



دورة تحليل أرباح رأس المال وضرائب التصرفات العقارية



AGILE LEADERS
Training Center



دورة تحليل أرباح رأس المال وضرائب التصرفات العقارية

نظرة عامة

دورة تحليل أرباح رأس المال وضرائب التصرفات العقارية هي دورة متقدمة لمدة أسبوع لمديري الضرائب وفرق التمويل العقاري والمحاسبين ومستشاري الصفقات ومديري الأصول والاستثمار، ويعود المشاركون منها بحزمة تحليل ضريبي للصفقة العقارية. تربط الدورة الأساس الضريبي والتصنيف والتصرف المباشر وغير المباشر وحساب الربح وضرائب المعاملة والمسائل الدولية والضريبة المؤجلة والفحص والوثائق والحوكمة. تطور أجايل للتدريب القدرات العملية في التحليل الضريبي العقاري.

الفئة المستهدفة

- مديرو الضرائب والمحاسبون الذين يحللون اقتناء العقارات والتصرف فيها
- فرق الاستثمار وإدارة الأصول التي تقيم النتائج بعد الضريبة
- مستشارو الصفقات الذين يراجعون الهياكل والتعرضات والأدلة
- مختصو التمويل العقاري الذين ينفذون التصرف وإعادة الهيكلة
- فرق الصناديق والشراكات التي تخصص الآثار الضريبية للمعاملات

تفترض الدورة معرفة بالمحاسبة والمعاملات العقارية والتحليل المالي. وهي محايدة من حيث الاختصاص ولا تقدم مشورة ضريبية شخصية، ويجب التحقق من كل موقف ومعدل وإعفاء وإقرار ومعاودة وفق النظام المحلي الحالي وبواسطة مستشار مؤهل.

الإدارات والقطاعات المستهدفة

تدعم الدورة الجهات التي تفتني العقارات أو تحتفظ بها أو تعيد هيكلتها أو تمويلها أو تتصرف فيها.



- الاستثمار والتطوير وإدارة الأصول العقارية
- الضرائب والمحاسبة والرقابة والتقارير المالية
- الأسهم الخاصة والصناديق والشراكات والاستثمار المؤسسي
- استشارات الصفقات والفحص النافي للجهالة والتمويل المؤسسي
- الشركات العقارية والمكاتب العائلية وهياكل الملكية
- الشؤون القانونية والامتثال والحوكمة ولجان الاستثمار

أهداف التعلم

بنهاية هذه الدورة، سيكون المشاركون قادرين على:

- بناء سجل موثق للأساس الضريبي لأصل عقاري أو حصة فيه
- تمييز الآثار الرأسمالية والإيرادية والاستهلاك والمخصصات وضرائب المعاملة
- حساب الربح الخاضع للضريبة ومطابقته وفق افتراضات اختصاص محددة
- مقارنة سيناريوهات بيع الأصل أو الكيان أو الشراكة أو إعادة الهيكلة
- تقييم واجهات الضرائب الدولية والاستقطاع والضرائب غير المباشرة والمؤجلة
- إعداد نتائج الفحص وحزمة تحليل ضريبي محكومة للصفقة



جدول الدورة

اليوم 1: نطاق المعاملة والتصنيف والأساس الضريبي

- خريطة المعاملة العقارية والحدث الضريبي
- شجرة قرار التصنيف الرأسمالي والإيرادي
- سجل تكلفة الاقتناء والأساس الضريبي
- مطابقة النفقات الرأسمالية والتكاليف القابلة للخصم
- قائمة الأدلة والتقييم وحفظ السجلات

اليوم 2: حساب ربح رأس المال والتعديلات

- جدول حصيلة التصرف والمقابل
- جسر الأساس الضريبي المعدل والتكاليف المسموح بها
- مصفوفة تفاعل الاستهلاك والمخصصات الرأسمالية
- سجل افتراضات الخسائر والاستثناءات والإعفاءات والتأجيل
- حساب الربح الخاضع للضريبة ومطابقة الضبط



اليوم 3: الهياكل وواجهات ضرائب المعاملة

- مقارنة بيع الأصل المباشر ببيع الكيان أو الحصص
- تحليل عقار التطوير مقابل العقار الاستثماري
- خريطة تخصيصات الشراكة والصندوق والاستثمار المشترك
- واجهة ضريبة التصرف والاستقطاع والضرائب غير المباشرة
- مصفوفة إعادة الهيكلة والتحويلات الداخلية

اليوم 4: الضرائب الدولية والتقارير والفحص

- خريطة الإقامة والمصدر واختصاص العقار
- قائمة التحقق من المعاهدات والمسائل العابرة للحدود
- تحليل الضريبة الحالية والمؤجلة وفق IAS 12
- سجل مسائل الفحص الضريبي والتعرضات
- وثائق الصفقة والحوكمة واعتماد المستشار



اليوم 5: محاكاة التحليل الضريبي العقاري

- تمرين: بناء الأساس الضريبي وتوثيقه
- تمرين: حساب الربح الخاضع للضريبة ومطابقته
- تمرين: مقارنة بيع الأصل والكيان وإعادة الهيكلة
- تمرين: اختبار الواجهات الدولية والتقارير المالية
- المشروع الختامي: حزمة التحليل الضريبي للصفقة العقارية

التمارين التطبيقية

تستخدم الدورة أنشطة مقترحة تلزم المشاركين بتحديد الاختصاص والافتراضات واحتياجات التحقق والأدلة قبل استخلاص نتيجة ضريبية.

- نشاط مقترح: تجميع سجل الأساس الضريبي من وثائق الاقتناء والملكية
- نشاط مقترح: مطابقة ربح التصرف وتحديد التعديلات غير المؤكدة
- نشاط مقترح: مقارنة هياكل المعاملة بعد الضريبة دون وصف خيار ملزم
- نشاط مقترح: عرض تحليل ضريبي يتضمن اعتمادات المشورة المحلية

الأسئلة الشائعة

لمن تناسب دورة أرباح رأس المال وضرائب التصرفات العقارية؟

تناسب ذوي الخبرة في الضرائب والمحاسبة والتمويل والاستثمار وإدارة الأصول والصفقات ممن يطلون اقتناء العقارات أو ملكيتها أو إعادة هيكلتها أو التصرف فيها ويستطيعون الحصول على مشورة محلية محدثة.



كيف يجري تحليل ربح رأس المال العقاري؟

يحدد التحليل الحدث والشخص الخاضع والمقابل، ويبنى الأساس الضريبي ويطبق التعديلات المسموح بها ويفصل التكاليف التي سبق خصمها وينظر في الخسائر والإعفاءات ثم يحسب الربح ويوثق الافتراضات. ويحكم النظام المحلي كل عنصر.

لماذا نقارن بيع الأصل ببيع الكيان؟

قد يختلف بيع الأصل عن بيع الأسهم أو الحصص في المكلف والأساس والخسائر المتاحة وضريبة التصرف والاستقطاع وأساس المشتري والضريبة المؤجلة والالتزامات المنتقلة والوثائق والتقارير، لذلك تستخدم المقارنة قواعد الاختصاص الحالي.

كيف تختلف ضريبة التصرف عن ضريبة أرباح رأس المال؟

ترتبط ضريبة أرباح رأس المال عادة بالربح الناتج عن التصرف، بينما قد تفرض ضريبة المعاملة على قيمة النقل أو الملكية أو الحق أو الحدث القانوني. وتختلف الأنواع والمكلفون والاستثناءات والتوقيت والإقرار حسب الاختصاص.

ما علاقة IAS 12 بالعقار الاستثماري؟

يربط IAS 12 الضريبة الحالية والمؤجلة بالآثار الضريبية لاسترداد القيمة الدفترية للأصل. ويتطلب العقار الاستثماري المقاس بالقيمة العادلة تحليل طريقة الاسترداد ومتطلبات الاعتراف والقياس المعمول بها.

ما الذي يجب التحقق منه محليا قبل الصفقة؟

ينبغي التحقق من التصنيف والمكلف والمصدر والأساس والمعدلات والخصومات وتعديلات الاستهلاك والخسائر والاستثناءات والإعفاءات والضرائب غير المباشرة والاستقطاع والمعاهدات والمواعيد والتقييم والوثائق وقواعد مكافحة التجنب.

الخاتمة

يعود المشاركون بحزمة تحليل ضريبي للصفقة العقارية تربط نطاق المعاملة والأساس وحساب الربح ومقارنة الهياكل والمسائل الدولية والتقارير والأدلة والحوكمة. تدعم الحزمة التحليل المنضبط مع إظهار افتراضات الاختصاص والمسائل غير المحسومة ومتطلبات التحقق المهني المحلي.



فئات الدورات التدريبية

الدورات التدريبية في مجال البيئة والاستدامة	الأعمال الزراعية والأمن الغذائي
دورات إدارة الجودة وتطوير العمليات	دورات إدارة الأزمات واستمرارية الأعمال
دورات إدارة المرافق والعقارات	دورات إدارة الرعاية الصحية
دورات إدارة و تحليل البيانات ودورات علم البيانات	دورات إدارة المنظمات غير الحكومية والعمل الإنساني والتنمية
دورات إدارة وعمليات الطيران	دورات إدارة و تطوير الموارد البشرية
دورات الاتصال الجماهيري و السياسات والعلاقات العامة	دورات الأمن السيبراني ودورات تقنية المعلومات
دورات التسويق وإدارة علاقات العملاء وإدارة المبيعات	دورات التدريب القانوني والمشتريات والتعاقدات
دورات الحكومة الرقمية والخدمات العامة	دورات التعليم وتطوير التعلم
دورات السكرتارية و إدارة المكاتب	دورات الحوكمة وإدارة المخاطر والامتثال
دورات الصحة والسلامة والأمن المهني	دورات الشحن والملاحة البحرية والموانئ
دورات الضيافة والسياحة	دورات الصيانة ودورات المجالات الهندسية المتنوعة
دورات المهارات الشخصية وتطوير الذات	دورات المحاسبة و التمويل و دورات الإدارة المالية
دورات في مجالات القيادة والإدارة	دورات حفظ التراث وإدارة المتاحف



فئات الدورات التدريبية

دورات معتمدة من قبل هيئات دولية

دورات قطاع النفط والغاز ودورات تقنية متنوعة

دورات مكتب إدارة المشاريع وإدارة المشاريع الرشيقة



مدن التدريب

أكرا غانا	أثينا اليونان	أبوظبي الإمارات العربية المتحدة
الدار البيضاء المغرب	استنبول تركيا	أمستردام هولندا
الكويت الكويت	القاهرة مصر	الدوحة قطر
باكو أذربيجان	باريس فرنسا	المنامة مملكة البحرين
براغ جمهورية التشيك	بانكوك تايلند	بالي جمهورية إندونيسيا
بورت لويس موريشيوس	برلين ألمانيا	برشلونة إسبانيا
تبليسي جورجيا	بوكيت تايلند	بورتو البرتغال
جنيف سويسرا	جاكرتا جمهورية إندونيسيا	تورنتو كندا
روما إيطاليا	دبي الإمارات العربية المتحدة	جوهانسبرغ جنوب إفريقيا
سان دييغو الولايات المتحدة الأمريكية	زيورخ سويسرا	زنبار تنزانيا
شم الشيخ مصر	سيول كوريا الجنوبية	سنغافورة سنغافورة
طشقند أوزبكستان	طرابزون تركيا	شيكاغو الولايات المتحدة الأمريكية



مدن التدريب

عن بعد منصة زووم	عمان المملكة الأردنية الهاشمية	طوكيو اليابان
كوالالمبور ماليزيا	فيينا النمسا	فرانكفورت ألمانيا
لانكاوي ماليزيا	لاغوس نيجيريا	كيب تاون جنوب إفريقيا
ماربيا إسبانيا	لندن المملكة المتحدة	لشبونة البرتغال
مونترال سويسرا	مسقط سلطنة عمان	مدريد إسبانيا
نيروبي كينيا	ميونخ ألمانيا	ميلان إيطاليا
	نيويورك الولايات المتحدة الأمريكية	نيس فرنسا