

إطار مقترح للمحاسبة الضريبية على الاستثمار العقاري وانعكاساتها على العمارة الخضراء

رسالة مقدمة من الطالب

عمر أحمد صبري محمد عبيد

بكالوريوس تجارة (محاسبة) - كلية التجارة - جامعة بني 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

٢٠١٨

صفحة الموافقة على الرسالة

إطار مقترح للمحاسبة الضريبية على الاستثمار العقاري وانعكاساتها على العمارة الخضراء

رسالة مقدمة من الطالب

عمر أحمد صبري محمد عبيد

بكالوريوس تجارة (محاسبة) - كلية التجارة - جامعة بني 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:

اللجنة:

التوقيع

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 مقترح للمحاسبة الضريبية على الاستثمار العقاري وانعكاساتها على العمارة الخضراء

رسالة مقدمة من الطالب

عمر أحمد صبري محمد عبيد

بكالوريوس تجارة (محاسبة) - كلية التجارة - جامعة بني 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.أ/ محمد عبد العزيز خليفة

أستاذ المحاسبة والمراجعة - كلية التجارة

جامعة عين شمس

٢ - د.أ/ ماجدة إكرام عبيد

أستاذ العمارة البيئية بقسم العلوم الهندسية البيئية - معهد الدراسات والبحوث البيئية

جامعة عين شمس

ختم الإجازة

أجيزت الرسالة بتاريخ / ٢٠١٨/

موافقة الجامعة / ٢٠١٨/

موافقة مجلس المعهد / ٢٠١٨/

شكر وتقدير

الحمد لله كما ينبغي لجلال وجهه وعظيم سلطانه والحمد لله الذى باسمة بدأت فقد سدد الخطى وشرح الصدر ويسر الامر وهياً الاسباب مما ساعدني على إتمام هذا العمل وعرفانا منى بالجميل أتوجه بكل الشكر الى كل من وقف بجانبى ولكنني وقفت عاجزاً امام هذه السطور عن كتابة شيء اشكرهم به واستهل شكري وفائق احترامي لأستاذي الفاضل الأستاذ الدكتور/ محمد عبد العزيز محمد خليفه أستاذ ورئيس قسم المحاسبة بكلية التجارة - جامعة عين شمس لتفضله وتكرمه 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 دائماً أمام كل باحث فله منى 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 تفضلها وتكرمها على المشاركة في الإشراف على الرسالة وعلى ما قدمته لي من وقت وجهد واهتمام ومتابعة مستمرة ومتواصلة طوال فترة البحث فهي من أولئك الذين علموا فأفاضوا ونصحوا فأصابوا وأطالوا فأحسنوا وتلك كلمة حق لا بد وان تقال وليست مجرد عبارات فجزاها الله عنى خير الجزاء.

كما أتوجه بخالص الشكر والتقدير إلى الاستاذ الدكتور/ طارق عبد العال حماد استاذ المحاسبة بكلية التجارة بجامعة عين شمس وعميد ورئيس قسم المحاسبة بكلية التجارة بجامعة عين شمس سابقا والذي شرفني بالاشتراك في لجنة المناقشة ورئاستها فهو استاذ جليل لطالما كان وما زال معطاءً لأبعد الحدود من علمه سواء من خلال محاضراته او كتبه فهو كالماس الذي لا تتشغل عنه، ويجعل عينيك شاخصة إليه طوال الوقت فجزاه الله عنى خير الجزاء.

كما يطيب لي أن أتوجه بأسمى آيات الشكر والتقدير والعرفان الى الأستاذ الدكتور/ هشام محمود عارف استاذ 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 كنجم براق في سماء العلم فجزاه الله عنى خير الجزاء.

وأختم شكري وتقديري إلى كل من قدم لي يد العون والمساعدة لأساتذتي 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 المباني والتي تتمثل في هدر الموارد الطبيعية والتلوث البيئي بكافة أنواعه (سائلة - غازية - صلبة) وهو ما تحققه العمارة الخضراء من خلال خفض استهلاك الطاقة واستهلاك الموارد الطبيعية، فضلاً عن توفير عوامل الراحة والصحة لمستعملي البناء الأخضر.

وتأتي هذه الدراسة لتدعم 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 للضريبة على الدخل على الاستثمار العقاري، والمراحل التي مرت بها في مصر، وأهم المشاكل الناتجة عن تطبيقها ثم عرض للدراسة الميدانية التي تم إجراؤها واستخلاص النتائج منها، وصولاً لوضع إطار مقترح للمحاسبة الضريبية للضريبة على الدخل تساهم بشكل ملموس في تشجيع وتنمية كل من الاستثمار العقاري والاستثمار في العمارة الخضراء.

ملخص البحث

مشكلة البحث:

تكمن 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 مقترح 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 تواجه مثل هذا النوع من الاستثمار.
- ٥- وضع إطار مقترح 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 بالعمارة الخضراء باعتبارها تساهم مساهمة فعالة في تقديم حلولاً لعدد من التحديات البيئية كاستنفاد الموارد والطبيعية وزيادة سعة المخلفات الصلبة، وانبعثات الغازات الكربونية وزيادة الاحتياج للطاقة.
- ٢- أهمية النظام الضريبي في تنمية وتشجيع الاستثمار العقاري بصفة عامة، وتوجيه هذا القطاع بصفة خاصة نحو العمارة 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 العمارة 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 العمارة الخضراء.
- ٤- **الفرض الرابع:** لا توجد فروق ذات دلالة إحصائية للمحاسبة عن الضريبة على الدخل وانعكاسها على العمارة الخضراء من وجهة نظر عينة الدراسة.

منهج البحث:

- ١- **المنهج الاستنباطي:** 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 واختيار 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 وتوجيه 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 بغرض وضع إطار مقترح 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 وتتضمن فكرة الحفاظ على الموارد المتاحة بداية من تصميم وإنشاء المبنى وتنفيذه وصولاً إلى أعمال تشغيل وصيانة وحتى ترميم المبنى مع الأخذ في الاعتبار توفر عوامل الصحة والراحة لمستعملي المبنى.

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 لتقييم البناء الأخضر من أهمها نظم الـ LEED الأمريكي ونظام برييم البريطاني، كما يوجد نظام مصري لتقييم 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 المضطردة في عدد السكان وسوء توزيعها.

- ارتفاع التكاليف بالمقارنة بالعمارة التقليدية وخاصة في مرحلة الإنشاء ولكنها تقل بعد ذلك طوال حياة المبنى.

- غياب التشريعات المنظمة للعمارة الخضراء.

٩- يعاني النظام الضريبي في مصر من تشوهات من أهمها: عدم وضوح التشريعات الضريبية وارتفاع نسب وحجم الضرائب، وعدم وجود حوافز ضريبية ملموسة لتشجيع وتنمية الاستثمار العقاري والاستثمار في العمارة الخضراء.

١٠- جاء معيار (٣٤) استثمار عقاري خلواً من وجود معايير محددة للقيمة العادلة ومن وضع إطار محاسبي للعقارات التي يتم إنشائها وبيعها وكذلك الأراضي التي يتم شرائها وتقسيمها بواسطة منشآت وشركات الاستثمار العقاري والتي تمتد لأكثر من سنة مالية.

ثانيًا: 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 المساندة 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 المتاح 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 تساهم في تشجيع تنمية الاستثمار العقاري وآليات المحاسبة عن الضريبة على الدخل التي تساهم في الاستثمار في العمارة الخضراء.
- ٧- من أكثر آليات الضريبة على الدخل التي تساهم 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 حوافز مالية وضريبية للعمارة الخضراء.

- تحسين وفاعلية الإدارة الضريبية.

- تبسيط إجراءات فحص وربط وتحصيل الضريبة.

- قواعد وأسس محاسبية مناسبة.

التوصيات:

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 المسؤولة عن القطاع العقاري في هيئة واحدة مستقلة تحت "هيئة التطوير العقاري" تكون مسئولة عن كل ما يتعلق بهذا القطاع سواء كانت إدارية ومالية أو هندسية وتسويقية وكذلك التخطيط لتنمية هذا القطاع وتبني التشريعات التي تساعد في تحقيق هذا الهدف بما يساهم 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 المحتفظ 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 الخاضعة للضريبة على الدخل الناتجة عن شراء وتشديد العقارات وبيعها وشراء وتقسيم الأراضي 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 والبتروك والبنوك.
- ٥- تحديد معايير موحدة لأساليب الفحص للضريبة على الدخل على الاستثمارات العقارية للقضاء على التفاوت بين ملف ضريبي وآخر، وبين مأمورية ضرائب وأخرى، 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) مكرراً 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	الإطار العام للبحث
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	..... تعقيب الباحث على الدراسات السابقة
٣٠	..... تنظيم ومحتوى البحث والدراسات والبحوث المقترحة
٧٣-٣١	الفصل الأول
	الاستثمار العقاري والعمارة الخضراء والمفاهيم المرتبطة بهما
٣١	..... مقدمة
٥٥-٣٢	..... 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 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 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