة المستقبلية وايضا الحوافز والمزايا والقوانين المتعلقة بتلك الاستثمارات وتعد الاستثمارات الاجنبية احد الاساليب الناجحة فى معالجة المدن العشوائية التى تفنقر الى التخطيط العمرانى والتنظيم

واوضحت دراسة ايمن عفشيات وآخرين (٢٠١٢) العوامل الجاذبة للاستثمار العقارى سواء كانت استثمارات محلية او اجنبية فى منطقة العقبة وتحديد اهميتها والتعرف على مدى رضا المستثمرين عن هذه العوامل وخلصت الدراسة الى وجود اهتمام لدى المستثمرين بنسبة كبيرة بالعوامل المحفزة للاستثمار العقارى تصل الى ٧٧% ووجود مستويات مختلفة فى مدى رضا المستثمرين عن مقومات البيئة الاستثمارية فى منطقة العقبة وان الاستقرار الاقتصادى والسياسى يساعد على جذب العديد من الاستثمارات المحلية والاجنبية

وتتميز هذه الدراسة الحالية عن غيرها من الدراسات السابقة بما يلى:

١-الوصول إلى نظام موحد عالميًا لقياس أداء الاستثمار يتوافق مع متطلبات الاندماج مع البيئة الاقتصادية الدولية.



- ٢- مواكبة التغييرات البيئية العالمية التي تحيط بالمؤسسات الاستثمارية من خلال تطبيق المعايير الدولية لأداء الاستثمار مما يؤدي إلى تحقيق الأهداف المرجوة من الاستثمار وزيادة كفاءته.
- ٣- دراسة أساليب مستحدثة لتنمية الاستثمارات الأجنبية والمحلية من خلال تطبيق المعايير الدولية لأداء الاستثمار لتوفير مناخ أفضل للمستثمرين وتشجيعهم على الاستثمار مباشرة في الاقتصاد المصري.
- ٤- توفير بيئة اقتصادية مناسبة للمستثمرين تساعد مصر على التوجه نحو الاستثمار الدولي ومن ثم توفير الاستثمارات اللازمة في المجال العقاري.
- ٥- مواكبة التطورات المعلوماتية لجذب المزيد من الاستثمارات المحلية والخارجية في القطاع العقاري.
- أوجه الاختلاف بين الدراسة الحالية والدراسة السابقة:**

- ١- أهمية تطبيق معايير أداء الاستثمار العالمية وتوفير البيانات اللازمة في مجال الاستثمار العقاري مما يساعد على زيادة الحصيلة الضريبية عن ذلك النشاط
- ٢- أهمية توفير اتجاهات إيجابية نحو هذا النوع من الاستثمار لتطوير الصناعة في المجال العقاري وتحسين كفاءته لتحقيق التنافسية العالمية لأنه يمثل أكبر القطاعات في العالم والمحرك الفعلي للاقتصاد المحلي والدولي في الكثير من الدول
- ٣- تركز هذه الدراسة على الآليات المطلوبة للنهوض بهذا المجال العقاري في ظل التداخيات الاقتصادية والمالية المتعلقة بتنمية الاستثمارات العقارية والتغلب على أوجه الاختلافات التي يعاني منها القطاع
- ٤- التعرف على المنهجية المتبعة للمعايير العالمية لقياس أداء الاستثمار ودورها في تحديد العلاقة بين العائد والمخاطرة لتلافي الوقوع بالخطاء في مجال الاستثمار لجذب العديد من المستثمرين وخاصة في مجال الأنشطة العقارية

### أسئلة الدراسة:

- ١- ماهية معايير الاستثمار الدولية لقياس أداء الاستثمار؟
- ٢- أسباب الاحتياج إلى المعايير الدولية لتحقيق التنافسية والوصول إلى الأسواق العالمية؟

٣- إلى أي مدى توجد علاقة بين تطبيق المعايير الدولية لأداء الاستثمار و تعظيم الحصيلة الضريبية للاستثمار العقاري في مصر؟

٤- ماهو الاطار الميدانى الذي يمكن من خلاله تعظيم الحصيلة الضريبية للقطاع العقارى فى مصر ؟

ومن خلال تحديد المشكلة البحثية وتناول ابعادها المختلفة يمكن عرض اهداف الدراسة على النحو التالى

### أهداف الدراسة:

تهدف الدراسة إلى تحقيق عدة أهداف تتمثل فيما يلي:

- ١- التعرف على المعايير الدولية لأداء الاستثمار.
- ٢- مواكبة التغيرات البيئية العالمية من خلال تطبيق المعايير الدولية الذي يؤدي إلى زيادة الحصيلة الضريبية وتحقيق الثقة والأمان بالقطاع العقاري.
- ٣- تحديد نوع العلاقة الارتباطية بين المعايير العالمية لأداء الاستثمار وبين تعظيم الحصيلة الضريبية.
- ٤- الوصول إلى إطار يمكن من خلاله زيادة الحصيلة الضريبية من خلال تطبيق المعايير الدولية لأداء الاستثمار وذلك من خلال دراسة ميدانية.

### فروض الدراسة:

في ضوء طبيعة مشكلة البحث وأهدافه يمكن صياغة فرض الدراسة على النحو التالي:  
توجد علاقة جوهرية ذات دلالة إحصائية بين تطبيق المعايير العالمية لأداء الاستثمار و تعظيم الحصيلة الضريبية .

### متغيرات الدراسة:

- المتغير المستقل: المعايير العالمية لأداء الاستثمار.  
المتغير التابع: تعظيم الحصيلة الضريبية.

## أهمية الدراسة:

تكمن أهمية الدراسة في عدة اعتبارات أهمها:

١- لم يحظ موضوع المعايير الدولية لأداء الاستثمار وموضوع تعظيم الحصيلة الضريبية بالاهتمام البحثي الكافي في البيئة العربية وبخاصة في البيئة المصرية وتكاد تكون هذه الدراسة من أوليات الدراسة التي اهتمت بالربط بين هذين المتغيرين بالتطبيق على البيئة المصرية عامة وفي مجال التطبيق على الاستثمار العقاري خاصة.

٢- أهمية مواكبة التغيرات البيئية العالمية لخدمة الاقتصاد المصري من خلال تطبيق المعايير الدولية لأداء الاستثمار الذي يؤدي إلى زيادة الحصيلة الضريبية وتحقيق الأهداف المرجوة من الاستثمار.

٣- أن المعايير الدولية لم تطبق في البيئة المصرية بالشكل المطلوب فإتباع هذه المعايير خطوة هامة في استقطاب الأموال العربية والأجنبية للاستثمار في الاقتصاد المصري.

٤- هذه الدراسة محاولة للإسهام في سد حاجات المكتبة العربية من الدراسات والأبحاث حول مفهوم المعايير الدولية لأداء الاستثمار ومفهوم زيادة الإيرادات الضريبية خاصة في القطاع العقاري التي تسهم في تحقيق التنافسية العالمية للشركات العقارية مما يشجع الاستثمارات المحلية والخارجية للدخول في هذا المجال.

## الأهمية العملية:

تكمن أهمية الدراسة كونها تتناول موضوعات مهمة لها تأثير كبير على الشركات الاستثمارية وهي تبنى المعايير الدولية لقياس أداء الاستثمار وأثرها على زيادة الحصيلة الضريبية وإمكانية الاستفادة في مصر من تطبيق المعايير الدولية بصورة تساعد في تطوير وتحسين أداء الشركات العقارية من أجل وصول الشركة إلى تحقيق أهدافها كما تتبع أهمية هذه الدراسة من الدور المتنامي في السنوات الأخيرة لموضوع إتباع المعايير الدولية كضرورة مهمة لمواجهة التحديات في القطاع العقاري وتقدم الدراسة دليل ميداني للعلاقة بين المتغيرين X and Y.

## حدود الدراسة:

تشمل الدراسة الحدود التالية:

- الحدود الموضوعية:** يقتصر موضوع الدراسة على التعرف على أثر تطبيق المعايير الدولية على تعظيم الحصيلة الضريبية ، وتحديد طبيعة واتجاه العلاقة بين هذين المتغيرين .
- الحدود المكانية:** مركز كبار الممولين- مأمورية قصر النيل - مأمورية المعادى.
- الحدود البشرية:** العاملين بمصلحة الضرائب العامة على الدخل من مديريين ووكلاء وزارة ورؤساء مأموريات ومراجعين ومأمير .
- الحدود الزمنية:** تتمثل الحدود الزمنية للدراسة في عام ٢٠٢١ والذي يتم فيه توجيه استمارة الاستقصاء:

## مصطلحات الدراسة:

تعرف المعايير الدولية لأداء الاستثمار بأنها مجموعة من المبادئ الموحدة عالميا للإفصاح التام والتمثيل العادل لنتائج الأعمال والإبلاغ عن مدى قدرة شركات الاستثمار على تحقيق أرباح المستثمرين والتي تهدف إلى تأسيس أفضل الطرق لحساب وعرض أداء الاستثمار ودعم الثقة في صحة الأداء المقدم وتحقيق المنافسة العالمية بين شركات الاستثمار .

كما يقصد بالحصيلة الضريبية هي الإيرادات الضريبية التى تصب فى الموازنة العامة للدولة لمواجهة نفقات الدولة.

ويتم تناول متغيرات الدراسة بشيء من التفصيل على النحو التالى

## المعايير الدولية لأداء الاستثمار وفوائدها :

واجه مجتمع الاستثمار صعوبة كبيرة في الماضي في الحصول على مقارنات ذات معنى وبيانات دقيقة عن أداء الاستثمار والمقارنة بين الشركات ومن ثم كان هناك الحاجة إلى مجموعة من المبادئ الأخلاقية الموحدة ونهج للحساب والإبلاغ الذي يمكن الشركات من حساب وتقديم نتائج استثماراته و تهدف المعايير الدولية لقياس أداء الاستثمار إلى تطوير مجموعة من المعايير الموحدة عالميا تكون عالية الجودة ومفهومة وقابلة للتطبيق لمساعدة المستخدمين فى الأسواق العالمية ولتقليل العديد من الاختلافات والتباين بين دول العالم بالنسبة للمعلومات المالية والذي

يرجع الى اختلاف الانظمة الاقتصادية والمالية المستخدمة عالميا مما ادى الى عدم قدرة مستخدمى البيانات المالية سواء مستخدمين او غيرهم على اتخاذ القرارات التى تستند الى معايير موحدة ومن اجل تلبية احتياجات عصر العولمة اولت الهيئات المعنية اهتمامها المتزايد فى وضع قواعد مبادئ موحدة ومن ثم اعتماد اطار عام لتقييم نوعية وكفاءة الاستثمار ولتحقيق مزيد من الافصاح والشفافية بما يساعد جميع المهتمين على فهم ودراسة نتائج اعمال الشركات واتخاذ القرارات الاقتصادية والمالية المرتبطة بها على اساس سليم.

فقد أصبحت الاستثمارات العالمية تتم بشكل متزايد، الأمر الذي استتبعه ظهور الكيانات المالية العملاقة ومن ثم الحاجة إلى إدارة تلك الاستثمارات الضخمة وتوحيد وعرض الأداء الاستثماري من خلال الالتزام بتطبيق معايير الأداء التي تحظى قبولاً عالمياً وتمكن شركات الاستثمار من قياس أدائها وتقييم استثماراتها

### وتلبي المعايير الدولية لأداء الاستثمار الاحتياجات الآتية<sup>(٣)</sup>:-

- ١- تسمح المعايير العالمية للعملاء الحاليين والمحتملين والمستشارين أفضل فرصة لتقييم النتائج السابقة وعرضها بشكل عام.
- ٢- توفر معايير أداء الاستثمار إطار عمل موحد وتحديد الضوابط الداخلية اللازمة لضمان الأداء الجيد للاستثمارات، وتجنب تقديم معلومات مضللة عن الأداء مما يؤدي إلى ثقة الدولة في نزاهة المعلومات عن أداء الشركة.
- ٣- جعل الأرقام قابلة للمقارنة مباشرة حتى يكون لدى العملاء المحتملون مستوى أكبر من الثقة في سلامة عروض الأداء، بحيث يمكن للمستثمرين بسهولة مقارنة الأداء الاستثماري بين الشركات.
- ٤- إن الالتزام بتلك المعايير يزيد من إمكانية مقارنة الأداء بين استراتيجيات مدرء الاستثمار وبالتالي زيادة ثقة المستثمرين في أداء مديري الاستثمار وذلك بالتأكيد على

اكتمال معلومات أداء الشركة وأنها مقدمة بصورة عادلة لما توفره هذه المعايير من الانضباط في الحساب والثقة في الأداء.

٥- تعمل المعايير كجواز عالمي تلتزم به الشركات القائمة في الدول المختلفة قد تكون معايير الأداء فيها أدنى من المعايير العالمية لقياس أداء الاستثمار أو معدومة مما يتيح لها التنافس على الأعمال بشكل متساوي مع الشركات القائمة في دول ذات معايير أكثر تطوراً كونها متوافقة مع ال جي اي بي اس حيث يمكن أن تعطي المستثمرون الثقة بأن الشركة تسعى جاهدة إلى مواكبة التطورات العالمية وتطبيق المعايير المطلوبة على الصعيد الدولي.

٦- إن التوافق مع معايير ال جي اي بي اس يجنب الشركات التي تسعى إلى المنافسة في أسواق عالمية الإضرار إلى إجراء تغييرات كبيرة في طريقة حساب نتائج الأعمال عند العمل في الأسواق الخارجية.

ونظراً للاتجاه المتزايد لتحقيق التكامل في قطاع إدارة الاستثمار، فقد انتهجت العديد من شركات الاستثمار حول العالم المعايير الدولية بقياس أداء الاستثمار، مما يشير إلى حرص هذه الشركات على استخدام حسابات عالية الدقة لقياس الأداء الاستثماري والإفصاح عنه في تقاريرهم، وإثبات التزام تقارير الأداء الاستثماري الصادرة عنهم بأفضل الممارسات الأخلاقية المقبولة عالمياً، بما يدعم إعداد التقارير ورفع مستوى شفافيتها.

وحيث ان الحصيلة الضريبية تعد اهم الموارد المالية التي تعتمد عليها الموازنة العامة للدولة فى دفع عجلة التنمية الاقتصادية والاجتماعية لذلك من الاهمية تخفيض فرص التهرب الضريبى وتعظيم الحصيلة الضريبية ، ومن هذا المنطلق كان التوجه الى تبنى الية جديدة تعمل على تحقيق التنمية المستدامة للحصيلة الضريبية من خلال تطبيق مجموعة من المعايير العالمية التى تساعد الممولين على الإفصاح عن ايراداتهم بشفافية كاملة حيث ان زيادة فعالية المحاسبة الضريبية يؤدى الى الحد من التهرب الضريبى وذلك من خلال التحديد الموضوعى للوعاء الضريبى وبما ان المعايير الدولية لاداء الاستثمار تمثل اداة لتحديد وقياس اداء شركات الاعمال بشكل يحقق افضل النتائج فسوف يؤثر ذلك ايجابا على بيئة الاعمال المصرية ويعمل على زيادة الحصيلة الضريبية المستهدفة.

وبالتالى فان التطور المعرفى ومواكبة التغيرات البيئية العالمية التى تحيط بالمنظمة وتطبيق المعايير العالمية لاداء الاستثمار يودى الى الوصول الى قرارات افضل وتحقيق الاهداف المرجوة وزيادة الارباح ، مما يودى الى زيادة الالتزام الضريبي من جانب الممولين

فسعى المنظمة الى تطبيق معايير عالية الجودة وتلقى قبولاً عالمياً يودى الى زيادة كفاءة الاستثمار العقارى ويساعد على تحقيق الجودة المنشودة فى تقرير اداء الاستثمار وذلك لمراعاته القواعد الشكلية والموضوعية والطرق الفعالة لزيادة الارباح وتقليل مخاطر الاستثمار والقضاء على القصور والخلل فى النظم المحاسبية داخل المنظمات ، مما يساعد متخذى القرارات على اختيار الشركات التى تضع مصالح المستثمرين اهم اولويتها

ونظرا لان القطاع العقارى من اكبر القطاعات التى يحتاجها الجميع وتتطلب استثمارات كبيرة الحجم فمن هنا كانت الحاجة الى تطبيق الية جديدة لتحسين كفاءة الاستثمار العقارى نظرا لزيادة الاهتمام بالمجال العقارى فى السنوات الاخيرة من قبل رجال الاعمال والمعنيين بهذا المجال والذى يؤثر بدوره الى توسيع قاعدة الاستثمارات العقارية وتشجيع العديد من الدول العربية والاجنبية للدخول فى هذا المجال ، فقد شهد سوق الاستثمار انتقال رجال الاعمال من أنشطة الاستثمار الصناعى الى سوق الاستثمار العقارى لما يعود عليهم من عائد وريح اسرع واكبر وبالتالي يودى الى وجود المؤسسات الاقتصادية العاملة فى نشاط الاستثمار العقارى وتعظيم الحصيلة الضريبية من تلك الأنشطة

## منهجية الدراسة:

### أولاً: مصادر المعلومات:

تم جمع البيانات والمعلومات عن طريق نوعين من المصادر، وهما:

١- **البيانات الثانوية:** هي البيانات التي تم الحصول عليها لبناء الإطار النظري للدراسة، حيث تم الاعتماد في التعرف على الخلفية النظرية للدراسة على المراجع المتنوعة من الكتب والمقالات ورسائل الماجستير والدكتوراه العربية والأجنبية الأكاديمية، والأبحاث العلمية المحكمة، والدراسات والبحوث ذات العلاقة بمتغيرات الدراسة.

٢- **البيانات الأولية:** هي البيانات التي تم جمعها ميدانياً من خلال قائمة الاستقصاء في الدراسة الميدانية لاختبار مدى صحة أو خطأ الفروض التي تقوم عليها الدراسة، وذلك من خلال عمل

استقصاء ميداني والقيام بدراسة استطلاعية مع بعض العاملين بمصلحة الضرائب المصرية، بشأن الحصول على هذه البيانات.

### منهج الدراسة:

انطلاقاً من طبيعة موضوع الدراسة والمعلومات المراد الحصول عليها للتعرف على أثر تطبيق المعايير الدولية لأداء الاستثمار (كمتغير مستقل) على تعظيم الحصيلة الضريبية (كمتغير تابع)، ومن خلال الأسئلة التي تسعى الدراسة إلى الإجابة عنها، فقد تم الاعتماد في هذه الدراسة على الأسلوب الوصفي والتحليلي

### مجتمع الدراسة وعينتها:

يتكون مجتمع الدراسة من القيادات العليا ورؤساء المأموريات والمديرين وقام الباحث بإتباع أسلوب العينة العشوائية البسيطة في تحديد مفردات الدراسة والتي تتمثل في القيادات العليا، والمديرين وأعضاء هيئة التدريس بالجامعات المصرية المهتمين بالمجال المحاسبي والضريبي والمحاسبين المعنيين بهذا المجال.

وقد اقتصر التحليل على التطبيق على مركز كبار الممولين -مأمورية قصر النيل - مأمورية المعادى نظراً للخبرة العملية في هذا المجال، وقامت الباحثة بجمع (٢٤٨) قائمة استقصاء صالحة للتحليل الإحصائي، وقد استخدمت البرنامج GPower في تقدير حجم العينة وفقاً للمحددات التالية:

- نوع التحليل المستخدم Correlation حيث أن التحليل ينصب أساساً على اختبار العلاقة بين المتغيرات.
- حجم التأثير Effect Size :  $\rho = 0.195$ ، حيث أنه يعتبر حجم التأثير الصغير، بناءً على المؤشرات التالية Effect size conventions:

Effect size 0.10 – 0.29Small.

Effect size 0.30 – 0.49Median.

Effect size 0.50– 100Large.

- ألفا  $\alpha$  (الخطأ من النوع الأول) = 0.05 (احتمال رفض فرض العدم وهو صحيح)، أي بدرجة ثقة ٠.٩٥، حيث أن درجة الثقة  $(1-\alpha)$ .
- قوة الاختبار  $\text{Power}(1-\beta) = 0.95$ ، حيث  $\beta$  تمثل الخطأ من النوع الثاني (احتمال قبول فرض العدم وهو خاطئ)، ويوضح الشكل التالي المؤشرات التي تم استخدامها في البرنامج G-Power وحجم العينة المناسب وفقاً للمحددات السابقة:

وبناءً على المحددات السابقة كما يتضح من الشكل قام البرنامج بتحديد حجم العينة المناسب

وهو ٢٧٦ فرداً تم اختيارهم من مجتمع الدراسة.



**أداة الدراسة:****أداة جمع البيانات (قائمة الاستقصاء):**

التعرف على العلاقة بين تطبيق المعايير الدولية لأداء الاستثمار على تحسين كفاءة الاستثمار العقاري من وجهة نظر العاملين بمركز كبار الموليين، قد قام الباحث ببناء استمارة استقصاء تشمل متغيري الدراسة وتحتوى قائمة الاستقصاء على أسئلة بحثية وقامت الباحثة بإدخال البيانات للحاسب الآلي بعد ترميزها وتحويلها إلى قيم رقمية، واستخدمت البرنامج الإحصائي SPSS24، وقام بالتحليلات التالية:

**التحليل الإحصائي واختبار الفروض:**

يتناول التحليل الإحصائي لبيانات الدراسة الميدانية، اختبار هذه البيانات من حيث الثبات والصدق، كما يتم توصيف متغيرات الدراسة من حيث النزعة المركزية والتشتت، ثم اختبار فروض الدراسة، وانتهاء بنتائج الدراسة، والتوصيات المناسبة في ضوء تلك النتائج.

**مقياس صدق وثبات المحتوى لمتغيرات الدراسة:**

تتضمن مقاييس صدق وثبات المحتوى لمتغيرات الدراسة صدق الاستقصاء عن طريق صدق المقياس (الاتساق الداخلي Internal consistency)، ومقياس الثبات Reliability، وفيما يلي نتائج تلك الاختبارات:

**صدق الاستبيان:**

يقصد بصدق الاستقصاء أن تقيس أسئلة الاستقصاء ما وضعت لقياسه، وقامت الباحثة بالتأكد من صدق الاستبيان عن طريق:

**صدق المقياس (الاتساق الداخلي: Internal Validity)**

يقصد بالاتساق الداخلي مدى اتساق كل عبارة من عبارات الاستقصاء مع السؤال الذي تنتمي إليه تلك العبارة، وقد قامت الباحثة بحساب الاتساق الداخلي للاستقصاء وذلك من خلال حساب معامل الارتباط بين كل عبارة من عبارات الاستقصاء، والمتوسط العام للسؤال الذي تنتمي إليه تلك العبارة، وفيما يلي نتائج الاتساق الداخلي:

اختبار الاتساق الداخلي للمتغير المستقل: اختبار الاتساق الداخلي للمتغير المستقل:

يشتمل المتغير المستقل على الأسئلة المتعلقة بقياس أداء الاستثمار، وتشمل خمسة أسئلة،  
وفيما يلي نتائج الاتساق الداخلي لتلك الأسئلة:  
أ. الاتساق الداخلي للتنافسية:

يوضح الجدول التالي معامل الارتباط بين عبارات التنافسية والمتوسط العام للسؤال:

جدول (١) معامل الارتباط بين عبارات التنافسية والمتوسط العام للسؤال

العبارات	معاملات الارتباط	معاملات الصلاحية
X1_01 يودى تطبيق المعايير الدولية إلى التكيف مع بيانات الأعمال الخارجية الذي ينعكس إيجاباً على الوصول إلى العالمية	**٠.٨٤٧	٠.٩٠٤
X1_02 يساعد التحديث المستمر لقواعد وأسس المعايير الدولية على تحقيق حاجة مختلف المستخدمين على الصعيد الدولي	**٠.٦٧٥	٠.٧٩٦
X1_03 يودى تبنى المعايير الدولية إلى التحول الاقتصادي الدولي	**٠.٦٤٧	٠.٧٧٦
X1_04 يساعد إتباع تلك المعايير على الانتقال إلى أفق المجال الدولي لما تصدره الشركات من بيانات متطورة تقارب مثيلتها في الدول المتقدمة	**٠.٦٩٥	٠.٨١٠
X1_05 تتيح المعايير التنافس على الأعمال بشكل متكافئ مع الشركات في الدول الأخرى التي تطبق معايير أكثر تطوراً	**٠.٦٠٩	٠.٧٤٨
X1_06 يساعد استخدام المعايير الدولية على التفاعل الإيجابي مع البيئة الدولية في المجالات الاقتصادية والوصول إلى المنافسة العالمية	**٠.٧٤٩	٠.٨٤٥
X1_07 تساهم المعايير الدولية في خلق ممارسات مهنية أكثر قدرة على التكيف مع الواقع ومتطلباته	**٠.٧٧٥	٠.٨٦١

(\*\*\*) ارتباط معنوي عند مستوى معنوية (٠.٠١)

يوضح الجدول أن كل معاملات الارتباط المبيّنة موجبة، وذات دلالة معنوية عند مستوى معنوية ٠.٠٠١، وأنها تراوحت بين ٠.٦٠٩، ٠.٨٤٧ وبذلك يعتبر هذا المحور صادقاً لما وضع لقياسه.

ب. الاتساق الداخلي لموثوقية المعلومات المقدمة:

يوضح الجدول التالي معامل الارتباط بين عبارات موثوقية المعلومات المقدمة والمتوسط العام للسؤال:

## جدول (٢) معامل الارتباط بين عبارات موثوقية المعلومات المقدمة والمتوسط العام للسؤال

معاملات الارتباط	معاملات الصلاحية	العبارات
٠.٧٤٧**	٠.٨٤٤	X2_01 يؤدي تطبيق هذه المعايير الى تحسن مستوى الدقة وتحقيق الاكتمال في المعلومات المتاحة للمستخدمين
٠.٧٦٧**	٠.٨٥٧	X2_02 توفر المعايير للمستثمرين قراءة موحدة لتقارير أعمال المنشآت مما يضيف المصداقية على المعلومات عن الأداء
٠.٧٩٥**	٠.٨٧٤	X2_03 تساهم هذه المعايير في فهم المعلومات في تقارير نتائج الأعمال المعدة وفق أسم وحدة عالمياً
٠.٦٤٧**	٠.٧٧٦	X2_04 تعمل المعايير الدولية على توفير معلومات مفيدة ونافعة يمكن الاعتماد عليها عند اتخاذ القرارات الاستثمارية
٠.٥٩٩**	٠.٧٤١	X2_05 يساعد تطوير المعايير الدولية على تحسين جودة المعلومات وتوفير المعلومات المناسبة والمستقبلية لمواجهة احتياجات المستخدمين والمحللين

(\* \*) ارتباط معنوي عند مستوى معنوية (٠.٠١)

يوضح الجدول أن كل معاملات الارتباط الميينة موجبة، وذات دلالة معنوية عند مستوى معنوية ٠.٠١، وأنها تراوحت بين ٠.٥٩٩، و٠.٧٩٥ وبذلك يعتبر هذا المحور صادقاً لما وضع لقياسه.

ج. الاتساق الداخلي للمفاضلة بين العائد والمخاطرة:

يوضح الجدول التالي معامل الارتباط بين عبارات المفاضلة بين العائد والمخاطرة والمتوسط العام للسؤال:

## جدول (٣) معامل الارتباط بين عبارات المفاضلة بين العائد والمخاطرة والمتوسط العام للسؤال

معاملات الارتباط	معاملات الصلاحية	العبارات
٠.٦٥٨**	٠.٧٨٤	X3_01 تساعد المعايير الدولية في تحديد مدى قدرة الشركة على تحقيق الأرباح ومدى كفاءتها في استغلال الموارد المتاحة
٠.٧١٤**	٠.٨٢٣	X3_02 تعمل المعايير على التمثيل العادل والكشف الكامل عن المخاطر التي تتعلق بأموال المستثمرين
٠.٦٣٧**	٠.٧٦٩	X3_03 توفر للمستثمرين فرص المقارنة بين العائد ومخاطر الاستثمار
٠.٦٥٩**	٠.٧٨٥	X3_04 يتم إدارة الاستثمارات الضخمة من خلال الالتزام بتطبيق معايير الأداء التي تساعد على قياس الأداء وتقييم الاستثمارات وعرضها النتائج بشكل عام
٠.٦٣٣**	٠.٧٦٦	X3_05 يساعد تطبيق هذه المعايير على اتخاذ القرار السليم وصنع قرار استثماري بأقل درجة مخاطرة
٠.٧٥٧**	٠.٨٥٠	X3_06 يؤدي تطبيق المعايير إلى تحديد الطرق والأساليب اللازمة لقياس العوائد والمخاطر والمقارنة بينهما

(\* \*) ارتباط معنوي عند مستوى معنوية (٠.٠١)

يوضح الجدول أن كل معاملات الارتباط المبينة موجبة، وذات دلالة معنوية عند مستوى معنوية ٠.٠٠١، وأنها تراوحت بين ٠.٦٣٣، ٠.٧٥٧. وبذلك يعتبر هذا المحور صادقاً لما وضع لقياسه.

#### د. الاتساق الداخلي لتقارير الأداء الاستثماري.

يوضح الجدول التالي معامل الارتباط بين عبارات تقارير الأداء الاستثماري والمتوسط العام للسؤال:

#### جدول (٤) معامل الارتباط بين عبارات تقارير الأداء الاستثماري والمتوسط العام للسؤال

العبارات	معاملات الارتباط	معاملات الصلاحية
X4_01 توفر إطار عمل موحد مع تحديد الضوابط الداخلية لضمان عرض الأداء الجيد للاستثمارات	** ٠.٦٢٣	٠.٧٥٩
X4_02 تقلل من مستوى المخاطرة وتحقق مستوى معين من العائد بإتباع أساليب الاستثمار المناسبة	** ٠.٧١٨	٠.٨٢٥
X4_03 تؤثر بشكل ما على تصورات المستثمرين بشأن رؤيتهم المستقبلية	** ٠.٦٣٢	٠.٧٦٥
X4_04 يساعد تطبيق المعايير على إدارة الاستثمارات الضخمة من خلال إتباع التعليمات والتوجيهات الخاصة بقياس وتقييم الأداء	** ٠.٧٥٣	٠.٨٤٨
X4_05 تساهم المعايير الموحدة عالمياً في الإبلاغ عن مدى قدرة الشركات على تحقيق أرباح للمستثمرين	** ٠.٥٧١	٠.٧١٩
X4_06 تساعد المعايير على عرض تقارير أداء الاستثمار لكافة المستفيدين بالسهولة والسرعة المطلوبة	** ٠.٦١٤	٠.٧٥٢
X4_07 تعمل المعايير الدولية على تحسين موثوقية واعتمادية تقارير أداء الاستثمار	** ٠.٧٨٦	٠.٨٦٨
X4_08 تهتم المعايير الدولية بعرض التقارير بطريقة تعطي صورة واضحة وشاملة عن أعمال المنشأة	** ٠.٦٥٦	٠.٧٨٣
X4_09 يساعد تطبيق المعايير على تقييم الاستثمارات وعرض نتائج الأداء بصورة عادلة	** ٠.٧١٢	٠.٨٢٢
X4_10 يترتب على إتباع الشركات للمعايير الدولية إنتاج تقارير تتسم بالدقة والجودة العالية والقابلية للمقارنة	** ٠.٦٨٢	٠.٨٠١
X4_11 تساهم تلك المعايير في تحسين مستوى شفافية تقارير أداء الاستثمار والذي يعتبر من المحددات الهامة للاستثمار الأجنبي	** ٠.٦٨٠	٠.٧٩٩

(\* \*) ارتباط معنوي عند مستوى معنوية (٠.٠٠١)

يوضح الجدول أن كل معاملات الارتباط المبينة موجبة، وذات دلالة معنوية عند مستوى معنوية ٠.٠٠١، وأنها تراوحت بين ٠.٥٧١، ٠.٧٨٦. وبذلك يعتبر هذا المحور صادقاً لما وضع لقياسه.

هـ. الاتساق الداخلي للقابلية للمقارنة واتخاذ القرارات الاستثمارية.

يوضح الجدول التالي معامل الارتباط بين عبارات المقارنة واتخاذ القرارات الاستثمارية والمتوسط العام للسؤال:

جدول (٥) معامل الارتباط بين كل عبارات المقارنة واتخاذ القرارات الاستثمارية والمتوسط العام للسؤال

معاملات الارتباط	معاملات الارتباط	العبارات
٠.٨٤٧	**٠.٧٥٢	X5_01 تقدم المعايير الدولية مجموعة مقبولة من أفضل الممارسات لحساب وعرض نتائج الأعمال والتوصل إلى استنتاجات سليمة
٠.٨٩٢	**٠.٨٢٦	X5_02 تمكن المعايير من إجراء مقارنات بناءة وتقييم نتائج الأعمال لهذه الشركات في مختلف أنحاء العالم
٠.٨٦٩	**٠.٧٨٧	X5_03 تدعم العملاء المحتملين بأرقام قابلة للمقارنة بحيث يمكن للمستثمرين مقارنة الأداء بين استراتيجيات مديري الاستثمار
٠.٨٨٩	**٠.٨٢١	X5_04 تمكن من مقارنة أداء الشركة مع تقارير الأداء لشركات أخرى عن نفس الفترة
٠.٨٥٦	**٠.٧٦٥	X5_05 تسهل على المستثمرين اتخاذ القرارات الاستثمارية بثقة
٠.٨١٦	**٠.٧٠٣	X5_06 تمكن عملاء الشركة من متابعة التطورات والتغيرات في القطاع الاستثماري محليًا وعالميًا

(\*\*\*) ارتباط معنوي عند مستوى معنوية (٠.٠١)

يوضح الجدول أن كل معاملات الارتباط المبينة موجبة، وذات دلالة معنوية عند مستوى معنوية ٠.٠١، وأنها تراوحت بين ٠.٧٠٣، ٠.٨٢٦ وبذلك يعتبر هذا المحور صادقاً لما وضع لقياسه.

اختبار الاتساق الداخلي للمتغير التابع:

يشتمل المتغير التابع على الأسئلة الخاصة بتعظيم الحصيلة الضريبية، وفيما يلي نتائج الاتساق الداخلي لهذا المتغير:

الاتساق الداخلي لتعظيم الحصيلة الضريبية المتعلقة بالاستثمار العقاري.

. يوضح الجدول التالي معامل الارتباط بين عبارات تعظيم الحصيلة الضريبية المتعلقة بالاستثمار العقاري والمتوسط العام للسؤال:

جدول (٦) معامل الارتباط بين كل عبارة من عبارات تعظيم الحصيلة الضريبية المتعلقة بالاستثمار العقاري والمتوسط العام للسؤال

معاملات الارتباط	معاملات الارتباط	العبارات
0.840	*0.741	Y2_01 يساعد تطبيق المعايير الدولية ممولى الاستثمار العقاري على الإفصاح عن إيراداتهم بشفافية كاملة مما يؤدي إلى تعظيم الحصيلة الضريبية
0.861	*0.775	Y2_02 يؤدي تطبيق تلك المعايير إلى الحصول على معلومات دقيقة عن شركات الاستثمار العقاري مما يساعد على إجراء عملية الفحص الضريبي بدقة
0.848	*0.753	Y2_03 يعملتطبيق المعايير الدولية على تحسين جودة تقارير أداء الاستثمار العقاري والثقة والاطمئنان عند القيام بمهام الفحص الضريبي
0.813	*0.699	Y2_04 يساعد استخدام المعايير الدولية على الوصول لقرارات أفضل وزيادة أرباح الاستثمار العقاري مما يؤدي إلى تعظيم الحصيلة الضريبية
0.830	*0.727	Y2_05 يساعد اتباع المعايير الدولية على زيادة فعالية الأساليب الفنية المتعلقة بتحديدالوعاء الضريبي للنشاط العقاري بدقة
0.833	*0.730	Y2_06 يؤديالالتزام بتطبيق المعايير الدولية إلى توسيع قاعدة الاستثمارات العقارية وتشجيعالعديد من الدول العربية والأجنبية
0.844	*0.747	Y2_07 يسمحتطبيق المعايير الدولية بتسهيل مهمة الادارة الضريبية ويقلل الفروق فى طرق قياس أرباح المؤسسات العقارية المنتشرة دوليا
0.850	*0.756	Y2_08 يساعد تطبيق المعايير على متابعة وتقييم أداء الاستثمار العقاري مما يوفر الوقت والجهد تحصيل المستحقات الضريبية

(\*\*\*) ارتباط معنوي عند مستوى معنوية (٠.٠١)

يوضح الجدول أن كل معاملات الارتباط المبينة موجبة، وذات دلالة معنوية عند مستوى معنوية ٠.٠١، وأنها تراوحت بين ٠.٦٩٩، و٠.٧٧٥. وبذلك يعتبر هذا المحور صادقاً لما وضع لقياسه.

**اختبار ثبات الاستقصاء Reliability:**

يقصد بثبات الاستقصاء أن يعطى هذه الاستقصاء نفس النتيجة لو تم إعادة توزيعه أكثر من مرة تحت نفس الظروف والشروط، أو بعبارة أخرى أن ثبات الاستقصاء يعنى الاستقرار فى نتائج الاستقصاء وعدم تغييرها بشكل كبير فيما لو تم إعادة توزيعها على أفراد العينة عدة مرات خلال فترات زمنية معينة، وقد تحققت الباحثة من ثبات استبيان الدراسة معامل ألفا كرونباخ، وبعد الحصول على قيمة ألفا أكبر من أو تساوي ٠.٦٠ مقبول إحصائياً، ويوضح الجدول التالي ثبات أبعاد المقياس باستخدام ألفا كرونباخ.

**جدول (٧) ثبات محاور الاستقصاء باستخدام ألفا كرونباخ**

م	المحاور	عدد العبارات	معامل ألفا كرونباخ	معامل الصدق
١	التنافسية	٧	٠.٨٢٦	٠.٨٩٥
٢	موثوقية المعلومات المقدمة	٥	٠.٧٦٣	٠.٨٦٠
٣	المفاضلة بين العائد والمخاطرة	٦	٠.٧٦٠	٠.٨٥٨
٤	تقارير الأداء الاستثماري	١٢	٠.٨٦٤	٠.٩١٦
٥	القابلية للمقارنة واتخاذ القرارات الاستثمارية	٦	٠.٨٦٠	٠.٩١٤
٦	تحسين كفاءة الاستثمار العقاري	١٤	٠.٩٠١	٠.٩٣٥
٧	تعظيم الحصيلة الضريبية	٨	0.869	0.919

يوضح الجدول قيم ثبات الاستقصاء والمتمثلة قيمة ألفا والتي تراوحت بين ٠.٧٨٤، ٠.٩٢٩، والذي انعكس بدوره على معاملات الصدق حيث تراوحت بين ٠.٨٢٦، ٠.٩٠١ على أبعاد الاستقصاء، وتدل مؤشرات ألفا كرونباخ أعلاه على تمتع أبعاد الاستبيان بمعامل ثبات مقبول، وبقدرتها على تحقيق أغراض الدراسة، مما يمكن تطبيق النتائج على مجتمع الدراسة.

**الإحصاء الوصفي لمتغيرات الدراسة:**

يهدف الإحصاء الوصفي لمتغيرات الدراسة توصيف تلك المتغيرات من حيث النزعة المركزية (الوسط الحسابي، والوسط الحسابي النسبي)، والتشتت (الانحراف المعياري، ومعامل الاختلاف) بهدف تحديد الأهمية النسبية لتلك المتغيرات وترتيبها حسب تلك الأهمية من وجهة نظر عينة البحث، وفيما يلي نتائج توصيف المتغيرات:

**الإحصاء الوصفي للمتغير المستقل:**

يشتمل المتغير المستقل على المعايير الدولية لقياس أداء الاستثمار، وفيما يلي الإحصاء

الوصفي لتلك المعايير:

**الإحصاء الوصفي للتنافسية:**

بقياس رأي عينة البحث بشأن التنافسية، جاءت النتائج كما يلي:

## جدول (٨) الإحصاء الوصفي للتنافسية

ترتيب	درجة الموافقة	معامل الاختلاف %	انحراف معياري	وسط حسابي نسبي	وسط حسابي	العبارات
٣	موافق بشدة	١١.٧	٠.٥٣	٩١.٠	٤.٥٥	X1_01 يؤدي تطبيق المعايير الدولية إلى التكيف مع بيئات الأعمال الخارجية الذي ينعكس إيجابيا على الوصول إلى العالمية
٢	موافق بشدة	١١.٥	٠.٥٣	٩٢.٠	٤.٦٠	X1_02 يساعد التحديث المستمر لقواعد وأسس المعايير الدولية على تحقيق حاجة مختلف المستخدمين على الصعيد الدولي
٥	موافق بشدة	١٥.٤	٠.٧٠	٩٠.٤	٤.٥٢	X1_03 يؤدي تبني المعايير الدولية إلى التحول الاقتصادي الدولي
٦	موافق بشدة	١١.٩	٠.٥٤	٩٠.٠	٤.٥٠	X1_04 يساعد إتباع تلك المعايير على الانتقال إلى أفق المجال الدولي لما تصدره الشركات من بيانات متطورة تقارب مثيلتها في الدول المتقدمة
٧	موافق بشدة	١٣.٢	٠.٥٩	٩٠.٠	٤.٥٠	X1_05 تتيح المعايير التنافس على الأعمال بشكل متكافئ مع الشركات في الدول الأخرى التي تطبق معايير أكثر تطوراً
١	موافق بشدة	١١.٩	٠.٥٥	٩٢.٦	٤.٦٣	X1_06 يساعد استخدام المعايير الدولية على التفاعل الإيجابي مع البيئة الدولية في المجالات الاقتصادية والوصول إلى المنافسة العالمية
٤	موافق بشدة	١١.٧	٠.٥٣	٩١.٠	٤.٥٥	X1_07 تسهم المعايير الدولية في خلق ممارسات مهنية أكثر قدرة على التكيف مع الواقع ومتطلباته
	موافق بشدة	٩.١	٠.٤١	٩١.٠	٤.٥٥	المتوسط العام

بقياس رأي عينة البحث بشأن التنافسية كأحد المعايير الدولية المتعلقة بقياس أداء الاستثمار،

جاءت النتائج كما يلي:

يظهر الجدول أن الاتجاه العام لاستجابات عينة البحث حول التنافسية جاء أوافق بشدة، كما أنه قد وصل إلى حيز القبول والاستحسان من وجهة نظر أفراد العينة والذي يتراوح بين متوسط الاستجابات ٤-٥، حيث بلغ متوسط الاستجابات ٤.٥٥، والمتوسط الحسابي النسبي قد بلغ ٩٢.١%، بانحراف معياري قدره ٠.٤١، مما يدل على أن معامل الاختلاف قد بلغ ٩.١%، أي بنسبة اتفاق ٩٠.٩%.

الإحصاء الوصفي لموثوقية المعلومات المقدمة:

بقياس رأي عينة البحث بشأن موثوقية المعلومات المقدمة، جاءت النتائج كما يلي:



جدول (٩) الإحصاء الوصفي لموثوقية المعلومات المقدمة

العبارة	وسط حسابي	وسط حسابي نسبي	انحراف معياري	معامل الاختلاف %	درجة الموافقة	ترتيب
X2_01 يؤدي تطبيق هذه المعايير الى تحسن مستوى الدقة وتحقيق الاكتمال في المعلومات المتاحة للمستفيدين	٤.٥٦	٩١.٣	٠.٥٦	١٢.٣	موافق بشدة	٣
X2_02 توفر المعايير للمستثمرين قراءة موحدة لتقارير أعمال المنشآت مما يضيف المصداقية على المعلومات عن الأداء	٤.٤٨	٨٩.٧	٠.٥٧	١٢.٦	موافق بشدة	٤
X2_03 تساهم هذه المعايير في فهم المعلومات في تقارير نتائج الأعمال المعدة وفق أسس موحدة عالمياً	٤.٤٨	٨٩.٧	٠.٥٤	١١.٩	موافق بشدة	٥
X2_04 تعمل المعايير الدولية على توفير معلومات مفيدة وناقعة يمكن الاعتماد عليها عند اتخاذ القرارات الاستثمارية	٤.٦٥	٩٢.٩	٠.٥٢	١١.١	موافق بشدة	١
X2_05 يساعد تطوير المعايير الدولية على تحسين جودة المعلومات وتوفير المعلومات المناسبة والمستقبلية لمواجهة احتياجات المستخدمين والمحللين	٤.٥٨	٩١.٦	٠.٥٣	١١.٦	موافق بشدة	٢
المتوسط العام	٤.٥٥	٩١.٠	٠.٤٠	٨.٧	موافق بشدة	

بقياس رأي عينة البحث بشأن موثوقية المعلومات المقدمة كأحد المعايير الدولية المتعلقة بقياس أداء الاستثمار، جاءت النتائج كما يلي:

يظهر الجدول أن الاتجاه العام لاستجابات عينة البحث حول موثوقية المعلومات المقدمة جاء أوافق بشدة، كما أنه قد وصل إلى حيز القبول والاستحسان من وجهة نظر أفراد العينة والذي يتراوح بين متوسط الاستجابات ٤-٥، حيث بلغ متوسط الاستجابات ٤.٥٥، والمتوسط الحسابي النسبي قد بلغ ٩١%، بانحراف معياري قدره ٠.٤٠، مما يدل على أن معامل الاختلاف قد بلغ ٧.٨%، أي بنسبة اتفاق ٩١.٣%.

#### الإحصاء الوصفي للمفاضلة بين العائد والمخاطرة:

بقياس رأي عينة البحث بشأن المفاضلة بين العائد والمخاطرة، جاءت النتائج كما يلي:

## جدول (١٠) الإحصاء الوصفي للمفاضلة بين العائد والمخاطرة

ترتيب	درجة الموافقة	معامل الاختلاف %	انحراف معياري	وسط حسابي نسبي	وسط حسابي	العبارات
٤	موافق بشدة	١٥.٦	٠.٦٩	٨٨.٨	٤.٤٤	X3_01 تساعد المعايير الدولية في تحديد مدى قدرة الشركة على تحقيق الأرباح ومدى كفاءتها في استغلال الموارد المتاحة
٦	موافق بشدة	١١.٨	٠.٥٢	٨٧.٠	٤.٣٥	X3_02 تعمل المعايير على التمثيل العادل والكشف الكامل عن المخاطر التي تتعلق بأموال المستثمرين
٥	موافق بشدة	١٢.٠	٠.٥٣	٨٨.٤	٤.٤٢	X3_03 توفر للمستثمرين فرص المقارنة بين العائد ومخاطر الاستثمار
٣	موافق بشدة	١٣.٩	٠.٦٢	٨٩.٤	٤.٤٧	X3_04 يتم إدارة الاستثمارات الضخمة من خلال الالتزام بتطبيق معايير الأداء التي تساعد على قياس الأداء وتقييم الاستثمارات وعرضها النتائج بشكل عام
١	موافق بشدة	١٣.١	٠.٥٩	٩٠.٤	٤.٥٢	X3_05 يساعد تطبيق هذه المعايير على اتخاذ القرار السليم وصنع قرار استثماري بأقل درجة مخاطرة
٢	موافق بشدة	١٣.٢	٠.٥٩	٨٩.٦	٤.٤٨	X3_06 يؤدي تطبيق المعايير إلى تحديد الطرق والأساليب اللازمة لقياس العوائد والمخاطر والمقارنة بينهما
	موافق بشدة	٩.٣	٠.٤١	٨٨.٩	٤.٤٥	المتوسط العام

بقياس رأي عينة البحث بشأن المفاضلة بين العائد والمخاطرة كأحد المعايير الدولية المتعلقة

بقياس أداء الاستثمار، جاءت النتائج كما يلي:

يظهر الجدول أن الاتجاه العام لاستجابات عينة البحث حول المفاضلة بين العائد والمخاطرة جاء أوافق بشدة، كما أنه قد وصل إلى حيز القبول والاستحسان من وجهة نظر أفراد العينة والذي يتراوح بين متوسط الاستجابات ٤-٥، حيث بلغ متوسط الاستجابات ٤.٤٥، والمتوسط الحسابي النسبي قد بلغ ٨٨.٩%، بانحراف معياري قدره ٠.٤١، مما يدل على أن معامل الاختلاف قد بلغ ٩.٣%، أي بنسبة اتفاق ٩٠.٧%.

الإحصاء الوصفي لتقارير الأداء الاستثماري:

بقياس رأي عينة البحث بشأن تقارير الأداء الاستثماري، جاءت النتائج كما يلي:

## جدول (١١) الإحصاء الوصفي لتقارير الأداء الاستثماري

العبارة	وسط حسابي	وسط حسابي نسبي	انحراف معياري	معامل الاختلاف %	درجة الموافقة	ترتيب
X4_01 يتوفر إطار عمل موحد مع تحديد الضوابط الداخلية لضمان عرض الأداء الجيد للاستثمارات	٤.٥٣	٩٠.٦	٠.٥٦	١٢.٥	موافق بشدة	٧
X4_02 تقلل من مستوى المخاطرة وتحقق مستوى معين من العائد باتباع أساليب الاستثمار المناسبة	٤.٤٥	٨٩.٠	٠.٥٣	١٢.٠	موافق بشدة	١١
X4_03 تؤثر بشكل ما على تصورات المستثمرين بشأن رؤيتهم المستقبلية	٤.٥٠	٩٠.٠	٠.٥٧	١٢.٦	موافق بشدة	١٠
X4_04 يساعد تطبيق المعايير على إدارة الاستثمارات الضخمة من خلال إتباع التعليمات والتوجيهات الخاصة بقياس وتقييم الأداء	٤.٥٠	٩٠.٠	٠.٥٤	١١.٩	موافق بشدة	٩
X4_05 تساهم المعايير الموحدة عالمياً في الإبلاغ عن مدى قدرة الشركات على تحقيق أرباح للمستثمرين	٤.٤٢	٨٨.٤	٠.٧٤	١٦.٧	موافق بشدة	١٢
X4_06 تساعد المعايير على عرض تقارير أداء الاستثمار لكافة المستفيدين بالسهولة والسرعة المطلوبة	٤.٥٨	٩١.٦	٠.٥٠	١٠.٩	موافق بشدة	٢
X4_07 تعمل المعايير الدولية على تحسين موثوقية واعتمادية تقارير أداء الاستثمار	٤.٥٠	٩٠.٠	٠.٥٠	١١.٢	موافق بشدة	٨
X4_08 تهتم المعايير الدولية بعرض التقارير بطريقة تعطي صورة واضحة وشاملة عن أعمال المنشأة	٤.٥٦	٩١.٣	٠.٦٤	١٤.١	موافق بشدة	٦
X4_09 يساعد تطبيق المعايير على تقييم الاستثمارات وعرض نتائج الأداء بصورة عادلة	٤.٥٨	٩١.٦	٠.٥٠	١٠.٩	موافق بشدة	٤
X4_10 يترتب على إتباع الشركات للمعايير الدولية إنتاج تقارير تتسم بالدقة والجودة العالية والقابلية للمقارنة	٤.٥٨	٩١.٦	٠.٥٣	١١.٦	موافق بشدة	٣
X4_11 تساهم تلك المعايير في تحسين مستوى شفافية تقارير أداء الاستثمار والذي يعتبر من المحددات الهامة للاستثمار الأجنبي	٤.٦٣	٩٢.٦	٠.٥٢	١١.٢	موافق بشدة	١
X4_12 ينتج عن تطبيق المعايير سلامة تقارير أداء الاستثمار وجودة المعلومات وإعطاء صورة واضحة ودقيقة عن واقع الشركة التي يرغبون الاستثمار فيها	٤.٥٦	٩١.٣	٠.٥٩	١٢.٩	موافق بشدة	٥
المتوسط العام	٤.٥٣	٩٠.٧	٠.٣٨	٨.٤	موافق بشدة	

بقياس رأي عينة البحث بشأن تقارير الأداء الاستثماري كأحد المعايير الدولية المتعلقة بقياس أداء الاستثمار، جاءت النتائج كما يلي:

يظهر الجدول أن الاتجاه العام لاستجابات عينة البحث حول تقارير الأداء الاستثماري جاء أوافق بشدة، كما أنه قد وصل إلى حيز القبول والاستحسان من وجهة نظر أفراد العينة والذي يتراوح بين متوسط الاستجابات ٤-٥، حيث بلغ متوسط الاستجابات ٤.٥٣، والمتوسط الحسابي النسبي قد بلغ ٩٠.٧%، بانحراف معياري قدره ٠.٣٨، مما يدل على أن معامل الاختلاف قد بلغ ٨.٤%، أي بنسبة اتفاق ٦١.٦%.

## الإحصاء الوصفي للقابلية للمقارنة واتخاذ القرارات الاستثمارية:

بقياس رأي عينة البحث بشأن المقارنة واتخاذ القرارات الاستثمارية، جاءت النتائج كما يلي:

جدول (١٢) الإحصاء الوصفي للمقارنة واتخاذ القرارات الاستثمارية

ترتيب	درجة الموافقة	معامل الاختلاف %	انحراف معياري	وسط حسابي نسبي	وسط حسابي	العبارات
٥	موافق بشدة	١٢.٦	٠.٥٦	٨٩.٤	٤.٤٧	X5_01 تقدم المعايير الدولية مجموعة مقبولة من أفضل الممارسات لحساب وعرض نتائج الأعمال والتوصل إلى استنتاجات سليمة
٢	موافق بشدة	١٢.٣	٠.٥٦	٩١.٢	٤.٥٦	X5_02 تمكن المعايير من إجراء مقارنات بناءة وتقييم نتائج الأعمال لهذه الشركات في مختلف أنحاء العالم
٤	موافق بشدة	١٣.١	٠.٥٩	٩٠.٦	٤.٥٣	X5_03 تدعم العملاء المحتملين بأرقام قابلة للمقارنة بحيث يمكن للمستثمرين مقارنة الأداء بين استراتيجيات مديري الاستثمار
٦	موافق بشدة	١٤.٥	٠.٦٥	٨٩.٠	٤.٤٥	X5_04 تمكن من مقارنة أداء الشركة مع تقارير الأداء لشركات أخرى عن نفس الفترة
٣	موافق بشدة	١٢.٣	٠.٥٦	٩١.٢	٤.٥٦	X5_05 تسهل على المستثمرين اتخاذ القرارات الاستثمارية بثقة
١	موافق بشدة	١١.٥	٠.٥٣	٩٢.٠	٤.٦٠	X5_06 تمكن عملاء الشركة من متابعة التطورات والتغيرات في القطاع الاستثماري محلياً وعالمياً
		١٠.٢	٠.٤٦	٩٠.٦	٤.٥٣	المتوسط العام

بقياس رأي عينة البحث بشأن القابلية للمقارنة واتخاذ القرارات الاستثمارية كأحد المعايير الدولية

المتعلقة بقياس أداء الاستثمار، جاءت النتائج كما يلي:

يظهر الجدول أن الاتجاه العام لاستجابات عينة البحث حول تقارير الأداء الاستثماري جاء وافق بشدة، كما أنه قد وصل إلى حيز القبول والاستحسان من وجهة نظر أفراد العينة والذي يتراوح بين متوسط الاستجابات ٤-٥، حيث بلغ متوسط الاستجابات ٤.٥٣، والمتوسط الحسابي النسبي قد بلغ ٩٠.٦%، بانحراف معياري قدره ٠.٤٦، مما يدل على أن معامل الاختلاف قد بلغ ١٠.٢%، أي بنسبة اتفاق ٨٩.٨%.

## الإحصاء الوصفي للمتغير التابع:

يشتمل المتغير التابع على تعظيم الحصيلة الضريبية ، وفيما يلي الإحصاء الوصفي لهذا المتغير :

**الإحصاء الوصفي لتعظيم الحصيلة الضريبية المتعلقة بالاستثمار العقاري**  
 بقياس رأي عينة البحث بشأن تعظيم الحصيلة الضريبية المتعلقة بالاستثمار العقاري، جاءت النتائج كما يلي:

جدول (١٣) الإحصاء الوصفي لتعظيم الحصيلة الضريبية المتعلقة بالاستثمار العقاري

العبارة	وسط حسابي	وسط حسابي نسبي	انحراف معياري	معامل الاختلاف %	درجة الموافقة	ترتيب
Y2_01 يساعد تطبيق المعايير الدولية ممولى الاستثمار العقاري على الإفصاح عن إيراداتهم بشفافية كاملة مما يؤدي إلى تعظيم الحصيلة الضريبية	٤.٥٦	٩١.٢	٠.٥٣	١١.٧	موافق بشدة	٣
Y2_02 يؤدي تطبيق تلك المعايير إلى الحصول على معلومات دقيقة عن شركات الاستثمار العقاري مما يساعد على إجراء عملية الفحص الضريبي بدقة	٤.٥٥	٩١.٠	٠.٥٣	١١.٧	موافق بشدة	٤
Y2_03 يعمل تطبيق المعايير الدولية على تحسين جودة تقارير أداء الاستثمار العقاري والثقة والأطمئنان عند القيام بمهام الفحص الضريبي	٤.٥٢	٩٠.٤	٠.٥٠	١١.٢	موافق بشدة	٥
Y2_04 يساعد استخدام المعايير الدولية على الوصول لقرارات أفضل وزيادة أرباح الاستثمار العقاري مما يؤدي إلى تعظيم الحصيلة الضريبية	٤.٥٨	٩١.٦	٠.٥٩	١٢.٨	موافق بشدة	٢
Y2_05 يساعد اتباع المعايير الدولية على زيادة فعالية الأساليب الفنية المتعلقة بتحديد الوعاء الضريبي للنشاط العقاري بدقة	٤.٦٠	٩٢.٠	٠.٥٣	١١.٥	موافق بشدة	١
Y2_06 يؤدي الالتزام بتطبيق المعايير الدولية إلى توسيع قاعدة الاستثمارات العقارية وتشجيع العديد من الدول العربية والأجنبية	٤.٥٠	٩٠.٠	٠.٦٥	١٤.٤	موافق بشدة	٦
Y2_07 يسمح تطبيق المعايير الدولية بتسهيل مهمة الإدارة الضريبية ويقلل الفروق في طرق قياس أرباح المؤسسات العقارية المنتشرة دوليا	٤.٤٧	٨٩.٤	٠.٥٩	١٣.٣	موافق بشدة	٨
Y2_08 يساعد تطبيق المعايير على متابعة وتقييم أداء الاستثمار العقاري مما يوفر الوقت والجهد تحصيل المستحقات الضريبية	٤.٤٨	٨٩.٦	٠.٦٢	١٣.٨	موافق بشدة	٧
المتوسط العام	٤.٥٣	٩٠.٦	٠.٤٣	٩.٦	موافق بشدة	

بقياس رأي عينة البحث بشأن الحصيلة الضريبية المتعلقة بالاستثمار العقاري ، جاءت النتائج كما يلي:

يظهر الجدول أن الاتجاه العام لاستجابات عينة البحث حول تعظيم الحصيلة الضريبية المتعلقة بالاستثمار العقاري جاء **أوافق بشدة**، كما أنه قد وصل إلى حيز القبول والاستحسان من وجهة نظر أفراد العينة والذي يتراوح بين متوسط الاستجابات ٤-٥، حيث بلغ متوسط الاستجابات ٤.٥٣، والمتوسط الحسابي النسبي قد بلغ ٩٠.٦%، بانحراف معياري قدره ٠.٤٣، مما يدل على أن معامل الاختلاف قد بلغ ٩.٦%، أي بنسبة اتفاق ٩٠.٤%.

## اختبار الفروض:

اختبار الفرض: توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين تطبيق المعايير الدولية لأداء الاستثمار وتعظيم الحصيلة الضريبية.

ولاختبار ذلك الفرض تم إجراء تحليل الارتباط والانحدار، وجاءت النتائج كما يلي:

### أ. تحليل الارتباط:

يوضح الجدول التالي نتائج تحليل الارتباط للمتغيرات الخاصة للعلاقة بين تطبيق المعايير الدولية لأداء الاستثمار وتعظيم الحصيلة الضريبية:

جدول (١٤) نتائج تحليل الارتباط للمتغيرات الخاصة بالعلاقة بين تطبيق المعايير الدولية لأداء الاستثمار وتعظيم الحصيلة الضريبية

المتغيرات	X1	X2	X	X4	X5	Y2
X1 التنافسية	١					
X2 موثوقية المعلومات المقدمة	**0.598	١				
X3 المفاضلة بين العائد والمخاطرة	**0.592	**0.635	١			
X4 تقارير الاداء الاستثماري	**0.649	**0.638	**0.683	١		
X5 القابلية للمقارنة واتخاذ القرارات الاستثمارية	**0.480	**0.496	**0.571	**0.699	١	
Y2 تعظيم الحصيلة الضريبية	**0.516	**0.615	**0.474	**0.580	**0.606	١

\*\* . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

### يوضح الجدول ما يلي:

- توجد علاقة ذات دلالة معنوية موجبة بين Y1 تعظيم الحصيلة الضريبية وكل من: X1 التنافسية، X2 موثوقية المعلومات المقدمة، X3 المفاضلة بين العائد والمخاطرة، X4 تقارير الأداء الاستثماري، X5 القابلية للمقارنة واتخاذ القرارات الاستثمارية حيث بلغت معاملات الارتباط ٠.٥١٦، ٠.٦١٥، ٠.٤٧٤، ٠.٥٨٠، ٠.٦٠٦ عند مستوى معنوية ٠.٠١ على التوالي.
- توجد علاقات بين المتغيرات المستقلة وبعضها البعض، مما يجعل التحليل المناسب لصياغة نموذج للعلاقة بين المتغير التابع والمتغيرات المستقلة هو نموذج الانحدار المتدرج Stpwise regression وتطبيق ذلك الأسلوب جاءت النتائج كالتالي:

## تحليل الانحدار المتدرج Stepwise Regression

يوضح الجدول التالي نتائج الانحدار المتدرج للمتغيرات الخاصة للعلاقة بين تطبيق المعايير الدولية لأداء الاستثمار وتعظيم الحصيلة الضريبية:

جدول (١٥): نتائج الانحدار المتدرج للمتغيرات الخاصة للعلاقة بين تطبيق المعايير الدولية لأداء الاستثمار وتعظيم الحصيلة الضريبية

المتغير التابع: Y2تعظيم الحصيلة الضريبية				
مستوى المعنوية	قيمة T المحسوبة	قيمة المعامل	المعاملات	المتغيرات المستقلة
0.175	1.549	0.746	A	ثابت الانحدار
0.000	4.443	0.506	$\beta_1$	X2 موثوقية المعلومات المقدمة
0.000	4.258	0.417	$\beta_2$	X5 القابلية للمقارنة واتخاذ القرارات الاستثمارية
		0.000	Sig.	F 61.582
				R square 0.614

يتضح من الجدول أن نتائج الانحدار المتدرج Stepwise Regression أنه بعد تقدير معالم نموذج الانحدار أخذت معادلة الانحدار الصيغة التالية:

- بعد تقدير معالم نموذج الانحدار يمكن صياغة معادلة الانحدار بالشكل التالي:

$$Y2 = 0.746 + 0.506 * X2 + 0.417 * X5 + \varepsilon$$

حيث: Y2تعظيم الحصيلة الضريبية، X2 موثوقية المعلومات المقدمة، X5 القابلية للمقارنة واتخاذ القرارات الاستثمارية،  $\varepsilon$  الخطأ العشوائي.

ويظهر النموذج ما يلي:

- وجود علاقة موجبة ذات دلالة معنوية بين المتغير X2 "موثوقية المعلومات المقدمة" كمتغير مستقل، و "تعظيم الحصيلة الضريبية" كمتغير تابع، حيث بلغت قيمة معامل الانحدار ٠.٥٠٦، كما بلغت قيمة T لمعامل الانحدار ٤.٤٤٣ بمستوى معنوية ٠.٠٠٠٠ مما يدل على معنوية العلاقة عند مستوى معنوية ٠.٠٠١، مما يعني موثوقية المعلومات المقدمة تؤثر إيجابياً على تعظيم الحصيلة الضريبية.

- وجود علاقة موجبة ذات دلالة معنوية بين المتغير  $X5$  "القابلية للمقارنة واتخاذ القرارات الاستثمارية" كمتغير مستقل، و "تعظيم الحصيلة الضريبية" كمتغير تابع، حيث بلغت قيمة معامل الانحدار  $0.417$ ، كما بلغت قيمة  $T$  لمعامل الانحدار  $4.258$  بمستوى معنوية  $0.000$  مما يدل على معنوية العلاقة عند مستوى معنوية  $0.01$ ، مما يعني أن القابلية للمقارنة واتخاذ القرارات الاستثمارية تؤثر إيجابياً على تعظيم الحصيلة الضريبية.

### اختبار معنوية النموذج

ثبتت معنوية النموذج ككل حيث أن قيمة  $F$  بلغت  $61.582$  بمستوى معنوية  $0.000$  مما يؤكد معنويتها عند مستوى معنوية  $0.01$ .

اختبار معنوية المعلمات المقدرة

ثبتت معنوية المعلمات المقدرة، حيث بلغت قيمة  $T$  للمتغير  $X2$  "موثوقية المعلومات المقدمة"  $4.443$  بمستوى معنوية  $0.000$  مما يؤكد معنويتها عند مستوى معنوية  $0.01$ ، كما بلغت قيمة  $T$  للمتغير  $X5$  "القابلية للمقارنة واتخاذ القرارات الاستثمارية"  $4.258$  بمستوى معنوية  $0.000$  مما يؤكد معنويتها عند مستوى معنوية  $0.01$ .

القدرة التفسيرية للنموذج

بلغت القدرة التفسيرية للنموذج  $0.614$  كما يتضح من معامل التحديد  $R$  square أي أن المتغيرات المفسرة تشرح حوالي  $61.4\%$  من التغيرات التي تحدث في المتغير التابع.

نخلص مما سبق إلى قبول فرض الدراسة للباحث "توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين تطبيق المعايير الدولية لأداء الاستثمار وتعظيم الحصيلة الدولية"

## نتائج الدراسة الميدانية:

توصلت الباحثة بعد تحليل بيانات الدراسة الميدانية للنتائج التالية:

تم قبول فرض الدراسة "توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين تطبيق المعايير الدولية لأداء الاستثمار وتعظيم الحصيلة الضريبية"

## نتائج البحث

توصلت الدراسة الى العديد من النتائج التي اثبتت امكانية تبني المعايير الدولية لتعظيم الحصيلة الضريبية فى المجال العقارى وتتمثل فيما يلى :

١ -يعمل تطبيق المعايير الدولية على زيادة قدرة الشركات على التنافس وتساعد ارباحها وبالتالي تعظيم الحصيلة الضريبية



- ٢- يؤدي التوافق مع المعايير الدولية الى تعزيز الشفافية والمصادقية وتقليص فرص التهرب الضريبي مما يؤدي الى تعظيم الحصيلة الضريبية
- ٣- ان تبنى معايير الاستثمار الدولية يساعد على بناء الثقة عند الدخول فى الاسواق العقارية وتزويد المستفيدين بفرصة اتخاذ القرارات السليمة
- ٤- يساعد تطبيق المعايير الدولية على تحقيق التوافق والتجانس فى اطار عولمة الاعمال وتسهيل عملية اتخاذ القرارات من قبل المستفيدين والعملاء المرتقبين
- ٥- يساعد تطبيق المعايير الدولية على توفير المعلومات اللازمة لاحكام الرقابة على عمليات الاستثمار العقارى وازالة الاختلافات بين الدول المتطورة والساعية الى التقدم
- ٦- توفير الاطار العام لتحسين كفاءة الاستثمار العقارى من خلال التوافق والانسجام مع المعايير الدولية فى مجال الاستثمار العقارى
- ٧- هناك العديد من العوامل التى اسهمت فى تنامى الحاجة الى تطبيق المعايير الدولية لاداء الاستثمار والتى يعد من اهمها نمو وتوسع شركات الاستثمار العقارى
- ٨- ان تبنى المعايير الدولية سيسهم فى تحسين كفاءة الاستثمار العقارى وجودة المظومة العقارية وتدعيم عمليات المقارنة
- ٩- تمثلت نتائج الدراسة فى قبول الفرض بانه "توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين تطبيق المعايير الدولية لأداء الاستثمار وتعظيم الحصيلة الضريبية" وبإجراء تحليل الارتباط تم الحصول على النتائج التالية:
- توجد علاقة ذات دلالة معنوية موجبة بين **Y1** تعظيم الحصيلة الضريبية وكل من: **X1** التنافسية، **X2** موثوقية المعلومات المقدمة، **X3** المفاضلة بين العائد والمخاطرة، **X4** تقارير الأداء الاستثماري، **X5** القابلية للمقارنة واتخاذ القرارات الاستثمارية حيث بلغت معاملات الارتباط ٠.٥٣٢، ٠.٦٣٤، ٠.٤٨٩، ٠.٥٨٩، ٠.٦٢٥ عند مستوى معنوية ٠.٠١ على التوالي.
- تظهر النتائج وجود تأثير ذو دلالة معنوية بين كل من المتغيرين **X2** موثوقية المعلومات المقدمة، **X5** "القابلية للمقارنة واتخاذ القرارات الاستثمارية"، كمتغيرين مستقلين، و "تعظيم الحصيلة الضريبية" **Y2** كمتغير تابع وقد ثبتت معنوية النموذج، ومعنوية المعلمات المقدرة، وبلغت القدرة التفسيرية له ٥٢.٥%.

## توصيات الدراسة

توصي الباحثة في ضوء نتائج الدراسة الميدانية بما يلي:

- تدريب المحاسبين والمراجعين على أحدث الإصدارات للمعايير الدولية لقياس أداء الاستثمار، عقد الندوات وورش العمل للتدريب على التطبيق السليم لتلك المعايير.
- توجيه الاهتمام الأكاديمي إلى تكييف المعايير الدولية لأداء الاستثمار بما يتوافق مع بيئة الأعمال المصرية حتى يمكن الاستفادة القصوى من تلك المعايير.
- الاهتمام بقواعد المعلومات الخاصة بالاستثمارات العقارية وتشجيع العديد من الدول العربية والأجنبية للدخول في المجال العقاري.
- تحسين مستوى الإفصاح والشفافية في تقارير أداء الاستثمار، مما يؤدي إلى الحصول على تقارير نتائج أعمال الشركات تتسم بالجودة العالية.
- إجراء البحوث حول المعوقات التي تحول دون تطبيق المعايير الدولية، واقتراح الحلول التي تعمل على تذليل تلك المعوقات.
- حضور المؤتمرات الدولية ذات الاهتمام بتحديث وتطوير المعايير الدولية، وطرق تطبيقها.
- الاشتراك مع المعاهد العالمية لاكتساب الخبرات في مجال المعايير الدولية لأداء الاستثمار.
- إجراء أبحاث حول تكاليف التوافق مع المعايير العالمية لأداء الاستثمار لمسايرة المستجدات والممارسات المحاسبية المطبقة على المستوى الدولي
- إمكانية الاستفادة من تطوير المعايير العالمية ذات مستويات جودة عالية بما يتوافق مع المتطلبات الدولية وبما يتيح إمكانية تطبيق المعايير العالمية في مجالات الصناعة والتجارة والزراعة
- دراسة معوقات التوافق مع مجموعة واحدة من المعايير الدولية من حيث الفروق الثقافية والحضارية بين الدول والاختلافات السياسية والاقتصادية

**مراجع الدراسة:****أولاً المراجع العربية**

- ١- أحمد سيد يوسف طه، الاستثمار العقاري ودوره في تنمية العمران - رؤية مستقبلية لفرص الإسكان المتوسط في ظل اقتصاديات السوق الحر، رسالة دكتوراه غير منشورة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠١٠.
- ٢- أحمد نور الدين أبو زيد، تأثير الاستثمار العقاري الأجنبي على آليات العرض والطلب لسوق الإسكان في مصر - دراسة نقدية تحليلية، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠١٠.
- ٣- حاتم أحمد جعفر، آليات التمويل وتنمية السوق العقاري في مصر، دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه، ٢٠١٧- كلية التجارة، جامعة حلوان.
- ٤- راوية سليمان عبدالرحمن، وسائل رفع كفاءة سوق الاستثمار العقاري في السودان في الفترة من ٢٠٠٠-٢٠١٤، رسالة دكتوراه ٢٠١٦ كلية الدراسات العليا، جامعة أم درمان، دار المنظومة ٢٠٢٠.
- ٥- محمد محمود عبدالله يوسف، تقييم أثار الاستثمار العقاري وتشابكاته القطاعية في الاقتصاد المصري- دراسة تحليلية للفترة ١٩٧٠-٢٠١٠، رسالة دكتوراه ٢٠١٥ كلية الاقتصاد والعلوم السياسية، جامعة القاهرة.

**المجلات العلمية:**

- ١- أيمن غفيشات وآخرين، محددات الاستثمار العقاري الأجنبي في منطقة العقبة الخاصة، الجامعة الأردنية، مجلد ٣٩/١٤، دار المنظومة، ٢٠١٢ ص ص ٦٥-٨٠.
- ٢- مهدي إبراهيم على وآخرين، التنظيم القانوني للاستثمار العقاري الأجنبي - دراسة مقارنة، مجلة الوافدين للحقوق، كلية الحقوق، جامعة الموصل، ٢٠١٣ ص ص ١-٣٨.
- ٣- فاطمة عجرمة وآخرين، تحليل وتقييم المخاطر التي تواجه قطاع التشييد والبناء في مصر كلية الهندسة جامعة المنوفية ٢٠١١، مجلة المدير العربي، الناشر جماعة الإدارة العليا، دار المنظومة، مجلد ٣٤/٤ عدد ٤، دار المنظومة، ٢٠١٦ ص ص ٤٠٩-٤١٦، مجلة البحوث الهندسية.
- ٤- صبيحة قاسم هاشم، مدخل فلسفي لاستراتيجيات الاستثمارات العقارية، بحث منشور، مجلة الدنانير، العدد ٩، عام ٢٠١٦، كلية الإدارة والاقتصاد، جامعة بغداد، ص ص ٢٤٠-٢٦٢.
- ٥- ريهام محمد حافظ، هيكله القطاع العقاري، كلية التخطيط العمراني والإقليمي، مجلة جامعة القاهرة للبحوث العمرانية، المجلد ٣٤ ابريل ٢٠١٩، ص ص ١٣١-١٤٥.

## ثانياً: المراجع الأجنبية:

- 1-- Andrew Warren- Emerging trends in real state 2014 Washington , D.C: PwC and the Urban Land institute 2013
- 2- EPA Office of sustainable communities, Smart growth and Economic Success: Benefits for real estate developers, inventors, Businesses, And local governments , office of sustainable communities, smart growth program , United states environmental protection agency, December 2012
- 3-Janis vanagas, ilona butane: Major aspects of development of sustainable investment environment in real state industry 57(2013)1223-1229
- 4- Jonathan A. Boersma, CFA-GIPS-handbook-3<sup>rd</sup>-edition-printed-the USA-2012 www.cfainstitute.org.
- 5-Jyh-Bang Jou and Tan Lee , Optimal Capital structure in real estate investment: A Real options approach, international real state review , 14(2011).
- 6-Muhammad Umar Bello , Aliy Ahmad ,David Martin,Rozilah Kasim : Real estate investment as a Panacea for economic instability in Nigeria: Evidence from Northeastern states of Nigeria , ٣ (201٧) ١٠٠١-١٠٠٦
- 7-Nihal Bayraktar: Foreign Direct investment and investment climate 5(2013)83-92
- 8- Olufemi Adedam;la Oydele : Challenges of investing in Real Estate in Developing Nations (2019) pp1-10
- 9-Phillip T. kolbe, Gaylon E. Greer and Bennie D Waller, JR. Investment Analysis for real estate decisions, Eighth edition, Dearborn(A Kaplan real estate education company),United states ,2013
- 10-Richard L. Hermann. Planning for forgein investment in U.S Real Estate, Grant, Herrmann, Schwartz and Klinger LLP Firm, New York,May2010
- 11-Zhang Minli and Yang Wenpo: Fuzzy comprehensive evaluation method applied in the real estate investment risks research 24(2012)1815-1821.