# دورة تحليل أرباح رأس المال وضرائب التصرفات العقارية

2 – 6 أغسطس 2027

تبليسي

AGILE LEADERS
Training Center

AGILE LEADERS
Training Center

# دورة تحليل أرباح رأس المال وضرائب التصرفات العقارية

**المرجع:** 1010_176021 **التاريخ:** 2 – 6 أغسطس 2027 **المكان:** تبليسي **الرسوم:** Euro 5000

## 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 ينمذجون 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 ومعاهدة وفق النظام المحلي الحالي وبواسطة مستشار مؤهل.

## الإدارات والقطاعات المستهدفة

تدعم الدورة الجهات التي تقتني العقارات أو تحتفظ بها أو تعيد هيكلتها أو تمولها 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

AGILE LEADERS
Training Center

## 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

AGILE LEADERS
Training Center

## 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 يحللون اقتناء العقارات أو ملكيتها أو إعادة هيكلتها أو التصرف فيها ويستطيعون الحصول على مشورة محلية محدثة.

AGILE LEADERS
Training Center

## كيف يجري تحليل ربح رأس المال العقاري؟

يحدد التحليل الحدث والشخص الخاضع والمقابل، ويبني 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 الأوعية 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.