# دورة ضرائب بيع العقارات للمديرين الماليين: أرباح البيع والرسوم وضريبة القيمة المضافة

17 – 21 مايو 2027

برشلونة

# دورة ضرائب بيع العقارات للمديرين الماليين: أرباح البيع والرسوم وضريبة القيمة المضافة

**المرجع:** 934_42229 **التاريخ:** 17 – 21 مايو 2027 **المكان:** برشلونة **الرسوم:** GBP 4800

## ملخص البرنامج

ضرائب بيع العقارات محور دورة تدريبية تمتد أسبوع للمديرين الماليين ورؤساء الضرائب ومديري الصناديق ومديري الأصول، بمستوى إداري، وتنتهي بخطة خروج معدلة ضريبيا لعقار واحد. يقتطع ربح البيع والرسوم وضريبة القيمة المضافة جزءا من عائد المالك، ومع ذلك يجري تسعيرها متأخرة في أغلب الأحيان. وينتقل البرنامج من قياس ربح التصرف إلى رسوم نقل الملكية ثم معالجة ضريبة القيمة المضافة وهياكل التملك، بالاعتماد على ملفات صفقات جاهزة من صندوق عقاري وشركة تشغيلية. تقدم مارس للتدريب المملكة المتحدة هذا البرنامج في ضرائب بيع العقارات لمجموعات من منظمات مختلفة.

## المبررات المؤسسية

القائد الذي يسعر الضريبة قبل أن يتعاقد على صفقة بيع أو شراء أو هيكل تملك يحمي العائد الذي وعد به الملاك والمستثمرين. أما حين تترك الضريبة إلى مرحلة الإقفال فقد يعود البيع بأقل مما أظهره النموذج، وتؤخر الملاحظات المتأخرة إتمام الصفقة. ويعمل البرنامج على المؤشرات التالية.

- العائد بعد الضريبة من التصرف: يتحسن حين تحتسب الأرباح والرسوم وضريبة القيمة المضافة قبل الاتفاق على السعر.
- تأخر إتمام الصفقات: يقل حين توثق المراكز الضريبية ويتفق عليها مع المستشارين مبكرا.
- المفاجآت الضريبية عند الإقفال: تنخفض حين تختبر الإعفاءات والتخفيفات على وقائع كل صفقة.

## المبادئ والأساس المعرفي

- احتساب ربح التصرف: المتحصلات مطروحا منها التكلفة والتحسينات ومصاريف البيع، ويطبق في الجلسة 1 لقياس الربح الخاضع للضريبة.
- طريقة الفاتورة والخصم في ضريبة القيمة المضافة: ضريبة المخرجات مطروحا منها ضريبة المدخلات المستردة، وتطبق في الجلسة 3 لتحديد من يتحمل الضريبة في صفقة عقارية.
- القيمة الحالية الصافية: التدفق النقدي المخصوم بعد الضريبة، وتطبق في الجلستين 2 و4 للمقارنة بين الهياكل ومواعيد الخروج.
- الجوهر قبل الشكل: مبدأ أن الضريبة تتبع الواقع الاقتصادي للصفقة، ويطبق في الجلسة 4.

## المشاركون المستهدفون

- المديرون الماليون الذين يعتمدون عمليات الشراء والبيع ويسألون عن العائد بعد الضريبة.
- رؤساء الضرائب الذين يقدمون المشورة في الأرباح والرسوم وضريبة القيمة المضافة على الصفقات العقارية.
- مديرو الصناديق الذين يختارون الهياكل ومسارات الخروج للأصول العقارية.
- مديرو الأصول الذين يعدون ملفات البيع وينسقون مع المستشارين والمشترين.

تشمل البيئات المعتادة الصناديق العقارية وشركات التطوير ومجموعات الفنادق والتجزئة وجهات الأراضي العامة والمكاتب العائلية.

## مخرجات التعلم

1. سيكون المشاركون قادرين على احتساب الربح الخاضع للضريبة في تصرف عقاري من ملف صفقة جاهز.
2. سيكون المشاركون قادرين على مقارنة رسوم النقل بين مسارات البيع واختيار المسار النظامي الأقل كلفة.
3. سيكون المشاركون قادرين على تشخيص وضع ضريبة القيمة المضافة في بيع عقار أو تأجيره أو تطويره.
4. سيكون المشاركون قادرين على تقييم هياكل التملك من حيث الضريبة والسيطرة ومرونة الخروج.
5. سيكون المشاركون قادرين على ترتيب المخاطر الضريبية في التصرف بحسب أولويتها.
6. سيكون المشاركون قادرين على تبرير خطة خروج معدلة ضريبيا أمام لجنة الاستثمار.

## هيكل البرنامج

### اليوم 1: ضرائب بيع العقارات وربح التصرف

كيف يقاس الربح الخاضع للضريبة في بيع العقار؟

- ورقة احتساب ربح التصرف
- جدول أساس التكلفة والتحسينات
- قائمة فحص التخفيفات والإعفاءات
- خريطة مقاصة الخسائر
- مطابقة الربح الخاضع للضريبة

### اليوم 2: رسوم النقل ومسارات البيع

أي مسار بيع يحمل أقل رسوم نقل نظامية؟

- جدول مقارنة رسوم النقل
- تحليل بيع الأصل مقابل بيع الأسهم
- مراجعة أساس التقييم
- جدول تكاليف التسجيل
- نموذج القيمة الحالية الصافية بعد الضريبة

## اليوم 3: ضريبة القيمة المضافة على الصفقات العقارية

متى تسري ضريبة القيمة المضافة على البيع أو التأجير أو التطوير، ومن يتحملها؟

- شجرة قرار معالجة ضريبة القيمة المضافة
- مثال تطبيقي على طريقة الفاتورة والخصم
- جدول استرداد ضريبة المدخلات
- اختبار نقل النشاط القائم
- مراجعة بنود الضريبة في عقود البيع

## اليوم 4: هياكل التملك وتخطيط الخروج

أي هيكل تملك يبقي كلفة الضريبة عند الخروج أدنى دون فقدان السيطرة؟

- مصفوفة مقارنة الهياكل
- اختبار الجوهر قبل الشكل
- مراجعة التعرض للنقل غير المباشر
- خريطة الضريبة على مستوى الصندوق ومستوى المستثمر
- جدول سيناريوهات توقيت الخروج

## اليوم 5: خطة خروج معدلة ضريبيا لعقار واحد

هل تتكامل النتائج في خطة خروج تستطيع لجنة الاستثمار اعتمادها؟

- تطبيق احتساب الربح من الجلسة 1
- اختبار مقارنة المسارات من الجلسة 2
- فحص قرار ضريبة القيمة المضافة من الجلسة 3
- مراجعة مصفوفة الهياكل من الجلسة 4
- إنجاز خطة الخروج المعدلة ضريبيا

## المنهجية

يقوم البرنامج على تحليل بيانات يعتمد على ملفات صفقات جاهزة من صندوق عقاري وشركة تشغيلية تضم سجلات الشراء وجداول الإيجار ومسودات عقود البيع وملاحظات المستشارين. يحتسب المشاركون الأرباح ويقارنون المسارات ويختبرون مراكز ضريبة القيمة المضافة ويدافعون عن استنتاجاتهم أمام زملاء يؤدون دور لجنة الاستثمار.

- نشاط مقترح: احتساب الربح الخاضع للضريبة في بيع عقار بسجلات تكلفة تضمنت أعمال تجديد جزئية.
- نشاط مقترح: مقارنة مسار بيع الأصل ومسار بيع الأسهم لفندق واحد.
- نشاط مقترح: تحديد بنود ضريبة القيمة المضافة في مسودة عقد بيع.

## المخرج الختامي

ينجز كل مشارك خطة خروج معدلة ضريبيا لعقار واحد. وتضم الخطة احتساب الربح الخاضع للضريبة ومقارنة بين المسارات والهياكل وسجلا لقرار ضريبة القيمة المضافة وقائمة مرتبة بالمخاطر الضريبية. وتعرض في العمل على لجنة الاستثمار مع ملف البيع، وتوجه تكليف المستشارين.

## الأسئلة الشائعة

### هل يناسب تدريب ضرائب بيع العقارات المديرين الماليين من غير المتخصصين في الضرائب؟

نعم، إذ تدرس ضرائب بيع العقارات بالاعتماد على ملفات صفقات جاهزة وأمثلة محلولة. ويشترط وجود مسؤولية عن قرارات البيع أو الشراء أو الهيكلة العقارية، دون مؤهل ضريبي.

### على أي نماذج تقوم ضرائب بيع العقارات في هذا التدريب؟

تقوم ضرائب بيع العقارات هنا على احتساب ربح التصرف، وطريقة الفاتورة والخصم في ضريبة القيمة المضافة، والقيمة الحالية الصافية للتدفقات بعد الضريبة، ومبدأ الجوهر قبل الشكل.

### كيف تستخدم الخطة الناتجة من تدريب ضرائب بيع العقارات في العمل؟

تعرض خطة الخروج المعدلة ضريبيا على لجنة الاستثمار، ويكلف بها المستشارون انطلاقا من قائمة المخاطر فيها، وتستخدم جداول المقارنة لتحديد سعر البيع وجدوله الزمني.

## ما الفرق بين ضرائب بيع العقارات وبرنامج تقييم العقارات؟

ضرائب بيع العقارات تقيس ما يبقى للبائع بعد الأرباح والرسوم وضريبة القيمة المضافة، أما تقييم العقارات فيقدر السعر الذي قد يحققه العقار.