

# إطار مقترن للمحاسبة الخريجية على الاستثمار العقاري، وانعكاساته على العمارة الخضراء

رسالة مقدمة من الطالب

عمر أحمد صبري محمد عبيد

بكالوريوس تجارة (محاسبة) - كلية التجارة - جامعة بنى سويف - ١٩٨٤

ماجستير في العلوم البيئية - معهد الدراسات والبحوث البيئية - جامعة عين شمس - ٢٠١٥

لاستكمال متطلبات الحصول على درجة دكتوراه الفلسفة  
في العلوم البيئية

قسم العلوم الاقتصادية والقانونية والإدارية البيئية

معهد الدراسات والبحوث البيئية

جامعة عين شمس

## صفحة الموافقة على الرسالة

### **إطار مقترن للمحاسبة الضريبية على الاستثمار العقاري وانعكاساتها على العمارة الخضراء**

رسالة مقدمة من الطالب

**عمر أحمد صبري محمد عبيد**

بكالوريوس تجارة (محاسبة) - كلية التجارة - جامعة بنى سويف - ١٩٨٤  
ماجستير في العلوم البيئية - معهد الدراسات والبحوث البيئية - جامعة عين شمس - ٢٠١٥

لاستكمال متطلبات الحصول على درجة دكتوراه الفلسفة

في العلوم البيئية

قسم العلوم الاقتصادية والقانونية والإدارية البيئية

وقد تمت مناقشة الرسالة والموافقة عليها:

التوقيع

اللجنة:

١ - أ.د/ طارق عبد العال حماد  
أستاذ المحاسبة - كلية التجارة  
جامعة عين شمس

٢ - أ.د/ محمد عبد العزيز خليفة  
أستاذ ورئيس قسم المحاسبة والمراجعة - كلية التجارة  
جامعة عين شمس

٣ - أ.د/ ماجدة إكرام عبيد  
أستاذ العمارة البيئية بقسم العلوم الهندسية البيئية - معهد الدراسات والبحوث البيئية  
جامعة عين شمس

٤ - أ.د/ هشام محمود عارف  
أستاذ العمارة - كلية الهندسة  
جامعة الفيوم

# إطار مقترن للمحاسبة الضريبية على الاستثمار العقاري، وانعكاساتها على العمارة الخضراء

رسالة مقدمة من الطالب

عمر أحمد صبري محمد عبيد

بكالوريوس تجارة (محاسبة) - كلية التجارة - جامعة بنى سويف - ١٩٨٤  
ماجستير في العلوم البيئية - معهد الدراسات والبحوث البيئية - جامعة عين شمس - ٢٠١٥

لاستكمال متطلبات الحصول على درجة دكتوراه الفلسفة

في العلوم البيئية

قسم العلوم الاقتصادية والقانونية والإدارية البيئية

تحت إشراف:

١ - د/ محمد عبد العزيز خليفة  
أستاذ المحاسبة والمراجعة - كلية التجارة  
جامعة عين شمس

٢ - د/ ماجدة إكرام عبيد  
أستاذ العمارة البيئية بقسم العلوم الهندسية البيئية - معهد الدراسات والبحوث البيئية  
جامعة عين شمس

ختم الإجازة

أجازت الرسالة بتاريخ / ٢٠١٨

موافقة مجلس المعهد / ٢٠١٨  
موافقة الجامعة / ٢٠١٨

## شكر وتقدير

الحمد لله كما ينبغي لجلال وجهه وعظم سلطانه والحمد لله الذي باسمة بدأت فقد سدد الخطى وشرح الصدر ويسر الامر وھي الاسباب مما ساعدني على إتمام هذا العمل وعرفانا مني بالجميل أتوجه بكل الشكر الى كل من وقف بجانبي ولكنني وقفت عاجزاً امام هذه السطور عن كتابة شيء اشكرهم به واستهل شكري وفائق احترامي لأستاذى الفاضل الأستاذ الدكتور/ محمد عبد العزيز محمد خليفه أستاذ ورئيس قسم المحاسبة بكلية التجارة - جامعة عين شمس لتفضليه وتكريمه بالموافقة على الإشراف على هذه الرسالة وتحمله عناء المتابعة وسعة صدره لما أبداه من ملاحظات وتوجيهات سديدة كان لها الأثر الكبير في إثراء هذا البحث فهو من يزرع التفاؤل دائمأ امام كل باحث فله مني وافر العرفان والامتنان فجزاه الله عنى خير الجزاء

كما أتقدم بأسمى آيات الشكر والتقدير والعرفان الجميل إلى الأستاذة الدكتورة/ ماجدة إكرام عبيد أستاذ العمارة بقسم العلوم الهندسية بمعهد الدراسات والبحوث البيئية بجامعة عين شمس على تفضيلها وتكريماً على المشاركة في الأشراف على الرسالة وعلى ما قدمته لي من وقت وجهد واهتمام ومتابعة مستمرة ومتواصلة طوال فترة البحث فهي من أولئك الذين علموا فأفاصروا ونصحوا فأصابوا وأطلوا فأحسنوا وتلك الكلمة حق لا بد وان تقال وليس مجرد عبارات فجزاها الله عنى خير الجزاء.

كما أتوجه بخالص الشكر والتقدير إلى الأستاذ الدكتور/ طارق عبد العال حماد أستاذ المحاسبة بكلية التجارة بجامعة عين شمس وعميد ورئيس قسم المحاسبة بكلية التجارة بجامعة عين شمس سابقاً والذي شرفني بالاشتراك في لجنة المناقشة ورئاستها فهو أستاذ جليل لطالما كان وما زال معطاءً لأبعد الحدود من علمه سواء من خلال محاضراته او كتبه فهو كالunas الذي لا تنتهي عنه، و يجعل عينيك شاكحة إليه طوال الوقت فجزاه الله عنى خير الجزاء.

كما يطيب لي أن أتوجه بأسمى آيات الشكر والتقدير والعرفان إلى الأستاذ الدكتور/ هشام محمود عارف أستاذ العمارة بكلية الهندسة - جامعة الفيوم الذي شرفني بالموافقة على الاشتراك في لجنة المناقشة والحكم على الرسالة بالرغم من مشاغله وضيق وقته فهو أستاذ جليل لطالما لاح دوماً نجم براق في سماء العلم فجزاه الله عنى خير الجزاء.

وأختم شكري وتقديري إلى كل من قدم لي يد العون والمساعدة لأستاذتي الأفاضل ورؤسائي وزملائي.

الباحث

---

## مستخلص البحث

يلعب الاستثمار العقاري دوراً بارزاً في رفع معدلات النمو الاقتصادي في كثير من دول العالم باعتباره القاسم المشترك لجميع قطاعات هذه الدول سواء القطاع الصناعي أو التجاري أو الطبي أو التعليمي أو قطاع الإسكان أو قطاع المرافق.

وتسعى معظم الدول سواء المتقدمة أو النامية إلى استخدام كافة الأساليب لتشجيع وتنمية الاستثمارات الأجنبية والمحلية في القطاع العقاري، ويمكن أن تساهم المنظومة الضريبية، ولاسيما الضريبة على الدخل بدور إيجابي في تحقيق ذلك، إلا أن تحقيق هدف تشجيع وتنمية الاستثمار العقاري لا يجب أن تكون بمعزل عن الحد من الآثار البيئية الناتجة عن المبني والتي تتمثل في هدر الموارد الطبيعية والتلوث البيئي بكافة أنواعه (سائلة - غازية - صلبة) وهو ما تتحققه العمارة الخضراء من خلال خفض استهلاك الطاقة واستهلاك الموارد الطبيعية، فضلاً عن توفير عوامل الراحة والصحة لمستعملي البناء الأخضر.

ونأتي هذه الدراسة لتدعيم من التأصيل النظري للموضوعات الخاصة بالاستثمار العقاري والعمارة الخضراء، والمفاهيم المرتبطة بهم مع استعراض لأهم المشاكل والمعوقات التي تؤثر بالسلب على تشجيع وتنمية الاستثمار العقاري والاستثمار في العمارة الخضراء، مع استقراء المعاملة الضريبية للضربي على الدخل على الاستثمار العقاري، والمراحل التي مررت بها في مصر، وأهم المشاكل الناتجة عن تطبيقها ثم عرض للدراسة الميدانية التي تم إجراؤها واستخلاص النتائج منها، وصولاً لوضع إطار مقترن للمحاسبة الضريبية للضربي على الدخل تساهمن بشكل ملموس في تشجيع وتنمية كل من الاستثمار العقاري والاستثمار في العمارة الخضراء.

---

## ملخص البحث

### مشكلة البحث:

تكمّن مشكلة البحث في ضعف ما يساهم فيه الاستثمار العقاري في الاقتصاد القومي المصري بالمقارنة بدول أخرى كدول الخليج العربي وهو ما ينعكس بالتبعية بالسلب على الاستثمار في العمارة الخضراء.

وتحت فرضية استعمال آليات المحاسبة الضريبية للضريبة على الدخل من تشريع ضريبي وقواعد وأسس المحاسبة الضريبية وإجراءات فحص وربط وتحصيل الضريبة وإدارة ضريبية في تشجيع وتنمية كل من الاستثمار العقاري والعمارة الخضراء لذلك فإن الباحث يسعى إلى تقديم رؤية علمية تجاه هذا الهدف من خلال الوصول لأفضل معاملة ضريبية للضريبة على الدخل لتشجيع وتنمية الاستثمار العقاري وتوجيهه نحو الاستثمار في العمارة الخضراء.

### أهداف البحث:

الهدف الرئيسي للبحث هو وضع إطار مقتراح للمحاسبة الضريبية للضريبة على الدخل يساهم في تشجيع وتنمية الاستثمار العقاري وتوجيه كل أو قطاع منه نحو العمارة الخضراء، ويمكن تحقيق هذا الهدف من خلال الأهداف الفرعية التالية:

- ١- عرض وتقديم إطار فكري متكامل للاستثمار العقاري والعمارة الخضراء.
- ٢- التعرف على تجارب بعض الدول الأخرى في مجال تشجيع وتنمية الاستثمارات العقارية (الصين - المملكة المتحدة - كندا - باكستان - المملكة العربية السعودية).
- ٣- التعرف على بعض النماذج الناجحة في بعض الدول للعمارة الخضراء (السويد - استراليا - الولايات المتحدة الأمريكية - ماليزيا - الإمارات العربية المتحدة).
- ٤- التوصيف الحالي للمعاملة الضريبية على الاستثمار العقاري في مصر مع بيان المشاكل التطبيقية التي تواجهه مثل هذا النوع من الاستثمار.
- ٥- وضع إطار مقتراح للمحاسبة الضريبية للضريبة على الدخل يساهم في تشجيع وتنمية الاستثمار العقاري والاستثمار في العمارة الخضراء.

---

### **أهمية البحث:**

- ١- يتناول أحد الموضوعات الهامة وهو الاستثمار العقاري لأنه يعد إحدى أهم قاطرات التنمية الاقتصادية، وربطه بالعمراء الخضراء باعتبارها تساهم مساهمة فعالة في تقديم حلولاً لعدد من التحديات البيئية كاستفاد الموارد والطبيعة وزيادة سعة المخلفات الصلبة، وابعاث الغازات الكربونية وزيادة الاحتياج للطاقة.
- ٢- أهمية النظام الضريبي في تنمية وتشجيع الاستثمار العقاري بصفة عامة، وتوجيهه هذا القطاع بصفة خاصة نحو العماره الخضراء.

### **فروض البحث:**

يقوم البحث على الفروض التالية:

- ١- الفرض الأول: لا توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين آليات المحاسبة عن الضريبة على الدخل وتشجيع وتنمية الاستثمار العقاري
- ٢- الفرض الثاني: لا يوجد تأثير ذو دلالة إحصائية لآليات المحاسبة عن الضريبة على الدخل على الاستثمار في العماره الخضراء.
- ٣- الفرض الثالث: توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين آليات المحاسبة عن الضريبة على الدخل التي تساهم في تنمية وتشجيع الاستثمار العقاري وآليات المحاسبة عن الضريبة على الدخل التي تساهم في الاستثمار في العماره الخضراء.
- ٤- الفرض الرابع: لا توجد فروق ذات دلالة إحصائية للمحاسبة عن الضريبة على الدخل وانعكاسها على العماره الخضراء من وجهة نظر عينة الدراسة.

### **منهج البحث:**

- ١- المنهج الاستنبطي: من خلال استخدام الأسلوب النظري المكتبي في جمع المعلومات عن طبيعة المشكلة محل البحث حيث سيتم البحث في القضايا الفكرية والمنهجية لموضوع البحث من خلال ما ورد بالكتب والبحوث والدراسات السابقة ذات العلاقة بموضوع البحث.
- ٢- المنهج الاستقرائي: من خلال استخدام قوائم الاستقصاء و اختيار عينة عشوائية من شركات الاستثمار العقاري والمحاسبين القانونيين وموظفي مصلحة الضرائب المصرية

---

بهدف إبراز مدى إمكانية مساهمة المعاملة الضريبية التفصيلية في تشجيع وتنمية الاستثمار العقاري ونوجيه هذا الاستثمار نحو الاستثمار في العمارة الخضراء.

### **النتائج:**

تناول الباحث في هذه الدراسة مدى تأثير آليات المحاسبة الضريبية عن الضريبة على الدخل من تشريع ضريبي وقواعد وأسس المحاسبة الضريبية وإجراءات فحص وربط وتحصيل الضريبة والإدارة الضريبية على تشجيع وتنمية الاستثمار بغض وضيع إطار مقترن للمحاسبة الضريبية للضريبة على الدخل لتشجيع وتنمية الاستثمار العقاري والاستثمار في العمارة الخضراء. وبعد الدراسة النظرية والميدانية فقد توصل الباحث إلى النتائج التالية:

#### **أولاً: نتائج الدراسة النظرية:**

- ١- عدم وجود مفهوم موحد للاستثمار العقاري في تشريعات الاستثمار والتشريعات الضريبية المصرية.
- ٢- يرتبط بخصائص الاستثمار العقاري خصائص العقار كسلعة مميزة عن السلع الاقتصادية الأخرى وكذلك خصائص السوق العقاري.
- ٣- يعد نصيب القطاع العقاري منخفضاً عن حجم الاستثمارات في القطاعات الاقتصادية في مصر ومنخفضاً بالمقارنة عن حجم الاستثمار في الدول المحيطة.
- ٤- يواجه الاستثمار العقاري في مصر مشاكل ومعوقات عديدة من أهمها:
  - الاستغلال المحدود للأراضي المتاحة للاستثمار العقاري وارتفاع أسعارها.
  - انتشار العشوائيات والأنشطة الغير رسمية.
  - ارتفاع نسبة الفقر.
  - احتكار مواد البناء.
  - التضخم في ارتفاع أسعار سعر الصرف للعملات الأجنبية مقابل الجنيه المصري.
  - ارتفاع عجز الموازنة العامة للدولة.
  - طول إجراءات تأسيس الشركات وتعقيدها.
  - النظام الضريبي المصري.

٥- يعد من أفضل المفاهيم للعمارة الخضراء هو مفهوم الوكالة الأمريكية لحماية البيئة والتي ترى أنها مجموعة المباني التي تستخدم تكنولوجيا متوافقة بيئياً وتنضم فكراً الحفاظ على الموارد المتاحة بدايةً من تصميم وإنشاء المبنى وتنفيذ وصولاً إلى أعمال تشغيل وصيانة وحتى ترميم المبنى مع الأخذ في الاعتبار توفر عوامل الصحة والراحة لمستعمل المبني.

٦- من أهم المبادئ التي تقوم عليها العمارة الخضراء هي:

- الحفاظ على الطاقة.
- الارتباط بالبيئة والتكيف مع المناخ.
- ترشيد الموارد والتصميم المستدام.

٧- يوجد عدة طرق لتقدير البناء الأخضر من أهمها نظم الليد الأمريكي ونظام بريجم البريطاني، كما يوجد نظام مصرى لتقدير البناء الأخضر يصنف على أساس ثلاث مستويات وهم: الهرم الفضي للمستوى الأدنى للترخيص كبناء أخضر، والهرم الذهبي للمستوى المتوسط للترخيص كبناء أخضر، والهرم الأخضر للمستوى الأعلى للترخيص كبناء أخضر.

٨- من أهم المشاكل والمعوقات التي تواجه الاستثمار في العمارة الخضراء هي:

- غياب الإعلام والتوعية بمفهوم العمارة الخضراء وأهميتها.
- الزيادة المضطربة في عدد السكان وسوء توزيعها.
- ارتفاع التكاليف بالمقارنة بالعمارة التقليدية وخاصة في مرحلة الإنشاء ولكنها تقل بعد ذلك طوال حياة المبني.
- غياب التشريعات المنظمة للعمارة الخضراء.

٩- يعني النظام الضريبي في مصر من تشوّهات من أهمها: عدم وضوح التشريعات الضريبية وارتفاع نسب وحجم الضرائب، وعدم وجود حافز ضريبي ملموس لتشجيع وتنمية الاستثمار العقاري والاستثمار في العمارة الخضراء.

١٠- جاء معيار (٣٤) استثمار عقاري خلوًّا من وجود معايير محددة لقيمة العادلة ومن وضع إطار محاسبي للعقارات التي يتم إنشائها وبيعها وكذلك الأرضي التي يتم شرائها وتقسيمتها بواسطة منشآت وشركات الاستثمار العقاري والتي تتمد لأكثر من سنة مالية.

---

### **ثانياً: نتائج الدراسة الميدانية:**

- ١- من أهم المزايا التي يحققها الاستثمار العقاري:
  - له مردود اقتصادي مباشر يسهم في الناتج القومي.
  - يساهم في تطوير العديد من الصناعات المحلية المرتبطة بالبناء والتشييد.
  - يحقق فرص للعمالة ومكافحة البطالة.
  - يساهم في رواج سوق الخدمات المساعدة للاستثمار العقاري.
- ٢- من أهم المشاكل التي تواجه الاستثمار العقاري في مصر هي:
  - النظام الضريبي المصري.
  - التضخم وارتفاع سعر الصرف الأجنبي مقابل العملة المحلية.
  - ارتفاع أسعار الأراضي وندرة المتأهّل منها.
  - طول أمد الحصول على التراخيص والموافقات الإدارية.
- ٣- من أهم المشاكل التي تواجه الاستثمار في العمارة الخضراء.
  - عدم وجود تشريعات تنظم مجال العمارة الخضراء وتلزم الشركات والمنشآت بها.
  - عدم وجود حوافز مالية وضريبية.
- ٤- توجد علاقة بين آليات المحاسبة عن الضريبة على الدخل وبين تشجيع وتنمية الاستثمار العقاري.
- ٥- يوجد تأثير ذو دلالة إحصائية لآليات المحاسبة عن الضريبة على الدخل على الاستثمار في العمارة الخضراء.
- ٦- توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين آليات المحاسبة عن الضريبة على الدخل التي تساهُم في تشجيع تنمية الاستثمار العقاري وأليات المحاسبة عن الضريبة على الدخل التي تساهُم في الاستثمار في العمارة الخضراء.
- ٧- من أكثر آليات الضريبة على الدخل التي تساهُم في تشجيع وتنمية الاستثمار العقاري:
  - صياغة التشريعات الضريبية بصورة واضحة.

---

- تبسيط قواعد وأسس المحاسبة الضريبية وإجراءات فحص وربط وتحصيل الضريبة وتحسين فاعلية الإدارة الضريبية.

٨- من أكثر آليات المحاسبة الضريبية التي تساهم في تشجيع وتنمية الاستثمار في العمارة الخضراء:

- تشريعات تتضمن حواجز مالية وضريبية للعمارة الخضراء.
- تحسين وفاعلية الإدارة الضريبية.
- تبسيط إجراءات فحص وربط وتحصيل الضريبة.
- قواعد وأسس محاسبية مناسبة.

### **الوصيات:**

من خلال ما تم التوصل إليه من نتائج الدراسة النظرية والميدانية فإن الباحث يوصي بالآتي:

**أولاً:** تأصيل مفهوم الاستثمار العقاري في التشريعات الخاصة بالاستثمار والتشريعات الضريبية.

**ثانياً:** تجميع جميع الجهات المسئولة عن القطاع العقاري في هيئة واحدة مستقلة تحت "هيئة التطوير العقاري" تكون مسؤولة عن كل ما يتعلق بهذا القطاع سواء كانت إدارية ومالية أو هندسية وتسويقية وكذلك التخطيط لتنمية هذا القطاع وتبني التشريعات التي تساعده في تحقيق هذا الهدف بما يساعده في خدمة الاقتصاد القومي.

**ثالثاً:** إعادة النظر في معيار المحاسبة رقم (٣٤) الخاص بالاستثمار العقاري لكي يتضمن الآتي:

- المعالجة المحاسبية للإيرادات والتكاليف الخاصة بالعقارات التي يقوم بإنشائها شركات الاستثمار العقاري بحيث تنص على معالجتها بطريقة نسبة الإتمام أو مقابلة الإيرادات بالتكاليف.
- تحديد أسس ومعايير للقيمة العادلة.
- المعالجة المحاسبية للإيرادات والتكاليف الناتجة عن إعادة تقسيم الأراضي المحفظ بها ويتم بيعها مجزأة بعد ذلك.

---

رابعاً: ضرورة تنمية الوعي بمفهوم وأهمية العمارة الخضراء.

خامساً: ضرورة تبني منظومة ضريبية لتشجيع وتنمية الاستثمار العقاري والاستثمار في العمارة الخضراء من خلال الآتي:

- ١- وضع معايير محددة للأرباح الخاصة للضريبة على الدخل الناتجة عن شراء وتشييد العقارات وبيعها وشراء وتقسيم الأرضي وبيعها.
- ٢- إصدار قرار وزاري يوضح قواعد وأسس المحاسبة الضريبية للضريبة على الدخل على الاستثمارات العقارية.
- ٣- تبسيط الإقرارات الضريبية في المحاسبة الضريبية على الدخل على الاستثمار العقاري في الحالات التقديرية.
- ٤- إعادة تصميم إقرار مستقل للضريبة على الدخل على الاستثمار العقاري في الحالات المستندة على وجود دفاتر وحسابات منتظمة على غرار الإقرارات الضريبية الخاصة بنشاط الفنادق والبتروöl والبنوك.
- ٥- تحديد معايير موحدة لأساليب الفحص للضريبة على الدخل على الاستثمارات العقارية للقضاء على التفاوت بين ملف ضريبي وآخر، وبين مأمورية ضرائب أخرى، أو حتى بين مأمور فاحص وآخر.
- ٦- العمل على توفير حوافز ضريبية لتشجيع وتنمية الاستثمار في العمارة الخضراء وربطها بشهادة من المجلس المصري للعمارة الخضراء تؤكد على الالتزام بمعايير العمارة الخضراء.
- ٧- تنويع استخدام أساليب وطرق الحوافز الضريبية لتشجيع وتنمية الاستثمار العقاري ما بين الإعفاءات الضريبية المحددة المدة والأسعار التمييزية والخصم الضريبي والإهلاك المعجل.
- ٨- ضرورة إلغاء الضريبة على إيرادات الثروة العقارية لسابق خضوعها للضريبة العقارية.
- ٩- إلغاء الضريبة على التصرفات العقارية العارضة وإخضاع التصرف الثاني بالنسبة للشخص الطبيعي.

- 
- ١٠- وضع نسب صافي ربح تراعي الاستثمار في العمارة الخضراء في حالة المحاسبة التقديرية بالاتفاق مع المجلس المصري للعمارة الخضراء.
- ١١- إلغاء حكم المادة (٨٧) مكررًا من قانون الضريبة على الدخل ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته والخاصة بفرض غرامات إضافية على قروض الضريبة بين الضريبة المدرجة في الإقرار الضريبي وبين الضريبة المقدرة نهائياً، والتي تصل قد تصل إلى ٤٠% لأنها تحد من إنهاء المنازعات الضريبية، وتؤثر على حجم الاستثمارات بصفة عامة والاستثمار العقاري والاستثمار في العمارة الخضراء بصفة خاصة.
- ١٢- تعديل أحكام المادة (١١٠) من قانون الضريبة على الدخل ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته والخاصة بحساب مقابل التأخير على ما لم يؤد من الضريبة طبقاً للاتفاق المباشر أو لقرار اللجنة الداخلية أو قرار لجنة الطعن لتكون من تاريخ الربط وليس من اليوم التالي لانتهاء الأجل المحدد لتقديم الإقرار الضريبي.

## قائمة المحتويات

رقم الصفحة	الموضوع
٣٠-١	<b>الإطار العام للبحث</b>
١	..... مقدمة البحث
٤	..... مشكلة البحث
٦	..... أهداف البحث
٦	..... أهمية البحث
٧	..... فروض البحث
٧	..... حدود البحث
٨	..... منهج البحث
٨	..... الدراسات السابقة
٨	..... الدراسات العربية عن (الاستثمار العقاري)
١٨	..... الدراسات العربية عن (العمارة الخضراء)
٢١	..... الدراسات العربية عن (الضرائب)
٢٤	..... الدراسات الأجنبية عن (الاستثمار العقاري والعمارة الخضراء والضرائب)
٢٩	..... تعقّب الباحث على الدراسات السابقة
٣٠	..... تنظيم ومحفوظ البحث والدراسات والبحوث المقترنة
٧٣-٧٤	<b>الفصل الأول</b>
	<b>الاستثمار العقاري والعمارة الخضراء ومفاهيم المرتبطة بهما</b>
٣١	..... مقدمة
٥٥-٥٦	..... المبحث الأول: مفاهيم ومعوقات الاستثمار العقاري
٣٢	..... تمهيد
٣٢	..... أولاً: مفهوم الاستثمار العقاري
٣٩	..... ثانياً: أهمية الاستثمار العقاري

رقم الصفحة	الموضوع
٤٠	ثالثاً: الخصائص الخاصة بالاستثمار العقاري .....
٤٢	رابعاً: المشاكل والمعوقات التي تواجه الاستثمار العقاري .....
٧٢-٥٦	المبحث الثاني: مبادئ وطرق تقييم العمارة الخضراء والمعوقات ال الخاصة بالاستثمار فيها .....
٥٦	تمهيد .....
٥٧	أولاً: مفهوم العمارة الخضراء .....
٥٩	ثانياً: مبادئ العمارة الخضراء .....
٦٣	ثالثاً: طرق تقييم العمارة الخضراء .....
٦٨	رابعاً: المشاكل والمعوقات التي تواجه الاستثمار في العمارة الخضراء في
٦٨	مصر .....
٧٣	خلاصة الفصل الأول .....
١٠٠-٧٤	الفصل الثاني
	تجارب بعض الدول في مجال الاستثمار العقاري والنماذج الناجحة من العمارة الخضراء
٧٤	مقدمة .....
٨٨-٧٥	المبحث الأول: تجارب بعض الدول في مجال الاستثمار العقاري .....
٧٥	تمهيد .....
٧٥	أولاً: تجربة الصين .....
٧٨	ثانياً: تجربة المملكة المتحدة .....
٨١	ثالثاً: تجربة كندا .....
٨٣	رابعاً: تجربة باكستان .....
٨٦	خامساً: تجربة المملكة العربية السعودية .....
٩٩-٨٩	المبحث الثاني: النماذج الناجحة في بعض الدول من العمارة الخضراء .....
٨٩	تمهيد .....