إصدار الإصدار عشر

الاستثمار العقارات

باشراف رويرثو فرانيستبلي
و لوكا لوكاروني

CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

جدول المحتويات

النسخة مترجمة بالكامل باستخدام Word Translate

المقدمة

تحرير Davide Albertini Petroni Presidente di Assoimmobiliare

المقدمة

تحرير Roberto Fraticelli

مقدمة

1 . **الاستثمار العقاري**

بقلم Stefano Cacace, Luca Lucaroni, Andrea Ometto, Enrico Pauletti

2 . **تقييم الاستثمار العقاري**

بقلم Savino Natalicchio

3 . **سوق العقارات في عام 2025 وتوقعات عام 2026**

بقلم Marco Montosi, Elena Zanlorenzi

الجزء الأول ـ أدوات الاستثمار

4 . **شركات العقارات**

بقلم Andrea Cagnani, Maria Cristina Corno, Valentina Lamperti, Filippo Momi

5 . **الشراكات والاستثمارات المباشرة من غير المقيمين**

بقلم Gianluigi Strambi

6 . **صندوق العقارات**

بقلم Giuseppe Andrea Giannantonio, Giulia Bighignoli

7 . **العقارات SICAF**

بقلم Giuseppe Andrea Giannantonio, Giulia Bighignoli

8. SIIQs وSIINQ كأداة تحفيزية لتطوير السوق *العقارات*
بقلم Stefano Cacace, Enrico Pauletti

9. شركات "العقارات" التي تأسست بموجب القانون رقم 1999/130 في سياق معاملات التوريق
بقلم Luca Dal Cerro, Valeria Mileto

الجزء الثاني – التركيز على الملفات الضريبية للاستثمار العقاري

10. سجل الأراضي
Christoff Filippo Cordiali, Luca Di Nunzio, Andrea Ometto, Laura Piantanida, Roberto Romanoni,
بقلم Luciano Chirico

11. ضريبة الممتلكات البلدية
بقلم Emilio Gnech, Nicola Bottino

12. ضريبة القيمة المضافة والضرائب على التحويل في مبيعات العقارات (صفقات الأصول)
بقلم Gabriele Paladini

13. الأدوات القانونية للاستمتاع بالممتلكات غير المنقولة: ملفات الضرائب غير المباشرة
بقلم Andrea Manzitti, Christoff Filippo Cordiali, Simone Bertolami

14. فرض الضرائب على العقارات السكنية
بقلم Francesco Mantegazza, Carlo Galli

15. ملفات الضرائب في مراكز البيانات
بقلم Michele Milanese, Gabriele Paladini, Leonardo Sabatini

16. كانت الحوافز الضريبية الرئيسية مخصصة للبناء
بقلم Luca Dal Cerro, Luca Di Nunzio, Michele Milanese, Leonardo Sabatini

الجزء الثالث – أدوات التمويل

17. الهيكل المالي وخيارات القيمة في قطاع العقارات
بقلم Alessandro Cafarelli, Maurizio Dallocchio, Marco De Vincenzi

18. ملفات عامة لأدوات التمويل في قطاع العقارات
بقلم Mario Lisanti, Michele Monterosso

19. ملفات الضرائب المباشرة وغير المباشرة ل
التمويل في قطاع *العقارات*
بقلم Francesco Mantegazza, Fabio Balza

20. المعاملة الضريبية للفوائد في معاملات الرفع المالي
شراء شركات العقارات (LBO)
بقلم Mauzio Leo, Giovanni Formica

21. معاملات التحوط بمخاطر سعر الفائدة
بقلم Paolo Gilardi

22. المحاسبة والمعالجة الضريبية للأدوات مشتقات التحوط
بقلم Francesco Bellotto, Jennifer Calella, Marco Foresti, Pietro Negri

الجزء الرابع – مبادئ ESG في الاستثمار العقاري

23. عدم التوافق الهجين والتأثيرات في العقارات
بقلم Andrea Porcarelli, Federico Squarcia

24. الإطار التشريعي والتنظيمي
بقلم Loris Bovo, Andrea Scarfone

25. ESG في تمويل المبادرات العقارية
بقلم Michele Monterosso

26. العوامل والمخاطر البيئية والاجتماعية والحوكمة التقاضي
بقلم Loris Bovo

27. الرقمنة والذكاء الاصطناعي في الصناعة العقارات الإيطالية
بقلم Roberto Fraticelli, Nicola Nuti

المؤلفون

الاستثمار في العقارات

الطبعة الثانية عشرة

مقدمة بقلم دافيدي ألبرتيني بيتروني

المقدمة من تأليف روبرتو فراتيتشيلي

تحرير روبرتو فراتيشيلي ولوكا لوكاروني

مساهمات من:

Davide Albertini Petroni, Roberto Fraticelli, Luca Lucaroni, Stefano Cacace, Andrea Ometto, Enrico Pauletti, Savino Natalicchio, Marco Montosi, Elena Zanlorenzi, Andrea Cagnani, Maria Cristina Corno, Valentina Lamperti, Filippo Momi, Gianluigi Strambi, Giuseppe Andrea Giannantonio, Giulia Bighignoli, Luca Dal Cerro, Valeria Mileto, Christoff Filippo Cordiali, Luca Di Nunzio, Laura Piantanida, Roberto Romanoni, Luciano Chirico, Emilio Gnech, Nicola Bottino, Gabriele Paladini, Andrea Manzitti, Simone Bertolami, Carlo Galli, Michele Milanese, Leonardo Sabatini, Alessandro Cafarelli, Maurizio Dallocchio, Marco De Vincenzi, Mario Lisanti, Maurizio Monterosso, Francesco Mantegazza, Fabio Balza, Maurizio Leo, Giovanni Formica, Paolo Gilardi, Francesco Bellotto, Jennifer Calella, Marco Foresti, Pietro Negri, Andrea Porcarelli, Federico Squarcia, Loris Bovo, Andrea Scarfone, Nicola Nuti

المقدمة

رئيس كونفيندوستريا أسويموبيلياري Davide Albertini Petroniتحرير

الطبعة الثانية عشرة من الاستثمار في العقارات هي جزء من مرحلة تحول في دور صناعة العقارات الإيطالية. في سياق اقتصادي واجتماعي يتسم بالتغيرات الهيكلية، يؤكد العقارات كأحد الروافع الرئيسية التي يمكن من خلالها للبلاد مواجهة تحديات النمو والتنافسية والتماسك الاجتماعي، مما يساهم بشكل ملموس في التنمية الحضرية وجودة حياة الناس.

كما في الإصدارات السابقة، تم إنشاء هذا المجلد بهدف تقديم صورة محدثة ومنهجية لأدوات الاستثمار العقاري وتطور السياق التنظيمي الإيطالي. لقد ترسخ الاستثمار في العقارات مكانته تدريجيا كأداة للتحليل والتحليل المتعمق، قادرة على مرافقة المشغلين والمستثمرين وصناع القرار العامين في فهم قطاع معقد أصبح مرتبطا بشكل متزايد بالديناميكيات الاقتصادية والاجتماعية والمالية للبلاد. وقد تحقق إنشاء هذا المنشور بفضل المساهمة المؤهلة للمهنيين والخبراء في القطاع الذين، بكفاءة ودقة تحليلية، يقدمون ثروة من المعرفة المعترف بها كنقطة مرجعية للقطاع بأكمله. خالص شكري لهم جميعا.

في السنوات الأخيرة، كانت صناعة العقارات في مرحلة تميزت بأنماط تطور في استخدام المساحة وتعقيد تشغيلي ومالي متزايد. تطلبت هذه العملية مراجعة استراتيجيات الاستثمار، مما عزز التركيز على الاستدامة الاقتصادية للمشاريع وثبات الهياكل التنظيمية.

من قطاع ركز تاريخيا على المكاتب والتجزئة، توسع سوق العقارات الإيطالي تدريجيا في نطاق عملياته، متجاوزا قطاعات جديدة مثل اللوجستيات، الضيافة، المعيشة، سكن الطلاب، مراكز البيانات وعلوم الحياة. يعكس هذا التطور التحولات الهيكلية في المجتمع المعاصر: نمو الاقتصاد الرقمي والذكاء الاصطناعي، شيخوخة السكان، زيادة العمالة وتنقل الطلاب، تغير تفضيلات السكن وطرق استخدام المساحات. والنتيجة هي سوق أكثر وضوحا، قادرا على الاستجابة لاحتياجات متباينة وجذب المستثمرين ذوي ملفات المخاطر والأفق الزمني المتزايد التنوع.

وفي الوقت نفسه، يتم أيضا إعادة تصميم جغرافية الاستثمارات العقارية. إلى جانب ميلانو وروما، وهما مركزان دوليا مدمدان، تظهر حقائق إقليمية جديدة - مدن جامعية، مناطق لوجستية استراتيجية، مناطق إنتاج، وجهات سياحية - تقدم فرصا للتنمية والتجديد ذات أهمية كبيرة لتنافسية الأقاليم. يساهم هذا التوسع في الاستثمارات في تعزيز دور العقارات كمحرك للتنمية المحلية، وتعزيز عمليات إعادة تطوير المدن، وجذب رأس المال، وتعزيز الأصول القائمة.

على الرغم من هذه العلامات على النضج، لا تزال إمكانيات العقارات الإيطالية إلى حد كبير غير مستغلة. تقدر القيمة الإجمالية للعقارات التجارية بحوالي 780 مليار يورو، لكن حاليا يمتلكها المستثمرون المؤسسيون 17٪ فقط، مقارنة بنسبة تزيد عن 40٪ في الأسواق الأوروبية الرئيسية. هذه الفجوة لا تعكس انخفاض جاذبية البلاد - كما يتضح من الوزن الكبير لرأس المال الدولي في الاستثمارات العقارية - بل وجود هوامش نمو كبيرة في أهداف الاستثمار والقدرة على تعبئة رأس المال المحلي طويل الأجل.

لذا فإن مسألة المدخرات الخاصة تكتسب أهمية استراتيجية. تمتلك إيطاليا واحدة من أعلى قدرات الادخار الخاص في أوروبا، لكن جزءا كبيرا من هذه الموارد لا يزال مستثمرا في أشكال غير منتجة. لذا التحدي ليس توفر رأس المال، بل القدرة على توجيهه بكفاءة. يمثل تحويل المدخرات الخاصة إلى استثمارات في الاقتصاد العقاري اليوم نقطة اتصال حاسمة لدعم النمو، وتعزيز تنافسية نظام الإنتاج، وتعزيز تحديث وكفاءة الطاقة في الأسهم العقارية الوطنية، خاصة في مرحلة تقترب فيها دورة الاستثمارات العامة الاستثنائية المرتبطة ب PNRR.

يمكن للعقارات، بسبب طبيعتها المضادة للدورة وقدرته على توليد القيمة مع مرور الوقت، أن تلعب دورا مركزيا في مرافقة هذا التحول، بشرط أن تكون مدعومة بأدوات مالية كافية وإطار تنظيمي مستقر وتنافسي.

وفي هذا السياق، تلعب أدوات الاستثمار دورا مركزيا. يجب ألا تعتبر صناديق العقارات، وSIIQs، وSICAFs، وأدوات التوريق أدوات بديلة، بل هي مكونات مكملة لنظام مالي مفصل، قادر على الاستجابة لمراحل دورة العقارات المختلفة.

تتطلب تعقيد الاستثمار العقاري المتزايد أيضا بنية تحتية للمعلومات، ومهارات متخصصة، وضمانات حوكمة متزايدة القوة. وبهذا المعنى، أصبحت رقمنة العمليات، وإدارة البيانات، والانتباه إلى ملفات الامتثال التنظيمي — من حماية البيانات الشخصية إلى أمن تكنولوجيا المعلومات — عناصر أساسية لضمان الشفافية والموثوقية وجاذبية الاستثمارات.

إلى جانب الأدوات، تظل البيئة التنظيمية والمالية حاسمة. اليقين القانوني، واستقرار القواعد، والحياد بين وسائل الاستثمار المختلفة هي شروط أساسية لجذب رأس المال الوطني والدولي، سواء الانتهازي أو طويل الأمد والصبور، وتعزيز تنافسية السوق الإيطالية. وبهذا المعنى، يمثل تجديد المدن وتعزيز الأصول العامة مجالات يمكن أن يولد فيها التعاون بين القطاعين العام والخاص تأثيرات مضاعفة كبيرة، مما يقلل من استهلاك الأراضي، ويحسن جودة المساحات الحضرية، ويستجيب للاحتياجات الاجتماعية المتزايدة التعقيد.

كما أن مفهوم الاستدامة يأخذ معنى أوسع متزايدا، في ضوء هذه التحولات. إلى جانب الأبعاد البيئية والاجتماعية، تشمل عوامل ESG اليوم بشكل متزايد جوانب من الحوكمة وجودة البيانات وأمن المعلومات وموثوقية عمليات اتخاذ القرار بالإضافة إلى القيمة الاجتماعية التي تولدها أي استثمار عقاري والتي يجب بالضرورة تقييمها وأخذها في الاعتبار. لذلك، فإن دمج الاستدامة والرقمنة هو رافعة استراتيجية لتحسين جودة الاستثمارات العقارية وتعزيز مصداقيتها على المدى الطويل، مما يساهم في إدارة أكثر وعيا ومسؤولية للتراث المبني.

واحدة من أهم التحديات التي تواجه قطاع العقارات بلا شك هي مسألة الإسكان. لم تعد قضية الإسكان مجرد قضية سوقية، بل أصبحت أولوية هيكلية تتقاطع مع السياسات الحضرية، والتماسك الاجتماعي، وجودة النمو الاقتصادي والإنتاجي للبلاد. الطلب على السكن يتطور بسرعة ويشغل اهتمام عدد متزايد من التخصصات – الطلاب، والعمال الشباب، والعائلات – الذين يبحثون عن حلول سكن متاحة وفعالة وذات جودة. تشير التقديرات إلى الحاجة لأكثر من 600,000 منزل جديد خلال السنوات الخمس القادمة، مقابل قدرة إنتاجية غير كافية حاليا، مع تصاريح بناء أقل من 50,000 وحدة سنويا.

من هذا المنظور، يمكن أن يساهم دخول المستثمرين والمشغلين المؤسسيين المتخصصين في القطاع السكني بشكل حاسم في توسيع عرض الإسكان، ودعم برامج التجديد الحضري، وتعزيز العمليات واسعة النطاق اللازمة لتلبية الطلب على المنتجات الجديدة

ستواصل كونفيندوستريا أسويموبيلياري العمل حتى تتمكن صناعة العقارات الإيطالية من التعبير الكامل عن إمكاناتها، مما يجعل الخبرة والمعرفة والقدرات التصميمية لأعضائها متاحة للمؤسسات والسوق. في سياق يطلب فيه من القطاع مواجهة تحديات متزايدة التعقيد، تعتزم الجمعية تعزيز دورها كوسيط مؤهل، والمساهمة في بناء نظام بيئي أكثر صلابة وشفافية وتنافسية.

وفي هذا المسار، يؤكد هذا المجلد نفسه ليس فقط كأداة تحليل، بل كدعم تشغيلي لأولئك الذين يطلب منهم اتخاذ قرارات في سياق تنظيمي وتكنولوجي وسوقي متطور، مقدما تفسيرات حديثة ورؤى مستهدفة حول القضايا التي لها اليوم أكبر تأثير على جودة واستدامة الاستثمارات.
اليوم، تمتلك شركة إيتاليا للعقارات المهارات والاحترافية والأدوات اللازمة لمواجهة تحديات المستقبل. إن خلق الظروف لهذا الغروة من المهارات ورأس المال والتخطيط لتحويلها إلى استثمارات ملموسة، وتنمية حضرية، وجودة الحياة ليس فقط هدف القطاع، بل هو مسؤولية جماعية تجاه مستقبل البلاد.

المقدمة

تحرير Roberto Fraticelli

يبدو أن عام 2026 سيكون العام الذي ستلعب فيه بعض هذه القضايا دورا رئيسيا في التوازنات الجيوسياسية والاقتصادية العالمية، مع عواقب مهمة على الاقتصاد الأوروبي وقطاع العقارات.

1) *الجيوسياسية:* تصاعدت التوترات الجيوسياسية في السنوات الأخيرة، خاصة بين القوى العظمى المختلفة، مما يبرز هشاشة طرق التجارة الحالية وعدم اليقين المرتبط باستقرار سلاسل التوريد، مما يعزز المزيد من الحوافز على التنقل الدائم، أيضا في ظل سياسات تعريفية جديدة. الحروب المختلفة في أوروبا والشرق الأوسط وأفريقيا والتوترات الدبلوماسية المتزايدة تدفع الدول نحو سباق تسلح، حيث أصبح تقادم الأسلحة التقليدية واضحا لدرجة أنه أدى إلى مراجعة جذرية للميزانيات العسكرية وتخصيصها.

2) *الاقتصاد:* تواصل الولايات المتحدة إيجاد قوة في سياسات التحفيز الاقتصادي المحلي، بينما تحاول الصين الخروج من الجمود الذي وقعت فيه في السنوات الأخيرة. يبدو أن الهند، وكذلك دول آسيوية أخرى، ناجحة في تنفيذ سياسة النمو الاقتصادي المستدام. أما أوروبا، فلا تزال تبدو عالقة، حيث أن الاقتصادات الكبرى عالقة تقريبا عند نمو شبه معدوم، ومع العديد من القطاعات التي يبدو أن الفجوة التكنولوجية فيها صعبة التغطية على المدى القصير. تبنت البنوك المركزية المختلفة سياسات نقدية مختلفة لتحقيق أهدافها: فقد نفذ الاحتياطي الفيدرالي مؤخرا سلسلة من تخفيضات أسعار الفائدة، بينما أبقى البنك المركزي الأوروبي أسعار الفائدة دون تغيير طوال عام 2025، مظهرا موقفا حذرا في مواجهة ضغوط التضخم المتراجعة والبيئة الاقتصادية غير المستقرة.

3) *سياسات ESG:* نتيجة للتغييرات التي أدخلتها إدارة ترامب في هذه القضية، قامت العديد من الدول بمراجعة أو تأجيل تطبيق السياسات الأكثر صرامة. وهذا واضح بشكل خاص في أوروبا، حيث تم تخفيف جزئيا من اللوائح الصارمة التي تم اعتمادها في ESG (مثل تقارير CSRD، وغيرها).

4) *الديموغرافيا:* الزيادة المستمرة في عدد سكان العالم في بعض المناطق الجغرافية على حساب مناطق أخرى تؤدي إلى تفاقم المشكلات المتعلقة بالهجرة، وبشكل أعم، إلى دور الديموغرافيا، مع تداعيات مهمة على اختيارات الناخبين وتشكيل الحكومات. في العديد من الدول، مثل الدول الأوروبية، فإن انخفاض النمو السكاني والتباين مع تدفقات الهجرة يساعدان على التقدم في العمر التدريجي للسكان.

5) *حقائق اجتماعية جديدة:* الاستخدام الواسع لطرق جديدة للتنشئة الاجتماعية (مثل وسائل التواصل الاجتماعي) والدور المتزايد للذكاء الاصطناعي في حياتنا اليومية يؤدي إلى تطورات علاقاتية أكبر وأسرع وأكثر تعقيدا (أو عدمها) بين الأجيال وبين مجموعات الأفراد (المجتمعات).

6) *الأمن السيبراني، الرقمنة، الذكاء الاصطناعي، الروبوتات، الآلات الذاتية الذاتية والحواسيب العملاقة:* أصبح الذكاء الاصطناعي جزءا لا يتجزأ من حياتنا اليومية ولا يزال يحقق تقدما كبيرا بفضل المزيج المزدوج من تطوير البرمجيات والأجهزة. في عالم لم تعد فيه التكنولوجيا خيارا، هناك فوائد هائلة للبشرية، ولكن أيضا مخاطر متعددة، مع عواقب أصبحت أكثر صعوبة في التقييم والفهم الكامل.

7) *تقنيات الفضاء:* شهدت التكنولوجيا الفضائية التجارية تطورات هائلة في السنوات الأخيرة بفضل التقدم الكبير في القدرات الحاسوبية، بل أيضا للثورات العلمية التي أحدثتها الاكتشافات الجديدة في مجالات الفيزياء والرياضيات.

8) *التقدم العلمي والروبوتات الحيوية:* لقد قدم استخدام تقنيات الذكاء الاصطناعي في مختلف مجالات العلوم دفعة إضافية للباحثين، مما سرع بشكل كبير من مسار الابتكار. الروبوتات الحيوية، التي لا تزال غير معروفة للجمهور العام، من المتوقع أن تلعب دورا أساسيا في السنوات القادمة، وذلك بفضل القدرات المتزايدة وحجم النانو-بوتات بشكل متزايد، وبفضل الروابط البيولوجية بين الروبوتات السيبرانية.

9) *المعلومات:* تطور مستوى المعلومات و/أو المعلومات المضللة في السنوات الأخيرة كان مفاجئا بكل معنى الكلمة. الحصول على المعلومات ومعالجتها قبل الآخرين ببضع أجزاء من الثانية اليوم له عواقب كبيرة. لقد انتقلنا من حالة ندرة المعلومات إلى حالة من الوفرة الزائدة، غالبا ما تدار بواسطة خوارزميات متطورة. قضايا مثل الاستقطاب، والمعلومات المضللة، وأيضا الانتشار الفوري واللانهائي تقريبا للمعرفة (الخاطئة) هي موضوع نقاش يومي. من المهم أن نفهم ما هي القيم (الجديدة) التي تنتشر ومدى ضعفنا جميعا لمحاولات التلاعب المحتملة.

التأثيرات على العقارات

كل من هذه القضايا لها تأثير مختلف وكبير جدا على قطاع العقارات، بعضها أكثر على المدى القصير، والبعض الآخر أكبر بكثير على المدى المتوسط إلى الطويل.

التوترات الجيوسياسية الحالية قد تؤدي إلى تغييرات جذرية لصناعة العقارات. من بين أبرز الإجراءات تحويل المباني والهياكل الصناعية نحو وظائف جديدة واستثمارات كبيرة في البنية التحتية للدول المختلفة. تدفع حالة عدم الاعتماد على التمويل الداخلي وعدم اليقين اللوجستي العديد من الشركات إلى اتخاذ قرارات استراتيجية مهمة بشأن سلاسل الإنتاج والتوريد الخاصة بها.

الاتجاه الاقتصادي الكلي العالمي، مع توقعات النمو، وإن كان محدودا، يبشر بالخير لإمكانات الاستثمار في قطاع العقارات ولقوة الإنفاق للسكان. ومع ذلك، يختلف هذا الاتجاه بشكل كبير من منطقة إلى أخرى، حيث تتخلف أوروبا عن المناطق الأخرى. يبدو أن

التضخم وأسعار الفائدة قد استقرتا في الاقتصادات الكبرى، مع توفر ائتمان وفير، مما يوفر حافزا جيدا للشركات التي تعمل في قطاعات كثيفة رأس المال مثل العقارات.

لقد رحب العديد من الصناعات الأوروبية بتخفيف سياسات الاتحاد الأوروبي البيئية الصارمة، لا سيما تلك العاملة في قطاعات البنية التحتية والعقارات.

التغيرات الديموغرافية التقدمية، سواء من حيث العدد أو التركيب، والتحولات الاجتماعية والديموغرافية العميقة (مع التطورات المرتبطة في العلاقات الاجتماعية) هي جوهر التغيرات في قطاع العقارات، حيث تجيب على أسئلة أساسية مثل "المن نبني" و"بأي أهداف". احتياجات عملائنا في الواقع تتغير باستمرار، وبالنظر إلى الأوقات التي يمكن فيها للعقارات أن تتحرك فيها، من الضروري أن نتوقع ذلك قدر الإمكان.

أدى الرقمنة إلى تحسينات مستمرة في دقة وسرعة ودقة البيانات، كما أن تطوير برمجيات متزايدة التطور ولكن في الوقت نفسه سهلة الاستخدام أدى إلى ازدهار العديد من تقنيات البروب المتخصصة وإنشاء فرق مخصصة داخل شركات الاستثمار وإدارة العقارات الموحدة. كل هذه التكنولوجيا (AI) تجلب معها العديد من الابتكارات: من البحث وإنشاء واستخدام المواد (الجديدة)، إلى استخدام تقنيات البناء المبتكرة، ومن إنشاء مساحات مستدامة بيئيا إلى بناء هياكل وبنى تحتية قادرة على دعم نمو القطاع بكفاءة. ومع ذلك، فإن الرقمنة تحمل معها أيضا العديد من المخاطر، سواء لأمن المباني ومن يستخدمها، أو لعمليات الشركات الأقل استعدادا في مجال الأمن السيبراني.

اختيارات إيطاليا

كان عام 2025 عاما مهما لإيطاليا. وقد تم الاعتراف بالاستقرار السياسي الذي تضمنه الحكومة وصرامة سياساتها الاقتصادية من قبل وكالات التصنيف الدولية من خلال تحسين الجدارة الائتمانية للبلاد. لذلك شهدنا انخفاضا في الفارق بين سندات الحكومة الإيطالية والسندات الألمانية إلى مستويات تاريخية منخفضة، مع تأثير كبير على أحد أكبر التكاليف للاقتصاد الإيطالي: الإنفاق على الفوائد.

كما لاحظنا جاذبية أكبر للمستثمرين الأجانب، بفضل مناخ اقتصادي وسياسي مستقر ونمو اقتصادي، وإن كان ضعيفا جدا، مما ساهم في انخفاض كبير في معدل البطالة، بما في ذلك بين العمال الشباب، الذي كان في جذور هجرة العقول التي شهدتها إيطاليا لعقود.

تقدم النقاط السابقة العديد من الرؤى حول كيفية عمل النظام السياسي الإيطالي وصناعة العقارات لوضع أنفسهم بأفضل شكل في سيناريوهات مختلفة.

الوضع الجيوسياسي الحالي يقدم تأملات مثيرة للاهتمام حول الفرصة/الحاجة للاستثمارات الكبرى في البنية التحتية، مما يسمح لنا، على سبيل المثال، بطرح أسئلة حول الدور الذي يمكن أن يلعبه قطاع الخدمات اللوجستية أو أنواع العملاء التي سيكونون، من الناحية المحتملة، أكثر "توافقا" مع قطاع الضيافة.

التنبؤ بالاقتصاد يساعدنا في توجيه الاستراتيجيات التي نحتاج إلى تبنيها في قطاع المكاتب. يمكن أن يوفر تقدير، على سبيل المثال، لتطور القوة الشرائية للأفراد مؤشرات مفيدة لتقييم الاستثمارات في القطاعين السكني والتجزئة.

النظرة إلى مستويات التضخم وأسعار الفائدة أمر بالغ الأهمية لاتخاذ قرارات استثمارية سليمة واختيار الاستثمارات التي يجب متابعتها وأيها يجب تأجيلها أو التخلي عنها و/أو أي مصادر تمويل يجب استخدامها، ومتى وبأي مدى.

يمكن أن يدفعنا تغير المناخ للبحث عن استخدامات جديدة أو مواقع جديدة لبعض الاستثمارات أو تنفيذ أعمال بنية تحتية جديدة، مثل بناء خزانات، للتخفيف جزئيا من آثار هذه التغيرات أو حتى استغلالها، كما في حالة إنشاء حدائق كهروضوئية أو تشجيع إنشاء مناطق تخزين الطاقة. حتى لا يتم تحميل شبكة الكهرباء الحالية – التي تحتاج إلى تحديث كبير – وحتى يتم استخدامها بكفاءة أكبر مع مرور الوقت.

يمكن أن توفر الدراسات المتعلقة بالتطورات الديموغرافية، مثل الشيخوخة التدريجية والانخفاض السكاني الجاريين منذ فترة طويلة في إيطاليا، محفزات مفيدة فورية (مثل تعزيز الاستثمارات في قطاع سكن كبار السن، وتجديد الأسهم السكنية الإيطالية) وتتطلب إجراءات وسياسات ملموسة تهدف إلى التشجيع، أيضا من خلال استثمارات بنية تحتية محددة، إعادة توازن ديموغرافية على المدى القصير/المتوسط. تطور المجتمع الاجتماعي وأنماط حياتنا يؤدي إلى وحدة عائلية في المتوسط أصغر وأصغر، مع احتياجات السكن والترفيه والشراء والطعام تختلف كثيرا عن الخدمات التي تقدمها شركة العقارات الإيطالية حاليا.

الرقمنة والذكاء الاصطناعي هما وسيظلان حلفاء متزايدين أهمية لتطوير قطاع العقارات. مهارات التحليل والتركيب أصبحت في الواقع أكثر ضرورة: من الابتكارات في إنتاج المواد إلى تطوير تقنيات البناء، ومن التنبؤ بتغير المناخ إلى فهم الاحتياجات الحالية والمستقبلية التي يجب أن تلبيها العقارات.

لكن ربما ما يظهر بوضوح هو الحاجة إلى نهج جديد ومبتكر، بمنظور متوسط وطويل الأمد، يسمح للبلاد بتحديد أدوات جديدة لمواجهة تحديات تختلف كثيرا عما واجهته حتى الأمس. لا يمكن اقتراح هذا النهج فقط من قبل السياسيين أصحاب الرؤية، بل يجب أن يفهمه ويدعمه جميعنا نحن النشطون في قطاع العقارات. المعلومات والأدوات ووسائل النشر أصبحت بالفعل تحت تصرفنا إلى حد كبير، ويجب ألا يستهان بدور تحفيز الابتكار ودعم سياسات الاستثمار، وهو أمر نموذجي لمؤسسات مثل أسويموبيليار، ولا يجب التقليل من شأنها، وقبل كل شيء، التقليل من استخدامه.

في هذا السياق من التحول والتطور القوي، يبقى الهدف الأساسي من هذا المنشور هو مساعدة المستثمرين (الأجانب وغير الأجانب) على التوجه بسهولة أكبر في "البحر التنظيمي" الذي يحكم عالم العقارات الإيطالية، محاولة توضيح الإمكانيات المتاحة لهم بطريقة واضحة ومفصلة ومقارنة.

وبهذا المعنى، يقترح منشورنا كأحد نقاط المرجعية لأولئك الذين ينوون العمل بنشاط في السوق الإيطالية (مثل المستثمرين، والمقرضين، والمشرعين، والوسطاء، والمستأجرين، والمستشارين، وغيرهم)، بهدف تزويد المشغلين بجميع المعلومات الأساسية لإدارة المراحل الرئيسية لعملية الاستثمار في بلدنا، مع توضيح وتقديم إرشادات حول أكثر القضايا أهمية في القطاع.

وكما هو الحال مع الإصدارات السابقة، تهدف هذه الطبعة الثانية عشرة أيضا إلى لفت انتباه المشرع الإيطالي إلى المجالات التي يمكن فيها التدخل في الإجراءات التشريعية التي تهدف إلى تحسين التشريعات، وتبسيط وتوحيد العمليات البيروقراطية، وتوضيح المناطق الرمادية، والشكوك التفسيرية والتناقضات الموجودة حاليا في الإطار التنظيمي، بهدف زيادة الشفافية. تساهم المنافسة والاحترافية والكفاءة في عالم العقارات الوطني، وفي نهاية المطاف، في زيادة التنافسية العامة للنظام الوطني.

من الواضح أن الاستدامة والابتكار يتطلبان استثمارات ورأس مال ضخمين لا يمكن توفيرها فقط من قبل المؤسسات الوطنية والعابرة للحدود، لكنها تتطلب حتما تدخل القطاع الخاص. لذلك، أصبح من الضروري بشكل متزايد تزويد المستثمرين المحتملين بأدوات واضحة ومفهومة لتسهيل أعمالهم، ضمن إطار تنظيمي مستقر يقارن بالدول الأوروبية الرئيسية.

وأيضا هذا العام، أتمنى لك كل التوفيق في استخدام مثمر لهذا المجلد!

مقدمة

1 . الاستثمار العقاري

حول Stefano Cacace, Luca Lucaroni, Andrea Ometto, Enrico Pauletti

1.1. محتوى الكتاب

يهدف هذا المنشور إلى تسليط الضوء على أكثر جوانب الاستثمار العقاري أهمية في بلدنا، من جوانبه الرئيسية، تحديد طرق نقل العقارات واختيار أدوات الاستثمار والتمويل التي تعتبر مناسبة من وقت لآخر. تعتمد هذه القرارات على عوامل متعددة، خاصة من الناحية القانونية والضريبية، والتي يمكن أن تؤثر بشكل كبير على النتائج الاقتصادية النهائية للاستثمار. لذلك، كان التركيز بشكل رئيسي على الملفات المذكورة أعلاه، دون تجاهل بعض القضايا ذات الطابع المالي البحت (اختيار النسبة المثلى بين حقوق الملكية وصناديق الأطراف الثالثة لتمويل معاملات العقارات، وقرارات التحوط من مخاطر تقلبات أسعار الفائدة) التي تعد حاسمة لتعريف ملف المخاطر والعائد الواسع للاستثمار العقاري.

على وجه الخصوص، في الجزء الأول من المنشور، بالإضافة إلى تحديث اتجاه الاستثمارات العقارية في أوروبا وإيطاليا في عام 2021، تم تناول الملفات الضريبية المتعلقة بطرق نقل العقارات، والإجراءات المتعلقة بالعناية الواجبة العقارية، ومسألة تقييم العقارات، والتي لها أهمية كبيرة في مرحلة الاستحواذ وكذلك في مراحل الإدارة اللاحقة. التعزيز والتخلص منه.

يحتوي الجزء الثاني على تحليل، من وجهة نظر ضريبية، لأدوات الاستثمار المختلفة المستخدمة في الأداء "المهني" (أي الذي لا يتم لغرض حصري هو الاحتفاظ وتعزيز الأصول العقارية الشخصية أو العائلية للأشخاص الطبيعيين) لنشاط العقارات، لتسليط الضوء على نقاط القوة والضعف في الأدوات المختلفة (الشركات التجارية "العادية"، المستثمرون الأفراد والشراكات، "شركات الاستثمار العقاري المدرجة" (SIIQs – أو SIINQs غير المدرجة –)، صناديق الاستثمار العقاري وصناديق الاستثمار العقاري وSICAFs) التي يوفرها النظام الحالي للمشغلين لأداء هذا النشاط. تم تخصيص أقسام محددة أيضا للاستثمار في العقارات السكنية، بسبب الخصائص النموذجية لهذا النوع من الأصول، وفرض الضرائب غير المباشرة على بعض أشكال الاستمتاع بالعقارات، وقضية الحوافز الحكومية للبناء التي أصبحت أكثر أهمية في السنوات الأخيرة، وكذلك في ضوء الحاجة إلى تحديث مستدام للأصول العقارية الوطنية.

أخيرا، يكرس الجزء الثالث لوصف الأدوات التمويلية الرئيسية للاستثمار العقاري، ويوفر نظرة عامة على الهياكل التعاقدية المختلفة المتاحة للمستثمر العقاري والقضايا الضريبية ذات الصلة مع تحليل معمق محدد للمعاملة الضريبية لمعاملات الشراء بالرافعة المالية المطبقة على قطاع العقارات. تم تخصيص فصل محدد للملفات الضريبية لشركات "العقارات" التي أنشئت بموجب القانون رقم 1999/130 في سياق معاملات التوريق، وذلك بسبب الابتكارات المهمة التي قدمها المشرع مؤخرا. وأخيرا، خصص مساحة مهمة للتحوط على مخاطر سعر الفائدة، وهو عنصر قادر على التأثير بشكل كبير على نتائج الاستثمار العقاري، وتداعياته الضريبية المرتبطة ارتباطا وثيقا بأساليب المحاسبة المعتمدة.

1.2. النهج الأساسي للنظام وتطوره مع مرور الوقت (الميل لمكافحة إساءة استخدام أداة الشركة)

ولكي نمضي قدما بشكل منهجي، من الضروري أولا تحديد الأسس الاقتصادية للمجالات المختلفة التي يمكن فيها تنفيذ النشاط العقاري "المهني" (والتي يمكن تلخيصها في أنشطة "الإدارة" و"البيع" و"التطوير") للتحقق، بالإشارة إلى كل منها، المعاملة المخصصة لكل أداة يمكن استخدامها.

على الرغم من وضوح الأمر، إلا أنه من المناسب أن نبدأ من ملاحظة أن الاستثمار العقاري، مهما كان هدفه (الإدارة أو التداول أو التطوير)، هو في كل الأحوال استثمار متوسط الأجل طويل الأمد، وأن استخدام الدين جزء لا يتجزأ من الدورة الاقتصادية التي يتكشف فيها.

العناصر الأساسية التي يجب أخذها في الاعتبار هي، لذلك، نوع من الارتباط بين ما يسمى خدمة الدين (لكل من الجزء الأصلي وجزء الفائدة) ودورة الإيرادات، سواء تم تمثيلها بمدفوعات الإيجار أو مقابل بيع الأصول (الإيرادات أو الأرباح الرأسمالية). إذا كان هذا منطقيا بشكل عام، فهو أكثر منطقية فيما يتعلق بما يسمى بنشاط "إدارة" العقارات؛ أي الهدف من تأجير الأصول، حيث تمول الشركات عادة جزءا كبيرا من نشاطها من خلال اللجوء إلى ديون البنك، غالبا ما تكون مدعومة بضمانات الرهن العقاري التي تثقل الأصول العقارية. في هذه الحالة، من الواضح أن الخصائص الهيكلية والمنطق الاقتصادي للنشاط المنفذ تدور أساسا حول التوازن، أيضا من حيث الضمان، لهامش كاف وثابت مع مرور الوقت، بين تكاليف نفقات الفائدة وإيرادات الإيجارات.

في هذا السياق، وبسبب الارتباط ذي الصلة بالعنصر الزمني، يفترض دورا حاسما، من الجانب السلبي، مدى وتوقيت إمكانية "استرداد" تكاليف "الاستحواذ" (الشراء أو البناء) على العقارات، والتي يمكن تلخيصها – فيما يتعلق بالملفات الضريبية – (1) في الاسترداد الفعلي (عن طريق الخصم أو الاسترداد) من ضريبة القيمة المضافة المدفوعة في مرحلة "الاستحواذ" على الأصول، (2) استهلاك تكلفة الشراء/البناء (بما في ذلك أي ضرائب "سند")، (3) إمكانية خصم جميع التكاليف "التشغيلية"، والتي لا تتعلق فقط بالصيانة الدورية وكفاءة الأصول، بل أيضا بملكيتها. من ناحية الأصول، فإن مدى وتوقيت فرض الضرائب على الإيرادات أو الأرباح الرأسمالية المحققة فيما يتعلق بالتخلص من الأصول أمر ذو صلة.

فهذه هي، في النهاية، الأسباب الرئيسية التي أدت مع مرور الوقت إلى اعتماد أداة الشركات لتنظيم الاستثمار في قطاع العقارات. لكنهم بالتأكيد ليسوا الوحيدين، نظرا لأن استخدام شاشة الشركات يستجيب أيضا للاحتياجات المفهومة لفصل الأصول المعرضة لمخاطر الأعمال، وللمشاركة المحتملة من مستثمرين من الأطراف الثالثة، وأيضا لبيع جزئي للأسهم المعنية التي تضمن هوامش مرونة معقولة للاستثمار العقاري. في الواقع، تأتي الميل إلى أداة الشركات أيضا من أسباب مالية، بما في ذلك بشكل رئيسي الحاجة إلى عزل العقارات التي سيتم تمويلها عن الأنشطة الأخرى للمستثمر العقاري لضمان أفضل لكل من المقرضين والمستثمرين المشاركين.

ومع ذلك، فإن الفرص التي توفرها الضرائب على الشركات التجارية من حيث إمكانية خصم التكاليف (سواء الاستحواذ أو التشغيل) وخصم ضريبة القيمة المضافة المتعلقة بها، من جهة، وتأجيل الوقت وتخفيف جزئيا من الضرائب على الأرباح، من جهة أخرى، أدت إلى استخدام غير سليم (ناهيك عن إساءة استخدام) أداة الشركة من قبل الأفراد لإدارة أعمالهم العقارية. لقد غيرت ردود فعل النظام الضريبي تجاه هذه الأشكال من الإساءة، مع مرور الوقت، إلى حد كبير وزادت من سوء نظام شركات العقارات، مع تدابير ذات طبيعة عامة تؤدي، بالإضافة إلى موافقة الأدوات المذكورة أعلاه، تؤدي أيضا إلى تعريض الاستخدام الصحيح والفعال للأداة من قبل المشغلين المحترفين الذين لا يرغبون في استغلال نظام الشركات التجارية للخطر. ومع ذلك، لفهم أسباب النظام الضريبي الحالي للشركات التجارية، وملفات عدم الكفاءة المرتبطة بها، من المناسب مراجعة إيجاز للإصلاحات الأكثر أهمية التي تم اعتمادها في هذا الصدد بعد ما يسمى ب "الإصلاح" في السبعينيات الذي صمم به النظام الضريبي الحالي.

وفي هذا الصدد، يجدر بالنظر منذ البداية أن النظام الضريبي الوطني تميز تاريخيا بعدم ثقة ملحوظ، ومتزايد التفاقم في إدارة الأنشطة العقارية، خاصة فيما يتعلق بإدارة إيجار العقارات. الإطار التنظيمي بأكمله للخمسين عاما الماضية (على الأقل من إصلاح الضرائب في 1971-1973 حتى يومنا هذا) مشبع بأحكام تهدف إلى منع، وتجعل من ذلك مرهقا بشكل خاص، استخدام "الأفراد الخاصين" بشكل أداتي لقواعد التحليل التحليلي لدخل الأعمال، محاولة فرض ضرائب على الدخل غير الريادي (المعاشات) وفقا لقواعد المعدل الثابت للأشخاص الحقيقيين.

أول وأكثر الأحكام التنظيمية وضوحا في هذا الصدد توجد في الأحكام المقررة لأغراض ضرائب الدخل (سواء الضرائب الخاصة بالأشخاص الطبيعيين، أو تلك الخاصة بالشركات والكيانات)، والتي تميل إلى استبعاد الأصول الخاضعة للإيجار من فئة الممتلكات الوداية، دون اعتبارها مستخدمة مباشرة في النشاط التجاري بل تؤهلها كمجرد كائن لها.

هذا الموقف التفسيري الذي يعود إلى زمن مضى، بالإضافة إلى أنه قابل للنقاش، (يمكن العثور على آثار له بالفعل في المرسوم الرئاوي 2086/9 بتاريخ 7 مارس 1977 الذي يفسر المادة 52 من المرسوم الرئاسي رقم 1973/597 بهذه الطريقة) يبدو أنه قائم على تصور مسبق (وهو التصور الذي ينص على أن جميع شركات العقارات "الإدارة" تولد لاحتياجات أداتية، لإدارة الأصول "الخاصة") وهو أمر أكثر جدية لأنه من المرجح أن يحدد تأثيرات عقابية غير مبررة تماما على الأشخاص الذين – بالعكس – يدركون النشاط الريادي من خلال تأجير العقارات، ويجد تعبيره على المستوى التنظيمي أولا في الفن. 43 و90 من المرسوم الرئاسي رقم 1986/917 (TUIR). وفقا لهذه الأحكام التنظيمية، في الواقع، تعتبر العقارات المتعلقة بالشركات، حيث تقصد التأجير، سلعة رأسمالية للشركة فقط إذا كانت من وجهة نظر موضوعية تتميز بأنها عقارات أداتية لا يمكن استخدامها بشكل مختلف دون تحولات جذرية (إذا كانت، بالتالي، عقارات أداتية "بطبيعتها"); من ناحية أخرى، العقارات التي تختلف بطبيعتها عن العقارات الآلية (مثل العقارات السكنية عادة) إذا تم تأجيرها لا تعتبر عقارات أدوات "حسب الوجهة" وبالتالي تخضع للضريبة وفقا لمعايير السعر الثابت.

في التفسير التقليدي الآن لإدارة الضرائب، الذي يعترف به سلبي حتى من قبل منشورات الضرائب السائدة ولا يعارضه سوى أصوات متفرقة، وإن كانت موثوقة، من[1] المبادئ الأكثر انتباها، لذلك لن يكون من الممكن أبدا استخدام "العقارات السكنية" بشكل أداة للمؤسسة. وعند التدقيق، هو موقف مسبق وغير مبرر، ليس فقط في الافتراضات الاقتصادية (لذا لا معنى للتمييز بين أداء نشاط الإيجار حسب ما إذا كان يحدث مع عقارات ذات طابع أدوات أو مع عقارات سكنية)، ولكن أيضا بناء على البيانات التنظيمية المرجعية حيث يبدو من الصعب جدا اعتبار أن العقارات (من أي نوع) المملوكة للشركة المخصصة للإيجار لا تأخذ في الاعتبار يمكن اعتبارها "تستخدم حصريا لتشغيل الأعمال" وبالتالي لا تشكل "أداتها". التمييز، كما هو معروف، ليس نظريا على الإطلاق، حيث يعكس معيار الضرائب، الذي يكون تحليليا للممتلكات الآلية (بحيث تقلل تكاليف إنتاج الدخل بالنسبة لها الدخل المرتبط)، وبدلا من ذلك هو سعر ثابت (بناء على معايير "كاداسترية") للممتلكات التراثية (التي تكون تكاليف الإنتاج محدودة بشكل كبير). علاوة على ذلك، يبدو أن الفقه الشرعي بدأ يسيطر عليه وتناقضاته (القضية بتاريخ 16 ديسمبر 2006، رقم 26343).

علاوة على ذلك، يعد هذا النهج المفاهيمي أساس التغييرات التي أجريت على نظام ضريبة القيمة المضافة المتعلقة بالعقارات مع الإصلاح اللاحق 1996-1997 (ما يسمى بإصلاح فيسكو) الذي، من جهة، أدخل نظاما محددا لعدم الخصم الموضوعي لأنواع معينة من العقارات "السكنية" (المادة 19-بيس من المرسوم الرئاسي رقم 1972/633)، ومن جهة أخرى، نظم تحليليا الحالات التي يجب فيها اعتبار استخدام أداة الشركة "ل وذلك لأغراض ضريبة الدوران (المادة 4، الفقرة 5، من المرسوم الرئاسي رقم 1972/633)، حيث لم يعد من الممكن استرجاع الضرائب المدفوعة على المشتريات من خلال نظام الخصومات والاستردادات. في كلتا الحالتين، اتخذ المشرع قرارا دقيقا، حيث أعاد معاقبة العقارات "السكنية"، مع إدخال قيود إضافية فيما يتعلق بالعلاقات مع الأشخاص الحقيقيين للمساهمين أو عائلاتهم.

لكن أهم قيد ينبع من هذا النهج، أيضا من وجهة نظر رمزية واقتصادية، هو استبعاد ما يسمى بشركات العقارات "الإدارة" ("التي تتكون قيمة أصولها أساسا من ممتلكات غير منقولة غير العقارات التي يتم توجيه نشاطها الفعلي للشركة، من المصانع والمباني المستخدمة مباشرة في تشغيل الأعمال") من إمكانية منح الحق ركز تطبيق نظام الضرائب على إعفاء المشاركة، الذي يمثل محور ضريبة الشركات في ضوء الإصلاح التمهيدي لنظام IRES في عام 2004 (ما يعرف بإصلاح تريمونتي).

---

[1] ل. بيروني، "الارتباكات القديمة والجديدة حول الانضباط الضريبي للعقارات الأدائية لممارسة الأعمال"، في راس. Trib., I، 1989، ص. 291 وما بعدها.

وإذا لم يكن ذلك كافيا، فقد حدث تشديد إضافي وأكثر حدة نتيجة للتعديل اللاحق الذي أدخله مرسوم "برساني-فيسكو" (المرسوم التشريعي رقم 2006/223) الذي، من جهة، عدل انضباط ما يسمى ب "الشركات الوهمية" لأغراض ضريبة الدخل (المشار إليها في المادة 30 من القانون 1994/724)، مما جعل تطبيقها معمما، متجاوزا الاستخدام "العائلي" لأداة الشركات؛ من ناحية أخرى، قامت بإصلاح جذري لنظام الضرائب غير المباشرة لكل من المبيعات وعقود إيجار العقارات، حيث زادت وتعمم وزن الرهن العقاري والضرائب العقارية، وإن كان ذلك من منظور مناهض للاستغلال.

وأخيرا، وعلى الرغم من أن الإصلاحات اللاحقة لنظام ضريبة الدخل التي تم تنفيذها بموجب قانون المالية لعام 2008 (القانون رقم 2007/244) والتي (1) من جهة، ألغت إمكانية الاستمرار في الاستهلاك لأسباب ضريبية فقط (على أساس خارج المحاسبة، فإن الإصلاحات اللاحقة لنظام ضريبة الدخل أثرت بشكل كبير على الأنشطة العقارية، من خلال تقليل التغييرات في الإعلان، وفقا للمادة. 109، الفقرة 4، من قانون ضريبة الدخل الموحدة) و(2) من ناحية أخرى، قد أعادتا إصلاحا معايير إمكانية خصم نفقات الفوائد لأغراض IRES (تعديل المادة 96 من قانون ضريبة الدخل الموحدة).

كلا البندين، وخاصة الأخير، يهددان بتأثير حاسم، مما يحدد بشكل قاطع عدم ربحيتهما، على إدارة العقارات التي تنفذها الشركات التجارية. وفي الواقع، إذا كان احتمال خصم الاستهلاك الضريبي غير المخصص في البيانات المالية يؤكد قاعدة المبلغ الإجمالي للدعم، مما خلق وضعا مفيدا للشركة التي استفادت منه، فإن إمكانية خصم نفقات الفائدة بالكامل تمثل حاجة حيوية لشركة العقارات، تحديدا بسبب الخصائص الهيكلية للأعمال (الصناعة كثيفة رأس المال) التي تدارك، وضرورة وجود ديون مرتفعة. الحد الأقصى البالغ 30٪ من العائد العائد لغرض تحديد الجزء القابل للخصم من الفائدة هو، بوضوح، متواضع جدا لإدارة العقارات، حتى لو أن التعديلات الأخيرة التي أجريت بموجب المرسوم التشريعي رقم 2018/142 قد تزيد من المبلغ القابل للخصم في المستقبل، حيث تم استبدال تحديد العائد القانوني على أساس محاسبي بتحديد المبلغ على أساس الضريبي (والذي عادة ما يؤدي إلى مبلغ أعلى بسبب انتشار التغيرات المتزايدة).

ولهذا السبب بشكل أساسي، وبسبب الطبيعة غير الاقتصادية لإدارة العقارات التي حدثت نتيجة للإجراءات العديدة المشار إليها، قرر المشرع بعد ذلك توفير نفس النص القانوني (المادة 1، الفقرة 36، من القانون رقم 2007/244) (1)، من جهة، إنشاء لجنة دراسة حكومية كان من المفترض أن ترسم خطوط إصلاح إضافي، هذه المرة عضوية، لقطاع العقارات، و(ثانيا)، من ناحية أخرى، على أساس انتقالي، بالضبط حتى نتائج عمل هذه اللجنة، استثناء للحدود العامة على خصم نفقات الفائدة المتعلقة بقروض الرهن العقاري المتعاقدة عليها فيما يتعلق بالعقارات المخصصة للإيجار.

ومع ذلك، بدأ هذا النص، بنطاق حرفي واسع جدا، موضوع نوع من الحساسية التفسيرية من قبل وكالة الإيرادات (القسم رقم 37 بتاريخ 22 يوليو 2009)،[2] والذي – بدلا من تهدئة الأرواح – من خلال محاولة منح الثقة للسوق المتعثرة، يساهم في خلق المزيد من عدم اليقين والإحراج في سوق كان بالفعل تباطئا لأسباب اقتصادية. لم يحقق حتى التدخل التنظيمي اللاحق (المادة 4 من المرسوم التشريعي رقم 2015/147) الذي يهدف إلى توضيح نطاق تطبيق النص نتائج مرضية بالكامل.

باختصار، يبدو واضحا في الخاتمة أن المنطق الذي وجه المشرع في هذه السلسلة من التدخلات المقيدة يجد مبرره في رؤية تخريب صغير للاستثمار العقاري. في الواقع، نفكر في الشخص الطبيعي الذي ينوي إخفاء أصوله أو الذي ينوي استخدام شاشة الشركة لجعل خصم التكاليف، أو خصم ضريبة القيمة المضافة المدفوعة على الشراء، دون أن يكون له الحق في ذلك إذا كانت الصفقة قد أجريت من قبل نفس الشخص الطبيعي بصفته "مواطنا خاصا". بينما ينتظر الإصلاح المتوقع للقطاع (والذي يبدو بعيدا عن الاعتماد بالنظر إلى السنوات العديدة التي مرت دون نتائج)، ما يتبين من التدخلات العديدة المذكورة أعلاه – جميعها تعاقب شركات العقارات – هو أنه، في وضع التشريعات الحالي، تبدو إدارة العقارات عبر الأداة "العادية" للشركة التجارية غير فعالة إلى حد كبير من الناحية الضريبية. مما أدى إلى عدم اقتصادية كبيرة، خاصة فيما يتعلق بالنشاط الإيجاري.

---

[2] لفحص أكثر تفصيلا لهذه النقطة، يرجى الرجوع إلى الفقرة 1.2 من الفصل الأول.

ومع ذلك، في ظل هذا الوضع، من المهم النظر في كيف أن التطور التشريعي في السنوات الأخيرة أنتج أيضا توازنا جزئيا لهذا النظام غير المواتي، من خلال توفير أداتين استثماريتين بديلتين أكثر توافقا مع الأنشطة التي ستنفذ وتجهزها بنظام ضريبي أكثر جاذبية.

بالترتيب المنطقي (ولكن ليس الزمني)، تم إدخال هذا التخصص على التوالي:

- وعن SIIQs (المادة 1، الفقرة 119 وما بعدها من القانون 2007/244)، التي تسمح بتحقيق، من خلال أداة مؤسسية تملك حصة واسعة، نشاط إدارة أعمال العقارات الذي يشمل أيضا مستثمرين من الطبيعة المالية البحتة؛ e
- صناديق العقارات (التي تخضع حاليا للمرسوم التشريعي رقم 2001/351) وصناديق الاستثمار العقاري (SICAFs) (المرسوم التشريعي رقم 2014/44) التي تسمح بتحقيق أنشطة الاستثمار العقاري بشكل مهني دون أن تؤدي إلى أنشطة تجارية.

في كلتا الحالتين، هذه أدوات تجعل، رغم اختلافاتها الهيكلية والإدارية (التي يجب أخذها في الاعتبار بعناية لغرض تقييم توافقها الفعلي مع الاحتياجات الملموسة) من الممكن حل معظم الكفاءة الضريبية المذكورة أعلاه (وبشكل خاص، وليس فقط، القيود على إمكانية خصم نفقات الفوائد)، كما يحافظ على متطلبات فصل الأصول.

في الفصول التالية، سيتم تناول الخصائص الضريبية لكل من النماذج القانونية الرئيسية (شركات العقارات، صناديق العقارات، صناديق الاستثمار العقاري، صناديق الاستثمار العقاري (REITs) المستخدمة في تنفيذ الأنشطة العقارية بشكل محدد وتحليلي.

ومع ذلك، لفهم ما سبق بشكل كامل، من الضروري أولا تحديد العناصر الاقتصادية الأساسية التي تميز أنواع الأنشطة العقارية المختلفة (الإدارة، البيع، والتطوير) حتى نتمكن من المضي قدما، لفحص انضباط أدوات الاستثمار الفردية المذكورة أعلاه، والتحقق من المعاملة الموجهة لكل منها. ولهذا الغرض، تنطبق الاعتبارات الملخصة الواردة في الفقرة التالية.

1.3. إدارة الممتلكات

يبدأ نشاط إدارة العقار، بدءا من العقار المكتمل، تحديد المستخدمين ويضمن إدارته المربحة، من خلال الصيانة، الإدارة الفنية، وتقديم الخدمات المتعلقة بالمباني ومستخدميها.

ترتبط التكاليف إلى حد كبير بالاستحواذ وتعزيز الأصول (وربما بضرورة) بتحسين الأصول، والتي – بالنسبة للجزء غير المتوفر كحقوق ملكية لرائد الأعمال – يجب بالضرورة أن يتم العثور عليها من سوق الائتمان.

لذا، تمثل تكلفة الدين عنصرا حاسما في الحصول على هيكل اقتصادي فعال: لذا يتطلب احتواء حجم الالتزامات تقييما دقيقا لظروف سوق الائتمان طوال دورة مشاركة الأصول في أنشطة الشركة، والتدخل إذا لزم الأمر لإعادة هيكلة وتشكيل القروض التي تم التعاقد عليها سابقا. بالإضافة إلى نفقات الفائدة – وفي حالة الفائدة المتغيرة، فإن التكاليف الناتجة لتغطية المخاطر الناتجة عن اتجاهات السوق (*أي* مشتقات التحوط – يجب تضمين جميع نفقات الوصول إلى الائتمان، مثل الرسوم المالية، عمولات البنك، تكاليف إصدار الضمانات، وغيرها.

عنصر آخر مهم في التكلفة يمثل تكاليف التجديد والتحويل والتجديد (المعرفة في مصطلحات العقارات ب "رأس المال") التي تقع على عاتق شركة المؤجر (إذا لم تكن قد تم توفيرها تعاقديا من قبل المستأجر، وفقا لما يسمى بأنظمة "الصافي المزدوج").

ومن الأمور ذات الصلة بشكل خاص ضريبة القيمة المضافة التي لم تخصم للشركة بسبب قيود معينة على ممارسة الحق المعني (إذا، على سبيل المثال، كانت عقود الإيجار والمعاملات النشطة الأخرى "معفاة") بالإضافة إلى توقيت إمكانية الحصول على الاسترداد الفعلي.

المكونات السلبية المعنية – من حيث المبدأ وباستثناء مصاريف الفائدة[3] – يتم رسملة تكلفة الأصل، والتي تمثل أصلا ثابتا ملموسا للشركة. على سبيل المثال، تخضع الكيانات التي تعد البيانات المالية وفقا للمعايير المحاسبية الوطنية، كل من تكاليف الاستحواذ على العقارات وتكاليف التجديد لعملية استهلاك خلال فترة ملكية العقار.

[3] مصروفات الفائدة والرسوم المالية هي مصروفات جارية عادية يتم الاعتراف بها مباشرة في بيان الدخل للسنة التي تتراكم فيها (انظر معيار

أما بالنسبة للجهات التي تطبق معايير المحاسبة الدولية (IAS)، فإن العقارات التي تملكها شركات إدارة العقارات عادة ما تشكل استثمارات عقارية منظمة بموجب معيار IAS 40 (العقارات المملوكة للمالك للحصول على الإيجارات أو لتعزيز رأس المال المستثمر) وقد تخضع كبديل لإجراءات الاستهلاك المعتادة، إجراء قياس بالقيمة السوقية (ما يسمى بالقيمة العادلة)، مع الاعتراف (بدلا من رسوم الاستهلاك) بإعادة التقييم والتخفيضات في بيان الدخل.

كما أن الضرائب المفروضة على ملكية وحيازة العقار ذات صلة أيضا، مثل IMU.

تنسب العائدات أساسا إلى الإيجارات ولكن أيضا إلى بيع العقارات، التي هي أيضا جزء من الدورة الصناعية والاستثمار العقاري، حيث تعمل في إيجاد الموارد لاستبدال الأصول، سواء لأسباب التقادم أو التنويع، أو لاحتياجات السيولة أو التصرف. وبسبب خاصية الاستثمارات العقارية، وبالتالي الثابتة، ينتج بيع العقارات أرباحا رأسمالية، يتم حسابها بمقارنة سعر البيع مع التكلفة المتبقية أو القيمة الحالية للعقار المسجلة في الميزانية العمومية.

إدارة العقارات ليست متعارضة مع إدارة الأسهم في شركات أخرى أو مع الاستثمار في شركات في نفس القطاع، بحيث قد يتضمن بيان الدخل أيضا، من بين العناصر الإيجابية، أرباحا من أي شركات مستثمرة، ومن بين العناصر السلبية، التكاليف الكامنة في إدارة هذه الأصول. من الواضح أنه في حالة تقديم الخدمات النموذجية لنشاط القابضة (كما هو الحال في جميع القطاعات، وليس العقارات تحديدا)، ستكون العناصر الاقتصادية ذات الصلة موجودة.

1.4. مبيعات العقارات

يتم تنفيذ النشاط في شراء وإعادة بيع العقارات، بما في ذلك جميع الأنشطة التي تهدف إلى تعزيز الأصول في الفترة بين الشراء والبيع؛ وأحيانا حتى لكيان مهم (ما يسمى بأنشطة "التجارة").

على عكس ما يحدث للعقارات المؤجرة من قبل شركات إدارة العقارات، المسجلة بموجب الأصول الثابتة، تشكل العقارات المشتراة لإعادة البيع "أصولا سلعية"[4] ولا تخضع لأي إجراءات استهلاك منهجية، لأنها تساهم في تشكيل حساب الأرباح والخسائر وفقا لآلية التكاليف (الاستحواذ)، والإيرادات (من البيع أو الإيجار المؤقت) والتغيرات في المخزونات.

وبشكل أكثر تحديدا، التكاليف النموذجية للنشاط هي:

- تكاليف الاستحواذ (بما في ذلك تكاليف الوساطة ذات الصلة) والتدخلات التعزيزية؛
- تكاليف تمويل كل من الاستحواذ وتقييم الأصول: وبالتالي الفوائد والرسوم المالية (وجميع التكاليف الأخرى التي تم فحصها بالفعل لنشاط الإدارة)؛
- ضرائب الصك (*أي* التسجيل، وضريبة الحسابات، وضريبة الرهن العقاري) المتعلقة بالاستحواذ؛
- ضريبة القيمة المضافة المدفوعة فيما يتعلق بالشراء والتحسين (غير خاضع للاسترداد عبر الخصم/الاسترداد)؛

المحاسبة رقم 12). ومع ذلك، يمكن تحويل الفوائد والرسوم المالية المتكبدة على تصنيع الأصول الثابتة الملموسة (مثل الأراضي والمباني) على التصنيع، سواء كان داخليا أو من أطراف ثالثة (باستثناء تلك التي تكبدها الشراء، ما لم يكن الشراء نتيجة تصنيع موكل إلى أطراف ثالثة)، ضمن التكلفة التي سيتم عرضها في الميزانية العمومية. مبادئ المحاسبة (انظر ولهذا الغرض، تتطلب الامتثال لشروط معينة (على سبيل المثال، يجب أن تكون القروض التي تشير إليها الفوائد والرسوم قد تم منحها خصيصا وفعالة في الاستحواذ على العقار؛ وأن قيمة العقار، بما في ذلك الفوائد والالتزامات الرأسمالية، لا تتجاوز القيمة القابلة للاسترداد من خلال استخدام الأصل؛ وأن تتحمل الفائدة والرسوم في الفترة بين زمن ووقت العقار). صرف الأموال لموردي السلع والخدمات المتعلقة بالعقار والموقع الذي يكون فيه الأصل جاهزا للاستخدام. الامتثال للشروط التي تفرضها معايير المحاسبة، من بين أمور أخرى، يعني أن الرأسمالية ليست وسيلة لتأجيل الخسائر، بل تنفذ بطريقة معقولة.

[4] ،سيكون تعريف وتصنيف المكونات الاقتصادية المختلفة)أي "السلع "و"السلع الرأسمالية("، وهو أمر ذو صلة أيضًا من منظور مالي .موضوع نقاش محدد في الفصل التالي

- الضرائب المتعلقة بالحيازة وكذلك تكاليف صيانة المباني
- التكاليف المتعلقة بأنشطة المبيعات (الوساطة، الوكالة، إلخ)؛ تكاليف الترويج والإعلان، بالإضافة إلى تكاليف التأمين، تندرج أيضا ضمن هذه الفئة.

فيما يتعلق بضريبة القيمة المضافة، يجب ملاحظة أن هذا البند من المتوقع أن يكون له تأثير متزايد (علاوة على ذلك، كما هو الحال مع أنشطة الإدارة)، حيث زادت حالات المعاملات النشطة المعفاة (المبيعات والإيجارات) لشركات العقارات غير شركات البناء و/أو التجديد، مما يؤثر سلبا على حق الخصم. في السياق التنظيمي الحالي، فإن المعاملات التي تتم تحت نظام الإعفاء، أحيانا نتيجة لخيار، قد تتعرض – إن لم تؤخذ بعين الاعتبار – معاقبة بشدة على الشركة التي تضع هذه الصفقات، مما يحملها عبء الضريبة المدفوعة بالإشارة إلى الاستحواذ.

تثبت المكونات الإيجابية للأعمال في الإيرادات من بيع العقارات أو في التغير في المخزون. بالإضافة إلى ذلك، فإن الإيرادات الناتجة عن عقد الإيجار المؤقت، الذي قد يمثل نشاط التطوير نشاطا لا يتعارض مع هدف الشركة، بشرط أن يكون ذا تأثير فعال فعليا على الاستخدام الفعال للأصول في انتظار عملية التصرف (وإلا، فسيتم تغيير تصنيف العقارات من "سلع" إلى "سلع رأسمالية"/"استثمار").

1.5. تطوير العقارات

في هذه الحالة، يتميز النشاط بمراحل من دورة الإنتاج، تختلف حسب نوع المبادرة العقارية، حيث تعرض الشركات نفسها، من الناحيتين الاقتصادية والمالية، منذ بداية موقع البناء، مقابل العائدات التي من المقرر استلامها بعد فترة من الاستثمار الأولي.

بشكل رئيسي، تتعلق تكاليف النشاط بما يلي:

- الاستحواذ على مناطق ومباني وحقوق بناء تهدف إلى التدخل في البناء وإعادة تطوير المدن؛ رسوم الصك ذات الصلة، بالإضافة إلى التكاليف التي تكبدها أي وساطة، وتكاليف التوثيق، والعناية الواجبة، وغيرها؛
- تكاليف البناء (للمواد الخام، النفقات الرأسمالية، الاختبار، إدارة الإنشاءات، إدارة المشاريع)؛
- تمويل بناء و/أو تجديد العقار؛ الرسوم المالية، عمولات البنك، التكاليف المتعلقة بإصدار الضمانات، وغيرها؛
- تكاليف الحيازة (بما في ذلك ضرائب الممتلكات) وصيانة العقارات المكتملة حتى وقت البيع؛
- التكاليف المتعلقة بأنشطة المبيعات (الوساطة، الوكالة، إلخ)؛ تكاليف الترويج والإعلان، بالإضافة إلى تكاليف التأمين. يجب أن تحدد خطة العمل توقيت بناء الأعمال بدقة لتقدير التدفقات النقدية الصادرة والتوقيت المرتبط بها بشكل صحيح، حيث يمكن أن تؤدي أخطاء التقييم إلى تراكم تكاليف إضافية أثناء تنفيذ الأعمال وفقدان فعالية التكلفة للتشغيل.

ومن الأمور ذات الصلة بشكل خاص، في هذه الحالة أيضا، إمكانية استرداد ضريبة القيمة المضافة المدفوعة (بسرعة) وقت البناء سواء عن طريق الخصم أو الاسترداد.

يتم تسجيل التكاليف التي يتم فحصها، بما في ذلك النفقات الرأسمالية والضرائب المتعلقة بحيازة العقارات، والتي تتعلق بإنتاج السلع، وفقا لمبدأ الارتباط بالإيرادات، مما يغذي قيمة المخزون.

يشمل بند الدخل من النشاط المعني أساسا الدخل الناتج عن بيع الأعمال المنجزة، حيث أن المباني المعنية هي سلع للشركة التي تنتجها. وفي هذا الصدد، تنطبق نفس الاعتبارات – بشكل كبير – كما هو الحال فيما يتعلق بأنشطة التداول.

علاوة على ذلك، يمكن لشركة البناء استئجار المباني التي تم إنشاؤها جزئيا فقط، أي مكتملة ولم تباع بعد. هذا النشاط التأجيري، من وجهة نظر اقتصادية ريادية، يعزى عادة إلى الإدارة والإدارة المحافظة للأصل في ظل البيع المستقبلي، أو نتيجة لتقييم سلبي للأوقات الزمنية المحتملة للبيع، وبالتالي يعمل كعامل أساسي في تنفيذ برنامج الأعمال.

1.6. معاملات عقارية

1.6.1 الطرق الرئيسية لنقل الأصول العقارية

يجب أن تعزى أهمية خاصة في عمليات الاستثمار العقاري إلى اختيار الهيكل المستخدم لنقل الأصول. هذه عملية تقييم مفصلة تتأثر بشدة بالعواقب الضريبية للخيارات المختلفة على الأطراف المشاركة في الصفقة. اعتمادا على الهيكل المستخدم، يمكن خلق تأثيرات مختلفة، وأحيانا بعلامات متعارضة، للمشتري والبائع، مما يتطلب عمليا، بالإضافة إلى التحليل الدقيق، نشاطا طويلا ومعقدا أحيانا يهدف إلى إيجاد توليفة بين مصالح واحتياجات الأطراف المتضاربة غالبا.

يمكن تنفيذ بيع العقارات بطرق مختلفة.

الآليات النموذجية المستخدمة هي:

- البيع المباشر للأصول العقارية (ما يسمى "صفقة الأصول" التي تتم من خلال شراء وبيع أو مساهمة/مساهمة في مجمعات أعمال العقارات أو العقارات)
- بيع مركبة مؤسسية تشمل أصولها العقارات (أو المجمع التجاري الذي يتكون أيضا من عقارات)، يتم من خلال بيع الأوراق المالية (الأسهم أو الحصص) التي تمثل رأس مال الشركة بالكامل (ما يسمى "صفقة الأسهم").

يجب التحقق من الفائدة الفعلية للجوء إلى بيع الحاوية ("صفقة الأسهم") بدلا من المحتوى المباشر ("صفقة الأصول") على أساس كل حالة على حدة بناء على تأثيرات صك نقل الأسهم من منظور الطرفين، بالإضافة إلى العناصر التالية:

- إمكانية المضي قدما، استنادا إلى الظروف الواقعية الملموسة، بإنشاء وسيلة للشركة لنقل الأصول العقارية
- وربما تكون النقابة المناهضة للإساءة من قبل إدارة الضرائب.

1.6.2 البيع المباشر للأصول العقارية

النقل المباشر للأصول العقارية له تأثيرات على الضرائب المباشرة وغير المباشرة على حد سواء.

يعتمد نظام الضرائب المباشرة أولا على الملف الشخصي للناقل، والذي قد يختلف حسب طبيعته وكذلك السياق الذي ينفذ فيه النقل؛ في الواقع:

- بالنسبة للأشخاص الطبيعيين (وغيرهم من دافعي الضرائب الخاضعين لنفس قواعد الضرائب الجوهرية[5]) الذين يمتلكون العقار في مجالهم الشخصي، يمكن أن يؤدي بيع العقارات إلى "دخل آخر"؛
- بالنسبة للأشخاص الطبيعيين الذين يمتلكون العقار في مجال أعمالهم الخاصة، يمكن أن يؤدي بيع العقارات إلى "دخل تجاري"؛
- أما بالنسبة للشركات والكيانات التجارية، فهو الوحيد ذو الصلة بفئة "دخل الأعمال".

العنصر الآخر ذي الصلة لغرض تحديد طرق فرض الضرائب على بيع الأصول العقارية يمثله المؤهل الضريبي لهدف النقل، أي الأصل العقاري، والذي يمكن أن يختلف كما يلي:

- تساهم الممتلكات الأداة في تشكيل الدخل التجاري تحليليا (الدخل الخاضع للضريبة والتكاليف القابلة للخصم) وتؤدي إلى أرباح أو خسائر رأسمالية في حال البيع
- تساهم عقارات السلع في تكوين دخل الشركة بناء على التغير في "المخزونات" وتنتج إيرادات في حال البيع

---

[5] وهذه هي، على وجه الخصوص، كيانات غير تجارية بلا نشاط تجاري متبقي (أي التي، رغم وجود نشاط تجاري، لا تمتلك الأصول داخلها) وكيانات غير مقيمة بدون منشأة دائمة في إيطاليا تشير إليها الأصول.

– تتميز العقارات الوراثية بتحديد سعر ثابت (على أساس الدخل المساحي، أي الإيجار المنخفض بنسبة ثابتة من التكاليف) وتؤدي إلى أرباح أو خسائر رأسمالية.

لأغراض الضرائب المباشرة، فإن نفس التصنيفات والتأثيرات[6] ذات صلة أيضا في الحالة التي يتم فيها نقل العقارات في سياق مجمع تجاري.

تخضع أرباح رأس المال لقواعد مختلفة حسب ما إذا كانت تتحقق في سياق الأنشطة التجارية أو الإدارة غير التجارية.

إذا تصرف الناقل خارج النشاط التجاري (شخص طبيعي، وليس رائد أعمال أو دافعي ضرائب يخضعون لنفس القواعد الضريبية الجوهرية[7])، ينطبق نظام "الدخل الآخر" وأي ربح رأسمالي محقق[8] يخضع للضريبة بمعدل IRPEF تصاعدي (للأشخاص العاديين) أو معدل تناسب IRES (للكيانات غير التجارية أو غير المقيمين) فقط إذا تم البيع خلال 5 سنوات من الشراء للأصل؛ في حالة الحيازة لأكثر من 5 سنوات، لا تخضع الأرباح الرأسمالية المحققة من البيع للضريبة، إلا إذا كان البيع يتعلق بأرض بناء (حيث تكون الأرباح الرأسمالية خاضعة للضريبة دائما بغض النظر عن وقت الاستحواذ).

أما إذا كان الناقل يتصرف في سياق النشاط التجاري (شخص طبيعي، رائد أعمال، شركة أو كيان تجاري[9])، يتم تطبيق تخصص "دخل الأعمال" وأي ربح رأسمالي محقق[10] يخضع للضريبة بمعدل IRPEF تصاعدي (للأشخاص العاديين) أو معدل نسبي لنظام IRES (للشركات والكيانات التجارية) على إجمالي المبلغ المحقق، بغض النظر عن فترة الحيازة (حتى لو كانت الحيازة أقل من 5 سنوات). في هذه الحالة، يمكن أن تساهم الأرباح الرأسمالية في المبلغ الخاضع للضريبة، حسب اختيار المكلف، أو بالمبلغ الكامل خلال فترة التحقيق الضريبية، أو – إذا تم الاحتفاظ بالأصول لأكثر من ثلاث سنوات – على أساس مستقيم، في نفس الفترة وفي الفترة التالية وليس بعد الرابعة (المادة 86، الفقرة 4، من قانون TUIR).

يتم الإبلاغ عن فحص كامل لنظام الضرائب على أرباح رأس المال العقارية المحققة في دخل الأعمال في الفقرة 4.7 أدناه.

أما تنظيم بيع "العقارات السلعية" فيتعلق بنقل العقارات إلى الإنتاج أو التبادل الذي يوجه نشاط الشركة التجارية للناقل إليه. من وجهة نظر محاسبية، يتم تمثيل عملية الشراء/الإنتاج والبيع عادة من خلال محاسبة التكاليف والإيرادات والمخزونات. يتم الإبلاغ عن فحص شامل لنظام الضرائب لبيع "العقارات السلعية" (التي تشير بالضرورة إلى دخل الأعمال) في الفقرة 4.8 التالية.

يمكن إجراء تحويلات مباشرة للعقارات مقابل المال (الدفع نقدا، تعويض البنود الائتمانية أو، كما يحدث غالبا، مع قبول وضع الدين المضمون برهن عقاري على العقار المنقول) أو عن طريق المساهمة أو التبادل ("datio in solutum"). كلتا الحالتين تثيران أرباح رأس المال، حيث تقارن القيمة الضريبية للأصل الذي يحتفظ به الناقل بالسعر المتفق عليه أو مع "القيمة العادية" للحصة والأصل المستلم في الدفعة على التوالي.

يتطلب تقييم تأثيرات الضرائب المباشرة الناتجة عن البيع على الناقل تحليلا دقيقا للوضع الملموس، مع الإشارة إلى العديد من العناصر منها، من بين أخرى:

– تاريخ شراء العقار، الذي إذا كان بعيدا عادة ما يصاحبه فرق كبير بين تكلفة الشراء وتكلفة إعادة بيع العقار، وبالتالي يحمل مبلغا أكبر من الربح الرأسمالي الخاضع للضريبة

---

[6] مع ذلك، يجب التنويه إلى أنه وفقا للمادة. بموجب المادة 176 من قانون ضريبة الدخل الموحدة، تتم تحويلات الأعمال بين الشركات التجارية في نظام طبيعي لاستمرارية قيم الضرائب بين الناقل والشركة المستلمة، وبالتالي دون توليد تأثيرات ضريبية خاصة على الناقل.

[7] وفقا للمصطلحات المشار إليها في الملاحظة السابقة.

[8] يُحتسب هذا المبلغ من خلال "الفرق بين المقابل المدفوع أو المبلغ أو القيمة العادية للبضائع المستردة، والتكلفة أو قيمة الشراء الخاضعة للضريبة، مضافًا إليها أي رسوم ذات صلة "وفقًا للمادة 68 من قانون ضريبة السلع والخدمات (TUIR).

[9] أي كيان غير تجاري له نشاط تجاري متبقي تشير إليه الأصول أو تأسيس دائم في إيطاليا لأشخاص غير مقيمين.

[10] يُحتسب هذا المبلغ من خلال "الفرق بين المقابل التعاقدي أو التعويض المدفوع، بعد خصم الرسوم الإضافية المنسوبة مباشرةً، والتكلفة غير المستهلكة "وفقًا للمادة 86، الفقرة 2، من قانون ضريبة السلع والخدمات (TUIR).

- حالة ما إذا كان قد تم تنفيذ استهلاك ذي صلة ضريبية قد يكون قد خفض بشكل كبير تكلفة الشراء الأصلية للعقار
- توفر الخسائر الضريبية المحمولة للأمام أو مكونات الدخل السلبية الأخرى للناقل في السنة التي تم فيها البيع بمبلغ يعوض جزئيا على الأقل آثار الربح الرأسمالي الخاضع للضريبة.

أما بالنسبة للمشتري، فعادة لا يتضمن بيع الأصول العقارية مباشرة مشاكل من حيث الضرائب المباشرة، حيث أن السعر المدفوع، الذي يزداد بسبب تكاليف الاستحواذ، يتوافق مع القيمة الضريبية للعقار.

تؤثر الضرائب غير المباشرة أيضا على بيع الأصول العقارية بشكل مختلف حسب خصائص الأصل المباع والشخص الذي ينفذها:

الضرائب النموذجية المطبقة عند بيع الأصول العقارية هي كما يلي:

- ضريبة التسجيل
- ضريبة الرهن العقاري
- الضريبة الإسقاطية
- ضريبة القيمة المضافة (VAT).

يتم تقديم فحص شامل للضرائب غير المباشرة المطبقة على توريد الممتلكات غير المنقولة في الفصل 11 أدناه.

يجب أخذ عدة اعتبارات فيما يتعلق بالمسؤوليات عن الديون الضريبية السابقة.

اعتمادا على كيفية تكوين هدف العقد (نقل الأصول الفردية أو الشركة)، هناك في الواقع اختلافات في مسؤولية الناقل عن الديون، بما في ذلك الديون الضريبية[11]، قبل النقل. يشير هذا بشكل رئيسي إلى ضرائب الممتلكات (IMU) المتعلقة بالأصول العقارية الفردية والضرائب غير المباشرة المستحقة عند شرائها، وكذلك الضرائب المباشرة وغير المباشرة (IRAP، IRES وVAT) المتعلقة بممارسة النشاط التجاري الذي تم بالفعل من خلال جميع السلع الرأسمالية المباعة.

في الواقع، فيما يتعلق بنقل الأعمال (أو وحدة الأعمال)، تنص المادة 2560، الفقرة 2 من القانون المدني، على المتلقي مبدأ الالتزام المشترك والمشترك مع الناقل فيما يتعلق بالديون (بما في ذلك الديون الضريبية) المتعلقة بالنشاط التجاري الذي ينفذ من خلال الشركة والناتج عن الوثائق المحاسبية الإلزامية[12].

من الضروري أيضا النظر في قاعدة خاصة أخرى – الفن. 14 من المرسوم التشريعي رقم 1997/472، بشأن الضرائب والغرامات الضريبية – الذي ينص على أنه في جميع الأحوال، يكون المترجم مسؤولا مع المنقول (مع تنفيذ الأخير) (1) عن الضرائب والغرامات المتعلقة بالانتهاكات التي ارتكبت في سنة النقل وفي السنتين السابقتين و(2) عن الضرائب والغرامات المفروضة والمتنازع عليها في سنة النقل وفي السنتين السابقتين (حتى لو كانت تشير إلى الفترات السابقة). مسؤولية المتلقي لا تخضع لهذه القيود في حال التنازل الاحتيالي للمستحقات الضريبية.

من ناحية أخرى، إذا لم يكن بالإمكان ضبط نقل الشركة، يمكن القول إنه لا توجد مصادر قانونية للمنقول تتحمل مسؤولية الديون الضريبية المتعلقة بالأصول المنقولة التي نشأت قبل النقل، والتي تم استيفاء الشرط الضريبي لها في يد الناقل[13].

لذا، هناك فرق جوهري بين حالتي نقل الأصول الفردية ونقل الوحدة التجارية/التجارية – فيما يتعلق

---

[11] تشمل المسؤولية المشتركة للمنقول من الشركة في الواقع جميع الديون المتعلقة بالشركة المنقولة "إذا ظهرت في دفاتر المحاسبة الإلزامية"، وفقا للمادة. 2560، الفقرة 2، من القانون المدني.

[12] هذه المسؤولية تسير جنبا إلى جنب مع مسؤولية الناقل. بشكل عام، لا يعفى الموزع من الديون المتعلقة بالأعمال المنقولة، ما لم يوافق الدائنون صراحة.

[13] :مع ذلك، في ظروف معينة، تتمتع الخزانة العامة بامتياز خاص فيما يتعلق بالضرائب المفروضة على نقل الملكية العقارية. وتحديداً أولاً، وفقاً للمادة 62، الفقرة 5، من المرسوم الرئاسي رقم 633، كما هو منصوص عليه حرفياً، في الحالات التي تكون فيها ضريبة القيمة المضافة أو الغرامات "مستحقة على المتلقي) "مثلاً، آلية التحصيل العكسي(؛ ثانياً، عندما يكون المتلقي مسؤولاً بالتضامن عن ضريبة القيمة المضافة)وفقاً للمادة 60 مكرر، الفقرة 3 مكرر من المرسوم الرئاسي رقم 633/72، أي عندما يكون المقابل أقل من المبلغ الفعلي(؛ .ثالثاً، بالنسبة لضريبة التسجيل وفقاً للأحكام المجمعة للمادة 2772 من القانون المدني الإيطالي والمادة 56 من قانون نقل الملكية العقارية

بمسؤولية المستفيد. في الحالة الأولى، قد تطلب إدارة الضرائب على الأكثر الضرائب غير المباشرة المتعلقة بالنقل الذي يوجد التزام مشترك بشأنه، ولكن ليس أيضا التزامات ضريبية تتعلق بالحالات السابقة؛ في الحالة الثانية، هناك التزام مشترك محتمل على جميع الديون الضريبية (بما في ذلك الغرامات) المتأصلة في الشركة الناتجة عن المحاسبة، وفي أي حالة يمكن الإشارة إلى فترة زمنية معينة (السنتين السابقتين للنقل) أو في أي حالة خاضعة للقوانين الضريبية.

ومع ذلك، يسمح النظام القانوني بتحديد هذه المسؤولية (باستثناء حالة تحويل الاحتيال من قبل السلطات الضريبية) من خلال طلب شهادة "الضرائب المعلقة" إلى إدارة الضرائب. في الواقع، وفقا للمادة. الفقرة 14، الفقرة 3، من المرسوم التشريعي رقم بموجب القانون 1997/472، يطلب من مكاتب الضرائب إصدار شهادة بوجود نزاعات جارية وتلك التي تم تحديدها مسبقا والتي لم يتم سداد الديون بشأنها. الشهادة، إذا كانت سلبية أو لم تصدر خلال أربعين يوما من الطلب، لها تأثير الإعفاء الكامل على المتلقي.

1.6.3 بيع مركبة شركة

البيع غير المباشر للعقارات، الذي يتم من خلال نقل رأس مال كامل للسيارة ذات الغرض الخاص الذي يملك العقار نفسه، له تأثير أيضا على الضرائب المباشرة وغير المباشرة لكل من الناقل والمتلقي/المشتري.

بشكل عام، من المهم أن نأخذ في الاعتبار أن المشاركة *في "الشركات التي تتكون أصولها بشكل رئيسي من ممتلكات غير منقولة غير العقارات التي يتم توجيه نشاط الشركة إليها فعليا"* تستبعد بافتراض مطلق من الاستفادة من *"إعفاء المشاركة"* المادة 87، الفقرة 1، الحرف د)، من قانون ضريبة الدخل الموحدة. للحصول على تحليل مفصل لهذا التشريع وإمكانيات تطبيقه على أنواع معينة من التحويلات المتعلقة بتحويلات العقارات، يرجى الرجوع إلى الفقرة 4.9 أدناه.

إذا تصرف الناقل خارج النشاط التجاري (شخص طبيعي، وليس رجل أعمال أو أشخاص خاضعين للضريبة مماثلة)، ينطبق نظام "الدخل الآخر" وأي ربح رأسمالي محقق[14] يخضع للضريبة بنسبة 26٪ وفقا للمادة 5 من المرسوم التشريعي رقم 1997/461.

إذا تصرف المنحول في سياق النشاط التجاري (شخص طبيعي، رائد أعمال أو شركة أو كيان تجاري أو مواضيع مشابهة)، ينطبق انضباط "دخل الأعمال" وأي ربح رأسمالي محقق[15] يخضع للضرائب:

- مع معدل IRPEF تصاعدي (للأفراد) أو معدل IRES نسبي (للشركات والكيانات التجارية) على إجمالي المبلغ المحقق بغض النظر عن حجم المساهم ("مؤهل" أو "غير مؤهل")؛
- كما ذكر، لا ينطبق *عادة "إعفاء المشاركة"* ؛
- ومع ذلك، تساهم الأرباح الرأسمالية في المبلغ الخاضع للضريبة، حسب اختيار المكلف، بالمبلغ الكامل خلال فترة التحقيق الضريبية، أو – إذا تم الاحتفاظ بالأسهم لأكثر من ثلاث سنوات – على أساس خط مستقيم، في نفس الفترة وفي الفترة التالية ولكن ليس بعد الرابعة (المادة 86، الفقرة 4، من قانون ضريبة الدخل الموحدة).

من حيث المبدأ، يحصل المحول على الأسهم في المركبة ذات الغرض الخاص دون أن ينعكس السعر المدفوع للشراء في قيمة الأصول الخاضعة للشراء (غير المباشر)، سواء المحاسبية أو الضريبية. تستمر هذه الأصول في تمثيلها في حسابات المركبة ذات الغرض الخاص بقيمتها "التاريخية" وتحافظ على قيمتها المعترف بها ماليا دون تغيير.

نتيجة لذلك، تثقل المركبة ذات الغرض الخاص بتأثير ضريبي سلبي "كامن" يساوي الضرائب المباشرة (من حيث المبدأ IRES وIRAP، ليصبح المجموع حوالي 27.9٪) محسوبة على القيمة الحالية الأعلى للعقارات مقارنة بقيمتها التاريخية، مما يؤدي إلى انخفاض القيم القابلة للاستهلاك.

---

[14] بالنظر إلى "الفرق بين المقابل المستلم أو مجموع أو القيمة العادية للسلع المستردة والتكلفة أو قيمة الشراء الخاضعة للضريبة، مضافًا إليها أي رسوم ذات صلة) "وفقًا للمادة 68، الفقرة 6، من قانون ضريبة السلع والخدمات(.

[15] "بالنظر إلى "الفرق بين المقابل التعاقدي أو التعويض المستلم، بعد خصم الرسوم الإضافية المنسوبة مباشرةً، والتكلفة غير المستهلكة (وفقًا للمادة 86، الفقرة 2، من قانون ضريبة السلع والخدمات).

يمكن أيضا "استعادة" الفرق بين قيمة الضرائب وسعر السوق – تحت ظروف معينة – عن طريق إخراج، من خلال عملية دمج الشركات (عادة الاندماج)، "العجز" المقابل (الاندماج).

يعطى العجز (الاندماج أو الاندماج) من خلال القيمة الدفترية الأعلى للمساهمة التي تملكها الشركة الممتصة في الشركة المدمجة أو المدمجة مقارنة بالقيمة الدفترية لحقوق الملكية للمساهمين في الشركة التي تمثلها الاستثمارات.

يمكن "تخصيص" العجز للأصول (الأصول) التي تم تأسيسها نتيجة الاندماج إلى الحد الذي يكون لها قيمة فعالة أعلى (تقييم) من قيمتها الدفترية المتبقية.

في التنظيم "المنهجي" للمرسوم التشريعي رقم 1997/358، يمكن أن يكتسب عجز الاندماج ذو صلة ضريبية مباشرة إما (1) من خلال دفع الضريبة البديلة (19٪) المنصوص عليها بشكل عام في هذا التشريع (المادة 7، الفقرة 1) أو (2) دون دفع أي ضريبة، *"حتى المبلغ الصافي الإجمالي ... ب) القيم الأعلى والأدنى، مقارنة بقيم الاستحواذ النسبية، المشتقة من بيع الأسهم أو الحصص، والتي ساهمت في تكوين دخل الشركة المقيمة"* (المادة 7، الفقرة 2، الحرف ب).

نتيجة للإصلاح الذي أنشأ IRES (المعروف ب "إصلاح تريمونتي"، الذي أدخل بموجب المرسوم التشريعي رقم 2003/344)، تم إلغاء إمكانية "الإعفاء" الضريبي (مقابل رسوم أو مجانا) من عجز الاندماج أو الانفصال. وبالتالي، أصبح التشوه المالي هيكليا فيما يتعلق ب "الحياد" في الاختيار بين "صفقة أصول" و"صفقة أسهم".

لذلك، أصبحت القيم الضريبية المختلفة للأصول موضوع تفاوض بين الناقل والمشتري. في الواقع، ينعكس هذا الاختلاف عادة في عملية تحديد سعر بيع الأسهم، الذي يميل إلى الانخفاض بسبب تأثير الضرائب الكامنة. عادة ما يختلف مدى هذا التخفيض على، من بين أمور أخرى، خطط المشتري لاستخدام الأصل وكذلك وزن الأطراف التفاوضية.

سمحت قوانين إعادة تقييم أصول الأعمال التي تتابعت مع مرور الوقت (بدءا من إعادة فتح القانون 2000/340 عدة مرات، وآخرها أيضا مع قانون الميزانية لعام 2020) ب "التعافي" الجزئي لهذه الاختلافات.

وبدءا من عام 2008، مع إصلاح المادة 176 من قانون TUIR نتيجة للقانون رقم 2007/244، أعيد اقتراح إمكانية (محدودة) للمضي قدما في تحرير القيم الأعلى التي تم اعتبارها نتيجة – من بين أمور أخرى – للاعتراف بعجز الاندماج فقط.

تسمح المادة 176، الفقرة 2-ter، من قانون ضريبة الدخل الموحدة، حسب خيار الشركة في وقت الإقرار، ب "توضيح" القيمة الأعلى في الميزانية العمومية ل *"عناصر الأصول التي تشكل الأصول الملموسة وغير الملموسة للشركة المستلمة"* من خلال دفع "ضريبة بديلة" لنظام IRES وIRAP مع المعدلات التصاعدية للفئات الموضحة أدناه.

تعترف المادة 172، الفقرة 10-بيس، من قانون ضريبة الدخل الموحدة صراحة بإمكانية تطبيق هذا الامتياز "المدفوع" على القيم الأعلى المسجلة في البيانات المالية بعد معاملات الاندماج؛ وينص الشيء نفسه على المادة 173، الفقرة 15-بيس، من قانون ضريبة الدخل الموحدة في حالة المعاملات المنفصلة. كما أوضح في النشرة E/57 لعام 2008، بالإشارة إلى الفن. 176 من صنع الفن. 172، الفقرة 10-BIS، يسمح بتطبيق النظام فقط إذا كانت عند الاندماج (أو الفصل) تنسب إلى "ملخصات الأعمال" وليس الأصول الفردية الناتجة عن الاندماج أو (المستفيد من الاندماج).

معدلات الضريبة البديلة هي 18٪ لأغراض IRES و3٪ لأغراض IRAP (والتي يجب إضافة أي رسوم أو رسوم إضافية، بالإضافة إلى الفرق بين كل من المعدلات المشار إليها في المادة 16، الفقرة 1-بيس من المرسوم التشريعي رقم 1997/446 وتلك المشار إليها في المادة 16، الفقرة 1 أدناه).

تعتبر القيم الأعلى "الصريحة" معترفا بها ماليا:

- لأغراض الاستهلاك، من بداية فترة الضرائب التي تم خلالها ممارسة خيار إعادة التنظيم
- لغرض تحديد قيمة الأرباح/الخسائر الرأسمالية من "قابلة للتحقق" بدءا من الفترة الرابعة بعد ممارسة الخيار (مع احتمال "الاستعادة")

لأغراض ضريبة القيمة المضافة، يكون بيع الأسهم، بدلا من ذلك، (1) خارج نطاق التطبيق، إذا تم بواسطة

شخص (شخص طبيعي أو قانوني) ليس رائد أعمال، أو (2) خاضع للضريبة بموجب نظام "الإعفاء" وفقا للمادة 10، الفقرة 1، رقم 4، من المرسوم الرئاسي رقم 1972/633[16].

بعد إلغاء ما يسمى ب "الضريبة على عقود البورصة"، فإن عملية البيع، حتى وإن كانت خاضعة لضريبة القيمة المضافة بموجب نظام "الإعفاء"، تخضع أيضا لضريبة تسجيل بمبلغ ثابت (200€) وفقا للمادة. 11 من التعرفة المرتبطة ب TUR أو نتيجة للبديل مع ضريبة القيمة المضافة.

بالإضافة إلى ذلك، تطبق ما يسمى "ضريبة توبين" (أي الضريبة على المعاملات المالية المنصوص عليها في المادة 1، الفقرات 491 إلى 500، من المرسوم التشريعي رقم 2012/228) أيضا بمعدل عادي[17] 0.2٪ من قيمة الصفقة مع التزام عادة ما يتحمله الطرف المشتري.

من ناحية أخرى، لا تستحق الضرائب غير المباشرة (ضريبة القيمة المضافة، التسجيل، الرهن العقاري والمساحة) على بيع العقارات (غير المباشر)،[18] إلا إذا – بسبب خصائص الصفقة – توجد حالات إعادة تصنيف البيع كبيع مباشر ل "الأصول"، مع تطبيق الأحكام المنصوص عليها لمكافحة إساءة استخدام قانون الضرائب (المادة 10-بيس من القانون رقم 2000/212).

1.6.4 ملفات خاصة في تنفيذ البيع غير المباشر عبر مركبة شركية

إذا لم تكن العقارات التي سيتم تحسينها عن طريق البيع "معزولة" بالفعل في مركبة مؤسسية "مؤقتة"، فهناك حاجة لتوفير تكاليف تأسيسها. ومع ذلك، فإن هذه العملية لها عدة جوانب حساسة، تتعلق ب:

- الضرائب المطبقة فيما يتعلق بالعقارات، في حال نقلها المباشر إلى السيارة خارج نقل "شركة عقارات" أكبر أو معاملة على الكيان المؤسسي (فصل أو اندماج)
- إلى المراجعة الضريبية المحتملة على وجود "شركة عقارات" فعليا، في حال نقلها ضمن "العالمية" المؤسسية
- إلى المراجعة الضريبية المحتملة لوجود مزايا ضريبية "غير مستحقة" قد تثير فرضيات "إساءة استخدام قانون الضرائب".

حالة التحويل/المساهمة المباشرة للعقارات في الوسيلة ذات الغرض الخاص الخاضعة بالكامل للضرائب لا تتضمن[19] عادة مزايا ضريبية أو ملفات حساسة ذات صلة، وتقع ضمن حالة النقل المباشر للأصول الموضحة أعلاه (§ 3.1.2).

الفرضية الأولى التي يجب النظر فيها لأغراض "تقسيم" العقارات التي سيتم تقييمها بالنسبة للأصول المؤسسية المتبقية (أي أصول عقارية إضافية وشركة تجارية، إلخ) هي بدلا من ذلك فرضية "فصل الشركات". إن فصل الشركة، الذي يهدف حصريا إلى السماح بتقسيم، تحت نظام الحياد المالي، لمجمع الأعمال إلى عدة أنظمة اقتصادية، لا يقدم – بحد ذاته – سمات من التجنب.

ومع ذلك، يجب مراجعة هذا الاستنتاج الأول في حال كان الفصل "محددا مسبقا" لإعادة بيع جميع أسهم الشركة لاحقا. وهذا ينطبق على:

- في حال تم البيع من قبل المساهمين الذين هم أشخاص طبيعيون، وذلك لتحويل الضرائب من ما يسمى "الأصول من الدرجة الأولى" (الأصول) إلى ما يسمى "الأصول من الدرجة الثانية" (الأسهم)، وذلك الخاضعين لنظام الأرباح الرأسمالية الأخف (القرار رقم 2009/256)، ولكن أيضا

---

[16] .يجب تقييم آثار ذلك على حصة البائع النسبية على أساس كل حالة على حدة

[17] يتم توفير استثناءات أو تدابير مخفضة في ظروف مختلفة (مثل حالة الأوراق المالية المدرجة).

[18] يرجى الرجوع إلى الفقرة 3.1.1 أعلاه للنظام المعمول به.

[19] إذا لم يتم نقل العقار بطريقة مرتبطة، حتى في أوقات مختلفة، مع أصول أو حقوق أخرى (مثل تراخيص الأعمال) يمكن أن تثبت وجود مجمع أعمال (وحدة تجارية) يمكن اعتبارها ذات صلة به. في هذه الحالة، يتم تقديم المساهمة في استمرار قيم الضرائب لأغراض الضرائب المباشرة (إذا تم تنفيذها بين الشركات التجارية) وفي حيادية جوهرية لأغراض الضرائب غير المباشرة (تطبق بمبلغ ثابت)

- في حال تم النقل من قبل المساهمين الخاضعين لنظام IRES حتى لو كان ذلك فقط لتأجيل فرض الضرائب على الأصول من الدرجة الأولى. وبهذا المعنى، تشهد الممارسة التشغيلية لإدارة الضرائب. في السابق، صنفت اللجنة الاستشارية الحياد المالي للصفقة على أنها ميزة غير مبررة، والتي تتضمن تأجيل فرض الضرائب على أي ربح رأسمالي غير محقق (الرأي 1999/29).

وقد تعرضت هذه المواقف الأصلية لانتقادات شديدة وتغيرت مع مرور الوقت حتى في وكالة الإيرادات. حدث ذلك بشكل خاص بعد التعديل التنظيمي الذي، نتيجة للمرسوم التشريعي رقم 2015/128، فرض الانضباط الجديد لما يسمى "إساءة استخدام القانون" في المسائل الضريبية من خلال إلغاء الفن. المادة 37-بيس من المرسوم الرئاسي رقم 1973/600 وإدخال المادة 10-بيس الجديدة من القانون رقم 2000/212 (قانون حقوق دافعي الضرائب). في ضوء الإطار التنظيمي الجديد، قامت وكالة الإيرادات بمراجعة الموقف التقييدي الأصلي المذكور أعلاه، ومع بعض القرارات الحديثة (رقم 98/E/2017/97، E/2017)، اعترفت أخيرا بالشرعية الضريبية، لأغراض الضرائب المباشرة، لشركات الفصل المؤسسي تليها بيع حصص الشركات. وفي هذا الصدد، استبعدت السلطات الضريبية صراحة الطبيعة "غير الضرورية" لأي توفير ضريبي يحقق لأغراض الضرائب المباشرة من قبل الناقل[20]، مما يستبعد إمكانية السلطات الضريبية (على الأقل في الحالات التي يكون فيها الهدف الأساسي هو المجمعات التجارية) إعادة تأهيل الصفقة بناء على لوائح مكافحة الإساءة[21].

من ناحية أخرى، فيما يتعلق بالضرائب غير المباشرة، فإن عمليات إعادة تنظيم الأصول والشركات التي تهدف إلى السماح بتنفيذ "صفقات الأسهم" غالبا ما تخضع للمراجعة الضريبية من خلال تطبيق القواعد المفروضة على ضريبة التسجيل (التي تنطبق أيضا على الرهن العقاري والضرائب الكاداسترية) على موضوع *"تفسير السندات" مثل* المادة 20 من قانون النقض القانوني، وكذلك المبدأ العام لحظر إساءة استخدام القانون في المسائل الضريبية، الذي طورته اجتهادات محكمة النقض ثم تم نقلها إلى النص المذكور سابقا للمادة. 10-بيس من القانون رقم 2000/212. وهذا يتعلق، بشكل خاص، بنقل الأصول أو الشركات إلى الشركات (عندما لا تكون خاضعة للتطبيق الكامل للضرائب)، يليه بيع الأسهم أو الحصص المشتقة من المساهمة. في هذه الحالة، يكون رد فعل السلطات الضريبية الآن عادة إعادة تصنيف مجموعة الأفعال التي تم تنفيذها كصك نقل مباشر واحد للمشتري لحصص الأصول/الحقوق الممنوحة أو المساهمة بها للشركة، مع تطبيق العبء الضريبي (الأكثر ثقلا) الذي كان سينتج عن النقل المباشر للأصول إلى نفس المشتري النهائي للمساهمين.

في الفترة الأخيرة، شهدت أيضا زيادة النزاعات التي تهدف إلى إعادة تأهيل البيع الكامل للأسهم في رأس مال الشركات التجارية، حتى لو لم يسبقه نقل أصول مسهل، في البيع المباشر للشركة التي تقوم عليها الاستثمار. وفي هذه الحالة أيضا، استندت الاعتراضات إلى تطبيق الفن. 20 من قانون تورن حول جانب تفسيري تم ترسيخته في اجتهادات محكمة النقض، والذي تعرض للكثير من الانتقادات من قبل مبدأ وممارسة الضرائب.

في الواقع، المادة 20 من قانون تورنمنت (التي تنص على النسخة الأصلية: "*تطبق* الضريبة *وفقا للطبيعة الجوهرية والآثار القانونية للصكوك المقدمة للتسجيل، حتى لو لم يكن العنوان أو الشكل الظاهري مطابقا لها.*") هو نص يهدف حرفيا إلى فرض الضرائب على الأثر "القانوني" للفعل أو تسلسل الأفعال التي تم تقديمها إلى

---

[20] على وجه التحديد، تم التأكيد على أن المعاملة الضريبية لهذه المعاملات تختلف عن حالة البيع المباشر للأصل المنقول إلى الشركة المستفيدة. ففي الواقع، يُعفى الربح المُحقق من بيع حصة الأسهم من ضريبة الاستثمار العقاري)95 (%بالنسبة للناقل بموجب نظام إعفاء المشاركة، شريطة استيفاء الشروط ذات الصلة المنصوص عليها في المادة 87)مع ذلك، يُحظر هذا النظام على شركات العقارات(، بينما بالنسبة للمُتلقي، لا يُؤدي سعر شراء حصة الأسهم إلى خصم استهلاك. في المقابل، يخضع الربح الناتج عن بيع الأصل بالكامل لضريبة الاستثمار العقاري بالنسبة للناقل، ويُعترف به أيضًا من قِبل المُتلقي لأغراض خصم الاستهلاك. ومع ذلك، تُوضح الوكالة أن هذه الأنظمة .الضريبية المختلفة تُعد بدائل لبعضها البعض، ولكل منها وضع ضريبي متساوٍ

[21] تُحدد الوكالة أيضًا أن عملية الفصل "يجب أن تُوصف بأنها إعادة هيكلة مؤسسية تهدف إلى استمرار النشاط التجاري لكل شركة مشاركة بشكل فعال"، وأن "الشركات يجب ألا تقتصر أساسًا على السيولة أو الأصول غير الملموسة أو العقارات"، بل يجب أن تكون شركات في تعميمها رقم 20 بتاريخ 3 أغسطس/آب (ASSONIME) تجارية. وكما أشارت إليه جمعية صناعات التعدين والمعادن والتعدين يبدو هذا التوضيح الأخير متناقضًا :فبالنظر إلى الطبيعة غير المفرطة لأي وفورات مُحققة، ينبغي أن يكون وجود مثل هذه ،2017 الظروف غير ذي صلة. ومن المؤكد أن وكالة الإيرادات ستحتاج إلى مزيد من التوضيح بشأن هذه النقطة.1

التسجيل، لكنه غالبا ما يعتبر مناسبا – وبمفتاح مضاد للتجنب – أن ينسب الصلة الضريبية إلى التأثيرات الاقتصادية التي حققها الأطراف. كان من المفترض أن تحل القواعد لمكافحة إساءة استخدام قانون الضرائب (المادة 10-بيس من القانون رقم 2000/212) أن تحل بشكل قاطع محل وظيفة مكافحة التهرب (والاعتراف بالسبب الحقيقي للأعمال المسجلة) لهذا النص والمشاكل الناتجة عن تطبيقه. ومع ذلك، تطبيق الفن. أما 20 من قانون توري، فقد تلقت دفعة جديدة في أحدث أحكام المحكمة العليا، التي أنشأت حتى مفهوما جديدا للقاعدة "التفسيرية"، يمكن استخدامها بغض النظر عن أي شرط لمكافحة التجنب (وقد أكدت، وإن كان ذلك مع انتقاد من المبدأ، معادلة *بيع* الأسهم الشمولية بالبيع المباشر للشركة الأساسية).

لتوضيح نطاق تطبيق المادة 20 من قانون التورية، في سياق القانون رقم 2017/205 (قانون الميزانية لعام 2018)، قدم المشرع بندا (المادة 1، الفقرة 87) يحد من إمكانية إعادة تأهيل العقود الخاضعة للتسجيل في سياق المعاملات المقسمة إلى عدة مراحل وأقوانين، مع حصر ذلك على عدم السماح بالتوفير الضريبي غير القانوني في حالات إساءة استخدام الحقوق ذات الصلة بموجب المادة. 10-بيس من القانون رقم 2000/212. ونتيجة للرواية القصيرة، من الضروري في الواقع تحديد الضرائب التي يجب أن تحفظ للصك الفردي (وليس بعد الآن ل "الصكوك"، كما هو منصوص عليه في الجمع في الصياغة الحرفية السابقة) المقدمة للتسجيل، مع تجاهل العناصر التفسيرية الخارجية للسند نفسه (مثل السلوك الذي يتخذه الأطراف أو البيانات خارج النص)، بالإضافة إلى الأحكام الواردة في المعاملات القانونية الأخرى "المرتبطة" بتلك التي سيتم تسجيلها. على وجه الخصوص، فإن حقيقة أن إجمالي بيع الأسهم لا يقارن ببيع الأعمال يتضح في التقرير التفسيري للنص المعني، الذي يحدد أنه لأغراض الضرائب الصحيحة على سند الملكية المسجل، "*المصالح التي يسعى إليها الأطراف موضوعيا وملموسا ليست ذات صلة في الحالات التي قد تؤدي فيها إلى دمج حالات تعاقدية قانونية متميزة (وقد لا تفعل، على سبيل المثال، يمكن دمج نقل جميع الأسهم مع نقل الأعمال)*".

وبالتالي، لن يكون من الممكن إعادة تصنيف الصك الخاضع للتسجيل بناء على المادة 20 من قانون توري، سواء كانت تهدف إلى فرض الضرائب على الأثر الاقتصادي الكبير الناتج عنها، أو إذا كانت تعترض على سلوك التجنب من جانب المكلف. يمكن الآن التوصل إلى مثل هذه النتائج، بغض النظر عن أي توجيه فقهي سابق، إلا بموجب الانضباط المخصص لمكافحة إساءة استخدام قانون الضرائب المشار إليه في المادة. المادة 10-bs من القانون رقم 2000/212 (الذي لا يضر بإشارة القانون الجديد إلى المادة 53-بيس من قانون تور)، إذا تم استيفاء جميع شروط تكوين السلوك التعسيفي، وهي: (1) وجود توفير ضريبي "غير مستحق"، نتيجة لتجاوز القواعد، (2) نقص الجوهر الاقتصادي للمعاملة، (3) جوهرية هدف توفير الضرائب الذي تم تحقيقه، (4) غياب أسباب غير ضريبية صحيحة، مع الامتثال للضمانات الإجرائية والوفاء بالأعباء الإثباتية المنصوص عليها في هذا التخصص.

ومع ذلك، يجب الإشارة إلى أن التدخل التنظيمي لإعادة صياغة المادة 20 من قانون الميزانية التورية له قيمة التفسير الأصيل وينطبق أيضا على القضايا التي سبقت دخول قانون الميزانية لعام 2018 حيز التنفيذ. وقد تم توضيح ذلك بالمادة 1، الفقرة 1084، من القانون رقم 2018/145 (قانون الميزانية لعام 2019)، بعد أن أكدت بعض أحكام محكمة النقض الطابع المبتكر وغير الرجعي للحكم المقدم.

في الحكم رقم 158 لعام 2020، قضت المحكمة الدستورية بأن مسألة الشرعية الدستورية للمادة 20 الجديدة من قانون توريشنز كما أعيد صياغتها بالمادتين 3 (مبدأ المساواة) و53 (مبدأ القدرة على الدفع) من الدستور كما دعمتها محكمة النقض بالأمر 2019/23549 لا أساس لها، وبالتالي تعتبر القاعدة المعدلة متسقة وشرعية تماما فيما يتعلق بالنظام القانوني الوطني. ومع ذلك، في الآونة الأخيرة، أثارت نفس محكمة النقض سؤالا إضافيا حول شرعية التشريع "*المعني*" فيما يتعلق بمبادئ الاتحاد الأوروبي، وأعادت القضية إلى انتباه محكمة العدل في الاتحاد الأوروبي. ومع ذلك، فإن الاعتراض المطروح يتعلق فقط بحالة التداول غير المباشر لملاحقات الأعمال، ولا يبدو أنه يتعلق أيضا بنقل الأصول الفردية التي لم تتم توحيدها في شكل شركة (انظر الأمر رقم 2022/10283). لذا، تستمر القضية في كونها مثيرة للجدل وتظهر إصرارا خاصا من جانب محكمة النقض وربما من وكالة الإيرادات نفسها، إلى درجة أنها تشير إلى مواقف حذرة تجاه المعاملات المنظمة، حيث لا يمكن استبعاد المواقف الإضافية والأطروحات الإعادة البناء المعلنة التي تهدف إلى حرمان الفوائد من حيث تخفيضات

ضريبية يبدو أن النظام يعترف بها. لذا من المرغوب أن يتوصل قضاة الاتحاد الأوروبي إلى إعلان سريع في هذا الشأن، ربما بمعنى الشرعية الكاملة للإطار التنظيمي الحالي، لإعطاء يقين قاطع للنهج التفسيري الذي يجب اتباعه.

1.6.5 المساهمة وبيع وحدات الأعمال

هناك بديل محتمل لتنفيذ بيع عقار أو مجموعة من العقارات هو إمكانية تعريف، داخل الشركة، "وحدة أعمال" يمكن إحالة هذا الأصل إليها وظيفيا.

في هذه الحالة، يمكن نقل "وحدة الأعمال" مباشرة (مع التأثيرات الضريبية الموضحة في المادة 3.1.2 أعلاه) أو نقلها إلى المركبة ذات الغرض الخاص التي يقصد نقلها لاحقا. في هذه الحالة الثانية، سيكون للمساهمة نظام "الحياد المالي" (الطبيعي) المنصوص عليه في المادة 176 من قانون TUIR، ويتم نقل القيمة المعترف بها ماليا ل "الملخص التجاري" المنقول إلى الأسهم التي يتلقاها الناقل (وكذلك فترة الحيازة)، بينما تتولى الشركة المنقولة نفس الوضع الذي تتولى الشركة الأولى فيما يتعلق بالأصول والالتزامات الخاصة بالملفء التجاري المستلم.

ومع ذلك، يمكن تجنب استمرارية قيم الضرائب بفضل نفس التشريع الذي نص على عجز الاندماج (دفع ضريبة بديلة بنسبة 21٪).

علاوة على ذلك، فإن مساهمة الشركة التي تلي بيع الأسهم، معفاة صراحة من حكم التجنب لأغراض الضرائب المباشرة (المادة 176، الفقرة 3 من قانون ضريبة الدخل الموحدة) مع حكم منهجي يهدف إلى مساواة نظام الأشخاص المالكين بالفعل لشركة من خلال الحصص مع نظام الأشخاص الذين لا يتمتعون بمثل هذا الحصان.

في كلتا الحالتين، يسمح لبيع الأسهم بالاستفادة – إذا تم استيفاء الشروط المنصوص عليها في المادة 87 من قانون TUIR – من نظام *إعفاء المشاركة* للناقل. وهذا معقول بالنظر إلى أن منطق القاعدة في كلتا الحالتين يحترم، وهو تجنب القفزات الضريبية: في كلتا الحالتين، هو نقل أعمال يتم في الحياد (أي مع إعادة تقييم مدفوعة بموجب المادة 176، الفقرة 2-الثالثة)، من TUIR)، الذي لا يعني استهلاكا أكبر للمنقول (أي أن الاستهلاك الأعلى، في ضوء إصلاح IRES، مبرر بدفع الضريبة البديلة).

ومع ذلك، لم تشارك السلطات الضريبية (وجزء من الاجتهاد القانوني) نفس الاعتبارات لأغراض الضرائب غير المباشرة (في هذه الحالة، تكون المساهمة التي تلي بيع الأسهم أكثر فائدة وتسمح بمراجعة الضرائب) على الأقل حتى تعديل المادة. 20 من قانون التورة نتيجة لقانون الميزانية لعام 2018 والتوضيحات اللاحقة على المستويين التنظيمي والقضائي (والتي، كما هو متوقع، ستعرض لتدقيق محكمة العدل الأوروبية للكشف عن الملفات المتبقية المشار إليها).

لذا يمكن توقع أنه، باستثناء الفرضيات المرضية لسوء استخدام الحقوق، لا يمكن إعادة تأهيل نقل شركة أو أصول فردية تلي بيع كامل للأسهم (وأقل من ذلك التحويلات البسيطة البحتة للأسهم) أيضا لأغراض الضرائب غير المباشرة. بعيدا عن الحالات التي توجد فيها أسباب اقتصادية واضحة (تتعلق بالهيكل المالي للاستحواذ، الحاجة إلى فصل الأصول، أكثر نقل تفويضات إدارية كفاءة، أو الاحتياجات التنظيمية للمشتري أو إعادة تنظيم البائع)، يبقى السؤال مفتوحا فيما يتعلق بمؤهل أو عدم الفائدة من التوفير الضريبي الذي، لأغراض الضرائب غير المباشرة، يمكن تحقيق ذلك في سياق *صفقة الأسهم* فيما يتعلق *بصفقة الأصول*، وهي مشكلة لم يتم استكشافها فعليا وأصعب في الحل مقارنة بقطاع الضرائب المباشرة – بشكل رئيسي – بسبب غياب قاعدة صريحة في هذا القطاع الضريبي (مثل المادة 176، الفقرة 3 من قانون TUIR الخاص بالضرائب المباشرة).

ومع ذلك، لا يمكن التعبير عن حكم بشأن تدخل المشرعي هذا إلا بعد أول ممارسة تطبيق لوكالة الإيرادات وأول تفسير فقهي، على الأقل في جوهره، على هذا النص التنظيمي الأخير. ومع ذلك، في هذه النقطة، سيكون من المرغوب بشدة أن يوضح المشرع أنه، كما تم بالفعل بشأن الضرائب المباشرة (المادة 176، الفقرة 3 من قانون ضريبة الدخل الموحدة)، يوضح الطبيعة غير التعسيفية للمعاملات المعنية أيضا لأغراض الضرائب غير المباشرة.

1.7. المشاريع المشتركة في قطاع العقارات

غالبا ما ترتبط إمكانية إتمام صفقة عقارية بين طرفين بعوامل أخرى بالإضافة إلى العوامل النقدية والضريبية والقانونية والتقنية والمالية فقط.

قد يكون المشتري في الواقع كيانا أجنبيا، ليس لديه منشأة دائمة في إيطاليا، يرغب في الاستثمار، لكنه يحتاج إلى شريك محلي لديه هيكل وشبكة وخبرة مكتسبة في القطاع، و/أو شريكا يمتلك المهارات والاحترافية لتنفيذ بعض الخدمات، خاصة في قطاع التجزئة، ضرورية لضمان الإدارة وفقا لمعايير دولية عالية الجودة يمكن أن تؤدي إلى العوائد المرغوبة على مدار العام. من أفق الاستثمار الزمني (*أي* فترة الاحتفاظ، الفترة قبل التصرف المستقبلي).

فكر، على سبيل المثال، في مستثمر مالي بحت يريد شراء مركز تسوق ويحتاج إلى شريك تشغيلي يمتلك مهارات إدارة الأصول وإدارة العقارات لتعزيز الاستثمار. بالنسبة لمثل هذا المستثمر، خاصة إذا كان أجنبيا، فإن وجود شريك يرغب في الاستثمار في العملية غالبا ما يكون عنصرا حاسما وحاسما في اختيار الاستثمار، لأنه يضمن توافقا في المصالح بين المستثمرين الماليين البحت، الذين لا يملكون مهارات محددة، وبين مقدمي الخدمات.

يؤدي هذا التوافق بين المستثمر المالي الخالص والشريك التشغيلي إلى التفاوض وتأسيس مشروع مشترك بهدف الاستثمار العقاري المشترك من خلال تقاسم العائد والمخاطر، وجمع خصوصيات كل فاعل.

الاستحواذ على الأسهم (المعروف ب 'صفقة الأسهم') هو بلا شك الطريقة الأكثر استخداما للاستثمار لهذا النوع من المعاملات بين هياكل الشركات المختلفة.

لذلك، من المناسب للمستثمرين إيلاء اهتمام خاص لتشكيل المشاريع المشتركة والطريقة المترتبة التي تدار بها أعمال الشركة منذ تأسيسها وحتى التصرف المستقبلي للاستثمار.

التفاوض على مشروع مشترك حساس إلى حد ما، مما يؤدي إلى تعريف اتفاقيات المساهمين بين الأطراف المختلفة مع تحديد الأنشطة المتخصصة لهم، وذلك بسبب مهاراتهم الخاصة، وحوكمتهم، وطرق التصويت، وممارسة حقوق المساهمين أو المساهم الأكبر إن وجد، في فترات التقييد. معايير التمويل وقيم الحد الأدنى للرفع المالي التي يجب الحفاظ عليها، وطرق إدارة الجمود التي قد تظهر خلال فترة الشركة مع إجراءات الشراء والبيع بين المساهمين وطرق الخروج من الاستثمار.

موضوع متزايد الصلة للمستثمرين هو دمج ممارسات ESG وتعريف أهداف الاستدامة داخل المشروع الرئيسي، ليس فقط لزيادة جاذبية الأصول وقيمتها طويلة الأمد، بل أيضا لضمان الوصول إلى التمويل من المؤسسات المصرفية وصناديق الديون. الاستخدام المتقدم للبيانات والذكاء الاصطناعي والبلوك تشين يغير إدارة وشفافية الاستثمارات المشتركة في المشاريع العقارية المشتركة. تجعل تحليلات البيانات الضخمة والذكاء الاصطناعي من الممكن تحسين إدارة الأصول، والتنبؤ باتجاهات السوق، وتحسين اتخاذ القرار بناء على مقاييس موضوعية. أما البلوك تشين، فيضمن أمانا وشفافية أكبر في المعاملات (فكر مثلا في ترميز الأسواق الخاصة)، مما يزيد من سيولة الأصول ويسهل تتبع الاتفاقيات بين الشركاء، وإدارة أسهم الشركة، وأتمتة بعض العمليات التعاقدية عبر العقود الذكية. هذه الأدوات لا تقلل فقط من المخاطر التشغيلية والمالية، بل تزيد أيضا من الثقة بين شركاء المؤسسة المشتركة، مما يحسن كفاءة وحوكمة الاستثمار.

من المهم التأكيد هنا على كيف يمكن لوجود عدة أطراف أن يخلق حتما مزيدا من عدم الاستقرار وعدم اليقين في سير نشاط المشروع المشترك، لذا يجب دراسة تعريف الإجراءات للخروج من المواقف المتعثرة بشكل كاف. وفي الوقت نفسه، يجب حماية حقوق المساهمين الأقلية حتى يتم الحفاظ على اللوائح الداخلية وغرض الشركات، و/أو لا يمكن تخفيف مصالحهم إلى تخفيف يتم بالقوة.

لأغراض التصرف في الاستثمار، يتم عادة التفاوض على أنواع مختلفة من البنود لمساهم الأقلية مثل طريقة تقييم المساهم، بنود خيار البيع للسماح للمساهمين الأقلية بالخروج من الاستثمار في فترات زمنية محددة، وبنود الموافقة التي تمنح نفس الحق في بيع حصته لنفس المشتري الذي يحصل عليه المساهم الأغلب وبنفس سعر الأسهم. دون أن يكون شريكا مع طرف ثالث جديد.

بنفس الطريقة، بالنسبة للمساهمين الأغلبية، هناك حاجة إلى وجود وضع سائل أو في أي حال قابل للتصفية

دون عوائق من المساهم الأقلية للتصرف في الاستثمار، لذا سيتم تحديد طريقة تقييم المساهم، وبنود خيار الشراء للسماح للمساهم الأغلب بالاستحواذ على حصة الأقلية، وبنود السحب ليتمكن من بيع كامل الأسهم لأطراف ثالثة، بما في ذلك حصة المساهم الأقلية، والتي ستباع بنفس سعر المساهم الأغلب حتى لا يتم حجبها من قبل المساهم الأقلية الذي يرغب في البقاء مستثمرا.

في الختام، تعد صفقات الأسهم والمشاريع المشتركة معاملات معقدة بشكل متزايد تتطلب محترفين كافيين لتقديم المشورة المهنية اللازمة لتحديد الهيكل المؤسسي الأنسب واتفاقيات المساهمين التي تخدم مصلحة الأطراف من أجل خلق هيكل مساهمين متوازن. ويجب أيضا أن يؤخذ في الاعتبار أنه قد يكون من الضروري التدخل مع مرور الوقت من أجل الصيانة اللازمة، مع الأخذ في الاعتبار أن الأرصدة والمصالح قد تتغير.

* * *

قد يتأثر أداء الأنشطة العقارية المختلفة، من حيث العناصر التي يمكن أن تؤثر على عوائد الاستثمار، بأداة قانونية مستخدمة. كل شكل من أشكال الاستثمار العقاري في الواقع له خصوصياته الخاصة، والتزاماته الخاصة، والتكاليف الناتجة عنها، والتي من الواضح أنها تتوازن مع الإيرادات لأغراض ربحية المبادرة الريادية.

يجب أن تأخذ الخيارات المتعلقة بكيفية هيكلة وتمويل الاستثمارات العقارية في الاعتبار عدة عوامل، غالبا ما تكون مترابطة.

تهدف الفصول التالية من هذا الكتاب إلى تزويد من يستثمرون أو ينوون الاستثمار في قطاع العقارات الإيطالي نظرة عامة عامة على أدوات الاستثمار والتمويل المتاحة، لمساعدتهم على التنقل في عملية اتخاذ القرار هذه.

2. تقييم الاستثمار العقاري

حول Savino Natalicchio

2.1. معايير التقييم الدولية: RICS، IVS، EVS

على مدى عدة عقود، على المستوى الدولي، تم تطوير وتنفيذ معايير تقييم تستجيب للحاجة إلى ضمان التجانس والاتساق وقابلية المقارنة في التقديرات، مع إيلاء الانتباه اللازم لخصوصيات الأسواق المحلية.

تتضمن معايير التقييم صياغة المبادئ والمفاهيم العامة المعترف بها والمشتركة، بحيث تتيح للأطراف فهم والتواصل وفقا للغة مشتركة.

تمثل هذه النماذج نوعا من "الإطار" الذي يدرج فيه التقييم ويصبح مفهوما، سواء في شكل أو جوهر الممارسة المهنية، وكذلك من خلال تقنين أفضل الممارسات السوقية.

تشمل المعايير أيضا مسردا للتعريفات المقبولة، وقبل كل شيء مصحوبا بنوع من "التفسير الأصيل"، مما يجعل من الممكن تجنب التطبيقات غير الصحيحة أو غير الصحيحة.

من المهم تسليط الضوء على المعايير التي ليست كذلك. على وجه الخصوص، لا توفر تحليلا تفصيليا لتقنيات ومعايير التقدير، ولا تحتوي على وصف طرق تقدير محددة لأغراض التقييم المختلفة. المعايير ليست دليلا يعلم المقيمين كيفية إجراء التقديرات.

تعد معايير التقييم الدولية ذات أهمية كبيرة في سوق العقارات الإيطالي، ولذلك يفترض سوق اللاعبين الأكثر تأهيلا استخدامها، لأن عولمة الأعمال والأسواق تتطلب قواعد مشتركة ومشتركة، ولأن تحليل أداء الشركات والاستثمارات يجب أن يستند إلى قياسات موثوقة ومتجانسة، وأخيرا، لأن المشغلين الاقتصاديين يحتاجون إلى بيانات شفافة ومتسقة وموثوقة يستند إليها قراراتهم.

المعايير الدولية (IVS / Red Book RICS / EVS، كما هو موضح أدناه) تؤكد على المسؤولية المهنية للمقيم والحاجة إلى شرح عقلاني وشامل لعملية التقييم في جميع خطواتها (ولا تدخل في جوانب الجوانب التقنية المستخدمة في التقدير). لا توجد إجراءات أو خوارزمية بحد ذاتها قادرة على "ضمان" جودة وصحة التقييم العقاري، لأن عملية التقييم هي نشاط مهني ذاتي، يتأثر ويؤهل بخبرة المثمن وقدرته على التفسير.

كأولوية، يسمح لك المعيار بفهم التقييم؛ فقط في الحالة الثانية يؤثر على جودته.

التقييمات التي لا تلتزم بالمعيار بالتأكيد ذات جودة وموثوقية ضعيفة؛ ومع ذلك، لا يعني هذا أن التقييمات المتوافقة تلبي بالضرورة وتلقائية أعلى معايير السوق، رغم أنه عندما تجرى التقييمات، سواء من حيث الجوهر أو الشكل، من خلال تطبيق المعايير، من المرجح جدا أنها مصنوعة بشكل جيد.

الهيئتان الرئيسيتان المسؤولتان عن تحديد معايير التقييم هما:

- المجلس الدولي لمعايير التقييم (IVSC)،
- لا المؤسسة الملكية للمساحين المعتمدين (RICS).

معيار التقييم الدولي Gli

معايير تقييم IVS (المعيار الدولي للتقييم) هي المعايير الأكثر استخداما في أوروبا؛ يتم إعدادها من قبل مجلس معايير التقييم الدولي وتروج لها الجمعية المهنية الدولية للمؤسسة الملكية للمساحين المعتمدين (RICS)، التي تتعاون مع اللجنة منذ يناير 2012.

المجلس الدولي لمعايير التقييم (IVSC) هو منظمة غير ربحية تأسست في الثمانينيات بمبادرة من جمعيتي المقيمين البريطانية والأمريكية، وتهدف إلى تحديد معايير مشتركة ومشتركة لتطبيقها دوليا،

لصالح وحماية المجتمع والأسواق، فوق كل شيء.

حوكمة IVSC واضحة جدا، لضمان من جهة تمثيل الأحزاب المشاركة العديدة (اليوم أكثر من 120 جمعية من 54 دولة مختلفة)، ومن جهة أخرى الاستقلال الفعال والاستقلالية في اتخاذ القرار.

في الأصل، كانت ضريبة القيمة المتعددة تتعلق حصريا بتقييم العقارات، لكنها توسعت تدريجيا لتشمل أنواعا أخرى من الأصول:

- مصانع الإنتاج والآلات
- أنشطة التعدين (التعدين، النفط، الميثان)
- الأصول غير الملموسة (العلامات التجارية، براءات الاختراع والملكية الفكرية)
- الأدوات المالية (الأوراق المالية، السندات، المشتقات، صناديق الاستثمار).

التطبيق العالمي لنظام التقييم الداخلي لا يشكل قيدا على المعايير، بل يمثل قوتها الرئيسية: هذا النهج يبرز وجود خلفية مشتركة لجميع التقييمات الاقتصادية، بغض النظر عن طبيعة الأصول المقدرة.

وهذا يجعل من الممكن منح أساليب التقييم تجانسا، مما يمنع الممارسات القطاعية التي تطورت مع مرور الوقت داخل مجتمعات المتخصصين الفردية من التباعد حتى فيما يتعلق بالمبادئ الأساسية، مما يخلق "انقسام مفاهيمي" غير مبرر بين تقييمات فئات الأصول المختلفة.

من الواضح أن الطبيعة العالمية لأنظمة التأمين الداخلي تتطلب "التخصيص" اللاحق لها على مستوى فئة الأصول؛ ومن هنا جاء "الكتاب الأحمر"، الذي أعده RICS، والذي يركز بشكل رئيسي على تقييم العقارات.

في منطق المنصة العالمية للتقييمات الاقتصادية للأصول من أي نوع، فإن أهم أجزاء التقييم هي تعريفات IVS وإطار عمل IVS، اللذين يفتحان الوثيقة.

تعريفات IVS هي مسرد يهدف إلى تطبيع المصطلحات المستخدمة في التقييمات ويسمح بتوضيح المصطلحات التي قد تكون غير واضحة أو على أي حال لم تفسر بشكل متجانس من قبل المشغلين في القطاع.

يتكون إطار IVS من حوالي سبعين نقطة، كل منها يتناول موضوع تقدير محدد؛ تجمع النقاط حسب المناطق الموضوعية، التي تحدد العناصر الأساسية التي يوضع فيها التقييم (وبالتالي يجب تفسيرها لفهم النتيجة بشكل صحيح).

النسخة الرسمية من IVS موجودة فقط باللغة الإنجليزية.

في إيطاليا، تم تأسيس OIV – الهيئة الإيطالية للتقييم – في نهاية عام 2011، وهو نوع من "الفرع الإيطالي" لمعهد IVSC ويحظى بدعم تشغيلي من جامعة بوكوني.

في عام 2015، نشر OIV مبادئ التقييم الإيطالية PIV السارية منذ 1 يناير 2016، والتي ليست ترجمة لنظام التقييم الداخلي، بل تمثل تطبيقها على المستوى الوطني، مع الإشارة إلى جميع أنواع الأصول الاقتصادية التي قد تخضع للتقييم. شاركت RICS بنشاط في صياغة فصل تقييم العقارات، والذي يشير أساسا إلى الكتاب الأحمر كمعيار مرجعي محدد.

من بين الهيئات التنظيمية الدولية، نظرا للارتباط مع معايير التقييم الموضحة أعلاه، من الضروري ذكر معايير المحاسبة الدولية (IAS)، وهي نتيجة عملية بدأت في السبعينيات بشأن توحيد قواعد المحاسبة عالميا. منذ عام 2001، أصبحت لجنة المعايير المحاسبية الدولية (IASC) مؤسسة خاصة، ومن خلالها ولدت معايير IFRS (المعيار الدولي للتقارير المالية). يتعايش IAS وIFRS، واليوم تعرف المعايير الدولية للمحاسبة باسم IAS/IFRS.

في مارس 2014، كان هناك اهتمام بين IFRS وIVS للتقارب حول تعريف "القيمة العادلة".

تتمثل مهمة RICS في أن تصبح معترفا بها دوليا كهيئة رائدة تعزز تطبيق المعايير المهنية في مختلف المجالات. تقدم RICS دورات تدريبية تهدف إلى اعتماد معرفة المحترفين وضمان معايير مهنية عالية في تقييم وإدارة الأصول مثل الأراضي والعقارات والبناء والبنية التحتية.

منذ عام 1974، تنشر RICS معايير التقييم، المعروفة عالميا باسم "الكتاب الأحمر".

في البداية، كانت المعايير تطبق فقط على التقييمات المدرجة في البيانات الاقتصادية والمالية (البيانات المالية)؛ لاحقا، تم توسيع تطبيقها ليشمل معظم التقييمات ومنذ عام 1991 أصبحت إلزامية لجميع أعضاء RICS.

أسست RICS نفسها في أوروبا عام 1993 بافتتاح أول مكتب لها في بلجيكا، في بروكسل. لاحقا شهدت نموا سريعا وأصبحت لها مكاتب في ميلانو وباريس وأثينا وموسكو والعديد من المدن الأخرى.

نتيجة لانتشار الجمعية عالميا، تمت ترجمة الكتاب الأحمر في السنوات الأخيرة إلى العديد من اللغات غير الإنجليزية: الصينية، الهولندية، الفرنسية، الألمانية، الروسية، الإسبانية، البرتغالية، البولندية، المجرية، اليونانية والإيطالية.

الترجمة الإيطالية متاحة منذ عام 2009، بينما أحدث إصدار "معايير الكتاب الأحمر العالمية" مؤرخ في نوفمبر 2021، ويبدأ سارية المفعول في 31 يناير 2022.

معايير RICS، التي تسبقها مقدمة وقاموس للكتاب، منظمة كما يلي:

- المعايير المهنية القياسية (PS – المعايير المهنية)
- بيانات ممارسات التقييم (VPS)
- إرشادات ممارسة التقييم (VPGA)

وفقا لمنطق التسلسل الهرمي العالمي للمعايير، يوفر RICS إمكانية صياغة إرشادات وطنية حول مواضيع ذات اهتمام خاص، تتعلق بالسوق المحلية، وتنظيمات القطاع، وغيرها.

يعتمد النظام على الطبيعة الطوعية للاقتراح، الذي يشرك أعضاء RICS بشكل مباشر في صياغة كل إرشاد. حتى الآن، هناك ثلاث أوراق إرشادية ومعلوماتية إيطالية:

- تقارير التقييم،
- تقييم مراكز التسوق،
- تقييم مرافق الإقامة الفندقية.

العلاقة بين RICS و IVS

لضمان الالتزام الكامل بنظام IVS وتجنب خطر سوء التفسير أو سوء الفهم (حتى لو كان ذلك غير طوعي)، اختارت RICS دمج نظام IVS بالكامل في الكتاب الأحمر (عام 2012)، مع الإبلاغ في نص النص عن الإشارات الدقيقة إلى معيار IVS الفردي ثم إرفاق المعيار الكامل. نظرا لطبيعتها (القواعد المهنية)، تعرض معايير RICS بشكل مختلف عن معايير IVS، لكن المبادئ والأهداف والمصطلحات المحددة متطابقة. وهذا يميز الكتاب الأحمر بشكل إيجابي عن القوانين والإرشادات الأخرى المتعلقة بتقييم العقارات، حيث تكون إشاراتها إلى نظام تقييم العقارات أحيانا مجرد شكلية.

بالإضافة إلى الكتاب الأحمر لنظام RICS، هناك معايير دولية أخرى لتقييم العقارات، والتي، إلى جانب الاختلافات الخاصة (خاصة في النطاق الجغرافي للانتشار والتطبيق)، تتميز بالإشارة المشتركة إلى معايير التقييم الدولية (IVS).

على وجه الخصوص، تم ذكر ما يلي:

- gli EVS – معايير التقييم الأوروبية، pubblicati da TEGOVA (المجموعة الأوروبية لجمعيات المقيمين)

- تمثل معايير USPAP – المعايير الموحدة لممارسة التقييم المهني، التي نشرتها مؤسسة التقييم، أكثر المعايير استخداما في الولايات المتحدة وكندا.

2.2. معايير الجامعة الكاملة: 11558:2014 و 11612:2015

في ديسمبر 2015، نشرت لجنة التجارة الفنية التابعة لهيئة التوحيد القياسي الإيطالي معيار UNI 11612:2015 لتقدير القيمة السوقية للعقارات؛ مع UNI 11558:2014 حول مقيم العقارات، يكمل المعايير والبروتوكولات لقطاع العقارات.

يوفر معيار UNI 11612:2015 ما يلي:

- اعتماد معايير التقدير الدولية والأوروبية والوطنية بالإضافة إلى إرشادات ABI؛
- تطبيق إجراءات السوق، الدخل ونهج التكلفة؛
- استخدام أسعار وخصائص حقيقية وقابلة للتحقق للخصائص المماثلة؛
- تعيين مثمني العقارات وفقا لمعيار UNI 11558 مع شهادات المهارات ذات الصلة؛
- محتويات رسائل التعيين؛
- مراحل عملية التقييم؛
- ومسح السوق؛
- طرق صياغة تقرير التقييم.

معيار UNI 11612:2015 يحدد ما يلي:

- المبادئ والإجراءات التي تعمل في تقدير القيمة السوقية للعقارات: تستبعد قواعد القيمة غير القيمة السوقية وتأخذ في الاعتبار المواصفات الرئيسية المستمدة من المعايير المرجعية والمعايير الدولية والأوروبية والوطنية، لصالح جميع الأطراف المعنية من أجل تحسين جودة خدمة التقييم؛
- الإجراءات الخاصة بتحديد القيمة السوقية للعقارات وفقا لقواعد محددة ومعايير موضوعية وفقا للمعايير المرجعية، مما يجعل عملية التقييم شفافة .

2.3. دور المقيم، متطلبات الاحترافية والاستقلالية

يجب على المقيم أن يعلن أنه يمتلك معرفة كافية ومحدثة بالسوق المحددة، على المستويين المحلي والوطني والدولي، بناء على المنطقة الإقليمية التي يعمل فيها، إلى جانب المعرفة والمهارات المهنية الكافية لإجراء التقييم بكفاءة.

يجب أن يكون المقيم قادرا على تقديم تقييم موضوعي ونزيه، وفي حال وجود عناصر قد تحد من قدرة المقيم على العمل بشفافية، يجب الإعلان عنها في بداية المهمة.

يجب أن يمتلك المقيم المهارات اللازمة لإجراء التقييم، وإذا كان عليه الاستفادة من مهارات أطراف ثالثة، يجب إعلان هذه الحاجة والتحقق من الدافع ومدى الاعتماد عليها.

تثير المادة IVS 101 "نطاق العمل" (# 20.3، ص. 9-11) القضية ذات الصلة وهي تضارب المصالح التي يلزم المقيم بإبلاغها بأي "ارتباطات" مع الأصل المقدر أو الأشخاص المشاركين في التكليف.

من المناسب التمييز بين شخصية المقيم الخارجي، الذي لا يجب أن يكون له أي نوع من العلاقة مع العميل، مع أطراف ثالثة تمثله أو مع موضوع التكليف، وبين المقيم الداخلي، أي خاضع للشركة التي

تملك الأصول أو شركة التدقيق التي تتعامل مع إعداد الوثائق المالية و/أو البيانات الاقتصادية المالية للشركة (مرجع: قاموس RICS النسخة الإيطالية، 31 يناير 2020).

قضية مهمة تتعلق بدور المقيم واحترافيته واستقلاليته، تتعلق بكفاءته على الاتجاهات المتوقعة الواضحة في السوق. يتعلق هذا بحساسية المحترف للتوفيق – من جهة – مع النهج المنهجي الصحيح الذي يتطلب من المقيم الاعتماد على بيانات السوق المتسقة، من حيث المقارنات، والسلاسل الزمنية (الأسعار/الرسوم)، وعدد وحجم المعاملات، والدورية السوقية، والأداء الاقتصادي، ومن جهة أخرى – القدرة على معرفة كيفية "النظر إلى المستقبل"، أي توقع وأخذ اتجاهات السوق التي تبدأ في الظهور بوضوح عند تاريخ التقدير: علامات التعافي، عودة المستثمرين، تباطؤ في انخفاض الأسعار، موقف إيجابي من البنوك...

مثال واضح على ما سبق هو تأثير مبادئ ESG على التقييمات المشار إليها في الفقرة § 3.3.9 أدناه.

2.4. هدف التقييم، قواعد القيمة، وافتراضات التقييم

من بين الأهداف الرئيسية للتقييم يمكننا عادة ذكر ما يلي:

- الاستحواذ / البيع / المعاملات الاستثنائية،
- التمويل (القيمة السوقية أو "قيمة قرض الرهن العقاري – MLV" / قيمة الأوراق المالية)،
- التقارير المالية.

تقدم المادة IVS 104 "قواعد القيمة" مفهوم قاعدة القيمة (المعروف غالبا في إيطاليا باسم "تعريف القيمة") الذي يحدد طبيعة الصفقة الافتراضية ويحدد الخصائص والدوافع والعلاقات بين الأطراف المعنية.

تصف قواعد القيمة المقدمات/الافتراضات الأساسية التي ستستند إليها تقارير التقييم. من الضروري أن تكون قاعدة القيمة مناسبة حسب شروط وغرض التقييم في التعامل، حيث يمكن لقاعدة القيمة أن تؤثر أو تحدد اختيار المقيم للطرق والمدخلات والافتراضات والنتيجة النهائية للتقييم. قد يجد المقيم نفسه يستخدم قواعد قيمة محددة بالقوانين أو اللوائح أو العقود الخاصة أو وثائق أخرى. يجب تفسير هذه الأسس وتطبيقها وفقا لذلك.

من المهم ملاحظة أن قاعدة القيمة:

- لا يحدد أو يوضح منهجية التقييم
- لا يصف أو يفترض حالة وحالة الأصل وقت المعاملة
- يتكون من تعريف وافتراض أو أكثر عادي، ويمكن تعزيزه بافتراض أو أكثر خاص. يجب أن تكون قاعدة القيمة المستخدمة في التقييم مناسبة لغرضها.

القيمة الرئيسية "القواعد" موضحة أدناه:

- القيمة السوقية
- رسوم السوق
- قيمة الاستثمار
- القيمة العادلة

تعتمد التقييمات القائمة على القيمة السوقية التعريف والإطار المفاهيمي الذي يوفره المجلس الدولي لمعايير التقييم (IVSC).

القيمة السوقية تعني *"المبلغ المقدر الذي يجب أن يتم به التصرف في تركة أو مسؤولية وشراؤها، في تاريخ التقييم، من قبل بائع ومشتري ليس لهما روابط خاصة، وكلاهما مهتم بالبيع، على شروط تنافسية، بعد تسويق كاف تصرف فيه الطرفان بطريقة واعية وغير قسرية".*

إيجار السوق يعني *"المبلغ المقدر الذي يجب أن يتم تأجير المصلحة في العقار به، في تاريخ التقييم،*

من قبل مؤجر لمستأجر غير مرتبط بشكل خاص، مهتم بالصفقة، بناء على شروط تعاقدية مناسبة وعلى شروط تنافسية، بعد تسويق كاف تصرف فيه الطرفان بطريقة مستنيرة، واعيا وبدون إكراه".

قيمة الاستثمار (التعريف المذكور في IVS 104، الفقرة 60.1 مذكور أدناه) تعني: "*قيمة الأصل، للمالك أو المالك المحتمل، مرتبطة بهدف استثماري محدد أو هدف تشغيلي*".

كما يوحي التعريف، وعلى عكس القيمة السوقية، فإن قيمة الاستثمار لا تتضمن صفقة افتراضية، بل هي مقياس لقيمة فوائد العقار للمالك الحالي أو للمالك المحتمل، مع الاعتراف بأن هذه القيمة قد لا تتوافق مع قيمة مشارك عادي في السوق. غالبا ما تستخدم هذه القيمة لقياس أداء الأصل مقابل معايير استثمار المالك.

أما القواعد القيمية الأخرى التي تخضع لافتراضات خاصة فهي التالية:

- القيمة السوقية القضائية (JMV): القيمة السوقية وفقا للافتراض الخاص بأن العقار يباع من خلال إجراءات التنفيذ؛
- قيمة إقراض الرهن العقاري (MLV) أو "قيمة ائتمان الرهن العقاري" (ويشار إليها أيضا باسم "قيمة الضمان القانوني"), تم اعتمادها بموجب اللائحة 575/2913 (EU) للبرلمان الأوروبي والمجلس، ومن قبل قانون تقييم العقارات (الطبعة الخامسة، 2018) لتشكيل ضمان لمنح الائتمان؛

قيمة التصفية، التحقيق الجاهز، القيمة الاحترازية، إلخ.

تمثل القيمة السوقية، على عكس "قواعد القيمة" الأخرى (قيمة الاستثمار والقيمة العادلة)، *نقطة اللقاء الأكثر احتمالا* بين مصالح عامة *البائعين* العاديين وعمومية *المشترين* العاديين النشطين في قطاع سوقي معين. يمثل المبلغ المقدر الذي يتوقع المقيم أن يتم إجراء صفقة تحقق جميع عناصر تعريف القيمة السوقية التي يمكن إتمامها. يشير هذا التعريف إلى مبدأ الاعتيادية، وهو مبدأ يقبل كأساس لنشاط التقييم وبالتالي يشكل أحد متطلباته الأساسية.

مبدأ الاستخدام الأقصى والأفضل

هذا مبدأ (ورد في المادة 104 من المادة المضافة 104 "قواعد القيمة" الفقرة 140) يفهم بموجبه "أعلى وأفضل استخدام" للعقار – من بين جميع الاستخدامات الممكنة تقنيا والمسموح قانونيا والقابلة للتطبيق ماليا – فقط القادر على منح الأصل أكبر قيمة. قد لا يتزامن هذا الاستخدام مع الاستخدام الحالي للعقارة.

2.5. طرق التقييم: مقارنة (أو سوق)، ربحية-مالية، تحول، تكلفة

توضح تعريفات طرق التقييم الرئيسية أدناه:

- *يعتمد نهج السوق* على مقارنة العقارات والأصول المماثلة الأخرى، التي تم شراؤها أو بيعها مؤخرا أو عرضت حاليا في نفس السوق أو في أسواق تنافسية.
- *يأخذ نهج الدخل* في الاعتبار نهجين منهجيين مختلفين:
  - الرأسمالية المباشرة: تعتمد على رسملة الدخل الصافي المستقبلي الناتج عن العقار بمعدل يخصم من سوق العقارات.
  - *طريقة التدفق النقدي المخفضة (DCF)*، بناء على:
  - على التحديد، لفترة n سنة، للصافي الدخل المستقبلي الناتج عن إيجار العقار؛

- وتحديد القيمة السوقية للعقار من خلال رأس المال الدائم، في نهاية هذه الفترة، صافي الدخل؛
- على الخصم في تاريخ تقييم صافي الدخل (التدفقات النقدية).

طريقة معدل الخصم والتدفق النقدي المخفض

تخفيض طريقة التدفق النقدي المخصوم (DCF) عند تاريخ التقييم، من خلال معدل خصم مناسب يمثل المخاطر/العائد للاستثمار العقاري، والتدفقات النقدية الصافية المستقبلية الناتجة عن العقار والمتوقعة في فترة زمنية معينة (والتي تحدد عادة عند 15/10 سنة). في نهاية الفترة، يفترض أن العقار يباع (قيمة الخروج) بقيمة تم الحصول عليها من رسملة صافي الدخل للسنة التي تلي نهاية الفترة بمعدل القيمة السوقية، وهو أيضا معدل مناسب بناء على استثمارات مشابهة للاستثمار المعني.

دون الدخول في التفاصيل الفنية المتعلقة بتحديد معدل الخصم للتدفقات النقدية، يمكن الإشارة إلى أنه يجب أن يمثل متوسط تكلفة رأس المال المرجحة (WACC)، أي المتوسط المرجح ل "تكاليف" رأس المال المخاطرة ورأس المال الديني، بناء على رافعة مالية مناسبة تعتبر عادية وسوقية. التكلفة تعني التعويض الذي يتوقعه الأشخاص الذين يساهمون بالموارد المشار إليها كممولين للاستثمار، أي الحد الأدنى للعائد المقبول لأغراض الربحية أو اختيار ما إذا كانوا سيقومون بالاستثمار أم لا.

الجوانب التي تقع عادة ضمن اختيار السعر يمكن أن تكون سيولة سوق العقارات المرجعية (وبالتالي علاوة المخاطر المرتبطة به)، وفئة الأصول/الاستخدام المقصود، والموقع، ومخاطر التفويض الحضري (خصوصا لمشاريع العقارات)، وقابلية الاستبدال للعقار، وغيرها.

للحصول على تقييم صحيح، يعتبر من المناسب إجراء / النظر في ما يلي:

- البحث السوقي: تحديد السوق المرجعية؛ استرجاع وتحليل المعاملات و/أو العروض للأصول ذات الخصائص الفيزيائية والوظيفية المماثلة لهدف التقييم؛
- تحليل عقود الإيجار: الإيجار، انتهاء الصلاحية، الفهرسة، البنود التعاقدية العامة و/أو الخاصة؛
- النفقات التي يتحملها العقار: الإدارة، الصيانة، التأمين، رسوم الشقق السكنية، الرسوم الضريبية (IMU)، التكاليف الأخرى (الشغور وعدم التحصيل)؛
- أي تكاليف تكييف: التجديدات، المعالجة البيئية، التعديلات التنظيمية، التعديلات الإدارية؛
- معدلات الخصم: الهيكل المالي، معدل الخصم، معدل الرأسمالية، قيمة الخروج، العائد الابتدائي، عائد الخروج (السوق).

تمثل طرق السوق والمالية للربح، المعرفة أعلاه، طرق التقييم الأكثر استخداما بين المشغلين في سوق العقارات الإيطالية لتحديد القيمة السوقية (عادة لغرض شراء وبيع الأصل أو لأغراض القوائم المالية).

على وجه الخصوص، يمكن القول إنه بالنسبة للعقارات "العادية" حيث يكون السوق نشطا و"سائلا" واضحا للشراء والبيع الجزئي للعقارات/وحدات العقارات – على سبيل المثال في حالة المساكن، والوحدات العقارية التي تحتوي على مكاتب، ومتاجر، وممتلكات الحرف الإنتاجية، والأراضي الزراعية – فإن الطريقة المقارنة هي الأكثر استخداما في السوق الإيطالية.

بالنسبة ل "العقارات التجارية"، أي تلك "الأصول الخاصة" التي عادة ما تؤجر وقيمتها تكمن في الشراء والبيع بسبب منظور الدخل المرتبط بها، على سبيل المثال في حالة مراكز التسوق (عادة المباني التجارية الكبيرة المخططة)، العقارات في الشوارع الرئيسية، المكاتب المهيكلة، العقارات اللوجستية، الفنادق ومرافق الإقامة بالمعنى الأوسع – فإن طريقة التدفق النقدي المخفض هي الطريقة التي تتوافق بشكل أفضل مع الممارسة منتشرة في السوق الإيطالية (والدولية).

طريقة التكلفة، الموضحة أدناه، تستخدم لتقييم الأصول الخاصة التي لا تملك سوقها المميز (مثل

المستشفيات، المدارس، الفعاليات العامة، ...)، أو على تلك الممتلكات (عادة العقارات الصناعية) التي من المنطقي تقدير القيمة السوقية المحددة لها بناء على فرضية استمرارية الاستخدام (VMCU)، أي بافتراض أن الأصول محفوظة في موقعها الحالي كجزء من نشاط الإنتاج، مع متوسط عمر معقول متبق.

نهج التكلفة

طريقة التكلفة هي معيار التقدير الذي يتم من خلاله تحديد القيمة السوقية للأصل من خلال "مبدأ الاستبدال".

يعتمد ذلك على التكلفة التي يجب تكبدها لاستبدال العقار بأصل جديد له نفس الخصائص والفائدة مثل العقار نفسه. يجب تقليل هذه التكلفة مع مراعاة عوامل الإهلاك المختلفة الناتجة عن الظروف الملاحظة: المنفعة، حالة الاستخدام، التقادم الوظيفي، العمر الفائد، العمر المتبقي، وغيرها، مقارنة بالأصول الجديدة من نفس النوع.

تضاف قيمة الأرض، التي تحددها الطريقة المقارنة، إلى النتيجة التي تم الحصول عليها.

تؤخذ أسعار السوق الحالية في الاعتبار عند تحديد التكاليف، بما في ذلك المواد، والعمالة، والسلع المصنعة، والتكاليف غير المباشرة، والأرباح والرسوم، ورسوم التحضر، والرسوم المالية المتعلقة بفترة البناء.

من ناحية أخرى، لا تؤخذ تكاليف العمل الإضافي في الاعتبار: حوافز الموظفين والرسوم الإضافية على المواد أو أي مساهمات أو حوافز أو مزايا يتمتع بها العقار المعني. تكلفة *"الاستبدال"* هي القيمة السوقية القصوى للسلعة، حيث لا أحد في الظروف العادية سيدفع مقابل تلك السلعة أكثر مما يكلف استبدالها بسلعة مماثلة بنفس الفائدة.

الافتراض الأساسي وراء معيار "تكلفة الاستبدال" هو أن التكاليف يتم قياسها وتحويلها إلى أصل له نفس الخصائص ويلبي نفس احتياجات الأصل الذي يتم حساب تكلفته.

يتم تقسيم "تكلفة الاستبدال" إلى:

- تكلفة إعادة البناء الجديدة (C.R.N.): تعبر عن التكلفة التي يجب تحملها لإنتاج أصل ذو خصائص بعدية، عناصر هيكلية وتشطيبات، مواد وتصاميم تساوي تلك الخاصة بالأصل المعني؛
- تكلفة الاستبدال (C.O.R.): تعبر عن التكلفة التي يجب تحملها لاستبدال أصل بآخر قادر على استبدال الأصل الحالي من خلال تلبية نفس المتطلبات الاقتصادية وامتلاك نفس القدرات والرغبة والمنفعة.

عادة ما تستخدم طريقة التحويل لتقييم الأراضي المبنية، وفي حالة تقييم مشاريع تطوير العقارات، أو عندما لا يتوافق أعلى وأفضل استخدام للعقار المقدر مع الاستخدام الحالي المقصود، ويجب تقييم استخدام بديل قادر على الاستفادة القصوى من الأصل. بالنظر إلى سوق المراجع.

نهج التطوير

استنادا إلى خصم التدفقات النقدية الناتجة عن صفقة العقارات خلال الفترة المقابلة لمدة، في تاريخ التقييم.

يمكن ربط هذه الطريقة بنموذج تقييم مالي (خصم التدفقات النقدية) بناء على مشروع تطوير محدد بكميات البناء، والاستخدامات المقصودة، وتكاليف التحول، والإيرادات المستدامة. بعبارة أخرى، يستخدم تحليل التكلفة/الإيرادات لتحديد القيمة السوقية للعقار قيد التحقيق.

ينقسم النموذج إلى مخطط تدفق نقدي (الدخل والمصروفات) المتعلق بمشروع تحويل العقارات. تشمل النفقات تكاليف البناء، الهدم، التحضر، التصميم، إدارة البناء، أرباح المطور العقاري وأي تكاليف أخرى؛

تتكون الإيرادات من مبيعات الاستخدامات المقصودة. التوزيع الزمني للتكاليف والإيرادات يجعل من الممكن الحصول على نظام للتدفقات النقدية بعد خصم أرباح المطور العقاري، والذي يجب إحضاره إلى الحاضر مع معدل خصم مناسب يمثل تكلفة رأس المال. يجب أن تأخذ الأخيرة في الاعتبار:

- نسب رأس المال من حقوق الملكية والدين (الهيكل المالي)؛
- الأسعار المتعلقة بالاستثمارات الخالية من المخاطر ذات مدة مماثلة للصفقة؛
- الفروقات التصحيحية "تفتح" عند المعدلات المذكورة أعلاه (عدم السيولة، مخاطر البلدان، مخاطر المبادرات، ومخاطر التخطيط الحضري)؛
- تكلفة رأس المال الديني.

الإيرادات والتكاليف هي عملة ثابتة وموضوعة في أوقات حدوثها.

لكي يتم تحديد القيمة المحددة بطريقة التحول بقيمتها السوقية، يجب أن تشير العملية الاقتصادية المرتبطة بالتحول إلى رائد أعمال "عادي". "العادي" هو رائد الأعمال الذي يمتلك مهارات تقنية وتنظيمية "عادية"، أي الذي ينفذ عملية اقتصادية بإيرادات وتكاليف مماثلة أو متشابهة جدا مع الإيرادات والتكاليف التي يمتلكها معظم رواد الأعمال في نفس العملية. أي نوع آخر من رواد الأعمال غير "عادي" سيترك مجالا للدخل الإضافي، سواء كان إيجابيا أو سلبيا، مما يلوث القيمة السوقية. فيما يلي ملخص ونقاط حول بعض العناصر المعرفية للأصل وسياق إدراجه، ليتم تحليله بعناية لأغراض التقييم:

الإطار العام للعقار الذي يتم تقديره

- البيئة الاقتصادية الكلية (الناتج المحلي الإجمالي، الاستهلاك، الاستثمار، التضخم)،
- الاتجاهات الديموغرافية،
- إدخال أدوات التخطيط الحضري (على المستويين المحلي والوطني) ذات تأثير محدد على الأصل،
- نظام الضرائب العقارية (مثل IMU/Tasi، ضريبة التسجيل)،
- شروط الوصول إلى الائتمان و/أو تقييد الائتمان،
- الابتكارات التكنولوجية.

معرفة السياق المحلي والسوق

- سياق الموقع للأصل ("الموقع، الموقع، الموقع!"),
- وضع التخطيط الحضري، والتطور المتوسط وطويل الأمد،
- القيم المرجعية (الأسعار والإيجارات) لسوق العقارات المرجعية للأصل،
- تصنيف المستأجرين في العقار،
- منافسون محتملون.

معرفة العقار الذي يتم تقييمه

- أسهم البناء،
- حالة الصيانة،
- الامتثال لأنظمة التخطيط الحضري/المباني/المسارات السكادسترية،
- الامتثال البيئي (وجود مسؤوليات، الحاجة إلى معالجة أو غيرها)،
- الإمكانات (قدرة بناء إضافية، تغيير الاستخدام المقصود، كفاءة الطاقة).

2.6. التقييم والتوظيفات الخاصة

من خلال الافتراض التقييمي، يعرف افتراضا يعتبر صحيحا. يتضمن الحقائق أو الظروف أو الحالات المتعلقة بالموضوع أو النهج في التقييم والتي، حسب القبول العام، لا تتطلب التحقق من المقيم كجزء من عملية التقييم.
كقاعدة عامة، يتم الافتراض عندما لا يكون من الضروري للمقيم إجراء تحقيق محدد لإثبات صحته.

الافتراض الخاص
يشير إلى افتراض يفترض من أجله أن التقييم يستند إلى حقائق غير تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو على افتراضات لا يؤخذ في الاعتبار أو يقبلها مشغل السوق العادي. تتطلب معايير التقييم شرح "افتراض خاص" بشكل كاف في تقرير التقييم.

2.7. أهمية معرفة القطاع المحدد: تقييمات "الممتلكات الخاصة"

التمييز بين "الخصائص العادية" و"الخصائص الخاصة" ليس بسيطا؛ ومع ذلك، يمكن أن يشمل تصنيفا فوريا، وإن كان بسيطا، من بين "الممتلكات العادية" تلك التي لها وظائف تقليدية: المساكن، المكاتب، المحلات المحلية، المباني اليدوية الإنتاجية بشكل عام بالإضافة إلى ملحقاتها.
تتطلب "الأصول الخاصة" أيضا معرفة معمقة بالأسواق المرجعية ذات الصلة، مع مراعاة خاصة الجوانب التقنية والاقتصادية والربحية والسوق بشكل عام، وكذلك الجوانب التنظيمية والإدارية.
في هذه المساهمة، اعتبر من المفيد تقديم بعض العناصر التي يجب على المقيم أخذها في الاعتبار عند تقييم بعض "الأصول الخاصة" والتي يمكن أن تؤثر بشكل كبير على قيمتها السوقية. للاختصار، سيتم مناقشة الأصول "الخاصة" التالية ذات الاهتمام الأكبر أدناه: المباني التجارية الكبيرة المخططة والفنادق ومرافق الإقامة بشكل عام.

أ) مرافق تجارية كبيرة مخططة (مراكز تسوق، حدائق تجارية، إلخ)
أصبح سوق العقارات في مراكز التسوق تدريجيا خلال العشرين سنة الماضية صناعة ذات خصائص متخصصة، مثل الحاجة إلى معرفة متزايدة بالظاهرة، مع الأخذ في الاعتبار الآثار والتحليلات المختلفة المطلوبة لإجراء تقييم شامل لمركز التسوق.
يعد مركز التسوق منتجا عقاريا معقدا للغاية، حيث تتدخل العديد من المتغيرات التي تؤثر على أدائه الاقتصادي. العوامل التي تحدد الأداء بشكل جوهري هي: الموقع (الرؤية، سهولة الوصول، الهيمنة بالنسبة لمنطقة الجمع)، جغرافية المنافسين، مزيج التسويق، موقع المراسي، الجاذبية التجارية للمستأجرين، وضع التصميم، بالإضافة إلى الجوانب المتعلقة بالإدارة والتسويق.
وكما هو الحال مع العقارات التجارية الأخرى، تكمن خصوصية مركز التسوق في قدرته على توليد الدخل من إيجار مساحته القابلة للإيجار. غالبا ما يرتبط هذا الدخل بشكل مباشر أو غير مباشر بحجم المبيعات الذي يمكن سحبه من الأنشطة التجارية الموجودة في مركز التسوق، وفقا لمنطق عتبة الاستدامة.
يتم تحديد القيمة السوقية عادة في حالة بيع الكتل (وليس مقسمة بين وحدات فردية) للعقار، نظرا لأن الحالة الأكثر شيوعا في مراكز التسوق هي وجود عقار واحد أو عدد محدود من المالكين (مرساة الطعام والمعرض).
على الرغم من وجود طرق وأساليب تقييم مختلفة، إلا أنه من الممارسات الراسخة في القطاع التجاري استخدام طريقة الدخل المالية، وخاصة تحليل التدفقات النقدية المخصومة (DCF)، والتي تعتبر نهجا

مثاليا للتقييم لتحديد القيمة السوقية لمركز التسوق.

الأفق الزمني البالغ 15/10 سنة الذي يشار إليه عادة لتحليل صافي التدفقات النقدية التي تولدها العقار، متجاوزا استراتيجيات اللاعبين الانتهازيين الذين غالبا ما يكون لديهم أوقات استثمار/سحب محدودة أكثر، يسمح عادة لمشغلي السوق بتنفيذ نشاط إدارة الأصول المناسب، بما في ذلك إعادة تسويق الوحدات، بالإضافة إلى أي رأس مال لتحسين ربحيتهم. لتحقيق تنفيذ الملكية وتصرفها بشكل كبير.

عادة ما يعتمد تقييم مركز التسوق على وضع العقار من حيث عقود الإيجار الحالية، وتوزيع التوزيع، ومزيج البضائع، وما إلى ذلك، مع الإشارة إلى تاريخ التقييم.

يوصى بتحليل مؤشرات الأداء الرئيسية في مركز التسوق، مثل حجم المبيعات، والعائد لكل متر مربع، وحدوث الحد الأدنى المضمون للإيجار (المتزايد بالمصاريف المشتركة) على حجم المبيعات السنوي و/أو مؤشرات أخرى تعتبر مناسبة لربط هذه المؤشرات بمؤشرات السوق المرجعية وتقييم اتساقها مع الافتراضات والتقديرات التي تقوم عليها تحليل التقييم.

القيمة السوقية لمركز التسوق تكمن في قيمة التصاريح التجارية، وبدونها يفقد تشغيل المركز نفسه.

"الرخصة التجارية"، إرشادات RICS لإيطاليا حول "تقييم مراكز التسوق"، الطبعة الأولى، ديسمبر 2015، تعني "الأصل غير الملموس المتعلق بالعقار الخاضع للتقييم، والذي يتكون من مجموعة التصاريح اللازمة لممارسة النشاط التجاري في موقع ثابت. عادة، بالنسبة لمراكز التسوق، نشير إلى تفويض لهيكل مبيعات كبير منظم بشكل موحد (المرسوم التشريعي 31 مارس 1998، رقم 114)".

تطبيق نظام SIIQ يخضع لشرط أن الشركات المعنية "تقوم بشكل رئيسي بنشاط تأجير العقارات" (المادة 1، الفصل 121، المادة 296 والمادة 1 من مرسوم SIIQ)؛ وهذا يعني تعريف الإدارة المعفاة، بما في ذلك الأنشطة والدخل من تأجير العقارات فقط. لأسباب ضريبية، في مجال العقارات التجارية التي تملكها شركات SIIQ، من الضروري في السوق الإيطالية تقييم المكون العقاري البحت لتدفقات الإيجار (التي تستمد إلى حد كبير من إيجار وحدات الأعمال)، مع خصم المكون غير الملموس المتعلق بالأصل غير الملموس للترخيص من هذه التدفقات فقط.

مجموعة اللوائح التي تحكم صناديق العقارات بموجب القانون الإيطالي (المادة 12 من المرسوم الوزاري رقم 30 بتاريخ 5 مارس 2015، أحكام بنك إيطاليا بتاريخ 19 يناير 2015، العنوان الخامس، الفصل الرابع، القسم الثاني، بالإضافة إلى إرشادات جمعية الجمعية لشهر مايو 2010 والاتصال المشترك بين كونسوب وبنك إيطاليا في يوليو 2010) تشترط على أن تستثمر الأموال نفسها فقط في العقارات، حقوق حقيقية وحصص في شركات العقارات.

بالنسبة للصناديق التي تستثمر في هياكل تجارية كبيرة (مخططة وغير مخططة)، من الاستراتيجي الحفاظ على السيطرة على التراخيص التجارية (الأصول غير الملموسة)، والتي بدونها لا يمكن للهياكل التجارية نفسها أن تعمل. وفقا للتشريع المذكور أعلاه، تراخيص التراخيص مملوكة لمركبات الشركات المؤقتة (SPVs) التي بدورها تكون مملوكة للصناديق نفسها. ومن هنا جاء الحاجة إلى المقيمين، خاصة عندما يكونون خبراء مستقلين، لتحديد قيمة التراخيص. هذه الحالة نموذجية للسوق الإيطالية ومستمدة من التشريعات المرجعية. من الناحية المنهجية، لا تتقارب ممارسة التقييم والنظرية على نهج مشترك لتقدير القيمة السوقية للرخصة التجارية، أو فقط للمكون غير الملموس لتدفقات الإيجار، المتعلقة بالأصل غير الملموس للرخصة.

ومع ذلك، من الواضح أن هناك منفعة اقتصادية تفاضلية (يمكن نسبها إلى القيمة السوقية) للمؤجر الذي، بحوزته رخصة العمل، الحق في وضع عقد إيجار لوحدة أعمال بدلا من عقد إيجار عقاري، المنظم بموجب القانون 392 الصادر في 1978/07/27. كما هو معروف، يمنح هذا المالك مرونة أكبر تجاه المستأجر، سواء فيما يتعلق بعدم وجود قيود طوال مدة العقد، أو فيما يتعلق بالفهرسة (التي تحدد عادة 75٪ من ISTAT)، وأخيرا فرصة عدم دفع تعويض عن فقدان حسن النية المشار إليها في المادة. القانون المذكور أعلاه.

ب) الفنادق ومرافق الإقامة بشكل عام

سوق الإقامة الإيطالي، الذي يتميز بتنوع كبير وتجزئة في عروض الفنادق، وانتشار المشغلين المستقلين وإدارة العائلات، وقلة انتشار سلاسل الفنادق، ووجود أنواع ومعايير جودة متنوعة، يتطلب بشكل متزايد، في مجال تقييم العقارات، نهجا ومعرفة محددة بالقطاع. سواء فيما يتعلق بجوانب العقارات أو بجوانب الإدارة.

ترتبط قيمة الفندق ارتباطا وثيقا بإمكانات الإنتاج لأعمال الفنادق التي تحدث داخل العقار نفسه. المشتري المحتمل سيشتري الفندق بناء على أرباح مستقبلية يجب أن يحققها المشغل الفعال بشكل معقول من استخدام العقار. لهذا السبب، يجب أن يأخذ التقييم في الاعتبار، بالإضافة إلى الجوانب الجوهرية للعقار، أيضا جوانب إدارة الفنادق وسوق المرجع.

في تقييم الفنادق، يشار إلى وحدة تشغيل؛ عادة ما تكون هذه الوحدة "مجهزة" (بما في ذلك المرافق والمعدات والأثاث المحددة) وتشمل التصاريح والتراخيص اللازمة لأداء نشاط الفندق. يجب على المقيم أن يوضح بوضوح المكونات التي يأخذها في الاعتبار في تقييمه، سواء كانت الجدران وحدها أو مجموعة جميع الأصول التي تشكل وحدة التشغيل.

الطريقة المستخدمة عادة لتحديد القيمة السوقية للفندق هي طريقة رأس المال المالي، أي التدفقات النقدية المخصومة (تحليل DCF).

يتم تسليط الضوء أدناه على الأنشطة الرئيسية والاعتبارات المحددة لتقييم الفندق.

الموقع عامل حاسم في سير الفندق بسلاسة، وبالتالي يؤثر أيضا على القيمة السوقية للعقار. تحليل هذا الجانب لذلك هو أساسي ويجب أن يأخذ في الاعتبار (1) السياق المرجعي (سواء الكلي أو الخاص بالمنطقة المرجعية)؛ (2) سهولة الوصول، وجود البنى التحتية والمسافة النسبية؛ (3) رؤية وقابلية التعرف على الخاصية والقرب من مولدات الطلب؛ (4) تحديد مواقع المنافسين الرئيسيين لتحديد أي مزايا أو عيوب تنافسية؛ (5) التواجد أو القرب من المعالم أو مصادر الطلب (الشواطئ، مراكز المؤتمرات، مراكز المعارض، مراكز الأعمال، منتجعات التزلج، المتاحف، المسارح، إلخ).

تحليل السوق المرجعية، على عكس فئات الأصول العقارية الأخرى، أكثر تحديدا فيما يتعلق بالجوانب الإدارية والإحصائية النموذجية للقطاع، بهدف دراسة التطور التاريخي للعرض والطلب وبالتالي الأداء الذي يمكن تحقيقه على المدى المتوسط إلى الطويل، مثل: (1) اتجاهات الطلب على الفنادق (الوصول، الحضور، والتقسيم حسب الفئة، الموسمية والأصل)؛ (2) تحديد وأداء المجموعة التنافسية (معدلات إشغال الغرف، متوسط الإيرادات لكل غرفة أو ADR، الإيرادات لكل غرفة متاحة أو RevPar)؛ (3) الاتجاهات في عرض الفندق (عدد الغرف، المرافق، التقسيم حسب الفئة وأي فتحات جديدة). يتم أيضا إجراء تحليل وتحقق من وجود معاملات قابلة للمقارنة من أجل استنتاج، حيثما أمكن، قيم الغرفة والعائدات من سوق المبيعات، مع الأخذ في الاعتبار أن في تقييم الفندق، فإن معامل الوحدة المرجعي ليس مساحة السطح بل قيمة الوحدة لكل غرفة.

يشمل قطاع الفنادق مجموعة واسعة من أنواع الإقامة التي تختلف بشكل رئيسي في: موقع العقار (*أي* فنادق المدينة والمنتجعات – البحر، البحيرات، الريف، الجبال)؛ سوق المرجع ومصدر الأعمال السائد (*أي* ووجهة عمل أو عطلات)؛ كما هو معروف، توفر الفئة بالنجوم، من 1 إلى 5.

في قطاع السكن، توجد حالات التوظيف التالية، بالإضافة إلى الاستخدام المباشر من قبل المالك (الإدارة المباشرة)، والتي تؤدي إلى حالات تعاقدية مختلفة ويجب تحليلها لتحديد النهج الصحيح للتقييم: (1) العقار الذي يديره المستأجر من خلال عقد إيجار/إيجار تجاري؛ (2) الإدارة المباشرة للعقار من قبل مشغل محترف أيضا من خلال عقد إدارة أو استخدام علامة تجارية من خلال الامتياز (في هذه الحالة المالك هو أيضا مدير، ما يسمى الإدارة المباشرة أو الحيازة الشاغرة). يجب تحليل العقود المذكورة أعلاه، لأغراض التقييم، بشكل مناسب.

التقييم: من الضروري أولا تحديد الحالة الوظيفية والوضع التعاقدي للفندق كما هو موضح أعلاه،

والتي قد تختلف مقاربة التقييم بسببها: حيازة مجانية ومتاحة أو شاغرة (في حالة الإدارة المباشرة)؛ (1) عقد إيجار أو إيجار عقارات لوحدة تجارية؛ (2) عقد الإدارة (فندق يديره أطراف ثالثة).

على أي حال، من الضروري جمع وتحليل بيانات الإدارة التاريخية وتقييم الأداء المحتمل لإدارة الفندق التي يتم تقييمها.

في صناعة الفنادق، من الممارسات الدولية إعداد بيانات اقتصادية معاد تصنيفها وفقا للمعايير الدولية الأمريكية "النظام الموحد للحسابات لصناعة الإقامة" (ويشار إليها فيما بعد ب USALI، الطبعة الحادية عشرة). عادة ما تستخدم هذه البيانات الاقتصادية لتقييم العقار (في حالة الإدارة المباشرة) أو لتحليل الإيجار المستدام (في حالة عقود الإيجار أو الإيجارات).

2.8. تقييم العقارات كضمان للمخاطرات الائتمانية، وفقا لإرشادات ABI

في 30 نوفمبر 2018، تم الموافقة على الطبعة الجديدة من إرشادات 2018 لتقييم العقارات كضمان للتعرضات الائتمانية. تم إعداد الوثيقة من قبل اللجنة الفنية المنسقة من قبل جمعية البنوك الإيطالية (ABI) المكونة من ممثلين عن جميع الموضوعات المؤسسية المعنية، وتجسدت من خلال نشاط مجموعة العمل "مثمنو العقارات".

تحدد الإرشادات سلسلة من المبادئ والقواعد والإجراءات لتقييم العقارات كضمان للتعرضات الائتمانية بهدف تعزيز الشفافية والجودة والعدالة في إجراءات تقييم العقارات، بهدف تعزيز استقرار وسطاء الائتمان، سواء في معاملات صرف الائتمان أو في إصدار أو استحواذ الأوراق المالية المشتقة من معاملات التوريق والسندات البنكية مضمون.

النسخة الحالية (الطبعة الثالثة) تهدف إلى الاستجابة للمبادئ التي ينص عليها الإطار التنظيمي الحالي، وخاصة من خلال الفن. 120-duodecies لقانون TUB، الذي يتطلب اعتماد "معايير موثوقة لتقييم الممتلكات غير المنقولة". تم إعداد الإرشادات وفقا لمعايير التقييم الدولية، وخاصة أحدث إصدارات معايير التقييم الدولية (IVS)، ومعايير التقييم الأوروبية (EVS)، ومعايير التقييم العالمية ل RICS (معيار RICS 2017).

ومن بين أهم الابتكارات، يجب الإشارة إلى أن الإرشادات الجديدة تكمل أيضا بملحق مخصصة لتقييم المباني الخاصة (انظر الفقرة 7.0 أعلاه) ودراسة معمقة حول كفاءة الطاقة للمباني.

2.9. قيمة العقار

يهدف المطلب R.5 من "إرشادات تقييم العقارات كضمان للتعرضات الائتمانية" إلى توفير أول معلومات عن "قيمة العقار". تم إعداد الإرشادات، التي نشرت في 6 ديسمبر 2024، من قبل جمعية البنوك الإيطالية (ABI) وجمعية شركات تقييم العقارات (ASSOVIB)، إلى جانب تيكنوبورسا والجمعيات المهنية الإيطالية الرئيسية، بالتعاون مع كونفيندوستريا أسويموبليار، كونفيديليزيا، والجمعيات الدولية الرئيسية للتقييم.

اللائحة 2013/575/الاتحاد الأوروبي، كما تم تعديلها بواسطة لائحة (الاتحاد الأوروبي) 1623/2024 (المعروفة ب CRR3) للبرلمان الأوروبي والمجلس بتاريخ 31 مايو 2024، تعرف في الفن. 4(1)(74أ) 'قيمة العقار' تعني 'قيمة العقار السكني أو العقار التجاري غير المنقول الذي تم تحديده وفقا للمادة 229(1)'.

وينص نفس التنظيم على الفن. 229(1)، حيث يجب أن يستوفي تقييم العقار جميع المتطلبات التالية:

أ) يتم تقدير القيمة بشكل مستقل عن عملية البنك في الحصول على الرهن العقاري ومعالجته واتخاذ القرار بشأن القرض، بواسطة مثمن مستقل يمتلك المؤهلات والمهارات والخبرة اللازمة لإجراء التقييم؛

ب) يتم تقدير القيمة باستخدام معايير تقييم محافظة تلبي جميع المتطلبات التالية:

أ. وتستبعد القيمة توقعات زيادة الأسعار؛

ب. يتم تعديل القيمة لأخذ احتمال أن تكون القيمة السوقية الحالية أعلى بكثير من القيمة التي ستكون مستدامة طوال مدة القرض؛

ت) القيمة موثقة بوضوح وشفافية:

ث) القيمة ليست أعلى من القيمة السوقية للعقار حيث يمكن تحديد السعر المطلوب؛

ج) عندما يتم إعادة تقييم العقار، يجب ألا تتجاوز قيمة العقار متوسط القيمة المقاسة لذلك العقار، أو لعقار مماثل، خلال السنوات الست الماضية للعقار السكني أو الثماني سنوات للعقار التجاري أو القيمة في وقت منح القرض، أيهما الأعلى.

المعايير الدولية للتقييم (IVS-EVS-RICS) لا تشمل قيمة العقار ضمن "قواعد القيمة المعترف بها"، والتي تستخدم معايير تقييم محافظة بحكمة لغرض صرف ومراقبة القروض. لذا، تبقى "قواعد القيمة المعترف بها" هي القيمة السوقية، وقيمة الاستثمار، والقيمة العادلة.

حاليا، لا يمكن مقارنة قيمة العقار بأي من قواعد القيمة المعترف بها، ولا يمكن اعتبارها متوافقة مع تعريف "القيمة السوقية" لأن:

- كما هو مذكور أعلاه، تنص اللائحة 2013/575/الاتحاد الأوروبي في الفن. 229(1)(ب)(2) تعديل القيمة يأخذ في الاعتبار احتمال أن تكون القيمة السوقية أعلى بكثير من القيمة المستدامة طوال مدة القرض. وهذا يعني أيضا أن هذه "قيمة العقار" يجب أن تعتبر مستدامة لفترة زمنية تساوي مدة القرض نفسه، على عكس "القيمة السوقية" التي تشير إلى تاريخ معين (يتزامن مع تاريخ التقدير)؛
- في الحرف د) من المادة 229، الفقرة 1 المذكورة أعلاه، تنص اللائحة على أن القيمة ليست أعلى من القيمة السوقية للعقار، وبالتالي فهي تختلف منهجية عن القيمة السوقية.

مع الأخذ في الاعتبار أحكام النص الفني. الفقرة 229، الفقرة 1، الحرف ب)، النقطة (2)، المذكورة أعلاه، يمكن "اشتقاق" "قيمة العقار" من القيمة السوقية "حيث يمكن تحديد الأخيرة".

وبالنظر إلى أن العناصر التي تميز تعريف القيمة السوقية ليست متأكدة تماما، يبدو من المناسب عند تقدير "قيمة العقار" الإشارة إلى افتراضات محددة يجب أن تكون عقلانية وموضوعية (أو في كل الأحوال معقولة) ومدفوعة.

وفي هذا الصدد، يمكن للمثمن تحديد السيناريوهات المحتملة لتطور دورة العقارات في قطاع السوق الذي ينتمي إليه العقار من أجل التعبير عن رأيه حول موقع القيمة السوقية للعقار الذي يتم تقديره ضمن الدورة المحددة.

يمكن أن يتيح هذا الترتيب تحديد الانحراف المحتمل بين "قيمة العقار" المحددة و"القيمة السوقية" الخاصة بها، مع الأخذ في الاعتبار أنه، حيثما كان ذلك محددا، يجب اعتبار الأخيرة كأقصى قيمة ("سقف للعقار") الممكن تحقيقها من "قيمة العقار" طوال مدة القرض.

يمكن معايرة الانحراف على العقار المحدد وفقا لمجالات المخاطر المحتملة الرئيسية، الحالية والمحتملة، لانخفاض القيمة السوقية. من بين العناصر التي تؤثر على المخاطر المرتبطة بالعقار وبالتالي تؤثر على استدامة قيمته مع مرور الوقت، يمكن النظر في ما يلي:

- عوامل ESG للعقار بالنسبة لموقعه وقطاعه السوقي؛ مع اهتمام خاص بأداء الطاقة للمبنى ومرونته، أي التعرض للمخاطر المادية والمخاطر الانتقالية. من بين المتغيرات المحتملة،

يجب النظر في المخاطر المرتبطة ب (1) العوامل البيئية (احتمالية حدوث أحداث هيدروجيولوجية، زلزالية، مناخية، بركانية، إلخ)، (2) الاجتماعية (السلامة في مكان العمل، مستويات الضوضاء وتلوث الهواء، إلخ) و(3) الحوكمة (اللوائح المرجعية، إلخ). فيما يتعلق بالعنصر "الاجتماعي"، أيضا وجود الخدمات (داخل الحي وداخل المبنى) لصالح السكان/مستخدمي العقار؛

- الموقع: موقع الأصل هو عنصر أساسي في تقييم مخاطر الانتقال والمادية الخاصة به. بالإضافة إلى ذلك، غالبا ما تتضمن المواقع الأكثر شهرة طلبا مستمرا في كل مرحلة من مراحل دورة العقارات؛ الوضع المميز لبعض العقارات، على وجه الخصوص، يؤدي إلى زيادة تأثير مكون الأرض على القيمة الإجمالية للعقار، مما يقلل من مخاطرها الإجمالية. المواقع "الرئيسية"، مع مراعاة فئة الأصول المحددة، قادرة على تقليل المخاطر المستقبلية المتوقعة على الأصل. أخيرا، المواقع الجيدة تسمح بإمكانيات أكبر لتحويل خاصية من خلال ضمان تعدد الوظائف الممكنة التي يمكن تسويتها في الأصل المعني أو نتيجة لتحويل محتمل، مما يزيد من التحسينات الممكنة (التحويلات إلى دالة أخرى والاستخدام الأعلى والأفضل (HBU) التي تزيد من مكافأة عادة ما تقلل من المخاطر المتراكمة);
- نوع الأصل وخصائصه (الاستخدام المقصود، حالة الحفظ وجودة البناء والنبات)؛
- الامتثال للأصل لجميع المتطلبات التنظيمية (بما في ذلك المتطلبات الهيكلية والبيئية والأمنية)؛
- قابلية الاستبدال والمرونة للأصل، يفهم كحكم على قدرة خاصية معينة على التحويل إلى دوال متعددة دون تحويلات جذرية. الأصول القابلة للاستبدال العالية عادة ما تكون مناسبة لاستضافة وظائف متعددة وتتمتع بمستوى عال من المرونة في المساحة تسمح للأصل بالبقاء دائما متوافقا مع احتياجات السوق واستخدامه من قبل أكبر عدد ممكن من الموضوعات. على العكس، الأصول المتخصصة التي تم إنشاؤها لوظيفة معينة تشكل خطرا عاليا من التقادم الوظيفي عندما يتوقف النشاط القائم فيها؛
- التحليل، خاصة للأصول "المنتجة للدخل"، لقدرة توليد دخل مستقر مع مرور الوقت: يجب تحليل ومراقبة وضع العقود السارية في تاريخ التقييم بشكل صحيح، ومقارنته بالسوق. هذا التحليل ضروري في كل من صرف القرض وفي مرحلة المراقبة (حيث يمكن أن تشهد العديد من قطاعات السوق تغييرات في وقت قصير مرتبطة بالتطور الاقتصادي والتكنولوجي للقطاع المرجعي). ستصبح القدرة على توليد الدخل أيضا أكثر أهمية للقطاع السكني مع زيادة فئات الأصول الدخلية (سكن الطلاب، سكن كبار السن، متعدد الأسر، الإسكان الاجتماعي، إلخ).

عند إعداد "قيمة العقار"، يجب فقط النظر في تأثيرات العناصر التي لم تساهم في تحديد "القيمة السوقية" السابقة.

لا يمكن تحديد الفرق بين "قيمة العقار" والقيمة السوقية بمجرد تطبيق نسبة مئوية من "القيمة السوقية" في غياب تحليل منطقي، والذي يجب تمثيله بدقة في التقييم. لذلك، لن يكون تحديد "قيمة الخاصية" ممكنا إلا إذا توفرت بيانات كافية لوصف العناصر التي تميزها.

يجدر بالذكر أنه خلال عام 2025، ركزت جمعيات المثمنين المهنية اهتماما على تقديم مؤشرات منهجية أكثر صلابة لتحديد قيمة العقار، في بيئة أوروبية لا تزال الدول المختلفة تتعامل مع الموضوع بطريقة غير متساوية.

تشمل الوثائق الرئيسية التي تم إنتاجها "I Quaderni di Assoimmobiliare رقم 22" في سبتمبر

2025، بالإضافة إلى - على المستوى الدولي - الوثيقة "معلومات ممارسات RICS - تقييمات الإقراض البنكي: بازل 3.1 تعديلات معايير التقييم المحافظة بحكمة" لشهر أكتوبر 2025.

على وجه الخصوص، يذكر RICS أن التقييم ليس توقعا، لأنه تعبير عن رأي (حول القيمة) في تاريخ محدد ولا يضمن أن القيمة السوقية لن تنخفض عن قيمة العقار في أي وقت خلال فترة التمويل. مفهوم "الاحتفاظ بالقيمة مع مرور الوقت" يتأثر بشدة بالعوامل الخارجية وغير المتوقعة، مثل المتغيرات الاجتماعية والديموغرافية والمالية، بالإضافة إلى النبع من التطور التكنولوجي، مما يجعل من الصعب جدا التنبؤ بالاتجاهات المستقبلية في سوق العقارات.

في الختام، يعتبر من المناسب مراقبة التشريعات وأفضل الممارسات للتطورات المستقبلية المتعلقة بقيمة العقار التي يجب أن نتذكر أنها لا تمثل قاعدة قيمة معترف بها في المعايير، بل تمثل تعديلا حكيما من خلال عوامل تصحيحية محددة للقيمة السوقية، والتي تمثل أهم قيمة ومرسومة للإشارة إليها.

2.10. تقييم العقارات وعوامل ESG (البيئة والمجتمع والحوكمة)

الإرشادات التشغيلية الرئيسية التي تعتمد عليها البنوك لتحديد قواعدها لتحليل أصول العقارات كضمان للقروض موجودة، كما رأينا، في الوثائق التي أعدتها هيئة البنوك الأوروبية (EBA)، وبنك إيطاليا، وABI.

على وجه الخصوص، تنص EBA في وثيقة "إرشادات EBA حول إصدار ومراقبة القروض – (EBA LOM)" التي نشرت في 29 مايو 2020، على أن المؤسسات الائتمانية يجب أن تقيم "استدامة وجدوى قدرة السداد المستقبلية في ظروف قد تكون سلبية" وكذلك – بموجب الفصل 7 (تقييم الممتلكات المنقولة وغير المنقولة) – "يجب أن تأخذ في الاعتبار عوامل ESG المؤثرة على قيمة الضمان الحقيقي، مثل كفاءة الطاقة للمباني".

شملت المعايير المرجعية الرئيسية ل IVS وRICS المحدثة حتى عام 2022 إشارات صريحة إلى مؤشرات ESG ومعرفتها في مجال التقييم.

المعايير الدولية حاليا تقتصر على تحديد مدى أهمية هذه القضايا اليوم والتي ستزداد أهمية في المستقبل؛ ولا يقدمون مؤشرات محددة لما يجب على المقيمين أخذه في الاعتبار في تحليلاتهم. تفويض هذه المهمة أيضا إلى الواقع الوطني أو فوق الوطني الفردي لأن مفاهيم ESG واسعة جدا، ولم تقاس بعد بشكل متجانس، ويمكن أن تختلف من بلد لآخر بسبب عوامل متعددة (المناخية، الاجتماعية، الاقتصادية والثقافية).

سيتعين على البنوك والمقيمين بشكل متزايد دمج عوامل ESG في تحليلات السوق، كما سيتعين على المستثمرين إبقائها على تكلفة.

الاستجابة الجيدة لأفضل ممارسات ESG ستكون *شرطا لا غنى* عنه لضمان الحفاظ على القيمة السوقية للعقار أو فئة الأصول المحددة مع مرور الوقت، لأن الطلب سيثقل هذه العوامل بشكل متزايد؛ ومع ذلك، لن يكون هذا الشرط الوحيد ولن يكون كافيا، حيث أن الحفاظ على القيمة يعتمد على العديد من العوامل الأخرى المتعلقة بالعناصر الأساسية لمفهوم قيمة الأصل العقاري مثل... الموقع، فائدته، ندرته، وقدرته على أن يكون "مرنا" و"مرنا". قدرة الأصل على التكيف مع احتياجات الطلب الحالية، ولكن أيضا المستقبلية، هي على الأرجح الجودة التي ستصبح حاسمة، في سوق متغير ومليء بالتهجينات الجديدة.

حتى عند النظر في تحليلات التقييم، من غير المرجح أن تغير عوامل ESG قواعد القيمة أو أساليب التقييم المستخدمة حاليا؛ وأيضا لأن جميع مناهج التقييم تعتمد تقريبا على مقارنة البيانات (الأسعار، الإيجارات، العوائد والتكاليف)؛ إذا كان السوق ناضجا وسائليا، ويتميز بمعاملات أصول متشابهة، على

سبيل المثال من ناحية الطاقة، فإن المقارنة البسيطة بين الأصول المتشابهة لمستويات الأداء ستكون دائما الطريقة الأكثر دقة.

مسألة إنشاء قوائم تحقق مخصصة لتعريف أداء أصل معين وملاءماته مع أفضل ممارسات ESG (تصنيف ESG) مختلفة؛ ما سبق، إلى جانب تحليل مخاطر الاحتفاظ بالقيمة مع مرور الوقت، من المحتمل أن يصبح نشاطا مكملا للتقييم الذي نعرفه.

القيمة السوقية بحد ذاتها رقم دقيق وتعكس السوق الموجود في تاريخ التقدير؛ تحليل ESG واحتفاظ القيمة مع مرور الوقت يشبه أكثر العناية الواجبة للامتثال وتحليل المخاطر، وسيتعين دمجه في مجموعات المعلومات التي ستستخدمها البنوك في عمليات صرف أو مراقبة الائتمان.

لذا سيتعين على البنوك دمج تقييمات السوق للأصول الموضوعة كضمان مع التحليلات المحتملة لمخاطر الاحتفاظ بالقيمة والمراسلات مع أفضل ممارسات ESG لفئة الأصول المحددة (أيضا بسبب الموقع)؛ ستتضمن هذه التحليلات مستويات مختلفة من التحليل العميق فيما يتعلق بأهمية وخصوصية الأصل.

سيكون الإطار التنظيمي المرجعي أساسيا، وقبل كل شيء كيف سيتم ترجمة ذلك إلى ممارسات سوقية فاضلة؛ بالفضيلة يجب أن تفهم على أنها مشتركة، شفافة، مقننة وواضحة.

يجب أن تدعم الجمعيات التجارية والمهنية المختلفة هذه العملية لتنفيذ أنظمة جديدة من خلال المساعدة في تحديد المقاييس وتنظيم قواعد البيانات المفيدة لتحديد "تصنيف ESG".

3. سوق العقارات في عام 2025 وتوقعات عام 2026

بقلم Marco Montosi, Elena Zanlorenzi

3.1. نظرة عامة على السوق الإيطالية

من المتوقع أن تنمو الاستثمارات في سوق العقارات عالميا بنسبة 10٪ في عام 2025، ومن المتوقع أن تتوسع بنسبة 15٪ إضافية في عام 2026، متجاوزة حاجز 1,000 مليار دولار لأول مرة منذ عام 2022. في النصف الأول من العام، ظل نشاط المعاملات منخفضا، مثقلا بعدم اليقين المتعلق بإعلانات الرسوم الجمركية الأمريكية والتقلبات الناتجة عن ذلك في الأسواق المالية. أما النصف الثاني من العام، فقد شهد تحسنا ملحوظا، مدعوما بمجموعة من الصفقات الكبيرة التي ساعدت في ترسيخ الأسس لنمو أكثر قوة في عام 2026.

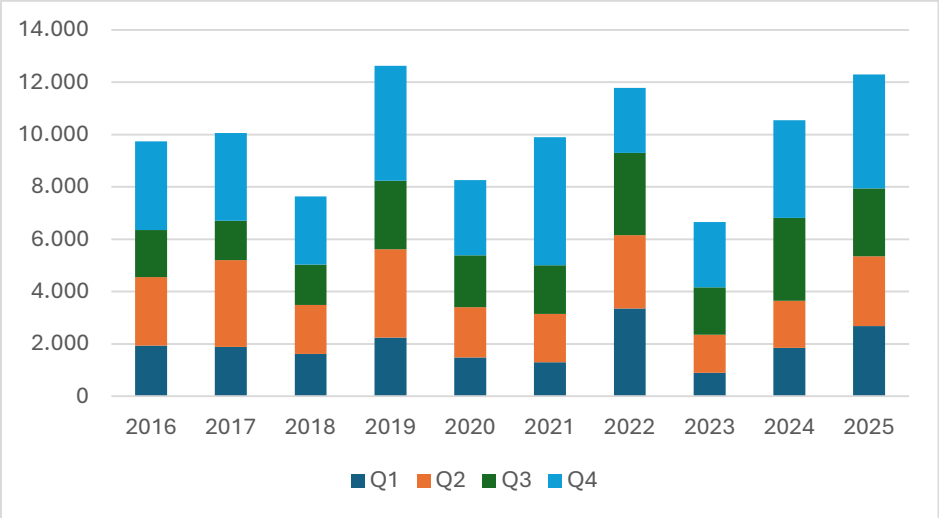
سجلت جميع المناطق الكلية نموا سنويا؛ يحافظ الاقتصاد الأمريكي على موقع قوي، وفي منطقة آسيا والمحيط الهادئ، تواصل الصين تصدر هذا الاتجاه، بينما تجذب أستراليا وكوريا الجنوبية واليابان المزيد والمزيد من رأس المال. تنمو الاستثمارات مرة أخرى في الأسواق الرئيسية لأوروبا الغربية، وأظهرت منطقة أوروبا وأفريقيا اتجاها إيجابيا. قاد جنوب أوروبا وأجزاء من وسط وشرق أوروبا التوسع، بينما ساد نهج أكثر حذرا في الأسواق الأساسية.

قاد قطاعات المكاتب والمعيشة والصناعة واللوجستيات السوق في عام 2025 وستشهد حصتها نمونا مرة أخرى في عام 2026؛ تظل الأساسيات قوية رغم بعض التحديات الخاصة بالقطاعات والسوق.

في عام 2025، تم استثمار حوالي 12.3 مليار يورو في سوق العقارات التجارية الإيطالي، مسجلا زيادة بنسبة 17٪ على أساس سنوي مؤكد الاتجاه الإيجابي الذي بدأ في النصف الثاني من عام 2023.

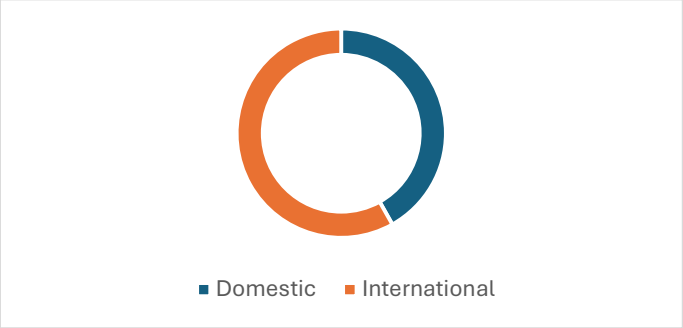
على الرغم من عدم اليقين المتعلق بالمخاطر الجيوسياسية، والرسوم الجمركية الأمريكية، وتباطؤ النمو الاقتصادي الذي ميز تلك الفترة، ظل السوق نشطا، حيث بلغ عددا قياسيا من المعاملات (355)، وهو أعلى بكثير من متوسط الخمس سنوات (279). تتحسن الميل لتمويل العقارات، لكن بعض فئات الأصول لا تزال الظروف مقيدة، مما يؤدي إلى انتشار معاملات أقل من 50 مليون يورو، تماشيا مع ما لوحظ خلال السنوات الخمس الماضية. ومع ذلك، وبفضل عائد معاملات المحفظة، سجل متوسط حجم المعاملات انخفاضا طفيفا فقط، حيث بلغ 35 مليون يورو (مقارنة ب 38 مليون يورو في عام 2024). يستمر التوزيع الجغرافي للمستثمرين النشطين في إظهار هيمنة رأس المال الدولي (58٪)، خاصة الأوروبية والأمريكية، مما يؤكد تنافسية السوق الإيطالية ودورها المركزي في استراتيجيات تخصيص رأس المال. حصة المستثمرين المحليين ارتدت عائدا أعلى من متوسط السنوات العشر الماضية (42٪)، أيضا في القيمة المطلقة، وذلك بفضل المشغلين الوطنيين النشطين بشكل خاص في قطاعي التجزئة والمكاتب.

حجم استثمارات المستثمرين المؤسسيين المؤسسيين حسب ربع السن



فونتي: أبحاث سافيل

المستثمرون المحليون/الدوليون 2025



فونتي: أبحاث سافيل

في فترة ما بعد كوفيد، تعزز الاهتمام بقطاعات مثل السكن بجميع أشكالها، مع اهتمام خاص بسكن الطلاب، كما تعزز دور اللوجستيات والضيافة كمحركات لقطاعات العقارات الإيطالية. ومع ذلك، في عام 2024، عاد قطاع التجزئة إلى النمو وفي عام 2025 أكد موقعه الريادي في السوق.

مدفوعا باستراتيجيات التنويع، وأساسيات البيع بالتجزئة القوية خارج المدينة، والفرص من مواقع الشوارع الراقية، وتزايد توقعات الأسعار بين المشترين والبائعين، وصل قطاع التجزئة إلى مستوى قياسي (3.6 مليار يورو)، بزيادة تقارب 55٪ على أساس سنوي. خمسة من أكبر عشرة معاملات في العام تقع ضمن هذا القطاع. حافظ المكون الرئيسي على دور مهم، بينما استمرت مراكز التسوق والمصانع وما يسمى ب "التجزئة الأساسية" مثل السوبرماركت ومتاجر الأعمال اليدوية في تمثيل قطاعات استراتيجية للمستثمرين وستظل محركا للقطاع في الأرباع القادمة. سجل قطاع خارج المدينة أداء إيجابيا بشكل خاص، حيث تم إجراء 44 صفقة بإجمالي حوالي 2.7 مليار يورو، وهو أعلى قيمة خلال السنوات العشر الماضية. حققت مراكز التسوق أعدادا كبيرة مع إبرام 14 صفقة، بما في ذلك أكبر صفقة في مركز تجاري منفرد خلال عقد من الزمن؛ ومع بقاء نشاط التنمية محدودا، تركز

الاستثمارات على الأصول ذات الأسس القوية أو إمكانات النمو. بعد خمس سنوات، عادت منافذ المصانع إلى السوق مع عمليتين في محفظة الاستثمار؛ أكد بيع محفظة كبيرة من البقالة الاهتمام بمتاجر الأغذية الكبرى، التي بلغت حوالي 500 مليون يورو. شكل مكون الشارع الرئيسي 25٪ من حجم مبيعات التجزئة، مما يؤكد أن الوجهات السياحية والفاخرة لا تزال محورية في استراتيجيات المستثمرين والعلامات التجارية. لا تزال ميلانو وفلورنسا وروما الأسواق الرئيسية، لكن هناك أيضا اهتمام متزايد بوجهات فاخرة أخرى مثل البندقية وبادوفا.

واصل قطاع الضيافة تحقيق أداء قوي، مؤكدا مكانته كثاني أكبر قطاع من حيث حجم الاستثمارات. في عام 2025، تم تسجيل استثمارات بلغت 2.2 مليار يورو، وهي قيمة تتماشى بشكل كبير مع عام 2024 وأعلى بنسبة 11٪ من متوسط السنوات الخمس الماضية. بالإضافة إلى ذلك، أثبت القطاع أنه الأكثر ديناميكية في المشهد الإيطالي، حيث تم إبرام أكبر عدد من الصفقات (86) خلال العام. تتطور استراتيجيات المستثمرين نحو وجهات ترفيهية جديدة وأنواع جديدة من الأصول، بينما يستمر الطلب على العقارات المميزة في النمو في مواقع رئيسية مثل ميلانو وروما وفلورنسا والبندقية. كما يتوسع الاهتمام نحو الأسواق الثانوية ذات الأساسيات القوية، مثل نابولي وبولونيا وباليرمو. ينظر إلى الأصول الرئيسية في المواقع الثانوية من قبل المستثمرين المؤسسيين كفرصة لتعزيز حضور اللاعبين الدوليين الرئيسيين وتنشيط الأسواق. في العام قبل الأولمبياد، شهدت ميلانو زيادة في حصتها السوقية، حيث جمعت حوالي 18٪ من حجم التداول عبر 11 صفقة. جذبت الوجهات الجبلية والبحرية والبحيرات اهتماما كبيرا، مما أكد الطلب القوي على مواقع الترفيه الراقية. تظل استراتيجية القيمة المضافة منتشرة مع تشمل أيضا تغييرات الاستخدام عبر مجموعة واسعة من الأصول، بما في ذلك العقارات التجارية والمكاتب وحتى الأصول الصناعية.

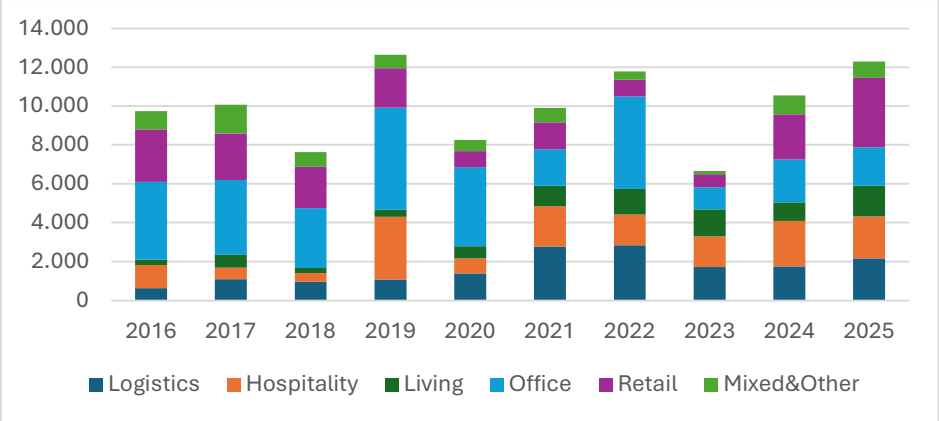
يؤكد قطاع الصناعة واللوجستيات أهميته في مشهد العقارات التجارية الإيطالية، حيث يمثل حوالي 18٪ من إجمالي حجم الاستثمارات. في عام 2025، تم تصنيف اللوجستيات كثالث أكثر قطاع طلب، بإجمالي حوالي 2.2 مليار يورو (+24٪ على أساس سنوي). تميزت الفترة بحدوث معاملات محافظ استثمارية مرتفعة، حيث شكلت 63٪ من حجم الأعمال؛ ساهمت محافظتان كبيرتان من الأصول اللوجستية (بقيمة تزيد عن 200 مليون يورو) بشكل كبير في نتائج العام. خلال عام 2025، ظهر تفضيل متجدد للأصول اللوجستية القياسية، حيث غطى 91٪ من إجمالي النشاط. التخزين البارد، وعبر الأرصفة، والتخزين الذاتي، والصناعات الخفيفة، وأنظمة IOS أصبحت تدخل بشكل متزايد في رادار المستثمرين. السوق حاليا مدفوع برأس المال الإضافي ورأس المال الأساسي، لكننا نتوقع عودة رأس المال الأساسي في الأشهر القادمة.

بإجمالي حوالي 2 مليار يورو، سجل قطاع المكاتب انكمشا في حجم الاستثمارات، رغم أن الجانب السكاني ظل نشطا، مسجلا زيادة بنسبة 6٪ في المساحات الممتصة. لقد أثرت الاستقطاب المتزايد والانتقائية التي تميز القطاع على حجم الإنتاج. يتركز النشاط بشكل رئيسي في سوق ميلانو (70٪)، مع استقرار العوائد الأساسية عند 4.25٪، بينما انخفضت حصة روما السوقية مرة أخرى (11٪ من إجمالي الحجم). تظل مشاعر المستثمرين حذرة، لكن السوق بدأ يظهر علامات على التعافي الانتقائي، مدعوما بأساسيات قوية للأصول الضخمة وإتمام صفقات كبيرة في الأسواق الأساسية لميلانو وروما. أصبح المستأجرون أكثر انتقائية: الموقع وسهولة الوصول والعقارات عالية الجودة والمعتمدة من البيئة والمتقدمة تكنولوجيا أصبحت الآن متطلبات أدنى، بينما يزداد الاهتمام بتكاليف التجهيز والتخصيص. يظل معدل الشغور في أصول الفئة A حوالي 3.5٪، بينما يستمر الاستقطاب بين المساحات الرئيسية والثانوية في التسع. العقارات القديمة ستشهد تراجعا في جاذبيتها بسبب تزايد الطلب على المستأجرين، بينما سيظل الطلب على المساحات الفاخرة قويا؛ من ناحية أخرى، فإن التركيز المتزايد على التكاليف سيعزز الاهتمام بالمواقع ذات الإيجارات الأكثر استدامة وحلول أكثر

كفاءة.

في عام 2025، بلغ قطاع الحياة أعلى حجم استثمار تم تسجيله على الإطلاق (1.6 مليار يورو) في السوق الإيطالية، بزيادة بنسبة 66٪ وحصة 13٪ من إجمالي الحجم. يستمر القطاع في التأثر بعدد محدود من المعاملات المتعلقة بالأصول التي تعمل بالفعل في كل من سكن الطلاب وBTR، لكن الاهتمام لا يزال مرتفعا، مدعوما بنمو إيجابي في الإيجارات وطلب قوي هيكليا. سيستمر القطاع في جذب رأس المال المؤسسي، بفضل الأسس السوقية القوية وفرص تنويع المحافظ الاستثمارية. وبالنظر إلى أكثر القطاعات نضجا في PBSA، تم تداول اثني عشر أصولا ومشروعا لسكن الطلاب خلال العام، بمجموع يقارب 450 مليون يورو. لا يزال السوق ديناميكيا وأحجام التداول تتوسع، رغم أن نقص المنتجات يدفع المستثمرين نحو عمليات التمويل المستقبلي. ظل الاهتمام مرتفعا بالجغرافيات الموحدة (ميلانو، روما، بولونيا، تورينو، فلورنسا)، لكنه يتوسع تدريجيا إلى الأسواق الإقليمية ذات الحضور الجامعي القوي، مثل بادوفا وبيزا.

حجم الاستثمارات حسب القطاع



فونتي: أبحاث سافيل

** المعاملات غير المشمولة: محفظة الاتصالات لعام 2017 (620€ مليون) / متجر الديزل (96€ مليون) / محفظة UTP MPS لعام 2019 (420€ مليون)*

3.2. النظرة المستقبلية لعام 2026

شهد عام 2025 توحيدا للاتجاه الإيجابي الذي ميز السوق في العام السابق. كان التوسع في النشاط الاستثماري جزئيا نتيجة لعدد من الصفقات الكبيرة والتعافي في قطاع التجزئة. من المتوقع تحقيق استقرار كبير لعام 2026. ستظل تكاليف التمويل دون تغيير، وأصبح عدم اليقين الآن هيكليا. سيعدل المستثمرون استراتيجياتهم حسب الطلب طويل الأمد، بينما ستكون الفرص أكثر تفصيلا وانتقائية. المستثمرون الذين لديهم استراتيجية قيمة مضافة سيكونون الأكثر نشاطا، لكن المستثمرين الأساسيين سيعودون أيضا إلى السوق.

مثل أسعار الفائدة، ستستقر العوائد عند مستويات أعلى مما كانت عليه في فترة ما قبل كوفيد، مع تغير أساسيات السوق. من المرجح حدوث انخفاضات طفيفة في العوائد، لكنها ستقتصر على الأصول الرئيسية والفرص الانتقائية في مواقع وقطاعات سوقية محددة. اليوم وفي الأشهر القادمة، سيستمر تصحيح الأسعار في التأثير على الأصول الثانوية، مما يساعد على توسيع الاستقطاب بين العقارات

الرئيسية والعقارات التي قد تكون خارج السوق. مع تأثير الاتجاه التصاعدي في الإيجارات على الامتصاص، سيتباطأ النمو أيضا في القطاعات التي تشهد فجوة كبيرة بين العرض والطلب.

سيستمر العيش في جذب رأس المال المؤسسي، مدعوما بأساسيات سوقية قوية وفرص لتنويع المحافظ. ستعزز اللوجستيات دورها في المشهد الإيطالي بشكل أكبر. يميل النشاط الاستثماري في المكاتب إلى التوحد، في بيئة يظل فيها المستثمرون انتقائيين ويقلل فيها الشاغلون من المساحة. قطاع الضيافة يتوسع، مدفوعا بالأصول الرئيسية والمواقع الثانوية ذات الأسس القوية. سيقود قطاع التجزئة خارج المدينة العمل بفضل الأساسيات الإيجابية والعوائد الجذابة؛ سيستمر قطاع الشارع الرئيسي في جذب المستثمرين المؤسسيين والخاصين إلى فرص مختارة.

إزالة الكربون من قطاع العقارات هي حاجة ملحة ولا مفر منها، وأهداف ESG تؤثر بشكل متزايد على قرارات المستثمرين والمستأجرين. ظروف التمويل تتحسن تدريجيا وستستفيد المباني الخضراء أكثر من غيرها، حيث أن مخاطر تغير المناخ لها الآن تأثير أكبر على نشاط الإقراض مقارنة بعدم اليقين الاقتصادي الكلي العالمي.

الجزء الأول
أدوات الاستثمار

4. شركات العقارات

Andrea Cagnani, Maria Cristina Corno, Valentina Lamperti, Filippo Momi
بقلم

4.1. مقدمة (تعريف الإطار العام والتصنيفات الرئيسية: عقارات البناء، العقارات الإدارية، والعقارات المعروضة للبيع؛ "السلعة"، "العقارات الأداة" و"الممتلكات الأصلية")

هيكل التفاوض الذي يتبناه المستثمرون الاقتصاديون في قطاع العقارات هو النموذج النموذجي لعقد الشراكة. في هذا الفصل سنتناول أهم الجوانب الضريبية التي تؤثر على تحديد الدخل، بمعنى الضرائب، المتعلقة بالشركات التجارية. من بين هذه الموارد، سيوضع التركيز على الشركات، رغم أن أحكام قانون TUIR التي تحكم تحديد دخل هذه الشركات، أي ما يسمى "دخل الأعمال" (المواد 81-110 من قانون TUIR)، تنطبق، بموجب الإشارة التي أوردها المادة. 56 من TUIR، أيضا للشراكات التجارية (s.n.c. و s.a.s.).

في النظام الضريبي الإيطالي، ينطبق ما يسمى *بمبدأ جانبية دخل الأعمال*. وبموجب هذا المبدأ، فإن الدخل الذي ينتمي إلى الشراكات التجارية والشركات، رغم تصنيفه في فئات دخل أخرى، يشارك في تشكيل دخل الأعمال. في الواقع، يعتبر كل من الدخل الناتج عن الشراكات التجارية1 والدخل الناتج عن الشركات2، مهما كان المصدر الذي يأتي منه، دخل الأعمال، وبالتالي يتم تحديده وفقا للوائح ذات الصلة.

وفقا لأحكام قانون TUIR، يمكن تصنيف العقارات التابعة لشركات العقارات إلى الفئات التالية:

1. سلع عقارية؛
2. الخصائص الآلية: بدورها مقسمة إلى خصائص آلية حسب الوجهة، أو حسب الطبيعة أو المؤقت (pro tempore)؛
3. خصائص الأصول: فئة كبيرة متبقية، تشمل خصائص لا يمكن اعتبارها خصائص سلعة أو خصائص أداة.

العقارات السلعية هي تلك التي توجه نشاط المشروع إلى الإنتاج أو التبادل. يتم تحديد هدف نشاط الشركة بناء على النظام الأساسي أو، بدلا من ذلك، النشاط الذي تم تنفيذه فعليا. عادة ما تشمل هذه الفئة المباني التي تم بناؤها أو تجديدها للبيع من قبل شركات البناء والتجديد العقاري أو العقارات (الأراضي والمباني) التي تم شراؤها لإعادة بيعها من قبل شركات شراء وبيع العقارات.

كقاعدة عامة، تدرج هذه العقارات في البيانات المالية لشركة البناء و/أو البيع العقاري بموجب البند C.I من أصول الميزانية العمومية، ضمن المخزونات.

---

[1] وفقا للمادة. الفقرة 6، الفقرة 3، من قانون ضريبة الدخل الموحدة، يجب اعتبار الدخل المتعلق بهذه المواضيع (S.N.C. وs.a.s) دخلا تجاريا، ويتم تحديده وفقا للقواعد التي تحكم هذه الفئة من الدخل.

[2] المادة 81، البند 1، TUIR.

تشارك العقارات السلعية التي تم بناؤها أو شراؤها للبيع من قبل شركات العقارات في تشكيل دخل الأعمال وفقا لنتائج بيان الدخل (اختصارا "EC"), وفقا للمادة. 83 من قانون ضريبة الدخل الموحدة، وبشكل خاص (بين قوسين البنود المرجعية في تصنيف البيانات المالية المعدة وفقا لأنظمة منظمة التعاون الإسلامي):

- من خلال الإيرادات من المبيعات (البند A.1 من لجنة الانتخابات)؛
- من خلال التغييرات في المخزونات (البنود A.2 و B.11 من المفوضية الأوروبية)؛
- من خلال الدخل من الإيجار (البند A.5 من الاتفاقية)؛[3]
- من خلال تكاليف البناء (عناوين B.9 ،B.7 ،EC B.6، وغيرها).

في الواقع، هذه الممتلكات لا تتبع قاعدة الاعتراف بالاستهلاك في بيان الدخل.

لذلك، وبما أنها ليست جزءا من الأصول الثابتة، من الناحية الضريبية حتى يتم اكتمالها وبيعها أو تغيير الاستخدام المقصود، فإن هذه الممتلكات تساهم في تكوين دخل الأعمال كتغيير في المخزونات النهائية، وفقا للمادة. 92 من TUIR.

عند البيع، يتم تضمين الدخل الناتج عن بيع القطعة، بالإضافة إلى تكاليف البناء (التي تم تعليقها في الوقت الحالي من خلال الاعتراف بالمخزونات)، في بيان الدخل.

وأخيرا، في حال تم تأجير العقارات لأطراف ثالثة لفترات قصيرة وبشكل عرضي، فإن الذمم المدينة للإيجار تمثل مكونا إيجابيا من دخل الأعمال للمبلغ الناتج عن بيان الدخل (البند A.5).

فيما يتعلق بالممتلكات الأداة، يتم تقسيمها بموجب المادة 43، الفقرة 2 من قانون TUIR إلى ثلاث فئات:

1. خصائص آلية حسب الوجهة؛
2. خصائص آلية بطبيعتها؛
3. عقارات تمنح للاستخدام للموظفين (آلية مؤقتة، محدودة بحد أقصى ثلاث فترات ضريبية).

المباني "المستخدمة حصريا للتمرين [...] للمؤسسة التجارية من قبل المالك" (المادة 43، الفقرة 2، الجملة الأولى، من قانون ضريبة الدخل الموحدة).

لذا يجب أن يتم استخدام العقار بشكل حصري، دون أخذ فرضيات الاستخدام المختلط في الاعتبار، جزئيا لأغراض تجارية وجزئيا لأغراض غير تجارية.

من الضروري التأكيد على أن الفقه الشرعي قدم أيضا تفسيرا مقيدا لهذا المفهوم[4]، حيث يتطلب اعتبار الملكية "أداة بالوجهة" فقط عندما تشكل الأداة التي ينفذ من خلالها النشاط، وليس موضوع النشاط التجاري [5]نفسه. ويترتب على ذلك أنه بالنسبة لشركة عقارية تتركز نشاطها في تأجير العقارات لأطراف ثالثة (ما يسمى "إدارة العقارات")، والتي لذلك لا تكون العقارات المؤجرة أداة النشاط بل

---

[3] نظرا لطبيعتها كأصول مخصصة للبيع، وبالتالي لإنتاج الإيرادات من العمليات الأساسية للشركة، يجب أخذ في الاعتبار أن هذه العقارات لا يمكن تأجيرها إلا أحيانا، على المدى القصير، حتى إتمام عملية البيع المعنية. وإلا، فسيكون من المناسب إعادة تصنيف العقارات المذكورة أعلاه كأصول، وتسجيلها ضمن الأصول الثابتة. بمجرد إعادة تصنيفها كأصول، ستساهم هذه الممتلكات، التي تستثنى من المخزون، في تكوين دخل الأعمال بناء على المعايير المحددة في المادة. 90 من وحدة TUIR (انظر أدناه).

[4] كما تؤكد توجه المحكمة العليا المواقف التي عبر عنها بالفعل في الممارسات الوزارية في سياق الدائرة السابقة لوكالة الإيرادات رقم E/2016/26.

[5] على وجه الخصوص، حكمت المحكمة بأن: "يجب فهم مفهوم "السلع الرأسمالية" بشكل ضيق، بما في ذلك فقط العقارات التي يكون هدفها الوحيد هو استخدامها المباشر في أداء أنشطة ريادية نموذجية، بحيث لا تكون مناسبة لإنتاج دخل مستقل عن دخل المجمع التجاري الذي تدرج فيه" (القانون المدني، المادة 5، 20.2.2020، رقم 4417).

تمثل هدفها، لا يمكن اعتبار هذه الممتلكات أداة بحسب الوجهة، بل يمكن اعتبارها أداة فقط إذا كانت كذلك "بطبيعتها". وفقا لتصنيفهم المساحي.

وفقا للجملة الثانية من المادة 43، الفقرة 2 من قانون TUIR، تعتبر المباني أداة بطبيعتها "وبسبب خصائصها، لا يمكن استخدامها بشكل مختلف دون تحولات جذرية"، حتى لو لم تستخدم أو لم تؤجر أو أعارت.

لذلك، فإن الأداة بطبيعة المباني موضوعية، وليست ذات صلة باستخدامها أو عدم استخدامها في تشغيل الأعمال: وحدة العقارات التابعة للشركة التجارية والتي تم تصنيفها أو تصنيفها في سجل الأراضي في إحدى الفئات المشار إليها في السجل العقاري بتاريخ 3 فبراير 1989 رقم 330/3 هي أداة بطبيعتها حتى لو لم تستخدم مباشرة لتشغيل الأعمال. لكنها مؤجرة أو معارة لأطراف ثالثة.

يعرف قانون R.M. رقم 330/3 المقصود بالطبيعة الأداة بناء على النتائج المساحة، موضحا أن العقارات المصنفة أو القابلة للتصنيف في سجل الأراضي في الفئات التالية تعتبر على النحو التالي: B (وحدات عقارية للاستخدام الجماعي للإسكان)، C (وحدات عقارية للاستخدامات العادية والتجارية ومختلفة)، D (عقارات لأغراض خاصة) و E (عقارات للاستخدام الخاص)، وكذلك في الفئة A/10 (المكاتب والاستوديوهات الخاصة).

وأخيرا، تعتبر المباني المتعلقة بالشركة التي تمنح للاستخدام من قبل الشركة لموظفيها الذين، لأسباب تتعلق بالعمل، بنقل إقامتهم المسجل إلى البلدية التي يعملون فيها أداة مؤقتة (المادة 43، الفقرة 2، الجملة الأخيرة، من قانون TUIR). في هذه الحالة، لا تعتمد القاعدة على الفئة الكادسترية التي ينتمي إليها المبنى. ومع ذلك، بالنظر إلى الوجهة المعنية (التخصيص للاستخدام من قبل الموظفين)، يمكن الاستنتاج أنها قد تكون في الغالب مبان سكنية (فئات كادسترية تنتمي إلى المجموعة أ، باستثناء A/10) والتي عادة ما تشكل للشركات التجارية ممتلكات أراثية. طبيعة الملكية الأداتية، فيما يتعلق بالمباني المشار إليها في الفن. الفقرة 43، الفقرة 2، الجملة الأخيرة من قانون TUIR، معترف بها مؤقتة، أي تقتصر على الفترة الضريبية التي ينقل فيها الموظف إقامته والفترة التالية. خلال الفترات الضريبية الثلاث المحددة بهذه الطريقة، تصبح المباني المعنية ذات أهمية كبيرة، مما يساهم في تشكيل دخل الأعمال بناء على نتائج EC (التكاليف والإيرادات). وعلى وجه الخصوص، فيما يتعلق بمكونات الدخل السلبي، في الفترات الضريبية الثلاث، يسمح بخصم النفقات الناتجة عن EC على كامل المبلغ، بشرط أن تتوافق مبادئ الوراثة والكفاءة المشار إليها في المادة. 109 من TUIR. بعد الفترة الضريبية الثالثة لتطبيق نظام الأداة المؤقتة، يعود العقار إلى أن يكون "أبوية"، باستثناء إمكانية التنازل عن العقار لموظف جديد ينقل مكان إقامته هناك.

من وجهة نظر القانون المدني، تسجل الممتلكات الآلية (حسب الوجهة، أو بطبيعتها، أو مؤقتة) ضمن الأصول الثابتة الملموسة، بموجب البند B.II.1 من الميزانية العمومية (الأراضي والمباني)، وبالتالي فهي خاضعة للاستهلاك.

تشارك الممتلكات الآلية في تشكيل دخل الأعمال وفقا لنتائج بيان الدخل وبشكل خاص (بين قوسين، البنود المرجعية في تصنيف البيانات المالية المعدة وفقا لأنظمة منظمة التعاون الإسلامي):

- من خلال أرباح رأس المال عند بيعها (البند A.5 من EC)؛
- من خلال الدخل من الإيجار (البند A.5 من الاتفاقية)؛
- من خلال المكونات السلبية المرتبطة بها، مثل الاستهلاك والاستهلاك، تكاليف الصيانة، التأمين، مصاريف الفوائد، الخسائر الرأسمالية، وغيرها.

الممتلكات التي تعود للشركة، باستثناء العقارات الآلية والسلعية، مدرجة ضمن الفئة المتبقية من

الممتلكات "الأبوية"، والتي يخضع المعاملة الضريبية لها بموجب المادة 90 من قانون TUIR[6]، أي أنها تساهم في تكوين دخل الأعمال وفقا لقواعد دخل الأراضي وليس بناء على التكاليف والإيرادات المتعلقة بها (كما هو الحال في العقارات الآلية والسلعية).

لذلك، من حيث المبدأ، تشمل هذه الفئة الأراضي التي لا تستخدم مباشرة في تشغيل الأعمال والمباني المخصصة للإسكان المدني (الفئات المساحية من المجموعة أ، باستثناء A/10) التي لا تستخدم حصريا لتشغيل الأعمال (بشرط ألا تكون ممتلكات سلعية أو أصولا مملوكة لغرض التنفيذ من قبل شركات البناء العقاري وإعادة البيع).

في الميزانية العمومية (المعدة وفقا لأنظمة منظمة التعاون الإسلامي)، تسجل الأصول العقارية تحت أصول ثابتة ملموسة، بموجب البند B.II.1. الأصول المعنية عادة لا تخضع للاستهلاك باستثناء أنواع معينة من الأراضي[7] والمباني[8].

هناك معيار تصنيف إضافي موجود في المبدأ، والذي يعتمد على نوع النشاط الذي تقوم به شركة العقارات (أو على الأقل نوع النشاط الذي تقوم به)، يرى أن شركات العقارات مقسمة إلى ثلاثة أنواع رئيسية:

1. **عقارات البناء** (حيث يتكون النشاط الحصري أو السائد من بناء أو تجديد المباني لإعادة بيعها لاحقا)؛
2. **مبيعات العقارات** (مع نشاط حصري أو سائد يشمل شراء وإعادة بيع العقارات)؛
3. **إدارة العقارات** (تنفيذ الإدارة الحصرية أو السائدة للأصول العقارية، تنفذ، بشكل رئيسي، من خلال تأجيرها لأطراف ثالثة).

يجب التأكيد على أن التصنيف المذكور أعلاه نظري بحت. غالبا، في الواقع، نواجه شركات عقارية "مختلطة"، يمكنها تنفيذ أنشطة البناء لإعادة البيع لاحقا وأنشطة إدارة العقارات (بهدف نهائي هو زيادة إنتاجية وأداء العقار بهدف البيع المستقبلي). العوامل الداخلية في المجتمع، مثل اكتساب مهارات مهنية معينة، بالإضافة إلى العوامل الخارجية مثل فرص السوق، قد تدفع الإدارة أحيانا إلى تبني استراتيجيات عمل معينة تختلف عن نوع النشاط الذي يتم القيام به حتى وقت معين.

كتقريب أول، بالنسبة لشركات البناء العقاري وشركات العقارات، يساهم مكون العقارات في تكوين دخل العمل بشكل رئيسي بناء على نتائج بيان الدخل (أو، إذا فضلت، "التكاليف والإيرادات").

بالنسبة لشركات إدارة العقارات، تساهم العقارات المؤسسية في تكوين دخل الأعمال:

- جزئيا (مثل العقارات المسجلة في المجموعات B وC وD وE أو في الفئة A/10، سواء كانت مؤجرة أو غير مؤجرة لأطراف ثالثة، أو ممتلكات أدوات حسب الوجهة) بناء على نتائج بيان الدخل (المعدة لكيانات منظمة التعاون الإسلامي بناء على النظام المشار إليه في المادة 2425 من القانون المدني الإيطالي)؛
- جزئيا (مثل العقارات السكنية – المجموعة A باستثناء A/10 – مؤجرة أو غير مؤجرة لأطراف ثالثة) استنادا إلى المعايير المنصوص عليها في مجال دخل الأراضي.

---

[6] تشير المادة 90، الفقرة 1 من قانون TUIR في الواقع إلى العقارات "التي لا تشكل سلعا رأسمالية لتشغيل الأعمال، ولا أصولا للإنتاج أو التبادل الذي توجه نشاط الشركة إليه ".

[7] مثل المناطق المخصصة للاستخراج أو التي تحتاج إلى استصلاح وتلك التي تتعرض للتدهور الفعلي.

[8] وفقا لوثيقة منظمة التعاون الدولي رقم 16، § 59، بالنسبة للمباني غير الآلية التي تم استهلاكها، يجب أن يحقق جدول الاستهلاك المرتبط نفس خصائص الأصول الثابتة الملموسة الأخرى (ولا يمكن تخفيض قيمتها إذا كانت القيمة المتبقية لها مساوية أو أكبر من صافي القيمة الدفترية).

لا يسمح بخصم النفقات ومكونات الدخل السلبي الأخرى المتعلقة بهذه العقارات[9]. وبالتالي، من الضروري إجراء التعديلات المناسبة صعودا وهبوطا عند تقديم الإقرارات الضريبية.

4.2. خصم نفقات الفائدة

ينص النظام الضريبي الإيطالي على عدة أحكام تحكم إمكانية خصم نفقات الفوائد. في الواقع، هناك تخصصات محددة تختلف حسب مجالات التطبيق الذاتية؛ يمكن تقسيم هذه إلى الأنواع التالية:

1. المواضيع التي تخضع للوائح IRPEF (رواد الأعمال الأفراد، S.N.C. وS.A.S.)[10]؛
2. الكيانات التي تقوم بأنشطة مالية[11]؛
3. الأشخاص الخاضعون للضريبة في IRES الذين لا يقومون بأنشطة مالية.

بالإضافة إلى هذه التخصصات، هناك قاعدتان منومتان في فقرتين من قانون المالية لعام 2008[12]، تنظمان خصم نفقات الفائدة المتعلقة ببعض الحالات التي تقع ضمن قطاع العقارات.

في 28 ديسمبر 2018، نشر المرسوم التشريعي 2018/142 بتاريخ 29 نوفمبر 2018 في الجريدة الرسمية، حيث تم نقل ما يسمى بتوجيهات آتاد (التوجيه 2016/1164/الاتحاد الأوروبي "أتاد 1" والتوجيه 2017/952/الاتحاد الأوروبي "أتاد 2")، الذي أدخل تغييرات مهمة على قواعد خصم نفقات الفوائد، وأعاد صياغة الفن. 96 من TUIR. دخلت القواعد الجديدة حيز التنفيذ اعتبارا من فترة الضرائب التي تلت الفترة الجارية في 31 ديسمبر 2018.

ونتيجة للقواعد الجديدة، تم إلغاء بعض القضايا التي كانت تتمتع بإمكانية خصم كاملة لمصاريف الفائدة[13]، بينما تم تأكيد الحالات التي يستبعد فيها خصم نفقات الفائدة مسبقا[14].

---

[9] تنص المادة 90، الفقرة 2 من قانون TUIR على أن "*النفقات والمكونات السلبية الأخرى المتعلقة بالعقارات المشار إليها في الفقرة 1 غير مسموح بالخصم* منها".

[10] وفقا للمادة 61، الفقرة 1 من قانون TUIR، "يمكن خصم نفقات الفائدة المتأصلة في التشغيل التجاري عن الجزء المقابل بين مقدار الإيرادات والدخل الآخر الذي يساهم في تكوين دخل الأعمال أو الذي لا يساهم فيه كما هو مستبعد، والمبلغ الإجمالي لجميع الإيرادات والدخل".

[11] الفن. تنص المادة 96، الفقرة 13 من قانون ضريبة الدخل الموحدة على خصم معدل ثابت ل 96٪ من نفقات الفائدة التي تكبدها الكيانات العاملة في قطاع التأمين، وكذلك شركات إدارة الصناديق المشتركة وشركات الوساطة المالية المشار إليها في المرسوم التشريعي رقم 58 بتاريخ 24 فبراير 1998. يجدر بالذكر أن نفس التخصص الموضح في هذه المقالة، حتى فترة الضرائب الجارية حتى 31 ديسمبر 2016، كان ينطبق أيضا على المؤسسات الائتمانية والمالية (وقد تم تقييد النطاق الذاتي بموجب القانون 2015/208، قانون الاستقرار 2016). الفن. أعادت الفقرتان 133 و134 من القانون 2025/199 (قانون الميزانية لعام 2026) تطبيق معيار خصم الفائدة بسعر الفائدة الموحدة على الوسطاء الماليين للأعوام 2026 إلى 2029. بالنسبة لهذه المواد، تم توفير الخصم الجزئي للفائدة المتكبدة بنسبة 96٪ في 2026، و97٪ في 2027، و98٪ في 2028، و99٪ في 2029، ليعود ليكون كاملا بدءا من فترة الضرائب 2030.

[12] المادة 1، الفقرتان 35 و36 من القانون رقم 244 بتاريخ 24 ديسمبر 2007.

[13] في صياغتها القديمة، سمحت المادة 96، الفقرة 5 من قانون ضريبة الدخل الموحدة بإجمالي قابلية خصم نفقات الفائدة المتكبدة في: *1)* شركات الاتحاد التي أنشئت للتنفيذ الموحد أو الكلي أو الجزئي للأعمال بموجب المادة 96 من المرسوم الرئاسي رقم 554 بتاريخ 21 ديسمبر 1999 (أي الشركات التي انضمت معا بعد منح عقد الأشغال العامة بموجب القانون 11 فبراير 1994)، رقم 109)؛ 2) من قبل شركات المشاريع التي أنشئت بموجب المادة 156 من المرسوم التشريعي رقم 163 بتاريخ 12 أبريل 2006؛ 3) الشركات التي أنشئت لبناء وتشغيل محطات الشحن المشار إليها في القانون رقم 240 بتاريخ 4 أغسطس 1990.

[14] تنص المادة 96، الفقرة 15 من قانون ضريبة الدخل الموحدة على "تطبيق أولوية قواعد عدم الخصم المطلق" لأنواع الفوائد التالية: 1) نفقات الفائدة المتعلقة بعقارات "الأصول"، مع استبعاد الفائدة "التمويلية" (المادة 90، الفقرة 2، من

في هذه الفقرة سنحاول توضيح الخصائص الرئيسية للقواعد المتعلقة بقياس مصاريف الفوائد القابلة للخصم في سنة ضريبية معينة، والتي ينص عليها TUIR فيما يتعلق بكيانات IRES التي لا تقوم بأنشطة مالية. في الأخذ في الاعتبار الجدل العقائدي الحاد الذي نشأ بعد الموقف الذي اتخذته إدارة الضرائب من هذا الشأن، سيتم أيضا التركيز على القواعد التي أدخلها قانون المالية لعام 2008 بشأن إمكانية خصم نفقات الفائدة في بعض الحالات المتعلقة بقطاع العقارات.

قبل الانتقال إلى توضيح الخطوات المفيدة لتحديد مقدار نفقات الفائدة القابلة للخصم في سنة ضريبية معينة، من الضروري إثبات النطاق الموضوعي للقاعدة، أي تحديد أنواع مصروفات الفائدة، بالإضافة إلى أنواع دخل الفوائد التي ستؤدي إلى تقليل الأولى، والتي تظل خاضعة لقاعدة الحد المعنية.

هذا التعريف يقدمه الفقرة 3 الجديدة من المادة 96 من قانون TUIR حيث ينص على أن "تخصص هذه المادة ينطبق على مصروفات الفائدة ودخل الفائدة، وكذلك على الرسوم المالية والدخل المالي المدمج معها، والتي تؤهلها مبادئ المحاسبة التي تعتمدها الشركة [...] والنشأة عن معاملة أو علاقة تعاقدية لها سبب مالي أو من علاقة تعاقدية تحتوي على مكون تمويل كبير. لأغراض هذه المادة، دخل الفائدة، كما هو محدد بموجب الجملة الأولى، ذو صلة بقدر ما هو خاضع للضريبة؛ الدخل والمصروفات التي، رغم أنها مشتقة من الأدوات المالية التي، بناء على التطبيق الصحيح للمبادئ المحاسبية المعتمدة، مؤهلة كأدوات ملكية، إلا أنها خاضعة للضريبة بالكامل أو قابلة للخصم في يد المستلم أو المتبرع على التوالي، لكنها ذات صلة كدخل فوائد أو مصروف فائدة".

من المفيد التأكيد على أن النطاق الموضوعي الموضح في الفقرة 3 من المادة. المادة 96 من قانون TUIR هي نفسها لجميع أنواع الأنشطة التي تنفذ وستكون مطبقة أيضا على كيانات IRES التي تقوم بالأنشطة المالية.

لذلك، أي مصلحة (أو رسوم مماثلة) تتعلق بتوفير توريد من المال أو الأوراق المالية أو الأصول القابلة للاستبدال التي يلزم بإرجاعها ويتم توفير تعويض محدد بسببها تقع ضمن نطاق التشريع المعني[15].

يجب إيلاء اهتمام خاص لتعريف "العبء المالي المستوعب": في هذه النقطة، تدخل التعميم رقم 2009/19 لوكالة الإيرادات، الذي بموجبه يجب الإشارة إلى مفهوم جوهري، وليس مجرد اسمي، للمصلحة. وفقا لمؤشرات وكالة الإيرادات وتلك التي ظهرت في السياق العقائدي، يمكن سرد بعض الحالات ذات الاهتمام، ذات التصنيف المشكوك فيه، والتي تقع ضمن نطاق تطبيق القاعدة المعنية:

1 . الخصومات على القروض التي تم الحصول عليها من البنوك أو المؤسسات المالية الأخرى

قانون ضريبة الدخل الموحدة)؛ *2)* نفقات الفائدة الناتجة عن المعاملات مع شركات المجموعة غير المقيمة التي تقيم بقيمة أعلى من القيمة العادية (انضباط أسعار التحويل وفقا للمادة 110، الفقرة 7، من قانون ضريبة الدخل الموحدة). ثم تنص أنظمة خصم محددة بموجب لوائح أخرى بالإشارة إلى الحالات التالية:

- زادت الفائدة على القروض المقدمة من أعضاء الجمعيات التعاونية، غير قابلة للخصم عن الجزء الذي يتجاوز مبلغ الفائدة المستحق لحاملي السندات البريدية ذات الفوائد بنسبة 0.90٪ (المادة 1، الفقرة 465، من القانون رقم 311 بتاريخ 30 ديسمبر 2004)؛
- الفائدة على المدفوعات المتأخرة، والتي لا يمكن خصمها إذا لم تدفع (المادة 109، الفقرة 7، من قانون ضريبة الدخل الموحدة)؛
- نفقات الفوائد على تسويات ضريبة القيمة المضافة ربع السنوية (المادة 66، الفقرة 11، من المرسوم التشريعي رقم 331 بتاريخ 30 أغسطس 1993)؛
- نفقات الفائدة المتعلقة بشراء المركبات التي يجب أن تخضع للنظام المنصوص عليه في المادة. 164 من TUIR.

[15] انظر النشر. وكالة الإيرادات بتاريخ 21 أبريل 2009، رقم 19/(2.2 §) E.

(وبالتالي استثناء الخصومات على المدفوعات التي تتم "نقدا سريعا")؛
2. نفقات الفائدة والرسوم الأخرى على السندات وسندات الدين الصادرة، بما في ذلك خصومات الإصدار وأساط الاسترداد (باستثناء الضريبة البديلة ذات الصلة على القروض)؛
3. المكون المالي لمدفوعات التأجير؛
4. العمولات المستحقة على القروض والنفقات الجانبية ذات الصلة (مثل رسوم السحب على المكشوف القصوى أو ما شابه)؛
5. التكاليف المتعلقة باتفاقيات إعادة شراء الأوراق المالية وتلك التي يتحملها المقترض في معاملات إقراض الأوراق المالية؛
6. عمولات للكفيلين الذين يهدفون إلى الحصول على القروض (باستثناء العمولات على الضمانات غير المقصودة للحصول على القروض)؛
7. التحوط من المشتقات ضد مخاطر أسعار الفائدة (باستثناء تلك التي تتعلق بالمخاطرة المضاربة)؛
8. الرسوم المالية الناتجة عن استخدام التجميع النقدي الافتراضي (وعلى العكس، لا تشمل الرسوم المالية الناتجة عن اعتماد التجميع النقدي من نوع نظام التوازن الصفري).

ابتداء من السنة الضريبية 2019، تشمل نفقات الفائدة القابلة للخصم إلى الحد المحدد في المادة 96 من قانون TUIR أيضا تلك المشتقة من الديون التجارية[16].

نتيجة للفقرة الجديدة 1 من المادة. 96 من قانون TUIR، حيث تشمل نفقات الفائدة تكلفة الأصول بموجب المادة 110، الفقرة 1، الحرف ب)، من قانون TUIR، أو المصالح:

1. ويشمل ذلك تكلفة المباني التي توجه نشاط الشركة إلى إنتاجها[17]؛
2. مسجلة في البيانات المالية كزيادة في تكلفة الأصول الملموسة وغير الملموسة التي تؤثر على تشغيل الشركة،

ساهم في تحديد مبلغ الفائدة الذي يجب أن يخضع لاختبار الخصم.

يكتسب تحديد المحيط الموضوعي الدقيق أهمية خاصة مع الإشارات المالية إلى السنوات التي تبدأ من 1 يناير 2016. اعتبارا من ذلك التاريخ، أدخل المرسوم التشريعي رقم 2015/139 تغييرات كبيرة في إعداد البيانات المالية، والتي تم تنفيذها لاحقا من قبل منظمة التعاون الإسلامي، التي عدلت المعايير المحاسبية وفقا لذلك. من بين أكثر الابتكارات وضوحا، والتي تتناول القضية المطروحة، تعديل معايير المحاسبة للمستحقات المدينة والدائن، سواء من الطبيعة التجارية أو المالية، بطريقة

---

[16] المرسوم التشريعي رقم 2018/142، الصادر بموجب القانون رقم 163 بتاريخ 25 أكتوبر 2017 (قانون التفويض الأوروبي) بهدف تنفيذ توجيه المجلس (الاتحاد الأوروبي) 1164/2016 بتاريخ 12 يوليو 2016 (ما يعرف ب "قانون التفويض الأوروبي"). ATAD 1)، ويشمل ضمن نطاق تطبيق حدود الخصم أيضا فوائد مشتقة من المستحقات ذات الطابع التجاري، *"إذا تم الاعتراف بها في الحسابات، حيث يحتوي عقد توريد السلع أو تقديم الخدمات على مكون تمويل يعتبر ذا أهمية بموجب IFRS 15"*.

[17] من وجهة نظر الضرائب، الفن. 110، الفقرة 1، الحرف ب)، الجملة الأخيرة من قانون TUIR يسمح بإدراج نفقات الفائدة ضمن تكلفة المخزون المحدود فقط بالعقارات، وبشرط أن تأتي الفائدة من "قروض مأخوذة لبنائها أو تجديدها". وبالتالي، يجب أيضا السماح برسملة نفقات الفائدة المتكبدة على الشراء لأغراض ضريبية:

- بناء الأراضي بواسطة شركات الإنشاءات؛
- والعقار الذي ستجدده شركات التجديد.

من ناحية أخرى، فيما يتعلق بمصروفات الفوائد المتعلقة بالاستحواذ على العقارات المخصصة لإعادة البيع أو الإيجار لاحقا، تنص الوكالة (التعميم رقم 2009/19 – § 2.2.4) على أنه في غياب نص تنظيمي صريح، تنطبق القاعدة العامة التي لا تدرج نفقات الفائدة ضمن تكلفة البضائع. فيما يتعلق بنفقات الفائدة المتكبدة على اقتناء السلع العقارية، فإن حدود الخصم المنصوص عليها في المادة 96 من TUIR.

التكلفة المقتصرة، التي تستبدل المعايير السابقة للقيمة المستحقة المحققة المفترضة (للمستحقات المدينة) أو القيمة الاسمية (للمستحقات الدائنة). مع إدخال ما يسمى ب... "مبدأ الاشتقاق المعزز"، من خلال تعديل صياغة الفن. الفقرة 83، الفقرة 1، من قانون ضريبة الدخل الموحدة، فإن معايير التأهيل وتخصيص الوقت والتصنيف المنصوص عليها في معايير المحاسبة ذات الصلة ذات صلة أيضا لمتبني UCI (وكذلك الكيانات التي تعتمد IAS/IFRS[18]).

مع تطبيق القواعد المدنية الجديدة، يتخذ جزء من الإيرادات والتكاليف المتعلقة بالذمم المدينة والدائنة حسب طريقة التكلفة المدفوعة شكل دخل أو مصروفات مالية. وبالمثل، فإن ما يسمى ب "تكاليف المعاملة" (الرسوم الثانوية) التي تتحملها بعض القروض، لأنها لم تعد قادرة على إهمال الأصول غير الملموسة (أو الرسومات طويلة الأجل)، تشكل أعمالا مالية يجب فرضها على البند المعني في بيان الدخل.

ابتداء من عام 2016، كان للتعديلات التشريعية المذكورة أعلاه تأثيرات سواء في مجال تأهيل بعض المكونات الإيجابية والسلبية للدخل (الإيرادات والتكاليف التي تتحول إلى دخل ومصروفات فائدة، بالإضافة إلى الاستهلاك والإطفاء التي تتحول إلى مصروفات فوائد)، ومن حيث التخصيص الزمني لمكون الدخل (عملية الإطفاء مقابل الرسوم المالية المفروضة على مدى مدة القرض).

بالإشارة إلى قواعد الضرائب المتعلقة بخصم نفقات الفوائد، كان لهذه التغييرات تأثيرات موضوعية، حيث تم إعادة تصنيف مكونات الدخل المميزة إلى الدخل والمصروفات المالية، وعلى تحديد مقدار نفقات الفائدة القابلة للخصم، مما أثر على تحديد نفقات الفائدة القابلة للخصم، مما أثر على تحديد النفقات المستحقة (وهو مكون سيتم مناقشته أدناه).

لذا من الضروري عند تطبيق قواعد الضرائب المتعلقة بمصروفات الفائدة، أن المكونات المالية المشتقة من العلاقات التجارية وتلك الناشئة من علاقات مالية بحتة (نفقات الفائدة من هذا النوع قابلة للخصم بالكامل حتى دخل الفائدة، وهي أيضا ذات طبيعة مالية).

تنص المادة 96 من قانون ضريبة الدخل الموحدة على إمكانية خصم صافي نفقات الفائدة (أي التقليل من دخل الفائدة المتراكم خلال السنة والفائض من الدخل الفائض من السنوات السابقة) بمبلغ لا يتجاوز 30٪ من إجمالي الدخل التشغيلي (ROL) للسنة، ليستخدم كأولوية. وبالنسبة للفائض، إلى حصة 30٪ من حقوق العائد المتراكمة خلال السنوات الخمس السابقة التي تم تحويلها في الفترة الضريبية الحالية[19].

الربح التشغيلي الإجمالي يعني (المادة 96، الفقرة 4، من قانون ضريبة الدخل الموحدة) الفرق بين قيمة الإنتاج (لأخذ أ) المشار إليه في الفن. 2425 من القانون المدني الإيطالي وتكاليف الإنتاج (الحرف B)، مع استثناء البنود التي تشير إلى استهلاك الأصول الثابتة الملموسة وغير الملموسة ومدفوعات الإيجار المالية للسلع الرأسمالية، تم افتراضها إلى الحد الناتج عن تطبيق الأحكام

---

[18] يجدر بالذكر أن مبدأ الاشتقاق المعزز يخضع لعدة قيود لن يتم تناولها هنا من أجل الاقتصاد (لتحليل كامل ومعمق، يرجى الرجوع إلى العديد من التدخلات العقائدية حول هذا الموضوع). نقتصر على التذكير، نظرا للصلة المطلقة بالقضية المطروحة هنا، أن أحد هذه الاستثناءات لمبدأ الاشتقاق المعزز، الموجود في المرسوم الوزاري الصادر في 3 أغسطس 2017، يتعلق بتعقيم، لأغراض الضرائب، للتأثيرات الناتجة عن المحاسبة بتطبيق طريقة التكلفة الاستهلاكية على القروض الداخلية الجماعية غير الحاملة للفوائد أو بأسعار تختلف بشكل كبير عن أسعار السوق.

[19] وقد حد المرسوم التشريعي رقم 2018/142، الذي أشار بالفعل إلى فترة الضرائب لعام 2019، من إمكانية نقل أي فائض غير مستخدم إلى الفترات الضريبية الخمس التالية.

المخصصة لتحديد دخل الأعمال (ما يسمى "ROL الضريبية").[20]

لذا يمكن استرداد مصروف الفائدة الزائد غير المحطم في فترات ضريبية لاحقة، دون أي حد زمني، بشرط أن يظهر الهيكل المالي للشركة مبلغا من مصروفات الفائدة يتجاوز دخل الفائدة أقل من 30٪ من دخل الفائدة الذي ينسب إليه وأن يكون رصيد الفائدة محولا من الفترات الضريبية الخمس السابقة[21].

ثم يتم توفير نفس آلية الانتقال فيما يتعلق بفائض دخل الفائدة والدخل المالي المماثل.

في رأي وكالة الإيرادات[22] ، فإن استخدام فائض ROL إلزامي في الفترة الضريبية الأولى التي توجد فيها فائضات فوائد غير قابلة للخصم. عدم استخدام فائض العائد الزائد، في حال وجود مصروف صافي فائدة غير قابل للخصم، يجعل من المستحيل استخدام فائض العائد في السنوات التالية لجزء يساوي مبلغ الفائدة نفسه، مما يعني فعليا فقدان فائض العائد المذكور أعلاه والذي يمكن استخدامه (ولكن في الواقع لا يستخدم) كتعويض.

بالإضافة إلى هذه الأحكام العامة، تنص أيضا على ما يلي:

- قاعدة للتفسير الأصيل للفن. الفقرة 90، الفقرة 2، من قانون ضريبة الدخل الموحدة، بهدف استبعاد النفقات والمكونات السلبية الأخرى من نظام عدم الخصم، مع الإشارة إلى ما يسمى "المصلحة التمويلية" المتعلقة بأصول العقار (المادة 1، الفقرة 35، من القانون 2007/244)؛
- قاعدة "انتقالية" تنص على الخصم الكامل لنفقات الفائدة المتعلقة بالقروض المضمونة من خلال الرهون العقارية على عقارات مخصصة للإيجار للشركات التي تقوم بنشاط وبشكل رئيسي بأنشطة العقارات (المادة 1، الفقرة 36، من القانون 2007/244).

القاعدة الأولى المشار إليها أعلاه، المادة 90، الفقرة 2 من قانون TUIR، تنص على أنه فيما يتعلق بالعقارات التي لا تشكل سلعا رأسمالية لتشغيل الأعمال، ولا الأصول المتعلقة بالإنتاج أو التبادل التي توجه نشاط الأعمال إليها (□□ الأصول)، والمصاريف، والمكونات السلبية الأخرى المتعلقة بهذا النوع من الممتلكات غير مسموح بها كخصم من الممتلكات.

القاعدة، التي تعرف صراحة بأنها تفسير أصيل، والتي أدخلها المادة 1، الفقرة 35، من القانون 2007/244، تنص على أن "من بين المصاريف والمكونات السلبية غير القابلة للخصم المشار إليها في الفقرة 2 من المادة 90 من القانون الموحد لضرائب الدخل، المشار إليها في المرسوم الرئاسي رقم 917 بتاريخ 22 ديسمبر 1986، لا تدرج نفقات الفائدة المتعلقة بالقروض المأخوذة لشراء العقارات المشار إليها في الفقرة 1 من نفس المرسوم المادة 90.'

وقد علقت وكالة الإيرادات على القاعدة في التعميم رقم 2009/19، حيث نصت على أنه على

---

[20] التوضيحات المقدمة مع التوصيل. وكالة الإيرادات رقم 2009/19 (§ 2.3)، أي أنه لأغراض الحساب المعني، البيانات التي سيتم جمعها هي البيانات المدنية فقط.

[21] يجدر بالذكر، من بين أمور أخرى، أن الانتقال إلى الأمام لمصاريف الفائدة الزائدة التي لم تخصم يلتزم بنفس الحد الذي يحققه في حالات معاملات الاندماج نفس الحد الذي يحقق في الانتقال إلى خسائر الضرائب المتراكمة خلال الفترات الضريبية التي تسبق إتمام الصفقة الاستثنائية (لذا سيكون من الضروري التحقق من أن ما يسمى ب "الخسارة الضريبية" قد تم تجاوزها). "اختبار القابلية للاستمرارية" والامتثال لحد حقوق الملكية كما ابتكرته الفنون. 15 من المرسوم التشريعي 2024/192). يبدو أن هذا القيد لا يوجد فيما يتعلق بنقل دخل الفائدة الزائد وحساب العائلة.

[22] التعميم رقم 2009/19 (§ 2.3).

المستوى الموضوعي يجب أن يؤخذ في الاعتبار أن نفقات الفائدة المعنية لا تشير فقط إلى تلك التي تم تكبدها في شراء العقار، بل أيضا تلك التي تم تكبدها في بناء العقار.

وبالتالي، فإن الفوائد المدفوعة مقابل القروض المأخوذة لشراء أو بناء[23] الأصول العقارية مستبعدة من نظام عدم الخصم المطلق ويجب أن تخضع للحدود والشروط المنصوص عليها في المادة 96 من قانون TUIR.

ويكمن مبرر الحظر العام على خصم التكاليف عن الممتلكات (المادة 90، الفقرة 2 من قانون ضريبة الدخل) في أن هذه الرسوم تعتبر بالفعل مشمولة بمعدل ثابت في تحديد الدخل المساحولي، الذي يشكل أساس الضرائب وفقا لقواعد دخل الأرض[24]. على الرغم من أن جزءا من المبدأ جادل في الماضي بأن عدم الخصم يجب أن يشمل فقط التكاليف التي تم أخذها فعليا في التقييم الجمركي، إلا أن الفقه الشرعي قد عزز تفسيرا أكثر صرامة. في الواقع، تؤهل محكمة النقض القاعدة كاستثناء لمبدأ الوراثة، الذي ينص على حظر مطلق للخصم. لجميع المكونات السلبية المتعلقة ب "العقارات-الأصول". الاستثناءات الوحيدة لهذا الحظر المطلق هي الحالات التي استبعدها المشرعي صراحة، مثل نفقات الفائدة على الشراء أو البناء، والتي تم حماية خصمها بقاعدة التفسير الأصيل المشار إليها في الفن. الفقرة 1، الفقرة 35، من القانون 2007/244.

من ناحية أخرى، تظل نفقات الفائدة المتعلقة بالقروض المملوكة لتغطية تكاليف تشغيل وإدارة وصيانة هذه العقارات غير قابلة للخصم (وكذلك التكاليف الأخرى).

إذا كانت نفقات الفائدة المدفوعة تشير إلى قروض مضمونة برهن عقاري على عقارات مخصصة للإيجار، فإن القاعدة الواردة في الفقرة 36 من المادة 1 من القانون 2007/244 (قانون المالية لعام 2008) تنطبق، والتي نصت، في صياغتها الأصلية، على أن "نفقات الفائدة المتعلقة بالقروض المضمونة بالرهون العقارية على عقارات مخصصة للإيجار" غير ذات صلة لأغراض المادة 96 من قانون TUIR

كما أثبتت الوكالة أن هذه القاعدة تنطبق بشرط أن يكون تمويل الرهن الرهن العقاري مرتبطا بنفس العقارات التي تم تأجيرها لاحقا.

مع الأخذ في الاعتبار الواقع الاقتصادي الأساسي، يجب أيضا أن يأخذ في الاعتبار أن القرض المخصص للاستحواذ على عقار يمكن أيضا التعاقد عليه لاحقا أو إعادة التفاوض عليه. خاصة في معاملات الاستحواذ، في الواقع، من الطبيعي تماما اللجوء إلى التمويل قصير الأجل، الذي يسهل الحصول عليه بسرعة، والذي يجب استبداله وإعادة هيكلته على المدى الطويل بما يتماشى مع التدفقات القادمة للدورة الاقتصادية للنشاط العقاري.

في حكم لاحق (المشورة القانونية رقم 2013/87555 بتاريخ 17 يوليو 2013)، اعترفت وكالة الإيرادات[25] بشكل مناسب[26] بأنه لأغراض خصم نفقات الفوائد، لا ينبغي فهم الرابط الوثيق بين القرض والأصل المشتراي أو المبني كسياق بين سحب القرض وشراء/بناء العقار. لذلك، على سبيل

---

[23] أكد التعميم رقم 2009/19 أن نفقات الفائدة التشغيلية، أي تلك التي تكبدها مقابل القروض التي تم الحصول عليها لإدارة المحفظة العقارية، وكذلك تلك التي تكبدها على القروض الممنوحة للتدخلات الاستثنائية في الصيانة الاستثنائية، لا تزال مرتبطة بنظام عدم الخصم المنصوص عليه في المادة. 90، الفقرة 2، من قانون TUIR.

[24] كاس. القسم 5، رقم 34276 بتاريخ 23.12.2019.

[25] في الواقع، يبدو أن الحكم المعني، رغم طلبه مقدم الطلب بالإشارة إلى الفقرة 35، يشير إلى الفقرة 36 التالية. ومع ذلك، يجب النظر إلى أن الاستنتاجات التي توصلت إليها الوكالة يمكن أن تشير بشكل معقول فقط إلى الفقرة 35، وهي النص الوحيد الذي ينص صراحة على وجود صلة بين القرض والعقار المكتسب كشرط لخصم الفائدة (كما سيتضح أيضا من المناقشة اللاحقة للفقرة 36).

[26] علاوة على ذلك، تجاوز سابقة فقهية غير عادلة (القضية بتاريخ 9 ديسمبر 1998، رقم 12393).

المثال، يتم العثور على "الرابط المغلق" أيضا إذا تم شراء العقار من خلال قرض "جسر"، ثم يستبدل لاحقا بقرض "كبار"، إذا كان من الممكن إثبات أن القرض "الكبير" استخدم لإعادة الموارد التي وفرتها الشركة للشراء/البناء إلى المساهمين أو لإعادة الضريبة الإضافية.

وبالمثل، يوجد الرابط الوثيق أيضا عندما يستبدل القرض الأصلي بقرض آخر بخصائص لا تتطلب خصما من فوائد أعلى، سواء فيما يتعلق بقياس السعر المطبق أو بقياس رأس المال المقترض. لذلك، في هذه الحالة، لا تقع الفائدة الزائدة ضمن نطاق النص المعني.

على أي حال، فإن التوجه التقييدي للسلطات الضريبية، الذي يهدف إلى إخضاع الخصم الكامل لعلاقة سببية بين التمويل وشراء/بناء العقار، قد تصادم مع التفسير الحرفي للقاعدة، مما أدى إلى دعاوى قضائية كبيرة واثنين من التيار القضائي المتعارض.

وفقا للتوجيه الأول (التقييدي أو "النهائي")، المدعوم من وكالة الإيرادات وجزء من السوابق القضائية المتعلقة بالجدارة، يجب قراءة الاستثناء المنصوص عليه في الفقرة 36 جنبا إلى جنب مع الفقرة 35 السابقة (المتعلقة بالفوائد على شراء الأصول العقارية) ومع مبررات القاعدة، التي تهدف إلى تحفيز استثمارات عقارية محددة. وفقا لهذه الأطروحة، فإن الخصم الكامل سيكون فقط بسبب نفقات الفائدة المتعلقة بالقروض "الغرضية"، أي العقود المخصصة لشراء أو بناء العقارات التي تستخدم للإيجار[27]. كما ورد في حكم حديث حول الجوهر، الذي يدعم هذا النص التفسيري: «لذلك، يسمح التشريع الخاص بإدارة العقارات بعدم إخضاع نفقات الفائدة المتعلقة بقروض الرهن العقاري المتعاقدة لشراء العقار أو بناء العقار كضمان للقرض و، ثم تم تأجيرها لاحقا؛ أما نفقات الفائدة المتعلقة بالقروض المأخوذة لشراء المنطقة أو القروض الممنوحة بعد اكتمال الأعمال، فيجب أن تخضع لحد ثلاثين في المئة من الرول.[28]

هناك خط آخر راسخ من الفقه القانوني، وهو أكثر التزاما بالتفسير الحرفي، يعتقد بدلا من ذلك أن القاعدة، كنص خاص ذو طبيعة ميسرة، يجب تفسيرها بطريقة حرفية بحتة. وفقا لهذا التفسير، لم يفرض المشرع أي متطلبات على غرض التمويل. الشرطان الوحيدان المطلوبان بموجب نص القانون هما: (1) أن الفائدة تأتي من قرض مضمون برهن عقاري؛ (2) أن الرهن العقاري يثقل العقارات المخصصة للإيجار.[29] وقد أعادت محكمة النقض، التي أعطت استمرارية لنهج حديث تم تجميعه داخل المحكمة، مؤكدة مؤخرا هذا المبدأ، موضحة: "نتيجة للنص المذكور أعلاه، فإن نفقات الفوائد المدفوعة عن "القروض المضمونة بالرهن العقاري على عقارات مخصصة للإيجار" قابلة للخصم بالكامل، كاستثناء من نظام الخصم الجزئي المنصوص عليه في المادة. 96 T.U.I.R.»[30]. يبرز هذا التوجه كيف أن المشرع، عندما أراد فرض رابط هدف، فعل ذلك صراحة (كما في الفقرة 35)، بينما في الفقرة 36 أعطى الصلة فقط بوجود الضمان الحقيقي على الأصل الذي ينتج دخلا إيجاريا.

استمرار هذا التباين القانوني يحافظ على ملف من عدم اليقين لدى المشغلين، مع خطر التقاضي لمن يطبق التفسير الحرفي، رغم أنه مدعوم بأحكام موثوقة.

وأخيرا، من المفيد الإشارة إلى أن السوابق القضائية استبعدت من نطاق المنشأة الرسوم المالية المتعلقة بعقود المشتقات (مثل مبادلات أسعار الفائدة) التي أبرمت للتحوط من مخاطر سعر الفائدة

---

[27] تلتزم بهذا الاتجاه، على سبيل المثال، محكمة القاضي الضريبي للدرجة الثانية في لاتسيو، مع الأحكام رقم 2022/269 ورقم 2022/272.

[28] محكمة القاضي الضريبي للدرجة الثانية في بيدمونت، الحكم رقم 2024/386.

[29] انظر، على سبيل المثال، محكمة القاضي الضريبي للدرجة الثانية في توسكانا، الحكم رقم 2024/11.

[30] البند المدني القضائي، المادة 5، رقم 321 بتاريخ 8.1.2025، والتي تأتي بعد الأحكام 21.7.2023، رقم 21885 و21880، الأحكام 24.7.2023، البند 22191، البند 27.7.2023، رقم 22735، والأحكام 8.11.2024، رقم 28804.

على القروض، حتى لو كانت قروضا عقارية[31]. هذه الرسوم، التي لا تكون مباشرة "نفقات فائدة تتعلق بالقروض"، تظل خاضعة لحدود الخصم العادية المنصوص عليها في المادة. 96 من TUIR. ومع ذلك، من المرغوب أن تمد السلطات الضريبية نفس الاستنتاجات إلى الحالات التي تتم فيها الصفقة من خلال شراء حصة في الشركة المالكة للعقار[32] (تليها الاندماج أو خيار التوحيد الضريبي) وفقا لنظام الشراء بالرافعة المالية ("LBO") المشار إليه في المادة 2501-bis والمادة القانونية المدنية، معترفا أيضا بأن الهدف الأساسي للاستحواذ هو عقار يشكل ضمانا للمقرض (قانونيا واقتصاديا) بشأن سداد القرض، وبالتالي يتم استيفاء متطلبات تطبيق النص. لذا، لا يمكن التشكيك في إمكانية الخصم الكامل لمصاريف الفائدة، إلا إذا كانت معاملة LBO مسيئة تهدف بطريقة ما إلى نقل الدخل الخاضع للضريبة إلى دول ذات ضرائب مميزة[33]. تم تقديم القاعدة المعنية في ذلك الوقت كقاعدة انتقالية بانتظار المراجعة، بهدف تبسيط وترشيد النظام الحالي، للضرائب المباشرة وغير المباشرة على شركات العقارات من خلال لجنة دراسة أنشئت لهذا الغرض. ومع ذلك، أصبحت القاعدة حاسمة بسبب نقص التدخلات المرغوبة في مجال الضرائب العقارية.

علاوة على ذلك، كانت الفقرة 36 المذكورة موضوع التكامل بموجب مرسوم "النمو والتدوويل" (المرسوم التشريعي 2015/147). الفقرة 4 من الفن. حدد البند الرابع من هذا المرسوم صراحة نطاق تطبيق النص فقط على الشركات التي تقوم بشكل رئيسي بأنشطة العقارات، كما عرف هذه الفئة من الشركات بموجب القانون.

في الواقع، تم التأكد من أن "نفقات الفائدة المتعلقة بالقروض المضمونة برهون عقارية مخصصة للإيجار للشركات التي تقوم بنشاط وبشكل رئيسي بأنشطة عقارية" غير ذات صلة لأغراض المادة 96 من قانون TUIR الخاص ب "نفقات الفائدة المتعلقة بالقروض المضمونة برهون عقارية مخصصة للإيجار لشركات تقوم فعليا وبشكل رئيسي بأنشطة عقارية". الشركات التي تعتبر أصولها أهم الشركات التي تتكون أصولها بشكل رئيسي من القيمة العادلة للمباني المخصصة للإيجار، والتي تمثل إيراداتها ما لا يقل عن ثلثي إيجارات أو عقود إيجار الشركات التي تتكون قيمتها الإجمالية بشكل رئيسي من القيمة الطبيعية للمباني'.

التدخل التوضيحي للمرسوم التشريعي 2015/147 هو نتيجة مباشرة لحالة عدم اليقين التي ميزت القاعدة المشار إليها في الفقرة 36 منذ إدخالها الأول.

في الواقع، يجب التنويه إلى أنه عند تقديمها لأول مرة، وعلى الرغم من الصياغة الواضحة والواضحة (التي نصت، كما ذكر، على الخصم الكامل ل "نفقات الفائدة المتعلقة بالقروض المضمونة برهون على عقارات مخصصة للإيجار"), فإن إدارة الضرائب (انظر المنشورات رقم 2009/19 و2009/37) رأى أنه من الضروري استيفاء بعض المتطلبات "الذاتية" و"الموضوعية" التي لم ينص عليها القانون صراحة، وهي أن (1) يجب أن تكون الشركة مؤهلة ك "إدارة عقارات" وفقا لمعنى القرار رقم 2007/323[34]، حيث (2) أن القرض كان هدفه نفس العقارات "المخصصة للإيجار" وأن (3)

---

[31] محكمة القاضي الضريبي للدرجة الثانية في توسكانا، الحكم رقم 2024/11.

[32] كما تم تناول هذه القضية من قبل مفوض القبيلة. بروف. في ميلانو، الحكم رقم 2016/47/2543، الذي نص على أن "شراء الأسهم للشركة المالكة للعقار الممول والشراء المباشر للعقار هما معاملتان لا يمكن اعتبارهما متجانستين إلا معا"، وعدم اعتبار خصم نفقات الفائدة المتعلقة بهذه المخططات غير المباشرة للعقار مشروعا يعادل تحريفا كاملا للمبرر القاعدة التيسرية التي تهدف إلى تشجيع، من خلال الاعتراف بإمكانية خصم نفقات الفوائد، الاستثمار العقاري المخصص للإيجار.

[33] ر. لوبي، س. كوفينو، "'الشراء بالرافعة المالية': تحويل الأرباح إلى فوائد وتجنب وهمية"، في ديالوغي تريب، 2012، 646 وما بعدها.

[34] في هذا القرار، يعرف "إدارة العقارات" بأنها شركة يتكون نشاطها من مجرد تأجير العقارات لأطراف ثالثة، وهو نشاط

مصاريف الفائدة المتعلقة بقرض رهن عقاري تم أخذه لشراء أو بناء عقارات مخصصة للإيجار.

هذا التوجه التفسيري كان على الخلاف مع صياغة النص. الشرط الوحيد المقدم هو أن تكون القروض مضمونة برهن عقاري على عقارات مخصصة للإيجار. لتأكيد هذه الفرضية التفسيرية، فيما يتعلق بالمتطلبات الذاتية، جاءت السوابق القضائية المتعلقة بالجدوى إلى المساعدة (CTP في ميلانو رقم 2014/41/1876 مؤكد من قبل CTR لومبارديا رقم 2015/1607، CTP في ميلانو رقم 2015/21/7086) التي نصت على أنه من بين متطلبات القاعدة للاستفادة من الخصم الكامل، كما أدخله قانون المالية لعام 2008، لم يكن هناك تمييز بين الأشخاص الذين يمارسون الإدارة النشطة وأولئك الذين يمارسون الطب الإدارة السلبية للأصول العقارية.

ومع ذلك، في انتظار النص السابق، قدمت نفس إدارة الضرائب، بموجب التعميم 2013/7[35]، توضيحات إضافية بشأن تعريف "شركة إدارة العقارات". ضمن هذه الفئة، تم التمييز فيما يتعلق بالشركات التي، بالإضافة إلى نشاط الإدارة السلبية للأصول العقارية (التي تتخذ شكل مجرد استلام الإيجار أو الإيجار)، تقوم ب "سلسلة من الخدمات التكميلية والوظيفية للاستخدام الموحد للمجمع العقاري". في وجود تقديم مثل هذه الخدمات، والتي يجب تقييمها نوعيا (مفهومة كارتباط وظيفي مع المباني نفسها) وكمية (أي بشكل كبير)، تعتبر المباني المعنية أصولا 'تستخدم مباشرة خلال سير الأعمال' وفقا لمعنى المادة 87(1)(د) من قانون ضريبة الدخل الموحدة، مما قد يؤدي إلى وجود شرط أن تكون الشركة المعنية الطابع التجاري. تم تنفيذ هذا التفسير الجديد لوكالة الإيرادات فيما يتعلق بشركات إدارة العقارات في عدة قرارات جوهرية[36] تشير إلى النزاعات المتعلقة بعدم المتطلبات المزعومة لتطبيق القاعدة الواردة في الفقرة 36 المذكورة أعلاه، من المادة 1، من قانون المالية لعام 2008، والتي استندت إلى تصنيف الشركات التي تم تحديدها كإدارة عقارات. تشير هذه القرارات، إلى أحدث التوضيحات التي قدمتها إدارة الضرائب من خلال التعميم 2013/7 المذكور أعلاه، إلى أن نشاط الشركة في الحالات المعنية لا يعتبر إدارة نشطة للأصول العقارية، حيث أن الخدمات المساندة لخدمات الإيجار تكتسب أهمية متواضعة (من الناحية الكمية والنوعية)، واعترفت بحق الفوائد التي أدخلتها الفقرة المذكورة أعلاه 36. التدخل التنظيمي الذي تم تنفيذه بموجب المرسوم التشريعي 2015/147 ينبع من الرغبة في حل عقدة تفسيرية نشأت منها نزاع كبير بين إدارة الضرائب ودافعي الضرائب. في هذا السياق التفسيري الموضح، طعن مكاتب التحقق في عدم قابلية خصم نفقات الفائدة المعنية التي يجب تحملها تلك الشركات العقارية، والتي، بالإضافة إلى تعاملها مع الاستمتاع السلبي بالعقار من خلال تأجيره، قامت أيضا بأنشطة مساعدة ومساعدة لأعمال الإيجار. ويرجع ذلك إلى أنهم، في رأيهم، أن عرض، إلى جانب عقد الإيجار، لخدمات إضافية مثل التنظيف والمراقبة وغيرها، دمج إدارة نشطة للعقار، مما استبعاد هذه الشركات العقارية من نطاق التطبيق الذاتي للإصدار السابق من الفقرة 36 من المادة. 1 من القانون 2007/244.

لذلك، تدخلت الفقرة 4 من المادة 4 من المرسوم التشريعي 2015/147 لتحديد النطاق الذاتي لتطبيق النص المشار إليه في الفقرة 36 المذكورة أعلاه بشكل أفضل. التعديل المعني يهدف إلى توضيح ليس فقط أن هذا الخصم ينطبق على "الشركات التي تقوم فعليا وبشكل رئيسي بأنشطة عقارية"، بل أيضا أن الشركات التي تستوفي متطلبين في نفس الوقت تعتبر كذلك.

الأول من هذه الشروط يتحقق عندما تتكون الأصول في الغالب من "القيمة العادلة للعقارات

سيعرف لاحقا بأنه "إدارة سلبية"، بدلا من "الإدارة النشطة"، التي تتميز بتوفير "سلسلة من الخدمات التكميلية والوظيفية للاستخدام الموحد لمجمع العقارات" (التعميم رقم 7/هـ بتاريخ 29 مارس 2013).

[35] والتي قدمت توضيحات حول موضوع الإعفاء من المشاركة.

[36] CTP في ميلانو يصدر الأحكام رقم 13/43/358, 13/8/212, 14/02/4299, 14/41/1876; حكم قانون مكافحة الإرهاب في بريشيا رقم 14/15/637.

المخصصة للإيجار". حتى في غياب توضيح تنظيمي صريح، يعتقد أن التحقق من انتشار المرض يجب أن يتم في نهاية فترة الضرائب، وفقا للتوضيحات التي قدمتها إدارة الضرائب في حالات مماثلة.[37]

أما الشرط الثاني فيتم استيفاؤه عندما "يمثل ما لا يقل عن ثلثي الإيرادات من خلال إيجارات أو إيجارات شركات تتكون قيمتها الإجمالية بشكل رئيسي من القيمة الطبيعية للمباني". للتحقق من المتطلب، من الضروري أخذ الإيرادات المحالة إلى إيجار أو إيجار الشركات في الاعتبار (إذا كانت القيمة الإجمالية للشركة تتكون أساسا من القيمة العادية للمباني) المتعلقة بفترة الضرائب المتعلقة بمصروفات الفوائد. هذا معيار مختلف عن المعيار المستخدم لأغراض PEX. في القاعدة المقترحة، يجب مقارنة مقدار الإيجارات والإيرادات المتعلقة بإيجار الشركات مع إجمالي الإيرادات المحققة. [38] وقد أبرزت أكثر المبدأ اهتماما الصعوبات التي قد تواجهها الشركات التي تقوم بنشاط "مختلط" – يشمل إدارة وبيع العقارات في الوقت نفسه – إذا تم بيع واحد أو أكثر من الأصول العقارية في السنة المعنية. في الواقع، وبالنظر إلى مقدار الإيرادات التي ستنتج عن بيع تلك العقارات، فإن الامتثال لهذا الشرط قد يتعرض للخطر بشكل كبير في السنة المالية التي يتم فيها البيع.

دخلت التغييرات التي أدخلها المرسوم التشريعي 2015/147 حيز التنفيذ، نظرا للنص التنظيمي الصريح، من الفترة الضريبية التي تلي الفترة الجارية في تاريخ دخول المرسوم حيز التنفيذ، والتي كانت للمواضيع التي تتزامن فترة الضرائب مع السنة التقويمية هي السنة المالية 2016.

علاوة على ذلك، وبما أنها قاعدة لا تملك قيمة تفسيرية (وقد يشهد ذلك على ذلك وجود تاريخ سريان بعد الوفاة)، فلا ينبغي أن تؤثر على فترات الضرائب التي سبقت دخولها حيز التنفيذ. وقد يكون لهذا أيضا تأثيرات على النزاعات القائمة المتعلقة بإشعارات التقييم بناء على الموقف التفسيري الذي اتخذته وكالة الإيرادات في إشارة إلى البند التنظيمي السابق، مما دفع محاكم العدالة الضريبية للحكم بشأن شركات العقارات التي لا تندرج تحت فئة شركات العقارات الإدارية.

وأخيرا، فيما يتعلق بالنطاق الموضوعي للبند المعني، وتأكيدا على موقف الصرامة التفسيرية الخاصة التي اتخذتها إدارة الضرائب في هذا الموضوع، يجدر بالذكر الإجابة رقم 110 بتاريخ 16 أبريل 2025، بشأن شرط "وجهة للإيجار". في الحالة المحددة، تم رفض الاستفادة من خصم كامل نفقات الفائدة لقرض مضمون برهن عقاري على أرض كان من الممكن أن يثبت عليها حق تركيب الألواح الكهروضوئية. ذكرت الوكالة أن مصطلح "الإيجار" الوارد في البند يجب تفسيره بمعنى صارم، لأنه لا يمكن توسيعه ليشمل مؤسسات قانونية مماثلة مثل إنشاء حق سطحي، بحجة أن "القانون رقم 244 لعام 2007، الذي أدخل الفقرة 36، والقواعد التي تدخلت لاحقا لتعديل هذا النص، يشير صراحة إلى مؤسسة عقد الإيجار لتحديد وجهة العقار (''مخصص للإيجار'' انظر الفقرة 36)، مما يستبعد إمكانية استخدام مؤسسات مماثلة أو مشابهة أخرى لأغراض تطبيق البند المعني".

يبدو أن التوضيح الوزاري ذو صلة خاصة لجميع تلك الشركات التي، بدافع هيكلي وسوقي (مثل

---

[37] وهذا معيار مشابه لذلك المنصوص عليه في المادة 87، الفقرة 1، الحرف د)، لغرض تحديد متطلبات التجارة المتعلقة باستخدام ما يسمى ب PEX. وفي هذا الصدد، تم تحديد التعميم رقم E/36 لعام 2004 أنه من الضروري مقارنة القيمة الحالية للعقارات ذات الصلة لأغراض الافتراض المعني و"إجمالي أصول الأصول، أيضا بالقيم الحالية". لذلك من الضروري في بعض الحالات اللجوء إلى تقديرات الخبراء لتحديد القيمة الحالية للأصول. ويجب أيضا أن يؤخذ في الاعتبار أنه في نفس النشرة رقم E/36 لعام 2004، مرة أخرى لأغراض PEX، تم تحديد أن "يجب افتراض أن كلا الشرطين في العلاقة يجب أن يكونان خاليين من أي عناصر قد تؤثر سلبا وإيجابيا على التقييم النسبي" (مثل، على سبيل المثال، الالتزامات ذات الصلة).

[38] انظر جي. فيرانتي، "خصم نفقات الفائدة على قروض الرهن العقاري لإدارة العقارات"، في مجلة إل فيسكو، العدد 2015/20، ص. 1915.

الشركات العاملة في سوق الطاقة المتجددة من خلال بناء وإدارة محطات الطاقة الكهروضوئية)، تختار حلولا مجاورة أخيرا للعقد الإيجاري لكنها تختلف قانونيا، مثل إنشاء حقوق سطحية. مع نشر المرسوم التشريعي رقم 142 في الجريدة الرسمية بتاريخ 29 نوفمبر 2018، كانت الحكومة تنوي إعادة كتابة الفن بالكامل. 96 من قانون TUIR، الذي ينظم إمكانية خصم نفقات الفوائد المتعلقة بالقروض التي تتلقاها الشركات لأداء الأنشطة التجارية من IRES.

تضع المادة الجديدة ضمن حد الخصم، الذي يساوي 30٪ من إجمالي الربح التشغيلي الإجمالي (ROL) جميع نفقات الفائدة حتى إذا كانت تتعلق بالقروض التي تم التعاقد عليها خصيصا لبناء أو تجديد المباني التي توجه نشاط الأعمال لإنتاجها، والتي نصت اللوائح السارية حتى ذلك الوقت (السنة الضريبية 2018) على ما يلي: بدلا من ذلك، الخصم الكامل.

ينص نفس المرسوم التشريعي 2018/142 (وخاصة المادة 14، الفقرة 2) أيضا على إلغاء المادة 1، الفقرة 36 من القانون 2007/244، التي تسمح بخصم كامل نفقات الفائدة المتعلقة بالقروض المضمونة برهون عقارية على عقارات مخصصة للإيجار، للشركات التي تقوم بنشاط وبشكل رئيسي بأنشطة إدارة العقارات.

ومع ذلك، وفي هذه النقطة، وبفضل إجراء ANCE، تدخل القانون 2018/145 (قانون الميزانية لعام 2019) الذي أعاد المادة 1، الفقرة 7 "مؤقتا" النص المعني بالإشارة إلى ما يلي: "في حال عدم اعتماد مراجعة تشريع الضرائب المباشرة وغير المباشرة على شركات العقارات، ستطبق أحكام المادة 1 ولن تضر بأي ضرر الفقرة 36 من القانون رقم 244 بتاريخ 24 ديسمبر 2007"؛ لذلك، فهي لا تؤثر سلبا على نظام الخصم الكامل المذكور أعلاه، وبالتالي تتجاوز فعليا الإلغاء الذي أقر بموجب المرسوم التشريعي 2018/142.

التقنية التنظيمية المؤسفة التي تبناها الفن. لذلك، لم تقم الفقرة 1، 7، من القانون 2018/145 ب"إحياء" القمع الصريح الذي تم بموجب المرسوم التشريعي 2018/142 للشهر السابق. ومع ذلك، يجب اعتبار هذه القاعدة سارية بالكامل نتيجة للتعديلات التي أجريت في الفقرة 4 المذكورة من المادة المذكورة أعلاه. 4، المرسوم التشريعي 2015/147.

في نهاية الفقرة، من المفيد الإشارة إلى أن نظام الضرائب الخاص بخصم نفقات الفائدة المنصوص عليه في المادة 96 من قانون TUIR، الموضح حتى الآن، قد يخضع لتبسيطات مهمة، مع الأخذ في الاعتبار هدف المشرع الذي ينص في القانون التمكيني لإصلاح الضرائب (القانون 2023/111)، في المادة 6، الفقرة 1، الحرف د)، بشأن موضوع دخل الأعمال "مراجعة انضباط خصم نفقات الفوائد أيضا من خلال إدخال إعفاءات خاصة، دون الإخلال بالتباين الناتج عن تآكل القاعدة الضريبية التي تحققها مجموعات الشركات العابرة للحدود".

على وجه الخصوص، يمكن تضمين حد أدنى تكون فيه نفقات الفائدة قابلة للخصم دائما، ويمكن إعفاء الشركات غير المنتمية إلى مجموعات، وكذلك تلك التابعة لمجموعات الشركات التي لا يتجاوز إجمالي مصروفات الفائدة لديها 3 ملايين يورو، من القيود المفروضة على إمكانية خصم نفقات الفوائد[39].

4.3. استهلاك المباني الآلية

الممتلكات الآلية (حسب الوجهة أو الطبيعة) تخضع لعملية الاستهلاك التي يعترف بها التكلفة ضريبيا من قبل TUIR. لهذا الغرض، الفن. يحدد البند 110 من قانون TUIR الطرق لتحديد تكلفة

[39] انظر: التقرير التفسيري لمشروع قانون التفويض رقم 2023/111.

ضريبة الأصول في سياق دخل الأعمال. على وجه الخصوص، في الرسالة أ) من الفقرة 1، تم التأكد من أن التكلفة ذات الصلة ماليا تساوي التكلفة التي تكبدتها عن الاستحواذ المفترضة من إجمالي رسوم الاستهلاك التي تم خصمها بالفعل.

تنص الرسالة ب) من الفقرة 1 من المادة 110 المذكورة أعلاه أيضا على أن:

- تشمل التكلفة أيضا الرسوم الإضافية المنسوبة مباشرة، باستثناء مصاريف الفائدة والمصاريف العامة. ومع ذلك، بالنسبة للأصول الملموسة وغير الملموسة التي تؤثر على تشغيل الشركة، تشمل التكلفة مصروفات الفائدة المسجلة في البيانات المالية كزيادة في التكلفة نفسها نتيجة للأحكام القانونية؛
- يمكن أيضا إضافة تكاليف غير تلك المنسوبة مباشرة إلى تكلفة التصنيع بنفس المعايير؛
- بالنسبة للمباني التي توجه نشاط الشركة إلى إنتاجها، تشمل التكلفة مصروفات الفائدة على القروض المأخوذة لبنائها أو تجديدها.

لذا يجب إيلاء اهتمام خاص للإمكانات التي منحتها الرسالة المذكورة أعلاه ب)، الفقرة 1، من الفن. 110، لتشمل في التكلفة المعترف بها ماليا التي تخضع للإهلاك نفقات الفائدة المتعلقة بشراء/بناء ممتلكات الشركة. بموجب التعديلات التي أجريت بموجب المرسوم التشريعي 2018/142، سيتم تضمين مصروفات الفائدة التي تم رسملة لزيادة قيمة الأصل في اختبار الخصم الموضح في الفقرة السابقة، ويمكن خصمها من دخل الأعمال ضمن حدود دخل الفائدة (المتراكم والمنتقل من فترات الضرائب السابقة، دون قيود) وللفائض ضمن حد 30٪ من قيمة الدخل الضريبي (المتراكمة والمحمولة من الفترات الضريبية الخمس السابقة).

فيما يتعلق بالممتلكات الأداة، فإن التفسير الذي قدمته وكالة الإيرادات في التعميم 2009/19، والذي ينص على أن مصاريف الفائدة قابلة للخصم الكامل (من خلال عملية الاستهلاك)، وفقا للمادة 110، الفقرة 1، الحرف ب المذكورة أعلاه)، والذي ينص على أن تكلفة الشراء أو البناء لهذه الفئة من الممتلكات تشمل "مصروفات الفائدة المسجلة في البيانات المالية كزيادة في التكلفة نفسها نتيجة للأحكام القانونية"[40].

لذلك، بغض النظر عما إذا كانت نفقات الفائدة المدفوعة على أساس القروض المأخوذة لشراء أو بناء العقارات الآلية رسملة أم لا، فهي تخضع لقواعد الخصم المشروطة بقدرة العائد المدفوع.

أيضا بالنسبة للعقارات السلعية، دائما تحت ظروف معينة، تتوفر إمكانية النظر في نفقات الفائدة ضمن التكلفة المالية ذات الصلة. الفن. تنص الجملة الأخيرة من المادة 110، الفقرة 1، الحرف ب) على أنه "بالنسبة للمباني التي توجه النشاط التجاري إلى إنتاجها، يجب تضمين نفقات الفائدة التي تكبدها بنائها أو تجديدها ضمن التكلفة". لذلك يجب أن يكون الفائدة مرتبطة بالقروض المتعاقدة عليها لبناء أو تجديد العقارات السلعية[41]. علاوة على ذلك، أما بالنسبة للخصائص الأداة فمن الضروري أيضا أن يتوافق الرأسمال مع مؤشرات المعايير المحاسبية الإيطالية. وفي هذا الصدد، ينص معيار المحاسبة رقم 13 (§ 39) على أن نفقات الفائدة المتعلقة بالقروض المأخوذة من أجل بنائها أو تجديدها يمكن رسملة ضمن تكلفة الأصول عندما تكون فترة البناء كبيرة وضمن حدود القيمة

---

[40] وفي هذا الصدد، الفن. ينص 2426، رقم 1) من القانون المدني على أنه يمكن تسجيل مصروفات الفائدة في البيانات المالية كزيادة في تكلفة الأصول الملموسة وغير الملموسة فقط التي تشكل دورا في تشغيل العمل، حتى اللحظة التي يمكن من خلالها استخدام الأصل. يوضح معيار المحاسبة رقم 16 (§ 42) لمنظمة التعاون الإسلامي أن رسملة نفقات الفائدة في تكلفة (الشراء أو البناء) يمكن أن تتم إذا تم استيفاء الشروط التالية: يجب أن تكون هذه النفقات التي تم تكبدها فعليا، وقابلة للتحديد موضوعيا، ضمن حدود القيمة القابلة للاسترداد للأصل؛ الأصول تتطلب فترة بناء كبيرة.

[41] في هذه النقطة، استبعدت وكالة الإيرادات، في التعميم رقم 2009/19 (§ 2.2.4)، تفسيرا حرفيا للقاعدة، إمكانية رسملة الفوائد المشتقة من القروض المتعلقة بشراء السلع العقارية.

القابلة للتحقق للأصل التي يمكن استنتاجها من اتجاهات السوق (لذا يشير المعيار المحاسبي المذكور سابقا إلى OIC 16 لمدى ومتطلبات رسملة الرسوم المالية في سؤال).

ننتقل إلى أحكام الضرائب التي تحكم عملية استهلاك الممتلكات الأدوات (حسب الوجهة والطبيعة)، المادة. تنص المادة 102، الفقرة 2 من قانون ضريبة الدخل الموحدة على أن الخصم مسموح به إلى حد لا يتجاوز المعاملات الناتجة عن تطبيق المعاملات التي تم تحديدها بمرسوم وزير الاقتصاد والمالية المنشور في الجريدة الرسمية (المرسوم الوزاري بتاريخ 31 ديسمبر 1988) على تكلفة السلع على المجموعة، وتم تخفيضه إلى النصف للسنة المالية الأولى. يتم تحديد المعاملات لفئات السلع المتجانسة بناء على فترة التدهور والاستهلاك الطبيعية في قطاعات الإنتاج المختلفة.

وقد أدى هذا البند إلى انتشار الممارسة المحاسبية (لتجنب ظهور ما يسمى بالمسار المزدوج بين القيم القانونية والضريبية) لتخصيص حصص استهلاك محددة بناء على المعاملات التي يحددها المرسوم المذكور في بيان الدخل؛ وهذا السلوك ليس صحيحا دائما إذا كان عمر الفائدة للأصل مختلفا عن تلك المنصوص عليها في التشريعات الضريبية.

المباني التي تستوفي متطلبات الآلية قد تخضع للاستهلاك[42].

من ناحية أخرى، فيما يتعلق بالأرض، مع بعض الاستثناءات المحددة[43]، فهي غير قابلة للاستهلاك، نظرا لأنها تفتقر إلى حالة التلف وبالتالي محدودة الاستخدام الزمني (في هذه النقطة، انظر التعميم رقم 2000/98، بمثابة رقم 1.1.2).

قبل صدور المرسوم التشريعي رقم 2006/223، كان من المعتاد في إجراءات حساب معدلات الاستهلاك، أن يؤخذ في الاعتبار تكلفة المباني تساوي القيمة الإجمالية للمناطق التي يشغلها البناء وملحقاتها. وبهذه الطريقة، شاركت تكلفة الأرض أسفل المبنى في عملية الاستهلاك وأثرت في تحديد دخل الأعمال. المرسوم التشريعي رقم 2006/223، مع المادة نصت الفقرة 36، الفقرة 7، 7-بيس و8، على أنه، بدءا من فترة الضرائب الجارية حتى 4 يوليو 2006، لأغراض إمكانية خصم حصص الاستهلاك (والأجزاء الرئيسية من مدفوعات التأجير)، يجب فرض التكلفة الإجمالية للمباني الأدوات منها خصم تكلفة المناطق التي يشغلها البناء وتلك التي تشكل ملحقاتها. وبهذه الطريقة، تم توفير التكلفة المنسوبة للمناطق التي تشغلها المباني الآلية وملحقات الأخيرة لعدم أهمية الضرائب، والتي لم تعد قابلة للاستهلاك حتى مع المباني التي تم شراؤها في السنوات السابقة.

وقد أدت القاعدة المعنية إلى مواءمة التشريعات الضريبية مع الممارسات المحاسبية، التي تنص على أنه في حال كانت قيمة المبنى تشمل أيضا قيمة الأرض التي يقع عليها، يجب فصل قيمة الأرض بناء على التقديرات قبل المضي قدما في حساب جزء الاستهلاك الذي سيتم خصمه في بيان الدخل. وقد وفر الإطار الجديد الذي حدده المرسوم التشريعي رقم 2006/223، لتجنب وجود مكون تقديري متأصل في إجراءات تقدير قيمة الأرض (والذي كان من الطبيعي أن يسبب نشوب نزاعات حول القيم المقدرة)، بعض القواعد الدقيقة لتحديد قيمة المناطق التي سيتم فصلها عن التكلفة الإجمالية للعقار. على وجه الخصوص، من الضروري التمييز بين الحالات التالية:

- تم الاستحواذ على هذه المناطق قبل بناء المبنى؛

---

[42] تشمل هذه أماكن إقامة المشرف الملحقة بالمصنع الصناعي (R.M. بتاريخ 4 فبراير 1982، رقم 885/9) والمباني المدرجة ضمن محيط الشركة والمخصصة لإيواء الأفراد المتخصصين والمطبقة بمهام خاصة في خدمة الشركة (.Comm Trib. المركز التاسع، أرسل. بتاريخ 18 مارس 1994، رقم 761).

[43] مثل الأراضي المستخدمة كمحاجر لشركات إنتاج الأسمنت، ومدارج المطارات، والأراضي المستخدمة كأرض للسكك الحديدية، والأراضي المستخدمة كطريق سريع، وغيرها.

- تم الاستحواذ على هذه المناطق مع المبنى، رغم أن سند الملكية يوضح سعر الأرض بشكل منفصل.

في الحالة الأولى، وبموجب النص التنظيمي الصريح، يجب استبعاد التكلفة الفعلية لشراء الأرض من تكلفة المبنى القابل للإهلاك ماليا. وبالتالي فإن القيمة القابلة للاستهلاك تساوي التكلفة الفعلية التي تكبدها بناء المبنى (بموجب عقد أو اقتصاد)، بغض النظر عن التكلفة التي تكبدها الاستحواذ على المنطقة التي يقع عليها المبنى.

في حال تم الاستحواذ على المساحة مع المبنى القابل للاستهلاك، فإن قيمة الأرض التي يجب خصمها من القيمة المالية القابلة للإهلاك للمبنى تساوي القيمة الأكبر ل:

- الواحد المشار إليه بشكل منفصل في البيانات المالية في سنة الشراء[44]؛
- أما النسبة التي يتم الحصول عليها من خلال تطبيق نسبة 20٪ على إجمالي تكلفة المبنى، أو 30٪ إذا كانت مبان صناعية، أي تلك المخصصة لإنتاج أو تحويل السلع.

إذا لم يتم تسجيل الأرض بشكل منفصل عن المبنى، فإن قيمة المنطقة غير ذات الصلة لأغراض الضرائب ستكون دائما مساوية لإجمالي تكلفة المبنى مضروبة في معاملات 30٪ أو 20٪ حسب الحالة.

تنطبق اللائحة المعنية أيضا على المباني المملوكة قبل دخولها حيز التنفيذ. في هذه الحالات، إذا تم احتساب الأرض والمبنى كوحدة، لتحديد القيمة المنسوبة للأرض، يجب طرح [45] الجزء المتعلق بالنفقات الإضافية وإعادة التقييم التي أجريت من القيمة الإجمالية للعقار، وتطبيق المعاملات المذكورة أعلاه على القيمة المكتسبة بذلك.

النفقات الإضافية وإعادة التقييم، تستند إلى الفقرة 8 من المادة المادية. 36 من المرسوم التشريعي رقم 2006/223، والتي تنسب بالكامل إلى المبنى وبالتالي فهي قابلة للإهمال بالكامل.

يجدر بالذكر أنه من الفوائد الضريبية التي تسمح بزيادة تكلفة الضرائب لشراء السلع الرأسمالية لغرض وحيد هو خصم مدفوعات الاستهلاك والتأجير (المعروف ب "الاستهلاك").يتم استبعاد الاستهلاك المفرط، الذي تم استبداله حتى 31.12.2025 بالائتمان الضريبي، والآن تم استعادته على شكل زيادة القيمة لأغراض الاستهلاك[46])، والمباني والمباني التي تم استبعادها موضوعيا.

وأخيرا، يجب الإشارة إلى أن المادة 1، الفقرة 30 من قانون ميزانية 2025 (القانون رقم 2024/207) جعلت من الممكن إعادة تقييم تكلفة أو قيمة شراء أرض البناء أو الأراضي للاستخدام الزراعي، التي تحتفظ بها:

- الأشخاص الطبيعيون، للمعاملات التي لا تقع ضمن ممارسة الأنشطة التجارية؛
- الشركات البسيطة والمواضيع المكافئة ضريبيا، وفقا للمادة. 5 من TUIR؛
- الكيانات غير التجارية، إذا لم تتم المعاملة التي ينشأ منها الدخل أثناء سير الأعمال؛
- الأشخاص غير المقيمين الذين تخضع أرباحهم الرأسمالية للضريبة في إيطاليا (دون وجود منشأة دائمة في إيطاليا).

---

[44] إذا تم الانتهاء من الاستحواذ في سنة مالية تسبق السنة التي دخلت فيها القاعدة حيز التنفيذ، فمن الضروري المضي قدما مع أخذ القيمة المنسوبة في القوائم المالية قبل دخولها حيز التنفيذ (والتي بالنسبة للكيانات التي لها فترة ضريبية تتزامن مع السنة التقويمية هي البيانات المالية حتى 31 ديسمبر 2005).

[45] نتيجة للبيانات المالية التي سبقت دخول القاعدة حيز التنفيذ (4 يوليو 2006) المتعلقة بالكيانات "الشمسية" إلى البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2005.

[46] الفن. الفقرة 1، الفقرات 427 إلى 436، من القانون رقم 199 لتاريخ 30.12.2025 (قانون الميزانية 2026) نصت على زيادة جديدة في تكلفة الشراء، لأغراض الاستهلاك، للاستثمارات في السلع الرأسمالية 4.0 أو التي تهدف إلى الإنتاج الذاتي للطاقة من مصادر متجددة للاستهلاك الذاتي، والتي تم بين 1 يناير 2026 و30 سبتمبر 2028.

كان هذا التخصص، الذي يسمح بتعديل التكلفة المعترف بها ماليا للأصل مقابل دفع ضريبة بديلة لضرائب الدخل، منصوص عليه في الأصل بموجب مادة. 7 من القانون 2001/448 وكان موضوع عدة تمديدات على مر السنين.

لذلك، ابتداء من عام 2025، أصبح من الممكن إعادة تحديد القيمة الضريبية للأصول الفردية المحتفظ بها في 1 يناير من كل عام بدفع الضريبة البديلة بنسبة 18٪ من قيمة الأرض نفسها المحددة في نفس التاريخ، ونتيجة لتقييم محدد تحت القسم.

يجب تنفيذ التقييم الرسمي بالإضافة إلى خيار إعادة التقييم ودفع الضريبة بحلول 30 نوفمبر من نفس العام.

4.4. معالجة تكاليف إعادة الهيكلة والتجديد ("كابيكس")

تشمل تكاليف التجديد وإعادة التأهيل تلك المتعلقة بالتدخلات التالية:

- الصيانة الاستثنائية (المادة 3، الفقرة 1، الحرف ب) من المرسوم الرئاسي رقم 380 بتاريخ 6 يونيو 2001): هذه هي النفقات التي تتحمل "الأعمال والتعديلات اللازمة لتجديد واستبدال الأجزاء الهيكلية للمباني، وكذلك لإنشاء ودمج خدمات الصرف الصحي والتكنولوجيا، بشرط ألا تغير الحجم الكلي للمباني ولا تتضمن تغييرات حضرية كبيرة في الاستخدام المقصود والتي تتطلب زيادة في الحمل التخطيط الحضري. تشمل تدخلات الصيانة الاستثنائية أيضا تلك التي تشمل تقسيم أو دمج وحدات العقارات مع تنفيذ الأعمال، حتى لو تضمنت تغيير أسطح الوحدات العقارية الفردية بالإضافة إلى الحمل الحضري، بشرط ألا يتم تعديل الحجم الكلي للمباني والحفاظ على الاستخدام الأصلي المقصود. يشمل نطاق تدخلات الصيانة الاستثنائية أيضا تغييرات في واجهات المباني المبنية بشكل شرعي اللازمة للحفاظ على أو اكتساب قابلية استخدام المبنى أو للوصول إليه، والتي لا تؤثر على الديكور المعماري للمبنى، بشرط أن يتوافق التدخل مع لوائح التخطيط الحضري والبناء الحالية ولا يتعلق بالمباني الخاضعة لحماية بموجب مدونة التراث الثقافي والمناظر الطبيعية المشار إليه في المرسوم التشريعي رقم 42 بتاريخ 22 يناير 2004'؛
- الترميم أو الترميم المحافظ (المادة 3، الفقرة 1، الحرف ج) من المرسوم الرئاسي رقم 380 بتاريخ 6 يونيو 2001)، يعرف بأنه "تدخلات بناء تهدف إلى الحفاظ على هيكل المبنى وضمان وظيفته من خلال مجموعة منهجية من الأعمال التي، بما يتوافق مع العناصر النمطية والشكلية والهيكلية للهيكل نفسه، تسمح أيضا بتغيير الاستخدام المقصود بشرط أن تكون متوافقة مع هذه العناصر، وكذلك وفقا لما ينص عليه الأداة العامة للتخطيط الحضري وخطط التنفيذ ذات الصلة. تشمل هذه التدخلات توحيد وترميم وتجديد العناصر المكونة للمبنى، وإدخال العناصر والأنظمة الإضافية المطلوبة حسب احتياجات الاستخدام، وإزالة العناصر الخارجية للكائن البنائي"؛
- تجديد المبنى (المادة 3، الفقرة 1، الحرف د)، من المرسوم الرئاسي رقم 380 بتاريخ 6 يونيو 2001) والذي يشمل "تدخلات تهدف إلى تحويل الكائنات الحية في المباني من خلال مجموعة منهجية من الأعمال التي قد تؤدي إلى كائن بناء يختلف كليا أو جزئيا عن

السابق. تشمل هذه التدخلات ترميم أو استبدال بعض العناصر المكونة للمبنى، وإزالة وتعديل وإدخال عناصر وأنظمة جديدة. تشمل تدخلات تجديد المباني أيضا هدم وإعادة بناء المباني القائمة بأشكال وارتفاعات وأراض وخصائص مسطحية وتصنيفية مختلفة، مع الابتكارات اللازمة للتكيف مع اللوائح المضادة للزلازل، وتطبيق لوائح الوصول، وتركيب الأنظمة التكنولوجية، وكفاءة الطاقة. قد يوفر التدخل أيضا، فقط في الحالات المنصوص عليها صراحة في التشريعات الحالية أو أدوات التخطيط الحضري البلدية، زيادة في الحجم أيضا لتعزيز تدخلات تجديد المدن. يشمل تجديد المبنى أيضا تدخلات تهدف إلى ترميم المباني أو أجزاء منها التي قد تكون انهارت أو هدمت، من خلال إعادة بنائها، بشرط إمكانية التأكد من اتساقها السابق. يفهم أنه، فيما يتعلق بالمباني الخاضعة للحماية بموجب قانون التراث الثقافي والمناظر الطبيعية المشار إليه في المرسوم التشريعي رقم 42 بتاريخ 22 يناير 2004، باستثناء المباني الواقعة في المناطق المحمية بموجب المادتين 136، الفقرة 1، الحروف ج) ود)، والمادة 142 من نفس المرسوم التشريعي، بالإضافة إلى دون الإخلال بأحكام التشريعات وأدوات التخطيط الحضري، وتلك الموجودة في المناطق المتجانسة أ المشار إليها في مرسوم وزير الأشغال العامة رقم 1444 بتاريخ 2 أبريل 1968، أو في مناطق مشابهة بناء على التشريعات الإقليمية وخطط المدن البلدية، وفي المراكز التاريخية الموحدة والنوى وفي مناطق أخرى ذات قيمة تاريخية ومعمارية خاصة، تشكل تدخلات الهدم وإعادة الإعمار وتدخلات ترميم المباني المنهارة أو المهدمة تدخلات تجديد المباني فقط إذا تم الحفاظ على الشكل والارتفاعات والخصائص السطحية والتصنيفية للمبنى الموجود مسبقا دون توقع زيادة في الحجم"؛[47]

- إعادة هيكلة المدن (المادة 3، الفقرة 1، الحرف و)، من المرسوم الرئاسي رقم 380 بتاريخ 6 يونيو 2001) والتي تشمل تدخلات "تهدف إلى استبدال البناء الحضري الحالي بنسيج مختلف، من خلال مجموعة منهجية من التدخلات الإنشائية، بما في ذلك تعديل تصميم الأراضي والكتل وشبكة الطرق".

لأغراض الضرائب، فإن معالجة تكاليف التجديد وتجديد العقارات المملوكة للشركات التجارية تعتمد على نوع العقار الموضوع للعمل. تختلف مساهمة هذه المكونات في دخل ذلك حسب ما إذا كان التدخل يتعلق بملكية أداة، أو ممتلكات تراثية، وليس ممتلكات سلعية.

قبل تحليل التخصص الضريبي الذي يحكم هذا النوع من التدخلات، من الضروري توضيح المنهجية لحساب التكاليف المرتبطة بهذه التدخلات. ولهذا الغرض، من الضروري معالجة التدخلات التي أجريت على الممتلكات الأدوات والميراثية بشكل منفصل عن تلك التي تجرى على الممتلكات السلعية. النقاش المنفصل يعود إلى أن الممتلكات الآلية والتراثية لأغراض القانون المدني تشكل أصولا ثابتة، بينما الممتلكات السلعية، التي يقصد بيعها من جديد، تصنف ضمن المخزونات. وفي هذا السياق، يشار إلى الفقرة 32 من OIC 16، التي تنص على أن "التكاليف المتكبدة لتوسيع أو

[47] المادة 3 الحرف د) من المرسوم الرئاسي 2001/380، في النسخة الأصلية، أعادت أيضا فكرة تدخلات تجديد المباني التي تتضمن هدم وإعادة بناء أمينة لمبنى مطابق من حيث الحجم والشكل للمبنى الموجود مسبقا، دون الإضرار بالابتكارات اللازمة للتكيف مع اللوائح المضادة للزلزال. وأخيرا، بموجب المرسوم القانوني رقم 76 بتاريخ 2020/07/16، كان من المقرر أن يشمل مفهوم تجديد المباني أيضا تدخلات الهدم وإعادة الإعمار بأشكال مختلفة، ولكن أيضا تلك التي تتضمن زيادة في الحجم، حيث ينص ذلك على ذلك في التشريعات الحالية أو أدوات التخطيط الحضري البلدية.

تحديث أو تحسين أو استبدال الأصول القائمة يتم رسملة (ضمن حدود القيمة القابلة للاسترداد للأصل) بشرط أن تحقق زيادة كبيرة وقابلة للقياس في قدرة أو إنتاجية أو سلامة الأصول التي تستهلك من أجلها. أو تمديد عمرها الافتراضي".

التغييرات الكبيرة التي تجرى على المصانع القائمة نتيجة للصفقات المذكورة أعلاه تتطلب تقييما دقيقا لتحديد الجزء من التكاليف التي سيتم رسملة الجزء المكمل الذي يؤثر على الدخل خلال الفترة.

لا يقدم OIC 16 معلومات مفصلة حول عملية استهلاك الأصول التي تعرضت لتأثيرات تدخلات الصيانة الاستثنائية. ومع ذلك، هناك وثيقة ممارسة مهنية في هذا الصدد (قاعدة السلوك رقم 129 لجمعية المحاسبين القانونيين في ميلانو). وفقا لهذا المستند، تضاف تكاليف صيانة استثنائية إلى تكلفة المصنع الذي ينظر إليه، وبالتالي لا تخضع لعملية استهلاك ذاتية، بل تدمج مع عامل الإنتاج متعدد السنوات. وبالتالي، من أجل إعادة صياغة خطة استهلاك المصنع، من الضروري أولا تحديد التأثيرات التي أحدثتها الصيانة الاستثنائية عليه، لا سيما فيما يتعلق بتمديد أو عدم تمديد مدة عمرها الافتراضي.

إذا أثرت هذه التأثيرات على العمر الافتراضي للأصل، مما أدى إلى إطالة العمر الافتراضي، فإن القيمة المتبقية التي يجب تخفيض قيمة المصنع، والتي تزداد بتكاليف الصيانة الاستثنائية، ستوزع على طول العمر الافتراضي، مما يؤدي إلى معدلات استهلاك قد تكون أعلى أو أقل من تلك المخططة في البداية اعتمادا على ما إذا كان التأثير الناتج عن التكاليف الأعلى المراد تخصيصه أو زيادة عدد الحصص التي سيتم حسابها هو السائد. أما إذا لم تؤثر التدخلات على العمر الافتراضي للأصل، ستظل مدة عملية الاستهلاك هي الأصلية، بينما ستتغير الأجزاء المتبقية والتي ستكون أكبر من الأجزاء الأصلية.

في حال حدوث تدخلات صيانة استثنائية (بما في ذلك التدخلات المشار إليها في الحروف ب)، ج)، د) و، و)، للفن. الفقرة 3، الفقرة 1، من المرسوم الرئاسي رقم 2001/380) تنفذ على الممتلكات الأداة، والتي ستساهم في تشكيل الدخل الخاضع للضريبة من خلال عملية الاستهلاك التي ستتعرض العقار لها.

أما إذا كانت التدخلات تجرى على الممتلكات الوراثية، وبما أنها تشكل أصولا غير قابلة للاستهلاك، فإن المبدأ يرى أن نوع هذه النفقات مناسب لزيادة قيمة العقار وبالتالي إضفاء الشرعية على الاعتراف به كزيادة في قيمة الضرائب للعقار نفسه، وهو أمر ذي صلة بتحديد الربح الرأسمالي (أو الخسارة) في حالة البيع.

إذا كانت الممتلكات الميراثية المشار إليها في المرسوم التشريعي رقم 2004/42 (الممتلكات ذات الأهمية الفنية التاريخية الخاضعة للقيود)، فإن النفقات المرتبطة التي تم تكبدها ستساهم في تكوين دخل خاضع للضريبة من خلال خصمها في وقت تكبد التكلفة، ومحدودة بالجزء المتبقي على نفقة الشركة (صافي، لذا، أي مساهمات تم تلقيها). يجب أن تكون أعمال الصيانة، إذا لم تكن مطلوبة قانونيا، مصرح بها صراحة من وزارة التراث الثقافي والأنشطة.

وأخيرا، إذا تم تنفيذ أعمال التجديد والتجديد على ممتلكات البضائع، فإن النفقات المتكبدة تمثل زيادات في القيمة، والتي تدرج في نهاية العام لمتبني منظمة التعاون الإسلامي في البند A2 ("تغيير في مخزون المنتجات الجارية، شبه المكتملة والمكتملة").

4.5. فرض الضرائب بمعدل ثابت على العقارات التي تسمى "الأصول"

تشكل الممتلكات الميراثية فئة متبقية، تشمل الخصائص التي لا يمكن تتبعها إلى الممتلكات الأداتية وتلك التي تنشأ أو تبادلها توجه النشاط التجاري إليها. هذه في الغالب عقارات مثل الأراضي والمباني

السكنية التي اشترتها الشركات كاستثمار ولا تستخدم بشكل فعال في الأنشطة التجارية.

من وجهة نظر ضريبية، يتم تناول هذه الفئة المتبقية في المادة 90، الفقرة 1، من قانون TUIR، التي تنص على أن "الدخل من العقارات التي لا تشكل سلعا رأسمالية لتشغيل الأعمال، ولا الأصول المرتبطة بالإنتاج أو التبادل الذي توجه نشاط الشركة، تساهم في تكوين الدخل بالمبلغ الذي يحدده نفس أحكام العقارات الواقعة في أراضي الدولة".

لذلك، لا تساهم هذه المباني السكنية في تكوين دخل الأعمال بناء على التكاليف والإيرادات المرتبطة بها، بل للمبلغ المحدد بناء على:

- الأحكام التي تحكم دخل الأرض، للمباني الواقعة في أراضي الدولة غير المؤجرة لأطراف ثالثة؛
- أحكام الفن. الفقرة 90، الفقرة 1، من قانون TUIR، للمباني السكنية الواقعة في أراضي الدولة المؤجرة لأطراف ثالثة؛
- من الفن. 70، الفقرة 2، من قانون TUIR، للمباني الواقعة في الخارج.

الأصول التي لا تؤجر لأطراف ثالثة، مرة أخرى وفقا للمادة 90، الفقرة 1، تساهم في تكوين دخل الأعمال وفقا للمعايير المحددة في قواعد الفصل الثاني من ضريبة الأراضي (TUIR). لتحديد الدخل الناتج عن العقارات غير المؤجرة، هناك قاعدة عامة تحدد أنه يساوي الدخل المسائي (معاد تقييمه بنسبة 5٪).

تخضع هذه القاعدة لاستثناء إذا كانت العقار جزءا من المباني ذات الاهتمام التاريخي والفني الخاص، وملزمة بموجب الفن. 10 من المرسوم التشريعي رقم 42 بتاريخ 22 يناير 2004. وحتى فترة الضرائب الجارية في 31 ديسمبر 2011، ساهمت هذه المعدلات في تكوين دخل يساوي الدخل المساحي المحدد بناء على أقل معدلات التقييم المقدمة للمنازل في نفس منطقة التعداد. من الفترة الضريبية التي تلت الفترة الجارية في 31 ديسمبر 2011، بالنسبة لهذه المباني، يساوي دخل الأرض الدخل المساحي المسجل في سجل الأراضي، ويعاد تقييمه بنسبة 5٪ ويخفضه بنسبة 50٪.

فيما يتعلق بالممتلكات المؤجرة لأطراف ثالثة، والتي لا تخضع للقيود المشار إليها في المرسوم التشريعي رقم 2004/42، تساهم هذه الممتلكات في تكوين دخل الأعمال بمبلغ يساوي أكبر من المبلغين التاليين:

- الدخل الكادستوري (أعيد تقييمه بنسبة 5٪)؛
- الإيجار المتفق عليه في العقد، وربما تم تخفائله بمقدار تكاليف الصيانة العادية التي تكبدتها العقار وبقي على نفقة الشركة، بمبلغ لا يتجاوز 15٪ من الإيجار نفسه[48].

وبالمثل لما هو محدد للأصول غير المؤجرة، ينص قانون TUIR على استثناء من القاعدة العامة لقياس الدخل فيما يتعلق بوحدات العقارات الحضرية المقيدة، بسبب اهتمامها التاريخي والفني الخاص، وفقا للمرسوم التشريعي رقم 2004/42. بالنسبة لهذا النوع من العقارات، كان من المقرر قياس الدخل حتى فترة الضرائب الجارية في 31 ديسمبر 2011، بمبلغ يساوي الدخل الكاداستري الذي تم قياسه بناء على أقل معدلات التقييم المخصصة للمنازل في نفس منطقة التعداد. لذلك، فإن الفائدة المعنية كانت تعمل إلى هذا الحد في حالة العقار المؤجر أو المتاح.

بدءا من فترة الضريبة التي تلت الفترة الجارية في 31 ديسمبر 2011، تساهم العقارات المقيدة، إذا تم تأجيرها، في تكوين دخل الأعمال بمبلغ يعادل 65٪ من الإيجار المتفق عليه تعاقدا، وهو مبلغ لا يمكن أن يكون أقل من متوسط الدخل العادي[49].

---

[48] المادة 90 الفقرة 1، الجملة الثالثة، من قانون TUIR.

[49] حدد القرار 2012/114 أن متوسط الدخل العادي الذي يجب أخذه في الاعتبار هو، سواء كان عقارات محفوظة متاحة أو مستأجرة، يساوي الدخل الكاداستري الذي أعيد تقييمه ثم تخفيضه بنسبة 50٪. وبالتالي، في حالة عقد إيجار العقارات

وأخيرا، لتحديد مساهمة العقارات في تكوين دخل الأعمال في الخارج، يجب الرجوع إلى أحكام المادة 70، الفقرة 2، من قانون ضريبة الدخل الموحدة (والتي تشير إليها في المادة 90، الفقرة 1 من قانون ضريبة الدخل الموحدة)، وبالتالي فهي تساوي ما يلي:

- المبلغ الصافي الناتج عن التقييم الذي أجري في الدولة الأجنبية للفترة الضريبية المقابلة؛
- أو، في حالة الدخل غير الخاضع للضريبة في الدولة الأجنبية، بناء على المبلغ المستلم خلال فترة الضريبة، يتم تخفيض بنسبة 15٪ كخصم ثابت من المصاريف.

حدد التعميم رقم 2006/10 لوكالة الإيرادات أنه إذا كانت الإيجارات خاضعة للضرائب الأجنبية، فمن الممكن الاستفادة من الائتمان الضريبي المشار إليه في المادة. 165، الفقرة 6، من قانون TUIR. وفقا للمادة. الفقرة 70، الفقرة 2، من قانون ضريبة الإيرادات الإيطالية: في حال عدم تزامن الفترتين الضريبية الأجنبية والإيطالية، يفترض تقييم الدخل الذي تقوم به الدولة الأجنبية، مع الإشارة إلى فترة الضرائب السارية فيها التي تنتهي خلال فترة الضريبة الإيطالية.

يتم تحديد المساهمة الإيجابية في تكوين دخل الأعمال للأراض التي لا تشكل سلعا رأسمالية أو بضائع (وفقا للمادة 90، الفقرة 1، من قانون ضريبة الدخل الموحدة) على الأساس:

- الأحكام المتعلقة بدخل الأرض (معايير الكار، للأراضي الواقعة في أراضي الدولة غير المستخدمة لممارسة الأنشطة الزراعية المشار إليها في المادة. 32 من TUIR؛
- إلى نتائج لجنة الانتخابات الأوروبية ("بالتكاليف والإيرادات"), للأراضي الواقعة في أراضي الدولة التي يستخدمها المستأجر لممارسة الأنشطة الزراعية المشار إليها في الفن. 32 من TUIR.

مع الإشارة المحددة إلى الأراضي غير المخصصة لممارسة الأنشطة الزراعية، إذا كانت تقع في إيطاليا، فهي تساهم في تحديد دخل الأعمال بمقدار متساو:

- إلى الدخل المسيطر، الذي يعاد تقييمه بشكل مناسب (بنسبة 80٪)، إذا بقي متاحا أو لم يتم تأجيره على أي حال؛
- عند الإيجار المتفق عليه في العقد، إذا تم الإيجار.

أما إذا كانت الأرض تقع في الخارج، فإن قواعد تحديد الدخل، كما هو الحال مع المباني (التي يشار إليها)، تتبع القواعد المنصوص عليها في الفن. 70 من TUIR.

بينما الفقرة 1 من الفن. تضع المادة 90 قواعد تحديد الدخل المتعلق بالعقارات، وتقدم الفقرة 2 قاعدة إغلاق تحدد عدم إمكانية خصم النفقات والمكونات السلبية الأخرى المتعلقة بالأخيرة.

في هذا الموضوع، يجب التنويه إلى أنه وفقا لما أوضحه المنشور. Agenzia delle Entrate 13.2.2006 رقم 6، جميع النفقات المرتبطة بالممتلكات الوراثية غير قابلة للخصم، حتى لو لم تؤخذ في الاعتبار أو لم تؤخذ في الاعتبار عند تحديد معدلات التقييم.

وهذا يعني أنه عند تقديم الإقرارات الضريبية، من الضروري إجراء تغييرات صعودية وهبوطية في الربح القانوني الناتج عن بيان الدخل. على وجه الخصوص، من الضروري إلى:

- يقوم بتغيير نزولي يساوي المكونات الإيجابية للدخل المفروضة على قائمة الدخل بالنسبة لهذه الممتلكات (مثل، على سبيل المثال، الإيجارات)؛
- زيادة تساوي مجموع دخل الأرض (أو، للمباني المؤجرة، من دخل العقارات الذي يحدد بناء

المعلن عنه ذو أهمية تاريخية/فنية، فإن القيم التي يجب مقارنتها لتحديد المبلغ الخاضع للضريبة لأغراض IRES هي الإيجار السنوي الذي يخفض بنسبة 35٪، والدخل الكاداستري، الذي يعاد تقييمه ويخفض بنسبة 50٪.

على المادة 90، الفقرة 1 من قانون TUIR) والتكاليف المفروضة على بيان الدخل.

ومع ذلك، يبدو أن جزءا من المبدأ يعبر عن نفسه في الاتجاه المعاكس، حيث ينص على أن عدم إمكانية خصم النفقات المتعلقة بالممتلكات الميراثية منصوص عليه في المادة. الفقرة 90 2 من قانون TUIR تتعلق فقط بالتكاليف التي تم أخذها في الاعتبار بالفعل في تعرفة التقييم التي تشكل أساس حساب الدخل الناتج عن كل عقار، وليس أيضا التكاليف الإضافية التي تكبدها الشركة المالكة للعقار غير الأداتي، حتى لو كانت لمجرد إدارة أصولها العقارية.

وفقا لهذا النهج، يجب خصم جميع النفقات المتعلقة بالأصول العقارية التي لا تؤخذ في الاعتبار أو لا تؤخذ في الاعتبار عند تحديد معدلات التقييم.

قاعدة عدم الخصم المطلق للنفقات والمكونات السلبية الأخرى المتعلقة بالأصول العقارية لها بعض الاستثناءات.

وتشمل هذه:

- النفقات المتعلقة بالوحدات العقارية السكنية الممنوحة للاستخدام للموظفين لفترة زمنية محدودة (ما يسمى بالعقارات المؤقتة التي يشار إليها إلى الاعتبارات الواردة في مقدمة هذا الفصل)؛
- تكاليف الإدارة العامة للشركة[50]؛
- النفقات المتكبدة لصيانة وحماية واستعادة الأصول المدرجة بموجب المرسوم التشريعي رقم 2004/42 (وفقا للمادة 100، الفقرة 2، الحرف هـ) من قانون ضريبة الدخل الموحدة، والتي يمكن خصمها وقت التراكم، أي "نقدا"، وتقتصر على المبلغ الفعلي الذي تتحمله الشركة؛
- تكاليف الصيانة العادية الموثقة[51] ، التي تحملها الشركة فعليا، محدودة بمبلغ يساوي 15٪ من الإيجار المتفق عليه[52]؛
- نفقات الفائدة المتعلقة بالقروض المأخوذة من أجل اقتناء أو بناء الأصول العقارية (وفقا للشروط والحدود التي يحددها المادة 96 من قانون ضريبة الدخل الموحدة)؛[53]
- مصاريف الفائدة المتعلقة بالقروض المضمونة من خلال الرهون العقارية على العقارات المؤجرة (الخصم الكامل).[54]

4.6. تحديد وقيود على قابلية خصم IMU

[50] وفقا لقاعدة السلوك رقم 156 من لجنة الدفاع عن الطيران، فإن ما يلي قابل للخصم:
- نفقات موظفي المحاسبة، أي نفقات مسك الدفاتر؛
- نفقات الاستشارات الضريبية والشركات؛
- المكافآت للهيئة الضابطة، إن وجدت؛
- وأجر للمديرين، باستثناء الأجور المحددة لإدارة المباني التي قد تفوض لبعض المديرين.

[51] حدد العموم الصادر عن وكالة الإيرادات رقم 2006/10، المادة 14، أن النفقات المتكبدة لتنفيذ تدخلات استرداد على مباني الأصول غير الصيانة العادية، مثل الصيانة الاستثنائية، والترميم، والتجديد المحافظ وتكاليف تجديد المباني، لا يمكن خصمها من دخل الأعمال، ولا يمكن خصمها بأي حال من دخل الأعمال.

[52] النفقات المسموح بها للخصم التحليلي، وفقا لتعميم أسونيمه رقم 2005/54، هي فقط تلك التي تتكبدها تدخلات الصيانة العادية المتعلقة ب "إصلاح وتجديد واستبدال تشطيبات المبنى" وتلك اللازمة "لدمج أو الحفاظ على كفاءة الأنظمة التكنولوجية القائمة".

[53] في هذه النقطة، انظر الاعتبارات المذكورة في الفقرة المتعلقة بإمكانية خصم نفقات الفوائد.

[54] في هذه النقطة، انظر الاعتبارات المذكورة في الفقرة المتعلقة بإمكانية خصم نفقات الفوائد.

وفقا للمادة 14، الفقرة 1، من المرسوم التشريعي رقم 2011/23، نتيجة للتعديلات التي أجريت بموجب الفقرة 715 من القانون رقم 2013/147 (قانون الاستقرار 2014)، "الضريبة البلدية المتعلقة بالممتلكات الأدوات قابلة للخصم لأغراض تحديد دخل الأعمال والدخل الناتج عن ممارسة الفنون والمهن بحد 20 بالمئة. ولا يمكن خصم نفس الضريبة لأغراض الضريبة الإقليمية على الأنشطة الإنتاجية". دخلت التعديلات التي أجريت بموجب الفقرة 715 المذكورة سابقا من قانون الاستقرار لعام 2014 حيز التنفيذ اعتبارا من السنة المالية الجارية حتى 31 ديسمبر 2013[55].
خلال هذه الفترة الضريبية، تم رفع نسبة الخصم المذكورة أعلاه، بشكل استثنائي، إلى 30٪.[56]

بعد ذلك، الفن. تم استبدال المادة 3 من مرسوم النمو لعام 2019 (المرسوم التشريعي رقم 34 بتاريخ 30 أبريل 2019، الذي تم تحويله مع تعديلات بموجب القانون رقم 58 بتاريخ 28 يونيو 2019) بالكامل بالفقرة 4 من المادة 1 من القانون رقم 160 بتاريخ 27 ديسمبر 2019 (قانون الميزانية لعام 2020). نصت الصياغة التنظيمية على أنه خلال فترة الضرائب التي تلي الفترة الجارية في 31 ديسمبر 2018، تكون الضريبة البلدية المتعلقة بالممتلكات الأدوات قابلة للخصم لغرض تحديد دخل الأعمال والدخل الناتج عن ممارسة الفنون والمهن بنسبة 50٪.

تنص الفقرة 772 من قانون ميزانية 2020 على أن الوحدة النقدية الدولية المتعلقة بالعقارات الأدائية قابلة للخصم بالكامل من دخل الأعمال بدءا من فترة الضرائب التي تلي الفترة الجارية في 31 ديسمبر 2021 (اعتبارا من عام 2022)، بينما بالنسبة للفترات الضريبية التي تلي تلك الجارية في 31 ديسمبر 2019 و31 ديسمبر 2020، تبلغ نسبة الخصم 60٪.[57]

الخصم يقتصر على الضريبة المدفوعة بالإشارة إلى الممتلكات الآلية (بطبيعتها ووجهتها).

نظرا للإشارة الصريحة للقاعدة إلى العقارات ذات الطابع الأداتي، فإن IMU المتعلقة بالأصول العقارية والبضائع تبقى، على أي حال، غير قابلة للخصم.

وباختصار، تم توفير إمكانية الخصم الجزئي للضريبة البلدية لأغراض دخل الأعمال والفنون والمهن، بدءا من السنة المالية الجارية حتى 31 ديسمبر 2013 (والتي زادت بشكل استثنائي إلى 30٪ للسنة المالية الجارية حتى 31 ديسمبر 2013)، بنسبة 50٪ للفترة الضريبية التي تلي الفترة الجارية حتى 31 ديسمبر 2018. 60٪ للفترات الضريبية التي تلت تلك الجارية حتى 31 ديسمبر 2019 و31 ديسمبر 2020، وإمكانية الخصم الكامل للفترات الضريبية التي تلي تلك الجارية حتى 31 ديسمبر 2021.

---

[55] تم تأكيد البند الساري حتى فترة الضرائب التي سبقت الفترة الجارية في 31 ديسمبر 2013 بموجب المادة. الفقرة 14، الفقرة 1، من المرسوم التشريعي رقم 2011/23 حيث تم التأكيد على أن الضريبة البلدية غير قابلة للخصم من ضرائب الدولة على الدخل ومن الضريبة الإقليمية على الأنشطة الإنتاجية. عمليا، حتى التعديل الوارد في قانون الاستقرار لعام 2014، كانت الضريبة بأكملها خاضعة لزيادة في الدخل الخاضع للضريبة.

[56] انظر الفقرة 716 من القانون رقم 2013/147 (قانون الاستقرار 2014).

[57] لذلك، فإن خصم IMU من دخل الأعمال يخضع لمزيد من التغييرات مقارنة بما نص عليه في تحويل المرسوم التشريعي رقم 34 بتاريخ 30 أبريل 2019. القانون رقم 58 بتاريخ 28 يونيو 2019 (بتحويل المرسوم التشريعي رقم 34 بتاريخ 30 أبريل 2019) قد نص فعليا على إمكانية الخصم الكامل للضريبة البلدية المتعلقة بالممتلكات الأدوات بدءا من الفترة الضريبية التي تلت الفترة الجارية في 31 ديسمبر 2022 (أساسا من فترة الضرائب لعام 2023)؛ بالنسبة لفترة الانتقال، تم توفير نسب الخصم التالية:

- لفترة الضرائب التي تلي الفترة الجارية في 31 ديسمبر 2018 بمقدار 50٪؛
- وللفترات الضريبية التي تلت تلك الجارية في 31 ديسمبر 2019 و31 ديسمبر 2020 بنسبة 60٪؛
- وذلك لفترة الضرائب التي تلي الفترة الجارية في 31 ديسمبر 2021 بنسبة 70٪.

Riferimento normativo	Periodo d'imposta "solare"	Percentuale di deducibilità
Art. 14, co. 1, D.Lgs 23/2011	2012	0%
Art. 1, co. 715, L. 147/2013	2013	30%
Art. 1, comma 715, L. 147/2013	Dal 2014 al 2018	20%
Art. 1, co. 772 e 773, L. 160/2019	2019	50%
Art. 1, co. 772 e 773, L. 160/2019	2020 e 2021	60%
Art. 1, co. 772 e 773, L. 160/2019	2022 e successivi	100%

من المهم التأكيد على أن المسار التنظيمي للخصم التدريجي للوحدة المستقلة، الذي أدى إلى الخصم الكامل فقط اعتبارا من عام 2022، اعتبر شرعيا دستوريا. رفضت السوابق القضائية طلبات دافعي الضرائب للحصول على الخصم الكامل لفترات الضرائب التي ينص فيها القانون على الخصم الجزئي فقط.

بموجب الحكم رقم 2025/5381، رفضت محكمة القاضي الضريبي في الدرجة الأولى في روما حق استرداد المبلغ الأعلى من IRES المدفوع لعام 2019 من دافع الضرائب الذي استند إلى الخصم الكلي لوحدة التأمين الدولية، مقابل بند تنظيمي حدده عند 50٪ لتلك السنة.

استعادت المحكمة حكم المحكمة الدستورية رقم 2020/262، الذي، رغم إعلان عدم شرعية عدم الخصم الكامل المنصوص عليه لعام 2012، أكد ضمنيا مسار التكيف التدريجي للمشرع في السنوات التالية. أوضح القضاة أن المشرع "صحح نفسه تدريجيا" مع الأخذ في الاعتبار احتياجات الميزانية (المادة 81 من الدستور)، ولا يمكن الطعن في هذا الخيار التقديري حتى يتوافق النظام تماما مع توفير الخصم الكلي بدءا من عام 2022. وبالتالي، اعتبرت مطالبات التعويض المبنية على مطالبة الخصم الكامل للسنوات من 2013 إلى 2021 غير مبررة.

يتم الخصم بتطبيق معيار النقد، أي في السنة التي تم فيها الدفع، وفقا للمادة. 99 من TUIR.

بالإشارة إلى هذه النقطة، من المفيد التأكيد على الموقف الذي اتخذته وكالة الإيرادات خلال الاجتماع مع الصحافة المتخصصة الذي عقد في 30 يناير 2014 (وقد تم نقل الرد إلى التعميم 2014/10). على وجه الخصوص، طرح السؤال لتوضيح ما إذا كان يمكن خصم أي ضريبة، تشير إلى سنة مالية قبل بدء تطبيق نظام الخصم الجديد (مثل 2012 للمواد الشمسية)، مدفوعة في أواخر سنة لاحقة (مثل 2013) بموجب المعيار النقدي المطبق على القضية المطروحة. وفقا لإدارة الضرائب، فإن أي IMU لعام 2012 تم دفعه متأخرا في 2013 غير قابل للخصم، لأنه تكلفة تخص فترة الضرائب لعام 2012[58]. من ناحية أخرى، فإن IMU لعام 2013 الذي تم دفعه متأخرا في 2014 هو تكلفة تتعلق بفترة الضرائب لعام 2013، وغير قابل للخصم في تلك الفترة الضريبية في حال عدم الدفع، وقابل للخصم في فترة الضرائب التالية في 2014 عند وقت الدفع من خلال تعديل نزولي في الإقرار الضريبي. يجب القول إن هذا التفسير لا يتماشى مع وثائق الممارسة السابقة المتعلقة بخصم المكونات وفقا لمعيار النقد[59]. وفي ردها، تشير وكالة الإيرادات أيضا، بالموافقة، إلى أن "تفسيرا مختلفا، يهدف إلى السماح بخصم الوحدة الدولية لسنة 2012 في حالة التأخر في السداد، سيؤدي إلى اختلاف في المعاملة، ويعاقب الأشخاص الذين دفعوا المبلغ فورا".

---

[58] وفقا للوكالة، "المادة 99، الفقرة 1 من قانون التأمين التجاري لا تدخل، في الواقع، لأغراض تحديد دخل الأعمال، معيارا نقديا بحتا يعارض عن المعيار العام المتعلق بالمكونات السلبية، بل تشكل قاعدة احترازية للمصالح الضريبية من خلال إدخال شرط إضافي للخصم للضرائب، وهو بالضبط دفع الضريبة".

[59] انظر النشرات 2009/16 و2013/8 المتعلقة بطرق خصم IRAP من ضرائب الدخل.

4.7. فرض الضرائب على الأرباح الموزعة وأرباح رأس المال

يتكون تخصص الضرائب في الأرباح من النص:

- من الفن. 44، 47، 59 و89 من قانون TUIR، التي تحدد التأهل لأغراض الدخل والانضباط وفقا للطبيعة القانونية للمتلقي؛
- المادتان 27 و27-بيس من المرسوم الرئاسي رقم 1973/600، اللتين تنظم الضرائب المكشوفة التي يجب تطبيقها عند توزيع الأرباح؛
- من الفن. 1 من المرسوم الوزاري الصادر في 2 أبريل 2008 ومادة. 1 من المرسوم الوزاري الصادر في 26 مايو 2017 (حسب السنة التي تم فيها تشكيل الأرباح الموزعة) الذي يشير إلى نسب المساهمة في الدخل الخاضع للضريبة للأرباح المستلمة.

الفن. يعرف البند 89 من قانون ضريبة الدخل الموحدة الأرباح على أنها أرباح الاستثمارات في الأشخاص الخاضعين للضريبة في دائرة الضرائب IRES، أي في:

- الشركات والكيانات التجارية المقيمة؛
- الكيانات غير التجارية المقيمة؛
- الشركات والكيانات غير المقيمة.

بالنسبة لعامة دافعي الضرائب، تتم ضرائب الأرباح في وقت الاستلام الفعلي، وفقا لمبدأ النقد. نتيجة لأحكام الفن الموحدة. 3 والفن. 23 من قانون ضريبة الدخل الموحدة، تخضع الأرباح للضريبة في إيطاليا:

- عندما يكون الشخص الذي يدفع هذه المبلغين مقيما (أو منشأة دائمة في إيطاليا لشخص غير مقيم)، بغض النظر عما إذا كان الشخص الذي يستقبلها مقيما أم لا؛
- عندما يتم استلامها من قبل شخص مقيم (أو من قبل منشأة دائمة في إيطاليا لشخص غير مقيم)، إذا كان الشخص الذي يدفع لها غير مقيم.

يختلف نظام الضرائب على الأرباح حسب الطبيعة الذاتية للمستفيد. سيتم تحليل الانضباط الضريبي المتصور بناء على الحالة الذاتية للمستلم أدناه.

إذا استلم الأرباح من قبل أشخاص طبيعيين لا يقومون بأنشطة تجارية، فينص على أن تخضع الأرباح لكل من المساهمين المؤهلين وغير المؤهلين لضريبة اقتطاع بنسبة 26٪ على إجمالي المبلغ المستلم.[60]

---

[60] تم إدخال هذا التخصص بموجب قانون الميزانية لعام 2018 (المجلد 999-1005 من القانون 2017/205)، وذلك من دخل رأس المال المستلم اعتبارا من 1 يناير 2018.

النظام الساري حتى فترة الضرائب الجارية اعتبارا من 31 ديسمبر 2017 هو كما يلي:

- بالنسبة للحصص المؤهلة، ساهمت الأرباح في تكوين الدخل بنسبة 40٪، وللأرباح المتعلقة بالأرباح المكونة حتى السنة المالية الحالية حتى 31.12.2007، وبنسبة 49.72٪ للأرباح المتعلقة بالأرباح المتوفرة بعد السنة المالية الحالية بتاريخ 31.12.2007، وبنسبة 58.14٪ للأرباح المتوفرة من الأرباح المحققة من السنة المالية التي تلت 31 ديسمبر 2016؛
- بالنسبة للمساهمين غير المؤهلة، كانت الأرباح تخضع لضريبة اقتطاع بنسبة 26٪ على إجمالي المبلغ المستلم.

كان التدخل التنظيمي، كما أوضح من قبل المشرع في التقرير التفسيري لقانون الميزانية لعام 2018، ضروريا لأن تطور فرض الضرائب على الدخل المالي والتخفيض التدريجي لمعدل IRES جعل نظام الضرائب على الدخل المستمد من الحصص المؤهلة أكثر ملاءمة عموما من ذلك المعمول به على دخل المساهمات غير المؤهلة. بينما كان مستوى الضرائب الذي يتحمله المكلف سابقا فيما يتعلق بالأرباح الموزعة من الحصص المؤهلة دائما أعلى من ذلك الذي تحمله أرباح رأس المال الناتجة عن المساهمين غير المؤهلة. علاوة على ذلك، من أجل "عدم معاقبة المساهمين الذين لديهم حصص مؤهلة في شركات تم تشكلها احتياطيات أرباح حتى 31 ديسمبر 2017"، نص نفس المشرع على تنظيم انتقالي محدد يحتفظ بالنظام الضريبي السابق للأرباح المتراكمة قبل 1 يناير 2018، مما يجعلها تساهم جزئيا وبدرجة متغيرة في

بالنسبة للأرباح من الشركات الموجودة في الولايات أو الأقاليم ذات نظام الضرائب المميز[61]، يساهم المبلغ المستلم بالكامل في تشكيل إجمالي الدخل.

وفقا للمادة. 67، الفقرة 1، الحرف ج) من قانون ضريبة الدخل الموحدة، حيث تمنح الأسهم التي تمنح:

- نسبة من حقوق التصويت التي تمارس في اجتماعات المساهمين العادية تزيد عن 20٪، أو نسبة مشاركة في رأس المال أو الأصول تزيد عن 25٪ (لحصص الشركات غير المتداولة في الأسواق المنظمة)؛
- نسبة من حقوق التصويت التي تمارس في اجتماعات المساهمين العادية تزيد عن 2٪، أو نسبة مشاركة في رأس المال أو الأصول تزيد عن 5٪ (للشركات التي تتداول أوراقها المالية في الأسواق المنظمة).

ينطبق المعاملة الضريبية على الأرباح المتعلقة بالمساهمات المؤهلة وغير المؤهلة المذكورة أعلاه حتى لو كانت الملكية تشير إلى شركات أجنبية (مقيمة في دول غير تلك التي تعتبر "القائمة السوداء"). وكما هو الحال مع الأرباح من المصادر الإيطالية، تخضع هذه الأرباح لضريبة اقتطاع بنسبة 26٪ من قبل المقيم الذي (ربما) يتدخل في جمع الأرباح (الفقرة 4، من المادة 27، من المرسوم الرئاسي رقم

تحديد دخل المساهم غير الرائد للأعمال بدرجة متغيرة حسب الفترة التي كان فيها المنتجات. لذلك تم النص على أن النظام الضريبي الساري حتى فترة الضرائب الجارية اعتبارا من 31 ديسمبر 2017، والذي ينبع من حصص مؤهلة، والذي تم حله من 1 يناير 2018 إلى 31 ديسمبر 2022، يستمر في التطبيق على النظام الضريبي الساري حتى فترة الضرائب الجارية اعتبارا من 31 ديسمبر 2017.

نسب المنافسة في تحديد الدخل الخاضع للضريبة التي يحددها المشرع تتيح تحييد الازدواجية الضريبية التي ستنشأ بين الشركة والمساهم؛ يأتي التغير في النسبة بعد التخفيض التدريجي لمعدل IRES (الذي كان 33٪ حتى 31 ديسمبر 2007، وحتى 31 ديسمبر 2016 كان 27.5٪ ثم انخفض لاحقا إلى 24٪).

[61] أعاد قانون الاستقرار لعام 2016 (المادة 1، الفقرة 142) اعتبارا من فترة الضرائب التي تلت الفترة الجارية في 31 ديسمبر 2015، صياغة الفقرة 4 من المادة 167 من قانون الاستقرار المالي (TUIR) بإدخال (بدلا من المرسوم الوزاري الصادر في 21.11.2001 الذي استبدل بالمرسوم الوزاري الصادر في 30.3.2015) معيارا عاما تعتبر بموجبه الولايات والأقاليم ذات النظام الضريبي المميز تلك التي تخضع للانضباط الضريبي، كما أن الميزة الخاصة، توفر مستوى من الضرائب الاسمية (معدل الضريبة الاسمية) أقل من 50٪ من المعدل المعمول به في إيطاليا، بغض النظر عن إدراج الدولة في القائمة السوداء المحددة. وفقا للمادة 47-بيس الجديدة من قانون ضريبة الدخل الموحدة، التي أدخلها المادة 5 من المرسوم التشريعي 2018/142، يعتبر ما يلي ذو نظام ضريبي مميز:

أ) في حالة الكيانات الخاضعة للرقابة بموجب المادة. 2359 من القانون المدني، إذا كانوا خاضعين لمستوى ضريبي فعال يقل عن نصف ما كانوا سيخضعون له لو كانوا مقيمين في إيطاليا؛

ب) في غياب متطلب الرقابة، حيث يكون مستوى الضرائب الاسمي أقل من 50٪ من ذلك المعمول به في إيطاليا، مع الأخذ في الاعتبار أي أنظمة خاصة تمنح مزايا ضريبية لأشخاص معينين.

الفن. 3 من مرسوم "التدوويل" (المرسوم التشريعي رقم 209 بتاريخ 27 ديسمبر 2023)، الذي دخل حيز التنفيذ في 29 ديسمبر 2023، قام ببعض التبسيط للجهات المطلوبة لتطبيق الأحكام على الشركات الأجنبية الخاضعة للرقابة. المادة 3 المذكورة تعدل الحرف أ) من الفقرة 4 من المادة المادة 167 من قانون ضريبة الدخل الموحدة، الذي ينص الآن على أن الكيانات الأجنبية التي تخضع بياناتها المالية للتدقيق والتصديق من قبل مشغلين محترفين مخولين للقيام بذلك في الدولة الأجنبية التي تسيطر فيها الكيانات الخاضعة للسيطرة غير المقيمين، والتي يستخدم مدقق الكيان المسيطر نتائجها لأغراض تقييم البيانات المالية السنوية أو الموحدة، إذا كانت الضرائب الفعلية للكيانات غير المقيمة التي تسيطر عليها المحسوبة من خلال النسبة بين مجموع الضرائب الحالية المستحقة والأصول الضريبية المؤجلة والمأجلة المسجلة في بياناتها المالية وأرباح ما قبل الضرائب للسنة الناتجة عن تلك البيانات المالية، لا تقل عن 15 في المئة، فلا تعتبر كيانات جنائية إضافية. وفي حالات أخرى، تظل القاعدة السابقة، المتعلقة بالمقارنة مع معدل الضريبة الفعلي، سارية. في حال فقدان السيطرة، لا تنتج القاعدة الجديدة أي عواقب، حيث يجب أخذ الضرائب الاسمية في الاعتبار.

1973/600)، والتي تنطبق على 100٪ من المبلغ المدفوع[62]. بالإضافة إلى ذلك، وبموجب الفقرة 4-بايس من المادة 27 من المرسوم الرئاسي رقم 1973/600، يجب أن يتم فرض ضرائب الاقتطاع الإيطالية على الأرباح والدخل المماثل من مصادر أجنبية (المستلمة من قبل الأشخاص العاديين وغير المرتبطين بالشركات) من قبل وكيل الاقتطاع المقيم الذي يتدخل في تحصيل "خصم الضرائب التي تفرضها الدولة الأجنبية".[63]

إذا كانت الأرباح تتعلق بحصة مؤهلة أو غير مؤهلة في شركة مقيمة في بلد أو إقليم ذو ضرائب مميزة، يصبح المبلغ المستلم خاضعا للضريبة بالكامل وتطبق ضريبة الاستقطاع كدفعة مؤقتة على 100٪ من المبلغ المستلم (بعد خصم الضرائب المقتطعة التي تفرضها الدولة الأجنبية).

وفي هذا الصدد، نص قانون ميزانية 2023 (المادة 1، الفقرة 87-95، القانون 2022/197) على إمكانية تحرير الأرباح واحتياطيات الأرباح في البيانات المالية لعام 2021 التي لم توزع حتى 1 يناير 2023 للشركات الأجنبية المستثمرة في دول أو مناطق ذات ضرائب مميزة يحتفظ بها دافعو الضرائب في سياق الأنشطة التجارية، من خلال دفع ضريبة بديلة (بنسبة 9 بالمئة أو 30 بالمئة حسب طبيعة النوع) للكيان الذي يملك الأسهم، إذا كان خاضعا لنظام IRES أو IRPEF).

وفقا لأحكام المادة 59 من قانون TUIR، والمرسوم الوزاري الصادر في 2 أبريل 2008، والمرسوم الوزاري الصادر في 26 مايو 2017، تساهم الأرباح التي تتلقاها الشركات الخاضعة لIRPEF (رواد الأعمال الأفراد، S.N.C. وs.a.s.) في تشكيل الدخل الخاضع للضريبة:

- 40٪ للأرباح المتعلقة بالأرباح المكونة حتى السنة المالية الحالية بتاريخ 31.12.2007؛
- 49.72٪ للأرباح المتعلقة بالأرباح المحققة بعد السنة المالية الجارية حتى 31.12.2007؛
- 58.14٪ للأرباح المتعلقة بالأرباح المكونة بعد السنة المالية الحالية بتاريخ 31.12.2016.

تم تعديل المادة المعنية بموجب المادة 1، الفقرتين 54 و55 من القانون 2025/199 (قانون الميزانية 2026)، التي أدخلت شرطا إضافيا لتكون مؤهلا للحصول على إعفاء جزئي ضريبي على الأرباح الموزعة التي تمت الموافقة عليها اعتبارا من 1 يناير 2026. يتطلب القيد الجديد امتلاك واحد على الأقل من المتطلبين المذكورين أدناه:

- حصة 5٪ في رأس المال المشترك؛
- حصة بقيمة ضريبية لا تقل عن 500,000 يورو[64].

---

[62] نصت الصياغة السابقة للمادة 27، الفقرة 4، من المرسوم الرئاسي رقم 1973/600 على أن الأرباح المؤهلة المشتقة من الاستثمار في الشركات الأجنبية ذات النظام الضريبي غير المميز تخضع لضريبة اقتطاع بنسبة 26٪، وتنطبق على الجزء الخاضع للضريبة الذي يشكل دخلا للمستلم (40٪؛ 49.72٪؛ 58.14٪)، من قبل أي وكيل مقتبس مقيم يتدخل في التحصيل. تم إلغاء هذه القاعدة بموجب المادة 1، الفقرة 1003، الحرف ج) من القانون رقم 205 بتاريخ 27 ديسمبر 2017 (قانون الميزانية لعام 2018). من ناحية أخرى، ضريبة الاستقطاع بنسبة 26٪ المنصوص عليها في صياغة المادة الجديدة. 27، الفقرة 1، من المرسوم الرئاسي رقم 1973/600. بالنسبة للأرباح المستلمة مباشرة، يجب أن تتم الضرائب من خلال التقييم الذاتي للضريبة البديلة وفقا للمادة. 18، الفقرة 1، TUIR، دون إمكانية اختيار الضرائب العادية.

[63] كما أوضح في الدائرة Agenzia delle Entrate رقم 2004/26 (§ 4.3)، حيث يحدد أساس حساب الضرائب الإيطالية المطبقة عند التحصيل من خلال الأرباح "الأصلية" أو الدخل المماثل صافي إجمالي مبلغ الضرائب الأجنبية المفروضة عليه من قبل المانح، بما في ذلك الحالة التي تم فيها فرض هذه الضرائب بدرجة أكبر مما نص عليه في اتفاقية الازدواجية الضريبية التي نصت عليها إيطاليا مع دولة أجنبية يأتي منها الدخل. ينطبق هذا المبدأ (المعروف ب "الحدود الصافية") على الإشارة إلى الضرائب الإيطالية على الاستقطاع وتلك التي تدفع كدفعة مقدمة.

[64] بالنسبة لحاملي الأوراق المالية والأدوات المالية المشار إليها في المادة 44(2)(أ) والعقود المشار إليها في المادة

قبل دخول قانون ميزانية 2026 حيز التنفيذ، لم تكن حصة الحصة في رأس المال ذات صلة، ناهيك عن القيمة الضريبية للحصة.

الأرباح الموزعة المعنية، سواء في حالة المصادر الإيطالية أو الأجنبية، لا تخضع للاقتطاع الضريبي لأي سبب.

بالنسبة للأرباح الموزعة الناتجة عن المشاركة في شركة مقيمة في إحدى الدول أو المناطق التي تفرض عليها ضرائب تفضيلية، تصبح الأرباح أو دخل مماثل خاضعة للضريبة على كامل المبلغ المستلم.

فيما يتعلق بالأرباح التي تحصل عليها الشركات والكيانات التجارية، يؤثر التعديل المذكور سابقا على متطلبات الإعفاء من الأرباح، الذي أجله قانون ميزانية 2026، أيضا على المادة 89 من قانون TUIR من خلال إدخال الفقرة 2.1 الجديدة، التي تستحضر نفس المتطلبات التي رأى المستفيدون من IRPEF.

بمجرد استيفاء هذه المتطلبات، الفقرة 2 من المادة. 89 تنص على أن الأرباح التي يتلقاها أعضاء IRES لا تساهم في تكوين دخل الأعمال بنسبة 95٪ لأنها مستثنة. وبالمثل مع الأرباح المستلمة من أعضاء IRPEF، سواء من مصادر إيطالية أو أجنبية، لا يوجد تطبيق للاقتطاع الضريبي لأي سبب.

وفي هذه الحالة أيضا، يتم توفير كامل للضرائب في حالة الأرباح المتعلقة بالأسهم في الكيانات المقيمة في دول أو مناطق ذات ضرائب مميزة.

بالنسبة للأرباح من المصادر الإيطالية التي تدفع لغير المقيمين، يجب الرجوع على:

- في الفن. الفقرة 27، الفقرة 3، من المرسوم الرئاسي رقم 1973/600؛
- في الفن. 27، الفقرة 3-ter، من المرسوم الرئاسي رقم 1973/600؛
- في الفن. 27-بيس من المرسوم الرئاسي رقم 1973/600، إذا كان ذلك ينطبق؛
- إلى معاهدات الازدواجية الضريبية التي نصت عليها إيطاليا مع ولاية الإقامة (المالية) للمستفيد.

النظام "العادي" للأرباح التي تدفعها الشركات لمساهميها غير المقيمين، ويحكمه الفنون. تنص المادة 27، الفقرة 3، من المرسوم الرئاسي رقم 1973/600 على تطبيق ضريبة اقتطاع بنسبة 26٪ (حتى 30.6.2014، كان مبلغ الاقتطاع مساويا لل20٪) على إجمالي الأرباح المستلمة، بشرط ألا تتعلق الأسهم التي تستمد منها الأرباح بالتأسيس الدائم للشخص غير المقيم في إيطاليا.

يمكن للمستفيدين الأجانب الذين تفرض عليهم ضريبة اقتطاع بنسبة 26٪ أن يطلبوا، عند تقديم الوثائق المناسبة من إدارة الدولة الأجنبية إلى السلطات الضريبية الإيطالية، استرداد الضريبة المدفوعة بشكل نهائي في بلد إقامتهم على نفس الأرباح حتى 26/11 من ضريبة الاستقطاع التي تكبدها [65]إيطاليا.

تنص المادة 27، الفقرة 3-ter على أن الأرباح المدفوعة للشركات والكيانات الخاضعة لضريبة دخل الشركات في الدول الأعضاء في الاتحاد الأوروبي وفي الدول المنضمة لاتفاقية المنطقة

109(9)(ب)، ينطبق إعفاء الأرباح فقط إذا تم استيفاء الشرط الثاني.

[65] حتى 31.12.2011، وبموجب ضريبة الاستقطاع التي تساوي 27٪، كان الاسترداد يصل إلى 9/4 من ضريبة الاستقطاع المتكبدة. يتم إعادة توزيع مبلغ الاسترداد بعد تعديل مبلغ ضريبة الاستقطاع المعمول بها، وتهدف إلى الحفاظ على وزن الضرائب التي تثقل على المستلم الأجنبي دون تغيير. نتيجة للفن. 3 من المرسوم التشريعي رقم 66 بتاريخ 24 أبريل 2014، تم زيادة هذا الإجراء إلى 11/26، اعتبارا من 1.7.2014.

الاقتصادية الأوروبية (EEA) المدرجة في القائمة المشار إليها في مرسوم وزير الاقتصاد والمالية الصادر بموجب المادة 168-بيس من اتفاقية TUIR[66] يتم خصم ضريبة الاستقطاع بمبلغ 1.20٪. وبموجب قانون ميزانية 2026، يجب أن تفي الأرباح المدفوعة لهذه الكيانات الأجنبية، التي لا تستفيد من توجيه "الشركة الأم والفرعية"، أيضا بمتطلبات نسبة الأسهم أو قيمة الأسهم[67]. ضريبة الاستقطاع بنسبة 1.20٪[68] المشار إليها في المادة 27، الفقرة 3-تير من المرسوم الرئاسي رقم 1973/600 تنطبق على الأرباح المكونة من السنة المالية التي تلت السنة الجارية حتى 31 ديسمبر 2016[69].

في ظل المتطلبات المنصوص عليها في المادة 27-بيس من المرسوم الرئاسي رقم 1973/600، الذي ينقل إلى نظامنا القانوني أحكام التوجيه EEC/90/435، المعروف أكثر بتوجيه "الشركة الأم التابعة"، من الممكن عدم تطبيق ضريبة الاستقطاع على الأرباح المدفوعة لغير المقيمين، مما يقلل من النظام العادي المنصوص عليه في المادة 27، الفقرة 3.

يخضع الوصول إلى نظام "الشركة الأم والفرع" لحدوث شروط محددة تتعلق بطبيعة المساهم غير المقيم (الشركة الأم) والمساهم في الشركة الإيطالية.

المتطلبات الأساسية التي يجب أن تكون موجودة للشركة الأم هي التالية:

- أن تكون شركة مسجلة في أحد الأشكال القانونية المشار إليها في التوجيه رقم EEC/90/435؛
- ويقيم، لأغراض الضرائب، في دولة عضو في الاتحاد الأوروبي، دون إمكانية اعتباره مقيما خارج الاتحاد بناء على معاهدة ازدواجية ضريبية بين الدولة "المؤسسة" ودولة ثالثة؛
- يخضع لأحد الضرائب المشار إليها في نفس التوجيه EEC/90/435، دون الاستفادة من أنظمة الخيار أو الإعفاء (باستثناء تلك التي هي محدودة إقليميا أو زمنيا)؛
- لامتلاك حصة الشركة الإيطالية بشكل مستمر لمدة لا تقل عن سنة واحدة.

هناك شرط آخر لتطبيق النظام المعني في حجم الأسهم التي يمتلكها المساهم الأجنبي في الشركة

---

[66] بعد إلغاء المادة 168-بيس من قانون ضريبة الدخل الموحدة بموجب المرسوم التشريعي 2015/147 (المعروف ب "مرسوم التدول"), يجب فهم الإشارة إلى الولايات والأقاليم التي تسمح بتبادل المعلومات المناسب المشار إليها في المادة 168-بيس المذكورة أعلاه على أنها المراسيم الصادرة بموجب المادة 11، الفقرة 4، الحرف ج) من المرسوم التشريعي 1996/239 (المشار إليها في المرسوم الوزاري الصادر في 4 سبتمبر 1996 كما تم تعديله بالمرسوم الوزاري الصادر في 9 أغسطس 2016).

[67] عدلت المادة 1، الفقرة 52 من القانون 2025/199 الفقرة 3-3 من المادة 27 من المرسوم الرئاسي رقم 600 بتاريخ 29 سبتمبر 1973، مشيرة صراحة إلى المادة 89، الفقرة 2.1، الحرف أ) من قانون ضريبة الدخل الموحدة، ويشمل ذلك، في حالة الأرباح المتعلقة بأدوات الأسهم، شرط القيمة الضريبية للاستثمار لا تقل عن 500,000 يورو.

[68] تطبق نسبة 1.20٪ اعتبارا من 1 يناير 2017 (حتى 31 ديسمبر 2016 تم تحديد الرسم على هذا النوع من التدفق عند 1.375٪). التعديل، المنصوص عليه في الفقرة 62 من قانون الاستقرار لعام 2016 (القانون 2015/208)، هو نتيجة مباشرة لخفض معدل الاسمية لنظام الإيرادات الضريبية إلى 24٪ بدءا من فترة الضرائب التي تلت الفترة الجارية في 31 ديسمبر 2016.

[69] كما أوضحت إدارة الضرائب، بموجب النشرة رقم 2009/26، أن:

- تنطبق ضريبة الاستقطاع المخفضة على الشركات والكيانات التي قد تخضع لضريبة الشركات في بلد إقامتها، بغض النظر عن الظروف التي لا تستحق الضريبة نتيجة التنازلات أو الإعفاءات؛
- من الضروري أن يقدم المستفيدون غير المقيمين لمصدر المصدر شهادة إقامة و"وضع" ضريبي صادرة عن السلطات الضريبية الأجنبية؛
- لا يتوقع افتراض توزيع الأولوية للتنظيم المعني، مما يعني أن على المصدر مسؤولية إبلاغ المستلم ما إذا كانت الأرباح الموزعة تتكون من أرباح "قبل 2008" (التي لا يمكن أن تستفيد من التخفيض) أو من أرباح تم إنتاجها من 2008 فصاعدا (وهو ظرف يضفي على الجانب الآخر من الشرعية لتخفيض الرسوم).

الإيطالية. في البداية، كان هناك حد أدنى للنسبة 25٪. تم تقليل النسبة الدنيا تدريجيا، في البداية إلى 20٪ اعتبارا من جميع التوزيعات التي تمت اعتبارا من 1.1.2005؛ وبعد ذلك انخفضت النسبة إلى 15٪ و10٪ اعتبارا من 1.1.2007 و1.1.2009 على التوالي.

هناك أيضا قاعدة لمكافحة التجنب، تهدف إلى مكافحة ظاهرة المركبات ذات الأغراض الخاصة (ما يسمى "معاملات القناة"). في الواقع، تم التأكد أنه إذا كان المساهم غير المقيم الذي يتلقى الأرباح من مصادر إيطالية تحت سيطرة واحدة أو أكثر من الكيانات غير المقيمة في الاتحاد، فإن نظام "الشركة الأم-التابعة" ينطبق فقط بعد إثبات أن الشركة (الأم) لا تملك الأسهم لغرض حصري أو رئيسي للاستفادة من النظام التفضيلي المنصوص عليه في التوجيه (عدم امتلاك) أي الوظيفة الوحيدة المتمثلة في التجمع بين التابع الإيطالي الذي يدفع الأرباح والتابع غير الاتحاد الأوروبي الذي هو المالك المستفيد).

وفقا للمادة 27-بيس، الفقرة 2، من المرسوم الرئاسي رقم 1973/600، يجب إثبات الشكل القانوني للشركة "الأم"، ومقر إقامتها الضريبي، وكذلك خضوعها للضريبة التجارية في بلد إقامتها، بوثائق محددة صادرة عن السلطات الضريبية الأجنبية المختصة.

كبديل لاستخدام الأنظمة الموصوفة أعلاه، يمكن تقييم آثار الأحكام الواردة في اتفاقيات الازدواج الضريبي الدولية. الاتفاقيات المنصوص عليها في إيطاليا تتوافق عموما مع الأحكام الواردة في المادة. 10 من الاتفاقية النموذجية الصادرة عن منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية.

تنص الاتفاقيات عموما على تخفيض ضريبة الاستقطاع على الأرباح الموزعة التي يدفعها شخص مقيم في دولة متعاقدة ويتلقاها شخص مقيم في الدولة الأخرى وهو المالك المستفيد (عادة ما تكون الأسعار المطبقة في "نطاق" بين 10٪ و15٪).

ننتقل الآن إلى توضيح الانضباط الضريبي الذي وفر أرباح رأس المال، الفن. الفقرة 86، الفقرة 1، من قانون TUIR تسرد الحالات التي تشكل أرباح رأس المال. تتعلق هذه الأصول بالشركة "بخلاف تلك المشار إليها في الفقرة 1 من المادة 85". نظرا لهذا الفن. الفقرة 85، الفقرة 1 من قانون TUIR تنظم الأصول "السلعية" التي تولد إيرادات، ويمكن الاستنتاج أن الأصول ذات الطبيعة المختلفة عن الأصول "السلعية" تخضع لتشريعات أرباح رأس المال.

لذا ستشمل هذه المصطلحات:

- الأصول ذات الأهمية الأساسية لتشغيل الأعمال، وقابلة للاستهلاك بموجب المادة 102 من TUIR؛
- الأصول غير القابلة للاستهلاك، بشرط ألا تندرج تحت فئة "أصول السلع". مثل، على سبيل المثال، الأراضي والممتلكات الميراثية التي تملكها شركات إدارة العقارات.

من بين الحالات التي تولد أرباح رأس المال، هناك "تحويلات للمقابلة". الأرباح الرأسمالية التي تتحقق من خلال المساهمة، والتبادل، والداتيو في الحل يتم استيعابها مع هذه الأرباح.

تحدد الأرباح الرأسمالية المحققة من خلال البيع مقابل بناء على الفرق بين المقابل المستلم (بعد خصم الرسوم المنسوبة مباشرة) والتكلفة غير الممزوجة[70] للأصول المباعة.

من ناحية أخرى، فيما يتعلق بالأرباح الرأسمالية الناتجة عن مساهمة، تطبق الأحكام الواردة في المادة 9، الفقرة 2 من قانون TUIR لتحديد المقابل المستلم، والذي ينص على أنه "في حالة

---

[70] في حال اختلف الاستهلاك المدني عن الاستهلاك الضريبي لأي سبب (أي في وجود ما يسمى بالمسار المدني المزدوج الضريبي)، يتم تحديد الربح الرأسمالي الضريبي بالنسبة للاستهلاك الخصم لأغراض الضرائب.

المساهمات أو المساهمات للشركة، يعتبر المقابل الحاصل القيمة العادلة للأصول والذمم المدينة المنقولة".

في حالة الربح الرأسمالي الذي تم الحصول عليه نتيجة تبادل، إذا كان المقابل مقابل البيع ممثلا بأصول قابلة للاستهلاك وتم تسجيلها في البيانات المالية بنفس القيمة التي تم بها تسجيل الأصول، فإن "التعديل الذي قد تم الاتفاق عليه فقط يعتبر ربحا رأسماليا". أما إذا كانت القيمة الدفترية للأصل المستلم تختلف عن القيمة المتعلقة بالأصل المباع، فلأغراض تحديد الربح الرأسمالي، سيكون من الضروري أخذ التعديلات المستلمة والقيم الدفترية الأعلى للأصول المستلمة مقارنة بتلك المباعة في الاعتبار، بينما ستقلل القيم الدفترية المنخفضة والتعديلات المدفوعة للطرف المقابل من الربح الرأسمالي (حتى النقطة التي يمكن فيها تحقيق خسارة رأس مالية).

بالنسبة للأرباح الرأسمالية المحققة حتى 31.12.2025 على الأصول (الملموسة أو غير الملموسة) المحتجزة لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات، وفقا للمادة. الفقرة 86، الفقرة 4، من قانون ضريبة الدخل الموحدة، كان من الممكن تقسيم الضرائب على نفس المبلغ حتى خمس سنوات كحد أقصى، حسب رغبة المكلف.

مع دخول الفن حيز التنفيذ. كما تم تقييد الفقرتين 42 و43 من القانون 2025/199، المادة 86، الفقرة 4 من قانون ضريبة الدخل بشكل كبير. بدءا من الأرباح الرأسمالية المحققة اعتبارا من 1 يناير 2026، يقتصر حق التقسيط المذكور أعلاه فقط على حالة بيع الشركات أو الوحدات التجارية المملوكة لمدة لا تقل عن 3 سنوات.

يتم تحديد مدة تقسيم الأرباح الرأسمالية من قبل المكلف (الذي يمكنه اتخاذ قرار دفع الأرباح الرأسمالية على أقساط حتى بعد سنتين أو ثلاث أو أربع سنوات). وفي جميع الأحوال، يجب أن تكون الحصص المخصصة للسنوات التالية ثابتة ولا يمنح المكلف حق إلغاء أو تعديل خيار التقسيط.

لحساب فترة الحيازة البالغة ثلاث سنوات المنصوص عليها في القانون، تنص أحكام المادة 2963 من القانون المدني أو على أساس التقويم المشترك. بالنسبة للأصول المستلمة من خلال الاندماج أو الفصل أو المساهمة في شركة محايدة (المادة 176، الفقرة 1، من قانون ضريبة الدخل الموحدة)، يجب حساب فترة الثلاث سنوات من تاريخ استحواذ الشركة المستحوذة أو المشاركة في الاندماج أو الشركة المنقولة أو الشركة المنقولة على الأصل، وليس من تاريخ الصفقة الاستثنائية.

وفقا للمادة. الفقرة 86، الفقرة 4، من قانون TUIR، يجب أن يتم اختيار تقسيم الأرباح الرأسمالية في الإقرار الضريبي؛ إذا لم يتم عرض ذلك، فإن الدخل المرتبط بالربح الرأسمالي يساهم بالكامل في السنة التي يعتبر فيها الربح الرأسمالي محققا.

وكذلك بالنسبة للأرباح الرأسمالية المشتقة من حصص مؤهلة محققة من قبل أشخاص طبيعيين ليسوا رواد أعمال، أما بالنسبة للأرباح الموزعة، فقد استبدل قانون ميزانية 2018 التقدمية في IRPEF بموجب المادة 67 من قانون TUIR بضريبة بديلة بنسبة 26٪، والتي كانت محجوزة سابقا بموجب المادة 5 من المرسوم التشريعي رقم 461 بتاريخ 21 نوفمبر 1997 فقط لأرباح رأس المال على المساهمات غير المؤهلة.

تنطبق التغييرات على نظام ضريبة أرباح رأس المال على الدخل الآخر الذي تم تحقيقه اعتبارا من 1 يناير 2019.

قبل التعديلات المعنية، كانت الأرباح الرأسمالية تفرض ضرائب على يد أشخاص طبيعيين ليسوا رواد أعمال:

- في حالة الحصص المؤهلة: حتى حد 40٪ إذا تم تحقيقه بحلول 31 ديسمبر 2008؛ حتى حد 49.72٪ إذا تم من 1 يناير 2009 إلى 31 ديسمبر 2017؛ حتى حد 58.14٪ إذا تم اعتبارا من 1 يناير 2018؛

- في حالة المساهمات غير المؤهلة، مع الضريبة البديلة بنسبة 26٪ كما ينص المادة. 5 من المرسوم التشريعي رقم 1997/461.

نتيجة للتعديلات التي أجريت على المواد 68 من قانون ضريبة الدخل الموحدة والمادة 5 من المرسوم التشريعي رقم 1997/461، تطبق ضريبة البديل بنسبة 26٪ أيضا على الأرباح الرأسمالية الناشقة من بيع المساهمات المؤهلة[71]. إذا كانت الملكية في يد شخص مقيم في دول أو مناطق ذات نظام ضريبي مميز، فإن الأرباح الرأسمالية خاضعة للضريبة بنسبة 100٪ دون أي حد إعفاء، بغض النظر عن الكيان المؤهل أو غير المؤهل المعني (المادة 68، الفقرة 4، قانون TUIR).

يمكن تجنب الضرائب الكاملة، بتطبيق نظام الضرائب العادية للأرباح الرأسمالية على المساهمين، إذا أثبت المساهم المقيم في إيطاليا أن المساهمين لم يكن لها تأثير تحديد الدخل في ملاذ ضريبي بموجب المادة. 68، الفقرة 4، TUIR. ويشير الأمر نفسه إلى سبب الإعفاء المنصوص عليه في المادة. 167، الفقرة 5، الحرف ب)، TUIR. إذا تمكن المحول المقيم من إثبات أن المستثمر الأجنبي يمارس نشاطا صناعيا أو تجاريا فعالا (كنشاط سائد) في سوق الدولة الأجنبية:

- يبقى الربح الرأسمالي خاضعا للضريبة على كامل المبلغ؛
- يمنح المساهم الإيطالي ائتمانا ضريبيا غير مباشر بموجب المادة 68، الفقرة 4-بيس من قانون ضريبة الدخل الموحدة بناء على الضرائب التي يدفعها المستثمر الأجنبي على الأرباح المستحقة خلال فترة ملكية الأسهم بنسبة الحصص المباعة وضمن حدود الضريبة الإيطالية المتعلقة بهذه الأرباح الرأسمالية.

تنص المادة 87 من قانون ضريبة الدخل الموحدة على نظام ضريبي خاص للأرباح والخسائر الرأسمالية التي تحصل عليها الشركات الخاضعة لنظام الإيرادات الضريبية فيما يتعلق بتحقيق الأسهم والأدوات المالية والأدوات المشابهة (ما يسمى "ضريبة الدخل"). إعفاء المشاركة).[72]

عندما تتحقق شروط معينة، يتم إعفاء الأرباح الرأسمالية بنسبة 95٪، بينما تكون الخسائر الرأسمالية المقابلة غير قابلة للخصم تماما.

المتطلبات المنصوص عليها في المادة. الفقرة 87 1 من قانون TUIR لأغراض الإعفاء هي:

- الحيازة المستمرة للحصة من اليوم الأول من الشهر الثاني عشر قبل يوم البيع (الحرف أ)؛
- الاعتراف بالاستثمار تحت الأصول المالية في أول بيانات مالية أغلقت خلال فترة الملكية (الحرف ب)؛
- الإقامة الضريبية للشركة المستثمرة في الولايات أو الأقاليم غير تلك ذات الضرائب المميزة (الحرف ج)؛
- ممارسة الشركة المستثمرة في مؤسسة تجارية (الحرف د).

كما وسع قانون الميزانية لعام 2026، تماشيا مع التعديلات التي أدخلت على إعفاء الأرباح، متطلبات الوصول إلى نظام PEX، كما ينص على أن الإعفاء ينطبق حصريا على الأرباح الرأسمالية المحققة بالنسبة لحصة مباشرة في رأس المال لا تقل عن 5 بالمئة أو بقيمة ضريبية لا تقل عن 500,000 يورو. لهذا الغرض، يأخذون أيضا في الاعتبار الحصص المحتجزة بشكل غير مباشر ضمن

---

[71] من وجهة نظر التقنية التنظيمية، تم الحصول على هذه النتيجة مع تعديل محدد على المادة. الفقرة 5، الفقرة 2، من المرسوم التشريعي 1997/461 الذي ذكر سابقا فقط الأرباح الرأسمالية ذات الطبيعة غير المشروطة. نظرا لأن مفهوم الحصص المؤهلة يشمل أيضا أسهم الشراكات، بما في ذلك أسهم الشراكات البسيطة، فإن ضريبة الاستبدال بنسبة 26٪ تطبق أيضا على الأرباح الرأسمالية المتعلقة بهذه الأسهم، وفقا للمادة. 5 من المرسوم التشريعي 1997/461.

[72] أما نسب الإعفاء الأقل فتخص المالكين الفرديين والشراكات.

نفس المجموعة، مع الأخذ في الاعتبار أي تضاعف ناتج عن سلسلة السيطرة.

مع الإشارة تحديدا إلى الشرط الأخير المذكور أعلاه، والذي ذو صلة خاصة بشركات العقارات، يجب ملاحظة أن "التجارية" يفترض عدم وجودها، دون إمكانية إثبات العكس، للشركات المستثمرة التي تتكون أصولها بشكل رئيسي من عقارات بخلاف ما يلي:

- العقارات إلى الإنتاج أو التبادل الذي يوجه نشاطه التجاري فعليا (ما يسمى "العقارات السلعية")؛
- النباتات؛
- المباني المستخدمة مباشرة في سياق الأعمال (ما يسمى "المباني الآلية للاستخدام").

علاوة على ذلك، يجب اعتبار متطلبات التجارة غير موجودة في جميع حالات الأنشطة التي تهدف إلى الإدارة السلبية للأصول التي ينبع منها تصور ما يسمى ب "حماية الأصول".الدخل السلبي[73].

وفقا للمادة. 87 الفقرة 5 من قانون TUIR، إذا، بالنسبة للحصص في الشركات القابضة، متطلبات الإقامة الضريبية والتجارية:

- وتشير إلى شركات مملوكة بشكل غير مباشر؛
- تحدث هذه المتطلبات عندما توجد هذه المتطلبات فيما يتعلق بالشركات المستثمرة التي تمثل غالبية قيمة أصول الشركة للمستثمر.

فيما يتعلق بالجهات المنقولة من الأجانب، إذا كانوا مقيمين في الاتحاد الأوروبي أو المنطقة الاقتصادية الأوروبية، فإن المادة. المادة 1 59 من القانون رقم 213 بتاريخ 30.12.2023 (قانون الميزانية لعام 2024) قدمت مادة. 68 فقرة 2-بيس من TUIR، التي وسعت نظام PEX لتشمل هذه المواضيع أيضا. وفقا لهذا الحكم، تساهم الأرباح الرأسمالية من الحصص المؤهلة التي تحققها الشركات والكيانات غير المقيمة التي لا تملك مؤسسة دائمة إيطالية في تكوين دخل بنسبة 5٪ من المبلغ المرتبط إذا كانت متطلبات المادة. 87، الفقرة 1، الرسائل أ)، ب)، ج) و د) من قانون الإمبراطورية التورنية.

يجدر بالذكر أنه اعتبارا من 1.1.2024، تشمل الدخل الآخر الأرباح الرأسمالية المحققة من بيع العقارات التي تم تنفيذ تدخلات عليها باستخدام ما يسمى "المكافأة الفائقة"، المشار إليها في المادة. 119 من المرسوم التشريعي 2020/34، الذي انتهى قبل 10 سنوات على الأقل عند النقل.

وفقا للمادة. الفقرة 1، الفقرة 64-66، من قانون ميزانية 2024، خلال السنوات العشر التالية من انتهاء الأعمال التي تم تسهيلها بالمكافأة الفائقة، يصبح بيع العقارات ذا صلة لأغراض ضريبة الدخل.

الاستثناءات لهذه القاعدة هي بعض الخصائص المستبعدة، وهي:

- واكتسبت عن طريق الميراث؛
- والتي استخدمت كمقر إقامة رئيسي للناقل أو أفراد عائلته لمعظم السنوات العشر التي سبقت النقل أو، إذا مرت فترة أقل من 5 سنوات بين تاريخ الشراء أو البناء والنقل، لمعظم تلك الفترة.

فيما يتعلق بطرق تحديد التكاليف الكامنة في حساب الأرباح الرأسمالية، من خلال تعديل المادة. ينص الجزء 68 الفقرة 1 من قانون TUIR على أن:

- إذا كانت تدخلات السوبربونس قد اكتملت لمدة لا تزيد عن 5 سنوات وقت النقل، فلا تؤخذ النفقات المتعلقة بهذه التدخلات في الاعتبار، إذا تم استخدام الحافز بمقدار 110٪

[73] الدائرة 5 § ،Agenzia delle Entrate 7/2013.

وخيارات "تحويل الائتمان" المتعلقة بالخصم المستحق أو "خصم الفاتورة" المشار إليه في المادة. 121 الفقرة 1 الرسائل أ) و ب) من المرسوم-القانون 2020/34؛

- إذا تم الانتهاء من تدخلات السوبربونس لأكثر من 5 سنوات، ولكن خلال 10 سنوات وقت النقل، يتم احتساب 50٪ من النفقات إذا تم استخدام الفائدة بمقدار 110٪ وإذا تم ممارسة خيارات النقل أو الخصم المذكورة أعلاه.

يفهم أنه بالنسبة لنفس العقارات التي تم الحصول عليها أو بناؤها، في تاريخ البيع، لأكثر من 5 سنوات، يتم إعادة تقييم سعر الشراء أو تكلفة البناء، كما هو محدد أعلاه، بناء على التغير في مؤشر أسعار المستهلك للأسر ذات الياقات الزرقاء والطبقة البيضاء.

ومع ذلك، يمكن تطبيق ضريبة بديلة على أرباح رأس المال المذكورة أعلاه بنسبة 26٪ كما هو مذكور في المادة. المادة 1 من المادة 496 من القانون 2005/266.

وأخيرا، يجب الإشارة إلى أن قانون ميزانية 2026 (القانون رقم 2025/199) أعاد اقتراح، في المادة 1، الفقرات 35 إلى 41، كإعفاء ضريبي لعام 2026 فقط، إمكانية تمكين الشركات والشراكات التجارية من تخصيص أو نقل عقارات غير ذات أهمية لتشغيل الأعمال للمساهمين. يتيح هذا النظام إخضاع أي ربح ضريبي بديلة من ضرائب الدخل وضريبة IRAP بنسبة 8٪ (10.5٪ للشركات التي تعتبر غير عاملة في اثنتين من الثلاث فترات الضريبية السابقة للفترة الحالية وقت التحويل أو البيع أو التحويل).[74]

يسمح نظام التسهيل أيضا بتحديد الأرباح الرأسمالية بدءا من القيمة الكادسترية للعقار، كبديل للقيمة العادية أو المقابل المتفق عليه.

يجب الانتهاء من عملية "إخراج" الأصل من أصول الشركة بحلول 30 سبتمبر 2026، مع دفع 60٪ من الضريبة البديلة بحلول نفس التاريخ وال40٪ المتبقية بحلول 30 نوفمبر 2026.

دفع الشركة للضريبة البديلة يعفي المساهم المنقول إليه من ضرائب إضافية تقتصر على القيم الأعلى الخاضعة للضريبة. يتم تقليل التكلفة المعترف بها ماليا للحصة التي يملكها المساهم بالقيمة العادية للأصول المستلمة، بعد خصم أي ديون متراكدة.

إن تحويل وتحويل الأصل إلى المساهم هما كلاهما ذو صلة لأغراض ضريبة القيمة المضافة، مع دفع الضريبة المستحقة وفقا للإجراءات العادية (وإذا كان المستفيد من التنازل أو بيع الأصل شخصا خاضعا لضريبة القيمة المضافة، فسيكون من الضروري المضي قدما في تطبيق آلية الخصم العكسي)، أو مع مراعاة مبدأ البدائل، ضريبة التسجيل بمبلغ نسبي، وتم تخفيض إلى 50٪ مقارنة بما كان منصوص عليه عادة بالإضافة إلى دفع الرهن العقاري والضرائب العقارية بمبلغ ثابت.

4.8. فرض الضرائب على التغيرات في المخزونات، وتخفيضها، والدخل المحقق

كما أشير بالفعل في المقدمة، تعتبر "الممتلكات السلعية"، التي يولد بيعها إيرادات وليس أرباحا رأسمالية، ممتلكات للإنتاج أو التبادل التي توجه نشاط الشركة منها. لهذا الغرض، يتم تحديد هدف نشاط الشركة بناء على نظام التأسيس أو، على أي حال، النشاط الذي تم تنفيذه فعليا: عادة ما تكون هذه المباني التي بنيت أو تجدد للبيع من قبل شركات البناء والتجديد العقاري أو الأراضي والمباني التي تم شراؤها لإعادة بيعها من قبل شركة شراء وبيع العقارات.

أوضح القرار الوزاري رقم 1730/9 بتاريخ 12 يوليو 1982 أن إدراج المعاملات في الميزانية العمومية كأصول جارية أو ثابتة ليس عنصرا حاسما في تحديد المعاملة الضريبية المطبقة على

---

[74] يتم تنفيذ عملية التخصيص عن طريق إلغاء احتياطيات رأس المال. إذا كانت هناك احتياطيات معلقة ضريبيا بين الاحتياطيات الملغاة، يطبق معدل هذه الاحتياطيات بنسبة 13٪.

العقارات المعنية. العامل المميز هو في الواقع وجهتها الفعلية، سواء للبيع أو لإدارة الدخل. وبشكل خاص، وفقا للقرار، فإن تسجيل الأصول الثابتة والتأجير لفترات طويلة يشكل عناصر كافية ومناسبة للنظر في أنها ممتلكات وراثية وليست سلعا، يحقق بيعها أرباحا رأسمالية وليس إيرادات، مع تحديد أنه "لتحديد الفئة التي ينتمي إليها الأصل المعني، من الضروري [...]", تحليل من وقت لآخر لحالات معينة".

تنص المادة 2426(9) من القانون المدني الإيطالي على أن "المخزونات والأوراق المالية والأصول المالية التي لا تشكل أصولا ثابتة يجب تسجيلها بتكلفة الشراء أو الإنتاج، وحسابها وفقا للفقرة 1، أو بالقيمة القابلة للتحقق التي يمكن استنتاجها من اتجاهات السوق، أيهما أقل. لا يمكن الحفاظ على هذه القيمة المنخفضة في البيانات المالية اللاحقة إذا اختفت أسبابها". لذلك، لأغراض القيمة الدفترية، ما يلي مهم:

- تكلفة الشراء: هذه التكلفة، التي تتكبدها في حالة الاستحواذ الخارجي، تتشكل من سعر الشراء الفعلي بالإضافة إلى الرسوم الإضافية (مثل رسوم التوثيق لصياغة صك الشراء، رسوم تسجيل الصك نفسه، إلخ)؛
- تكلفة الإنتاج: تشمل هذه التكلفة، التي تتكبدها في حالة الإنتاج الداخلي للسلعة، تكلفة الشراء (كما هو معرف سابقا) وتكاليف الإنتاج أو المعالجة. يجب أن تشمل جميع التكاليف المباشرة وغير المباشرة للجزء المنسوب بشكل معقول للمنتج المتعلقة بفترة التصنيع وحتى النقطة التي يمكن من خلالها استخدام السلعة. يجب أن يتم تخصيص النفقات العامة وفقا لمعايير تتوافق مع الخصائص الخاصة لعملية الإنتاج، ويجب أيضا استبعاد النفقات الشاذة أو الاستثنائية من تكلفة الإنتاج. قد تشمل تكلفة الإنتاج أيضا 'الرسوم المالية، المتعلقة بتمويل التصنيع الداخلي أو التصنيع من طرف ثالث، للحصة المنسوبة بشكل معقول للمنتج وحتى الوقت الذي يمكن من خلاله استخدام السلعة"[75].

وفي هذا الصدد، ينص المعيار المحاسبي رقم 13[76] على أن القاعدة العامة هي استبعاد الرسوم المالية من تكلفة المخزون. ومع ذلك، في الحالات التي تم فيها الحصول على قرض بوضوح مقابل عناصر محددة تتطلب عملية إنتاج استغرقت عدة سنوات قبل بيعها (كما في حالة بناء مبنى)، يمكن تضمين مصروفات الفائدة المرتبطة ضمن التكاليف، مع اقتصار فترة الإنتاج وبشرط أن يكون عبء الفائدة قد تم تكبده فعليا. يتم الإشارة بوضوح في الملاحظات إلى البيانات المالية ولا تتجاوز قيمة المخزونات القيمة الصافية القابلة للتحقيق.

تساهم العقارات السلعية في تكوين الدخل وفقا لنتائج بيان الدخل من خلال:

- الإيرادات من المبيعات؛
- التغيير في المخزون؛
- تكاليف البناء.

من الناحية الضريبية، تساهم هذه الممتلكات، حتى اكتمالها وبيعها، في تكوين دخل الأعمال كتغيير في السلع النهائية وفقا للمادة 92 من قانون ضريبة الدخل الموحدة، وبناء على ذلك يتم تقييمها بناء على التكاليف المحددة المسجلة في البيانات المالية.

ونظرا لأن هذه أصول تقيم بناء على تكاليف محددة، فإن تخفيض قيمتها لا يعترف به لأغراض ضريبية، نظرا لعدم وجود مرجع في سياق الفقرة 5 من المادة 92 للأصول ذات القيمة بتكاليف

---

[75] انظر المادة 2426 من القانون المدني الإيطالي، رقم 1، المشار إليها صراحة في الرقم 9 من نفس المادة.

[76] انظر OIC 13، الفقرة 39.

محددة[77]. وعلى العكس، من أجل الاتساق، فإن القيم الأعلى المنسوبة إلى زيادة قيمة مخزون الأصول المقيمة بتكلفة محددة غير ذات صلة لأغراض الضرائب[78].

يجب النظر في تكاليف الشراء أو البناء، من وجهة نظر ضريبية، وفقا للمبادئ المحاسبية الصحيحة[79]. استنادا إلى المادة 83 من قانون ضريبة الدخل الموحدة، *"تطبق معايير التأهيل، والتوزيع الزمني والتصنيف في البيانات المالية المنصوص عليها في المعايير المحاسبية المعنية، وكذلك من خلال الخروج من أحكام المواد التالية من هذا القسم"*.

فيما يتعلق بالتكاليف التي ستتكبدها في السنوات التي تلت السنوات التي تحققت فيها إيرادات مبيعات العقارات (مثل أعمال التحضير)، حددت إدارة الضرائب مرارا[80] أن هذه التكاليف غير ذات صلة لأغراض تقييم المخزونات، وأنها تقارن بالإيرادات فقط عند الحصول على الأخيرة.

من ناحية أخرى، فيما يتعلق بتكلفة الضرائب على العقارات السلعية[81]، فإنها تشمل أيضا التكاليف الثانوية المنسوبة مباشرة (باستثناء المصاريف العامة) ونفقات الفائدة المتعلقة بالقروض لبنائها أو تجديدها.

يولد بيع العقارات مكونا من الدخل ذو صلة ضريبية كإيرادات، والذي، فيما يتعلق بالتكاليف المرتبطة بها، ويتم الاعتراف به وفقا للمعايير الواردة في معايير المحاسبة.

فيما يتعلق بالعقود المؤقتة والعقود متعددة السنوات، التي تقيم لأغراض الضرائب وفقا للمادة، على التوالي، الفقرة 92، الفقرة 6، والمادة. 93 من قانون ضريبة الدخل الموحدة، يجدر بالذكر أن النظام الضريبي المعني قد تم تعديله بموجب مادة. 9 و13 من المرسوم التشريعي رقم 192 بتاريخ 13 ديسمبر 2024. مع الابتكارات التي أدخلها المرسوم التشريعي المذكور أعلاه رقم 2024/192، كان المشرع ينوي نسب الاعتراف الضريبي إلى معايير التقييم المستخدمة في البيانات المالية، مما يلغي الحاجة إلى إجراء تغييرات في الإقرار الضريبي، وبالتالي يلغي ما يسمى المسار المزدوج بين المحاسبة والضرائب. تحديدا، من الفترة الضريبية التي تلي الفترة الجارية حتى 31 ديسمبر 2023، تطبق الشركات التي تحسب العقود المؤقتة وفقا لطريقة نسبة الإنجاز، وفقا للمبادئ المحاسبية الصحيحة، الطريقة المذكورة سابقا لغرض تحديد دخل الأعمال. وعلى العكس، تطبق الشركات التي تحسب العقود متعددة السنوات من خلال تقييم المخزونات في البيانات المالية باستخدام طريقة التكلفة وتخصيص الرسوم للسنة التي تم فيها تسليم الأعمال أو إكمال الخدمات والإمدادات (بعيدا عن المعيار العادي لنسبة الإنجاز)، وفقا للمبادئ المحاسبية الصحيحة، أيضا هذه الطريقة لغرض تحديد دخل الأعمال.

4.9. ال *إعفاء المشاركة*

تشكل القواعد المتعلقة بالأسهم المعفاة (ما يسمى نظام *إعفاء المشاركة*، "pex")، المنصوص عليها في المادة 87 من قانون ضريبة الدخل الموحدة، قاعدة نظامية، حيث أنها، إلى جانب قواعد الاستبعاد الجزئي من الضرائب على الأرباح وعدم قابلية خصم شطب الأسهم، تؤدي وظيفة تجنب الازدواجية الاقتصادية على الدخل الذي تنتج عنه الشركات ويوزعه على المساهمين.

وفقا للمادة 87 من قانون ضريبة الدخل الموحدة، فإن الأرباح الرأسمالية الناشقة من بيع الأسهم في

---

[77] انظر R.M. 12 نوفمبر 2013، رقم E/78 والرد على طلب الحكم رقم 60 بتاريخ 19 فبراير 2020.

[78] انظر دائرة وكالة الإيرادات بتاريخ 14.5.2014، رقم E/10. الفقرة 6.2.

[79] انظر OIC 13، فقرة. 16، 17 و18.

[80] انظر R.M. 22 أكتوبر 1981 R.M. 5، n. 9/2940 مارس 1998 R.M. 2، n. 14/E يونيو 1998 n. 52/E.

[81] المادة 110، الفقرة 1، الحرف ب) من قانون ضريبة الدخل الموحدة.

الشركات لا تساهم في تكوين الدخل لأنها معفاة بنسبة 95٪. يجدر بالذكر أن هذه القاعدة خضعت لعدة تغييرات تنظيمية. على وجه الخصوص، في نص القاعدة السارية منذ فترة الضرائب التي تلت الفترة الجارية في 31 ديسمبر 2023، يجب استيفاء المتطلبات التالية لتطبيق النظام المذكور أعلاه:

- حيازة مستمرة للحصة لمدة اثني عشر شهرا (الفقرة 1، الرسالة أ))[82]؛
- التصنيف في فئة الأصول المالية في أول بيانات مالية مغلقة خلال فترة الحيازة (الفقرة 1، الحرف ب))؛
- الإقامة الضريبية أو موقع الشركة أو الكيان المستثمر في الولايات أو الأقاليم غير تلك التي لديها نظام ضريبي مميز محدد بناء على المعايير المشار إليها في المادة 47 bis، الفقرة 1، من قانون ضريبة الدخل الموحدة (أو، بدلا من ذلك، الإثبات، أيضا بعد ممارسة الحكم المشار إليه في نفس المادة 47 bis، الفقرة 3، من وجود الشرط المشار إليه في الفقرة 2)، الحرف ب) من نفس المادة) (الفقرة 1، الحرف ج)). على وجه الخصوص، وفقا للمادة 47 bis، الفقرة 1 من قانون ضريبة الدخل الموحدة، تعتبر الشركات المستثمرة مقيمة في الملاذات الضريبية:
- الذين يستوفون الشرط المشار إليه في الفقرة 4، الحرف أ) من الفن. 167 من قانون ضريبة الدخل الموحدة، أي التي يكون مستوى الضرائب الفعلية فيها أقل من 15٪ من الضرائب الإيطالية[83]، بالنسبة للأسهم المسيطرة وفقا للمادة 167، الفقرة 2، من قانون ضريبة الدخل الموحدة (وفقا للمادة 47 *bis*، الفقرة 1، الحرف أ))؛
- التي يكون مستوى الضرائب الاسمية فيها أقل من 50٪ من المستوى الإيطالي، للحصص التي لا تستوفي متطلبات الرقابة، مع الأخذ في الاعتبار أي أنظمة ضريبية خاصة (وفقا للمادة 47 *bis*، الفقرة 1، الحرف ب))؛
- في النظام الجديد، بموجب النص التنظيمي الصريح الوارد في المادة 47 *من الفقرة* 1، لا تعتبر الدول أو الأقاليم التابعة للاتحاد الأوروبي أو المنطقة الاقتصادية الأوروبية أنظمة ضريبية مميزة؛
- ممارسة الشركة المستثمرة لمؤسسة تجارية وفقا للتعريف في المادة 55 من قانون TUIR (ما يسمى ب "شرط "التجارة") (الفقرة 1، الحرف د)). لا يطلب شرط التجارة فيما يتعلق بالأرباح الرأسمالية التي تم الحصول عليها بعد بيع الأسهم في الشركات التي تتداول أوراقها المالية في الأسواق المنظمة، وكذلك فيما يتعلق بتلك المقدمة من خلال العروض العامة.

يجب أن يكون الشرط المشار إليه في الرسالة المذكورة ج) من الفقرة 1 من المادة 87 – أي الإقامة الضريبية للشركة المستثمرة – موجودا، بشكل متواصل، من الفترة الأولى للحيازة أو، للحصص التي تحتفظ بها لأكثر من خمس فترات ضريبية ومنتقلة إلى أشخاص غير ينتمون إلى مجموعة الناقل، مع

---

[82] في حالة نقل الشركة، وتحت نظام الحياد المالي، تعتبر الأسهم المستلمة في المقابل مسجلة كأصل مالي ثابت بنفس أقدمية أصول الشركة المنقولة (المادة 176، الفقرة 4، قانون TUIR). في الواقع، فيما يتعلق بأقدمية الأسهم التي يتلقاها الناقل نتيجة المساهمة، فقد قررت الممارسات الإدارية، منذ الأحكام الأخيرة، أنه يجب ربطها بأقدمية الشركة ككل بغض النظر عن أقدمية الأصول والالتزامات الفردية التي تشكلها (انظر التعميم رقم E/2004/36؛ انظر القرار رقم E/2008/57؛ انظر القرار رقم E/2009/337). ومع ذلك، تم إيقاف هذا التفسير نتيجة لأمر المحكمة العليا الصادر في 22 مارس 2023، رقم 8235، والذي لم يتم إلغاؤه بعد.

[83] فيما يتعلق بمعايير تحديد المستوى الفعلي للضرائب، تم تعديل النص كما يلي بموجب المرسوم التشريعي رقم 209 بتاريخ 27 ديسمبر 2023، الذي نفذ إصلاح الضرائب في مجال الضرائب الدولية، والذي أدخل تبسيطا لتخصص ما يسمى "السلطات الضريبية". *الشركات الأجنبية الخاضعة للرقابة* ("CFCs"). يرجى الرجوع إلى النسخة السابقة من المجلد لمناقشة أكثر شمولا للتشريع المتعلق بمركبات الكلوروفلورون.

اقتصار الفترات الضريبية الخمس قبل التنفيذ؛ بينما يجب أن يكون الشرط المشار إليه في الفقرة 1، الحرف د) – أي ممارسة المؤسسة التجارية – موجودا دون انقطاع، في وقت التنفيذ، على الأقل من بداية الفترة الضريبية الثالثة قبل التنفيذ نفسه[84].

في حالة الأسهم في الشركات التي يتركز نشاطها حصريا أو بشكل رئيسي على الاستحواذ على الأسهم، فإن المتطلبات المشار إليها في الرسائل ج) و د) تشير إلى شركات المستثمرين وتعتبر مستوفية عندما تكون موجودة فيما يتعلق بالشركات المستثمرة التي تمثل غالبية قيمة أصول المساهم.

الغرض من نظام *إعفاء المشاركة* هو تشجيع تداول – في شكل حصص – للمجمعات التجارية التي تتميز بطبيعة الشركات الحقيقية التي تعمل في ممارسة الأنشطة التجارية، وتتمتع بقدرت، بل وحتى إمكانية، على تنفيذ نشاط إنتاجي/تجاري. بعبارة أخرى، ينطبق النظام المعني فقط في الحالات التي تعتبر فيها أصول الشركة المستثمرة كشركة وتستخدم الأخيرة في ممارسة الأنشطة التجارية.

ولهذا الغرض، ووفقا لتوضيحات السلطات الضريبية[85]، من الضروري أن يكون لدى الشركة المستثمرة هيكل تشغيلي مناسب (حتى لو كان ذلك محتملا فقط) لبدء عملية الإنتاج.

ومن المهم أيضا توضيح أن التحقق من وجود شرط التجارة لا يمكن أن يستند فقط إلى المحتوى الرسمي للغرض المؤسسي، بل يجب التحقق منه بشكل ملموس، بناء على النشاط الذي قامت به الشركة [86]فعليا.

مع الإشارة المحددة لقطاع العقارات، ينص البند المعني على افتراض مطلق يستبعد شرط "التجارية" فيما يتعلق بالشركات التي تتكون قيمة أصولها [87] بشكل رئيسي من عقارات غير تلك التي توجه نشاط الشركة إليها فعليا إلى الإنتاج أو التبادل (ما يسمى "النشاط التجاري")."ممتلكات السلع التجارية")، وكذلك من خلال المصانع والمباني المستخدمة مباشرة في سير الأعمال (ما يسمى

---

[84] وفي هذا الصدد، في حال تم تأسيس الشركة المستثمرة منذ أقل من ثلاث سنوات، وفقا لمؤشرات إدارة الضرائب (الدورات رقم E/2004/36 وE/2013/7)، يجب الإشارة إلى الفترة الأقصر بين صك التأسيس وبيع الأسهم. ومع ذلك، حددت الإدارة نفسها أن هذا المبدأ لا ينطبق في حالة المعاملات الاستثنائية (مع ذكر الاندماجات والانفصال صراحة). بموجب القرار رقم E/227 لعام 2009، تم تأكيد تطبيق مبدأ الاستمرارية أيضا على فرضية نقل وحدة الأعمال إلى شركة جديدة التأسيس. يتناول القرار رقم E/163 لعام 2005 قضية عقد إيجار الشركة الوحيدة التي يملكها المستفيد، معتبرا إياها حالة انقطاع لمتطلبات التجارة للمانح، مع الخروج الناتج عن نظام PEX.

يرجى الرجوع إلى الإصدارات السابقة من هذا المجلد لفحص أكثر تفصيلا.

بالإشارة إلى السوابق القضائية التي تم التعبير عنها بشأن وجود أو عدم وجود شرط التجارة، المنصوص عليه في المادة 87، الفقرة 1، الحرف د)، لقانون TUIR، الذي كان في مرحلة البدء بالفعل، يجدر بالذكر: محكمة النقض 12.12.2019، رقم 32582، محكمة النقض 02.12.2021، رقم 38066، محكمة النقض 28.02.2023، رقم 6093، وأخيرا محكمة النقض 02.06.2025، رقم 14800 (مع الحكم المعني، فيما يتعلق بالعلاقة بين العقارات قيد الإنشاء وPEX، أرست محكمة النقض أنه، لأغراض تطبيق نظام PEX المسهول، يمكن أيضا الاعتراف بمتطلبات التجارة بموجب المادة 87، الفقرة 1، الحرف د) من قانون TUIR في مرحلة البناء للعقار الأداتي، بشرط أن يكون ذلك الهدف من بدء النشاط التجاري الفعلي الذي تأسست الشركة من أجله.

[85] انظر وكالة الإيرادات، التعميم الصادر 29.3.2013، رقم 7/هـ.

[86] أولا في التعميم الصادر 29.3.2013، رقم E/7، ثم بالرد على طلب الحكم رقم 502 بتاريخ 28.11.2019، أوضحت إدارة الضرائب أن "هناك "مؤسسة تجارية" لأغراض PEX في حال كانت الشركة المستثمرة مجهزة بهيكل تشغيلي مناسب لإنتاج و/أو تسويق السلع أو الخدمات التي قد تحقق إيرادات. ويعتقد أيضا أن متطلبات التجارة موجودة في حال كانت لدى الشركة القدرة، بل وحتى الإمكانات فقط، على تلبية الطلب السوقي في الأوقات الفنية المتوقعة بشكل معقول بالنسبة لخصوصيات القطاعات الاقتصادية التي تنتمي إليها". بالإشارة إلى وجود شرط التجارة المشار إليه في الحرف د) من الفقرة 1 من المادة. المادة 87 من قانون ضريبة الدخل الموحدة، انظر أيضا الإجابات على طلب الحكم رقم 2021/33، رقم 2021/744، رقم 2022/354، ومؤخرا رقم 2024/96.

[87] وفقا للسلطات الضريبية، يجب أن يتم تقييم الأصول التي ستؤخذ للتحقق من انتشار العقارات بالقيم الحالية وليس بقيم دفترية؛ لذلك، المقارنة التي يجب إجراؤها هي بين القيمة الحالية للعقارات والقيمة الحالية للأصول الكلية (انظر التعميم رقم 29.03.2013، رقم 7/هـ، والرد على الحكم رقم 2021/744).

"العقارات")."خصائص آلية").[88]

وبالتالي، فإن نص المادة 87، الفقرة 1، الحرف د) من قانون ضريبة الدخل الموحدة يستبعد من تطبيق التخصص المعني، دون إمكانية إثبات العكس، ما يسمى بإدارة العقارات، التي يتركز نشاطها بشكل رئيسي على تأجير العقارات لأطراف ثالثة فقط.

كما هو محدد في التعميم رقم E/2004/36، لاحظت وكالة الإيرادات أنه، بشكل عام، لا تعتبر المباني المؤجرة، بما في ذلك من خلال عقود إيجار الأعمال، مستخدمة مباشرة في ممارسة الأعمال، إلا في الحالات التي لا يكون فيها عقد إيجار المباني ذا صلة ذاتية الذات، لكنه مرتبط وظيفيا بسلسلة من الخدمات ذات الصلة التي تؤثر بشكل كبير على تحديد الرسوم المتفق عليها.

كما ذكرت وكالة الإيرادات في التعميم رقم E/2013/7، فإن متطلبات التجارة المطلوبة بموجب المادة 87 من قانون ضريبة الدخل الموحدة لا تلبي من قبل شركات إدارة العقارات التي يبدو أن نشاطها يتسم بشكل جوهري وحاسم بمجرد تأجير العقارات واستلام الإيجارات المرتبطة بها (ما يسمى ب "الإدارة السلبية"). ومع ذلك، فإن هذا الشرط موجود في وجود ما يسمى ب "الإدارة النشطة" لمجمع العقارات، والذي يثبت من خلال أداء نشاط يتضمن تنفيذ سلسلة من الخدمات التكميلية والوظيفية للاستخدام الموحد للمجمع العقاري بأغراض غير مجرد الاستفادة منه، حيث يعكس ذلك وجود هيكل تنظيمي وتشغيلي خاص به من قبل الشركة المؤجرة، و، لذلك، استخدام المباني مباشرة في تشغيل الشركة. على سبيل المثال، يتم الإشارة إلى العقارات التي تنتمي إلى مجمعات عقارية ذات وجهة واحدة مثل القرى السياحية، ومراكز الرياضة، ومراكز التسوق.

من أجل إقامة إدارة نشطة لمجمع العقارات، من الضروري تحديد عرض الخدمات التكميلية، نوعيا وكميا.

فيما يتعلق بالملف الكمي، يجب أن تكون الخدمات ذات حجم كبير، مما يوضح أن هناك خدمات كبيرة تكون فيها الإيرادات الناتجة عن الإدارة النشطة أعلى من الإيرادات التي تتكون من الإيجارات/الإيجارات. ويجب أيضا ملاحظة أنه من بين الدخل الناتج عن الإدارة النشطة، والذي يتعلق بمتطلبات التجارة، لا يمكن احتساب الخصم أو التراجع عن التكاليف العامة للمرافق، المدرجة في الإيجار أو الفاتورة بشكل منفصل.

فيما يتعلق بالملف النوعي، يجب أن تخص الخدمات المجمع العقاري ككل ويجب تقييمها بناء على الاستخدام الموحد للمباني نفسها. يجب أن يشمل ذلك، على سبيل المثال، الإدارة الإدارية والمالية للأنشطة التي تتم داخل مجمع المباني، وإدارة التراخيص والتصاريح الإدارية، والإعلان/الترويج، والصيانة/التنظيف، وغيرها.

الخدمات الحاسمة لتأهيل الإدارة النشطة عادة ما تكون تلك التي تقدمها الشركة التي تستأجر، حتى من خلال عقود إيجار الأعمال، مجمع العقارات، ومع ذلك يمكن أيضا الاستعانة بمصادر خارجية، ولكن في هذه الحالة، يجب أن يكون هناك نشاط تنسيق فعال، أي يجب أن يكون هناك في نفس الوقت داخل شركة المؤجر، هيكلها التنظيمي والتشغيلي الخاص، الذي يعمل لتقديم الخدمات أو تنسيق الخدمات الخارجية.

إذا تم تحديد الإيجار بطريقة موحدة وكان يتعلق بإيجار العقار والخدمات المتكاملة المقدمة، لتحديد الحصة المرتبطة بالعقار، يمكن أيضا الرجوع إلى مسوحات مرصد سوق العقارات (OMI). يمكن أيضا استخدام عروض أسعار OMI من قبل هيئات الرقابة للتحقق من كفاية النسبة بين إيرادات الإيجار والإيرادات من الخدمات المقدمة.

باختصار، أهمية الخدمات المقدمة مقارنة بالنشاط الإيجاري البحت، تعني أن المباني التي تشكل

---

[88] حول نطاق تطبيق هذا الشرط والتنسيق مع تخصص نقل الأعمال، انظر حكم المحكمة العليا رقم 12138، المقدم في 8.05.2019.

جزءا من المجمع العقاري الذي ترتبط به تلك الخدمات يمكن تصنيفها ضمن الأصول المستخدمة مباشرة في تشغيل الأعمال، وبالتالي جعل نظام *الإعفاء من المشاركة* [89]متاحا.

وأخيرا، بالإشارة إلى الأرباح الرأسمالية التي تحققها الكيانات غير المقيمة، يتم تسليط الضوء بإيجاز على التغييرات الضريبية التالية.

القانون رقم 197 بتاريخ 29 ديسمبر 2022 (ما يسمى قانون الميزانية للسنة المالية 2023، المادة 1، الفقرات 96 وما بعدها)، مدرج في المادة 23 من قانون TUIR، الفقرة 1-بيس، تعدل نظام الضرائب على الأرباح الرأسمالية التي تحققها الكيانات غير المقيمة (الأفراد والشركات) بعد بيع الأسهم في الشركات غير المقيمة إذا كانت قيمتها مشتقة من أجزاء كبيرة من عقارات تقع في إيطاليا.

على وجه الخصوص، تنص الفقرة 1-بيس الجديدة من المادة 23 المذكورة أعلاه على أن الدخل الآخر الذي تم الحصول عليه من خلال بيع الحصص مقابل الحصص في الشركات والكيانات غير المقيمة، والتي تستمد قيمتها أكثر من نصفها، في أي وقت خلال 365 يوما السابقة لبيعها، يعتبر منتجا في إيطاليا. بشكل مباشر أو غير مباشر، من ممتلكات غير منقولة تقع في إيطاليا؛ لا ينطبق هذا البند على بيع الأوراق المالية المتداولة في الأسواق المنظمة.

الفن. 5 من المرسوم التشريعي رقم 1997/461 حيث، بعد الفقرة 5 (الإعفاء من ضريبة الاستبدال بنسبة 26٪)، تم إدراج فقرة جديدة 5-بيس تنص على أن أحكام الفقرة 5 لا تنطبق على الدخل الناتج عن بيع الأسهم في الشركات والكيانات غير المتداولة في الأسواق المنظمة، والتي قيمتها لأكثر من نصفها، تستمد في أي وقت خلال 365 يوما السابقة لنقلها، بشكل مباشر أو غير مباشر، من ممتلكات غير منقولة تقع في أراضي الدولة.

لأغراض تطبيق الأحكام المعنية، لا يتم النظر في الممتلكات غير المنقولة التي يتم توجيه إنتاجها أو تبادلها فعليا من قبل النشاط التجاري وكذلك تلك المستخدمة مباشرة في تشغيل الأعمال.

وأخيرا، لا تنطبق الأحكام المعنية على الأرباح الرأسمالية التي تحققها التزامات الاستثمار الجماعي ("UCIs") المحددة في المادة 1، الفقرة 633، من القانون رقم 178 بتاريخ 30 ديسمبر 2020 (أي المعاهد الشاملة بموجب القانون الأجنبي المتوافقة مع التوجيه EC/65/2009 للبرلمان الأوروبي والمجلس بتاريخ 13 يوليو 2009 والدول غير المتوافقة مع التوجيه EC/65/2009 المذكور، يخضع مديرها لأشكال من الإشراف في الدولة الأجنبية التي تم تأسيسها فيها وفقا للتوجيه 61/2011/الاتحاد الأوروبي للبرلمان الأوروبي والمجلس الصادر في 8 يونيو 2011، والذي أنشئ في الدول الأعضاء في الاتحاد الأوروبي وفي الدول الأطراف في اتفاقية المنطقة الاقتصادية الأوروبية ("EEA") التي تسمح بتبادل المعلومات بشكل كاف).[90]

وأخيرا، يجب الإشارة إلى أن القانون رقم 213 بتاريخ 30 ديسمبر 2023 (ما يسمى بقانون الميزانية للسنة المالية 2024) قدم تمديد نظام الإعفاء من المشاركة ليشمل الكيانات غير المقيمة (المادة 1، الفقرة 59).

بالتفصيل، مع تعديل المادة 68 من قانون TUIR، تم إدراج فقرة جديدة 2-bis تنتج عنها للشركات والكيانات التجارية المقيمة في دول الاتحاد الأوروبي أو المنطقة الاقتصادية الأوروبية، الأرباح الرأسمالية المشتقة من (1) بيع الحصص "المؤهلة" بموجب المادة 67، الفقرة 1، الحرف ج) من قانون TUIR, و(2) وجود متطلبات تطبيق *إعفاء المشاركة وفقا للمادة* 87، الفقرة 1، الرسائل أ)، ب)، ج) ود)، من قانون TUIR.

---

[89] في هذا الصدد، يجدر بالذكر رد وكالة الإيرادات على القرار رقم 404 بتاريخ 29 يوليو 2023، حيث قدمت وكالة الإيرادات توضيحات حول ضريبة القيمة المضافة وضريبة التسجيل بشأن بيع مجمع عقاري مؤجر.

[90] تم صياغة اعتبارات مهمة بشأن الابتكارات التي أدخلتها هذه الأحكام من قبل وكالة الإيرادات كجزء من مؤتمر الفيديو "تيليفيسكو 2023" بتاريخ 26.01.2023 (انظر السؤال رقم 10) وفي الرد على القرار رقم 2025/175، وكذلك من قبل أسونيمه بالتعميم رقم 23 بتاريخ 1.08.2023، والذي يشار إليه لإجراء فحص أكثر شمولا وعمقا.

تجمع الأرباح الرأسمالية الخاضعة للضريبة بنسبة 5٪ من مبلغها جبريا إلى الجزء المقابل من خسائر الرأسمالية ذات الصلة. ومع ذلك، إذا كانت الخسائر الرأسمالية أكبر من الأرباح الرأسمالية، يمكن خصم هذا الفائض حتى 5٪ من مقدار أرباح رأس المال في الفترات التالية، ولكن ليس بعد الرابعة، بشرط أن يكون مذكورا في الإقرار الضريبي المتعلق بالفترة الضريبية التي تم فيها تحقيق الخسائر الرأسمالية.

ومن هذه الأحكام الجديدة يتضح أنه اعتبارا من 1 يناير 2024، فإن الأرباح الرأسمالية التي تحققها الشركات والكيانات التجارية غير المقيمة، إذا كانت أيضا مروضة في إيطاليا، تخضع لضريبة بديلة بنسبة 26٪ على 5٪ فقط من المبلغ المرتبط[91].

4.10. تنظيم الشركات الوهمية

تم إنشاء تنظيم "الشركات غير التشغيلية" – المعروفة أيضا باسم "الشركات الوهمية" – بهدف مكافحة الشركات التي، بغض النظر عن الغرض المؤسسي المتبنى، تدير أصولها أساسا لمصلحة المساهمين دون ممارسة نشاطفعال ل إنتربرايز. التنظيم المعني يهدف إلى تثبيط انتشار وديمومة الشركات، التي تأسست حتى بدون أهداف غامضة، ولكن دون أهداف تجارية ملموسة، أو شركات لا تقوم بأي نشاط ريادي[92].

بشكل عام، يفترض أن الشركات الوهمية هي شركات وشراكات مقيمة لأغراض الضرائب في إيطاليا وشركات وكيانات غير مقيمة من جميع الأنواع، مع تأسيس دائم في أراضي الدولة[93]، ولا تقوم بنشاط اقتصادي فعال، بل تقتصر على الاستمتاع فقط بثمار الأصول التي هي جزء من أصول الشركة. مثال متكرر هو شركات العقارات التي لا تتجاوز المتعة فقط.

في جوهرها، هي قاعدة مناهضة للتجنب تستند إلى افتراض أن بعض الأصول المعروفة جيدا (مثل: الأسهم، القروض، العقارات، الأصول الملموسة وغير الملموسة الأخرى) قادرة بطريقة موضوعية على توليد مستوى أدنى من الدخل.

وبشكل أكثر تحديدا، وفقا للمادة 30 من القانون رقم 1994/724، تعتبر المواضيع المشار إليها أعلاه "غير تشغيلية" عندما يكون إجمالي الإيرادات، والزيادات في المخزون والدخل، باستثناء الدخل الاستثنائي، الناتج عن بيان الدخل، أقل من مجموع المبالغ الناتجة عن تطبيق نسب معينة (ما يسمى بالاختبارات التشغيلية أو الحد الأدنى المفترض) التي تم تحديدها في الفقرة 1، رسائل من أ) إلى ج)، من الفن. 30 من القانون رقم 1994/724. وفي هذا الصدد، يجب الإشارة إلى أن الفن. أعاد المرسوم التشريعي رقم 192 بتاريخ 13 ديسمبر 2024 (حول "مراجعة نظام ضريبة الدخل (IRPEF-IRES)") تحديدا، فيما يتعلق بفئات معينة من الأصول، نسب حساب الشركات الوهمية. تحديدا، الفن. المادة 20 من المرسوم المذكور خفضت معاملات حساب الحد الأدنى للمدخلات المفترضة إلى النصف

---

[91] بموجب القرار E/33 بتاريخ 04.06.2025، تم إنشاء قانون الضرائب "1864" لدفع ضريبة البدائل المشتقة من الأرباح الرأسمالية الناتجة عن بيع الحصص الرأسمالية المؤهلة التي تحققها الشركات والكيانات غير المقيمة بموجب المادة 68، الفقرة 2-بيس، من قانون TUIR. بالإضافة إلى ذلك، تم تقديم توضيحات مهمة وتعليمات تشغيلية بشأن الانضباط الذي أدخلته الأحكام المذكورة أعلاه من قبل وكالة الإيرادات بالتعميم رقم E/17 بتاريخ 29.07.2024، ومن قبل الدائرة المقررة رقم 10 بتاريخ 02.05.2024، والذي يشار إليه لإجراء فحص أكثر شمولا وعمقا.

[92] انظر وكالة الإيرادات، التعميم رقم E/2007/5 والتعميم، رقم 7/ه/2013.

[93] من ناحية أخرى، لا تندرج الشركات البسيطة، الكيانات التجارية، الكيانات غير التجارية، شركات التأمين التعاوني والتعاوني والتعاوني، والشركات والكيانات غير المقيمة التي لا تملك منشأة دائمة في إيطاليا ضمن نطاق تخصص الشركات الوهمية، ما لم يتم التأكد من وجود الاستثمار الأجنبي. انظر التعميم الصادر عن وكالة الإيرادات بتاريخ 4 مايو 2007، رقم E/25.

والدخل الأدنى المفترض فيما يتعلق بالعقارات والأسهم، مما أدى فعليا إلى تضييق نطاق المواضيع التي تعتبر غير عاملة. تطبق الأسعار التي تم إدخالها مؤخرا من الفترة الضريبية التي تلي الفترة الجارية في 31 ديسمبر 2023. كما هو محدد في التقرير التفسيري للمرسوم التشريعي رقم 2024/192، كان هذا التدخل ضروريا لدمج ملاحظات لجنة المالية في مجلس النواب، حيث طلبت، في سياق تنظيم الشركات الوهمية، *"توفير تنفيذ المادة 9، الفقرة 1، الحرف ب) من القانون رقم 111 لعام 2023، الذي يعيد تحديد معدلات فئات الأصول التي يفترض أن ربحيتها لا تتوافق مع متوسط قيم السوق (مثل الأسهم والعقارات)، وأيضا تقييم إدخال آلية مراجعة دورية، أو بدلا من ذلك، ترشيد التخصص المعني بتدخل يهدف إلى مقارنة الاستمتاع البسيط بالأصول المتاحة للمساهمين وأفراد عائلاتهم مجانا أو مقابل مقابل قيمة أقل من القيمة الطبيعية"*.

لذا، بدءا من الفترة الضريبية التي تلي الفترة الجارية في 31 ديسمبر 2023 (للمواضيع التي تتزامن فترة الضرائب مع السنة التقويمية، أي 2024)، تنطبق النسب المئوية التالية لأغراض الاختبار التشغيلي:

- 1٪ من[94] قيمة الأصول المشار إليها في المادة 85، الفقرة 1، الحروف ج)، د) وه) من قانون ضريبة الدخل الموحدة والأسهم في الشركات التجارية المشار إليها في المادة 5 من قانون ضريبة الدخل الموحدة، حتى لو كانت هذه الأصول والحصص تشكل أصولا مالية ثابتة، زادت بقيمة الذمم المدينة (الحرف أ) من الفقرة 1؛
- 3٪[95] من قيمة الأصول الثابتة التي تتكون من عقارات[96]، بما في ذلك عقود الإيجار المالية؛ وللعقارات المصنفة في الفئة المساحية A/10، يطبق 2.5٪[97]؛ وللعقارات السكنية التي تم الاستحواذ عليها أو إعادة تقييمها في العام السابق وفي السنتين السابقتين، يتم تقليل النسبة إلى 2٪[98]؛ أما العقارات الواقعة في البلديات التي يقل عدد سكانها عن 1,000 نسمة، فيتم تقليل النسبة إلى 0.5٪[99] (الحرف ب) من الفقرة 1)؛
- 6٪[100] من قيمة الأصول الثابتة التي تتكون من أصول موضحة في المادة BIS-8، الفقرة 1، الحرف أ) من المرسوم الرئاسي رقم 1972/633 (أي السفن)، بما في ذلك تلك بموجب عقود إيجار مالية (الحرف B-BIS) من الفقرة 1)؛
- 15٪[101] من قيمة الأصول الثابتة الأخرى، بما في ذلك عقود الإيجار المالية (الحرف ج) من الفقرة 1).[102]

لأغراض الحساب أعلاه، يجب أخذ الإيرادات والدخل بالإضافة إلى قيم الأصول والأصول الثابتة

---

[94] كانت النسبة المطبقة حتى فترة الضرائب الجارية حتى 31 ديسمبر 2023 هي 2٪.

[95] كانت النسبة المطبقة حتى فترة الضرائب الجارية حتى 31 ديسمبر 2023 هي 6٪.

[96] استنادا إلى التوضيحات التي قدمتها وكالة الإيرادات في ردها على الطلب الحكمي رقم 2021/819، لأغراض الاختبار التشغيلي، سيتم تطبيق معامل 3٪ (سابقا 6٪) على مزارع الرياح (بغض النظر عما إذا كانت مصنفة كممتلكات منقولة أو غير منقولة)، تماشيا مع ما تم تحديده بالفعل في التعميم رقم E/2013/36 للمحطات الكهروضوئية.

[97] كانت النسبة المطبقة حتى فترة الضرائب الجارية حتى 31 ديسمبر 2023 هي 6٪.

[98] كانت النسبة المطبقة حتى فترة الضرائب الجارية حتى 31 ديسمبر 2023 هي 4٪.

[99] كانت النسبة المطبقة حتى فترة الضرائب الجارية حتى 31 ديسمبر 2023 هي 1٪.

[100] نفس النسبة المطبقة حتى فترة الضرائب الجارية حتى 31 ديسمبر 2023.

[101] نفس النسبة المطبقة حتى فترة الضرائب الجارية حتى 31 ديسمبر 2023.

[102] البند المتبقي الذي يجذب الأصول الثابتة المسجلة في البيانات المالية والتي لا تنسب إلى الأصول المشار إليها في الرسائل أ)، ب) و ب-بيس) من الفقرة 1 من المادة 30 من القانون رقم 1994/724 (انظر الرد على طلب الحكم رقم 2020/636 بتاريخ 31 ديسمبر 2020).

بناء على متوسط نتائج السنة والسنتين السابقتين[103].

إذا لم تكن الشركة تعمل وفقا للفقرة 1 المذكورة سابقا من المادة المادة 30 من القانون رقم 1994/724، يفترض أن دخل الضريبة في فترة الضريبة لا يقل عن مجموع المبالغ المشتقة من الطلب، إلى قيم الأصول المملوكة في السنة، من النسب المئوية المشار إليها في الفقرة 3، الحروف من أ) إلى ج)، من المادة. 30 من القانون رقم 1994/724؛ ابتداء من الفترة الضريبية التي تلي الفترة الجارية في 31 ديسمبر 2023، لأغراض حساب الحد الأدنى للدخل المفترض المذكور أعلاه، تكون النسب كما يلي:

- 0.75٪ على[104] قيمة الأصول المشار إليها في الرسالة أ) من الفقرة 1 (الحرف أ) من الشركة. 3);
- 2.38٪ على[105] قيمة الأصول الثابتة التي تتكون من العقارات، بما في ذلك عقود الإيجار المالية؛ 2٪[106] للعقارات المصنفة في الفئة المساحية A/10؛ 1.5٪[107] للعقارات السكنية التي تم الاستحواذ عليها أو إعادة تقييمها في العام السابق وفي العامين السابقين؛ 0.45٪[108] للعقارات الواقعة في بلديات يقل عدد سكانها عن 1,000 نسمة (الحرف ب) من الفقرة 3)؛
- 4.75٪[109] على قيمة الأصول الثابتة التي تتكون من الأصول المشار إليها في المادة 8-BIS، الفقرة 1، الحرف أ)، من المرسوم الرئاسي رقم 1972/633 (أي السفن)، بما في ذلك تلك المشمولة بالإيجار المالي (الحرف b-bis) من الفقرة 3)؛
- 12٪[110] على القيمة الإجمالية للأصول الثابتة الأخرى، بما في ذلك تلك بموجب عقود إيجار مالية (الحرف ج) من الفقرة 3).

بالإضافة إلى فرض الضرائب على أساس الحد الأدنى المفترض، تخضع الشركة غير التشغيلية لسلسلة من القيود الضريبية الإضافية. أولا، لا يمكن حساب الخسائر الضريبية من السنوات السابقة إلا كتقليل في الجزء من الدخل الذي يتجاوز الحد الأدنى المفترض. ثانيا، يفترض أن قيمة الإنتاج الصافي لأغراض IRAP ليست أقل من الحد الأدنى المفترض للدخل، حيث تزداد رواتب الموظفين، وتعويضات المتعاونين المنسقين والمستمرين، والعمال العاملين لحسابهم الخاص، ونفقات الفوائد.

وأخيرا، وبالنظر إلى الأهمية الخاصة التي قد تكتسبها هذه الشركات فيما يتعلق بشركات العقارات، فإن القيود المنصوص عليها في الفقرة 4 من المادة 30 من القانون المذكور تستحق الذكر. في الواقع، بالنسبة للشركات غير العاملة، فإن الائتمان الزائد الناتج عن إقرار ضريبة القيمة المضافة غير مؤهل للاسترداد، ولا يمكن استخدامه في تعويض "أفقي"، ولا تحويله إلى أطراف ثالثة بموجب المادة 5، الفقرة 4-ter، من المرسوم التشريعي رقم 1988/70. علاوة على ذلك، إذا لم تنفذ الشركة لمدة ثلاث

---

[103] فيما يتعلق بتطبيق اختبار التشغيل في السنوات الثلاث الأولى من عمر الشركة، حكمت المحكمة العليا في الأمر رقم 22007 بتاريخ 30.07.2025 بأن الاختبار التشغيلي غير قابل للتطبيق إذا لم تكن هناك ثلاث سنوات على الأقل من النشاط. وفقا للمحكمة العليا، لا يمكن تطبيق التشريعات المتعلقة بالشركات الوهمية في السنوات الثلاث الأولى من النشاط: في الواقع، في السنة الأولى، يستبعد التطبيق صراحة بموجب المادة 30، الفقرة 1، الجملة الثانية، رقم 2، من القانون رقم 1994/724، بينما بالنسبة للسنتين الثانية والثالثة، لا تتوفر فحص الحيوية بسبب عدم وجود فترة كاملة مدتها ثلاث سنوات لتحليلها (انظر محكمة النقض رقم 2025/22007، رقم 2024/24472 ورقم 2024/34472).

[104] كانت النسبة المطبقة حتى فترة الضرائب الجارية حتى 31 ديسمبر 2023 هي 1.5٪.

[105] وكانت النسبة المطبقة حتى فترة الضرائب الجارية حتى 31 ديسمبر 2023 هي 4.75٪.

[106] كانت النسبة المطبقة حتى فترة الضرائب الجارية حتى 31 ديسمبر 2023 هي 4٪.

[107] كانت النسبة المطبقة حتى فترة الضرائب الجارية حتى 31 ديسمبر 2023 هي 3٪.

[108] كانت النسبة المطبقة حتى فترة الضرائب الجارية حتى 31 ديسمبر 2023 هي 0.9٪.

[109] نفس النسبة المطبقة حتى فترة الضرائب الجارية حتى 31 ديسمبر 2023.

[110] نفس النسبة المطبقة حتى فترة الضرائب الجارية حتى 31 ديسمبر 2023.

فترات ضريبية متتالية كمية من المعاملات ذات الصلة لأغراض ضريبة القيمة المضافة بمبلغ لا يقل عن الإيرادات المحسوبة الناتجة عن تطبيق نسب الاختبار التشغيلي، فإن الشركة تفقد أيضا إمكانية نقل ائتمان ضريبة القيمة المضافة الزائد الناتج عن العائد السنوي. وفي هذا الصدد، صدر حكم محكمة العدل في الاتحاد الأوروبي، القضية C-341/22 بتاريخ 7 مارس 2024، حيث انتقدت محكمة الاتحاد الأوروبي التشريع الإيطالي المشار إليه في الفقرة 4 المذكورة أعلاه من المادة 30 في الجزء الذي ينص فيه على الخسارة النهائية لائتمان ضريبة القيمة المضافة. على وجه التحديد، قضت محكمة العدل في الاتحاد الأوروبي بأن البند الأخير لا يتوافق مع التوجيه EC/112/2006 ("توجيه ضريبة القيمة المضافة"), تحت نوعين من الملفات الشخصية، مثل:

1) فيما يتعلق بمؤهل "الشخص الخاضع للضريبة" (المادة 9 من توجيه ضريبة القيمة المضافة)، لاحظت محكمة الاتحاد الأوروبي *أن "الشخص "الخاضع للضريبة" هو أي شخص يقوم بنشاط اقتصادي، بشكل مستقل وفي أي مكان، بغض النظر عن هدف أو نتائج ذلك النشاط"*؛ ويشمل *مفهوم "النشاط الاقتصادي""أي نشاط إنتاج أو تسويق أو تقديم خدمات" ويجب اعتباره كذلك "استغلال الممتلكات الملموسة أو غير الملموسة للحصول على دخل ذو طابع مستقر"*. لذلك، تستنتج محكمة الاتحاد الأوروبي أن المادة 9 من توجيه ضريبة القيمة المضافة *"يجب تفسيرها على أنها لا يمكن أن تؤدي إلى حرمان الشخص الخاضع للضريبة على ضريبة القيمة المضافة (VAT) لشخص يقوم خلال فترة ضريبية معينة بإجراء معاملات ذات صلة بأغراض ضريبة القيمة المضافة لا تصل قيمتها الاقتصادية إلى الحد الذي يحدده التشريع الوطني، أي عتبة تتوافق مع الإيرادات التي يمكن توقعها بشكل معقول من الأصول التي يملكها ذلك الشخص"*؛

2) فيما يتعلق بحق خصم ضريبة القيمة المضافة، لاحظت محكمة الاتحاد الأوروبي أن الأخير *"يشكل ... كجزء لا يتجزأ من آلية ضريبة القيمة المضافة، ومن حيث المبدأ لا يمكن أن تخضع لقيود. [...] لكي تكون مؤهلا لحق الخصم، يجب استيفاء شرطين. أولا، يجب أن يكون الشخص المعني "شخصا خاضعا للضريبة" وفقا لمعنى ذلك التوجيه. ثانيا، يجب أن يستخدم الشخص الخاضع للضريبة السلع أو الخدمات التي يعتمد عليها كأساس لهذا الحق كمخرجات لأغراض معاملاته الخاضعة للضريبة، وكمدخلات، يجب أن يتم توفير تلك السلع أو تقديم تلك الخدمات من قبل شخص خاضع للضريبة."* لذلك، تستنتج محكمة الاتحاد الأوروبي أن المادة 167 وما بعدها من توجيه ضريبة القيمة المضافة *"يجب تفسيرها على أنها تمنع تشريعات وطنية يحرم بموجبها الشخص الخاضع للضريبة من حق خصم ضريبة القيمة المضافة للمدخلات، بسبب المبلغ الذي يعتبر غير كاف من المعاملات ذات* الصلة لأغراض ضريبة القيمة المضافة التي يجريها ذلك الشخص الخاضع للضريبة كإنتاج".

وأخيرا، لاحظت محكمة الاتحاد الأوروبي أن "حق خصم ضريبة القيمة المضافة يمكن حرمانه من الشخص الخاضع للضريبة إذا ثبت الأمر، في ضوء العناصر الموضوعية، أنه يعتمد عليه لأغراض احتيالية أو مسيئة"؛ ومع ذلك، فإن الافتراض المنصوص عليه في المادة 30، الفقرة 4، من القانون 1994/724 يستند إلى معيار وهو عتبة الإيرادات، يختلف عن تلك التي تشير إليها السوابق القضائية في الاتحاد الأوروبي لإثبات وجود التهرب الضريبي أو إساءة استخدام الحقوق؛ لذا، "لا يمكن اعتباره إثبات أن الحق في خصم ضريبة القيمة المضافة قد تم استخدامه بشكل احتيالي أو تعسفي".

في ضوء المبادئ التي وضعتها محكمة العدل في الاتحاد الأوروبي، يجب الإشارة إلى أن محكمة النقض [111]قد ألغت في عدة أحكام عن فرض عقوبات ضريبة القيمة المضافة الناتجة عن تنظيم

---

[111] في هذه النقطة: انظر محكمة النقض القضائية، الحكم رقم 22249 بتاريخ 06.08.2024؛ انظر محكمة النقض القضائية، الأحكام رقم 24416 ورقم 24442 بتاريخ 11.09.2024؛ انظر محكمة النقض، الأمر رقم 33424 بتاريخ

الشركات الوهمية، وذلك بناء على التفسير الذي قدمته محكمة العدل في الاتحاد الأوروبي في القضية C-341/22 المذكورة أعلاه. ومع ذلك، حتى الآن، لم تقبل هذه المبادئ بعد في القانون الوطني[112]، وبالتالي تستمر القيود المفروضة على ائتمان ضريبة القيمة المضافة للشركات غير التشغيلية في العمل كما كانت في الماضي، مما يترك بعض الشكوك حول شرعية القاعدة المحلية.

حتى التعديلات التي أجريت بموجب المرسوم التشريعي رقم 2023/219، كان بالإمكان إلغاء نظام الشركات الوهمية المذكور أعلاه من خلال إثبات وجود حالات موضوعية في الحالة المحددة جعلت من المستحيل تحقيق الإيرادات وكذلك الحد الأدنى للدخل. اعتبارا من 18 يناير 2024، وهو تاريخ دخول المرسوم التشريعي رقم 2023/219 حيز التنفيذ، لم يعد هناك إمكانية تقديم حكم إثباتي لعامة دافعي الضرائب، ويجب عليهم لذلك اتخاذ قرار مستقل فيما إذا كان، في ظل شرط انضباط الشركات الوهمية، يلغون القاعدة[113].

يتم إلغاء نظام الشركات الوهمية، أي استبعاد أهمية الأصول المحددة لأغراض التأهيل المفترض للشركة غير المشغلة، "تلقائيا" – دون عبء تقديم إشارة منفصلة في الإعلان – في وجود "أسباب الاستبعاد" التي يميزها المشرع[114]، وكذلك الحالات الموضوعية التي حددها مقرر مدير وكالة الإيرادات رقم 23681 بتاريخ 14 فبراير 2008[115].

19.12.2024؛ انظر محكمة النقض، الأحكام رقم 41 ورقم 4157 بتاريخ 18.02.2025؛ انظر محكمة النقض، الأمر رقم 7813 بتاريخ 24.03.2025؛ انظر محكمة النقض، الأمر رقم 13598 بتاريخ 21.05.2025؛ انظر محكمة النقض، الأمر رقم 14167 بتاريخ 25.05.2025؛ انظر محكمة النقض (CSSATION)، الأمر رقم 25705 بتاريخ 19.09.2025؛ انظر محكمة النقض، الأمر رقم 27038 بتاريخ 08.10.2025.

[112] وفي هذا الصدد، في ردها على السؤال البرلماني رقم 2025/03950 بتاريخ 13 مايو 2025، أوضحت وزارة الاقتصاد والمالية حول الطرق التشغيلية الممكنة لاسترداد ائتمانات ضريبة القيمة المضافة التي تكتسبها الشركات الوهمية: "*في الوقت الحالي، لم يبدأ سوى جزئيا في مراجعة انضباط الشركات الوهمية، عند تنفيذ التفويض الضريبي، المادة 20 من المرسوم التشريعي رقم 192 لعام 2024 الذي أعاد تعريف نسب رأس المال المطبقة لأغراض الاختبار التشغيلي وحساب الحد الأدنى للدخل دون التدخل لتكييف، لأغراض ضريبة القيمة المضافة، النص المشار إليه في الفقرة 4 من المادة 30 من القانون رقم 724 لعام 1994 إلى إرشادات محكمة العدل والمحكمة العليا التي أشار إليها السائلون. لذلك، وحتى يتم المراجعة الكاملة لهذا اللائح، تشير الوكالة إلى أنه في الوقت الحالي لا يمكن تقديم أي حل تشغيلي بشأن طرق استرداد/استخدام اعتمادات ضريبة القيمة المضافة، حيث أن تحديد هذه الطرق لا يمكن أن يغفل عن الحاجة إلى تحديد نطاق تأثيرات الحكم المذكور أعلاه، في ارتباط وثيق بعدم إعادة فتح العلاقات المستهلكة وتجنب التأثيرات على الإيرادات*".

[113] المكلف الذي يعتقد أن الشروط المناسبة لتبرير عدم تطبيق نظام الشركات الوهمية يجب أن يقدم إشارة منفصلة في الإقرار الضريبي، تحت طائلة تطبيق العقوبة الإدارية بموجب المادة 8، الفقرة 3-كوينكي، من المرسوم التشريعي رقم 1997/471، من 1,500 يورو إلى 15,000 يورو.

[114] عدم اجتياز الاختبار التشغيلي لا ينطبق على اللوائح المعنية إذا كان في الحالة المحددة أحد الأسباب التالية للاستبعاد المشار إليه في المادة 30 من القانون رقم 1994/724: 1) الأشخاص الذين يطلب تأسيسهم في شكل شركة بسبب النشاط المنفذ لهم (وهنا انظر أيضا وأمر محكمة النقض رقم 18337 بتاريخ 25.6.2021); 2) الأشخاص الذين هم في الفترة الضريبية الأولى؛ 3) الشركات الخاضعة لإدارة استثنائية أو خاضعة للرقابة؛ 4) الشركات والكيانات التي تسيطر على الشركات والكيانات التي تتداول أوراقها المالية في الأسواق الإيطالية والأجنبية المنظمة، بالإضافة إلى نفس الشركات والكيانات المدرجة والشركات التي تسيطر عليها حتى بشكل غير مباشر؛ 5) الشركات التي تقدم خدمات النقل العام؛ 6) شركات ذات قاعدة مساهمين كبيرة (أي عدد المساهمين لا يقل عن 50)؛ 7) الشركات التي كان لديها في العامين الماليين السابقين عدد من الموظفين لا يقل عن 10؛ 8) الشركات الخاضعة للإفلاس وإجراءات مماثلة (الإفلاس، التصفية الإدارية الإجبارية، الترتيب مع الدائنين، الحراسة القضائية والإدارة الاستثنائية، التصفية القضائية); 9) الشركات التي يكون إجمالي قيمة الإنتاج أكبر من إجمالي أصول الميزانية العمومية؛ 10) شركات مملوكة لهيئات عامة بما لا يقل عن 20٪ من رأس مالها؛ 11) شركات متوافقة ومتسقة لأغراض دراسات القطاع.

[115] يسمح البند الإداري بإلغاء الانضباط المعني "تلقائيا" على: 1) الشركات في حالة تصفية تتعهد بإلغاء نفسها من سجل الأعمال خلال الموعد النهائي لتقديم الإقرار الضريبي التالي؛ 2) الشركات الخاضعة للإفلاس وإجراءات مماثلة؛ 3) الشركات التي تخضع للمصادرة أو المصادرة الجنائية؛ 4) الشركات التي لديها عقارات مؤجرة للهيئات العامة أو بإيجار ثابت؛ 5) الشركات التي لديها حصص في شركات غير وهمية، أيضا نتيجة لقبول طلب الحكم، وفي الشركات المرتبطة المقيمة في الخارج

بالإشارة تحديدا إلى قطاع العقارات، يجب ملاحظة أنه لا ينبغي النظر في ما يلي لأغراض تحديد الحد الأدنى المفترض للإيرادات:

- العقارات المحتفظ بها بموجب عقد إيجار أو قرض (غير مالي)؛
- الأصول الممنوحة في حق الانتفاع، مع ذلك، بشرط أن يكون الحق مجانيا؛
- الأصول التي تشكل الأصول قيد الإنشاء، لأنها غير مناسبة بعد لتوليد أي إيرادات؛
- العقارات "السلعية"، المسجلة ضمن الأصول الجارية، بشرط أن يكون هذا التسجيل يتوافق مع الاستخدام الفعلي للعقار للبيع وليس للاستثمار الدائم[116].

فيما يتعلق بشركات العقارات، يمكن العثور على بعض الحالات الموضوعية التي قد تؤدي إلى عدم تطبيق القاعدة في بعض النشرات التعريفية لوكالة الإيرادات[117]، مثل:

- وجود عقارات قيد الإنشاء فقط، غير صالحة لتوليد الإيرادات؛
- الاستحالة المثبتة[118] في فرض إيجارات كافية لتحقيق حد أدنى من الإيرادات؛
- استحالة تعديل عقود الإيجار الحالية[119]؛
- عدم قابلية استخدام الممتلكات مؤقتا[120]؛
- غياب التصاريح الإدارية للبناء للشركات التي تملك الأراضي؛
- ووجود قيود فرضتها القوانين الإقليمية على بناء الأراضي؛
- تأجير العقارات للجهات العامة ذات الإيجارات المتواضعة ولكن خاضعة لرأي العدالة من قبل الوكالة الإقليمية.

المبدأ الأساسي للحصول على إلغاء انضباط الشركات غير التشغيلية هو، في الواقع، أن هذه شروط موضوعية وخارجية للنشاط العادي للشركة، وبالتالي لا تعزى إلى جمود الشركة[121] [122].

وفي هذا الصدد، يستحق الانتباه الرد على القرار رقم 2024/53، الذي نظرت فيه وكالة الإيرادات طلب عدم تطبيق القواعد المتعلقة بالشركات غير التشغيلية المقدمة من شركة عقارية هدفها المؤسسي

التي تنطبق عليها قواعد CFC (سبب الاستبعاد الجزئي، مقتصر على تلك الأسهم)؛ 6) الشركات التي حصلت على رد إيجابي على الحكم فيما يتعلق بفترات سابقة لالضريبة، فيما يتعلق بالظروف التي لم تتغير (سبب الاستبعاد الجزئي، المحدود بالأصول التي تم تقديم الطلب من أجلها)؛ 7) شركات زراعية؛ 8) الشركات التي تم تعليق أو تأجيل مدفوعاتها الضريبية نتيجة إعلان حالة الطوارئ.

[116] انظر التعميم الصادر عن وكالة الإيرادات بتاريخ 4 مايو 2007، رقم E/25 (الفقرة 3.2.2).

[117] انظر دائرة وكالة الإيرادات بتاريخ 2 فبراير 2007، رقم 5/هـ؛ التعميم رقم 44 بتاريخ 9 يوليو 2007.

[118] بالإشارة إلى مفهوم "استحالة تحقيق الإيرادات"، انظر أيضا ما أقره محكمة النقض بالأمر رقم 23384 بتاريخ 24.08.2021.

[119] وفي هذا الصدد، انظر التعميم رقم E/2007/44 (الفقرة 2.5) والرد على الحكم رقم 2024/93.

[120] انظر الرد على طلب الحكم رقم 591 بتاريخ 15 ديسمبر 2020؛ أو تدهور نفس العقار وفقا لقانون CTP تريفيسو بتاريخ 30 يونيو 2010، رقم 2010/05/88.

[121] في الرد على القرار رقم 2022/486-911، ذكرت مديرية وكالة الإيرادات الإقليمية في توسكانا بشأن شركة تعمل في إدارة العقارات (تأجير الأصول العقارية المملوكة لها) والتي لم تحقق في عام 2021 إيرادات تعادل الحد الأدنى للإيرادات المنصوص عليه في التشريع المعني، أنه في هذه الحالة، "يمكن اعتبار فترة الضرائب لعام 2021 فترة غير طبيعية ل' النشاط. في الواقع، الفشل في تحقيق الحد الأدنى من الإيرادات المعني يعود إلى ظروف خارجية مستقلة عن إرادة الشركة، مثل الأزمة الخطيرة الناتجة عن جائحة كوفيد-19".

[122] لقد أصدرت المحكمة العليا عدة مرات حكم بشأن وجود أو عدم وجود أوضاع موضوعية، مستقلة عن إرادة دافع الضرائب، والتي تجعل من المستحيل تحقيق الحد الأدنى للإيرادات. في هذه النقطة: انظر محكمة النقض، الأمر رقم 13583 بتاريخ 21.05.2025، انظر محكمة النقض، الأمر رقم 15258 بتاريخ 08.06.2025؛ انظر محكمة النقض (النقض القضائي)، الأمر رقم 15227 بتاريخ 07.06.2025؛ انظر محكمة النقض، الأمر رقم 24731 بتاريخ 07.09.2025؛ انظر محكمة النقض، الأمر رقم 24732 بتاريخ 07.09.2025؛ انظر محكمة النقض، الأمر رقم 25992 بتاريخ 24.09.2025؛ انظر محكمة النقض، الأمر رقم 28227 بتاريخ 24.10.2025.

هو تأجير نقاط بيع مركز تسوق، ورفضت طلبها. على وجه التحديد، تجادل الشركة بشكل أولي بطلبها لإلغاء التطبيق بحجة، من بين أمور أخرى، بأن *"القيمة السوقية للعقار (أي مركز التسوق الذي تملكه) لا تتوافق مع قيمة التكلفة التاريخية"*. لا تعتبر وكالة الإيرادات الإيطالية هذا الحجة مبررا على ما يرام جيدا، مشيرة إلى أن: *(1)* الحقيقة البسيطة أن القيمة السوقية للعقار المملوكة للشركة أقل من تكلفتها المعترف بها ماليا لا يمكن أن تستند بحد ذاتها إلى إلغاء تطبيق القواعد على الشركات غير المشغلة؛ *(2)* لا تظهر الشركة كيف أن انخفاض القيمة السوقية للعقار كان سيؤثر أو يؤثر بشكل ملموس على عدم كفاية الحد الأدنى المفترض، والذي يستند تحديده إلى التكلفة المعترف بها ماليا. وكذلك وجود الظروف الاقتصادية غير المواتية المزعومة (أي *"ظروف السوق [غير المواتية] (أزمة في القطاع)"* و*"استحالة إجراء عمليات التقتيش [...]"*) إن ذلك كان سيمنع تحقيق إيرادات متوافقة مع الحد الأدنى من الإيرادات، ولا يقنع الوكالة لأنه لا توجد وثائق تدعم الحقائق الملموسة. علاوة على ذلك، لم تثبت الشركة – بغض النظر عن قابلية تعديل عقود الإيجار السارية في تاريخ الاستحواذ من قبل الهيكل المؤسسي الجديد – على أي حال من الأحوال استحالة تطبيق الإيجارات التي، رغم أنها ليست كافية لاجتياز الاختبار التشغيلي، إلا أنها على الأقل مساوية لسعر السوق كما تحددها جداول أسعار العقارات في O. م.ي. (القضية الأخيرة تسمح بإلغاء تأديب الشركات غير التشغيلية، كما هو محدد في التعميم رقم E/2007/44، الفقرتين 2.6 و2.7).

4.11. نظام IRAP للأرباح الرأسمالية من بيع العقارات

كما هو معروف، يطبق IRAP على قيمة الإنتاج الصافي الناتج عن النشاط الجاري في أراضي الولاية.

استنادا إلى المادة 5، الفقرة 3، من المرسوم التشريعي رقم 1997/446 (بعد التعديلات التي أدخلها قانون المالية لعام 2008)، تعتبر الأرباح والخسائر الرأسمالية الناتجة عن بيع العقارات التي لا تشكل سلعا رأسمالية لتشغيل الشركة أصولا للإنتاج أو التبادل التي توجه نشاط الشركة إليها.وفي كل الأحوال، فهي تساهم في تشكيل قيمة الإنتاج ("الأصول").

وبما أنه حتى عام 2007 الضريبي، كانت التكاليف المتعلقة بالأصول العقارية (بما في ذلك الاستهلاك) غير قابلة للخصم (مع بعض الاستثناءات)، فإن التكلفة القانونية للعقار الذي تم شراؤه قبل 2008 نادرا ما تتطابق مع تكلفة الضريبة. لهذا السبب، ولأغراض تحديد الربح الرأسمالي (أو الخسارة) ذات الصلة ب IRAP، من الضروري افتراض، كقيمة للمقارنة مع المقابل المحصل عليها، تكلفة الضرائب لها.

مع التعديلات التي أدخلها قانون المالية لعام 2008 المذكور أعلاه، تم حذف النص الذي ينص على أن الأرباح والخسائر الرأسمالية المتعلقة بالسلع الرأسمالية التي لا تنشأ من معاملات نقل الأعمال تساهم في تشكيل قاعدة IRAP الخاضعة للضرائب. وفي هذا الصدد، نشأ الشك فيما إذا كان، بعد هذا الحذف، أرباح وخسائر رأس المال المذكورة أعلاه غير ذات صلة لأغراض IRAP. وفقا لهيئات الضرائب، تستمر هذه الأرباح والخسائر الرأسمالية في المساهمة في تشكيل قاعدة IRAP الخاضعة للضريبة لأن عدم أهميتها كليا لن يتوافق مع النص المذكور أعلاه، الذي ينص على أهمية الأرباح والخسائر الرأسمالية المتعلقة بممتلكات "الأصول"، وكذلك بإمكانية خصم رسوم الاستهلاك المتعلقة بالسلع الرأسمالية (بما في ذلك العقارات الرأسمالية) من الأساس الخاضع للضريبة.[123]

ويجب أيضا ملاحظة أنه بموجب التشريع السابق، كان لأي اختيار لأقساط الأرباح الرأسمالية

[123] انظر التعميم الصادر عن وكالة الإيرادات بتاريخ 26.05.2009، رقم 27/هـ؛ انظر وكالة الإيرادات، التعميم الصادر 14.05.2014، رقم E/10. الفقرة 6.1.

لأغراض الضرائب المباشرة له تأثير أيضا لأغراض IRAP[124]. ونتيجة لإلغاء المادة 11*بايس* من المرسوم التشريعي رقم 1997/446، ومع ذلك، في ظل النظام الحالي، لا يمكن دفع الأرباح الرأسمالية المتعلقة بالسلع أو الأصول على أقساط وفقا للمادة 86، الفقرة 4، من قانون ضريبة الدخل الموحدة. على أي حال، لا تزال قابلية الضرائب لأي جزء من أرباح رأس المال المؤجلة من فترة الضرائب لعام 2007 غير متأثرة.

4.12. إعادة تقييم العقارات في سياق المعاملات استثنائي

كان تنظيم منح الحقوق ذات القيم الأعلى للأصول التي نشأت نتيجة معاملات استثنائية محايدة ضريبية (أي المساهمة التجارية، الاندماج، الفصل، الفصل مع الانفصال) موضوع تدخل تشريعي عميق تم تنفيذه بموجب المادتين 12 و13 من المرسوم التشريعي رقم 192 بتاريخ 13 ديسمبر 2024 (الذي يحتوي على "مراجعة نظام ضريبة الدخل (IRPEF-IRES)"). التشريع الذي تم تقديمه مؤخرا أعاد صياغة انضباط ما يسمى بإعادة التنظيم "العادية" المنصوص عليه في الفقرة 2-3[125] من المادة 176 من قانون TUIR، والتي، في سياق نقل الأعمال، تنص على نظام ضريبي بديل لأغراض ضرائب الدخل والضرائب الإقليمية على أنشطة الإنتاج، مما يسمح للشركة المنقولة بالحصول على اعتراف لأغراض الضرائب بالقيم الدفترية الأعلى المسجلة في ميزانيتها العمومية ل تأثير المساهمة.

يمكن تطبيق هذه الصلة أيضا: *(1)* من قبل الشركة التي تؤسس أو تنتج عن اندماج؛ و *(2)* من قبل الشركة التي تتلقى إلغاء الاندماج.

بالإشارة إلى تاريخ السريان المفعول، تنطبق الأحكام المذكورة أعلاه على المعاملات الاستثنائية التي تم حتى 1 يناير 2024، وتحديدا:

أ) اعتبارا من 1 يناير 2024، سيطبق ما يسمى نظام "إعادة التنظيم". "عادي" المشار إليه في الفقرة 2-3 من المادة 176 من قانون TUIR وفقا للصياغة الجديدة؛

ب) ابتداء من الفترة الضريبية التي تلت الفترة الجارية في 31 ديسمبر 2023، يتم تنفيذ خيارات ما يسمى بنظام منح التصويت "السلبي" المشار إليه في الفقرتين 10 إلى 12 من المادة 15 من المرسوم التشريعي رقم 2008/185؛ على وجه الخصوص، تم تحديد أن الأحكام المذكورة أعلاه لا تنطبق بأي حال من الأحوال على المعاملات الاستثنائية التي تم تنفيذها اعتبارا من 1 يناير 2024؛ وبالتالي، اعتبارا من التاريخ المذكور أعلاه، فإن النظام الوحيد لإعادة ضبط القيم الأعلى المسجلة في البيانات المالية نتيجة عمليات إعادة التنظيم المحايدة ماليا هو النظام المنصوص عليه في الفن. المادة 176، الفقرة 2-ter، من قانون ضريبة الدخل الموحدة، كما تم تعديلها بموجب المادة 12 من المرسوم التشريعي رقم 2024/192؛

ت) وأخيرا، بالنسبة للمعاملات التي أجريت خلال فترة الضرائب الجارية حتى 31 ديسمبر 2023، واعتبارا من قبل 1 يناير 2024، نصت الأحكام القديمة في الفقرة 2-3 من المادة. 176 من قانون TUIR في النسخة السارية قبل التعديلات التي أجريت بموجب المرسوم التشريعي رقم 2024/192.

على وجه التحديد، تنص الفقرة 2 المجددة، في الصياغة الحالية السارية، على ما يلي:

- يمكن للشركة التي تحق لها المعاملة الاستثنائية في الإقرار الضريبي المتعلقة بفترة الضرائب التي أجريت خلالها الصفقة خيار نظام الفرنك؛[126]

---

[124] انظر وكالة الإيرادات، التعميم الصادر 4.06.1998، رقم E/141.

[125] وقد قدمت التعليمات المهمة المتعلقة بالانضباط الذي أدخلته الأحكام المذكورة أعلاه من قبل أسونيمه في التعميم رقم 24 بتاريخ 12.11.2025، والذي يشار إليه لإجراء فحص أكثر شمولا وعمقا.

[126] لذلك، تلغي القاعدة الجديدة إمكانية تقديم الخيار السابق أيضا في الإقرار الضريبي المتعلق بفترة الضريبة التالية.

- يمكن تطبيق الاعتراف لأغراض الضرائب بالقيم الدفترية الأعلى، كليا أو جزئيا، فيما يتعلق بالعناصر الفردية للأصول التي تشكل الأصول الثابتة الملموسة وغير الملموسة المتعلقة بالأعمال المستلمة[127]. في هذه النقطة، يجب الإشارة إلى أن القاعدة الحالية تقدم كلمة "فرد" فيما يتعلق بأصول الأصول؛ وفي هذا الصدد، يوضح التقرير التفسيري للمرسوم التشريعي رقم 2024/192 أنه مع الإشارة إلى العناصر "الفردية" للأصل، يتوقع الآن أن تطبيق الضريبة البديلة لم يعد مشروطا بإعادة التنظيم بواسطة فئات متجانسة من الأصول الثابتة الملموسة، كما كان متصورا سابقا؛
- الخيار لنظام الفرنك يعني دفع ضريبتين بديلتين، واحدة من IRES وأخرى من IRAP، على القيم الدفترية الأعلى التي يقصد بها الحصول على الاعتراف من منظور الضريب؛ يتم تحديد الضريبة البديلة لنظام IRES عند 18٪، بينما يتم تحديد الضريبة البديلة ل IRAP عند 3٪، ويجب إضافة أي رسوم إضافية أو رسوم إضافية؛
- يجب دفع الضرائب البديلة المذكورة أعلاه على دفعة واحدة ضمن الموعد النهائي لدفع بقية الضرائب المتعلقة بالسنة المالية التي أجريت فيها المعاملة؛
- تعتبر القيم الأعلى الخاضعة للضريبة البديلة معترفا بها لأغراض الضرائب (أي لأغراض الاستهلاك، حساب سقف تكاليف الصيانة، إلخ) بدءا من فترة الضرائب التي يمارس فيها الخيار؛
- بالإشارة إلى ما يسمى "فترة المراقبة" (أو "قاعدة الاسترداد") لغرض تحديد الربح/الخسارة الرأسمالية في حال تحقيق الأصول الخاضعة لإعادة التنظيم، تعتبر القيم الأعلى الخاضعة للضريبة البديلة معترفا بها لأغراض ضريبية في حال تحقيق الحقوق بدءا من الفترة الضريبية الثالثة التي تلي الخيار؛ لذلك، في حال تحقق الأصول الخاضعة لإعادة التنظيم قبل الفترة الضريبية الثالثة بعد الخيار، يتم تقليل تكلفة الضريبة بقيمة أعلى تخضع للضريبة البديلة وخصم أي استهلاك أعلى، ويتم خصم الضريبة البديلة من الضرائب ذات الصلة.

يجب اعتبار الأصول "محققة" في حالة البيع أو نقل الأصول أو التخصيص للمساهمين أو الاستهلاك الذاتي أو الوجهة لأغراض خارجية، بينما التحويلات التي تتم في حالات معاملات محايدة ماليا (الاندماج، الفصل، ونقل الأعمال التي تنجز بموجب المادة 176 من قانون TUIR) غير ذات صلة.

[127] فيما يتعلق بالاندماج، يجب الإشارة إلى أن القيم الأعلى ذات الصلة لأغراض الضريبة البديلة هي تلك الناتجة عن تخصيص العجز، سواء من الإلغاء أو التبادل، إلى زيادة قيمة الأصول المستلمة أو إلى حسن النية. بالإضافة إلى ذلك، يجب الرجوع إلى القرار رقم E/46 بتاريخ 24 فبراير 2009 بشأن المشكلات المتعلقة بالضريبة البديلة في حال حدوث اندماج عكسي.

5. الشراكات والاستثمارات المباشرة من غير المقيمين

بقل Gianluigi Strambi

5.1. نظام الشفافية في الشراكات (الشراكة البسيطة، الشراكة العامة، والشراكة المحدودة). قواعد تخصيص الدخل

5.1.1 المقدمة

الشراكات العامة والشراكات المحدودة، لأغراض ضريبة الدخل (ضريبة دخل الشركات وضريبة الدخل الشخصي)، وكذلك الشراكات البسيطة، تعتبر "شفافة ماليا" (بينما لأغراض ضريبة القيمة المضافة، ولأغراض الضريبة الإقليمية على أنشطة الإنتاج ولأغراض التزامات وكلاء الاستحواذ، فهي تتمتع باستقلالية ذاتية كاملة).

وفقا لقانون ضريبة الدخل الموحدة [1] (ويشار إليه فيما بعد ب "قانون الموحد" أو "TUIR"), فإن الدخل والخسائر [2] التي يحققونها لا يتم فرض ضرائب عليها في أيدي المساهمين بل يتم تخصيصها مباشرة في أيدي المساهمين، بنسبة حصتهم وبغض النظر عن التوزيع الفعلي[3].

بالإضافة إلى ذلك، ينسب مبدأ الشفافية الضريبية أيضا، وفقا لنفس النسبة، للجهات المشاركة: 1) الاعتمادات الضريبية؛ 2) الضرائب المكسورة التي تكبدت الضرائب المكسولة[4]؛ و3) أي فائض من ACE[5] لم تستخدمه الشركة (فقط إذا اعتمدت الأخيرة المحاسبة العادية).

وبشكل أكثر تحديدا، في نهاية كل سنة تقويمية، تنسب الدخل أو الخسائر التي تحققها الشركات المذكورة إلى كل مساهم (الموضوع الذي هو في ذلك التاريخ) بغض النظر عن الاستلام الفعلي[6] ونسبة إلى حصته من الأرباح أو الخسائر نفسها. في حال وجود سنة مالية لا تتزامن مع السنة التقويمية، ينسب الدخل إلى المساهمين في نهاية السنة التقويمية التي انتهت فيها السنة المالية[7].

يفترض أن الملكية المذكورة أعلاه تتناسب مع قيمة المساهمات التي قدمها كل مساهم، ما لم ينص على خلاف ذلك في صكوك عامة أو صكوك خاصة موثقة (بما في ذلك صك التأسيس) المؤرخة قبل بداية فترة الضريبة. إذا لم يتم تحديد قيمة المساهمات، يفترض أن الأسهم متساوية[8].

---

[1] المرسوم الرئاسي رقم 917 بتاريخ 22 ديسمبر 1986.

[2] وفقا للمادة. 8، الفقرة 2، TUIR.

[3] تحديدا، وفقا للمادة. 5، الفقرتان 1 و2 من قانون TUIR.

[4] وفقا للمادة 22، الفقرة 1 من قانون ضريبة الدخل الموحدة، يجب أيضا ملاحظة أن وكالة الإيرادات اعترفت بإمكانية نقل أي اعتمادات ضريبية زائدة يحتفظ بها المساهمون (التي يتلقاها نتيجة لمبدأ الشفافية الضريبية) إلى الشركة التي يطلب منها دفع المدفوعات كوكيل اقتطاع (النشرة التعميمة رقم E/56 لوكالة الإيرادات بتاريخ 23 ديسمبر 2009). ولهذا الغرض، من الضروري أولا موافقة المشارك (ونأمل جميع المساهمين)، والموافقة على استرداد جزء من الاقتطاع مقابل نظير نقدي؛ و؛ 2) الامتثال للأحكام المتعلقة بأدلة التعويض في نماذج الإقرار المنصوص عليها في المرسوم التشريعي 1997/241.

[5] أعيد تقديم الإجراء التسهيلي، دون انقطاع، بموجب الفقرة 287، من الفن. 1 من القانون 2019/160 (قانون ميزانية 2020)، مع معامل لحساب العائد الوطني على حقوق الملكية الجديدة بنسبة 1.3٪ للفترة الضريبية لعام 2019 وألغي اعتبارا من 1 يناير 2024 بموجب مادة. 5 من المرسوم التشريعي 2023/216.

[6] كما عبرت المحكمة العليا عن هذا الاتجاه بحكم 2 أغسطس 2002 رقم 11569.

[7] المبدأ المنصوص عليه في الفن. الفقرة 7، الفقرة 1 من قانون TUIR التي تنعكس في الممارسة الإدارية (Res. وكالة الإيرادات رقم E/92 بتاريخ 20 سبتمبر 2011).

[8] من حيث المبدأ، قد تختلف حصة المشاركة في أرباح الشراكات نتيجة لاتفاقيات محددة بين الشركاء، أو بسبب المساهمات

لتجنب القفزات الضريبية، تنص الأحكام التنظيمية ذات الصلة على أن توزيعات الأرباح التي تم فرض عليها الضرائب بالفعل من أجل الشفافية لا تساهم في تشكيل الدخل الخاضع للضريبة للمساهم[9]، وبالمثل، تزداد (أو تنقص) قيمة المساهم الذي يملكه كل مساهم بمقدار الأرباح (أو الخسائر) المخصصة للشفافية، ثم يتم تقليلها بمقدار الأرباح (أو الخسائر) المخصصة للشفافية، ثم يتم تقليلها بواسطةمقدار توزيعات الأرباح اللاحقة[10].

على الرغم مما سبق، في الشراكات المحدودة، فإن مقدار الخسائر المنسوبة للشركاء المحدودين لأغراض الشفافية يقتصر على قيمة حصتهم، وبالتالي يتم تقسيم وتوزيع الخسائر التي تتجاوز حصص الشركاء المحدودين (بشكل نسبي) بين الشركاء [11]العامين فقط.

من وجهة نظر تحديد الدخل (أو الخسارة) المراد نسبه من أجل الشفافية، بينما في حالة الشراكات العامة والمحدودة، فإن أي دخل (أو خسارة) تتولدها، بغض النظر عن مصدرها وغرضها، تشكل دخلا تجاريا يتم تحديده كوحدة وفقا للقواعد المحددة لتلك الفئة[12]، وفي حالة الشراكات المدنية، يحتفظ الدخل الحاصل بطبيعته الأصلية.أي الدخل من الأراضي والمباني والمتنوعات، إلخ) ويجب تحديده وفقا للأحكام المحددة لكل نوع من أنواع الدخل[13].

علاوة على ذلك، فإن الشركات البسيطة، على عكس الشركات السابقة، مستثناة من نطاق تطبيق نظام "الشركات غير التشغيلية" المشار إليه في المادة 30 من القانون 1994/724 والتعديلات اللاحقة، وإذا كان النشاط يتمحور فقط على تأجير العقارات، فإن الأخيرة ستحرم من الذاتية السلبية لأغراض IRAP[14].

5.1.2 تحديد القاعدة الضريبية ونظام المحاسبة (العادي والمبسط) للشراكات التجارية (الشراكات العامة والشراكات المحدودة)

لأغراض المحاسبة، هناك نظامان محاسبيان محتملان للشراكات التجارية: نظام محاسبي عادي، يمكن الوصول إليه من قبل جميع الشراكات التجارية، ونظام محاسبة مبسط، لا يمكن الوصول إليه إلا من خلال الشراكات التجارية التي لم تتجاوز حدود كمية معينة[15].

في الشركة، أو نتيجة تداول حصص الشركة. لأغراض تخصيص الدخل للشفافية، ستدخل التغييرات في هيكل الشركة حيز التنفيذ من السنة المالية التي تلت التغيير (التسوية المالية رقم 1246/9 بتاريخ 19 سبتمبر 1976)، باستثناء التغييرات الناتجة عن دخول مساهمين جدد والتي ستدخل حيز التنفيذ في أقرب سنة الدخول.

[9] التعميم رقم E/49 لوكالة الإيرادات بتاريخ 22 نوفمبر 2004، رغم أنه أشار إلى شفافية الضرائب للشركات التي يمكن توسيع مبادئها إلى نظام الشراكات، نص على أن توزيع الأرباح لا يساهم في تكوين دخل الشركاء، حتى لو تم توزيعه بدرجة تتجاوز الدخل المخصص للشفافية.

[10] القواعد المتعلقة بتكلفة الضرائب للاستثمار موجودة في الجملة الرابعة من المادة. 68، الفقرة 6 من قانون TUIR.

[11] يتم توضيح عمل النظام وفقا للمادة 8، الفقرة 2 من قانون TUIR من خلال التسوية وكالة الإيرادات رقم 152 بتاريخ 4 أكتوبر 2001.

[12] توضيح موجود في المادة. 6، الفقرة 3 من قانون TUIR.

[13] مع الأخذ في الاعتبار استحالة حصولهم على دخل ينتمي إلى فئة "دخل الأعمال".

[14] كما هو محدد، بموجب الأحكام المجمعة للفن. 2 و3 من المرسوم التشريعي 1997/446، بموجب الفقرة 2.2 من المرسوم الوزاري رقم E/141 بتاريخ 4 يونيو 1998، وبموجب الملاحظة 50 إلى مكتب كاتب العدل T/2016-92.

[15] حتى 400,000.00 يورو للشركات التي تقدم الخدمات، وحتى 700,000.00 يورو للشركات التي تهدف إلى أنشطة أخرى. لأغراض حساب الحدود المعنية، يجب فرض الإيرادات وفقا لمبدأ الاستحقاق، وإذا كانت الشراكة تقدم خدمات وتنفذ أنشطة أخرى بشكل مشترك، يجب الإشارة إلى مقدار الإيرادات المتعلقة بالنشاط الرئيسي، بشرط أن تسجل بشكل منفصل، وإلا سيعتبر نشاط تقديم الخدمات سائدا.

5.1.3 المحاسبة العادية: استثناءات من نظام IRES وفقا لبعض الأحكام الخاصة برائد الأعمال الفردي

الأشخاص الذين يتبنون نظام المحاسبة العادية (لأنهم ملزمون، أو حتى إذا كان بإمكانهم الاستفادة من نظام المحاسبة المبسط، يختارون إعداد المحاسبة العادية عند إقرار ضريبة القيمة المضافة أو بدء العمل) سيتعين عليهم تعبئة نموذج RF لإعلان الشراكة الموحدة.

تنطبق قواعد تحديد الدخل المخصصة للأشخاص الخاضعين للضريبة في IRES على الشراكات بموجب النظام المحاسبي العادي، حيث تجعل الزيادة والانخفاض في الأرباح أو الخسارة الناتجة عن تقرير الإدارة (بيان الدخل) التغيرات الصاعدة والهبوطية الناتجة عن تطبيق الأحكام الواردة في القانون الموحد (المواد 55 إلى 66 والمواد 81 إلى 116 من قانون ضريبة الدخل الموحدة) أو قوانين أخرى. ومع ذلك، دون أخذ الاستثناءات المنصوص عليها (بموجب ما يسمى "مبدأ الاشتقاق المعزز") التي تنسب في أي حال من الأحوال صلة بالاعترافات الواردة في بيان الدخل ومع الاستثناءات التالية (المنصوص عليها في المادة. 56 من TUIR):

- تخصم نفقات الفائدة المتعلقة بسنة العمل للجزء المقابل بين مقدار الإيرادات والدخل الآخر الذي يساهم في تكوين دخل العمل أو الذي لا يساهم فيه كما هو مستبعد، وإجمالي إجمالي جميع الإيرادات والدخل[16] (دون الخضوع لأي قيود ناتجة عن تطبيق الأحكام الواردة فيالمادة 96 من قانون TUIR)؛
- تساهم الأرباح التي تتلقاها الشراكة في الدخل (المنسب للشفافية للمشاركين) في السنة التي يتم فيها استلامها محدودة بنسبة 58.14٪ من المبلغ.[17]

5.1.4 المحاسبة المبسطة: تحديد الدخل وفقا للأحكام المقدمة لرائد الأعمال الفردي

كما أوضحت وكالة الإيرادات في التعميم رقم E/11 لعام 2017[18]، في النظام المحاسبي المبسط هناك معياران للتعريف بالدخل:

- معيار عام مختلط، قائم على ما يسمى بمبدأ "النقد" (الذي يكون اللحظة ذات الصلة الضريبية بالنسبة له هي التحصيل) وعلى ما يسمى بمبدأ "الاستحقاق" (حيث تكون لحظة الصلة الضريبية هي لحظة الاستحقاق الاقتصادي/القانوني)؛ و
- وهو معيار اختياري قائم على تسجيلات ضريبة القيمة المضافة.

في النظام المختلط، تسجل الإيرادات والمصروفات بناء على وقت التحصيل، دون الإخلال بقواعد التخصيص الزمني على أساس الاستحقاق للمكونات الإيجابية والسلبية التالية[19]:

---

[16] تنص المادة 61، الفقرة 1 من قانون TUIR على معالجة نفقات الفائدة المعنية. لأغراض الخصم الخاص بزيادات حقوق الملكية (ACE)، الذي تم إلغاؤه اعتبارا من فترة الضريبة التي تلي الفترة الجارية في 31 ديسمبر 2023 ولكن لا تزال الفترات السابقة مرحولة من الفترات السابقة مسموحا، لا يمكن أن يتجاوز المبلغ الذي يمكن استخدامه كتقليل في إجمالي الدخل الذي تحققه الشراكة وبفضل المساهمين، يمكن نقل الخصم الزائد في السنوات التالية أو تحويله إلى IRAPT. وقد ورد هذا الانضباط في مرسوم وزارة الاقتصاد والمالية بتاريخ 3 أغسطس 2017.

[17] وفقا للمادة 59، الفقرة 1 من قانون TUIR. بالنسبة للأرباح التي تتكون من أرباح حتى عام 2017، تبلغ هذه النسبة 49.72٪.

[18] النشرة المعنية هي وثيقة الممارسة التي تحتوي على تعليمات تحديد الدخل لأغراض IRES وIRAP للشركات الصغيرة.

[19] يشار إليه صراحة في الفن. 66 من TUIR.

المكون المعترف به من خلال الاستحقاق:
الإيرادات الناتجة عن تخصيص الأصول للمساهمين أو تخصيصها لأغراض غير مرتبطة بتشغيل الأعمال؛
الدخل المستمد من العقارات التي لا تشكل سلعا رأسمالية لتشغيل الأعمال أو الأصول إلى الإنتاج أو التبادل الذي توجه نشاط الأعمال إليه. "العقارات الوراثية"؛
الأرباح الرأسمالية والأصول المشروطة (دون أي تخفيض محتمل للأرباح الرأسمالية المشتقة من تحقيق الأسهم)؛
الدخل الذي يحدد بمعدل ثابت لأنشطة تربية الحيوانات؛
الخسائر الرأسمالية والالتزامات المشروطة (الخسائر الرأسمالية عند بيع الأصول المالية قابلة للخصم بالكامل)؛
إهلاك الأصول الملموسة وغير الملموسة ومدفوعات التأجير؛
الخسائر في السلع الرأسمالية والخسائر في الذمم المدينة؛
وتوفير التقاعد والمعاشات؛
نفقات خدمات العمل؛
رسوم المنفعة الاجتماعية؛
نفقات تتعلق بعدة سنوات؛
رسوم الضرائب والضمان الاجتماعي؛
الفائدة على التأخير.

على وجه الخصوص، لا تساهم الجردات النهائية والجرد الأولي للسلع، وأعمال العقود الجارية (التي تستمر داخل السنة أو متعددة السنات) والأوراق المالية في تكوين الدخل الخاضع للضريبة، باستثناء تلك التي قد تكون ساهمت في تكوين الدخل المتعلق بالسنة السابقة والتي يمكن [20]خصمها بالكامل (ويحدث هذا الوضع فقط في الانتقال من النظام المحاسبي العادي إلى النظام المبسط). وبما أن المخزونات النهائية لم تعد معترفا بها (كزيادة في الدخل)، فإن نفقات شراء السلع قابلة للخصم عند تكبد التكلفة[21].

النفقات والمكونات السلبية المتعلقة بالأصول العقارية، والأحكام غير التقاعد والمعاشات، والتعويضات المستحقة المتعلقة باتفاقيات الشراكة في المشاركة أو المشاركة في الأرباح، غير قابلة للخصم أيضا.

في نظام تحديد الدخل بناء على التسجيلات التي أجريت في سجلات ضريبة القيمة المضافة، والتي يجب أن يمارس فيها خيار ملزم لمدة لا تقل عن 3 سنوات، يفترض أن تاريخ تسجيل الوثائق يتزامن مع تاريخ الجمع/الدفع المعني.

وبالتالي، يمثل حجم ضريبة القيمة المضافة أيضا مقدار الإيرادات المستلمة، بينما تمثل فواتير الشراء المسجلة النفقات المتكبدة، باستثناء الخسائر على الذمم المدينة التي يمكن خصمها على أساس الاستحقاق.

فيما يتعلق بالمتطلبات المحاسبية المشتركة بين نظامي تحديد الدخل، يظل إنشاء سجلات ضريبة القيمة المضافة (الفواتير الصادرة/المدفوعات المكتسبة وسجل الأصول القابلة للاستهلاك) إلزاميا. وستكون نفس السجلات قابلة للاستخدام لأغراض ضريبة الدخل، مع ملاحظة منفصلة ضمن المعاملات غير الخاضعة للتسجيل لأغراض ضريبة القيمة المضافة، وفي الوقت نفسه إجراء الإدخالات اللازمة لإعطاء ملاءمة للإيرادات والمدفوعات الفائتة في سنة تسجيل وثيقة المحاسبة لأغراض ضريبة

[20] وفقا للمادة. الفقرة 18 من القانون رقم 232 بتاريخ 21 ديسمبر 2016.

[21] من البديهي أن التزام الجرد في الشركات في المحاسبة المبسطة سيكون ذا طبيعة مدنية بحتة وليس ماليا.

القيمة المضافة[22].

5.1.5 نظام الضرائب على الممتلكات المملوكة للشراكة: الاستهلاك والبيع

دون الإخلال بخصوصيات الأنظمة المحاسبية العادية والمحاسبة المبسطة الموضحة في الفقرات السابقة، في سياق الدخل التجاري الناتج عن الشراكات التجارية، يتبع تخصص الضرائب العقاري تقسيما ثلاثيا إلى فئات متجانسة، تتوافق مع معالجة ضريبية دقيقة لكل فئة:

- تساهم ما يسمى "ممتلكات السلع" (أي الممتلكات التي توجه نشاطها إلى الإنتاج أو التبادل) في تشكيل إيرادات الشراكة، وأي زيادة أو انخفاض في قيمتها تعامل بنفس طريقة الجرد، وفقا للمادة 92 من قانون TUIR؛
- ما يسمى "الممتلكات الأداة" (أي المباني أ) المستخدمة حصريا لممارسة المشروع التجاري من قبل المالك، و/أو ب) الممتلكات المتعلقة بالمؤسسات التجارية التي، بسبب خصائصها، لا يمكن استخدامها بشكل مختلف دون تحولات جذرية) حق استهلاك التكاليف المرتبطة التي تكبدها الاستحواذ [23]عليها، وفقا للمادة. 102 من TUIR، ورسوم الاستهلاك[24] قابلة للخصم من دخل الشراكة بدءا من السنة التي يصبح فيها الأصل [25]قيد التشغيل؛
- أما ما يسمى "الممتلكات الميراثية" (أي الممتلكات غير المذكورة أعلاه)، فيجب التعامل مع ما يسمى ب "الممتلكات الميدانية" في يد الشراكة وفقا لنفس الإجراءات المنصوص عليها عادة لتحديد دخل الأرض بسعر ثابت كما هو مذكور في الفصل الثاني، من الباب الأول من قانون TUIR[26] (وفقا لنفس النظام الموضح في 5.2 فيما يتعلق بالاستثمار المباشر في العقارات من قبل غير المقيمين)، وبالتالي دون إمكانية

---

[22] قد تحل السجلات المحفوظة لأغراض ضريبة القيمة المضافة محل السجلات الزمنية للإيصالات والمدفوعات (دون الإخلال بالالتزام بتسجيل المعاملات بشكل منفصل غير خاضعة لضريبة القيمة المضافة). عندما لا يتم اعتماد هذه الالتزامات، ينشأ الالتزام بإنشاء سجل محدد للإيرادات والمدفوعات لتسجيل الإيرادات التي تم جمعها والتكاليف الفعلية المتكبدة.

[23] من وجهة نظر ضريبية، يتم تحديد التكلفة القابلة للاستهلاك وفقا للمادة. 110، الفقرة 1، الحروف أ) و ب) من قانون TUIR، حيث يحسب (بتكلفة الممتلكات التاريخية بعد خصم رسوم الاستهلاك التي تم خصمها بالفعل) الرسوم الثانوية المنسوبة مباشرة، مع استثناء مصاريف الفائدة والنفقات العامة. ومع ذلك، فقط للمباني التي تعمل بشكل أساسي في تشغيل الشركة، يمكن زيادة مصروفات الفائدة المسجلة في البيانات المالية بتكلفة التكلفة نفسها.

لأغراض حساب معدلات الاستهلاك القابلة للخصم، يجب فرض تكلفة المباني الآلية (ووحدات العقارات الفردية، حيث أجزاء منها) ناقص تكلفة شراء الأرض التي تقع عليها. إذا لم يتم تحديد هذه القيمة، سيتم اعتماد أكبر من: 1) قيمة الأرض المدرجة في الميزانية العمومية؛ و(2) 20٪ من تكلفة شراء هذه المباني (30٪ للمباني الصناعية).

ويجب أيضا ملاحظة أن نفقات الصيانة الاستثنائية المتعلقة بالتحسينات أو التعديلات أو التجديدات أو الترميمات للمباني القوية، إذا زادت تكلفة العقار (وفقا للمعايير المحاسبية)، يتم تخفيض قيمتها مع ذلك، بشرط أن تؤدي إلى زيادة كبيرة وقابلة للقياس في الإنتاجية أو إطالة العمر الافتراضي. وعلى العكس، فإن نفقات الصيانة العادية، بما في ذلك الرسوم المتكررة التي تفرض للحفاظ على العقار في حالة جيدة، قابلة للخصم في السنة التي يتم فيها تكبدها ضمن حدود 5٪ من جميع الأصول القابلة للاستهلاك، بينما يكون الفائض قابلا للخصم بشكل مستقيم في الفترات الضريبية الخمس التالية.

[24] معدلات الاستهلاك، التي حددها المرسوم الوزاري الصادر في 31 ديسمبر 1988، تنخفض إلى النصف في السنة الأولى من الاستخدام.

[25] على وجه الخصوص، يجدر بالذكر الكاس. رقم 18082 بتاريخ 21 يوليو 2017، معترفا بقابلية استخدام العقار كشرط أساسي لقابليتها للاستخدام، وبالتالي للمضي قدما في إمكانية خصم التكلفة.

[26] طالما أنها تقع ضمن أراضي الولاية.

خصم محدد لمعدلات الاستهلاك المتعلقة بتلك العقارات.

قد يؤدي بيع الممتلكات الآلية والعقارات التراثية (على عكس العقارات السلعية التي تخلق تكاليف وإيرادات ومخزونات) إلى تحقيق أرباح أو خسائر رأسمالية (تفرض على شركاء الشراكة مقابل الشفافية) يتم تحديدها، على التوالي، وفقا للمادة 86 الفقرة 1 (إمكانية الدفع على أقساط على أساس خط مستقيم، فيسنة الإنجاز وفي السنوات التالية، لا يتجاوز الرابع، للممتلكات المملوكة لمدة لا تقل عن 3 سنوات في تاريخ النقل)، أو المادة 101، الفقرة 1، من القانون الموحد.

من وجهة نظر الضرائب غير المباشرة، يخضع بيع العقارات عن طريق الشراكات لضريبة التسجيل وضريبة القيمة المضافة (عند الاقتضاء، حسب الخصائص الجوهرية للعقار والناقل والمحال وفقا للمادة 10 رقم 8-بيس و8-تير من المرسوم الرئاسي 1972/633) بالإضافة إلى الرهن العقاري والضرائب الكاداسترية.

5.1.6 تقرير الإدارة

في نهاية السنة المالية، يطلب من الأشخاص المسؤولين عن إدارة الشراكة إعداد تقرير إدارة سنوي بشكل مجاني وتقديم تقرير إدارة سنوي للمساهمين غير المديرين للموافقة عليه، حيث يتم إثبات ثبات الأصول والالتزامات بوضوح ودقة ويوفر تمثيلا رقميا لإدارة الشركة (بإعداد، في جوهرها، وثيقة تعادل بيان الدخل في البيانات المالية).

علاوة على ذلك، إذا كان جميع المساهمين شركات، فإن الشراكات ملزمة بإعداد وتقديم البيانات المالية (والبيانات المالية الموحدة، في حال تجاوز الحدود ذات الصلة).[27]

بالإضافة إلى إعداد البيان (أو البيانات المالية)، سيطلب من الشراكة إصدار نشرة تعريفية لكل مساهم يمكنه من خلالها الإفصاح عن دخل مشاركته. يجب أن يحتوي هذا النشرة، من بين أمور أخرى: 1) بيانات تعريف الشركة والمساهم؛ 2) الملكية للعضو؛ 3) إجمالي الربح أو الخسارة المنسوبة للمساهم؛ 4) الحصة من الاستحواذ والاعتمادات الضريبية المستحقة؛ 5) النفقات المتكبدة لاسترداد مخزون المباني وإعادة تأهيل الطاقة، واعتماد تدابير مضادة للزلازل وشراء الأثاث والأجهزة المنزلية؛ 6) ACE المستخدم من قبل الشركة والحصة المنسوبة للمساهم.

5.1.7 انتقال الخسائر التجارية الناتجة عن الشراكات التجارية

يتم تحديد خسائر الأعمال (التي لا يمكن خصمها إلا من دخل الأعمال) بعد خصم الجزء من الدخل المعفى من نظام الإيرادات الضميرية ويتجاوز المكونات السلبية التي لم تخصم بموجب المادة 61 (مصروفات الفائدة) والفقرة 109 5 (النفقات العامة) من قانون TUIR[28].

في السنوات التالية، وبدون حدود زمنية، يمكن خصم خسائر ضريبية حتى 80٪ من الدخل المكتسب في كل من هذه السنوات، ضمن حدود القواعد العادية المتعلقة بنقل الخسائر لمواضيع IRES المشار إليها في المادة 84 من قانون TUIR.[29]

---

[27] وفقا للمادة 111-الدوديسيز، النائب الإداري، القسم التعاوني.

[28] وفقا للمادة 56، الفقرة 2، والمادة 8 من قانون TUIR.

[29] التعديل المقدم بموجب المادة 1، الفقرات 23-26 من القانون رقم 145 بتاريخ 30 ديسمبر 2018 المقرر على التعديل. "قانون الميزانية لعام 2019"

5.1.8 المساهمون غير المقيمين: تخصيص الدخل من أجل الشفافية وتحقيق الحصص

لا يحتوي نموذج منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية على بند محدد يتعلق بالمعاملة التي يجب حصرها على الدخل المنسوبب، لذا من الضروري الرجوع إلى المعيار التفسيري العام الوارد في المادة 3 الفقرة 2 من نموذج منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية، والذي ينص على اللجوء إلى التشريعات الوطنية للدولة التي تطبق الاتفاقية.

بموجب القانون الوطني:

- يعتبر الدخل المنسوب للشفافية للشركاء غير المقيمين في الشراكات الإيطالية (التجارية وغير التجارية) منتجا في أراضي[30] الدولة، وحتى إذا تم نسب دخل الأعمال، فإن مجرد المشاركة في الشراكة لا يكون مناسبا بحد ذاته لتشكيل منشأة دائمة في أراضي الدولة.
- يمكن أن يؤدي بيع الأسهم في الشراكة إلى زيادة أو ناقص في القيمة.

على وجه الخصوص، للمساهمين المقيمين في الخارج الذين لا يملكون الأسهم فيما يتعلق بمؤسسة دائمة في أراضي الدولة، تعتبر هذه الأسهم حصة في شركة مقيمة، والأرباح أو الخسائر الرأسمالية الناتجة عن: (1) الأسهم المؤهلة[31]، تكون في أي حال خاضعة للضريبة في إيطاليا؛ بينما تلك المشتقة من (2) المساهمات غير المؤهلة ذات صلة بأغراض الضرائب الإيطالية فقط إذا (2.أ) في أي وقت في خلال الثلاثمائة والخمسة والستين يوما التي سبقت النقل، كان أكثر من نصف قيمة الشركة يتكون، بشكل مباشر أو غير مباشر، من ممتلكات غير منقولة تقع في أراضي الدولة غير تلك التي توجه إليها النشاط التجاري للإنتاج أو التبادل[32]، أو (2.ب) بشكل مشترك، المالك المستفيد ليس مقيما في دولة "قائمة بيضاء" [33] (أي) دولة تسمح بتبادل المعلومات مع السلطات الضريبية الإيطالية[34]) والأحكام التقليدية التي توفر الضرائب فقط في بلد الإقامة لا تنطبق على المستثمر.

وعندما يكون ذلك ذا صلة ماليا لأغراض الضرائب الإيطالية، فإن الأرباح الرأسمالية تخضع للضريبة وفقا لنفس الأحكام المنصوص عليها للأشخاص المقيمين في إيطاليا[35]، أي الخضوع لضريبة الدخل البديلة على ضرائب الدخل بمعدل نسبي قدره 26٪، باستثناء الحالات التي تخضع للاتفاقيات الدولية.

---

[30] وفقا للمادة. 23، الفقرة 1، الحرف G)، والمادة. 153 من TUIR.

[31] يعتبر المشاركة في الشراكة "مؤهلة" إذا كان المساهم، في تاريخ معين، يحمل مشاركة في رأس المال أو الأصول تزيد عن 25٪. يتم تحديد نسبة الأسهم بأخذ جميع التصرفات التي تمت خلال الاثني عشر شهرا التي تسبق الوقت الذي باع فيه المساهم، والتي تتجاوز معا الحد المذكور أعلاه. كما تؤخذ الحقوق التي يمكن من خلالها الحصول على الأسهم (مثل خيارات الشراء) في الاعتبار لأغراض الحساب. إذا كان المشارك شخصا طبيعيا، وللتأكد من أن الحصص مؤهلة، تؤخذ أيضا نسب الأسهم التي يملكها الزوج أو الزوج أو الأقارب من الدرجة الثالثة أو أصهارهم من الدرجة الثانية في الاعتبار، وفقا للمادة. الفقرة 5، الفقرة 5، من قانون الموحد الموحد.

[32] بالفن. 5، الفقرة 5-بيس، من المرسوم التشريعي 1997/461. لا ينطبق هذا النص على الأرباح الرأسمالية التي تحققها التزامات الاستثمار الجماعي (UCIs) التي تحكمها قوانين أجنبية وفقا للتوجيه EC/65/2009 للبرلمان الأوروبي والمجلس بتاريخ 13 يوليو 2009، وكذلك على التوجيهات الشاملة التي لا تتوافق مع التوجيه EC/65/2009 المذكور أعلاه، والذي يخضع مديره للإشراف في الدولة الأجنبية التي تم تأسيسه فيها بموجب التوجيه 61/2011/الاتحاد الأوروبي للبرلمان الأوروبي والمجلس. بتاريخ 8 يونيو 2011، التي أنشئت في الدول الأعضاء في الاتحاد الأوروبي وفي الدول المنضمة لاتفاقية المنطقة الاقتصادية الأوروبية التي تسمح بتبادل المعلومات بشكل كاف، وفقا للمادة 1، الفقرة 98، من القانون رقم 2022/197.

[33] بالفن. الفقرة 5، الفقرة 5، من المرسوم التشريعي 1997/461.

[34] على وجه الخصوص، يشار إلى المادة 67، الفقرة 1، الحروف ج) و c-bis) من قانون TUIR.

[35] وفقا لأحكام المادة. 151، الفقرة 3 من قانون TUIR.

يتم الحصول على المبلغ الخاضع للضريبة من الفرق بين المقابل الذي تم جمعه والتكلفة المعترف بها ماليا للاستثمار (المعطاة بقيمة الشراء أو الاكتتاب، والتي تزداد بالمصاريف المتعلقة بالشراء فقط، بالإضافة إلى مقدار الدخل المخصص للشفافية ولم يفرض بعد الضرائب في يد المساهم).[36]

يمكن تعويض خسائر رأس المال (التي تتحقق عندما يكون الفرق المذكور أعلاه سلبيا) مقابل الأرباح الرأسمالية المحققة من بيع الأسهم (المؤهلة وغير المؤهلة).[37]

ولأجل الاكتمال، وبالنظر إلى ضرورة الترويج لنظام المؤسسة، يجب ملاحظة أن الصكوك العامة والصكوك الخاصة المصدقة المتعلقة بتعديل هياكل الأسهم في الشراكات تخضع للتسجيل في فترة محددة، ويجب دفع ضريبة التسجيل ذات الصلة بمبلغ ثابت.

5.1.9 ملاحظات حول الضريبة الإقليمية على الأنشطة الإنتاجية

لأغراض IRAP، يتم عادة تحديد القاعدة الخاضعة للضريبة للشراكات التجارية وفقا لما يسمى "طريقة الضرائب"،[38] أي الفرق بين مجموع الإيرادات والتغيرات في المخزون ومقدار تكاليف المواد الخام، والمواد المساعدة، والمستهلكات، والسلع، وتكاليف الخدمات، والاستهلاك، ومدفوعات التأجير، بما في ذلك المدفوعات المالية للسلع الرأسمالية الملموسة وغير الملموسة. كل ذلك يتم تحديده وفقا للقواعد المنصوص عليها لتحديد دخل الأعمال لأغراض ضريبة IRPEF الشخصية.

كما أن الشراكات في المحاسبة العادية لها الحق في اختيار تحديد الأساس الضريبي وفقا لما يسمى "طريقة الميزانية العمومية"،[39] وبالتالي وفقا للأحكام المنصوص عليها لمواد IRES، مما يشار بشكل عام إلى الفرق بين قيمة الإنتاج وتكاليف الإنتاج (باستثناء البند، تكاليف الموظفين، وشطب الأصول الثابتة والمستحقات، أحكام للمخاطر وأحكام أخرى) الناتجة عن البيانات المالية.

5.2. الاستثمارات في العقارات المباشرة من قبل غير المقيمين

يجدر بالذكر أنه، فيما يتعلق بفرض الضرائب على الدخل الذي يكسبه غير المقيمين، يميز النظام الضريبي الإيطالي بين:

- الاستثمارات العقارية التي تتم فيما يتعلق بالمؤسسات الدائمة الواقعة في إيطاليا، والتي من المرجح أن تحقق دخلا يجذب (في جميع الأحوال) ضمن فئة "دخل الأعمال" وفقا للمادة 152، الفقرة 1 من قانون ضريبة الدخل الموحدة، والتي تحدد وفقا للأحكام المطبقة على الشركات المقيمة والكيانات التجارية بناء على بيان دخل خاص؛ و
- الاستثمارات العقارية التي تتم دون أي ارتباط بالمؤسسات الدائمة الواقعة في إيطاليا (وفقا للمادة 162 من قانون ضريبة الدخل الموحدة)، والتي من المرجح أن تولد دخلا يتم تحديده وفقا للأحكام المنصوص عليها للدخل (الأرض و/أو غيرها) للأشخاص الطبيعيين بموجب الباب الأول من قانون الدخل الموحد، وفقا للمادة 153 من قانون

---

[36] للمراجع التنظيمية، يرجى الرجوع إلى NT. 10 من هذا الفصل.

[37] وفقا للمادة 68، الفقرة 5 من قانون TUIR.

[38] ورد في المادة 5-بيس من المرسوم التشريعي رقم 446 بتاريخ 15 ديسمبر 1997.

[39] المشار إليه في الفن. 5 من المرسوم التشريعي رقم 446 بتاريخ 15 ديسمبر 1997.

ضريبة الدخل الموحدة.

فيما يتعلق بملفات تقديم ضريبة القيمة المضافة:

- يتمتع الأشخاص الخاضعون للضريبة الذين لديهم منشأة دائمة في إيطاليا[40] بوضع كامل كشخص خاضع لضريبة القيمة المضافة تم تأسيسه في إيطاليا (وإن كان ذلك محدودا بالمعاملات التي تتم أو تستلمها المنشأة الدائمة نفسها). لذلك، فإن هؤلاء المستثمرين غير المقيمين (فيما يتعلق بالمعاملات المتعلقة بالمنشأة الدائمة الإيطالية) يخضعون لنفس الإجراءات والالتزامات التي يخضع لها الأشخاص الخاضعون للضريبة في ضريبة القيمة المضافة الإيطالية؛ بينما
- يطلب من الأشخاص غير المقيمين المسؤولين عن الضرائب الذين ليس لديهم منشأة دائمة في إيطاليا الوفاء بالتزاماتهم وممارسة حقوقهم الخاصة (بما في ذلك استرداد ضريبة القيمة المضافة المدفوعة على مشتريات السلع والخدمات) إما عن طريق : (1) تعيين ممثل ضريبي، أو (2) تحديدهم مباشرة كشخص خاضع للضريبة برقم ضريبة القيمة المضافة الإيطالية.

مع الإشارة تحديدا إلى الاستثمارات العقارية، وفقا لتوضيحات الممارسات الوزارية[41]، لا ينبغي أن يكون مجرد حيازة واستئجار عقار على الأراضي الإيطالية بحد ذاته قادرا على تحديد بداية التأسيس الدائم في الأراضي الإيطالية، والذي قد يحدث حيثما تم توضيح وجود الممتلكات في الإقليم بوظائف إضافية ومختلفة (على سبيل المثال، تنفيذ الأعمال على أساس اقتصادي، أو الوجود المستقر في الأراضي الإيطالية لمتابعة الأعمال الموكلة إلى أطراف ثالثة و/أو لإدارة العقار، بما في ذلك أبحاث السوق التي تهدف إلى تعظيم ربحية العقار.

وبشكل أكثر تحديدا، وفقا للوزارة، من أجل وجود مؤسسة دائمة، من الضروري إنشاء هيكل وطني فعال يكون مستقلا من الناحية الوظيفية فيما يتعلق بالكيان الأجنبي غير المقيم، الذي يجب أن يظهر استقلاليته في كل من حيث الإدارة والمحاسبة (أي كيان اقتصادي تشغيلي مع إدارة مستقلة من حيث الأعمال). بينما إنتاج نشاط تجاري من خلال الحيازة البسيطة والتأجير للعقار ليس كافيا بحد ذاته لتشكيل تأسيس دائم للموضوع غير المقيم (لأنه أصل ميراثي دون تمييز تنظيمي أو محاسبي فيما يتعلق بالنشاط التجاري الذي يقوم به الشخص غير المقيم).

لأغراض ضريبة الدخل، قد تؤدي الاستثمارات العقارية التي تتم في إيطاليا فيما يتعلق بمؤسسة دائمة تقع هناك إلى دخل يساهم في تشكيل الدخل الخاضع للضريبة من المنشأة الدائمة نفسها (ويشار إليه، للتطبيق العام، إلى الفقرة الخاصة بالشراكات التجارية).

على عكس ما سبق، قد تؤدي الاستثمارات العقارية التي يقوم بها المستثمرون بدون منشأة دائمة (أو غير مرتبطة بها[42]) إلى دخل يعتبر (دون الإخلال بأي أحكام تعاقدية أكثر ملاءمة[43]) منتجا في أراضي

---

[40] استنادا إلى تشريعات الاتحاد الأوروبي والاجتهادات القانونية (المادة 11 من السجل الأوروبي رقم 282 بتاريخ 15 مارس 2011 والحكم Aero Lease BV ،C-190/95)، لكي يكون هناك منشأة دائمة لأغراض ضريبة القيمة المضافة، من الضروري حدوث مشترك ل: 1) استمرار في أداء النشاط الاقتصادي الخاص؛ 2) هيكل تنظيمي مناسب، يتميز بتعايش العوامل البشرية والتقنية التي تتيح تنفيذه بشكل مستقل، و؛ 3) الأداء الفعلي للعمليات من قبل الشخص غير المقيم.

[41] القرار M.F. رقم 460196 لعام 1989.

[42] ولكي يكون المستثمر غير المقيم منشأة دائمة، يجب أن يكون هناك وجود إضافي له بالإضافة إلى مجرد امتلاك العقارات واستلام الإيجارات. يشار إلى السوابق القضائية في قضية كاس. 1987/8820، وبنفس المعنى أيضا ممارسة المحكمة الملكية 13.12.1989، القانون. رقم 460196.

[43] ومع ذلك، حتى اتفاقيات الازدواجية الضريبية، لأنها صاغت وفقا للمادة 6 من نموذج منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية،

الدولة وفقا للمادة 23، الفقرة 1، الحروف أ) و) ويخضع ل: IRPEF، في حالة المستثمرين الأجانب الذين هم أشخاص طبيعيون، ويجب أن يدرج إما ضمن فئة دخل الأرض أو ضمن فئة الدخل المتنوع (كما هو موضح بشكل أفضل أدناه)؛ أو إلى المستثمرين الأجانب الذين هم أشخاص قانونيون، ويجب تحديد أساسهم الضريبية في أي حالة وفقا لنفس الإجراءات الخاصة بالأشخاص الطبيعيين[44].

فيما يتعلق بتصنيف عناصر الدخل ضمن فئة دخل الأرض أو دخل آخر، يجب ملاحظة أن دخل الأرض هو ذلك الناتج عن حيازة عقارات تقع في أراضي الدولة ومسجلة في سجل الأراضي أو في مسرح المباني الحضرية مع نسبة الدخل (في غياب نسبة الدخل، الدخل الناتج عن العقارات ينتمي إلى فئة الدخل المتنوع).

يقسم هذا الدخل أيضا إلى دخل مهيمن من الأرض، ودخل زراعي من الأرض، ودخل من المباني، ويساهم، بغض النظر عن التصور[45]، في تشكيل دخل المستثمر لفترة الضرائب التي تم التحقق من توفر الأصل فيها، بناء على معايير السعر الثابت.

مع الإشارة المحددة للمباني، يتكون الدخل المرتبط من "متوسط الدخل العادي" الذي يمكن سحبه من كل وحدة عقارية حضرية (تعرف كمبنى أو بناء مستقر أو جزء منه من المحتمل أن يولد دخلا مستقلا)، ويحدد بمعدل ثابت يساوي الدخل الكاداستري الذي يعاد تقييمه بنسبة 5٪ أو، إذا كان أعلى، لأي إيجار تم تخفضه بمعدل ثابت قدره 5٪. ومع ذلك، (1) قد تخضع عقود الإيجار للعقارات السكنية التي يكون فيها المالك شخصا طبيعيا، اختياريا، لضريبة بديلة (تسمى "الكوبون الجاف على الإيجارات") بمعدل عادي قدره 21٪، [46]وفقا للمرسوم التشريعي 2011/23؛ و(2) للعقارات غير المؤجرة، الضريبة البلدية الموحدة (المعروفة باسم "ضريبة الإيجارات")."IMU") تحل محل IRPEF.

يساهم الدخل غير المذكور في الرسالة السابقة في تكوين دخل خاضع للضريبة خلال الفترة التي يتلقى فيها ويقتصر على المبلغ الذي تم تحصيله.

على وجه الخصوص، قد تؤدي أي تصرفات إلى أرباح أو خسائر رأسمالية تحدد كفرق بين المقابل المحتجز وتكلفة الاستحواذ، وتزداد بفعل التكاليف القابلة للخصم الجوهرية، مع الأخذ في الاعتبار أيضا أن الأرباح الرأسمالية المشتقة من بيع المباني (i) قد تخضع في أي حال لنظام اختياري بدلا من ضرائب الدخل بمعدل نسبي قدره 26٪، و(2) إذا كانت المباني المذكورة مملوكة منذ ما لا يقل عن خمس سنوات وقت البيع وتستثنى من الضرائب.

تنص من حيث المبدأ على أن الدخل الناتج من العقارات خاضع للضريبة في الدولة التي يقع فيها (وبالتالي في إيطاليا)، دون استثناء فرض الضرائب عليه أيضا في بلد إقامة المستثمر.

[44] وفقا للمادة. 153 من قانون الموحد القانوني.

[45] باستثناء حالات التأخير، التي عند انتهاء إجراءات الإخلاء يمنح ائتمانا ضريبيا للضرائب المدفوعة على الإيجارات غير المحتجزة (المادة 26، الفقرة 1، قانون TUIR).

[46] باستثناء عقود الإيجار التي تسمى "الإيجار المتفق عليه" (المحددة باتفاقيات إقليمية محددة)، والتي يطبق عليها معدل 10٪، وذلك في حالات معينة مثل وجود السكن في بلديات ذات كثافة سكانية عالية، والعقود المحددة لطلاب الجامعات، وفي البلديات التي وقعت فيها أحداث كارثية خلال السنوات الخمس الماضية.

6. صندوق العقارات

بقلم Giuseppe Andrea Giannantonio e Giulia Bighignoli

6.1. مفهوم صندوق العقارات

صندوق العقارات، باختصار، هو صندوق استثمار مشترك[1] تتكون أصوله من أصول عقارية، وفقا للمعايير التي يحددها التشريع ذي الصلة.

تحدد قواعد صناديق العقارات بموجب القانون الموحد للمالية ("TUF")[2] وكذلك التشريعات الثانوية الصادرة عن وزارة الاقتصاد والمالية، وبنك إيطاليا، وكونسوب.

يتطلب تصنيف "العقارات" أن تتكون أصول الصندوق من ما لا يقل عن ثلثي القيمة الإجمالية للعقارات أو الأصول الأخرى المشار إليها في المادة 4، الفقرة 1، الحرف د)، من اللائحة المعتمدة بموجب مرسوم وزارة الاقتصاد والمالية بتاريخ 5 مارس 2015، رقم 30[3].

بصفته صندوق استثمار مشترك، يؤهل صندوق العقارات كمشروع استثمار جماعي (UCI).

مفهوم صندوق الاستثمار المشترك ومفهوم UCI موجودان، على التوالي، في المادة 1، الفقرة 1، الحروف j) و k) من صندوق الاستثمار الاستثماري المشترك، في النسخة الناتجة عن التعديلات التي أجريت أولا بموجب المادة 32 من المرسوم التشريعي رقم 78 بتاريخ 31 مايو 2010[4]، ثم بموجب المرسوم التشريعي رقم 44 بتاريخ 4 مارس 2014 وبالمرسوم التشريعي الصادر في 14 فبراير 2016. رقم 18[5].

يعرف صندوق الاستثمار المشترك بأنه UCI يتم إنشاؤه على شكل أصول مستقلة مقسمة إلى وحدات، يتم تأسيسها وإدارتها بواسطة مدير (المادة 1، الفقرة 1، الحرف j)، صندوق الاستثمار المشترك).

يعرف الاتحاد الدولي للأصول بدوره كهيئة تنشأ لتقديم خدمة إدارة الأصول الجماعية، حيث تجمع أصولها بين عدد كبير من المستثمرين من خلال إصدار وعرض وحدات أو أسهم، وتدار في الأعلى لصالح المستثمرين وبشكل مستقل منهم، بالإضافة إلى استثمارها في الأدوات المالية. الذمم المدينة، بما في ذلك تلك الممنوحة لأطراف غير المستهلكين، من أصول UCI، أو الأسهم، أو الأصول الأخرى، المنقولة أو غير المنقولة، على أساس سياسة استثمارية محددة مسبقا (المادة 1، الفقرة 1، الحرف k)، صندوق الإيرادات).

إدارة صندوق العقارات هي نشاط مخصص للمديرين المخولين من قبل بنك إيطاليا: وهم، على وجه الخصوص، شركات إدارة الأصول (SGRs) المصرح بها في إيطاليا أو، كما سنرى، في دولة عضو أخرى في

---

[1] حول الملف المدني والتنظيمي لصناديق العقارات، انظر: F. Annunziata, Gli imprese di investimento collettivo del risparmio (UCI): fattispecie e forme، ميلانو، 2017.

[2] المرسوم التشريعي رقم 58 بتاريخ 24 فبراير 1998، كما تم تعديله لاحقا.

[3] وتشمل هذه الحقوق بشكل خاص: العقارات، وحقوق العقارات، والأسهم في شركات العقارات وغيرها من صناديق الاستثمار العقاري الأجنبية، بما في ذلك الأجنبية. يتم تقليل هذا الحد إلى 51٪ من القيمة الإجمالية للصندوق إذا تم استثمار الأصول أيضا، بحد لا يقل عن 20٪ من قيمتها، في الأدوات المالية التي تمثل معاملات توريق تتعلق بالعقارات أو حقوق العقارات أو الذمم المدينة المضمونة برهون عقارية (المادة 12 من المرسوم رقم 30 بتاريخ 5 مارس 2015).

[4] تم تحويله بموجب القانون رقم 122 بتاريخ 30 يوليو 2010.

[5] تم تحويله مع تعديلات بموجب القانون رقم 49 بتاريخ 8 أبريل 2016.

الاتحاد الأوروبي.

ينقسم الصندوق إلى وحدات تضم شريحة كبيرة من المشاركين ويدار لصالح هؤلاء المستثمرين. يهدف شرط تعددية المستثمرين إلى منح فصل واضح بين مدير الأصول (SGR) والمستثمر الفردي، مما يعني أن الصندوق أداة لإدارة الأصول الجماعية[6].

يجب أن تتم الإدارة لمصلحة المشاركين، ولكن في الوقت نفسه بشكل مستقل عنهم. لذلك، يميل المشاركون في الصندوق إلى افتقار الصلاحيات التي يمكن أن تؤثر مباشرة على إدارة الصندوق.

يجب أن تكون صناديق العقارات منشأة بشكل مغلق، أي أن للمستثمرين الحق في استرداد الوحدات فقط عند مواعيد استحقاق محددة مسبقا[7].

باختصار، هو وسيلة استثمارية منظمة، يخضع نشاطه لإشراف ورقابة بنك إيطاليا.

من منظور أوروبي، تندرج صناديق العقارات تحت فئة صناديق الاستثمار البديلة (AIFs) [8] المشار إليها في التوجيه 61/2011/الاتحاد الأوروبي ("**AIFMDs**") الخاص بمديري صناديق الاستثمار البديلة ("**AIFMs**"). باختصار، صناديق الاستثمار الأسترالية هي تعهدات للاستثمار الجماعي في الادخار غير تلك من نوع الأوراق المالية التي تخضع للتوجيه EC/65/2009 (التوجيه التابع للمعايير الرابعة). يهدف AIFMD إلى إنشاء إطار تنظيمي وإشراف متناغم وصارم فيما يتعلق بأنشطة جميع شركات إدارة الأصول الإيطالية داخل الاتحاد الأوروبي.[9]

ومن المثير للاهتمام أن AIFMD قد أدخل أيضا ما يسمى ب "الذكاء الاصطناعي". جواز السفر الأوروبي، الذي بموجبه يمكن لوكالات السفر الأسترالية إدارة الأموال التي أنشئت في دول أخرى من أعضاء الاتحاد دون إنشاء فرع خاص بها في تلك الدولة[10]. فعلى سبيل المثال، يمكن لمؤسسة AIFM التي تأسست في فرنسا أو لوكسمبورغ أن تدير، بناء على جواز سفر AIFMD، صندوق عقاري تم تأسيسه في إيطاليا، دون الحاجة بالضرورة لإنشاء فرع في إيطاليا.

أوضحت وكالة الإيرادات الإيطالية أن إدارة صندوق عقارات في إيطاليا من قبل AIFM أجنبية (مثل الفرنسية)، بناء على جواز السفر، لا تعني تلقائيا وجود مؤسسة دائمة في إيطاليا لوكالة AIFM لأغراض ضريبية[11]. يفهم أن وجود منشأة دائمة محتملة في إيطاليا يجب أن يقيم على أساس كل حالة على حدة بناء على النشاط الذي تم فعليا في إيطاليا.

وفي هذا الصدد، يجب أيضا النظر في أحكام الإعفاء من إدارة الاستثمار الذي تم تقديمه في عام 2023.

المادة 1، الفقرة 255، من القانون رقم 197 بتاريخ 29 ديسمبر 2022 ("قانون الميزانية لعام 2023") عدلت قواعد التأسيس الدائم بموجب المادة 162 من المرسوم الرئاسي رقم 917 بتاريخ

---

[6] انظر ف. ترويانو، تعليق على المادة 37، TUF، في كتاب Il Testo Unico della Finanza، تحرير م. فراتيني وجي. غاسباري، تورينو، 1، 2012، ص. 571.

[7] وهذا ما توفره الفن. الفقرة 12، من المرسوم رقم 30 بتاريخ 5 مارس 2015. تعتمد طبيعة الصندوق المفتوح أو المغلق على اختلاف موقف أصحاب الوحدات فيما يتعلق بالسحب (حيث تجمع الأموال المفتوحة الموارد وتعوض الوحدات بشكل مستمر).

[8] المادة 1، الفقرة 1، الحرف TUF ،(m-ter).

[9] القراءة رقم 4 من التوجيه 61/2011/الاتحاد الأوروبي.

[10] وقد نص ذلك على المادة 41، الفقرة 1 الجديدة من قانون اتحاد المزارعين في النسخة المعدلة بموجب المادة 4، الفقرة 6، المرسوم التشريعي رقم 44 بتاريخ 4 مارس 2014. الفن. 32 و33 من AIFMD.

[11] وكالة الإيرادات، التعميم رقم 21 بتاريخ 10 يوليو 2014. وجود منشأة دائمة في إيطاليا يعني فرض الضرائب في إيطاليا، لأغراض IRES وIRAP، على الدخل المنسوب إلى المؤسسة الدائمة.

22 ديسمبر 1986 ("**TUIR**")**, مقدمة** حالة محددة من الاستبعاد سارية اعتبارا من 1 يناير 2023. على وجه الخصوص، في ظل ظروف معينة، يقوم الشخص الذي، باسم أو نيابة عن نفس المركبة أو شركاتها التابعة، بإبرام عقود في إيطاليا لشراء أو بيع أو تداول الأدوات المالية والمستحقات المدينة (ما يسمى مدير أصول/مدير استثمار) أو في أي حالة يساهم في ذلك، وأيضا من خلال العمليات الأولية، عند نهايتها.

اكتمل هذا التخصص بنشر مرسوم وزارة الاقتصاد بتاريخ 22 فبراير 2024[12] وإصدار وكالة الإيرادات بتاريخ 29 فبراير 2024[13].

وأخيرا، في التعميم رقم E/23 بتاريخ 19 نوفمبر 2024، قدمت وكالة الإيرادات توضيحات محددة تتعلق بهذا النص.

ومع ذلك، لم يتم تأكيد تطبيق هذا التخصص في الوثيقة المعنية حتى في حالة الاستثمار في صناديق العقارات الإيطالية. توجه العقيدة السلطوية هو من منظور اعتبار إعفاء إدارة الاستثمار ينطبق أيضا في حالة الاستثمار في صناديق العقارات الإيطالية[14].

6.2. صندوق العقارات ومؤهل "الأصول المنفصلة" – تلميحات وآفاق للإصلاح

وفقا للتشريعات التنظيمية السارية حاليا، "كل صندوق استثمار مشترك، أو كل صندوق فرعي من نفس الصندوق، يشكل أصولا مستقلة، تختلف عمليا عن أصول شركة إدارة الأصول وعن أصول كل مشارك، وكذلك عن أي أصول أخرى تديرها نفس الشركة". [15]

بالإضافة إلى ذلك، "بالنسبة للالتزامات التي تم التعاقد عليها نيابة عن الصندوق، تكون شركة إدارة الأصول مسؤولة حصريا عن أصول الصندوق نفسه".[16]

لا يسمح بأي أسهم لدائني المدير على مثل هذه الأصول، ويسمح فقط بحصص دائني المستثمرين الأفراد على الأسهم التي يحتفظون بها في الصندوق (أو في الصندوق الفرعي). بالإضافة إلى ذلك، لا يجوز للمدير تحت أي ظرف من الظروف استخدام أصول الصناديق المدارة لمصلحته الخاصة أو لمصلحة أطراف [17]ثالثة.

أما بالنسبة للفصل فيما يتعلق بالالتزامات الضريبية، يجب ملاحظة أن السوابق القضائية لها موقف غير متفق على الجميع ومتميز فيما يتعلق بالضرائب المختلفة، حيث تضع في بعض الحالات قيودا على مفهوم فصل الأصول نفسه وتفتح المجال لوكالة الإيرادات للمضي قدما في تحصيل ضرائب معينة (وخاصة IMU) من SGR أو صناديق أخرى. وقد أدى هذا السياق إلى نزاعات مع وكالة الإيرادات لا تزال معلقة في مستويات الأحكام المختلفة.

---

[12] تم نشر المرسوم الصادر في 22 فبراير 2024 لنائب وزير الاقتصاد والمالية في السلسلة العامة الرسمية للجريدة الرسمية، العدد 53 بتاريخ 4 مارس 2024، بعد مرحلة مشاورة عامة انتهت في 27 أكتوبر 2023.

[13] نص من وكالة الإيرادات رقم 2024/68665 الذي حدد الإرشادات الخاصة بتعويض الفنون. 110، الفقرة 7، TUIR.

[14] أسونيم، التعميم رقم 10 بتاريخ 6 أبريل 2023؛ سي. جالي، إعفاء إدارة الاستثمار جاهز للاختبار الميداني، المجلة رقم 2024/15، ص. 1402.

[15] المادة 36، الفقرة 4، قانون TTUF.

[16] المادة 36، الفقرة 4، قانون TTUF.

[17] المادة 36، الفقرة 4، الجملة الأخيرة، قانون العقوبات التيثوية.

وفقا لمحكمة الاستئناف في ميلانو [18]، فإن فصل الأصول المشار إليه في المادة 36، الفقرة 4، من قانون التأمين المؤقت سيعمل فقط على الالتزامات ذات الطبيعة التعاقدية (التي تشير نصيا إلى الالتزامات "المتعاقدة")، وليس فيما يتعلق بالالتزامات التي لها مصدرها في القانون، مثل الالتزامات الضريبية. وبالتالي، يجب أن تتحمل جميع أصول شركة إدارة الأصول مسؤولية الوفاء بالالتزامات الضريبية، بما في ذلك أصول صناديق العقارات الأخرى.

وفي الواقع، كون الأخير مالك العقار، يجب أن يكون في أي حال مدين (رغم أنه رسمي للضرائب، وغير ذي صلة في هذا الصدد بأن دين ICI والإيجارات مرتبطة بصناديق مختلفة).

ومع ذلك، أدخلت بعض الأحكام الأخيرة حدا أقصى لرأس المال على مسؤولية SGR. على وجه الخصوص، أصدر حكم حديث لمحكمة النقض يؤكد الذاتية السلبية لأغراض IMU للقانون الثانوي الخاص، باعتباره الحامل المباشر للأصول العقارية التي يملكها صندوق العقارات المدارة، أن المسؤولية يمكن تصنيفها ضمن حدود الأصول المستقلة للصندوق الذي ينشأ منه الالتزام الضريبي[19].

لذلك، سيكون مكتب الضرائب المستفيد بشكل شرعي من تقييمات ضريبية تتعلق بأنشطة الصندوق، لكنه لن يكون مسؤولا عن أي مطالبات من السلطات الضريبية بأصوله الخاصة، بل فقط ضمن حدود أصول الصندوق.

كما أصدرت محكمة النقض المبدأ القانوني التالي: "في حال انقراض صندوق استثمار مشترك، لا توجد مسؤولية مباشرة لشركة إدارة الأصول التي أدارت ذلك الصندوق فيما يتعلق بعدم دفع ضريبة القيمة المضافة [...] (محرر)**.** وبالتالي، فإن SGR غير مسؤولة بأصولها الخاصة، سواء بطرق فرعية أو مشتركة وعدة أشكال، عن أي ديون ضريبة القيمة المضافة التي تثقل كاهل الصندوق المشترك الذي تديره". [20]

وبالتالي، وفقا لهذا الحكم، يجب تطبيق مبدأ فصل الأصول الذي وضعته مؤسسة التأمين على الممتلكات أيضا فيما يتعلق بالالتزامات الضريبية.

إن مزيج كل هذه العناصر يغذي حالة من عدم اليقين التنظيمي الواضح في السوق ويشجع على ظهور نزاعات ضريبية يفترض أنها ستؤدي إلى عجز إدارة الضرائب عن جمع المبالغ المطلوبة للتحصيل (وخاصة الاتحاد الدولي للضرائب). وذلك أيضا مع الأخذ في الاعتبار أن صناديق العقارات المعنية من المفترض أن توضع في تصفية قضائية، مما يترتب على ذلك ضغط على مطالبات الائتمان. تطلب هذا الوضع تدخلا تنظيميا، وتحرك نشاط أسويموبليار، المنسق من قبل اللجنة التنظيمية[21] وطاولة الضرائب، في هذا الاتجاه[22].

وفي هذا السياق، يجدر بالذكر مشروع المرسوم التشريعي الذي ينفذ المادة 19 من ما يسمى ب "قانون العاصمة" (القانون رقم 21 بتاريخ 5 مارس 2024)، للإصلاح العضوي لأحكام الاتحاد، والذي يهدف إلى إصلاح القضايا المطروحة حتى الآن، والتي تناقش حاليا في البرلمان.

وبشكل خاص، وفقا للمادة 35 - الأحكام من مسودة المرسوم، يجب تعزيز الفقرة 4 من المادة 36 من صندوق العمل لتنص على أن الالتزامات المتعلقة بإدارة الصندوق أو الصندوق الفرعي الفردي، الذي تتحمل SGR حصريا عن أصول الصندوق أو الصندوق الفرعي الفردي، تشمل أيضا الالتزامات

---

[18] الحكم رقم 2023/1653، الذي تناول قضية صادرت فيها وكالة الإيرادات الإيجارات المستحقة من إدارة عامة إلى صندوق عقاري، بحضور تقييم ICI على صندوق آخر يديره نفس المسؤول الكبير.

[19] كاس. 18 يونيو 2025، رقم 16421.

[20] كاس. 12 يونيو 2024، رقم 16285.

[21] برئاسة روبرتو شيافيلي.

[22] برئاسة جوزيبي أندريا جيانانتونيو.

ذات الطابع الضريبي[23].

سيكون هذا التغيير التنظيمي فعالا للمستقبل وسيجلب مزيدا من اليقين بشأن استقلالية أصول الصندوق الفردي مقارنة ب SGR والصناديق الأخرى والمستثمرين، وكذلك فيما يتعلق بالالتزامات الضريبية. على أي حال، سيبقى تحديد حل تفسيري للنزاعات المعلقة، مع الأخذ في الاعتبار أنه، رغم أن القاعدة ليست تفسيرية بطبيعتها، فإن المبادئ التي أكدتها المحكمة العليا في عام 2024 تشكل شرطا مسبقا لهذا التطور التنظيمي، وبالتالي يجب أن تجعل من الممكن استبعاد أي شكل من أشكال الالتزامات المالية لصندوق SGR أو الأموال الأخرى عن الضرائب المنسوبة إلى الأموال التي تديرها SGR. تحديد نقطة التوليفة بين التقاضي السابق والتجميع المستقبلي.

6.3. نظام الضرائب لصندوق العقارات في ضرائب الدخل

6.3.1 الإعفاء من IRES وIRAP

يؤهل صندوق العقارات، بصفته UCI في إيطاليا، شخصا خاضعا للضريبة على ضريبة دخل الشركات ("IRES") ويقيم لأغراض الضرائب في إيطاليا، وفقا للمادة 73، الفقرة 1، الحرف ج) والفقرة 3 من المرسوم الرئاسي رقم 917 بتاريخ 22 ديسمبر 1986 ("TUIR").[24]

إن إدراج شهادات الدخل السريري، وبالتالي صناديق العقارات، ضمن الأشخاص الخاضعين للضريبة في دائرة الضرائب الدولية (IRES) أتاح من التغلب على الشكوك التفسيرية التي ظهرت في الماضي بشأن تطبيق اتفاقيات الازدواج الضريبي الدولية على صناديق العقارات، نظرا لأن هذه الاتفاقيات تنطبق على الأشخاص الذين يعتبرون أشخاصا خاضعين للضريبة مقيمين في إحدى الدولتين المتعاقدين[25].

على الرغم من أن صناديق العقارات مشمولة بين الأشخاص الخاضعين للضريبة في IRES، إلا أنها معفاة من الضرائب (24٪)، وكذلك من IRAP، وفقا للمادة 6 من المرسوم التشريعي رقم 351 بتاريخ 25 سبتمبر 2001 ("المرسوم 351").[26]

يوفر نظام الضرائب للدخل المتعلق بصناديق العقارات، مقابل إعفاء الصندوق، ضرائب على مستوى المستثمرين، مع أنظمة ضريبية مختلفة حسب خصائص المستثمر.

في هذا النظام، كما سيرى، هناك أيضا حالات لمستثمرين معفون من الضرائب على الدخل الناتج عن

---

[23] '4. كل صندوق استثمار مشترك، أو كل صندوق فرعي من نفس الصندوق، يشكل أصولا مستقلة، تختلف عمليا عن أصول شركة إدارة الأصول، وعن أصول كل مشارك، ومن أي صندوق فرعي آخر لنفس الصندوق، وكذلك عن أي أصول أخرى تديرها نفس الشركة؛ بالنسبة للالتزامات المتعلقة بإدارة الصندوق أو الصندوق الفرعي الفردي، **<u>بما في ذلك تلك ذات الطابع الضريبي</u>**، تكون شركة إدارة الأصول ملزمة حصريا بأصول الصندوق أو الصندوق الفرعي الفردي على التوالي. المسموح باتخاذ إجراءات من دائني الصناديق الفرعية الأخرى أو لصالح نفس الأموال، ولا الإجراءات من دائني شركة إدارة الأصول أو لصالح نفس الأموال، ولا الإجراءات من دائني المودع أو التابع الفرعي أو في مصلحة نفس المؤسسات، على هذه الأصول. يسمح بحصص دائني المستثمرين الأفراد فقط على حصصهم. لا يجوز لشركة إدارة الأصول في أي حال من الأحوال استخدام، لمصلحتها الخاصة أو لمصلحة أطراف ثالثة، الأصول المتعلقة بالأموال المدارة وصناديق التمويل الفرعية الخاصة بها.'.

[24] وبعد التعديل الذي أدخله المادة 96، الفقرة 1، الحرف أ) من المرسوم التشريعي رقم 1 بتاريخ 24 يناير 2012، والذي تم تحويله إلى القانون رقم 27 بتاريخ 24 مارس 2012.

[25] أ. بالانسين، تأملات حول الذاتية الضريبية المكتسبة لمؤسسات UCI، في القانون الدولي للضرائب وممارستها، العدد 2013/3، الصفحات 707 وما بعدها.

[26] تم تحويله، مع تعديلات، إلى القانون رقم 410 بتاريخ 23 نوفمبر 2001. علاوة على ذلك، الفن. تستثني المادة 3، الفقرة 2، من المرسوم التشريعي رقم 1997/446 الكليات المؤهلة للكحول، باستثناء SICAVs، من قائمة الأشخاص الخاضعين للضريبة بموجب IRAP. قد يكون معدل IRAP العادي البالغ 3.9٪ عرضة للتغيير، وفقا للمادة. الفقرة 16، الفقرة 3، من المرسوم التشريعي رقم 1997/446.

المشاركة في صندوق العقارات[27].

صندوق العقارات غير خاضع لضريبة الاستقطاع على الأرباح التي توزعها شركات المستثمرين المقيمة في إيطاليا (مثل S.p.A. وS.r.l.)[28] ولا لمعظم الضرائب المقطعة، أو الضرائب البديلة، التي كانت عادة مخصصة للدخل ذي الطبيعة المالية[29].

في هذا السياق، الفن. تنص المادة 32 من المرسوم التشريعي رقم 2010/78 على أن النظام الضريبي المذكور أعلاه على صناديق العقارات – أي الإعفاء من IRES وIRAP للصندوق وفرض الضرائب على المستثمرين، باستثناء حالات الإعفاء – ينطبق فقط إذا استوفى صندوق العقارات متطلبات التأهل كصندوق استثمار مشترك، وبالتالي كعضو في UCI وفقا لاتحاد TUF.

وفي هذا الصدد، سلطت وكالة الإيرادات الضوء على المتطلبات التالية، من بين أمور أخرى: "الإدارة الجماعية للمدخرات التي يتم جمعها بين أغلبية المستثمرين، واستقلالية خيارات الإدارة لدى SGR فيما يتعلق بتأثير المشاركين".[30]

علاوة على ذلك، في القرار رقم 137/ه بتاريخ 4 أكتوبر 2005 وفي الإصدار E/33 بتاريخ 15 يوليو 2011، ذكرت الوكالة، رغم أنها فيما يتعلق بشركات التأمين غير الدخل العقاري غير المؤهلات العقارية، أن متطلبات وجود مستثمرين متعددين يتم تلبيتها حتى في وجود مستثمر واحد، إذا كان ذلك يمثل تعددية المصالح لتشكيل الإدارة الجماعية.

6.3.2 صندوق العقارات المؤسسي

تنص الفقرة 3 من المادة 32 من المرسوم التشريعي رقم 2010/78 على أن النظام الضريبي الموصوف ينطبق "في جميع الأحوال" على صناديق العقارات المملوكة حصريا لواحد أو أكثر من "المستثمرين المؤسسيين"، أي المستثمرين المحددين بنفس الحكم. في هذه الحالة، سنتحدث عن "صندوق عقاري مؤسسي" لأغراض الضرائب.

وفقا للمادة. الفقرة 32، الفقرة 3، من المرسوم التشريعي رقم 2010/78، المستثمرون المؤسسيون هم:

- الهيئات الحكومية والعامة الإيطالية؛
- صناديق الاستثمار وصناديق الاستثمار (UCIs)؛
- أشكال المعاشات التكميلية ومؤسسات الضمان الاجتماعي الإلزامية (صناديق التقاعد وصناديق التقاعد)؛
- شركات التأمين، إذا كان الاستثمار يهدف إلى تغطية البنود التقنية؛
- الوسطاء المصرفيون والمالية، الذين يخضعون للمرسوم التشريعي رقم 385 بتاريخ 1 سبتمبر

---

[27] حول ملفات الضرائب لصناديق العقارات، انظر ف. أماندولا بروفينزانو – س. ديدولا – ب. دي فيليتشي – ج. غالي، La tassazione degli strumenti finanziari (ضريبة الأدوات المالية)، إيجيا إديتوري، 2013، الصفحات 172 وما بعدها؛ ج. كوراسانيتي، Diritto tributario delle attività finanziaria، إيجيا إديتوري، 2012، الصفحات 597 وما بعدها.

[28] المادة 27، الفقرة 1، من المرسوم الرئاسي رقم 600 بتاريخ 29 سبتمبر 1973؛ تعميم وكالة الإيرادات، رقم E/47 بتاريخ 8 أغسطس 2003، الفقرة 3.3.

[29] المادة 6، الفقرة 1 من المرسوم 351.

[30] وكالة الإيرادات الإيطالية، التعميم رقم 2/ه بتاريخ 15 فبراير 2012، الفقرة 1. يوضح التقرير التفسيري للمرسوم التشريعي رقم 2010/78 أن نظام الضرائب على صناديق العقارات يقتصر على الصناديق "التي تدير مدخرات واسعة النطاق وتلك التي تهدف إلى تنفيذ أنشطة ذات مصلحة عامة". إذا لم تلتزم الهيئة بالمتطلبات المدنية والتنظيمية لتعتبر صندوق استثمار مشترك، فستكون خاضعة لقانون IRES وIRAP كشركة تجارية.

1993 (TUB) وبواسطة TUF، بشرط أن يخضعوا لإشراف احترازي؛

- تم دمج المستثمرين الأجانب في المواضيع المذكورة أعلاه، بشرط أن يتم دمجهم في دول تسمح بتبادل المعلومات بشكل كاف لأغراض الضرائب، المدرجة في ما يسمى "الإقرار الضريبي". القائمة البيضاء (مرسوم وزاري بتاريخ 4 سبتمبر 1996، كما تم تحديثه في 23 مارس 2017)؛[31]
- الكيانات الخاصة المقيمة في إيطاليا التي تقوم بأنشطتها في القطاعات غير الربحية والتعاونيات التي تسعى لتحقيق أهداف متبادلة لصالح أعضائها والأطراف الثالثة[32]؛
- مركبات، تنشأ بشكل مؤسسي أو تعاقدي، حيث يمتلك أكثر من 50٪ من الكيانات المذكورة حصا. أدرجت وكالة الإيرادات الإيطالية شركة كاسا ديبوزيت إي بريستيتي S.p.A. ضمن وسائل استثمارها، حيث تمتلك الدولة الإيطالية، من خلال وزارة الاقتصاد والمالية، حوالي 80٪ من رأس المال.

فيما يتعلق بتطبيق النظام الضريبي المذكور "على أي حال"، أوضحت الوكالة أن هذا النظام الضريبي سيطبق "بغض النظر عن أي تقييم لمتطلبات الاستقلالية الإدارية وتعدد المشاركين المذكورين أعلاه".[33]

فيما يلي بعض الاعتبارات غير الشاملة حول المستثمرين المؤسسيين.

لا تحدد القواعد ذات الصلة صراحة المتطلبات التي يجب على صندوق الاستثمار الأجنبي استيفاؤها ليكون مؤهلا ك "مستثمر مؤسسي" لأغراض المادة 32، الفقرة 3، الحرف و) من المرسوم التشريعي 2010/78 المذكورة أعلاه.

وفي هذا الصدد، قدمت إدارة الضرائب العديد من التوضيحات على مر الزمن[34].

باختصار، تشمل هذه الفئة صناديق الاستثمار الأجنبي التي (1) وفقا للتشريعات السارية في الدولة الأجنبية التي تأسست فيها، لديها المتطلبات الجوهرية ونفس أغراض الاستثمار مثل الصناديق الإيطالية للاستثمار الشامل، بغض النظر عن شكلها القانوني، وحتى لو لم تكن خاضعة للضرائب، (2) تخضع ل "أشكال من الإشراف"، بالنسبة للصندوق نفسه أو الكيان المسؤول عن الإدارة و (3) يتم

---

[31] تم إلغاء المادة 168-بيس من قانون ضريبة الدخل الموحدة، التي تشير إليها المادة 32، الفقرة 3، من المرسوم رقم 78 بتاريخ 31 مايو 2010، بموجب المادة 10، الفقرة 1، من المرسوم التشريعي رقم 147 بتاريخ 14 سبتمبر 2015 (اعتبارا من السنة المالية 2015). تنص المادة 10 المذكورة أعلاه من المرسوم التشريعي رقم 147 بتاريخ 14 سبتمبر 2015، الفقرة 3، أيضا على بند تنسيقي ينص على: "عندما تشير القوانين أو اللوائح أو المراسيم أو القواعد أو التدابير الأخرى إلى قائمة الدول والأقاليم التي تسمح بتبادل المعلومات بشكل كاف المشار إليها في الفقرة 1 من المادة 168-بيس من قانون ضريبة الدخل الموحدة المعتمدة بمرسوم من رئيس الجمهورية بتاريخ 22 ديسمبر 1986، 917، الساري قبل تاريخ دخول هذا المرسوم حيز التنفيذ، يقصد الإشارة إلى المراسيم الصادرة تنفيذا للمادة 11، الفقرة 4، الحرف ج) من المرسوم التشريعي رقم 239 بتاريخ 1 أبريل 1996". وحتى صدور هذه المراسيم وتحديد الدول التي تسمح بتبادل المعلومات بشكل كاف (القائمة البيضاء)، يجب الرجوع إلى القائمة المشار إليها في المرسوم الوزاري الصادر في 4 سبتمبر 1996.

[32] أوضحت وكالة الإيرادات، بردا على الحكم رقم 18 بتاريخ 31 يناير 2025، أن الكيانات الكنسية التي تسعى لتحقيق أغراض مؤسسية ذات طابع ديني ودعم رجال الدين وتمول نفسها من خلال إدارة أصولها العقارية، يمكن أن تعتبر "مستثمرين مؤسسيين" بموجب المادة من المادة 32، الفقرة 3، الحرف ز)، من المرسوم-القانون رقم 2010/78، حيث أنها من بين الكيانات العاملة في القطاعات المشار إليها في المادة. الفقرة 1، الحرف c-bis)، من المرسوم التشريعي 1999/153 (بما في ذلك "الدين والتطور الروحي"). في مثل هذه الحالات، تطبق ضريبة الاستقطاع بنسبة 26٪ على الدخل الناتج عن المشاركة في صناديق العقارات بموجب المادة. 7 DL 351/2001.

[33] وكالة الإيرادات، التعميم رقم E/2 بتاريخ 15 فبراير 2012، ص. 10.

[34] توفير وكالة الإيرادات بتاريخ 16 ديسمبر 2011؛ تعميم وكالة الإيرادات بتاريخ 9 مارس 2011، رقم E/11؛ تعميم وكالة الإيرادات بتاريخ 15 فبراير 2012، رقم 2/هـ، الفقرة 3؛ قرار وكالة الإيرادات الإيطالية بتاريخ 18 يوليو 2013، رقم E/54. انظر أيضا الإجابات على الحكم المذكور أدناه.

تأسيسهما في ولاية مدرجة في القائمة البيضاء[35].

فيما يتعلق بالنقطة (1)، يتطلب هذا التحليل فحص تشريعات الدولة الأجنبية التي تحكم الصندوق الأجنبي، لتقييم ما إذا كانت لها خصائص جوهرية مشابهة لتلك الخاصة بالاتحاد الدولي للدخل الأجنبي بموجب القانون الإيطالي. الإشارة إلى هدف الاستثمار تشترط، باختصار، أن يكون هدف نشاط الصندوق الأجنبي هو إجراء وإدارة الاستثمارات لمصلحة شريحة كبيرة من المستثمرين[36].

أما بالنسبة للنقطة (الثانية)، وهي شرط الإشراف، فقد أوضحت الوكالة في البداية أن هذا موجود إذا كان بدء النشاط خاضعا لتفويض مسبق وأن ممارسة النشاط نفسه خاضع لضوابط إلزامية بشكل مستمر استنادا إلى الأحكام التنظيمية السارية في بلد الإقامة الأجنبي[37].

بالإضافة إلى ذلك، أوضحت الوكالة أن وجود شكل من أشكال الإشراف يجب أن يثبت من قبل الصندوق الأجنبي من خلال شهادة صادرة عن السلطات الأجنبية المختصة.

ولهذا الغرض، وفقا للوكالة، يمكن توفير خطاب تفويض لتأسيس الصندوق الصادر عن السلطة الأجنبية، والذي يوضح التشريع الذي يخضع على أساسه الإشراف على نفس الصندوق (أو المدير). على سبيل المثال، تشير الوكالة إلى خطاب التفويض لإنشاء الصندوق الذي يتضمن التحديد الذي يفيد بأن الهيئة تلتزم بتوجيه UCITS الرابع، مع الأخذ في الاعتبار أنه، بموجب هذا التشريع الأوروبي تم الاعتماد صراحة على الامتثال لمتطلبات الإشراف الحكيم، وأن هذا الإشراف معترف به في جميع دول الاتحاد الأوروبي.

ومع ذلك، قدمت الوكالة لاحقا توضيحا إضافيا بشأن متطلبات الإشراف.

أولا، قدمت الوكالة توضيحات بشأن متطلبات الإشراف فيما يتعلق بصناديق الاستثمار غير الأوروبية التي يديرها مديرون يخضعون للإشراف بموجب القانون الأمريكي.

بموجب القرار رقم 78 بتاريخ 27 يونيو 2017، درست الوكالة حالة صندوق أنشئ في جزر كايمان ويدار من قبل شريك عام تم تأسيسه هناك أيضا، والذي كان مؤهلا، بموجب اللوائح الأمريكية، كمستشار معتمد لشركة إدارة في ديلاوير (مستشار استثمار).

تم تسجيل كل من المستشار المعتمد ومستشار الاستثمار "بشكل جماعي" لدى هيئة الأوراق المالية والبورصات الأمريكية (SEC). نتج التسجيل عن تجميع نموذج خاص عبر الإنترنت (Form ADV).

أوضحت الوكالة أنه في هذه الحالة، هناك شرط للإشراف ويمكن إثباته من خلال نموذج ADV المتوفر على موقع هيئة الأوراق المالية والبورصات، وبالتالي حتى في غياب شهادة صادرة من السلطة الإشرافية المختصة[38].

كما اعتبرت الوكالة ما هو ذو صلة:

- إشراف هيئة النقد في جزر كايمان فيما يتعلق بصندوق خاص تم إنشاؤه في جزر كايمان بموجب قانون الأموال الخاصة بجزر كايمان[39]؛
- إشراف السلطة المختصة في كوريا (خدمة الإشراف المالية FSS) فيما يتعلق بصندوقين مقيمين في كوريا وتديره شركة إدارة أصول تم تأسيسها وتفويضها من

---

[35] أي قائمة الولايات التي تسمح بتبادل المعلومات بشكل كاف.

[36] تعميم وكالة الإيرادات بتاريخ 9 مارس 2011، رقم E/11؛ تعميم وكالة الإيرادات بتاريخ 15 فبراير 2012، رقم 2/ه، الفقرة 3.

[37] قرار وكالة الإيرادات الإيطالية بتاريخ 18 يوليو 2013، رقم E/54.

[38] بنفس المعنى: إجابات على الحكم رقم 2018/43؛ 2018/44؛ 2018/147؛ 2019/430؛ 2021/652. انظر أيضا الرد الأخير على القرار رقم 2023/265، الذي كان يخضع فيه كل من مستشاري الاستثمار والشركاء العامين في ثلاثة صناديق استثمارية أنشئت في الولايات المتحدة لإشراف هيئة الأوراق المالية والبورصات.

[39] الإجابة على الحكم رقم 2021/409.

قبل FSS، وفقا لقانون أسواق رأس المال الكوري (CMA).[40]

بالانتقال إلى حالة أدوات الاستثمار المشار إليها في الحرف ح) من المادة 32، الفقرة 3 المذكورة أعلاه، يجب ملاحظة أن الأدوات مؤهلة كمستثمرين مؤسسيين، يتم تأسيسها في شكل شركات أو تعاقد، حيث يمتلك المستثمرون المؤسسيون أكثر من 50٪ منهم المستثمرون المؤسسيون المشار إليهم في نفس المادة 32.

أوضحت إدارة الضرائب أن الملكية في المركبة يمكن أن تكون مملوكة للمستثمر المؤسسي بشكل مباشر وغير مباشر، مع الأخذ في الاعتبار، في الحالة الأخيرة، الضرب الناتج عن الأسهم غير المباشرة، لغرض التحقق مما إذا كان الحد البالغ 50٪ قد تم تجاوزه[41].

أما بالنسبة لمكان إقامة أداة الاستثمار،[42] فقد أوضحت وكالة الإيرادات أنه يجب أن تكون مقيمة في ولاية مدرجة في ما يسمى "الإقرار الضريبي".القائمة البيضاء. كما هو موضح أدناه، تنطبق اعتبارات مختلفة جزئيا لأغراض تطبيق الإعفاء الضريبي على الاستقطاع (الاستقطاع الضريبي).

من قراءة الفن. 32 يمكن ملاحظة أن صناديق الاستثمار العقاري (REITs) والكيانات الإيطالية المشابهة (أي شركات الاستثمار العقاري المدرجة – SIIQs – المشار إليها في القانون 2006/296) ليست مدرجة بالضرورة ضمن المستثمرين المؤسسيين لأغراض الضرائب.

ويترتب على ذلك، كما أوضحت وكالة الإيرادات، أن "يمكن للصندوق العقاري العقاري أن يعتبر مستثمرا مؤسسيا إذا كان مشابها لمؤشر UCI" بموجب القانون الإيطالي، أي إذا كان يتمتع بخصائص مشروع استثماري جماعي إيطالي.

بالرد رقم 345 بتاريخ 26 أغسطس 2019، أكدت الوكالة أن الاستثمار العقاري المحدد الذي تم إنشاؤه في سنغافورة يمكن اعتباره مشابها لصندوق الاستثمار العقاري الإيطالي (UCI) استنادا إلى العناصر التالية: (أ) تم جمع رأس مال الصندوق العقاري من خلال مساهمات تقدمها جهات مختلفة بالطريقة المنصوص عليها في سند التأسيس؛ (ب) أن السياسات الاستثمارية محددة مسبقا ضمن نفس الصك وأن النشاط الإداري الموكول إلى المدير كان ملزما تماما بما هو منصوص عليه في ذلك الصك؛ (ج) لم يشارك المستثمرون في الإدارة أو يمارسون أي سيطرة على سياسات الاستثمار؛ (د) مدير الصندوق العقاري (REIT) خارج الصندوق كان مقيما في سنغافورة، وهي دولة مدرجة في القائمة البيضاء، وكان خاضعا لإشراف الهيئة الإشرافية المختصة في سنغافورة[43].

عبرت الوكالة عن نفسها بنفس المعنى في ردها على السؤال رقم 655 بتاريخ 4 أكتوبر 2021، المتعلق بصندوق استثمار عقاري أسترالي.

باختصار، إمكانية تأهيل صندوق الاستثمار العقاري كمستثمر مؤسسي لأغراض ضريبية، للاستثمار في صندوق عقاري، تتطلب تحليلا كل حالة على حدة.

من ناحية أخرى، اعتبرت وكالة الإيرادات مؤخرا صندوق استثمار غير مقيم في إيطاليا مملوك بالكامل لصندوق تقاعد أجنبي يمكن مقارنته بصندوق تقاعد إيطالي (UCI)، لأنه باختصار، رغم أن الصندوق الأجنبي كان خاضعا للإشراف، إلا أنه لم يقدم، وفقا للوكالة، المتطلبات الجوهرية للاندماج مع صندوق

---

[40] الرد على الحكم رقم 2023/169.

[41] تعميم وكالة الإيرادات الإيطالية بتاريخ 15 فبراير 2012، رقم 2/ه، الفقرة 3.

[42] تعميم وكالة الإيرادات الإيطالية بتاريخ 15 فبراير 2012، رقم 2/ه، الفقرة 3.

[43] توصلت وكالة الإيرادات إلى نفس الاستنتاجات فيما يتعلق بصندوق استثمار آخر أنشئ في سنغافورة، وكان مديره، المقيم أيضا في تلك الولاية، يمتلك ما يسمى "صندوق الضرائب". رخصة خدمات أسواق رأس المال بموجب قانون الأوراق المالية والعقود الآجلة لعام 2001، وكانت خاضعة لإشراف هيئة النقد السنغافورية ("MAS") (الإجابة القاضية رقم 2022/327).

تقاعد إيطالي أو صندوق تقاعد إيطالي[44].

6.3.3 صندوق العقارات "غير المؤسسي"

في حالة صناديق العقارات غير الصناديق العقارية "المؤسسية"، أي صناديق العقارات المملوكة أيضا (أو فقط) لمستثمرين غير مؤسسيين، ينطبق نظام الضرائب الخاص بصناديق العقارات[45] بشرط أن يوضح الصندوق المتطلبات المحددة لصناديق التأمين غير[46] المؤسسي. باختصار، كما رأينا، هذه هي المتطلبات التالية: تعدد المستثمرين، استقلالية SGR في إدارة الصندوق، سياسة الاستثمار المحددة مسبقا للصندوق[47].

كما رأينا، تحدد المادة 32، الفقرة 3، من المرسوم التشريعي رقم 78 بتاريخ 31 مايو 2010 صناديق العقارات المؤسسية على أنها تلك المملوكة حصريا للمستثمرين المؤسسيين.

لذلك، فإن قاعدة تطبيق نظام الإعفاء على الصناديق ذات هذا الهيكل الحصري لا تنطبق إذا كان الصندوق مملوكا أيضا لمستثمر "غير مؤسسي" (فكر في شركة عقارات مقيمة في إيطاليا). وذلك رغم أن وجود مستثمر مؤسسي واحد على الأقل يجب أن يضمن الامتثال للمتطلبات المحددة للمؤسسات المؤهلة للتأمين على الدخل المؤهل.

بالطبع، يمكن تطبيق نظام الإعفاء على أموال العقارات في هذه الحالة أيضا: ومع ذلك، سيكون من الضروري إثبات الامتثال للمتطلبات المحددة ل UCITS، لأنه لن يكون من الممكن الاعتماد لأغراض الضرائب على الافتراض المشار إليه في المادة 32، الفقرة 3 المذكورة أعلاه.

6.4. صندوق العقارات في ضريبة القيمة المضافة

6.4.1 ملفات ضريبة القيمة المضافة لنشاط صندوق العقارات

تنص المادة 8 من المرسوم التشريعي رقم 2001/351 على أن الشخص الخاضع للضريبة لأغراض ضريبة القيمة المضافة للمعاملات التي ينفذها صندوق العقارات – مثل شراء العقارات، تأجيرها، بيع العقارات – هو المسؤول الضريبي وليس الصندوق.

كانت مسألة الذاتية السلبية لصناديق الاستثمار المشترك لأغراض ضريبة القيمة المضافة موضوع نقاش في المبدأ وقت إدخال هذه الصناديق في النظام القانوني الإيطالي بموجب القانون رقم 77 بتاريخ 23 مارس 1983[48].

اختيار المشرع الضريبي لإنسب الذاتية السلبية إلى المدير (SGR) بدلا من الهيئة (الصندوق) له سلسلة من العواقب على ملفات ضريبة القيمة المضافة لنشاط صندوق العقارات.

---

[44] الإجابة على الحكم رقم 2022/162، الذي لم يتم تحديد بلد إقامة الأطراف المعنية بشكل أفضل.

[45] باختصار، الإعفاء من IRES وIRAP بموجب المادة. 6 من المرسوم التشريعي رقم 2001/351. وعلى العكس، إذا لم يستوف الصندوق هذه المتطلبات، فسيكون خاضعا لنظام IRES وIRAP وفقا للقواعد العادية.

[46] أي المتطلبات المدنية والتنظيمية التي وضعها صندوق الائتمان المالي وأحكام بنك إيطاليا.

[47] تعميم وكالة الإيرادات الإيطالية بتاريخ 15 فبراير 2012، رقم 2/ه، الفقرة 1.

[48] انظر، ex multis، ف. جالو، مشكلة الذاتية لأغراض ضريبة القيمة المضافة على صناديق الاستثمار المشترك، في Riv. Director. Fin.، 1987، ص. 502 وما بعدها. في هذا الصدد، انظر أيضا أ. جيوفانيني، ذاتية الضرائب والضرائب، بادوفا، 1996، ص. 411 وما بعدها.

أولا، من الناحية التشغيلية، ينسب رقم ضريبة القيمة المضافة فقط إلى SGR وليس أيضا إلى الصندوق: ثم يستخدم هذا الرقم في جميع المعاملات، النشطة والسلبية، المتعلقة بالصناديق المختلفة التي يديرها SGR.

ومع ذلك، وبالنظر إلى تفرد الشخص الخاضع للضريبة، فإن أحكام الضرائب تعكس أيضا في مجال ضريبة القيمة المضافة فصل الأصول بين الصندوق ونسبة الضمان الاجتماعي الذي يميز التأمين على الدخل الشامل من وجهة نظر القانون المدني. في الواقع، وفقا للمادة 8 المذكورة أعلاه، يجب على الصندوق أن يحدد ضريبة القيمة المضافة المتعلقة بكل صندوق بشكل منفصل عن الضريبة المتعلقة بنشاطه الخاص أو الصناديق المدارة الأخرى، ثم المضي قدما في دفع الضريبة التراكمي بعد خصم ضريبة القيمة المضافة التي [49] تخصصها وخصمها جميع الصناديق المدارة.

إن تحديد ضريبة القيمة المضافة بشكل منفصل لكل صندوق والدفعة التراكمية على مستوى شركة إدارة الأصول هي التزامات من شركة إدارة الأصول وليست خيارا.

وهذا يعني، على سبيل المثال، أن ائتمان ضريبة القيمة المضافة المتعلق بصندوق واحد يجب أن يخصم من ضريبة القيمة المضافة التي تدفعها الصناديق الأخرى التي تديرها نفس المؤسسة الفردية. قد يعني هذا أن الصندوق قادر على استرداد مطالبته بضريبة القيمة المضافة بسرعة أكبر مما لو اضطر لتعويض تلك المطالبة مقابل ضريبة القيمة المضافة المستحقة وحدها.

في الواقع، هناك أيضا أثر جانبي سلبي: عند استرداد ائتمان ضريبة القيمة المضافة، تطبق الوكالة أحيانا تعليق المدفوعات وفقا للمادة 23 من المرسوم التشريعي رقم 1997/472 في وجود ديون ضريبية تتعلق بصناديق أخرى تديرها SGR، غير تلك التي يشير إليها ائتمان ضريبة القيمة المضافة. وهذا يستمد باختصار من الظرف الذي، كما رأينا، رقم ضريبة القيمة المضافة فريد لمنطقة SGR وجميع الأموال التي تديرها، بحيث بالنسبة للرسوم المعلقة، تميل إدارة الضرائب إلى رؤية كيان واحد دون التمييز بين المراكز الضريبية لصناديق العقارات الفردية.

وذلك على الرغم من أنه، من وجهة نظر القانون المدني، هناك فصل واضح للأصول بين الصندوق الفردي والصناديق الأخرى التي تديرها نفس المؤسسة الفردية، وكذلك بين الصندوق الفردي وSGR. فصل الأصول معتمد بموجب الفن. 36 من صندوق الصندوق الذي ينص على أن الصندوق نفسه هو الوحيد المسؤول عن التزامات الصندوق الذي يملك أصوله الخاصة.

فيما يتعلق بمسؤولية SGR عن الديون الضريبية المنسوبة إلى صندوق أو أكثر تديره، حددت محكمة النقض مؤخرا أنه في حال انقراض صندوق استثمار مشترك، لا يمكن أن تكون هناك مسؤولية مباشرة على شركة الإدارة التي تدير ذلك الصندوق، فيما يتعلق بعدم دفع ضريبة القيمة المضافة ما لم تدع إدارة الضرائب مسمى مسؤولية [50]مستقل. لذلك، لا يكون SGR مسؤولا عن أصوله، سواء في شركة فرعية أو مشتركة وبطرق متعددة، عن أي ديون ضريبة القيمة المضافة التي تؤثر على الصندوق المشترك المنقرض. في الواقع، يعد SGR الشخص الخاضع للضريبة من وجهة نظر رسمية بحتة، بينما من الناحية الموضوعية، هو الصندوق المشترك الذي يمتلك أصولا مستقلة هو المسؤول عن الضريبة.

---

[49] فيما يتعلق بالتشريع المتعلق بالتعويضات، يجب الإشارة إلى أن القانون رقم 213 بتاريخ 30 ديسمبر 2023 (قانون الميزانية 2024) الذي تم تعديله بالمرسوم التشريعي رقم 39 بتاريخ 29 مارس 2024، أدخل تغييرات مهمة على ما يسمى بالتعويض الأفقي المشار إليه في المادة. 17 من المرسوم التشريعي رقم 241 بتاريخ 9 يوليو 1997. اعتبارا من 1 يوليو 2024، يمنع هذا الخصم في ظل وجود مستحقات للضرائب المسجلة في السجل بمبلغ يتجاوز 100,000 يورو.

[50] كاس. 12 يونيو 2024، رقم 16285.

6.4.2 التحديد المنفصل ودفع ضريبة القيمة المضافة لصندوق العقارات

يطلب من SGR الوفاء بالالتزامات التالية:

1. يحدد ويسوي ضريبة القيمة المضافة بشكل منفصل لنفسه ولكل صندوق تديره. ولهذا الغرض، يجب على SGR الاحتفاظ بحسابات منفصلة لنشاطها الخاص[51] ولكل صندوق، أي السجلات المستقلة، والفواتير ذات الترقيم المنفصل، وسجلات منفصلة للمعاملات. في هذا السياق، يجب على SGR تحديد نسبة خصم ضريبة القيمة المضافة لكل صندوق (ما يسمى خصم ضريبة القيمة المضافة). حسب التصنيف)، وفقا للمادة. 19 وما بعدها. من المرسوم الرئاسي رقم 1972/633، مع الأخذ في الاعتبار العمليات التي ينفذها هذا الصندوق؛
2. يقوم بدفع تراكمي واحد من ضريبة القيمة المضافة المستحقة من قبل الشركة نفسها ومن الأموال الفردية، مع تعويض سابقا عن أرصدة المدين والائتمان الناتجة عن الحسابات الفردية؛
3. قدم إقرارا سنويا واحدا بضريبة القيمة المضافة، كشخص خاضع للضريبة الوحدة، عن طريق ملء أكبر عدد من النماذج التي توجد حسابات منفصلة منشأة.

باختصار، على الرغم من أن صندوق العقارات ليس شخصا مستقلا خاضعا للضريبة لأغراض ضريبة القيمة المضافة، فإن تحديد الضريبة على معاملات الصندوق يعمل كما لو أن الصندوق شخص خاضع للضريبة مستقلا (فكر بشكل خاص في نسبة الخصم).

تنص الجملة الأخيرة من المادة 8 من المرسوم التشريعي رقم 2001/351 على إجراء محدد لاسترداد الأموال من قبل إدارة الضرائب لاعتمادات ضريبة القيمة المضافة على صناديق العقارات. أولا، تعتبر الممتلكات التي تشكل أصول الصندوق ونفقات الصيانة المنجزة أصولا قابلة للإهلاك لأغراض الفن. 38-بيس من المرسوم الرئاسي رقم 633 بتاريخ 26 أكتوبر 1972، مما يجعل من القواعد التي تسمح لك بالحصول على استرداد ضريبة القيمة المضافة السنوي فيما يتعلق بشراء الأصول القابلة للاستهلاك، وكذلك استرداد أرصدة ضريبة القيمة المضافة لفترات تقل عن سنة[52].

بالإضافة إلى ذلك، يتم تقديم هذه التعويضات دون تقديم الضمانات المطلوبة عادة، خلال ستة أشهر. حتى في غياب توضيح من الوكالة، يجب أن ينطبق هذا الإجراء أيضا عندما يكون مدير الصندوق من AIFM في الاتحاد الأوروبي.

في حالة مدير مؤسس في الاتحاد الأوروبي (EU AIFM) يدير صندوق العقارات الإيطالي من خلال 'جواز سفر المدير'، يجب أن تشير أحكام ضريبة القيمة المضافة المتعلقة بشركة إدارة الأصول إلى ذلك المدير[53]. ومع ذلك، يجب ملاحظة أنه في هذه الحالة، يجب تنسيق قواعد ضريبة القيمة المضافة المتعلقة بشركة إدارة الأصول وصناديق العقارات مع وضع الاتحاد الأوروبي AIFM ككيان غير مقيم في إيطاليا.

---

[51] وفي هذا الصدد، يجب الإشارة إلى أن نشاط إدارة صناديق الاستثمار المشترك مدرج من حيث المبدأ ضمن المعاملات المعفاة لأغراض ضريبة القيمة المضافة، وفقا للمادة. 10، الفقرة 1، رقم 1) من المرسوم الرئاسي رقم 633 بتاريخ 26 أكتوبر 1972. وفي هذا الصدد، راجع الفقرة التالية 6.1.3.2.

[52] المشار إليه في الفن. 30، الفقرة 3، الحرف ج) من المرسوم الرئاسي رقم 633 بتاريخ 26 أكتوبر 1972. انظر التعميم الصادر عن وكالة الإيرادات الإيطالية بتاريخ 15 فبراير 2012، العدد E/2، الفقرة 8.

[53] انظر الإجابة على القرار رقم 199 بتاريخ 20 يونيو 2019.

6.4.3 صندوق العقارات وفصل الأصول لأغراض ضريبة القيمة المضافة

وفقا للمادة. الفقرة 36، الفقرة 1، من المرسوم الرئاسي رقم 1972/633 للأشخاص الذين يقومون بأكثر من نشاط واحد، تطبق ضريبة القيمة المضافة بشكل موحد وتراكم لجميع الأنشطة.

تنص المادة 19، الفقرة 5، من المرسوم الرئاسي رقم 1972/633 أيضا على أنه إذا قمت بكل من النشاطين اللذين ينتجان عن معاملات تؤدي إلى حق خصم ضريبة القيمة المضافة، والأنشطة التي تؤدي إلى معاملات معفاة من ضريبة القيمة المضافة (التي تقلل من حق الخصم)، فإن حق خصم ضريبة القيمة المضافة يتناسب مع المعاملات التي تمنح حق الخصم، ويتم تحديد المبلغ المرتبط بتطبيق نسبة الخصم المشار إليها في المادة. 19-بيس (c.d. نسبيا).

لتخفيف آثار التقييم التناسبي، تنص المادة 36، الفقرة 3، من المرسوم الرئاسي رقم 1972/633 على أن الأشخاص الذين يقومون بأكثر من نشاط واحد لهم الحق في اختيار تطبيق ضريبة القيمة المضافة بشكل منفصل فيما يتعلق ببعض الأنشطة المنفذة، مع اعتماد نظام محاسبة منفصل. باختصار، لن يتأثر معدل خصم ضريبة القيمة المضافة لنشاط معين بالمعاملات المعفاة التي تنتمي إلى نشاط آخر.

وفي هذا الصدد، أوضحت وكالة الإيرادات، بموجب التعميم رقم E/19 لعام 2018، أنه من أجل فصل الأنشطة لأغراض ضريبة القيمة المضافة، فإن الإشارة إلى قوانين أتيكو هي واحد فقط من المعايير التي يمكن من خلالها المضي قدما في الفصل[54]. على وجه الخصوص، أوضحت إدارة الضرائب أنه "إذا (...) الأنشطة التي تنفذ عمليا تقدم توحيدا مستمرا في عناصرها الأساسية، وفي كل الأحوال يمكن تمييزها بناء على معايير موضوعية، يجب اعتبار شرط وجود أنشطة متميزة ومستقلة موضوعيا، حتى لو نفذت داخل نفس الشركة، مستوفيا".

وقد أشارت الوكالة بشكل صحيح إلى أن هذا التفسير يتماشى مع مبادئ توجيه ضريبة القيمة المضافة ومع السوابق القضائية لمحكمة العدل الأوروبية: حيث رأت الأخيرة أن آلية خصم ضريبة القيمة المضافة الإيطالية (التي تنص على تطبيق ما يسمى خصم ضريبة القيمة المضافة) متوافقة مع قانون الاتحاد الأوروبي. تناسبي)، حيث يتيح القانون الوطني للمشغلين الاقتصاديين إمكانية فصل الأنشطة، مما يسمح بممارسة حق الخصم بدقة أكبر، تماشيا مع مبدأ حيادية ضريبة القيمة المضافة[55].

وفي هذا السياق، تنص المادة 36، الفقرة 3 المذكورة أعلاه من المرسوم الرئاسي رقم 1972/633 على نص محدد لقطاع العقارات تنطبق بموجبه قواعد فصل الأنشطة لأغراض ضريبة القيمة المضافة أيضا على الأشخاص الذين ينفذون عقود إيجار أو توريد مبان سكنية معفاة من ضريبة القيمة المضافة (مما ينطوي على تقليل نسبة الخصم) وعقود الإيجار أو التحويلات لمباني أو ممتلكات أخرى، بالإشارة إلى كل من هذه القطاعات التجارية.

وقد خضع هذا النص لبعض التوضيحات من قبل السلطات الضريبية، أيضا فيما يتعلق بنشاط صناديق العقارات. باختصار، أشارت وكالة الإيرادات، في تأكيدها مجددا على أن معيار أكواد أتيكو هو واحد فقط من المعايير التي يمكن استخدامها لفصل الأنشطة[56]، إلى أن:

- الصياغة الحرفية للفن. ينص 36، الفقرة 3، من المرسوم الرئاسي رقم 1972/633 على أن الفصل الاختياري للأنشطة داخل قطاع العقارات يتم وفقا لمعيار الفصل يستند إلى نظام ضريبة القيمة المضافة – الإعفاء أو الضرائب –

---

[54] وفقا للنهج السابق، كانت الأنشطة قابلة للفصل فقط إذا تم التعرف عليها باستخدام رموز أتيكو المختلفة.

[55] التعميم رقم E/19 لعام 2018، ص. 60.

[56] وبالتالي يمكن أيضا فصل الأنشطة لأغراض ضريبة القيمة المضافة وفقا لمعايير غير قوانين أتيكو، أي حتى لو كان يمكن تتبع الأنشطة المختلفة إلى نفس قانون أتيكو، بشرط أن يكون معيار الفصل موضوعيا وقابلا للإثبات.

وعلى الفئة الكاداستية للمبنى – السكنية أو غير السكنية (الرد على القرار رقم 2020/608؛ التعميم رقم 22/هـ لعام 2013، الفقرة 9);

- لا يسمح بفصل الأنشطة بناء حصريا على النظام الضريبي (الإعفاء أو الضريبة) المطبق على بيع أو تأجير العقار غير المنقول إذا تم تصنيف جميعها كممتلكات أداة. لذلك، لا يمكن ممارسة خيار فصل الأنشطة لفصل، في سياق المعاملات المنسوبة إلى صندوق العقارات، نشاط تأجير المباني الأدوات المعفاة من ضريبة القيمة المضافة من نشاط تأجير المباني الأدوات الخاضعة للضريبة (الرد على الحكم رقم 2020/608)؛
- من الممكن فصل نشاط بيع العقارات الخاضعة للتطوير وإعادة التطوير عن نشاط بيع ممتلكات أخرى، حيث أن هذه أنشطة مستقلة وموضوعية (الرد على الحكم رقم 2021/471[57]، رغم أن الوكالة في هذه الحالة أشارت، على أي حال، إلى قوانين أتيكو وفئة العقارات المساطرية)؛
- من الممكن فصل نشاط تأجير وبيع العقارات الآلية والسكنية عن نشاط تطوير وإعادة تطوير العقارات التي سيتم تحويلها إلى استخدام سكني، حيث أن الأخيرة لها تصنيف كاداستري مؤقت، أي F/4 – وحدات قيد التعريف (الرد على الحكم رقم 2022/123).[58]

6.4.4 نظام ضريبة القيمة المضافة لرسوم إدارة صناديق العقارات

إدارة الصناديق المشتركة معفاة لأغراض ضريبة القيمة المضافة، وفقا للمادة. 10، الفقرة 1، رقم 1، من المرسوم الرئاسي رقم 1972/633.

مفهوم "الإدارة" لأغراض الإعفاء غير معرف في التشريعات الوطنية، بل هو مفهوم مستقل للقانون الأوروبي لا يمكن للدول الأعضاء تغيير محتواه[59].

علاوة على ذلك، فإن مفهوم "إدارة الأموال" الذي طورته محكمة العدل لأغراض الإعفاء من ضريبة القيمة المضافة هو مفهوم موضوعي بطبيعته ولا يعتمد على خصائص الشخص الذي يقدم الخدمة المتعلقة بإدارة الأموال[60].

استنادا إلى أحكام محكمة العدل في الاتحاد الأوروبي[61]، تقع المعاملات التي تتعلق تحديدا بنشاط مشاريع الاستثمار الجماعي ضمن النطاق الموضوعي للاستثناء. هذه هي أنشطة إدارة المحفظة والأنشطة الإدارية لمشاريع الاستثمار الجماعي المشار إليها في الملحق الثاني من التوجيه رقم 611/85، كما تم تعديله في التوجيه رقم 107/2001 (المعروف بتوجيه UCITS III).

---

[57] فيما يتعلق بصندوق تقاعد.

[58] مرتبط بصندوق عقاري.

[59] محكمة العدل الأوروبية، حكم 4 مايو 2006، صدر في القضية C-169/04 ("الدير الوطني"), الفقرة 43.

[60] وكالة الإيرادات الإيطالية، القرار رقم 75/هـ بتاريخ 20 أبريل 2007؛ CJEU، أرسل. 4 مايو 2006 في القضية C-169/04 ("الدير الوطني"), الفقرات 66 إلى 69; CJEU، أرسل. 7 مارس 2013، تم تسليمها في القضية ("GfBK") C-275/11. انظر ل. روسي، ج. فيكاي، نظام ضريبة القيمة المضافة المطبق على إدارة صناديق الاستثمار الاستثماري البديلة، في Corriere Tributario، 2014، 45، الصفحات 3479 وما بعدها؛ أ. فيديريكو، ف. ستيلا، محكمة العدل الأوروبية: من مجال ضريبة القيمة المضافة (وأيضا) النصائح الخارجية حول إدارة الصناديق، في 2013 ،il fisco، ص. 2398.

[61] محكمة العدل الأوروبية، حكم بتاريخ 4 مايو 2006، صدر في القضية C-169/04 ("الدير الوطني"), الفقرة 63. CJEU، أرسل. 19 يوليو 2012، تم تسليمها في القضية C-44/11 ("دويتشه بنك AG"), الفقرة 31؛ CJEU، أرسل. 13 مارس 2014، تم تسليمه في القضية C-464/12 ("خدمة تقاعد ATP"), الفقرة 65.

وقد تم تطبيق هذا المبدأ من قبل السلطات الضريبية الإيطالية[62] ، التي حددت أن الخدمات المعفاة من ضريبة القيمة المضافة هي تلك الخاصة والأساسية لإدارة الأموال[63].

وهذه العوامل، على سبيل المثال: مراقبة الامتثال للأنظمة المطبقة على الصندوق؛ الاحتفاظ بسجل حاملي الوحدات، توزيع العائدات، إصدار واسترداد الوحدات.

حكمت محكمة العدل بشأن نطاق تطبيق إعفاء ضريبة القيمة المضافة المعني أيضا فيما يتعلق بإدارة صناديق العقارات[64].

في هذه النقطة، صرحت المحكمة بأنه، كقاعدة عامة، الإدارة الفعلية للعقارات (التي تشمل، على سبيل المثال، إدارة علاقات الإيجار وتسليم أعمال الصيانة لأطراف ثالثة) لا تتعلق بإدارة صندوق استثمار خاص، لأنها تتجاوز الأنشطة المختلفة المرتبطة بالاستثمار الجماعي لرأس المال المجمع. وبشكل خاص، وفقا للحكم، بما أن الإدارة الفعالة للممتلكات غير المنقولة تهدف إلى الحفاظ على الأصول المستثمرة (أي العقارات) وزيادتها، فإن هدفها لا يتعلق تحديدا بنشاط صندوق استثماري خاص بل يتعلق بأي نوع من الاستثمارات في العقارات.

6.4.5 ملفات ضريبة القيمة المضافة لاستبدال شركة إدارة الأصول

في غياب أحكام ضريبية محددة بشأن استبدال شركة إدارة الأصول، أوضحت وكالة الإيرادات الإيطالية أنه، لأغراض ضريبة القيمة المضافة، تتولى شركة إدارة الأصول الخلفاء نفس منصب شركة إدارة الأصول التي تم استبدالها[65].

بالإضافة إلى ذلك، قدمت الوكالة توضيحات بشأن إدارة أي ائتمان ضريبة القيمة المضافة لصندوق العقارات في حال تم استبدال المدير خلال العام[66].

6.5. فرض الضرائب على المستثمرين

6.5.1 المقدمة

يوفر نظام الضرائب على الدخل المتعلق بصناديق العقارات، كما رأينا، إعفاء الدخل على مستوى الصندوق وضريبته على مستوى المستثمرين، مع أنظمة ضريبية مختلفة حسب خصائص المستثمرين،

---

[62] وكالة الإيرادات الإيطالية، القرار رقم 75/هـ بتاريخ 20 أبريل 2007. وفي نفس الحكم، حددت الوكالة أيضا أن إعفاء ضريبة القيمة المضافة لا يشمل "الخدمات التي تتوافق مع الوظائف الخاصة التي يقدمها البنك الحاسم، لأن هذه الوظائف لا تتعلق بإدارة صناديق الاستثمار المشترك، بل بسيطرتها وإشرافها". فيما يتعلق بمعاملة ضريبة القيمة المضافة للعمولات المستحقة للبنك الوصي، انظر وكذلك وكالة الإيرادات، قرار 17 ديسمبر 2013، رقم E/97. كما تعاملت وكالة الإيرادات الإيطالية مع إعفاء ضريبة القيمة المضافة فيما يتعلق بخدمات محددة يقدمها مستشار خارجي، موضحة أن تلك التوريدات من الخدمات المرتبطة ارتباطا وثيقا بإدارة صناديق الاستثمار معفاة من ضريبة القيمة المضافة، موضحة أيضا أنه، لأغراض الإعفاء، فإن درجة المسؤولية التي يتحملها المستشار الخارجي في تقديم هذه الخدمات ذات صلة (انظر انظر من بين أمور أخرى، الإجابات رقم 631 لعام 2021، رقم 104 لعام 2022، رقم 363 لعام 2022، رقم 364 لعام 2022 ورقم 179 لعام 2023.

[63] من بين أمور أخرى، الرد على الحكم رقم 2023/11، رقم 2022/206 ورقم 2022/104، الذي يشير إلى التوضيحات التي قدمتها السوابق القضائية لمحكمة العدل في الاتحاد الأوروبي.

[64] حكم CJEU بتاريخ 9 ديسمبر 2015، صدر في القضية ("Fiscale Eenheid X NV") C-595/13, الفقرة 78. انظر م. بيرولو، Dall' Unione Europea – الإعفاء لإدارة صناديق الاستثمار المشترك، في 2015 ،L' IVA، الفصول 7، ص. 57.

[65] الرد على القرار رقم 124 بتاريخ 14 مايو 2020.

[66] الرد على القرار رقم 421 بتاريخ 18 يونيو 2021.

باستثناء حالات الإعفاء المقدم لبعض المستثمرين (والتي ستناقش لاحقا).
الدخل المرتبط بالمشاركة في صندوق عقاري، مثل UCIs، هو:

- الدخل الموزع من قبل الصندوق على حاملي وحدات الصندوق أثناء المشاركة[67]؛
- الفرق الإيجابي بين قيمة الاسترداد أو التصفية للوحدات وتكلفة الاشتراك أو الشراء لها[68]؛
- الأرباح الرأسمالية التي تتحقق من خلال بيع الوحدات للمقابلة[69]، وكذلك تلك التي تتحقق من خلال تحويل الوحدات من صندوق فرعي إلى صندوق فرعي آخر (ما يسمى "الصناديق الموحدة"). switch).[70]

6.5.2 فرض الضرائب على المستثمرين المقيمين في إيطاليا

يخضع الدخل الناتج عن المشاركة في صندوق عقاري يحصل عليه المستثمرون المقيمون في إيطاليا للنظام الضريبي التالي.

إذا كان المستلم صندوق تقاعد تم تأسيسه في إيطاليا أو صندوق UCI في إيطاليا، فإن العائدات التي يوزعها صندوق العقارات معفاة من ضريبة الاستقطاع بموجب المادة المطبوعة. الفقرة 7، الفقرة 2، من المرسوم التشريعي رقم 2001/351.

إذا كان المستلم شخصا خاضعا للضريبة في IRES ويؤهل ك "مستثمر مؤسسي" بموجب المادة المادية. الفقرة 32، الفقرة 3، من المرسوم التشريعي رقم 2010/78، بخلاف صناديق التقاعد ومؤسسات UCI (مثل البنوك والوسطاء الماليين)، تخضع العائدات لضريبة اقتطاع بنسبة 26٪ كمقدمة بالنسبة لحساب IRES المستحق خلال فترة الضرائب.

فيما يتعلق بحاملي الوحدات المقيمين في إيطاليا الذين يستحقون اعتبارهم "مستثمرين غير مؤسسيين" وفقا للمادة 32، الفقرة 3، من المرسوم رقم 2010/78[71]، يختلف نظام الضرائب المعمول به حسب نسبة المشاركة في الصندوق.

إذا كانت الحصة ≥ 5٪[72] من أصول الصندوق، فإن المستثمر يخضع لنظام الضرائب المذكور أعلاه من خلال ضريبة الاستقطاع [73]على الأموال.

أما إذا كانت نسبة الحصة > 5٪ من أصول الصندوق، فإن المستثمر يخضع لما يسمى ب "الضرائب بالشفافية" المشار إليها في المادة 32، الفقرة 3-بيس، من المرسوم التشريعي رقم 2010/78[74].

---

[67] المشار إليه في الفن. 44، الفقرة 1، الحرف ز) من قانون TUIR.

[68] المادة 7، الفقرة 1، من المرسوم التشريعي رقم 2001/351.

[69] ورد في المادة 67، الفقرة 1، الرسالة c-ter) من قانون TUIR.

[70] المشار إليه في المادة 67، الفقرة 1-ربع من قانون TUIR.

[71] على سبيل المثال، شركات العقارات والأفراد.

[72] كما أوضحت وكالة الإيرادات، لتحديد نسبة المشاركة في الصندوق، من الضروري أيضا أخذ الأسهم التي تملكها بشكل غير مباشر من خلال الشركات التابعة (وفقا للمادة 2359 من القانون المدني الإيطالي)، وشركات الائتمان، من خلال أطراف ثالثة أو من خلال أفراد العائلة (الزوج، الأقارب من الدرجة الثالثة، الأقارب من الدرجة الثانية) (انظر تعميم وكالة الإيرادات بتاريخ 15 فبراير 2012، رقم 2/هـ، § 4.1.1).

[73] وفقا للمادة 3-بيس، الجملة الأخيرة، من المادة 32، المرسوم التشريعي رقم 78 بتاريخ 31 مايو 2010، بالنسبة للأشخاص الذين يمتلكون أسهما بمبلغ لا يتجاوز 5٪، يبقى نظام الضرائب على الدخل المشار إليه في المادة 7 من المرسوم رقم 2001/351 غير متأثر.

[74] بموجب الحكم رقم 30657 بتاريخ 20 نوفمبر 2025، تدخلت الأقسام المتحدة لمحكمة النقض في مسألة الضرائب من أجل شفافية صناديق الاستثمار العقاري وفقا للمادة 32، الفقرة 3-بيس، المرسوم التشريعي 2010/78، فيما يتعلق بتراكم الأسهم التي يملكها أفراد الأسرة لغرض التحقق مما إذا كان الحد الخامس قد تم تجاوزه. نشأ النزاع من طلب تعويض يتعلق بالضريبة البديلة المنصوص عليها في القواعد الانتقالية لعام 2011، قدمها دافعان ضريبيا (أب وابنه) يملكان أسهما في صناديق عقارية لم تتجاوز

تنص الضرائب من أجل الشفافية على أن الدخل الذي يحققه صندوق العقارات والمسجل في تقارير الإدارة ينسب إلى المشارك بنسبة المشاركة في الصندوق، ويفرض عليه الضرائب في يد المشارك، بغض النظر عن توزيع الدخل[75].

في حالة مالكي الوحدات الذين هم أشخاص طبيعيون (لا يملكون الأسهم في ممارسة النشاط التجاري)، يصنف الدخل المخصص للشفافية كدخل رأسمالي من المشاركة في UCI[76] ويساهم في تشكيل دخل خاضع للضريبة لأغراض IRPEF بمعدلات تصاعدية (الحد الأقصى للمعدل 43٪).

تطبق ضريبة الاستقطاع عند توزيع العائدات من قبل شركة SGR أو الكيان الذي تودع فيه الوحدات، وفقا للمادة. الفقرة 7، الفقرة 1، من المرسوم التشريعي رقم 2001/351.

في حالة المستثمرين الخاضعين للضرائب من أجل الشفافية، وبما أن نسبة المشاركة في الصندوق تحقق في نهاية فترة الضريبة (31 ديسمبر)، عند أي توزيع للعائدات، يجب على وكيل الاقتطاع (مثل SGR) تطبيق ضريبة الاستقطاع بنسبة 26٪ في أي حالة[77]: ثم يتم خصم هذه الضريبة من الضريبة المستحقة على الدخل المخصص للشفافية. إذا كانت نسبة الحصة أكبر من 5٪.

إذا كان صندوق العقارات المنشأ في إيطاليا يدار من قبل مدير من الاتحاد الأوروبي، وبناء على نظام "جواز المدير"، فإن ضريبة الاستقطاع على الدخل الرأسمالي الناتج عن المشاركة في صندوق العقارات المنصوص عليها في المادة 7، الفقرة 1، المرسوم التشريعي رقم 2001/351، ستطبق مباشرة من قبل المدير الأجنبي (الاتحاد الأوروبي AIFM). بدلا من ذلك، قد يعين المدير الأجنبي ممثلا ضريبيا في إيطاليا للالتزامات المتعلقة بخصم الضرائب[78].

تساهم الأرباح الرأسمالية المحققة من خلال بيع أسهم صندوق العقارات من قبل مستثمرين مقيمين في إيطاليا لأغراض ضريبية ومؤهلين كأشخاص خاضعين للضريبة لنظام الإيرادات الضريبية، كقاعدة عامة، في تشكيل القاعدة الخاضعة للضريبة لأغراض الدائرة (بمعدل 24٪) وفقا للمادة 86 من قانون ضريبة الدخل الموحدة. نظام الإعفاء الجزئي للأرباح الرأسمالية من IRES المنصوص عليه في إعفاء المشاركة (المشار إليه في المادة 87 من قانون TUIR) لا ينطبق، لأن صندوق العقارات باختصار لا يستوفي شرط ممارسة نشاط تجاري[79].

هذه الأرباح الرأسمالية معفاة من ضريبة الدخل إذا تم تحقيقها من قبل شركات UCI المقيمة في

الحد المعني، ولكن كانت أعلى من 5٪ فقط إذا كانت تراكمية. عند الفصل في النزاع، أوضحت المحكمة أن قاعدة تراكم الأسهم "المنسوبة" إلى أفراد الأسرة الذين تم تحديدهم بموجب المادة. الفقرة 5، الفقرة 5، لا يعمل TUIR تلقائيا، بل يشكل افتراضا قانونيا نسبيا، يهدف إلى مواجهة ظواهر التجزئة المصطنعة للأسهم. يمكن دحض هذا الافتراض من قبل المكلف من خلال إثبات الاستقلالية الفعلية للاستثمار، والتي يجب تقييمها عمليا مع الإشارة بشكل خاص إلى أصل الموارد المالية المستخدمة، والاستمتاع بالعائدات، والاستقلالية في اتخاذ القرار في خيارات الاستثمار. الحكم، رغم صدوره بالإشارة إلى الأحكام الانتقالية، يحمل أهمية تفسيرية أيضا لأغراض تطبيق المادة. 32، الفقرة 3-بيس.

[75] يتم تحديد هذا الدخل باستبعاد الدخل والمصروفات الناتجة عن التقييم المتراكمة ولكن لم تتحقق من نتيجة التشغيل. نص مدير وكالة الإيرادات بتاريخ 16 ديسمبر 2011؛ تعميم وكالة الإيرادات الإيطالية بتاريخ 15 فبراير 2012، رقم E/2، § 4.1.1.

[76] ورد في المادة 44، الفقرة 1، الحرف ز) من قانون TUIR.

[77] وفقا للمادة. الفقرة 7، الفقرة 1، من المرسوم التشريعي رقم 2001/351.

[78] المادة 14، الفقرة 2، من المرسوم التشريعي رقم 44 بتاريخ 4 مارس 2014، التي تعدل المادة 7 من المرسوم التشريعي رقم 2001/351.

[79] وبهذا المعنى، انظر أيضا التعميم الصادر في 15 فبراير 2012، رقم E/2 لوكالة الإيرادات. في هذه الوثيقة، في الفقرة 4.1.2، تم تحديده، في الواقع، أنه "في حالة نقل الحصة، لا ينطبق النظام المشار إليه في المادة 87 من قانون TUIR بسبب عدم وجود المتطلبات المنصوص عليها في الفقرة 1، الحرف د)، من نفس المادة (ممارسة المؤسسة التجارية)".

إيطاليا[80].

في حالة المستثمرين المقيمين في إيطاليا لأغراض الضرائب الذين لا يمارسون أنشطة تجارية - مثل الأشخاص العاديين الذين لا يمارسون أنشطة تجارية - فإن الأرباح الرأسمالية المعنية تخضع لضريبة بنسبة 26٪ بدلا من ضرائب الدخل[81].

6.5.3 فرض الضرائب على المستثمرين غير المقيمين في إيطاليا

تخضع العائدات التي يوزعها صندوق العقارات على المستثمرين غير المقيمين لضريبة اقتطاع بنسبة 26٪ (المادة 7، الفقرة 1، المرسوم التشريعي رقم 2001/351)، دون الإخلال بتخفيض السعر على أساس اتفاقية الازدواجية الضريبية والإعفاء من ضريبة الاستقطاع المنصوص عليه لبعض المستثمرين الأجانب (المادة 7، الفقرة 3-بيس، المرسوم التشريعي رقم 2001/351).

أما بالنسبة لتصنيف مثل هذه العائدات لأغراض تعاقدية، فقد ذكرت وكالة الإيرادات أنه، في غياب نص محدد في الاتفاقية قد يكون قابلا للتطبيق، فإنها تندرج ضمن فئة "الفائدة"، المشار إليها في المادة 11 من نموذج اتفاقية الازدواج الضريبي لمنظمة التعاون الاقتصادي والتنمية[82].

يبدو أن هذا الموقف يتبع الأطروحة التي عبرت عنها وكالة الإيرادات الإيطالية في التعميم E/74 بتاريخ 27 ديسمبر 2007 فيما يتعلق بالتوجيه EC/48/2003 بشأن فرض الضرائب على دخل الادخار على شكل مدفوعات الفائدة (ما يسمى بتوجيه الادخار). في الواقع، ذكرت الوكالة في ذلك النشرة أن الدخل الموزع من أموال العقارات يمكن اعتباره فوائد لأغراض التوجيه المذكور أعلاه.

التفسير المنصوص عليه في التعميم E/74 يتعلق بنطاق تطبيق توجيه الادخار، بينما لا يتعلق بتأهيل دخل صناديق العقارات كفائدة لأغراض الاتفاقيات الدولية المنصوص عليها وفقا لنموذج منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية. وفي هذا الصدد، يجب الإشارة إلى أنه في الاتفاقية المبرمة مع ألمانيا، يصنف الدخل المتعلق بصناديق الاستثمار كأرباح موزعة (المادة 10(6)(ب)).[83]

لأغراض تطبيق أي معدل تقليدي مخفض (مثلا 10٪)، يجب على شركة إدارة الأصول الحصول على[84]:

- إقرار صادر عن الشخص غير المقيم يوضح بيانات تعريف الموضوع، ووجود الظروف التي يخضع لها تطبيق النظام التقليدي، والعناصر اللازمة لتحديد مبلغ السعر الأقل؛
- شهادة من هيئة الضرائب في الدولة الأجنبية، تؤكد إقامة المستفيد من الدخل لأغراض الاتفاقية.

لا تنطبق ضريبة الاستقطاع في حالة الدخل الموزع على الكيانات التالية (المادة 7، الفقرة 3، من المرسوم التشريعي رقم 2001/351):

- صناديق التقاعد الأجنبية ومشاريع الاستثمار الجماعي التي أنشئت في الدول المدرجة في القائمة البيضاء؛

---

[80] كما أوضحت وكالة الإيرادات الإيطالية في التعميم رقم E/2 بتاريخ 15 فبراير 2012، الفقرة 3.1.2، في حالة الأرباح الرأسمالية التي تحققها شركات UCI العقارية المقيمة في إيطاليا، ينطبق نظام الإعفاء المنصوص عليه لمثل هذه الكيانات.

[81] المادة 5 من المرسوم التشريعي رقم 461 بتاريخ 21 نوفمبر 1997.

[82] تعميم وكالة الإيرادات بتاريخ 9 مارس 2011، رقم E/11؛ تعميم وكالة الإيرادات الإيطالية بتاريخ 15 فبراير 2012، رقم 2/هـ، الفقرة 4.3. انظر ف. برونيللي، صناديق العقارات. ملاحظات حول نظام الضرائب للمشاركين غير المقيمين، في بوليتينو تريبيوتاريو، 2011، الصفحات 18، الصفحات 1371-1377.

[83] الاتفاقية التي وقعت في 18 أكتوبر 1989، وصادقت عليها إيطاليا بموجب القانون رقم 459 بتاريخ 24 نوفمبر 1992 ودخلت حيز التنفيذ في 26 ديسمبر 1992.

[84] تعميم وكالة الإيرادات بتاريخ 9 مارس 2011، رقم E/11.

- صناديق الثروة السيادية والبنوك المركزية[85]؛
- هيئات دولية وهيئات تأسست على أساس الاتفاقيات الدولية المنفذة في إيطاليا (مثل البنك الأوروبي للاستثمار - EIB).[86]

فيما يتعلق بإمكانية تطبيق الإعفاء من ضريبة الاستقطاع حتى لو كانت المشاركة في صندوق العقارات غير مباشرة، فقد عبرت وكالة الإيرادات في البداية عن رأيها بالنفي.

لاحقا، عدلت الوكالة[87] موقفها، موضحة أن الإعفاء ينطبق أيضا في حال كانت وحدات صندوق العقارات مملوكة من قبل كيانات معفاة من خلال مركبة شركة أو مركبة ذات نموذج تعاقدي[88] مملوكة بالكامل للكيان الذي يستوفي متطلبات الإعفاء. على سبيل المثال، تم توضيح أنه في حالة صناديق الثروة السيادية، ينطبق الإعفاء حتى لو تم الاستثمار في صناديق العقارات الإيطالية من خلال شركات مملوكة بالكامل للدولة الأجنبية.

وفي هذا الصدد،[89] حددت الوكالة أيضا أن المركبة لا يجب أن تكون مقيمة في نفس ولاية المشارك، بل يجب أن تلتزم بمتطلبات الإقامة التي وضعتها المادة 7، الفقرة 3 من المرسوم التشريعي رقم 2001/351 للمشاركين. على سبيل المثال، يجب أن تكون المركبة المملوكة بالكامل لصندوق أجنبي مقيمة في ولاية قائمة بيضاء، نظرا لأن الإقامة في ولاية القائمة البيضاء مطلوبة لكي تستفيد الأموال الأجنبية من الإعفاء. في الحالة المختلفة للمركبات المملوكة بالكامل لصناديق الثروة السيادية، يمكن أن تكون المركبة في أي دولة أجنبية، نظرا لأن هذا الشرط غير مطلوب من صندوق الثروة السيادي لأغراض الإعفاء من ضريبة الاستقطاع[90].

قدمت وكالة الإيرادات التوضيحات التالية فيما يتعلق بمتطلبات الإعفاء من الاستقطاع عن الاقتطاع:

- في حالة جهاز استثماري مقيم في ولاية قائمة بيضاء مملوك بالكامل لمستثمر مؤسسي يستفيد من إعفاء ضريبة الاستقطاع، أو لعدة مستثمرين مؤسسيين يستفيدون من الإعفاء (مثل صناديق التقاعد ومشاريع الاستثمار الجماعي التي أنشئت في الولايات البيضاء) تلك الوسيلة، بالإضافة إلى تأهلها كمستثمر مؤسسي، ستتمكن أيضا من الاستفادة من الإعفاء من ضريبة الاستقطاع على العائدات التي يوزعها صندوق العقارات الإيطالي[91]؛
- وعلى العكس، في حالة وسيلة استثمارية مقيمة في ولاية مدرجة في القائمة

---

[85] نص من مدير وكالة الإيرادات بتاريخ 16 ديسمبر 2011.

[86] تم تضمين تعريف "المستثمرين المؤسسيين" لأغراض إلغاء تطبيق ضريبة الاستقطاع في تعميم وكالة الإيرادات بتاريخ 1 مارس 2002، رقم E/23، المشار إليه أيضا في تعميم وكالة الإيرادات بتاريخ 9 مارس 2011، رقم E/11. وفقا للوكالة، لم يشمل هذا التعريف شركات التأمين وصناديق الاستثمار المشترك، شركات إدارة الأصول (SICAVs)، وصناديق التقاعد، وشركات إدارة الأصول (أي الكيانات الخاضعة لأشكال من الرقابة في دول أجنبية)، ولكن أيضا تلك الكيانات أو المنظمات التي لا تخضع للمسؤولية الضريبية ولا تخضع لأشكال الإشراف لكنها كانت تمتلك خبرة وخبرة محددة في المعاملات في الأدوات المالية.

[87] تعميم وكالة الإيرادات الإيطالية بتاريخ 15 فبراير 2012، رقم 2/هـ، الفقرة 4.3.

[88] الإجابة رقم 285 بتاريخ 6 أبريل 2023، بخصوص صندوق تقاعد سويسري يمتلك 10٪ من أسهم صندوق عقاري إيطالي من خلال إجمالي الاستثمار في صندوق تعاقدي مقيم في سويسرا لا يمكن دمجه مع اتحاد الدخل الإيطالي.

[89] قرار وكالة الإيرادات الإيطالية بتاريخ 18 يوليو 2013، رقم E/54.

[90] القرار رقم 54/هـ بتاريخ 18 يوليو 2013.

[91] انظر الإجابة رقم 285 بتاريخ 6 أبريل 2023؛ الرد على الحكم رقم 385 بتاريخ 18 سبتمبر 2019 والرد على الحكم رقم 430 بتاريخ 25 أكتوبر 2019.

البيضاء ومملوكة لمستثمرين مؤسسيين يستفيدون من الإعفاء الضريبي من الاقتطاع لأكثر من 50٪، ولكن بدرجة أقل من 100٪، فإن تلك الوسيلة ستتأهل كمستثمر مؤسسي، لكنها لن تستفيد من إعفاء ضريبة الاستقطاع على الدفع؛

- إذا كان المالك الموحد صندوق استثمار عقاري أجنبي (REIT)، فإن الإعفاء الضريبي من الاقتطاع ينطبق بشرط أن يكون مماثلا لصندوق UCI بموجب القانون الإيطالي[92].

تعتبر الأرباح الرأسمالية الناشئة من بيع وحدات صناديق العقارات المنشأة في إيطاليا للمقابل أو استرداد وحدات صناديق العقارات المنشأة في إيطاليا، والتي يتلقاها غير المقيمين، قد تم إنتاجها في أراضي الدولة بموجب المادة 23 من قانون ضريبة الدخل الموحدة، بشرط ألا يتم تداول هذه الوحدات في الأسواق المنظمة[93]. وبالتالي، فإن هذا الدخل خاضع للضريبة في إيطاليا، من خلال ضريبة بنسبة 26٪ بدلا من ضريبة الدخل، باستثناء ما سيقال لاحقا.

إذا كان المستثمر الذي يملك حصة الصندوق يقيم في دولة أبرمت اتفاقية ازدواجية ضريبية مع إيطاليا، فلا يمكن فرض الضرائب على الأرباح الرأسمالية إلا في ولاية إقامة المستثمر وليس في إيطاليا نتيجة للاتفاقية[94].

في هذه النقطة، يجب الإشارة إلى أن إيطاليا اختارت تطبيق المادة 9، الفقرة 4، من الاتفاقية متعددة الأطراف لتنفيذ التدابير المتعلقة بمعاهدات الضرائب لمنع تآكل الأساس وتحويل الأرباح (MLI) فيما يتعلق بالاتفاقيات التي هي من الموقعين عليها: وهي القاعدة التي تجذب إلى الدولة المصدر فرض الضرائب على الأرباح الرأسمالية الناتجة عن بيع الأسهم في شركات وكيانات تستمد قيمتها بشكل رئيسي من العقارات.

بمجرد دخول قانون MLI حيز التنفيذ فيما يتعلق بإيطاليا، ستطبق المادة 9(4) على الاتفاقيات التي وقعتها إيطاليا فقط إذا اختارت الدولة الأخرى المتعاقدة تطبيق نفس النص.

وفي هذا السياق، يجب بعد ذلك النظر في الأحكام المحلية. الفن. الفقرة 5، الفقرة 5، من المرسوم التشريعي رقم 461 بتاريخ 21 نوفمبر 1997، تنص على الإعفاء من الضرائب في إيطاليا على الأرباح

---

[92] الرد على القرار رقم 345 بتاريخ 26 أغسطس 2019؛ الرد على القرار رقم 652 بتاريخ 4 أكتوبر 2021؛ الرد على الحكم رقم 655 بتاريخ 4 أكتوبر 2021 والرد على الحكم رقم 169 بتاريخ 26 يناير 2023. مع الرد على القرار رقم 104 بتاريخ 13 مايو 2024، قدمت وكالة الإيرادات الإيطالية توضيحات بشأن شركة إدارة صناديق التقاعد الكندية التي تشرف عليها هيئة الإشراف المحلية على الخدمات. كانت الشركة، من خلال إحدى أدوارها، تنوي الاستحواذ على أسهم في صندوق استثمار عام من خلال سؤالها عما إذا كان يمكن تطبيق الإعفاء من ضريبة الاستقطاع على الدخل وفقا للمادة 7، الفقرة 3، من المرسوم التشريعي 2001/351. أوضحت الإدارة في تقديم ملاحظات إيجابية أن النظام ينطبق ليس فقط في حالة المشاركة "المباشرة" في صندوق العقارات، بل أيضا إذا شارك المستثمر الأجنبي في إجمالي المبلغ في المنشآت التي تقوم بالاستثمار، بشرط أن تكون هذه الشركات أيضا مقيمة في ما يسمى "S.p.A". القائمة البيضاء. وأخيرا، مع الرد على القرار رقم 143 بتاريخ 27 مايو 2025، درست وكالة الإيرادات الإيطالية قضية شركة رأس المال المتغير (VCC) التي أنشئت بموجب قانون سنغافورة وتديرها جهة تشرف عليها هيئة النقد السنغافورية (MAS). وقد أدركت وكالة الإيرادات أن لجنة VCC تتمتع بخصائص جوهرية لمؤسسة UCI أجنبية، حيث يتم تأسيسها في دولة "قائمة بيضاء"، وتدار بشكل مستقل من قبل جهة خاضعة للإشراف، وتعمل لصالح حصري لعدد كبير من المستثمرين. وفي هذا السياق، تم التأكيد على أن العائدات الناتجة عن مشاركة شركة VCC في صندوق عقاري إيطالي لا تخضع لضريبة الاستقطاع بموجب المادة السابقة. الفقرة 7، الفقرة 3، من المرسوم التشريعي 2001/351، وأن الأرباح الرأسمالية المحققة في حال بيع الأسهم معفاة من الضرائب في إيطاليا بموجب المادة الفقرة 5، الفقرة 5، من المرسوم التشريعي 1997/461.

[93] وفقا للمادة 23، الفقرة 1، الحرف و) من قانون TUIR.

[94] إذا منحت الاتفاقية السلطة الحصرية للضرائب لدولة الإقامة بدلا من دولة المصدر (إيطاليا). عادة ما تخضع هذه الأرباح الرأسمالية لمادة الاتفاقية المستندة إلى المادة. 13 من نموذج منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية.

الرأسمالية التي يحققها غير المقيمين في إيطاليا المشار إليها في المادة. الفقرة 6، الفقرة 1، من المرسوم التشريعي رقم 239 بتاريخ 1 أبريل 1996. وهي:

- الأشخاص المقيمون في الولايات التي تسمح بتبادل المعلومات بشكل كاف[95]. يتم التحقق من شرط الإقامة بناء على القواعد الداخلية للدولة التي تأسست فيها الكيان الأجنبي[96]؛
- مستثمرون مؤسسيون أجانب في الولايات والأقاليم التي تسمح بتبادل المعلومات بشكل كاف؛
- صناديق الثروة السيادية والبنوك المركزية؛
- الهيئات الدولية أو الهيئات التي أنشئت على أساس اتفاقيات دولية جعلت قابلة للتنفيذ في إيطاليا.

النظام الضريبي الموصوف أعلاه لا يعتمد على نسبة المشاركة في صندوق العقارات.

الفن. أجرت الفقرة 1، الفقرة 96-99، من القانون رقم 197 بتاريخ 29 ديسمبر 2022 ("قانون الميزانية لعام 2023") بعض التغييرات على النظام الضريبي المذكور أعلاه.

باختصار، نتيجة لهذه التعديلات، فإن الأرباح الرأسمالية الناتجة عن بيع الأسهم المباشرة أو غير المباشرة في الشركات والكيانات التي تستمد قيمتها بأكثر من 50٪ خلال أحد الأيام ال 365 التي سبقت البيع، من عقارات تقع في إيطاليا غير العقارات والعقارات الآلية خاضعة للضريبة في إيطاليا.

بموجب القرار رقم 76 بتاريخ 22 ديسمبر 2023، أوضحت وكالة الإيرادات الإيطالية أن هذه التعديلات لا تنطبق على الأرباح الرأسمالية الناتجة عن بيع حصص الأسهم في شركات الدخل العقاري الإيطالية: لذا، سيستمر النظام الضريبي المذكور أعلاه في التطبيق على هذه الأرباح الرأسمالية.

وبالمثل، الفن. تنص المادة 1، الفقرة 99 من قانون الميزانية لعام 2023 على أن التعديلات المذكورة أعلاه لا تنطبق أيضا على الأرباح الرأسمالية التي تحققها صناديق الاستثمار المنشأة في الاتحاد الأوروبي والمتوافقة مع توجيه UCITS أو غير المتوافقة مع هذا التوجيه عندما يكون المدير خاضعا للإشراف بموجب توجيه AIFMD.

الجدول 1 – نظام الضرائب المطبق على الدخل الموزع من قبل صناديق العقارات

[95] يجدر بالذكر أن الفن. الفقرة 1، الفقرة 6، تم تعديل الجملة الأولى من المرسوم التشريعي رقم 239 بتاريخ 1 أبريل 1996 نتيجة لمادة. 10، الفقرة 2، الحرف أ)، المرسوم التشريعي رقم 147 بتاريخ 14 سبتمبر 2015.

[96] تعميم وكالة الإيرادات بتاريخ 27 مارس 2003، رقم E/20، الفقرة 1.1.

	Partecipazione ≤ 5%	Partecipazione > 5%
Investitori istituzionali residenti (diversi da fondi pensione e OICR)	Ritenuta 26% (art. 7, D.L. n. 351/2001)	Ritenuta 26% (art. 7, D.L. n. 351/2001)
Investitori non istituzionali residenti	Ritenuta 26% (art. 7, D.L. n. 351/2001)	Tassazione per trasparenza
Fondi pensione e OICR residenti	Esenzione	Esenzione
Investitori non residenti di cui all'art. 7, comma 3, D.L. n. 351/2001	Esenzione	Esenzione
Investitori istituzionali non residenti (diversi da quelli di cui all'art. 7, comma 3, D.L. n. 351/2001)	Ritenuta 26% (art. 7, D.L. n. 351/2001) o minore aliquota convenzionale	Ritenuta 26% (art. 7, D.L. n. 351/2001) o minore aliquota convenzionale
Investitori non istituzionali non residenti	Ritenuta 26% (art. 7, D.L. n. 351/2001) o minore aliquota convenzionale	Ritenuta 26% (art. 32, comma 4, D.L. n. 78/2010) o minore aliquota convenzionale

6.6. المساهمة وبيع العقارات إلى صندوق العقارات

6.6.1 IRES وIRAP

لأغراض ضريبة الدخل، يعد المساهمة وبيع الممتلكات غير المنقولة أفعال تنفيذ، وتخضع للانضباط العادي لبيع السلع مقابل [97]المقابل. عند فحص الحالة التي يكون فيها الناقل/البائع شركة (S.p.A. أو S.r.l.) مقيمة في إيطاليا وتنقل عقارات تقع في أراضي الدولة، يلاحظ ما يلي.

المساهمة/البيع لصندوق الأصول العقارية أو الأصول الأداة، المسجلة في البيانات المالية تحت الأصول الثابتة، تتضمن تحقيق الأرباح أو الخسائر الرأسمالية، المحسوبة كفرق بين (أ) تكلفة ضريبة الأصول و (ب) المقابل المستلم. في حالة المساهمة، يتكون المقابل من القيمة العادلة للوحدات التي يتلقاها المساهم، والتي يتم تحديدها بموجب المادة 9 من TUIR.[98] تأخذ هذه القيمة في الاعتبار القيمة السوقية للعقارات.

تساهم الأرباح الرأسمالية[99] في تشكيل دخل خاضع للضريبة لأغراض IRES – الذي ينص على معدل 24٪[100] – في السنة التي تتحقق فيها، وفقا للمادة 86 من قانون TUIR.

---

[97] تعميم وكالة الإيرادات بتاريخ 8 أغسطس 2003، رقم E/47، الفقرة 3.4.

[98] وفقا للمادة. الفقرة 9، الفقرة 4، من قانون ضريبة الدخل الموحدة، تتوافق القيمة العادية مع المتوسط الحسابي للأسعار المسجلة في الشهر الماضي إذا تم تداول الوحدات في الأسواق المنظمة، بينما يجب تحديدها بنسبة حقوق الملكية للمساهمين في غير ذلك.

[99] في الواقع، الفرضية التي تحدد فيها مساهمة العقارات في الصندوق خسارة رأس المال للطرف المساهم تبدو غير ذات صلة عملية.

[100] المعدل العادي البالغ 24٪ ساري المفعولية منذ 1 يناير 2017 (المادة 1، الفقرات 61-64 من القانون رقم 208 بتاريخ 28 ديسمبر 2015). كان المعدل القياسي السابق 27.5٪. يجدر بالذكر أنه بالنسبة للبنوك وبعض الكيانات المالية هناك زيادة في معدل IRES بنسبة 3.5٪، بحيث يصبح المعدل الكلي مساويا ل 27.5٪ (المادة 1، الفقرة 65 من القانون

إذا تم تسجيل العقارات في البيانات المالية للموزع/البائع لمدة لا تقل عن 3 سنوات، فإن الأرباح الرأسمالية خاضعة للضريبة حسب اختيار الشركة، (1) كاملة في سنة التنفيذ أو (2) بشكل مباشر في سنة التحقيق وخلال السنوات الأربع التالية.

تساهم هذه الأرباح الرأسمالية أيضا في تشكيل القاعدة الخاضعة للضريبة لأغراض IRAP – التي توفر معدل أساسي قدره 3.9٪.[101]

عندما تتعلق الصفقة بعقارات تدرج كسلع في البيانات المالية للمساهم/البائع، سيكون هناك إيرادات بدلا من ربح رأس المال، والتي ستساهم في تشكيل القاعدة الضريبية لكل من IRES وIRAP[102].

كبديل للنظام الضريبي الذي وصف للتو، بالنسبة للدخل المستمد من المساهمة فقط، يمكن تطبيق، حسب خيار الشركة المساهمة، ضريبة بنسبة 20٪ بدلا من كل من IRES وIRAP.[103]

تطبق الضريبة البديلة بغض النظر عن نوع الممتلكات المساهمة بها: لذلك، سواء في حالة المباني (الأدوات أو الممتلكات أو السلع) أو في حالة الأرض[104]. أوضحت وكالة الإيرادات أنه، رغم أن نص القاعدة يستخدم مصطلح الأرباح الرأسمالية، إلا أن هذا لا يحمل معنى تقنيا في هذا السياق، لذا يمكن تطبيق الضريبة البديلة أيضا على الإيرادات الناتجة عن مساهمة السلع [105]العقارية.

الضريبة البديلة لا تنطبق في حال بيع العقارات لصندوق العقارات.

لأغراض تطبيق الضريبة البديلة، لا يشترط أن تكون العقارات مؤجرة وقت المساهمة؛ وسيرى لاحقا أن هذا الشرط ضروري، مع ذلك، للفوائد لأغراض الضرائب غير المباشرة[106].

6.6.2 ضريبة القيمة المضافة وضرائب التحويل

في حال كان الناقل/البائع شخصا خاضعا لضريبة القيمة المضافة ويقيم في إيطاليا (مثل S.p.A. أو S.r.l)، فإن المساهمة وبيع الممتلكات إلى الصندوق يشكلان إمدادات من السلع ذات الصلة لأغراض ضريبة القيمة المضافة وفقا للمادة. الفقرة 2، الفقرة 1، من المرسوم الرئاسي رقم 633 بتاريخ 26 أكتوبر 1972، والتي تنص على أن صكوك المقابل التي تتضمن نقل ملكية السلع من جميع الأنواع تشكل إمدادات للبضائع – باستثناء الحالات التي ينطبق فيها النظام الضريبي الخاص الذي ينص على مساهمات غالبية من العقارات المؤجرة بشكل رئيسي (والذي سيتم مناقشته لاحقا).

عندما تتعلق هذه العمليات بالمباني وملحقاتها، فإن المادة 10، الفقرة 1، رقم 8-بيس و8-تير من المرسوم الرئاسي رقم 633 بتاريخ 26 أكتوبر 1972 تنطبق.

هذه القاعدة، كما هو معروف، تنص بشكل عام على الإعفاء من ضريبة القيمة المضافة ثم تنظم فرضيات الضرائب بموجب القانون وفرضيات الضرائب حسب اختيار الناقل مع تطبيق الرسوم العكسية.

رقم 208 بتاريخ 28 ديسمبر 2015).

[101] وفقا للمادة. 5، الفقرة 3، المرسوم التشريعي رقم 446 بتاريخ 15 ديسمبر 1997. تعميم وكالة الإيرادات الإيطالية بتاريخ 26 مايو 2009، رقم E/27 (الفقرة 1.1).

[102] وفقا للمواد 5، 5-بيس و8 من المرسوم التشريعي رقم 446 بتاريخ 15 ديسمبر 1997.

[103] وفقا للمادة. 1، الفقرتان 137 و140 من القانون رقم 296 بتاريخ 27 ديسمبر 2006. يمكن دفع الضريبة البديلة على أقساط سنوية (بحد أقصى 5 أقساط بنفس المبلغ)، بالإضافة إلى الفوائد. يجب دفع الدفعة الأولى ضمن الموعد النهائي المحدد لدفع رصيد ضرائب الدخل المتعلقة بفترة الضريبة التي يتم فيها المساهمة.

[104] قرار وكالة الإيرادات الإيطالية رقم E/186 بتاريخ 5 مايو 2008.

[105] قرار وكالة الإيرادات رقم E/186 بتاريخ 5 مايو 2008؛ مكتب كاتب العدل رقم T/2009-2.

[106] مكتب كاتب العدل رقم T/2009-2، الفقرة 4.1.

لهذه الأغراض، فإن تأهيل "شركة البناء أو التجديد" لأغراض ضريبة القيمة المضافة، والذي تم تطويره من خلال ممارسة وكالة الإيرادات، هو ذو صلة.

وفي هذا الصدد، يجب الإشارة إلى أنه، من خلال رد حكم غير منشور في عام 2021، أكدت وكالة الإيرادات أن صندوق العقارات يمكن أن يكون مؤهلا ك "شركة بناء أو تجديد" لأغراض المادة 10 المذكورة أعلاه.

في حالة المباني غير المكتملة أو المصنفة في سجل الأراضي ضمن إحدى الفئات "F"، سيكون من الضروري التحقق من النظام المعمول به لأغراض ضريبة القيمة المضافة في ضوء مواقف المحكمة العليا وإدارة الضرائب[107].

إذا كان النقل يتعلق بأرض البناء، فستكون خاضعة لضريبة القيمة المضافة بنسبة 22٪، دون رسوم عكسية، وفقا للمادة 2، الفقرة 1، بتاريخ 26 أكتوبر 1972، رقم 633[108].

ننتقل إلى ضرائب التسجيل، والرهن العقاري، والضرائب العقارية، ويجب فحص مساهمة وبيع العقارات في الصندوق بشكل منفصل.

يجب أن يكون صك المساهمة العقاري في صندوق العقارات منصفا بسند موثق[109]، لغرض تسجيل نقل ملكية العقار في سجلات الأراضي (وفقا للمادة 2657 من القانون المدني).

لأغراض ضريبة التسجيل، يخضع هذا الصك للتسجيل الإلزامي خلال 30 يوما من تاريخ الشرط[110].

إذا كانت المساهمة تتعلق بالممتلكات الآلية الخاضعة لضريبة القيمة المضافة، أو بموجب الإعفاء أو الضرائب بموجب المادة 10، الفقرة 1، رقم 8-تير) من المرسوم الرئاسي 1972/633، أو العقارات السكنية الخاضعة للضريبة بموجب ضريبة القيمة المضافة بموجب الفقرة 10، الفقرة 1، رقم 8-بيس) من المرسوم الرئاسي 1972/633، فإن المساهمة تخضع لضريبة التسجيل بمبلغ ثابت (200€)، بدلا من النسبة (9٪)، وذلك بموجب مبدأ البديل بين ضريبة القيمة المضافة وضريبة التسجيل الذي تم تأسيسه بموجب المادة 40 من المرسوم الرئاسي 1986/131[111].

من ناحية أخرى، إذا كانت المساهمة تتعلق بالعقارات السكنية بموجب نظام إعفاء ضريبة القيمة المضافة وفقا للرقم 10، الفقرة 1، رقم 8-بيس) من المرسوم الرئاسي 1972/633 أو كانت مقدمة

---

[107] جادلت وكالة الإيرادات الإيطالية بأن الممتلكات في الفئة الكاداسترية "F" يجب اعتبارها مستثنية من نطاق تطبيق المادة 10 من المرسوم الرئاسي رقم 633 لعام 1972 رقم 8-بيس) و8-تير) كأصول "لا تزال في دائرة الإنتاج" كما هي الخاضعة عادة لضريبة القيمة المضافة (وفقا للتعميم رقم E/18 لعام 2013 (§ 3.3.4) بالإشارة إلى المبادئ المعبر عنها بالفعل في التعميم رقم E/2007/12؛ الردود على الحكم لا. 241 بتاريخ 4 أغسطس 2020 و554 بتاريخ 7 نوفمبر 2022.

وقد حددت محكمة النقض في هذه النقطة أن بيع المباني قيد الإنشاء يخضع لضريبة القيمة المضافة فقط إذا بقي الأصل في "دائرة الإنتاج". على العكس، إذا تم بيع العقار "غير المكتمل" مباشرة إلى المستهلك النهائي (Cass. civ., Sec. V, 18 نوفمبر 2016، رقم 23499؛ كاس. 22 سبتمبر 2017، رقم 22138) أو شركة تأجير (Cass. 25 نوفمبر 2022، رقم 34734) ويقع ذلك ضمن نطاق المادة 10 من المرسوم الرئاسي رقم 633 لعام 1972 رقم 8-بيس) و8-تير).

[108] يتم استبعاد توريد الأراضي غير المناسبة للاستخدام المعماري وفقا للأحكام السارية من نطاق ضريبة القيمة المضافة بموجب المادة. الفقرة 2، الفقرة 3، الحرف ج) من المرسوم الرئاسي رقم 633 بتاريخ 26 أكتوبر 1972.

[109] أي سند ملكية عام أو صك خاص بتوقيع موثق.

[110] وبما أن هذا سند توثيق، يتم التسجيل إلكترونيا من قبل كاتب العدل وفقا للمرسوم الرئاسي رقم 308 بتاريخ 18 أغسطس 2000. وفقا للمادة. ثالثا من المرسوم الرئاسي رقم 463 بتاريخ 18 ديسمبر 1997، تقوم وكالة الإيرادات بمراجعة التقييم الذاتي للضريبة التي أجريت وقت التسجيل، وخلال 60 يوما من التسجيل، يجوز لها إبلاغ كاتب العدل بإشعار دفع ضريبة تسجيل أعلى، إذا كان هناك ضريبة أعلى استحقاق بناء على العناصر القابلة للخصم من السند. بعد مرور 60 يوما من تسجيل الصك، يجب إبلاغ الأطراف المتعاقدة بأي إشعار تصفية لجهات الإيرادات، الذين يكونون مسؤولين بشكل مشترك ومحد تجاه وكالة الإيرادات.

[111] انظر أ. بوساني، صناديق العقارات: المساهمات، الشراءات، التحويلات والتخصيصات، في كوريير تريبيوتاريو، 2018، 12، الصفحات 961 وما يليها.

من شخص لا يعمل كشخص خاضع للضريبة على ضريبة القيمة المضافة، فإن مبدأ البديل لا ينطبق.

في هذه الحالة الثانية، يجب تطبيق ضريبة التسجيل بمبلغ ثابت (€200) وفقا للأحكام المجمعة في المادة. 7 من جدول المرسوم الرئاسي رقم 131 بتاريخ 26 أبريل 1986 والمادة. 11، التعرفة الجمركية الجزء الأول، من المرسوم الرئاسي رقم 131 بتاريخ 26 أبريل 1986.

وبشكل خاص، وفقا للمادة. 11 من التعرفة الجمركية، والصكوك العامة والصكوك الخاصة المصدقة المتعلقة بالصكوك التي لا يوجد التزام بطلب تسجيلها بموجب جدول المرسوم الرئاسي رقم 131 بتاريخ 26 أبريل 1986، تخضع للتسجيل بمبلغ €200.

من بين هذه الأخيرات، في الفن. 7 من الجدول، وهي الصكوك المتعلقة بإنشاء صناديق الاستثمار المشترك وشراء وحدات هذه الصناديق.

تنطبق هذه القاعدة في الجدول أيضا على صناديق العقارات نتيجة للفن. الفقرة 9، الفقرة 1، من المرسوم التشريعي رقم 2001/351.

وفي هذا الصدد، حددت وكالة الإيرادات أن مفهوم الصكوك المتعلقة بإنشاء أو الاكتتاب في صناديق العقارات يشمل أيضا تلك المتعلقة بالاشتراكات التي تتم من خلال المساهمة في العقارات[112].

لذلك، فإن مساهمة العقارات في صندوق العقارات، كاشتراك في وحدات الصندوق، مستثناة بحد ذاتها من التزام التسجيل، وفقا للمادة 7 من الجدول، مع فهم أن سند التوثيق الذي تتم به المساهمة خاضع للتسجيل، مع تطبيق ضريبة التسجيل بمبلغ ثابت (€200) وفقا للمادة 11 من التعرفة، الجزء الأول، من المرسوم الرئاسي رقم 131 بتاريخ 26 أبريل 1986.[113]

ومع ذلك، يجب الإشارة إلى أنه في عام 2011 قدم المشرع الضريبي قاعدة ألغت الإعفاءات الضريبية على ضريبة التسجيل على الصكوك المشار إليها في المادة 1 من التعرفة الجمركية، الجزء الأول، من المرسوم الرئاسي رقم 131 بتاريخ 26 أبريل 1986، أي تحويلات العقارات للمقابلة[114]، وقد أثار هذا الإلغاء شكوكا تفسيرية متعددة.

على وجه الخصوص، تنص المادة 10، الفقرة 4، من المرسوم التشريعي رقم 23 بتاريخ 14 مارس 2011 على أنه فيما يتعلق بصكوك نقل العقارات للمقابلة، يتم إلغاء جميع الإعفاءات الضريبية والامتيازات، حتى لو نصت عليها قوانين خاصة.

في التعميم E/2 بتاريخ 21 فبراير 2014، أوضحت وكالة الإيرادات أنه، نتيجة لهذه القاعدة، اعتبارا من 1 يناير 2014، لم تعد تلك القواعد التي تحدد تدابير ميسرة لضريبة التسجيل التي تهدف إلى تخفيض في الأسعار أو الضرائب الثابتة أو الإعفاءات من الضرائب، على صكوك نقل العقارات للمقابلة.

وفي نفس النشرة، حددت الوكالة أن الفوائد الضريبية المتعلقة بأفعال لا يمكن تتبعها إلى من نقلوا ملكية العقارات للمقابل تظل سارية، أي الأفعال غير المدرجة في المادة 1 من التعرفة الجمركية، الجزء الأول، من المرسوم الرئاسي رقم 131 بتاريخ 26 أبريل 1986.

وفي هذا الصدد، يجب الإشارة إلى أنه، وفقا للمادة 7 من الجدول، فإن مساهمة الممتلكات غير المنقولة في صندوق العقارات تستثنى من قائمة الصكوك الخاضعة للتسجيل الإجباري لمدة محددة؛ وفي هذا السياق، فإن مساهمة الممتلكات غير المنقولة في صندوق العقارات لا تشكل عملا مشار إليه في المادة 1 من التعرفة (الصكوك الخاضعة للتسجيل الإجباري بمدة محددة).[115]

---

[112] تعميم وكالة الإيرادات بتاريخ 8 أغسطس 2003، رقم E/47، الفقرة 6.

[113] انظر أ. بوساني، صناديق العقارات: المساهمات، الشراءات، التحويلات والتخصيصات، في كوريير تريبيوتاريو، 2018، 12، الصفحات 961 وما يليها.

[114] تشير المادة 1 من التعرفة، الجزء الأول، من المرسوم الرئاسي رقم 131 بتاريخ 26 أبريل 1986 إلى "التحويلات للاعتبار ملكية العقارات بشكل عام".

[115] انظر أ. بوساني، صناديق العقارات: المساهمات، الشراءات، التحويلات والتخصيصات، في كوريير تريبيوتاريو، 2018،

ثم أشارت الوكالة، مرة أخرى في التعميم رقم 2/هـ لعام 2014، إلى بعض القواعد التي تجعل المزايا الضريبية تعتبر ملغاة، اعتبارا من 1 يناير 2014، وقائمة بالمزايا الضريبية التي لا تزال سارية المفعول.

من بين القواعد التي فحصتها الوكالة، لا توجد المادة 7 من الجدول المذكور أعلاه.

علاوة على ذلك، في التعميم رقم E/2 لعام 2014، ذكرت وكالة الإيرادات أن الإلغاء المنصوص عليه في المادة 10، الفقرة 4، من المرسوم التشريعي رقم 23 بتاريخ 14 مارس 2011 لا ينطبق على قواعد الضرائب التي تخدم تخصص مؤسسات معينة، والتي لها تطبيق واسع، ولا يمكن إحالتها إلى تحويلات العقارات إلا وبغض النظر عن طبيعتها المرهقة أو المجانية.

في تلك الظروف، يجب اعتبار استثناء مساهمة العقار غير المنقول في صندوق عقاري من التزام التسجيل كما هو منصوص عليه في المادة 7، لا يزال قابلا للتطبيق. الاستثناء الذي، كما ذكر أعلاه، بموجب المادة 11 من التعرفة الجمركية، تعني أن سند المساهمة الكاتب التوثيقي يخضع لضريبة تسجيل بمبلغ ثابت (200€) بدلا من النسبة (كقاعدة 9٪).

في هذه النقطة، يجب الإشارة إلى وجود بعض النزاعات الضريبية المتعلقة بمسألة ما إذا كان الفن. يجب اعتبار المادة 7 من الجدول ملغاة.

وفي هذا الصدد، ذكرت المحكمة العليا في حكمها الأخير رقم 3218 بتاريخ 5 فبراير 2024، باختصار، أن المادة. لا يزال 7 من الطاولة ساريا. هذا هو أول حكم صادر عن المحكمة العليا في هذا الموضوع.

فيما يتعلق بالضرائب العقارية والضرائب الكادسترية على مساهمة العقارات في الصندوق، يجب ملاحظة ما يلي.

تستحق ضريبة الرهن العقاري، باختصار، لتسجيل صك المساهمة في سجلات الأراضي. الضريبة المساحية مستحقة على التحويلات الكاداسترية، التي تتم لكل عقار خاضع للنقل.

في حالة مساهمة الممتلكات الأداة، تكون معدلات الرهن العقاري وضريبة الكاداستر على التوالي 1.5٪ و0.5٪، أي نصف المعدلات العادية.[116]

على العكس، في حالة مساهمة العقارات السكنية، إذا كانت الصفقة معفاة لأغراض ضريبة القيمة المضافة، تظل الضرائب العقارية والضرائب المساحية سارية وفقا للمعدلات النسبية العادية (2٪ و1٪). وإلا، إذا تم تقديم مساهمة العقارات السكنية ضمن نظام ضريبة القيمة المضافة، فسيتم تطبيق الرهن العقاري والضرائب المساحية بمبلغ ثابت قدره 200€ لكل منها.

فيما يتعلق ببيع العقارات للصندوق، يجب ملاحظة ما يلي.

كقاعدة عامة، يخضع بيع المباني للصندوق لضريبة تسجيل قدرها 200 يورو، بموجب مبدأ البديل بين ضريبة القيمة المضافة والتسجيل المنصوص عليه في المادة 40، الفقرة 1 من المرسوم الرئاسي رقم 131 بتاريخ 26 أبريل 1986. وبالتالي، سيتم تسجيل سند البيع الموثق لدى وكالة الإيرادات بدفع ضريبة التسجيل بمبلغ ثابت.

تطبق الضرائب العقارية والمساحية في حال بيع المباني الآلية بشكل نسبي: 1.5٪ (رهن عقاري) و0.5٪ (كاداستري).[117]

12، الصفحات 961 وما يليها.

[116] وفقا للمادة 35، الفقرة 10-تير، من المرسوم التشريعي رقم 223 بتاريخ 4 يوليو 2006. في تعميم وكالة الإيرادات بتاريخ 21 فبراير 2014، رقم 2/هـ، الفقرة 9.6، تم توضيح أن تطبيق هذا الحكم يجب أن يعتبر مؤكدا أيضا بعد دخول المادة حيز التنفيذ. الفقرة 10، الفقرة 4، من المرسوم التشريعي رقم 23 بتاريخ 14 مارس 2011، الذي، كما رأينا، ينص على إلغاء المزايا الضريبية المتعلقة بأنواع معينة من الصكوك الخاضعة لضريبة التسجيل.

[117] في هذه النقطة، يجب الإشارة إلى أن محكمة العدل في الاتحاد الأوروبي، في أحكامها في القضايا المشتركة C-478/19 و C-19/479، ذكرت أن ضرائب التحويل المخفضة تنطبق أيضا على المبيعات التي تتم بواسطة صندوق عقاري تم تأسيسه في

في حالة المباني السكنية، تطبق الضرائب العقارية والضرائب العقارية (باستثناء ما سيذكر أدناه) بمبلغ ثابت قدره €200 لكل منها (وفقا للملاحظة في المادة 1 من التعرفة المرفقة بالمرسوم التشريعي رقم 347 بتاريخ 31 أكتوبر 1990 والمادة 10، الفقرة 2، المرسوم التشريعي رقم 347 بتاريخ 31 أكتوبر 1990).

ومع ذلك، في حالة المباني السكنية المباعة بموجب نظام إعفاء ضريبة القيمة المضافة، تفرض ضريبة التسجيل بنسبة 9٪[118]، بينما تفرض الضرائب العقارية والضرائب الكاداسترية بمبلغ ثابت قدره €50 لكل[119] منهما.

وأخيرا، في حالة "المباني غير المكتملة" وقت المساهمة، من الضروري النظر في التوضيحات التي قدمتها وكالة الإيرادات والمواقف الأخيرة من الاجتهادات القانونية في هذا الشأن. في ضوء نظام ضريبة القيمة المضافة المعمول به على هذه المباني (انظر أعلاه)، أوضحت الوكالة في بعض مواقع الممارسة[120] أنه، في تنفيذ مبدأ البديل بين ضريبة القيمة المضافة والتسجيل، فإن الضرائب على التسجيل والرهن العقاري والضرائب العقارية مستحقة بمبلغ ثابت (€200 لكل منها) بدلا من أن تكون متناسبة[121]. على العكس، إذا تم بيع "المبنى غير المكتمل" للمستهلك النهائي أو في أي حال لتحديد الخروج من "دائرة الإنتاج"، فإن الرهن العقاري والضرائب العقارية ستكون بنسبة نسبية 3٪ و1٪.[122]

لم توضح الوكالة صراحة ما إذا كانت هذه الاعتبارات تشير أيضا إلى حالة "المباني قيد التجديد"، [123]خاصة فيما يتعلق بالمباني المسجلة مسبقا (باستثناء الفئة الكاداسترية "F").

6.6.3 ضريبة القيمة المضافة وضرائب النقل في حالة مساهمة غالبية العقارات المؤجرة بشكل رئيسي

يتم توفير نظام ضريبي خاص لمساهمة[124] مجموعة من العقارات في صناديق العقارات، والتي كانت مؤجرة بشكل رئيسي وقت المساهمة. وفقا للمادة. الفقرة 8، الفقرة 1-بيس، المرسوم التشريعي رقم 2001/351، يتم دمج هذه المساهمات لأغراض ضريبة القيمة المضافة في مساهمات للشركات

دولة عضو في الاتحاد الأوروبي، بغض النظر عما إذا كان الصندوق مغلقا أو مفتوحا. في ضوء مبدأ حرية حركة رأس المال المنصوص عليه في المادة 63 من TFEU. وقد تم تطبيق هذا المبدأ أيضا في أوامر محكمة النقض رقم. 28595 و28810 بتاريخ 3 أكتوبر 2022.

[118] المادة 1 من التعرفة، الجزء الأول، المرفقة بالمرسوم الرئاسي رقم 131 بتاريخ 26 أبريل 1986.

[119] المادة 10، الفقرة 3، المرسوم التشريعي رقم 23 بتاريخ 14 مارس 2011.

[120] تعميم وكالة الإيرادات رقم E/12 بتاريخ 12 مارس 2010، الفقرة 3.9؛ تعميم وكالة الإيرادات رقم E/18 بتاريخ 29 مايو 2013، الفقرة 3.3.3.

[121] تعميم وكالة الإيرادات الإيطالية رقم E/12 بتاريخ 12 مارس 2010، الفقرة 3.9. في النهايات، الردود على الحكم رقم 241 بتاريخ 4 أغسطس 2020 و554 بتاريخ 7 نوفمبر 2022.

[122] انظر القضية المدنية المذكورة سابقا، القسم الخامس، 18 نوفمبر 2016، رقم 23499 والمادة 22 سبتمبر 2017، رقم 22138. وفي هذه النقطة، يجدر أيضا ذكر الإجابة رقم 2022/167 حيث فيما يتعلق بنقل المباني ذات الاستخدام الآلي الأصلي بين صناديق العقارات المستقلة (AIF) التي كانت تستخدم أجهزة أصلية وأعمال ترميم بدأها المؤسسة الناقلة والتي تهدف إلى تحويل استخدامها المقصود من الأدوات والسكني من قبل مؤسسة التمويل العائلي المحول التي كانت ستوفر ذلك بموجب عقد، في حال تم تسجيل المباني في الفئة الانتقالية F/4 (الوحدات قيد التعريف)، ذكرت الوكالة أنه أيضا بسبب خصوصيات التسجيل في الفئة الانتقالية F/4 "تحتفظ الملكية بالطبيعة التي كانت عليها قبل هذا التصنيف الكاداستري المؤقت، أي في الحالة الحالية، الطابع الأداتي". وفي هذا السياق، اعتبرت الضرائب العقارية والضرائب الكاداسترية المطبقة بنسبة نسبية 3٪ و1٪.

[123] أعربت شركة التوثيق T/2009-88 عن رأيها في هذه النقطة.

[124] ليس للبيع.

المتعلقة بالشركة[125]، وبالتالي تستثني من نطاق ضريبة القيمة المضافة.[126]

بالإضافة إلى ذلك، تخضع هذه المساهمات لضرائب غير مباشرة أخرى (التسجيل، الرهن العقاري، والضرائب العقارية) بمبلغ ثابت قدره €200 لكل [127]منها.

لا تنص القاعدة على المعايير للتحقق من وجود متطلبات "تعدد العقارات" و"انتشار عقد الإيجار".

حددت وكالة الإيرادات أن التعددية موجودة إذا كانت المساهمة تتعلق بوحدتين أو أكثر من العقارات من منظور الكاداسترال[128].

كما أوضحت الوكالة أن "شرط تعدد العقارات موجود حتى في وجود مبنى واحد للاستخدام الخاص، والذي على الرغم من تسجيله في سجل الأراضي كوحدة عقارية واحدة، إلا أنه يتكون من عدة أجزاء قادرة على تحقيق دخل مستقل[129]، كما في حالة مبنى يستخدم كمركز تسوق ومصنف في سجل الأراضي في الفئة D / 8 – مع الأخذ في الاعتبار أن أجزاء العقارات الفردية تمنح في واستئجار بشكل منفصل".

وفيما يتعلق بشرط الانتشار، أوضحت الوكالة أن هذا يحدث إذا كانت النسبة بين القيمة الفعلية للوحدات العقارية المؤجرة والقيمة الإجمالية للوحدات العقارية الخاضعة للمساهمة أكبر من 50٪.[130]

ويجب أيضا ملاحظة أنه، لأغراض متطلب الإيجار، لا يشترط أن تكون العقارات مؤجرة لأكثر من مستأجر واحد: فيعتبر هذا الشرط قد تم تحقيقه حتى لو كانت العقارات مؤجرة لمستأجر واحد.

فيما يتعلق بمساهمة غالبية من العقارات المؤجرة بشكل رئيسي، أكدت وكالة الإيرادات إمكانية تحويل ائتمان ضريبة القيمة المضافة المتعلق بالممتلكات المنقولة والمستحقة قبل المساهمة[131].

كما هو متوقع، قدم المشرع الضريبي في عام 2011 قاعدة ألغاها الإعفاءات الضريبية في مجال ضريبة التسجيل على الصكوك المشار إليها في المادة 1 من التعرفة الجمركية، الجزء الأول، من المرسوم الرئاسي رقم 131 بتاريخ 26 أبريل 1986، أي تحويلات العقارات للنظر فيها. أكدت وكالة الإيرادات أن هذا الإلغاء لا يتعلق بالنظام المشار إليه في المادة 8، الفقرة 1-بيس، المرسوم التشريعي رقم

---

[125] انظر تعميم وكالة الإيرادات بتاريخ 19 يونيو 2006، رقم 22/هـ، الفقرة 2.2؛ دراسة المجلس الوطني للموثقين رقم 46-T/2015، الفقرة 4.3؛ أسونيم، التعميم رقم 10 بتاريخ 1 مارس 2005.

[126] وفقا للمادة. الفقرة 2، الفقرة 3، الحرف ب) من المرسوم الرئاسي رقم 633 بتاريخ 26 أكتوبر 1972.

[127] وفقا للمادة 8، الفقرة 1-بيس، من المرسوم التشريعي رقم 2001/351 التي تشير إلى المادة 4، الفقرة 1، الحرف أ)، رقم 3، من التعرفة الجمركية، الجزء الأول، من القانون الموحد لضريبة التسجيل المشار إليه في المرسوم الرئاسي رقم 131 بتاريخ 26 أبريل 1986؛ في الفن. الفقرة 10، الفقرة 2، من القانون الموحد بشأن أحكام الرهن العقاري والضرائب الجبرية المشار إليها في المرسوم التشريعي رقم 347 بتاريخ 31 أكتوبر 1990 وفي المادة 4 من التعرفة المرفقة بنفس المرسوم التشريعي. يجدر بالذكر أن الفن. المادة 10، الفقرة 4، من المرسوم التشريعي رقم 23 بتاريخ 14 مارس 2011، كما تم تعديلها بموجب المادة 1، الفقرة 608، من القانون رقم 147 بتاريخ 27 ديسمبر 2013، ولاحقا بموجب المادة 13، الفقرة 3 من المرسوم التشريعي رقم 47 بتاريخ 28 مارس 2014، والتي تم تحويلها مع تعديلات بموجب القانون رقم 80 بتاريخ 23 مايو 2014، نصت على إلغاء جميع الإعفاءات والمزايا الضريبية. حتى لو نص عليها قوانين خاصة تتعلق بالصكوك الخاضعة لضريبة التسجيل. وفي هذا الصدد، أوضح تعميم وكالة الإيرادات بتاريخ 21 فبراير 2014، رقم 2/هـ، الفقرة 9.6، أنه بالإشارة إلى المادة 8، الفقرة 1-بيس، من المرسوم التشريعي رقم 2001/351، فإن قاعدة الإلغاء الواردة في المادة 10، الفقرة 4 من المرسوم التشريعي رقم 23 بتاريخ 14 مارس 2011، لا تنطبق. انظر ج. بيتيروتي، أ. بيسكيتولا، المزايا الضريبية والإعفاءات لتحويلات العقارات، بعد المرسوم التشريعي رقم 23 لعام 2011، في نوتارياتو، 2014/3، ص. 325؛ م. فاجليو، الضرائب غير المباشرة على تحويلات العقارات والشركات في المعاملات التجارية وصناديق العقارات، في كوريري تريبيوتاريو، 2014، ص. 902.

[128] تعميم وكالة الإيرادات الإيطالية بتاريخ 19 يونيو 2006، رقم E/22، الفقرة 2.2.1.

[129] التعميم رقم E/22 بتاريخ 19 يونيو 2006.

[130] لذلك، لأغراض متطلبات الانتشار، لن تكون النسبة بين المساحة المؤجرة وغير المؤجرة ذات صلة بحد ذاتها.

[131] الإجابة على القرار رقم 71 الصادر في 20 نوفمبر 2018.

2001/351، المتعلق بالمساهمة في صناديق العقارات، وهي في الغالب عقارات مؤجرة[132].

في الحكم رقم 15319 لعام 2013[133]، تناولت المحكمة العليا الضرائب غير المباشرة المطبقة على صفقة شملت مساهمة في صندوق عقاري لعدد كبير من العقارات المؤجرة بشكل رئيسي، مع قبول دين تمويل يعادل تقريبا 10/9 من قيمة العقارات[134]، تليها بيع جميع أسهم الصندوق المشتقة من المساهمة.

تتعلق القضية بإعادة تصنيف الصفقة كبيع عقارات، مع إلغاء الضرائب العقارية والضرائب الكاداسترية بمبلغ ثابت وتطبيقها بشكل متناسب – بالإضافة إلى أن المعدلات العادية 3٪ و1٪ بدلا من التخفيضات إلى النصف (1.5٪ و0.5٪) لمعاملات صناديق العقارات.

يجدر بالذكر أن هذا الحكم يتعلق بقواعد تختلف جزئيا على الأقل عن تلك السارية.

وقد تم تنفيذ إعادة التأهيل من قبل وكالة الإيرادات بموجب المادة 20 من المرسوم الرئاسي رقم 131 بتاريخ 26 أبريل 1986 بشأن ضريبة التسجيل، والتي تنطبق أيضا على الرهن العقاري والضرائب العقارية، المتعلقة بتفسير السندات[135].

وفقا للمحكمة العليا، المادة 20، كما فسرت في وقت النزاع، سمحت للجهات الضريبية بفحص جميع عقود الصفقة وإعادة تصنيفها ككل، بناء على السبب الحقيقي والمصالح التي يسعى إليها الأطراف.

وبناء على هذا النهج، تم إعادة تصنيف الصك ك "بيع عقارات".

أيدت المحكمة العليا الاستنتاجات التي توصلت إليها وكالة الإيرادات، باستثناء منح خفض معدلات الرهن العقاري والضرائب الكاداسترية إلى نصف المعاملات التي تشارك فيها أموال العقارات.

في وصف الوقائع، يشير الحكم إلى أن اتفاقية القرض مع البنوك قد تم توقيعها من قبل كل من الشركة المساهمة وشركة SGR التي تدير الصندوق.

ثم تم نقل الدين المرتبط إلى صندوق العقارات من خلال الاستحواذ في نفس وقت مساهمة العقارات.

تسلط المحكمة العليا الضوء على أن الدين الناتج عن القرض والذي يخضع لتحمله من قبل الصندوق كان يساوي 10/9 من قيمة المساهمة في الممتلكات.

لذلك، ووفقا للحكم، حصل المساهم فورا على مقابل مالي لتحويل الممتلكات إلى الصندوق. ومن هذا المنطلق، يشير الحكم أيضا إلى أن الأسهم التي تم الحصول عليها مقابل المساهمة قد نقلت فورا إلى أطراف ثالثة، استنادا إلى اتفاقيات تعاقدية سابقة.

ينص الحكم، على وجه الخصوص، على أن الصندوق المساهم "ظل دائما خارج نطاق الصندوق ولم يصبح أبدا "مشاركا" فيه، لأنه حصل فورا، مقابل نقل الأصول، على إعفاء القرض (بمبلغ يزيد عن تسعة أعشار من إجمالي قيمة الممتلكات المنقولة) وجزئيا فقط بنسبة أقل تواضعا، علاوة على ذلك، ترددت أسهم الصندوق فورا، وفقا للالتزامات السابقة، تجاه المشاركين الآخرين في الصندوق والمستثمرين".

وفي هذا الصدد، يجب ملاحظة أن المادة 20 (التي حكمت فيها المحكمة العليا في الحكم المعني) كانت موضوع تدخل من قبل مشرع الضرائب بين عامي 2017 و2018[136]. باختصار، تم التأكيد الآن

---

[132] التعميم E/2 بتاريخ 21 فبراير 2014، الفقرة 9.6.

[133] محكمة النقض (النقض في الجزء)، القسم الخامس، 19 يونيو 2013، رقم 15319.

[134] كانت SGR طرفا في اتفاقية القرض.

[135] كما سيتم توضيحه أدناه، تم تعديل تفسير ذلك النص من قبل الهيئة التشريعية في نهاية عام 2017.

[136] تم تعديل المادة 20 من خلال المادة 1، الفقرة 87، الحرف أ)، الأرقام 1) و2)، القانون رقم 205 بتاريخ 27 ديسمبر 2017 (قانون الميزانية لعام 2018)، وهو ساري المفعول اعتبارا من 1 يناير 2018. وفقا للمادة. الفقرة 1، الفقرة 1084،

أن ضريبة التسجيل تنطبق على الآثار القانونية للصك المقدم للتسجيل، بغض النظر عن العناصر الخارجية للصك وأي عقود ذات صلة – على عكس ما تم التأكيد عليه في الحكم المعني.

باختصار، الفن. لا يسمح القانون 20 بإعادة تصنيف الفعل بناء على عناصر غير مرتبطة بذلك الفعل أو على أساس العقود ذات الصلة.

وهذا لا يضر بسلطة وكالة الإيرادات في الطعن في المعاملات الاقتصادية المعقدة استنادا إلى قاعدة مكافحة الإساءة العامة المشار إليها في المادة 10-بيس من القانون رقم 2000/212.

يجدر بالذكر أنه في عام 2020 أثيرت مسألة شرعية دستورية تتعلق بالقاعدة المعنية، ومع ذلك، أعلنت المحكمة الدستورية لاحقا أن هذا السؤال غير مبرر[137]. بالإضافة إلى ذلك، بموجب الأمر رقم 10283 بتاريخ 31 مارس 2022، قدمت محكمة النقض إشارة أولية إلى محكمة العدل بموجب المادة 267 TFEU، يسأل عما إذا كان هذا البند متوافقا مع قواعد الاتحاد الأوروبي. تم إعلان هذه الإجراءات غير مقبولة من قبل محكمة العدل بأمر من الغرفة التاسعة بتاريخ 21 ديسمبر 2022.

كان يجب على القرار الأخير أن يغلق النزاع بشكل نهائي حول تفسير الصكوك لأغراض ضريبة التسجيل بموجب المادة 20.

6.7. عمليات إعادة تنظيم صناديق العقارات

تم توضيح النظام الضريبي المعمول به على "تجميع" صناديق الاستثمار العقاري البديلة مؤخرا من قبل وكالة الإيرادات[138]. في القضية التي تم فحصها، المتعلقة بالأموال التي أنشئت في إيطاليا وتديرها SGR نفسها، أكدت الوكالة الحياد المالي الكبير للصفقة سواء لأغراض ضريبة الدخل (للصناديق وأصحاب الوحدات) أو لأغراض ضريبة التحويل (التسجيل، الرهن العقاري، والعروض الإجمالية).

لأغراض الضرائب المباشرة، أكدت وكالة الإيرادات أن الصفقة غير خاضعة للضرائب، لا على مستوى صناديق العقارات المشاركة في الدمج نظرا للإعفاء من IRES، ولا على مستوى حاملي الوحدات رغم التبادل، حيث أنهم لا يحققون أي من الدخل المنصوص عليه TUIR في حالة المشاركة في صناديق الاستثمار.

لأغراض ضريبة القيمة المضافة، ذكرت الوكالة أن تجميع أصول صناديق العقارات، التي تديرها نفس القسم الاشتراكي الخاص، يتضمن "نقل داخلي للأصول" بين أنشطة منفصلة. وذلك لأن الشخص الخاضع للضريبة على ضريبة القيمة المضافة في صناديق العقارات، في حالة الصناديق العقارية، وليس الصندوق الفردي. وبالتالي، سيتم استبعاد مثل هذا التحويل من نطاق ضريبة القيمة المضافة، باستثناء الحالات التي تنتقل فيها العقارات إلى صندوق يمنح حق خصم ضريبة القيمة المضافة (ما يسمى بالنسب) بدرجة أقل من الصندوق الأصلي.

ومع ذلك، لم تقدم الوكالة أي حجج إضافية في هذه النقطة.

كما أكدت وكالة الإيرادات تطبيق ضرائب التسجيل والرهن العقاري والضرائب الكاداسترية بمبلغ ثابت قدره يورو 200 لكل منها، حيث يمثل تجميع صناديق العقارات التي تديرها نفس SGR "شؤون

القانون رقم 145 بتاريخ 30 ديسمبر 2018 (قانون الميزانية لعام 2019)، يشكل البند المذكور قاعدة للتفسير الأصيل للفن. 20.

[137] المحكمة الدستورية، الحكم رقم 158 بتاريخ 21 يوليو 2020. انظر أيضا الحكم اللاحق للمحكمة الدستورية رقم 39 بتاريخ 16 مارس 2021.

[138] الرد على القرار رقم 208 بتاريخ 8 فبراير 2023.

تنظيمية بحتة".

على الرغم من أن توضيحات الوكالة تتعلق بصفقة تجميع بين صناديق العقارات، إلا أنه لا توجد حاليا أسباب للاعتقاد بأن نفس الحجج الواردة فيها غير ذات صلة تحت نفس الشروط أيضا لتجميع الصناديق الفرعية لنفس الصندوق و"تفكيك" أو تفكيك صناديق العقارات.

7. نظام العقارات SICAF

بقلم Giuseppe Andrea Giannantonio, Giulia Bighignoli

7.1. مفهوم العقارات SICAF

تعرف شركة الاستثمار ذات رأس المال الثابت (SICAF) بموجب المرسوم التشريعي رقم 58 بتاريخ 24 فبراير 1998 ("TUF") بأنها مشروع استثمار جماعي مغلق (UCI) ينشأ على شكل شركة مساهمة ذات رأس مال ثابت، مع مكتب مسجل وإدارة عامة في إيطاليا، ويهدف إلى الاستثمار الجماعي للأصول التي يتم جمعها من خلال عرض أسهمها [1] الخاصةوالتي، كما سيتم شرحها بشكل أفضل لاحقا، يمكنها إدارة أصولها مباشرة (مؤهلة في الوقت نفسه كمؤسسة اقتصادية ومديرة)، أو إسناد إدارتها إلى SGR أو AIFM في الاتحاد الأوروبي.

تم تقديم SICAF في إيطاليا بموجب المرسوم التشريعي رقم 44 بتاريخ 4 مارس 2014، الذي نفذ التوجيه 61/2011/الاتحاد الأوروبي للبرلمان الأوروبي ومجلس الوزراء بتاريخ 8 يونيو 2011 بشأن مديري صناديق الاستثمار البديلة ("AIFMDs")، مع تعديل صندوق الاستثمار[2] البديل. يشكل SICAF، لأغراض هذا التوجيه، صندوق استثمار بديل (AIF).[3]

تم إدخال أحكام SICAFs لمواءمة إيطاليا مع ممارسات الأنظمة القانونية الأوروبية الأخرى، حيث يستخدم النظام المؤسسي أيضا في سياق استثمار الأسهم الخاصة والعقارات[4]. ينص المرسوم التشريعي رقم 2014/44 على أن SICAF يؤهل كعقار إذا استثمر "في العقارات بالقدر الذي تشير إليه أحكام القانون المدني".[5]

وفي هذا الصدد، كما هو الحال في صناديق الاستثمار المشترك، يجب الرجوع إلى المادة 12 من مرسوم وزارة الاقتصاد والمالية بتاريخ 5 مارس 2015، رقم 30[6].

من وجهة نظر إدارة الأصول، يمكن أن يكون SICAF مديرا ذاتيا (إذا كان مصرحا له من قبل بنك إيطاليا للقيام بهذا النشاط مباشرة) أو مديرا خارجيا (وفي هذه الحالة سيعهد SICAF بالإدارة إلى مدير

---

[1] وأدوات مالية تشاركية أخرى. للاطلاع على تعريف "سيكاف" و"سيكاف تحت الإدارة الخارجية"، انظر. المادة 1، الفقرة 1، الحرف i-bis) والحرف TUF (i-bis.1، كما تم تعديلها وإدخالها على التوالي بموجب المادة. 16 من القانون رقم 21 بتاريخ 5 مارس 2024.

[2] وفي هذا الصدد، انظر F. Annunziata, La Sicaf nel quadro degli schema organizzativi degli Ocicr, tra disciplina interna e UE, in F. Annunziata-M. كاتب العدل (محرر)، لو سيكاف. الملفات الشخصية المؤسسية والتنظيمية، إيجيا، ميلانو، 2021، الصفحات 26 وما بعدها.

[3] فيما يتعلق بمعايير إعداد البيانات المالية لشركات الاستثمار الثابت، يرجى الرجوع إلى المنشورات التالية: بنك إيطاليا، تنظيم إدارة الأصول الجماعية، الملحق IV.6.3-bis "البيانات المالية لشركات الاستثمار ذات رأس المال الثابت (SICAF)"؛ بنك إيطاليا، تنظيم إدارة الأصول الجماعية، الباب الرابع، الفصل الخامس "البيانات المحاسبية للمؤسسات الشاملة الشاملة"؛ س.ب. روسي-جي. سترامبيلي، "ال bilancio delle Sicaf" (متعدد المقارنات)، في F. Annunziata-M. نوتاري (محرر)، المصدر المرجع. المرجع، الصفحات 191 وما بعدها؛ ب. دي بيازي، ملاحظات حول إعداد البيانات المالية من قبل شركة سيكاف، في لو سوسيتا، 2018/7، الصفحات 885 وما بعدها.

[4] ف. أنونزيادا، انضباط سوق الأوراق المالية، جيابيتشيلي، تورينو، 2016، ص. 245.

[5] المادة 9، المرسوم التشريعي رقم 44 بتاريخ 4 مارس 2014.

[6] انظر الفصل 6، الفقرة 6.1.

خارجي مخول لتقديم خدمة الإدارة الجماعية، أي باختصار، شركة إدارة أصول[7] أو AIFM في الاتحاد الأوروبي).[8]

تم إدخال بعض التغييرات على نظام SICAF بموجب قانون "رأس المال"، الذي يحتوي على تدابير لدعم تنافسية رأس المال[9]، والذي نص في المادة 16 على أحكام "تبسيط النظام الإشرافي على SICAV وSICAFs غير المدارة". قامت هذه الأحكام بتعديل صندوق الائتمان التسلي لتبسيط القواعد المطبقة على هذه الكيانات. على وجه الخصوص، أوضح "قانون رأس المال" أن صناديق الاستثمار الاستثماري المدارة خارجيا ليست من بين الكيانات المصرح بها لإدارة الأصول الجماعية، وبالتالي مواءم الانضباط المطبق على هذه الكيانات مع الانضباط (الأبسط) المقدم على صناديق الاستثمار المشتركة.

ومن بين أهم التغييرات، يجب ملاحظة أن الأحكام التي تحكم تفويض إنشاء SICAFs والمتطلبات المرتبطة بها - أيضا من حيث متطلبات ممثلي الشركات والمساهمين - لم تعد تنطبق على SICAFs تحت الإدارة الخارجية. لذلك، يمكن إنشاء أنظمة SICAF تحت إدارة خارجية سرية - كما يحدث مع شركة مساهمة عامة - بغض النظر عن أي تدقيق من السلطات الرقابية، مع تقليل كبير في الوقت اللازم لبدء تشغيل هذه المركبات. الاستثناء الوحيد يتعلق بصناديق SICAF غير المحجوزة تحت الإدارة الخارجية، والتي، دون الإخلال بعدم تطبيق إجراءات التفويض المنصوص عليها حتى الآن، يبقى هناك مراجعة مسبقة للقانون من قبل بنك إيطاليا، كما هو منصوص عليه – بشكل عام – للأموال غير المحجوزة.

مع الإشارة بشكل خاص إلى صناديق SICAF متعددة الأقسام المدارة ذاتيا، يؤسس قانون رأس المال بوضوح مبدأ فصل الأصول بين الصناديق الفرعية في SICAF، مع إدخال حد لمسؤولية الشركة تجاه الالتزامات التي تم التعاقد عليها نيابة عن الصناديق الفرعية الفردية، بشرط أن تحمل الأفعال المنفذة المتعلقة بإدارة الصناديق الفرعية الفردية ذكر صراحة الصندوق الفرعي المعني. وبهذا المعنى، يذكر صراحة أن توزيع العائدات المتعلقة بالصندوق الفرعي الفردي يمكن أن يتم حتى في غياب إجمالي أرباح الشركة، مما يعني أن الخسائر المتعلقة بالصندوق الفرعي تنسب حصريا إلى أصول نفس الصندوق الفرعي وضمن حدود مبلغه.

من ناحية أخرى، فيما يتعلق بصناديق SICAF تحت الإدارة الخارجية متعددة الأقسام، تنص المادة 38 الجديدة من صندوق العمل على أن كل "صندوق فرعي يشكل أصولا مستقلة، تختلف من جميع الأغراض عن صناديق الفرع الأخرى"، دون أن تحدد تنظيما تفصيليا لنظام الالتزامات تجاه التزامات الصناديق الفرعية.

وأخيرا، يجدر بالذكر مشروع المرسوم التشريعي الذي ينفذ المادة 19 من ما يسمى ب "قانون العاصمة" (القانون رقم 21 بتاريخ 5 مارس 2024)، للإصلاح العضوي لأحكام الاتحاد، والذي يهدف إلى إدخال بعض التغييرات المتعلقة بفصل الأصول، ويجري حاليا مناقشته في البرلمان.

من ناحية، يقدم مسودة المرسوم أيضا تقييدا لمسؤولية الشركة عن الالتزامات التي تم التعاقد عليها نيابة عن الصناديق الفرعية الفردية لصناديق SICAF تحت إدارة خارجية متعددة القطاعات.

بالإضافة إلى ذلك، بالنسبة لصناديق SICAF الفرعية (المدارة داخليا وخارجيا)، تنص المادتان 35-

---

[7] المادة 1، الفقرة 1، الحرف TUF ،(o.

[8] المادة 1، الفقرة 1، الحرف ب)، TUF.

[9] القانون رقم 21 بتاريخ 5 مارس 2024.

بيس [10]و38 [11] من مسودة المرسوم على أن الالتزامات المتعلقة بإدارة الصندوق الفرعي الفردي، الذي يتحمل SICAF أو المدير الخارجي عنه حصريا أصول الصندوق الفرعي الفردي، تشمل أيضا تلك ذات الطابع الضريبي.

مثل هذا التغيير التنظيمي سيجلب مزيدا من اليقين بشأن استقلالية القطاعات الفردية في سيكاف، وكذلك فيما يتعلق بالالتزامات الضريبية.

للحصول على تحليل معمق لهذه القضية فيما يتعلق بصناديق العقارات، يرجى الرجوع إلى الفقرة 6.2 من الفصل السادس.

7.2. نظام الضرائب في نظام العقارات SICAF: الإطار التنظيمي

النظام الضريبي لنظام العقارات في SICAF محدد في المادة 9 من المرسوم التشريعي رقم 2014/44، بالإشارة إلى قواعد الضرائب على صناديق الاستثمار المشترك.

على وجه الخصوص، وفقا للفقرة 1 من المادة 9 من المرسوم التشريعي رقم 2014/44، ينطبق ما يلي على شركات SICAF العقارية:

- الفنون. 6 وما بعده من المرسوم التشريعي رقم 351 بتاريخ 25 سبتمبر 2001، بشأن نظام الضرائب على صناديق العقارات ومستثمريها؛
- الفن. 32 من المرسوم التشريعي رقم 78 بتاريخ 31 مايو 2010، الذي ينظم التمييز بين صناديق العقارات "المؤسسية" و"غير المؤسسية" ومعاملة المشاركين؛
- المادة 35، الفقرة 10-ter، من المرسوم التشريعي رقم 223 بتاريخ 4 يوليو 2006، التي تنص على خفض الضرائب العقارية والعقارية إلى النصف (2٪) للمعاملات المتعلقة بالممتلكات الآلية التي تكون فيها أموال العقارات؛
- المادة 1، الفقرة 140، من القانون رقم 296 بتاريخ 27 ديسمبر 2006، التي تنظم ضريبة الاستبدال لنظام IRES وIRAP على الأرباح الرأسمالية المحققة في مساهمة العقارات؛
- المادة 14-بيس من القانون رقم 86 بتاريخ 25 يناير 1994، التي تنص على تطبيق ضريبة بديلة قدرها 516.46€ على مساهمات الممتلكات العامة بدلا من الضرائب التسجيلية العادية، والرهن العقاري، والضرائب المساحة.

---

[10] "6-تر. في حالة SICAV المدارة داخليا وSICAFs المدارة داخليا والتي توفر صندوقا فرعيا واحدا أو أكثر، يشكل كل صندوق فرعي أصولا مستقلة، متميزة عمليا عن الأصول العامة للشركة وعن أصول الصناديق الفرعية الأخرى عند تأسيسها؛ من الالتزامات المتعلقة بإدارة الصندوق الفرعي الفردي، **بما في ذلك تلك ذات الطابع الضريبي**، أو SICAV تحت الإدارة الداخلية أو SICAF تحت الإدارة الداخلية المسؤول حصريا عن أصول الصندوق الفرعي نفسه".

[11] "3. إذا كانت لوائح SICAV تحت الإدارة الخارجية وSICAF تحت الإدارة الخارجية تتيح إمكانية إنشاء صندوق فرعي أو أكثر، فإن كل صندوق فرعي يشكل أصولا مستقلة، متميزة من جميع الأغراض عن صناديق الفرع الأخرى. الالتزامات المتعلقة بإدارة الصندوق الفرعي الفردي، **بما في ذلك تلك ذات الطبيعة الضريبية**، بشرط أن يذكر الصك صراحة الصندوق الفرعي، أو SICAV تحت الإدارة الخارجية أو SICAF تحت الإدارة الخارجية، تكون مسؤولة حصريا عن أصول الصندوق الفرعي؛ [...]".

7.3. نظام الضرائب على العقارات SICAF في ضرائب الدخل

7.3.1 الإعفاء من IRES

تؤهل شركة SICAF العقارية، بصفتها شركة UCI (UCI) في إيطاليا، كشخص خاضع للضريبة على ضريبة دخل الشركات ("IRES") ويقيم لأغراض الضرائب في إيطاليا، وفقا للمادة 73، الفقرة 1، الحرف ج) والفقرة 3 من المرسوم الرئاسي رقم 917 بتاريخ 22 ديسمبر 1986 ("TUIR")[12] – مثل صندوق الاستثمار العقاري.

كما ورد في الفصل السادس، فإن إدراج الشهادات الشاملة بين الأشخاص الخاضعين للضريبة في دائرة الضرائب الدولية (IRES) أتاح من التغلب على الشكوك التفسيرية التي ظهرت في الماضي حول تطبيق الاتفاقيات الدولية للضرائب المزدوجة على المعاهد، نظرا لأن هذه الاعتبارات تنطبق على الأشخاص الذين يعتبرون خاضعين للضريبة مقيمين في إحدى الدولتين المتعاقدين[13].

على الرغم من أن SICAF العقاري شخص خاضع للضريبة لصالح IRES، إلا أنه معفى من الضرائب (24٪) وفقا للمادة 6 المذكورة أعلاه من المرسوم التشريعي رقم 351 بتاريخ 25 سبتمبر 2001 ("المرسوم 351")[14] – مثل صناديق العقارات.

كما سيتم توضيحه لاحقا، لأغراض IRAP، يختلف SICAF عن صندوق العقارات.

علاوة على ذلك، مرة أخرى بموجب المادة. الفقرة 6، الفقرة 1، من المرسوم التشريعي رقم 2001/351 بشأن صناديق العقارات، لا يخضع نظام SICAF العقاري لمعظم الضرائب المكسورة أو الضرائب البديلة التي تنص عادة على الدخل المالي.

أكدت وكالة الإيرادات الإيطالية أن شركات الإيرادات العقارية غير خاضعة لضريبة الاستقطاع على الأرباح التي توزعها الشركات المقيمة في إيطاليا لأغراض الضرائب (S.p.A. وS.r.l.) نتيجة للتعديلات التي أجريت على المادة 27، الفقرة 1 من المرسوم الرئاسي رقم 600 بتاريخ 29 سبتمبر 1973 بموجب المادة 9، الفقرة 4 من المرسوم التشريعي رقم 2001/351[15].

7.3.2 العقارات المؤسسية في SICAF

ينطبق نظام الإعفاء من IRES "في أي حال" إذا كانت العقارات SICAF مملوكة حصريا لمستثمرين "مؤسسيين"، وفقا للفقرة 3 من المادة. 32 من المرسوم التشريعي رقم 2010/78، الذي ينطبق، كما رأينا، على أنظمة SICAF العقارية بموجب الإشارة في المادة 9 من المرسوم التشريعي رقم 2014/44.

يجب فهم عبارة "في كل الأحوال" على أنها "بغض النظر عن أي تقييم لمتطلبات الاستقلالية الإدارية وتعدد المشاركين كما أوضحتها وكالة الإيرادات في التعميم رقم E/2 لعام 2012 فيما يتعلق بصناديق

---

[12] وبعد التعديل الذي أدخله المادة 96، الفقرة 1، الحرف أ) من المرسوم التشريعي رقم 1 بتاريخ 24 يناير 2012، والذي تم تحويله إلى القانون رقم 27 بتاريخ 24 مارس 2012.

[13] أ. بالانسين، تأملات حول الذاتية الضريبية المكتسبة لمؤسسات UCI، في القانون الدولي للضرائب وممارستها، العدد 2013/3، الصفحات 707 وما بعدها.

[14] تم تحويله، مع تعديلات، إلى القانون رقم 410 بتاريخ 23 نوفمبر 2001. علاوة على ذلك، تستبعد المادة 3، الفقرة 2، من المرسوم التشريعي رقم 1997/446 المستقلين غير SICAV من قائمة الأشخاص الخاضعين للضريبة بموجب IRAP. قد يكون معدل IRAP العادي البالغ 3.9٪ عرضة للتغيير، وفقا للمادة 16، الفقرة 3، من المرسوم التشريعي رقم 1997/446.

[15] تعميم وكالة الإيرادات الإيطالية، رقم E/47 بتاريخ 8 أغسطس 2003، الفقرة 3.3. انظر الجزء الأول، الفقرة 2.1.

العقارات.

يتم تحديد المستثمرين المؤسسيين لأغراض هذا النظام الضريبي بموجب المادة 32، الفقرة 3، من المرسوم التشريعي رقم 2010/78 (انظر الفصل السادس، الفقرة 6.3.2):

- الهيئات الحكومية والعامة الإيطالية؛
- المشاريع الاستثمارية الجماعية (UCIs: صناديق الاستثمار وSICAFs)؛
- أشكال المعاشات التكميلية ومؤسسات الضمان الاجتماعي الإلزامية (صناديق التقاعد وصناديق التقاعد)؛
- شركات التأمين، إذا كان الاستثمار يهدف إلى تغطية البنود التقنية؛
- الوسطاء المصرفيون والمالية، الذين يخضعون للمرسوم التشريعي رقم 385 بتاريخ 1 سبتمبر 1993 (TUB) وبواسطة TUF، بشرط أن يخضعوا لإشراف احترازي؛
- تم دمج المستثمرين الأجانب في المواضيع المذكورة أعلاه، بشرط أن يتم دمجهم في دول تسمح بتبادل المعلومات بشكل كاف لأغراض الضرائب، المدرجة في ما يسمى "الإقرار الضريبي". القائمة البيضاء (مرسوم وزاري بتاريخ 4 سبتمبر 1996، كما تم تحديثه في 23 مارس 2017)؛[16]
- مركبات، تنشأ بشكل مؤسسي أو تعاقدي، حيث يمتلك أكثر من 50٪ من الكيانات المذكورة حصا. شملت وكالة الإيرادات من بين وسائل الاستثمار من بين أمور أخرى شركة كاسا ديبوزيت إي بريستيتي S.p.A.، حيث تمتلك الدولة الإيطالية، من خلال وزارة الاقتصاد والمالية، حوالي 80٪ من رأس مالها.

يشمل المستثمرون المؤسسيون، على سبيل المثال، صناديق الاستثمار الأجنبي بشرط مزدوج بأن تكون في حالات تسمى "الصندوق الاستراتيجي". القائمة البيضاء ولها نفس الخصائص الجوهرية التي تتمتع بها UCIs بموجب القانون الإيطالي.

قدمت إدارة الضرائب عدة توضيحات بشأن متطلبات تأهيل صندوق الاستثمار الأجنبي كمستثمر مؤسسي: في هذا الصدد، يرجى الرجوع إلى الفقرة 6.3.2 من الفصل 6.

باختصار، تشمل هذه الفئة الصناديق الأجنبية التي (1) وفقا للتشريعات السارية في الدولة الأجنبية التي تأسست فيها، تلبي المتطلبات الجوهرية ونفس أغراض الاستثمار مثل الصناديق الإيطالية للدول الشاملة، بغض النظر عن شكلها القانوني وحتى لو لم تكن خاضعة للضرائب، (2) تخضع لأشكال الإشراف (على الصندوق أو على الكيان المسؤول عن إدارته) و(3) تنشأ في دول القائمة البيضاء[17].

---

[16] تم إلغاء المادة 168-بيس من قانون ضريبة الدخل الموحدة، والتي تشير إليها المادة 32، الفقرة 3، من المرسوم التشريعي رقم 78 بتاريخ 31 مايو 2010، بموجب المادة 10، الفقرة 1، من المرسوم التشريعي رقم 147 بتاريخ 14 سبتمبر 2015 (اعتبارا من السنة المالية 2015). تنص المادة 10 المذكورة أعلاه من المرسوم التشريعي رقم 2015/147 في الفقرة 3 أيضا على نص تنسيقي ينص على: "عندما تشير القوانين أو اللوائح أو المراسيم أو القواعد أو التدابير الأخرى إلى قائمة الولايات والأقاليم التي تسمح بتبادل المعلومات بشكل كاف المشار إليها في الفقرة 1 من المادة 168-بيس وقانون ضريبة الدخل الموحدة المعتمد بموجب المرسوم الرئاسي رقم 917 بتاريخ 22 ديسمبر 1986، الساري قبل تاريخ دخول هذا المرسوم حيز التنفيذ، يجب الإشارة إلى المراسيم الصادرة بموجب المادة 11، الفقرة 4، الحرف ج) من المرسوم التشريعي رقم 239 بتاريخ 1 أبريل 1996". وحتى صدور هذه المراسيم وتحديد الدول التي تسمح بتبادل المعلومات بشكل كاف (القائمة البيضاء)، يجب الرجوع إلى القائمة المشار إليها في المرسوم الوزاري الصادر في 4 سبتمبر 1996. للحصول على قائمة بالدول التي تسمح بتبادل المعلومات بشكل كاف، انظر. الجدول 3 من الفصل 6 الفقرة 6.1.4.2.

[17] توفير وكالة الإيرادات بتاريخ 16 ديسمبر 2011؛ تعميم وكالة الإيرادات بتاريخ 9 مارس 2011، رقم E/11؛ تعميم وكالة الإيرادات بتاريخ 15 فبراير 2012، رقم 2/هـ، الفقرة 3؛ قرار وكالة الإيرادات الإيطالية بتاريخ 18 يوليو 2013، رقم E/54. للاطلاع على قائمة الولايات التي تسمح بتبادل معلومات كاف (القائمة البيضاء)، انظر الجدول 3 من الفصل 6.

7.3.3 العقارات "غير المؤسسية" SICAF

بالنسبة لصناديق SICAF المملوكة أيضا (أو فقط) للمستثمرين غير المؤسسيين، لن تنطبق القاعدة المذكورة أعلاه التي تنص على الإعفاء من IRES "في أي حالة".

على أي حال، سيظل SICAF معفى من IRES إذا استوفى متطلبات التأهيل كـUCI المقدمة لأغراض تنظيمية.

يجدر بالذكر أن وكالة الإيرادات قدمت معلومات حول متطلبات شركات الإيرادات المستقلة، فيما يتعلق بصناديق العقارات، بينما لم يتم تقديم أي مؤشرات بخصوص نظام SICAF العقاري[18].

7.3.4 العقارات SICAF وIRAP

تخضع SICAF العقارية، على عكس صناديق العقارات، لقانون IRAP وفقا للقواعد المنصوص عليها بشأن SICAVs، وفقا للمادة 9، الفقرة 3، من المرسوم التشريعي رقم 2014/44.

باختصار، يتكون المبلغ الخاضع للضريبة من الفرق بين عمولات الاشتراك والعمولات المستحقة للموزعين، بعد خصم الرسوم القابلة للخصم المحددة[19].

وبشكل أكثر تحديدا، لتحديد "قيمة الإنتاج الصافي" لأغراض IRAP، يفترض الفرق بين عمولات الاشتراك والعمولات المستحقة للموزعين، كما هو الحال مع SICAVs[20].

المعدل هو 4.65٪ كقاعدة[21] بناء على القواعد المنصوص عليها في SICAV.

ومن المثير للاهتمام ملاحظة أنه بينما تشير المادة 9، الفقرة 1، من المرسوم التشريعي رقم 2014/44 إلى المادة 6 كاملة من المرسوم التشريعي رقم 2001/351، التي تنص على أن صناديق العقارات – وبالتالي SICAFs – لا تخضع ل IRAP، فإن الفقرة 3 من المادة 9 تنص على تطبيق الأحكام المتعلقة ب IRAP المنصوص عليها على SICAFs.

من هذه المنظور، هناك فرق محتمل بين صناديق العقارات وصناديق الاستثمار العقاري (SICAFs)، حيث تحقق الأخيرة "قيمة إنتاج صافية" وفقا ل IRAP.

7.4. ضريبة القيمة المضافة في العقارات

7.4.1 ملفات تعريف ضريبة القيمة المضافة للنشاطà في شركة SICAF للعقارات

تعتبر شركة SICAF العقارية، باعتبارها شركة مساهمة تقوم بنشاط اقتصادي، مؤهلة لأغراض ضريبة القيمة المضافة كشخص خاضع للضريبة مستقلة، متميزة عن ال SGR (أو AIFM الأوروبي) التي تديرها، وفقا للمادة 9 من التوجيه EC/112/2006 وبموجب المادة 4 من المرسوم الرئاسي رقم 633

---

[18] تعميم وكالة الإيرادات الإيطالية بتاريخ 15 فبراير 2012، رقم E/2، الفقرة 1 الصادر قبل إدخال SICAF في النظام القانوني الإيطالي. إذا لم تلتزم SICAF بالمتطلبات المدنية والتنظيمية لتكون مؤهلة كشركة UCI، فستكون خاضعة لقانون IRES وIRAP كشركة تجارية.

[19] وفقا للمادة 3، الفقرة 2، الحرف أ) والمادة 6، الفقرة 4، من المرسوم التشريعي رقم 446 بتاريخ 15 ديسمبر 1997.

[20] المادة 6، الفقرة 4، من المرسوم التشريعي رقم 446 بتاريخ 15 ديسمبر 1997.

[21] المادة 16، الفقرة 1-بيس، الحرف ب) من المرسوم التشريعي رقم 1997/446 والمادة 2، الفقرة 1، الحرف ب)، والمادة 2)، والمرسوم التشريعي رقم 66 بتاريخ 24 أبريل 2014، والمادة 1، الفقرة 22، القانون رقم 190 بتاريخ 23 ديسمبر 2014. من المفهوم أن كل منطقة قد توفر سعرا مختلفا.

بتاريخ 26 أكتوبر 1972.

وهذا يختلف بوضوح عن وضع صندوق العقارات: في الواقع، وفقا للمادة 8 من المرسوم التشريعي رقم 2001/351، فإن صندوق العقارات ليس شخصا خاضعا للضريبة مستقلا لأغراض ضريبة القيمة المضافة، ويؤهل صندوق العقارات كشخص خاضع للضريبة لمعاملات الصندوق (انظر الفصل 6، الفقرة 6.4).

وذلك رغم أن المادة 9 المذكورة أعلاه من المرسوم التشريعي رقم 2014/44 تمدد أيضا المادة. 8 من المرسوم التشريعي رقم 2001/351، الذي، كما رأينا، ينص على الذاتية السلبية لصندوق الإيرادات الاستثمارية بدلا من صندوق العقارات - الاتحاد الدولي للعقارات.

ويؤكد ذلك أيضا ممارسة وكالة الإيرادات[22]، حيث وجد أن SICAF العقاري هو شخص مستقل خاضع للضريبة لأغراض ضريبة القيمة المضافة حتى في وجود شركة إدارة أصول تعمل كمدير خارجي. لذلك، فإن الذاتية السلبية ل SICAF لأغراض ضريبة القيمة المضافة موجودة في حالة SICAF المدار ذاتيا وفي حالة SICAF المدارة غير المتجانسة[23].

وبالتالي، من أنه، لأغراض ضريبة القيمة المضافة، لا تدرج معاملات SICAF المدارة غير متجانسة في إقرار ضريبة القيمة المضافة الخاص ب SGR، على عكس ما يحدث في حالة صناديق العقارات التعاقدية.

تنص الجملة الأخيرة من المادة 8 من المرسوم التشريعي رقم 2001/351 على تنظيم خاص لتعويض اعتمادات ضريبة القيمة المضافة لصناديق العقارات، وينطبق أيضا على SICAF العقاري نتيجة للإشارة الواردة في المادة 9، الفقرة 1 من المرسوم التشريعي رقم 2014/44. أولا، تعتبر المباني التي تشكل أصول SICAF ونفقات الصيانة المنجزة أصولا قابلة للإهلاك لأغراض المادة 38-بيس من المرسوم الرئاسي رقم 1972/633، مما يجعل القواعد التي تسمح بالرد السنوي لضريبة القيمة المضافة المتعلقة بشراء الأصول القابلة للاستهلاك، وكذلك الاسترداد المتعلق بفترات تقل عن سنة[24]، دون الحاجة للانتظار لتقديم ثلاث إقرارات ضريبة القيمة المضافة التي تظهر ائتمانا لضريبة القيمة المضافة.

بالإضافة إلى ذلك، يتم تقديم هذه التعويضات في موعد لا يتجاوز ستة أشهر، دون تقديم الضمانات المطلوبة عادة.

كما أوضحت إدارة الضرائب، فإن هذا الموعد النهائي ليس قاطعا[25]. لذلك، وبموجب المادة 38-بيس من المرسوم الرئاسي رقم 1972/633، في حال تأخر في دفع المبالغ المستحقة من قبل السلطات الضريبية، تفرض فائدة بنسبة 2٪ بدءا من نهاية فترة الستة أشهر المحددة للسداد.

بالإضافة إلى ذلك، كما هو الحال مع الشركات العادية، لدى شركات SICAF العقارية إمكانية طلب استرداد ائتمان ضريبة القيمة المضافة أيضا من خلال تسويات[26] دورية. في هذه الحالة، تنطبق الأحكام العادية؛ لذلك، يتم دفع الاسترداد بحلول اليوم العشرين من الشهر الثاني بعد ربع السنة الذي تم فيه تقديم طلب السداد، وفي حال التأخر في دفع المبالغ المستحقة، يتم فرض فوائد بنسبة 2٪ اعتبارا

---

[22] الرد على القرار رقم 74 بتاريخ 24 فبراير 2020.

[23] كما يتوافق هذا التصنيف مع الافتراض المطلق للضريبة لأغراض ضريبة القيمة المضافة الذي ينص على الشركات المساهمة بموجب المادة 4، الفقرة 2 من المرسوم الرئاسي رقم 1972/633.

[24] ورد في المادة 30، الفقرة 3، الرسالة ج) من المرسوم الرئاسي رقم 1972/633. انظر التعميم الصادر عن وكالة الإيرادات الإيطالية بتاريخ 15 فبراير 2012، العدد E/2، الفقرة 8.

[25] تعميم وكالة الإيرادات بتاريخ 8 أغسطس 2003، رقم E/47، الفقرة 5.3.

[26] المادة 8، الفقرة 2، المرسوم الرئاسي رقم 1999/432؛ تعميم وكالة الإيرادات بتاريخ 8 أغسطس 2003، رقم E/47، الفقرة 5.3.

من ذلك التاريخ[27].

ستطبق القواعد الموضحة أعلاه بغض النظر عن نموذج الإدارة الذي اعتمده SICAF العقاري، نظرا لأن SICAF حسب القيمة المضافة لأغراض ضريبة القيمة المضافة يعتبر شخصا خاضعا للضريبة يختلف عن المدير. وبالتالي، فإن هذا التخصص سينطبق في حالة SICAFs العقارية المدارة ذاتيا، وفي حالة SICAFs العقارية التي تديرها شركة إدارة أصول، وفي حالة SICAFs العقارية التي يديرها مدير الاتحاد الأوروبي (EU AIFM).

يمكن ل SICAF، بصفته شخصا خاضعا للضريبة على ضريبة القيمة المضافة، من حيث المبدأ اختيار نظام تسوية ضريبة القيمة المضافة كموحد[28] أو الانضمام إلى نظام مجموعة ضريبة القيمة المضافة، المشار إليه في المادة 70 بيس وما بعدها من المرسوم الرئاسي رقم 1972/633، إذا تم استيفاء المتطلبات ذات الصلة[29].

7.4.2 اعتبارات حول قابلية الضرائب الذاتية لنظام SICAF في ضريبة القيمة المضافة

إن الاعتراف بذاتية SICAF العقارية الخاضعة للضريبة في ضريبة القيمة المضافة، والذي يستبعد الذاتية السلبية لل SGR في معاملات SICAF التي تديرها، يعني، على سبيل المثال، أن أي ائتمان ضريبة القيمة المضافة لSICAF المدار بشكل غير متجانس لا يمكن استرداده من خلال تعويض ضريبة القيمة المضافة المستحقة – أو مع ديون ضريبية أخرى تحت شروط معينة – لصناديق العقارات التي تديرها SGR التي تدير SICAF. وبالمثل، يمكن استرداد أي ائتمان ضريبة القيمة المضافة لصندوق فرعي تابع ل SICAF تديره شركة SGR عن طريق التعويض من ضريبة القيمة المضافة المستحقة من قبل الصناديق الفرعية الأخرى للصندوق، بينما لا يمكن استرداده من خلال خصم ضريبة القيمة المضافة المستحقة من صناديق العقارات التي تديرها SGR.

علاوة على ذلك، لا تؤثر الأحداث الضريبية المتعلقة بصناديق العقارات التي تديرها SGR على استرداد الضرائب إلى SICAF العقاري الذي تديره هذه SGR، نظرا لأن SICAF سيكون لديه رقم VAT مختلف عن SGR، على عكس ما يحدث لصناديق العقارات (انظر الفصل 6، الفقرة 6.4.1).

من وجهة نظر أخرى، من المثير للاهتمام ملاحظة أنه في نظام ضريبة القيمة المضافة الوطني الحالي هناك UCI للعقارات يؤهل كشخص مستقل خاضع للضريبة (SICAF) وUCI عقاري لا يؤهل كشخص خاضع للضريبة المستقلة (صندوق الاستثمار المشترك). كما أشير بإيجاز في الفصل السادس، كانت مسألة الذاتية السلبية لصناديق الاستثمار المشترك لأغراض ضريبة القيمة المضافة موضوع تحليل من خلال المبدأ عند إدخال الصناديق في النظام القانوني الإيطالي بموجب القانون رقم 77 بتاريخ 23 مارس 1983. على وجه الخصوص، كان السؤال يتعلق بإمكانية تأهيل الأموال كأشخاص خاضعين للضريبة لضريبة القيمة المضافة: في ذلك الوقت، كما هو معروف، كانت الأطروحة التي تستبعد الذاتية

---

[27] المادة 1، المرسوم الوزاري بتاريخ 23 يوليو 1975؛ المادة 1، الفقرة 16 من المرسوم رقم 417 بتاريخ 30 ديسمبر 1991؛ مرسوم وزاري بتاريخ 21 مايو 2009؛ تعميم وكالة الإيرادات بتاريخ 8 أغسطس 2003، رقم E/47، الفقرة 5.3.

[28] على الرغم من عدم وجود توضيحات للممارسات العامة في هذا الصدد.

[29] مع الرد على الحكم رقم 374 بتاريخ 17 سبتمبر 2020، قدمت وكالة الإيرادات الإيطالية توضيحات بشأن مشاركة شركة SICAF العقارية في مجموعة ضريبة القيمة المضافة، وحكمت في قضية تتعلق بتحويل شركة ذات مسؤولية محدودة تشارك في مجموعة ضريبة القيمة المضافة إلى SICAF عقاري متعدد الأجزاء.

السلبية [30]هي السائدة.

7.4.3 نظام SICAF العقاري وفصل الأنشطة لأغراض ضريبة القيمة المضافة

بالإشارة إلى فصل الأنشطة لأغراض ضريبة القيمة المضافة وفقا للمادة. الفقرة 36، الفقرة 1، من المرسوم الرئاسي رقم 1972/633، يمكن أولا الإشارة إلى الاعتبارات المتعلقة بصناديق العقارات (انظر الفصل 6، الفقرة 6.4.3).

علاوة على ذلك، يجب الإشارة إلى أنه فيما يتعلق بحالة العقارات متعددة الأقسام SICAF، ذكرت الوكالة[31] أن تختار كل قسم لنظام فصل الأنشطة المشار إليه في المادة 36، الفقرة 3 من المرسوم الرئاسي رقم 1972/633: يتم تحديد ضريبة القيمة المضافة لكل قسم بشكل مستقل، من خلال محاسبة منفصلة لأغراض ضريبة القيمة المضافة. بينما سيحدد SICAF، باعتباره الشخص الوحيد الخاضع للضريبة (حتى لو كان مديرا بشكل غير متجانس)، بشكل ترامي قيمة القيمة المضافة التي سيتم دفعها أو ضريبة القيمة المضافة المضمونة بعد تعويض وضع ضريبة القيمة المضافة للقطاعات الفردية مع القطاعات الخاصة به.

في الواقع، يجب أن يستمد تحديد ضريبة القيمة المضافة المنفصل لكل صندوق فرعي أولا من المادة 8 من المرسوم رقم 2001/351 – الذي ينطبق أيضا على SICAF العقاري – والذي ينص تحديدا على "تحديد منفصل" لضريبة القيمة المضافة لكل صندوق أو صندوق فرعي، لأنهما أصول منفصلة ومستقلة.

لذلك، يطلب من SICAF العقاري متعدد الأجزاء، بصفته شخصا خاضعا للضريبة على ضريبة القيمة المضافة، الامتثال للالتزامات التالية:

- تحديد وتسويتها لضريبة القيمة المضافة بشكل منفصل لنفسها ولكل قسم تم إنشاؤه، مع الاحتفاظ بحسابات منفصلة خاصة، مثل السجلات المستقلة، والفواتير ذات الترقيم المنفصل، وسجلات المعاملات المنفصلة؛
- ودفع دفعة تراكمية واحدة من ضريبة القيمة المضافة المستحقة من قبل الشركة نفسها ومن قبل الصناديق الفرعية الفردية، مع البدء مسبقا في تعويض أرصدة المدين والدين الناتجة عن الحسابات الفردية؛
- قدم إقرارا سنويا واحدا بضريبة القيمة المضافة، كشخص خاضع للضريبة الوحدة، عن طريق ملء أكبر عدد من النماذج التي توجد حسابات منفصلة منشأة.

7.4.4 نظام ضريبة القيمة المضافة لرسوم إدارة SICAFs العقارية

من حيث المبدأ، يتم إعفاء نشاط إدارة SICAF لأغراض ضريبة القيمة المضافة، وفقا للمادة 10، الفقرة 1، رقم 1، من المرسوم الرئاسي رقم 1972/633.

وفي هذا الصدد، يجب أن نتذكر أن النشاط الإداري يمكن أن يتم إما من قبل مدير خارجي (SGR أو الاتحاد الأوروبي AIFM) أو من قبل SICAF نفسه إذا تم تفويضه كمدير.

في هذا الموضوع، يرجى الرجوع إلى الفصل السادس.

---

[30] انظر، ex multis، ف. جالو، مشكلة الذاتية لأغراض ضريبة القيمة المضافة لصناديق الاستثمار المشترك، في Riv. المدير، 1987، ص. 502 وما بعدها. في هذا الصدد، انظر أيضا أ. جيوفانيني، ذاتية الضرائب والضرائب، بادوفا، 1996، ص. 411 وما بعدها.

[31] الرد على القرار رقم 74 بتاريخ 24 فبراير 2020.

7.5. ضرائب المساهمين

7.5.1 المقدمة

يوفر نظام الضرائب على الدخل المتعلق بالعقارات SICAF، كما هو الحال مع صناديق العقارات، إعفاء الدخل على مستوى SICAF وفرض الضرائب على مستوى الشركاء أي المستثمرين، مع أنظمة ضريبية مختلفة تعتمد على خصائص كل شريك – باستثناء حالات الإعفاء المقدم لبعض المستثمرين (والتي ستناقش لاحقا).

الدخل المتعلق بالمشاركة في SICAF العقاري كاتحاد UCIA هو:

- دخل المشاركة في SICAF [32]؛
- الأرباح الرأسمالية التي تتحقق من خلال بيع الأسهم للمقابلة[33]، وكذلك تلك التي تتحقق من خلال تحويل الأسهم من صندوق فرعي إلى صندوق فرعي آخر لنفس SICAF (ما يسمى " حقوق الاستحواذ على الأسهم الموحدة").switch).[34]

7.5.2 فرض الضرائب على الأرباح الموزعة على المساهمين المقيمين في إيطاليا

تخضع الأرباح الموزعة من قبل SICAF العقاري على المستثمرين المقيمين في إيطاليا الذين يؤهلون ك "مستثمرين مؤسسيين" بموجب المادة 32، الفقرة 3، من المرسوم التشريعي رقم 2010/78، كقاعدة ضريبة اقتطاع بنسبة 26٪ بغض النظر عن نسبة المشاركة في SICAF. لا تنطبق ضريبة الاستقطاع على صناديق التقاعد ومؤسسات التأمين الصناعي المؤهل التي أنشئت في إيطاليا، وفقا للمادة 7، الفقرة 2، من المرسوم التشريعي رقم 2001/351، بموجب الإشارة إلى المادة 9 من المرسوم التشريعي رقم 2014/44.

في حالة "المستثمرين المؤسسيين" المقيمين في إيطاليا والذين هم أشخاص خاضعون للضريبة لأغراض IRES (باستثناء UCIs)، مثل البنوك والوسطاء الماليين، يتم فرض ضريبة الاستقطاع كدفعة مقدمة بالنسبة لIRES (التي توفر معدل 24٪). تطبق ضريبة الاستقطاع عند توزيع العائدات من قبل SICAF[35] أو الكيان الذي تودع فيه الأسهم[36]، وفقا للمادة 7، الفقرة 1، من المرسوم التشريعي رقم 2001/351.

إذا كان نظام SICAF العقاري المأسس في إيطاليا يدار من قبل مدير من الاتحاد الأوروبي، وبناء على نظام "جواز السفر"، فإن ضريبة الاستقطاع المعنية تطبق مباشرة من قبل المدير الأجنبي (EU

---

[32] ورد في المادة 44، الفقرة 1، الإشارة إلى ز) من TUIR.

[33] ورد في المادة 67، الفقرة 1، الرسالة c-ter) من قانون ضريبة الدخل الموحدة.

[34] ورد في المادة 67، الفقرة 1-ربع من قانون ضريبة الدخل الموحدة.

[35] انظر المادة 7، الفقرة 1، من المرسوم التشريعي 2001/351 التي تشير إليها المادة 9 من المرسوم التشريعي 2014/44. علاوة على ذلك، بالإشارة إلى شهادات UCIs للأوراق المالية، تشير المادة 26-كوينكي، الفقرة 1. من المرسوم الرئاسي رقم 1973/600 صراحة، كوكلاء اقتطاع ملزمين بتطبيق ضريبة الاقتطاع على الدخل الرأسمالي الناتج عن المشاركة في شركات UCIs، من بين أمور أخرى، SICAFs، كمصدرين للأركان المكتسب عليها.

[36] في حال وضع أسهم SICAF في نظام إيداع مركزي تديره شركة مخولة بموجب المادة 80 من الصندوق الاستيعاب، يتم تطبيق ضريبة الاستقطاع بدلا من ذلك من قبل الوسطاء الذين تودع لديهم نفس الأسهم، والذين يلتزمون مباشرة أو غير مباشر بنظام الإيداع المركزي هذا، وكذلك من قبل الكيانات غير المقيمة (عادة الوسطاء) الملتزمين بذلك النظام الإيداعي مركزية أو أنظمة ودائع أجنبية مركزية، والتي تلتزم بدورها بنفس النظام. في الحالة الأخيرة، يطلب من الوسطاء غير المقيمين تعيين ما يسمى "ممثل الضرائب" في إيطاليا، الذي يوفر الوفاء بالتزامات وكيل الاقتطاع.

AIFM). بدلا من ذلك، يمكن للمدير الأجنبي تعيين ممثل ضرائب في إيطاليا للالتزامات المتعلقة بحجز الضرائب[37].

توزيعها شركة SICAF العقارية على المستثمرين المقيمين في إيطاليا الذين لا يستحقون مؤهلات "مستثمرين مؤسسيين" بموجب المادة 32، الفقرة 3، من المرسوم التشريعي رقم 2010/78، تخضع للضريبة من أجل الشفافية إذا كانت نسبة المساهم تزيد عن 5٪، أو ضريبة اقتطاع بنسبة 26٪ إذا كانت المساهمة مساوية أو أقل من 5٪.

لذلك، فإن الأرباح التي توزعها شركة العقارات SICAF على المساهمين المقيمين لأغراض الضرائب في إيطاليا تخضع لنفس النظام الضريبي الذي يخضع له دخل المشاركة في صناديق العقارات (انظر الفصل 6، الفقرة 6.5.2).

7.5.3 فرض الضرائب على الأرباح الموزعة على المساهمين غير المقيمين في إيطاليا

الأرباح التي توزعها شركة العقارات SICAF على المستثمرين غير المقيمين في إيطاليا تخضع للنظام الضريبي التالي:

- من حيث المبدأ، تخضع هذه الأرباح لضريبة اقتطاع بنسبة 26٪ (المادة 7، الفقرة 1، المرسوم التشريعي رقم 2001/351)؛
- يمكن تخفيض معدل ضريبة الاستقطاع بموجب اتفاقية الازدواج الضريبي بين إيطاليا ودولة إقامة المستثمر، إذا كان ذلك ينطبق (المادة 7، الفقرة 3-بيس، المرسوم التشريعي رقم 2001/351)؛[38]
- لا تنطبق ضريبة الاستقطاع وفقا للمادة 7، الفقرة 3، من المرسوم التشريعي رقم 2001/351، في حالة الدخل الموزع على الجهات التالية (هؤلاء هم نفس المستثمرين الذين يستفيدون من الإعفاء من ضريبة الاستقطاع على الدخل الموزع من صناديق العقارات):
  - صناديق التقاعد ومشاريع الاستثمار الجماعي التي أنشئت في الولايات المدرجة في القائمة البيضاء؛[39]
  - الهيئات الدولية أو الهيئات التي أنشئت على أساس اتفاقيات دولية جعلت قابلة للتنفيذ في إيطاليا. تشمل هذه الفئة: البنك الأوروبي للاستثمار (EIB)، البنك الدولي لإعادة الإعمار والتنمية (IBRD)، منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية (OECD)؛[40]
  - البنوك المركزية والهيئات التي تدير أيضا الاحتياطيات الرسمية للدولة، أي

---

[37] المادة 14، الفقرة 2، من المرسوم التشريعي رقم 2014/44، الذي يعدل المادة 7 من المرسوم التشريعي رقم 2001/351.

[38] لأغراض تطبيق أي سعر تقليدي مخفض، يجب على SICAF أو مشغله الحصول على (تعميم وكالة الإيرادات بتاريخ 9 مارس 2011، رقم E/11):
إقرار صادر عن الشخص غير المقيم يوضح بيانات التعريف للموضوع، ووجود الشروط التي يخضع لها تطبيق نظام الاتفاقية، والعناصر اللازمة لتحديد مبلغ المعدل الأدنى؛ شهادة من جهة الضرائب في الدولة الأجنبية، تؤكد إقامة المستفيد من الدخل لأغراض الاتفاقية.

[39] بالنسبة لقائمة الدول التي تسمح بتبادل معلومات كاف (القائمة البيضاء) انظر الجدول 3 من الفصل 6.

[40] للحصول على قائمة بهذه المواضيع، راجع الملحق بمذكرة وزارة المالية رقم 942925/14 بتاريخ 1 يونيو 1994 والتعميم رقم 11/ه بتاريخ 28 مارس 2012، الفقرة 2.1.

صناديق الثروة السيادية.

ينطبق النظام الضريبي المذكور أعلاه على المستثمرين غير المقيمين في إيطاليا، بغض النظر عن مؤهلهم ك "مستثمرين مؤسسيون" بموجب المادة الفقرة 32، الفقرة 3، من المرسوم التشريعي رقم 2010/78 أو أقل.

أما بالنسبة للمساهمين غير المقيمين، فلا تنطبق قواعد الضرائب من خلال الشفافية، التي تنص على بعض المساهمين المقيمين في إيطاليا.

باختصار، الأرباح التي توزعها SICAF العقاري على المستثمرين غير المقيمين تخضع أيضا لنفس النظام الضريبي الذي تخضع له دخل المشاركة في صناديق العقارات.

لمزيد من المعلومات حول متطلبات الإعفاء من ضريبة الاستقطاع على الأرباح الموزعة على المستثمرين الأجانب، يرجى الرجوع إلى الفقرة 6.5.3 من الفصل 6).

يجدر بالذكر هنا أنه، بالإشارة إلى التصنيف التقليدي للعائدات التي توزعها شركة العقارات SICAF، لم تقدم وكالة الإيرادات توضيحات. فيما يتعلق بالدخل الموزع من قبل صندوق عقاري إيطالي، ذكرت الوكالة أنه في غياب نص محدد في الاتفاقية المعمول بها[41]، يندرج هذا الدخل ضمن فئة "الفائدة"، كما ورد في المادة 11 من نموذج اتفاقية الازدواج الضريبي لمنظمة التعاون الاقتصادي والتنمية[42].

في حالة SICAF، يجب الاعتبار أنه هو شركة UCI، مثل الصندوق، وشركة مساهمة عامة توزع الأرباح، على عكس الصندوق.

وفقا لأطروحة الوكالة، ولأسباب منهجية، يجب اعتبار الدخل الموزع من قبل SICAF العقاري كفائدة لأغراض الاتفاقيات، وليس كأرباح، نظرا لأنه دخل من المشاركة في UCI يعادل الدخل الذي توزعه صناديق العقارات – دون الإخلال بأي شروط محددة منصوص عليها في الاتفاقية.

الجدول 5 – نظام الضرائب المطبق على الدخل الموزع بواسطة صناديق SICAF العقارية

[41] على سبيل المثال، وفقا للمادة 10(6)(ب) من الاتفاقية التي أبرمت بين إيطاليا وألمانيا الموقعة في 18 أكتوبر 1989، والتي صدقت عليها إيطاليا بموجب القانون رقم 459 بتاريخ 24 نوفمبر 1992 ودخلت حيز التنفيذ في 26 ديسمبر 1992، يصنف الدخل المتعلق بصناديق الاستثمار ك "أرباح أرباح".

[42] تعميم وكالة الإيرادات بتاريخ 9 مارس 2011، رقم E/11؛ تعميم وكالة الإيرادات الإيطالية بتاريخ 15 فبراير 2012، رقم 2/هـ، الفقرة 4.3. انظر ف. برونيلي، صناديق العقارات. ملاحظات حول نظام الضرائب للمشاركين غير المقيمين، في بوليتينو تريبيوتاريو، 2011، الصفحات 18، الصفحات 1371-1377.

	Partecipazione ≤ 5%	Partecipazione > 5%
Investitori istituzionali residenti (diversi da fondi pensione e OICR)	Ritenuta 26% (art. 7, D.L. n. 351/2001)	Ritenuta 26% (art. 7, D.L. n. 351/2001)
Investitori non istituzionali residenti	Ritenuta 26% (art. 7, D.L. n. 351/2001)	Tassazione per trasparenza
Fondi pensione e OICR residenti	Esenzione	Esenzione
Investitori non residenti di cui all'art. 7, comma 3, D.L. n. 351/2001	Esenzione	Esenzione
Investitori istituzionali non residenti (diversi da quelli di cui all'art. 7, comma 3, D.L. n. 351/2001)	Ritenuta 26% (art. 7, D.L. n. 351/2001) o minore aliquota convenzionale	Ritenuta 26% (art. 7, D.L. n. 351/2001) o minore aliquota convenzionale
Investitori non istituzionali non residenti	Ritenuta 26% (art. 7, D.L. n. 351/2001) o minore aliquota convenzionale	Ritenuta 26% (art. 32, comma 4, D.L. n. 78/2010) o minore aliquota convenzionale

7.5.4 فرض الضرائب على الأرباح الرأسمالية المتعلقة بالأسهم في صناديق SICAF العقارية

تساهم الأرباح الرأسمالية التي تتحقق من خلال بيع أسهم SICAF العقارية من قبل المستثمرين المقيمين في إيطاليا لأغراض الضرائب والذين يؤهلون كأشخاص خاضعين للضريبة لأغراض IRES – على سبيل المثال، شركات العقارات والبنوك – كقاعدة في تشكيل القاعدة الخاضعة للضريبة لأغراض IRES (بمعدل 24٪) وفقا للمادة 86 من TUIR. في هذه الحالة، لا ينطبق نظام الإعفاء الجزئي من الأرباح الرأسمالية من IRES المنصوص عليه في إعفاء المشاركة (المشار إليه في المادة 87 من قانون TUIR)، لأن SICAF العقاري لا يستوفي شرط ممارسة نشاط تجاري[43].

هذه الأرباح الرأسمالية معفاة من ضريبة الدخل إذا تم تحقيقها من قبل شركات UCI المقيمة في إيطاليا[44].

في حالة المستثمرين المقيمين في إيطاليا لأغراض الضرائب الذين لا يمارسون أنشطة تجارية - مثل الأشخاص العاديين الذين لا يمارسون أنشطة تجارية - فإن الأرباح الرأسمالية المعنية تخضع لضريبة بنسبة 26٪ بدلا من ضرائب الدخل[45].

---

[43] نتيجة لتطبيق نفس النظام الضريبي لصناديق العقارات، تعتبر الاعتبارات التي قدمتها وكالة الإيرادات في التعميم رقم E/2 بتاريخ 15 فبراير 2012 قابلة للتوسيع لتشمل صناديق SICAF العقارية. في هذه الوثيقة، في الفقرة 4.1.2، تم تحديده، في الواقع، أنه "في حالة نقل الحصة، لا ينطبق النظام المشار إليه في المادة 87 من قانون TUIR بسبب عدم وجود المتطلبات المنصوص عليها في الفقرة 1، الحرف د) من نفس المادة (ممارسة مؤسسة تجارية)".

[44] كما أوضحت وكالة الإيرادات الإيطالية في التعميم رقم E/2 بتاريخ 15 فبراير 2012، الفقرة 3.1.2، في حالة الأرباح الرأسمالية التي تحققها شركات الإيرادات الشاملة العقارية المقيمة في إيطاليا، ينطبق نظام الإعفاء المنصوص عليه لهذه الكيانات.

[45] المادة 5 من المرسوم التشريعي رقم 461 بتاريخ 21 نوفمبر 1997.

بالانتقال إلى المستثمرين غير المقيمين في إيطاليا لأغراض الضرائب، يلاحظ ما يلي.

تنص المادة 5، الفقرة 5 من المرسوم التشريعي رقم 1997/461 على نظام إعفاء من الضرائب في إيطاليا فيما يتعلق بمثل هذه الأرباح الرأسمالية لبعض الأشخاص غير المقيمين (كما هو محدد في المادة 6، الفقرة 1 من المرسوم التشريعي رقم 239 بتاريخ 1 أبريل 1996):

- الأشخاص المقيمون في الولايات والأقاليم التي تسمح بتبادل المعلومات بشكل كاف[46]؛
- الهيئات الدولية أو الهيئات التي أنشئت بناء على اتفاقيات دولية جعلت قابلة للتنفيذ في إيطاليا؛
- مستثمرون مؤسسيون أجانب في الولايات والأقاليم التي تسمح بتبادل المعلومات بشكل كاف[47]؛
- البنوك المركزية والهيئات التي تدير أيضا الاحتياطيات الرسمية للدولة (أي صناديق الثروة السيادية).

الفقرة التالية 5-بيس من المادة 5 من المرسوم التشريعي رقم 461 بتاريخ 21 نوفمبر 1997، المقدم بموجب القانون رقم 197 بتاريخ 29 ديسمبر 2022 ("**قانون الميزانية لعام 2023**[48]")، تنص على أنه، اعتبارا من 1 يناير 2023، لم يعد نظام الإعفاء هذا ينطبق فيما يتعلق بالأرباح الرأسمالية المشتقة من بيع الأسهم، "غير المؤهلة" وغير المتداولة في الأسواق المنظمة في "شركات وكيانات" العقارات.[49]

يستمر الاستثناء في التطبيق على الأرباح الرأسمالية (المؤهلة وغير المؤهلة) التي تحققها الصناديق المنشأة في الاتحاد الأوروبي والتي تتوافق مع توجيه UCITs (2009/65/EC) أو تخضع للإشراف تحت توجيه AIFMD (2011/61/EU).

كما هو موضح بشكل أفضل في الفصل السادس، الفقرة 6.1.4.2، قدمت السلطات الضريبية بعض التوضيحات الأولية المهمة بشأن النطاق الموضوعي لتطبيق هذا البند الجديد في القرار رقم E/76 بتاريخ 22 ديسمبر 2023، مستثنيا أنه ينطبق في حالة الأرباح الرأسمالية المشتقة من بيع الأسهم في الأسواق المستقلة للعقارات[50].

بالإضافة إلى ذلك، قامت المادة 1، الفقرة 96، من قانون ميزانية 2023 أيضا بتعديل المادة 23 من قانون TUIR، مقدمة الفقرة 1-بيس الجديدة. تجعل هذه القاعدة في إيطاليا (بنسبة 26٪)[51] أرباح رأسمالية تحققها غير المقيمين والمستمدة من بيع حصص في "شركات أو كيانات" غير مقيمة، والتي تستمد قيمتها لأكثر من نصفها في أي وقت خلال 365 يوما قبل البيع، من الاستثمار المباشر أو غير

---

[46] يجدر بالذكر أن المادة 6، الفقرة 1، الجملة الأولى من المرسوم التشريعي رقم 239 بتاريخ 1 أبريل 1996 قد تم تعديلها نتيجة للمادة 10، الفقرة 2، الحرف أ) من المرسوم التشريعي رقم 147 بتاريخ 14 سبتمبر 2015.

[47] كما هو موضح في تعميم وكالة الإيرادات بتاريخ 15 فبراير 2012، رقم 2/هـ. مقدمة، يجب فهم المستثمرين المؤسسيين الأجانب ككيانات، بغض النظر عن وضعها القانوني والمعاملة الضريبية التي يخضع لها دخلها في البلد الذي تسجل فيه، يكون هدف نشاطها تنفيذ وإدارة الاستثمارات نيابة عنهم أو نيابة عن أطراف ثالثة. ولهذا الغرض، يرجى الرجوع إلى أحكام وكالة الإيرادات في التعميم رقم E/23 بتاريخ 1 مارس 2002.

[48] المادة 1، الفقرتان 97-99 من قانون ميزانية 2023، التي تنص على إدخال فقرة 5-بيس جديدة للمادة 5 من المرسوم التشريعي رقم 461 بتاريخ 21 نوفمبر 1997.

[49] تحدد القاعدة هذه المواضيع كشركات وكيانات تستمد قيمتها، لأكثر من النصف، في أي وقت خلال 365 يوما السابقة للبيع، بشكل مباشر أو غير مباشر، من عقارات تقع في أراضي الولاية. لهذا الغرض، لا تؤخذ الممتلكات غير المنقولة التي يتم توجيه نشاط الأعمال إليها فعليا، وكذلك الممتلكات المستخدمة مباشرة في سير العمل، في الاعتبار.

[50] وفي هذا الصدد، يجب ملاحظة أن التوضيحات التي قدمتها الوكالة مع القرار المذكور تعبر عنها فيما يتعلق بقضية تتعلق ببيع أسهم في صندوق عقاري إيطالي. وعلى العكس، لم تعبر وكالة الإيرادات بعد عن رأيها فيما يتعلق ببيع أسهم شركة عقارية SICAF التي يجب أن تنطبق عليها نفس الاعتبارات والاستنتاجات، وذلك لأسباب واضحة منهجية.

[51] وفقا للمادة 5، الفقرة 2، من المرسوم التشريعي رقم 461 بتاريخ 21 نوفمبر 1997.

المباشر في العقارات الموجودة في [52]إيطاليا.

ومع ذلك، لم تعبر إدارة الضرائب بعد عن نطاق تطبيق هذا البند الجديد. لذلك، وخارج الاستثناءات المحددة المنصوص عليها في قانون ميزانية 2023، سيكون من اللازم، من وقت لآخر، التحقق مما إذا كانت اتفاقية الازدواجية الضريبية السارية بين إيطاليا والدولة الأجنبية للمستثمر تنص على السلطة الحصرية للدولة الأجنبية أو تسمح بفرض الضرائب في إيطاليا، مع الاعتراف بائتمان ضريبي في ولاية إقامة المستثمرمستثمر مقابل الضرائب المدفوعة في إيطاليا.

7.6. استحواذ العقارات SICAF على العقارات

يخضع الاستحواذ على العقارات من قبل SICAF لنفس النظام الضريبي المطبق على الاستحواذ على العقارات من قبل صندوق العقارات، كما تم النظر في الفصل السادس (الذي يشار إليه).

يجدر بالذكر، بشكل خاص، أن النظام الخاص الذي نص على مساهمة غالبية من العقارات المؤجرة بشكل رئيسي يمكن تطبيقه أيضا على مساهمة العقارات في نظام SICAF العقاري، نظرا للإشارة الواردة في المادة 9، الفقرة 1، من المرسوم التشريعي رقم 2014/44 إلى القاعدة التي تحكم هذا النظام الخاص لصناديق العقارات[53].

7.7. التحول إلى SICAF العقاري

نظام الضرائب الخاص بتحويل شركة عقارات تجارية إلى SICAF العقاري لا يخضع لتنظيم صريح من خلال تشريعات الضرائب، على عكس ما يحدث في حالات تحولات الشركات الأخرى.

أعربت وكالة الإيرادات عن رأيها في هذه النقطة في الرد على الحكم رقم 370 بتاريخ 24 مايو 2021.

وفقا للوكالة، فإن تحول شركة تجارية (S.P.A. أو S.r.l.)[54] إلى العقارات تخضع SICAF، لأغراض ضريبة الدخل، لما يسمى نظام التحول المتغير الرجعي، أي النظام الذي ينص على تحويل الشركة التجارية إلى كيان غير تجاري، المشار إليه في المادة 171 من قانون TUIR.

وبالتالي، في الملخص:

- تعتبر الأرباح الرأسمالية غير المحققة المتعلقة بأصول الشركة قد تم تحقيقها على أساس قيمتها العادلة، وفقا للمادة 9 من قانون ضريبة الدخل الموحدة؛
- الاحتياطيات المؤجلة من الضرائب التي تم إنشاؤها قبل التحويل تخضع للضريبة تجاه المساهمين أ) خلال فترة الضريبة التي توزع فيها أو تستخدم لأغراض غير تغطية الخسائر، إذا تم تسجيلها في البيانات المالية مع الإشارة إلى مصدرها؛ ب) في فترة الضرائب التي تلت التحول، إذا لم يتم تسجيلها في البيانات المالية أو دون الإشارة إلى مصدرها.

لذلك، لأغراض IRES، يجب على الشركة التجارية تحديد دخل الفترة بين بداية فترة الضريبة وتاريخ

---

[52] كما هو الحال مع الفقرة 5-ب من المادة 5 من المرسوم التشريعي رقم 461 بتاريخ 21 نوفمبر 1997، ينص قانون ميزانية 2023 على أن (1) العقارات للإنتاج أو التبادل التي يوجه نشاطها التجاري فعليا ولا تؤخذ في الاعتبار العقارات التي يتم توجيهها فعليا للنشاط التجاري وكذلك تلك المستخدمة مباشرة في ممارسة الأعمال، وأن نفس الشرط (2) لا ينطبق فيما يتعلق بالأرباح الرأسمالية المحققة من الصناديق التي أنشئت في'الاتحاد الأوروبي متوافق مع توجيه (UCITS (2009/65/EC أو خاضع للإشراف بموجب توجيه (AIFMD (2011/61/EU – لكل من الممتلكات المؤهلة وغير المؤهلة.

[53] المادة 8، الفقرة 1-بيس، المرسوم التشريعي رقم 2001/351.

[54] خاضع للتحول من S.r.l. إلى S.p.A.

حدوث الآثار القانونية للتحويل إلى SICAF وإعداد إقرار ضريبي محدد.

لأغراض IRAP، لا يتم فرض ضرائب عند التحويل.

في الفترة بين بداية فترة الضريبة وتاريخ حدوث الآثار القانونية للتحويل، تنطبق قواعد تحديد القاعدة الضريبية المخصصة للشركات والكيانات التجارية (المادة 5 من المرسوم التشريعي رقم 1997/446)، بينما في الفترات الضريبية التي تلي التحويل، ستطبق القواعد المنصوص عليها لتحديد القاعدة الضريبية لنظام SICAF (المادة 6، الفقرة 4، من المرسوم التشريعي رقم 1997/446).

لأغراض ضريبة القيمة المضافة، فإن نقل العقارات من الشركة المساهمة التجارية إلى السكك الحكمية نتيجة للتحول خارج نطاق الضريبة، وفقا للمادة 2، الفقرة 3، الحرف و) والمادة 3، الفقرة 4، الحرف د) من المرسوم الرئاسي رقم 1972/633، والتي بموجبها لا تشكل توريدا للسلع أو تقديم الخدمات"نقل الأصول نتيجة (...) تحولات الشركات والمعاملات المماثلة التي نفذتها جهات أخرى".

سند التحويل إلى عقارات SICAF يخضع لضريبة تسجيل بمبلغ ثابت قدره 200€[55]. بالإضافة إلى ذلك، تطبق ضرائب الرهن العقاري والضرائب الكاداسترية بمبلغ ثابت قدره 200€ لكل [56]منها.

وفي هذا الصدد، يجب أيضا الإشارة إلى أن تحليل تحويل شركة تجارية إلى شركة عقارية في SICAF، بدلا من إنشاء SICAF من الصفر، مع الاستحواذ اللاحق على العقارات، يجب أن يؤخذ أيضا في ضوء عملية التفويض المنصوص عليها في التشريعات التنظيمية.

---

[55] المادة 4، الفقرة 1، الحرف ج)، من التعرفة الجمركية الجزء الأول، مفوض 26 أبريل 1986، رقم 131.

[56] الفن. 4 و10، الفصل 2 من التعرفة المرفق بالمرسوم التشريعي رقم 347 بتاريخ 31 أكتوبر 1990.

8. SIIQs وSIINQ كأداة تحفيزية لتطوير سوق العقارات

بقلم Stefano Cacace e Enrico Pauletti

8.1. المقدمة

شركات الاستثمار العقاري المدرجة (SIIQs) وشركات الاستثمار العقاري غير المدرجة (SIINQs) هما مؤسسات يوفرها النظام الضريبي الإيطالي لتعزيز تطوير سوق العقارات الوطني، مع مراعاة أنشطة الإيجار بشكل خاص. الهدف هو زيادة شفافية وجاذبية السوق من خلال إنشاء أدوات استثمارية تستهدف مجموعة واسعة من المستثمرين، تدار من قبل مشغلين محترفين، وقبل كل شيء تخضع لنظام ضريبي مميز بشكل خاص.

مؤسسة SIIQs، التي موجودة في النظام القانوني منذ عام 2006، لم تكن حتى الآن منتشرة بشكل محدود مقارنة بتجربة الدول الأخرى التي توفر مؤسسات مماثلة (فكر في SIIC الفرنسية وصناديق الاستثمار العقاري الأمريكية).

تكمن أسباب التطور المحدود، بشكل رئيسي، في صرامة وعدم اتساق بعض جوانب التشريع التي جعلته أقل ودية للأعمال مقارنة بلوائح صناديق الاستثمار العقاري في دول أخرى، وتم التخفيف إلى حد كبير من خلال إصدار المرسوم التشريعي رقم 133 بتاريخ 12 سبتمبر 2014 الذي تحول إلى القانون رقم 2014/164. ومع ذلك، لا تزال هناك بعض الجوانب (ذات الصلة) الأخرى التي يستحق المشرع معالجتها لجعل التشريع أكثر استجابة لأهدافه ومتوافقا مع مبادئ الوحدة الأوروبية (أولا وقبل كل شيء مع مبدأ حرية التأسيس وعدم التمييز)؛ وقد تم معالجة أحد هذه القضايا في قانون الميزانية الأخير لعام 2022 الذي ابتكر انضباط التمويل الهندي من خلال جعل المشاريع المشتركة التي يقودها SIIQ ممكنة أخيرا (انظر قانون الميزانية). في المقدمة)، وأخرى – رغم أنها مشتركة على المستوى التقني – لم تدرج بعد في التشريعات (انظر الملحق S. في المقدمة).

ومع ذلك، بشكل عام، لفهم أهمية تعديلات 2014، يكفي أن نتذكر أن نظام الضرائب المعني يعتمد أساسا على الإعفاء من الضرائب (على مستوى مركبة الشركة) وعلى تأجيل فرض الضرائب (على رأس المساهمين غير SIIQ/SIINQ) للدخل الناتج عن نشاط تأجير العقارات (ما يسمى ب "غير SIIQ/SIINQ")."الإدارة المعفاة") ومع ذلك، لم يشمل الهيكل الأصلي للتشريع في هذا النشاط المعفى الدخل (الأرباح الرأسمالية) الناتج عن تحقيق العقارات الخاضعة للنشاط الإيجاري وكذلك الدخل الناتج عن الأسهم المحتفظ بها في صناديقالاستثمار العقاري (الذي يجب أن يشكل استثمارا نموذجيا ل SIIQ، حيث يستثمر الصندوق في عقارات مؤجرة).

جانب آخر كان يثبط بشدة هو المتطلبات التي تم تنفيذها لضمان أن يكون SIIQ أداة واسعة الانتشار في السوق. في الواقع، تم نص على أنه لا يجوز لأي مساهم أن يمتلك أكثر من 51٪ من الحقوق الإدارية وحقوق الملكية، وأيضا أن جزءا كبيرا من رأس المال (على الأقل 35٪) كان "واسع الانتشار" في السوق (بحيث لا يمتلك أي مساهم أكثر من 2٪). بالإضافة إلى ذلك، لمنع تقليل الضرائب على النشاط الإيجاري من أن يؤدي إلى تأجيل غير محدد للضرائب، تم توفير التزام بتوزيع الجزء الأكبر (85٪) من الأرباح الميزانية المنسوب إلى ذلك النشاط.

كل هذه الأحكاد، رغم أنها معقولة مع مراعاة الأهداف المحددة بسبب شدة الحدود المفروضة، كانت تخاطر بحدوث مشاكل حرجة محتملة في الحياة العادية والاستثنائية للشركات المدرجة (التي تجاوز العتبات المذكورة أعلاه، والتي هي بالفعل "شديدة" جدا، هو أمر فسيولوجي بالكامل) وكذلك بسبب التزامات التوزيع، قضايا الإدارة المالية، والقيود على إعادة استثمار الأرباح.

عنصر آخر أبطأ بشكل كبير تدفق رأس المال الأجنبي إلى SIIQs كان عدم وضوح المشاركين غير المقيمين

بشأن إمكانية الاستفادة من اتفاقيات الازدواجية الضريبية.

ومع ذلك، أدى العدد القليل من SIIQs إلى اهتمام محدود من إدارة الضرائب في الماضي: فالقليل جدا (حتى التعميم رقم 32/هـ/ لعام 2015) كانت المؤشرات والتدخلات التوضيحية التي قدمتها الممارسة، مع الإشارة بشكل خاص إلى أكثر القضايا حساسية والتي لها عواقب ذات تأثير ضريبي كبير، مثل أسباب مصادرة النظام. وعلى العكس، كان النقاش بين المشغلين في القطاع وخبراء الضرائب (الذين حددوا عدم كفاءة النظام واقترحوا، حتى في المكاتب التشريعية، التصحيحات المناسبة) دائما ما يكون مكثفا للغاية.

لذلك، تدخل المرسوم التشريعي رقم 2014/133 (المعروف ب "مرسوم فتح إيطاليا") (في المادة 20) لتجاوز معظم القضايا الحرجة والجمود المذكورة أعلاه، وجعل التغييرات الإضافية في النظام الخاص موضحة بشكل أفضل أدناه. علاوة على ذلك، أتاح هذا التغيير التنظيمي مواءمة النظام الضريبي لصناديق الاستثمار العقاري مع النظام المخصص لصناديق العقارات ("المؤهلة") إلى حد الإمكان من خلال إدخال أحكام تهدف إلى جعل – من الناحية الضريبية – محايدا من الناحية الضريبية، الخيار بين المؤسستين، وذلك أيضا لتعزيز الاعتماد المتبادل والتكامل بين شكلي الاستثمار وتسهيل الانتقال من أحدهما إلى الآخر (انظر التعميم رقم E/2015/32).

على الرغم من التغييرات المهمة في عام 2014، إلا أن الخبرة العملية في السنوات التالية أبرزت المزيد من عدم الكفاءة في النظام التنظيمي التي تستحق إزالتها لصالح تطوير سوق العقارات.

تم القضاء على أحد هذه العيوب من خلال القانون الأخير رقم 2021/234 (قانون الميزانية لعام 2022) الذي غير بشكل عميق مجال SIINQs، وهي المركبات غير المدرجة للشركات المملوكة ل SIIQs، مما جعل من الممكن الآن للمستثمرين غير SIIQs المشاركة في رأس مال هذه الأدوات المؤسسية المرنة، حتى في الحصص الكبيرة، حتى وإن لم يكن لديهم سيطرة. لم يتم بعد توضيح وتنفيذ تغييرات أخرى في التشريعات، رغم أن نفس التغييرات في المجال الفني تعتبر ضرورية لتجاوز مظاهر عدم شرعية النظام التنظيمي لانتهاك مبادئ الاتحاد الأوروبي لعدم التمييز وحرية التنقل، وكذلك لتحديث النظام التنظيمي ليأخذ في الاعتبار التغييرات التي حدثت في هذه الأثناء.

على وجه الخصوص، نشير إلى الحاجة للسماح للشركات من دول أخرى في الاتحاد الأوروبي (EU) أو المنطقة الأوروبية الموحدة (EEA) التي تخضع لنظام مشابه إلى حد كبير لنظام SIIQs الإيطالية (ما يسمى ب "السلطات الضريبية"). "صناديق الاستثمار العقارية الأوروبية/المنطقة الاقتصادية الأوروبية") للاستثمار في SIINQ التي تكون مكافئة بالكامل لSIIQs الإيطالية، وكذلك القدرة على استخدام أداة فرع SIIQ من خلال الخضوع للضرائب، وإن كانت بمعدل ثابت، مشابهة إلى حد كبير لتلك التي قد يتعرضون لها إذا استثمروا مباشرة في SIIQ أو SIINQ خاضع للرقابة. ومرة أخرى، نشير إلى الحاجة إلى تحديث المعدل المطبق على ما يسمى ضريبة الدخول (اليوم 20٪) لأخذ التخفيض العام في الأسعار الذي حدث منذ عام 2006 في الاعتبار.

الإجراءات التي تم اعتمادها بالفعل وتلك التي يأمل فيها حاليا، والتي يعمل عليها المشغلون المحترفون من خلال جمعيات التجارة (وخاصة أسويموبيليار)، سيتم الإبلاغ عنها في الأجزاء التالية، في الأجزاء التي تصف ملفات التخصص المتأثرة.

8.1.1 المصادر التنظيمية

يخضع نظام SIIQs وSIINQ لأحكام الفقرات 119 إلى 141-bis من المادة 1 من القانون رقم 2006/296 (ميزانية 2007)، كما تم تعديله في المادة 1، الفقرة 374، من القانون رقم 2007/244 (ميزانية 2008)، والمرسوم التشريعي المذكور رقم 2014/133، الذي عدل بعض الجوانب الجوهرية للتخصص، بالإشارة إلى متطلبات الوصول إلى النظام والقواعد التي تفرض عليها الضرائب (لكل من SIIQ/SIINQ والمساهمين)، وكذلك مؤخرا، بموجب المادة 1، الفقرة 718، من القانون رقم 2021/234 (قانون الميزانية لعام 2022) التي عدلت المتطلبات الذاتية والتشاركية للمؤسسات الذاتية والمشاركة. كما أن الأحكام الواردة في المرسوم الوزاري رقم 2007/174 وفي أحكام مدير وكالة الإيرادات بتاريخ 28 نوفمبر

2007 و18 ديسمبر 2015، والتي تحدد إجراءات ممارسة خيار النظام الخاص، ذات صلة أيضا. يكتمل الإطار التنظيمي بلوائح الأسواق التي تنظمها وتديرها بورسا إيطاليانا S.p.A. والتعليمات ذات الصلة، التي تحدد متطلبات قبول شركات العقارات المعنية في الإدراج [1]في القائمة.

وأخيرا، فإن التعليمات الصادرة عن إدارة الضرائب مع العمومات رقم E/2008/8 وE/2015/32 ذات أهمية كبيرة.

8.1.2 نظام SIIQ وSIINQ نظرة سريعة

SIIQs وSIINQ هما شركات (SIIQ بالضرورة شركة مساهمة مساهمة، وSIINQ أيضا شركة ذات مسؤولية محدودة أو شراكة محدودة للأسهم)، والتي، بما أنها تقوم بشكل رئيسي بأنشطة تأجير العقارات وفقا لمعايير تنظيمية معينة (اقتصادية وذات أصول)، يمكنها اختيار نظام ضريبي تفضيلي لأغراض الضرائب المباشرة. يتكون من الإعفاء من IRES وIRAP للدخل الناتج عن أنشطة تأجير العقارات (ما يسمى "الإدارة المعفاة"). يتم تأجيل فرض ضريبة هذا الدخل بالكامل إلى وقت التوزيع (الإلزامي) للمساهمين، باستثناء SIIQs، من خلال تطبيق ضريبة اقتطاع بنسبة 26٪ على أرباح الميزانية العمومية المقابلة كمقدمة لرواد الأعمال (سواء IRPEF أو IRES) وكضريبة على مواضيع أخرى.

وعلى العكس، فإن الدخل المستخرج من أنشطة غير الإيجار هو جزء من ما يسمى "الإدارة الخاضعة للضريبة"، والتي تخضع عادة لنظام IRES وIRAP الموجودين بالفعل في يد الشركة، وكذلك في أيدي المساهمين وقت التوزيع (غير الإلزامي) للأرباح المرتبطة وفقا للقواعد العادية.

الوصول إلى النظام يخضع لدفع "ضريبة دخول" بنسبة 20٪ على الفروق الإيجابية (صافي الأرباح الرأسمالية) بين القيمة "الطبيعية"[2] والقيمة المعترف بها ماليا للعقارات الخاضعة لنشاط الإيجار. ولكي تستفيد الشركة من النظام الخاص، يجب أن تفي أيضا بخصائص محددة ذات طبيعة ذاتية، مثل الحوكمة (النظام القانوني والتوزيع)، وهيكل الأسهم الأدنى بالإضافة إلى نوع الاستثمار.

من وجهة نظر ذاتية، بالنسبة لشركات الاستثمار المستقل، تقبل الشركات المساهمة التي تحمل أسهما مدرجة ومقيمة لأغراض ضريبية في أراضي الدولة في النظام، بالإضافة إلى المؤسسات، مع بعض الاختلافات، المنشآت الدائمة للشركات المقيمة في دول أخرى من الاتحاد الأوروبي.

يمكن أيضا ممارسة الخيار من قبل الشركات غير المدرجة المقيمة (المعروفة باسم SIINQs) التي تقوم بشكل رئيسي بأنشطة تأجير العقارات، بشرط أن تكون مملوكة بشكل رئيسي لشركات SIIQ أو SIINQ أخرى. وبشكل أكثر دقة، يمكن أن يكون هناك نموذجان يكونان فيهما ضرورة المشاركة، بدلا من ذلك:

- لأكثر من 50٪ من حيث حقوق التصويت في اجتماع المساهمين العادي والمشاركة في الأرباح من قبل SIIQ (أو SIINQ آخر) الذي يسيطر عليه قانونيا، بينما تبقى المشاركة المتبقية متاحة للاستثمار من قبل أي مستثمر آخر ("SIINQ المفتوح"), أو
- لأكثر من 50٪ من حيث حقوق التصويت وتقاسم الأرباح من قبل واحد أو أكثر من SIIQs أو SIINQs، وفي هذه الحالة حتى دون الحاجة إلى رقابة قانونية، والباقي حصريا من قبل شركات UCI العقارية "المؤهلة" ("SIINQ Riservata").[3]

---

[1] مع الإشارة بشكل خاص إلى الانضمام إلى النظام الخاص، وفرض وضع SIIQ، وفقدان متطلبات الاستفادة من الانضباط الضريبي، وإنهاء النظام، هناك التزامات إفصاح صارمة تجاه بورصة إيطاليا S.p.A. والسوق (انظر المادة 2.6.4 من اللائحة). كما يجب النظر في المتطلبات المتعلقة بالقيمة الدنيا لمحفظة العقارات الأولية والالتزامات المتعلقة بالرقابة الإدارية المنصوص عليها في المادة 2.2.38.

[2] وفقا للمادة 1، الحرف ز) من المرسوم الوزاري رقم 2007/174، تعني القيمة العادية القيمة العادلة للعقار الذي يحتفظ به من خلال الملكية أو حق الانتفاع أو أي حق آخر في الحق، ويتم تحديده على أساس معايير المحاسبة الدولية.

[3] كما ذكر سابقا، النص الأصلي الذي ينص على أن يكون SIINQ مملوكا على الأقل بنسبة 95٪ من قبل SIIQ، وربما أيضا مع SIIQs

في الحالة الأولى، يكون شرط أن يكون SIIQ (أو SIINQ) المشاركة مؤهلا ك "الأم" وقد مارس، مع المستثمر نفسه، خيار توحيد الضرائب الوطنية ذو صلة أيضا.

يجب أن تضمن قوانين SIIQs (وSIINQs) من أجل حماية المستثمرين قواعد مناسبة للاستثمارات، وتنص على حدود تركيز المخاطر والحد الأقصى لاستخدام الدين (سواء على مستوى الشركة الفردية أو على مستوى المجموعة). من وجهة نظر هيكل المساهمة، لا يجب أن يمتلك أي مساهم، بشكل مباشر أو غير مباشر، أكثر من 60٪ من حقوق التصويت في اجتماع المساهمين العادي وأكثر من 60٪ من حقوق المشاركة في أرباح SIIQ.[4]

بالإضافة إلى ذلك، في حالة SIIQs، يجب أن يكون رأس المال موزعا وجزئيا بشكل كاف: يجب أن يكون 25٪ على الأقل من الأسهم ممتلكة لمساهمين لا يملكون – عند "وقت الخيار" – بشكل مباشر أو غير مباشر أكثر من 2٪ من حقوق التصويت في اجتماع المساهمين العادي وأكثر من 2٪ من حقوق المشاركة في الأرباح[5]. علاوة على ذلك، من المهم أن نأخذ في الاعتبار أنه وفقا للوائح الأسواق التي تنظمها وتديرها بورسا إيطاليانا S.p.A. (المادة 2.2.1)، فإن الأسهم غير ذات الصلة لغرض حساب نسبة التداولات الحرة بنسبة 35٪ هي تلك التي تساوي أو تزيد عن 5٪.

أخيرا، فيما يتعلق بنوع الاستثمار، يجب على SIIQs (مثل SIINQs) القيام بشكل رئيسي بأنشطة تأجير العقارات. يجب تقييم هذا الشرط لاحقا، بناء على بيانات كل بيان مالي سنوي، فيما يتعلق بمعايير رأس المال والدخل: في الواقع، من جهة، يجب أن تمثل العقارات المخصصة للإيجار ما لا يقل عن 80٪ من الأصول، ومن جهة أخرى يجب أن تشكل الإيرادات الناتجة عن نشاط تأجير العقارات ما لا يقل عن 80٪ من المكونات الإيجابية لبيان الدخل.

يتطلب تطبيق النظام الخاص، مقابل الاستفادة من الإعفاء، التزام الشركة بتوزيع ما لا يقل عن 70٪[6] من الأرباح الناتجة عن العملية المعفاة. وإلا، فستتاح استراتيجيات التأجيل غير المحدد للضرائب، مما يتناقض ليس فقط مع مصالح الدولة في تحصيل الضرائب في الوقت المناسب، بل أيضا مع طبيعة أداة الاستثمار الموجهة إلى قاعدة مساهمين "واسعة"، مكلفة بدور جامع المدخرات، وهو ما يميز نموذج SIIQ.

8.2. متطلبات الوصول إلى البرنامج

8.2.1 المتطلبات الذاتية

يجب على الشركات المعنية، من أجل ممارسة خيار نظام SIIQ، أن تلتزم منذ بداية أول فترة ضريبية تنوي منها، الاستفادة من المتطلبات الذاتية التالية:

- يجب أن تأسست الشركة على شكل شركة مساهمة فقط؛
- يجب أن تكون الشركة مقيمة، لأغراض الضرائب، في أراضي الولاية.

أخرى، وبما أنه فهم أن الأول يجب أن يكون لديه أكثر من 50٪ من حقوق التصويت في اجتماع المساهمين العادي، وحقوق المشاركة في الأرباح لدمجها لأغراض ضريبية، تم تعديله اعتبارا من 1.1.2022 بواسطة المادة 1، الفقرة 718، من القانون رقم 2021/234 (قانون الميزانية لعام 2022)

[4] وبذلك تم تعديل هذه العتبات، التي كانت في البداية 51٪، بموجب المادة 20 من المرسوم التشريعي رقم 2014/133.

[5] وبذلك تم تقليل هذا العتبة، التي كانت في البداية 35٪، بموجب المادة 20 من المرسوم التشريعي رقم 2014/133.

[6] ولهذا تم تقليل هذا العتبة، التي كانت في البداية 85٪، بموجب المادة 20 من المرسوم التشريعي رقم 2014/133. علاوة على ذلك، أدخل القانون الجديد نظاما متمايزا فيما يتعلق بالأرباح المستمدة من الأرباح الرأسمالية الناتجة عن بيع العقارات المخصصة للإيجار، أو الأسهم في SIIQs/SIINQs، أو الوحدات في صناديق العقارات؛ وبالنسبة لهذه العائدات، ينص التزام التوزيع بنسبة 50٪ ويمكن الوفاء به خلال عامين بعد التحقق.

وفي هذا الصدد، ووفقا للمادة 73، الفقرة 3 من قانون ضريبة الدخل الموحدة، تعتبر الشركات مقيمة إذا كان لديها مكتبها المسجل أو مقر الإدارة أو الهدف الرئيسي في أراضي الولاية لمعظم فترة الضرائب.

لذلك، لا يمكن للشركات الأجنبية أو المؤسسات الدائمة للشركات الأجنبية الوصول إلى النظام المعني. ومع ذلك، وبعد إجراء انتهاك بدأته المفوضية الأوروبية ضد الدولة الإيطالية، بهدف تجنب تأثير تمييزي ضد المقيمين في دول أخرى في الاتحاد الأوروبي، أدخلت المادة 12 من المرسوم التشريعي رقم 2009/135 بندا (الفقرة 141-بيس من المادة 1 من القانون رقم 2006/296) يمدد نظام SIIQ ليشمل الشركات مقيمون الدول الأعضاء في الاتحاد الأوروبي (EU) وفي الدول المنضمة لاتفاقية المنطقة الاقتصادية الأوروبية (EEA) المدرجة في القائمة البيضاء، مع الإشارة إلى المنشآت الدائمة في إيطاليا التي تقوم بشكل رئيسي بأنشطة تأجير العقارات. علاوة على ذلك، وبعد التجديد الذي أدخله المرسوم التشريعي رقم 2014/133، يمكن تنفيذ هذا النشاط أيضا من خلال حصص الشركات التي عبرت عن خيار مشترك للنظام الخاص المشار إليه في الفقرة 125 (SIINQ).[7]

أما بالنسبة للمستثمرين غير المقيمين، فيما يتعلق بالمؤسسات الدائمة التي تمتلك متطلبات SIIQ، فهناك نظام خاص؛ بدءا من فترة الضريبة التي يدخل فيها خيار النظام الخاص، يخضع دخل الأعمال المستخرج من نشاط تأجير العقارات لضريبة بديلة ل IRES و IRAP بمعدل 20٪، على عكس نظام الإعفاء المخصص للشركات المقيمة حيث تفرض الضرائب في مرحلة التوزيع بنسبة 26٪ (باستثناء التخفيض نتيجة المعاهدات ضد الازدواجية الضريبية على الدخل).[8]

لا يبدو أن التشريع الحالي يسمح بمساواة هذه الضريبة البديلة مع اقتطاع الضرائب على الأرباح، مما يمنع تعويضها (الجزئي) في تطبيق لوائح الازدواجية الضريبية المنصوص عليها في المعاهدات الدولية. يأمل في تغيير تنظيمي يزيل هذا العيب لإزالة أحد العقبات أمام الاستثمارات المحتملة من قبل صناديق الاستثمار الأجنبية الراغبة في الاستثمار في إيطاليا من خلال أداة SIIQ/SIINQ[9]. وهو أمر أصبح ممكنا الآن ومنظما في دول أوروبية أخرى.

يجب تداول أسهم SIIQ في الأسواق المنظمة.

وبشكل خاص، وفقا للفقرة 141-بيس من المادة 1 من القانون رقم 2006/296، يمكن للشركات التي

---

[7] لكي نتمكن من تضمين SIINQ في منطقة الإعفاء، من الضروري – من حيث المبدأ وفقط لفرضية SIINQ المفتوحة – أن تستوفي المنشأة الدائمة المتطلبات التي تمكن، مع SIINQ(s) المستثمرين، لنظام توحيد الضرائب الوطني وفقا للمادة 117، الفقرة 2 من TUIR (باستثناء أن SIINQ، هو مساهم أقلية وبالتالي لديه بالفعل دمج ضريبي مع SIIQ آخر). أما شرط توحيد الضرائب، فلم يعد شرطا ضروريا في الحالة المختلفة لنظام SIINQ المحجوز (الذي يشارك فيه فقط SIIQs أو SIINQs، اللذين يملكون غالبية الحقوق، وللبقية وربما من قبل شركات UCI العقارية "المؤهلة").

[8] توفير ضريبة بديلة للمنشآت الدائمة ضروري لأن تحويلات أرباح المنشأة الدائمة إلى الشركة الأم – التي لا تدعم توزيع الأرباح – لا تخضع للضرائب في إيطاليا. لذلك، تم توفير نظام الإعفاء للمؤسسات الدائمة من خلال وهم، حيث يطبق على دخل الفرع ضريبة بديلة بمقدار (20٪) يساوي ضريبة الاستقطاع التي كانت ستطبق في عام 2009 على الأرباح التي كانت ستوزعها شركة فرعية مملوكة بالكامل على الشركة الأم الأجنبية. ومع ذلك، لم يأخذ التشريع اللاحق في الاعتبار أن مقدار الضرائب المكشوفة على الأرباح يمكن تقليله نتيجة تطبيق المعاهدات ضد الازدواجية الضريبية على الدخل، كما أكد النص التنظيمي الصريح المدرج في الفقرة 134 من قانون SIIQ بموجب المادة 20 من المرسوم رقم 2014/133 الذي أوضح المسألة من خلال تحديد الأساليب للحصول على التخفيضات التقليدية من خلال التبني أساسا للأحكام المماثلة المفروضة على شركات UCI العقارية. هذا يوضح الحاجة إلى تحديث لاحق لاستعادة الاتساق في التشريع، كما سيتم توضيحه بشكل أفضل في الملاحظة التالية.

[9] الحاجة إلى إزالة هذا العائق أمام ترسيخ الشركات المقيمة في دول أخرى من الاتحاد الأوروبي والمنطقة الأوروبية الموحدة تحظى بدعم قوي من قبل المشغلين المحترفين في سوق العقارات، وموضوع المبادرات التشريعية المحددة التي تروج لها أسويموبيليار. وبهذا المعنى، نوقشت فرضيات تخفيض معدل الضريبة البديلة في الحكومة لمواءمتها مع ما ينص عليه أهم المعاهدات ضد الازدواجية الضريبية على الدخل على المساهمات الكبيرة (5٪) لإزالة الانتهاكات المحتملة لحرية التأسيس على حساب شركات الاتحاد الأوروبي/المنطقة الاقتصادية الأوروبية المتماثلة لشركات SIIQ (ما يسمى صناديق الاستثمار العقاري الأوروبية/المنطقة الاقتصادية الأوروبية).

تتداول أوراقها المالية في الأسواق الإيطالية المنظمة[10] أو في الأسواق المنظمة للدول الأعضاء في الاتحاد الأوروبي والدول المنضمة إلى اتفاقية المنطقة الاقتصادية الأوروبية المدرجة في القائمة البيضاء المشار إليها في المادة 168 بيس من قانون TUIR[11] ممارسة الخيار.

8.2.2 المتطلبات القانونية

يجب أن ينص قانون SIIQs أو SIINQ بالضرورة:

- القواعد التي اعتمدتها الشركة بشأن الاستثمارات؛
- الحدود المتوقعة لتركيز الاستثمار ومخاطر الأطراف المقابلة؛
- الحد الأقصى المسموح به للرافعة المالية على مستوى الفرد والمجموعة.

يجب أن تقدم المعلومات السنوية والتقرير الإداري عرضا للخيارات المتخذة عمليا وأن تمثل بفعالية المستوى الحالي للمعايير الفردية للحرجة المحتملة.

لم تحدد التشريعات معايير مرجعية دقيقة لأغراض الامتثال للحدود المذكورة أعلاه، حيث يعتبر الإشارة الصريحة في النظام الأساسي للقواعد التي يجب على الشركة الامتثال لها كافية، على افتراض أن ذلك يسمح بالتحكم من قبل السوق.

من المتوقع[12] أن تمارس إدارة التأمين الهندي من قبل بنك إيطاليا وكونسوب ضمن نطاق صلاحياتهما المحددة في التشريعات ذات الصلة. يجب أن يكون الحد الأدنى من المعلومات في النظام الأساسي مرضيا وفقا للتعليمات الصادرة عن السلطات الإدارية الإشرافية على السوق الذي تدرج فيه أوراق الشركة.

8.2.3 المتطلبات المتعلقة بالهيكل التشاركي

بالإضافة إلى ذلك، للاستفادة من النظام الخاص، يجب استيفاء المتطلبات التالية المتعلقة بالهيكل التشاركي:

- متطلب السيطرة: لا يجب على أي مساهم أن يمتلك بشكل مباشر أو غير مباشر أكثر من 60٪ من حقوق التصويت في اجتماع المساهمين العادي وأكثر من 60٪ من حقوق المشاركة في أرباح SIIQ؛
- شرط التداول الحر: يجب أن يكون 25٪ على الأقل من الأسهم مملوكة لمساهمين لا يملكون، وقت الخيار، بشكل مباشر أو غير مباشر أكثر من 2٪ من حقوق التصويت في اجتماع المساهمين العادي وأكثر من 2٪ من حقوق المشاركة في الأرباح.

كما تحدده السلطات الضريبية[13]، لحساب نسبة حقوق التصويت والمشاركة في الأرباح، تؤخذ الأسهم المرهونة في الاعتبار أيضا، إذا تم الاتفاق على أن حق التصويت في اجتماع المساهمين العادي وحق المشاركة في الأرباح ينتميان في أي حال إلى حاملها (إلا إذا كان السبب، بما يتماشى مع أغراض الضمان، لحل أحداث هذا النسبة).

---

[10] وفقا لما أوضحه الجواب رقم 2021/682، فإن الإدراج في سوق AIM إيطاليا (أو في القطاع "الاحترافي" المخصص للمستثمرين المحترفين) يسمح أيضا بالوصول إلى النظام الاختياري المتاح للمستثمرين المحترفين.

[11] هذه هي القائمة المشار إليها في المرسوم الوزاري المقرر إصداره بموجب المادة 168-بيس، الفقرة 1 من قانون TUIR، وهو بند ألغي بموجب المادة 10 من المرسوم التشريعي رقم 2015/147. بعد الإلغاء، يجب فهم جميع الإشارات إلى المادة 168-بيس، الفقرة 1، على أنها القائمة البيضاء التي ستصدر بموجب المادة 11 من المرسوم التشريعي رقم 1996/239 على أساس معيار تبادل المعلومات فقط. لذا يجب الإشارة إلى المرسوم الوزاري الصادر في 4 سبتمبر 1996 والتعديلات أو الإضافات اللاحقة.

[12] من الفن. الفقرة 1، الفقرة 141، الحرف أ) من القانون رقم 2006/296 والفقرة 3، الفقرة 2، من المرسوم الوزاري رقم 2007/174.

[13] تم تأكيد التعميم رقم 8/هـ لعام 2008 من خلال التعميم رقم 32/هـ لعام 2015.

يجب اعتبار شرط السيطرة متشبيا إذا لم يكن لأي من المساهمين حقوق تصويت وحقوق المشاركة في أرباح تتجاوز 60٪ في الوقت نفسه؛ بعبارة أخرى، يمكن اعتبار الخيار مسموحا به (والنظام محفوظ) حتى عندما يتجاوز المساهم واحدا فقط من الحدودين المحددين. في الواقع، وفقا للنص التنظيمي، فإن تجاوز المساهم لكلا الحدين فقط هو الذي يمنع الوصول إلى النظام الخاص (أي يحدد إنهاء النظام الخاص فقط).

للتحقق من متطلبات العوامة الحرة، من الضروري أخذ أحكام لوائح الأسواق التي تنظمها وتديرها شركة بورسا إيطاليانا S.p.A. فيما يتعلق ب SIIQs. وفي هذا الصدد، تنص المادة 2.2.1 من اللائحة المذكورة أعلاه على أنه عند حساب الجزء من رأس مال الأسهم (لا يقل عن 25٪) الذي يجب أن يكون "واسع الانتشار" بما فيه الكفاية، يتم دائما أخذ الأسهم التي يملكها المستثمرون المؤسسيون في الاعتبار، بشرط ألا تتجاوز 10٪، والأسهم الملزمة باتفاقيات المساهمين وتلك التي تخضع لقيود على قابلية تحويل الأسهم (التحفظ) لمدة تزيد عن 6 أشهر. تؤخذ الأسهم التي تحتفظ بها الأصول المخصصة المنشأة بموجب المادة 27 من المرسوم التشريعي رقم 2020/34 في الاعتبار، باستثناء الأسهم المسيطرة، وتلك الملتزمة باتفاقيات المساهمين وتلك التي تخضع لقيود على قابلية نقل الأسهم (التحفظ) لمدة تزيد عن 6 أشهر.

نتيجة للتعديلات التي أجريت بموجب المرسوم التشريعي رقم 2014/133 على الفقرة 119 من المادة 1 من القانون رقم 2006/296، لا ينطبق شرط 25٪ على الشركات التي تم إدراج رأس مالها مسجلة بالفعل؛ ويبرر هذا التقليل بحقيقة أنه في مثل هذه الحالات يجب أن يكون شرط التعويم الحر قد تم استيفاؤه بالضرورة عند الإدراج (انظر التعميم رقم 32/ه لعام 2015).

وفقا للفقرة 119-بيس، يجب أن تكون المتطلبات المعنية (المتعلقة بهيكل الأسهم) موجودة خلال الفترة الضريبية الأولى التي يمارس فيها الخيار؛ في هذه الحالة، يدخل النظام الخاص حيز التنفيذ من بداية تلك الفترة.

ومع ذلك، بالنسبة للشركات التي في نهاية الفترة الضريبية الأولى التي تم عرض الخيار فيها قد استوفت فقط شرط التداولات الحرة، فمن الممكن التحقق من شرط المشاركة الإضافية للسيطرة خلال العامين التاليين ("فترة السماح"). في هذه الحالة، يطبق النظام الخاص من بداية فترة الضرائب التي يتم فيها التحقق من هذا المتطلب الرقابتي، وحتى ذلك الحين تطبق الشركة IRES وIRAP بالطريقة المعتادة. عمليا، بمجرد استيفاء متطلبي التعويمات الحرة والسيطرة خلال فترة ضريبية معينة، يطبق النظام الخاص من اليوم الأول لتلك الفترة الضريبية.

كما هو محدد من قبل إدارة الضرائب (انظر التعميم رقم 32/ه لعام 2015)، وأحكام المادة 2، الفقرة 2، من المرسوم الوزاري رقم 2007/174، التي تنص على أنه يجب استيفاء المتطلبات الذاتية في بداية الفترة الضريبية الأولى التي تنوي الشركة التي تمارس الخيار منها استخدام النظام الخاص، تعتبر ملغاة أيضا؛ بالإضافة إلى ذلك، الأحكام الواردة في المادة 2، الفقرة 4، من بند مدير وكالة الإيرادات بتاريخ 28 نوفمبر 2007[14].

يساعد هذا التوضيح في توضيح أن إدخال فترة سماح لمدة سنة واحدة (لمتطلب العائم الحر)، والتي يمكن تمديدها حتى ثلاث سنوات لمتطلب السيطرة، يسود على الشرط الذي لا يزال قائما رسميا (على الأقل على أساس تنظيمي)، والذي بموجبه يجب أن يكون شرط الإدراج موجودا في وقت الخيار ويجب أن يكون الخيار قبل بداية الفترة الأولى لتطبيق النظام الخاص. ذكرت نفس إدارة الضرائب (الدائرة رقم 32/ه لعام 2015) أن متطلبات المشاركة يجب التحقق منها خلال أول فترة ضريبية تم فيها طلب الوصول إلى النظام الخاص، وأن "هذا الإطار الزمني يسمح للشركة التي مارست خيار نظام SIIQ بإدراج نفسها من خلال الاستفادة القصوى من نوافذ الإدراج خلال العام بأكمله"العلامة. وقد يسمح لنا هذا بشكل معقول بالنظر إلى الإشارة (الرمزية) الواردة في الفقرة 119 من المادة 1 من القانون رقم 2006/269 التي تنص على ضرورة استيفاء شرط التعويم

[14] وفقا لذلك، "إن حيازة هذه المتطلبات في وقت بعد ممارسة الخيار تؤثر وتسمح بالوصول إلى النظام الخاص فقط إذا تم إبلاغ وكالة الإيرادات، وفقا للإجراءات المنصوص عليها في الفقرة 1 من هذه المادة، خلال ثلاثين يوما من بداية نفس الفترة الضريبية".

الحر عند ممارسة الخيار؛ وهي حجة يرغب فيها التأكيد الرسمي من وكالة الإيرادات.

8.2.4 متطلبات الهدف

8.2.4.1 إدارة عقود إيجار العقارات بشكل رئيسي

لتطبيق النظام الخاص، يجب على الشركة بشكل أساسي القيام بأنشطة تأجير العقارات. وفي هذا الصدد، ووفقا للمادة 1، الفقرة 1، من المرسوم الوزاري رقم 2007/174، تدرج الحالات التالية ضمن نشاط الإيجار كإدارة معفاة:

- نشاط تأجير العقارات المملوكة عن طريق الملكية أو حق الانتفاع أو أي حق عقاري آخر، وكذلك على أساس عقود الإيجار المالية؛
- النشاط التأجيري الناتج عن تطوير مجمع العقارات؛
- حيازة استثمارات الأسهم، التي تشكل أصولا مالية ثابتة وفقا للمعايير المحاسبية الدولية، في صناديق الاستثمار العقاري الأخرى أو في SIINQs.

نتيجة للتعديلات التي أجريت بموجب المرسوم التشريعي رقم 2014/133، كما هو موضح بشكل أفضل في الفقرة التالية، فإن حيازة الأسهم في صناديق العقارات "المؤهلة" بموجب القانون الإيطالي (أي التي تستثمر أصولها بنسبة لا تقل عن 80٪ في عقارات مخصصة للإيجار أو في حصص في شركات عقارية مثل SIIQs أو SIINQs، كما هو محدد أيضا في التعميم رقم E/32 لعام 2015) يشكل أداء إعفاء النشاط العقاري. لذلك، يجب تحديث أحكام الوزراء في ضوء التغييرات في التشريعات التمهيدية التي حدثت.

"العقارات" تعني الأصول التي تقع ضمن أي نوع مساحي، بغض النظر عن مكان موقعها (حتى لو كانت موجودة في الخارج). بالإضافة إلى ذلك، تتعلق الإدارة المعفاة بكل من المباني والمناطق التي تقع فيها، بما في ذلك المناطق الملحقة والبناء.

يشمل نشاط تأجير العقارات أيضا نشاط تأجير الأعمال، ويقتصر على الجزء المتعلق بالعقارات التي تشكل جزءا من مجمع الشركة. وفي هذا الصدد، تشمل الإدارة المعفاة (وبالتالي معفاة من IRES وIRAP) الإيجار المرجعي للعقارات المؤجرة، كما هو متفق عليه في عقد الإيجار التجاري (إذا تم الإشارة إليه بشكل منفصل) أو، إذا لم يكن ذلك، يتم تحديده بناء على القيمة السوقية الحالية للإيجار[15].

علاوة على ذلك، كما يتضح من التعريف في المادة 1، الفقرة 1 من المرسوم الوزاري رقم 2007/174، تشمل الإدارة المعفاة أيضا أعمال البناء والتجديد، التي يتم مباشرة أو عبر مقاولين من طرف ثالث، للمباني التي ستستخدم للإيجار (بما في ذلك أنشطة التطوير التي تجرى في مناطق البناء، بشرط أن تكون الوجهة النهائية للمباني التي ستبنى دائما هي الإيجار).

ومع ذلك، لكي يتم تنفيذ نشاط تأجير العقارات بشكل رئيسي، يجب احترام معايير رأس المال والدخل المحددة. للتحقق من هذه المعايير، من الضروري أخذ البيانات الناتجة عن البيانات المالية لكل سنة، بدءا من السنة الأولى لتطبيق النظام الخاص. لذلك، لا يمكن العثور على انتشار نشاط الإيجار إلا خارج النشر، في إشارة إلى البيانات المالية المتعلقة بالسنة المالية التي يقصد استخدام النظام الخاص بها.

يمكن للشركات الجديدة، التي تمتلك جميع المتطلبات الأخرى، ممارسة الخيار بشكل صحيح بشرط أن تحترم معايير رأس المال والدخل المذكورة أعلاه في البيانات المالية المتعلقة بالسنة الأولى من تطبيق النظام.

---

[15] لهذا الغرض، يمكن الرجوع إلى مسوحات أسعار العقارات وعقود الإيجار التي أجرتها مرصد سوق العقارات.

8.2.4.2 معامل رأس المال

وفقا للمادة 1، الفقرة 121، من القانون رقم 2006/296، من أجل احترام معامل الأصول، يجب أن تمثل العقارات المملوكة بموجب الملكية أو أي حق عقري آخر وتلك المحتفظ بها بموجب الإيجار المالي، المخصصة لأنشطة تأجير العقارات، ما لا يقل عن 80٪ من الأصول.

تشمل العقارات ذات الصلة لأغراض معامل رأس المال أيضا تلك الخاضعة لأنشطة تطوير المجمع العقاري، أي العقارات (التي تستخدم للإيجار) قيد الإنشاء وتلك الخاضعة للتجديد المباشر والتي، كما ذكر أعلاه، مدرجة ضمن الإدارة المعفاة.

بالإضافة إلى ذلك، يجب أن تأخذ الأصول الخاضعة للتحقق في الاعتبار، في بسطة النسبة، الاستثمارات في SIIQs أو SIINQs الأخرى التي تشكل أصولا مالية ثابتة. وفي هذا الصدد، تعتبر الأدوات المالية غير تلك التي تحتفظ بها للتداول أصولا مالية.

نتيجة للتعديل الذي أجري في عام 2014 على الفقرة 121 من المادة 1 من القانون رقم 2006/296، تساهم وحدات صناديق العقارات "المؤهلة" بموجب القانون الإيطالي (وفقا للشروط المحددة في الفقرة السابقة) أيضا في دمج رقم الرقم لهذا المعامل الرأسمالي. لهذا الغرض، كما أشار إلى التعميم رقم E/32 لعام 2015، فإن الاستثمارات في صناديق الاستثمار العقاري ذات صلة أيضا، لأنها أدوات استثمارية مشابهة تماما لصناديق العقارات، خاصة فيما يتعلق بالمعاملة الضريبية. يتيح هذا التفسير التغلب على غياب الإشارة الصريحة في الرسالة إلى النص الذي، من ناحية أخرى، رغم أنه صدر بعد إنشاء SICAFs العقارية، إلا أنه قد صيغ بالفعل لفترة من الوقت في العمل التحضيري، دون القدرة على أخذ هذا النوع الجديد من الشهادات المؤهلة في الاعتبار؛ القراءة المنهجية للنظام التنظيمي المعقد تسمح لنا بالحفاظ على أن الشهادات "المؤهلة" للعقارات يجب أن يتلقوا نفس المعاملة بغض النظر عن شكلهم القانوني "التعاقدي" (الصناديق) أو "الشركات" (SICAF).

كما أشارت السلطات الضريبية[16]، يجب مقارنة قيمة العقارات المخصصة للإيجار والأسهم في SIIQs أو SIINQ (وكذلك الاستثمارات في العقارات "المؤهلة") بالقيمة الإجمالية للأصول دون أخذ العناصر التالية في الاعتبار:

- قيمة العقارات أو الحقوق العقارية على العقارات التي تستخدم كمقر ل SIIQ أو SIINQ أو التي تستخدم مباشرة كمكاتب من قبلها؛
- النقد وما يعادله؛
- قروض لشركات المجموعة؛
- المستحقات المستحقة للرسوم المشتقة من الإدارة المعفاة التي لم تجمع بعد، بالإضافة إلى أي اعتمادات ضريبة القيمة المضافة المنسوبة إلى نفس الإدارة المعفاة.

يستثني المرسوم الوزاري رقم 2007/174، كما فسره التعميم رقم 8/هـ لعام 2008، البنود المذكورة للتو من الحساب. الدافع وراء هذه الأحكام يهدف إلى استبعاد البنود التي لا تعبر فعليا عن النشاط (الخاضع للضريبة أو المعفى) الذي يقوم به SIIQ/SIINQ. وبالتالي، يمكن استبعاد البنود الإضافية التي (رغم أنها غير متوقعة صراحة في الأحكام والممارسات ذات الصلة) لا تمثل الإدارة الخاضعة للضريبة أو المعفاة. في الواقع، فإن هذه العناصر، التي تتكرر كثيرا في الواقع التشغيلي، قد تعرض، إذا تم النظر في ذلك، إلى تشويه التحقق من نسبة الانتشار التي تهدف إلى قياس الوزن النسبي للنشاطين (وبهذا المعنى، تم تقديم توضيحات ذات صلة، بدءا من حالات محددة، بموجب التعميم رقم E/32 لعام 2015).[17]

---

[16] النشرة رقم 8/هـ لعام 2008.

[17] كما هو موضح في التعميم رقم 32/هـ لعام 2015، تم تحديد عناصر إضافية يجب استبعادها خلال الحكم في كل من البسط وفي المقام للنسبة: أ) الأصول المتعلقة بعقود التحوط المشتقة، حيث أن هذه عناصر مرتبطة بسياسات التحوط على المخاطر، والتي

8.2.4.3 معامل الدخل

يتم تحقيق معامل الدخل في حال تمثل الإيرادات الناتجة عن نشاط تأجير العقارات ما لا يقل عن 80٪ من المكونات الإيجابية في بيان الدخل.

يشمل مفهوم الدخل المستمد من أنشطة تأجير العقارات أيضا الأرباح الموزعة من الاستثمارات في SIIQs وSIINQs. يجب استلام الأرباح في فترة الضرائب التي يتم التحقق من معامل الدخل بالنسبة لها، ويجب أن تنسب إلى الأرباح المستمدة من الأنشطة المتعلقة بالإدارة المعفاة التي تقوم بها الشركات المستثمرة ضمن نظام SIIQ أو SIINQ.

لذلك، تستثنى الأرباح التي توزعها الشركة الفرعية SIIQ أو SIINQ المشتقة من الأنشطة المتعلقة بالإدارة الخاضعة للضريبة وتلك المشتقة من توزيع الاحتياطيات التي تم تشكيلها قبل الوصول إلى النظام الخاص.

نتيجة للتعديل الذي أجري على الفقرة 121 من المادة 1 من القانون رقم 2006/296، يساهم الدخل الناتج عن وحدات صناديق العقارات "المؤهلة" بموجب القانون الإيطالي أيضا في دمج معامل الدخل المعني. ومع ذلك، يجري أيضا استيعاب صناديق SICAF العقارية المعترف بها بموجب التعميم رقم E/32 لعام 2015.

لأغراض نسبة معامل الدخل (التي يجب أن تكون أكبر من 80٪)، لا البسط ولا المقام، لا تؤخذ الزيادات المتعلقة بالمباني قيد الإنشاء المخصصة للإيجار في الاعتبار.

حتى تعديل 2014، كانت الأرباح الرأسمالية الناشئة من بيع العقارات وحقوق العقارات المخصصة للإيجار، رغم أنها مدرجة ضمن الإدارة الخاضعة للضريبة وبالتالي عادة ما تخضع للضريبة – لغرض التحقق من معامل الدخل فقط، كانت ذات صلة إذا كان المبلغ الإجمالي للمقابل الناتج عن التحويلات المذكورة في السنة المالية المعينة أعلى من المبلغ الذي يعاد استثماره في العقارات أو في الحقوق العقارية على عقارات مخصصة للإيجار أو في استثمارات ملكية تشكل أصولا مالية على أساس معايير المحاسبة الدولية في صناديق الاستثمار العقاري الأخرى أو SIINQs[18].

بعد التعديل الذي أجري على الفقرة 121 بموجب المرسوم التشريعي رقم 2014/133، كما أوضح أيضا في التعميم رقم E/32 لعام 2015، تساهم الأرباح الرأسمالية المحققة المتعلقة بهذه العقارات في تحديد معيار الدخل.

من ناحية أخرى، فإن الأرباح الرأسمالية المسجلة على العقارات المحتجزة للإيجار نتيجة إعادة تقييم محاسبية (مع الاعتراف بالربح في بيان الدخل نتيجة تقييم العقارات باستخدام طريقة القيمة العادلة) غير ذات صلة لأغراض التحقق من معامل الدخل، كونها مكونات إيجابية في بيان الدخل لا تنبع من الأصل المعفى ولا من الأصل الخاضع للضريبة.

كما هو موضح في التقرير التفسيري للوائح التنفيذية، لا ينبغي النظر في الزيادات المتعلقة بالمباني قيد الإنشاء المخصصة للإيجار والزيادات في المخزونات الأخرى في تركيب نسبة معامل الدخل، حيث تؤثر هذه الزيادات بالفعل على بسط نسبة معامل رأس المال. وبناء على ذلك، حتى الزيادات المتعلقة بالمباني قيد الإنشاء غير تلك المخصصة للإيجار لا ينبغي اعتبارها ضمن المقام.

تكون متقلبة جدا حسب اتجاه المتغيرات الأساسية؛ ب) الأصول الضريبية المؤجلة، لأنها تمثل مكونا من الأصول غير المرتبطة بالنشاط المنفذ، بل بقواعد التأجيل الضريبي؛ ج) المستحقات الضريبية (بما في ذلك تلك المطلوبة للتعويض)، لأنها لا تعبر أيضا عن الأنشطة المختلفة المنفذة؛ د) الدخل المؤجل، لأنها لا تمثل الأنشطة المختلفة المنفذة ؛تم تنفيذ النشاط، لكن التكاليف التي ظهرت بالفعل بأعداد كبيرة وتم تأجيلها إلى التخصيص في بيان الدخل لأسباب تتعلق بالكفاءة.

[18] وفقا للمثال الوارد في التعميم رقم 8/ه لعام 2008، إذا كان المقابل لبيع عقار يساوي 2000 والربح الرأسمالي المحقق يساوي 1000 وتم إعادة استثمار مبلغ 1500، فإن الربح الرأسمالي يكون ذا صلة لغرض حساب معامل الدخل بمبلغ يساوي 500.

لنفس الأسباب التي ذكرت سابقا فيما يتعلق بمعامل رأس المال، يمكن اعتبار أن تحديد المكونات الموجبة المدرجة في كل من البسط والمقام للنسبة لا ينبغي أن يتأثر بالمكونات التي لا تعبر فعليا عن النشاط (الخاضع للضريبة أو المعفى) الذي ينفذه SIIQ/SIINQ. وبالتالي، يجب أن يتكون البسط من إيرادات أنشطة الإيجار، والأرباح الموزعة من SIIQs/SIINQs، والدخل من صناديق العقارات "المؤهلة" (وصناديق SICAF العقارية المدمجة فيها) وأرباح رأس المال العقاري المتعلقة بالأصول المخصصة للإيجار (مكونات الإدارة المعفاة)، ويجب أن يتكون المقام من مجموع البسط والإيرادات من أنشطة غير التأجير وتوزيعات الأرباح من الشركات غير التابعة ل SIIQ/SIINQ أو المشتقة من توزيع احتياطيات الأرباح التي تم تشكيلها قبل الوصول إلى النظام (مكونات الإدارة الخاضعة للضريبة). في الواقع التشغيلي، تظهر العديد من المكونات التي يمكن للمترجم، بناء على منطق التخصص، تقييم – وإن كان ذلك بكل التفاصيل الدقيقة للقضية – الاستبعاد (أو عدمه)، رغم أن قاعدة المرجع تشير بشكل عام وعام إلى الفئة الكاملة لمكونات بيان الدخل الإيجابية هي المقام للنسبة. في التعميم رقم E/32 لعام 2015، أوضحت الوكالة، على سبيل المثال، أن البنود التالية بالتأكيد ليست ذات صلة: الدخل الذي يشكل تعديلات في التكاليف (مثل دخل عمليات التحوط ضد مخاطر تغير أسعار الفائدة)، الأصول المشروطة والدخل الناتج عن الإفراج عن أحكام المخاطر والرسوم المفرطة (بما في ذلك أحكام الديون المشكوك فيها)، الأصول الضريبية المؤجلة، والدخل الذي يشكل مجرد عمليات استرداد (مثل تلك التي تفرض على المستأجرين)، والدخل الذي يشمل تعويضات التأمين (إذا لم يكن محل دخل الإيجار أو دخل آخر للشركة) والدخل المستمد من تعديلات أصول التأمين.

8.3. نظام الضرائب في SIIQs وSIINQs

8.3.1 الممارسة وتأثيرات الخيار على النظام

يجب ممارسة خيار النظام خلال نهاية فترة الضرائب التي تسبق الفترة التي ينوي المكلف استخدامها منها.

علاوة على ذلك، مع الإشارة تحديدا إلى المعاملة الضريبية "المفضلة" لأغراض فرض الضرائب غير المباشرة على نقل الممتلكات غير المنقولة، وفقا لتفسير موثوق[19]، فإن الخيار سيشرح، لأغراض معينة، تأثيراته بالفعل من فترة الضرائب التي ينفذ فيها.

الخيار غير قابل للإلغاء ويتطلب من الشركة أن تأخذ وضع "شركة استثمار عقاري مدرجة" (SIIQ)، وسيتم الإبلاغ عنه أيضا في الشكل المختصر، وباسم الشركة وفي جميع وثائق الشركة.

عند وقت الخيار، يجب على الشركة الإفصاح عن حيازتها، منذ بداية فترة الضريبة الأولى للطلب، للمتطلبات الموضحة أعلاه.

ومع ذلك، إذا لم يتم استيفاء شرط أو أكثر عند ممارسة الخيار، يسمح للشركة بالاعتراف بذلك في الاتصال. في مثل هذه الحالات، لا ينتج عن الخيار الممارس تأثيرات إذا لم يتم استيفاء حيازة المتطلبات بحلول بداية الفترة الضريبية الأولى لتطبيق النظام الخاص. يدخل وجود المتطلبات لاحقا (في وقت يسبق بدء فترة الضريبة) حيز التنفيذ ويسمح بالوصول إلى النظام الخاص فقط إذا تم إبلاغ وكالة الإيرادات خلال 30 يوما من بداية نفس الفترة الضريبية.ضريبة. ومع ذلك، يجب ربط هذا الملف من التخصص من خلال التوضيحات المناسبة في التشريعات الثانوية والممارسة الإدارية، التي توضح ارتباطها بتوفير المنح السنوية وفترات السماح السنوية والثلاث سنوات للمتطلبات المتعلقة بالهيكل التشاركي.

---

[19] انظر الدراسة الضريبية رقم T/2012-98 للجنة دراسات الضرائب التابعة للمجلس الوطني للموثقين. علاوة على ذلك، تبدو الأطروحة المتعلقة بهذا التوقع لتأثيرات الخيار مبررة جيدا بالنظر إلى أنه بمجرد تجليه يصبح لا رجعة فيه.

كما هو متوقع، يمكن أيضا توسيع النظام الخاص ليشمل الشركات المقيمة في أراضي الدولة، والتي تملكها بشكل رئيسي SIIQs أو SIINQ أخرى لا يتم تداول أوراق أسهمها في الأسواق المنظمة (SIINQs). وفي هذا الصدد، وبعد التعديل الذي أدخله المادة 1، الفقرة 718 من قانون الميزانية لعام 2022[20]، يجب استيفاء الشروط التالية:

- تكون الشركة على شكل شركة مساهمة أو شراكة محدودة أو شركة ذات مسؤولية محدودة، ولكن يجب أن يكون رأس مال الأسهم لا يقل عن الحد الأدنى (50,000 يورو) المنصوص عليه في المادة 2327 من القانون المدني للشركات المساهمة في جميع الأحيان؛
- تقوم الشركة بشكل رئيسي بأنشطة تأجير العقارات وفقا للمعايير الكمية التي تم فحصها بالفعل (انظر § 8.2.4.2. و8.2.4.3)؛
- الأوراق المالية الملكية للشركة محتفظة بها شركات SIIQ أو SIINQ وفقا لأحد الخيارين التاليين:
  - أكثر من 50٪ من حقوق التصويت في اجتماع المساهمين العادي وحقوق تقاسم الأرباح مملوكة لشركة SIIQ أو SIINQ، بينما يمكن أن يكون أي نوع آخر من المساهمين (Open SIINQ)؛
  - تمتلك على الأقل SIIQ أو SIINQ واحدة وواحد أو أكثر من صناديق الاستثمار العقاري "المؤهلة" أو SIINQ أو صناديق الاستثمار العقاري 100٪ من حصة رأس المال وحقوق التصويت في اجتماع المساهمين العادي وتقاسم الأرباح، بشرط أن تمتلك SIIQ أو SIINQ أو SIINQ المشاركة ما لا يقل عن 50٪ من هذه الحقوق (SIINQ محفوظ)
  - في حالة SIINQ المفتوح، يجب على الشركة ممارسة خيار النظام الخاص بالاشتراك مع SIIQ أو SIINQ الأم؛ في هذه الحالة، يجب أن يكون لدى SIIQ أو SIINQ الأم السيطرة المطلوبة بموجب المادتين 117 و120 من TUIR لغرض تطبيق نظام الضرائب الجماعية (ما يسمى بالتوحيد الضريبي الوطني)[21]. وفي هذا الصدد، ليس كافيا أن تتحقق هذه الشروط، بل من الضروري أن يتم تطبيق خيار الضرائب المشتركة الوطنية فعليا بحيث تشارك الشركات في نفس الضرائب المشتركة الوطنية.

في حالة SIINQ المحجوز، لا يطلب شرط السيطرة القانونية من قبل SIIQ أو SIINQ كشرط ضروري (رغم أنه قد يوجد، لكنه في هذه الحالة يندرج تحت الفرضية السابقة)، رغم أن الملكية الأكبر لعدة SIIQs أو SIINQ مطلوبة.

وبالتالي، لا يتوقع شرط الدمج.

التزام SIINQ بالنظام الخاص يتطلب التزامها بإعداد بياناتها المالية وفقا للمعايير المحاسبية الدولية.

---

[20] في السابق، كان يجب أن تكون SIINQ مملوكة لواحد أو أكثر من SIIQs بنسبة لا تقل عن 95٪ من حيث حقوق التصويت في اجتماع المساهمين العادي وتقاسم الأرباح، وكان من المفهوم أن SIIQ يجب أن يمارس السيطرة بحق. وبهذه الطريقة، تم منع إمكانية إنشاء مشاريع مشتركة مع كيانات غير SIIQs بشكل كبير، مع تقييد كبير لتطوير القطاع.

[21] وفي هذا الصدد، وبموجب المادة 117 من قانون ضريبة الدخل الموحدة، يجب أن تحظى الشركة الأم بالتحكم المشار إليه في المادة 2359، الفقرة 1 من القانون المدني. بالإضافة إلى ذلك، وفقا للمادة 120 من قانون ضريبة الدخل الموحدة، يطلب من الشركة الأم المشاركة بشكل مباشر أو غير مباشر في رأس المال الحصي وفي أرباح الميزانية العمومية بنسبة تزيد عن 50٪ (مع الأخذ في الاعتبار تأثيرات الضرب واستبعاد الأسهم التي لا تملك حق التصويت).

8.3.3. ضريبة الدخول

يحدد خيار النظام الخاص تحقيق العقار بالقيمة العادلة وكذلك الحقوق العقارية على العقارات المخصصة للإيجار في تاريخ إغلاق آخر فترة ضريبية تحت النظام العادي.

يجب أن تخضع أي أرباح رأسمالية محققة لضريبة بديلة من IRES وIRAP بنسبة 20٪ (ما يسمى "المكاسب الضريبية").("ضريبة الدخول").

تطبق ضريبة الدخول على إجمالي الأرباح الرأسمالية بعد خصم أي خسائر رأسمالية، وتحدد من خلال مقارنة القيمة العادية (أي القيمة العادلة وفقا للمعايير المحاسبية الدولية) للعقارات وحقوق العقارات في نهاية الفترة الضريبية الأخيرة تحت النظام العادي وتكلفتها المعترف بها لأغراض الضرائب.

العقارات المخصصة للإيجار والمحتفظ بها بناء على عقد تأجير تخضع أيضا لضريبة الدخول (حيث يحدد الربح الرأسمالي بالفرق بين القيمة العادية للأصل والجزء المتبقي من رأس المال المنصوص عليه في العقد).

بالإضافة إلى ذلك، قد تخضع الأرباح الرأسمالية المتعلقة بالعقارات المخصصة للإيجار، بل أيضا تلك المتعلقة بالعقارات المخصصة للبيع، لضريبة البديلة، بشرط إعادة تصنيفها في البيانات المالية كأصول ثابتة نتيجة لتغيير الاستخدام الوظيفي.

تشمل المباني الخاضعة للضريبة البديلة ليس فقط المباني بالمعنى الدقيق، بل أيضا الأراضي (المناطق) التي تقف عليها، والأراضي الملحقة وأراضي البناء، بشرط أن يتم تغيير استخدامها في الحالة الأخيرة.

لأغراض تطبيق ضريبة الدخول، فإن الأرباح الرأسمالية المتعلقة بالعقارات الخاضعة ل "أنشطة تطوير مجمع العقارات"، أي العقارات قيد الإنشاء وتلك الخاضعة للتجديد المباشر المخصصة لنشاط تأجير العقارات، ذات صلة أيضا هم جزء من الإدارة المعفاة. القيمة السوقية المفتوحة التي يجب اعتبارها أساسا لتحديد الأرباح الرأسمالية الخاضعة لضريبة الدخول تشكل القيمة الجديدة لأغراض الضرائب لتلك الأصول فقط من الفترة الضريبية الرابعة التي تلي ذلك قبل الدخول في النظام الخاص. لذلك، فإن التصرفات التي تتم قبل تلك اللحظة – والتي من المرجح أن تولد أرباحا رأسمالية خاضعة للضريبة على الدخل – تفرض عليها ضريبة بناء على القيمة المعترف بها لأغراض الضرائب قبل الدخول في النظام الخاص، وتشكل الضريبة البديلة المنسوبة نسبيا إلى العقارات أو الحقوق العقارية المحصولة ائتمانا ل ضريبة. عدم الامتثال لقيد الحصاء، استنادا إلى الصياغة الجديدة للقاعدة الناتجة عن الرواية القصيرة لعام 2014، ينطوي على العواقب التي تم توضيحها للتو في حالة الممتلكات التي كانت مملوكة بالفعل للشركة قبل دخولها النظام الخاص، وما إذا كانت ممتلكات نقلت إلى شركات اختارت النظام الخاص.

في الحالة الأولى، سيكون الفرق بين القيمة العادية للعقار (التي تم تحديد الضريبة البديلة عليها) وتكلفتها المعترف بها ماليا (بعد خصم رسوم الاستهلاك) قبل الدخول في النظام الخاص خاضعا للضريبة العادية؛أي فرق بين سعر البيع والقيمة العادلة يساهم في دخل الإدارة المعفاة. في الحالة الثانية، يطلب من الشركة المنقولة فرض الفرق بين القيمة العادية للعقار الخاضع للضريبة البديلة من قبل الناقل وتكلفة الضريبة على العقار الذي يحمله الناقل نفسه؛ وفي هذه الحالة أيضا، يساهم أي فرق بين مقابل البيع والقيمة العادية في تكوين دخل الإدارة المعفاة.

كبديل لتطبيق ضريبة الدخول، قد تختار الشركة تضمين إجمالي الأرباح الرأسمالية، بعد خصم أي خسائر رأسمية، كأساس لحساب دخل الأعمال الخاضع للنظام العادي، ويتعلق بفترة الضرائب قبل بدء النظام الخاص أو، على أساس خط مستقيم، على دخل تلك الفترة وفي الفترات التالية ولكن ليس بعد الرابعة. في هذه الحالة، تساهم الأرباح الرأسمالية المؤجلة في الدخل الناتج عن أنشطة غير تأجير العقارات (الإدارة الخاضعة للضريبة) في الفترات اللاحقة.

إذا تم اختيار الضرائب العادية بدلا من ضريبة الدخول، تبدأ تكلفة الضرائب الجديدة للعقارات والحقوق العقارية من الفترة الضريبية التي تلي الفترة التي يعتبر فيها تحققها. إذا تم اختيار تخصيص أرباح رأس المال إلى دخل الأعمال بشكل مستقيم، فإن الاعتراف بتكلفة الضريبة الأعلى سيحدث تدريجيا وبنسبة تناسب

الجزء من القيمة العادية الذي يخضع للضريبة العادية في كل فترة ضريبية سابقة مباشرة.

8.3.4 نظام الإعفاء للدخل من النشاطà عقود الإيجار العقارية وما شابه ذلك

التأثير الرئيسي للنظام الخاص يكمن في الإعفاء لأغراض IRES وIRAP من الدخل الناتج عن الإدارة المعفاة. على وجه الخصوص، يتعلق الإعفاء بالدخل الناتج عن نشاط تأجير العقارات (خاصة الإيجارات). بالإضافة إلى ذلك، يمتد نظام الإعفاء الخاص لدخل الأعمال إلى الدخل المتعلق بالأرباح المستلمة على الحصص في SIIQs وSIINQ الأخرى، إذا تم تشكيلها من أرباح من أنشطة تأجير العقارات.

حتى صدور المرسوم رقم 2014/133، لم تستفد بعض مكونات الدخل الناتجة عن الأصول أو الحقوق المؤثرة لممارسة نشاط الإيجار (بطريقة لا تتوافق مع مبررات المؤسسة) من نظام الإعفاء. على وجه الخصوص، شاركت الأرباح والخسائر الرأسمالية المحققة نتيجة بيع العقارات المحتفظ بها لغرض تنفيذ أنشطة التأجير أو الأسهم غير الجارية في SIIQs أو SIINQ الأخرى في تحديد الدخل التشغيلي الخاضع للضريبة، حيث يخضع للضريبة وفقا للقواعد العادية المنصوص عليها في TUIR أو بموجب المرسوم التشريعي رقم 1997/446 لأغراض IRAP.

نتيجة لتعديل 2014 (الذي تدخل في الفقرة 131 من المادة 1 من القانون رقم 2006/296)، بالإضافة إلى الإيرادات الناتجة عن الإيجارات والأرباح الموزعة من SIIQ/SIINQ، تم تضمين ما يلي أيضا ضمن الدخل المعفى:

- الأرباح الرأسمالية أو الخسائر المتعلقة بالعقارات المؤجرة والأسهم في SIIQs أو SIINQs؛
- الدخل والأرباح الرأسمالية أو الخسائر المتعلقة بالأسهم في صناديق العقارات "المؤهلة" بموجب القانون الإيطالي (أي التي تستثمر أصولها بنسبة لا تقل عن 80٪ من قيمة الأصول في العقارات، أو حقوق العقارات، بما في ذلك تلك المشتقة من علاقات امتياز أو عقود إيجار مالي على عقارات قابلة للتحويل)، وفي الاستثمارات في شركات العقارات أو صناديق العقارات الأخرى، المخصصة لتأجير العقارات، بما في ذلك الأموال المخصصة للاستثمار في العقارات للاستخدام الاجتماعي السائد، أو في الاستثمارات في SIIQs أو SIINQs). كما ورد في التعميم رقم E/32 لعام 2015، ولنفس الأسباب الموضحة في الفقرات المتعلقة بمعايير رأس المال والدخل، يمكن دمج الأرباح الناتجة عن الاستثمارات في صناديق الاستثمار العقاري مع دخل صناديق العقارات. ومع ذلك، فيما يتعلق بتوزيع هذه الدخل، يعتبر SIIQ مستفيدا "إجماليا"، حيث أن الضرائب المخاطرة في المادة 7 من المرسوم التشريعي رقم 2001/351 لا تنطبق.

ومع ذلك، فإن إدراج جميع الدخل المطالب به في الإدارة المعفاة مرتبط بإدراجها لأغراض حساب معايير رأس المال والدخل لانتشار نشاط الإيجار (انظر §§ 8.2.4.2 و 8.2.4.3).

كما أشارت السلطات الضريبية[22]، فإن الإعفاء ليس، بمعنى معين، "نهائيا"، نظرا لأن الضرائب (وإن كانت محدودة) تحدث عند التوزيع. بعبارة أخرى، بدلا من فرض الضرائب في وقت الإنتاج، تطبق الضرائب فقط عند وقت التوزيع. وفي هذا الصدد، يعد ذلك عكس مبدأ الضرائب الذي أدخل مع إصلاح تريمونتي، والذي ينص على أن دخل الأعمال يفرض عليه الضرائب عند إنتاجه، بينما تستثنى الأرباح الموزعة جزئيا من الضرائب.

دخل الأعمال يعزى إلى ممارسة أنشطة غير تأجير العقارات (ما يسمى "العقارات"). "الإدارة الخاضعة للضريبة"، على العكس، تبقى خاضعة للضرائب العادية (IRES وIRAP) وفقا للقواعد العامة. يجدر بالذكر أن المكونات الإيجابية للإدارة المعفاة تعرف بطريقة صريحة وتحليلية، بحيث يتم تعريف الإدارة الخاضعة

[22] النشرة رقم 8/ه لعام 2008.

للضريبة بطريقة متبقية، بما في ذلك "كل الدخل الآخر" من بيان الدخل.

ومن الجدير بالذكر أيضا أن المرسوم التشريعي رقم 2014/133 أدرج الفقرة 119 ter في المادة 1 من القانون رقم 2006/296، والتي بموجبها لا تعتبر SIIQs/SIINQs UCIs. من المحتمل أن هذا النص صدر لتوضيح، من وجهة نظر القانون التنظيمي، عدم تطبيق ما يسمى ب "سلطة الضرائب". توجيه AIFMD للشركات المذكورة أعلاه، وبالتالي لأغراض الضرائب، أهمية القواعد في تحديد دخل الأعمال، حتى لو تم اعتماد النظام الخاص بتخصص SIIQ للإدارة المعفاة (انظر التعميم رقم E/32 لعام 2015) – من وجهة نظر ضريبية ينطوي أيضا على النتيجة المهمة وهي أن SIIQ/SIINQ لا يمكن اعتباره (ليس من UCI) "مستثمرا مؤسسيا" وفقا للمادة 32 من المرسوم التشريعي رقم 2010/32. ومع ذلك، كما هو موضح بشكل مناسب في التعميم رقم E/32 لعام 2015، حتى إذا كان لدى SIIQ/SIINQ حصة في صندوق عقاري "مؤهل" يزيد عن 5٪، فلن يكون خاضعا بأي حال من الأحوال لفرض ضريبة على الأرباح التشغيلية التي يحققها الصندوق "من أجل الشفافية" وفقا للمادة 32 المذكورة أعلاه (فيما يتعلق بمؤسسة دائمة اختارت نظام SIIQ)، يساهم الدخل المعني في الإدارة المعفاة مع فرض ضريبة بديلة بنسبة 20٪).

لأغراض IRAP، تعتبر قيمة الإنتاج المنسوبة إلى الإدارة المعفاة معفاة. لتحديد الحصة المنسوبة من قيمة الإنتاج إلى الإدارة المعفاة، يتم تطبيق معيار المعدل الموحد، يعطى بالنسبة بين المكونات الإيجابية المنسوبة للإدارة المعفاة ذات الصلة ب IRAP وإجمالي المكونات الإيجابية ذات الصلة بنفس الضريبة.

يجب تحديد القيمة الإجمالية للإنتاج المحققة، والتي يطبق عليها معيار السعر الثابت المذكور أعلاه، بناء على القواعد العادية لحساب قاعدة IRAP الخاضعة للضريبة.

كما هو متوقع، فيما يتعلق بالشركات المقيمة في دول الاتحاد الأوروبي الأخرى أو الدول الملتزمة باتفاقية المنطقة الاقتصادية الأوروبية المدرجة في القائمة البيضاء مع مؤسسة دائمة في إيطاليا تقوم بشكل رئيسي بأنشطة تأجير العقارات، يوفر النظام بدلا من الإعفاء على دخل الإيجار تطبيق ضريبة بديلة على ضرائب الدخل و IRAP تساوي 20٪. وذلك لأن في هذه الحالة لن يكون من الممكن تطبيق آلية تأجيل الضرائب على المساهمين مع المشاكل التي تم فحصها سابقا.

وقد وسع المرسوم التشريعي رقم 2014/133 عدد المنشآت الدائمة المقبولة في النظام الخاص، مضيفا أن نشاط تأجير العقارات يمكن أيضا تنفيذه من خلال حصص في شركات أعربت عن خيار مشترك لنظام SIINQ.

8.3.5 الالتزام بتوزيع أرباح العمليات المعفاة

كما ذكر، العنصر المميز للنظام الخاص هو إعفاء الدخل الناتج عن نشاط تأجير العقارات لأغراض كل من IRES وIRAP، وتأجيل الضرائب المباشرة حتى وقت التوزيع على المساهمين.

ولمنع استخدام النظام بشكل مؤثر لتعليق الضرائب من خلال تأجيل توزيع الأرباح (علاوة على حساب العديد من المساهمين الأقلية الذين قد يرون توقعاتهم بشأن عائد الاستثمار محبطة)، ينص انضباط SIIQ على أن 70٪ (85٪) في اللوائح السارية قبل المرسوم التشريعي رقم 2014/133) من صافي الربح الناتج عن أنشطة تأجير العقارات والأرباح الناتجة عن استثمارات الأسهم في SIIQs أو SIINQs.

لأغراض الالتزام بالتوزيع المعني – بعد إدراج ضمن نطاق الإدارة المعفاة للأرباح/الخسائر الرأسمالية الناشقة من بيع العقارات المؤجرة وحصص SIIQ/SIINQ بالإضافة إلى الدخل من صناديق العقارات "المؤهلة" – فإن هذه المكونات الدخلية ذات صلة أيضا. ومع ذلك، نصت التشريعات الجديدة لعام 2014 على أن الدخل الناتج عن صافي الأرباح الرأسمالية المحققة على العقارات المخصصة للإيجار، وكذلك من بيع حصص SIIQ/SIINQ أو الأسهم في صناديق العقارات المؤهلة، يخضع لالتزام التوزيع بنسبة 50٪ فقط وخلال السنتين التاليتين للتحقيق. لذلك، تستفيد هذه الأرباح الرأسمالية من التزام توزيع أقل، يمكن الوفاء به خلال فترة أطول.

يتم الحصول على إجمالي الأرباح الموزعة لكل سنة مالية، بتطبيق النسبة المقابلة من التوزيع (70٪ أو 50٪) على كل فئة من فئات الدخل ثم جمع النتيجتين المتحققتين. كما هو مذكور في التعميم رقم 32/ه

لعام 2015، يجب اعتبار الالتزام بالتوزيع بالكامل كالتزام واحد، حتى لو كان يجب تحديد إجمالي الأرباح المراد توزيعه بناء على معاملين حسابيين مختلفين. لحساب إجمالي الأرباح التي يستند إليها التزام التوزيع، من الضروري أولا تحديد تأثير فئتي الدخل المختلفة (من عقود الإيجار والأرباح الموزعة من جهة، والأرباح الرأسمالية من بيع العقارات والأسهم في صناديق الاستثمار العقاري وصناديق العقارات، من جهة أخرى) على إجمالي الدخل الذي ساهم في تحديد الربح التشغيلي المعفى المنسوب إلى كلا الفئتين من الدخل؛ وأخيرا، بعد تطبيق معامل التوزيع المقابل على إجمالي الربح الخاضع للالتزام، من الضروري إضافة النتيجتين.

يشير التزام التوزيع إلى صافي الربح في بيان الدخل الذي ينشأ من العمليات المعفاة والذي يتوفر للتوزيع للمساهمين بزيادة مقدار احتياطيات الأرباح، التي تشكلت خلال فترة تطبيق نظام SIIQ، المرتبطة بخدمة إعادة تقييم العقارات المخصصة ل النشاط الإيجاري النموذجي ل SIIQ، والذي يتم إصداره نتيجة تحقيق الأصول.

لذلك، فإن الجزء من الربح الذي يخضع لقيود قانونية ولا يمكن توزيعه، كما في حالة تخصيص الربح إجباريا للاحتياطي القانوني أو الناتج عن إعادة تقييم الميزانية العمومية بسبب القياس على أساس القيمة العادلة، لا يخضع لهذا الالتزام.

إذا لم يتم الالتزام بالتزام التوزيع (الذي يخص عادة 70٪ من الربح التشغيلي المعفى المتاح) يتوقف عن تطبيق خيار النظام الخاص اعتبارا من نفس السنة التي تتكون فيها الأرباح المحتجزة.

لتحديد هدف التزام التوزيع، يتطلب التشريع الإشارة إلى الأرباح والاحتياطيات المرتبطة التي تشكلت خلال صلاحية النظام الخاص، وتلك المتعلقة بالإدارة الخاضعة للضريبة وتلك التي تحال إلى الإدارة المعفاة، بشكل منفصل في الإقرار الضريبي.

لا توزيع الأرباح غير تلك المستمدة من العمليات المعفاة، ولا التوزيعات الاستثنائية التي أجريت بعد الموافقة على البيانات المالية ذات صلة لأغراض الامتثال للقيود.

إذا كان إجمالي الربح للسنة المتاحة للتوزيع أقل من الناتج عن العمليات المعفاة، بسبب الخسائر السنوية المتعلقة بالعمليات الخاضعة للضريبة، فسيتم تطبيق نسبة 70٪ على ذلك المبلغ الأقل.

فيما يتعلق بالتزام التوزيع المتعلق ب "صافي الأرباح الرأسمالية المحققة على العقارات المخصصة للإيجار"، وفقا لتفسير إدارة الضرائب (التعميم رقم 32/ه لعام 2015)، يعتبر من المنطقي والمنهجي تحديد هذه الأرباح الرأسمالية متسقا من منظور منطقي منهجي، مع الأخذ في الاعتبار ليس فقط المبلغ المرسوم على بيان الدخل في السنة التي تم فيها تحقيق العقار، وكذلك الأرباح الرأسمالية من التقييم المعترف بها – خلال فترة صلاحية نظام SIIQ في بيان الدخل في السنوات التي سبقت بيع العقار، وتم خصمه في الاحتياطي الخاص المنصوص عليه بموجب المادة 6 من المرسوم التشريعي رقم 38 لعام 2005، والذي أصبح متاحا نتيجة لهذا التحقيق المذكور. ومن المفهوم أنه في حال تطبيق قاعدة الاسترجاع المشار إليها في المادة 4 من مرسوم SIIQ، يجب أن يأخذ التزام التوزيع أيضا في الاعتبار التغيرات في الاحتياطي المسجلة قبل الدخول في النظام الخاص للتأمين[23] الصناعي الدولي.

علاوة على ذلك، إذا أدى الخسارة الناتجة عن الإدارة الخاضعة للضريبة إلى تقليل أرباح العملية المعفاة، يجب اعتبار النتيجة الإيجابية اللاحقة للإدارة الخاضعة للضريبة تتكون، حتى مقدار التخفيض المذكور أعلاه،

---

[23] فيما يتعلق بمعايير تحديد صافي الأرباح الرأسمالية الخاضعة لالتزام توزيع 50٪، يجب النظر إلى أن SIIQs – المطلوبة لاعتماد معايير المحاسبة الدولية كما هي مدرجة – تأخذ في الاعتبار العقارات الاستثمارية وفقا لنظام IAS، الذي ينص على أن الاستثمارات العقارية معترف بها أيضا في البيانات المالية باستخدام نموذج "القيمة العادلة" (عند القيمة السوقية في تاريخ الميزانية العمومية)، مع الاعتراف الحاصل على أي أرباح أو خسائر رأسمالية "من التقييم" في السنة التي يحدث فيها التغيير. وبالتالي، فإن تطبيق نموذج القيمة العادلة ينطوي في الواقع على الاعتراف المنهجي في قائمة الدخل بالأرباح الرأسمالية (أو الخسائر) قبل تحقيقها الفعلي. كما لاحظت وكالة الإيرادات، فإن بيع عقار استثماري يتضمن إنهاء قيود عدم التوفر على الاحتياطي الخاص الذي تسجل فيه الزيادات في القيمة العادلة (والتي في الواقع تنخفض نتيجة تحقيق الأرباح الرأسمالية أو تصبح غير موجودة نتيجة التخفيضات).

من أرباح الإدارة المعفاة، والتي ينطبق عليها التزام التوزيع. وعلى العكس، إذا كانت الخسارة الناتجة عن الإدارة المعفاة تقلل من ربح العملية الخاضعة للضريبة، يجب اعتبار النتيجة الإيجابية اللاحقة للإدارة المعفاة، لأغراض الامتثال للقيد المعني، صافية التخفيض المذكور (ما يسمى "آلية إدارة المعفاة"). "نحمل الأمام").

8.3.6 الالتزام بالاحتفاظ بحسابات منفصلة

من أجل تسجيل الحقائق الإدارية لنشاط تأجير العقارات (والأنشطة المماثلة) وتلك المتعلقة بأي أنشطة أخرى يتم تنفيذها وبالتالي تطبيق أنظمة الضرائب المختلفة، هناك التزام بالاحتفاظ بحسابات منفصلة للإدارة المعفاة والخاضعة للضريبة. هناك أيضا التزام بتقديم معلومات منفصلة عن الأرباح المستخرجة من العمليات المختلفة عند تقديم الإقرار الضريبي.

ولنفس الغرض، وبالإشارة إلى أرباح واحتياطيات العمليات المعفاة، هناك أيضا التزام بالإبلاغ بشكل منفصل عن "الحصة الناتجة عن وثائق محددة، المحالة إلى عقود إيجار العقارات للاستخدام السكني المبرم بموجب المادة 2، الفقرة 3، من القانون رقم 431 بتاريخ 9 ديسمبر 1998" (عقود إيجار العقارات للاستخدام السكني ب "الإيجار المتفق عليه")). يكمن سبب هذا التمييز في أن الأرباح التي توزع على المساهمين والتي كانت من تلك العقود الإيجارية تخضع حتى 31 ديسمبر 2011 لضريبة خصم مخفضة بنسبة 15٪ بدلا من معدل 26٪. من 1 يناير 2012 إلى 30 يونيو 2014، ونتيجة لتوحيد ضريبة الدخل المالي[24] وغياب إعفاء محدد يتعلق بالقضية المعنية[25]، تفرض أيضا ضريبة اقتطاع بنسبة 20٪ على هذا الدخل. علاوة على ذلك، وبعد الزيادة الإضافية المنصوص عليها في المادة 3 من المرسوم التشريعي رقم 2014/66، على جميع الأرباح المستحقة اعتبارا من 1 يوليو 2014، يصبح المبلغ الخاضع للضريبة يعادل 26٪.

ومع ذلك، تدخل المرسوم التشريعي رقم 2014/133 في هذا المجال (مع تعديل الفقرة 134 من القانون رقم 2006/296) بأنه بالنسبة للأرباح (الموزعة منذ 13 سبتمبر 2014) المشتقة من الإيجارات المعنية، بما في ذلك تلك المنصوص عليها تحت شروط الحماية الاجتماعية الخاصة (ما يسمى "الإسكان الاجتماعي")،[26] يتم استعادة المعدل الأصلي البالغ 15٪ بدلا من 26٪.

نظرا لاختلاف معاملة الأرباح المنسوبة لتلك الرسوم (وقت التوزيع) في السنوات الأخيرة، فإن الالتزام بالاحتفاظ بحسابات منفصلة مهم بشكل خاص لتحديد فترة التكوين بدقة وبالتالي مقدار الضرائب. كما أن المحاسبة المنفصلة لها وظيفة في السماح بالإدارة الصحيحة للخسائر الضريبية الناشئة عن الإدارة المعفاة وتحديد القيمة الضريبية المتبقية للأصول في حال إنهاء النظام.

يعتقد أنه، وفقا لمبادئ المحاسبة الصحيحة، يجب تضمين التكاليف والإيرادات النموذجية لنشاط تأجير العقارات بالإضافة إلى الرسوم الإدارية والمالية والضريبية الأخرى المتعلقة بنفس النشاط في الحسابات المتعلقة بالعمليات المعفاة. يمكن اعتبار الرسوم المالية ناتجة عن الإدارة المعفاة إذا كانت تتعلق بقروض مأخوذة خصيصا لممارسة نشاط الإيجار.

وينطبق نفس المبدأ على تخصيص التكاليف والإيرادات المتعلقة بممارسة أنشطة غير المشمولة بالإدارة المعفاة للإدارة الخاضعة للضريبة.

من ناحية أخرى، ستفرض التكاليف العامة ("المشتركة") على الإدارة المعفاة والخاضعة للضريبة، مع الأخذ في الاعتبار خصائص النشاط المنفذ. لا يوجد معيار محدد لتوزيع التكاليف والمكونات الأخرى المشتركة

---

[24] المادة 2، الفقرات 6-34، من المرسوم التشريعي رقم 2011/138.

[25] انظر تقرير وكالة الإيرادات بتاريخ 28 مارس 2012 رقم E/11.

[26] عقود الإيجار المتعلقة بالإسكان الاجتماعي التي بنيت أو استردت في تنفيذ المادة 11 من المرسوم التشريعي رقم 112 بتاريخ 25 يونيو 2008، والتي تم تحويلها مع تعديلات بموجب القانون رقم 133 بتاريخ 6 أغسطس 2008، والمادة 11 من الملحق لمرسوم رئيس مجلس الوزراء بتاريخ 16 يوليو 2009، والتي نشرت في الجريدة الرسمية بتاريخ 19 أغسطس 2009، رقم 191.

بين الأنشطة المختلفة. قد يكون معيار صحيح مناسب لإجراء مثل هذا التوزيع هو أن تنسب المكونات المشتركة إلى الإدارة المعفاة (أو الخاضعة للضريبة) بناء على النسبة بين مقدار الإيرادات والدخل الآخر المستمد من الإدارة المعفاة (أو الخاضعة للضريبة) وإجمالي إجمالي جميع الإيرادات والدخل (ما يسمى "الدخل الخاضع للضريبة"). "النسبة الاقتصادية").

ومع ذلك، فإن تطبيق النظام الخاص لا يعفي SIIQ من عبء تحديد، وفقا للوائح IRES العادية، الدخل الناتج عن الإدارة المعفاة، والذي يجب بالتالي، رغم نظام الإعفاء، الإشارة إليه في الإقرار الضريبي.

8.3.7 معالجة الخسائر الضريبية

يمكن استخدام الخسائر الضريبية الناتجة عن الفترات الضريبية التي تسبق الفترة التي يبدأ منها النظام الخاص لتقليل الأساس الخاضع للضريبة البديلة و/أو لتعويض الدخل الخاضع للضريبة الناتج عن أي أنشطة تتعلق بالإدارة الخاضعة للضريبة.

يجب أن يتم استخدام الخسائر السابقة في السنوات التالية، كما أوضحت وكالة الإيرادات، ضمن حدود 80٪ من الدخل الخاضع للضريبة في كل فترة ضريبية وفقا للمادة 84، الفقرة 1 من قانون الإيرادات الضريبية كما تم تعديلها بموجب المرسوم التشريعي رقم 2011/98 (باستثناء الخسائر التي حدثت في الفترات الثلاث الأولى من فترة الضرائب).والتي يمكن استخدامها بدلا من ذلك دون حدود كمية حتى مبلغ الدخل الكامل).

النتيجتان الضريبتان المنفصلتان، إحداهما تتعلق بالإدارة الخاضعة للضريبة والأخرى بالإدارة المعفاة، مقسمتان بوضوح، بحيث لا يمكن تعويض الدخل من الإدارة الخاضعة للضريبة مقابل خسائر الضرائب الناتجة عن الإدارة المعفاة.

تستخدم الخسائر المتعلقة بالإدارة المعفاة لتقليل (عمليا، لأنه دخل معفى) الدخل المتعلق بالإدارة المعفاة في السنوات القادمة وفقا للقواعد العادية. مع الخروج من النظام، لم يعد مبدأ الفصل عن مستوى المحاسبة والضرائب الناتج عن العملية المعفاة عن نتيجة العملية الخاضعة للضريبة ساريا: ففي حال مصادرة النظام الخاص، يمكن استخدام خسائر الإدارة المعفاة التي لا تعوض عن دخل الإدارة المعفاة نفسها لتعويض الدخل الخاضع للضريبة الناتج عن فترة الضرائب التي تلت آخر تطبيق للنظام الخاص.

8.3.8 تنظيم الاحتياطيات

ينطوي تخصص SIIQ على الالتزام بالإشارة تحليليا، في الإقرار الضريبي، إلى أصل الاحتياطيات التي تشكلت أثناء تطبيق النظام الخاص. يمكن تحديد أنواع الحجوزات التالية في هذا الصدد:

- الاحتياطيات التي تتكون من أرباح العمليات المعفاة؛
- احتياطيات مكونة من أرباح السنوات التي سبقت بداية النظام الخاص؛
- الاحتياطيات الناشئة من الإدارة الخاضعة للضريبة خلال النظام الخاص.

هذا التمييز ذو صلة، نظرا لأن الأرباح المتعلقة بالاحتياطيات بموجب (2) و(3) وقت التوزيع تخضع للمعاملة الضريبية العادية للأرباح للمستلمين. فيما يتعلق بمعايير استخدام الاحتياطيات، في غياب نص صريح يعكس ذلك من قبل جمعية المساهمين، تعطى الأولوية لتوزيع احتياطيات الأرباح التي تشكلت قبل بداية النظام الخاص وتلك التي تشكلت خلال صلاحية ذلك النظام والتي تتكون من الأرباح من الإدارة الخاضعة للضريبة.

إذا تم مناقشة توزيع احتياطيات رأس المال، فإن الافتراض المنصوص عليه عموما في ضريبة الدخل ينطبق، والذي بموجبه يعتبر الأرباح والاحتياطيات التي ليست ضمن طبيعة احتياطيات رأس المال موزعة كأولوية؛ خلال فترة فعالية النظام الخاص، يجب افتراض توزيع أولوية الاحتياطيات الناتجة عن الأرباح التشغيلية الخاضعة للضريبة.

إذا استخدمت الاحتياطيات لتغطية الخسائر، فيجب إعطاء الأولوية لاحتياطيات الأرباح التي تم تشكيلها

قبل بدء النظام الخاص وتلك التي تتكون بموجب النظام الخاص مع أرباح العمليات الخاضعة للضريبة.
تظل الافتراضات المشار إليها سارية في فترات الضرائب التي يسري فيها الخيار وفترات الضرائب التي تلي أي مصادرة للنظام الخاص.

8.3.9 خيار التوحيد الوطني

بالإشارة إلى الأنظمة الخاصة الأخرى المنصوص عليها في قطاع الضرائب المباشرة، يجب ملاحظة أن SIICs يمكنها المشاركة في الدمج الوطني كمدمجين، أو كمدمجين (بشرط أن تكون الشركة المدمجة بدورها SIIC تمارس السيطرة عليها).
يمكن لشركات SIIC أيضا المشاركة في دمج وطني كمدمجين، بالإضافة إلى دمج الشركات التي لا ينطبق عليها النظام الخاص.
إذا اختارت SIIC نظام الضرائب الجماعية كشركة دمجية، فسيتعين عليها تحديد إجمالي الدخل العالمي من خلال تضمين النتيجة التشغيلية الخاضعة للضريبة فقط، وخاصة بإضافة صافي دخلها الخاضع للضريبة جبريا مع صافي الدخل الخاضع للضريبة للشركات التابعة، وهي أعضاء التوحيد. كما ذكر، قد تشمل الشركات التابعة أيضا SIICs أو SIINC أخرى يتدفق دخلها، بالنسبة للجزء المرجع للإدارة الخاضعة للضريبة، إلى إجمالي دخل المجموعة.
إن مصادرة النظام الخاص لأحد SIICs الموحدة أو SIINC لا يعني تلقائيا توقف الضرائب الجماعية.

8.3.10 المعاملات الاستثنائية

قد تتأثر الشركة التي اختارت نظام SIIC/SIINC بعمليات إعادة التنظيم المؤسسية.
وفي هذا الصدد، ينطبق المبدأ العام الذي لا يحدد الاندماجات أو الفصل أو مساهمات الشركات أو وحدات الأعمال التي تشارك فيها SIICs أو SIINC التنازل التلقائي عن النظام المعني. لذلك، إذا حدثت عمليات إعادة التنظيم بين SIICs أو SIINCs، قد يستمر النظام الخاص في التطبيق على الكيانات الناتجة عن هذه المعاملات إذا تم استيفاء جميع الشروط المنصوص عليها في القاعدة على أي حال.
من ناحية أخرى، في الحالة الأخرى حيث، على العكس، كان دمج أو فصل أو نقل الأعمال التجارية يشمل أيضا شركات لا تستوفي لأغراض نظام SIIC/SIINC الخاص، فإن استمرار النظام الخاص يعتمد على أن الكيان الناتج عن عملية إعادة التنظيم يستوفي المتطلبات المنصوص عليها في اللوائح المعنية.

8.3.11 أسباب إنهاء الخطة الخاصة

غياب متطلبات الوصول إلى نظام SIIC (باستثناء نظام التدفق الحر) يحدد إنهاء النظام الخاص.
في الواقع، يجب استيفاء المتطلبات الموصوفة أعلاه ليس فقط في بداية الفترة الضريبية الأولى لتطبيق النظام الخاص (باستثناء فترة السماح السنوية أو الثلاث سنوات المذكورة أعلاه)، بل يجب تلبيتها أيضا لاحقا لجميع الفترات التي يكون فيها النظام الخاص ساريا.
ومع ذلك، فيما يتعلق بالمتطلبات التي يجب أن تكون موجودة وقت الخيار، تشكل الأحداث التالية أسبابا لإنهاء النظام الخاص فورا، بدءا من نفس الفترة الضريبية التي حدثت فيها:

- فقدان الإقامة، لأغراض الضرائب، في أراضي الدولة[27]؛
- فقدان الشكل القانوني لشركة مساهمة مساهمة؛

[27] وفي هذا الصدد، يجب توضيح ما إذا كان فقدان الإقامة يشكل سببا لإنهاء النظام الخاص فورا إذا كان هناك منشأة دائمة في أراضي الدولة تقوم بشكل رئيسي بأعمال تأجير العقارات وبالتالي لها الحق في ممارسة خيار النظام الخاص.

- إلغاء القبول في الإدراج في الأسواق المنظمة، مع فهم أن التعليق المؤقت للإدراج لا يشكل سببا للإنهاء؛
- تجاوز المساهم، عتبة 60٪ من الحيازة المباشرة أو غير المباشرة لحقوق التصويت في اجتماع المساهمين العادي، وحقوق المشاركة في الأرباح[28]. علاوة على ذلك، نتيجة للجدة المشار إليها في المرسوم التشريعي رقم 2014/133، إذا تم تجاوز شرط 60٪ من الأسهم نتيجة معاملات شركات استثنائية أو في سوق رأس المال، يتم تعليق النظام الخاص حتى يتم إعادة فرض شرط الملكية المذكور ضمن الحدود التي تفرضها هذه القاعدة. في مثل هذه الحالات، حيث يتم تجاوز شرط المشاركة لفترة محدودة، يعتبر مستحقا دون انقطاع طوال فترة الضرائب؛ مع الفهم أن هذا الشرط يجب أن يستوفي في نهاية فترة الضريبة المعنية.

الشرط الوحيد الذي يجب تحقيقه وقت الخيار (دون الإخلال بما هو منصوص عليه بشكل مبتكر لفترة السماح السنوية)، والذي يمكن أن يتوقف لاحقا دون أن يؤدي ذلك إلى فقدان النظام الخاص، هو شرط الحرية الحرة.

من ناحية أخرى، يتم تحديد الإنهاء الفوري للنظام بسبب عدم الامتثال للالتزام بتوزيع 70٪ من الأرباح الناتجة عن نشاط تأجير العقارات على المساهمين ومن حيازة الأسهم في SIIQs وSIINQ (كما حددتها السلطات الضريبية، تحدث نفس النتيجة في حال عدم الامتثال للالتزام بتوزيع 50٪ المتعلقة ب صافي الأرباح الرأسمالية المشتقة من بيع العقارات المحتجزة للإيجار، والاستثمارات في الأسهم في SIIQs/SIINQs، والوحدات في صناديق العقارات/SICAFs "المؤهلة".

إذا لم يتم احترام أي من معياري الانتشار (الملكية والدخل) للإدارة المعفاة لمدة ثلاث فترات ضريبية متتالية، يتم التنازل عن النظام الخاص تلقائيا اعتبارا من[29] الفترة الضريبية الثانية لعدم الامتثال. أما إذا لم يتم تحقيق كلا الشرطين في نهاية فترة الضرائب، فإن إنهاء النظام يبدأ من تلك الفترة الضريبية.

فيما يتعلق بأنظمة SIINQ، بالإضافة إلى أسباب المصادرة المنصوص عليها لصناديق SIIQ حسب الاقتضاء[30]، فإن فقدان الحد الأدنى من متطلبات المشاركة المنصوص عليها لصالح صناديق الاستثمار العقاري أو SIINQ الأخرى من خلال القضيتين التنظيميتين المقدمتين منذ عام 2022 للصندوق المفتوح والصندوق المحجوز على التوالي (انظر § 8.3.2 أعلاه) يشكل سببا لإنهاء النظام الخاص فورا.

إذا حدثت إحدى حالات مصادرة النظام الخاص، من وجهة نظر القانون المدني، فإن ذلك يعني فقدان وضع SIIQ (الذي لم يعد يذكر في اسم الشركة ووثائقها)، والتي يمكن في كل الأحوال الاستمرار في الإدراج في الأسواق المنظمة. بالإضافة إلى ذلك، تتوقف التزامات التوزيع السنوي للأرباح والاحتفاظ بحسابات منفصلة وتصبح أحكام الإشراف والمتطلبات القانونية غير قابلة للتطبيق.

من وجهة نظر ضريبية، يمكن تلخيص عواقب فقدان الخيار من وجهة نظر ضريبية في إنهاء نظام الإعفاء للدخل الناتج عن تأجير العقارات (والأنشطة المشابهة) واستعادة قواعد الضرائب العادية لأغراض IRES وIRAP، معالالتزام بالدفع، بالإضافة إلى الضرائب الأعلى المستحقة، بالإضافة إلى الفوائد على التأخير في

---

[28] لكي يكون هناك مصادرة، من الضروري – بناء على البيانات التنظيمية – تجاوز كلا الحدين في الوقت نفسه (60٪ من حقوق الأرباح و60٪ من حقوق التصويت)؛ لذا يبدو من المعقول الجادلة، حتى في غياب توضيحات رسمية حول هذه النقطة، أن تجاوز أحد الشرطين فقط لا يشكل بحد ذاته سببا للمصادرة.

[29] تم زيادة تسامح عدم الامتثال لأحد معايير الانتشار من فترتين إلى ثلاث فترتين ضريبية بموجب المادة 20 من المرسوم التشريعي رقم 2014/133. ومع ذلك، فإن نتيجة المصادرة تفعل كما في الضابط السابق مع آثار الفترة الثانية من عدم الامتثال.

[30] يجدر بالذكر أنه نتيجة للتعديل الذي أجراه قانون الميزانية لعام 2022، يمكن أن تأخذ SIINQ أيضا شكل شركات ذات مسؤولية محدودة أو شراكات محدودة للأسهم، بالإضافة إلى شركات الأسهم المشتركة، مع الالتزام بالحد الأدنى لرأس المال المخصص لها (50,000 يورو).

السداد؛ لا تنطبق العقوبات المحددة.

علاوة على ذلك، كما أوضح سابقا، يمكن استخدام خسائر الإدارة المعفاة، الناتجة عن النظام الخاص والتي لا تعوض فعليا مع دخل نفس الإدارة، وفقا للقواعد العادية لدخل الأعمال – لتقليل الدخل الناتج في النظام العادي.

فيما يتعلق بتكلفة الضريبة للاستثمار المحتفظ به في SIIQ أو SIINQ، يجب تقليلها بقيمة الاحتياطيات التي تتكون من أرباح تشغيلية خاضعة للضريبة وأرباح سابقة (تشكلت قبل النظام الخاص) الخاضعة للضرائب العادية.

حتى بعد خروجها من النظام، لا تزال الشركة ملزمة بتقديم معلومات منفصلة في الإقرار الضريبي لاحتياطيات الأرباح للإدارة المعفاة.

إذا توقف النظام قبل فترة الثلاث سنوات – التي يتم خلالها تعليق الاعتراف بالأرباح الرأسمالية للعقارات وحقوق العقارات الخاضعة لضريبة الدخول – يتم استعادة تكلفة الضريبة الأصلية للأصول (أي التكلفة الضريبية المعترف بها قبل الدخول في النظام الخاص، بعد خصم رسوم الاستهلاك المحسوبة على تلك التكلفة) وضريبة العقار .يشكل مبلغ الدخول المدفوع ائتمانا ضريبيا يمكن خصمه من IRES.

يجدر التذكير بالافتراضات الموضحة أعلاه (§ 8.3.8) بشأن توزيع احتياطيات الأرباح.

ويجدر أيضا ذكر الحالة التي، وفقا لأحكام المادة 1، الفقرة 119-بيس، كانت الشركة في وقت الخيار تستوفي فقط شرط التعويم الحر وليس شرط السيطرة. في هذه الحالة، يتم تطبيق ضريبة الدخول، وضريبة الاستبدال على الأرباح الرأسمالية من المساهمات، والضرائب العقارية والقصصية (الموضحة في المادتين 8.4.1 و8.4.2 أدناه) بشكل مؤقت حتى يتم الوصول إلى النظام الخاص. إذا لم يتم تحقيق الوصول إلى النظام الخاص، تعاد تحديد الضرائب المعنية وتستحق بالطريقة العادية بحلول نهاية الفترة الضريبية الرابعة بعد تقديم الخيار. الضرائب المدفوعة بشكل مؤقت تشكل اعتمادات ضريبية.

8.4. نظام المساهمات

8.4.1 الضرائب المباشرة

قد يؤدي نقل العقارات أو الحقوق العقارية إلى SIIQ أو SIINQ إلى قضايا ضريبية للطرف المنقول (شخص غير رائد أعمال أو شخص طبيعي، أو شركة تجارية) لأغراض الضرائب المباشرة.

وفي هذا الصدد، قد تخضع الأرباح الرأسمالية المحققة وقت النقل، حسب اختيار الناقل، للضريبة العادية أو لضريبة بديلة لضرائب الدخل (IRPEF وIRES) وIRAP بمعدل 20٪.

نظام الضريبة البديلة ينطبق بغض النظر عن طبيعة الناقل وما إذا كانت الأرباح الرأسمالية تتحقق خلال نشاط تجاري أو من قبل شخص غير رائد أعمال. يمكن دفع الضريبة البديلة – مثل ضريبة الدخول – بحد أقصى خمسة أقساط ثابتة بنفس المبلغ، وتطبق على الأرباح الرأسمالية المحققة نتيجة المساهمة دون احتساب أي خسائر رأسمالية.

يجدر بالذكر أنه، بالنسبة للمساهمات التي تقدمها الشركات، قد يشمل تطبيق الضريبة البديلة أيضا العقارات التي، في يد الناقل، كانت مخصصة للبيع. يجب إعادة تصنيف هذه العقارات في البيانات المالية للشركة المستلمة بين تلك المخصصة للتأجير. كما أشارت السلطات الضريبية[31]، لا توجد عقوبات محددة في حال عدم إعادة التصنيف، وفي هذا الصدد يذكر أن أي إساءة استخدام محتملة للقواعد المواتية المطبقة على المساهمات يمكن اعتبارها في أي حال من الالتزام بالحفاظ على الممتلكات الخاضعة للنقل

[31] النشرة رقم 8/ه لعام 2008.

لمدة ثلاث سنوات.

في الواقع، كما هو منصوص عليه في المادة 1، الفقرة 137، القانون رقم 2006/296، فإن تطبيق الضريبة البديلة يخضع للاحتفاظ من قبل الشركة المنقولة بالملكية أو أي حق حقيقي آخر تم الحصول عليه على العقارات لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات. إذا قامت الشركة المنقولة، حتى وإن كانت قد انتهت فترة النظام الخاص، قبل انتهاء فترة الثلاث سنوات، بتحقيق الممتلكات غير المنقولة أو الحقوق غير المنقولة التي حصلت عليها من مساهمة، فسيفترض أن تكلفة الضرائب لتلك الممتلكات غير المنقولة هي التكلفة المعترف بها لأغراض الضرائب في يد الناقل (أي القيمة الضريبية القديمة)، وتشكل الضريبة البديلة التي يدفعها المنقول ائتمانا ضريبيا للمنقول لا يمكن خصمه. لذلك، فإن البيع قبل فترة الثلاث سنوات له عواقب فقط على الشركة المنقولة، بينما لا يبال الناقل.

يجب تقييم التوافق بين الضرائب العادية والضريبة البديلة بشكل ملموس بناء على طبيعة الناقل والظروف الواقعية. لأغراض توضيحية فقط، في حالة الشخص الطبيعي الذي يملك الممتلكات الخاضعة للنقل لأكثر من خمس سنوات، سيكون النظام العادي أكثر فائدة، نظرا لأن الأرباح الرأسمالية المذكورة أعلاه لن تخضع للضريبة بموجب القواعد العادية. فيما يتعلق بالشركات، بشكل عام، يكون النظام العادي أكثر ملاءمة في حال وجود خسائر ضريبية للسنة أو الماضية تستخدم لتعويض الأرباح الرأسمالية الخاضعة للضريبة.

8.4.2 ضريبة القيمة المضافة والضرائب غير المباشرة

لأغراض ضريبة القيمة المضافة، تعتبر المساهمات في SIIQs أو SIINQs التي تتكون من غالبية العقارات المؤجرة مدمجة في المعاملات التي تتعلق بنقل أعمال أو وحدات تجارية، وبالتالي تستثنى من نطاق الضريبة.

للتحقق من الامتثال لمتطلبات الانتشار، من الضروري أخذ استخدام العقارات من قبل الناقل في الاعتبار والنسبة بين القيمة الفعلية للوحدات المؤجرة مقارنة بالقيمة الإجمالية للوحدات العقارية الخاضعة للمساهمة الفردية. يعتبر هذا الشرط قد تم تحقيقه إذا كانت هذه النسبة تزيد عن 50٪.

اللحظة التي يجب فيها التحقق من انتشار العقارات المؤجرة تحدد في تاريخ سريان صك النقل.

كما يتم تسهيل مساهمات العقارات التي يتم تأجيرها بشكل رئيسي من قبل أي شخص (الأفراد أو رجال الأعمال "الخاصون")، لأغراض ضرائب الملكية. في الواقع، تخضع هذه الضرائب للتسجيل، والرهن العقاري، والضرائب العقارية بمبلغ ثابت[32].

فيما يتعلق بالمساهمات غير المتعلقة بمعظم العقارات المؤجرة وبيع العقارات إلى SIIQ أو SIINQ، فإن نظام ضريبة القيمة المضافة والضرائب التسجيلية والرهن العقاري والمساحية تعتمد على طبيعة الناقل ونوع العقار (الأرض، المبنى الآلي أو السكني). يجب الإشارة إلى ما تم ذكره بشكل عام في الفصل السادس بشأن معاملة المساهمات في صناديق العقارات لأغراض ضريبة القيمة المضافة والضرائب التسجيلية، والرهن العقاري، والضرائب العقارية.

في حالة التحويلات/المساهمات للمباني الأدوات حسب مواد ضريبة القيمة المضافة، بغض النظر عن نظام ضريبة القيمة المضافة المعمول به (الإعفاء أو الضرائب)، يتم تخفيض الضرائب العقارية والضرائب العقارية إلى النصف وبالتالي تطبق بمعدل 1.5٪ و0.5٪ على التوالي[33].

كما ذكر سابقا في التعامل مع فعالية خيار نظام SIIQ/SIINQ، وفقا لتفسير موثوق[34]، فإن قواعد فرض

---

[32] نفس الاعتبارات التي أبدتها السلطات الضريبية في التعميم رقم E/2 بتاريخ 21 فبراير 2014، الفقرة 9.6، بشأن استمرار هذا المعاملة، أيضا في ضوء الإلغاء الأخير للامتيازات على تحويلات العقارات، تعتبر قابلة للتوسيع لتشمل SIIQs/SIINQs.

[33] انظر الملاحظة السابقة.

[34] انظر الدراسة الضريبية رقم T/2012-98 للجنة دراسات الضرائب التابعة للمجلس الوطني للموثقين. هذا التفسير يستند أولا وقبل كل شيء إلى أحكام القانون، التي لا تنص على فترة أولية محددة لتنظيم الضرائب غير المباشرة على المساهمات، بل فقط على أن الخيار قد تم ممارسته وليس على أنه فعال. ويبدو أن المؤشرات المقدمة في التعميم رقم 8/ه لعام 2008 تتوافق أيضا مع هذه الفرضية، التي تتميز بعدم معاقبة، فيما يتعلق بالمساهمات المقدمة وقت التأسيس، على الشركات التي كانت في مرحلة البدء اختارت

الضرائب غير المباشرة على المساهمات المعنية تنطبق فورا على المساهمة لشركة قدمت الخيار في نفس الفترة الضريبية، حتى لو كان هذا – الذي يجب أن نتذكر أنه غير قابل للإلغاء – يدخل حيز التنفيذ، لأغراض الضرائب المباشرة، اعتبارا من السنة المالية التالية.

8.4.3 المساهمات المقدمة من صناديق العقارات

أدخل المرسوم التشريعي رقم 2014/133، بهدف تشجيع استخدام المؤسسة المعنية وفي إطار أكثر عمومية، لمعالجة المشكلات المتعلقة ب"انتهاء صلاحية" صناديق العقارات، ضابطا (مع إدراج الفقرات 140-بيس، 140-تير و140-ربع في المادة 1 من القانون رقم 2006/296[35]) التي تقدم طريقتين مختلفتين مفضلتين ماليا لنقل ممتلكات صندوق العقارات إلى SIIQ.

الأول يتعلق بالمساهمة (في حالة التصفية الكلية أو الجزئية) في الأصول العقارية من قبل الصندوق، تليها التنازل إلى حاملي الوحدات لنفس (كتبادل للأسهم) لأسهم SIIQ المستحولة:

- عملية التحويل (حتى لو تم تنفيذها) لن تخضع لضرائب الدخل للصندوق (لأنه معفى من الضرائب المباشرة)؛
- سيمنح SIIQ قيمة ضريبية للعقارات مساهمة بقيمة الضريبية الناتجة عن السجلات المحاسبية؛
- لن يشكل التبادل اللاحق لوحدات الصندوق مع أسهم SIIQ تحقيقا لأغراض ضريبة الدخل في يد المشاركين في الصندوق، الذين قد ينسبون إلى أسهم SIIQ نفس القيمة الضريبية التي تم تبادلها للوحدات.

وبهذه الطريقة، يتم تأجيل تحقيق ربح أو خسارة رأسمالية ذات صلة لأغراض الضرائب إلى الفعل التالي لتحقيق الأسهم المحتفظ بها في SIIQ.

كما نص المشرع على أن بيع الأسهم والحصص التي يتم في التصفية يعتبر لأغراض المادة 19-بيس، الفقرة 2، من المرسوم الرئاسي رقم 1972/633، معاملات ليست موضوع نشاط الشخص الخاضع للضريبة؛ وهذا يعني أن هذه المعاملات، حتى لو كانت معفاة من ضريبة القيمة المضافة، لا تؤثر سلبا على تحديد مقدار حق الخصم (ما يسمى بإعفاء ضريبة القيمة المضافة). "pro-rata") للناقل.

بالإضافة إلى ذلك، ستطبق قواعد الاستبعاد من ضريبة القيمة المضافة التي تم فحصها بالفعل وفقا للمادة 2، الفقرة 3، الحرف ب) من المرسوم الرئاسي رقم 1972/633 على التحويل الذي يتعلق بشكل رئيسي بالعقارات المؤجرة، بينما ستدفع الضرائب العقارية والعقارية بمبلغ ثابت.

النظام المواتي الذي وصف للتو سينطبق أيضا على الطريقة الثانية، والتي تتضمن تصفية صندوق العقارات من خلال التنازل عن العقارات المؤجرة بشكل رئيسي ل SIIQ.

8.4.4 بدء الأنظمة الخاصة للمساهمات

كما هو محدد في التعميم رقم 32/ه لعام 2015، لأغراض تطبيق الأنظمة الخاصة المنصوص عليها للمساهمات لأغراض الضرائب المباشرة وغير المباشرة المشار إليها في الفقرات 137 إلى 140 ter، فإن تاريخ سريان خيار النظام الخاص لا يهم، بل فقط ممارسة الخيار لذلك النظام نفسه، أو، في بعض الحالات، حتى

النظام الخاص منذ السنة المالية الأولى.

[35] تم إدخال هذه القواعد في عام 2014 للتعامل مع المشكلة، التي كانت في ذلك الوقت عاجلة، وهي انتهاء العقود الوشيك، مع الالتزام المتزامن بتصفية عدد كبير من صناديق الاستثمار المدرجة. هذه مشكلة لا تزال قائمة على الموضوع رغم مرور الوقت، كما يتضح من البند التمديد الأخير الذي أدخله المادة 3، الفقرة 1 بيس، من المرسوم رقم 2021/228 (الذي تحول إلى القانون رقم 2022/15)، المحكمة. "ميليبروجي". على أي حال، وباستثناء الاحتياجات الطارئة التي تم تقديمها من أجلها، تشكل هذه الأحكام قواعد نظامية هامة تسهل التكامل والنفاذية بين OCIR العقاري وSIIQ، كفاعلين في سلسلة توريد واحدة.

مجرد ظرف يفرض أن ممارسة الخيار تتم "خلال نهاية فترة الضرائب للناقل التي تقدم خلالها المساهمة". من هذا المنظور، يجدر النظر بشكل خاص في النص الموجود في الفقرة 140، الذي ينص على أن الأنظمة التفضيلية المنصوص عليها في الفقرتين 137 و138، لأغراض الضرائب المباشرة وغير المباشرة، تنطبق أيضا على المساهمات المقدمة للشركات التي لم تدرج بعد، أي "الشركات التي لم تصبح بعد SIIQs أو SIINQs" (انظر نصت الفقرة 7.1 من التعميم رقم E/8 لعام 2008) على أن الأوراق المالية الأسهمية تسمح بالتداول "بحلول تاريخ إغلاق فترة الضريبة للناقل التي تم خلالها المساهمة وأن تختار نفس الشركات تطبيق النظام الخاص في نفس التاريخ، وشرط أن تختار نفس الشركات تطبيق النظام الخاص في نفس التاريخ،". في الختام، في حالة نقل العقارات والحقوق العقارية على الممتلكات غير المنقولة، ينص النص المعني على أن شرط الإدراج، الذي يجب دمجه من قبل الشركة المنقولة لأغراض تطبيق النظام المنصوص عليه لصالح الناقل، لا يجب بالضرورة التحقق منه قبل المساهمة، بشرط استيفاء "بحلول تاريخ إغلاق فترة الضريبة التي يخص الناقل التي تم خلالها تقديم المساهمة".[36]

8.5. نظام الضرائب للمساهمين

8.5.1 التوزيعات من SIIQs أو SIINQs

تخضع الأرباح الموزعة من قبل صناديق الاستثمار العقاري وSIINQ لنظام ضريبي متميز حسب ما إذا كانت مشتقة من توزيع الأرباح المتعلقة بالإدارة المعفاة أو من توزيع الأرباح المتعلقة بالعمليات الخاضعة للضريبة.

في حالة توزيع الأرباح المتعلقة بالعمليات المعفاة المدفوعة للمساهمين غير SIIQs، يتم فرض ضريبة اقتطاع بنسبة 26٪. كما ذكر أعلاه في الفقرة 8.3.3.4، يتم تقليل مبلغ ضريبة الاستقطاع إلى 15٪ بالنسبة للجزء من الأرباح للسنة المنسوبة إلى عقود إيجار العقارات للاستخدام السكني المبرم بموجب المادة 2، الفقرة 3 من القانون رقم 431 بتاريخ 9 ديسمبر 1998، بما في ذلك عقود الإيجار المتعلقة بما يسمى "خصم الضريبة"."الإسكان الاجتماعي"؛[37] كما هو منصوص عليه في الفقرة 134 من المادة 1 من القانون رقم 2006/296، يشكل هذا النص استثناء لتوحيد المعدل (بنسبة 26٪) على الدخل المالي المشار إليه في المادة 3، الفقرة 1، من المرسوم التشريعي رقم 2014/66.

كان من المقرر في الأصل في عام 2006 عند إدخال التشريع، أن خفض الضرائب في أيدي المساهمين على الأرباح المنسوبة إلى هذه الأنواع الخاصة من عقود الإيجار، لكنه ألغي ضمنيا بسبب الزيادات في الأسعار المالية (أولا إلى 20٪، ثم إلى 26٪) التي نص عليها المرسوم التشريعي رقم 2011/138 والمرسوم التشريعي رقم 2014/66. هذا الانخفاض الضريبي، كما هو محدد في التعميم رقم 32/ه لعام 2015، يشكل استثناء من المقياس العادي للمعدل المخصص للدخل المالي، وهو إعفاء ينطبق على الأرباح المستلمة من تاريخ دخول المرسوم رقم 2014/164 حيز التنفيذ، أي اعتبارا من 13 سبتمبر 2014.

يتم تطبيق ضريبة الاستقطاع كدفعة مقدمة إذا كان الدخل يتعلق بالأسهم التي تم الاحتفاظ بها خلال سير

---

[36] في مثل هذه الحالات، يكون عدم أهمية فعالية النظام الخاص أكثر وضوحا، لأن ما هو مهم هو فقط وقت ممارسة الخيار، وليس وقت الفعالية، لأن الشركة لا تبدو مدرجة بعد. ومن المفهوم – كما هو محدد بالفعل في التعميم رقم E/8 لعام 2008 فيما يتعلق بالضرائب المسجلة والرهن العقاري والضرائب المساحية (انظر الفقرة 8.2.2) – أنه في حال لم تحصل الشركة المنقولة على المتطلبات اللازمة للوصول إلى نظام SIIQ، فإن المساهمات المقدمة بموجب الفقرات 137 إلى 140 المذكورة أعلاه، إذا تم استيفاء الشروط، سيتم خصم الضرائب بالطريقة العادية، خلال مراجعة الضرائب بعد السابق.

[37] فيما يتعلق بالإسكان الاجتماعي الذي تم بناؤه أو استرداده تنفيذا للمادة 11 من المرسوم التشريعي رقم 112 بتاريخ 25 يونيو 2008، والذي تم تحويله مع تعديلات بموجب القانون رقم 133 بتاريخ 6 أغسطس 2008، والمادة 11 من الملحق لمرسوم رئيس مجلس الوزراء بتاريخ 16 يوليو 2009، المنشور في الجريدة الرسمية بتاريخ 19 أغسطس 2009، رقم 191.

العمل.

لذلك، بالنسبة للأشخاص الذين يمتلكون حصصا في ممارسة نشاط تجاري[38]، فإن ضريبة الاستقطاع بنسبة 26٪ لا تستنفد ضريبة الأرباح الموزعة المعنية، بل تشكل فقط دفعة مقدمة يمكن خصمها من ضريبة الدخل المستحقة بناء على إقرارهم الخاص. لذلك، تساهم الأرباح بالكامل في تشكيل الدخل الخاضع للضريبة وخصم المعدل المرجعي للمستلم بشكل عام .

بعيدا عن الحالات التي تم فحصها، تطبق ضريبة الاستقطاع كضريبة وتستنفد الضرائب المباشرة على الأرباح المستلمة. الأرباح الموزعة على صناديق الاستثمار العقاري الأخرى، أي من SIINQ إلى صناديق الاستثمار العقاري المشاركة، لا تخضع لضريبة الاستقطاع الضريبي.

بالإضافة إلى ذلك، يستثني تطبيق ضريبة الاستقطاع للمواضيع التالية:

- أشكال المعاشات التكميلية وفقا للمرسوم التشريعي رقم 2005/252؛
- وتعهدات الاستثمار الجماعي في المدخرات التي أنشئت في إيطاليا[39]؛
- إدارة المحفظة الفردية وفقا للمادة 7 من المرسوم التشريعي رقم 1997/461.

ويجب أيضا النظر إلى أن القانون رقم 2020/178 (المادة 1، الفقرة 631) نص على عدم تطبيق ضريبة الاستقطاع "العادية" على الأرباح المشار إليها في المادة 27 من المرسوم الرئاسي رقم 1973/600 للشركات الأجنبية المتوافقة مع التوجيه EC/65/2009، وللشركات غير المتوافقة مع التوجيه المذكور أعلاه التي يخضع مديرها لأشكال الإشراف في الدولة الأجنبية التي تم تأسيسها فيها بموجب التوجيه EU/61/2011, وتم تأسيسه في الدول الأعضاء في الاتحاد الأوروبي وفي الدول الأطراف في اتفاقية المنطقة الاقتصادية الأوروبية، مما يسمح بتبادل المعلومات بشكل كاف. يهدف إلغاء ضريبة الاستقطاع إلى القضاء على التمييز فيما يتعلق بالدول المحلية (وفقا لإجراءات التعدي رقم TAXU/15/8105). ومع ذلك، لم يتم التعديل المعني فيما يتعلق بالأرباح المتعلقة بالإدارة المعفاة من SIIQs وSIINQ المشار إليها في المادة 1، الفقرة 134، من القانون رقم 2006/296، على الرغم من أنه حتى في هذه الحالة قد يكون هناك تمييز واضح (وغير معقول) لصالح الحسابات الإيطالية وصناديق التقاعد مقارنة بنظرائها الأجانب. في هذه النقطة، يأمل أن يتم إجراء تدخل تشريعي أو توضيح من قبل وكالة الإيرادات لتأكيد عدم تطبيق ضريبة الاستقطاع أيضا بالإشارة إلى الفقرة 134.

في حالة توزيع الأرباح الصادرة عن الإدارة الخاضعة للضريبة (وهي بالفعل خاضعة للضريبة في يد SIIQ أو SIINQ)، تنطبق القواعد العادية لقانون TUIR. وبالتالي، بينما ينطبق استثناء 95٪ من الضرائب على مواضيع IRES (الشركات، الكيانات التجارية، الكيانات غير التجارية، الشركات غير المقيمة)، بالنسبة لمواد IRPEF (الأشخاص غير الطبيعيين غير رواد الأعمال، رواد الأعمال الأفراد، الشراكات) تساهم الأرباح المستلمة في تكوين الدخل بنسبة 58.14٪، [40]باستثناء حالة الأرباح المتعلقة بالمساهمات غير المؤهلة التي لم تكن محتفظة بها في سنة الشركات التي تخضع لضريبة اقتطاع بنسبة 26٪. علاوة على ذلك، نتيجة للإصلاح الذي أدخله ما يسمى "نظام إصلاح الضرائب". قانون الميزانية لعام 2018 (القانون رقم 2017/205)، حيث سيتم فرض ضريبة على الأرباح المكونة من 1.1.2018، سواء كانت متعلقة بحصص "مؤهلة" أو "غير مؤهلة"، وقت التوزيع بطريقة موحدة، بنسبة 26٪ من إجمالي المبلغ الموزع. فيما يتعلق بالأسهم المؤهلة،

---

[38] رواد الأعمال الأفراد (إذا كانت الحصص تتعلق بالمشروع التجاري)؛ الشراكات العامة، الشراكات المحدودة والشركات المعادلة لهم؛ الشركات والكيانات التجارية؛ المنشآت الدائمة في أراضي الدولة للشركات والكيانات غير المقيمة

[39] كما أكد مؤخرا في التعميم رقم E/11 لعام 2012.

[40] ينطبق هذا الإجراء في حال توزيع الأرباح الناتجة عن السنة المالية التي تلت السنة الجارية حتى 31 ديسمبر 2016. أما بالنسبة للأرباح الناتجة عن السنة المالية التي تلت السنة الجارية حتى 31 ديسمبر 2007 وحتى عام 2016، فإن المؤشر المعمول به هو 49.72٪. وأخيرا، الأرباح الموزعة التي تم إنتاجها حتى عام 2007 تساهم بنسبة 40٪.

فإن الأرباح الموزعة من 1.1.2018 إلى 31.12.2022، المتعلقة بالأرباح المتراكمة قبل 1.1.2018، تخضع لنظام انتقالي لا يزال ينص على مساهمة قاعدة IRPEF الخاضعة للضريبة في الضرائب الجزئية.

8.5.2 الأرباح الرأسمالية الناشقة من بيع الأسهم في SIIQs أو SIINQ التي تحققها الكيانات المقيمة

قد يؤدي بيع الاستثمارات الملكية المحتفظ بها في SIIQs وSIINQ إلى فروقات إيجابية (أرباح رأسمالية) ذات صلة بضرائب الدخل.

بشكل عام، لا تستفيد الضرائب من هذه الأرباح الرأسمالية من أنظمة الإعفاء الجزئي للأرباح الرأسمالية الناشئة عن بيع الأسهم. بشكل متماثل، لا ينطبق النظام العام لعدم قابلية خصم التفاضلات السلبية (الخسائر الرأسمالية) المحققة لهذه الأسهم. لذا تساهم الأرباح الرأسمالية الناتجة عن بيع الأسهم في SIIQs أو SIINQs، بالإضافة إلى أي خسائر رأسمالية في تحديد الدخل الخاضع للضريبة لأغراض IRES وIRPEF للمساهمين الناقلين.

ومع ذلك، فيما يتعلق بالأسهم المحتفظ بها ضمن نظام الأعمال، نظرا لأن نظام الإعفاء من المشاركة لا ينطبق على الأرباح الرأسمالية المعنية، يجب ملاحظة أن الإجراء التنفيذي الحالي (المرسوم الوزاري رقم 2007/174) ينص على أحكام تهدف إلى جعل الاستثناء من نظام الإعفاء متسقا حتى عندما تقوم SIIQ أو SIINQ بأنشطة تقع ضمن الإدارة الخاضعة للضريبة. في الواقع، قد تعكس الأرباح الرأسمالية المشتقة من حصص SIIQs وSIINQ التي لها أيضا إدارة خاضعة للضريبة المقدمة المقدمة إلى التحويل للأرباح التي كانت بالفعل خاضعة للضريبة في يد الشركة المستثمرة (فيما يتعلق بالإدارة غير المعفاة) لكنها لم توزع بعد[41].

ولهذا الغرض، يعتبر أن تكلفة ضريبة الحصص تزداد بمقدار الجزء من الأرباح الذي يتوافق مع الإدارة الخاضعة للضريبة للمستثمر، وكذلك باحتياطيات الأرباح المخصصة قبل الوصول إلى النظام الخاص والتي تنخفض بمقدار الجزء من تلك الأرباح أو الاحتياطيات التي تم توزيعها فعليا.

كما تم التأكد من أنه نتيجة فرض الضرائب على الأرباح الرأسمالية الناتجة عن تحقيق العقارات وحقوق العقارات عند دخولها النظام الخاص، تعتبر تكلفة الضريبة على الحصص في SIIQ-SIINQ مرتفعة بشكل متناسب بمقدار الأرباح الرأسمالية (بعد خصم الخسائر الرأسمالية) الخاضعة لضريبة الدخول.

تخضع أرباح رأس المال المتعلقة بالأسهم خارج نظام الشركة للنظام العادي لتطبيق ضريبة بديلة بنسبة 26٪ المشار إليها في المادة 5، الفقرة 2 من المرسوم التشريعي رقم 1997/461 على كامل مبلغ الأرباح الرأسمالية المحققة.

8.5.3 الأعضاء غير المقيمين

كان التعامل مع الأرباح الموزعة على المساهمين غير المقيمين – بالإضافة إلى الصلة، كدخل من الإدارة الخاضعة للضريبة، للأرباح الرأسمالية الناشقة من بيع العقارات المخصصة للإيجار – أحد العناصر الأساسية التي أبطأت، حتى تحديث 2014، نجاح SIIQs وSIINQs، خاصة فيما يتعلق بهدف جذب المستثمرين الأجانب.

في الواقع، نتيجة للنص المشار إليه في المادة 1، الفقرة 374، الحرف د)، من القانون رقم 2007/244

---

[41] كما هو موضح في المادة 8.3.4، يجب ملاحظة أنه منذ عام 2014، أصبحت الإدارة الخاضعة للضريبة تتكون الآن من مكونات متبقية بالكامل (حيث تم تضمين أرباح رأس المال العقاري وعائدات صناديق العقارات "المؤهلة"، التي كانت تشكل في السابق عناصر الدخل النموذجية والسائدة للإدارة الخاضعة للضريبة لSIIQ/SIINQ)، ولهذا السبب لا تزال الحاجة لهذا البند أكثر صالحة أكثر من أي شيء آخر يتعلق بأرباح الفترات التي سبقت الرواية القصيرة.

الذي أدخل الفقرة 134-بيس[42] من المادة 1 من القانون رقم 2006/296، وكما أوضحت السلطات الضريبية[43]، الأرباح التي تدفعها SIIQs أو SIINQ للشركات المقيمة في دولة عضو في الاتحاد الأوروبي أو المنطقة الاقتصادية الأوروبية فيما يتعلق بالأرباح من العمليات المعفاة – وبالضبط بسبب نظام الإعفاء الضريبي هذا – لا يمكنهم الاستفادة من نظام الإعفاء الضريبي للاقتطاع المنصوص عليه في تشريعات الاتحاد الأوروبي (ما يسمى بتوجيه "الشركة الأم والفرعية"). على العكس، يمكن للتوزيعات الموزعة المستمدة من الإدارة الخاضعة للضريبة الاستفادة من نظام "الشركة الأم التابعة".

يمكن التخفيف جزئيا من العنصر العقابي الناتج عن استحالة تطبيق توجيه الشركة الأم والشركة الفرعية من خلال التطبيق المفترض على توزيعات الأرباح الموزعة المستمدة من الأرباح التشغيلية المعفاة من التخفيضات المنصوص عليها في معاهدات الازدواجية الضريبية؛ وهو حجة يمكن بناء عليها تدخلت لحل الشكوك المحتملة في تطبيق المرسوم التشريعي رقم 2014/134، كما هو موضح بشكل أفضل في الفقرة التالية.

8.6. الجوانب المتعلقة بالعلاقات الدولية

8.6.1 معاهدات الازدواجية الضريبية الدولية

كما هو معروف، تعد معاهدات الازدواجية الدولية أداة تهدف إلى تنظيم سلطة فرض الضرائب، عادة في مجال ضريبة الدخل، في الحالات التي تتقاطع فيها ولايتان قضائيتان ويمكن لكل منهما المطالبة بحق الضرائب على نفس الحدث المدر للدخل.

بشكل عام، تنطبق الاتفاقيات على الأشخاص الخاضعين للضريبة المقيمين في إحدى البلدين المتعاقدين. وفي هذا الصدد، من المهم، لأغراض تطبيق اتفاقية محددة، أن يكون الشخص الخاضع للضريبة المعني مؤهلا ك "مقيم" في إحدى البلدين المتعاقدين. استنادا إلى المادة 4، الفقرة 1 من الاتفاقية النموذجية التي أعدتها منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية (والتي، كما هو معروف، تشكل النموذج الذي أعدت عليه تقريبا جميع معاهدات الازدواجية الضريبية المنصوص عليها في إيطاليا)، يعتبر الشخص "مقيم" إحدى الدولتين المتعاقدتين إذا، استنادا إلى الأحكام الداخلية للدولة المرجعية، يخضع للضريبة هناك بموجب مقر إقامته أو مكان إقامته أو مكان إدارته أو معيار مشابه. وفقا للمؤشرات الواردة في التعليق على المادة 4 المذكورة أعلاه من الاتفاقية النموذجية، يعتبر الشخص "مقيما" إذا كان "خاضعا للضريبة" في تلك الولاية. لذلك، لا يعتبر الأشخاص المعفون من ضريبة الدخل "مقيمين" – وبالتالي لا يمكنهم الاستفادة من أحكام الاتفاقية.

فيما يتعلق ب SIIQs وSIINQs، ظهرت مسألة وجود "الإقامة" لأغراض تقليدية نظرا لأنها تستفيد من نظام الإعفاء على الدخل المميز. وفي هذا الصدد، كان يعتقد أنه يمكن الجدال بشكل معقول بأن SIIQs وSIINQ يمكن اعتبارهما "مقيمين" لأغراض الضرائب في إيطاليا حيث يخضعان لنوع من الإعفاء الجزئي، ذو طبيعة موضوعية ويخضع لشروط (والتي، إذا لم تستوف، تجعل الإعفاء غير قابل للتطبيق)، وكذلك عادة ما تخضع لقانون IRES وIRAP على جميع الدخل الذي لا يندرج تحت الإدارة المعفاة. وبالمثل مع الشركات القابضة التي (في بعض الولايات القضائية) معفاة تماما من الدخل المرتبط بالمشاركات وتعتبر عادة كيانات

---

[42] استنادا إلى هذا النص، ولأغراض تطبيق ضريبة الاستقطاع (ضريبة الاستقطاع)، تنطبق أحكام المادة 27-م-3 من المرسوم الرئاسي رقم 1973/600 (نظام ضريبة الاستقطاع على الأرباح المتعلقة بالأسهم المودعة لدى مونتي تيتولي S.p.A.) كمتوافقة، باستثناء الفقرة 6 (التي تحتوي على الإشارة إلى المادة 27-bis بالمرسوم الرئاسي رقم 1973/600، وهو بند ينفذ أحكام توجيه "الشركة الأم التابعة" الذي ينص على الإعفاء، تحت شروط معينة، من اقتطاع ضريبة الأرباح على الأرباح التي توزعها الشركات الإيطالية على شركات الاتحاد الأوروبي.

[43] النشرة رقم 8/ه لعام 2008.

"مقيمة" لأغراض الاتفاقيات.

ومع ذلك، فإن غياب التوضيح الرسمي كان دائما ما يثير تساؤلات حول مدى تطبيق هذه المعاهدات. وبهذا المعنى، عدل المرسوم التشريعي رقم 2014/133 الفقرة 134 من المادة 1 من القانون رقم 2006/296 بإدراج النص الصريح الذي ينص على أن التقسيمات المقدمة على غير المقيمين تنطبق على التقاليد المتعلقة بتجنب الازدواج الضريبي، بشرط استيفاء الشروط.

لذا، من حيث هذا الجانب، يعادل نظام SIIQs نظام صناديق العقارات[44].

ومع ذلك، في حالة التأمين العقاري الاستثماري، لا ينبغي أن يطرح السؤال المتعلق بالدخل الموزع من صناديق العقارات، والذي وفقا للسلطات الضريبية يجب أن يدرج ضمن فئة "الفائدة"، بشكل معقول. في هذه الحالة، في الواقع، لا يبدو أن الطبيعة المدنية والضريبية للمبالغ التي توزعها SIIQ (الشركة) محل تساؤل.

فيما يتعلق بالحالات المحددة التي قد تنشأ فيها مشكلة تطبيق معاهدات الازدواجية الضريبية، يمكن من حيث المبدأ افتراض الحالات العامة التالية:

- الاستثمار المباشر من قبل SIIQ أو SIINQ في عقار يقع في الخارج. وفي هذا الصدد، في الواقع، لن يؤدي تطبيق الاتفاقية (أو عدمها) إلى أي اختلافات خاصة (وبالتالي يصبح غير ذي صلة) نظرا لأنه، استنادا إلى الاتفاقية النموذجية التي أعدتها منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية وعمومية الاتفاقيات التي أبرمتها إيطاليا، ينسب حق الدخل الضريبي المتعلق بالعقارات إلى البلد الذي يقع فيه العقار؛
- شراء حصة في شركة عقارية أجنبية.

إن توضيح القواعد المتعلقة بتطبيق معاهدات الازدواج الضريبي يعد بلا شك عنصرا مهما من حيث اليقين القانوني لصالح المستثمرين الأجانب، مما يعزز جاذبية الصلة. كما هو محدد في التعميم رقم 32/ه لعام 2015، تنطبق "القواعد الإجرائية الجديدة" (التي تعرف على أنها التوضيح التنظيمي المعني) على الأرباح المستلمة من تاريخ دخول المرسوم التشريعي رقم 2014/164 حيز التنفيذ، أي اعتبارا من 13 سبتمبر 2014. ومع ذلك، ذكرت السلطات الضريبية أيضا أن الاعتراف بالضرائب ضمن حدود الحد الأقصى للمعدل الذي تم تحديده في المقاييس التقليدية، للأرباح المستلمة قبل 13 سبتمبر 2014، يعتمد على تاريخ سريان الاتفاقية التي تم النظر فيها من وقت لآخر وليس على التشريع الإيطالي. يبدو أن هذا اعتراف بنطاق الاستطلاع والتوضيح البحتة للنص الجديد، والذي ينطبق أيضا على الماضي.

علاوة على ذلك، لا تزال هناك عناصر من التناقض، أولها معاملة المستثمرين الأجانب الذين يقررون، بدلا من امتلاك حصة في كيان قانوني/فرعي (SIIQ)، إنشاء نشاط عقاري من خلال منشأة دائمة في إيطاليا. في هذه الحالة، بدلا من تلقي الأرباح وفرض ضريبة عند التوزيع بضريبة اقتطاع تبلغ 26٪، ولكن مع إمكانية تخفيضات كبيرة ناتجة عن تطبيق معاهدات الازدواجية الضريبية – يعاني المستثمر من ضريبة ثابتة (وغير مؤجلة) بنسبة 20٪ كما هو موضح أعلاه.

8.6.2 الأرباح الموزعة من قبل صناديق الاستثمار العقاري

كما ذكر سابقا، الأرباح التي يتلقاها المساهمون في SIIQ تخضع لنظام ضريبي متمايز، اعتمادا على ما إذا كانت

---

[44] ومع ذلك، يمكن ملاحظة عنصر متبقي للتمييز في المعاملة المختلفة المخصصة للمستثمرين الأجانب "المؤسسيين"، أي صناديق التقاعد الأجانب ومؤسسات التأمين على الدخل الشامل، والهيئات الدولية (التي تنشأ على أساس الاتفاقيات الدولية المنفذة في إيطاليا)، وكذلك البنوك المركزية والهيئات التي تدير أيضا الاحتياطيات الرسمية للدولة. هذه المواد، رغم استثناءها من تطبيق ضريبة الاستقطاع (وفقا للمادة 7، الفقرة 3، من المرسوم التشريعي رقم 2001/351) فيما يتعلق بالدخل المستمد من صناديق العقارات، إلا أنها لا تحظى بنفس المعاملة التفضيلية فيما يتعلق بأرباح SIIQ.

تتكون من أرباح تتعلق بالإدارة المعفاة أو بأرباح تتعلق بالإدارة الخاضعة للضريبة.

ومع ذلك، فإن الأرباح الموزعة التي تدفعها للمستثمرين غير المقيمين الذين ليس لديهم منشأة دائمة في إيطاليا تخضع عادة لضريبة اقتطاع بنسبة 26٪ على إجمالي المبلغ الموزع، سواء كانت من أرباح تتحقق تحت إدارة معفاة[45] أو من أرباح تشغيلية خاضعة للضريبة[46].

حقيقة أن الأرباح الموزعة تنبع من أرباح تشغيلية خاضعة للضريبة أو من أرباح تشغيلية معفاة أمر ذي صلة لأغراض تطبيق الأنظمة الخاصة.

قد تستفيد الأرباح من الإدارة الخاضعة للضريبة المدفوعة للشركات المقيمة في الاتحاد الأوروبي، تحت ظروف معينة، من الأنظمة التالية (بدلا من ضريبة الاستقطاع بنسبة 26٪):

- تم تخفيض ضريبة الاستقطاع إلى 1.20٪[47]؛
- الإعفاء من الاقتطاع بموجب توجيه الأم والشركة الفرعية[48].

إذا لم تكن هذه الأنظمة مطبقة، يمكن خفض معدل ضريبة الاستقطاع العادي البالغ 26٪ من خلال تطبيق (إن وجد) الاتفاقية المنصوص عليها بين إيطاليا (الدولة المصدر) والدولة الأجنبية التي يقيم فيها المستثمر.

على وجه الخصوص، تنتهي أحكام الاتفاقية في حالة المستثمرين غير المقيمين في الاتحاد الأوروبي.

لا يمكن للأرباح الموزعة المستحقة من الإدارة المعفاة المدفوعة للشركات المقيمة في الاتحاد الأوروبي الاستفادة من الإعفاء من ضريبة الاستقطاع بموجب توجيه الشركة الأم والشركة الفرعية (المادة 1، الفقرة 134 من القانون رقم 296 بتاريخ 27 ديسمبر 2006).[49] قد تستفيد هذه الأرباح من الأحكام الواردة في الاتفاقية المنصوص عليها بين إيطاليا والدولة الأجنبية المقيمة للمستثمر (المادة 1، الفقرة 134 من القانون رقم 296 بتاريخ 27 ديسمبر 2006).[50] وأخيرا، يجب ملاحظة أنه بالنسبة للأرباح الموزعة من قبل SIIQs، سواء كانت مشتقة من الإدارة المعفاة أو الإدارة الخاضعة للضريبة، لا توجد حالات إعفاء من تطبيق الضرائب المقطوعة ذات الصلة المنصوص عليها في القانون الوطني إذا تم توزيع الأرباح على مستثمرين مؤسسيين أجانب كما في حالة صناديق العقارات (لمزيد من التفاصيل، يرجى الرجوع إلى الفصل 6) كما تم إنشاؤها. وبهذه الطريقة، فإن عدم تماثل المعاملة فيما يتعلق بشهادات UCI العقارية ليس أمرا معقولا جدا نظرا للميل

---

[45] المادة 1، الفقرة 134 من القانون رقم 2006/296. وفقا للمادة 1، الفقرة 134-بيس من القانون المذكور أعلاه، تطبق ضريبة الاستقطاع استنادا إلى أحكام المادة 27-م-3 من المرسوم الرئاسي رقم 600 بتاريخ 29 سبتمبر 1973، الذي ينص على تطبيق الضريبة البديلة على الأرباح الموزعة للشركات المدرجة. ويجدر بالذكر أيضا أن المادتين 3 و4 من المرسوم التشريعي 2014/66، اللتين تم تحويلهما مع تعديلات بموجب القانون رقم 2014/89، نصتا على زيادة معدل الضريبة على الإقرارات المالية من 20٪ إلى 26٪ ابتداء من 1 يوليو 2014. أوضح التعميم الصادر عن وكالة الإيرادات الإيطالية رقم E/19 بتاريخ 27 يونيو 2014 أن معدل 26٪ ينطبق أيضا على الأرباح المدفوعة من قبل شركات SIIQ والمشتقة من أنشطة تأجير العقارات (الفقرة 3.1.1).

[46] المادة 27-3 من المرسوم الرئاسي رقم 600 بتاريخ 29 سبتمبر 1973.

[47] استنادا إلى المادة 27، الفقرة 3-3 من المرسوم الرئاسي رقم 600 بتاريخ 29 سبتمبر 1973، تفرض ضريبة اقتطاع بنسبة 1.20٪ على الأرباح التي تدفعها شركة مقيمة في إيطاليا للشركات الخاضعة لضريبة دخل الشركات، والمقيمة في دول الاتحاد الأوروبي أو الدول المنضمة إلى اتفاقية بشأن المجال الاقتصادي المدرج في القائمة الواردة في المرسوم الوزاري الصادر بموجب المادة 168-bis من قانون ضريبة الدخل الموحدة. وفي هذا الصدد، يجب ملاحظة أنه وفقا للمادة 10، الفقرة 3، المرسوم التشريعي رقم 147 بتاريخ 14 سبتمبر 2015، يجب فهم الإشارة إلى قائمة الدول والأقاليم التي تسمح بتبادل المعلومات بشكل كاف المشار إليها في الفقرة 1 من المادة 168-بيس من قانون الدفاع المؤقت على أنها المراسيم الصادرة في تنفيذ المادة 11، الفقرة 4، الحرف ج) من المرسوم التشريعي رقم 239 بتاريخ 1 أبريل 1996. وحتى صدور هذه المراسيم وتحديد الدول التي تسمح بتبادل المعلومات بشكل كاف (القائمة البيضاء)، يجب الرجوع إلى القائمة المشار إليها في المرسوم الوزاري الصادر في 4 سبتمبر 1996، والإضافات والتعديلات اللاحقة.

[48] تم تنفيذها في إيطاليا بموجب المادة 27-بيس من المرسوم الرئاسي رقم 600 بتاريخ 29 سبتمبر 1973.

[49] التعميم رقم E/8 لوكالة الإيرادات بتاريخ 31 يناير 2008، الفقرة 6.1. وفقا للوكالة، لا يمكن تأهيل SIIQs ك "شركات تابعة" بموجب التوجيه EEC/90/435 لأنها تستفيد من نظام إعفاء IRES للدخل الناتج عن الإدارة المعفاة.

[50] المادة 1، الفقرة 134 من القانون رقم 2006/296 كما تم تعديلها بالمادة 20 من المرسوم القانوني رقم 2014/133، أوضحت تطبيق المعاهدات التي نصت عليها إيطاليا ضد الازدواجية الضريبية أيضا على توزيع الأرباح الناشقة من الإدارة المعفاة.

إلى استيعاب أدوات الاستثمار. ويأمل أن يتمكن المشرع من التدخل قريبا في هذه النقطة أيضا، لتقليل المعاملات المختلفة غير المبررة مقارنة بالأدوات التي يجب أن تخضع إلى حد كبير لأنظمة مماثلة.

لا تحتوي الاتفاقيات التي نصت عليها إيطاليا على أحكام محددة بشأن العائدات التي توزعها SIIQs. لم تقدم وكالة الإيرادات الإيطالية توضيحات حول معيار مرجعي لمنظمة التعاون الاقتصادي والتنمية المرجعي المعمول به على توزيعات المؤشرات الدولية للإيرادات. ومع ذلك، كما هو متوقع، من المعقول الاعتقاد بأن المادة 10 من نموذج منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية المخصصة للأرباح تنطبق عليهم. كما هو موضح سابقا، تنص هذه القاعدة على أنه يمكن فرض ضريبة على الأرباح في كل من ولاية مصدر الدخل (إيطاليا) وفي ولاية إقامة المستفيد. وفي جميع الأحوال، لا يجوز أن تتجاوز الضرائب في الدولة المصدر الحد المنصوص عليه في الاتفاقية إذا كان الشخص المستلم هو "المالك المستفيد".

8.6.3 الأرباح الرأسمالية من التصرف في أسهم SIIQ

فيما يتعلق بالأرباح الرأسمالية من التصرف في استثمارات الأسهم في SIIQs، يجب التمييز بين الاستثمارات المؤهلة أو غير المؤهلة وفقا للمادة 67، الفقرة 1، الحروف ج) وc-bis) من قانون ضريبة الدخل الموحدة. الأرباح الرأسمالية الناشقة من الحصص غير المؤهلة في SIIQs (كشركات مدرجة من قبل الكيانات غير المقيمة) غير خاضعة للضريبة في إيطاليا بموجب المادة 23، الفقرة 1، الحرف و) رقم 1 من قانون TUIR. أما الأرباح الرأسمالية الناتجة عن بيع الحصص المؤهلة في SIIQs (مرة أخرى كشركات مدرجة)، فهي خاضعة للضريبة في إيطاليا وتساهم بالكامل[51]، باستثناء تطبيق معاهدات الازدواجية الضريبية، في تشكيل دخل المستثمر غير المقيم.

ويظل هذا النهج قائما أيضا بعد التغييرات التي أدخلها القانون رقم 2022/197 (قانون الميزانية 2023)، [52]والذي ينص على ما يلي:

- يعتبر الدخل المتنوع المحقق من خلال بيع الحصص في الشركات والكيانات غير المقيمة مقابل مقابل المقابل، والذي يأخذ أكثر من نصف قيمتها، في أي وقت خلال الثلاثمائة والخمسة والستين يوما السابقة لبيعها، بشكل مباشر أو غير مباشر، من ممتلكات غير منقولة تقع في إيطاليا، قد تم إنتاجه في أراضي الدولة[53]؛
- لم يعد هناك إعفاء ضريبي على الأرباح الرأسمالية الناشئة من بيع الحصص غير المؤهلة (غير المدرجة) في الشركات والكيانات المقيمة التي يملكها غير المقيمين في ما يسمى بالدول "المدرجة في القائمة البيضاء" إذا كانت الأصول ذات الصلة تتكون بشكل رئيسي من عقارات تقع في [54]إيطاليا.

---

[51] المادة 1، الفقرة 135 من القانون رقم 296 بتاريخ 27 ديسمبر 2006.

[52] والتي أدخلت في الفن. المادة 23 من قانون ضريبة الدخل، الفقرة 1-بيس والمادة. 5 من المرسوم التشريعي رقم 1997/461، الفقرة 5-بيس.

[53] لا يعتبر العقارات هي الإنتاج أو التبادل الذي يدار نشاط الأعمال فعليا، وكذلك تلك المستخدمة مباشرة في تشغيل الأعمال. بالإضافة إلى ذلك، لا تنطبق الضرائب في إيطاليا على الأرباح الرأسمالية التي تحققها الهيئات الأجنبية المؤهلة للدول الشاملة (UCI) التي تمتثل للتوجيه EC/65/2009 للبرلمان الأوروبي والمجلس بتاريخ 13 يوليو 2009، وكذلك على الهيئات الأجنبية غير الملتزمة بالتوجيه EC/65/2009 المذكور، والتي يخضع مديرها لأشكال من الإشراف في الدولة الأجنبية التي تم تأسيسها فيها وفقا للتوجيه 61/2011/الاتحاد الأوروبي للبرلمان الأوروبي والمجلس. في 8 يونيو 2011، التي أنشئت في الدول الأعضاء في الاتحاد الأوروبي وفي الدول الأطراف في اتفاقية المنطقة الاقتصادية الأوروبية، والتي تسمح بتبادل كاف للمعلومات.

[54] وفقا للمادة 5، الفقرة 5، من المرسوم التشريعي رقم 1997/461، فإن الأرباح والخسائر الرأسمالية، وكذلك الدخل والخسائر المشار إليها في الحروف c-bis) إلى c-quinquies) من الفقرة 1 من المادة 67 من قانون ضريبة الدخل الموحدة، التي تم تلقيها أو تكبدها من: أ) الأشخاص المقيمون في الخارج، المشار إليهم في المادة 6، الفقرة 1، لا يساهم في تكوين الدخل. للمرسوم التشريعي رقم 239 بتاريخ 1 أبريل 1996، كما تم تعديله؛ نتيجة لإدخال الفقرة 5 bis أدناه، اعتبارا من 1.1.2023، لا تنطبق أحكام الفقرة 5 على الدخل الناتج عن بيع الأسهم في الشركات والكيانات **غير المتداولة** في الأسواق المنظمة، والتي تستمد قيمتها أكثر من نصفها في أي وقت خلال الثلاثمائة والخمسة والستين يوما السابقة للبيع، بشكل مباشر أو غير مباشر، من الممتلكات غير المنقولة الواقعة في أراضي الدولة.

في الواقع، هذا أمر جديد لا ينطبق على بيع الأوراق المالية المتداولة في الأسواق المنظمة، وبالتالي لا يؤثر على عدم الخضوع الضريبي في إيطاليا لبيع الأسهم غير المؤهلة في SIIQs (التي يجب أن تكون مدرجة بالضرورة).

من ناحية أخرى، فيما يتعلق ببيع الأسهم/الحصص في SIINQ (كما هو غير مدرج) الذي تم اعتبارا من 1.1.2023 من قبل غير المقيمين، حتى لو كانت الأسهم غير مؤهلة وحتى لو كان البائع يقيم في ولاية "قائمة بيضاء"، نتيجة للتغييرات التنظيمية المذكورة أعلاه، فإن الأرباح الرأسمالية ذات الصلة خاضعة للضريبة في إيطاليا.

على أي حال، تظل إمكانية تطبيق معاهدات الازدواج الضريبي على الأرباح الرأسمالية المعنية دون تأثر، حيث تنص عليه، وفقا للمادة 13، الفقرة 1 من نموذج منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية، فرض الضرائب الحصرية في بلد إقامة بائع الأسهم في SIIQ/SIINQ ولا توجد أحكام خاصة للشركات التي تميل إلى محتوى عقاري في الغالب (ما يسمى بند الغنى بالأراضي)[55]. من الضروري أيضا أخذ الاتفاقية متعددة الأطراف لتعديل معاهدات الازدواجية الضريبية الموقعة في 7.6.2017 كجزء من مشروع BEPS، والذي لم يدخل حيز التنفيذ حاليا في إيطاليا (حيث لم تكتمل إجراءات التصديق بعد)، والذي سيؤدي إلى تغييرات كبيرة في معايير فرض الضرائب [56]على الأرباح الرأسمالية. في الواقع، بموجب المادة 9(4) من الاتفاقية متعددة الأطراف، فإن الأرباح الرأسمالية التي يكسبها مقيم دولة متعاقدة بعد بيع الأسهم (أو المشاركات المدمجة مع الأسهم) ستكون خاضعة للضريبة في الدولة المتعاقدة إذا كانت تلك الأسهم أو المشاركات المماثلة قد استمدت في أي وقت خلال 365 يوما قبل البيع، أكثر من 50٪ من قيمتها بشكل مباشر أو غير مباشر من ممتلكات غير منقولة تقع في الدولة المتعاقدة.

لذلك، فإن المستثمرين الأجانب في SIIQs (بالإشارة إلى الحصص المؤهلة) وSIINQs، عندما تكون الاتفاقية متعددة الأطراف سارية، سيخسرون ميزة الإعفاء الضريبي في إيطاليا من أرباح رأس المال التي تحصل عليها أثناء التسريح كما هو منصوص عليه حاليا في المادة 13 من معظم معاهدات الازدواجية [57] [58]الضريبية.

8.6.4 الائتمان للضرائب المدفوعة في الخارج

بالنسبة لضرائب الدخل التي تدفعها SIIQ أو SIINQ في الخارج بالنسبة للممتلكات المملوكة هناك والتي تقع ضمن الإدارة المعفاة، يمنح ائتمان ضريبي يساوي الضريبة التي كانت تعتبر معتمدة في غياب النظام الخاص. تشير الأحكام التنظيمية إلى العقارات الواقعة في الخارج، والمدرجة ضمن الإدارة المعفاة المملوكة من خلال الملكية أو الانتفاع أو أي حق حقيقي آخر، وكذلك على أساس عقود الإيجار المالية.

علاوة على ذلك، ووفقا لأحكام المادة 165 من قانون TUIR، يجب أن تكون الضرائب المدفوعة في الخارج قد دفعت "بشكل نهائي."

---

[55] وفي هذه الحالة، يجب تقييم التطبيق الفعلي لقواعد المعاهدة بناء على المحتوى (الذي ليس دائما متجانسا) لهذه البنود.

[56] على العكس، لا ينبغي أن تتضمن الاتفاقية متعددة الأطراف أي تغييرات على الاتفاقيات التي وقعتها إيطاليا فيما يتعلق بنظام التوزيعات. في الواقع، احتفظت إيطاليا بحقها في عدم تطبيق المادة 8 من الاتفاقية التي تحكم هذا الدخل.

[57]التطبيق العملي للفقرة 4 من المادة 9 من الاتفاقية متعددة الأطراف يخضع للمعاملة بالمثل. المعنى الذي ينسب إلى مصطلح "المعاملة بالمثل" يشير إلى الاتفاقية متعددة الأطراف نفسها. وبشكل خاص، كما ورد في نفس المادة 9 (8)، "يجب على كل طرف يختار تطبيق الفقرة 4 أن يبلغ الإيداع (الدولة الأخرى المتعاقدة) باختياره. تنطبق الفقرة 4 على اتفاقية الضرائب المشمولة فقط إذا قامت جميع الولايات القضائية المتعاقدة بمثل هذا الإخطار."

[58] ما لم يتضمن الاتفاق المعمول به بالفعل نصا يخرج من معيار الضرائب في الدولة (ما يسمى بالإقامة) للناقل لصالح الدولة (المصدر) التي تقع فيها الملكية غير المنقولة التي يحتفظ بها الكيان.

9. شركات "العقارات" التي تأسست بموجب القانون رقم 1999/130 في سياق معاملات التوريق

بقلم Luca Dal Cerro, Valeria Mileto

9.1. المقدمة

التوريق هو عملية يتم من خلالها تحويل أحد الأصول المالية أو أكثر، غير المقسمة وغير السائلة، لكنها قادرة على توليد تدفقات نقدية – مثل عادة ذمم المستحقات المستحقة للبنك – إلى أوراق مالية، أي إلى أصول يسهل تقسيمها وبيعها. وبسبب ارتباطها بالأصول المالية الأساسية، فهي تسمى أوراق مالية مدعومة بالأصول (ABS) في السياق الأنجلوسكسوني. يمكننا الحديث عن الأوراق المالية المدعومة بالرهن العقاري (MBS)، التي تتكون من الرهون العقارية، والالتزامات المضمونة (CDOs)، والتي تكون أساسها سندات عامة أو خاصة، والأوراق التجارية المدعومة بالأصول (ABCP)، والتي يمثل أساسها القروض قصيرة الأجل.

الوسيلة التي تم إنشاؤها خصيصا للصفقة – ولهذا السبب تسمى الأداة ذات الغرض الخاص (SPV) – تلعب الدور الأساسي في عملية التوريق الموصوفة: فهي تشتري الأصول غير السائلة وتصدر الأوراق المالية التي تمثل الأساس الأساسي.

في النظام القانوني الإيطالي، تجد التقنية التي وصفتها للتو تنظيمها في القانون رقم 130 بتاريخ 30 أبريل 1999. بالتأكيد يتناسب هذا النظام مع سياق سوق رأس المال وقد ولد بشكل أساسي كوسيلة تمويل. ومع ذلك، فقد التوريق، نتيجة للإجراءات التي حدثت قانون المرجعية إلى الممارسة التجارية مع مرور الوقت، دلالته المالية واتخذ دلالة مجردة أو، بالأحرى، "سبب متغير". في قطاع العقارات، من الممكن، كما هو موضح أدناه، استخدام أداة التوريق كوسيلة استثمار عقارية بحتة. لهذا السبب، تم تضمين الفصول التي تصف دور وسيلة التوريق وبشكل أعم "الوسائل" العقارية التي شكلها القانون رقم 130 في الفصل الأوسع الذي يقدم فحصا لأدوات الاستثمار في أصول العقارات.

على وجه الخصوص، تتناول الفصول التالية الجوانب الضريبية لعمليات الشركات التي تستحوذ لأسباب مختلفة على حقوق العقارات أو العقارات، وجميعها موحدة بحقيقة أنها أنشئت بموجب القانون رقم 130، المذكور بشأن التوريق.

وبشكل أكثر تحديدا، هناك ثلاثة شخصيات من هذا النوع تم تقديمها بدءا من عام 2017:

- شركة التوريق العقاري للعقارات والحقوق ذات الصلة، أي الشركة التي أنشئت ل "معاملات توريق العائدات المشتقة من ملكية نفس الشركة، للعقارات والممتلكات المنقولة المسجلة، والحقوق العقارية أو الشخصية المتعلقة بنفس الأصول"، والتي أدرجت أصلا في قانون التوريق بموجب القانون رقم 145 بتاريخ 30 ديسمبر 2018 ("قانون ميزانية 2018"), ثم تم تنظيمها بشكل أفضل نتيجة للابتكارات التي أدخلها مرسوم النمو مع تعديل المادة 7، الفقرة 1، الحرف b-bis) من القانون رقم 130، وإدخال المادة 7.2 من القانون رقم 130، المذكورة.
- ما يسمى "وسيلة الدعم" لشركة توريق قروض الرهن العقاري (المعروفة عمليا باسم شركة تشغيل العقارات أو "ريوكو"، وفيما بعد أيضا "SVA")، كما أعيدت تسميتها بعد التعديلات التي أجريت بموجب المرسوم التشريعي رقم 34 بتاريخ 30 أبريل 2019 ("مرسوم النمو") على المادة 7.1، الفقرة 4 من القانون رقم 130؛
- ما يسمى "متلقي المركبات ذات الغرض الخاص لعقود الإيجار المالية والعلاقات والأصول المشتقة من هذا النشاط" (المعروف عمليا باسم "LeaseCo"، وفيما بعد "Lease SVA"), كما أعيد

تسميته بعد التعديلات التي أجراها مرسوم النمو على المادة 7.1، الفقرة 4-3 من القانون رقم 130.

أما بالنسبة لأول شركة عقارية، التي أدخلها المادة 7.2 من القانون رقم 130 المذكورة، فإن الإدراج في الفصل المتعلق ب "أدوات الاستثمار" يبدو مناسبا جدا، لأنها - في جوهرها - وسيلة استثمارية، مثل شركة العقارات "العادية"، ولكن مع نظام الفصل النموذجي لشركة التوريق. ومع ذلك، من المفيد التأكيد هنا على أنه يناسب بشكل مثالي لإجراء المعاملات ذات الوظيفة المالية السائدة، حتى من خلال شراء العقارات (مثل معاملات البيع والإيجار مرة أخرى)، وأن يستخدمه المستثمرون الذين يستغلون مبادرة العقارات للعثور على موارد مالية في سوق غير السوق المصرفي المعتاد (مثل سوق ما يسمى مزودي الائتمان البديلين).

ولا يمكن قول الشيء نفسه عن نوعي SVA، اللذين يتدخلان بأن يصبحا المستفيدين من العقارات تحديدا في المرحلة المرضية من علاقة التمويل. أي عندما يحدث نقل الأصل، الذي يعمل كضمان رسمي أو جوهري في سياق المعاملة المالية، في مرحلة ما يسمى بتدهور العلاقة المالية.

9.2. هيكل معاملات التوريق (المستحقة الوصول). ملاحظات حول فصل الأصول

كما ذكر في المقدمة العامة، التوريق هو تقنية مالية معقدة، تهدف إلى تنفيذ عملية يتم من خلالها تحويل الأصول ذات السيولة المؤجلة (مثل المستحقات أو الأصول المالية غير القابلة للتسويق التي تنتج تدفقات نقدية دورية) إلى منتجات مالية تمثلها الأوراق المالية القابلة للتداول.

بمعنى آخر، مع صفقة التوريق، يتم بيع التدفقات النقدية المستقبلية المشتقة من محفظة الأصول إلى كيان متخصص يقوم بإعادة "تعبئتها" وعرضها في السوق على شكل أوراق مالية ذات خصائص عائد ومخاطر تتوافق مع ظروف السوق السائدة نفسه، وبالتالي يمكن وضعها مع المستثمرين. لذلك يتم تحويل التدفقات النقدية من السوق الذي تنتمي إليه الأصول التورقي إلى سوق رأس المال.

دون الخوض في تعقيدات الهياكل التعاقدية التي تم اعتمادها في سياق معاملات التوريق، من المفيد تقديم أحد الجوانب الأساسية لتحديد نظام المحاسبة والضرائب للشركات التي تم تحليلها في هذا الفصل: ما يسمى بنظام "الفصل" أو "الفصل" للأصول الذي تولده وسيلة التوريق فيما يتعلق بالأصول التوريقية.

كما قلت، عادة ما تفترض صفقة التوريق إنشاء وسيلة متخصصة (أي أداة التوريق) تصدر الأوراق المالية، ومن خلال الأموال المستمدة من الاكتتاب في الأوراق المالية، تصبح مالكة الأصول الخاضعة للصفقة. يهدف إنشاء جهاز مؤقت إلى ضمان الاستقلال الكامل للأصول عن الأصول والأحداث التي تؤثر على كل من الناقل (ما يسمى "التحكم في الأصول"). *المصدر*) والأصول العامة لوسيلة الشراء (مما أدى إلى إنشاء ما يسمى "التحكم بالأصول"). *البعد بسبب الإفلاس*). تصدر الأوراق المالية في كل الأحوال بموجب بند "الرجوع المحدود"، الذي ينص على دفع الفائدة وسداد المبالغ الممنوحة وقت الاشتراك فقط بشرط أن يتم جمع الأصول المشتراة بالمبالغ التي تم جمعها من خلال إصدار الأوراق المالية. لذلك، لا يكون المصدر مسؤولا تجاه المشتركين في الأوراق المالية إلا ضمن حدود المحفظة المنفصلة والاتساق الفعلي للأصول المشتراة.

فصل الأصول وتدفقاتها هو الجانب الأهم في العملية. لتحقيق الفصل، من الضروري أولا ألا تتأثر المركبة بأحداث الناقل. ولهذا الغرض، يصبح من الضروري أن:

- المركبة مستقلة تماما عن المصدر من الناحية القانونية والاقتصادية والمالية؛
- تميل المركبة إلى أن تكون ذات عمر محدود وتوجه نشاطها حصريا لشراء الأصول الخاضعة للتوريق، دون إجراء معاملات أخرى مختلفة؛
- يتم النقل دون *أي وسيلة للطعام*.

علاوة على ذلك، لكي تستخدم محفظة الأصول المشتراة حصريا لضمان دفع العائدات للمشتركين في الأوراق المالية الصادرة، من الضروري أيضا "عزل" المحفظة عن الأحداث المتعلقة بأداة التوريق، لكنها خارجية عن المحفظة نفسها. ويتم ذلك من خلال منع اتخاذ إجراءات ضد المحفظة من قبل دائنين غير مرتبطين بها.

من الناحية التنظيمية، يتم ضمان فصل الأصول بموجب الفقرتين 1 و2 من المادة 3 من القانون رقم 130 لعام 1999. تنص الفقرة الأولى على أن للمركبة هدف حصري هو تنفيذ معاملة أو أكثر من عمليات التوريق. تنص الفقرة الثانية على أن "الذمم المدينة المتعلقة بكل صفقة تشكل أصولا منفصلة بكل معنى وغير مادي عن تلك الخاصة بالشركة وعن تلك المتعلقة بالمعاملات الأخرى" وأن "الإجراءات من قبل دائنين غير حاملي الأوراق المالية الصادرة لتمويل شراء الذمم المدينة نفسها غير مسموح بها على كل أصل".

في جوهره، كل إصدار من الأوراق المالية يعتمد على أصل أو أكثر – محدد بدقة "منفصل" أو "منفصل" – تم شراؤه بواسطة الأداة ذات الغرض الخاص، ومحدد جيدا، غير قابل للتعديل ويشير حصريا إلى كل إصدار محدد من الأوراق المالية. تنعكس أحكام الفقرة الثانية من المادة 3 على أنه من المستحيل مهاجمة الأصول المفصولة من قبل أشخاص غير حاملي الأوراق المالية الصادرة لتمويل شراء الأصول التي تشكل تلك الأصول. لذا، يجد مبدأ الفصل تفسيرا تشغيليا في هذه الفقرة الثانية. بعبارة أخرى، يجب أن يبقى كل حدث توريق منفصلا عن جميع الأحداث الأخرى، حيث لا يمكن مهاجمة الأصول الفردية، لا من قبل ما يسمى بالدائنين الشخصيين للشركة المنقولة/المصدرة، ولا من قبل أولئك الذين لديهم ذمم المدينة مقابل أصل مختلف، حتى لو كانت تدار من قبل نفس الشركة. من الواضح أن فصل المحفظة يهدف فقط لتجنب خطر تشتت الإيرادات أو احتمال العدوان من أطراف ثالثة، لكنه لا يحل مشكلة احتمال إفلاس المدينين الرئيسيين.

بدءا من آثار عملية الفصل/الفصل العنصري الملخصة هنا، أتيحت لوكالة الإيرادات الفرصة لتوضيح، من خلال التعميم رقم 8 بتاريخ 6 فبراير 2003[1]، النظام الضريبي المعمول به على الأجهزة الخاصة بتوريق الائتمانات لأغراض ضريبة الدخل. في وثيقة الممارسة هذه، تعترف إدارة الضرائب بأنه، "نظرا لأن قيد التحويل للأصول المنفصلة لا يزال قائما، فإن شركة التوريق ليست متلقية لأي دخل أو مصلحة خاصة بها قد تكون ذات صلة، من وجهة نظر ضريبية، في فترات الضرائب الفردية التي تجري فيها كل صفقة توريق". في الجوهر، وبسبب أن النتائج الاقتصادية الناتجة عن إدارة الأصول التوريقية أثناء تنفيذ صفقات التوريق، لا تدخل في توفر الأداة ذات الغرض الخاص التي تستقبلها لصالح حاملي الأوراق المالية حصرية، تستبعد الوكالة فرض الضرائب على أي عنصر دخل ناتج عن الصفقة. بعبارة أخرى، فإن القيد على وجهة الأصول المفصولة يستثني مسبقا، بالنسبة لوسيلة التوريق، ملف حيازة الدخل ذي الصلة لأغراض الضرائب[2].

---

[1] كما عبر القرار رقم 222/هـ بتاريخ 5 ديسمبر 2003 والقرار رقم 77/هـ بتاريخ 4 أغسطس 2010 عن نفسيهما بطريقة مماثلة.

[2] من المفهوم، مرة أخرى بكلمات السلطات الضريبية، أن أي نتيجة من إدارة المحفظة الائتمانية التي تبقى بعد إتمام جميع دائني الأصول المنفصلة، والتي تكون وسيلة التوريق هي المستلم، يجب أن تجذب إلى الضرائب عند وصولها إلى حوزة

لتأكيد ذلك، تشير وكالة الإيرادات إلى أحكام بنك إيطاليا[3]، التي تنص على أن الذون المدينة الخاضعة للتوريق ومكونات الدخل المشتقة منها لا يتم ذكرها في الميزانية العمومية وفي بيان الدخل الخاص بآلية التوريق، وفقا لنظام المحاسبة "تحت الخط"، ولكن يتم تقديم أدلة منفصلة في الملاحظات على البيانات المالية.

يمثل فصل الأصول الناتجة عن صفقة التوريق والنظام الضريبي الناتق منها، كما أوضحت السلطات الضريبية، السمة الأساسية والمشتركة لجميع الآليات التي تم فحصها في هذا الفصل.

ليس من قبيل الصدفة أن هذا العنصر من القواسم المشتركة أكدت من قبل وكالة الإيرادات في ردها الأخير على القرار رقم 132 بتاريخ 2 مارس 2021. على الرغم من أن وثيقة الممارسة هذه تهدف تحديدا إلى تحليل الملفات الضريبية المختلفة لشركات التوريق من العائدات المشتقة من ملكية العقارات المسجلة والممتلكات المنقولة (والتي ستناقش بمزيد من التفصيل في الفقرة 3 من هذا الفصل)، إلا أنها أكدت المبدأ الذي يمكننا تعريفه ك "الحياد الضريبي" الذي ينطبق تحديدا بسبب فصل الأصول: أولا، في أيدي ما يسمى "المركبات ذات الأغراض الخاصة" لشركات توريق الرهن العقاري (مرة أخرى، عرفت بالفعل باسم ReoCo أو SVA)، ثم تم تمديدها لتشمل شركة التوريق المشار إليها في الفقرة 3. في الواقع، أعاد المكتب بشكل صحيح، وبشكل صريح وواضح، ما ذكره بالفعل في عام 2003، ولكن هذه المرة مع إشارة محددة إلى المركبات التي يغطيها هذا الفصل: "وجود قيد على وجهة الأصول "المنفصلة" يستبعد مسبقا ملف حيازة الدخل ذي الصلة لأغراض الضرائب، وفقا للمادة 83 من قانون ضريبة الدخل". سيتم الإشارة إلى وثيقة الممارسات هذه، إلى جانب وثيقات حديثة أخرى سيتم الاستشهاد بها لاحقا، والتي تعد أساسية في توضيح موقف وكالة الإيرادات فيما يتعلق بشركات ReoCo وLeaseCo وتوريق العقارات، عدة مرات خلال الفصل.

9.3. شركة توريق الحقوق المشتقة من ملكية العقارات (والممتلكات المنقولة المسجلة) والحقوق العقارية والشخصية ذات الصلة

تستند جدوى إدخال توريق "دخل العقارات" في القطاع الخاص[4] إلى قانون الميزانية لعام 2019، الذي أضاف الحرف b-bis) إلى الفقرة الأولى من المادة 7 من القانون رقم 130 لعام 1999. ونتيجة لهذا

المستفيد، أي عند استحقاق كل صفقة توريق. فقط في هذا الوقت تظهر ظروف اليقين اللازمة لمكون الدخل للمساهمة في دخل خاضع للضريبة لأغراض ضريبة الدخل.

[3] ثم تم تحديث واستبدال بند 29 مارس 2000 تدريجيا في السنوات التالية، حتى مع تغييرات كبيرة. أثارت هذه التغييرات، من بين البعض الحيرة، حول ما يسمى ب "الحساب تحت الخط" لمركبات التوريق لا يزال صحيحا حتى اليوم. في الغالب، لم تؤثر هذه المشاكل على السوق بأي شكل، بل ولدت فقط شكوكا ذات طبيعة عقائدية.

[4] كانت توريق عائدات العقارات في الواقع تقنية تم اعتمادها لغرض خصخصة الأصول العقارية العامة في أوائل العقد الأول من الألفية الثانية. ولهذا الغرض، تم إدخال شركات توريق العقارات العامة (المعروفة باسم SCIP) في النظام القانوني من خلال لوائح محددة. في الواقع، المادة 2 من المرسوم التشريعي رقم 351 لعام 2001 تخول وزارة الاقتصاد والمالية "بإنشاء أو الترويج، أيضا من خلال أطراف ثالثة، لعدة شركات ذات مسؤولية محدودة...، مع هدف حصري هو تنفيذ صفقة أو أكثر من معاملات التوريق الناتجة عن التصرف في أصول الدولة والهيئات العامة الأخرى".

الإدخال، أصبح التشريع الخاص بالتوريق قابلا للتطبيق، كما هو متوافق، على "معاملات التوريق للعائدات المشتقة من ملكية الممتلكات غير المنقولة، والممتلكات المنقولة المسجلة، والحقوق في الملكية أو الشخصية، المتعلقة بنفس الأصول". ثم أغنى مرسوم النمو هذه الصياغة، مما منح الإطار التنظيمي في هذا الموضوع مزيدا من الاكتمال. من ناحية، أوضحت بجانبي أن ملكية الأصول (العقارات والمنقولة المسجلة) والحقوق (العقارية أو الشخصية) المتعلقة بنفس الأصول تقع في يد جهاز التوريق نفسه. من ناحية أخرى، قدمت المادة 7.2 الجديدة من القانون رقم 130، المذكورة أعلاه، بعنوان "توريق العقارات والممتلكات المنقولة المسجلة"، من أجل دمج القضية المقدمة بموجب قانون ميزانية 2019 مع الحد الأدنى من الانضباط.

تضع المادة 7.2 بعض المبادئ الأساسية المطبقة على توريق العقارات:

- أولا، يتم توضيح أن المركبات ذات الأغراض الخاصة لا يمكن استخدامها إلا لتوريق عائدات العقارات ولن تتمكن من تنفيذ توريق أكثر تقليدية (مثل توريق الذمم المدينة)؛
- وفيما يتعلق أيضا بهذا النوع من التوريق، يتم تحديد المبدأ الأساسي لفصل الأصول وما يسمى ب "فصل الأصول". تعويض *الإفلاس* الذي يميز عمل مركبات التوريق. يتضح من الفقرة الثانية من النص أن موضوع الأصول المفصولة ليس فقط موضوع التوريق، أي "العائدات" المشتقة من ملكية العقارات والحقوق ذات الصلة، بل أيضا الأصول والحقوق نفسها على هذه الأصول.

ومن جميع التعديلات التشريعية، تظهر صورة أكثر اكتمالا ووضوحا بما يكفي لتأكيد أن نية المشرع كانت إدخال رقم جديد للتوريق (وهو العائدات المشتقة من ملكية الممتلكات غير المنقولة المسجلة وبعض الحقوق على نفس الأصول) منفصلا تماما عن المعاملات التقليدية الأخرى ومختلف عن عمل التعديلات الأخيرة على القانون، يهدف إلى جعل قانون التوريق أداة أكثر مرونة في سياق معاملات توريق القروض غير المؤدية التي لها علاقات عقارية أو تأجير كأصول أساسية.

وقد استقبلت المؤسسة في البداية بحماس معتدل من قبل المشغلين، لكنها تم مؤخرا إضفاء الشرعية عليها من قبل وكالة الإيرادات من خلال التوضيحات التي قدمتها الرد على القرار رقم 132 بتاريخ 2 مارس 2021. في الواقع، أكد المكتب أنظمة الضرائب المطبقة على المركبة والأوراق المالية الصادرة عنها، لأغراض الضرائب المباشرة (IRES، IRAP)، وتطبيق الضرائب البديلة، و(جزئيا) أيضا نظام ضريبة القيمة المضافة المعمول به، مما أكد هذا الأداة بشكل نهائي.

9.3.1 فصل الأصول والضرائب المباشرة في توريق دخل العقارات

الفقرة الثانية من المادة 7.2، المذكورة أعلاه، المتعلقة بتوريق عائدات العقارات، تستعير من تشريع توريق الذمم المدينة (المادة 3، الفقرة 2، القانون رقم 130، المشاكسة) من نفس الصياغة التي اعتمدت لفصل الأصول بين، من جهة، الأصول الخاضعة للتوريق، ومن جهة أخرى، أصول وسيلة التوريق والأصول الخاضعة لمعاملات توريق أخرى. بعبارة أخرى، فإن تقييد الوجهة لصالح حاملي الأوراق المالية الصادرة عن المركبة يعاقب عليه بنفس الكلمات المستخدمة بالفعل في توريق الذون المدينة. لذا يجب أن يؤدي استخدام نفس الكلمات إلى نفس الاعتبارات المحاسبية والضريبية لأدوات توريق العقارات كما ذكر سابقا في الفقرة السابقة، فيما يتعلق بهيكل معاملات التوريق (الفقرة 2).

وفي هذا الصدد، أوضح التقرير على النسخة الأولى من مسودة المرسوم (بتاريخ 2 أبريل 2019) الذي أصبح لاحقا مرسوم النمو أن "القاعدة تنص أخيرا على تطبيق نظام حيادي ضريبي متجانس على شركات توريق العقارات فيما يتعلق بما ينطبق على الشركات المتعلقة بتوريق الذمم المدينة، وكذلك على

الأوراق المالية الصادرة عنها". وقد أعيد كتابة هذا المقطع، الذي كان واضحا جدا، في التقرير على النسخة النهائية (واللاحقة) من مسودة مرسوم النمو (بتاريخ 23 أبريل 2019): "المادة توضح خصائص هذه الشركات بما يتماشى مع أحكام توريق ودعم الشركات". أي إشارة إلى الألقاب تختفي ويتم الإشارة بشكل عام إلى الخصائص، دون ذكر الحياد المالي. ومع ذلك، وبما أن القاعدة بين النسخة الأولى والثانية من مسودة المرسوم لم تتغير بأي شكل، يبدو من المنطقي النظر في أن ما تم مناقشته سابقا حول فصل الأصول والحيادية الضريبية لأدوات توريق الائتمان ينطبق أيضا على أدوات توريق العقارات المنظمة بموجب المادة 7.2 من القانون رقم 130، تم الاستشهاد.

وفيما يتعلق بالضبط فيما يتعلق بالأوراق المالية الصادرة عن آلية توريق العقارات، المذكورة في التقرير ولكن ليس في التعديلات على مرسوم النمو، يبدو من الصحيح الاعتقاد بأن المعاملة الضريبية المنصوص عليها في المادة 6 من القانون رقم 130، المذكورة أعلاه، والتي تشير إلى المرسوم التشريعي رقم 239 لعام 1996 (الطبق على السندات الصادرة عن البنوك والشركات المدرجة)، قد تنطبق أيضا على هذه الأوراق المالية. ومع ذلك، من الناحية الحرفية، تشير المادة 6 (بالإشارة إلى المادة 5 من القانون رقم 130) فقط إلى الأوراق المالية الصادرة لتمويل شراء الذمم المدينة، ولا تنطبق إلا بموجب المادة 7(1) من القانون رقم 130. ينطبق هذا البند على توريق العقارات (وكذلك على التوريق الآخر المذكور فيه) جميع أحكام القانون رقم 130 "كمتوافقة" وبالتالي المادة 6 المتعلقة بالمعاملة الضريبية للأوراق المالية. مثل هذه القراءة منطقية ليس فقط لأسباب تتوافق مع الإطار التنظيمي المكرس للتوريق، بل أيضا لأنه، بخلاف ذلك، يجب استبعاد تطبيق المادة 6 المذكورة أعلاه على جميع تلك التوريق التي لا تنص على إصدار الأوراق المالية مقابل شراء الذمم المدينة (مثل التوريق الصناعي *مثل* المادة 7، الفقرة 1، الحرف ب) من القانون رقم 130، المذكور أعلاه، أو التوريق لتوفير القروض *وفقا* للمادة 1، الفقرة 1-3 من نفس القانون رقم 130). والتي، في الممارسة أو في السوق، لم تجد أي تأكيد على ذلك.

تم تأكيد كل ما سبق، سواء من حيث فصل الأصول أو فيما يتعلق بنظام الأوراق المالية، من قبل إدارة الضرائب في الرد على القرار رقم 132 لعام 2021، الذي تم الاستشهاد به عدة مرات.

9.3.2 نظام شركة توريق دخل العقارات لأغراض الضرائب غير المباشرة

التشريع الخاص بتوريق عائدات العقارات لا يحتوي على أي بند بشأن الضرائب غير المباشرة. في صمت القانون أو المراجع المحددة في هذا الصدد، لا توجد عناصر تنظيمية لتمديد تطبيق القواعد التي سنرى في الفقرات التالية على شركة التوريق محفوظة لصالح ReoCo وLeaseCo. ولا يبدو أن هناك حججا مبررة لتفسير واسع لهذه القواعد، وذلك أيضا بسبب الوظيفة المختلفة (المذكورة في المقدمة) التي تلعبها أداة التوريق الخاصة مقارنة بشركات العقارات "الجديدة" الأخرى التي أظهرت مرسوم النمو[5].

في أفضل الأحوال، الدليل الوحيد على أي فائدة من مجموعة القوانين والتفسيرات المتعلقة ب ReoCo هو تأكيد وكالة الإيرادات أنه، في غياب قواعد تسهيل محددة، تنطبق الأحكام العادية المتعلقة بالضرائب غير المباشرة. في الردود على الحكم رقم 18 و56 لعام 2019، الذي يعلق على المادة 7.1، المذكورة

[5] تأكيد ذلك، بالنفي، هو فقرة في التقرير على النسخة الأولى من مشروع قانون المرسوم الذي أصبح لاحقا مرسوم النمو. في الجزء التفسيري من المادة 7.2، المذكور أعلاه، يذكر صراحة الفقرة الثالثة – التي لم تؤكد حينها في النسخة النهائية والحاسمة من النص – والتي كانت ستحدد المبلغ الثابت لضرائب الصكوك المطبقة على شراء العقارات بواسطة الوسيلة ذات الغرض الخاص.

عنها، قبل تجديد مرسوم النمو، يبدو أن وكالة الإيرادات توصلت إلى هذا الاستنتاج من خلال تعزيز الطابع العقاري للنشاط الذي قامت به ريوكو، وإن كان ذلك ضمن سياق الوظيفة الخاصة بها. وبنفس المنطق، أعطت وكالة الإيرادات، في ردها على السؤال رقم 132، المذكور أعلاه، أهمية للنشاط الفعلي الذي تقوم به شركات أدوات التوريق لدخل العقارات، رغم خصوصيات هذه الشركات.

وبهذا المعنى، أكدت السلطات الضريبية، لأغراض ضريبة القيمة المضافة، الالتزام الضريبي لوسيلة توريق دخل العقارات، وبالتالي تطبيق النظام العادي بسبب النشاط المنفذ. وبالمثل، بالنسبة لضرائب الصكوك، رأت أنه من الممكن تطبيق القواعد العادية التي تنطبق عموما على الشركات التي تقوم بأنشطة عقارية واستبعدت بشكل صحيح، كما ذكر أعلاه، تمديد الامتيازات المقدمة ل ReoCo وLeaseCo، الموضحة في الفقرات التالية.

ومع ذلك، يجب ملاحظة خصوصية في مجال ضريبة القيمة المضافة. في الرد على الحكم المذكور أعلاه، ذكرت وكالة الإيرادات أن "الشركة تقوم بنشاط إدارة أصولها 'المنفصلة' المشابهة لتلك الخاصة ب ReoCo، التي لا يتم تحويل عائداتها إلى شركة توريق، بل تحتفظ بها لنفسها كما هو مقصود للنشاط الآخر الذي تقوم به نفس الشركة، وهو التوريق. في جوهرها، نشاط إدارة العقارات للمركبة وظيفي وفعال في نشاط التوريق الذي تقوم به نفس الجهة". وبهذا الجانب، دون أن ينكر، كما حدث مع شركات التوريق العامة[6]، الطبيعة العقارية لنشاط أداة التوريق (العقارات)، يبدو أنه يريد حصر النشاط العقاري الذي تقوم به الوسيلة في نشاط "أداة فقط"، وبالتالي لا يمكن تصنيف هذا النشاط كإجراء حصري أو رئيسي. في الواقع، سيكون ذلك مجرد أداة لنشاط آخر، وهو التوريق، وهو النشاط الرئيسي. إذا تم تأكيد هذا التفسير المقيد للغاية، فقد يكون من الأصعب تطبيق تلك القواعد التي تتطلب صراحة من دافع الضرائب أن يكون هدفه الحصري أو الرئيسي، على سبيل المثال، نشاط شركة إنشاءات (من بين الجميع، المادة 19.*المادة 1*، الحرف الأول) من المرسوم الرئاسي رقم 633 لعام 1972[7] بشأن خصم شراء المباني السكنية والخدمات ذات الصلة).

قضية أخرى قيد النقاش هي إمكانية إمكانية شركة توريق العقارات للوصول إلى استرداد الائتمان الزائد لضريبة القيمة المضافة الناتج عن الإقرار السنوي وفقا للمادة 30، الفقرة 3، الحرف ج) من المرسوم الرئاسي رقم 633 لعام 1972، أي الحصر على الضريبة المتعلقة بشراء الأصول القابلة للاستهلاك. وبشكل أكثر تحديدا، هناك جدل حول ما إذا كان، بسبب التمثيل المحاسبي "تحت الخط" للعقار غير المنقول المشترا، عادة ما يستبعد التعويض المذكور لشركة التوريق، بغض النظر عن الاستخدام الفعلي للأصل؛ أو ما إذا كان من الضروري، من ناحية أخرى، تقييم وظيفة الأصل بشكل فردي بالنسبة للنشاط

---

[6] انظر قرارات وكالة الإيرادات رقم E/215 لعام 2002 ورقم 69 لعام 2009.

[7] وبموجبه، كاستثناء من التشريع العادي الخاص بخصم ضريبة القيمة المضافة، "لا يسمح بخصم الضريبة المتعلقة بشراء المباني أو جزء من المبنى للاستخدام السكني أو تلك المتعلقة بالإيجار أو الصيانة أو الاسترداد أو الإدارة لها، باستثناء الشركات التي يكون هدفها الحصري أو الرئيسي من النشاط هو بناء المباني أو الأجزاء المذكورة أعلاه". فيما يتعلق بهذه القاعدة، يشار إلى الاعتبارات التي أجراها مانتيغاتزا، جالي، ضريبة العقارات السكنية، الفقرة 8.4.3 في هذا المجلد: باختصار، استنادا إلى تفسير يهدف إلى حماية النص في سياق المجتمع (وضعه قضاة المحكمة العليا)، يجب ألا تنص القاعدة على حالة عدم الخصم الموضوعي، بل شرط زيادة الخصم. بمعنى أن الخصم على شراء المباني السكنية لا يستبعد بحد ذاته، ولكن لهذه الأغراض يشترط إثبات جوهرية وأداة نشاط المكلف التجاري بناء على عناصر ملموسة وموضوعية. ومع ذلك، فإن هذا مبدأ قبلته إدارة الضرائب فقط فيما يتعلق بالممتلكات السكنية التي يستخدمها الشخص الخاضع للضريبة في سياق نشاط التسهيل، في وثيقة ممارسة (وخاصة القرار رقم 58/هـ لعام 2008) والتي تبدأ في أي حال من الاعتبار العام بأن "عدم إمكانية خصم الضريبة يتعلق بالمباني السكنية الناتجة عن النتائج المساحية و، بشكل عام، هو مستقل عن الاستخدام الفعلي لها".

الذي تقوم به الأداة فعليا (مثل أنشطة تداول العقارات البحتة، أنشطة التنمية، أنشطة الإدارة) وطبيعة الأصل (الذي يجب أن يكون ذا فائدة دائمة وعرضة للتآكل والتمزق التدريجي). وفي هذا الصدد، دون الرغبة في تناول كل تاريخ القضايا الواسع حول الموضوع، يجدر التأكيد على أنه في أي من المواقف التي عبر عنها سلطات الضرائب[8] وفقه الشرعية[9] بشأن مفهوم "الأصل القابل للاستهلاك" لا يعطى أي صلة أبدا بالتمثيل المحاسبي الذي اعتمده الشخص الخاضع للضريبة. في جميع الحالات، يعطى أهمية لطبيعة وغرض السلع في سياق نشاط الشخص الخاضع للضريبة. تماشيا مع هذا النهج، وبما أنه لا توجد حاليا مواقف صريحة تتعلق بحق هذا النوع من الاسترداد لشركة التوريق، يبدو من المنطقي عدم منع وسيلة التوريق من الوصول إلى استرداد رصيد ضريبة القيمة المضافة الزائد الناتج عن الإقرار السنوي، بل المضي قدما على أساس كل حالة على حدة في التحليل فيما يتعلق بطبيعة واستخدام الأصل الفعلي. علاوة على ذلك، وبما أنها وسيلة متخصصة، مثل غيرها من وسائل الاستثمار العقاري، فإن غياب قاعدة محددة، مثل تلك السارية لصناديق الاستثمار العقاري، قد يكون ذا صلة10. باختصار، هذه قضية صعبة الحل، والتي قد تكون حاسمة في بعض الحالات في تخطيط بعض المبادرات العقارية.

9.4. ReoCo: الأداة الخاصة التي تدعم معاملات توريق الرهن العقاري

يستعرض هذا القسم الجوانب الرئيسية المتعلقة بتشغيل ما يسمى ب "الوسيلة ذات الغرض الخاص" لشركة توريق القروض العقارية (المعرفة مسبقا، ReoCo أو SVA)، كما أعيدت تسميتها بعد التعديلات التي أجريت بموجب مرسوم النمو على المادة 7.1 من القانون رقم 130 بتاريخ 30 أبريل 1999 بشأن التوريق، مع اهتمام خاص بالتبعات الضريبية الرئيسية.

وفقا للفقرة 4 من المادة 7.1، المذكورة أعلاه، فإن ريوكو هي شركة محدودة هدفها المؤسسي الحصري هو الاستحواذ على وإدارة وتعزيز، لصالح معاملة التوريق، الممتلكات المنقولة المسجلة وغير المنقولة بالإضافة إلى أصول وحقوق أخرى بأي شكل من الأشكال المستخدمة كضمان للمستحقات التوريقية.

وجود وسيلة موازية لشركة توريق المستحقات تهدف إلى تعظيم تقييم العقارات الأساسية في محفظة المستحقات ليس أمرا جديدا في السوق. القاعدة المذكورة أعلاه، في الواقع، هي نتيجة الجهد لجعل هيكل نموذجي ومنظم موجود بالفعل في السوق لسنوات، تم تطويره من خلال إبداع المشغلين لتجاوز حدود الاستثمار في شركات توريق الائتمان "التقليدية". في جوهرها، الوظيفة الرئيسية ل ReoCo هي منع الأصول المضمونة بواسطة أداة التوريق من إما (1) البقاء غير مباعة لفترة طويلة أو (2) بيعها بسعر

---

[8] وقبل كل شيء، انظر القرار رقم E/179 لعام 2005، فيما يتعلق باسترداد ضريبة القيمة المضافة المدفوعة على السلفة المدفوعة في الوقت الأولي لشراء العقارات والمصاريف على ممتلكات طرف ثالث، ورقم E/147 لعام 2009، الذي يجب أن يكون المعيار المرجعي لتحديد الأصول القابلة للاستهلاك هو قواعد TUIR (التي تعتبر السلع الرأسمالية فقط قابلة للاستهلاك، أي تلك السلع التي تستخدم في دورة الإنتاج مباشرة من قبل رائد الأعمال الذي يملك ملكيتها من خلال الملكية أو أي حق حقيقي آخر).

[9] من بين القضايا المختلفة، انظر المحكمة العليا رقم 2013/13315 ورقم 2015/24779 (يتماشى بشكل كبير مع مواقف وكالة الإيرادات). انظر أيضا المحكمة العليا رقم 2016/19481، التي استبعدت وجود شروط التعويض في حالة الأراضي، والمحكمة العليا رقم 2020/24518، التي قضت بأن رفض التعويض فيما يتعلق بأعمال التوسعة التي أجريت على عقارات طرف ثالث على سبيل الإعارة كان مشروعا.

[10] وفقا للجملة الأخيرة من المادة 8، الفقرة 1 من المرسوم التشريعي رقم 351 لعام 2001، "لأغراض المادة 38-بيس من [مرسوم ضريبة القيمة المضافة]، تعتبر الممتلكات التي تشكل أصول الصندوق وتكاليف الصيانة أصولا قابلة للاستهلاك، ويتم توفير استردادات ضريبية لمدة لا تتجاوز ستة أشهر، دون تقديم الضمانات المنصوص عليها في نفس المادة".

منخفض أثناء التنفيذ. في هذه الحالات، في الواقع، تتدخل ReoCo، بالموافقة مع – ومصلحة – وسيلة التوريق، في إجراءات التنفيذ بطريقة "دفاعية". أي إما بهدف بيع العقار غير المنقول بسعر "عادل" أو، في غياب المزايدين الذين يشترون بسعر مرض، بهدف شراء الأصول بأنفسهم، وتقييمها ونقلها مرة أخرى للسماح برضا أكبر من دائني جهاز التوريق. ومع ذلك، لا شيء يمنع أن تعمل ReoCo بهدف مختلف أكثر مضاربة أو "عدوانية"، وأنها قد تبرم اتفاقيات مع المدينين خارج إطار إجراءات التنفيذ، بهدف محدد هو تأمين فرصة استثمارية. التشريع الجديد لا يضع أي حد لإمكانية أن تعمل ريوكو في سياق السيناريوهين الموصوفين، بل ويعترف – وإن كان بشكل عرضي – بهذه الوظيفة المزدوجة، في الجزء الذي يمتد فيه الفوائد الضريبية في مجال الضرائب غير المباشرة لشراء الأصول الأساسية "لأي سبب، بما في ذلك في المحكمة أو الإفلاس".[11] في الواقع، العبارة المذكورة أعلاه توضح بوضوح إمكانية التصرف داخل المزاد وخارجه.

القيد الحقيقي الوحيد الذي تفرضه القاعدة هو أن ريوكو تجري نشاطها "للمصلحة الحصرية" لصفقة توريق لقروض "مؤهلة كغير مؤدية وفقا لأحكام السلطة المختصة، والتي تباعها البنوك والوسطاء الماليون" [12] الذين لديهم مكاتب مسجلة في إيطاليا. وهذا يعني ما يلي:

- لا يبدو من المرجح، نظرا لأهمية ReoCo في صفقة التوريق، أن يتم الترويج لها من قبل أطراف غير تلك التي تستثمر في محفظة القروض التوريقية[13]. وهذا يترتب على حقيقة أن ReoCo، بما أنها أنشئت حصريا لمصلحة صفقة التوريق، يجب أن تتصرف لصالح حاملي أوراق التوريق. بعبارة أخرى، لا يمكن له التدخل، أحيانا أو بشكل منهجي، في المزادات والمعاملات العقارية المتعلقة ب"ائتمانات أخرى"؛
- لا يسمح لريوكو بالعمل في مصلحة معاملات التوريق المتعلقة بالقروض التي لا تعتبر "غير مؤدية" وفقا للتصنيف الذي اعتمده بنك [14]إيطاليا. لذلك، فإن إمكانية اعتماد الهيكل الجديد في حالة توريق القروض *الجارية* مستبعدة (في الحالات التي لا ينبغي فيها التدخل في المزاد أو التوصل إلى اتفاق مع المدين لأن الأخير في حالة تعثر عن السداد)؛
- إمكانية إنشاء ReoCo محجوزة لمحافظ الذمم المدينة التي يخصصها بنك أو وسيط مالي مقره إيطاليا. هذا القيد هو الأصعب في التفسير، حيث أن القراءة المقيدة ستستبعد بشكل غير معقول استخدام ReoCo للذون البلد التي تم إنشاؤها – أي نقلها إلى جهاز التوريق – من قبل شركة أجنبية لها مكتب ثانوي في إيطاليا، بالإضافة إلى أن تكون هناك عواقب محتملة من حيث توافق هذا التقييد مع تشريعات المجتمع. علاوة على ذلك، يجدر التساؤل عما إذا كان المعنى الحرفي للنص يسمح بتطبيق التخصص المعني على حالة النقل في "الثانوي" أو، على سبيل المثال، عندما يكون محول المحفظة المتضررة بدوره شركة توريق تم نقل المحفظة إليها سابقا من قبل بنك: في هذه النقطة، عبرت وكالة الإيرادات على: مع رد على الحكم رقم 304 لعام 2021، رأيا سلبيا،

---

[11] انظر الفقرة 4-ب من المادة 7.1 من القانون رقم 130 لعام 1999.

[12] نطاق تطبيق المادة 7.1، الفقرة 4 في الواقع مقيد بالمادة 7.1، الفقرة 1، من القانون رقم 130 المذكورة أعلاه.

[13] هذا لا يقلل من حقيقة أنه، بما أنه لا توجد قيود على الإطلاق، يمكن لأي شخص أن يكون شريكا (رسميا) لشركة ReoCo ويؤسس الشركة. من الناحية الاقتصادية، يميل إلى عدم أهمية من يشارك في رأس مال ReoCo، نظرا لأن العائدات المشتقة منها موجهة على أي حال إلى وسيلة التوريق التي تكون ReoCo أداة لها. إذا كان من الممكن العثور على هياكل يتيمة في السوق، مثل ReoCo التي أنشأها المروجون أو لا تزال مملوكة بالكامل لمزود الخدمة، فإن إمكانية امتلاك نفس وسيلة التوريق لأسهم أو أسهم في ReoCo تستبعد، بسبب القيود التنظيمية التي فرضها القانون رقم 130 لعام 1999.

[14] انظر التعميم رقم 272 لبنك إيطاليا بتاريخ 30 يوليو 2008 (كما تم تعديله)، الفقرة B.1.1، التي تنص على ثلاث فئات فرعية: القروض غير المؤدية، غير المرجح أن تسددها (UTPs)، والمخاطر غير المؤدية المتأخرة و/أو المتأخرة.

ينص على أن القواعد الخاصة بالتوريق المشار إليها في المادة 7.1 من القانون رقم 130، المذكورة أعلاه (وبشكل خاص، وليس فقط، الفوائد الضريبية لصالح ReoCos)، تنطبق فقط إذا تم تخصيص الذمم المستحقة إلى أداة التوريق من قبل بنك أو وسيط [15]مالي.

من البديهي أن القيود التي وصفت للتو هي نموذجية فقط للحالة الجديدة التي تمثلها المادة 7.1، المذكورة، والتي يمكن الرجوع إليها إلى التخصص ذي الصلة. في الواقع، في غياب الحظر الصريح، لا يوجد سبب لتجاهل مبدأ الحرية أو، بشكل أدق، استقلالية الأطراف في التفاوض[16]. بعبارة أخرى، في غياب الشروط المشار إليها في الفقرة 1 من المادة 7.1، المذكورة[17] أعلاه، يظل مشغلو السوق أحرارا في استخدام أو الاستمرار في استخدام المرافق التي تعمل بطريقة مشابهة جدا ل ReoCo، ولكن التيسير والتشريع الكامل المنصوص عليه لن يكون مطبقا عليها.

9.4.1 التشريعات ذات الصلة

أدخل المرسوم التشريعي رقم 50 بتاريخ 24 أبريل 2017 (المعروف ب "المناورة التصحيحية" لعام 2017) إنشاء مؤسسة ريوكو في القانون رقم 130 لعام 1999، كجزء من إجراءات تهدف تحديدا إلى توريق القروض غير المؤدية. لقد أغنى مرسوم النمو الانضباط الذي نص عليه الإصدار الأول من المادة 7.1 من القانون رقم 130، المذكور أعلاه، من خلال إدخال الابتكارات التنظيمية والمالية:

- من المتوقع إنشاء أكثر من SVA واحد لدعم نفس جهاز التوريق. يمكن لهذه الحسابات الخاصة، في نفس وقت شراء الأصول والحقوق الموضوعة كضمان للائتمانات، أن تتحمل أيضا كل أو جزء من الدين الأصلي؛
- يمكن تنفيذ نقل الأصول والحقوق المضمونة بالائتمان (بما في ذلك حالة نقل الأصول المؤجرة والعلاقات القانونية المتعلقة بها) وفقا للمادة 58 من القانون الموحد للبنوك، وبالتالي قد يستفيد من الإجراءات الإعلانية المبسطة المنصوص عليها فيه، حتى لو لم يكن بالإمكان تحديد الأصول والعلاقات المشتراة بشكل جماعي؛
- كما تم تحديد أن جميع الأصول والحقوق والمبالغ المشتقة من الأصول والحقوق التي حصلت عليها SVA تشكل أصولا منفصلة عن تلك الخاصة ب SVA نفسها وعن تلك المتعلقة بمعاملات التوريق الأخرى. وبالتالي، لا يسمح بإجراءات التنفيذ على أصول كل SVA من قبل أطراف غير

---

[15] ومع ذلك، من الممكن تحديد نطاق تطبيق التشريع بشكل أفضل، مع احترام موقف وكالة الإيرادات: ما يبدو ذا صلة هو طبيعة محول القروض غير المؤدية حصريا؛ ومع ذلك، لا يهم ما إذا كانت الاعتمادات قد تم صرفها أصلا من قبل البنك أو الوسيط الذي يقوم بعملية التوريق. على الرغم من أن هذه هي الحالة الأكثر شيوعا إحصائيا، إلا أن البيع في ما يسمى بالسوق الأولية لا يشكل سمة مميزة أو أساسية للقضية التنظيمية. بعبارة أخرى، وفقا لحروف القاعدة، فإن تحويل الذمم المدينة من قبل البنوك التي اشترتها بدورها من بنوك أخرى أو وسطاء ماليين لا يمنع ذلك، بل ويقع ضمن نطاق التطبيق (في هذه النقطة، انظر جيانيلي، من أجل سوق ثانوي للقروض غير المؤدية في Sole24Ore بتاريخ 24 مايو 2021، والذي حلل أيضا تطبيق التشريع على القروض المباعة من خلال هياكل أكثر تميزا، مثل التوريق الذاتي الذي تنفذه البنوك بهدف فصل القروض المتعثرة أو الحصول على تمويل من البنك المركزي الأوروبي).

[16] كما هو معروف جيدا، ينص هذا المبدأ على المادة 1322 من القانون المدني، التي تعترف صراحة بإمكانية "إبرام عقود لا تنتمي إلى الأنواع ذات التخصص الخاص، بشرط أن تهدف إلى تحقيق مصالح تستحق الحماية وفقا للنظام القانوني".

[17] مسألة أخرى (ربما نظرية فقط) هي تقييم ما إذا كان مشغلو السوق يظلون – أو لا – أحرارا في اللجوء إلى هيكل غير ReoCo المصنف، حتى لو كانوا يعملون على هذا الأساس. ومع ذلك، يبقى مفهوما أنه في هذه القضية، لا ينبغي تتبع الانضباط القانوني المخصص ل ReoCo إلى هذا الهيكل.

آلية التوريق التي تستحوذ على الذمم المستحقة وحاملي الأوراق المالية الصادرة عن الأخيرة؛
- النظام الخاص بالضرائب على صكوك الملكية على شراء وإعادة بيع العقارات من قبل SVA محدد بشكل محدد.

وأخيرا، نص القانون رقم 178 بتاريخ 30 ديسمبر 2020 ("قانون الميزانية لعام 2021"), من خلال قاعدة التفسير الأصيل[18]، على أن الاستحواذ من قبل SVA، على الأصول التي لها وظيفة ضمان الذمم المدينة الخاضعة للتوريق يمكن أن يتم أيضا نتيجة لعمليات فصل أو معاملات تجميع أخرى. هذا التحديد في سياق ReoCo – على عكس ما سنلاحظه في الفقرة 5.1 المتعلقة ب LeaseCo – ليس من السهل فهمه، نظرا لأن ReoCo تميل إلى العمل في سياق المزادات القضائية حيث يصعب تخيل أن يكون للفصل أو أشكال أخرى من التجميع بين طريقة نقل الأصول وظيفة ضمان.

9.4.2 فصل الأصول والضرائب المباشرة في ReoCo

النسخة التي قدمها المادة 7.1 من القانون رقم 130، المذكورة أعلاه، لم تنص على قواعد محددة لأغراض الضرائب المباشرة. ومع ذلك، كان هناك جزء من الفقرة 4 من النص المذكور أعلاه، وفقا لتفسير معين، قد يعني وجود قيد على الوجهة، وبالتالي أسس نوعا من الحياد المالي المشابه لتلك التي تعمل في أدوات التوريق: "المبالغ المشتقة بأي شكل من الأشكال من حيازة أو إدارة أو التصرف في تلك الأصول والحقوق، يتم استيعاب المدفوعات من قبل الوسيلة ذات الغرض الخاص لشركة التوريق، لأغراض هذا القانون، في المدفوعات التي يقدمها المدينون المعينين، وهي مخصصة حصريا لتحقيق الحقوق المدرجة في الأوراق المالية الصادرة ودفع تكاليف الصفقة". وفي هذا الصدد، اتخذت وكالة الإيرادات موقفا في بداية عام 2019، قبل صدور مرسوم النمو، حيث حللت القاعدة في النسخة المذكورة للتو في ردين على طلب إصدار حكم[19]. وفقا لوكالة الإيرادات، كان يجب أن تكون النتائج الاقتصادية للنشاط الذي تقوم به شركة ReoCo عادة خاضعة لضريبة IRES وIRAP في يد الشركة، بغض النظر عما إذا كانت مخصصة للتوريق أم لا. في الواقع، مبدأ عدم الصلة لمنشأة توريق الذمم المدينة المشتراة والتدفقات النقدية المشتقة منها خلال صفقة التوريق، والذي أكدته السلطات الضريبية في التعميم رقم E/8 بتاريخ 6 فبراير 2003، لم يكن ليطبق على ReoCo، لأنه في رأي الوكالة، لم يكن هناك قيد وجهة مماثل لما هو منصوص عليه للمستحقات المستحقة و التدفقات ذات الصلة لشركات التوريق المشار إليها في المادة 3، الفقرة 2، من القانون رقم 130، المذكورة. في الواقع، الصياغة التي تم اعتمادها في الفقرة 4 من المادة 7.1، المذكورة أعلاه، والتي تختلف تماما عن تلك التي اعتمدت لأغراض فصل الأصول في آليات التوريق، أشارت في أفضل الأحوال إلى "المبالغ" وبالتأكيد ليس إلى "الأصول" التي اشترتها ReoCo.

كما ذكر سابقا، أعاد مرسوم النمو كتابة القاعدة في هذه النقطة تحديدا، مع نفس الصياغة التي تم اعتمادها لأدوات توريق الذمم المدينة في المادة 3، الفقرة 2، من القانون رقم 130. لذا، حدد مرسوم النمو أن جميع الأصول والحقوق والمبالغ المشتقة من الأصول والحقوق التي اكتسبها SVA تشكل أصولا منفصلة عن تلك الخاصة ب SVA نفسها وعن تلك المتعلقة بمعاملات التوريق الأخرى. لذلك، أصبح من الواضح الآن، في الصياغة الجديدة، أن موقف وكالة الإيرادات في الردود المذكورة أعلاه على الحكم قديم، ويبدو من المعقول اعتبار أن النتائج الاقتصادية الناتجة عن النشاط الذي تقوم به وكالة التوريق في

[18] انظر المادة 1، الفقرة 215 من قانون ميزانية 2021.
[19] انظر إجابات الحكم رقم 18 لعام 2019 ورقم 59 لعام 2019.

سياق صفقات التوريق تهدف قانونيا إلى (أو بالأحرى، مفصولة لصالح) جهاز التوريق وحاملي الأوراق المالية ذات الصلة. تم تأكيد الفرضية بأن نظام الضرائب المشابه لنظام شركة التوريق، كما هو موضح في التعميم رقم 8/ه المذكور أعلاه، ينطبق على SVA، قد أكدت بشكل قاطع من قبل وكالة الإيرادات نفسها، في الرد المذكور سابقا على الحكم رقم 132 لعام 2021، وإن كان ذلك يتعلق بسؤال يتعلق بفرض الضرائب على وسيلة "توريق العقارات". في هذا الرد، استذكرت وكالة الإيرادات صراحة موقفها السابق بشأن ReoCo، مؤكدة أن نفس المنطق الذي قدمته في هذا الموقف السابق يمكنه الآن استبعاد حيازة (كشرط معروف للضريبة بموجب المادة 72 من قانون ضريبة الدخل) من الدخل الذي تحتفظ به ReoCo بسبب التعديلات التي أجريت على المادة 7.1. مستشهد به في مرسوم النمو.

في الواقع، في هذا الصدد، أوضح تقرير مرسوم النمو أن المواصفات المتعلقة بإنشاء أصول منفصلة تسمح "بإزالة أي شكوك حول قابلية تطبيق نهج المحاسبة لشركات السيارات أيضا، ومع ذلك، نظام الحياد الضريبي المعمول به على شركات التوريق بموجب الصفقة التي تعمل فيها الشركة نفسها". يوضح هذا البيان بشكل صريح من جهة، تأكيد الحياد الضريبي – وبشكل غير مباشر صحة ما يسمى بالمحاسبة "تحت الخط" – لأدوات توريق الائتمان، وذلك أيضا بعد التغييرات التي أثرت على البيانات المالية لهذه الأجهزة منذ أن عبرت وكالة الإيرادات عن نفسها في التعميم رقم E/8. ومن ناحية أخرى، يجب فهم عدم الصلة الضريبية (أو بالأحرى الحياد) للدخل المستلم من أدوات توريق الذمم المدينة على أنه ينطبق أيضا على SVA خلال صفقة التوريق التي أنشئت من أجلها.

9.4.3 نظام ReoCo لأغراض الضرائب غير المباشرة

كما نظم مرسوم النمو النظام لأغراض الضرائب على الصكوك (التسجيل، الرهن العقاري، والضرائب العقارية) لبيع الأصول الموضوعة كضمان للائتمانات التوريقية. على وجه الخصوص،

- يتوقع تطبيق ضرائب السند على الصكوك والمعاملات المتعلقة بنقل الأصول والحقوق الخاضعة لتشغيلها (بما في ذلك الممتلكات غير المنقولة) إلى SVA[20]؛
- يتوقع تطبيق ضرائب على الصكوك المتعلقة بالنقل اللاحق لصالح الأشخاص الذين يمارسون أنشطة تجارية، للأصول التي اشترتها شركات SVA، بشرط أن يقوم المشتري بنقلها خلال 5 سنوات من تاريخ الشراء. في حال عدم التحويل خلال فترة الخمس سنوات، تطبق ضرائب السندات العادية، بالإضافة إلى الفوائد والغرامات بمعدل 30٪[21]؛
- يتوقع تطبيق ضرائب الصكوك على الصكوك المتعلقة بنقل الأصول التي اشترتها SVAs إلى الأشخاص الطبيعيين، حيث يتم استيفاء الشروط المتعلقة بما يسمى "منفعة المنزل الأول". في حال التطبيق غير الصحيح للتخفيف الضريبي، يشار إلى طرق تطبيق الإعفاء الضريبي، كما هو منظم في التعرفة المرفقة بالقانون الموحد لضريبة التسجيل[22].

ومن المثير للاهتمام أيضا تمديد الامتياز المتعلق بالضرائب الثابتة وكذلك إلى افتراضات الديون و"الضمانات من أي نوع، من أي شخص وفي أي وقت، لصالح شركة التوريق أو المقرض الآخر":

- فيما يتعلق بافتراضات الديون، من الواضح أن من كتب القانون كان واضحا جدا بشأن كيفية عمل

[20] المادة 7.1.، الفقرة 4-بايس من القانون رقم 130، استشهد بها.
[21] تم الاستشهاد بالمادة 7.1، الفقرة 4-ربع من القانون رقم 130.
[22] تم الاستشهاد بالمادة 7.1، الفقرة 4-كوينكي، من القانون رقم 130.

هذه الأدوات في السوق، التي تنظم المعاملة لشراء العقارات من خلال تولي الدين إلى أداة التوريق. يبقى أن يتضح ما إذا كان يمكن أيضا تمديد التنازل المخصص لتحمل الديون ليشمل حالات تولي الديون من قبل المقدم الفائز المشار إليها في المادة 508 من قانون الإجراءات المدنية. هو، في جوهره، نقل الدين إلى المركبة (مع تأثيرات مشابهة جدا لتلك الخاصة بدفع الإعفاء) يأمر به قاضي التنفيذ في المزاد، والمعروف في الممارسة التجارية باسم *عرض الائتمان*؛

- فيما يتعلق بالضمانات، تشير صياغة النص الواسعة بشكل خاص إلى قراءة واسعة النطاق لنطاق تطبيقه، حيث تعتمد تعبيرات مشابهة لتلك المنصوص عليها في مجال ضريبة الاستبدال على القروض المشار إليها في الفن. 15 وما يليه من المرسوم الرئاسي رقم 601 لعام 1973. في الواقع، لا يقتصر التيسير على الضمانات فقط، بل يشمل أيضا أي "استبدالات، استبدالات، تقسيمات وإلغاءات، حتى جزئيا، بما في ذلك التخصيصات ذات الصلة بالائتمان". الحد الوحيد للتسهيل يتعلق بهدف الضمانات (الأصول والحقوق التي اشترتها ريوكو كجزء من عملياتها) ويجب توفيرها "فيما يتعلق بصفقة التوريق". يبدو أن هذا التعبير الأخير، الذي هو غامض إلى حد ما، يشير إلى ضرورة، لأغراض الضرائب بمبلغ ثابت، إلى معيار للوظيفة والارتباط بين الالتزام الخاضع للضمان ومعاملة التوريق.

لا يوجد ما ينص على شيء في مجال ضريبة القيمة المضافة، لذا فإن النظام العادي لشركات العقارات ينطبق، كما أوضحت وكالة الإيرادات في الردود على الحكم المذكور [23]سابقا.

9.5. LeaseCo: الأداة ذات الأغراض الخاصة التي تدعم توريق الذمم المدينة المشتقة من علاقات التأجير

يستعرض هذا القسم الجوانب الرئيسية المتعلقة بتشغيل والملفات الضريبية ذات الصلة لما يسمى "متلقي نقل المركبات التحويلية لعقود التأجير المالية والعلاقات والأصول المشتقة من هذا النشاط"، أي ذلك النوع من المركبات الذي يعرف في الممارسة التجارية باسم LeaseCo (ويشار إليه فيما بعد أيضا SVA of Leaseing). هي شركة، في سياق المحافظ الاستثمارية المتضررة، تتولى أساسا وظيفة مشابهة لريوكو، لكنها تدعم معاملات توريق المستحقات المشتقة من علاقات *التأجير*، وتتميز ببعض الخصائص التي تبعدها عن نموذج ريوكو النموذجي، سواء من حيث الغرض أو التشغيل.

تحتوي الفقرتان 4-م-و5 من المادة 7.1، المذكورتان، على قواعد محددة مخصصة ل LeaseCo، لكن لا يوجد تعريف للقضية مشابه لما هو مشتق من الفقرة 4 فيما يتعلق ب ReoCo. في الواقع، بالنظر إلى صياغة هذه الفقرات، يتضح أن شركة التأجير هي مجرد "من" من ReoCo، وأن خصوصيتها الوحيدة من حيث تحديد القضية هي نوع الأصول التي يتم شراؤها. في الواقع، إذا كانت ReoCo "وسيلة دعم لها هدفها المؤسسي الحصري هو الاستحواذ والإدارة والتعزيز، بما يخدم المصلحة الحصرية لصفقة التوريق,... العقارات ... كضمان للذمم المدينة الخاضعة للتوريق" (وفقا للفقرة 4)، تعتبر LeaseCo "وسيلة دعم مشار إليها في الفقرة 4" (وفقا للفقرة 5)، "إذا كان النقل يتعلق بالأصول الخاضعة لعقد

[23] يجب الإشارة إلى ما تم تسليط الضوء عليه أدناه بشأن ضريبة القيمة المضافة فيما يتعلق بشركات توريق العقارات، لا سيما فيما يتعلق بالقيود المحتملة (سواء في موضوع الخصم على شراء المباني السكنية بسبب هدف النشاط النموذجي لشركة ReoCo، أو في التعويض "المعجل"). على الرغم من تطبيقها هيكليا، إلا أن هذه القيود لا ينبغي أن تقلق ريوكو عمليا بسبب عملها الفريد.

الإيجار التمويل، أو عقود التأجير التمويلية ذات الصلة أو العلاقات القانونية الناشئة من إنهاء هذه العقود" (مرة أخرى، وفقا لنفس الفقرة 5). حقيقة أن شركة LeaseCo تمثل من الناحية التنظيمية نوعا فرعيا من ReoCo لها تأثير كبير فيما يتعلق بالتخصص ذي الصلة، حيث أن جميع المرافق والقيود الخاصة ب ReoCo تنطبق عليها.

في الجوهر، دون الإخلال بالمحتوى "الخاص" للفقرتين 4-مثلثي و5 من المادة 7.1 المذكورة أعلاه، فإن ما تم تحليله في قضية ReoCo، في الفقرتين 4.2 و4.3 أعلاه، اللتين أشير إليهما، ذو صلة أيضا بأغراض LeaseCo. علاوة على ذلك، وتأكيدا على ذلك، فإن الفقرة 4 – في الجزء الخاص بفصل الأصول – والفقرة 4-bis المتعلقة بالمبلغ الثابت من ضرائب الصكوك في معاملات الشراء تمدد صراحة القواعد الواردة فيها لتشمل التحويلات والمعاملات وفقا للفقرة 5 (أي تلك التي تنفذها شركة LeaseCo).

قبل تحليل محتوى قواعد LeaseCo نفسها، من المناسب تمثيل المنطق الاقتصادي الذي يقوم عليه وجودها. وفي هذه الحالة أيضا، ينظم التشريع هيكلا موجودا بالفعل في السوق، تم إنشاؤه من حيث المبدأ للتعامل مع حدود استثمارات شركات توريق الائتمان. في معاملة توريق "تقليدية" للذمم المدينة المضمونة بالضمان (مثل، على سبيل المثال، الناشئة من اتفاقيات قروض الرهن العقاري)، يتم أيضا نقل جميع الضمانات، الحقيقية والشخصية، والامتيازات والأسباب المستحقة للحجز التي تدعم الذمم المدينة المعينة إلى أداة التوريق. ومع ذلك، وبموجب نظام التفاوض الفريد الذي يميز *التأجير* المالي، فإن الذمم المدينة لا تضمن رسميا بالضمانات، حيث يتم تحقيق حماية حقوق الدائن (أي شركة *التأجير*) من خلال الحفاظ على حق ملكية الأصل الخاضع للعقد. في حالة تحويل الذمم المدينة المشتقة من عقود التأجير المالي، فإن الآلية المشار إليها في المادة 1263 من القانون المدني لا تعمل بموجب القانون؛ بشكل عام، لا يشكل هذا مشكلة في سياق نظام التوريق التقليدي لمطالبات الإيجار، حيث يستمر دور المؤجر ومالك الأصول ذات الصلة عادة من قبل الموزع/المصدر. ومع ذلك، في جميع الحالات التي يرغب فيها في المضي قدما في الانفصال الكامل عن المصدر (كما هو الحال عادة في سياق القروض غير المؤدية)، ولتحقيق نفس الأثر الاقتصادي القانوني كما في مخطط التوريق، بناء على فصل الأصول وعلى ما يسمى ببعد الإفلاس، يتطلب تعيين الذمم المدينة المشتقة من علاقات التأجير أيضا نقل العقود ذات الصلة و، معهم، من الأصول الأساسية. ونظرا لعدم إمكانية – على الأقل حتى أحدث التعديلات التشريعية – لشركة التوريق شراء أصول غير الذمم المدينة، كان من الضروري عمليا ضمان استمرار عمل الضمان لصالح المحول للمستحقات المستحقة (أي أداة التوريق) وفقا لنظام تفاوض محدد ينص على تحويل عقود التأجير والنقل الرسمي للأصول الأساسية إلى هيكل موازٍ وأداة للتوريق. هذا الهيكل هو في الواقع ما يعرف في السوق باسم LeaseCo.

باختصار – وأرغب في تلخيص هنا – تكمن أسباب وجود LeaseCo في الحاجة إلى إدراك، فيما يتعلق بمحفظة من الذمم المدينة المشتقة من علاقات *التأجير*، التأثيرات النموذجية لتوريق الذمم المدينة المدعومة بضمانات. ولهذا الغرض، فإن خصوصية عقود *التأجير*، التي تفترض أن الأصول المملوكة للدائن تتولى الوظيفة الاقتصادية في ضمان تعرض الديون المدينة، تجعل من الضروري اعتماد هيكل موازٍ يحمل جميع الحقوق والالتزامات، باستثناء الدين المدينة، المشتق من عقود *التأجير* التي تنشأ منها الذمم المدينة.

في سياق محافظ القروض غير المؤدية، تتولى LeaseCo وظيفة إضافية – مشابهة تماما ل ReoCo – وهي إدارة وتعزيز العقارات الأساسية، بهدف تعظيم القيم المستخرجة من أداة التوريق. بدلا من الاستحواذ (في المزاد أو خارج المزاد) على العقار، تقتصر شركة LeaseCo، كمالك للأصل الأساسي، على إدارة العلاقة مع المستخدم بموجب عقد التأجير، من وقت لآخر من خلال إنهاء العقد وتنفيذ ما يسمى

"عقد التأجير". *الاسترجاع* (أي الحصول على الحيازة الكاملة للأصل) ومرة أخرى من خلال إمكانية تعزيز وبيع الأصل. من الواضح أن ما تم تحقيقه عند بيع العقار (الذي كان في الحيازة الكاملة نتيجة إنهاء عقد التأجير ذي الصلة) سيتم نقله إلى جهاز التوريق، وبالنسبة للفائض، مع شرط اتفاقيات تسوية محددة مع المستخدم، سيعاد إلى المستخدم.

9.5.1 التشريعات ذات الصلة

أما بالنسبة لشركة ريوكو، فقد تم تقديم مؤسسة ليسكو بموجب المرسوم التشريعي رقم 50 بتاريخ 24 أبريل 2017 (ما يعرف ب "المناورة التصحيحية" لعام 2017)، كجزء من نفس الإجراءات التي تهدف إلى تسهيل توريق القروض غير المؤدية. يثري مرسوم النمو الانضباط المنصوص عليه في النسخة الأولى من المادة 7.1 من القانون رقم 130، المذكور أعلاه، مقدما – بالإضافة إلى الابتكارات الخاصة ب ReoCo، التي ذكرت بالفعل في الفقرة 4.1 من هذا الفصل والتي تشير أيضا إلى LeaseCo – الابتكارات المحددة التالية:

- ومن المقبول أن يتم دمج SVA للتأجير ليس فقط في الميزانية العمومية للبنك (كما هو منصوص عليه بالفعل في النسخة الأصلية من القانون)، بل أيضا، بدلا من ذلك، في ميزانية وسيط مالي مخول بالإقراض للجمهور بموجب المادة 106 من قانون البنوك الموحدة؛
- تم تقديم *فقرة جديدة 4-تير*، لكنها تكرر فقط أحكام الفقرة 5 الموجودة بالفعل. على وجه الخصوص، ينص على أن (1) تنطبق أحكام الضرائب المطبقة على الشركات التي تقوم بأنشطة التأجير المالي على SVA للتأجير (تستخدم الفقرة 5، بالإضافة إلى الرواية الجديدة، ولكن بطريقة ملحوظة، الظرف "(2) ,("integralmente التسهيل الذي أدخله إصلاح التأجير لعام 2011 لبيع العقارات المشتقة من عقود *التأجير* ينطبق على SVA التأجير تم حله بسبب عدم الامتثال من قبل المستخدم (وفقا للمادة 35، الفقرة 10-الثالثة.1، من المرسوم التشريعي رقم 225 لعام 2006)، والذي يتعلق به الضرائب المستحقة بمبلغ ثابت (ومع ذلك، تختلف الصياغة في هذه الحالة قليلا عن تلك المعتمدة في الفقرة 5). بالإضافة إلى ذلك، تكرر الفقرة 4-تير ما تم نصه بالفعل في الفقرة 4-بيس بشأن تطبيق ضرائب السندات بمبلغ ثابت على مشتريات السلع والعلاقات المشتقة من عقود التأجير.

ليس من الواضح سبب وجود الفقرة الرابعة. كل ما هو منصوص عليه في هذا النص منصوص عليه صراحة في فقرات أخرى، أدخلت من جديد بموجب مرسوم النمو أو الموجودة بالفعل في النسخة الأولى من نفس المادة 7.1، المذكورة. الصياغة المختلفة لبعض الجمل لا تحتوي على أي اختلاف حقيقي في المحتوى، ولا يوجد أي تناقض يمكن أن يبرر التطبيق بتخصص أو إلغاء ضمني لأحد الأحكام أو الآخر. الإعادة الصياغة الوحيدة الجديرة بالذكر هي في الإشارة إلى الفقرة 10-ter.1 المتعلقة بالضرائب المطبقة على بيع العقارات الخاضعة لعقود التأجير "التي تم إنهاؤها أو إنهاؤها بأي شكل من فعل المستخدم". على عكس النص الذي يشار إليه، يبدو أن التعبير الأخير يمتد، بالنسبة لليسكو وحدها، الإعفاء الضريبي أيضا إلى تلك الممتلكات التي لم يكن حيازتها الكاملة نتيجة خرق للعقد من قبل المستخدم.

أخيرا، حدد قانون الميزانية لعام 2021، من خلال قاعدة التفسير الأصيل[24]، بشكل مناسب أن الاستحواذ من قبل SVA (وبالتالي أيضا من قبل SVA التأجير)، على الأصول التي تهدف إلى ضمان الذمم المدينة الخاضعة للتوريق يمكن أن يحدث أيضا نتيجة لصفقة الفصل أو معاملات التجميع الأخرى. تعد هذه

[24] انظر المادة 1، الفقرة 215 من قانون ميزانية 2021.

المواصفة مفيدة جدا في سياق المعاملات التي تجرى على محافظ مع ممتلكات لم يتم "استعادتها" بعد، والتي حدثت بخصوص نقل عقود *التأجير*، ومعها للممتلكات الأساسية، من خلال فصل مؤسسي بدلا من البيع. في هذه المعاملات، ينبع اختيار الفصل من عدم تطبيق القواعد المتعلقة ب "التحقق الضروري من توافق حالة الأمور مع النتائج المقطورية"، [25]والتي تنطبق بدلا من ذلك على النقل المباشر. في الواقع، في سياق المعاملات المتعلقة بشراء محافظ *التأجير*، من الشائع ألا تعاد العقارات، حتى لو كانت تتعلق بعقود *التأجير* التي تم إنهاؤها بالفعل، *إلى الشركة* من قبل المستخدم الذي لا يزال يحتفظ بها، مما يجعل من الصعب على الشركة إجراء فحوصات للامتثال للنتائج الكاداسترية ذات الصلة. هذه الشيكات ضرورية في صكوك بيع العقارات لكي تتمكن من إصدار الإقرارات الصحيحة في سند التوثيق، وبدونها ستكون الصكوك ذات الصلة باطلة وباطلة.

9.5.2 فصل الأصول والضرائب المباشرة في شركة التأجير

النسخة التي قدمت أصلا في المادة 7.1 من القانون رقم 130، المذكورة أعلاه، فيما يتعلق بنظام الضرائب المطبق على شركة التأجير، نصت فقط على التطبيق الكامل لأحكام الضرائب المطبقة على الشركات العاملة في أنشطة التأجير. على الرغم من هذه الإشارة – التي يمكن قراءتها بالإشارة إلى الضرائب المباشرة وغير المباشرة – إلا أن الشكوك نفسها بقيت حول فصل الأصول التي دفعت بعض دافعي الضرائب لتقديم حكم إلى وكالة الإيرادات بشأن النظام الضريبي المعمول به على ReoCo (في هذا الصدد، يرجى الرجوع إلى الفقرة 4.2 من هذا الفصل). في الواقع، في النسخة الأولى من المادة 7.1، المذكورة أعلاه، كانت LeaseCo تمثل "نوعا فرعيا" من ReoCo. ومع ذلك، فإن وجود إشارة محددة إلى نظام الضرائب الخاص ب LeaseCo منح وقارا الفرضية حول الضرائب الكاملة لأي دخل يتراكم لها خلال نشاطها.

توضح حداثة مرسوم النمو أن نظام فصل الأصول ينطبق "في سياق الصفقة المشار إليها في الفقرة [4]، أو في الفقرة 5 التالية"،[26] وبالتالي يوسعه أيضا إلى شركة LeaseCo. بينما لا تزال هناك حاجة لتنسيق محتوى الفقرة 5 (حول التطبيق الكامل لأحكام الضرائب المطبقة على شركات *التأجير*) مع محتوى الفقرة 4 الجديدة المذكورة للتو، لا شك أن ما تم الجدل به سابقا فيما يتعلق ب ReoCo في مجال الضرائب المباشرة ينطبق أيضا فيما يتعلق بشركة التأجير. وبالتالي، فإن المنطق حول "الحياد المالي" الذي تم تطويره بالإشارة إلى ReoCo في الرد على الحكم رقم 132 لعام 2021 ينطبق بلا شك أيضا على شركة LeaseCo. لهذه الأغراض، يرجى الرجوع مرة أخرى إلى الفقرة 4.2 من هذا الفصل.

لا يمكن قراءة الإشارة إلى أحكام الضرائب المطبقة على شركات *التأجير* إلا بمعنى ضرورة تطبيقها على جميع مكونات الدخل التي لا تعفى من الضرائب نتيجة الحياد الضريبي الفعلي الذي تحقق نتيجة تقييد الوجهة لصالح وسيلة التوريق وحاملي أوراق التوريق. أي تلك العناصر التي قد تظهر (لأنها تترك تحت تصرف LeaseCo) عند إغلاق صفقة التوريق أو تلك المتعلقة بالمبالغ التي تحجزها LeaseCo لتغطية نفقاتها الحالية.

---

[25] انظر المادة 29، الفقرة 1-بيس من القانون رقم 52 بتاريخ 27 فبراير 1985.

[26] تنص الفقرة 4 على: "الأصول والحقوق والمبالغ المشتقة بأي شكل من الأشكال من نفس الأصول، وكذلك أي حق آخر تم الحصول عليه في سياق الصفقة المشار إليها في هذه الفقرة أو في الفقرة 5 التالية، تشكل أصولا منفصلة بكل معنى وغير مادي عن تلك الخاصة بالشركات نفسها وعن تلك المتعلقة بالمعاملات الأخرى".

9.5.3 نظام LeaseCo لأغراض الضرائب غير المباشرة

كما ذكر، LeaseCo هي المستولى على العلاقات القانونية المشتقة من محفظة عقود *التأجير*، ولكن ليست المستحولة على المستحقات المستحقة المشتقة منها، والتي تم شراؤها بالفعل بواسطة جهاز التوريق (الذي تأسست LeaseCo بخدمته). قبل التغييرات التنظيمية الأخيرة، كان شراء هذه العلاقات – والنظام المرتبط بها لأغراض الضرائب غير المباشرة – يمثل المشكلة الضريبية الرئيسية لهذا النوع من المعاملات. في الواقع، ما القيمة التي يجب أن تنسب لمجموعة من العلاقات القانونية التي كانت ذات قيمة جوهرية بالفعل وقت تعيين الذمم المستحقة؟ إن إسناد القيمة – أو عدمه – وبالتالي لمقابل لنقل عقود *التأجير* له من الواضح أنه له تداعيات في مجال ضريبة القيمة المضافة، وبالتالي بسبب مبدأ البدائل، في مجال ضريبة الصكوك. تحليل القضية، رغم أنه ذو أهمية وأهمية لجميع تلك الهياكل التي لا تستفيد من التخصص المشار إليه في المادة 7.1 من القانون رقم 130 المذكور أعلاه (مثل المعاملات المتعلقة *بائتمانات التأجير المنفذة*)،[27] هو تحليل غير زمني هنا، إذ يسمح القانون الجديد بتحقيق وضوح كامل بشأن النظام الضريبي المطبق لأغراض الضرائب غير المباشرة (غير المباشر). دون الرغبة في الخوض في جوهر المشاكل المتعلقة بتعزيز العلاقات التي تمنح فيها LeaseCo، يكفي أن نشير هنا إلى أن:

- إذا تم إتمام عملية بيع، بحيث يتم دفع مقابل مقابل نقل ملكية العلاقات القانونية المشتقة من عقود التأجير إلى شركة LeaseCo، فإن الصفقة ستكون توريدا للخدمات ذات الصلة لأغراض ضريبة القيمة المضافة وفقا للمادة 3، الفقرة 2، رقم 5) من المرسوم الرئاسي رقم 633 لعام 1972، مع مراعاة المعدل القياسي البالغ 22٪؛
- في غياب المقابل، ستكون صفقة الشراء خارج نطاق تطبيق ضريبة القيمة المضافة.

لأغراض ضرائب السند، فإن الضرائب التسجيلية، والرهن العقاري، والضرائب العقارية في جميع الأحوال تستحق بمبلغ ثابت، وذلك وفقا لأحكام الفقرة 4-bis والفقرة 4-3 "الزائدة" *من المادة 7.1 المذكورة*.

فيما يتعلق بسحب العقارات من قبل LeaseCo، فإن جميع التنازلات المقدمة ل ReoCo، والتي ذكرت سابقا في الفقرة 4.3 من هذا الفصل، تنطبق للأسباب المذكورة سابقا. بالإضافة إلى هذه التنازلات، فإن الفقرة 4-3 من المادة 7.1، المذكورة أعلاه، ومعها الفقرة 5 من نفس المادة 7.1، تمدد إلى شركة LeaseCo الامتياز الذي أدخله إصلاح التأجير لعام 2011 لبيع العقارات المشتقة من عقود *التأجير* التي أنهت بسبب تخلف المستخدم عن السداد (وفقا للمادة 35، الفقرة 10-الثالثة.1)، من المرسوم التشريعي رقم 223 لعام 2006).[28] تخضع هذه التحويلات للتسجيل، والرهن العقاري، والضرائب

---

[27] وفي هذا الصدد، انظر الأحكام رقم 954-2018/166 ورقم 954-2017/82، والتي لم تنشر أبدا، وتتعلق على التوالي ببيع محافظ التأجير المعقدة (المحسومة وغير المحسومة) ومحافظ التأجير الجارية. في هذه الأحكام، أتيحت لوكالة الإيرادات الفرصة لتوضيح أن "النقل الجماعي ... من عقود التأجير في... تفترض أهمية لأغراض ضريبة القيمة المضافة، كتوفير للخدمات المشار إليها في المادة 24 من التوجيه EC/112/2006 وفي النص المقابل من القانون الوطني، أي المادة 3 من المرسوم الرئاسي رقم 633 لعام 1972". ومرة أخرى "أن نقل ملكية الأصول التي تقوم عليها عقود التأجير المعنية، والتي يدرج المقابل الاقتصادي في المقابل للعقود نفسها، يؤهل، لأغراض ضريبة القيمة المضافة – بسبب الخصائص المتعلقة بقطاع التأجير، حيث تؤدي هذه العقارات في الواقع وظيفة ضمان العقد الأساسي فقط – كتوريد للأصول المشار إليها في المادة 2، الفقرة 1، من المرسوم الرئاسي رقم 633 لعام 1972، التابع للعملية المعنية، استنادا إلى المادة 12 من نفس المرسوم الرئاسي. في النهاية، يبدو من الصحيح اعتبار أن المقابل المتعلق ببيع الأصول الأساسية يدرج ضمن النظر في العقود، وفقا لنظام ضريبة القيمة المضافة للعقود نفسها".

[28] وفقا لهذا النص "فيما يتعلق بالتحويلات التي تنفذها البنوك والوسطاء الماليون المصرح لهم والمشار إليها في المادة 106

القياسية بمبلغ ثابت. وفي هذا الصدد، يجدر بالذكر أن الفقرة 4-تير التي تم إدخالها حديثا، عند تكرار ما هو منصوص عليه بالفعل في الفقرة 5 و(أعاد) تمديد الامتياز المعني إلى LeaseCo، قد تبنت صياغة مختلفة. الإشارة المشار إليها في الفقرة 5 أعيد صياغتها في الفقرة 4-تير بطريقة أكثر وضوحا، حيث تقول إن التسهيل ينطبق "على بيع العقارات الخاضعة لعقود التأجير التي تم إنهاؤها أو إنهاؤها بفعل المستخدم". يبدو أن الإشارة العامة إلى "حقيقة المستخدم" وليس إلى الخرق الأكثر تحديدا تعترف بتوسيع التسهيل لتشمل جميع الحالات التي يحقق فيها الحيازة الكاملة للعقار أيضا لأسباب غير الإنهاء بسبب عدم الامتثال (مثل الإنهاء المبكر بإرادة المستخدم، في غياب التخلف السابق) – وهي حالة اعتبرت في بعض المكاتب المحلية خارج نطاق المنشأة المشار إليه في الفقرة 10-الجزئية 1 المعنية[29].

9.6. الخاتمة

في بداية هذا الفصل، كان الهدف تبرير المعاملة المشتركة للمركبات العقارية الثلاث التي تم تحليلها (أي LeaseCo، ReoCo، ومركبة التوريق *وفقا* للمادة 7.2، المذكورة) بسبب وضعها في القانون رقم 130 لعام 1999 بشأن التوريق.

فكل واحدة من المركبات الثلاث تلعب دورا مختلفا تماما عن الأخرى، يختلف ذلك حسب الوظيفة التي يرغب المستثمرون في متابعتها.

تمثل وسيلة توريق عائدات العقارات الثورة الحقيقية في التغيرات التنظيمية الحديثة نسبيا، لأنها لا توسع

من القانون الموحد للبنوك والائتمان، المشار إليها في المرسوم التشريعي رقم 385 بتاريخ 1 سبتمبر 1993، كما تم تعديله لاحقا، في حال ممارسة المستخدم لخيار شراء العقار الممنوح بموجب الإيجار المالي، أو في حالة العقار المستمد من عقود إيجار مالية تم إنهاؤها بسبب عدم الامتثال من قبل المستخدم، فإن الضرائب المسجلة والرهن العقاري والضرائب العقارية مستحقة بمبلغ ثابت".

[29] فيما يتعلق بهذا التيسير، قدمت وكالة الإيرادات توضيحا (قابل للنقاش) مع الرد على الحكم رقم 59 لعام 2020: تطبيق التيسير في الحالات التي يتحقق فيها حيازة العقار نتيجة تخلف المستخدم عن الخطأ سيكون خاضعا لحقيقة أن إنهاء عقد التأجير يجب أن يحدث عدم الامتثال بمبادرة من نفس الوسيط المعين الذي يطلب التيسير. بعبارة أخرى، إذا تم إنهاء العقد من قبل شركات تأجير غير تلك التي تبيع العقار بعد ذلك، فلن يكون الإعفاء قابلا للتطبيق. يمكن أن يحدث هذا التغير فقط في الحالات التي تم فيها نقل الموقف مقارنة بالمستخدم (أو نقله) إلى وسيط آخر، مثل حالات النقل الشامل لمحافظ التأجير. لذا، في رأي الوكالة، إذا أنهت شركة التأجير العقد بسبب عدم الامتثال، ونقلت الوضع التعاقدي، وتصرف الوسيط المنقول في العقار، فلن يكون التنازل ذا ملاءمة وسيتم تطبيق ضرائب سند الملكية بشكل متناسب. وبمعنى آخر، فإن الانتقال من وسيط إلى وسيط سيقوم "باستنفاده" المنشأة، ويجب التعامل مع النقل اللاحق كنقل عادي. بعيدا عن الميل الانتقادي لقراءة التدابير التسهيلية دائما بطريقة تقيد نطاق تطبيقها، بدلا من تعزيز بياناتها الحرفية (وهو ما تطلبه محكمة النقض حقا عندما تشجع على قراءة "مقيدة": مثال على ذلك هو الجملة رقم 2008/11106، التي يستشهد بها المكتب دائما بطريقة غالبا غير صحيحة في إجاباتها على الأسئلة المتعلقة بقواعد التيسير)، موقف المكتب معرض للنقد لأسباب عدة. من ناحية، يغفل عن حقيقة أن نقل وضع التأجير إلى وسيط آخر لا يعتبر نقل للعقار، وبالتالي غير قادر على "استنفاد" التيسير. في الواقع، هو تسلسل في الجزء النشط من العلاقة التعاقدية والتي، فقط بشكل ثانوي وعرضي، بسبب الوظيفة الخاصة لضمان ملكية الأصل في عقد التأجير، تعني أيضا نقل ملكية الأصل. من ناحية أخرى، لا يرى المكتب أنه، حتى لو تم نقل العقار إلى وسيط آخر نتيجة لإنهاء عقد التأجير، في سياق شبكة من العلاقات القانونية التي نجت بعد الإنهاء بموجب القانون (هذه هي القواعد المشار إليها في الفقرتين 138 و139 من القانون رقم 124 بتاريخ 4 أغسطس 2017) والتي تلزم الوسيط المنقول بإجراءات التصرف المنصوص عليها في التشريع. بعبارة أخرى، يظل العقار مرتبطا بسلسلة من الالتزامات الناشئة عن عقد التأجير، والتي، حتى لو تم إنهاؤها، لا تزال تلزم الوسيط المستلم. فقط عند التصرف "النهائي" للعقار لأطراف ثالثة سيتم "تحريره" من شبكة الالتزامات. حتى تلك اللحظة، تحافظ العلاقة على طبيعتها الموحدة، بحيث يتضح أن الانتقال من شركة التأجير إلى الوسيط هو وسيط فقط في سياق العلاقة، وأن ضريبة الخروج من عقد التأجير يجب أن تضمن أيضا لعملية التصرف التي ينفذها الوسيط النهائي المنقول لعقد التأجير والعلاقة ذات الصلة.

فقط نطاق الأصول التي يمكن شراؤها كجزء من التوريق، بل توفر أداة استثمارية بديلة حقيقية لتلك الموجودة حاليا في السوق، دون التعقيدات أو العيوب التي يكرهها المستثمرون الأجانب. لا توجد قيود ضريبية تنظيمية مثل صندوق الاستثمار العقاري (مثل متطلبات تعددية المستثمرين وحيادية الإدارة، أو التفويض الطويل لاتفاقية SICAF)، لكنه يحتفظ بمزاياها الضريبية (على الأقل لأغراض IRES وIRAP)، مما يجعل بعض النواحي أكثر ملاءمة (فيما يتعلق بنظام خروج العائدات). الانتشار الحقيقي لهذه الأداة كبديل للمركبات العقارية المستخدمة بالفعل سيعتمد على قدرة المشغلين في القطاع على توضيح الشكوك الرئيسية (غير المالية): من مدى ملاءمة هذه الأدوات للاستثمار في فرص العقارات التي لم تنتج بعد عائدات (مثل مشتريات *الحقول الخضراء* أو المشتريات قيد التطوير) إلى الحاجة للامتثال للتشريعات التنظيمية المتعلقة بالتوريق في حال تحويل السندات أو حتى الحاجة الفعلية لتسجيل رهن عقاري لمقرض يشارك في العملية كحامل للأوراق المالية العليا. هذه شكوك ومشاكل لا يمكن حلها إلا من خلال الممارسات السوقية، حيث أن التوضيح من قبل السلطات التنظيمية المسؤولة أمر غير مرجح.

تعد ReoCo أداة "اختيارية" داخلية في صفقة توريق للمستحقات المدينة، تهدف إلى تعظيم استرداد قيمة المحفظة التوريقية. على الرغم من أن ليزكو أيضا أداة داخلية لتوريق الذوائد المدينة، إلا أنها أداة "ضرورية" بسبب الخصوصيات القانونية والرسمية لعقد التأجير المالي. الآلية الموازية لأداة التوريق (سواء كانت شركة تأجير أو شركة تأجير مخصصة) ضرورية في الواقع لنجاح صفقة التوريق، حيث أن الضمان الكبير لمحفظة القروض لا يتداول إلا مع ملكية الأصل الأساسي.

في الختام، كل أداة من الأدوات الموضحة هي جزء من مجال محدد وتحقق هدفا محددا. عند التدقيق، إلى جانب مجرد المرجع التنظيمي، هناك سمة جوهرية تميز هذه المجموعة من الأدوات النموذجية الجديدة: حقيقة أن كل واحدة منها تملك الملكية الرسمية لأصول (العقارات)، لكنها تفعل ذلك لمصلحة أطراف ثالثة، أي المستثمرين في الأوراق المالية الصادرة لتمويل حصة في نفس الأصل. وأن النظام القانوني يربط بهذا الدور "الوسيط" تأثيرا قانونيا خاصا، وهو فصل الأصول، والذي له بدوره صدى أيضا لأغراض الضرائب. بعبارة أخرى، الميزة المشتركة الحقيقية للأدوات الثلاث التي تم تحليلها في هذا الفصل هي فصل الأصول والحياد المالي "الفعلي" الذي تنتج عنه آثارها.

10. سجل الأراضي

Christoff Filippo Cordiali, Luca Di Nunzio, Andrea Ometto, Laura Piantanida, Roberto Romanoni, Luciano Chirico بقلم

10.1. مقدمة: طبيعة ووظيفة سجل الأراضي

10.1.1 أغراض سجل الأراضي والوظيفة المالية كهدف أساسي لسجل الأراضي

السجل العقاري الإيطالي هو نظام معلومات تقنية-مالية يقوم بجمع وتنظيم وتحديث البيانات المتعلقة بالعقارات في البلاد. ينظم في عدة[1] أقسام تشغيلية، بما في ذلك سجل الأراضي وسجل المباني، التي تستجيب لمنطق مختلف لكنها مكملة: من جهة تمثيل ملكية الأرض (الأرض) وخصائصها الزراعية، ومن جهة أخرى وصف وحدات العقارات الحضرية (المباني) واستخداماتها المقصودة.

على عكس ما يحدث في الأنظمة القانونية الأخرى، لا يمتلك سجل الأراضي في إيطاليا قيمة إثباتية: فهو ليس الأداة التي تشهد ملكية الحقوق العقارية على العقارات، وهي وظيفة في إيطاليا تفوض إلى سجلات العقارات؛ وعلى عكس ما قد يفترض، فإن إثبات ملكية العقار (الأرض أو المبنى) يعطى من خلال تسجيله في سجلات [2]العقارات. في إيطاليا، مكاتب سجل الأراضي الوحيدة التي تسمح بإثبات الملكية هي تلك المتعلقة بسجل الأراضي، ذات أصل هابسبورغي، والتي تعمل الآن في محافظات ترينتو، بولزانو، ترييستي، غوريتسيا وبعض البلديات الصغيرة الأخرى.

الفرق بين الكاداستر الإثباتي وغير الدليل يكمن في أصوله:

- سجل الأراضي التيريسي، الذي ليس دليليا، ساري المفعول في معظم الأراضي الوطنية، بينما
- سجل الأراضي الهابسبورغي، وهو دليل نشط، نشط في المناطق المذكورة أعلاه.

ومع ذلك، فإن هذه الصفة لا تقلل من مركزيته. في الواقع، يعد سجل الأراضي البنية التحتية الأساسية التي تعتمد عليها معظم المعلومات المستخدمة في عمليات العقارات: تحديد العقار، التصنيف، تحديد الدخل الكاداستري، وبالنسبة للأراضي، تعريف دخل الأرض.

من الناحية التشغيلية، يؤدي سجل الأراضي ثلاث وظائف رئيسية:

- وظيفة التعريف: في ما يسمى بمرحلة "التكوين"، تخصص الإدارة المساحية لكل قطعة أرض ورقة ورقم فريد يسمى ماباللي، وللمباني ورقة ورقم فريد يسمى قطعة. إذا تم تقسيم المبنى إلى عدة أجزاء، سيأخذ كل جزء معرفا إضافيا يسمى Subordinate.
- وظيفة التصنيف: من خلال الفئات والفئات الكادسترية، تضع كل خاصية في نظام موحد يصف، بشكل ملخص، نوعها (المنزل، المكتب، المتجر، الملكية الخاصة، إلخ) ومستوى الجودة (مثل الفئة). هذا التصنيف، رغم تبسيطه، هو النتيجة النهائية لعملية نسب الإيجارات الكاداسترية التي تم حسابها من خلال منهجية تعود إلى عام 1939، والتي رغم تحديثها، لا تزال قائمة على مبادئ تلك الحقبة.
- وظيفة التقدير/الضريبة: تشكل "الدخل الكادستري" للمباني و"الدخل الدومينيكالي والزراعي"، من بين أمور أخرى، القيم الابتدائية لتحديد دخل الأرض، والقاعدة الخاضعة للضريبة البلدية (IMU) والضرائب المحلية الأخرى، بالإضافة إلى الضرائب غير المباشرة المطبقة في ظروف معينة في حال التحويلات بين الدخل الحي *والجرى*. سيتم مناقشة هذا بمزيد من التفصيل في الفقرة التالية. في هذا السياق، يمكن قراءة سجل الأراضي كلغة "مشتركة" حقيقية لسوق العقارات الإيطالي: نظام من القوانين والإجراءات يسمح لمواضيع مختلفة جدا – فنيين، قضاة، خبراء ضرائب، مستثمرين، كيانات عامة – بالإشارة إلى نفس الأصل بطريقة متماسكة وقابلة للمقارنة.

لذا يمثل سجل الأراضي دليلا واضحا من حيث تحديد الأصل وأداة مفيدة جدا، حتى وإن لم تكن دليلية، لإعادة بناء الأحداث التاريخية لكل عنصر عقاري في الأراضي الوطنية الإيطالية[3]، حتى في وجود بعض القيود (بالنسبة للمباني أحيانا يكون هناك

---

[1] بما في ذلك: أرشيف الخرائط، أرشيف تعداد لسجل الأراضي، أرشيف تعداد المباني الإدارية، وغيرها.

[2] "الإعلان العقاري هو شكل من أشكال الإعلان القانوني يهدف إلى الكشف علنا عن الصكوك التي يتم من خلالها نقل الملكية أو الحقوق العقارية التي يتم بها تأسيس أو تعديل أو إلغاء الحقوق العقارية عليها. يتم ذلك من خلال حفظ وتحديث سجلات العقارات، والتي تتيح التشاور منها تتبع ملكية أصل معين ووجود أعباء أو قيود تحد من استمتاعها بطرق مختلفة". المصدر: وكالة الإيرادات، "نظام الإعلان العقاري – النسخة المحدثة حتى 31.12.2023"، ص.2.

رابط: https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/agenzia/agenzia-comunica/prodotti-editoriali/pubblicazioni-cartografia_catasto_mercato_immobiliare/il-sistema-della-pubblicita-immobiliare

[3] المسح الكاداستري، أي أحد الأدوات الرئيسية لاستشارة الأرشيف الكادستري (انظر الفقرات التالية)، وتحديدا المسح "التاريخي"، يبلغ عن التغييرات السابقة (تغييرات الملكية، التعديلات، إلخ) لعقار معين.

نقص في التوافق مع وضع البناء [4]; بالنسبة للأرض، هناك أحيانا اختلافات بين المنطقة الحقيقية والمنطقة المسافية؛ بالنسبة لقيم العقارات الكادسترية، في بعض الحالات هناك نقص في الخصم).

دون التعمق في التاريخ المثير للكاداستر الإيطالي وأصلها (يكفي القول إن سجل الأراضي في البداية صمم لفرض ضريبة على مالكي الأراضي ليس على الدخل المستحقين منهم، بل على غير الدخل لإجبارهم على استئجار الأراضي غير المزروعة)، يمكننا أن نختم بتلخيص الركائز الأساسية لبناء سجل الأراضي الإيطالي، وهي:

- الهندسية: تعتمد على قياسات حقيقية ومسوحات طبوغرافية للأراضي، على عكس الأنظمة الوصفية القديمة؛
- قطعة قطعية: تحدد الممتلكات من خلال قطع كادسترية، وهي وحدات أولية للملكية تعرف برقم؛
- التقييم غير المباشر: يربط قيمة ربحية لكل قطعة وتستخدم لحساب الضرائب؛
- غير دليلية: لا يوفر – كقاعدة – إثبات قانوني للملكية، بل – كما ذكر سابقا – يكتب في سجلات العقارات. وظيفتها الرئيسية هي المالية والتعداد السكاني.

10.1.2 الثنائية بين سجل الأراضي / سجل البناء

يتميز النظام الكاداستري الإيطالي بعنصر هيكلي أساسي: الفصل الأصلي والمستمر بين سجل الأراضي وصندوق البناء. هاتان أرشيفتان متميزتان، لهما وظائف مختلفة، ومعايير تصنيف، وقواعد تحديث، تعكس الطبيعة المزدوجة للتراث العقاري الوطني: الأرض والحضري/المبنى.

10.1.2.1 سجل الأراضي

يحدد سجل الأراضي، في وظائفه المختلفة:

- كل أرض، مع رقم قطعة خاص بها (كان التقسيم في الأصل يعتمد على نوع المحصول الجاري)؛
- أي مبان ريفية لا يوجد التزام بتسجيلها في سجل الأراضي للمباني؛
- المناطق التي تقع فيها المباني المسجلة في سجل الأراضي للمباني.

باختصار، كل جزء من الأرض، بغض النظر عن وجهته وامتداده (حتى الأصغر أو الأبعد)، له معرف مساحي خاص به.

يعتمد سجل الأراضي على ثلاثة ركائز معلومات:

- الهندسة، التمثيل الخرائطي للأراضي: الحدود، الأشكال، الأسطح، التراكبات؛
- الجودة وفئة المحصول، يتم تصنيف كل قطعة بناء على:
  - الاستخدام الزراعي (جودة المحاصيل)،
  - مستوى الإنتاجية (الصف)،
  - وإمكانية التعريف أيضا في سجل الأراضي للمباني (ما يسمى ب "الكيانات الحضرية");
- الدخل المسيطري والزراعي، الدخل المسيطري يؤثر على ملكية الأرض بغض النظر عن حالتها الحالية كزرعة، الدخل الزراعي على ربحية الأرض بناء على المحصول الذي تم مسحه (والذي قد لا يكون هو المحصول الفعلي).

لذا فإن وظيفتها الرئيسية تتعلق بفرض الضرائب على الأراضي والتمثيل الجغرافي/الجردي للتربة.

10.1.2.2 سجل الأراضي للمباني

يسرد سجل الأراضي للمباني جميع وحدات العقارات الحضرية، أي المباني:

- تتمتع باستقلالية وظيفية ومستقلة في الدخل، ولكن أيضا تلك التي تمثل أجزاء عقارية من الاستخدام المشترك والتي لا يمكن تحقيق دخل (الأصول المشتركة غير القابلة للرقص)؛
- مثبتة بشكل دائم على الأرض.

يعتمد سجل الأراضي على ثلاثة ركائز معلومات:

- التصنيف (الفئات والفئات): تحدد الفئات الاستخدام المقصود وبالتالي تمثل الخصائص الجوهرية لجزء العقارات. تعبر هذه الفئات عن مستوى ربحية الجزء العقاري من حيث الموقع، والبيئة الحضرية، وبالتالي بالنسبة للخصائص الخارجية وإلى حد أقل الخصائص الجوهرية؛
- الاتساق[5]: يشير إلى معامل فيزيائي (متر مربع-مكعب) يتم رفض بعض أجزاء العقارات "العادية" التي تنتمي إلى الفئة أ (المنازل والمكاتب) في ما يسمى ب "الغرف الكاداسترية". تمثل غرفة الأرقام وحدة قياس حقيقية وتشكل الحد

---

[4] كما ذكر في الفقرة 10.3.5. فيما يتعلق بالعناية الفنية العقارية، من الضروري أن يتعلق المحاذاة أيضا بحالة الامتياز (أي أن الوضع المساحي يتوافق أيضا مع الوضع الحضري/المباني للأصول، وكذلك مع حالة الأمور، مثل الاستخدام المقصود، التخطيط، إلخ).

[5] فيما يتعلق بالاتساق، انظر أيضا أدناه.

الأدنى للمساحة القادرة على الدخل المستقل، وهو عنصر يذكرنا بالوظيفة المالية البحتة لسجل الأراضي الإيطالي.

- الدخل الكاداستري: تصنف قطع العقارات (المسماة تابعة) حسب وجهتها إلى وحدات عادية وخاصة[6]. تنتمي الوحدات العادية إلى المجموعات A وB وC، ويتم حساب الضرائب من خلال تطبيق الرسوم الجمركية المنشورة في الجريدة الرسمية للجمهورية الإيطالية. الوحدات العقارية الخاصة، التي يستمد دخلها المساحي من التقدير المباشر لكل جزء من العقارات الفردية (والذي سيتم مناقشته بمزيد من التفصيل في الفقرة 10.3.4.2 أدناه)، مصنفة في المجموعتين D وE. هناك أيضا مجموعة متبقية أخرى، تتوافق مع الفئات المساحية الأخرى في الفصل A/1، المجموعة "F"، والتي تحدد العقارات التي لا تحتوي على دخل سكاداستري وتشمل – من بين أمور أخرى – أجزاء عقارية قيد الإنشاء أو التعريف (F/3 و F/4)، بالإضافة إلى أجزاء ذات استخدامات محددة (على سبيل المثال، الفئة F/5 التي تشمل الرصف الشمسي والفئة F/7 المتعلقة بالبنية التحتية للاتصالات).

الوظيفة الأساسية لسجل الأراضي للمباني تتعلق بفرض الضرائب على المباني والتصنيف الوظيفي للممتلكات الحضرية.

10.1.2.3 الفروقات التشغيلية بين سجلي الأراضي والانتقال من سجل الأراضي إلى سجل المباني

سجل الأراضي للمباني	**سجل الأراضي**	
وحدات العقارات الحضرية	جزيئات التربة	الموضوع
المباني الحضرية/المستأجرة	زراعية/منتجة	المنطق السائد
رسم الخرائط	رسم الخرائط	التمثيل
دوكفا	بريجيو	أدوات التحديث
الدخل الكادستري الحضري	الدخل الدومينيكالي/الزراعي	المعاشات

الثنائية واضحة بشكل خاص في عمليات تطوير العقارات: في نهاية التدخل، من الضروري تحديث وضع الأصل في كل من سجل الأراضي (في المنطقة التي لم تعد حرة، هناك مبنى)، وفي سجل المباني (يجب الآن تسجيل المبنى كمبنى).

10.1.3 المفاهيم الرئيسية: "البيانات القياسية" (الورقة، الطرد، التابع) و"الإيجار" كشرط ضريبي أساسي

لذلك، يعتمد عمل سجل الأراضي الإيطالي على سلسلة من عناصر المعلومات التي تشكل ما يسمى ب "التعريف الكادستري"، أي مجموعة المعلومات اللازمة لتحديد العقار أو الأرض بشكل فريد، بالإضافة إلى الإبلاغ عن الدخل الكاداستري.
كل خاصية أو مخطط يعرف بمجموعة من العناصر المشفرة. أهمها هي[7]:

أ) الورقة
ب) خريطة (أو جسيم)
ت) تابعة (فقط لسجل الأراضي للمباني)
ث) مخطط الكاداستري (فقط لسجل الأراضي للمباني)
ج) فئة الكاداسترال (فقط لسجل الأراضي)
ح) الاتساق
خ) دخل الكاداستر (فقط لسجل الأراضي للمباني)

أ) الورقة

يتم تقسيم كل إقليم بلدي إلى سلسلة من الأجزاء تسمى "أوراق الخرائط"، والتي يمكن أن تحمل خاصيتين، أساسيتين لتحديد القطعة المساحية لاحقا:

- أوراق المحيط المغلق: في هذه الحالة تنقسم أراضي البلدية إلى العديد من أوراق الخرائط التي تتميز بترقيم تدريجي يبدأ من 1 (الورقة 1، الورقة 2، الورقة 3، إلخ). داخل كل ورقة، يتم ترقيم الطرود، دائما بشكل تدريجي (الورقة 1، الخريطة 1؛ الورقة 1، الخريطة 2؛ الورقة 1، الخريطة 3، إلخ)؛
- أوراق المحيط المفتوحة: على عكس السابقة، يفترض هذا البناء الكادستري وجود ورقة خريطة كبيرة واحدة تسمى "الورقة المنطقية"، والتي تأخذ تقليديا الرقم 9. يتم تعيين رقم تدريجي للخرائط (أو الجسيمات) يكون فريدا وغير غامض لمنطقة البلدية بأكملها (مثل الورقة 9، الخريطة 3219؛ الورقة 9، الخريطة 3920، وغيرها).

---

[6] للمزيد من التفاصيل حول الفئات السباقية، انظر أدناه.

[7] في هذا القسم تم الإبلاغ عن العناصر الرئيسية، وفي المناقشات التفصيلية المتعلقة بسجل الأراضي والمباني في الفقرات التالية، تم توضيح جميع العناصر المرجعية بشكل منهجي وكامل.

في سجلات الأراضي المحيطة المغلقة، مع وجود العديد من أوراق الخرائط، يمكن تكرار خريطة – مثل 15 – لأن ورقة المراجع تتغير (مثل الورقة 1، الخريطة 15 والورقة 4 خريطة 15)، بينما في الورقة المفتوحة المحيطة، حيث يوجد فيها ورقة واحدة فقط (الورقة المنطقية 9)، يحدد رقم الخريطة قطعة واحدة (مثل الورقة 9، الخريطة 15).

ب) خريطة (أو جسيم)
وهي الحد الأدنى لوحدة التمثيل في سجل الأراضي. يمثل جزءا مستمرا ومتجانسا من التربة، مع حدود وجودة محاصيل معينة. عندما يبنى مبنى على قطعة أرض ما، يصبح عادة مرجعا لسجل الأراضي للمباني (باستثناء بعض الحالات التي يكون فيها خريطة قديمة جدا سارية).

ج) التابع
يحدد الوحدة العقارية الحضرية الفردية داخل قطعة أرض. يمنح هذا اللقب عندما يقسم المبنى إلى عدة أجزاء مستقلة حسب استخدامه المقصود وقدرته على الدخل المستقل.
لذا، معا، تشكل مجموعة "الورقة/الخريطة/التابعة" للمباني ومجموعة "الورقة/الخريطة" للأراضي بطاقة هوية العقار، والتي ضرورية، على سبيل المثال، لصكوك التوثيق، وعقود الشراء والبيع، وعقود الإيجار والإيجار لوحدات الأعمال، ومخططات الطوابق والمسوحات.

د) المخطط الكاداستراليي: التمثيل الرسومي للوحدة
بالنسبة لمباني سجل الأراضي للمباني، بالإضافة إلى البيانات الهندسية لخريطة (أو جسيم) والفرعية، يتم تسجيل مخطط وهو:
- التمثيل الرسومي للحالة المعلنة للعقار؛
- تم إعدادها بواسطة فني مؤهل وتقديمها عبر DOCFA؛[8]
- يستخدم لتحديد الاتساق (الغرف، السطح، الحجم).

ه) الفئة الكادسترية: الوظيفة والاستخدام المقصود
تصنف كل وحدة عقارية حضرية إلى فئة (A, B, C, D, E, F)، والتي تلخص:
- الاستخدام السائد المقصود؛
- الخصائص النمطية.

الفئة أساسية لأنها تؤثر، من بين أمور أخرى، على تحديد الدخل، والملفات المتعلقة بالضرائب (مثل لأغراض IMU، والامتيازات، والقيمة الكادسترية كأساس خاضع للضرائب غير المباشرة) والإطار الفني والمالي للعقار.
تنقسم الفئات إلى عادية (A, B, C) وخاصة (D, E)، والتي تضاف إليها ما يسمى الفئة الخيالية (F).
فيما يلي تفاصيل الفئات الكاداسترية الفردية التي قدمتها وكالة الإيرادات على الموقع الرسمي[9].

نظرة عامة على الفئات

I) – مبان للاستخدام العادي

المجموعة أ

A/1	المنازل الفخمة
A/2	الإسكان السكني
A/3	الإسكان الاقتصادي
A/4	الإسكان الشعبي
A/5	الإسكان فائق الشعبية
A/6	المساكن الريفية
A/7	المنازل في الفيلات

[8] معرف في الفقرات التالية.
[9] رابط الموقع من وكالة الإيرادات:
www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/257829/Allegato+quadro+generale+categorie_QuadroGeneraleCategorie.pdf/caf80eb7-3b75-037f-02ee-93d47b1e9df4

A/8 السكن في الفيلات
A/9 القلاع والقصور ذات القيمة الفنية والتاريخية البارزة
A/10 المكاتب والاستوديوهات الخاصة
A/11 المنازل والأماكن النموذجية للأماكن

المجموعة ب

B/1 الكليات والمدارس الداخلية؛ المدارس الداخلية، والملاجئ، ودور الأيتام، ودور التلطيف، والأديرة، والمعاهد اللاهوتية، والثكنات
B/2 دور رعاية ومستشفيات (عندما تكون خصائصها قابلة للمقارنة مع وحدات المرجع القياسية)
B/3 السجون والإصلاحيات
B/4 المناصب العامة
B/5 المدارس ومختبرات العلوم
B/6 مكتبات، صالات عرض فنية، متاحف، معارض، أكاديميات، وهي ليست موجودة في مبان من هذا الفئة
B/7 المصليات والخطابات غير المخصصة للعبادة العامة
B/8 مستودعات تحت الأرض لتخزين الغذاء

المجموعة ج

C/1 المتاجر وورش العمل
C/2 المستودعات وغرف التخزين
C/3 ورش عمل الفنون والحرف
C/4 المباني الرياضية والمباني
C/5 مرافق الاستحمام والمياه العلاجية
C/6 الإسطبلات، الإسطبلات، الأكواخ والكراجات
C/7 المظلات المغلقة أو المفتوحة

II) – مبان للاستخدام الخاص

المجموعة د

D/1 المصانع
D/2 الفنادق وبيوت الضيافة
D/3 المسارح، السينما، قاعات الحفلات وما شابهها
D/4 دور رعاية ومستشفيات (عندما لا تقارنها خصائصها بوحدات المرجع القياسية)
D/5 مؤسسات الائتمان والتبادل والتأمين (عندما لا تقارنها خصائصها مع الوحدات المرجعية القياسية)
D/6 المباني والمنشآت الخاصة بالأنشطة الرياضية (عندما لا تقارنها خصائصها بوحدات المرجع القياسية)
D/7 المباني التي بنيت أو تم تكييفها لتلبية الاحتياجات الخاصة لنشاط صناعي وليست عرضة لاستخدام مختلف دون تحولات جذرية
D/8 المباني التي بنيت أو تكيف لتلبية الاحتياجات الخاصة لنشاط تجاري وليست عرضة لاستخدام مختلف دون تحولات جذرية
D/9 المباني العائمة أو المعلقة، مثبتة بنقاط أرضية ثابتة: جسور خاصة تخضع لرسوم
D/10 مبان مخصصة للوظائف الإنتاجية المتعلقة بالأنشطة الزراعية

III) – مبان للاستخدام الخاص

المجموعة E

E/1 محطات لخدمات النقل البري والبحري والجوي
E/2 الجسور البلدية والإقليمية الخاضعة للرسوم

E/3 المباني والمباني للاحتياجات العامة الخاصة
E/4 الحظائر المغلقة للاحتياجات العامة الخاصة
E/5 المباني التي تشكل التحصينات وتبعاتها
E/6 المنارات، إشارات المرور، الأبراج لجعل ساعة البلدية للاستخدام العام
E/7 المباني المخصصة للاستخدام العام للعبادة
E/8 المباني والمنشآت في المقابر، باستثناء كولومباريا، القبور، وقبور العائلات
E/9 المباني للاستخدام الخاص التي لم تكن مدرجة في الفئات السابقة من المجموعة E.

الفئات الخيالية

المجموعة F

F/1 المنطقة الحضرية
F/2 وحدة الكولابينتي
F/3 الوحدات قيد الإنشاء
F/4 الوحدات التي يتم تعريفها
F/5 الرصف الشمسي
F/6 المبنى في انتظار الإعلان
F/7 البنى التحتية لشبكات الاتصالات العامة

و) الاتساق: الحجم الكادستري للخاصية

يقيس الاتساق حجم وحدة العقارات وفقا لقواعد مختلفة حسب الفئة:

- "غرف" للمنازل؛
- أمتار مربعة للمكاتب والمتاجر والمستودعات والكراجات؛
- أمتار مكعبة أو أسطح محددة للخصائص الخاصة.

كما ذكر سابقا، تمثل الغرف الكاداسترية وحدة قياس مشتقة من المتر المربع، والتي تعود أول صياغة لها إلى عام 1939 بالمرسوم الملكي رقم 10652. تستخدم غرف الكاداستر فقط للفئة A، بينما في جميع الفئات الأخرى وحدة القياس هي المتر المربع. أو البطل.

ز) الدخل المالي الجزئي: الشرط الضريبي.

يعرف الدخل الكاداستري[11] بأنه الدخل العادي الذي يمكن خصمه من وحدة العقارات الحضرية أو الريفية، ويحسب بعد النفقات العادية للحفظ وأي خسائر، وقبل الضرائب. وهي مهمة لأنها تشكل عنصرا ذا صلة في سياق العديد من القضايا الضريبية:

- لأغراض ضريبة الدخل، في سياق تحديد دخل الأراضي؛
- لأغراض ضريبة البلدية (IMU) والضرائب المحلية الأخرى؛
- لأغراض الضرائب غير المباشرة على التحويلات؛
- لأغراض ضريبة الميراث والهدايا؛
- وهكذا.

يعتمد المعاش على:

- الفئة؛
- الفئة؛
- الاتساق؛
- معدلات التقييم (للفئات العادية أ، ب، ج)؛
- تقدير مباشر للخصائص في المجموعة D وE.

[10] المرسوم الملكي - القانون رقم 652 بتاريخ 13 أبريل 1939.

[11] من المرسوم الملكي - القانون رقم 652 بتاريخ 13 أبريل 1939 – المادة 9.1. "الدخل الكاداستري هو متوسط الدخل الإجمالي العادي الذي يمكن خصمه بعد خصم الإصلاحات أو الصيانة وأي نفقات أو خسائر أخرى قد تحدث.' لا يجوز خصم العشور أو الإيجارات أو المستويات أو الديون أو أعباء الرهن العقاري والتعداد، وكذلك الضرائب أو الرسوم الإضافية أو المساهمات من أي نوع."

في إيطاليا، لا يعتمد الدخل المساحي على القيمة السوقية للعقار، بل ينبع من سلسلة من الاعتبارات والعوامل التاريخية الأخرى، كما هو موضح أدناه.

10.1.4 المسح الكاداستري

يعد المسح الكاداستري أداة يمكن من خلالها الرجوع إلى صكوك ووثائق الكاداستر. فيما يلي وصف موجز وتفصيل لنوع المعلومات المشار إليها فيه، والتي تختلف حسب نوع سجل الأراضي:

- سجل الأراضي للمباني
- سجل الأراضي

لمزيد من المعلومات التقنية، يرجى أيضا الرجوع إلى الدليل الذي أعدته وكالة الإيرادات[12].

سجل الأرض وسجل البناء	النطاق
المسح الكاداستري – ما هو (الجزء 1^)	الوثيقة
وكالة الإيرادات (الموقع الإلكتروني)	المصدر
- https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/schede/fabbricatiterreni/visura-catastale/scheda-info-visura-catastale - https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/schede/fabbricatiterreni/visura-catastale/come-leggere-la-visura#:~:text=Foglio:%20porzione%20di%20territorio%20comunale,rappresenta%20nelle%20proprie%20mappe%20cartografiche.	روابط
ما هو المسح المساحي "يسمح المسح الكاداستري **بالتشاور** في صكوك ووثائق المسارات ويسمح لك بالحصول على: - بيانات **التعريف والدخل** للعقارات (الأراضي والمباني) والقوائم العقارية ذات الصلة؛ - البيانات **الشخصية** للأشخاص الطبيعيين أو القانونيين الذين يملكون العقار؛ - البيانات الرسومية للأرض (خريطة المساحة) ووحدات العقارات الحضرية (المخططات)؛ - والدراسات المستقلة لنقاط الائتمان والإدارة العليا لشبكة الكاداسترال؛ - الخطة (قائمة المرؤوسين والتمثيل الرسومي)؛ - البيانات (البروتوكول والتاريخ) لصكوك تحديث الكاداستر والملاحظات ذات الصلة. المعلومات الكاداسترية الواردة في المسح، باستثناء استشارة مخططات الطوابق المخصصة حصريا لمن يحق لهم الحصول على العقار أو لمندوبيهم، هي معلومات عامة وبالتالي يسمح للجميع بالوصول إليها، ودفع الضرائب ذات الصلة للرهن العقاري وخدمات الكاداستر، والامتثال للتشريعات الحالية. يمكن لحاملي حق الملكية أو التمتع الحقيقي الآخر، حتى جزئيا، طلب استشارة مجانية، حتى عند الكاونتر، ومعفاة من الضرائب، عن الممتلكات التي هم مالكوها في سجل الأراضي (التفتيش، المخططات وفحوصات الرهن العقاري لعقاراتهم). كما يتم إصدار عمليات البحث الكاداسترية عبر الإنترنت على العقارات التي لا يكون المتقدم مالكها في سجل الأراضي معفاة من الضرائب. في ترينتو وبولزانو، تدار الخدمات الكاداسترية من قبل المقاطعات المستقلة المعنية. من الممكن طلب إصدار النصوص: - عمليات البحث الحالية حسب الموضوع والملكية - البحث التاريخي، حسب الموضوع وحسب الملكية تصدر الوثائق بصيغتين مختلفتين، تحليلية وتركيبية. يستخدم المسح التحليلي التخطيط الرسومي الجديد الذي تم تقديمه مع الانتقال إلى منصة تكنولوجيا المعلومات الجديدة SIT (نظام المناطق المتكاملة)، بينما يتم توفير المسح الملخص بصيغة جدولية".	الوصف (رسمية)
سجل الأرض وسجل البناء	النطاق
المسح الكاداستري - كيفية إجراء البحث، كيفية قراءة المسح الكاداستري (الجزء 2^)	الوثيقة
وكالة الإيرادات (الموقع الإلكتروني)	المصدر
https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/schede/fabbricatiterreni/visura-catastale/come-leggere-la-visura#:~:text=Foglio:%20porzione%20di%20territorio%20comunale,rappresenta%20nelle%20proprie%20mappe%20cartografiche%.	روابط

[12] يمكن تنزيل الدليل الرسمي من موقع وكالة الإيرادات. آخر تحديث مساعدة متوفر في ديسمبر 2025 مؤرخ في أكتوبر 2022، متوفر على هذا الرابط:
https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/233439/Guida_Nuova_Visura_Catastale_14102022.pdf/28ab7bf9-4efc-857b-0e44-30d23895e46e

كيفية قراءة المسح الكادستري "معرفات الكاداستري للعقارات. **للبحث** عن ممتلكات ضمن الأرشيف الوطني، **من الضروري تحديد المعرفات الكادسترية** لها. فيما يلي بعض التوضيحات حول استخدامها ومعناها: - **البلدية الكادستري**: بشكل عام، لكل بلدية، تتطابق الحدود الإقليمية المحددة في السجل المساحي مع الحدود الإدارية البلدية المقابلة. يمكن للمستخدم بعد ذلك الإشارة إلى اسم البلدية الإدارية. **البيانات دائما إلزامية**. بشكل عام، يتكون الرمز المشترك من 4 أحرف تتطابق مع تلك التي تظهر في رمز الضرائب من الحرف الثاني عشر إلى الحرف الخامس عشر. في بعض الحقائق الإقليمية، بسبب عدم إجراء تغييرات على الصكوك المساحية بعد تعديل الحدود بين البلديات، أو إنشاء بلديات جديدة، يجد المستخدم نفسه بحاجة إلى تحديد البلدية الكاداسترية المرجعية. وفي هذا الصدد، يمكن التحقق من حالة توافق الأرشيفات الكادسترية مع الواقع الإداري الجديد (المعروف ب "تغير المقاطعة") من خلال خدمة استشارة أرشيفات البلديات والدول الأجنبية عبر الإنترنت. - **القسم الإداري** (لسجل الأراضي للمباني فقط): تقسيم أراضي البلدية الكاداسترية موجود فقط في بعض السياقات الإقليمية وبالتالي عادة غير مطلوب. عادة ما يعرف بحرف. عند توجدها، تكون البيانات ضرورية للتحديد الكادستري للعقار. - **قسم التعداد** (لسجل الأراضي فقط): تقسيم أراضي البلدية المساحية موجود فقط في بعض البلديات وبالتالي عادة غير مطلوب. عادة ما يعرف بحرف. عند توجدها، تكون البيانات ضرورية للتحديد الكادستري للعقار. - **القسم الحضري** (لسجل الأراضي للمباني فقط): التقسيم الإضافي للأراضي البلدية موجود، بغض النظر عن وجود القسم الإداري، فقط في بعض البلديات، وبالتالي بشكل عام غير مطلوب. عادة ما يعرف بفئة تصل إلى ثلاثة حروف. على الرغم من أن البيانات ضرورية إذا كانت موجودة في معرف الرقم للعقار المطلوب، إلا أن خدمة الاستعلام عبر الإنترنت تساعد المستخدم، حيث توفر قائمة الأصول التي تستجيب للبيانات الجزئية المقدمة والتي يمكن اختيار العنصر ذي الاهتمام المحدد. - **الورقة**: جزء من الأراضي البلدية التي يمثلها سجل الأراضي في خرائطه الخرائطية. البيانات دائما إلزامية. - **الجسيم**: يسمى أيضا رقم الخريطة، يمثل داخل الورقة جزءا من الأرض أو المبنى وأي منطقة ذات صلة، ويعلم، مع استثناءات نادرة، برقم. البيانات دائما إلزامية. - المقام: بيانات قد تكون موجودة فقط للعقارات التي تنتمي إلى سجل الأراضي (محافظتي تريبستي وغوريتسيا وأجزاء من مقاطعات أوديني وبيلونو). - **تابع**: لسجل الأراضي للمباني، حيثما كان موجودا، يحدد الوحدة العقارية الوحيدة الموجودة على قطعة أرض معينة. وحدة العقارات الحضرية هي الحد الأدنى من العناصر التي يمكن جردها والتي تمتلك دخلا واستقلالية وظيفية. بشكل عام، في حالة المبنى بأكمله، يتم تحديد كل وحدة عقارية من قبل تابعها الخاص. إذا كان المبنى يتكون من وحدة عقارية واحدة، فقد يكون المرؤوس غائبا. البيانات، إن وجدت، ضرورية للتحديد الواضح للوحدة العقارية الفردية؛ وإلا، سينتج النظام قائمة وحدات العقارات الحضرية التي تحمل نفس القطعة لغرض اختيارها الفردي لاحقا. بالنسبة لسجل الأراضي، حيث يشير الموجود أساسا إلى المباني الريفية السابقة.	الوصف (رسمية)

التركيز على كاداستر المباني	
بيانات عن العقارات المسجلة في سجل الأراضي للمباني - **العنوان**: موقع العقار، بما في ذلك رقم المنزل، والدرج، والطابق، وداخل الوحدة العقارية. - **منطقة التعداد**: جزء متجانس من الأراضي البلدية (عادة ما يكون هناك واحد فقط للبلديات المتوسطة والصغيرة وأكثر من واحدة للمدن الكبيرة)، حيث تعتبر ربحية المباني موحدة. يمكن أن تشمل بلدية واحدة فقط أو جزءا منها، ذات خصائص بيئية واجتماعية واقتصادية متشابهة. لكل منطقة تعداد هناك "إطار تعريفي" محدد يمكن استشارته في مكتب المقاطعة - إقليم الوكالة. - **الفئة**: نوع وحدات العقارات، الموجودة في منطقة التعداد، تختلف في الخصائص الجوهرية التي تحدد وجهتها العادية والدائمة. - **الفئة**: معامل يحدد درجة إنتاجية وحدات العقارات التي تنتمي إلى فئات المجموعات A وB وC. يشار إليه ب 'U' (فريد) في غياب تقسيم إلى فئات من الفئة (وذلك لأن الربحية متجانسة داخل البلدية أو منطقة التعداد) أو بالأرقام من '1' إلى 'n' مع زيادة الربحية. - **الاتساق**[13]: حجم وحدة العقارات. بالنسبة للمنازل والمكاتب (مباني الفئة أ) يعبر عنها ب "غرف". بالنسبة للمحلات والمستودعات والتحويلات (الخصائص من الفئة C) يعبر عنها بالأمتار المربعة. بالنسبة للمباني المخصصة للاستخدام الجماعي، والمستشفيات، والثكنات، وغيرها (مباني الفئة B)، يعبر عنها بالأمتار المكعبة. بالنسبة للخصائص التي تنتمي إلى الفئات الخاصة للمجموعتين D و E، لا يتم الإشارة إلى اتساق الكادسترة.	

[13] للاطلاع على المبالغ ضمن سجل الأراضي للمباني، انظر أيضا مؤشرات مرسوم رئيس الجمهورية بتاريخ 23 مارس 1998 رقم 138، والمتوفر أيضا على الرابط التالي على موقع وكالة الإيرادات:
https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/268000/dpr23032008_138_dpr_138_1998.pdf/537e81d9-faba-5150-bfef-acffddfaf3da

- **الدخل**: بالنسبة للوحدات العقارية التي تنتمي إلى الفئات أ و ب وج، يتم تحديد الدخل الكاداستري بضرب المبلغ في المعدل الوحدوي الخاص بالبلدية ومنطقة التعداد السكاني ويتوافق مع الفئة والفئة. بالنسبة للوحدات العقارية التي تنتمي إلى الفئتين D وE، يتم تحديد الدخل بواسطة تقدير مباشر.	

التركيز على سجل الأراضي	
بيانات عن العقارات المسجلة في سجل الأراضي: - **الجودة:** نوع من الزراعة الزراعية الكبرى المنسوبة إلى قطعة من سجل الأراضي، أو جزء منه، ذات صلة لأغراض الحفاظ على سجل الأراضي. إذا قسمت القطعة إلى أجزاء تحتوي على محاصيل مختلفة، يتم الإبلاغ عن عبارة "النموذج 26" دون توفر تفاصيل إضافية فقط من خلال البحث العادي. - **الفئة**: معلمة تحدد درجة إنتاجية القطع المشاركة في جودة المحصول. يشار إليه ب 'U' (فريد) في غياب تقسيم إلى فئات من الفئة (وذلك لأن الربحية متجانسة داخل البلدية أو منطقة التعداد) أو بالأرقام من '1' إلى 'n' حيث تمثل الفئة 1 صاحب أعلى دخل. - **هكتار:** مساحة سطح بالهكتارات (للبحث الصناعي). - **هي:** السطح في هي من الأرض (للمسح الصناعي). - **تقريبا:** مساحة السطح في مركز التربة (للمسح الصناعي). - **السطح:** المساحة السطحية بالأمتار المربعة من الأرض (للمسح التحليلي). - **الدخل الدومينيكي:** يتكون من الجزء من متوسط الدخل العادي الذي يمكن خصمه من ممارسة الأنشطة الزراعية، والذي يحق به مالك الأرض. يرتبط ذلك بجودة التربة ومتوسط إنتاجيتها العادية. - **الدخل الزراعي:** هذا هو الجزء من متوسط الدخل العادي للأرض الناتج عن رأس المال العامل والعمل التنظيمي المستخدم، ضمن حدود إمكانيات الأرض، في ممارسة الأنشطة الزراعية. يرتبط ذلك بجودة التربة ومتوسط إنتاجيتها العادية.	

10.2. سجل الأراضي

10.2.1 الجوانب التعريفية وإجراءات التدريب.

يمثل سجل الأراضي الجرد الفني والهندسي والاقتصادي للتراث القومي للأراضي. نشأت قبل سجل الأراضي وتتميز بطبيعة هندسية جسيمية، أي تصف وترسم خرائط لكل جزء من الأرض من خلال تمثيل يحدد حدودها ومساحتها السطحية وخصائصها الزراعية.

الموضوع

تعدادات سجل الأراضي:

- تربة من أي نوع أو فئة؛
- المجاري المائية، الخنادق، والقطع المتبقية؛
- ملحقات ريفية.

العنصر الموحد الذي تم مسحه هو القطعة المساحة، المعروفة بأنها "جزء مستمر من الأرض، بخصائص متجانسة ومحددة بحدود مستقرة".

هيكل المعلومات

لكل قطعة، يتم تسجيل ما يلي:

- البيانات الهندسية، والتي تشمل:
  - الموقع الخرائطي،
  - الحدود وتعدد الأضلاع،
  - السطح،
  - أي تداخلات أو حقوق مرور؛

- بيانات المحاصيل، التي يتم تصنيف كل قطعة بناء عليها:
  - جودة الزراعة (مثل الأراضي الصالحة للزراعة، الكروم، بستان الزيتون، الغابات، المروج المروية، حديقة الخضروات، إلخ)؛
  - الفئة (مستوى إنتاجية جودة المحاصيل)؛
- الدخل المسيطري والزراعي:
  - الدخل الدومينيكي – المتعلق بملكية الأرض؛
  - الدخل الزراعي - المتعلق بالنشاط الزراعي الذي يمارس على الأرض.

عملية التكوين التاريخي
تطور تشكيل سجل الأراضي من خلال عملية منظمة، مع أنماط مختلفة حسب منطقة المرجع، ولكن دائما بناء على مسح التربة وتمثيلها الخرائطي. بشكل عام، تم تقسيم العمل إلى ثلاث خطوات رئيسية.

المسوحات الطبوغرافية والرسم الخرائطي
قام المساحون بإجراء القياسات اللازمة مباشرة في الحقل لتحديد موقع القطع بدقة، ورسم الخرائط السكادسترية النسبية، وتحديد المساحة الحقيقية، وتسجيل المحصول الموجود وقت المسح.

تصنيف خصائص المحاصيل
تم فحص كل قطعة على أساس المحصول الذي تم ممارسته فعليا ووجود أو غياب الري.

تعريف معدلات التقييم
لكل بلدية — أو لأجزاءها — تم تحديد معدلات التقييم المتعلقة بكل جودة وفئة. هذه القيم عبرت عن الدخل المحتمل للصندوق ولا تزال تشكل أساسا لحساب الدخل الميميني والزراعي.

10.2.2 تحديث سجل الأراضي: النقل، التقسيم، التغيرات في المحاصيل **والتقييم** ، التعليق، البناء

على الرغم من أن سجل الأراضي كان تاريخيا أكثر الفروع "ثباتا" في النظام المساحي، إلا أنه يخضع لتحديثات مستمرة ضرورية لضمان الاتساق بين التمثيل الكاداستري والتكوين الحقيقي للأرض.
هذه التحديثات ذات طبيعة ذاتية (نقلات) أو موضوعية (تقسيمات، تغيرات في المحاصيل، الانتقال إلى المناطق المبنية).

النقل الكاداستري
النقل هو العملية التي يتم من خلالها تحديث أسماء حاملي القطعة. ويكون ذلك ضروريا في حالة:
- الشراء والبيع؛
- الخلافة الوراثية؛
- التبرع؛
- الاندماج أو الفصل المؤسسي؛
- نقل حقوق أخرى في REM.

يقوم النقل بتحديث "المالك" فقط لأغراض ضريبية، ولا يشهد بالملكية القانونية (وهو ما يبقى من صلاحيات سجلات العقارات، كما تم توضيحه أعلاه).

التجزئة
التجزئة هي العملية التي يقسم بها الجسيم إلى قطعتين أو أكثر مميزتين. يتم ذلك من خلال إجراء PREGEO، الذي يسمح ب:
- المسح الطبوغرافي؛
- تصميم قطع جديدة؛
- تعيين الأسطح الدقيقة؛
- التحديث التلقائي لخريطة الكاداسترال؛
- تعيين رقم قطعة جديدة للأجزاء المشتقة من الكسور.

الانقسامات نموذجية لأنشطة (على سبيل المثال):
- التقسيم؛

- استحواذ جزئي على الأراضي؛
- تعريف الحدود؛
- التبادلات بين الأفراد والإدارة العامة؛
- تدخلات البنية التحتية والطرق.

اختلافات المحاصيل وتغيرات التقييم
يتم تصنيف كل قطعة من سجل الأراضي وفقا ل:
- جودة المحاصيل (نوع المحاصيل التي يمارس فعليا)؛
- الطبقة (مستوى الإنتاجية).

يتم تحديث تغيير المحصول من خلال اتصال رقمي خاص (إعلان PREGEO أو إعلان حزبي) ويمكن أن يحدث في حال الانتقال من أرض صالحة للزراعة إلى كرم عنب/بستان زيتون، أو التحول من مرج دائم إلى غابة، أو تغير في ظروف الري، أو التخلي عن الزراعة.
أما التغيير في التقييم، فيتضمن تحديث الدخل المسيطري والدخل الزراعي.
يشكل دخل الأراضي المستمد من الأرض (الدخل المسيطري والدخل الزراعي) على التوالي الجزء المسيطر من متوسط الدخل العادي الذي يمكن خصمه من الأرض من خلال ممارسة الأنشطة الزراعية، والدخل الذي يعكس الإنتاجية العادية للأنشطة الزراعية التي تمارس على الأرض، وهي ذات صلة، من بين أمور أخرى، لأغراض ضرائب الدخل وملفات الضرائب العقارية المباشرة وغير المباشرة الأخرى.

الانتقال من الأرض إلى البناء (البناء)
عندما يبنى مبنى على قطعة أرض من سجل الأراضي، يبدأ تحديث مزدوج للكاداسترال.
أولا، يتم تعديل خريطة الكاداستر لتمثيل موقع المبنى الجديد من خلال عرض "نوع الخريطة" (PREGEO). لا تزال الأرض مسجلة في سجل الأراضي، لكن يتم فتح وظيفة جديدة في سجل الأراضي من خلال إعلان DOCFA، مع تعيين مرؤوسين أو أكثر. تتضمن هذه الخطوة إسناد الدخل الكاداستري، الذي تستمد منه، من بين أمور أخرى، الالتزامات الضريبية المتعلقة بالممتلكات (مثل IMU).
من الناحية الفنية والإدارية، ينقسم الانتقال إلى ثلاث مراحل:
1. نوع الخريطة (PREGEO): يقوم "تقرير التغيير" بتحديث خريطة سجل الأراضي لتمثيل المبنى المبني على القطعة ويحدد صفر إيجار الأرض، حيث يتم تحويل الضرائب إلى المبنى الجديد.
2. مراسلات الأطراف: بشكل عام، يحتفظ العقار المبلغ عنه بنفس رقم القطعة في سجل الأراضي (ما يسمى ب "المراسلات"), مما يضمن استمرارية التعريف.
3. DOCFA: هو قانون مستقل و"تشاركي" تم تقديمه في عام 1996، حيث يعلن المحترف المبنى المبنى لدى سجل الأراضي، ويمثل الوحدات العقارية الفردية ويقترح الدخل الكاداستري لكل تابع.

تكتسب هذه العملية أهمية خاصة لأنها تتضمن اقتراح أول دخل كاداستري، يقترحه المكلف بدقة ويعرف ب "دخل النباتات"، وبداية الالتزام بدفع IMU والضرائب الأخرى المتعلقة بوجود المبنى.

10.3. سجل الأراضي للمباني

10.3.1 الجوانب التعريفية وإجراءات التدريب.
يمثل سجل الأراضي للمباني الجرد الفني/التقريبي لوحدات العقارات الحضرية الموجودة على الإقليم الوطني. وهو فرع من النظام المساحي الذي يسرد جميع المباني — السكنية، التجارية، المكتبية، الإنتاجية، السكنية والخاصة — التي تكون مناسبة عموما لإنتاج دخلها الخاص والمستقل، باستثناء المباني التي تنتمي إلى ما يسمى "المباني السكنية". الفئات الوهمية، التي، رغم افتقارها للربحية المستقلة، مسجلة لأغراض التعريف.
العناصر المحددة لسجل الأراضي للمباني هي: الورقة، الجسيمات، التابع، الفئة، الفئة، الاتساق، والدخل. يتم تحديث التغييرات عبر DOCFA.

الموضوع

جميع وحدات العقارات الحضرية (U.I.U.) مسجلة في سجل المباني والتي:

- تتمتع باستقلالية وظيفية (استخدام محدد: منزل، مكتب، محل، مستودع، مخزن، إلخ)؛
- لديهم استقلالية في الدخل، أي أنهم قادرون على توليد حتى الدخل المحتمل؛
- فهي ثابتة بشكل دائم على الأرض؛
- فهي مكتملة أو يمكن التعرف عليها في اتساقها.

من ناحية أخرى، تسجل العقارات التي لا تملك قدرة دخلية خاصة بها على أنها "F/" و:

- والتي تقع في أوضاع انتقالية (قيد الإنشاء، تحت التعريف، المتعاونين، إلخ)، ويتم تحديدها بفئات F/3 (مبان قيد الإنشاء)، F/4 (تحت التعريف)، F/6 (مبان تنتظر الإعلان)؛
- والتي تحدد الأصول ذات الخصائص الخاصة، مثل F/1 (المناطق الحضرية)، F/2 (الوحدات التعاونية)، F/5 (الألواح الشمسية)، F/7 (أنظمة الاتصالات).

هيكل المعلومات

يتم تمثيل كل وحدة من خلال ثلاثة مكونات رئيسية:

- بيانات التعريف (ورقة، جسيم، تابع)، والتي تشكل "بطاقة الهوية" الكادسترية لجزء العقارات وتسمح بتحديدها بشكل فريد داخل البلدية.
- المخطط الكادستري، وهو تمثيل بياني للحالة المعلنة للعقار، ضروري لتحديد اتساقها ومفيد للتحقق من التوافق مع الحالة الحقيقية (مثل أثناء التدقيق الفني الواجب)؛
- بيانات التقييم (لأغراض الضرائب)، والتي بدورها تشمل:
  - الفئة الكادسترالية (A, B, C, D, E, F)؛
  - الفئة (للفئات العادية)؛
  - الاتساق (الغرف، متر مربع، متر مكعب)؛
  - الدخل الإشعاعي، لجميع الفئات التي لها دخل.

تشكل هذه العناصر الأساس لتحديد الضرائب على العقار (IMU، ضرائب الدخل، التسجيل، الميراث، TARI). فيما يتعلق بمسألة "المخزونات"، من المفيد توضيح أنه ضمن النظام المساحي (كاداسترا المبنى) ينص أيضا على قياس كميات الوحدات للاستخدام العادي أيضا من حيث مساحة السطح المعبر عنها بالأمتار المربعة (البيانات التي تظهر في البحثات) وفقا للمعايير التفصيلية في الملحق ج للمرسوم الرئاسي 1998/138[14]. من المهم التأكيد على أن معيار اكتشاف الأسطح المعبر عنها في الملحق ج المذكور أعلاه والمعاملات المطبقة لتمثيل الأسطح الملحقة لوحدة العقارات قد يختلف عن منهجية السوق التي يعتمدها مشغلو العقارات: لهذا السبب غالبا ما تكون هناك اختلافات في القيم العامة – والتي تعتمد بدقة على النهج المختلف المستخدم.

ويجب أيضا ملاحظة أن الاتساق المساحي لا يمثل المناطق ذات القيمة "الحضرية/المبنى" (على عكس، على سبيل المثال، SL – المساحة الإجمالية للطابق، SUL – المساحة الإجمالية المفيدة، SA – المساحة القابلة للاستخدام، إلخ).[15])، ولا تلك ذات الطبيعة التجارية (مثل GLA – *المساحة الإجمالية القابلة للتأجير* أو المخزونات المسجلة وفقا لمعايير مثل IPMS، [16]وغيرها).

10.3.2 تحديث نظام الهيكل المبنى: DOCFA، الوظائف البلدية، الإنشاءات الجديدة، نهاية الأعمال، القيود.

لذلك، فإن سجل الأراضي هو أرشيف ديناميكي يجب أن يتوافق باستمرار مع الوضع الحقيقي والقانوني للعقارات. أي تغيير كبير — سواء كان ماديا أو وظيفيا أو تقديريا — يتطلب تحديثا إلزاميا من خلال إجراء DOCFA[17]، وهو أداة أساسية للحفاظ على اتساق البيانات الكادستري.

التحديث ضروري لضمان التعرف الصحيح على العقار، وتحديد الدخل، والوفاء بالالتزامات الضريبية.

---

[14] المرسوم الرئاسي رقم 1998/138، "تنظيم يتضمن قواعد للمراجعة العامة لمناطق التعداد، ومعدلات تقييم وحدات العقارات الحضرية والمعايير ذات الصلة، بالإضافة إلى لجان التعداد في تنفيذ المادة 3، الفقرتين 154 و155، من القانون رقم 662 بتاريخ 23 ديسمبر 1996".
رابط موقع وكالة الإيرادات:
https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/268000/dpr23032008_138_dpr_138_1998.pdf/537e81d9-faba-5150-bfef-acffddfaf3da

[15] التعريف (من حيث الاختصار والمحتوى) يتغير على مستوى البلدية الفردية: على سبيل المثال، بلدية ميلانو تشير إلى المساحة الإجمالية (SL)، وبلدية روما إلى المنطقة المفيدة الإجمالية (SUL)، وهكذا.

[16] المعيار الدولي لقياس العقارات، انظر للتفاصيل، الموقع الرسمي https://ipmsc.org/

[17] لمناقشة أكثر تعمقا، انظر أدناه.

10.3.2.1 إجراء DOCFA: التعريف والنطاق.

وثائق الكاداسترا (DOCFA) هي الإجراء المحوسوب الذي يعلن من خلاله الفنيون المؤهلون (مهندسون، معماريون، مساحون) لوكالة الإيرادات:

- وجود مبان جديدة؛
- تغييرات على الأنظمة القائمة[18]؛
- التغيير في الاستخدام المقصود؛
- تعريف أو تصحيح خصائصها التقديرية[19].

الحالات التي يكون فيها DOCFA إلزاميا تشمل:

- مبان جديدة (تسجيل جديد)؛
- تقرير عن وحدة عقارية قيد الإنشاء (الفئة F/3)؛
- تقرير عن المبنى بأكمله في طور التعريف (الفئة F/4)؛
- نهاية الأعمال (نسبة الفئة النهائية + الدخل)؛
- امتدادات أو تقليص السطح؛
- الانقسامات والاندماجات؛
- تغييرات في الاستخدام المقصود؛
- تجديدات كبيرة تغير من ثبات و/أو خصائص العقار؛
- تصحيح الأخطاء (تخطيطية، تقديرية، تعريفية).

يجب أن يتضمن كل مشاركة:

- إعلان الفني المؤهل؛
- مخططات أرضية محدثة؛
- وصف الوحدة؛
- اقتراح المعاش (للفئات العادية والخاصة)؛
- الوثائق الداعمة (تصاريح البناء، الرسومات الرسومية، التقرير الفني)؛
- توقيع الطرف المسؤول (المالك).

يرأس نظام الكاداستر وكالة الإيرادات، لكن من المفيد أن نتذكر أن التشريعات الحديثة منحت البلديات دورا نشطا في عملية تحديث الكاداسترال، خاصة في:

- الإبلاغ عن الممتلكات غير المعلنة (المباني "الأشباح");
- التحقق من التوافق بين عناوين المباني والبيانات القياسية؛
- التحكم في تدخلات المباني التي تتضمن التغير الكادستري؛
- إمكانية تقديم طلبات للتحديث التلقائي في حال تخلف المالك.

يعزز هذا الدور العلاقة بين سجل الأراضي ولوائح البناء.

10.3.2.2 الإنشاءات الجديدة والتجديدات العالمية للعقار، إعلان اكتمال الأعمال وتخصيص الدخل

في حالة تقرير عن البناء الجديد والوحدات قيد التنفيذ (F/4 – F/3)، يرجى ملاحظة أنه قبل اكتمال الأعمال، يمكن إعلان الملكية ضمن الفئات:

- F/3 – الوحدات قيد الإنشاء، عندما يكون المبنى لا يزال غير مكتمل هيكليا؛
- F/4 – تعريف الوحدة، عندما يخضع المبنى لتجديد شامل.

عند الانتهاء من العمل، يجب على المالك تقديم وثيقة DOCFA مع:

- اقتراح فئة كاداسترالية نهائية؛
- التمثيل المخطي النهائي؛
- تعريف الاتساق؛
- اقتراح الدخل الكاداستري.

تقوم وكالة الإيرادات بالتحقق من الاقتراح وتوزيع الدخل الكاداستري النهائي. يخضع تاريخ بدء الضريبة لقواعد محددة (يتم تناولها لاحقا في الفقرة 10.3.4).

---

[18] على سبيل المثال: التوسعات أو التقليلات، الانقسامات والاندماجات، إعادة الهيكلة التي تغير الاتساق، إلخ.

[19] وتصحيحات أو تصحيحات للأخطاء السابقة.

وأخيرا، يجب ملاحظة أن الممتلكات المحمية بموجب المرسوم التشريعي 2004/42[20] والتعديلات اللاحقة يجب أن تبلغ أيضا في الصكوك الكارداستراية عن شرح القيد، والذي يؤثر بشكل عام على:

- معايير تقدير الدخل (تخفيضات لفرض قيود تاريخية فنية);
- إمكانية التدخل المبنى؛
- إدارة الأصول والتزامات المالك.

10.3.3 معايير التصنيف والتصنيف في سجل الأراضي للمباني

التصنيف المساحي هو العملية التي يتم من خلالها تصنيف كل وحدة عقارية حضرية ضمن فئة وفئة ومجموعة محددة من سجل الأراضي للمباني. يلخص هذا الإطار الاستخدام المقصود، وخصائص البناء وإمكانات الدخل للعقار، ويحدد أساس حساب الدخل الكاداستري.

10.3.3.1 معايير التصنيف العامة

يعتمد التصنيف على ثلاثة عناصر رئيسية:

- الاستخدام السائد المقصود، أي الاستخدام الفعلي والسائد للوحدة (المنزل، المكتب، المتجر، المستودع، السكن، الصحة، المدرسة، المنشأة الخاصة)؛
- الخصائص التركيبية والوظيفية، التي تتأثر، على سبيل المثال:
  - معدات النباتات،
  - مستوى التشطيب،
  - وجود الخدمات،
  - الاستقلالية الوظيفية والذاتية في الدخل،
  - التكوين الداخلي؛
- السياق وجودة البناء. بالنسبة للفئات العادية، تحتسب المنطقة الحضرية الصغيرة التي يقع فيها العقار ومستوى جودته. في المراكز الحضرية الأكبر، يتم تقسيم الإقليم إلى مناطق تعداد تمثل القدرة الإنتاجية النموذجية للدخل، على سبيل المثال التمييز بين المركز والضواحي.

10.3.3.2 فئات الكاداستري

كما ذكر في الفقرة 1.3. تنقسم الفئات إلى ست مجموعات:

- المجموعة أ – المنازل والمكاتب
- المجموعة ب – المباني الجماعية (المدارس، المستشفيات، إلخ)
- المجموعة ج – العقارات للاستخدام التجاري والإضافي والخدمي
- المجموعة د – ممتلكات وخصائص خاصة للاستخدام الإنتاجي/التجاري
- المجموعة ه – المباني ذات الأغراض الخاصة (المحطات، المنارات، إلخ)
- المجموعة F – العقارات بدون دخل أو في أوضاع انتقالية

فيما يلي بعض الملاحظات حول بعض الفئات الأكثر صلة بالمستثمرين.

الفئات A/9 ،A/8 ،A/1 (المنازل الفاخرة والعقارات الفاخرة)

A/1 – المنازل الفخمة

تتميز بقيمة البناء، والتشطيبات ذات الجودة، والمواقع المركزية أو ذات القيمة الخاصة، ومتطلبات أخرى تم تحديدها أصلا في مرسوم وزارة الأشغال العامة بتاريخ 2 أغسطس 1969. فيما يتعلق بهذه الفئة تحديدا، يجب الإشارة – من وجهة نظر نقدية – إلى أنه مؤخرا تم العثور على تقييمات كاداسترية تهدف إلى إعادة تطوير الشقق المكدسة في البداية في A/1، على سبيل المثال، في الفئة A/2، فقط بناء على خصائص المبنى بأكمله (المعدات، المناطق المشتركة، التشطيبات)، والتي تعتبر أعلى من متوسط المساحة، وخاصة في الأخذ في الاعتبار حجم الوحدات السكنية الفردية (مع تأثير – من بين أمور أخرى – منع وصول المشترين إلى ميزة "المنزل الأول".

A/8 – المساكن في الفيلات

[20] "مدونة التراث الثقافي والمناظر الطبيعية، وفقا للمادة 10 من القانون رقم 137 بتاريخ 6 يوليو 2002".

وحدات مغمورة في حدائق أو حدائق تتميز بخصائص معمارية وهندسة نباتية متفوقة.

A/9 – القلاع والقصور ذات القيمة الفنية أو التاريخية البارزة
مبان تاريخية محمية، ومجمعات غالبا ما تتمتع بثبات عالي وقيمة ثقافية عالية.

ملاحظات: التصنيف في A/1 وA/8 وA/9 يتضمن استثناء من مزايا ضريبة "المنزل الأول" ويؤثر، من بين أمور أخرى، على نظام IMU وكذلك نظام ضريبة القيمة المضافة على الأعمال والمبيعات.

الفئات B/1 و D/4 (المناطق الإقليمية والمرافق الصحية، إلخ)
B/1 – الكليات، المدارس الداخلية، دور الرعاية التلطيفية
مرافق غير ربحية.

D/4 – دور رعاية ومستشفيات
مرافق رعاية صحية ربحية.

بشكل عام، يتم التصنيف في B/1 للمرافق غير الربحية للرعاية الاجتماعية والصحة الاجتماعية، التي تديرها الهيئات العامة أو الهيئات الدينية أو الكيانات الثالثة، بما في ذلك المؤسسات والهيئات الكنسية المعترف بها مدنيا.

الفئات F/3 و F/4 (الخصائص قيد الإنشاء/التعريف)
F/3 – وحدة قيد الإنشاء
مبان غير مكتملة هيكليا.

F/4 – الوحدة التي يتم تعريفها
مبان مكتملة هيكليا، تخضع للتجديد كما هو محدد في المرسوم الرئاسي 2001/380 (مع تعديلاته).

ملاحظة: لا تنتج دخلا (وبالتالي لا تفرض ضرائب مباشرة). كقاعدة عامة، سيتم حساب IMU بناء على القيمة السوقية للمنطقة.

الفئات C/1 و D/8 وتمييزهما (المتاجر مقابل المناطق التجارية الكبيرة)
C/1 – المتاجر وورش العمل
وحدات صغيرة ومتوسطة الحجم مع وصول مباشر إلى الشارع أو النفق، وعادة ما تقل مساحتها عن 800/600 متر مربع.

D/8 – المباني المبنية لتلبية احتياجات تجارية خاصة
وتشمل:
- الهايبرماركت والسوبرماركت؛
- صناديق بيع بالتجزئة والأسطح الكبيرة؛
- *المستأجرون الرئيسيون* في مراكز التسوق؛
- هياكل تجارية مستقلة مع لوجستيات داخلية.

ملاحظات: التمييز يعتمد على الاستقلالية الوظيفية والذاتية النباتية، وكذلك على حجم الأجزاء الفردية.

في حالة المجمعات التجارية الكبيرة، غالبا ما يعتمد الاختيار بين التسجيل "الشامل" في نموذج D/8 واحد أو "التجزئة" إلى عدة وحدات C/1 (وفئات أخرى، انظر أدناه) على ممارسات مكتب سجل الأراضي المختص.
ومع ذلك، من الناحية التقنية والإدارية، ينصح بتسجيل المتاجر الفردية في C/1، والأسطح متوسطة الحجم في D/8، والأجزاء المشتركة (مثل المعرض) كأصول مشتركة غير قابلة للرقص، بالإضافة إلى الوحدات المتبقية التي تخدم المجمع (مثل مكاتب A/10، محطات الكهرباء D/1، إلخ). هذا "التجزئة" يتيح التدخل في وحدة العقارات الفردية (مثلا في حال خضوعها للعمل أو التعديلات، إلخ) من خلال إجراء تحديث كاداستري "عشوائي" يقتصر على الوحدة الواحدة، عند الحاجة.
وعلى العكس، في حال تم تسجيل المجمع التجاري كرقم D/8 واحد، وحتى في حال حدوث تعديل واحد فقط، مثل الورشة، يجب إعادة تقديم تسجيل المجمع بالكامل، مما يعرض المبنى بالكامل باستمرار لمخاطر التقييم.

مواقف السيارات: مستوية ومتعددة الطوابق
مواقف السيارات في الطابق الأرضي
غالبا ما تدرج مواقف السيارات الكبيرة ضمن الفئة F/1 (المناطق الحضرية) أو C/6 إذا كانت مزودة بعناصر بنائية، وغالبا ما تصنف في الفئة D/8.

مواقف سيارات متعددة الطوابق أو مجهزة
عادة ما يصنف C/6، لكن في مراكز التسوق يمكن أن يندرج ضمن فئة D إذا كان مزودا بأنظمة معقدة.

الأنظمة الكهروضوئية (على الأسطح أو على الأرض)
يختلف التصنيف وفقا ل:
- كهروضوئية على السطح. إذا كان مدمجا وأداة في المبنى، فإنه يؤثر على دخل المبنى الرئيسي، وإذا كان ذا أهمية مستقلة يمكن تسجيله ك D/1 أو D/7؛
- الكهروضوئية المثبتة على الأرض، والتي تصنف عادة كمصانع D/1، مع تقدير مباشر للدخل.

"مثبتة بمسمار" (مكونات المصنع القابلة للإزالة)
منذ عام 2016، ومع دخول القانون 2015/208 حيز التنفيذ، لم تعد المعدات الخاصة بعملية الإنتاج، وخاصة تلك غير المثبتة بشكل دائم على المبنى، ومن هنا جاء اسم "قانون المثبت"، تساهم في تحديد الدخل المباشر.
باختصار، تشمل معدات الإنتاج التي:
- فهي ليست مثبتة بشكل دائم على الأرض؛
- يمكن إزالتها دون تغيير الهيكل؛
- مخصصة للإنتاج الصناعي.

وهذا له تأثير كبير، على سبيل المثال، في القطاعات المتعلقة بالصناعة واللوجستيات ومحطات توليد الطاقة والتجزئة واسعة النطاق ومصانع الإنتاج بشكل عام.

البنية التحتية للاتصالات (الفئة F/7)
الفئة F/7 تتعلق بالبنية التحتية للاتصالات (محطات الراديو الأساسية، الأبراج، الأبراج، مرافق النقل). وبما أنها مصنفة كمناطق حضرية أولية، فهي خالية من الدخل المستقل وتمثل حالة خاصة في التصنيف.

10.3.3.3 التصنيف: تحديد الفئة
تعرف وكالة الإيرادات[21] **الفئة** بأنها "معامل يحدد درجة إنتاجية وحدات العقارات التي تنتمي إلى فئات المجموعات A وB وC. يشار إليها ب 'U' (فريد) في غياب تقسيم إلى فئات من الفئة (وهذا، لأن الربحية متجانسة داخل البلدية أو منطقة التعداد) أو بالأرقام من '1' إلى 'n' مع زيادة الربحية".
بالنسبة للفئات العادية (A, B, C)، تضاف فئة إلى الفئة معبرا عنها كرقم (مثلا: A/2 الفئة 3)، والتي تمثل:
- جودة البناء؛
- السياق الحضري (المنطقة الصغيرة).

تقوم الفئة بتعديل الدخل وبالتالي الملفات الضريبية المرتبطة به، وتعتمد على الخصائص الخارجية لوحدة العقارات نفسها. الطبقة الوسطى في الوحدة العادية (على سبيل المثال: شقق الفئة أ) عادة ما تكون نفسها ضمن نفس المنطقة المصغرة، وذلك تحديدا لأنها تعتمد على خصائص ومعدات السياق وليس على الوحدة العقارية المحددة.
لذا فإن التصنيف الصحيح ضروري لأنه يحدد الدخل وبالتالي الضريبة.

10.3.4 معايير إسناد الدخل المساحولي: نظام معدلات التقييم والتقدير المباشر
الدخل المساحي هو قيمة تلخص إمكانات الدخل للعقار، وفقا للمعايير التنظيمية وليس السوقية، ويمثل الأساس لتحديد العبء الضريبي الذي تخضع له العقارات المسجلة في سجل الأراضي. يتبع تخصيص الدخل طريقتين مميزتين، اعتمادا على ما إذا كانت الفئات العادية (المجموعات أ، ب، ج) أو خصائص خاصة (المجموعات د، ه).

[21] راجع أيضا موقع وكالة الإيرادات للتعريف ذي الصلة: https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/schede/fabbricatiterreni/visura-catastale/come-leggere-la-visura#:~:text=Sezione%20censuaria%20(for%20the%20only,'identification%20cadastral%20للعقار).

على وجه الخصوص، بالنسبة للوحدات العقارية التابعة للفئات A وB وC، يتم تحديد الدخل المساحي بضرب المبلغ في معدل الوحدة الخاص بالبلدية ومنطقة التعداد[22] السكاني والذي يتوافق مع الفئة والفئة. بالنسبة للوحدات العقارية التي تنتمي إلى فئتي D وE، يتم تحديد الدخل من خلال التقدير المباشر[23].

10.3.4.1 معاش الفئات العادية (المجموعات A، B، C)

يعتمد دخل الفئات العادية على مبدأ أن الخصائص المشابهة، الواقعة في نفس المنطقة الصغيرة، يجب أن يكون لها قيم متسقة. تمثل المنطقة الدقيقة منطقة حضرية متجانسة من الناحية المبنائية، الاجتماعية والاقتصادية، البنية التحتية والبيئية. وظيفة هذا النظام هي ضمان التجانس، حتى مع القيود الناتجة عن الطبيعة الثابتة للمعاملات مع مرور الوقت.
بالنسبة للمنازل، والمكاتب، والمتاجر، والمستودعات، والملحقات، يتم حساب الدخل وفقا لنظام **جدولي**، يستند إلى ثلاثة عناصر رئيسية:

- الفئة الكاداسترالية، التي تعرف الاستخدام (المنزل، المكتب، المتجر، إلخ)؛
- الطبقة، التي تشير إلى جودة المبنى، والتي تحدد بالنسبة للمنطقة الصغيرة والمباني المشابهة (الفئات في ازدياد: كلما ارتفعت الطبقة، زادت الدخل)؛
- الاتساق الكادسترالي، المقاس وفقا لمعايير مختلفة:
  - الغرف (المساكن)،
  - متر مربع (C/1، C/2، C/6)،
  - متر مكعب (B/1، B/2)،

وفقا لمعايير موحدة ومختلفة عن العدادات "التجارية" التي اعتمدها السوق. لكل فئة وفئة هناك معدلات تقييم معبرة عن: €/غرفة، €/متر مربع، €/mc.
يتم الحصول على المعاش كما يلي: "المعاش = المبلغ × معدل التقييم".
يتم تحديد الرسوم الجمركية حسب المناطق الصغيرة والبلدية، وعلى الرغم من تاريخها، إلا أنها تمثل معيار الضريبة المرجعية.

10.3.4.2 دخل الفئات الخاصة (المجموعتين D و E)

الممتلكات الخاصة - مثل المستودعات، والمباني الصناعية، والبنى التحتية، والمناطق التجارية الكبيرة، والفنادق، ودور رعاية المسنين، وغيرها - متنوعة ولا يمكن تصنيفها بشكل جدولي. لذلك، يتم تحديد الدخل لهذه الممتلكات بتقدير مباشر، حيث تم تدوين حسابه بالتعميم رقم 2012/6 للوكالة الإقليمية السابقة (التي أصبحت الآن وكالة الإيرادات الإقليمية) وتم تحديده لاحقا في التعميم رقم 2016/2[24].
يتم حساب المعاش التقاعدي في هذه الحالة بناء على العوامل التالية:

- قيمة تكلفة إعادة بناء العقار (بما في ذلك الهيكل، الأنظمة، التشطيبات، الأجزاء الوظيفية للاستخدام المحدد) مع أخذ المكونات الاقتصادية في الاعتبار مثل: رسوم التحضر، التكاليف التقنية، المصالح المالية، أرباح المشغل؛
- الاستهلاك بسبب العمر، التقادم التقني، التقادم الوظيفي؛
- قيمة المساحة التي يقع عليها العقار؛
- القدرة المحتملة للدخل، في إشارة إلى الاستخدام والوجهة المحددة للعقار.

10.3.5 العناية التقنية الواجبة في العقارات

العناية التقنية الواجبة في العقارات هي العملية التي تحلل الوضع الواقعي والقانوني للأصل في لحظة زمنية محددة، وتهدف إلى تحديد العوامل والقضايا الحرجة التي قد تؤثر على نتيجة صفقة عقارية، من حيث قابلية النقل (القضايا الحرجة التي قد تمنع أو تشروط النقل)، والامتثال (القضايا الحرجة التي قد تؤدي إلى إجراءات تنظيم مكلفة من الناحية الفنية و/أو الاقتصادية)،

---

[22] يعرف موقع وكالة الإيرادات الإلكتروني **"منطقة التعداد"** بأنها "جزء متجانس من الأراضي البلدية (عادة ما يكون هناك جزء واحد فقط للبلديات المتوسطة والصغيرة وأكثر من واحد للمدن الكبيرة)، حيث تعتبر ربحية المباني موحدة ضمن المباني. يمكن أن تشمل بلدية واحدة فقط أو جزءا منها، ذات خصائص بيئية واجتماعية واقتصادية متشابهة. لكل منطقة تعدادية هناك "إطار تعريفي" محدد يمكن الرجوع إليه في مكتب المقاطعة - إقليم الوكالة".

[23] راجع أيضا موقع وكالة الإيرادات للتعريف ذي الصلة: https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/schede/fabbricatiterreni/visura-catastale/come-leggere-la-visura#:~:text=Sezione%20censuaria%20(for%20the%20only,'identification%20cadastral%20للعقار).

[24] لنص النشريات، يرجى الرجوع إلى موقع وكالة الإيرادات:

- https://www1.agenziaentrate.gov.it/mt/circolari/circolare_6_2012.pdf
- _https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/298305/Circolare+2E+del+01+febbraio+2016 Circolare+n+2-E.pdf/19c312c8-7a97-48ba-7169-f329cf4712fa?t=1460645669449_20160129

والالتزامات المتعلقة بالامتثال الصيانة (مع تقدير نسبي للرأس *المال*). هذا نشاط تحضيري لمعاملات البيع أو الاستثمار أو التمويل أو التحسين، يهدف إلى دعم عملية اتخاذ القرار من خلال تقييم موضوعي وموثق لشروط المبنى و/أو منطقة الاهتمام.

يحقق التدقيق الفني العقاري في مجالات مختلفة، بما في ذلك الجوانب المتعلقة بملكية الأصول، والأوزان/القيود/العبء، والمساحة، والحضري/المبنى، والبيئة، والمصانع، والطاقة، والجوانب الهيكلية/الزلزالية، وغيرها. بعض التقييمات - بما في ذلك التقييم المساحي - لها تأثير مباشر على قابلية نقل العقارات (المعروفة بأنها نقل الحقوق العقارية) وعلى انتظام الأصول كما هو موضح أدناه، وإذا لزم الأمر تتطلب تدخلات تنظيمية. على وجه التحديد، من الجدير بالذكر أهمية أن المحاذاة تتعلق أيضا بحالة الامتياز (أي أن الوضع المساحي يتوافق أيضا مع الوضع الحضري/المباني للأصول، وكذلك مع حالة الأمور، مثل الاستخدام المقصود، التخطيط، إلخ).

10.3.5.1 العناية الواجبة في قابلية النقل: سجل الأراضي للمباني

يمثل التحقق في سجل الأراضي للبناءات مرحلة مهمة بشكل خاص من العناية الفنية العقارية، حيث يرتبط مباشرة بقابلية نقل الأصل. الهدف من هذا النشاط هو التأكد من التعداد الصحيح للعقار في سجل الأراضي للمباني، مع ضمان التوافق الكامل بين البيانات السرية وحالة الأماكن.

يتم إجراء التحليل بناء على الوثائق الكاداسترية التي قدمها الأطراف أو من خلال تحقيق مباشر في وكالة الإيرادات المختصة إقليميا، ويقتصر على استعادة عمليات البحث الكاداسترالية والرسومات الخطية. لاستعادة السجلات الكاداسترية المودعة، من الضروري إصدار توكيل محدد من مالك العقار.

على وجه الخصوص، يتعلق التحقق ب:

- النسبة الصحيحة لبيانات التعداد (الفئة، الطبقة، الاتساق، الدخل)؛
- الإشارة الصحيحة للاسم الجغرافي؛
- التسجيل العقاري الصحيح، والذي يفهم على أنه مراسلات بين حامل الحق الحقيقي وحصة الملكية التي تؤدي إلى سجل الأراضي (باستثناء حالة الملكية المشتركة غير التعدادية)؛
- وجود آخر بطاقة كداسترالية محفوظة في الصكوك؛
- الاتساق بين المسح الكادستري والسجل الكاداستري (أن البيانات المبلغ عنها في المسح وتلك المتعلقة بالملف الأخير المقدمة هي نفسها)؛
- اتساق تمثيل السجل الكادستوري مع الحالة الحقيقية للأماكن؛
- اتساق الوجهة المعينة بالنسبة لحالة الامتياز وحالة الأماكن.

أي نتيجة حرجة تؤثر على قابلية نقل الأصل لأن، وفقا للمادة. الفقرة 19 14 من القانون 2010/122، يجب على البائع خلال مرحلة الاتفاق تقديم إعلان الامتثال الإسقاطي. الاستثناء الوحيد هو التناقضات التي لا تؤثر على الدخل، كما هو محدد في العموميات رقم 2010/2 و2010/3 للوكالة الإقليمية (التي أصبحت الآن وكالة الإيرادات). وإلا، سيكون من الضروري المضي قدما في تقديم نموذج تنظيم مناسب (Application/DocFa) بعد التأكد من انتظام حالة الامتياز (أي المتعلقة بالمنطقة الحضرية/المبنى).

10.3.5.2 العناية الواجبة في قابلية التحويل: سجل الأراضي

الهدف الرئيسي من هذا النشاط هو التأكد من التعداد الصحيح للعقار (المبنى/الأرض) ضمن سجل الأراضي، والتحقق من اتساق ودقة المعلومات السكاسترية المرتبطة بها.

وفي هذه الحالة أيضا، يتم التحليل من خلال فحص الوثائق السكاسترية التي قدمها الأطراف أو، بدلا من ذلك، من خلال إجراء تحقيق مباشر لدى وكالة الإيرادات المختصة إقليميا، يقتصر على استرجاع عمليات البحث السكاسترالية واستخلاص الخرائط.

على وجه الخصوص، تتعلق عملية التحقق بما يلي:

- النسبة الصحيحة لبيانات التعداد (الجودة، الفئة، والاتساق) للممتلكات، وهي العناصر التي تساهم في تحديد التصنيف الكادستري للممتلكات؛
- التمثيل الصحيح للعقار على الخريطة، والذي يجب أن يعكس بأمانة مخطط المنطقة و/أو المبنى، بما في ذلك احتمال وجود مظلات أو مبان ملحقة أو قطع أثرية أخرى تصر على الأرض، وما إلى ذلك.
- التسجيل الكاداستري الصحيح، ويفهم على أنه مراسلات بين حامل الحق الحقيقي وحصة الملكية الناتجة عن سجل الأراضي، باستثناء الحالات التي يكون فيها العقار مسجل ككيان حضري.

يجدر بالذكر أنه في حال كان هدف التحقق هو مبنى، تنص الممارسات الكاداسترية على تسجيل مساحة الأرض و/أو المنطقة الملحقة ككيان حضري؛ وبالتالي، يجب أن يكون هناك تسجيل متوافق للعقار في سجل الأراضي للمباني.

أي اكتشاف لأسباب حرجة أثناء التحقق السكادستري في سجل الأراضي لا يؤثر على قابلية نقل الملكية فقط إذا كان هدف التحقيق جزءا من مبنى أكثر اتساقا. وإلا، إذا كانت الملكية المنقولة تشكل وحدة مستقلة، يجب تنظيم الفروقات المكتشفة من خلال

تقديم تطبيق/ممارسة كاداسترية مناسبة (مثل نوع الخريطة، نوع التجزئة، إلخ) لإعادة مواءمة الوضع الكاداستري مع الحالة الحالية.

10.4. إجراءات التصحيح والحماية والتقاضي والعقوبات

10.4.1 صلاحيات الوصول والتفتيش لمسؤولي سجل الأراضي وصلاحيات التصحيح

تدار السجلات العقارية، بمعناها الحديث، من قبل وكالة الإيرادات اعتبارا من 1 ديسمبر 2012، *وفقا* للمادة 23 من ربع المراس، المرسوم التشريعي رقم 95 بتاريخ 6 يوليو 2012، والذي تم تحويله إلى القانون رقم 135 بتاريخ 7 أغسطس 2012، وهو نص على تأسيس الوكالة الإقليمية آنذاك (الحامل الأصلي لصيانة السجل المساحي للمباني والأراضي في إيطاليا) الذي أنشئ أصلا في 1999 (وبدأ التشغيل منذ 2001) بموجب المادة 64. المرسوم التشريعي رقم 300 بتاريخ 30 يوليو 1999. اليوم، ليس من قبيل الصدفة أن هذه القاعدة الأخيرة بعد الإصلاح المذكور تسمى *وظائف إضافية لوكالة الإيرادات*.

وبعد تحديد الموضوع المسؤول عن وظائف الحفاظ على النظام المساحي الإيطالي والسيطرة عليه، أصبح من الضروري الآن التعامل مع الإطار القانوني الذي ينظم صلاحيات التحقيق لمسؤولي الكاداستر (داخل وكالة الإيرادات، في الواقع)، وهو إطار لكنه مجزأ إلى حد ما – وبالتالي معقد وغير مؤكد بشكل خاص – بسبب الإصلاحات التي جرت على مر السنين (يمكننا البدء من بداية القرن العشرين).

لذا، وإذا اضطررنا للانتقال في هذا السياق، مع الأخذ في الاعتبار أن هناك نوعين مختلفين من سجل الأراضي في إيطاليا – أحدهما موجه للمباني والآخر للأرض – يمكن العثور على مرجع معياري أول (مع ذلك، في إشارة إلى سجل الأراضي وليس إلى الأرض) في المادة 31، قانون R.D.L. 13 أبريل 1939، رقم 652، الذي نسبت (*rectius*، السمات[25]) لمسؤولي الكاداستر "حق الوصول" العام إلى الملكية الخاصة بعد إشعار كتابي لا يقل عن سبعة أيام[26]. حق الوصول الذي يكرره بعد ذلك في الفن. 54، بعنوان *تنفيذ التقييم*، حيث ينص على إجراء إجراء التقييم (الذي يشير دائما إلى المباني) بزيارة كل وحدة عقارية حضرية[27]. وأخيرا، تكتمل هذه الخريطة القانونية الأولى لصلاحيات التفتيش المحالة إلى سجل الأراضي للمباني بواسطة فن. 11، المرسوم التشريعي رقم 70 بتاريخ 14 مارس 1988، المؤتمر. في القانون رقم 154 بتاريخ 13 مايو 1988، الذي يمنح المسؤولين العقاريين الحق في عدم إجراء زيارة التفتيش (دون إضرار على "*الفحوصات اللاحقة*" فقط) فقط في حال تم تصنيف وحدات العقارات الحضرية بناء على دافع دافع الضرائب من خلال تقديم ما يسمى بنموذج الإقرار لوحدة العقارات، التي كانت منظمة بشكل أفضل اليوم بمرسوم وزاري بتاريخ 19 أبريل 1994، رقم 701، المعروف باسم توثيق الكاداستر المبنى أو DocFa، يستخدم لإعلان إنشاء وحدات حضرية جديدة وللإعلان عن التغيرات الهامة نسبيا من وجهة نظر التقييم.

وله نفس المعنى هو القاعدة الأصلية المرجعية المتعلقة بصلاحيات التحقيق الكاداستري في السياق المختلف لسجل الأراضي، أي المادة 9، المعنونة *بالتفتيش الميداني للتدابير*، والمرسوم الرئاسي رقم 650 بتاريخ 26 أكتوبر 1972، حيث ينص على أن مكتب الضرائب له الحق في إجراء "*في أي وقت*" عمليات تفتيش ميدانية للتوافق الطبوغرافي لقياسات الأرض[28].

لكن القانون المساحي نظم محتوى صلاحيات التحقيق بشكل صريح فقط في عام 2010، والتي كانت حتى ذلك الحين تسند إلى تعبيرات مقتضبة مثل "حق الوصول" (المباني) أو "ضوابط التفتيش" (الأرض). وخاصة الفن. 19، الفقرة 13، المرسوم التشريعي رقم 78 بتاريخ 31 مايو 2010، القارئ في القانون رقم 122 بتاريخ 30 يوليو 2010، حدد أن القدرة الاستقصائية المرتبطة بالتقييم السكادستري (العشوائي للمباني والأراضي) المتاحة لمكاتب وكالة الإيرادات (التي كانت تعرف سابقا بالوكالة

---

[25] لا تزال القاعدة المذكورة سارية حتى اليوم كما ينص عليها المادة. الفقرة 1، المرسوم التشريعي رقم 179 بتاريخ 1 ديسمبر 2019، بالتزامن مع الملحق 1 من نفس المرسوم التشريعي.

[26] في حال اعتراض الفرد الخاص على وصول المسؤول، المادة. ينص القانون 31، R.D.L. 652/1939، على فرض غرامة (إدارية، رغم أنها كانت في الأصل غرامة جنائية) تتراوح بين 10.33€ إلى 103.29€. الطبيعة الإدارية (وليست إجرامية) لهذا العقوبة تنبع من الفن. 39، القانون رقم 689 بتاريخ 24 نوفمبر 1981. وأخيرا، الفن. ينص المرسوم الرئاسي رقم 1142 بتاريخ 1 ديسمبر 1949 على الالتزام بإرسال إشعار الوصول عبر رسالة مسجلة، وهو أمر ممكن الآن أيضا عبر البريد الإلكتروني المعتمد أو التسليم اليدوي. صحيح، حتى الفن. الفقرة 10، المرسوم الوزاري رقم 28 بتاريخ 2 يناير 1998، يكرر نبرة الفن. 31، R.D.L. 6520/1939 فيما يتعلق بحق الوصول إلى المباني مع إشعار لا يقل عن سبعة أيام.

[27] لوحدة العقارات الحضرية، وفقا للمادة. 40، المرسوم الرئاسي رقم 1142 بتاريخ 1 ديسمبر 1949، يعني "أي مبنى، أو جزء من مبنى أو مجموعة من المباني ينتمي لنفس المالك، والذي يمثل، حسب العرف المحلي، أصلا مستقلا في الولاية التي يقع فيها".

[28] وتوجد هذه القاعدة أيضا سابقتها (التي لا تزال سارية، وبالتالي هناك شكوك حول تطبيقها) في الفن. 40، المرسوم الملكي رقم 1572 بتاريخ 8 أكتوبر 1931.

الإقليمية حتى نوفمبر 2012) تتكون من النسبات والصلاحيات المنصوص عليها في المادة. 51 و52، المرسوم الرئاسي 1972/633، المعترف به بالفعل في مجال ضريبة القيمة المضافة[29].

الإشارة العامة إلى الصفات والصلاحيات المشار إليها في الفن. 51 و52، المرسوم الرئاسي رقم 1972/633، يطلب من المفسر تقييم ملموس أيها من بين الصفات والصلاحيات المختلفة التي يمكن العثور عليها في هاتين المادتين المعنيتين، ومع ذلك، في سياق ضريبة القيمة المضافة المختلفة (وليس السياق الكادستري)، ينطبق بشكل ملموس في المجال المعني. لذا، وباستخدام هذا البناء المنهجي-التكيفي، وبالنظر إلى هاتين القاعدتين لضريبة القيمة المضافة، يتضح أن قائمة النسبات والصلاحيات هي التي تظهر في الفقرة 2 من المادة. 51 D.P.R. cit.، حيث يمكن للمسؤول (الكاستري) إذن:

أ. المضي قدما في تنفيذ عمليات الوصول، والتفتيش، والفحوصات (المعرفة بشكل أفضل في المادة 52، المرسوم الرئاسي 1972/633)؛

ب. دعوة مالكي العقارات لتقديم الوثائق والمعلومات ذات الصلة، بما في ذلك من خلال استبيانات محددة؛

ت. اطلب نسخا أو مقتطفات من الصكوك والوثائق التي أودعها كاتبة العدل، ومحامي السجلات، وسجلات الأراضي، والمسؤولين العموميين الآخرين.

أما بالنسبة لصلاحيات الوصول، والتفتيش والتحقق المشار إليها في الرسالة أ. أعلاه، فإن المادة 52، المرسوم الرئاسي 1972/633، التي تم تفسيرها بشكل منهجي كما ذكرت، تنص بشكل ملخص ودون الادعاء بالشمول، على أن[30]:

(أ) يتمتع مسؤولو الكاداستر بحق الوصول إلى المباني لإجراء عمليات تفتيش وثائقية وتحقق وتفتيشات وأي نشاط آخر مفيد لتقييم الكاداسترال، وذلك بشرط الحصول على تفويض محدد من رئيس المكتب يوضح هدف الزيارة؛

(ب) في حالة الوصول إلى المنازل، يتطلب الأمر تفويضا مسبقا من المدعي العام؛

(ج) في حالة الوصول إلى أماكن مخصصة لممارسة الفنون والمهن، يشترط حضور مالك الاستوديو أو من يعينه.

من الضروري تقديم دليل على الوصول من خلال تقرير خاص (الفقرة 6 من المادة 52، المرسوم الرئاسي المذكور أعلاه) يوضح عمليات التفتيش والمسوحات التي أجريت، والطلبات المقدمة لمالك العقار، والردود ذات الصلة. محاضر يجب توقيعها أو توضيح سبب عدم التوقيع. يملك مالك العقار، أو مندوبه الذي كان حاضرا في العمليات، الحق في الحصول على نسخة من التقرير.

أما بالنسبة للسلطة المشار إليها في الرسالة ب المذكورة أعلاه، الفقرة 3 من المادة. 51، D.P.R. CIT.، ينص على أن الدعوات والطلبات المذكورة أعلاه يجب أن تقدم عبر البريد المسجل مع تأكيد الاستلام (أو، عبر البريد الإلكتروني المعتمد) مع تحديد موعد نهائي لا يقل عن خمسة عشر يوما للامتثال. عندما لا يلتزم المستلم، فإن الفن. الفقرة 51، الفقرة 5، من المرسوم الرئاسي 1972/633، تنص على الإشارة إلى الفقرتين الثالثة والرابعة من الفن. 32، المرسوم الرئاسي رقم 1973/600، أي عدم قابلية استخدام البيانات أو الوثائق أو الأفعال التي لم تظهر استجابة للمكتب في التقييم أو التقاضي (ما لم يكن سلوك الفرد الخاص غير المسؤول عن سبب لا ينسب إليه، وهو ظرف يجب التأكيد عليه عند بدء الإجراءات القضائية اللاحقة والمحتملة).

وأخيرا، لا يبدو أن السلطة المشار إليها في الرسالة المذكورة (ج. (أي العثور على صكوك ووثائق من موثقين ومسؤولين عموميين آخرين) لا تثير أي انتقادات خاصة. وأخيرا، الإطار القانوني – بالإضافة إلى الأحكام الواسعة الواردة في قانون حقوق دافعي الضرائب المشار إليها في القانون رقم 212 بتاريخ 27 يوليو 2000، وهي قاعدة تنطبق أيضا في المجال المساحي لأن التقييم الكاداستري يهدف أيضا إلى الأغراض الضريبية (وليس فقط لتعداد العقارات) – المادة 12، القانون 2000/212[31]، بعنوان *حقوق وضمانات المكلف الخاضعة للتدقيق الضريبي*. تعمل هذه القاعدة كتوازن لصلاحيات وكالة الإيرادات الواسعة بشكل خاص (وربما الشامل) وفقا للقواعد المذكورة أعلاه، وتضمن لمالك العقار (دون الادعاء بأنها شاملة) أن:

(أ) يجب أن يكون الوصول إلى المكتب مقوما باحتياجات تحقيق فعلية؛

(ب) يجب أن يوضح تصريح الدخول ومحاضر العمليات التي نفذت الأسباب والظروف والشروط التي تبرر الوصول؛

(ج) يجب أن يتم الدخول خلال ساعات العمل وفي كل الأحوال التسبب في أقل قدر ممكن من الإزعاج للفرد الخاص؛

(د) للعميل الحق في الحصول على مساعدة محترف ذو خبرة؛

(ه) لا يمكن أن تستمر الإقامة في الموقع أكثر من ثلاثين يوما عملا، ويمكن تمديدها بثلاثين يوما إضافية في حالات التعقيد المبرر؛

---

[29] يمكن العثور على تعليق رسمي موجز في تعميم وكالة الإقليم بتاريخ 10 أغسطس 2010، رقم 2010/3، الفقرة 4.

[30] انظر أيضا تعميم الوكالة الإقليمية بتاريخ 30 نوفمبر 2012، رقم 2012/6، الفقرة 6، حيث تم التعليق على المادة 19، الفقرة 13، المرسوم التشريعي 2010/78 المذكور أعلاه، توضيحا أن "*هذه القاعدة، في الواقع، تمتد إلى مكاتب المحافظات للوكالة صلاحيات التحقيق المنصوص عليها في المادة 51 من المرسوم الرئاسي بتاريخ 26 أكتوبر 1972، رقم 633، وكذلك تلك المتعلقة بالوصول، التفتيش والتحقق، التي تخضع للمادة 52 من نفس المرسوم، بهدف استرداد جميع المعلومات والوثائق المفيدة لتنفيذ الأنشطة الأولية المتعلقة بالتقييم السكادستري (مع الإشارة مثلا إلى بيانات الميزانية العمومية المفيدة لتحديد تكلفة بناء الهياكل والنباتات التي يجب أخذها في الاعتبار عند تقدير الدخل الكاداستري). ولهذا الغرض، يجوز للمكاتب، على سبيل المثال، دعوة الأطراف المهتمة للظهور شخصيا (أو من خلال ممثلين) لعرض الوثائق والكتابات أو لتقديم بيانات وأخبار وتوضيحات، أو طلب بيانات وأخبار تتعلق بمواضيع محددة بشكل فردي أو حسب فئات من الهيئات والإدارات الحكومية*".

[31] النص المشار إليه من قبل نفس الوكالة الإقليمية في التعميم رقم 2010/3 بتاريخ 10 أغسطس 2010، الفقرة 4.

(و) إذا رأى الفرد الخاص ذلك، في حال عدم الامتثال أو انتهاك ضمانات معينة، يمكنه الاتصال بالضامن الوطني للمكلف بموجب المادة 13، القانون 2000/212.

10.4.2 التقييم الكاداستري وتاريخ سريان التأثيرات الضريبية للدخل الكاداستري للأراضي والمباني في حال التصحيح

الهيكل الإجرائي لسجل الأراضي للمباني والأراضي يستند إلى نفس النموذج: يبدأ من التزام من جانب الفرد الخاص (مالك العقار، سواء كان مبنى أو أرض)، الذي يطلب منه الإبلاغ عن جميع التغييرات ذات الصلة بناء على التشريعات المرجعية.
وبشكل خاص، فيما يتعلق بسجل الأراضي للمباني، ينص على الالتزام بالإبلاغ عن جميع التغييرات ذات الصلة لأغراض التقييم السريع، تحت طائلة التعرض للعقوبات، لما يلي:

(أ) في حالة الإبلاغ عن البناء الجديد، بموجب المادة 56، المرسوم الرئاسي رقم 1142 بتاريخ 1 ديسمبر 1949. بالإضافة إلى ذلك، يجب الوفاء بهذا الالتزام خلال ثلاثين يوما من تاريخ أن تصبح الوحدات العقارية صالحة للسكن أو الاستخدام للاستخدام المقصود من أجله (*أي* 30 يوما من تاريخ تقديم إعلان إتمام الأعمال)، كما ينص على المادة 28، المرسوم الملكي رقم 652 بتاريخ 13 أبريل 1939؛

(ب) في حال حدوث تغييرات تؤثر على المباني التي تم بناؤها بالفعل، من خلال توفر الفن الموحد. 3 و20، المرسوم الملكي رقم 652 بتاريخ 13 أبريل 1939 وخلال نفس الفترة البالغة 30 يوما.

الطرق التي يتم الإبلاغ بها عن المباني الجديدة والتغييرات على المباني التي تم بناؤها بالفعل هي تعتمد حصريا على التليماتكس، بدءا من 1 يونيو 2015، من خلال برنامج DocFa المنظم بكل من المرسوم الوزاري 1994/701 وبموجب نص مدير وكالة الإيرادات بتاريخ 11 مارس 2015، رقم 2015/35112 .prot.
فيما يتعلق بحالة الأرض، فإن هذا الالتزام المماثل بالتقرير، تحت طائلة الخضوع للعقوبات، منصوص عليه:

- في حالة التغييرات في الأرض نتيجة البناء، الفن. 8، القانون رقم 679 بتاريخ 1 أكتوبر 1969. في هذه الحالة، يجب الوفاء بالالتزام بالإبلاغ عن التغيير خلال ستة أشهر من تاريخ صلاحية السكن أو صلاحية السكن في المبنى؛
- في حالة تقسيم الأراضي، بموجب المادة 30، الفقرتين 5 و5-BIS[32]، المرسوم الرئاسي رقم 380 بتاريخ 6 يونيو 2001، والأحكام ذات الصلة لمدير وكالة الإيرادات بتاريخ 30 ديسمبر 2024، القضية رقم 2024/460141[33]. في هذه الحالة، حيث يعني تقسيم الأراضي (الزراعية) تغييرا في الدخل الدومينيكي، فإن الفن. تنص المادة 30، الفقرة 2، من المرسوم الرئاسي 1986/917 على تقديم إشعار التعديل بحلول 31 يناير من السنة التي تلت السنة التي حدث فيها التغيير. خارج هذه الحالة (تغيير الدخل الدومينيكي)، لا يوجد موعد نهائي محدد للامتثال لتقرير التقسيم، لكن من الأفضل تقديم التقرير ذي الصلة في أقرب وقت ممكن (المادة 30، المرسوم الرئاسي 2001/380، في الواقع، لا تنص على موعد نهائي محدد).

تتم طرق الوفاء بالتزام الاتصال في سياق السجل الأرضي كما قيل عن السجل العقاري للمباني، حصريا (اعتبارا من 1 يوليو 2025) إلكترونيا، من خلال برنامج بريجيو المتاح من قبل وكالة الإيرادات[34]. ننتقل الآن إلى التغيرات الكارداستراية للمباني، والفن. الفقرة 1، الفقرة 3، المرسوم الوزاري رقم 701 بتاريخ 19 أبريل 1994، تنص على أن المعاش السنوي الذي يحسبه الفرد الخاص ويبلغ عنه بتقديم وثيقة خاصة يكون في سجل الأراضي بسرية فورية اعتبارا من تاريخ التقديم.
وبشكل أكثر تحديدا، تنص القاعدة على أن "هذا الدخل [الذي تم الإبلاغ عنه عبر DocFa، محرر] يبقى في الدخل الكاداستري ك"دخل مقترح" حتى يوفر المكتب وسائل تقييم محوسبة أو تقليدية، حتى على أساس عينة، وفي أي حالة خلال اثني عشر شهرا من تاريخ تقديم الإقرارات المشار إليها في الفقرة 1، حتى تحديد الدخل الكاداستري النهائي. من حق السلطات الضريبية التحقق، وفقا للمادة. الفقرة 4، الفقرة 21، من المرسوم رقم 853 بتاريخ 19 ديسمبر 1984، حولت، مع تعديلات، بموجب القانون رقم 17 بتاريخ 17 فبراير 1985، خصائص العقارات المشمولة بالإقرارات المشار إليها في الفقرة 1، وإذا لزم الأمر، تعديل نتائج التعداد المسجلة في سجل الأراضي".
أولا، هذا النص أدى إلى إثارة جدل حول الطبيعة القاطعة أو العادية للفترة الاثني عشر شهرا الموكلة للمكتب لإجراء تغيير، من خلال إشعار تقييم محدد، وهو خطاب (نظريا[35]) تم الانتهاء منه مؤخرا فقط.

---

[32] الفقرة (5-بيس) المقدمة ضمن المادة 30، المرسوم الرئاسي 2001/380 بموجب المادة 25، المرسوم التشريعي رقم 1 بتاريخ 8 يناير 2024.
[33] للحصول على فحص أكثر شمولا لتقسيمات الأراضي، انظر القرار رقم E/40 بتاريخ 9 يونيو 2025.
[34] نص مدير وكالة الإقليم بتاريخ 1 أكتوبر 2009.
[35] انظر، على سبيل المثال، أحد أول أحكام المحكمة العليا في هذا الصدد، وهو الحكم رقم 16824 بتاريخ 21 يوليو 2006، الذي خلص إلى أن المهلة المحددة للوكالة البالغة 12 شهرا لتصحيح ما اقترحه دافع الضرائب عبر DocFa كانت مجرد رسامية (وبالتالي ليست مصادرة). العديد من أحكام المحكمة العليا الأخرى انحرفت مع أحكام عام 2006، كما سنرى أدناه، والتي تتماشى مع ممارسة الوكالة الإقليمية من خلال التعميم 4 يوليو 2005، رقم 2025/7

عمليا، إذا تبنينا فرضية الطبيعة القاطعة لفترة الاثني عشر شهرا التي يمكن للوكالة تصحيح "الدخل المقترح" من قبل المكلف، فإن أي تقييم مساحي "قيد الإصلاح" يتم تغليفه وإعلامه بعد انتهاء الشهر الثاني عشر سيكون قابلا للإلغاء بسبب المصادرة. وعلى العكس، بالنظر إلى نظرية عادية مثل هذا المصطلح، يستنتج أن التقييم الكاداستري الذي يتم الإعلان عنه حتى بعد الاثني عشر شهرا المذكورة سيكون في الوقت المناسب.

على الرغم من أن الخط المفضل يبدو أنه الخط القاطع (ولأسباب مختلفة، أولا، ليس واضحا لماذا تشير القاعدة – المادة 1، الفقرة 3، المرسوم الوزاري 1994/701 – إلى مدة الاثني عشر شهرا التي يجب على المكتب خلالها تصحيح المعاش المقترح إذا كان هذا الشرط فعلا "عاديا" فقط)، إلا أن توجه الأغلبية في المحكمة العليا[36]، بالإضافة إلى الممارسة[37]، تميل إلى الحل المعاكس: فلدى هيئة الضرائب في الأساس مهلة غير محددة لتصحيح نموذج DocFa المقدم من المكلف.

وفي هذا الصدد، وبموجب التعميم رقم E/7 بتاريخ 17 مارس 2022، كررت وكالة الإيرادات خطها التفسيري، مؤكدة أن "*بالنظر إلى المبادئ التي أكدتها المحكمة العليا، يؤكد مجددا أن انتهاء مدة السنة الواحدة المنصوص عليها لتحديد الدخل الكاداستري النهائي لا يعني مصادرة إدارة سلطة التحقق. وهذا يتوافق تماما مع نفس القاعدة التي تنص على أنه إذا لم تحدد الإدارة دخل الأصل الخاضع للتصنيف، فإن الإقرارات المقدمة من دافعي الضرائب هي التي تعتبر صالحة ك "دخل مقترح" حتى يشرع المكتب في تحديد الدخل النهائي*".

ومن وجهة نظر أخرى، يجب أن نتذكر ما يتوفر في الفن. 74، القانون رقم 342 بتاريخ 21 نوفمبر 2000، الذي ينص على "اعتبارا من 1 يناير 2000، تصبح الصكوك التي تنسب أو تعدل الإيرادات العقارية للأراضي والمباني سارية فقط من إخطارها من قبل المكتب الإقليمي المختص لحاملي الأرض". وقد تسببت هذه القاعدة في بعض مشاكل التفسير. على وجه الخصوص، لم يكن واضحا ما إذا كان الفن. 74 المذكورة، التي تنص على أن "القوانين التي تنسب أو تعدل الإيجارات المساحية للأراضي والمباني تكون سارية فقط من إخطارها"، يجب أن تقرأ بمعنى أن الدخل المحفوظ يسبب تأثيرات ملموسة على دافع الضرائب (مثل زيادة IMU) فقط من تاريخ إخطار التقييم فصاعدا، أو ما إذا كان يجب قراءته بمعنى أن الدخل الأعلى المؤكد (أعلى من الدخل المقترح مع وثيقة المكلف) هو ويبدأ ذلك اعتبارا من تاريخ تقديم نفس المستند ولكن فقط من تاريخ الإخطار.

الحل الثاني يوحي، بشكل خاص، بأنه حتى يتم إخطار المكلف بالتقييم بشكل صحيح، فإن الدخل المناسب لأغراض الضرائب (مثل Imu) هو فقط الدخل الذي يقترحه المكلف مع DocFa. لذلك، إذا أبلغ المكتب الطرف المهتم بالتقييم الكاداستري الذي يزيد هذا الدخل، فسيطلب من المكلف من ذلك التاريخ المحدد تطبيق هذا الدخل الأعلى ولكن مع تأثيرات من تاريخ وثيقة الوثائق، وبالتالي مع تأثيرات رجعية ملموسة.

من الناحية العملية، فكر في حالة مالك عقار يقدم في 10 يناير من السنة X وثيقة DocFa بدخل مقترح قدره 1000 يورو. إذا أبلغ المكتب في فبراير من السنة x+1 إشعار تقييم سباقي يرفع الدخل إلى 1,100 يورو، فسيطلب من دافع الضرائب، فقط من تاريخ الإخطار، تقييم كيفية دفع المبلغ الأعلى للفترة من 10 يناير من السنة x فصاعدا (وربما مع توبة نشطة)، وبالتالي مع تأثيرات رجعية جوهرية حتى تاريخ تقديم الوثيقة الأصلية. هذا هو الحل الذي أوضحته وكالة الإيرادات في التعميم 17 مارس 2022، رقم E/7.

10.4.3 الحماية الذاتية لتقييمات الكاداستر والملاحظات حول التقاضي الضريبي

القانون رقم 111 الصادر في 9 أغسطس 2023، الذي يمنح الحكومة إصلاح الضرائب، أشار إلى السلطة التنفيذية بسلطة تنظيم مختلف الأمور الضريبية، بما في ذلك[38] الحماية الضريبية الذاتية. وفي تنفيذ هذا التفويض، أصدرت الحكومة المرسوم التشريعي رقم 219 بتاريخ 30 ديسمبر 2023، حيث[39] تم إدخال حكمين جديدين – اعتبارا من 18 يناير 2024 – ضمن قانون حقوق دافعي الضرائب (القانون 2000/212)، أحدهما ينظم ما يسمى بالحماية الذاتية الإلزامية[40]، والآخر ما يسمى بالحماية الذاتية الاختيارية[41]. فيما يتعلق بالمسائل السرحية تحديدا، يمكن تأطير المؤسستين الجديدتين للحماية الذاتية كما يلي.

أما بالنسبة للحماية الذاتية الإلزامية، فهي تشمل السلطة-الالتزام ب (1) إلغاء قوانين الضرائب، و(2) التنازل عن الضرائب، دون الحاجة لأي طلب من المكلف، وعلاوة على ذلك، حتى إذا كانت هناك دعاوى قضائية معلقة بشأن تلك الأفعال وأصبحت

والتعميم 26 أكتوبر 2005، رقم 2005/11. من ناحية أخرى، كانت السوابق القضائية المتعلقة بجوهر القضية من الجانب المعاكس (وبالتالي من حيث الطبيعة القاطعة لفترة ال 12 شهرا، وبالتالي ذات طبيعة مصادرة)، مثل لجنة الضرائب الإقليمية في تريفيزو بتاريخ 15 فبراير 2017، رقم 17/1/116.

[36] انظر Cass. 20 *ex multis* ديسمبر 2019، رقم 34246 و Cass. 12 أكتوبر 2023، رقم 28469.

[37] التعميمات التعريفية لإدارة الإقليم بتاريخ 19 يوليو 1996، رقم T/189، و9 أبريل 1999، رقم E/T/83، تعميم وكالة الإقليم بتاريخ 13 فبراير 2004، رقم T، 4/1 يوليو 2005، رقم T/7 و7 أغسطس 2012، رقم T/2.

[38] *وفقا* للمادة 4، الفقرة 1، الحرف ح)، من القانون 2023/111 المذكور أعلاه.

[39] *وفقا* للمادة 1، الفقرة 1، الحرف م)، المرسوم التشريعي 2023/219. علاوة على ذلك، الفن. 2، الفقرة 4، المرسوم التشريعي 2023/219، ألغت الأحكام السابقة التي تحكم الحماية الضريبية الذاتية، أي المادة 2-ربع، المرسوم التشريعي رقم 564 بتاريخ 30 سبتمبر 1994، الذي تحول إلى قانون رقم 656 بتاريخ 30 نوفمبر 1994، والمرسوم الوزاري رقم 37 بتاريخ 11 فبراير 1997، وسري اعتبارا من 18 يناير 2024.

[40] المادة 10-ربع، القانون 2000/212.

[41] المادة *10-كوينكي*، L. 212/2000.

نفس الأفعال نهائية (عادة، في حالة عدم الاستئناف ضمن شروط القانون). ومع ذلك، لا يوجد واجب الإلغاء في حالتين، وهما[42]: (1) ما إذا كان قد صدر حكم بشأن ذلك الفعل الذي أصبح نهائيا لصالح الإدارة، أو (2) ما إذا كان قد مضى عام منذ أن أصبح القانون نهائيا بسبب عدم تقديم الاستئناف. ينشأ الالتزام بالإلغاء فقط في سلسلة من الظروف المنصوص عليها بشكل شامل في قاعدة المرجع، أي في حالات (أ) خطأ شخصي، (ب) خطأ في الحساب، (ج) خطأ في تحديد الضريبة، (د) خطأ جوهري من المكلف يمكن التعرف عليه بسهولة من قبل السلطات الضريبية، (ه) خطأ في فرض الضرائب، (و) عدم أخذ المدفوعات الضريبية التي تتم بانتظام، (ز) تم معالجة نقص الوثائق لاحقا، في موعد أقصاه المواعيد النهائية المحددة تحت طائلة المصادرة.

ومع ذلك، اعترف التعميم رقم 21/ه، الفقرة 1.2 بتاريخ 7 نوفمبر 2024، صراحة بأن التقييمات الجزائية تندرج أيضا ضمن فئة "القوانين الضريبية" بمعنى التخصص المعني. وبالتالي، إذا سقطت إحدى الحالات المحددة أعلاه، فإن التقييم العقاري (الذي لا يجلب مطالبة ضريبية فورية، أي أنه يستطيع، إن وجد، تصحيح الدخل وبالتالي أساس حساب ضرائب معينة) سيتعين على الوكالة إلغاؤه. عندما لا تمارس الإدارة واجب السلطة في الحماية الذاتية الإلزامية، وإذا كان ذلك مطلوبا من ذلك، بعد انتهاء فترة 90 يوما من تقديم الطلب أو في حالة الرفض الصريح، يحق للمكلف الطعن في الإجراء السلبي[43].

بالنظر الآن إلى الحالات التي تم تصورها بشكل شامل، من المناسب وضعها في سياق الكاداسترال. من بين الحالات السبع المنصوص عليها في القانون، يبدو أن ليس جميعها تجد تطبيقا ملموسا في المسألة قيد النظر. على وجه الخصوص، (1) حالة الهوية الخاطئة (*مثلا:* قد يحدث أن يتم تسجيل التقييم الكاداستري بشكل خاطئ)، (2) حالة أخطاء الحساب (طالما أنها أخطاء نسميها "جبرية" وليست تقديرات بحتة)، (3) حالة الخطأ المادي من قبل المكلف، والتي يمكن للجهات الضريبية التعرف عليها بسهولة (فكر في DocFa حيث توجد أخطاء حسابية واضحة يرتكبها المكلف).

أما بالنسبة لما يسمى بالحماية الذاتية الاختيارية، فهو يطبق في جميع الحالات الأخرى باستثناء تلك التي تحدد في سياق الحماية الذاتية الإلزامية. على وجه الخصوص، يحق للسلطات الضريبية إلغاء تدابيرها الخاصة أو التنازل عن الضرائب حتى أثناء الإجراءات أو حتى في حالة الأفعال التي أصبحت نهائية، باستثناء إصدار حكم لصالحها إلى الحكم القضائي في القضاء. على عكس الدفاع عن النفس الإلزامي، الذي يصبح إغفاله فعلا يمكن الطعن فيه سواء في حالة الرفض الصامت أو في حالة الرفض الصريح، لا يمكن الطعن في رفض الدفاع الذاتي الاختياري إلا في حالة الرفض الصريح.

10.4.4 ملاحظات حول التقاضي الجماهيري

في جانب التقاضي الضريبي، الفن. تنص المادة 2، الفقرة 2، من المرسوم التشريعي 1992/546 على أن ما يلي يقع ضمن اختصاص محكمة الضرائب:

- في حالة الأرض، الملكية، الترسيم، الرقم، التمديد، تصنيف الأرض، توزيع التقييم بين المالكين المشاركين من خلال الاشتراك في التخلي عن نفس القطعة؛
- في حالة المباني، النزاعات المتعلقة بالاتساق، وتصنيف وحدات العقارات الحضرية الفردية، ونسبة الدخل الكاداستري.

وفقا للمادة. 19، الفقرة 1، الحرف و)، المرسوم التشريعي 1992/546، القانون الذي يمكن الطعن فيه عادة هو ما يسمى التقييم المساح، أي القانون الذي يبلغ من خلاله المكلف بإكمال تدقيق يهدف إلى تصحيح عناصر التقدير المذكور أعلاه (أي تلك المشار إليها في المادة 2، الفقرة 2 المذكورة أعلاه)، بالإضافة إلى ما ذكر أعلاه فيما يتعلق بالحماية الذاتية الإلزامية والاختيارية.

الموعد النهائي للاستئناف على التقييمات الكاداسترية هو 60 يوما من إخطارها (باستثناء تعليق العطلة من 1 إلى 31 أغسطس)،[44] أما في حالة الرفض الضمني للحماية الذاتية الإلزامية التي تحدث في اليوم التسعين من تقديم الطلب ذي الصلة من قبل المكلف، تصبح قابلة للاستئناف بعد اليوم التسعين المذكور أعلاه من اليوم التسعين وخلال عشر سنوات.

هناك قضية ذات صلة خاصة مرتبطة بالمسار المزدوج الذي يحدد بين التقاضي المساعي (حيث تناقش عناصر التقدير، وليس الضرائب المباشرة الآن) والتقاضي المحتمل لوحدة التأمين الجزئي المدفوعة (IMU) الذي ينشأ تحديدا من محتوى التقييم الكاداستري (المطعون فيه في إجراءات منفصلة). من حيث المبدأ، يصبح المعاش الذي يعدله المكتب ساريا بمجرد تسليم إشعار التقييم. من ذلك التاريخ، يحق للبلديات، أي الخاضعين النشطين لضريبة العقارات المحلية (عادة IMU)، التأكد من عدم دفع الضرائب الأعلى (الفوائد والغرامات) نتيجة زيادة الدخل المؤكد. لذلك، قد يجد دافع الضرائب نفسه في موقف الطعن في التقييم العقاري، وحتى انتهاء هذه الدعوى (التي قد تستمر عدة سنوات حتى محكمة النقض وما لم تكن هناك إحالة أخرى إلى محكمة الدرجة الثانية)، قد يتلقى أيضا تقييم IMU من البلدية المختصة.

دون افتراض الإفراط في مسألة معقدة إلى حد ما، يجب الإشارة إلى أن محكمة النقض أشارت بأمر رقم 6777 بتاريخ 13 مارس 2024 إلى أن هناك علاقة منطقية من الوضع المتحيز بين النزاع المتعلق بالتقييم المساحي وذلك المتعلق بتقييم الاتحاد

---

[42] المادة 10-ربع، الفقرة 2، القانون 2000/212.

[43] المادة 19، الفقرة g-bis، المرسوم التشريعي 1992/546.

[44] المادة 21، الفقرة 1، المرسوم التشريعي 1992/546.

الدولي للنقضية. وبالتالي، إحدى حالات ما يسمى بتعليق المحاكمة الضروري (المتعلقة في هذه الحالة بتقييم الاتحاد الدولي للشرطة) بموجب المادة. 295 من قانون الإجراءات. Civ.، حتى تسوية النزاع المساحي (*بريوس*).

10.5. المجالات الرئيسية ذات الصلة لسجل الأراضي لأغراض الضرائب

سجل الأراضي، كما هو متوقع، ذو صلة لأغراض الضرائب المتعددة، حيث يلعب دورا مركزيا ومزدوجا: فمن جهة، يوجه تحديد ومؤهل المباني – مما يسمح بشكل خاص بالتمييز الأساسي بين المباني السكنية والمباني الآلية – ومن جهة أخرى، يوفر المعايير الرقمية (الدخل) الضرورية لغرض حساب الأساس الضريبي لبعض الضرائب.

يجدر بالذكر أنه، فيما يتعلق بتحديد المباني، تكون الفئة الكاداسترية عادة العنصر الأساسي لتمييز أنواع الممتلكات المختلفة وتحديد العواقب الضريبية المرتبطة بها؛ وتحديدا، فيما يتعلق بضريبة القيمة المضافة، وضرائب التحويل، وIMU، تعتبر المباني المصنفة كهذه لأغراض كاداسترية ضمن المجموعة "A" سكنية، باستثناء الفئة "A/10" (المكاتب والاستوديوهات الخاصة).

ومع ذلك، فإن صلابة التصنيف هذه ليست مطلقة: ففي بعض الحالات، يتم أحيانا التلاعب بالتمثيل الكادستري، مما يترك مجالا لانتشار المادة على الشكل. مثال على ذلك هو ملفات ضريبة القيمة المضافة والضرائب المباشرة المتعلقة بالعقارات السكنية المستخدمة في الأنشطة السياحية (مثل منازل العطلات التي تدار بشكل ريادي)،[45] حيث قد تسود الوجهة الفعلية للنشاط الاقتصادي على فئة الإسكان التي تنتمي إليها. ويعتقد أيضا أنه وفقا للإرشادات التقليدية لوكالة الإيرادات، يجب أن يخضع المبنى قيد الإنشاء أو التجديد لنظام ضريبة القيمة المضافة العادي (والضرائب غير المباشرة بمبلغ ثابت) بناء على الحالة الفعلية للعمل، رغم عدم وجود أو تأخير في التسجيل في الفئات الوهمية "F/3" أو "F/4". مما يعزز الوضع الحقيقي للأصل بالنسبة للبيانات الرسمية[46].

10.5.1 ضرائب الدخل: الدخل الدوميني والزراعي، دخل من المباني. العقارات غير المؤجرة والعقارات المؤجرة

كنقطة أولية، يجب الإشارة إلى أن الفئة الكاداسترية عادة ما تسمح لنا بالتمييز بين العقارات السكنية والعقارات الآلية أيضا في مجال الدخل. ومع ذلك، أصبح سجل الأراضي الآن مقتصرا على حالات محددة جدا لغرض تحديد الدخل. على وجه الخصوص، باستثناء الاستثناءات الصريحة، يحدد الدخل على أساس الإيرادات والتكاليف الناتجة عن المحاسبة (معيار المحاسبة التحليلية)، مما يجعل التقديرات الكادسترية غير ذات صلة.

لذلك، لأغراض الدخل، تحتفظ النتائج الكادسترية بأهمية أساسية خاصة في أداء النشاط الزراعي (على افتراض أن الدخل المرتبط لا يحدد ويفرض عليه الضرائب وفقا للقواعد المنصوص عليها لدخل الأعمال) وبالنسبة لامتلاكها للعقارات (الأراضي والمباني) من قبل الأشخاص الطبيعيين، والكيانات غير التجارية، وغيرهم من غير رواد الأعمال، إذا لم يكن التأثير التعويضي من ضريبة البلدية (IMU) فعالا.

---

[45] يشار إلى حالة عدم الخصم الموضوعي المنصوص عليه في المادة 19-ب 1، الفقرة 1، الحرف الأول) من المرسوم الرئاسي رقم 1972/633 بشأن ضريبة القيمة المضافة المتعلقة بالمباني السكنية (أو أجزاء منها)، وكذلك تلك المتعلقة بالإيجار والصيانة والاسترداد والإدارة، باستثناء شركات البناء في المباني المذكورة أعلاه أو الأشخاص الذين يمارسون النشاط التأجيري بموجب نظام الإعفاء من ضريبة القيمة المضافة مع تطبيق ما يسمى "التناسب النسبي". وفي هذا الصدد، أوضحت وكالة الإيرادات بموجب القرار رقم 18/ه بتاريخ 22 فبراير 2012 ووثائق الممارسات اللاحقة الأخرى، رغم القيود المتعلقة بالمباني المسجلة كسكنية في الفئات "A/1" إلى "A/11" (باستثناء الفئة "A/10") أن "*العقارات السكنية التي يستخدمها الشخص الخاضع للضريبة في سياق نشاط من نوع السكن (إدارة منازل العطلات، استئجار غرفة، إلخ.) ويجب التعامل مع الخدمات التي تفرض ضريبة القيمة المضافة، بغض النظر عن التصنيف المساحي، بنفس طريقة المباني التي تعتبر أدوات بطبيعتها*".

[46] وفي هذا الصدد، انظر التعميم رقم E/12 لوكالة الإيرادات بتاريخ 1 مارس 2007، الفقرة 11، الذي أوضحت فيه الوكالة في البداية أن إكمال المبنى، لأغراض ضريبة القيمة المضافة على البيع المرتبط، مستقل عن النتائج السرحية للأصل ومرتبط بملاءمة الأصل الوظيفي للاستهلاك، وتم التصديق عليه من قبل مدير الأعمال التي سيتم تقديمها في سجل الأراضي أو افتراضها في حال منح امتياز للاستخدام لأطراف ثالثة. وبما أنه بالنسبة للمباني التي في طور الترميم، فإن ضريبة القيمة المضافة تخضع للتنفيذ الفعلي، وإن كان جزئيا، لأعمال البناء وليس فقط لطلب الملكية المؤكدة (دون ذكر الحاجة إلى تسجيل المبنى في الفئات الوهمية F/3 أو F/4). وبهذا المعنى، انظر أيضا القرار رقم 68/ه بتاريخ 30 مارس 2007. ومع ذلك، يبدو أن الممارسة الأخيرة تعزو أهمية للبيانات الرسمية. انظر في هذا الصدد الجواب رقم 365 لعام 2022، الذي أكد تطبيق نظام الضرائب على الأراضي على بيع المباني الآلية غير المكتملة، حيث لا تزال مسجلة كأراض، مما يجعل التصنيف الكادستوري للعقارات هو السائد. في النهاية، هذا أمر يكون من المناسب توضيحه من قبل وكالة الإيرادات. مرة أخرى، بالإشارة إلى العلاقة بين الفئة الكادسترية ونظام الضرائب، يجب ملاحظة أنه بالنسبة للوحدات في الفئة "F/4"، حددت إدارة الضرائب (الرد رقم 2022/167) أنه، رغم أن تقدم العمل ذو صلة لأغراض ضريبة القيمة المضافة، إلا أن طبيعة المبنى (السكني/الأداتي) قبل التدخل تبقى، ويشمل ذلك (في حالة مبنى كان سابقا أداة للعمل) تطبيق ضرائب الرهن العقاري النسبية بدلا من الضرائب الثابتة، والتي تنطبق على الصكوك الخاضعة لضريبة القيمة المضافة.

10.5.1.1 دخل الأراضي

تنص مادة الدخل على الأراضي في المواد 25 إلى 43 من قانون TUIR. على وجه الخصوص، المتطلبات الأساسية لاعتبار المبنى أو الأرض منتجا لدخل الأراضي هي موقعه في أراضي الدولة وتسجيله (أو تسجيله) في سجل الأراضي. العقارات التي لا تمتلك كلا الخصائص المشار إليها (*أي* العقارات الموجودة في الخارج، أو العقارات الواقعة في إيطاليا التي لا يمكن تسجيلها في سجل الأراضي) لا تنتج دخلا على الأرض، بل تمنح دخلا مختلفا.

الميزة المميزة لدخل الأرض تكمن في تحديده على أساس كاداستري، والذي لا يشمل تحليل الدخل الفعلي الناتج عن العقار الفردي. في الواقع، تستند الضريبة إلى مفهوم متوسط الدخل العادي، وهو قيمة نظرية تعبر عن القدرة المحتملة للدخل للأراضي والمباني التي تنتمي إلى نفس الجودة والفئة والفئة بعد خصم الخصومات الخاصة المسموح بها[47]قانونا.

في هذا النظام، لا يكون موضوع الضرائب هو الثروة التي يحصل عليها المكلف فعليا، بل القدرة المجردة للأصل على إنتاج الدخل. الأسباب التاريخية والقانونية وراء هذه الطريقة الخاصة في الضرائب كثيرة. أولا، الاستقرار النسبي الذي يميز الدخل من العقارات يمنح الحكم المسبق طويل الأمد. بالإضافة إلى ذلك، فإن تحديد متوسط دخل عادي يعمل كحافز للإنتاجية، حيث يكافئ كفاءة المالك الذي يحقق عوائد فوق المتوسط، وعلى العكس، يعاقب نقص الاجتهاد. وأخيرا، يضمن هذا النموذج تبسيطا إداريا، معفيا المزارعين الصغار من المحاسبة والالتزامات الوثائقية المرهقة. على الرغم من أنه نظام صارم بطبيعته، إلا أن النظام القانوني يوفر تصحيحات محددة تهدف إلى تكييف تطبيقه مع واقع المواقف الملموسة.

ومع ذلك، يجب أن نتذكر أن دخل الأرض ينسب إلى الأشخاص الذين يمتلكون الممتلكات (بنسبة مدة الحيازة خلال فترة الضرائب) من خلال الملكية أو النفخ أو الانتفاع أو أي حق حقيقي آخر[48]. في حالة الملكية المشتركة للعقار أو أي حق في الحجز على الملكية، أو تعايش عدة حقوق في الحقوق عليها، يساهم دخل الأرض في تشكيل دخل كل شخص للجزء المقابل لحقه.

ملف مهم بشكل خاص يتعلق بنظام الضرائب في حال تأخر المستأجر. تاريخيا، كانت القاعدة العامة تنص على أن دخل الأرض يساهم في تشكيل المبلغ الخاضع للضريبة بغض النظر عن استلامها الفعلي، مما يؤثر أيضا على الإيجارات التي لم تجمع أبدا. ومع ذلك، تم التخفيف من هذا الاتجاه، الذي يمكن انتقاده من وجهة نظر مبدأ القدرة على الدفع، بدءا من عام 2020 فيما يتعلق بعقود الإيجار للاستخدام السكني[49].

يقسم دخل الأرض إلى:

- الدخل الميداني من الأرض (المنسب إلى الشخص الذي يملك الأرض من خلال الملكية أو أي حق حقيقي آخر);
- الدخل الزراعي من الأرض (المنسوب إلى الشخص الذي يقوم بالنشاط الزراعي على الأرض، والذي قد يكون مختلفا أيضا عن المالك);
- الدخل من المباني (ينسب إلى الشخص الذي يملك العقار من خلال الملكية أو أي حق عقري آخر).

10.5.1.2 الدخل الدومينيكالي

الدخل المسيطر للأرض، كما ذكر، هو ذلك الذي ينشأ من الحيازة البسيطة للأرض، من خلال الملكية أو أي حق حقيقي آخر. من الناحية التقنية، يتكون دخل الأرض من الجزء المسيطر من متوسط الدخل العادي الذي يمكن خصمه من الأرض من خلال ممارسة الأنشطة الزراعية المشار إليها في الفن. 32 من قانون TUIR، ويتم تحديده من خلال تطبيق معدلات التقييم المحددة، وفقا لقواعد القانون المساحي، لكل نوع وفئة من الأرض[50].

بدءا من فترة الضرائب الجارية اعتبارا من 31 ديسمبر 2024 وحتى صدور المرسوم الوزاري الجديد لتحديد فئات وخصائص جديدة للمحاصيل، يتم تحديد الدخل الدومينيكالي للمحاصيل، المنتجة من الممتلكات الخاضعة للتعداد في سجل الأراضي للمباني، من خلال تطبيق أعلى معدل تقييم ساري المفعول على سطح القطعة القياسية التي تقع عليها العقارات في المحافظة التي تم تسجيل القطعة فيها، زاد بنسبة 400٪.[51] الدخل الدومينيكي المحدد بموجب المرسوم الوزاري المذكور أعلاه، أو، على أساس انتقالي، بناء على ما سبق، لا يمكن أن يكون أقل من الدخل الكاداستري المنسوب للممتلكات المخصصة للأنشطة المخصصة لإنتاج الخضروات[52].

---

[47] على وجه الخصوص، الدخل الزراعي هو قيمة متوسطة، حيث يحسب لمتوسط السنوات، بحيث يشمل دورة إنتاج تأخذ في الاعتبار تدوير المحاصيل والأحداث المواتية والسلبية للمحاصيل، وللحصول على تعويض كامل، وهو قيمة عادية لأنه يمثل الدخل الذي يمكن لمزارع ذو قدرة طبيعية تحقيقه. وهذا يطبق تقنيات الإنتاج التي تعتمد عادة في المنطقة، والتي ليست أكثر تقدما ولا أكثر تراجعا من المتوسط.

[48] وفقا للمادة. 26 من TUIR.

[49] حاليا، وبموجب المادة 3-*كوينكي* من المرسوم التشريعي 2019/34، تستثنى الإيجارات غير المستلمة من حساب الدخل الخاضع للضريبة في وقت مبكر من تاريخ إشعار الإخلاء بسبب التأخير أو أمر الدفع، مما يضيف تصحيحا ضروريا لصرامة النظام المساحي.

[50] وفقا للأحكام المجمعة للمادة. 27 و28 من TUIR وفن. 2 من المرسوم الرئاسي 1973/604.

[51] وفقا لأحكام المادة 32، الفقرة 3-بيس، المادة 3، الفقرة 2، الحرف ب-بيس) والمادة 28، الفقرة 4-3 من قانون TUIR.

[52] المادة 28، الفقرة 4-ربع من قانون ضريبة الدخل الموحدة.

علاوة على ذلك، لأغراض ضريبة الدخل، يخضع الدخل الدومينيكي للأراضي المسجلة في سجل الأراضي لإعادة تقييم بنسبة 80٪[53] و30٪[54] (بمجموع 110٪). يتم توفير إعفاء محدد في حال وقوع خسارة بسبب أحداث طبيعية تساوي ما لا يقل عن 30٪ من المنتج العادي للصندوق[55].

في حالة الأراضي المؤجرة لأغراض زراعية، يطلب من المالك الإعلان فقط عن الدخل المسيطر المعاد تقييمه، مما يجعل مقدار الإيجار المستلم فعليا غير مهم[56].

شهدت الضرائب على القطاع الزراعي زيادة كبيرة بعد دخول الاتحاد الدولي للتأمين حيز التنفيذ، رغم أنه تم تقديم امتيازات مختلفة للأراضي، سواء كانت مملوكة ومزروعة من قبل رواد الأعمال الزراعيين المحترفين[57] أو المزارعين المباشرين المسجلين في إدارة الضمان الاجتماعي المناسبة، بالإضافة إلى الأراضي الواقعة في المناطق الجبلية أو الجبلية.

10.5.1.3 الدخل الزراعي

الدخل الزراعي هو الدخل الناتج عن ممارسة النشاط الزراعي على الأرض[58]. ابتداء من فترة الضرائب الجارية حتى 31 ديسمبر 2024، يشكل الدخل الزراعي جزءا من متوسط الدخل العادي للأراضي الناتج عن رأس المال العامل والعمل التنظيمي المستخدم في ممارسة الأنشطة الزراعية[59].

التعريف الجديد الذي قدمه المرسوم التشريعي رقم 2024/192 الذي يصلح نظام ضريبة الدخل IRPEF-IRES يهدف إلى مواءمة القانون المدني – الذي يعتبر الأنشطة الزراعية هي تلك التي "*تستخدم أو يمكنها استخدام الأرض أو الغابات أو المياه العذبة أو المالحة أو البحرية*" – والتشريعات الضريبية، التي تعتبر بدلا من ذلك الدخل الناتج عن ممارسة النشاط الزراعي "*ضمن حدود إمكانيات الأرض*". باستخدام الفعل "يمكن"، كان الهدف هو جعل الاتصال بالأرض ممكنا أو وظيفيا فقط، لأخذ أحدث تقنيات الإنتاج الزراعي في الاعتبار (مثل ما يسمى "can"). *المحاصيل الزراعية العمودية* والمحاصيل المائية).

فيما يتعلق بالتحديد، يتم تحديد الدخل الزراعي *من خلال تطبيق معدلات التقييم المحددة لكل جودة وفئة وفقا لقواعد القانون المساحي*، [60] ويخضع لإعادة تقييم بنسبة 70٪[61] و30٪[62] (بمجموع 110٪). يتم توفير إعفاء محدد إذا حدثت خسارة بسبب أحداث طبيعية تعادل على الأقل 30٪ من الناتج العادي للصندوق[63].

بينما يعتبر نشاط الزراعة النقية دائما أنه يدر دخلا زراعيا، بغض النظر عن الطرق الملموسة التي يتم بها التنفيذ، إلا أن هناك حدود كمية محددة للأنشطة الأخرى. عندما تتجاوز هذه الحدود، يفقد أو يتم تقليص طريقة التحديد الكادسترية - المبنية، كما رأينا، على تحديد متوسط الدخل العادي - لصالح طريقة الإيرادات الفعلية، النموذجية لدخل الأعمال، للجزء من النشاط الذي يتجاوز الحدود نفسها.

كقاعدة عامة، سيتجاوز الدخل الفعلي الناتج عن ممارسة الأنشطة الزراعية ما يتم تحديده بناء على الدخل المساحي. هذا الظروف، الذي من المرجح أن يولد ظاهرة ما يسمى "S.dd". يمكن تبرير "إيرادات الضرائب" بمصلحة المشرع في تحفيز النشاط الزراعي لأسباب استراتيجية الطابع.

وأخيرا، يجب أن نتذكر أن ما يلي لا يعتبر منتجا لدخل الأرض (لا دخل الدومينيك ولا الدخل الزراعي):

– الأراضي التي هي ملحقات للمباني الحضرية، مثل الحدائق الخاصة المحيطة بالمباني السكنية[64]؛

---

[53] وفقا للمادة. 3، الفقرة 50 من القانون 1996/662. إعادة تقييم 80٪ لا تنطبق في حالة الأراضي المؤجرة للاستخدام الزراعي لرواد الأعمال الشباب في ظروف معينة.

[54] وفقا للمادة. الفقرة 1 512 من القانون 2012/228.

[55] وفقا للمادة. 31، الفقرة 2، من قانون TUIR.

[56] وفقا للمادة. 26، الفقرتان 1 و27، الفقرة 1 من قانون TUIR.

[57] رائد الأعمال الزراعي المحترف هو شخص يمتلك مهارات مهنية محددة ويخصص ما لا يقل عن 50٪ من دخله للأنشطة الزراعية، مستمدا على الأقل 50٪ من دخله من هذه الأنشطة.

[58] الفن. تنص المادة 32 من قانون التأمين على أن الأنشطة التي تهدف إلى زراعة الأرض والغابات، وتربية الحيوانات، ضمن متطلبات معينة، أنشطة الفقرة 3 من المادة. 2135 من القانون المدني الإيطالي يهدف إلى التعامل مع وحفظ وتحويل وتسويق وتحسين المنتجات المستخرجة من زراعة الأرض أو الغابات أو تربية الحيوانات، حتى وإن لم تكن على الأرض، مع الإشارة إلى فئات معينة من الأصول المحددة بمرسوم وزاري محدد. ابتداء من فترة الضرائب الجارية حتى 31 ديسمبر 2024، تعد الأنشطة الزراعية أيضا أنشطة تهدف إلى إنتاج الخضروات من خلال استخدام المباني الخاضعة للتعداد في سجل الأراضي (القسم). D/9، D/8، D/7، D/1، C/7، C/6، C/3، C/2، C/1 وD/10، ضمن حدود معينة من المنطقة المستخدمة للإنتاج).

[59] في الماضي، كان تعريف الدخل الزراعي الذي قدمته أحكام المادة 32 و34 من قانون الإيرادات الزراعية ينص على أن الدخل *"يتكون من جزء من متوسط الدخل العادي للأرض المنسوب إلى رأس المال العامل والعمل التنظيمي المبنى، ضمن حدود إمكانيات الأرض، في ممارسة الأنشطة الزراعية عليها"*.

[60] وبالمثل لما هو موجود في الفن. 3 من المرسوم الرئاسي 1973/604.

[61] وفقا للمادة. 3، الفقرة 50 من القانون 1996/662. إعادة تقييم 80٪ لا تنطبق في حالة الأراضي المؤجرة للاستخدام الزراعي لرواد الأعمال الشباب في ظروف معينة.

[62] وفقا للمادة. الفقرة 1 512 من القانون 2012/228.

[63] وفقا للمادة. 35 من TUIR.

[64] وفقا للمادة. 27، الفقرة 2 و32، الفقرة 4 من قانون TUIR.

- الأراضي المؤجرة للاستخدامات غير الزراعية[65]؛
- أراض مخصصة للخدمات العامة المجانية (*مثل* الحدائق العامة، ومناطق مواقف السيارات، إلخ)[66]؛
- الأراضي المخصصة للمحاجر، إذا منحت لأطراف ثالثة بموجب عقد إيجار[67]؛
- الأراضي المتعلقة بالمؤسسات التجارية وتلك التي تشكل سلعا رأسمالية لممارسة الفنون والمهن[68]؛
- الأراضي المخصصة لممارسة الأنشطة الزراعية من قبل الشركات أو الشراكات التجارية والمؤسسات الدائمة التي تقوم بأنشطة تجارية[69]. ينطبق استثناء على الشركات[70] الزراعية التي مارست خيار تطبيق أحكام الدخل الزراعي المشار إليها في المادة 32 من قانون TUIR[71].

10.5.1.3 الدخل من المباني

يتم توليد دخل الأراضي من جميع المباني الواقعة في أراضي الولاية والتي تم تسجيلها أو يجب أن تكون مسجلة مع نسبة الدخل في سجل المباني الحضرية[72]. يتكون دخل المباني من متوسط الدخل العادي الذي يمكن سحبه من كل وحدة عقارية حضرية، ويحدد أيضا في هذه الحالة وفقا لمعدلات التقييم، مع بعض الاستثناءات المهمة[73].

تعتبر العقارات الحضرية أيضا مناطق تقف عليها المباني والأراضي الملحقة بها. لا تعتبر هذه الأراضي منتجة ذات دخل دومينيي[74]. على وجه الخصوص، كل وحدة كاداسترية تتوافق مع دخلها، وهو أمر ذي صلة لأغراض تطبيق ضرائب الدخل، وكذلك لأغراض الضرائب الأخرى (مثل ضريبة التسجيل وضريبة الدخل الدولية).

في انتظار مراجعة معدلات التقييم الكاداستري التي لم تكتمل أبدا[75]، يتم إعادة تقييم الإيرادات الكاداسترية الحضرية الحالية بنسبة 5٪ لغرض تطبيق IMU وضرائب الدخل[76]. ابتداء من عام 2012، تحل IMU محل IRPEF والرسوم الإضافية المرتبطة بها المتعلقة بدخل الأراضي المتعلقة بالأصول غير المؤجرة[77]. بالإضافة إلى ذلك، بالنسبة للمنازل الثانية غير المؤجرة، والتي تقتصر على العقارات في أراضي البلدية التي يملك فيها المالك مقر إقامته الرئيسي (مع استثناء المنازل الثانية الموجودة في بلدية أخرى، عادة منازل العطلات)، يتم تطبيق IRPEF بزيادة بنسبة الثلث، وعلى الدخل الكاداستري الذي يخفض بنسبة 50٪.[78]

لا تزال هناك قواعد مختلفة تنطبق فيما يتعلق بالعقارات المؤجرة، حيث يتعايش كل من IMU وIRPEF. في الواقع، عندما يكون العقار مؤجرا، ويكون الإيجار الناتج عن العقد (الذي زاد بإعادة تقييم ISTAT وتم تقليله بنسبة 5٪ كمعدل مصاريف ثابت) أعلى من الدخل الكاداستري، يتم تحديد الدخل الخاضع للضريبة بمبلغ يساوي الإيجار (بعد خصم السعر الثابت بنسبة 5٪).[79] يتم منح تخفيض كبير إذا تم تأجير العقار بإيجار متفق عليه.

بالإضافة إلى ذلك، بالنسبة للعقارات المعترف بها على أنها ذات أهمية تاريخية أو فنية[80]، ينخفض متوسط الدخل العادي بنسبة 50٪ ولا تنطبق زيادة الثلث على وحدات العقارات "المتاحة". إذا كانت العقارات مؤجرة، يتم تحديد الدخل بمقدار يساوي القيمة الأكبر بين الإيجار المنخفض بنسبة 35٪ (*أي* إلى 65٪) والدخل الكاداستري الذي يعاد تقييمه بنسبة 5٪ وتم تخفيض 50٪.[81]

لا تعتبر ما يلي مصدر دخل من المباني، وبالتالي لا تولد أي دخل خاضع للضريبة[82]:

---

[65] وفقا للمادة. 27، الفقرة 2 و32، الفقرة 4 من قانون TUIR.

[66] وفقا للمادة 5-بيس من المرسوم الرئاسي 1973/601.

[67] وفقا للمادة. 55، الفقرة 2، الحرف ب) من قانون TUIR.

[68] وفقا للمادة. 43، الفقرة 1 من قانون TUIR.

[69] وفقا للمادة. 55، الفقرة 2، الحرف ج) من قانون TUIR.

[70] وفقا للمادة 2 من المرسوم التشريعي رقم 99 بتاريخ 29 مارس 2004.

[71] نص عليه المادة 1، الفقرة 1093، من القانون رقم 296 لعام 2006.

[72] وفقا للمادة. 25، الفقرة 1 من قانون TUIR.

[73] وفقا للمادة. من 36 إلى 41 من TUIR.

[74] المادة 27، الفقرة 2 من قانون TUIR.

[75] تم النص على آخر مراجعة عامة لتقديرات سجل الأراضي بموجب المرسوم الوزاري الصادر في 20 يناير 1990، حيث طبقت متوسط الأسعار الحالية في فترة السنتين 1988-1989 على متوسط كميات المنتج ووسائل الإنتاج العادية.

[76] وفقا للمادة. 37، الفقرة 4 من قانون TUIR.

[77] المادة 8، الفقرة 1 من المرسوم التشريعي 2011/23.

[78] المادة 9 من المرسوم التشريعي 2011/23.

[79] وفقا للمادة 37، الفقرة 4-بيس من قانون TUIR. بالنسبة للمباني الواقعة في مدن فينيسيا، وكذلك في جزر جوديكا وموارانو وبورانو، فإن التخفيض الثابت في الإيجار يساوي 25٪.

[80] وفقا للمادة. 3 من القانون 1939/1089. تعترف بهذه العقارات ذات أهمية تاريخية أو فنية من خلال إشعار إداري محدد، يتم تقديمه للمالكين أو المالكين أو الحاملين، من قبل السلطة الإدارية (الإشراف).

[81] د.ل. 2012/16. في هذا الصدد، انظر التعميم الصادر عن وكالة الإيرادات رقم E/114 بتاريخ 31 ديسمبر 2012.

[82] وفقا للمادة. 36، الفقرة 3 من قانون TUIR.

- وحدات العقارات المخصصة حصريا لممارسة العبادة، بشرط ألا تؤجر لأطراف ثالثة؛
- وحدات العقارات التي صدرت لها تراخيص أو امتيازات أو تصاريح للترميم أو التجديد المحافظ أو تجديد المبنى، مع تحديد فترة صلاحية الإجراء الذي لا تستخدم خلاله وحدة العقارات في أي حالة؛
- المباني التي تخضع للهدم وأعمال إعادة الإعمار لا تولد دخلا حتى اكتمال الأعمال، إلا إذا تم استخدامها قبلها؛
- الأراضي والمباني التي تعود للدولة والمناطق والمقاطعات والبلديات واتحاداتها المخصصة للاستخدامات أو الخدمات ذات المصلحة العامة[83]؛
- مبان تستخدم بالكامل كأماكن عامة للمتاحف والمكتبات والأرشيفات ومكتبات الأفلام ومكتبات الصحف الحكومية، عندما لا ينتج الحيازة أي دخل من استخدام العقار طوال العام[84].

بالإضافة إلى ذلك، لا تولد المباني أو أجزاء من المباني "الريفية" دخلا من المباني[85].

10.5.2 الأهمية الكادسترية في تحديد الأساس الضريبي للضرائب غير المباشرة على التحويلات: نظام "سعر القيمة" وما يسمى بأول إعفاء ضريبي على المنزل

بشكل عام، يتطابق المبلغ الخاضع للضريبة لضريبة التسجيل مع قيمة الأصول أو الحقوق التي يغطيها الصك المسجل[86]. فيما يتعلق بالممتلكات غير المنقولة، يفترض أن القيمة السوقية لها هي الأساس الخاضع للضريبة. وهذا يعني أن السلطات الضريبية يمكنها تصحيح القيمة المعلنة إذا رأت أنها لا تساوي القيمة السوقية من خلال إصدار إشعار تقييم محدد[87].

في الماضي[88]، كانت قيمة العقارات تخصم عادة من التعديل المعني، إذا تم إعلان قيمة لا تقل عن القيمة التي يحددها رأس مال الدخل الكاداستري ([89]ما يسمى **"التقييم التلقائي"**). بالنسبة لشراء المنزل الأول وملحقاته، يتم الحصول على "القيمة الكادستري" التي يتم الحصول عليها كجزء من التقييم التلقائي بضرب الدخل في 115.50، بينما بالنسبة للأراضي الملحقة يكون المضاعف مساويا ل 103.125.[90]

بعد الإصلاحات التي أدخلت في عام 2006، أصبح نطاق التقييم التلقائي محدودا، وبالتالي:

أ) تستمر آلية التقييم التلقائي في التطبيق مع الصكوك غير المبيعات والتحويلات الأخرى للنظر فيها: وهذا ينطبق على الصكوك التصريحية، مثل التقسيم دون تعديل[91]؛

ب) بالنسبة لبيع الوحدات السكنية (وملحقاتها) مقابل الأشخاص الطبيعيين خارج الأنشطة التجارية أو الفنية أو المهنية، ينطبق ما يسمى ب "سعر القيمة"، وبالتالي يتم تحديد الأساس الخاضع للضريبة بواسطة القيمة الكاداسترية المحددة بموجب المادة 52، الفقرة 4، بغض النظر عن المقابل المتفق عليه، بشرط أن يطلب المشتري ذلك صراحة مع إعلان مقدم للكاتب عدل ويدرج في الصك[92]؛

ت) فيما يتعلق بالتحويلات للمقابل غير المشار *إليها بموجب ب)*، فإن تحديد الأساس الخاضع للضريبة غير مرتبط بالدخل الكادستري ويعتبر القيمة السوقية للأصل كمعامل.

تعد البيانات الكادسترية ذات صلة أيضا بمجال عقود الإيجار، حيث لا يسمح بتعديل الإيجار إذا تم الإعلان عنه بمبلغ لا يقل عن 10٪ من القيمة الكاداسترية. وبالمثل، من الحاسم الوصول إلى مزايا شراء ما يسمى "المنزل الأول" للمقابل (سندات خاضعة لضريبة التسجيل أو ضريبة القيمة المضافة)[93] أو مجانا (التبرع أو الوراثة *السببية*).

---

[83] المادة 5 من المرسوم الرئاسي 1973/601.

[84] المادة 5-*بيس* من المرسوم الرئاسي 1973/601.

[85] وفقا للمادة 42 من قانون TUIR. ينطبق هذا الاستثناء إذا تم استيفاء المتطلبات الذاتية والموضوعية المنصوص عليها في التشريع ذي الصلة (المادة 9، الفقرة 3 من المرسوم التشريعي 1993/557، الذي تحول إلى القانون رقم 1994/133)، الذي ينص على أن القيمة الاقتصادية الناتجة عن مثل هذه الإنشاءات لا يجب فرض ضرائب مستقلة، حيث يعتبر دخل هذه المباني ملخصا ومعبر عنه بدخل الأرض التي تنتمي إلى الصندوق الريفي.

[86] كقاعدة عامة، تعني "قيمة الأصول والحقوق" القيمة المعلنة من قبل الأطراف في الصك، وفي حال غياب أو إذا كانت أعلى، فإن المقابل المتفق عليه طوال مدة العقد، وفقا للمادة. 51، الفقرة 1 من قانون توري.

[87] المادة 52، الفقرة 4 من قانون تور.

[88] قبل الجدة التي أدخلها الفن. 25، الفقرة 23 من المرسوم التشريعي 2006/223.

[89] المادة 52، الفقرة 4 من قانون تور.

[90] في حالة العقارات غير السكن الرئيسي، تنطبق معاملات متمايزة: 42.84 للمحلات 63 ،(C/1) للمكاتب (A/10) والمجموعة "147 ،"D للعقارات في المجموعة "126 ،"B لفئات المباني والمساكن الأخرى، و112.50 للأراضي.

[91] انظر، في هذا الصدد، التعميم رقم E/6 لوكالة الإيرادات بتاريخ 6 فبراير 2007 وقرار وكالة الإيرادات رقم E/136 بتاريخ 14 يونيو 2007.

[92] وفقا للمادة. الفقرة 1، الفقرة 497 من القانون 2005/266.

[93] فيما يتعلق بصكوك المقابلة، فإن القاعدتين المعنيتين، على التوالي، بضريبة التسجيل وضريبة القيمة المضافة (المادة 1، الجملة الثانية والجملة الرابعة من التعرفة، الجزء الأول، المرفقة بقانون التورة ورقم 21 من الجدول أ، الجزء الثاني، المرفق بالمرسوم الرئاسي 1972/633) تتيح إمكانية الاستفادة من الميزة الضريبية مع وجود شروط تعاقدية محددة، مذكورة في الملاحظة II-bis للمادة 1 من التعرفة، الجزء الأول، المرفقة ب TUR.

وفيما يتعلق بالأمر المهم هنا، يجب الإشارة إلى أنه من بين الشروط "الموضوعية" هناك أن الشراء يجب أن يتعلق بالمنازل السكنية غير الفاخرة.[94]

وأخيرا، بالإشارة إلى الحالات التي تطبق فيها الضرائب العقارية والضرائب الكادسترية بشكل نسبي، تحدد TUIC أن الأساس الضريبي يجب أن يتطابق مع الأساس المحدد لضريبة التسجيل أو ضريبة الميراث والهدايا[95]. وبالتالي، عندما تسمح التشريعات المرجعية بهذا النوع المحدد، يمكن استخدام معيار رأسمة الدخل الكاداستري لتحديد القاعدة الخاضعة للضريبة الخاضعة للضريبة.

10.5.3 ضرائب الميراث والهدايا: أساس خاضع للضريبة لتحويلات العقارات

دون الدخول في تفاصيل التخصص المعقد لضرائب الميراث والهدايا، يجب الإشارة إلى أن الأساس الخاضع للضريبة لهذه الضرائب يتكون من قيمة الأصول المنقولة إلى المستفيد الفردي. في حالة الخلافة، يتم تحديد هذه القيمة بصافي أصول التركة، محسوبا كفرق بين أصول والتزامات *المتوفى*، مقابل خصم أي إرث أو رسوم. بالنسبة للتبرعات، تكون الضريبة بدلا من ذلك تتناسب مع قيمة البضائع الخاضعة للنقل الحر.

فيما يتعلق بالممتلكات غير المنقولة، فإن معيار التقييم العادي هو القيمة السوقية في تاريخ فتح الوراثة أو التبرع. بالإضافة إلى ذلك، يتم تحديد قيمة العقارات المدرجة في التركة بشكل مختلف حسب ما إذا تم نقل الملكية أو حق حقيقي في الاستمتاع.

ومع ذلك، لا يمكن لإدارة الضرائب تعديل القيمة المعلنة إذا كانت على الأقل مساوية لتلك الناتجة عن التقييم الكاداستري التلقائي. يتم الحصول على هذه القيمة بتطبيق معاملات محددة على الدخل الكاداستري، بعد إعادة تقييمه بنسبة 5٪ للمباني و25٪ للأراضي (مع احتساب الدخل المسيطر).[96]

هذه الحدود على سلطة تحديد قيمة العقارات لا تنطبق على الأراضي التي تنص أدوات التخطيط الحضري على استخدامها في المباني أو على المباني التي لم تسجل بعد في سجل الأراضي مع نسبة الدخل.

10.5.4. الضرائب المحلية: IMU وTARI

تنطبق ضريبة البلدية (IMU) على حيازة العقارات غير المقر الرئيسي، ما لم يتم تصنيف الأخيرة كعقار فاخر في الفئات الكاداسترية A/1 وA/8 وA/9[97]. يحدد التشريع بدقة هدف الضريبة: فعلى سبيل المثال، يفهم المبنى على أنه الوحدة المسجلة في سجل الأراضي بما في ذلك المساحة المشغولة والملحقات الحضرية، ومنطقة البناء هي التي تهدف إلى البناء بواسطة أدوات التخطيط الحضري، بينما تشمل الأراضي الزراعية أي أرض مسجلة في سجل الأراضي بغض النظر عن الزراعة الفعلية. بالنسبة للمباني، يتم الحصول على الأساس الخاضع للضريبة للوحدة المالية الدولية من خلال إعادة تقييم الدخل الكاداستري بنسبة 5٪، والذي يسري في 1 يناير من سنة الضرائب، وتطبيق مضاعفات معينة مميزة حسب الفئات المساحية المختلفة.

أعلى معاملات، التي تساوي 160، تتعلق بالمنازل (المجموعة أ) والفئات المتعلقة بالكراجات والأقبية (C/7، C/6، C/2)، بينما تنخفض إلى 140 للمباني الجماعية أو المختبرات (المجموعة C/5، C/4، C/3، B). بالإضافة إلى ذلك، هناك معامل 80 للمكاتب والبنوك (A/10 و D/5)، و65 للمباني المسجلة في المجموعة D (بما في ذلك الفنادق والمستودعات، مراكز التسوق، السوبرماركت، وغيرها)، و55 للمحلات وورش العمل (C/1). من المهم التأكيد على أن هذه الطريقة المحددة في الحساب المطبقة من القيمة الكادسترية صالحة حصريا لأغراض IMU ولا تؤثر على الضرائب غير المباشرة الأخرى.

كما ذكر أعلاه، فإن المسكن الرئيسي[98] وملحقاته لا تخضع للضريبة، باستثناء تلك المصنفة في الفئات الكاداسترية "A/1"، "A/8" و"A/9"، وكذلك الوحدات العقارية المدمجة إليه، أو التي يمكن للبلديات دمجها الآن. هناك أيضا حالات إعفاء من IMU، أحيانا مرتبطة بتسجيل المباني، مثل إعفاء المباني المسجلة ضمن المجموعة الخاصة "E".

الإشارة إلى المباني المسجلة في سجل الأراضي وإلى الإيجارات في صكوك الملكية تثير مشكلة تلك التي لم يتم الإعلان عنها، أو التغييرات التي أجريت عليها والتي قد تؤدي إلى زيادة الإيجار. لمواجهة الفشل في إعلان المباني أو تغييرات المباني، يمكن للبلديات طلب التحديث السكاستري، وفي حال عدم نشاط دافعي الضرائب، طلب تدخل مباشر من وكالة الإيرادات مع أثر رجعي للدخل[99].

---

[94] لذلك، فإن الوحدات التي تم مسحها في الفئات A/2 إلى A/7 والفئة A/11 مؤهلة للحصول على إعفاء، بينما تستثنى الفئات الحكومية أو التاريخية مثل A/1 وA/8 وA/9.

[95] آرت. 2 والمادة 10، الفقرة 1 من قانون TUIC.

[96] فيما يتعلق بالمعاملات، الفن. 34، الفقرة 5 من TUS تشير إلى معاملات 75 للأراضي، 34 للمباني المصنفة في الفئة C/1 والمباني من المجموعة E، 50 للمباني المصنفة في الفئة A/10 والمباني من المجموعة 100 ،D للمباني المصنفة في المجموعة A. ب وج، باستثناء تلك المشار إليها في الفئات ج/1 وآ/10 (مرسوم وزاري بتاريخ 14 ديسمبر 1991).

[97] وفقا للمادة. الفقرة 1، الفقرة 740 من القانون 2019/160.

[98] يعتبر المقر الرئيسي هو العقار المسجل أو المسجل في سجل المباني الحضرية كالعقار الوحيد الذي يقيم فيه المالك وعائلته عادة في مكتب السجل (المادة 1، الفقرة 741 من القانون 2019/160، الحرف ب).

[99] وفقا للمادة 1، الفقرة 366 من القانون 2004/311.

وأخيرا، تعتبر البيانات المساحية ذات صلة أيضا بضريبة النفايات (TARI)، والتي يتطلب منها احتلال الأماكن أو المناطق التي من المحتمل أن تنتج نفايات حضرية. في هذا السياق، يتم تخصيص القاعدة الخاضعة للضريبة على المناطق القابلة للمشي التي، بالنسبة للمباني المسجلة في كاداستر المباني الحضرية، تعرف تقليديا بأنها 80٪ من إجمالي المساحة الكاداسترية الناتجة عن السجلات[100].

[100] المادة 1، الفقرات 645-647 من القانون 2013/147.

11. ضريبة الممتلكات البلدية

بقلم Emilio Gnech, Nicola Bottino

11.1. المقدمة

لطالما كانت ضريبة البلدية الموحدة موضوعا محل نقاش، حيث كانت بطل النقاشات الحادة في أروقة السلطة منذ ظهورها. وبهدفه في تحقيق ثروة لا يمكن إخفاؤها في نظر الخزانة، فقد أنتج ولا يزال يحقق إيرادات كبيرة. لقد أثارت هذه الهيمنة التي لا جدال فيها في أجندة الحكومة اهتماما مستمرا، تشكلت على جوانب مختلفة على مر السنين: من اللامركزية الإدارية إلى الاستقلالية المالية، وصولا إلى حصن الفيدرالية المالية.

يهدف هذا الفصل إلى دراسة النشأة التاريخية للاتحاد الدولي للحكام. يتبع ذلك تحليل الافتراضات الأساسية التي تستند إليها هذه الضريبة، ويختتم بتحقيق في الفرضيات التطورية للضريبة.

11.2. أصل وتاريخ الضريبة

يمكن تتبع جذور ضريبة البلدية الموحدة إلى تعدد السابقين، وهم شاهدون على الاهتمام الذي أثارت هذه الضريبة مع مرور الوقت. السلف للاتحاد الدولي للعقار، حسب الترتيب الزمني، كان ضريبة INVIM[1] (ضريبة على زيادة قيمة العقارات)، وهي ضريبة كانت تطبق على صكوك التنازل عن حق الملكية أو الاستمتاع بملكية (INVIM العادية)، وتقتصر على ممتلكات الشركات والكيانات، في نهاية كل عقد من تاريخ الشراء (INVIM لمدة عشر سنوات). في البداية، كان نظام INVIM يمثل ضريبة تهدف إلى زيادة إيرادات الإدارات المحلية، لكن خلال فترة قصيرة، تدفقت الإيرادات المتوقعة إلى خزائن الولاية. تم إدخاله في عصر تميز بالمضاربة في قطاع البناء، بهدف تخفيف تجاوزاته وتطبيق نظام ضريبي قادر على إعادة دخل اقتصادي ملموس للمجتمع. كان تطور INVIM[2] مسارا طويلا ومليئا بالتعويذة، حيث خضع المتسابق لعدة تحولات قبل أن يتبنى السمات الحاسمة المعروفة. ومع ذلك، لم تأخذ آلية حسابها في الاعتبار طبيعة الزيادات المختلفة التي تحققت، بافتراض كموضوع للضريبة قيمة تفاضلية ديناميكية نقية وبسيطة (بين لحظتين ثابتتين: البداية والأخيرة)، بغض النظر عن الأسباب الاقتصادية التي [3]تسببت بها. على أي حال، جلبت طريقة الحساب عدم اليقين في الإيرادات للبلاد.

في إطار قانون المالية لعام 1983، منح البرلمان الحكومة تفويضا لوضع ضريبة بلدية على المباني. لم تكن تلك الضريبة تفرض كثيرا على القيمة الجوهرية للعقار، بل على دخلها الفعلي أو المحتمل[4]. ومع ذلك، فإن المشروع التشريعي المعني، رغم أنه تم وضعه بهذا المنظور، لم ير النور. في الواقع، تم اختيار ضريبة إضافية على الدخل الناتج عن المباني[5]، في خطوة تهدف إلى تلبية الاحتياجات المالية للبلديات، وبالتالي إزالة المشروع الأولي من تنفيذه الفعلي.

ومع ذلك، لم يسقط المشروع المذكور سابقا في النسيان. على مدار عقد من الزمن، عاد ليكون موضوع نقاش واقتراح، من خلال وزراء المالية المختلفين الذين تلاوا من 1982 إلى 1992، مما يبرز استمرار واهتمام إصلاح ضريبي يهدف إلى تنظيم ضريبة المباني.

في عام 1992، تم تقديم طلب لصالح الخزانة لفرض ضريبة استثنائية على العقارات (ما يسمى ISI)[6] مقتصرا على سنة الضريبة 1992. الضريبة الاستثنائية، كما وردت في نفس القاعدة، كانت تشمل المباني ومناطق البناء المحددة في أدوات التخطيط الحضري، لأي استخدام مقصود. الأشخاص الخاضعون للضريبة الاستثنائية هم مالكو العقار أو حامل حق الانتفاع أو الاستخدام أو السكن عليها، حتى لو لم يكونوا مقيمين في أراضي الدولة، وكانت الضريبة مستحقة – كما هو الحال حتى اليوم – بنسبة حصة الحيازة.

قام المشرع، مع سن الضريبة الاستثنائية على العقارات، بإعداد تمهيد للضريبة البلدية على العقارات، المعروفة باسم ICI، والتي كان من المقرر أن تدخل حيز التنفيذ اعتبارا من عام 1993[7].

منذ عام 1993، ومع الإلغاء المتزامن ل INVIM، تم وضع ضرائب على الأصول العقارية، مشابهة لما حدث في ISI. لم تكن هذه الضرائب تفرض على شاغل العقار، بل على مالك أو حامل حق الحجز بغض النظر عن مكان إقامته، حتى لو كان يقع خارج الأراضي الوطنية. كانت هذه الضريبة، التي تحسب بناء على قيمة العقار، تطبق من خلال معدل متغير، يترك لتقدير البلديات الفردية، مع تراوح بين 4 و6 لكل ألف. يمكن زيادة هذه النسبة بنقطة إضافية في حالات الحاجة المالية البلدية الاستثنائية.

---

[1] تم تقديمه بموجب مرسوم رئاسي رقم 643 بتاريخ 26 أكتوبر 1972. الفن. المادة 17، الفقرة 6 من المرسوم التشريعي رقم 504 بتاريخ 30 ديسمبر 1992، المنشور في الجريدة الرسمية رقم 305 بتاريخ 30 ديسمبر 1992، أمر س. 137، ألغت، اعتبارا من 1 يناير 1993، ضريبة البلدية على زيادة قيمة العقارات.

[2] بعد صدور المرسوم الرئاسي رقم 643 بتاريخ 26 أكتوبر 1972، شهد هيكل الضرائب ابتكارات جذرية أخرى، أولا بالمرسوم الرئاسي رقم 688 بتاريخ 23 ديسمبر 1974، الذي أعاد تفسير إرادة المشرع المفوض، ثم بالقانون رقم 594 بتاريخ 22 ديسمبر 1975، تلاه المرسوم الرئاسي رقم 959 بتاريخ 13 ديسمبر 1977 والمرسوم التشريعي بتاريخ 12 نوفمبر 1979. 571، مع تعديلات إلى القانون رقم 2 بتاريخ 12 يناير 1980، الذي يحدد ملف الضريبة. كما ساهم قرار المحكمة الدستورية رقم 126 بتاريخ 7 نوفمبر 1979 في هذا التطور، الذي استمد منه الهيكل الحالي للضريبة وتبريراتها النظرية الأكثر خطية.

[3] كانت الضرائب تفرض على قيم اسمية تماما لم يكن هدفها زيادة فعلية في قدرة دافع الضرائب على الدفع.

[4] مع حد أدنى قدره 5٪ وحد أقصى 20٪.

[5] وبالمرسوم التشريعي رقم 55 بتاريخ 28 فبراير 1983، تم تحويله إلى القانون رقم 131 بتاريخ 26 أبريل 1983.

[6] انظر المادة 7 من المرسوم التشريعي رقم 333 بتاريخ 11 يوليو 1992، والتي استبدلت بقانون التحويل رقم 359 بتاريخ 8 أغسطس 1992.

[7] تم تقديمه بموجب المرسوم التشريعي رقم 504 بتاريخ 30 ديسمبر 1992.

تم تحديد شرط الضرائب الأساسي لمبادرة التأمين الدولي - كما هو الحال مع IMU - في "حيازة" الممتلكات[8] ، مما جعل الضريبة ضريبة ثروة. وبالتالي، فإن حقيقة أن العقار كان غير منتج تماما للدخل، أو أنه كان أداة مباشرة وصارمة لإنتاج الدخل الخاضع ضرائب أخرى تحديدا، لم يكن له أي أهمية؛ كان هذا الطراز هو الذي تم اختباره بالفعل لجهاز ISI.

كانت الحيازة تتعلق بالأصول التالية:

أ) المباني

ب) مناطق البناء

ت) الأراضي الزراعية

تقع في الإقليم الوطني، لأي استخدام مقصود، بما في ذلك الاستخدامات الآلية أو للإنتاج أو التبادل الذي توجه نشاط الشركة إليه.

دون التعمق في الآلية الجوهرية لضريبة الممتلكات البلدية (ICI)، يكفي النظر إلى التقديرات التي قدمتها وزارة الخزانة في ذلك الوقت، والتي قدرت الإيرادات الناتجة عن هذه الضريبة بحوالي 12 مليار ليرة[9]. تأتي زيادة الدخل من رسملة المعاش، والتي يتم الحصول عليها من المعاش المعاد تقييمه مضروبا في معاملات محددة مسبقا[10].

أثارت هذه الضريبة، بحكم أهميتها الاقتصادية، اهتماما كبيرا على الفور وسعيت للحصول على الحماية على جميع المستويات المؤسسية، رغم الاعتراضات العديدة التي أثيرت ضدها بشأن مزعومة عدم دستوريتها.

لكن نقطة التحول جاءت في عام 2012، عندما صدر مرسوم مونتي[11]، الذي صمم للتعامل مع وضع حرج للغاية فرض الحاجة إلى تقليل الدين العام المتراكم مع مرور الوقت، وضمان استقرار الدولة المالية. في مواجهة مثل هذا الوضع المتوتر، حيث كان الهدف طموحا مثل محدودية مساحة المناورة المتاحة، استفادت الحكومة، بالإضافة إلى التخفيضات في الإنفاق العام التي كانت تستخدم تقليديا لتحقيق توازن الميزانية، وحافظت على سلسلة من الإجراءات التي ركزت على زيادة العبء الضريبي على المواطنين. وفي هذا السياق، توجهت نظرة التنفيذي، بشكل خاص، نحو فرض الضرائب على الأصول العقارية، التي تعتبر أقل إخفاء عن أعين الخزانة، معترفا إياها كهدف رئيسي لزيادة العبء الضريبي[12].

وفي هذا الإطار، يتم إدراج تكثيف وتوقع دخول الاتحاد الدولي للنقد حيز التنفيذ حتى عام 2012، والذي كان من المفترض تنظيمه سابقا في مارس 2011، والذي كان ينبغي في أحكامه الأصلية أن يبدأ ضريبه فقط منذ عام 2014. ومع ذلك، تولى القيادة من ICI مبكرا، ليكون بديلا سريعا لها. تم تعريف إدخاله بأنه "على أساس تجريبي" وكان في البداية يشمل أيضا المسكن الرئيسي، وإن كان ذلك بسعر أقل. كان الشرط الأساسي للاتحاد الدولي للمجتمع - في المرحلة الأولية - ممثلا بحيازة الممتلكات، بما في ذلك المقر الرئيسي وملحقاته. حدد مرسوم مونتي الأسعار الأساسية، التي يمكن تعديلها من قبل الإدارات البلدية الفردية بقرار من المجلس البلدي. على وجه الخصوص، تم التأكد من أن المعدل الأساسي يساوي 0.76 بالمئة (أي 7.6 لكل ألف) وأن البلديات، بموجب قرار، يمكنها تعديل المعدل الأساسي صعودا أو خفضا حتى 0.3 نقطة مئوية.

تم إدخال أحدث التغييرات من خلال القانون الصادر في 27 ديسمبر 2019، رقم 160، المعروف باسم قانون ميزانية 2020، الذي يجلب معه ابتكارات مهمة في مشهد الضرائب المحلية، من بينها توحيد الاتحاد الدولي للضرائب وتاسي[13].

دون مزيد من التوضيح أكثر مما تم شرحه سابقا في IMU (ICI, INVIM)، في الفقرة التالية سينتقل الاهتمام إلى الافتراض الضريبي الذي تستند إليه هذه الضريبة والأسعار المرتبطة بها.

---

[8] حدد المادة 3 من المرسوم التشريعي رقم 504 بتاريخ 30 ديسمبر 1992 الأشخاص الخاضعين للضريبة في ICI كمالكين للممتلكات، أو حامل حق الاقتناع أو الاستخدام أو السكن عليها، أي حقوق الحجز على الممتلكات، وفقا للمادة. 832، 978، 1021 و1022 من القانون المدني. يجدر بالذكر أنه، بالنسبة للعقارات الممنوحة على السطح، سواء كانت النفث أو الإيجار المالي، يبقى المدين للبلدية الخاضعة للضريبة رسميا هو المانح، والذي يعترف به القانون كحق في اللجوء إلى المبلغ المدفوع عن طريق ICI ضد مالك السطح أو المفاجئ أو المستأجر.

[9] وكان جزء صغير منها يذهب إلى البلديات.

[10] ثم يخضع للزيادة مع مرسوم مونتي، المرسوم التشريعي 6 ديسمبر 2011، رقم 201.

[11] المرسوم التشريعي رقم 201 بتاريخ 6 ديسمبر 2011.

[12] ويرجع هذا الارتفاع أيضا إلى زيادة كبيرة في المعاملات.

[13] تعني TASI ضريبة على الخدمات غير القابلة للتقسيم. اعتبارا من 1 يناير 2020، تم إلغاء قانون TASI بموجب المادة 1 الفقرة 738 من القانون رقم 2019/160 (قانون الميزانية لعام 2020). حتى 31 ديسمبر 2019، كان يدفع التاسي لأي شخص يملك أو يملك، لأي سبب، مبان (بما في ذلك السكن الرئيسي إذا تم تصنيفه في الفئات المساحية A/1 وA/8 وA/9) ومناطق البناء الخاضعة للضريبة.

11.3. افتراض الضرائب ومعدلات الضريبة

تعتمد ضريبة البلدية على "حيازة عقارات غير المقر الرئيسي".[14] في الواقع، لا تنطبق ضريبة البلدية على ملكية المقر الرئيسي[15] وملحقاته، مع بعض الاستثناءات[16].

الأشخاص الخاضعون للضريبة[17] هم:

- المالك؛
- وحامل حقوق العقارات[18]؛
- صاحب الامتياز[19]؛
- المستأجر العقاري (بما في ذلك العقارات التي سيتم بناؤها أو قيد الإنشاء) الممنوحة بموجب عقد إيجار [20]مالي.

كل سنة تقويمية تتوافق مع التزام ضريبي مستقل، ويجب على الأشخاص الخاضعين للضريبة دفع الضريبة بنسبة الجزء والأشهر من السنة التي استمر فيها الحيازة. وفي هذا الصدد، فإن الحيازة خلال شهر لمدة لا تقل عن خمسة عشر يوما تحدد الالتزام بحسابها بالكامل.

دافع الضرائب هو البلدية التي تقع الملكية غير المنقولة بالكامل أو في الغالب، ضمن منطقتها الإقليمية في 1 يناير من السنة التي تشير إليها الضرائب.

قبل الانتقال إلى معالجة الأسعار، من الضروري أولا تحديد نطاق عمل البلديات في هذه المنطقة. تمنح البلديات سلطة التدخل في بعض الجوانب المتعلقة بالاتحاد الدولي للإيرادات، ومع ذلك فإن السلطة التنظيمية للبلديات في مجال الإيرادات، بما في ذلك الضرائب، ليست مطلقة، لكنها تجد حدودا دقيقة.

مؤخرا، تم تحديد أسعار IMU من قبل المشرع[21] ، وتم تفويض البلديات لتنويع الأسعار بناء على الحالات التي حددتها وزارة الاقتصاد والمالية بمرسوم محدد[22]. يمكن أيضا تعديل أو تعزيز الحالات التي حددها المرسوم الوزاري المذكور بمرسوم وزاري لاحق.

الحالات التي يمكن من خلالها تنويع أسعار IMU هي التالية[23]:

- المقر الرئيسي للفئة الكاداستارية A/1 وA/8 وA/9؛
- مبان ريفية للاستخدام الآلي؛
- مبان تابعة لمجموعة المسارات D؛
- الأراضي الزراعية؛

---

[14] المادة 8 من المرسوم التشريعي رقم 2011/23 والمادة. الفقرة 13 2 من المرسوم التشريعي رقم 2011/201.

[15] استنادا إلى المادة 1، الفقرة 741 الرسالة ب) *بموجب القانون رقم 2019/160، يعني الإقامة الرئيسية: "العقار، المسجل أو القابل للتسجيل في سجل المباني الحضرية كوحدة عقارية واحدة، حيث يعيش المالك وأفراد عائلته عادة في مكتب التسجيل. في حال أن يكون أفراد الوحدة الأسرة قد أنشأوا إقامتهم المعتادة ومسجلين في عقارات مختلفة تقع في المنطقة البلدية أو في بلديات مختلفة، فإن مزايا السكن الرئيسي وملحقاته المتعلقة بالوحدة العائلية تنطبق على عقار واحد يختاره أفراد الوحدة العائلية. تفهم ملحقات السكن الرئيسي حصريا على أنها تلك المصنفة في الفئات الكاداستارية C/2 وC/6 وC/7، بأقصى حد لوحدة ملحق واحدة لكل فئة من الفئات المساحية المشار إليها، حتى لو تم تسجيلها في سجل الأراضي مع الوحدة للاستخدام السكني؛*

ج) تعتبر المساكن الرئيسية التالية أيضا:

1) *وحدات عقارية تابعة لتعاونيات الإسكان ذات الملكية غير المقسمة وتستخدم كمقر إقامة رئيسي وملحقات ذات صلة للأعضاء المفويض إليهم؛*

2) *وحدات عقارية تابعة لتعاونيات إسكان ذات ملكية غير مقسمة مخصصة لطلاب الجامعات الذين هم أعضاء مفوضون، حتى في غياب الإقامة المسجلة؛*

3) *المباني السكنية المخصصة للإسكان الاجتماعي كما هو محدد في مرسوم وزير البنية التحتية بتاريخ 22 أبريل 2008، المنشور في الجريدة الرسمية رقم 146 بتاريخ 24 يونيو 2008، وتستخدم كسكن رئيسي؛*

4) *منزل العائلة المخصص للوالد مع حضانة الأطفال، وذلك بعد أمر من المحكمة يشكل أيضا، لغرض تطبيق الضريبة، حق الإقامة للوالد الحاضن نفسه؛*

5) *عقار واحد مسجل أو قابل للتسجيل في سجل المباني الحضرية كوحدة عقارية واحدة، مملوك ولا يستأجره أفراد في الخدمة الدائمة التابعين للقوات المسلحة وقوات الشرطة العسكرية وأولئك العاملين لدى قوات الشرطة المدنية، وكذلك أفراد فرقة الإطفاء الوطنية و، دون الإخلال بأحكام المادة 28، الفقرة 1، من المرسوم التشريعي رقم 139 بتاريخ 19 مايو 2000، من قبل الأفراد المتخصصين في المحافظة، الذين لا تتطلب شروط الإقامة المعتادة أو الإقامة المسجلة؛*

6) *بقرار من البلدية الفردية، تكون وحدة العقارات المملوكة لكبار السن أو ذوي الإعاقة الذين يحصلون على إقامة في المستشفيات أو المؤسسات الصحية بعد دخول دائم إلى المستشفيات، بشرط ألا يتم تأجيرها. في حالة عدة وحدات عقارية، يمكن تطبيق الفائدة المذكورة أعلاه على وحدة عقارية واحدة فقط".*

[16] لا يشكل حيازة السكن الرئيسي أو المماثل، كما هو محدد في الحروف ب) وج) الفقرة 741 *من القانون رقم 2019/160*، شرطا مسبقا للضريبة، إلا إذا كانت وحدة سكنية مصنفة في الفئات المساحية A/1 أو A/8 أو A/9.

[17] المادة 1، الفقرة 743 من القانون رقم 2019/160: *"الأشخاص الخاضعون للضريبة هم مالكو العقارات، أي مالك أو حامل الحق الحقيقي في الانتفاع أو الاستخدام أو السكن أو النفخ الرئية، أو السطح عليه. الوالد الذي يكون الموكيل لمنزل الأسرة بعد أمر المحكمة خاضع للضريبة على الضريبة، والتي تشكل أيضا حق الإقامة للوالد الذي يملك حضانة الأطفال. في حالة امتياز المناطق المملوكة للدولة، يكون الشخص الخاضع للضريبة هو صاحب الامتياز. بالنسبة للعقارات، بما في ذلك تلك التي سيتم بناؤها أو قيد الإنشاء أو المؤجرة لأغراض مالية، يكون الشخص الخاضع للضريبة هو المستأجر من تاريخ الاتفاق وطوال مدة العقد. في وجود عدة أشخاص خاضعين للضريبة فيما يتعلق بنفس العقار، يكون كل منهم حامل التزام ضريبي مستقل، وفي تطبيق الضريبة تؤخذ العناصر الذاتية والموضوعية المتعلقة بكل حصة فردية من الحيازة في الاعتبار، حتى في حالات تطبيق الإعفاءات أو التيسرات".*

[18] الاستحقاق (الاستغلال)، الاستخدام، السكن، الانفجار الرئوي، السطح.

[19] في حالة منح الامتياز للمناطق المملوكة للدولة.

[20] من تاريخ التوقيع وطوال مدة العقد.

[21] انظر الفقرات 748 - 757 من المادة. 1 من القانون رقم 2019/160. سابقا، كانت الأسعار تحدد بواسطة الفن. 13 الفقرات 6 - 8 من المرسوم التشريعي رقم 2011/201، تم تحويله إلى قانون رقم 2011/214.

[22] انظر المرسوم الوزاري الصادر في 7 يوليو 2023 (المنشور في الجريدة الرسمية رقم 172 بتاريخ 25 يوليو 2023).

[23] انظر المادة 2 الفقرة 1 من المرسوم الوزاري الصادر في 7 يوليو 2023.

تعترف الفقرة 2 التالية أيضا بحق البلدية، ضمن نطاق استقلالها التنظيمي وفقا للمادة 52 من المرسوم التشريعي رقم 97/446، في إدخال تمييزات إضافية في كل من الحالات المذكورة أعلاه، بشرط ما يلي:

- حصريا بالإشارة إلى الشروط المحددة في الملحق أ للمرسوم الوزاري الصادر في 7 يوليو 2023؛
- وفقا للمعايير العامة للمعقولية، والكفاية، والتناسب، وعدم التمييز.

- مناطق البناء؛
- مبان أخرى (مبان غير المسكن الرئيسي ومباني تابعة للمجموعة المساحية D).

يظهر تمثيل للمعدلات في الجدول أدناه.

Aliquote dell'IMU definite dai commi 748 - 757 dell'art. 1 della legge n. 160/2019		
Tipologia di immobile	Aliquota di base	Margine discrezionale del comune
Abitazione principale A/1, A/8 e A/9e relative pertinenze	0,5% (con detrazione di 200 euro)	- aumento dello 0,1% - diminuzione fino all'azzeramento.
Fabbricati rurali strumentali (art. 9 comma 3-bis del D.L. n. 557/93)	0,10%	- diminuzione fino all'azzeramento.
Immobili merce	Dal 2022 esenzione dall'IMU	
Terreni agricoli	0,76%	- aumento dello 1,06% - diminuzione fino all'azzeramento.
Immobili produttivi del gruppo "D"	0,86%, di cui: la quota pari allo 0,76% allo Stato, la quota rimanente ai Comuni.	- aumento sino all'1,06%; - diminuzione fino allo 0,76%.
Altri immobili	0,86%	- aumento sino all'1,06% (in alcuni casi elevabile all'1,14%) - diminuzione fino all'azzeramento.

Rappresentazione delle aliquote minime e massime deliberabili dai Comuni			
Tipologia di immobile	Aliquota di base	Aliquota minima	Aliquota massima
Abitazione principale A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze	0,5%	0%	0,6%
Fabbricati rurali strumentali (art. 9 comma 3-bis del D.L. n. 557/93)	0,1%	0%	0,1%
Terreni agricoli	0,76%	0%	0,25%
Immobili produttivi del gruppo "D"	0,86%	0%	1,06%
Altri immobili	0,86%	0%	1,06%

11.4. التنسيق مع الإيرادات الكادسترية[24]

يمثل سجل الأراضي سجلا مفصلا للعقارات الموجودة في إقليم محدد، وفي جوهره تم تصوره في البداية بهدف أساسي هو تحديد ضريبة الدخل التي ستطبق على مالكي الأصول المذكورة أعلاه. يقسم سجل الأراضي، حسب نوع العقارات التي ينظر فيها في:

- سجل الأراضي، المعروف أيضا باسم سجل الأراضي الجديد[25]،
- الكاداستر الحضري، المعروف أيضا باسم كاداستر المبنى الحضري الجديد.

سجل الأراضي الجديد هندسي وجسيمي، يعتمد على قياس وتقدير القطع الفردية. يشير الكاداستر الهندسي إلى مجموعة المعلومات التي تهدف إلى تحديد هندسة القطع بناء على إحداثيات رؤوسها، والتي كانت تدرج في الأصل حصريا على الخريطة الورقية.

يتكون عنصر الجرد الأدنى من القطعة ويتم تمثيل المعرف المساحي للأراضي الزراعية بالبيانات التالية:

- اسم بلدية الموقع؛
- رمز القسم؛
- رقم ورقة الخريطة؛
- رقم القطعة؛
- رقم فرعي.

ينسب الدخل التالي لكل قطعة، والذي، كما سنرى في الفصل القادم، ذو صلة لأغراض الضرائب:

- الدخل الدومينيكي، المتعلق بملكية الأرض؛
- الدخل الزراعي، المرتبط بممارسة النشاط الزراعي على الأرض.

---

[24] وللتوضيح، يجدر بالذكر أن مراجعة سجل الأراضي كانت دائما تحت الأضواء، بهدف تحقيق عدالة وبساطة أكبر من تكوينها الحالي الذي يعود لسنوات عديدة. نظام التقدير الجديد لسجل الأراضي للمباني لن يشير إلى معدلات التقييم المحددة مسبقا، بل سيحدد بشكل مستقل كل من قيمة الأصول والدخل الكادستري لكل وحدة عقارية بناء على خوارزميات حسابية محددة. ستستخدم مراجعة قيم الأصول عملية تقدير تستخدم بدلا من المعيار القديم (والذي لا يزال ساريا) لعدد الغرف "المفيدة"، بالمتر المربع كوحدة اتساق، وتستخدم دوال إحصائية للتعبير عن العلاقة بين القيمة السوقية والموقع وخصائص البناء للأصول لكل منطقة إقليمية حتى داخل نفس البلدية. أما حيث، فعندما لا يمكن تحديد قيم الأصول بناء على هذه الدوال الإحصائية، يجب المضي قدما بالتقدير المباشر، بالإشارة إلى القيم السوقية (لوحدات العقارات للاستخدام الخاص)، أو بمعيار التكلفة (للمباني الأدواتية) أو بمعيار الدخل (عندما تكون الربحية هي العنصر السائد).

التركيز على هذا التعديل يهدف، بشكل خاص، إلى تكيف سجل الأراضي مع ديناميكيات التطور الحضري، مع ارتفاع أو انخفاض قيمة الإقليم. هذا النهج يتماشى جنبا إلى جنب مع النظر في تطور مفهوم "قيمة" العقارات في السياق الحالي. ومع ذلك، في الوقت الحالي، لم تتخذ خطوات ملموسة بعد، ولا يزال الإصلاح قيد التحضير.

[25] تم نص تشكيل سجل الأراضي بموجب القانون رقم 1886/3682، والذي تم استبداله لاحقا بالنص الموحد لقوانين سجل الأراضي الجديد الذي أقر بالمرسوم الملكي رقم 1931/1572.

ولنسب الدخل المهيمن والدخل الزراعي إلى القطع الفردية، تم تنفيذ العمليات التالية، كما حددها لائحة تنفيذ القانون الموحد لسجل الأراضي الجديد[26]:

- عمليات التأهيل (التي تتكون من تقسيم الأرض في كل بلدية حسب جودة المحصول)؛
- عمليات التصنيف (التي تتكون من تقسيم الأراضي التي تنتمي إلى نفس جودة المحصول إلى عدة فئات حسب مستوى الإنتاجية)؛
- عمليات التقدير (التي تتكون من تحديد معدلات التقييم، التي تمثل الدخل المهيمن والدخل الزراعي للأرض، لكل نوع وفئة، لكل وحدة مساحت، أي لكل هكتار).

وفقا للعمليات المذكورة أعلاه، تم إجراء التصنيف، أي أن كل قطعة تم تحديدها تم تخصيص الجودة والفئة، وبالتالي الدخل المسيطر والدخل الزراعي (يعطى بضرب مساحة القطعة المعبر عنها بالهكتارات في التعرفة المقابلة).

في هذا النظام المساحي، يؤثر وجود المباني الريفية على جودة الزراعة.

تتطلب التشريعات الضريبية من دافع الضرائب إخطار الوكالة الإقليمية بالأحداث التي تحدد التغيرات في [27] الدخل المسيطر والدخل الزراعي.

يتكون كاداستر المبنى الحضري الجديد من المباني المشمولة ضمن أراضي البلدية، ويتم تحديد وحدات العقارات الحضرية لكل بلدية برقم ورقي، ورقم خريطة، ورقم فرعي. ترتبط وحدة العقارات الحضرية ببيانات مترية تعبر عن الاتساق (في المساكن يقاس الاتساق بغرف)، وبيانات الربحية (الدخل، المفيد لأغراض التقارير الضريبية)، وحاملي الحقوق العقارية في وحدة العقارات. كما أن وظيفة الأدلة فقدت لسجل الأراضي الحضري، بمعنى أنه لا يشهد ملكية العقارات.

كما هو متوقع، تحصل كل وحدة عقارية على دخل بناء على الأحكام المنصوص عليها في التشريعات الكاداسترية، والتي، كما سنستعرض في الفصل التالي، تمثل حجر الأساس الأساسي لتحديد كل من الدخل وقيمة الأصول للوحدة المعنية.

لغرض تخصيص الدخل، تصنف وحدات العقارات إلى خمس مجموعات مميزة من الفئات.

المجموعات الثلاث الأولى من الفئات موجهة للخصائص ذات الاستخدام العادي والدقيق:

- المجموعة أ تشمل جميع المنازل، بالإضافة إلى المكاتب؛
- تشمل المجموعة ب مبان مخصصة لمجموعة متنوعة من المواد أو الإسكان الجماعي (كليات، أديرة، مدارس، مستشفيات، سجون)؛
- تشمل المجموعة ج المتاجر وورش العمل والمختبرات وما شابه.

المجموعتان الأخيرتان تتضمنان خصائص للاستخدام الخاص والخاص، وهي، باختصار:

- تشمل المجموعة د المصانع الصناعية وبشكل عام المباني المخصصة للأنشطة الإنتاجية وغير القابلة للاستخدام المختلف دون تحولات جذرية؛
- المجموعة E متبقية وتشمل مبان لا يمكن تصنيفها ضمن الفئات السابقة بسبب خصائصها الفريدة (محطات السكك الحديدية، البحرية والمطارات، التحصينات، المنارات).

بالنسبة للمجموعات الثلاث الأولى من الفئات، يتم تخصيص الدخل الكادستري من خلال إجراء تصنيف مسبق، مقسم إلى المراحل التالية:

- تقسيم الإقليم إلى مناطق تعدادية، كل منها يتوحى من حيث الخصائص البيئية والتصنيفية للمباني؛
- في كل منطقة تعداد، يتم تقسيم كل فئة (مثل A/2، "المساكن المدنية") إلى فئات لها ظروف متشابهة من حيث المبدأ؛
- حساب اتساق[28] وحدات العقارات؛
- تحديد الوحدات القياسية وتحديد التعرفة ذات الصلة؛
- تصنيف وحدات العقارات الفردية؛
- حساب الدخل الكادستري.

من ناحية أخرى، فيما يتعلق بمجموعات الفئات D وE، التي تشمل خصائص للاستخدام الخاص أو الخاص، يتم إسناد الدخل "لاحقا" بناء على التقدير المباشر، تحديدا بسبب الخصائص التي تميز الخصائص التي يمكن تصنيفها ضمن هذه الفئة.

يمكن تسجيل أنواع أخرى من العقارات في سجل الأراضي للمباني، لغرض التعريف الوحيد (ضروري، على سبيل المثال، في صكوك نقل الملكية)، مع وصف للخصائص المحددة والوجهة ودون تحديد الدخل المساحي[29]. هذه هي ما يسمى بفئات "F" الافتراضية أو الخيالية، والتي تشمل الوحدات قيد الإنشاء، المناطق الحضرية، الوحدات التعاونية، الوحدات تحت التعريف، الألواح الشمسية، المباني التي تنتظر الإعلان، وبنى تحتية لشبكات الاتصالات العامة.

الجدول 1 – تصنيف المباني في الكاداسترال

الخصائص العادية
المجموعة أ

---

[26] المرسوم الملكي رقم 1933/1539.

[27] وخاصة الفن. يقسم المرسوم الرئاسي رقم 1986/917 29 نوعين من الاختلافات:

- التغيرات المتزايدة في الدخل: ناتجة عن استبدال جودة المحصول المسجل في سجل الأراضي بمحصول آخر ذو دخل أعلى؛
- التغيرات المتناقصة في الدخل: تنشأ من استبدال جودة المحصول المسجل في سجل الأراضي بمحصول آخر ذو دخل أقل؛ وبسبب انخفاض القدرة الإنتاجية للتربة بسبب الاستنزاف الطبيعي أو أي قوة قاهرة أخرى، حتى لو لم يحدث تغيير في المحصول، أو بسبب أحداث نباتية ونباتية وحشرات تؤثر على المزارع.

[28] يتم تحديد اتساق وحدات العقارات بشكل مختلف للمجموعات الثلاث الأولى من الفئات المسافية: بالنسبة للمجموعة A، يتم تحديد الاتساق بالإشارة إلى الغرف؛ للمجموعة B بالإشارة إلى الأمتار المكعبة؛ للمجموعة C بالإشارة إلى الأمتار المربعة. تحدد طرق حساب المبالغ بموجب لائحة تشكيل الهيكل الحضري الجديد المعتمد بالمرسوم الرئاسي رقم بتاريخ 1 ديسمبر 1949 رقم 1142.

[29] المادة 2، الفقرة 2 من المرسوم الوزاري 98/28.

A/1 منزل فخم
A/2 الإسكان السكني
A/3 الإسكان الميسور التكلفة
A/4 الإسكان من النوع الشائع
A/5 نوع الهيكل فائق الشعبية
A/6 نوع سكني ريفي
A/7 المنازل في الفيلات
A/8 السكن في الفيلات
A/9 القلاع والقصور ذات القيمة الفنية والتاريخية البارزة
A/10 المكاتب والاستوديوهات الخاصة
A/11 المنازل والأماكن النموذجية للأماكن

المجموعة ب

B/1 الكليات والمدارس الداخلية؛ المدارس الداخلية، والملاجئ، ودور الأيتام، ودور التلطيف، والأديرة، والمعاهد اللاهوتية، والثكنات
B/2 دور رعاية ومستشفيات (بما في ذلك تلك التي بنيت أو تم تكييفها لهذه الأغراض وليست عرضة لاستخدام مختلف دون تحول جذري، إذا لم تكن للربح)
B/3 السجون والإصلاحيات
B/4 المناصب العامة
B/5 المدارس ومختبرات العلوم
B/6 المكتبات، والمعارض الفنية، والمتاحف، والمعارض، والأكاديميات، التي لا تقع ضمن مباني الفئة A/9
B/7 المصليات والخطابات غير المخصصة للعبادة العامة
B/8 مستودعات تحت الأرض لتخزين الغذاء

المجموعة ج

C/1 المتاجر وورش العمل
C/2 المستودعات وغرف التخزين
C/3 ورش عمل الفنون والحرف
C/4 المباني والمنشآت الرياضية (بما في ذلك تلك التي تم بناؤها أو تكييفها لهذه الأغراض وغير قابلة للاستخدام المختلف دون تحول جذري، إذا لم تكن للربح)
C/5 منشآت الاستحمام والمياه العلاجية (بما في ذلك تلك التي بنيت أو معدلة لهذه الأغراض ولا يمكن استخدامها لأي غرض آخر دون تحول جذري، إذا لم تكن لتحقيق ربح)
C/6 إسطبلات، إسطبلات، كراجات
C/7 المظلات المغلقة والمفتوحة

خصائص ذات الأغراض الخاصة

المجموعة د

D/1 المصانع
D/2 الفنادق وبيوت الضيافة
D/3 المسارح، السينما، قاعات الحفلات وما شابهها
D/4 دور رعاية ومستشفيات
D/5 مؤسسات الائتمان والتبادل والتأمين
D/6 المباني الرياضية والمباني
D/7 المباني المبنية مصممة لتلبية الاحتياجات الخاصة للنشاط الصناعي وغير قابلة للاستخدام المختلف دون تحولات جذرية
D/8 المباني التي بنيت أو تكيف لتلبية الاحتياجات الخاصة لنشاط تجاري وليست عرضة لاستخدام مختلف دون تحولات جذرية
D/9 المباني العائمة أو المعلقة، مثبتة بنقاط أرضية ثابتة: جسور خاصة تخضع لرسوم
D/10 مبان مخصصة للوظائف الإنتاجية المتعلقة بالأنشطة الزراعية (المباني الريفية).

خصائص للاستخدام الخاص

المجموعة E

E/1 محطات لخدمات النقل البري والبحري والجوي
E/2 الجسور البلدية والإقليمية الخاضعة للرسوم
E/3 المباني والمباني للاحتياجات العامة الخاصة

E/4 الحظائر المغلقة للاحتياجات العامة الخاصة
E/5 المباني التي تشكل التحصينات وتبعاتها
E/6 منارات، إشارات مرور، أبراج لجعل ساعة البلدية عامة
E/7 المباني المخصصة للاستخدام العام للعبادة
E/8 المباني والمنشآت في المقابر، باستثناء كولومباريا، القبور، وقبور العائلات
E/9 المباني للاستخدام الخاص التي لم تكن مدرجة في الفئات السابقة من المجموعة E.

الكيانات الحضرية

المجموعة F
F/1 المنطقة الحضرية
F/2 الوحدات المتعاونة
F/3 الوحدات قيد الإنشاء
F/4 الوحدات التي يتم تعريفها
F/5 الرصف الشمسي
F/6 المبنى في انتظار الإعلان (التعميم 2009/1)

11.5. فرضيات الضرائب

وبالمثل مع ضريبة الممتلكات البلدية (ICI)، أيضا في سياق الضريبة البلدية الموحدة (IMU) تختلف طرق تحديد القاعدة الخاضعة للضريبة حسب نوع العقار المعني، أي ما إذا كانت مبانية، أراض زراعية، أو مناطق بناء.

اعتبارا من 1 يناير 2020، فإن النص الذي ينظم طرق تحديد القاعدة الضريبية للوحدة الداخلية الإسلامي موجود في المادة 1، الفقرة 745، من القانون رقم 2019/160. تؤكد هذه المقالة، بشكل عام ودون الرجوع إلى لوائح ICI السابقة، أن القاعدة الخاضعة للضريبة للIMU تم تكوينها بناء على قيمة الممتلكات. مقارنة بالماضي، يبدو أن تعريف القاعدة الخاضعة للضريبة لم يتغير بشكل كبير. سيتم بعد ذلك إجراء تحليل مفصل لكل فئة تخضع للضرائب. في التغييرات الأخيرة[30] ، تم تأكيد الاحتياطي الحكومي البالغ 0.76 بالمئة للعقارات المخصصة للاستخدام الإنتاجي المصنفة ضمن المجموعة المساحية د.

11.5.1 المباني

تنص المادة 1 الفقرة 745 من القانون رقم 2019/160 على ما يلي: *"الأساس الخاضع للضريبة يتكون من قيمة العقار. بالنسبة للمباني المسجلة في سجل الأراضي، تتكون القيمة من القيمة التي تم الحصول عليها بتطبيق المضاعفات التالية على مقدار الدخل الناتج عن سجل الأراضي، الساري في 1 يناير من سنة الضرائب، وأعيد تقييمه بنسبة 5 في المائة وفقا للمادة 3، الفقرة 48، من القانون رقم 662 بتاريخ 23 ديسمبر 1996:*

أ) 160 للمباني المصنفة ضمن المجموعة المساحية A وفي الفئات المساحية C/2 وC/6 وC/7، مع استثناء الفئة المساحية A/10؛
ب) 140 للمباني المصنفة في المجموعة المساحية B وفي الفئات الكادسترية C/3 وC/4 وC/5؛ ج) 80 للمباني المصنفة في الفئة الكاداسترية D/5؛
ت) 80 للمباني المصنفة في الفئة السكادسترية A/10؛
ث) 65 للمباني المصنفة في المجموعة المساحية D، باستثناء المباني المصنفة في الفئة المساحية D/5؛
ج) 55 للمباني المصنفة ضمن الفئة الكاداسترية C/1.

التغيرات في الدخل المساطري التي تحدث خلال السنة، نتيجة أعمال البناء على المبنى، تبدأ من تاريخ الانتهاء من الأعمال أو، إذا كان ذلك قبل ذلك، من تاريخ الاستخدام".

يتم تقليل قاعدة ضريبة IMU بنسبة 50 بالمئة[31] ل:
- المباني المدرجة لأسباب ذات أهمية تاريخية أو فنية[32]؛
- المباني التي أعلنت أنها غير صالحة للسكن أو غير صالحة للسكن وفي الواقع غير مستخدمة، وتقتصر على فترة السنة التي توجد خلالها هذه الظروف؛

---

[30] تنص المادة 1، الفقرة 744 من القانون رقم 2019/160 على أن: *"الإيرادات الناتجة عن الوحدة المستقلة من ممتلكات الاستخدام الإنتاجي المصنفة ضمن المجموعة المساحية د، والمحسوبة بنسبة 0.76 بالمئة، محجوزة للدولة؛ هذا الحجز لا ينطبق على الممتلكات المستخدمة للاستخدام الإنتاجي المصنفة ضمن المجموعة المساحية D المملوكة للبلديات والتي تقع في أراضيها الخاصة. تتم أنشطة التقييم والتحصيل المتعلقة بالممتلكات للاستخدام الإنتاجي المصنفة ضمن المجموعة المساحية D من قبل البلديات، التي تستحق المبالغ الأكبر الناتجة عن أداء الأنشطة المذكورة أعلاه من خلال الضرائب والفوائد والغرامات".*

[31] انظر المادة 1، الفقرة 747 من القانون رقم 2019/160. تنص التزامات إعلان محددة للاستفادة من هذا التخفيض.

[32] المادة 10 من المرسوم التشريعي رقم 2004/42.

- بالنسبة للوحدات العقارية[33] الممنوحة على سبيل الإعارة للأقارب من الدرجة الأولى (الوالدين أو الأبناء) تحت شروط معينة.

بالنسبة للمباني المسجلة في سجل الأراضي والتي لديها دخل مساحي، يتم تحديد الأساس الضريبي لتحديد IMU:

- وإعادة تقييم الدخل بنسبة 5 بالمئة الناتج عن سجل الأراضي في 1 يناير من سنة الضرائب؛
- ضرب النتيجة التي تحصل عليها بمعامل المضاعف النسبي.

صيغة حساب قاعدة ضريبة IMU هي كما يلي:

$$VC = RC \times \frac{105}{100} \times M$$

VC		RC				M
Valore catastale		Rendita catastale				Moltiplicatore

فيما يلي أيضا ملخص لكيفية تحديد قاعدة IMU الخاضعة للضريبة للمباني المسجلة في سجل الأراضي.

النوع	تحديد المبلغ الخاضع للضريبة
العقارات السكنية (المجموعة أ، باستثناء A/10) الأقبية، العليات، غرف التخزين (C/2) الكراجات وأماكن مواقف السيارات (C/6) المظلات (C/7)	RC × 105/100 = RC × 160 168 ×
المساكن الجماعية (المجموعة B) ورش الحرف (C/3) المباني والأماكن للأنشطة الرياضية (C/4) منشآت الاستحمام والمياه العلاجية (C/5)	RC × 105/100 = RC × 140 147 ×
المتاجر وورش العمل (C/1)	RC × 105/100 = RC × 55 57.75 ×
المكاتب والممارسات الخاصة (A/10) شركات البنوك والتأمين (D/5)	RC × 105/100 = RC × 80 84 ×
خصائص الاستخدام الخاص (المجموعة D، باستثناء D5)	RC × 105/100 = RC × 65 68.25 ×
RC = الدخل المساحي المسجل في سجل الأراضي في 1 يناير من السنة المرجعية.	

بالنسبة للمباني غير المسجلة في سجل الأراضي والتي لا تحتوي على دخل مساحي يمكن تصنيفها ضمن المجموعة "د" (المباني للاستخدام الخاص مثل المصانع)، والمملوكة بالكامل للشركات ويتم حسابها بشكل منفصل، يتم تحديد القاعدة الخاضعة للضريبة:

- تطبيق المعاملات المناسبة على القيمة الدفترية؛
- حتى السنة التي تسجل فيها المباني نفسها في سجل الأراضي مع نسبة الدخل.

11.5.2 الأراضي غير الزراعية

تشمل الفئة المعنية جميع الأراضي التي، بحكم خصائصها، لا تستوفي المتطلبات اللازمة للاعتراف بها كزراعية أو للحصول على نسبة مؤهل البناء.

لذلك، لا يتم تسجيل هذه الأراضي في سجل الأراضي الجديد، لكن هذا لا يعني أنه لا يمكن أن تكون خاضعة للاستخدام الاقتصادي، على سبيل المثال في حال حصل المالك على مقابل حق المرور الممنوح لأطراف ثالثة على نفس المكان.

أمثلة على الأراضي غير الزراعية يمكن أن تكون قمم الجبال، والجبان الجليدية، **والغابات غير المزروعة، وغيرها.**

11.5.3 الأراضي الزراعية

الأراضي الزراعية تعني الأراضي المسجلة في سجل الأراضي، لأي استخدام مقصود، بما في ذلك الأراضي غير المزروعة[34]. القاعدة الخاضعة للضريبة من IMU للأراضي الزراعية، بما في ذلك الأراضي غير المزروعة، تساوي حاصل ضرب الدخل المسيطري الناتج عن سجل الأراضي في 1 يناير من سنة الضرائب، معاد تقييمه بنسبة 25 بالمئة[35]، لمعامل المضاعف 135. لذلك، يتم تحديد قيمة الأراضي الزراعية كما يلي:

---

[33] باستثناء تلك المصنفة في الفئات المساحية A/8، A/1 وA/9.

[34] المادة 1، الفقرة 741 من القانون رقم 2019/160: "ه) *الأراضي الزراعية تعني الأرض المسجلة في سجل الأراضي، لأي استخدام مقصود، بما في ذلك الاستخدام غير المزروع*".

[35] وفقا للمادة. 3، الفقرة 51 من القانون رقم 662 بتاريخ 23 ديسمبر 1996.

VC	=	RD	x	125 / 100	x	M
Valore catastale		Reddito dominicale				Moltiplicatore

الأراضي الزراعية معفاة من الضرائب:

- مملوكة ومدارة من قبل مزارعين مباشرين ورواد أعمال زراعيين محترفين (ما يسمى ب IAP)، مسجلين[36] لدى نظام الضمان الاجتماعي الزراعي، بما في ذلك الشركات[37] الزراعية، بغض النظر عن موقعهم؛
- تقع في بلديات الجزر الصغيرة[38]؛
- إلى وجهة زراعية-غاجية-رعوية لا تتغير مع ملكية جماعية لا تتجزأ ولا تفهم؛

تقع في المناطق الجبلية أو التلالية المحددة [39]بالمهام.

11.5.4 مناطق البناء

وعندما نقصد مساحة البناء[40] المساحة التي يمكن استخدامها لأغراض البناء بناء على أدوات التخطيط الحضري العامة أو التنفيذ، أو بناء على إمكانيات البناء الفعلية التي تم تحديدها وفقا للمعايير المقدمة لأغراض تعويض المصادرة للمنفعة العامة. فيما يتعلق بالاتحاد الدولي للتخطيط[41] الحضري، فقد فرض المشرع ضرائب على مساحة البناء وعرفها بأنها "المساحة "الصالحة للاستخدام لأغراض البناء بناء بناء أداة التخطيط الحضري العامة التي اعتمدتها البلدية، بغض النظر عن موافقة المنطقة واعتماد أدوات التنفيذ الخاصة بها". تنشأ الضرائب على مناطق البناء من الإمكانيات البسيطة للبناء في الأرض، من المرحلة الأولى من عملية التخطيط الحضري.
في سياق مناطق البناء، تنتقل منهجية حساب القاعدة الضريبية بعيدا عن استخدام قيمة "موضوعية" مثل الإيجار، إلى الانتقال بدلا من ذلك إلى قيمة "ذاتية"، ممثلة بالقيمة في التجارة المشتركة. تشكل هذه الحالة استثناء، حيث تمثل الحالة الوحيدة التي يستخدم فيها معامل تقييم ذو طبيعة "ذاتية".[42] بالنسبة لمناطق البناء، تتكون القاعدة الخاضعة للضريبة للاتحاد الدولي للضريبة من "القيمة السوقية في التجارة المشتركة" في 1 يناير من سنة الضرائب، أو تاريخ اعتماد أدوات التخطيط الحضري، والتي تحدد بالإشارة إلى عناصر التقييم التالية:

- المنطقة الإقليمية للموقع؛
- مؤشر قابلية البناء؛
- الاستخدام المسموح به المقصود؛
- التكاليف المتعلقة بأي أعمال تكييف الأراضي اللازمة لبنائه؛
- الأسعار المتوسطة المسجلة في السوق لبيع المناطق ذات الخصائص المشابهة.

فقط في ظل وجود قيود على عدم قابلية البناء المطلقة الناتجة عن خطة التقسيم العامة يستثنى إخضاع الأرض لأغراض IMU[43].

11.6. فرضيات للمستقبل

11.6.1 قاعدة الضرائب والحوافز لكفاءة الطاقة والزلزال في الاتحاد الدولي للطاقة

في حال تكييف المعلومات في نظام المبنى، يأمل أن تأخذ المراجعة في الاعتبار المتطلبات البيئية المتغيرة لكفاءة الطاقة والسلامة الزلزالية، لتشجيع المباني على التوافق مع أحدث المعايير.
وفي هذه النقطة، يجدر بالذكر مقترحات بعض الجمعيات التجارية (بما في ذلك الجمعية الوطنية لبناء المباني - ANCE) التي اقترحت في الماضي مكافأة "الكاداسترا"، وبالتالي ماليا أيضا، على إنتاج وشراء وامتلاك العقارات بما يتماشى مع أعلى معايير الطاقة والزلزال

---

[36] ورد في المادة 1 من المرسوم التشريعي رقم 2004/99.
[37] المشار إليه في الفن. الفقرة 1، الفقرة 3 من المرسوم التشريعي رقم 2004/99.
[38] المشار إليه في الملحق أ المرفق بالقانون رقم 448 بتاريخ 28 ديسمبر 2001.
[39] وفقا للمادة 15 من القانون رقم 984 بتاريخ 27 ديسمبر 1977، استنادا إلى المعايير المحددة في التعميم رقم 9 لوزارة المالية بتاريخ 14 يونيو 1993، المنشور في الملحق العادي رقم 53 للجريدة الرسمية رقم 141 بتاريخ 18 يونيو 1993.
[40] المادة 1، الفقرة 741 من القانون رقم 2019/160.
[41] المادة 36، الفقرة 2، المرسوم التشريعي رقم 223 بتاريخ 4 يوليو 2006.
[42] وللاكتمال، يجب ملاحظة أنه بمجرد بدء بناء قطعة أرض بناء (مع تسجيلها في فئة "F3")، فإن قيمتها الخاضعة للضريبة لأغراض حساب IMU تأخذ أيضا في الاعتبار تكاليف البناء.
[43] بالنسبة للبلديات التي تستضيف في أراضيها مناطق مخصصة أو مستخدمة للأنشطة التعدينية، غالبا ما يطرح السؤال عما إذا كانت هذه المناطق خاضعة للضريبة مثل الأراضي الزراعية أو مناطق البناء أو المباني أو حتى معفاة من الضرائب. يبدو أن التوجه الأخير للمحكمة العليا الذي يعتبر بموجبه مثل هذه الأراضي مناطق بناء قد تعرض للانتقاد، وعلى عكس تعريف "مناطق البناء" الذي لا يشمل الأراضي الزراعية لمجرد استخدامها في أنشطة التعدين. البلديات التي تلتزم بالتفسير القانوني تطبق كأساس خاضع للضريبة القيمة السوقية الشائعة في سوق مناطق البناء، وصياغة مطالبات ضريبية كبيرة، مع الأخذ في الاعتبار التوسع الإقليمي لبعض أنشطة التعدين - التي عادة ما تكون أكبر بكثير من قطعة أرض بناء - وغير عقلانية (فكر في حالة محاجر البحيرات) التي تعرض التوازن الاقتصادي للقطاع العاملين في هذه القطاعات للخطر.

المطلوبة قانونيا.

يمكن تحقيق ذلك من خلال إدخال معامل، مع الأخذ في الاعتبار الأداء الطاقي (أو المضاد للزلازل) للمبنى، ويؤثر بشكل عكسي على الدخل والقيمة الكاداستية الخاضعة للضريبة، تحديدا في ضوء التأثير البيئي (والاجتماعي) الأقل للمبنى.

ستجعل هذه الآلية من الممكن تعويض ما يسمى ب "التأثيرات الخارجية السلبية"، التي تنتجها المباني المعرضة لخطر زلزالي وبتأثير طاقة عالي، وهو ما يبدو أن النظام الحالي، بشكل متناقض، يكافئه.

وبهذه الطريقة، يمكن أن تمثل الضرائب المحلية أيضا رافعة لمتابعة المصلحة العامة في حماية البيئة وتجديد المدن، مع تأثيرات إيجابية على المجتمع.

على الرغم من أن هذا المقترح يبدو مستداما على المدى المتوسط إلى الطويل، إلا أنه لا يبدو أنه المسار الذي ينوي المشرع اتخاذه حتى الآن، ربما بسبب التأثير الاقتصادي المؤقت لتدابير التيسير المؤقتة الأخرى. في الواقع، نص قانون الميزانية لعام 2024[44]، أو بالأحرى أكد، أنه في نهاية الأعمال التي تسهل الخصومات الضريبية المشار إليها في المادة 119 من المرسوم التشريعي رقم 2020/34 (المعروف بالبوكسة الفائقة)، من الضروري نقل التغيير الكاداستر الناتج إلى وكالة الإيرادات مع تحديث (زيادة) للدخل المرتبط.

11.6.2 IMU 2025: التزام البلديات بإرسال جدول معدلات الضرائب بحلول 14 أكتوبر 2025

تم ملاحظة الخطوة الأولى نحو التوحيد والشفافية في عملية تحديد أسعار الوحدات المستقلة: بدءا من عام 2025، ستكون البلديات ملزمة بإعداد وإرسال نشرة أسعار الوحدات المستقلة الدولية باستخدام تطبيق تكنولوجيا المعلومات المتوفر في بوابة الفيدرالية المالية، كما هو مطلوب بموجب المادة 1، الفقرة 757، من القانون رقم 2019/160 والتعديلات اللاحقة. عدم الإرسال بحلول الموعد النهائي 14 أكتوبر 2025 سيؤدي إلى التطبيق التلقائي للأسعار الأساسية المنصوص عليها في الفقرات 748-755 من نفس القانون، حتى في الحالات التي وافقت فيها البلدية على الزيادة[45].

11.6.3 تحديثات: سجل الأراضي الرقمي ومسودة المرسوم بشأن الضرائب الإقليمية والمحلية والفيدرالية المالية الإقليمية

يوفر الإصلاح الرقمي لسجل الأراضي (الذي تم تعميقه في فصل خاص) اعتماد منصة وطنية وقواعد بيانات تعمل بالفعل وتخضع لتحديثات تكنولوجية مستمرة. تعتمد البنية التحتية على أنظمة نظم المعلومات الجغرافية (GIS)، والذكاء الاصطناعي، والتشغيل الرقمي البيني بين الإدارات العامة. توفر عملية التكيف التنظيمي والتكنولوجي التشغيل الكامل بدءا من 1 يناير 2026.

وأخيرا، يجب الإشارة إلى أنه، بهدف التبسيط البيروقراطي، وافق مجلس الوزراء في الفحص الأولي في 9 مايو 2025 على مشروع مرسوم تشريعي يقدم أحكاما بشأن الضرائب الإقليمية والمحلية والفدرالية المالية الإقليمية. يوفر النظام نسبة أكبر لعقوبات IMU ويبسط التزامات IMU من خلال نموذج تليماتيكي واحد. يأمل أن تساعد هذه التغيرات التنظيمية في الحد من الحالات الحدية، مثل تلك التي تدفع فيها البلديات غرامات لعدم إعلان الوحدة الدولية لعدة سنوات، بدلا من تطبيق التراكم القانوني.

---

[44] المادة 1، الفقرتان 86 و87، من القانون رقم 213 بتاريخ 30 ديسمبر 2023.

[45] https://www.finanze.gov.it/it/inevidenza/Aliquote-IMU-Comunicato-del-28-novembre-2024/

12. ضريبة القيمة المضافة والضرائب على التحويل في مبيعات العقارات (صفقات الأصول)

بقلم Gabriele Paladini

12.1. ضرائب التحويل في النظام الإيطالي

في حالة معاملات العقارات التي تجرى في إيطاليا على شكل صفقات أصول[1]، فإن الضرائب الرئيسية على النقل التي يجب النظر فيها هي:

أ) ضريبة القيمة المضافة (ضريبة القيمة المضافة - إدارة الحقوق رقم 1972/633)

ب) ضريبة التسجيل (المرسوم الرئاسي رقم 1986/131)، التي تطبق من خلال تسجيل[2] عقود المعاملات لدى وكالة الإيرادات

ت) ضريبة الرهن العقاري (المرسوم التشريعي رقم 1990/347) لتسجيل العقود في سجلات الأراضي العامة[3]

ث) الضريبة العقارية (المرسوم التشريعي رقم 1990/347) لتعديل ملكية الملكية في سجل الأراضي[4].

ترتبط هذه الضرائب ببعضها البعض في نواح مختلفة وتشكل نظام الضرائب غير المباشرة على مبيعات العقارات[5].

يطبق ضريبة القيمة المضافة، بطرق مختلفة، إذا كان البائع مؤهلا كشخص خاضع للضريبة؛ يحدث ذلك عندما يكون البائع شخصا يقوم بنشاط تجاري أو، وفقا لمصطلحات توجيه ضريبة القيمة المضافة الأوروبي[6]، نشاطا[7] اقتصاديا. وبحسب ما يتعلق بهذا الفصل، فإن المشغلين المحترفين الرئيسيين في قطاع العقارات يؤهلون كمواضيع ضريبة القيمة المضافة: شركات العقارات التجارية (S.R.L. وS.p.A.)، صناديق الاستثمار العقاري، وإن كانت ذات قواعد خاصة، وصناديق الاستثمار العقاري، وشركات [8]توريق العقارات التي تأسست بموجب المادة 7.2 من القانون رقم 1999/130، وشركات الاستثمار العقاري المدرجة (SIIQs).

من ناحية أخرى، لا يؤهل الأشخاص الطبيعيون كأشخاص خاضعين للضريبة لأغراض ضريبة القيمة المضافة إذا لم يتصرفوا في سياق نشاط تجاري، أو شركات عقارية [9]بسيطة، أو بلديات، أو هيئات عامة أخرى إذا لم يتصرفوا في سياق نشاط [10]اقتصادي.

لتحديد نظام الضرائب للصفقة المحددة، من الضروري تحديد نطاق الصفقة مع الأخذ في الاعتبار الفئات التالية:

ج) الأرض، التي تميز بين البناء وغير القابل للبناء.

تنص المادة 36، الفقرة 2، من المرسوم التشريعي رقم 2006/223[11] على أنه لأغراض الضرائب المعنية، تعتبر المنطقة قابلة للبناء إذا كان بالإمكان استخدامها لأغراض البناء بناء على أساس أداة التخطيط الحضري العامة التي اعتمدتها البلدية بغض النظر عن موافقة المنطقة واعتماد أدوات التنفيذ لها[12]:

ح) المباني السكنية والمباني غير السكنية وفقا للمادة 10، الفقرة 1، رقم 8-BIS) ورقم 8-تير) من المرسوم الرئاسي رقم 1972/633[13].

الفرق بين المباني السكنية والمباني غير السكنية يعتمد على التصنيف المساحي للعقارات وقت البيع، وفقا للتوجه الموحد لوكالة الإيرادات[14]: العقارات السكنية هي تلك المصنفة في الفئة المساحية A، باستثناء تلك المصنفة في الفئة A/10 (المكاتب)، بينما العقارات غير السكنية هي عقارات مصنفة في الفئات المساحية الأخرى (A/10, B، C، D، E).

وبالتالي، لأغراض الضرائب المعنية، يفهم المبنى على أنه الوحدة العقارية كما هو محدد في سجل الأراضي للمباني. وحدة العقارات هي

---

[1] يتناول الفصل معاملات الاستثمار/التصرف من خلال الشراء والبيع.

[2] التسجيل إلزامي لكل من العقود الأولية لبيع العقارات (المادة 10 من المرسوم الرئاسي رقم 1986/917) وللعقود النهائية (المادة 1، التعرفة الجزء الأول، المرسوم الرئاسي رقم 1986/917).

[3] وفقا للمادة. 2643 وما بعده من القانون المدني.

[4] هذا الفصل لن يتناول الضرائب الصغيرة الأخرى المطبقة على مبيعات العقارات (مثل ضريبة الدمغة وضرائب الرهن العقاري)، حيث أن مبالغ ضئيل جدا مقارنة بغيرها.

[5] لمزيد من المعلومات حول هذه الجوانب، يرجى الاطلاع على أحدث المساهمات: ج. فالسيتا، *دليل التاريخ التربيوتاري – الجانب الخاص – نظام الإيطاليا*، سيدام، 2021؛ أ. بوساني، *إمبوستا دي ريجسترو*، الثالث، إبسوا، 2022، أ. بوساني، *تيازيونه ديلي ايموبيلي*، إبسوا، 2025. في هذا الصدد، فإن الدراسة التي تنشرها دائرة المالية التابعة لوزارة الاقتصاد والمالية ووكالة الإيرادات بشكل دوري بعنوان *العقارات في إيطاليا*، والتي تتضمن فصلا عن ضريبة العقارات (أحدث إصدار نشرت في 2023)، مثيرة للاهتمام أيضا.

[6] التوجيه EC/112/2006 الذي يستمد من تجميع القواعد الواردة في توجيهات سابقة مختلفة صدرت على المستوى الأوروبي بشأن ضريبة القيمة المضافة.

[7] وفقا للمادة 9(1) من التوجيه EC/112/2006، فإن 'الشخص الخاضع للضريبة' هو أي شخص يقوم بنشاط اقتصادي بشكل مستقل وفي أي مكان، بغض النظر *عن الغرض أو نتائج ذلك النشاط*. استنادا إلى الفقرة 2، يعتبر "النشاط الاقتصادي" أي نشاط إنتاجي أو تسويقي أو تقديم خدمات، بما في ذلك التعدين أو الزراعة، وكذلك أنشطة المهنة أو الاندماج. تشمل القاعدة من بين الأنشطة الاقتصادية استغلال أصل ملموس أو غير ملموس للحصول على دخل مستقر.

[8] يرجى الرجوع إلى الفصلين 6 و7 لتحليل الجوانب المحددة لصناديق الاستثمار العقاري البديلة.

[9] على افتراض أن الشراكة البسيطة لا يمكنها تنفيذ نشاط تجاري وأن النشاط الذي تقوم به فعليا لا يعتبر نشاطا اقتصاديا لأغراض ضريبة القيمة المضافة.

[10] يمكن أن تخضع الهيئات العامة لضريبة القيمة المضافة إذا قامت بنشاط اقتصادي. في هذه الحالة، سيتم تطبيق ضريبة القيمة المضافة على المستلزمات التي تم إنتاجها كجزء من هذا النشاط. في هذه النقطة، انظر، على سبيل المثال، الإجابة على الحكم رقم 163 بتاريخ 29 يوليو 2024 حيث تلخص وكالة الإيرادات الاعتبارات الرئيسية المتعلقة بذاتية البلديات لأغراض ضريبة القيمة المضافة. في العقيدة انظر ر. بورتالي - أ. بورتالي، *IVA*، جيوفري، 2025، الصفحات 136 وما بعدها.

[11] تم تحويله، مع تعديلات، إلى القانون رقم 248 بتاريخ 4 أغسطس 2006.

[12] وأشارت وكالة الإيرادات إلى أن "*من الناحية الضريبية، تعتبر المنطقة صالحة للاستخدام لأغراض البناء حتى قبل الانتهاء من عملية الموافقة على الخطة الرئيسية بموافقة المنطقة. لهذا الغرض، فإن اعتماد البلدية البسيط لخطة التقسيم المذكورة أعلاه كاف فعلا*" القرار 2 ديسمبر 2008، رقم E/460.

[13] وكالة الإيرادات، التعميم رقم 27 بتاريخ 4 أغسطس 2006، مقدمة؛ التعميم رقم 12/ه بتاريخ 1 مارس 2007، الفقرة 2؛ التعميم رقم E/22 بتاريخ 28 يونيو 2013، الديباجة.

[14] وكالة الإيرادات، التعميم رقم 27 بتاريخ 4 أغسطس 2006، مقدمة؛ التعميم رقم 12/ه بتاريخ 1 مارس 2007، الفقرة 2؛ التعميم رقم E/22 بتاريخ 28 يونيو 2013، الديباجة.

مبنى محدد بشكل مستقل في سجل الأراضي، مع فئة سكادستية ودخل كاداستري[15].

بالنسبة للقضايا الكادستري، يرجى الرجوع إلى الفصل العاشر.

إذا كانت الصفقة تتعلق بمبنى كامل من سكاي-لاند، يتكون من عدة وحدات عقارية من الناحية الكادسترية، يجب أن يشمل تحليل نظام الضرائب المعمول به لأغراض ضريبة القيمة المضافة وضرائب التحويل الأخرى كل وحدة عقارية تشكل المبنى.

من الضروري بعد ذلك النظر فيما إذا كان محيط البيع يشمل ملحقات، أي وحدات عقارية تهدف بطريقة دائمة لخدمة أو تزيين وحدة عقارية أخرى تشكل الملكية الرئيسية[16]. أمثلة نموذجية على الملحقات هي الكراجات والأقبية.

يعتمد الملحق على رابط اقتصادي وقانوني بين الملكية الإضافية والملكية الرئيسية؛ للملحق فرديته واستقلاليته من الناحية الاقتصادية ويمكن فصلها عن الملكية الرئيسية، لكنها تكون، بإرادة المالك، في علاقة مرتبطة بالملكية الرئيسية. وينعكس هذا القيد أيضا على المستوى القانوني: ما لم يتفق خلاف ذلك بين الطرفين، فإن الصكوك التي تهدف إلى الملكية الرئيسية تشمل أيضا الملحقات[17].

وجود العلاقة اللاحقة لا يعتمد على الحالة الكادستري[18]. وفقا لتفسير وكالة الإيرادات، فإن نقل الملكية الخاضعة لنفس نظام ضريبة القيمة المضافة الذي تخضع له عند بيع العقار الرئيسي[19]: وبالتالي، فإن ملحق وحدة العقارات السكنية يخضع للنظام الضريبي المنصوص عليه في المادة 10، الفقرة 1، رقم 8-بيس) من المرسوم الرئاسي رقم 1972/633 لبيع المباني السكنية، حتى لو لم يكن مبنى سكني من الناحية السكاسترية؛ ستخضع ملحق وحدة عقارية غير سكنية للنظام الضريبي المنصوص عليه في المادة. 10، الفقرة 1، رقم 8-تير) من المرسوم الرئاسي رقم 1972/633 بشأن بيع المباني غير المباني السكنية.

لذلك، فإن علاقة الملحق ذات صلة لتحديد أي من نظامي الضرائب - رقم 8-بيس) أو رقم 8-تير) - ينطبق على وحدة العقارات التي تؤهل كملحق؛ في هذه الحالة، التصنيف المساعي غير ذي صلة.

في الفقرات التالية، يتم توضيح أنظمة الضرائب المختلفة ويتم اتخاذ بعض الاعتبارات حول أنواع العقارات المختلفة.

12.2. عقد شراء العقار

12.2.1 البائع غير خاضع لضريبة القيمة المضافة

إذا لم يكن البائع مسؤولا عن ضريبة القيمة المضافة، يتم استبعاد الصفقة من نطاق ضريبة القيمة المضافة وتخضع لضريبة تسجيل نسبية، بالأسعار التالية[20]:

أرض البناء:	%9
الأراضي الزراعية:	%15[21]
تربة أخرى	%9
مباني سكنية "المنزل الأول"[22]:	%2
مبان أخرى:	%9[23]

في هذه الحالة، تطبق الضرائب العقارية والضرائب المساحية بمبلغ 50 يورو لكل منهما.

كما هو متوقع، تشمل فئة البائعين غير الخاضعين لضريبة القيمة المضافة الأشخاص الطبيعيين بشرط عدم إجرائهم على البيع كجزء من نشاط تجاري أو مهني أو فني، ومواضيع غير الأشخاص الطبيعيين إذا لم يمارسوا نشاطا اقتصاديا.

12.2.2 البائع خاضع لضريبة القيمة المضافة

إذا كان البائع خاضعا لضريبة القيمة المضافة، فإن الصفقة تقع ضمن نطاق الضريبة وتخضع لأحد الأنظمة التي أنشأها المرسوم الرئاسي رقم 1972/633. يتم تلخيص نظام الضرائب للحالات الرئيسية أدناه، مع الإشارة إلى الفقرات التالية لتحليل تأهيل الممتلكات لأغراض الضرائب

---

[15] وفقا للمادة. 40 من المرسوم الرئاسي رقم 1142 بتاريخ 1 ديسمبر 1949 بشأن تشكيل سجل الأراضي، فإن وحدة العقارات هي مبنى أو جزء من مبنى يمثل في الولاية التي يقع فيها أصلا مستقلا.

[16] المادة 817 من القانون المدني.

[17] المادة 818 من القانون المدني.

[18] انظر كاس. القسم المدني، القسم التريلي، 3 نوفمبر 2025، رقم 29065: الوضع السكادستري للملكية الملحقة ليس عنصرا مكونا من قيد الملحق.

[19] التعميم رقم E/12 لوكالة الإيرادات بتاريخ 1 مارس 2007، الفقرة 2، التعميم رقم E/22 بتاريخ 28 يونيو 2013، مقدمة. تذكر الملحقات صراحة في القاعدة الخاصة بنظام ضريبة القيمة المضافة للإيجارات (المادة 10، الفقرة 1، رقم 8) من المرسوم الرئاسي رقم 1972/633) ولكن ليس في قواعد نظام ضريبة القيمة المضافة لبيع العقارات.

[20] المادة 1، التعرفة الجمركية الجزء الأول، المرسوم الرئاسي رقم 1986/917.

[21] بافتراض أن المشتري ليس مزارعا مباشرا أو رائد أعمال زراعي محترف.

[22] أي المبيعات التي يستوفي فيها العقار والمشتري متطلبات الاستفادة من ما يسمى ب "الإعفاء الضريبي للمنزل الأول".

[23] تشمل هذه الفئة جميع المباني غير المباني السكنية وغير تلك التي تحمل متطلبات الإعفاء الضريبي "المنزل الأول": لذا، على سبيل المثال، المتاجر والمكاتب والعقارات اللوجستية.

المعنية.

أرض البناء

ضريبة الكادستري	ضريبة الرهن العقاري	ضريبة التسجيل	ضريبة القيمة المضافة
200 يورو	200 يورو	200 يورو	%22

أراض غير مبنية

ضريبة الكادستري	ضريبة الرهن العقاري	ضريبة التسجيل	ضريبة القيمة المضافة
50 يورو	50 يورو	%15 / %9	غير قابل للتطبيق

المباني أو أجزاء من المباني السكنية (المادة 10، الفقرة 1، رقم 8-بيس) من المرسوم الرئاسي رقم 1972/633)

ضريبة الكادستري	ضريبة الرهن العقاري	ضريبة التسجيل	ضريبة القيمة المضافة
200 يورو	200 يورو	200 يورو	خاضع للضريبة إذا قام البائع ببناء أو تجديد العقار في السنوات الخمس التي سبقت البيع 10٪ (4٪ إذا كانت ميزة "المنزل الأول")
200 يورو	200 يورو	200 يورو	خاضع للضريبة حسب خيار البائع الذي بنى أو جدد العقار لأكثر من 5 سنوات 10٪ (4٪ إذا كان "المنزل الأول")
50 يورو	50 يورو	%9 (2٪ إذا كان "المنزل الأول")	معفى في حالات أخرى

المباني أو الأجزاء من المباني غير السكنية (المادة 10، الفقرة 1، رقم 8-تير) المرسوم الرئاسي رقم 1972/633)

ضريبة الكادستري	ضريبة الرهن العقاري	ضريبة التسجيل	ضريبة القيمة المضافة
%1 (0.5٪ إذا كان أحد الأطراف على الأقل صندوق عقاري أو SICAF)	%3 (1.5٪ إذا كان أحد الأطراف على الأقل صندوق عقاري أو SICAF)	200 يورو	خاضع للضريبة إذا قام البائع ببناء أو تجديد العقار في السنوات الخمس التي سبقت البيع %10 / %22
%1 (0.5٪ إذا كان أحد الأطراف على الأقل صندوق عقاري أو SICAF)	%3 (1.5٪ إذا كان أحد الأطراف على الأقل صندوق عقاري أو SICAF)	200 يورو	خاضع للضريبة حسب خيار البائع في حالات أخرى
%1 (0.5٪ إذا كان أحد الأطراف على الأقل صندوق عقاري أو SICAF)	%3 (1.5٪ إذا كان أحد الأطراف على الأقل صندوق عقاري أو SICAF)	200 يورو	معفى في حالات أخرى

أنظمة الضرائب الموصوفة أعلاه هي الأكثر شيوعا. ومع ذلك، من الضروري النظر في الفن. 10، الفقرة 1، رقم 27-كوينكي) التي بموجبها يتم إعفاء الإمدادات التي تتعلق بالبضائع التي اشتراها البائع دون حق خصم كامل من ضريبة القيمة المضافة إلزاميا من ضريبة القيمة المضافة. تنطبق هذه القاعدة العامة بشأن ضريبة القيمة المضافة أيضا على توريد الممتلكات غير المنقولة. وبالتالي، إذا كان البائع قد استحوذ على العقار في الأصل مع ضريبة القيمة المضافة ولكن دون حق خصم ضريبة القيمة المضافة، فإن بيع ذلك العقار اللاحق سيكون معفيا من ضريبة القيمة المضافة.

12.2.3 المبلغ الخاضع للضريبة

بينما تطبق ضريبة القيمة المضافة على سعر البيع، فإن الضرائب المسجلة والضرائب العقارية والضرائب الجادسترية، إذا كانت مستحقة بشكل متناسب، تحسب كقاعدة على السعر الأعلى و"القيمة السوقية في التجارة المشتركة" للعقار[24]. القيمة السوقية في التجارة المشتركة تمثل، باختصار، القيمة السوقية للعقار.

[24] المادة 43، الفقرة 1، الرسالة أ) و51 من المرسوم الرئاسي رقم 1986/131؛ المادة 2 والمادة 10 من المرسوم التشريعي رقم 1990/347.

ينص نظام ضريبي خاص لبيع العقارات السكنية للأشخاص الطبيعيين الذين لا يعملون في سياق أنشطة تجارية أو فنية أو[25] مهنية. الفن. تنص المادة 1، الفقرة 497، من القانون رقم 266 بتاريخ 23 ديسمبر 2005 على أنه فقط بالنسبة للتحويلات إلى الأشخاص الطبيعيين الذين لا يمارسون أنشطة تجارية أو فنية أو مهنية، المتعلقة بالعقارات للاستخدام السكني والملحقات ذات الصلة، فإن الأساس الضريبي لأغراض التسجيل والرهن العقاري والضرائب المساحية يشكل من القيمة القياسية للعقار، بغض النظر عن المقابل المشار إليه في سند الملكية (تسمى هذه الميزة "السعر-القيمة")؛ القيمة الكادسترية عادة ما تكون أقل من القيمة السوقية للعقار. يجب أن يطلب المشتري تطبيق هذا الإعفاء الضريبي من كاتب العدل.

أما عندما تفرض الضرائب على القيمة السوقية، يمكن لوكالة الإيرادات التحقق مما إذا كان السعر الذي حدده الأطراف في عقد الشراء يتوافق مع القيمة السوقية للعقار: فالموعد النهائي لإجراء التحقق هو سنتان من تسجيل سند البيع.

يجب أن يتضمن التدقيق الضريبي مرحلة من النقاش المسبق مع أطراف الصفقة وفقا للمادة. المادة 6-bis من القانون رقم 212 بتاريخ 27 يوليو 2000، الذي ينص على مبدأ الاستجواب الوقائي.

لا تحدد اللوائح ذات الصلة معايير تقدير القيمة السوقية للعقار.

لأغراض التدقيق الضريبي، تقوم الوكالة بفحص سعر البيع مع الأخذ في الاعتبار:

أ. نقل لأي سبب تم خلال السنوات الثلاث الماضية لنفس الملكية أو ممتلكات أخرى ذات خصائص مشابهة،

ب. صافي الدخل الذي يتعرض العقار إليه، مع رأسمالية بمتوسط المعدل المطبق على استثمارات عقارية مماثلة، و

ج. أي عنصر آخر من التقييم[26].

إذا كانت القيمة المقدرة من قبل وكالة الإيرادات، من خلال تقييمها الخاص، أعلى من سعر البيع، ستطلب الوكالة من الأطراف في البيع الضرائب النسبية الأعلى (التسجيل، الرهن العقاري والعقارات حسب الحالة) والفوائد. تطبق الغرامة المالية إذا تجاوزت القيمة التي حددتها الوكالة، متخفضة بمقدار ربع السعر، السعر الذي أشار إليه الأطراف في سند البيع: في هذه الحالة، تكون الغرامة تعادل 70٪ من الضريبة الأعلى[27]. لذا، في الجوهر، إذا كان الفرق بين السعر والقيمة المقدرة من قبل الوكالة ضمن حد معين، فلا تفرض عقوبات، لكن الوكالة ستطلب فقط الضرائب والفوائد الأعلى.

سلطة وكالة الإيرادات في إجراء مثل هذا التدقيق لا تمنع استقلالية أطراف الصفقة: يمكن بدء التدقيق الضريبي حتى لو تم البيع بين أطراف مستقلة وغير مرتبطة في صفقة سوقية في الظروف العادية. وبالمثل، فإن حقيقة أن أحد الأطراف في البيع هو صندوق عقاري خاضع لإشراف بنك إيطاليا - على شركة إدارة الأصول - لا يمنع التحقق من قبل الوكالة.

قد تكون هذه الظروف ذات صلة في حالة التقاضي لإثبات، إلى جانب عناصر أخرى، أن السعر كان يمثل القيمة السوقية لذلك العقار في تاريخ التحقق من البيع.

12.2.4 تدخلات البناء ذات الصلة لأغراض ضريبة القيمة المضافة

التدخلات المبنية ذات الصلة لأغراض ضريبة القيمة المضافة هي تلك التي يقوم بها البائع، بما في ذلك من خلال المقاولين، وتندرج ضمن الفئات التالية:

أ) البناء وفقا للمادة. المادة 3، الفقرة 1، الرسائل ه) من القانون الموحد للبناء (المرسوم الرئاسي رقم 2001/380)؛

ب) إعادة الهيكلة بموجب المادة 3، الفقرة 1، الحروف ج)، د) وو)، من القانون الموحد للبناء.

وهذه، بتفصيل أكبر، تدخلات من:

- الترميم والتجديد المحافظ
- تجديد المبنى
- إعادة هيكلة حضرية.

يجدر بالذكر أنه، لأغراض ضريبة القيمة المضافة، فإن أعمال البناء التي ينفذها البائع، مباشرة أو من خلال المقاولين، ذات صلة، وليست أي أعمال بناء لا تنسب إلى البائع (مثل تلك التي ينفذها المستأجر في غياب عقد منحه البائع للمستأجر). لذلك، ليس من المهم بحد ذاته تنفيذ تدخلات البناء على العقار، بل هو الظروف التي تفيد بأن البائع قد تم تنفيذها، مباشرة أو من خلال المقاولين[28].

في هذه الحالة، ووفقا للقواعد ذات الصلة، فإن الصفقة لها قيمة مضافة تخضع لضريبة القيمة المضافة. ولهذا الغرض، فإن هدف نشاط البائع غير ذي صلة: إذ يؤثر تنفيذ الأعمال المشار إليها في البند المذكور على نظام ضريبة القيمة المضافة لبيع العقار، حتى في حال لم يقم البائع ببناء أو تجديد المباني كنشاط حصري أو سائد.

الصيانة العادية وغير العادية، كما هو محدد في الحرفين أ) و ب) من القانون الموحد للبناء، لا تؤثر على نظام البيع لأغراض ضريبة القيمة المضافة. من خلال ما سبق، يتضح أهمية تحليل تدخلات البناء المتعلقة بالعقارات الخاضعة للبيع: اعتمادا على نوع التدخل وتاريخ اكتمال الأعمال، سيخضع بيع العقارات لنظام ضريبي مختلف لأغراض ضريبة القيمة المضافة.

---

[25] هناك استثناء آخر ينص عليه الفن. الفقرة 44، الفقرة 1، من المرسوم الرئاسي رقم 1986/131 للعقارات المشتراة في مزاد علني: بالنسبة لبيع العقارات المعروضة في المزاد العلني، يكون المبلغ الخاضع للضريبة هو سعر المطرقة.

[26] المادة 51، الفقرة 3، من المرسوم الرئاسي رقم 1986/131.

[27] المادة 71 من المرسوم الرئاسي رقم 1986/131.

[28] على الرغم من أن القواعد ذات الصلة لا تربط صراحة نظام ضريبة القيمة المضافة عند البيع بضريبة القيمة المضافة المدفوعة عند بناء أو تجديد العقار، فإن تطبيق ضريبة القيمة المضافة على بيع المباني الجديدة أو التي تم تجديدها حديثا يسمح بتمرير ضريبة القيمة المضافة التي يدفعها البائع على الأعمال إلى المستفيد، بطريقة تتوافق مع ما يتم عادة في نظام ضريبة القيمة المضافة. وفقا لآليات الاستنتاج واللجو.

يجب إجراء هذا التحليل بناء على الوثائق الإدارية المتعلقة بالأعمال. سيستند التحليل، بشكل رئيسي، إلى إشعار الاعتماد على بدء النشاط (SCIA) وتصريح البناء حسب الحالة.
بالإشارة إلى تاريخ اكتمال تدخلات البناء، يجب مراعاة ما يلي. تذكر اللوائح ذات الصلة "تاريخ الانتهاء" لأعمال البناء أو التجديد دون تحديد معايير تحديد هذا التاريخ. يجب أن يؤخذ في الاعتبار أن تاريخ الانتهاء هو التاريخ المشار إليه في إعلان نهاية الأعمال المعدة وفقا للوائح البناء.
وبما أنه إذا كان العقار مستخدما بالفعل قبل ذلك التاريخ عمليا، مثل تأجيره لأطراف ثالثة، فيجب اعتباره مكتملا لأغراض ضريبة القيمة المضافة.

12.2.5 المعدلات

معدل ضريبة القيمة المضافة لبيع المباني هو 22٪ أو 10٪ في الحالات التالية[29]:

- المباني وأجزاء المباني، سواء السكنية أو الأدواتية، التي أجريت أعمال تجديد عليها وفقا للمادة 3، الفقرة 1، الحروف ج)، د) وو)، من القانون الموحد للبناء (المرسوم الرئاسي رقم 2001/380)، إذا تم تنفيذ الأعمال من قبل البائع، بما في ذلك من خلال المقاولين[30]؛
- المباني السكنية غير الفاخرة[31] إذا لم يستوف المشتري متطلبات ما يسمى بإعفاء ضريبي "المنزل الأول"[32] (وإلا فإن معدل 4٪ ينطبق)؛[33]
- معظمها مبان سكنية (تسمى مباني توبيني) تباع من قبل شركات البناء[34]؛
- المباني ذات المصلحة العامة المحددة بموجب رقم 127-كوينكي من الجدول أ، الجزء الثالث من المرسوم الرئاسي رقم 1972/633[35].

بالإشارة إلى معدلات الرهن العقاري والضرائب الإجازية، يجب ملاحظة ما يلي:

- تخفضت الأسعار إلى النصف (أي 2٪ بدلا من 4٪) لمبيعات المباني الآلية المشار إليها في المادة 10، الفقرة الأولى، رقم 8-تر) من المرسوم الرئاسي رقم 1972/633، حيث يكون أحد الأطراف على الأقل صندوق عقاري[36] أو صندوق عقارات SICAF[37]؛
- بالنسبة للمبيعات التي يكون فيها الطرف المشتري وسيلة دعم تم تأسيسها بموجب القانون رقم 1999/130 بشأن التوريق (ما يسمى ب ReOco وLeaseCo)، تطبق ضرائب الرهن العقاري والضرائب الإجازية، بالإضافة إلى ضريبة التسجيل، بمبلغ ثابت (200 يورو) بدلا [38]من النسبة النسبية؛
- بالنسبة للمبيعات التي تتم من قبل شركات المركبات الداعمة، تفرض ضرائب الرهن العقاري والضرائب المساحية، بالإضافة إلى ضريبة التسجيل، بمبلغ ثابت، بشرط أن يقوم المشتري بأنشطة تجارية ويعلن، في سند البيع ذي الصلة، أنه ينوي نقل العقارات خلال 5 سنوات من تاريخ الشراء[39]؛
- لا توجد تنازلات للمبيعات التي تقدمها شركات توريق العقارات المذكورة في الفن. 7.2 من القانون رقم 1999/130.

12.2.6 كيفية دفع ضريبة القيمة المضافة وتحويل الضرائب

يجب دفع ضريبة القيمة المضافة، إذا كان ذلك ينطبق، بإحدى الطرق التالية:

أ) الدفع للبائع بالإضافة إلى السعر. ثم يدفع البائع المبلغ إلى وكالة الإيرادات[40]؛

ب) *الرسوم العكسية*[41]: في حال وجود خيار من البائع، في سند البيع لفرض ضريبة القيمة المضافة، سيتم تطبيق الضريبة باستخدام آلية الخصم العكسي. يجب أن تصدر الفاتورة من قبل البائع دون فرض ضريبة، أي دون إضافة ضريبة القيمة المضافة إلى السعر، مما يشير إلى "الرسوم العكسية"؛ يجب على المشتري بعد ذلك إضافة الفاتورة بالمعدل (22٪ أو 10٪) ومبلغ ضريبة القيمة المضافة، وتسجيلها في سجل الفواتير الصادرة وفي سجل المشتريات. وبهذه الطريقة، سيسجل المشتري ضريبة القيمة المضافة للتوريد، وفي الخصم ضريبة القيمة المضافة للشراء، معوضا المبلغين[42]. وبهذه الطريقة، يمنع نظام ضريبة القيمة المضافة تداول الضرائب بين المشتري والبائع، بهدف منع الاحتيال. البيع بموجب نظام الرسوم العكسية هو في أي حال معاملة خاضعة للضريبة على البائع، وبالتالي لا يحد من حقه في

---

[29] مذكور في الجزء الثالث من الجدول أ من المرسوم الرئاسي رقم 1972/633.
[30] الرقم 127-خماسي *من الجزء الثالث من الجدول أ من المرسوم الرئاسي رقم 1972/633.*
[31] هذه عقارات سكنية غير تلك المصنفة في الفئات A/1 وA/8 وA/9.
[32] الرقم 21 من الجزء الثاني من الجدول أ من المرسوم الرئاسي رقم 1972/633. هذه عقارات سكنية غير تلك المصنفة في الفئات A/1 وA/8 وA/9.
[33] الرقم 127-غير محدد من الجزء الثالث من الجدول أ من المرسوم الرئاسي رقم 1972/633.
[34] الرقم 127-غير محدد من الجزء الثالث من الجدول أ من المرسوم الرئاسي رقم 1972/633.
[35] وهي، على سبيل المثال، الكليات، ودور رعاية المسنين، ومباني المدارس، وغيرها من المباني التي تهدف إلى التعليم والرعاية والمساعدة ولأغراض العمل الخيري (انظر وكالة الإيرادات، القرار رقم E/243 بتاريخ 13 يونيو 2008).
[36] تم تحويل المادة 35، الفقرة 10-ter، من المرسوم التشريعي رقم 2006/223 مع تعديلات إلى القانون رقم 2006/248.
[37] المادة 9 من المرسوم التشريعي رقم 4 مارس 2014، العدد 44.
[38] المادة 7.1، الفقرة 4-بيس) من القانون رقم 1999/130.
[39] المادة 7.1، الفقرة 4-ربع) من القانون رقم 1999/130.
[40] المادة 18، الفقرة 1، من المرسوم الرئاسي رقم 1972/633.
[41] المادة 17، الفقرتان 5 و6 من المرسوم الرئاسي رقم 1972/633.
[42] ومع الفهم أن نسبة ضريبة القيمة المضافة القابلة للخصم ستكون مساوية لتلك المستمدة من المعاملات التي ينفذها المشتري، وفقا لآلية النسبة النسبية العادية.

خصم ضريبة القيمة المضافة على مشتريات السلع والخدمات (حق الخصم الذي، من ناحية أخرى، محدود بتنفيذ المبيعات وعقود الإيجار المعفاة من ضريبة القيمة المضافة)؛

ت) *الدفع المقسم*[43]: إذا كان المشتري يندرج ضمن فئة الأشخاص الذين ينطبق عليهم الدفع المجزأ (مثل الشركات الخاضعة للسيطرة الحكومية والشركات المدرجة)، فلن يدفع المشتري ضريبة القيمة المضافة للبائع، بل سيدفعها المشتري مباشرة إلى وكالة الإيرادات. في حال كان كل من الرسوم العكسية والدفعة المقسمة مطبقة، فإن الخيار الأول سيسود [44]السعر.

تدفع ضرائب التسجيل والرهن العقاري والضرائب الإجازية في سياق الالتزامات المتعلقة بالعقود، أي التسجيل لدى وكالة الإيرادات، وتسجيل السجلات العقارية العامة، وتغيير ملكية العقارات في سجل الأراضي. يتم تنفيذ هذه الالتزامات إلكترونيا من قبل كاتب العدل الذي يوفر أيضا دفع الضرائب ذات الصلة (ما يسمى الوفاء الإلكتروني الواحد[45]).

12.3. العقد الأولي لبيع العقارات: الوديعة والدفعة الأولى

يخضع العقد الأولي للتسجيل الإلزامي لدى وكالة الإيرادات ودفع ضريبة التسجيل بمبلغ ثابت قدره 200 يورو[46].

يبقى الالتزام بالتسجيل سواء تم إنشاء العقد من خلال صك كاتب عدل أو من خلال صك خاص غير موثق أو من خلال تبادل المراسلات، أي من خلال تبادل عرض وقبول[47].

إذا كان العقد الأولي ينص أيضا على دفع المبالغ كوديعة تأكيدية أو سعر سلف، لتحديد مبلغ ضريبة التسجيل المستحقة للوديعة التأكيدية وسعر السلف، فمن الضروري فحص نظام الضرائب للبيع وفقا للأحكام الموضحة في الفقرة السابقة.

اعتبارا من 1 يناير 2025[48]، إذا كان بيع العقار خاضعا لضريبة القيمة المضافة وضريبة تسجيل قدرها 200 يورو، أي إذا كان عقد البيع النهائي سيخضع لهذا النظام الضريبي، فإن الوديعة التأكيدية تخضع لضريبة تسجيل قدرها 200 يورو وليست ضريبة تعادل 0.5٪ من الوديعة[49]. في الواقع، تنص القواعد المتعلقة بالموضوع على تطبيق معدل 0.5٪ أو الضريبة الأقل المنصوص عليها للعقد النهائي (في المثال: 200 يورو).

ثم يتم خصم الضريبة المدفوعة في العقد التمهيدي مقابل الضريبة المستحقة لتسجيل العقد النهائي. بالإضافة إلى ذلك، إذا كان بيع العقار خاضعا لضريبة القيمة المضافة وضريبة تسجيل قدرها 200 يورو، فإن سعر التقديم سيخضع أيضا لضريبة تسجيل قدرها 200 يورو.

أما إذا كان البيع خاضعا لضريبة التسجيل النسبية بنسبة 9٪، فإن سعر التقديم سيكون خاضعا لضريبة التسجيل بنسبة 0.5٪؛ وفي هذه الحالة أيضا، يتم خصم الضريبة المدفوعة مقابل السعر المقدم على الضريبة (9٪) المستحقة لتسجيل العقد النهائي.

تم تقديم الأحكام الموضحة أعلاه، التي سارية منذ 1 يناير 2025، بموجب المرسوم التشريعي رقم 139 بتاريخ 18 سبتمبر 2024 الذي ينفذ إصلاح ضريبة التسجيل[50]. لأغراض ضريبة القيمة المضافة، يخضع سعر القرض المقدم لنظام ضريبة القيمة المضافة المطبق على بيع العقار. في الواقع، تطبق ضريبة القيمة المضافة على المعاملة (توريد العقارات) وليس على المقابل نفسه.

وفقا للمادة. الفقرة 6، الفقرة 1، من المرسوم الرئاسي رقم 1972/633، يعتبر بيع العقارات قد تم لأغراض ضريبة القيمة المضافة عند إبرام عقد الشراء. ومع ذلك، إذا تم دفع دفعة مقدمة قبل ذلك التاريخ، تعتبر المعاملة قد أجريت جزئيا، مع اقتصار على مبلغ السلفة، في تاريخ دفع السلفة، وفقا للفقرة 4 من المادة 6.

وبناء على هذه القاعدة، يعتبر المعاملة قد أجريت لأغراض ضريبة القيمة المضافة قبل نقل ملكية العقار، مع الفهم أن المعاملة ذات الصلة لأغراض ضريبة القيمة المضافة هي شراء وبيع العقار الذي سيتم تنفيذه مع العقد النهائي.

12.4. أرض البناء

في التوجيه الأوروبي لضريبة القيمة المضافة (التوجيه EC/112/2006)، يترك مفهوم بناء الأرض لتعريف الدول الأعضاء، بحيث يكون من مسؤولية كل دولة في الاتحاد الأوروبي وضع المعايير لتحديد ما إذا كانت الأرض مؤهلة للبناء لأغراض ضريبة القيمة المضافة[51].

الدول الأعضاء، عند تعريف الأراضي التي يجب اعتبارها "صالحة للبناء"، ملزمة بالامتثال للهدف الذي يسعى إليه المادة 135(1)(ك) من

---

[43] المادة 17-3 من المرسوم الرئاسي رقم 1972/633.

[44] انظر وكالة الإيرادات، التعميم رقم E/15 بتاريخ 13 أبريل 2015؛ الرد على القرار رقم 894 بتاريخ 31 ديسمبر 2021.

[45] تم تقديمه بموجب المادة 3-*بيس* من المرسوم التشريعي رقم 463 بتاريخ 18 ديسمبر 1997.

[46] المادة 10 من التعرفة الجمركية الجزء الأول من المرسوم الرئاسي رقم 1986/131.

[47] الفن. 1 من التعرفة الجمركية الجزء الثاني من المرسوم الرئاسي رقم 1986/131، الذي يحدد الصكوك المسجلة فقط في حالة الاستخدام إذا تم إنشاؤها عن طريق تبادل المراسلات، يذكر العقود الأولية، لكنه يستثني تلك التي يتطلب القانون المدني الشكل المكتوب لها تحت طائلة البطانية. لذلك، فإن الأخيرة تخضع لإلزام التسجيل. بالنسبة للعقد الأولي لبيع العقارات، ينص النموذج المكتوب، تحت طائلة البطانية، بموجب مادة. 1351 و1350 من القانون المدني.

[48] ملاحظة للفن. 10 من التعرفة الجمركية الجزء الأول من المرسوم الرئاسي رقم 1986/131. سيطبق البند الجديد اعتبارا من 1 يناير 2025 وفقا للمادة. الفقرة 9، الفقرة 3، من المرسوم التشريعي رقم 2024/139.

[49] يفترض أن مبلغ الوديعة أكبر من 40,000 يورو، مما يعني أن 0.5٪ من الوديعة ستكون أكثر من 200 يورو.

[50] تم إطلاق إصلاح الضرائب بموجب القانون رقم 111 الصادر في 9 أغسطس 2023، الذي كلف الحكومة بمراجعة النظام الضريبي.

[51] الفن. تنص المادة 12، الفقرة 3، من التوجيه EC/112/2006 على أنه، لأغراض ضريبة القيمة المضافة، تعتبر "بناء الأرض" أرضا، سواء كانت مجهزة أم لا، وتعرف على هذا النحو من قبل الدول الأعضاء.

التوجيه، التي تهدف إلى استبعاد إمدادات الأراضي التي لم تبنى عليها وليست مخصصة لدعم مبنى من ضريبة القيمة المضافة فقط[52].

في النظام الإيطالي، لأغراض ضريبة القيمة المضافة والضرائب على تحويلات العقارات، تعتبر قطعة أرض قابلة للبناء إذا كان بالإمكان استخدامها لأغراض البناء بناء على أداة التخطيط الحضري العامة التي اعتمدتها البلدية (PRG أو PGT) بغض النظر عن موافقة المنطقة واعتماد أدوات التنفيذ الخاصة بها[53]. تحدد القاعدة اللحظة التي تعتبر فيها الأرض قابلة للبناء لأغراض الضرائب المعنية من خلال الإشارة إلى أداة التخطيط الحضري العامة التي اعتمدتها البلدية التي تقع فيها الأرض. في ظل وجود هذه الأداة التخطيطية الحضرية، ستكون الأرض قابلة للبناء لأغراض فرض الضرائب على تحويلات العقارات، حتى لو لم تكتمل عملية التخطيط الإداري الحضري بعد.

لذلك، ينص النص المعني على تعريف جوهري لمساحة البناء، غير مقيد بالمفهوم القانوني: إذ فإن إكمال عملية التخطيط الإداري الحضري ليس ذا صلة لهذه الأغراض[54].

القابلية للبناء لأغراض الضرائب تعمل، بالطبع، فقط فيما يتعلق بالضرائب، مع الفهم أن قابلية البناء عمليا ستظل خاضعة لإتمام عملية التخطيط الإداري الحضري، وفي كل الأحوال، للوائح التخطيط الحضري.

من الناحية التشغيلية، لتحديد ما إذا كان يمكن بناء منطقة وفقا لأداة التخطيط الحضري العامة التي اعتمدتها البلدية، يمكن الرجوع كخطوة أولية إلى شهادة الوجهة الحضرية (UCC) الصادرة عن البلدية التي تقع فيها المنطقة. ومع ذلك، وفقا للمادة 36، الفقرة 2 المذكورة أعلاه من المرسوم التشريعي رقم 2006/223، يجب أن تنشأ قابلية البناء لأغراض الضرائب من أداة التخطيط الحضري العامة التي اعتمدتها البلدية؛ وبالتالي، فإن نتائج المحكمة الاتحادية المتحدة غير كافية لهذه الأغراض.

وبموجب الحكم رقم 2025/6469، أكدت محكمة النقض عدم فعالية الجوهرية للقانون كأداة مناسبة لإثبات التوقعات المشروعة للأفراد الخاصين، في حال لم يشير المجلس إلى وجود قيد هيدروجيولوجي يثبت عدم قابلية البناء في المنطقة. لذلك، إذا أدى قانون UCC إلى جعل الأرض قابلة للبناء بينما أدى الأداة العامة للتخطيط الحضري التي اعتمدتها البلدية إلى قيد يجعل المنطقة غير قابلة للبناء، فلن تكون الأرض صالحة للبناء لأغراض ضريبية - علاوة على ذلك، لن يتطلب المجلس توقع مشروع من الفرد الخاص بأن المنطقة يمكن بناؤها.

في معاملات صفقات الأصول، يعد هذا الجانب أحد نقاط العناية الواجبة الضريبية القانونية.

مفهوم بناء الأرض لأغراض ضريبة القيمة المضافة مثير للاهتمام أيضا لتحديد الحدود فيما يتعلق بمفهوم البناء في بعض الحالات الخاصة. فكر، على سبيل المثال، في العمليات المتعلقة ب: (1) قطعة أرض يوجد عليها مبنى في حالة تدهور سيتم هدمه أو (2) قطعة أرض أجريت عليها بعض الأعمال الأولية لبناء مبنى.

في حكم حديث، تناولت محكمة العدل في الاتحاد الأوروبي شروط المؤهل لغرض ضريبة القيمة المضافة لقطعة أرض لم تكن قد بنيت عليها سوى أساسات المبنى وقت النقل.

في حكمها الصادر في 7 نوفمبر 2024، في القضية C-594/23 (تطوير لوموكو)، أوضحت محكمة العدل أنه، لأغراض ضريبة القيمة المضافة، لا يمكن اعتبار توريد أرض البناء التي بنيت عليها أساسات المبنى للاستخدام السكني فقط كمبنى لأغراض الفن. الفقرة 12، الحرف أ) من التوجيه. وفقا للمحكمة، يجب تصنيف مثل هذه المعاملة لأغراض ضريبة القيمة المضافة كتوريد لأرض البناء. الحكم مثير للاهتمام أيضا للتمييز بين "المبنى"، "أرض البناء" و"المبنى قيد الإنشاء".

12.5. المباني الآلية والمباني السكنية

تعرف المادة 12(2) من توجيه ضريبة القيمة المضافة الأوروبية (التوجيه EC/112/2006) المباني بأنها "*أي بناء مدمج في الأرض*".[55]

التشريع الأوروبي، على عكس الإيطالي، لا يميز المباني حسب وجهتها، أي بين السكنية وغير السكنية[56]. بالنسبة للتوجيه، فإن وجود أو عدم وجود قيمة مضافة عقارية تبرر تطبيق الضريبة أمر ذو صلة. لذا، توفر التشريعات الأوروبية تمييزا بين المباني القديمة التي لا تحتوي على قيمة مضافة، والمباني الجديدة ذات القيمة المضافة. بيع مبنى قديم لا يخضع من حيث المبدأ لضريبة القيمة المضافة بسبب نقص القيمة المضافة[57].

يوفر توجيه الاتحاد الأوروبي بعض المعايير البديلة التي يمكن للدول الأعضاء اعتمادها للتمييز بين المباني ذات القيمة المضافة وغير ذات القيمة المضافة. وبالتركيز على المعيار الذي اعتمدته إيطاليا، يمكن ملاحظة أن التوجيه:[58]

أ) تشير إلى النقل الذي تم قبل "الاحتلال الأول" للمبنى؛

ب) ينص على أن الدولة العضو يمكنها تحديد كيفية اعتبار المباني ذات القيمة المضافة التي تخضع ل "تحويلات" (في النسخة الإنجليزية)؛

---

[52] محكمة العدل في الاتحاد الأوروبي، حكم بتاريخ 4 سبتمبر 2019، في القضية (KPC Herning) C-71/18، الفقرة 53. في هذا الصدد، انظر: س. فاستمانز، *CJEU في KPC Herning: توريد الأرض مع مبنى للهدم ليس بالضرورة توريدا خاضعا لضريبة القيمة المضافة على أرض البناء*، في Intertax، رقم 2، 2020، ص. 261؛ أ. كوميلي، *نقل أرض بناء يقع عليها المبنى، لأغراض ضريبة القيمة المضافة، بين تقييم العناصر الموضوعية ونوايا الأطراف المتعاقدة (ملاحظة إلى محكمة العدل الأوروبية، حكم 4 سبتمبر 2019، القضية C-71/18)*، في ريفيستا دي ديريتو تريبيوتاريو، 2020، الجزء الرابع، ص. 37.

[53] تم تحويل المادة 36، الفقرة 2، من المرسوم التشريعي رقم 2006/223، مع تعديلات، إلى القانون رقم 248 بتاريخ 4 أغسطس 2006. بالنسبة لهذه القاعدة، انظر كاس. الحضارة، الأقسام المتحدة، 30 نوفمبر 2006 رقم 25505؛ كاس. الحضارة، قسم القبيلة، 26 يونيو 2025، رقم 17198

[54] لمزيد من المعلومات، انظر Notariato، الدراسة رقم T/2012-24.

[55] المادة 13-3 من اللائحة رقم 2013/1042، التي تعدل اللائحة التنفيذية (الاتحاد الأوروبي) رقم 2011/282 فيما يتعلق بمكان توفير الخدمات، توفر تعريفا للممتلكات غير المنقولة (المباني والأراضي) لأغراض التوجيه ذات الصلة بأحكام غير مشمولة في هذا الفصل.

[56] في التوجيه EC/112/2006، ورد في الفقرة 10 من الملحق الثالث، إشارة إلى العقارات السكنية، والتي تسمح للدول الأعضاء بتطبيق معدلات مخفضة على نقل وبناء وتجديد وتحويل المساكن المقدمة بموجب السياسة الاجتماعية.

[57] محكمة العدل في الاتحاد الأوروبي، حكم بتاريخ 4 سبتمبر 2019، في القضية (KPC Herning) C-71/18، الفقرات 56، 57؛ الحكم الصادر في 16 نوفمبر 2017، في القضية C-308/16 (اختيار قسط كوزوبا)، الفقرات 30 و31.

[58] المادة 12 من التوجيه EC/112/2006.

ت) ينص على أن الدولة العضو يمكنها تطبيق معايير غير "الإشغال الأول"، مثل الفترة بين تاريخ اكتمال المبنى وتاريخ التصرف الأول[59].

كما رأينا، يميز التشريع الإيطالي بين المباني القديمة والجديدة، اعتمادا على تاريخ الانتهاء من البناء أو التجديد، وبناء على التصنيف الكاداستري للمباني. في هذا الجانب الثاني، يميز التشريع الإيطالي بين المباني *"الآلية التي، بسبب خصائصها، لا يمكن استخدامها بشكل مختلف دون تحولات جذرية"* والمباني غير الآلية.

على الرغم من أن هذا التمييز يبدو أنه يشير إلى الاستخدام الفعلي للعقارات فيما يتعلق بنشاط اقتصادي، إلا أنه وفقا للتفسير الموحد لوكالة الإيرادات، يجب الإشارة إلى البيانات السكادسترالية. وبالتالي، فإن "المباني ذات الطابع الأساسي" هي وحدات العقارات المصنفة في سجل الأراضي ضمن فئات المجموعات B وC وD وE، وكذلك في الفئة A/10، بينما "المباني غير تلك التي هي أداة بطبيعتها" هي وحدات العقارات السكنية المصنفة في سجل الأراضي ضمن المجموعة A (باستثناء الفئة A/10).[60]

وبالتالي، تشمل فئة المباني الآلية جميع الممتلكات غير المباني السكنية لأغراض الإشعاعية، مثل، على سبيل المثال:

- المكاتب (A/10 أو D/8)
- المتاجر المصنفة ضمن فئة الكاداستر (C/1)
- الفندق (D/2)
- المستودعات الصناعية (D/1)
- مراكز التسوق (D/8)
- مبان للاستخدام اللوجستي (D/7)
- مساكن الطلاب المصنفة (D/2)
- الأنظمة الكهروضوئية (D/1).

للاطلاع على اعتبارات مراكز البيانات، انظر الفصل 13.

وقد ذكرت الوكالة في عدة مناسبات أنه، لأغراض ضريبة القيمة المضافة والضرائب الأخرى على تحويلات العقارات، فإن التصنيف المساحي يشكل *"بغض النظر عن الاستخدام الفعلي للعقار، المعيار الموضوعي الذي يجب اتباعه للتمييز بين المباني الأدوات والمباني المستخدمة في القطاع السكني"*.[61]

يعمل، وفقا للوكالة، التمييز بناء على التصنيف العقاري كمعيار موضوعي يتجاهل الاستخدام الفعلي للممتلكات[62]: "نظام الضرائب لأغراض ضريبة القيمة المضافة مرتبط ارتباطا وثيقا بالطبيعة الموضوعية للأصل المنقول، أي بحالة الواقع والقانون لنفس الأصل وقت النقل، لذلك بغض النظر عن وجهة الأصل من قبل المشتري"[63]. لذلك، يعد المعيار المساحي نقطة مرجعية لتصنيف الممتلكات لأغراض الضرائب المعنية، وفقا للتوجه الموحد للوكالة.

لمزيد من المعلومات حول العقارات السكنية في ضريبة القيمة المضافة، يرجى الرجوع إلى الفصل 14.

12.6. المباني قيد الإنشاء أو التجديد

من الضروري إجراء بعض الاعتبارات المحددة في الحالة التي يكون فيها هدف البيع مبنى مصنفا ضمن إحدى الفئات السكاسترالية التالية ضمن المجموعة F: F/2 "وحدة متعاونة"، F/3 "وحدة قيد الإنشاء" وF/4 "وحدة قيد التعريف".[64]

هذه فئات تعرف من وجهة نظر كادسترية بأنها "وهمية"، لأنها لا تحدد الخصائص التي يمكن استخدامها والمناسبة لإنتاج الدخل بشكل مستقل. وفقا للمادة 3، الفقرة 2، من مرسوم وزير المالية رقم 1998/28، تستخدم هذه الفئات لتسجيل المباني في سجل الأراضي التي لم تعد صالحة بعد للاستخدامات المدرة للدخل. في الواقع، العقارات المصنفة في هذه الفئات لا تملك دخلا إجازيا[65]. هذه في جوهرها أصول لا يمكن اعتبارها مبان كاملة من الناحية القانونية والاقتصادية، لكنها مع ذلك قابلة للكشف في سجل الأراضي.

من هذه الزاوية، فإن العقارات المصنفة في الفئات الكاداسترية المعنية لا تعتبر وحدات عقارية بالمعنى الصحيح، نظرا لأن وحدة العقارات تعرف بأنها المبنى، أو الجزء من المبنى، الذي، في الولاية التي يقع فيها ووفقا للاستخدام المحلي، لديه إمكانية الاستقلالية الوظيفية والدخلية، كما يلخص في الدخل الكاداستري[66].

من وجهة نظر أخرى، الممتلكات المصنفة في الفئات المساحية F/2 وF/3 وF/4 لها الخصائص اللازمة ليتم تسجيلها في سجل الأراضي، لأنها لا تمتلك دخلا كادسترا[67]. وجدت المحكمة العليا أن الفئة الكادسترية "F" هي فئة وهمية، حيث يستخدمها سجل الأراضي لتحديد العقارات

---

[59] وقد أوضحت محكمة العدل في عدة مناسبات أن *"مثل معيار الإشغال الأول، تهدف هذه المعايير البديلة (...) إلى التمييز بين المباني الجديدة، الخاضعة من حيث المبدأ لضريبة القيمة المضافة، والمباني القديمة المعفاة من ضريبة القيمة المضافة وفقا للمادة 135(1)(ي) من توجيه ضريبة القيمة المضافة"*، وذلك في الحكم الصادر في 7 نوفمبر 2024 في القضية C-594/23 (تطوير لوموكو)، الفقرة 57.

[60] وكالة الإيرادات الإيطالية، القرار رقم 8/ه بتاريخ 14 يناير 2014.

[61] من بين العديد منها، وكالة الإيرادات الإيطالية، القرار رقم 8/ه بتاريخ 14 يناير 2014.

[62] وكالة الإيرادات الإيطالية، التعميم رقم E/22 بتاريخ 28 يونيو 2013؛ القرار رقم 8/ه بتاريخ 14 يناير 2014.

[63] وكالة الإيرادات، التعميم رقم E/28 بتاريخ 21 يونيو 2011، الفقرة 1.2.

[64] لمزيد من المعلومات، راجع دراسات الكاتب العدل رقم T/2009-88 ورقم T/2017-181.

[65] في تعميم الوكالة الإقليمية بتاريخ 29 أكتوبر 2009، رقم 4، تم توضيح أن اختيار إنشاء فئات وهمية ينبع من الحاجة للسماح لمالكي العقارات بتسجيل الأصول في سجل الأراضي حتى التي لا تشكل وحدات عقارية بالمعنى الصحيح للتشريع الكاداستري.

[66] المادة 2 من مرسوم وزير المالية. رقم 1998/28. انظر Agenzia del Territorio، النشرة التاريخية 10 أغسطس 2010، العدد 3.

[67] الفن. الفقرة 3، من مرسوم وزير المالية. 1998/28 يحدد المباني التي لم يتم تسجيلها في سجل الأراضي، حتى من خلال فئات المجموعة F.

التي لم يكن لها وجهة محددة بعد أو غير صالحة للاستخدام كمنازل أو أماكن إنتاج[68].

بالانتقال إلى تحليل الحالات الفردية، لأغراض ضريبة القيمة المضافة وضريبة التحويل، يمكن ملاحظة ما يلي. المباني المصنفة ضمن الفئة F/2 "الوحدات التعاونية" هي مبان لم تعد صالحة للسكن ولا يمكن استخدامها للاستخدام المقصود من أجله، بسبب الحالة العالية من التدهور التي تقع [69]فيها. تحدد حالة تدهور العقار عدم القدرة على إنتاج دخله الخاص[70]. فكر في حالة مبنى صناعي مهجور لسنوات عديدة.

لا يسمح بمنح الفئة الكاداسترية F/2 عندما يكون المبنى مسجلا في فئة كاداسترية أخرى على أي حال[71]. وفي هذا الصدد، أشارت الوكالة إلى أنه تصنيف كاداستر دائم للعقار، على عكس التصنيفات F/3 "الوحدات قيد الإنشاء" وF/4 "الوحدات قيد التعريف"، والتي تعتبر بالضرورة مؤقتة[72].

نظرا للتمييز بين المباني التي تعتبر أداة بطبيعتها والمباني السكنية، التي كما رأينا تستند إلى التصنيف الكاداستري في فئات الفئات A وB وC وD وE، وبناء على تفسير منهجي، يجب اعتبار أن العقار التعاوني، لأغراض ضريبة القيمة المضافة وضرائب التحويل، لا يؤهل المبنى التعاوني كمبنى أدوات أو كمبنى سكني.

على وجه الخصوص، وبناء على التوجه الموحد لوكالة الإيرادات، الذي ينص على أنظمة ضريبة القيمة المضافة المنصوص عليها في المادة 10، الفقرة 1، الأرقام 8-بيس) و8-تير) من المرسوم الرئاسي رقم 1972/633 على الممتلكات المصنفة في المجموعات المساحية أ، ب، ج، د، ه، لا ينبغي أن يخضع بيع العقار المتعاون للأنظمة الضريبية المذكورة أعلاه. وبالتالي، يجب أن يكون بيع العقار المتعاون مؤهلا لأغراض ضريبة القيمة المضافة كتوريد لأصل غير المباني (الأدوات أو السكن)، وبالتالي يخضع لضريبة القيمة المضافة العادية بنسبة 22٪ دون *رسوم عكسية*. كما يتبع ذلك أن ضريبة التسجيل والضرائب العقارية والضرائب القياسية يجب أن تطبق بمبلغ ثابت قدره 200€ لكل [73]منها، لأن الأحكام المنصوص عليها للمباني الآلية والمباني السكنية لا تنطبق.

تم تأكيد هذا النظام الضريبي في الرد على حكم وكالة الإيرادات بتاريخ 7 نوفمبر 2022، رقم 554. يجب أن تنطبق اعتبارات مماثلة، من منظور منهجي، على بيع العقارات المصنفة وقت البيع ضمن الفئة السكادسترية F/3 "الوحدة قيد الإنشاء" كما هي قيد الإنشاء أو التجديد الجيد.

في هذه النقطة، انظر الإجابة على حكم وكالة الإيرادات بتاريخ 4 أغسطس 2020، رقم 241، والأحكام الأخرى المذكورة فيه. علاوة على ذلك، حددت وكالة الإيرادات أنه في حالة المباني التي تخضع للتجديد، فإن البيع خاضع للضريبة بضريبة القيمة المضافة بشرط أن تكون أعمال البناء قد تم فعليا، حتى لو كانت جزئيا. بالطبع، مجرد طلب التصاريح الإدارية لتنفيذ تدخلات المباني ليس كافيا؛ وفقا للوكالة، إذا تم طلب أو إصدار تصريح البناء أو تم تقديم إعلان بدء النشاط ولكن موقع البناء لم يبدأ بعد، فلا يمكن اعتبار المبنى، لأغراض الضرائب، عقارا قيد التجديد[74].

ترتبط هذه القضايا بتصنيف الكاداستر الصحيح للعقار الخاضعة للتشغيل.

في حالة الممتلكات المصنفة ضمن الفئة المساحية F/4 "الوحدة المعرفة" وقت البيع، يجب أخذ بعض الاعتبارات الإضافية. تمثل الفئة F/4، من وجهة نظر مساحية مساحة، تصنيفا مؤقتا، في انتظار التصنيف النهائي للكاداستر في إحدى فئات المجموعات A إلى E، مع نسبة الدخل المساراحي[75]. من وجهة نظر أخرى، هذه مبان قد لا تكون أعمال البناء أو الترميم قد اكتملت بعد؛ في هذه الحالة، من الناحية الواقعية، سيكون العقار في وضع مشابه لمبنى مصنف في الفئة F/3 "الوحدة قيد الإنشاء". وإلا، إذا تم الانتهاء من الأعمال، لكان العقار في الفئة F/4 في وضع واقعي مختلف عن عقار في الفئة F/3، رغم أنه ينتظر فئة كاداسترية عادية ودخل كاداستري.

وفي هذا الصدد، لاحظت وكالة الإيرادات أن الفئة F/4 ستستجيب فقط للحاجة المؤقتة للإشارة إلى أن العقار في مرحلة تحول المبنى ولن يكون مناسبا للنظر إلى أن تغيير الاستخدام المقصود قد حدث بالفعل (مثل الانتقال من سكني إلى ضيافة).[76]

وفقا للرد على قرار وكالة الإيرادات بتاريخ 6 أبريل 2022، رقم 167، في حالة بيع عقار مصنف في الفئة F/4، فإن نظام ضريبة القيمة المضافة الذي نص على المباني بموجب المادة 10، الفقرة 1، رقم 8-بيس) و8-تير) من المرسوم الرئاسي رقم 1972/633، لا ينطبق، لكن ضريبة القيمة المضافة العادية بمعدل 22٪. سيكون هذا التحويل خاضعا لضريبة تسجيل بمبلغ ثابت قدره 200 يورو لمبدأ البديل بين ضريبة القيمة المضافة وضريبة التسجيل[77].

ومع ذلك، فيما يتعلق بالضرائب العقارية والضرائب الكادسترية، يدعم الجواب على الحكم المعني تطبيق الضرائب النسبية (بمجموع 4٪) بدلا من مبلغ 200 يورو لكل منها.

من وجهة نظر الرهن العقاري والضرائب العقارية، توصلت الوكالة إلى استنتاج مختلف عن ذلك الوضع المقدم لبيع العقارات المسجلة في الفئة F/2 أو F/3. علاوة على ذلك، في الحكم المعني، استبعدت الوكالة تطبيق معدل ضريبة القيمة المضافة البالغ 10٪ المنصوص عليه في رقم 127-undecies) من الجدول أ، الجزء الثالث، من المرسوم الرئاسي رقم 1972/633، لبيع المنازل السكنية غير الفاخرة، حتى لو لم

---

[68] كاس. القسم المدني، القسم التريلي، 22 سبتمبر 2025، رقم 25790.

[69] Agenzia del Territorio، التعميم 9 يوليو 2010، الرقم 2.

[70] وكالة الإيرادات الإيطالية، التعميم رقم E/27 بتاريخ 13 يونيو 2016، الفقرة 1.1.

[71] وكالة الإيرادات الإيطالية، التعميم رقم E/27 بتاريخ 13 يونيو 2016، الفقرة 1.1.

[72] وكالة الإيرادات، الجواب 30 أغسطس 2019، رقم 357.

[73] استنادا إلى مبدأ البديل بين ضريبة القيمة المضافة وضريبة التسجيل المشار إليها في المادة. الفقرة 40، الفقرة 1، من المرسوم الرئاسي رقم 1986/131، ملاحظة على المادة. 1 من التعرفة المرفقة بالمرسوم التشريعي رقم 347 بتاريخ 31 أكتوبر 1990 والمادة 10، الفقرة 2، من المرسوم التشريعي رقم 1990/347.

[74] التعميم رقم E/12 بتاريخ 1 مارس 2007، الفقرة 10. يبدو أن هذا التوضيح يشير إلى أن التصنيف الكاداستري وحده في الفئة F/3 لا يكفي إذا لم تبدأ الأعمال بعد. من المحتمل ألا يطرح السؤال إذا افترضنا أن التصنيف الصحيح في الفئة F/3 يفترض البدء الفعلي لأعمال التجديد.

[75] أجنسيا ديل تيريتوريو، التعميم رقم 4 بتاريخ 29 أكتوبر 2009، الفقرة 3.3.

[76] القرار رقم 99/ه بتاريخ 8 أبريل 2009 والذي لا يتعلق بضريبة القيمة المضافة وضرائب التحويل.

[77] المادة 40 من المرسوم الرئاسي رقم 1986/131.

تكمل، بشرط أن تبقى الوجهة الأصلية. نص الحكم على أنه بما أنه مبنى مصنف في الأصل ضمن فئة كاداستراية آلية ثم صنف وقت البيع في الفئة الوهمية F/4، فلا يمكن تطبيق معدل ضريبة القيمة المضافة المخفضة المنصوص عليه لبيع المباني السكنية، حتى لو لم يكتمل - والذي يتطلب استقرار الوجهة الأصلية.

ومن المثير للاهتمام أيضا الإشارة إلى قضية أخرى فحصتها وكالة الإيرادات.

في ردها على الحكم رقم 365 بتاريخ 6 يوليو 2022، تناولت الوكالة قضية مبنى قيد الإنشاء، حيث حدث توقف العمل في وقت لم يكن فيه المبنى مسجلا بعد في سجل الأراضي في الفئة F/3 "الوحدات قيد الإنشاء" أو في فئة أخرى من المجموعة F.

في ذلك الحكم، ذكرت الوكالة أن البيع يخضع لنظام ضريبة القيمة المضافة لبيع أراضي البناء، أي ضريبة القيمة المضافة بمعدل 22٪ دون رسوم عكسية، وضرائب التسجيل والرهن العقاري والضرائب العقارية بقيمة 200 يورو لكل منها. وذلك لأن العقار كان مسجلا في سجل الأراضي عند البيع كأرض وليس كمبنى قيد الإنشاء، رغم أن أعمال البناء كانت قد أنجزت جزئيا بالفعل.

على الرغم من أن النقطة لم توضح صراحة في الإجابة رقم 2022/365، يجب أن يؤخذ في الاعتبار أن الوكالة افترضت صحة التصنيف الكاداستري لتلك العقار كأرض بدلا من كونها مبنى قيد الإنشاء؛ أو بالأحرى، يجب اعتبار أن الوكالة افترضت دون نقد صحة التصنيف الكاداستري كعنصر خارج موضوع الحكم. وفي هذا الصدد، يجب الإشارة إلى أنه من حيث المبدأ، يمكن للبلديات إجراء أنشطة تقييمية، بالتعاون مع إدارة الضرائب، للتحقق، باختصار، من التصنيف السكاستري الصحيح للعقارات، مع الإبلاغ عن تلك التي لم يتم تحديث تصنيفها أو عدم تطابق واضح مع المباني المماثلة وذات نفس الخصائص[78].

12.7. مشروع قانون تجديد المدن

فيما يتعلق بالضرائب على تحويلات العقارات، من المثير للاهتمام الإشارة إلى مشروع قانون إعادة تأهيل المدن الذي ينظر فيه حاليا في البرلمان (مشروع القانون رقم 1028 حول "تجديد المدن والاستخدام المستدام للأراضي").

الهدف، باختصار، هو تأطير مسألة تجديد المدن على المستوى الوطني بنهج منهجي وتشجيع المعاملات العقارية التي تؤدي إلى استعادة مخزون المباني الحالي، وتحسين كفاءة الطاقة وتحقيق أهداف اجتماعية معينة.

يجب أن يوفر قانون تجديد المدن أيضا بعض الحوافز الضريبية لتنفيذ معاملات العقارات في سياق مشاريع إعادة تأهيل المدن.

على وجه الخصوص، يمكن تصور تطبيق ضريبة التسجيل والضرائب العقارية والضرائب العقارية بمبلغ ثابت قدره 200 يورو لكل منها، بدلا من النسبة النسبية لشراء العقارات من قبل الكيانات التي تنفذ تدخلات تجديد المدن.

إذا تم تطبيق هذا الإجراء، فسيشكل ميزة ضريبية ل، على سبيل المثال:

- شراء المباني الآلية عندما يكون الناقل شخصا خاضعا لضريبة القيمة المضافة: في هذه الحالة، تطبق ضرائب الرهن العقاري والضرائب العقارية بنسبة 4٪ أو 2٪ إذا كان أحد أطراف البيع على الأقل صندوق استثمار عقاري بديل)؛
- شراء المباني التي يباعها أشخاص لا يستوفون مؤهلين كضريبة القيمة المضافة: تخضع هذه العملية لضريبة تسجيل بنسبة 9٪.

يجب أن يكون الحافز الضريبي مطبقا على جميع الكيانات التي تقوم بعمليات تجديد المدن، بغض النظر عن مؤهلاتهم القانونية كشركات أو صناديق استثمار بديلة.

إدخال ضرائب التحويل بمبلغ ثابت، بدلا من تناسبي، سيشكل حافزا ضريبيا لأنه سيقلل العبء على شراء الممتلكات التي سيتم تجديدها، ولأنه سيتجنب خطر تقييم وكالة الإيرادات على الأساس الخاضع للضريبة لأغراض هذه الضرائب - والتي، كما رأينا، تتألف من زيادة السعر و"القيمة السوقية في التجارة المشتركة". قد يؤدي هذا التقييم إلى نزاع مع وكالة الإيرادات، وبالتالي تحميل المشتري أعباء أكبر تتعلق بإدارة النزاع.

[78] المادة 3، الفقرة 5، من القانون رقم 662 بتاريخ 23 ديسمبر 1996؛ المادة 1، الفقرة 336، من القانون رقم 311 بتاريخ 30 ديسمبر 2004.

13. الأدوات القانونية للاستمتاع بالممتلكات غير المنقولة: ملفات الضرائب غير المباشرة

بقلم Andrea Manzitti, Christoff Filippo Cordiali e Simone Bertolami

13.1. المقدمة

في هذا الفصل، من وجهة نظر الضرائب غير المباشرة، يتم مراجعة الأدوات القانونية الرئيسية التي تسمح للأطراف الثالثة بالاستمتاع بالعقارات.

الحالة الأكثر شيوعا (الإيجار) محاطة بأشكال تعاقدية أكثر تعقيدا، سواء من حيث التأثيرات والأهداف (أي الحالات التي تهدف إلى السماح للمستخدم ب "توقع" استخدام الأصل قبل احتمال شرائه – "الإيجار للشراء" والتأجير المالي)، وفيما يتعلق بالخدمات المساندة المقدمة ل المستخدم بالإضافة إلى مجرد استخدام العقارات (أي تأجير مساحات "العمل المشترك"، "سكن الطلاب"، "سكن كبار السن").

تسمح الدراسة والمقارنة بين الأنظمة المختلفة في النهاية بالتوصل إلى بعض الاستنتاجات حول الحالة الحالية لتخصص الضرائب وتفسيره الذي تقدمه إدارة الضرائب والاجتهاد القضائية.

13.2. الموقع

تشكل عقود إيجار المباني التي تتم أثناء ممارسة عمل أو مهنة إمدادات من الخدمات ذات الصلة لأغراض ضريبة القيمة المضافة.

استنادا إلى المادة 10، الفقرة 1، رقم 8 من المرسوم الرئاسي 72/633، تعفى عقود إيجار العقارات عموما من ضريبة القيمة المضافة، باستثناء بعض الحالات المحددة التي يسمح فيها بإمكانية اختيار نظام الضرائب.

تميز فرضيات الضرائب بالخيار حسب ما إذا كان العقار سكنيا أو تجاريا، وهو تمييز يتم عادة بناء على الفئة الكاداسترية للمرجعية للعقار نفسه، مع بعض الاستثناءات المعترف بها من خلال الممارسة والاجتهاد[1]. على أي حال، يعتمد نظام ضريبة القيمة المضافة أيضا على ما إذا كانت العقار مؤهلا ليكون ملكية أخرى أم لا[2].

---

[1] الفرق بين المباني السكنية والمباني الآلية يستند، كقاعدة عامة، إلى معيار مرتبط بالتصنيف الكاداستري لها، بغض النظر عن استخدامها الفعلي. على وجه الخصوص، المباني السكنية هي تلك المصنفة أو المصنفة ضمن المجموعة المساحية "A" (باستثناء الفئة "A/10"). الوحدات العقارية المصنفة أو القابلة للتصنيف في مجموعات كاداسترا "E" ،"D" ،"C" ،"B" وفي الفئة "A10" هي مبان آلية بطبيعتها (أي تلك التي "بسبب خصائصها غير قابلة للاستخدام المختلف دون تحولات جذرية") إذا كانت الوجهة كمكتب أو استوديو خاص ناتجة عن إجراء التفويض الإداري.

على الرغم من أن هذا ليس مسألة مرتبطة مباشرة بنظام الضرائب في عقود الإيجار، يجب أن نتذكر أن "الفتح" الذي يهدف إلى أخذ الاستخدام الفعلي للمباني في الاعتبار يمكن العثور عليه فيما يتعلق بالعقارات السكنية (استنادا إلى التمييز المذكور أعلاه بناء على الفئة المساحية) الذي يستخدمه الشخص الخاضع للضريبة في سياقأنشطة الإقامة (إدارة منازل العطلات، تأجير الغرف، إلخ) التي تتضمن تقديم خدمات خاضعة لضريبة القيمة المضافة (وخاصة خدمات الإقامة الخاضعة لضريبة القيمة المضافة بنسبة 10٪ وفقا للرقم 120) من الجدول أ، الجزء الثالث، إدارة المنشورات رقم 72/633). انظر في هذا الصدد القرار رقم 18/هـ بتاريخ 22 فبراير 2012.

[2] وجود تقييد الملحقات لوحدة عقارية (مثل الكراجات أو الأقبية وما إلى ذلك) يمنح الملكية الملحقة نفس الطابع، وبالتالي نفس النظام

13.2.1 المباني السكنية

فيما يتعلق بالمباني السكنية، يمكن التنازل عن نظام الإعفاء العادي من ضريبة القيمة المضافة، وفقا لخيار المالك المعبر عنه في عقد الإيجار ذي الصلة، في الحالات التالية:

عقود إيجار المباني السكنية التي تنفذها شركات البناء أو ترميمها؛

عقود إيجار المباني السكنية المخصصة ل "الإسكان الاجتماعي" كما هو محدد في المرسوم الوزاري الصادر في 22 أبريل 2008[3].

لذلك، لا يمكن ممارسة خيار فرض الضريبة على عقود إيجار المباني السكنية بموجب نظام "السوق الحرة" إلا من قبل "شركات البناء" و/أو "شركات الترميم" للمباني نفسها، كما هو محدد بموجب المادة 10، الفقرة 1، رقم 8، 8-بيس و8-تير، المرسوم الرئاسي 72/633[4].

من ناحية أخرى، يمكن ممارسة خيار فرض الضرائب على عقود إيجار "الإسكان الاجتماعي" بغض النظر عن الخصائص الذاتية للمالك (ويمكن أيضا ممارسة الخيار من قبل شخص خاضع للضريبة غير "شركات البناء" أو "شركات الترميم").

وفقا للرقم 127-الاثني عشر) من الجدول أ، الجزء الثالث، المرفق بالمرسوم الرئاسي رقم 633 لعام 1972، تخضع عقود الإيجار الخاضعة للضريبة لضريبة القيمة المضافة بنسبة 10 بالمئة.

لذلك، فإن الحالات التي يسمح فيها بفرض ضرائب على عقود إيجار المباني السكنية على خيار معين محدودة. وهذا له عواقب كبيرة على المستأجرين، حيث أن عقد الإيجار المعفى عادة للمباني المعنية يؤثر سلبا على ما يسمى بخصم ضريبة القيمة المضافة بنسبة تناسبية. وفي هذا الصدد، يجب الرجوع إلى الملاحظات المشار إليها في الفصل 8 أعلاه ("فرض الضرائب على العقارات السكنية"), وكذلك لمزيد من الملاحظات حول تنظيم ما يسمى بعدم الخصم الموضوعي المشار إليه في المادة 19-1bis، الفقرة 1، الحرف الأول)، المرسوم الرئاسي رقم 633 لعام 1972.

لأغراض ضريبة التسجيل، عقود إيجار العقارات السكنية:

- إذا كانت ضريبة القيمة المضافة خاضعة للضريبة، فإنها تخفيض ضريبة التسجيل بمبلغ ثابت (67 يورو)؛
- إذا كانوا معفيين من ضريبة القيمة المضافة، يخضعون لضريبة تسجيل نسبية (2٪).[5]

الضريبي الذي ينص على الملكية الرئيسية، دون الإخلال بالأهمية الضريبية المستقلة للمعاملة المتعلقة بالعقار التابع الذي تخصه لذلك من الضروري التحقق من الشروط الموضوعية والذاتية للمعاملة الضريبية التي تنطبق فعليا على الصفقة. وقد تم التعبير عن موقف وكالة الإيرادات من هذا الشأن بشكل خاص في البند E/12 بتاريخ 1 مارس 2007.

[3] وفقا للتعميم رقم 22/ه لعام 2013، فإن مفهوم "الإسكان الاجتماعي" وفقا للمرسوم الوزاري الصادر في 22 أبريل 2008 يحدد الممتلكات التالية: "وحدة العقارات المستخدمة للاستخدام السكني في إيجار دائم والتي تؤدي وظيفة المصلحة العامة، في الحفاظ على التماسك الاجتماعي، وتقليل صعوبات السكن للأفراد والأسر المحرومة، الذين لا يستطيعون الوصول إلى إيجار المساكن في السوق الحرة". ووفقا لوكالة الإيرادات أيضا، يشمل التعريف المذكور المساكن التي بنيت أو استردت من قبل المشغلين العامين والخاصين، باستخدام مساهمات أو إعانات عامة – مثل الإعفاءات الضريبية، تخصيص المناطق أو المباني، صناديق الضمان، مرافق التخطيط الحضري – المخصصة للإيجار الدائم أو المؤقت لمدة لا تقل عن ثماني سنوات، بإيجار مسيطر عليه مقارنة بالسوق الحرة. أو للبيع.

[4] وفقا لوكالة الإيرادات (انظر، من بين أمور أخرى، التعميم E/22 لعام 2013)، يجب فهم هذا التخصص بمعنى أن "شركات البناء" تعرف بأنها الأشخاص الذين يطلق عليهم الإجراء الإداري الذي يتم بموجبه إجراء البناء أو تجديد المبنى.

وبشكل خاص، بالإضافة إلى الشركات التي تبني المباني مباشرة بتنظيمها ومواردها الخاصة، يمكن اعتبار الشركات التي تستخدم شركات طرف ثالث لتنفيذ الأعمال أيضا "شركات إنشاء". تماشيا مع المعايير التفسيرية التي تطورها الممارسة الإدارية، يجب أيضا فهم شركة البناء على أنها الشركة التي تقوم أحيانا بأنشطة بناء المباني. "شركات الترميم" هي تلك التي تشتري مبنى وتنفذ أو نفذت عليه التدخلات المبنية المدرجة في المادة 3، الفقرة الأولى، الحروف ج)، د) وو)، من قانون البناء الموحد.

[5] المادة 5، الفقرة 1، الرسالة ب) من التعرفة، الجزء الأول، المرفقة بالمرسوم الرئاسي 86/131.

13.2.2 المباني الآلية

تخضع عقود إيجار المباني الآلية أيضا لنظام الإعفاء من ضريبة القيمة المضافة، باستثناء إمكانية اختيار المالك لتطبيق الضريبة في عقد الإيجار ذي الصلة.

على عكس حالة العقارات السكنية، بالنسبة للعقارات الآلية من الممكن دائما للمالك أن يمارس خيار فرض ضريبة القيمة المضافة.

في هذه الحالة، يطبق المعدل بمعدل عادي 22٪.

لأغراض ضريبة التسجيل، تخضع عقود إيجار المباني الأدوات الخاضعة لضريبة القيمة المضافة، سواء الخاضعة للضريبة أو المعفاة، لضريبة التسجيل بنسبة 1٪. [6]

13.2.3 ملاحظات إضافية فيما يتعلق بنظام الضرائب على عقود الإيجار

يجب أن يتم تطبيق خيار ضريبة القيمة المضافة المذكور أعلاه بشكل صريح ضمن عقد الإيجار. وفقا لوكالة الإيرادات، فإن الخيار غير قابل للإلغاء طوال مدة العقد (باستثناء ما سيذكر في الفقرة التالية). استنادا إلى الممارسات السائدة، يبدو أنه لن يكون من الممكن تحديد نظام ضريبة القيمة المضافة الذي يختاره دافعو الضرائب بناء على "سلوكهم النهائي" – أي ببساطة من خلال إصدار الفواتير والإيجارات وفقا للنظام المختار[7] – رغم أن هذا الموقف يبدو جامدا وغير متناسب جدا فيما يتعلق بالحاجة إلى اليقين في نظام ضريبة القيمة المضافة المطبق.

فيما يتعلق بعدم إلغاء خيار نظام ضريبة القيمة المضافة، يجب ملاحظة أن الممارسة الإدارية تسمح باستثناء، وهو صالح في حالة "الوراثة في العقد"، وفي هذه الحالة في حال استحواذ شخص جديد كمؤجر. الممارسة لا توضح الحالات التي يمكن أن يعمل فيها هذا الاستثناء، بل تركز فقط على الفرضية الأكثر شيوعا التي تمثلها بيع العقار، والتي تؤدي إلى استحواذ المشتري تلقائيا على دور المالك: فالأخير في الواقع حر في اتخاذ قرار تغيير الخيار الذي اتخذه المالك/المالك الأصلي لنظام الخضوع الضريبي أو الاستثناء[8].

يبدو أن هناك فرضية أخرى موجودة في حالة تغيير الاستخدام المقصود للعقار الخاضع لعقد الإيجار، أي في حال تغير الفئة المقطوعة وافتراض العقار من الإقامة مؤهلا كأداة (لكن نفس الاستنتاجات يجب أن تنطبق من حيث المبدأ على الحالة العكسية أيضا). في هذه الحالة، وفقا لوكالة الإيرادات، يحق للمالك تغيير نظام الضرائب في عقد الإيجار من خلال توقيع صك تعديل العقد الأصلي، حيث يتم تسليط الضوء على التعديل الكادستري ويظهر خيار الضريبة لأغراض ضريبة القيمة المضافة[9].

وأخيرا، يجب ملاحظة أن الأنظمة الموضحة في هذه الفقرة تطبق عموما أيضا فيما يتعلق بعقود الإيجار الفرعي.

---

[6] المادة 5، الفقرة 1، الرسالة أ-بيس) من التعريفة الجمركية، الجزء الأول، المرفق بالمرسوم الرئاسي 86/131.

[7] انظر أيضا كاس. 27.11.2018، رقم 30600.

[8] انظر التعميم E/22 لعام 2013، الفقرة 2. يمكن للمالك الجديد تغيير نظام ضريبة القيمة المضافة في العقد باستخدام نموذج "خيار فرض ضريبة القيمة المضافة على عقود الإيجار" المشار إليه في بند وكالة الإيرادات 29.7.2013، رقم 92492.

[9] انظر قرار وكالة الإيرادات 12.12.2007، رقم 364. تم إصدار الرد فيما يتعلق بعقد إيجار مالي (في البداية يتعلق بمبنى للاستخدام السكني مستأجر بموجب نظام إعفاء من ضريبة القيمة المضافة)، لكن يجب أن تنطبق نفس الاستنتاجات أيضا على عقود الإيجار "العادية".

فيما يتعلق بالحالة الخاصة بإيجارات "السلم"، أي الإيجارات التي قد تختلف مبلغها، صعودا أو منخفضا، بناء على عناصر يحددها الأطراف المعنية مسبقا مثل، على سبيل المثال، تنفيذ أعمال مناسبة لجعل العقار المؤجر مناسبا للنشاط التجاري الذي سيتم تنفيذه هناك، يستحق رد وكالة الإيرادات رقم 424 لعام 2022 الإشارة إلى رد وكالة الإيرادات رقم 424 لعام 2022 [10]. وبهذا الرد، أكدت الوكالة أنه فيما يتعلق بالقضية الموصوفة تحدث أقصى درجات عملية التبادل، مشيرة إلى المبادئ التي وضعتها محكمة العدل في الاتحاد الأوروبي[11] ومحكمة النقض[12]. وبالتالي، وفقا لوكالة الإيرادات، يجب على مالك العقار إصدار فاتورة كاملة لمبلغ الإيجار الشهري "التشغيلي بالكامل" مع ضريبة القيمة المضافة، بينما بحلول وقت استلام الفاتورة من مالك العقار، يجب على المستأجر إصدار فاتورة "الميزة" التي جلبها أعمال التجديد التي أجريت لها، مع تطبيق نظام ضريبة القيمة المضافة الخاص بالأعمال المعنية. يمكن قياس هذه "الميزة" بالفرق بين مبالغ الإيجارات "التشغيلية بالكامل" والإيجارات المخفضة.

ولأجل الاكتمال، يجب ملاحظة أن قانون ميزانية 2026[13] عدل المادة 13، الفقرة 2، الحرف د) من المرسوم الرئاسي رقم 1972/633 لغرض تحديد المبلغ الخاضع للضريبة من معاملات الصرف (ومدفوعات الدفع)، مع الشرط ألا يتم تحديده بعد الآن بناء على القيمة العادية للسلع أو الخدمات المتبادلة، بل بناء على قيمة السلع أو الخدمات التي تخضع لتلك المعاملات، وهو ما يعادل إجمالي التكاليف المتعلقة بها.

وأخيرا، فيما يتعلق بمعاملة بند العقوبة[14] المدرج في عقد الإيجار لأغراض ضريبة التسجيل، فقد ذكرت أحدث الممارسات[15] والسوابق القضائية[16] أن هذا البند لا يخضع للضرائب المستقلة، لأنه لا يشكل صفقة منفصلة، بل عنصر ثانوي يؤدي إلى الوفاء بالالتزامات الرئيسية. لذلك، فإن القاعدة التي وضعتها المادة 21، الفقرة 2 من قانون التور، والتي في حالة الصكوك التي تحتوي على عدة أحكام تنبع من بعضها البعض بطبيعتها الجوهرية، تنص على أن الصك خاضع للتسجيل مع الضرائب المستحقة للبند الذي يؤدي إلى أشد الضرائب.

---

[10] في القضية المقدمة إلى وكالة الإيرادات، طلب مقدم الطلب تحديد المعاملة الصحيحة لأغراض الضرائب المباشرة وضريبة القيمة المضافة للتخفيض المؤقت للإيجار (مقارنة بالإيجار "التشغيلي بالكامل")، والالتزام المستأجر بتنفيذ الأعمال على العقار، وبشكل خاص ما إذا كان يمكن تتبع القضية إلى صفقة تبادل.

[11] الإشارة إلى حكم محكمة العدل في الاتحاد الأوروبي بتاريخ 23 سبتمبر 2013، القضية C-283-12، الذي ينص على أنه يتم تنفيذ خدمات تجديد وتأثيث شقة للنظر في القضية عند "*36. ...، بموجب عقد أبرم مع مالك تلك الشقة، يتعهد مقدم تلك الخدمات أولا بتقديم تلك الخدمة على نفقته الخاصة، وثانيا يحصل على حق التصرف في تلك الشقة لاستخدامها في نشاطه الاقتصادي الخاص طوال مدة العقد المعني، دون أن يطلب منه دفع الإيجار، بينما يستعيد المالك الشقة المجددة في نهاية هذا العقد. (...) 40. (...) في مثل هذه الحالة، هناك ارتباط مباشر بين تلك الخدمة والمقابل الذي يتلقاه مقدم الخدمة فعليا، وهو الحق في التصرف في الشقة المعنية لأغراض نشاطه الاقتصادي طوال مدة ذلك العقد.*"

[12] الإشارة إلى الجملة رقم 28725 لعام 2017، التي تقول إن الطبيعة التبديلية للإيجارات المتدرجة يمكن التعرف عليها "*في الحقيقة الموضوعية للتوافق بين خفض الإيجار ودفع أعمال التجديد. بعبارة أخرى، التخفيض... من الإيجار السنوي، خلال السنوات الثلاث الأولى، كان يجسد الخدمة المضادة المتعلقة بالأعمال التي نفذها المالك؛ حقيقة أن هذه الأعمال حققت المصلحة الكبيرة للمستأجر لا تؤثر على النظام التعاقدي المتزامن الذي يمكن تهيئته بشكل صحيح كصفقة تبادل ضريبة قيمة مضافة خاضعة للضريبة وفقا للمادة 11 المذكورة أعلاه. (...) في حالة تبادل الخدمات مقابل إمدادات أخرى، كما في هذه الحالة، فإن استلام أحد الطرفين المتعاقدين للخدمة فيما يتعلق بأعمال تجديد العقار المؤجر يعادل جزئيا دفع المقابل، وفي تلك اللحظة يعتبر المعاملة قد تم ويظهر الالتزام بإصدار فاتورة*".

[13] القانون رقم 199 بتاريخ 30 ديسمبر 2025.

[14] هذا هو البند التعاقدي الذي يتفق بموجبه الطرفان على أنه – في حالة عدم التنفيذ أو التأخير في أداء الالتزام المشمول بالعقد – يطلب من أحد الأطراف المتعاقدة أداء خدمة معينة كتعويض.

[15] وكالة الإيرادات، الإجابة رقم 2024/185.

[16] محكمة النقض، 7 نوفمبر 2023، رقم 30983.

13.3. الإيجار للشراء

المادة 23 من المرسوم-القانون رقم 133 بتاريخ 12 سبتمبر 2014 (ويشار إليها فيما بعد بالمرسوم)، والتي تحولت إلى القانون رقم 164 بتاريخ 11 نوفمبر 2014، نظمت عقد الاستيلاء على أساس بيع العقارات لاحقا (ما يسمى بالإيجار مع خيار الشراء).

هذه قضية تعاقدية تهدف إلى منح المستأجر التمتع الفوري بالعقار، مما يؤجل نقل ملكية العقار إلى المستقبل، مع تخصيص جزء من الإيجارات إلى مقابل النقل. يجب أن يسهل هذا الرقم التعاقدي، بشكل خاص، شراء العقارات من قبل الجهات الذين، عند توقيع العقد، لا تتوفر لديهم القدرة على دفع الحد الأدنى من السعر الذي تطلبه المؤسسات المصرفية عادة لصرف الرهن العقاري.

هذه القضية التعاقدية، كما أوضحها التقرير التفسيري، "هي 'متشابكة' للسماح للاستقلالية الخاصة بتعديل محتوى العقد بشكل أفضل وفقا لاحتياجات محددة وبهدف إرضاء مصالح الطرفين بشكل أفضل".

لذا فهو عقد معقد، يتميز بالخصائص التالية:

- يسمح العقد للمستأجر، أولا وقبل كل شيء، بالاستمتاع الفوري بالعقار مقابل المقابلة. كما يستفيد المستخدم من ما يسمى بتأثير الحجز الناتج عن نسخ العقد، رغم أنه لا يستطيع الاستفادة من الانضباط المواتي المنصوص عليه في تشريعات الإيجار؛
- يفرض جزء من الإيجار الدوري المستحق على المستأجر كمقابل للبيع المستقبلي (النهائي) للعقار؛
- ينظم العقد إجراءات ممارسة حق الشراء والاكتمال اللاحق لنقل ملكية العقار؛
- ينص الإطار التنظيمي أيضا على أنه في حال عدم ممارسة حق الشراء، يجب إعادة جزء من المبالغ التي دفعها المستأجر كإيجار (بالنسبة للجزء الذي يفرض مقابل مقابل البيع) إلى المستأجر نفسه.

يمكن إبرام عقد الإيجار مع خيار الشراء سواء فيما يتعلق بالمباني السكنية أو المباني الآلية.

بعيدا عن تحليل قانون القانون المدني المرجعي، توضح أدناه الملفات الضريبية الرئيسية للأحداث المختلفة المتعلقة بالعقد المعني، مع الإشارة بشكل خاص إلى التعليمات المقدمة من وكالة الإيرادات بموجب التعميم رقم E/4 لعام 2015.

13.3.1 المباني السكنية

فيما يتعلق بنظام ضريبة القيمة المضافة وترتيبات ضريبة التسجيل المطبقة على الإيجارات المتفق عليها لاستخدام العقار، يجب أولا ملاحظة أنها عادة ما تخضع لنفس النظام الضريبي الذي تخضع لإيجارات عقود الإيجار العادية. وذلك لأن عقود الإيجار مع خيار الشراء لا تحتوي على بند لنقل الملكيةملزما للطرفين، بل توفر خيار الشراء لصالح المستأجر فقط[17]. ينطبق هذا الاعتبار الأول على كل من العقود المتعلقة بالعقارات السكنية وفيما يتعلق بالعقود المتعلقة بالعقارات الوداية.

ومع ذلك، يمكن تلخيص نظام الضرائب لعقد الإيجار من أجل الشراء للمباني السكنية كما يلي:

- الإيجارات المدفوعة مقابل الاستمتاع بالعقار تفرض عليها كإيجار عادي، وبالتالي عادة ما

[17] لذلك، فإن القضية التعاقدية قيد الفحص لا تشكل، لأغراض ضريبة القيمة المضافة، توريدا للبضائع المشار إليها في المادة 2، الفقرة 2، رقم 2، من المرسوم الرئاسي 72/633 (وهو بند يؤهل عقد الإيجار ببند نقل الملكية الملزم للطرفين كتوريد للسلع).

تعفى من ضريبة القيمة المضافة (وتخضع لضريبة تسجيل نسبية بنسبة 2٪)، باستثناء خيار الضرائب الذي يمكن ممارسته، خاصة عندما يكون المؤجر مؤهلا ك "شركة بناء" أو "شركة ترميم" فيما يتعلق ب نفس الخاصية[18]. لأغراض ضريبة القيمة المضافة، تكون الإيجارات المتعلقة بالاستمتاع ذات صلة، وفقا للمادة 6، الفقرة 3، المرسوم الرئاسي 72/633، وقت الدفع؛

- الجزء من الإيجار المدفوع كدفعة أولى يمثل سلفة المقابل المتفق عليه للنقل، وبالتالي فهو ذو صلة لأغراض ضريبة القيمة المضافة وفقا للقواعد المنصوص عليها لبيع المباني السكنية. عادة ما يكون المقابل معفا، باستثناء حالة الضرائب الإلزامية إذا كان المؤجر مؤهلا ك "شركة إنشاءات" أو "شركة ترميم" وتم التشغيل خلال خمس سنوات من اكتمال الأعمال. بعد خمس سنوات، سيسمح فقط للشركات المذكورة باختيار ضريبة القيمة المضافة، بينما بالنسبة لجميع الشركات الأخرى (أي باستثناء "شركات الإنشاءات" أو "شركات الترميم") ستكون الصفقة معفاة بالضرورة من ضريبة القيمة المضافة. وفي كل الأحوال، فإن معدلات ضريبة القيمة المضافة المطبقة هي المعدلات العادية السارية عند دفع السلفة؛ وفي هذا الصدد، أكدت وكالة الإيرادات إمكانية تطبيق معدل تخفيض بنسبة 4٪ إذا كانت الصفقة تحمل خصائص الاستفادة من نظام "المنزل الأول". لأغراض ضريبة التسجيل، سيكون الجزء من الإيجار المدفوع كسلفة على مقابل البيع خاضعا لضريبة تسجيل بمبلغ ثابت إذا كانت السلفة خاضعة للضريبة على ضريبة القيمة المضافة؛ أما إذا كان السلفة معفاة من ضريبة القيمة المضافة، فسيتم تطبيق ضريبة التسجيل بنسبة 0.5٪ أو تساوي الضريبة الأقل المقدمة للعقد النهائي[19]؛
- في حال مارس المستأجر خيار شراء العقار، ينطبق النظام العادي المنصوص عليه لبيع العقارات، سواء لأغراض ضريبة القيمة المضافة أو لأغراض الضرائب غير المباشرة الأخرى. يمكن للمستأجر/المشتري، من بين أمور أخرى، طلب تطبيق النظام التفضيلي المنصوص عليه لشراء ما يسمى "S. "أول وطن"؛
- في حال عدم ممارسة خيار شراء العقار، والعائد الحاصل على ذلك للمستأجر من الجزء المدفوع كوديعة على السعر، يجب على المالك إصدار – وفقا للمادة 26، الفقرة الثانية من المرسوم الرئاسي رقم 633 لعام 1972 – مذكرة تعديل لصالح المستأجر للمبالغ المسترجعة. وفقا لوكالة الإيرادات (التعميم رقم 4/ه لعام 2015، الفقرة 5.1.2.1)، يجب إصدار سند التغيير بالإشارة إلى إجمالي المبلغ الذي دفعه المستأجر كسلفة على سعر البيع – أي للجزء الذي تم إرجاعه والجزء المحتفظ به. في الواقع، بما أن التأثير القابل للتحويل

---

[18] أوضحت وكالة الإيرادات (التعميم رقم 4/ه لعام 2015، الفقرة 3.1.3) أن ضريبة التسجيل تطبق وفقا للقواعد المنصوص عليها للعقود الإيجارية، وبالتالي يمكن دفعها بالنسبة للإيجار المستحق طوال مدة العقد أو، بدلا من ذلك، على مبلغ الإيجار المتعلق بكل سنة. بالإشارة إلى تطبيق "الكوبون الجاف" مع سعر مخفض، انظر الإجابة رقم 597 بتاريخ 16 سبتمبر 2021.

[19] يطبق معدل 0.5٪ اعتبارا من 1 يناير 2025 نتيجة للتعديلات التي أجريت بموجب المادة 2 من المرسوم التشريعي رقم 139 بتاريخ 18 سبتمبر 2024 (والتي تتضمن *"أحكام لترشيد ضريبة التسجيل، وضريبة الميراث والهدايا، ورسوم الطوابع، والضرائب غير المباشرة الأخرى غير ضريبة* القيمة المضافة")، والتي عدلت الملاحظة إلى مادة. 10 من التعرفة، الجزء الأول، المرفق بالمرسوم الرئاسي 86/131، الذي ينص على أن السلف غير الخاضعة لضريبة القيمة المضافة المنصوص عليها في العقد الأولي تخفيض ضريبة التسجيل بنسبة 0.5٪ (بدلا من المعدل الأكثر تعقيدا البالغ 3٪ الذي كان مقررا سابقا) أو إلى الحد الأدنى الذي يمكن توفيره للرقم النهائي. يعتقد أن ضريبة التسجيل البالغة 0.5٪ يجب دفعها على إجمالي الجزء المتفق عليه من الإيجارات كمقدمة على مقابل البيع، كما هو منصوص عليه طوال مدة العقد.
من أجل الاكتمال، يعتقد أن التغيير المذكور أعلاه في ضريبة السلف والودائع، كونه معم، يجب تطبيقه أيضا فيما يتعلق بعقود الإيجار من أجل الشراء.

للعرض لا يحدث، فإن شرط تطبيق ضريبة القيمة المضافة على المبالغ المتعلقة بالسلف التي دفعها المستأجر على سعر البيع لم يعد مستوفيا. إذا احتفظ الممنح بجزء من الإيجارات المدفوعة بسبب السعر، فإن ذلك الجزء، عند الفشل في ممارسة حق الشراء، يأخذ المقابل المستحق لممارسة (مقابل المقابلة) للحق الممنوح للمستأجر، وبالتالي يجب أن يكون خاضعا لضريبة القيمة المضافة بالمعدل القياسي (22٪)، وفقا للقواعد العادية المنصوص عليها لتقديم الخدمات.

ومرة أخرى، وفقا للتفسير الذي قدمته وكالة الإيرادات، بموجب اللوائح السابقة، في حال ممارسة خيار شراء العقار، يمكن للمستأجر/المشتري خصم ضريبة التسجيل المدفوعة على السلف من أي ضريبة تسجيل مستحقة على سند النقل؛ ومن ناحية أخرى، في حال عدم ممارسة هذا الخيار، لا يحق للمستأجر استرداد أي ضريبة تسجيل مدفوعة على التقدمات. استنادا إلى التعديلات المذكورة أعلاه بموجب المرسوم التشريعي رقم 139 بتاريخ 18 سبتمبر 2024، وبما أن الجزء من رسوم الإيجار المدفوع كدفعة أولى يخضع لضريبة التسجيل التي تساوي 0.5٪ أو الضريبة الأقل المخصصة للتحويل، يبدو أن الحاجة المحتملة للتعويض قد اختفت[20]، باستثناء الحالات الخاصة التي تكون فيها ضريبة التسجيل المستحقة على العقد الأولي أكثر من تلك المستحقة في العقد النهائي.

13.3.2 المباني الآلية

يمكن تلخيص نظام الضرائب لعقد الإيجار مع الشراء للمباني الآلية كما يلي:

- الإيجارات المدفوعة مقابل الاستمتاع بالعقار تفرض عليها كإيجار عادي، وبالتالي فهي معفاة عموما من ضريبة القيمة المضافة (وتخضع لضريبة تسجيل نسبية بنسبة 1٪)، باستثناء خيار الضرائب الذي يمكن ممارسته بموجب وصية المالك. لأغراض ضريبة القيمة المضافة، ستكون الإيجارات المتعلقة بالاستمتاع ذات صلة، وفقا للمادة 6، الفقرة 3، المرسوم الرئاسي 72/633، عند وقت الدفع؛
- الجزء من الإيجار المدفوع كدفعة مقدمة يمثل في هذه الحالة أيضا مقدمة المقابل المتفق عليه للنقل، وبالتالي يفترض أهميته لأغراض ضريبة القيمة المضافة وفقا للقواعد المنصوص عليها لبيع المباني الآلية. لذلك، عادة ما يكون هذا المقابل معفا، باستثناء فرض الضرائب الإلزامية على الإمدادات التي تصنعها "شركات البناء" أو "شركات الترميم" إذا تم التشغيل خلال خمس سنوات من اكتمال الأعمال. خارج هذه الحالة، يسمح للمالك دائما باختيار فرض ضريبة القيمة المضافة على الجزء من الإيجار المدفوع كدفعة أولى. على أي حال، معدلات ضريبة القيمة المضافة المطبقة هي الأسعار العادية السارية عند دفع السلفة. لأغراض ضريبة التسجيل، فإن الجزء من الإيجار المدفوع كسلفة على مقابل البيع يخضع دائما للضريبة بمبلغ ثابت، بغض النظر عن النظام (ضريبة القيمة المضافة أو الإعفاء) المطبق على سند البيع. تطبق ضرائب الرهن العقاري والضرائب الكاداسترية فقط عند نقل الملكية؛
- في حال مارس المستأجر خيار شراء العقار، ينطبق النظام العادي المنص على بيع العقارات لأغراض ضريبة القيمة المضافة والضرائب غير المباشرة الأخرى؛

---

[20] وبهذا المعنى، انظر أسونيم، التعميم رقم 2024/22 بتاريخ 27 نوفمبر 2024، الذي ينص على أن التشريع الجديد يحد من "*تطبيق هذه الضريبة النسبية لأن القاعدة تنص الآن على أن مبلغها – المحسوب بناء على معدل 0.5 بالمئة – لا يمكن أن يتجاوز الضريبة المطبقة على العقد النهائي ... وبهذه الطريقة، يتم تجنب مشكلة استرداد ضريبة لا يمكن خصمها من الضريبة المستحقة للعقد النهائي*". الملاحظات الواردة هنا تستند إلى افتراض أن تطبيق قواعد السلف والودائع المنصوص عليها لأغراض السجل للعقود الأولية لا يزال مؤكدا.

- في حال عدم ممارسة خيار شراء العقار، تنطبق نفس المبادئ المذكورة أعلاه فيما يتعلق بالمباني السكنية من حيث الجوهر. لذلك، يجب على المالك إصدار مذكرة تغيير لصالح المستأجر. وفقا لوكالة الإيرادات (التعميم رقم 4/هـ لعام 2015، الفقرة 5.1.2.1)، يجب إصدار سند التغيير بالإشارة إلى إجمالي المبلغ الذي دفعه المستأجر كسلفة على سعر البيع: أي لكل من الجزء الذي تم إرجاعه والجزء المحتفظ به. في الواقع، بما أن التأثير القابل للتحويل للعرض لا يحدث، فإن شرط تطبيق ضريبة القيمة المضافة على المبالغ المتعلقة بالسلف التي دفعها المستأجر على سعر البيع لم يعد مستوفيا. كما أشير سابقا فيما يتعلق بالإيجار مع الشراء للمباني السكنية، في هذه الحالة أيضا أي جزء من الإيجارات المدفوعة على السعر الذي يحتفظ به المانح يفترض نوع المقابل المستحق لممارسة (للمقابلة) للحق المعترف به للمستأجر، وبالتالي يجب أن يخضع لضريبة القيمة المضافة بمعدل عادي (22٪)، وفقا للقواعد العادية المنصوص عليها لتقديم الخدمات.

13.4. التأجير المالي

وبغض النظر عن تحليل ملفات القانون المدني المحددة هنا[21]، فإننا نقتصر على تذكر أن حالة التأجير المالي العقاري، مع مراعاة النظام الضريبي المعمول به، كانت تؤفى تقليديا من قبل وكالة الإيرادات بأنها "صفقة معقدة" يتكون بشكل أساسي من ثلاث علاقات تالية: (1) عقد الشراء الذي تستحوذ عليه شركة التأجير على ملكية العقار المقصود أن يتم تأجيره لأغراض[22] مالية؛ (2) عقد الإيجار المالي، الذي أبرم بين شركة التأجير والمستخدم، والذي بموجبه يمنح الأول استخدام العقار للمستخدم، والذي ينص عادة على دفع إيجار أولي ومدفوعات دورية طوال مدة العقد؛ (3) استرداد الأصل المؤجر، والذي يحدث إذا مارس المستخدم، في نهاية عقد التأجير، خيار الشراء المنصوص عليه في نفس عقد الإيجار التمويلي.
ومع ذلك، من الممكن فحص الملفات الضريبية الرئيسية للقضية التعاقدية المعنية.

13.4.1. شراء الملكية من شركة التأجير

شراء العقار من قبل شركة التأجير يخضع من حيث المبدأ للنظام العادي المنصوص عليه لأغراض

---

[21] من وجهة نظر القانون المدني، قدم المشرع مؤخرا انضباطا عاما للتأجير بموجب المادة 1، الفقرات 136-140، القانون رقم 2017/124. تحديدا، تعرف الفقرة 136 العقد المعني كما يلي: "الإيجار المالي يعني العقد الذي يتعهد به البنك أو الوسيط المالي المسجل في السجل المشار إليه في المادة 106 من النص الموحد المشار إليه في المرسوم التشريعي رقم 385 بتاريخ 1 سبتمبر 1993 بشراء أو بناء أصل من اختياره ووفقا لمؤشراتالمستخدم الذي يتحمل جميع المخاطر، بما في ذلك المخاطر، و
يتوفر لفترة زمنية معينة مقابل مقابل معين يأخذ في الاعتبار سعر الشراء أو البناء ومدة العقد. في نهاية العقد، يحق للمستخدم الحصول على ملكية الأصل بسعر محدد مسبقا أو، في حال الفشل في ممارسة الحق، الالتزام بإرجاعه". سابقا، كان يتم تنظيم تأجير العقارات السكنية التي تستخدم كمقر إقامة رئيسي فقط (المادة 1، الفقرة 76 وما بعدها، القانون رقم 2015/208)، وعرفت بهذه العبارات: "مع عقد الإيجار المالي لعقار يستخدم كمقر إقامة رئيسي، يسجل البنك أو الوسيط المالي في السجل المشار إليه في المادة 106 من النص الموحد لقوانين البنوك والائتمان، المشار إليه في المرسوم التشريعي رقم 385 بتاريخ 1 سبتمبر 1993، يتعهد بشراء أو بناء العقار حسب الاختيار ووفقا لمؤشرات المستخدم، الذي يتحمل جميع المخاطر، بما في ذلك المحيط، ويجعله متاحا لفترة معينة مقابل مقابل معين يأخذ في الاعتبار سعر الشراء أو البناء ومدة عقد. في نهاية العقد، يحق للمستخدم شراء ملكية الأصل بسعر محدد مسبقا". يجب اعتبار الأحكام المعنية لا تزال سارية وفقا لأحكام المادة 1، الفقرة 140، القانون رقم 2017/124.

[22] يجدر بالذكر، من أجل الاكتمال، أن عقد التأجير المالي قد يتعلق أيضا بالعقارات التي سيتم بناؤها أو قيد الإنشاء.

ضريبة القيمة المضافة والضرائب غير المباشرة الأخرى، لصكوك بيع العقارات[23].

الاستثناء الوحيد تم في الصكوك التي تم تنفيذها من 1 يناير 2016 إلى 31 ديسمبر 2020[24] فيما يتعلق بالمباني للاستخدام السكني، حيث كان سند الشراء خارج نطاق ضريبة القيمة المضافة أو معفى[25]، وأعلن المستأجر أنه استوفى المتطلبات للاستفادة من ميزة "المنزل الأول". في هذه الحالة، نصت الفقرة الأخيرة من المادة 1 من التعرفة، الجزء الأول، المرفقة بالمرسوم الرئاسي 86/131، على تطبيق ضريبة التسجيل بنسبة 1.5٪ "إذا تم التحويل إلى البنوك والوسطاء الماليين المخول بممارسة أنشطة التأجير المالي وتشمل المنازل السكنية، من الفئة الكادسترية غير A/1 وA/8 وA/9، التي تم الحصول عليها بموجب عقد إيجار مالي من المستخدمين الذين تم استيفاء الشروط المشار إليها في الملاحظات II-bis وII-sexies". بالإضافة إلى ذلك، تم إدخال المذكرات في المادة 1 من التعرفة، الجزء الأول، المرفقة بالمرسوم الرئاسي 86/131، الذي نص على أنه "في تطبيق الملاحظة الثانية (II-bis) على التحويلات التي تتم إلى البنوك والوسطاء الماليين المخول لتنفيذ أنشطة التأجير المالي، يعتبر المستخدم بدلا من المشتري ، وبدلا من المشتري ينظر في المستخدم وبدلا من'سند الشراء، عقد الإيجار المالي». وفي كل الأحوال، اعتبر انضباط ما يسمى بقيمة السعر غير قابل للتطبيق[26]. يبدو أن هذا الإجراء لم يتم تمديده حتى الآن، وبالتالي فإن القوانين الصادرة اعتبارا من 1 يناير 2021 تخضع لنظام الضرائب العادي. ونتيجة لذلك، فإن صكوك شراء العقارات السكنية من قبل شركات التأجير تخضع لضريبة تسجيل بنسبة 9٪ إذا لم يكن البائع شخصا خاضعا للضريبة على ضريبة القيمة المضافة، بغض النظر عن أن المستخدم شخص طبيعي يستخدم العقار ك "منزل أول". ومن باب الشمولية، يجب اعتبار أنظمة التسهيل الإضافية المتعلقة بخصم تكلفة تأجير المساكن لأغراض IRPEF اعتبارا من عام 2021، والتي ينص عليها المادة 1، الفقرة 82 من نفس القانون رقم 2015/208 لمستخدمي العقارات السكنية المستخدمة كمقر إقامة رئيسي، غير قابلة للتطبيق[27].

وأخيرا، وفيما يتعلق بشراء العقار من قبل شركة التأجير، يجب التذكير بأن المادة 57، الفقرة 1-3، من المرسوم الرئاسي 1986/131 تنص على أن مستخدم العقار المؤجر ملزم بشكل مشترك ومحد مع شركة التأجير بدفع الضريبة المتعلقة بشراء العقار العقار يمنح بموجب عقد إيجار مالي (حتى في الحالات التي كان من المقرر بناؤها أو تحت الإنجاز). وقد تم توفير نفس فرضية المسؤولية المشتركة

---

[23] وفي هذا الصدد، يجب ملاحظة الموقف المشكوك فيه الذي اتخذته وزارة الاقتصاد والمالية في الرد على السؤال البرلماني رقم C.5/05349 بتاريخ 23 أبريل 2015، حيث نفت الوزارة رفض فرضية "عدم الخصم الموضوعي" المنصوص عليها في المادة 19-1bis، الفقرة 1، الحرف الأول)، المرسوم الرئاسي 72/633 فيما يتعلق ب شراء المباني السكنية من قبل شركات التأجير. وفقا للوزارة، لا يمكن دمج شركة التأجير ضمن "شركات الإنشاءات" المشار إليها في البند المذكور أعلاه، لأن هذا الشرط – المرتبط بالهدف الرئيسي للنشاط المنفذ – "لن يكون قابلا للتعرف عليه في حالة شركة تأجير تتمثل نشاطها الرئيسي في شراء المباني لغرض اللاحق إعادة البيع".

[24] انظر المادة 1، الفقرتين 83 و84، القانون رقم 208 بتاريخ 28 ديسمبر 2015.

[25] على الرغم من أن القانون لم ينص على هذا الشأن، فقد جادل بأنه، في ظل الشروط لتطبيق المعدل التفضيلي المذكور أعلاه، فإن شراء عقار سكني بموجب نظام ضريبة القيمة المضافة يخضع لمعدل ضريبة القيمة المضافة المخفضة بنسبة 4٪ المنصوص عليه في سياق الإعفاء الضريبي ل "المنزل الأول" . كما عبرت وكالة الإيرادات عن رأيها في هذا الدليل "تأجير العقارات السكنية" (الفقرة 3.3) الذي نشر، بالتعاون مع أسيليا والمجلس الوطني للموثقين، في فبراير 2016.

[26] انظر، من بين أمور أخرى، الدليل المذكور سابقا لوكالة الإيرادات "تأجير العقارات السكنية" (الفقرة 3.3) في فبراير 2016.

[27] انظر المادة 1، الفقرتين 82 و84، القانون رقم 208 بتاريخ 28 ديسمبر 2015. وفر التسهيل للأفراد دون سن 35 عاما وقت توقيع العقد والذين لا يتجاوز دخلهم الإجمالي 55,000 يورو، الحوافز التالية: (1) إمكانية خصم 19٪ من مدفوعات التأجير (حتى مبلغ أقصى 8,000 يورو سنويا); و(2) إمكانية خصم 19٪ من سعر الشراء (حتى 20 ألف يورو كحد أقصى). بالنسبة للأفراد الذين تبلغ أعمارهم 35 عاما أو أكثر والذين لا يتجاوز دخلهم الإجمالي 55,000 يورو، كانت الحوافز الضريبية كما يلي: (1) الخصم الذي يساوي 19٪ من مدفوعات التأجير (حتى مبلغ أقصى 4000 يورو سنويا); و(2) الخصم الذي يساوي 19٪ من سعر الشراء (حتى مبلغ أقصى قدره 10 آلاف يورو).

للمستخدم لأغراض الرهن العقاري والضرائب العقارية، من خلال تعديل المادة 11، الفقرة 2، المرسوم الرئاسي 1990/347. تم إدخال هذا الضابط الخاص بالمسؤولية، اعتبارا من عام 2011، بموجب قانون الاستقرار لعام 2011[28]. وفي نية المشرع، يسعى إلى استيعاب العواقب الضريبية لصفقة الإيجار المالي مع تلك الخاصة بعقد البيع التقليدي. لذلك، تقع حاليا مسؤولية الضرائب غير المباشرة المستحقة على شراء العقار أيضا على الاستخدام، بشكل مشترك ومحد مع أطراف صفقة الشراء (البائع وشركة التأجير) وعلى المسؤول العام.

13.4.2 نظام الضرائب لعقد التأجير

بالانتقال إلى فحص نظام الضرائب في عقد التأجير، يجب أولا الإشارة إلى أن الضرائب لم تعد تساوي عقد إيجار، بل توافق مع الانضباط المنصوص عليه للعقود ذات الطبيعة المالية.

هذا المؤهل هو نتيجة للتغييرات التي أدخلها قانون الاستقرار المذكور أعلاه لعام 2011. عدلت الملاحظة إلى المادة 1 من التعرفة، الجزء الثاني، المرفقة بالقانون الموحد لضريبة التسجيل[29]، والتي تنص اليوم على أن "العقود المتعلقة بالمعاملات المصرفية والمالية والخدمات والائتمان الاستهلاكي، بما في ذلك تلك المتعلقة بعقد الإيجار المالي العقاري، والتي ينص الباب السادس من المرسوم التشريعي رقم 385 بتاريخ 1 سبتمبر 1993 على أن الشكل المكتوب تحت طائلة البطلان، وتكون قابلة للتسجيل فقط في حالة الاستخدام" (مع التأكيد). سابقا، مع التعديلات المشار إليها في المرسوم التشريعي رقم 223 لعام 2006، كانت عقود التأجير خاضعة لأغراض ضريبة التسجيل لنفس النظام المطبق على عقود الإيجار العادية.

نتيجة للتعديلات التي أدخلها قانون الاستقرار لعام 2011، تعود عقود التأجير للاستفادة من النظام البديل الكامل لسجل ضريبة القيمة المضافة الذي تحكمه المواد 5، الفقرة 2[30] و40، الجملة الأولى[31]، من قانون الاستقرار التوري. لذلك، إذا كان عقد التأجير قد تم إنشاؤه بواسطة صك خاص غير موثق، فسيكون خاضعا للتسجيل في حالة الاستخدام حيث تتعلق جميع أحكام العقد بالمعاملات الخاضعة لضريبة القيمة المضافة. في حالة التسجيل، سيتم فرض ضريبة على عقد الإيجار المالي بمعدل ثابت.

كما أكدت وكالة الإيرادات[32]، وبعد التعديلات التي أجريت على الملاحظة المذكورة أعلاه للمادة 1 من التعرفة الجزء الثاني، فإن الاستثناءات لمبدأ التسجيل البديل لضريبة القيمة المضافة أو قواعد الضرائب المنصوص عليها في المادة 5 من التعرفة، الجزء الأول، المرفق باتفاقية تور، تنطبق فقط على عقود إيجار العقارات العادية.

فيما يتعلق بالنظام المعمول به لأغراض ضريبة القيمة المضافة، مع الأخذ في الاعتبار الأحكام المحلية التي تميز بين توريد السلع وعرض الخدمات[33]، يمكن من حيث المبدأ القول إن عقد التأجير – أي التوريد الذي يتضمن امتياز استخدام السلع مقابل دوري – يعتبر توريدا للخدمات (وليس توريدا للسلع) مع الأخذ في الاعتبار أن الملكية يبقى الوضع القانوني للعقار بيد المالك حتى لحظة أي استرداد من قبل

---

[28] تم إدخال هذا التنظيم الجديد، اعتبارا من 1 يناير 2011، بموجب المادة 1، الفقرة 15، الرسالة أ)، رقم 1 والحرف ب)، القانون رقم 220 بتاريخ 13 ديسمبر 2010.

[29] انظر المادة 1، الفقرة 15، الرسالة أ)، رقم 2، القانون رقم 220 بتاريخ 13 ديسمبر 2010.

[30] ينص النص على أن "الصكوك الخاصة غير المصادقة عليها خاضعة للتسجيل في حالة الاستخدام إذا كانت جميع الأحكام المتوقحة فيها تتعلق بالمعاملات الخاضعة لضريبة القيمة المضافة".

[31] "بالنسبة للأفعال المتعلقة بتوريد السلع والخدمات الخاضعة لضريبة القيمة المضافة،*تطبق* الضريبة بمبلغ ثابت".

[32] انظر التعميم رقم E/12 بتاريخ 11 مارس 2011، الفقرة 1.2.

[33] الفن. 2 و3 من المرسوم الرئاسي رقم 1972/633.

المستأجر. علاوة على ذلك، الفنون. تشمل المرسوم الرئاسي رقم 1972/633 التأجير المالي صراحة ضمن "تقديم الخدمات". وينطبق الأمر نفسه على المادة 16، الفقرة 3، من المرسوم الرئاسي 1972/633، الذي ينظم السعر المطبق على عقود الإيجار المالية. يمكن أيضا تأكيد هذا النهج في ممارسة وكالة الإيرادات[34].

فيما يتعلق بالقواعد المطبقة عمليا، فإن عقد التأجير مغطى، لأغراض ضريبة القيمة المضافة، من خلال عقود الإيجار. وبهذا المعنى، عبرت وكالة الإيرادات عن رأيها، حيث قال إن "الأحكام الواردة في المادة 10، الفقرة 1، رقم 8)، 8-بيس) و8-تير) من المرسوم الرئاسي رقم 1972/633 لا تنص على نظام محدد لتأجير العقارات. لذلك، لأغراض ضريبة القيمة المضافة، تخضع مدفوعات تأجير العقارات لنفس المعاملة التي تم وضعها في عقود الإيجار العادية، بينما تتبع الأجزاء المتعلقة باسترداد العقار قواعد التحويلات".[35] لذلك، كقاعدة عامة، تخضع مدفوعات التأجير لأنظمة الضرائب أو الإعفاء وفقا للشروط المنصوص عليها في المادة 10، الفقرة 1، رقم 8) من المرسوم الرئاسي رقم 1972/633. فيما يتعلق بالسعر، من الضروري أخذ أحكام المادة 16، الفقرة 3، من المرسوم الرئاسي رقم 1972/633 في الاعتبار، الذي ينص على "لتقديم الخدمات ... اعتمادا على عقود الإيجار المالية والإيجارات والعقود المشابهة، تطبق الضريبة بنفس المعدل الذي ينطبق في حال بيع البضائع ... البيانات المتعلقة بعقود الإيجار المالية، والإيجار، وعقود مشابهة".

13.4.3 النظام الضريبي المعمول به على ممارسة'خيار شراء العقار

يخضع شراء العقارات من خلال ممارسة خيار الاسترداد، وهو ما ينص عادة على عقود الإيجار التمويلية، لنظام خاص لأغراض الضرائب غير المباشرة.

تنص المادة 35، الفقرة 10-تير.1، المرسوم التشريعي رقم 223 بتاريخ 4 يوليو 2006، الذي ينص على تطبيق الضرائب التسجيلية، والرهن العقاري، والضرائب الكادسترية بمبلغ ثابت[36]. هدف هذه القواعد هو ضمان المساواة الكبيرة بين الشراء المباشر للعقار والشراء من خلال عقود التأجير المالية. لذا، لأغراض الضرائب غير المباشرة، يدفع العبء الضريبي الأعلى (الممثل بالضرائب النسبية) مرة واحدة فقط عند شراء العقار من قبل شركة التأجير.

من المعقول الاعتقاد بأن التشريع المعني لا يهدف إلى تسهيل. لهذا السبب، يعتقد أنه لم يلغ بموجب المادة 10، الفقرة 4، من المرسوم التشريعي رقم 2011/23[37] ، وبالتالي لا يزال ينطبق أيضا

---

[34] انظر، من بين أمور أخرى، التعميم رقم 18/هـ بتاريخ 29 مايو 2013، الفقرة 3.5. يمكن أيضا العثور على تأكيد غير مباشر في الأحكام الحديثة مثل، على سبيل المثال، النصيحة القانونية رقم 904-2018/2 والإجابة بتاريخ 27 سبتمبر 2022، رقم 478.

[35] انظر التعميم رقم E/18 بتاريخ 29 مايو 2013، الفقرة 3.5.

[36] الفقرة المعنية – التي قدمتها المادة 1، الفقرة 15، الحرف ج)، رقم 2، القانون رقم 2010/220، الساري المفعول بتاريخ 1 يناير 2011 في سياق إصلاح الضرائب غير المباشرة على عقود التأجير التي أدخلتها قانون الاستقرار لعام 2011 المذكور أعلاه – تنص على أن "التحويلات التي تقوم بها البنوك والوسطاء الماليون المخولون المشار إليها في المادة 106 من النص الموحد لقوانين البنوك و وفقا للمرسوم التشريعي رقم 385 بتاريخ 1 سبتمبر 1993، كما هو معدل، في حال مارس المستخدم خيار شراء العقار الممنوح بموجب عقد إيجار تمويل، أو في حالة العقار المستمد من عقود إيجار مالية تم إنهاؤه بسبب عدم الامتثال ل الضرائب على المستخدم، والتسجيل، والرهن العقاري، والضرائب العقارية مستحقة بمبلغ ثابت". لذلك، تنطبق الضرائب بمبلغ ثابت أيضا فيما يتعلق بإعادة بيع العقارات التي يقوم بها الوسطاء الماليون فيما يتعلق بعقود الإيجار المالية التي أنهت بسبب تخلف المستخدم.

[37] قاعدة كما هو معروف، نصت على إلغاء جميع المزايا الضريبية المطبقة فيما يتعلق بالصكوك الخاضعة لضريبة التسجيل النسبية بنسبة 9٪ أو 2٪.

فيما يتعلق باسترداد المباني السكنية[38].

فيما يتعلق بنظام ضريبة القيمة المضافة، وفقا لوكالة الإيرادات، [39]فإن ممارسة خيار الشراء تخضع للنظام العادي المنصوص عليه لبيع العقارات بموجب المادة 10، الفقرة 1، رقم 8-بيس) و8-تير)، المرسوم الرئاسي رقم 1972/633.

13.4.4 ملاحظات إضافية

فيما يتعلق بمعاملة ضريبة القيمة المضافة لأغراض ضريبة القيمة المضافة، يجب أن نتذكر أن محكمة العدل في الاتحاد الأوروبي قد أرست أنه، تحت شروط معينة، سيشكل عقد الإيجار المالي توريدا للسلع وليس توريدا للخدمات. سيكون لهذا النهج عواقب كبيرة تتعلق بشكل خاص، بمعالجة الإيجارات الدورية والوقت الذي تنتهي فيه الصفقة.

يجب تقييم هذا النهج، في جميع الأحوال، من خلال أخذ التوافق المناسب بين مفهوم توريد السلع الواردة في توجيه ضريبة القيمة المضافة (والانتقال الذي قامت به بعض دول الاتحاد) وبين ذلك المنقول إلى النظام القانوني الإيطالي، حيث – كقاعدة ومع استثناءات محددة – يشترط نقل الملكية القانونية للسلع لكي يتم التوريد[40].

ومع ذلك، يجدر بالذكر، من بين أهم القرارات، حكم 4 أكتوبر 2017، C-164/16 (مفوضو الإيرادات والجمارك لجلالة الملكة ضد مرسيدس-بنز للخدمات المالية المملكة المتحدة المحدودة)، حيث حكمت المحكمة بأن "التعبير 'عقد الإيجار مصحوبا ببند ينص على أن العقار عادة ما يتم الاستحواذ عليه في أقرب وقت وقت دفع' المشار إليها في المادة 14(2)(ب) من توجيه المجلس EC/112/2006 بتاريخ 28 نوفمبر 2006 بشأن النظام المشترك لضريبة القيمة المضافة، يجب تفسيرها على أنها تنطبق على اتفاقية إيجار قياسية مع خيار شراء، حيث يمكن الاستنتاج من الشروط المالية للعقد أن ممارسة العقد ليست هي الحال مع عقد حق الشراء.الخيار هو الخيار الاقتصادي العقلاني الوحيد الذي يمكن للمستأجر اتخاذه، عندما يحين الوقت، إذا تم تنفيذ العقد حتى نهايته، وهو أمر يجب على المحكمة الوطنية التحقق منه". وبشكل أكثر تحديدا، كان القرار يتعلق بنموذج تعاقدي غريب يستخدمه مصنع السيارات في المملكة المتحدة للسماح لعملائه باستخدام المركبات من خلال دفع الإيجارات الدورية، والذي ينص على حق الشراء في نهاية العقد، من خلال دفع "رسوم قصوى" تعادل حوالي 40٪ من قيمة السيارة[41].

وفقا للمحكمة، "إن تصنيف العقد ك 'عقد تأجير مالي' ليس كافيا بحد ذاته لوضع التسليم الفعلي للبضائع التي تم تنفيذها على أساس تلك السلع ضمن فئة المعاملات الخاضعة لضريبة القيمة المضافة. ومن الضروري أيضا، لاعتباره "توريدا للبضائع" وفقا لتوجيه ضريبة القيمة المضافة، تحديد ما إذا كان موضوع ذلك العقد هو "عقد الإيجار المصحوب ببند يفيد بأن الملكية عادة ما تستحوذ

---

[38] وبهذا المعنى، أ. بوساني، ضريبة التسجيل، ميلانو، 2022، ص. 2270 وما بعدها. وقد أكد هذا التفسير دليل وكالة الإيرادات "تأجير العقارات السكنية" (الفقرة 3.4) الصادر في فبراير 2016.

[39] انظر التعميم رقم E/18 بتاريخ 29 مايو 2013، الفقرة 3.5.

[40] انظر، بهذا المعنى، أيضا لتعليق على الحكم C-164/16 المذكور أدناه، ف. ت. كوالوا – أ. بوناريا، التأجير والبيع والتأجير مرة أخرى: تأثيرات أحكام محكمة العدل في قضية إل فيسكو، رقم 2019/41، ص. 3933 وما يليها، وج. ألبانو، حكم 4 أكتوبر 2017 C-164/16: أولى الاعتبارات، في لا ليترا دي أسيليا، العدد 2017/6، ص. 36 وما بعدها.

[41] يتضح من نص القرار أن العقد المعني ينص على دفعات شهرية يمثل المجموع الإجمالي حوالي 60٪ من سعر بيع المركبة، بما في ذلك تكلفة التمويل. إذا رغب المستخدم في ممارسة خيار شراء السيارة، يجب عليه دفع حوالي 40٪ من سعر البيع. هذا المبلغ يمثل تقديرا لمتوسط القيمة المتبقية للمركبة في نهاية العقد. قبل ثلاثة أشهر من انتهاء العقد، يسأل العميل إذا كان يرغب في ممارسة خيار الشراء. وفقا لنتائج المحكمة المحالة، يقدم ما يقرب من نصف المستأجرين إجابة إيجابية.

على أبعد موعد دفع الدفعة الأخيرة"، وفقا لمعنى المادة 14(2)(ب) من ذلك التوجيه. في ظل وجود خيار الشراء، وفقا للمحكمة، "يجب أن يؤخذ في الاعتبار أن الظرف 'عادة' يشير ببساطة إلى التطور القابل للانتظار حتى إبرام اتفاق تم تنفيذه بحسن نية من قبل الأطراف، وفقا لمبدأ pacta sunt servanda".

ومع ذلك، من الضروري إجراء تقييم كل حالة على حدة، مع الأخذ في الاعتبار خصائص العقد، لفهم ما إذا كان ممارسة خيار الشراء يمثل النتيجة "الطبيعية" للعلاقة التعاقدية أم لا. وبشكل أكثر دقة، تذكر المحكمة أن "الوضع سيكون مختلفا فقط إذا بدا أن ممارسة خيار الشراء، رغم أنه اختياري من وجهة نظر شكلية، إلا أنها في الواقع، في ضوء الظروف المالية للعقد، هي الخيار الاقتصادي العقلاني الوحيد الذي يمكن للمستأجر اتخاذه. قد يكون هذا هو الحال عندما يتضح من العقد أنه عندما يصبح من الممكن ممارسة الخيار، فإن مبلغ الأقساط التعاقدية سيتوافق مع القيمة السوقية للأصل، بما في ذلك تكلفة التمويل، وأن ممارسة الخيار لن تتطلب من المستخدم دفع مبلغ إضافي كبير."[42]

القرار المذكور أعلاه C-164/16 ليس الحكم الوحيد الذي عبرت فيه محكمة العدل عن مواقف قد تختلف عن الممارسة الإيطالية. تشمل الأمثلة الحكم الأخير الصادر في 27 مارس 2019، C-201/18 (قضية Mydibel SA ضد État Belge) بشأن البيع وإعادة التأجير[43].

وقد عبرت محكمة النقض أيضا عن مواقف تستند إلى مبرر مشابه (أي التكافؤ الجوهري، لأغراض ضريبة القيمة المضافة، لشراء أصل من خلال عقد إيجار قابل للتحويل ومن خلال عقد بيع عادي) فيما يتعلق ببعض ملفات ضريبة القيمة المضافة المتعلقة بعقود الإيجار التمويلية [44]، على الرغم من أنه حتى الآن لا توجد أحكام تتعلق تحديدا بنظام الضرائب في العقود المعنية. على سبيل المثال، يجب ملاحظة أن محكمة النقض – بعيدا عن عدة سوابق تتعلق بقضايا مماثلة – قد رفضت إمكانية استخدام ما يسمى بسقف ضريبة القيمة المضافة فيما يتعلق بضريبة القيمة المضافة المطبقة على مدفوعات الإيجار المالية المتعلقة بعقد تأجير العقارات، معتمدة على المبدأ التالي: "[illegible] توفر

---

[42] ومع ذلك، بالإشارة إلى نفس القرار، من المثير للاهتمام ملاحظة أنه في وصف الواقع، يذكر صراحة أن نوعا مختلفا من العقود – يستخدمه نفس المكلف – يجب أن يؤهل كمصدر للسلع (وليس كخدمة)، والذي ينص على أن مجموع الإيجارات المدفوعة شهريا يمثل، كقاعدة عامة، إجمالي سعر بيع المركبة. بما في ذلك تكلفة التمويل. لشراء العقار، يكفي إضافة مبلغ بسيط في نهاية العقد (ما يسمى "S.dd". "تكاليف الخيارات"). هذا الدفعة النهائية منصوص عليها في العقد ولا تعتمد على ممارسة الخيار. يتم خصم "رسوم الخيارات" من حساب العميل مع آخر دفعة، ويتم دفعها في نفس وقت نقل الملكية.

[43] في هذا الحكم، أكدت محكمة العدل أن معاملة البيع وإعادة التأجير تشكل صفقة مالية واحدة ذات طبيعة مالية (تهدف إلى توفير السيولة للشركة التي تبيع العقار لشركة التأجير)، في ضوء أن الناقل يحتفظ بحيازة مستمرة ودائمة للعقار لأداء المعاملات النشطة ذات الصلة بأغراض ضريبة القيمة المضافة. في الجوهر، وفقا للمحكمة، فيما يتعلق بالقضية التي تم فحصها وتخضع للتحقق من المحكمة الوطنية، لن يكون من الممكن تقسيم البيع والإيجار لأغراض ضريبة القيمة المضافة إلى بيع يتبعه تأجير نفس العقار للبائع الأصلي.

[44] انظر، من بين أمور أخرى، محكمة النقض، الحكم رقم 20951 بتاريخ 16 أكتوبر 2015، مؤكدا بأمر لاحق بتاريخ 10 مايو 2019، رقم 12457. وبهذه القرارات، أرست المحكمة حق المستخدم في استرداد ضريبة القيمة المضافة المدفوعة بخصوص مدفوعات الإيجار المالية بموجب المادة 30، الفقرة 3، الحرف ج) من المرسوم الرئاسي رقم 72/633، حتى قبل ممارسة حق الاسترداد. وذلك لأن عقد التأجير يجب أن يعادل، بالنسبة للمستخدم، مع شراء "أصل رأس مال"، وهو إجراء يشكل شرطا أساسيا لطلب السداد "المعجل". وبنفس المعنى، تم التعبير عن أحكام نفس محكمة النقض رقم 5218 بتاريخ 27 فبراير 2025 ورقم 24968 بتاريخ 9 سبتمبر 2025 مؤخرا. وفي الحكم الأخير، لوحظ بشكل خاص أنه "في سياق عقد التأجير، فإن حق استرداد ضريبة القيمة المضافة الإضافية القابلة للخصم للأصول القابلة للاستهلاك المحتفظ بها بموجب ذلك العقد لا يعود للمستأجر إلا إذا تم استيفاء الشروط التالية: نقل الملكية إلى المستأجر في نهاية العقد أو نسب الخصائص الأساسية للعقار إلى المستأجر قائد الأوركسترا؛ مجموع الأقساط والفائدة المعادل للقيمة السوقية للأصول؛ ممارسة خيار الشراء هي الخيار الاقتصادي العقلاني الوحيد للمستأجر. ويعترف بحق خصم ضريبة القيمة المضافة أيضا لأعمال الترميم أو الصيانة للعقارات المؤجرة المملوكة لأطراف ثالثة، بشرط وجود رابط أساسي بين هذه الأصول والنشاط التجاري المنفذ".

العقار اقتصاديا ، وبالتالي يقارن بشراء السلع وليس اقتناء الخدمات؛ ويستنتج أن نظام تعليق الضرائب المشار إليه في المرسوم الرئاسي رقم 633 لعام 1972، المادة 8، الفقرة 2، غير قابل للتطبيق، بسبب الاستثناء المشار إليه في الفقرة 1، الرسالة ج) من البند المذكور أعلاه"[45]. من المهم ملاحظة أنه في الأمر المذكور أعلاه، أشارت المحكمة العليا صراحة إلى السوابق القضائية لمحكمة العدل التي شملت عقود التأجير في سياق بيع السلع. هذا المبدأ، رغم ابتكاره فيما يتعلق بالاجتهاد الشرعي، يتماشى مع الموقف الموحد لوكالة الإيرادات الذي، رغم أنه لأغراض محدودة تتمثل في رفض استخدام ما يسمى بسقف ضريبة القيمة المضافة لعقود تأجير العقارات، فقد استوعب الأخير دائما في عقود بيع العقارات[46].

وفي هذا الصدد، يجدر بالذكر أن وكالة الإيرادات تحد من "التكافؤ" لهذا الملف الشخصي، دون توسيعها بالكامل ليشمل نظام الضرائب الخاص بعقد التأجير. حتى الآن، في الواقع، لا يبدو أن الوكالة غيرت رسميا توجيهها بشأن تصنيف العقد أو أنها أخذت في الاعتبار التفسير الذي تشكل داخل محكمة العدل الذي ذكرته بإيجاز [47] [48]أعلاه.

13.5. تأجير "شركة عقارات"

عقد إيجار الأعمال هو العقد الذي يمنح من خلاله الموضوع (ما يسمى المؤجر) استخدام شخص آخر (ما يسمى المستأجر) لشركة أو فرع من فرع الأعمال، أي مجموعة من الأصول المنظمة لممارسة الأعمال وفقا للمادة 2555 من القانون المدني الإيطالي. [49]العلامة.

---

[45] محكمة النقض، الأمر رقم 535 بتاريخ 14 يناير 2021. وبنفس المعنى، المحكمة القضائية، الأمر رقم 28728 بتاريخ 18 أكتوبر 2021.

[46] المبدأ الذي عبرت عنه وكالة الإيراداتبالفعل في التعميم E/145 لعام 1998، حيث نص على أنه "في جميع الأحوال، لا يزال الحظر على استخدام السقف في اقتناء المباني قائما، وذلك حسب عقود الشراء التي تهدف إلى البناء أو التأجير؛ وذلك لأنه، رغم أن النص المشار إليه في الرسالة ج) من المادة 8 من المرسوم الرئاسي رقم 633 لعام 1972 يستثني صراحة فقط توريد المباني من الفائدة، إلا أن الاستثناء يجب أن يمتد بوضوح ليشمل هذه الطرق في اقتناء المباني نفسها، والتي تحقق تأثيرا مكافئا ". وقد تم تأكيد هذا المبدأ مؤخرا من خلال الإجابة رقم 304 بتاريخ 3 سبتمبر 2020. انظر أيضا، بخصوص تعديل الخصم بموجب المادة bis2-19 من المرسوم الرئاسي رقم 72/633، الرد بتاريخ 17 سبتمبر 2018، رقم 3.

[47] ينبغي أن يمنع التشريع الإيطالي الذي ينقلها من حيث المبدأ تمديد المبادئ التي تعبر عنها محكمة العدل إلى المحاكم، خاصة عندما يؤدي تطبيق هذه المبادئ إلى معاقبة دافع الضرائب. على سبيل المثال، لمزيد من الملاحظات حول الموضوع، انظر. ر. كورسو – ب. ماسبيس، لا سيشيون ج' è أو نون ج' è؟ قضية هاملتيك لضريبة القيمة المضافة بشأن بيع السلع الخاضعة للبيع والتأجير مرة أخرى، في Corr. Trib.، رقم 40، 2021، ص. 3813 وما بعده وقضية C. De Ieso، أوقف التحليل الثلاثي للبيع وإعادة التأجير: قضايا حرجة جديدة حول معاملة ضريبة القيمة المضافة تلوح في الأفق؟، في كور. تريب، العدد 11، 2021، ص. 971 وما بعدها.

[48] يجدر بالذكر أن وكالة الإيرادات قد اعترفت بدخول المبادئ التي وضعتها محكمة العدل إلى النظام القانوني الإيطالي – متجاوزة، على وجه الخصوص، المبدأ الذي ينص على أن نقل الملكية هو الشرط الضروري والكاف لنقل الأصول – فيما يتعلق بعقود البيع والإيجار مرة أخرى. يشير ذلك إلى الرد الحكمي (غير المنشور) الصادر عن مديرية إقليم إميليا رومانيا بتاريخ 4 أغسطس 2021، رقم 2021/2754/956 وعلى القرار رقم E/3 بتاريخ 3 فبراير 2023، والذي نصت فيه الوكالة صراحة على أنه – تحت شروط معينة – يجب اعتبار عقد البيع وإعادة التأجير لأغراض ضريبة القيمة المضافة كعقد قرض، وليس مقسما بالفعل إلى صفقات منفصلة للبيع والتأجير المتأخر لنفس الأصل. وفقا للوكالة، يجب أن تستمد "إعادة التأهيل" المذكورة أعلاه من التحليل الفردي لخصائص الورشة. على وجه الخصوص، يجب أن يكون البيع وإعادة التأجير مؤهلين لأغراض ضريبة القيمة المضافة كصفقة مالية حيث يواصل الناقل/المستخدم التصرف في الأصل المؤجر "ممارسا الصلاحيات الأساسية المنسوبة للمالك". ثم تم تأكيد نفس المبادئ في الإجابة رقم 206 بتاريخ 7 فبراير 2023.

[49] تتناول هذه الفقرة حصريا حالة تأجير عمل تجاري (لذا، فإن تأجير الأراضي والمزارع ليس موضوع التحليل) في حال كان المؤجر شخصا خاضعا للضريبة لأغراض ضريبة القيمة المضافة. وفي هذا الصدد، يجب ملاحظة أن الأشخاص الخاضعين

عقد إيجار عمل تجاري مقابل هو توريد للخدمات ذات الصلة لأغراض ضريبة القيمة المضافة، وفقا للمادة 3، الفقرة 2، رقم 1) من المرسوم الرئاسي رقم 1972/633. لذلك، عادة ما تخضع رسوم إيجار الأعمال لضريبة القيمة المضافة بمعدل عادي قدره 22٪، ويتم تطبيق ضريبة التسجيل بمعدل ثابت قدره يورو 200، وفقا لمبدأ ضريبة القيمة المضافة البديلة/التسجيل المشار إليه في المادة 40 من المرسوم الرئاسي رقم 1986/131.

لهذا النظام استثناء مهم في حالة ما يسمى "تأجير شركة عقارات".

ينص هذا التخفيض في المادة 35، الفقرة العاشرة-ربع من المرسوم التشريعي رقم 223 بتاريخ 4 يوليو 2006، الذي تم تحويله إلى القانون رقم 248 بتاريخ 4 أغسطس 2006، والذي ينص على "الأحكام المتعلقة بالضرائب غير المباشرة المنصوص عليها على تأجير المباني تنطبق، وإن كانت أقل ملاءمة، أيضا على إيجار الأعمال التي تشكل قيمتها الإجمالية، لأكثر من 50 بالمئة، من القيمة العادية للمباني، المحددة بموجب المادة 14 من مرسوم رئيس الجمهورية بتاريخ 26 أكتوبر 1972، رقم 633".

يهدف هذا البند إلى نية معلنة لتجنب التجنب، وتتمثل في منع استخدام النظام التعاقدي لعقد إيجار عمل تجاري بشكل أداة لتجاوز نظام الضرائب غير المباشرة المنصوص عليه في عقود إيجار العقارات.

لكي ينطبق هذا النظام، يجب استيفاء الشروط التالية في نفس الوقت:

- يجب أن تكون قيمة المباني[50] أكثر من 50٪ من القيمة الإجمالية للشركة. كلا العنصرين من العلاقة المقارنة (: يجب تقييم المباني ومجمع الشركة) وفقا للمعايير المنصوص عليها في المادة 14 من المرسوم الرئاسي رقم 1972/633[51]؛ و
- يجب أن تكون الضرائب غير المباشرة المطبقة على تأجير الأعمال التجارية أكثر ملاءمة من تلك المطبقة على تأجير المباني[52]. من حيث المبدأ، لأغراض هذا المقارنة، يجب فقط أخذ نظام ضريبة التسجيل في الاعتبار[53]، لأن نظام ضريبة القيمة المضافة (القابلية الضريبية أو

للضريبة لأغراض ضريبة القيمة المضافة هم المستأجرون المسجلون في شكل شركة، ورواد أعمال أفراد يملكون عدة أعمال (أو عمل واحد فقط إذا كان فرع ذلك العمل هو موضوع عقد الإيجار فقط). وعلى العكس، رائد الأعمال الفردي الذي يستأجر العمل الوحيد (انظر التعميم رقم 18/ه بتاريخ 29 مايو 2013 والقرار رقم 35/ه بتاريخ 6 فبراير 2008) والفرد الخاص الذي لا يحمل صفة "رائد أعمال" (مثل وريث رائد الأعمال الذي لم يواصل أنشطة المتوفى).

[50] في القرار رقم E/126 بتاريخ 3 أبريل 2008، تم تحديد أن النص المعني ينطبق "على الفرضية التي تتكون فيها القيمة الإجمالية للشركة بشكل رئيسي من القيمة العادية للمباني الآلية التي، وفقا للمادة 10، الفقرة 1، رقم 8) من المرسوم الرئاسي رقم 633 بتاريخ 26 أكتوبر 1972، وبسبب خصائصها، لا يمكن استخدامها بشكل مختلف إلا دون تحولات جذرية".

[51] وبهذا المعنى، فإن التعميمات التاريخية 1 مارس 2007، رقم E/12 و29 مايو 2013، رقم E/18.

[52] في القرار رقم 35/ه بتاريخ 6 فبراير 2008، حددت وكالة الإيرادات أنه "إذا كان عقد إيجار عمل ما له مدة عدة سنوات، من أجل مقارنته باللوائح المقررة بشأن إيجار الممتلكات الآلية، فسيكون من الضروري أيضا أخذ النص المنصوص عليه في الملاحظة الأولى) للمادة 5 من التعرفة الجمركية، الجزء الأول، في الاعتبار. ومرفق بضريبة التور، في الجزء الذي ينص فيه على تخفيض ضريبة التسجيل إذا تم دفعها في حل واحد طوال مدة العقد". بنفس المعنى، الإجابة بتاريخ 21 ديسمبر 2018، رقم E/124. لا توجد مواقف صريحة متخذة فيما يتعلق بالفرضية التي تفيد بأن الشركة تشمل أيضا وحدات عقارية سكنية.

[53] في الرسالة الدورية رقم E/12 بتاريخ 1 مارس 2007، ذكرت وكالة الإيرادات الإيطالية أن "نسبة مكافحة التجنب في القاعدة تتطلب تحديد النظام الأكثر سلبا في تطبيق ضريبة التسجيل النسبية، والتي تنص على جميع عقود إيجار المباني الأقوياء، سواء الخاضعة للضريبة أو المعفاة، المعتمدة بموجب المادة 10، الرقم 8)". وفي وثيقة الممارسة هذه، يذكر أيضا أن المقارنة المعنية لا تتأثر ب"ظروف أن إبرام عقود إيجار معفاة يحد من حق الخصم المستحق للمالك، ولا بظرف أنه إذا كان للمستأجر حق محدود في الخصم، فإن الإيجار بموجب نظام ضريبة القيمة المضافة سيكون أكثر ضررا له". يجدر بالذكر أن عدم صلة نظام ضريبة القيمة المضافة لأغراض المقارنة المعنية مؤكد أيضا في التعميم رقم 18/ه بتاريخ 29

الإعفاء) للصفقة لا ذي صلة.

يجدر بالذكر أنه فيما يتعلق بالمعاملات التي تقع ضمن نطاق ضريبة القيمة المضافة، فإن نظام الضرائب المنصوص عليه لاستئجار المباني الأدوات سيكون دائما أكثر عدم ملاءمة من نظام تأجير الأعمال[54].

مع التركيز على الخدمات التي تقع ضمن نطاق ضريبة القيمة المضافة، يحدد حدوث الشروط الموضحة أعلاه الخضوع لرسوم إيجار الأعمال لضريبة التسجيل النسبية المخصصة لعقود إيجار العقارات (بمقدار 1٪ للعقارات اليدوية).

من حيث المبدأ، يجب حساب ضريبة التسجيل النسبية على إجمالي قيمة الإيجارات. في الواقع، لا يبدو أن القاعدة أو ممارسة وكالة الإيرادات تسمح بتطبيق ضريبة التسجيل فقط على الجزء من الإيجار المنسوب إلى مكون العقارات في مجمع الأعمال المؤجر. [55]

ومع ذلك، لا تؤثر القاعدة الخاصة على نظام ضريبة القيمة المضافة في الخدمة، التي لا تزال خاضعة لضريبة القيمة المضافة بمعدل عادي 22٪ (وبالتالي فإن نظام الإعفاء من ضريبة القيمة المضافة المنصوص عليه في المادة 10، الفقرة 1، رقم 8 من المرسوم الرئاسي 72/633 غير قابل للتطبيق).[56]

وأخيرا، يجب ملاحظة أن تطبيق التشريع المعني يجب أن يكون له أيضا تأثيرات لأغراض فرض الضرائب على الأفعال اللاحقة التي تدخل في نفس العقد. على سبيل المثال، فإن الصكوك التي ينص عليها فقط تخفيض الإيجار ستستفيد من الإعفاء من ضريبة التسجيل ورسوم الطوابع، المنصوص عليها فيما يتعلق بعقود الإيجار بموجب المادة 19 من المرسوم التشريعي رقم 133 بتاريخ 12 سبتمبر 2014، والتي تم تحويلها بموجب القانون رقم 164[57] بتاريخ 11 نوفمبر 2014. ولنفس السبب، يجب أن يكون من الممكن اختيار دفع ضريبة التسجيل سنويا فيما يتعلق بعقود الإيجار متعددة السنوات، وفقا للمادة 17، الفقرة 3، من المرسوم الرئاسي رقم 1986/131.

13.6. الحالات "غير النموذجية": إيجارات سياحية، مساحات عمل مشتركة، سكن طلابي وسكن كبار السن

مايو 2013 والأمر رقم 8243 بتاريخ 4 ديسمبر 2020 من القسم الخامس لمحكمة النقض. ومع ذلك، يجب ملاحظة أن هناك دلائل على عكس ذلك في التعميم رقم 27/ه بتاريخ 4 أغسطس 2006 وفي القرار رقم 35/ه بتاريخ 6 فبراير 2008، حيث تم تأكيد المبدأ بأن المقارنة يجب أن تتم فيما يتعلق بالضرائب وضريبة القيمة المضافة وضريبة التسجيل.

[54] وقد أبرزت وكالة الإيرادات ذلك أيضا في التعميم رقم E/12 بتاريخ 1 مارس 2007. ومع ذلك، يجب الإشارة إلى أنه إذا لم يكن عقد إيجار العمل ضمن نطاق ضريبة القيمة المضافة، فإن ضريبة التسجيل المستحقة على عقد إيجار العمل (المطبقة بنسبة 3٪، وفقا لبند الإغلاق في المادة 9، التعرفة الجزء الأول المرفقة بالمرسوم الرئاسي رقم 1986/131) تكون أكثر عبئا من تلك المطبقة على تأجير العقارات (التي تخضع للضريبة بنسبة 2٪).

[55] وفي هذا الصدد، يجدر بالذكر رأي أ. بوساني، ضريبة التسجيل، ميلانو، 2022 ص. 2358، الذي قال بموجبه "ومع ذلك، أنه في حالة عقد إيجار تجاري يشمل عقارا، لا يزال هناك احتمال عدم ذكر إيجار شامل واحد في العقد، بل فصل إيجار العقار (أو المباني، في حال أن الأصول الخاصة بعقد الإيجار التي تطبق عليها معدلات مختلفة) من الإيجار المتعلق بتأجير الأصول التجارية المتبقية، مما يؤدي إلى أن كل من الإيجارات المذكورة يجب أن تخضع لضرائب خاصة بها (المادة 23، الفقرة 1، قانون تور) وتصبح قاعدة منع التجنب غير قابلة للتطبيق".

[56] انظر – من بين أمور أخرى – التعميم رقم E/18 بتاريخ 29 مايو 2013.

[57] القرار رقم 124/ه بتاريخ 21 ديسمبر 2018.

13.6.1 إيجارات السياحة

يشير مفهوم "تأجير السياح" عموما إلى نشاط الإقامة، والذي يتضمن توفير مبان للاستخدام السكني للأشخاص المهتمين بالإقامة القصيرة.

من الناحية المدنية والإدارية، تخضع المسألة للوائح الولاية والإقليمية والبلدية. من وجهة نظر ضريبية، ومع ذلك، باستثناء "الإيجارات قصيرة الأجل" فقط، [58]لا يوجد انضباط محدد في النظام القانوني، ولذلك من الضروري الرجوع إلى المبادئ العامة والتوضيحات التي قدمتها السلطات الضريبية.

بالانتقال إلى حالة تأجير السياح الذي يقوم به أشخاص خاضعون لضريبة القيمة المضافة[59]، يختلف نظام الضرائب لأغراض الضرائب غير المباشرة حسب تصنيف الصفقة كعرض خدمات من نوع فندق أو نشاط إدارة عقارات.

وتحديدا، إذا كانت الخدمة مؤهلة كمصدر للإقامة في "مرافق الإقامة"، وفقا للرقم 120) من الجدول أ، الجزء الثالث، المرفق بالمرسوم الرئاسي رقم 1972/633، فإنها تخضع لضريبة القيمة المضافة بنسبة مخفضة تبلغ 10٪،[60] وتطبق ضريبة التسجيل بمبلغ ثابت، وفقا لمبدأ ضريبة القيمة المضافة/التسجيل البديلة المشار إليه في المادة 40 من المرسوم الرئاسي رقم 1986/131[61].

التصنيف الدقيق للقضايا التي تقع تحت رقم 120 المذكور أعلاه) يتطلب جهدا تفسيريا صعبا. يجب أن يؤخذ في الاعتبار أن هذا النص يشير إلى "الخدمات المقدمة للعملاء المقيمين في مرافق الإقامة المشار إليها في المادة 6 من القانون رقم 217 بتاريخ 17 مايو 1983"، وأن القانون الأخير ألغي بموجب القانون رقم 135 بتاريخ 29 مارس 2001[62]. بعد هذا التدخل الملغي، بدأ الفن. 1 من D.P.C.M. الصادر في 13 سبتمبر 2002، الذي ينص على أن جميع الإشارات إلى القانون الملغى يجب أن تفهم على أنها تشير إلى نفس D.P.C.M. وإلى اللوائح الإقليمية للقطاع.

لذا، في ضوء هذا الإطار التنظيمي، صرحت إدارة الضرائب في عدة مناسبات بأن التأهيل ك "مرفق إقامة" لأغراض معينة يخضع لشرط أن تكون الصفقة نشاطا من نوع فندق سياحي بناء على التشريعات

---

[58]ينص تنظيم "الإيجارات قصيرة الأجل" بموجب المادة 4 من المرسوم التشريعي رقم 50 بتاريخ 24 أبريل 2017، والذي تم تحويله إلى القانون رقم 96 بتاريخ 21 يونيو 2017، وينطبق على "عقود الإيجار العقارية للاستخدام السكني بمدة لا تتجاوز 30 يوما، بما في ذلك تلك التي توفر خدمات توريد وتنظيف الكتان للمكان." يحدد الأشخاص العاديون، خارج ممارسة الأنشطة التجارية، مباشرة أو من خلال الأشخاص الذين يقومون بأنشطة وساطة عقارية، أو الأشخاص الذين يديرون البوابات التليماتية، والتواصل مع الأشخاص الباحثين عن عقار مع أشخاص لديهم وحدات عقارية للإيجار". هذا التخصص – الذي، كما يتضح من البيانات النصية المذكورة، ينطبق فقط على الخدمات المقدمة من قبل الأشخاص الطبيعيين خارج ممارسة الأنشطة التجارية – ليس موضوع التحليل هنا.

[59] تقع الصفقة ضمن نطاق ضريبة القيمة المضافة إذا تم تأسيس المؤجر في شكل شركة أو، على أي حال، إذا كان يعمل في إطار نشاط غير عرضي منظم على شكل عمل تجاري. في هذا الصدد، انظر ما ذكرته وزارة المالية فيما يتعلق بنشاط "المبيت والإفطار" في القرار رقم 155 بتاريخ 13 أكتوبر 2000، حيث ينص على أن "الاستبعاد من نطاق تطبيق ضريبة القيمة المضافة لا يمكن تأكيده إلا إذا تم تنفيذ النشاط بطريقة منهجية أو مستقرة وبدون تنظيم الوسائل التي هي وهو دليل على احترافية ممارسة النشاط نفسه".

[60] في هذه الحالة، لا يمكن تطبيق نظام الإعفاء من ضريبة القيمة المضافة المنصوص عليه في المادة 10، رقم 8، من المرسوم الرئاسي رقم 1972/633. وفي هذا الصدد، يبدو من المناسب تحديد أن المادة 135(1) من التوجيه EC/112/2006 تنص على أن نظام الإعفاء من ضريبة القيمة المضافة المنصوص عليه لتأجير وتأجير العقارات غير المنقولة لا يشمل "خدمات الإقامة، كما هو محدد في تشريعات الدول الأعضاء، والتي تنفذ في قطاع الفنادق أو في القطاعات التي لها وظائف مماثلة، بما في ذلك تأجير مخيمات العطلات أو الأراضي المجهزة للتخييم".

[61] تطبق ضريبة التسجيل فقط في "حالة الاستخدام" إذا كان العقد المعني منصوص عليه على شكل صك خاص غير موثق (وفقا للمادة 5 من المرسوم الرئاسي رقم 1986/131). أما هذا العقد، فسيكون خاضعا للالتزام بالتسجيل في فترة محددة إذا تم إضفاؤه رسميا عبر سند عام أو صك خاص موثق (دائما بمبلغ ثابت قدره 200 يورو).

[62] وقد تم إلغاء هذا القانون بدوره بالمرسوم التشريعي رقم 79 من 23 مايو 2011.

الوطنية والإقليمية للقطاع[63].

وفقا لوكالة الإيرادات، فإن الإشارة إلى اللوائح الإقليمية للقطاع "ضرورية لغرض تحديد المعاملة الصحيحة لضريبة القيمة المضافة على خدمات الإقامة "الفندقية أو ما شابه"، وذلك "بشرط وجود تنظيم إقليمي للقطاع؛ وإلا، فإن توفير الإقامة سيكون خاضعا لمعاملة ضريبة القيمة المضافة للخدمات في قطاع الفنادق، حيث يقع ضمن نطاق تطبيق [...] D.P.C.M. 13 سبتمبر 2002 (أو تشريعات عادية أخرى سارية في هذا القطاع)".[64]

من ناحية أخرى، الحالات التي لا تندرج تحت رقم 120 المذكور أعلاه تخضع للمعاملة الضريبية المنصوص عليها لعقد إيجار العقار غير المنقول (الموضح أعلاه في الفقرة الثانية)، بينما يكون الالتزام بالتسجيل قائما فقط في حالة "الاستخدام" للعقود التي لا تتجاوز المدة 30 يوما في السنة[65]، بشرط أن تكون منصوص عليها بشكل غير الصك العام والصك الخاص المصدق[66].

يجدر بالذكر أن الفقه الشرعي يبدو أنه يفضل نهجا أقل رسمية مما وصف للتو. وفقا لمحكمة النقض، في الواقع، فإن تطبيق ضريبة القيمة المضافة بمعدل مخفضة بنسبة 10٪ يتطلب أنه، إلى جانب توفير عقار مفروش، تقديم خدمات إضافية أخرى، بالإضافة إلى الخدمات الثانوية للإيجار (مثل، على سبيل المثال، التكييف وتوريد المياه والكهرباء والغاز)، بالإضافة إلى خدمات إضافية أخرى مثل تنظيف الغرف، تغيير الكتان، وإعطاء الوجبات، وما إلى ذلك.[67]العلامة. من ناحية أخرى، لا يبدو أن تصنيف النشاط ضمن إطار لوائح قطاع الفنادق قد تم تقديره أم لا.

كما أن تأهيل تأجير السياحة كنشاط فندقي له آثار مهمة فيما يتعلق بخصم ضريبة القيمة المضافة المتعلقة بالتكاليف التي تكبدها العقار.

كما هو معروف جيدا، فإن ضريبة القيمة المضافة المدفوعة المتعلقة بشراء وصيانة العقارات السكنية هي قاعدة غير قابلة للخصم، وفقا للمادة 19-bis1، الحرف الأول) من المرسوم الرئاسي رقم 1972/633. ومع ذلك، من باب التفسير، قدمت وكالة الإيرادات[68] استثناءا لهذا الحد، حيث تنص على أن "العقارات السكنية، التي يستخدمها الشخص الخاضع للضريبة في سياق نشاط من نوع السكن (إدارة منازل العطلات، تأجير الغرف، إلخ) الذي يشمل يجب معاملة توفير الخدمات الخاضعة للضريبة

---

[63] انظر الوثائق التالية لوكالة الإيرادات الإيطالية: الرد رقم 84/هـ بتاريخ 3 مارس 2020، القرار رقم 8/هـ بتاريخ 14 يناير 2014، القرار رقم 196/هـ بتاريخ 31 يوليو 2007، التعميم رقم 12/هـ بتاريخ 1 مارس 2007، والقرار رقم 117/هـ بتاريخ 10 أغسطس 2004. في العقيدة، اعتبر البعض أن هذا النهج لا يمكن مشاركته، والذي – بالإشارة إلى التشريعات الإقليمية – قد يؤدي إلى معاملة ضريبية مختلفة حسب المنطقة التي تقع فيها العقارات.

على الرغم من أنه يتعلق بإطار تنظيمي لم يعد ساريا، يبدو من المفيد الرجوع إلى التوضيحات التي قدمتها وزارة المالية في التعميم رقم 9 بتاريخ 14 فبراير 1980، الجزء الأول. على وجه الخصوص، تم التأكيد على أن "مفهوم "خدمة الفندق" يجب أن يفهم على أنه يشمل ليس فقط توفير الإقامة، بل أيضا سلسلة كاملة من العمليات المرتبطة أو المساندة لها (مثل الغسيل، الكراج، الحجوزات، إلخ)."وأن "الملاك، أي أولئك الذين، مقابل رسوم، يوفرون السكن بشكل معتاد، سواء مع أو بدون توفير الطعام، في غرف مفروشة ومفروشة، يضرون أن [...]الأمر ليس مجرد إيجار مبنى فقط، بل يشمل من جهة مقدم الخدمة تقديم خدمات إضافية أخرى نموذجية لهذه العلاقة مثل تنظيف وترتيب الغرف، تغيير الأغطية، غسل وكي الملابس، وغيرها.".

[64] وبهذا المعنى، القرار رقم 117/هـ.

[65] أوضحت وكالة الإيرادات أنه لغرض حساب الثلاثين يوما من الضروري حساب مدة جميع العقود المبرمة في نفس السنة بين نفس الأطراف، فيما يتعلق بنفس العقار (انظر التعميم رقم 26/هـ بتاريخ 1 يونيو 2011 والتعميم رقم 12/هـ بتاريخ 16 يناير 1998).

[66] وفقا للمادة 2-بيس، من التعرفة الجمركية الجزء الثاني، المرفقة بالمرسوم الرئاسي رقم 1986/131.

[67] انظر – من بين أمور أخرى – المرسوم رقم 6502 بتاريخ 20 مارس 2014.

[68] انظر القرار رقم 18/هـ بتاريخ 22 فبراير 2012.

على ضريبة القيمة المضافة، بغض النظر عن تصنيف السكاستريال، بنفس طريقة المباني التي تعتبر أداة بطبيعتها". فيما يتعلق بهذه الممتلكات، لذا، "الضريبة على شراء السلع أو الخدمات المتعلقة بهذه الأنواع من الخدمات قابلة للخصم رغم أنها تتعلق بالوحدات التي من الناحية الكادسترية تعرض على أنها سكنية".[69] [70]

لأغراض خصم ضريبة القيمة المضافة على التكاليف المتكبدة لصيانة أو تجديد العقار السكني، من الضروري التحقق فعليا مما إذا كان هذا الرقم، في وقت تنفيذ الأعمال، يستخدم بالفعل لأداء أنشطة الإقامة، أو ما إذا كان مخصصا بشكل قاطع للاستخدام المذكور أعلاه.

يجدر بالذكر أن السعر المخفضة المشار إليه في الرقم 120 المذكور أعلاه لا يمكن تطبيقه على الخدمات التي، رغم أنها تقدمها مشغلي الفنادق، إلا أنها تلبي أغراضا غير تلك المتعلقة بالإقامة[71].

13.6.2. مساحات العمل المشتركة

يشير مصطلح "مساحات العمل المشترك" عادة إلى غرف المكاتب المؤثثة والمتاحة مع عدة خدمات إضافية مثل البريد، والخدمات السكرتارية، والإدارة/المحاسبة، والتنظيف، والاتصال بالإنترنت، وغرف الاجتماعات، وغيرها. في الواقع، تكتسب الحالة المعنية خصائص مختلفة، حيث قد تتكون من مساحات مخصصة في بيئات مشتركة، أو في "مساحات خاصة" حقيقية مخصصة للاستخدام الحصري للمستخدم الفردي لفترة طويلة.

---

[69] كما عبرت محكمة النقض عن نفسها بنفس المعنى. انظر الحكم رقم 4606 بتاريخ 9 مارس 2016، حيث، فيما يتعلق بخصم ضريبة القيمة المضافة المتكبدة على تكاليف تجديد العقارات السكنية المخصصة لأداء أنشطة السياحة الزراعية، ينص على أن القيد على الخصم المعني "مبرر عندما يستفيد المستهلك النهائي مباشرة من مثل هذه الأعمال، بصفته "مستخدما ذاتيا" للعقار غير المنقول للاستخدام السكني الشخصي، أو عندما يكون العقار المخصص للاستخدام السكني، الذي تم تجديده، مخصصا ل "استخدام مختلط" للشخص الخاضع للضريبة، مما يؤدي إلى أنه في هذه الحالات [...] نفس الشرط المسبق، الذي ينص عليه التشريع المجتمعي، والذي يستند إليه حق خصم الضريبة، لم يعد ساريا". تواصل المحكمة العليا القول بأنه، بما أن هذا هو النسبة القانونية للنص المعني، فمن الضروري "التمييز بين العقارات "للاستخدام السكني" – وفقا للوجهة الحضرية والكاداسترية المقابلة – التي تعني الاستمتاع المباشر للمستهلك النهائي، وتلك المستخدمة بدلا من ذلك لممارسة الأعمال التي هدفها نشاط "السياحة الزراعية" حيث أن الوظيفة السكنية للعقار، التي تشكل وسيلة لتنفيذ خدمات الضيافة والإقامة للعملاء، هي أداة مباشرة لأداء النشاط الاقتصادي الخاضع لضريبة القيمة المضافة". وبنفس المعنى، صدر الحكم رقم 8268 بتاريخ 29 أبريل 2015، فيما يتعلق بضريبة القيمة المضافة على تكاليف تجديد عقار سكني يستخدم لأداء نشاط المالك ومنزل العطلات، ومؤخرا صدر الأمر رقم 35256 بتاريخ 30 نوفمبر 2022.

[70] وقد تم التأكيد على هذا المبدأ مؤخرا في الرد رقم 392 بتاريخ 24 يوليو 2023، فيما يتعلق بقضية اشترت فيها شركة عقارية عقارا سكنيا، ثم أوكلته إلى شركة ثالثة في إدارة الاستعانة بمصادر خارجية لأداء نشاط إيجار سياحي، بناء على تفويض مع تمثيل. وبشكل خاص، ذكرت وكالة الإيرادات أنه "*إذا استمرت الشركة في نشاط الإقامة السياحية المقترح – حتى لو كان من خلال شركة خارجية – وفقا للوائح القطاع: - فإن الخدمات ذات الصلة تخضع لضريبة القيمة المضافة إلى الحد الذي ينص عليه رقم 120 من الجدول أ، الجزء الثالث، المرفق بمرسوم ضريبة القيمة المضافة، أي بنسبة 10 بالمئة*". وأكد أيضا أنه "*النتيجة للضرائب على إمدادات الإسكان المعنية، ووفقا للمبادئ العامة لضريبة القيمة المضافة، فإن الضريبة على شراء السلع أو الخدمات المتعلقة بهذه الأنواع من الخدمات قابلة للخصم رغم أنها تخص الوحدات التي من الناحية المساحية تعرض على أنها سكنية* من الناحية الكادسترية". يجدر بالذكر أنه في ردها رقم 60 بتاريخ 6 مارس 2024، أكدت وكالة الإيرادات أن الاستثناء من نظام عدم الخصم المعترف به في حالة شراء عقارات مخصصة لنشاط سكني لا ينطبق على ضريبة القيمة المضافة التي تدفعها البلدية على شراء الإسكان الاجتماعي، المصنف في السجل السكني حيث يقصد تأجيره. على وجه الخصوص، "*نظرا لأن البلدية تقوم فقط باستئجار "الإسكان الاجتماعي"، وليس كجزء من نشاط السكن، فهي لا تمنع الاستثناء وممارسة حق الخصم بموجب المادة 19-1bis* المشار إليها".

[71] انظر التعميم رقم 460639 لوزارة المالية بتاريخ 15 يوليو 1987، حيث تم استبعاد أن الخدمات التي تشمل توفير غرف مؤتمرات ومعارض ومعارض وأزياء من قبل الفنادق قد تخضع للسعر المخفض المنصوص عليه في رقم 120. وبنفس المعنى، انظر أيضا تعميم وزارة المالية بتاريخ 14 فبراير 1980، رقم 9.

توفير مساحات "العمل المشترك" من قبل المشغلين المحترفين لا يجد تخصصا ضريبيا محددا، ولذلك من الضروري تقييم ما إذا كان يجب اعتبار العلاقة، بناء على طبيعة وأهمية الخدمات الإضافية المقدمة، مجرد عقد إيجار عقاري، أو بالأحرى كخدمة تسمى "خدمة معقدة".

وبشكل خاص، في تطبيق المعايير التي فرضتها وكالة الإيرادات في التعميم رقم E/12 بتاريخ 1 مارس 2007، يتم تقديم "خدمة معقدة" ليس فقط في توفير مساحة محددة، بل أيضا في تقديم "خدمات إضافية مؤهلة لأغراض سبب العقد".وأنها لا تتكون من خدمات مساندة أو مستقلة بسيطة فيما يتعلق بعقد الإيجار. وفقا للوكالة، في الواقع، لا يمكن اعتبار العلاقة "التي تتميز بتعدد الخدمات التي تهدف إلى دعم أداء نشاط عملي، مثل خدمات السكرتارية، وخدمات البريد، وغيرها، حيث يكون التنازل عن بعض المساحات في المبنى مجرد وسيلة لتنفيذ خدمة معقدة"، كعقد إيجار عقاري "مجرد".[72]

في هذه الحالات، تعتبر الصفقة توريدا عاما للخدمات الخاضعة لضريبة القيمة المضافة بنسبة عادية تبلغ 22٪، وسيتم تطبيق ضريبة التسجيل على الأكثر بمبلغ ثابت، تطبيقا لمبدأ ضريبة القيمة المضافة/التسجيل البديل المشار إليه في المادة 40 من المرسوم الرئاسي رقم 1986/131[73].

وإلا، فإن نظام الضرائب المذكور أعلاه لعقود إيجار العقارات ينطبق. يجدر بالذكر أن أي توفير لخدمات إضافية لا يمكن تأهيلها كمكونات من "خدمة معقدة" مع توفير المساحات، أو كعمليات ثانوية فقط لتأجير العقارات، سيتطلب تطبيق نظام ضريبة القيمة المضافة المناسب للخدمة المعنية (بشكل فردي).

في هذا الموضوع، لأغراض تفسيرية، من المفيد التذكير بأن وكالة الإيرادات قد صنفت خدمة "خدمة معقدة" تتضمن توفير فصول دراسية مجهزة لتنفيذ الدورات المهنية، إلى جانب بعض الخدمات الإضافية، بما في ذلك تجهيز المباني و تركيب جهاز كمبيوتر متصل بجهاز عرض فيديو مع شاشة ومخطط تقليب، واتصالات هاتفية، وتنظيف عادي للأماكن المتاحة، ومساعدة كمبيوتر، وخدمة الإرشاد[74].

13.6.3. سكن الطلاب

مصطلح "سكن الطلاب" يشير إلى الخدمات التي تتضمن توفير سكن لطلاب الجامعات "خارج الموقع"، إلى جانب تقديم خدمات إضافية، مثل، على سبيل المثال، خدمات الكونسيرج والحراس الأمن، غرف الدراسة، الغسيل، الصالة الرياضية، وغيرها.

وأيضا في هذه الحالة – في غياب تخصص ضريبي محدد – لا يمكن تحديد النظام الصحيح لأغراض الضرائب غير المباشرة إلا بناء على تحليل الحالة الملموسة، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة وأهمية الخدمات الإضافية المقدمة مع توفير السكن.

وبتطبيق المبادئ المذكورة أعلاه بشأن مساحات العمل المشترك، يعتبر من الضروري تقييم ما إذا كانت الخدمات المقدمة بالإضافة إلى توفير المساحات فقط يمكن اعتبارها "مؤهلة لأغراض سبب العقد" وليست مجرد خدمات ثانوية أو مستقلة فيما يتعلق بالإيجار. يرجى الرجوع إلى الفقرة السابقة

---

[72] القضية التي نظرتها الوكالة تتعلق بتوفير غرف مكاتب مفروشة، مع سلسلة من الخدمات الإضافية مثل البريد، والخدمات السكرتارية، والخدمات الإدارية/المحاسبية (التعميم رقم 12/ه بتاريخ 1 مارس 2007، الفقرة 8.1).

[73] تطبق ضريبة التسجيل فقط في "حالة الاستخدام" إذا كان العقد المعني منصوص عليه على شكل صك خاص غير موثق (وفقا للمادة 5 من المرسوم الرئاسي رقم 1986/131). أما هذا العقد، فسيكون خاضعا للالتزام بالتسجيل في فترة محددة إذا تم إضفاؤه رسميا عبر سند عام أو صك خاص موثق (دائما بمبلغ ثابت قدره 200 يورو).

[74] انظر الإجابة رقم E/318 بتاريخ 25 يوليو 2019.

حول مساحات العمل المشترك لمزيد من المعلومات حول تحديد النظام الضريبي المعمول به[75].

من المفهوم أنه إذا كان العقار بحوزة طرف ثالث يقوم فقط بأنشطة عقارية (ويؤجر العقار نفسه للشركة التي تقدم الخدمات المعنية للمستخدمين النهائيين)، يجب أن يكون عقد الإيجار خاضعا في أي حال للنظام الضريبي العادي المنصوص عليه في عقود إيجار العقارات.

وبعد قول ذلك بشكل عام، يجب الإشارة إلى أن هناك تخصصا خاصا متوقعا:

- المادة 10، رقم 20) من المرسوم الرئاسي رقم 633 بتاريخ 26 أكتوبر 1972، الذي بموجبه تم إنشاء الإعفاء من ضريبة القيمة المضافة ل "الخدمات التعليمية للأطفال والشباب والخدمات التعليمية من جميع الأنواع، بما في ذلك التدريب والتحديث وإعادة التدريب وإعادة التحويل المهني، المقدمة من مؤسسات أو مدارس معترف بها من قبل الإدارات العامة والمنظمات غير الربحية، بما في ذلك الخدمات المتعلقة بالإقامة والطعام وتوفير الكتب والمواد التعليمية، حتى لو كانت مقدمة من مؤسسات أو كليات أو معاشات تابعة أو مرتبطة وظيفيا...". ينطبق هذا النظام ليس فقط عندما يتم تقديم الخدمات المتعلقة بالإقامة والطعام من قبل نفس الشخص الذي يقدم نشاط التدريس، بل أيضا عندما لا يكون هناك تزامن بين هذين المواد، وتحت ظروف معينة[76]؛
- لخدمات الإقامة والإقامة المقدمة لصالح طلاب الجامعات من قبل المعاهد أو الهيئات التي أنشأتها المناطق. بموجب قاعدة التفسير الأصيل، تنص المادة 2-بيس من المرسوم التشريعي الصادر في 24 أبريل 2017، والتي أدرجت عند التحويل بموجب القانون رقم 96 بتاريخ 21 يونيو 2017، على أن هذه الخدمات تندرج ضمن نظام الإعفاء من ضريبة القيمة المضافة المنصوص عليه في المادة 10، الفقرة الأولى، رقم 20) من المرسوم الرئاسي رقم 1972/633[77].

13.6.4. إسكان كبار السن

يشير مصطلح "سكن كبار السن" عادة إلى الخدمات التي تشمل توفير السكن لكبار السن المكتفين ذاتيا، إلى جانب تقديم خدمات إضافية مثل الصالات الرياضية، والمكتبات، والمناطق المشتركة، وخدمات الكونسيرج والحراس، وتوفر موظفي الدعم، وغيرها.

يتطلب تحديد المعاملة الضريبية المطبقة على الخدمات المعنية أولا وقبل كل شيء تقييما، في ضوء طبيعة وأهمية الخدمات المقدمة فعليا، فيما يتعلق بتطبيق نظام الإعفاء من ضريبة القيمة المضافة المنصوص عليه في المادة 10، الفقرة 1، رقم 21، من المرسوم الرئاسي رقم 1972/633 ل "خدمات دور الأيتام، ودور الأيتام، ورياض الأطفال، ودور التقاعد للمسنين وما شابه، [...] بما في ذلك إدارة الغذاء والملابس والأدوية، والخدمات العلاجية وغيرها من الخدمات المساعدة".[78]

---

[75] يمكن أن يعتمد نظام الضرائب أيضا، في هذه الحالة، على تأهيل المساكن كأجزاء من المباني السكنية أو الأدوات.

[76] وفي هذا الصدد، انظر، على سبيل المثال، التحليل الذي أعدته وكالة الإيرادات في ردها رقم 251 بتاريخ 16 يوليو 2019.

[77] ويجدر أيضا ملاحظة أن نظام الإعفاء من ضريبة القيمة المضافة ينطبق أيضا على الخدمات المقدمة من قبل الكليات الجامعية التي تديرها الهيئات المشار إليها في المادة 1، الفقرة 603 من القانون رقم 296 بتاريخ 27 ديسمبر 2006، والتي تعمل حصريا في المجالات المشار إليها في المادة 1، الفقرة 4، من القانون رقم 338 بتاريخ 14 نوفمبر 2000 (أي إدارة السكن والإقامة بهدف استضافة طلاب الجامعة، وكذلك تقديم خدمات دعم التدريس والبحث والأنشطة الثقافية والترفيهية للطلاب الجامعيين الآخرين) (انظر المادة 1، الفقرة 603 من القانون رقم 296 بتاريخ 27 ديسمبر 2006، والمادة 2، الفقرة 4-بيس، من المرسوم-القانون رقم 16 بتاريخ 2 مارس 2012، والتي تم تحويلها إلى قانون بتاريخ 26 أبريل 2021)، رقم 44).

[78] ابتداء من 1 يناير 2016، حيث تقدم هذه الخدمات من قبل التعاونيات الاجتماعية واتحاداتها لصالح المواضيع المشار إليها في الرقم 27-تير، الفقرة 1، من المادة 10 من المرسوم الرئاسي 1972/633 (بما في ذلك كبار السن والبالغين ذوي

لهذا الغرض، يبدو من المفيد الرجوع إلى المعايير التأويلية الرئيسية التي حددتها الممارسة الإدارية والسوابق القضائية.

وفقا لوكالة الإيرادات، تسمح صياغة البند المذكور أعلاه بأن تعتبر القائمة الواردة فيه غير شاملة، وبالتالي حتى الخدمات المقدمة من جهات "مشابهة" لتلك المذكورة صراحة (بما في ذلك دور الرعاية[79]) "معفاة عندما توفر السكن، ربما مع خدمات أخرى تعتبر فعليا ثانوية للخدمة الرئيسية، للأشخاص الذين يحتاجون إلى الحماية والمساعدة والرعاية بسبب وضعهم".[80]

استنادا إلى التفسير الذي اعتمدته محكمة النقض[81]، ما يؤهل الخدمة المناسبة لدار رعاية المسنين لأغراض الإعفاء المعني هو "السكن المقدم لكبار السن"؛ أي خدمات إضافية مثل "إدارة الملابس والأدوية والطعام نفسها، بالإضافة إلى الخدمات العلاجية وغيرها لضيوف المنزل" تعتبر "مجرد "ثانوية" فيما يتعلق بذلك، الذي يبدو أنه الوحيد الذي يعتبر ضروريا للإقامة"، بالإضافة إلى أنه غير مهم بأن دار الرعاية مجهزة بالصلاحيات [82]اللازمة. وبحسب المحكمة، ولأغراض تطبيق إعفاء ضريبة القيمة المضافة المعني، يجب الإشارة إلى "من جهة إلى محتوى الخدمة، التي يجب البحث عنها في السكن وربما فقط في أنشطة المساعدة الأخرى، ومن جهة أخرى إلى المستفيدين من الخدمات أنفسهم الذين يجب أن يكونوا فقط أشخاصا يستحقون الحماية والحماية الخاصة مثل كبار السن".

يمكن أيضا العثور على مؤشرات مفيدة في اجتهادات محكمة العدل في الاتحاد الأوروبي. وفي هذا الصدد، يجب الإشارة إلى أن النص المعني يلغي المادة 132(1)(ز) من التوجيه EC/112/2006، التي تنص على إعفاء ضريبة القيمة المضافة ل "توفير الخدمات والسلع المرتبطة ارتباطا وثيقا بالرفاهية والضمان الاجتماعي، بما في ذلك تلك التي توفرها دور الرعاية، والتي تنفذها هيئات خاضعة للقانون العام أو هيئات أخرى معترف بها من قبل الدولة العضو المعنية بأنها تملك اجتماعي". حكم قضاة لوكسمبورغ (حكم 21 يناير 2016، C-335/14) بشأن تطبيق هذا الاستثناء، كما ينص عليه التشريع البلجيكي، على الخدمات التي يقدمها مركز سكني لكبار السن، والذي يتضمن توفير أماكن إقامة لشخص

الإعاقة)، يتم تطبيق ضريبة القيمة المضافة بمعدل مخفضة بنسبة 5٪، وفقا لتطبيق رقم 1) من الجدول أ، الجزء الثاني- بيس، مرفق بالمرسوم الرئاسي رقم 1972/633 (انظر رد وكالة الإيرادات رقم E/400 بتاريخ 10 يونيو 2021).

[79] دون الإضرار بالنظام الخاص المشار إليه في الملاحظة السابقة، على أي حال.

[80] انظر القرار رقم 164/هـ بتاريخ 25 نوفمبر 2005. وبنفس المعنى، جاء مؤخرا الرد رقم 221/هـ بتاريخ 27 أبريل 2022، الذي تم فيه تأكيد تطبيق نظام الإعفاء من ضريبة القيمة المضافة المعني فيما يتعلق بما يسمى "نظام الإعفاء الضريبي". "المعيشة المدعومة" لصالح ذوي الإعاقة الذهنية، والتي توفر شقة ومرافق مشتركة، إلى جانب تقديم خدمات الدعم في أداء الأنشطة اليومية. وفي هذا الصدد، يبدو من المفيد أيضا الرجوع إلى قرار وزارة المالية بتاريخ 6 ديسمبر 1989، رقم 551267، الذي قررت فيه أن الإعفاء من ضريبة القيمة المضافة المنصوص عليه في المادة 10، رقم 21) من المرسوم الرئاسي رقم 1972/633، لا ينطبق على قضية تتضمن نصا من جمعية تهدف إلى رعاية الأشخاص ذوي الإعاقة في دار عطلات لصالح أعضائها، وبما أن "الخدمات التي تقدمها "منازل العطلات" لا تختلف جوهريا عن تلك التي تقدمها شركات الفنادق"، مما يستند إلى "أن هذه الخدمات لا يجب أن تدرج ضمن تلك التي تستحق اهتماما اجتماعيا خاصا والتي ألهمت المشرع لمنح معاملة ضريبية تفضيلية".

[81] انظر الحكم رقم 11353 بتاريخ 3 سبتمبر 2001. يجدر بالذكر أن المبادئ المنصوص عليها في هذا الحكم قد تم استدعاؤها مؤخرا أيضا من قبل وكالة الإيرادات (انظر الإجابة بتاريخ 10 يونيو 2021، رقم E/400).

[82] حددت وكالة الإيرادات في عدة مناسبات أن هذا الإعفاء ذو طبيعة موضوعية، وبالتالي يعمل بشكل مستقل عن الطبيعة القانونية لمزود الخدمة (انظر – ex multis – رد وكالة الإيرادات بتاريخ 1 يوليو 2019، رقم E/221). وبهذا المعنى، ينص أيضا القرار رقم 74/هـ بتاريخ 27 سبتمبر 2018، الذي ينص على أن "الإعفاء ينطبق بغض النظر عن الشخص الذي يقدم الخدمة؛ علاوة على ذلك، يجب أيضا التحقق من الموضوعية فيما يتعلق بالمستفيدين من الخدمات الذين يجب أن يندرجوا ضمن فئة الأشخاص المحرومين الجديرين بالحماية الاجتماعية".

ويجدر أيضا الإشارة إلى أنه من أجل تطبيق الإعفاء المعني، يجب إيجاد الإدارة "العالمية" لدار رعاية المسنين (انظر – *ex multis* – رد وكالة الإيرادات بتاريخ 3 أغسطس 2020، رقم E/240).

أو شخصين، بما في ذلك مطبخ مجهز بالكامل، وغرفة معيشة، وغرفة نوم، وحمام مجهز. وفي تقديم خدمات إضافية مقابل رسوم، متاحة أيضا للأشخاص خارج المبنى (مطعم بار، مصفف شعر وأخصائي تجميل، غرفة علاج حركي، أنشطة العلاج الوظيفي، مغسلة ملابس، عيادة خارجية مع غرفة عينات، وعيادة طبيب). ذكرت المحكمة، عند إحالتها القرار بشأن ما إذا كان نظام إعفاء ضريبة القيمة المضافة ينطبق على المحكمة الوطنية أم لا، أن "يجب معاملة متساوية فيما يتعلق بضريبة القيمة المضافة فيما يتعلق بتوفير السكن، سواء كان ذلك السكن يوفره دار تقاعد أو مركز سكني لكبار السن"ومن هنا يتبين أن ليس فقط الخدمات "التي تتكون من توفير سكن مناسب لكبار السن"، بل أيضا تلك الخدمات الإضافية التي "تهدف إلى تقديم الدعم والرعاية لكبار السن وتتوافق مع تلك التي يطلب من دور التقاعد تقديمها وفقا لهذا التشريع" [83]يمكن أن تستفيد من الإعفاء.

إذا كانت خدمات الإسكان لكبار السن ضمن نطاق تطبيق إعفاء ضريبة القيمة المضافة المعني، فسيتم تطبيق ضريبة التسجيل بمبلغ ثابت قدره 200 يورو.[84]

وإلا، من الضروري تقييم ما إذا كانت مؤهلة كإيجار عقاري أو كخدمة معقدة، كما ذكر أعلاه فيما يتعلق بمساحات العمل المشتركة وسكن الطلاب.

وأخيرا، يجب ملاحظة أن الملاحظات السابقة المتعلقة بسكن الطلاب تنطبق أيضا في سياق الإسكان لكبار السن، أي أنه إذا كان العقار مملوكا لكيان منفصل عن الشركة التي تقدم الخدمات للمستخدمين النهائيين، يجب أن يكون عقد إيجار العقار للشركة الأخيرة خاضعا ل النظام الضريبي العادي للعقود الإيجارية.

13.7. الخاتمة

الفحص الموجز الذي يسبق يسلط الضوء على بعض القضايا الحرجة في السياق التنظيمي الحالي.

الهدف من توحيد الضرائب غير المباشرة على الحالات التعاقدية المختلفة لم يتحقق بعد جزئيا (انظر، على سبيل المثال، تنظيم "تأجير المساكن" فيما يتعلق بالعقارات المستخدمة ك "منزل أول"). يزيد هذا من تعقيد النظام الضريبي، الذي يتضمن أيضا تطبيق ضريبة التسجيل بالإضافة إلى ضريبة القيمة المضافة.

وفي الوقت نفسه، هناك التشوهات المعروفة الناتجة عن عدم إمكانية تطبيق ضريبة القيمة المضافة بشكل عام (على الأقل حسب رغبة المالك) على عقود الإيجار المتعلقة بالعقارات السكنية (وهو موضوع تم تناوله بالتفصيل في فصل آخر من هذا المجلد، أيضا فيما يتعلق بالغرامات في مجال الضرائب المباشرة). بينما قد يشكل تطبيق ضريبة القيمة المضافة في بعض الحالات عبئا كبيرا على المستأجر، يجب في الوقت نفسه السماح للمشغلين المحترفين (الشركات وصناديق العقارات) باختيار أكثر أنظمة ضريبة القيمة المضافة كفاءة من منظور الاستدامة الاقتصادية للصفقة.

السيناريو أكثر تعقيدا فيما يتعلق بالحالات التعاقدية "غير التقليدية".

فيما يتعلق بالتأجير، تتطلب المؤشرات التفسيرية الغريبة التي تأتي من محكمة العدل ومحكمة النقض

---

[83] على الرغم من أن المحكمة لم تتخذ موقفا محددا، إلا أن المعلقين الموثوقين يرون أن نبرة القرار تبدو تميل إلى تطبيق نظام الإعفاء في القضية التي تم النظر فيها (انظر ب. تيرا – ج. كاجوس – أ. هينكوف، تعليق على ضريبة القيمة المضافة الأوروبية – الفصل 9 – الإعفاءات – المواضيع العالمية، IBFD، محدث في ديسمبر 2020).

[84] تطبق ضريبة التسجيل فقط في "حالة الاستخدام" إذا كان العقد المعني منصوص عليه على شكل صك خاص غير موثق (وفقا للمادة 5 من المرسوم الرئاسي رقم 1986/131). أما هذا العقد، فسيكون خاضعا للالتزام بالتسجيل في فترة محددة إذا تم إضفاؤه رسميا عبر سند عام أو صك خاص موثق (دائما بمبلغ ثابت قدره 200 يورو).

الآن موقفا واضحا من وكالة الإيرادات.

وبالمثل، لا يزال قطاع الخدمات "المبتكرة"، لكنه ذو الانتشار المتزايد، في كثير من الحالات يتسم بهوامش عدم اليقين. مفهوم "المعاملة المعقدة"، كما وضعته وكالة الإيرادات في حالات محددة، يتطلب حاليا من المشغلين اعتماد نهج كل حالة على حدة، وبطبيعته قد يكون مناسبا ليؤدي إلى نتائج غير موحدة. ناهيك عن أن المؤهل ك "معاملة معقدة" يتضمن تطبيق ضريبة القيمة المضافة بمعدل قياسي يبلغ 22٪، مما يجعل من غير المستدام للأفراد وغيرهم من الأشخاص الحق في خصم ضريبة القيمة المضافة على المشتريات. وفي هذا المجال أيضا، يأمل أن يؤخذ تدخل (أيضا تنظيمي) يهدف إلى حل الشكوك المتعلقة بالمعاملة الضريبية في الاعتبار، ومع ذلك ، يجب أن يأخذ في الاعتبار الاستدامة الاقتصادية للعبء الضريبي الكلي، ويجب تطويره أيضا في ضوء مزايا الخدمات المعنية.

14. فرض الضرائب على العقارات السكنية

بقلم Francesco Mantegazza e Carlo Galli

14.1. المقدمة

لطالما نظم النظام الضريبي الإيطالي الممتلكات "السكنية" (المستقيم، المباني أو أجزاء من المباني للاستخدام السكني) واعتبرها أصولا مخصصة للمتعة الخاصة فقط، غير قابلة للاستخدام الفسيولوجي في الأنشطة التجارية أو كأدوات استثمار مهني. وقد أدى هذا النهج إلى رفض، عادة دون أي إمكانية لإثبات العكس، الوصول إلى الترتيبات العادية المطبقة على المعاملات الاقتصادية، مثل خصم التكاليف أو خصم ضريبة القيمة المضافة على المشتريات.

ينبع هذا النهج من الحاجة التي يدركها المشرعي تقليديا، أولا لمنع الانتهاكات التي يمكن أن تنفذ على حساب الخزانة من خلال إدخال أصول مخصصة فقط للمتعة الخاصة في الدورة الاقتصادية والاستفادة من النظام الضريبي المرتبط. ولتلبية هذه الحاجة، ذات الطابع "الثقافي" وليس القانوني، استجاب النظام القانوني بنهج الإغلاق التام، مقدما افتراضا شبه مطلقا بأن العقارات السكنية تنتمي إلى القطاع الخاص للمكلف بمجرد مغادرتها الكيان الذي بنى أو جددها.

ومع ذلك، يستحق هذا النهج أن يتجاوز ذلك، حيث يمكن أن يعطي الاعتراف الضريبي العادل بالقيمة الاقتصادية والاستثمارية للعقارات السكنية دفعة قوية لاقتصاد القطاع. وهذا سيعود بالنفع أولا وقبل كل شيء على مشاريع الإنشاء الجديدة، مع العواقب الواضحة من حيث زيادة عرض حلول الإسكان للمواطنين وتعزيز كبير لقطاع البناء، الذي يعد من أقوى "المحركات" في الاقتصاد الحقيقي، وكذلك قطاع إيجار الإسكان بأكمله استجابة للطلب المتزايد باستمرار على هذا النوع من الأصول في ضوء التغيرات في احتياجات السكن.

ستحلل هذه الورقة الحالة الحالية للتشريعات الضريبية المطبقة على العقارات السكنية مع مراعاة فرضيات الأنشطة المخصصة لتأجيرها، مع تسليط الضوء على حدودها وتناقضاتها، ثم صياغة بعض المقترحات المحددة لتغييرات من أجل إعادة إطلاق القطاع.

14.2. مفهوم المباني للاستخدام السكني

النظام الضريبي لا يحتوي على مفهومه الخاص للمباني المستخدمة في السكن. يعود تاريخ مفهوم "البناء" إلى تعميم وزارة الأشغال العامة[1]، حيث "بالمبنى أو البناء نعني أي بناء مغطى، معزول بالشوارع أو المساحات الفارغة، أو مفصولا عن المباني الأخرى بجدران ترتفع دون انقطاع من الأساسات إلى السقف؛ لديها مدخل أو أكثر حر إلى الشارع، ويمكن أن تحتوي على درج أو أكثر مستقل". أما بالنسبة للمؤهل ك "سكني"، الذي يعارضه مفهوم "الأداة"، فإن التصنيف النسبي للكاداستر هو المهم.

كما أوضحت وكالة الإيرادات، في الواقع، "يجب التمييز بين العقارات السكنية والممتلكات الآلية بالإشارة إلى التصنيف الكادستري للمباني، بغض النظر عن استخدامها الفعلي"، بحيث "تشمل فئة العقارات السكنية المباني المصنفة أو القابلة للتصنيف في الفئة "A"، مع استثناء المباني من النوع

[1] تعميم وزارة الأشغال العامة بتاريخ 23 يوليو 1960، رقم 1820، المشار إليه بقرار وزارة المالية بتاريخ 26 مايو 1998، رقم E/46، وتعميم وكالة الإيرادات بتاريخ 27 مارس 2015، رقم E/14.

"A10"".[2]
لذا، لأغراض الاهتمام هنا، ستكون المباني وأجزاء المبنى كما هي مصنفة أو قابلة للتصنيف أعلاه ذات صلة.

14.3. النظام لأغراض الضرائب المباشرة

14.3.1. الأعمال والشركات

14.3.1.1 النظام المشار إليه في المادة 90 من قانون ضريبة الدخل الموحدة

الوحدات العقارية السكنية التي تحتفظ بها الشركة لأغراض التأجير اللاحق أصبحت الآن من حيث المبدأ خاضعة للنظام الضريبي المنصوص عليه في المادة 90 من المرسوم الرئاسي رقم 917 بتاريخ 22 ديسمبر 1986 ("TUIR"). يختلف هذا النظام الضريبي بشكل كبير عما يحدث للعقارات للاستخدام السكني أو عن الإنتاج أو التبادل الذي تدار نشاط الشركة (ما يسمى ب"العقارات السلعية") أو، بشكل عام، للعقارات المستخدمة غير السكنية التي تعتبر أساسية لتشغيل العمل (ما يسمى "العقارات"آلية").

في الواقع، يتم تحديد دخل العقارات "الأبوية" من خلال الانحراف عن القواعد التي عادة ما تنطبق في تحديد دخل الأعمال لتحديد نظام فريد جدا.

وفقا للمادة 90، الفقرة 1، الجملة الأخيرة من قانون ضريبة الدخل الموحدة، يتم تحديد دخل العقارات "الأرثية" بافتراض أكبر من:

- الدخل المساحي (أعيد تقييمه بنسبة 5٪)؛ e
- يتم تخفيض الإيجار، حتى الحد الأقصى 15٪ من الإيجار، من نفقات التدخلات العادية في الصيانة المشار إليها في المادة 3، الفقرة 1، الحرف أ) من المرسوم الرئاسي 2001/380 (أي تدخلات المباني التي تشمل إصلاح وتجديد واستبدال تشطيبات المباني وتلك اللازمة لدمج أو الحفاظ على كفاءة الأنظمة التكنولوجية القائمة)، تم توثيقها، واستمرارها، وظلت فعليا معتمدة[3].

فيما يتعلق بالممتلكات المعنية، فإن إمكانية خصم التكاليف محدودة ليس فقط فيما يتعلق بالكمية النسبية، مع الأخذ في الاعتبار فقط النفقات التي تم تكبدها فعليا وبقيت محسومة، بل أيضا فيما يتعلق بطبيعتها، حيث تكون ذات صلة فقط بالرسوم المتعلقة بالتدخلات العادية في النفقة المشار إليها في المادة 3، الفقرة 1، من المرسوم الرئاسي 2001/380.

في جوهره، النظام الضريبي الذي أنشأته المادة 90 من قانون TUIR لا ينسب طبيعة السلع الرأسمالية إلى العقارات السكنية التي تملكها الشركة في سياق نشاط إيجاري. يؤثر نظام العقارات "التراثية" على خصم التكاليف المتعلقة بشرائها وبناؤها وإدارتها (باستثناء الصيانة العادية وفي كل الأحوال ضمن حدود

---

[2] التعميم 27/ه بتاريخ 4 أغسطس 2006، ثم تم تأكيده بالتعميم E/12 بتاريخ 1 مارس 2007 والتعميم رقم E/22 بتاريخ 28 يونيو 2013.

[3] وفقا لما لاحظته وكالة الإيرادات في التعميم رقم E/2016/10، "إذا ثبت الطرفان في عقد الإيجار أن تكاليف الصيانة العادية تفرض على المستأجر بدلا من المالك، فلن يتمكن الأخيرمن خصم مبالغ المصاريف المعنية وسيتم استلام الإيجار عن كامل المبلغ المقدم تعاقديا".

15٪ من الإيجار) بمنطق ضريبي يصبح في الأساس ملكية.

يترتب على ذلك، في الواقع، أن النفقات ومكونات الدخل السلبي الأخرى (باستثناء نفقات الصيانة العادية المذكورة أعلاه) المتعلقة بأصول العقارات غير قابلة للخصم بالكامل، وتبقى قابلة للخصم فقط على نفقات الإدارة العامة للشركة.

نظرا لنظام عدم الخصم لمكونات الدخل السلبية، فإن المبلغ المدفوع للإيرادات غير قابل للخصم تماما لأغراض IRES. وفي هذا الصدد، يجب الإشارة إلى أنه، فيما يتعلق بالممتلكات الأداة، فإن الخصم الجزئي للIMU من دخل الأعمال وبالتالي لأغراض IRES (بحد 60٪ لفئتي الضريبة 2020 و2021 و100٪ بدءا من 2022).

بالإضافة إلى ما سبق، يجب النظر إلى أن النظام الضريبي المشار إليه في المادة 90 من قانون TUIR يعني أن العقارات السكنية المحتفظ بها للإيجار تولد دائما دخلا خاضعا للضريبة لأغراض IRES، حتى في حال لم يكن المبنى مؤجرا لأطراف ثالثة. في هذه الحالة، تنطبق المادة 41 من قانون TUIR، والتي تنص على أن العقار يساهم في أي حال في تكوين دخل خاضع للضريبة إلى حد الدخل الكاداستري الذي أعيد تقييمه بنسبة 5٪ وزيادته بنسبة الثلث.

تساهم إيجارات العقارات السكنية في تشكيل الدخل الخاضع للضريبة بموجب مبدأ العائد على حساب مصلحة الضرائب، بغض النظر عن التصور القائم على مجرد الحيازة وفقا للمادة 26 من قانون TUIR.

تم تعديل المادة 26 من قانون TUIR بموجب المادة 3-5 من المرسوم التشريعي 2019/34 بالإشارة إلى عقود الإيجار التي أبرمت اعتبارا من 1 يناير 2020. الدخل المستمد من عقود الإيجار المبرمة بعد ذلك التاريخ، إذا لم يتم استلامه، لا يساهم في الدخل، بشرط أن يتم إثبات عدم التحصيل بإشعار الإخلاء بسبب التأخر أو بأمر الدفع. يجب تطبيق المادة 21 من قانون ضريبة الدخل الموحدة على الإيجارات التي لم يجمعها المالك في فترات الضريبة المرجعية ويتم استلامها في فترات الضرائب اللاحقة فيما يتعلق بالدخل المشار إليه في المادة 17، الفقرة 1، الحرف n-bis) من قانون ضريبة الدخل الموحدة. بموجب النظام العام، يعني ذلك أن أي تحصيل للإيجارات لم يتم استلامها في السنوات السابقة سيكون خاضعا للضريبة المنفصلة وفقا للقواعد المنصوص عليها بالفعل للدخل الناتج عن تعويض الضرائب أو الرسوم التي تم خصمها من إجمالي الدخل في السنوات السابقة. ومع ذلك، يبدو أن هذا النظام الضريبي المنفصل ينطبق فقط على مواضيع IRPEF ويجب أن يؤخذ في الاعتبار أنه في حالة رعايا IRES، فإن الإيجارات التي تجمع لاحقا ستساهم في تشكيل الدخل خلال فترة الضريبة وفقا للقواعد العادية.

بالنسبة للعقود المبرمة حتى 31 ديسمبر 2019، ينطبق النظام السابق المنصوص عليه في المادة 26 من قانون TUIR، والذي ينص على أن الدخل الناتج عن عقد الإيجار يساهم في تشكيل الدخل الخاضع للضريبة، بغض النظر عما إذا لم يتم تحصيله، حتى اتخاذ إجراء قضائي لتأكيد الإخلاء ضد المستأجر المتأخر. على وجه الخصوص، تخضع عدم ضريبة الإيجارات للتقييم القضائي الذي انتهت إجراءاته، حيث يفهم الإجراء كإجراء لتأكيد الإخلاء يحكمه المادة 657 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية. وبناء على هذا الإجراء، يصادق القاضي على الإخلاء ويأمر بأمر في أسفل الاستدعاء بإضافة الصيغة القابلة للتنفيذ عليه.

في حال تم الحصول على اعتراف قضائي بالمتأخرات فيما يتعلق بالإيجارات المتراكمة في فترات ضريبية سابقة، يمنح المالك ائتمانا ضريبيا بمقدار يعادل الضرائب المدفوعة على تلك الإيجارات غير المحصلة لمقدار الإيجارات التي تأكد القاضي من أنها لم تجمع. بدءا من انتهاء الإجراءات القضائية لتأكيد الإخلاء، ستساهم الملكية في تكوين دخل خاضع للضريبة بناء على الدخل الجماهيري المعاد تقييمه.

14.3.1.2 الأفكار التفسيرية الممكنة حول مفهوم الأداة

النظام الضريبي للعقارات السكنية المعروضة للإيجار من قبل الشركات الذي أنشأته المادة 90 من قانون TUIR لا يستمد تحديد الدخل الخاضع للضريبة من المكونات الفعلية الإيجابية والسلبية للدخل، وبالتالي يفصل المتغير الضريبي عن النتائج الاقتصادية. يوضح هذا النظام الضريبي الفرق القائم فيما يتعلق بالممتلكات الآلية التي، عند الإيجار، تتبع القواعد العادية المطبقة لغرض تحديد دخل الأعمال.

فيما يتعلق بنظام الضرائب على العقارات السكنية وإمكانية خضوعها للقواعد العادية بشأن دخل الأعمال المنصوص عليها للممتلكات الأدوات والممتلكات السلعية، يمكن الإشارة إلى توجه حديث أعرب عنه من قبل محكمة النقض، [4]والذي بموجبه ذكر أنه فيما يتعلق بدخل الأعمال، يجب تحديد الملكية غير المنقولة التي ليست أداة أو منسوبة إلى سلع لأغراض المادة 90 من قانون TUIR بناء على طبيعتها ووجهتها إلى هدف النشاط الإنتاجي أو التبادلي للنشاط التجاري.

وبموجب هذا المبدأ، ألغت محكمة النقض قرارا استبعد أهمية العديد من الأصول السكنية التي تعود لشركة تجارية تعمل في قطاع العقارات، حيث كانت مؤجرة لأطراف ثالثة، دون فحص ما إذا كانت كليا أو جزئيا مخصصة للبيع.

على وجه الخصوص، انتقدت محكمة النقض الافتراض بأن الأصول التي تعود إلى مؤسسة تجارية مؤجرة لأطراف ثالثة لا يمكن اعتبارها أداة، مشيرة إلى أن المادة 90 من قانون ضريبة الدخل الموحدة تحدد طريقة معينة للمساهمة في تكوين الدخل لتلك الأصول التي ليست أداة للأعمال ولا تشكل "سلعا سلعية"، أي تلك التي يتم توجيه إنتاجها أو تبادلها بواسطة ' أنشطة الشركة. الفرق بين فئتي العقارات لا يكمن في تأجيرها لأطراف ثالثة، بل في وجهتها، أي مخصصة لإدارة أصول الشركة فقط، أو مدرجة ضمن "السلع السلعية"، أي المخصصة لنشاط الإنتاج أو التبادل، وهو هدف نشاط الشركة.

في هذه القضية، اقترحت محكمة النقض الحاجة إلى تقييم ظروف القضية الملموسة لتحديد النظام الضريبي الصحيح المطبق على العقارات، وعلى الرغم من تصنيف الاستنتاج في هذا الصدد ك "سلع وسلع"، إلا أن نفس الخط التفسيري قد يكون صحيحا للاستنتاج ما إذا كان يمكن نسب العقارات السكنية المؤجرة كجزء من نشاط إدارة إيجار على أساس مهني إلى طبيعة الأصول وكانت أداة للنشاط التجاري مع تطبيق النظام الضريبي ذي الصلة.

14.3.2 صناديق الاستثمار العقاري

ينص النظام الضريبي لأغراض ضريبة الدخل المنصوص عليه في المادة 6 من المرسوم التشريعي رقم 351 بتاريخ 25 سبتمبر 2001 على صناديق الاستثمار العقاري التي أنشئت بموجب المادة 37 من المرسوم التشريعي رقم 58 بتاريخ 24 فبراير 1998 والمادة 14-بيس من القانون رقم 86 بتاريخ 25 يناير 1994، كما هو معروف، على أنها غير خاضعة لضرائب الدخل والضرائب الإقليمية على الأنشطة (IRAP). لذا يبدو أن النظام الضريبي غير المواتي الذي يثبط اليوم الاستثمار في قطاع العقارات السكنية في سياق دخل الشركات من الأعمال يبدو قديما في حالة صناديق العقارات بسبب النظام المواتي الخاص الذي تستفيد منه.

---

[4] انظر أمر محكمة النقض رقم 2153 بتاريخ 25 يناير 2019.

14.4. نظام ضريبة القيمة المضافة

14.4.1 تأجير العقارات السكنية

يعد تأجير العقارات السكنية (التي تتم خلال سير العمل) إمدادا للخدمات الخاضعة لضريبة القيمة المضافة. ومع ذلك، هناك نظام إعفاء عام[5]، يمتد أيضا إلى عقود الإيجار المالية (المادة 10، الفقرة 1، الرقم 8-بيس) من المرسوم الرئاسي رقم 633 بتاريخ 26 أكتوبر 1972.[6] الاستثناءات الوحيدة هي إمكانية اختيار تطبيق الضريبة في الحالات التالية[7]:

- عقد إيجار من قبل الشركات التي بنت (أو جددت[8]) العقار؛ أو
- تأجير، أيضا من قبل شركات أخرى، لمباني سكنية مخصصة للإسكان الاجتماعي[9].

في حال ممارسة الخيار، تطبق الضريبة بنسبة 10٪ (رقم 127-العقد الاثني عشر، الجدول أ، الجزء الثالث، السجل المستقل رقم 72/633).

كما سنرى لاحقا في موضوع خصم ضريبة الاستحواذ، فإن نظام الإعفاء العام هذا يشكل العقبة الضريبية الرئيسية أمام الاستغلال الاقتصادي المهني الفعلي للعقارات السكنية.

14.4.2 تحويلات العقارات السكنية

وفي تطبيق النظام الحالي، يخضع بيع العقارات السكنية أيضا لنظام إعفاء عام (المادة 10، الفقرة 1، رقم 8-بيس) من المرسوم الرئاسي رقم 72/633، والذي ينص عليه نظام الضرائب[10] المنصوص عليه (1) بإلزام بيع المباني من قبل الشركات التي بنت (أو جددتها) بأن يتم البيع خلال خمس سنوات من اكتمال الأعمال، أو (2) على خيار في حال بيع من نفس الشركات بعد الشرط المذكور أعلاه. لا توجد استثناءات أخرى، بحيث يتم إعفاء أي بيع للعقار السكني في أي وقت من قبل شخص غير شركة البناء

---

[5] نظام الإعفاء هو الذي ينص عليه عادة التوجيه رقم EC/112/2006، الذي ينص المادة 135، الفقرة 1، الفقرة الأولى، الحرف ل) على الإعفاء ل "تأجير وإيجار العقار غير المنقول". تستثني الفقرة التالية 2 من الإعفاء ل "أ) خدمات الإقامة، كما هو محدد في تشريعات الدول الأعضاء، التي تنفذ في قطاع الفنادق أو في القطاعات ذات الوظائف المماثلة، بما في ذلك تأجير مخيمات العطلات أو الأراضي المجهزة للتخييم؛ ب) عقود إيجار المناطق المخصصة لركن المركبات [...]". ومع ذلك، تسمح المادة 137 من الاتفاقية للدول الأعضاء باستبعاد "تأجير وتأجير الممتلكات غير المنقولة" من الإعفاء.

[6] أما النظام السابق، فقد نص على فرض الضرائب، وإن كان بمعدل مخفض بنسبة 10٪، على عقود الإيجار التي قامت بها الشركات التي بنت المباني لإعادة البيع (وفقا للرقم 127-تير) من الجدول أ، الجزء الثالث، من المرسوم الرئاسي رقم 72/633).

[7] نتيجة للتعديلات التي أدخلها المرسوم التشريعي رقم 83 بتاريخ 22 يونيو 2012.

[8] في هذا النقاش، يفهم "المباني المجددة" على أنها تلك التي خضعت لتدخلات في البناء أو التجديد الحضري بالإضافة إلى الترميم والترميم المحافظ وفقا للمادة 3، الفقرة 1، الحروف ج)، د) وو)، من قانون المباني الموحد المشار إليه في مرسوم رئيس الجمهورية بتاريخ 6 يونيو 2001، رقم 380.

[9] كما هو محدد في مرسوم وزير البنية التحتية، بالاتفاق مع وزير التضامن الاجتماعي، ووزير سياسات الأسرة، ووزير سياسات الشباب والأنشطة الرياضية بتاريخ 22 أبريل 2008، أي "الوحدات العقارية المستخدمة للاستخدام السكني بعقد إيجار دائم والتي تؤدي وظيفة المصلحة العامة، في الحفاظ على التماسك الاجتماعي، لتقليل صعوبات السكن للأفراد والأسر المحرومة، الذين لا يستطيعون الوصول إلى إيجار المساكن في السوق الحرة".

[10] بالأسعار التالية: 4٪، في حال استوفى المشتري متطلبات تطبيق نظام "المنزل الأول" (رقم 21، الجدول أ، الجزء الثاني، D.P.R. رقم 72/633)؛ 10٪ في حال نقل الأطراف التي نفذت عمليات الترميم وإعادة التأهيل المحافظة، أو تجديد المباني أو التجديد الحضري (رقم 127-كوينكيسيس، الجدول أ، الجزء الثاني، D.P.R. رقم 72/633) وبشكل عام في بيع المباني السكنية "غير الفاخرة" (رقم 127-غير الفاخرة)، الجدول أ، الجزء الثاني، D.P.R. رقم 72/633)، بينما توريد الأخير يخضع لضريبة القيمة المضافة بالمعدل العادي (باستثناء حالة التوريد من قبل الأطراف التي نفذت التدخلات السابقة).

أو الترميم ذات الصلة من الضريبة، مما يؤدي إلى عدم إمكانية خصم أي ضريبة مدفوعة على شراء السلع والخدمات.

من ناحية أخرى، فإن نقل عدد من العقارات المؤجرة بشكل رئيسي إلى مشروع استثماري جماعي لا يخضع للضريبة. في الواقع، يتم دمج هذه العمليات[11] مع نقل الأعمال (خارج نطاق العمل).[12] في صمت القاعدة، لا يبدو أن تطبيق النظام الخاص، إذا توفرت الشروط النسبية، أيضا على مساهمة العقارات للاستخدام السكني، أمر مشكوك فيه.

14.4.3 خصم الضريبة على المشتريات

يؤثر نظام الإعفاء العام للمعاملات النشطة (البيع والإيجار) على الشركات التي تقوم بها من خلال خصم الضريبة المدفوعة على المشتريات بشكل مخفض، إن لم يكن مستثنا تماما، على النفقات المتعلقة بتلك المباني، مثل تكاليف الإدارة والصيانة والاسترداد. في الواقع، وفقا للمادة 19، الفقرة 5، من المرسوم الرئاسي رقم 72/633، فإن إجراء المعاملات المعفاة يعني تقليلا نسبيا في حق الخصم، ويحسب كما هو منصوص عليه في المادة 19-بيس، الفقرة 1، بنسبة بين مبلغ المعاملات التي تؤدي إلى حق الخصم (أي معاملات غير المعفاة) التي تم تنفيذها خلال السنة وزادت نفس المبلغ كما زادت المعاملات المعفاة التي أجريت في نفس السنة. وهذا يعني أنه، بالنسبة للأشخاص الذين يقومون حصريا أو بشكل رئيسي بنشاط تأجير أو بيع المباني للاستخدام السكني – باستثناء شركات البناء أو التجديد أو من يستأجرون الإسكان الاجتماعي – فإن ضريبة القيمة المضافة على شراء العقارات وليس فقط غير قابلة للخصم إلى حد كبير، مما يشكل تكلفة أعلى للنشاط نفسه.

يساهم تفسير وكالة الإيرادات لتطبيق فصل الأنشطة، المشار إليه في المادة 36 من المرسوم الرئاسي رقم 72/633، في جعل نظام الخصم المعني أكثر عقابة. على وجه الخصوص، وفقا للوكالة (انظر الإجابة الأخيرة رقم 23 لعام 2023)، فإن فصل الأنشطة سيكون ممكنا فقط بالإشارة إلى الأصول التي تنتمي إلى فئات سدادية مختلفة، بينما لن يسمح بذلك حصريا فيما يتعلق بنظام الضرائب (الإعفاء أو الضريب) للمعاملات المتعلقة بالممتلكات غير المنقولة التي تنتمي إلى نفس الفئة الفاصلة؛ وهي فرضية تتضمن آلية التناسب النسبي ل الخصم. يجب القضاء على هذا التمييز، الذي يبدو غير مبرر ولا يتماشى مع نص القانون أو مبدأ الحياد الضريبي الذي وضعه التوجيه السادس، نهائيا بعد التنفيذ الوشيك الآن للقانون التمكيني لإصلاح الضرائب، الذي ينص أيضا على تدخل يهدف إلى "السماح للأشخاص الخاضعين للضريبة بجعل الخصم أكثر اتساقا مع الاستخدام الفعلي للسلع والخدمات المستخدمة لأغراض المعاملات الخاضعة للضريبة، مع إتاحة إمكانية تطبيق معيار الخصم النسبي فقط على السلع والخدمات التي يستخدمها الشخص الخاضع للضريبة، سواء في المعاملات التي تولد حق الخصم أو للمعاملات التي لا تؤد إلى مثل هذا الحق" (المادة 7 الفقرة 1 الحرف د) رقم 1) من القانون رقم 2023/111).

كدليل إضافي على أن الهيئة التشريعية لا تعتبر، مع استثناءات محدودة، بيع واستئجار العقارات للاستخدام السكني كنوع طبيعي من النشاط التجاري، هناك أيضا فرضية عدم قابلية الخصم الموضوعي للضريبة المدفوعة على شراء المباني للاستخدام السكني، وكذلك على تأجير أو صيانة أو استرداد أو إدارة المباني (المادة 19-BIS1، الفقرة 1، الحرف الأول) من المرسوم الرئاسي رقم 72/633). الخصمية لا

---

[11] وفقا للمادة 8، الفقرة 1-بيس من المرسوم التشريعي رقم 351 بتاريخ 25 سبتمبر 2001، تم تحويلها مع تعديلات بموجب القانون رقم 410 بتاريخ 23 نوفمبر 2001.

[12] ورد في المادة 2، الفقرة الثالثة، الرسالة ب) من المرسوم الرئاسي رقم 72/633.

تضر فقط بالمشاريع التي يكون هدفها الحصري أو الرئيسي هو بناء مبان للاستخدام السكني أو أجزاء منها، وعلى المشاريع التي، من خلال إجراء معاملات معفاة، تخضع لعدم الخصم الجزئي أو الكلي للضريبة وفقا للقيد العام الموضح أعلاه. لذلك، تؤسس القاعدة عدم قابلية الخصم الموضوعي للضريبة المدفوعة على العقارات السكنية وفقا للتصنيف الكاداستر النسبي، بغض النظر عن الاستخدام الفعلي لها (وبهذا المعنى، تعميم وكالة الإيرادات رقم E/12 بتاريخ 1 مارس 2007).

ومع ذلك، فإن هذه الفرضية حول عدم قابلية الخصم الموضوعي، والتي لا يوجد لها أثر في التوجيه السادس، قد تتعارض مع المبدأ الأساسي لحياد الضريبة، وقد أدت فعليا إلى نزاعات قضائية كثيرة، حيث فسرت السوابق القضائية القاعدة بمعنى عدم وجود خصم موضوعي، بل زيادة عبء الخصم من قبل الشركات التي تستخدم العقارات السكنية لغرض الضريبة. توفير الخدمات الخاضعة للضريبة. وفقا لمحكمة النقض[13]، في الواقع، "لا يمكن إنكار حق الخصم بحكم التصنيف الكاداستري المجرد للعقار، وهو أمر نموذجي للعقارات للاستخدام السكني، لأن وجهته الفعلية يجب أن تسود بدلا من ذلك"، ولكن في كل الأحوال، "يجب على المشتري إثبات ليس فقط جوهرها وتأثيره الوظيفي على أساس عناصر موضوعية وبشكل ملموس، وفقا للنص العام للمادة 19 من المرسوم الرئاسي رقم 633 لعام 1972، ولكن أيضا أن العقار لم يعد يندرج ضمن فئة الأصول للاستخدام السكني، حيث ينص استبعاد الخصم على أساس معيار قانوني موضوعي". بعبارة أخرى، تسجيل العقار بين العقارات للاستخدام السكني لا يمنع باستثناء الطرف الآخر إمكانية خصم ضريبة القيمة المضافة المدفوعة على الشراء بشرط أن يثبت المكلف، استنادا إلى عناصر موضوعية، وبالنظر إلى الاستخدام الملموس للعقار، أن الصفقة متأصلة وأداة فيأنشطة تجارية.

وبنفس المعنى، أكدت المحكمة العليا[14] أيضا أن القيد الذي تفرضه قاعدة الضرائب "على إمكانية خصم ضريبة القيمة المضافة المدفوعة مقابل تكاليف تجديد المباني المخصصة للاستخدام السكني مبرر في الواقع عندما يستفيد المستهلك النهائي مباشرة من مثل هذه الأعمال، كمستخدم ذاتي" للممتلكات غير المنقولة للاستخدام السكني الشخصي، أو عندما يكون العقار المخصص للاستخدام السكني، الذي تم تجديده، مخصصا ل "استخدام مختلط" من قبل الشخص الخاضع للضريبة، مما يؤدي إلى أنه في هذه الحالات - باستثناء الشركات التي يكون نشاطها الحصري أو الرئيسي هو بناء المباني - لم يعد نفس الشرط المسبق، المنصوص عليه في تشريعات الاتحاد الأوروبي، الذي يستند إليه حق خصم الضرائب (والذي ينفذ من خلاله مبدأ الحياد المالي)، أي الاستخدام الأداتي والملكية غير المنقولة أثناء ممارسة النشاط الاقتصادي الخاضعة لضريبة القيمة المضافة". وبالنظر إلى هذه النسبة، "من الضروري التمييز بين الممتلكات "للاستخدام السكني"، وفقا للوجهة الحضرية والمساحية المقابلة، والتي تعني الاستمتاع المباشر للمستهلك النهائي، وتلك المستخدمة بدلا من ذلك لممارسة الأعمال"، مع الإشارة إلى أن "الاعتبارات السابقة تتماشى مع مؤشرات محكمة العدل الاتحادية".[15]

كما قبلت وكالة الإيرادات التفسير الموحد للقضاة في الشرعية، مؤكدة، في القرار رقم 18/هـ بتاريخ 22 فبراير 2012 وفي الرد على الحكم رقم 392 لعام 2023، أن العقارات السكنية التي يستخدمها الشخص الخاضع للضريبة في سياق نشاط من نوع السكن (إدارة منازل العطلات، تأجير الغرف، إلخ.) والتي تتضمن تقديم خدمات خاضعة للضريبة على ضريبة القيمة المضافة، يجب التعامل معها، بغض النظر عن التصنيف المساحي، بنفس طريقة المباني التي لها أدوات بطبيعتها، بحيث لا تتأثر تكاليف

---

[13] انظر كاس. 15 مايو 2019، رقم 12911، الذي يؤكد الاعتقالات السابقة للقاضي الشرعي، بما في ذلك، من بين آخرين، قضية القضايا، 26 فبراير 2019، رقم 5559؛ كاس. 8 أبريل 2016، رقم 6883؛ كاس. 26 أبريل 2017، رقم 10264؛ كاس. 22 يونيو 2018، رقم 16546.

[14] انظر كاس. 30 نوفمبر 2022 رقم 35256.

[15] مع استدعاء، من بين أمور أخرى، الأحكام C-118/11 وC-515/07 وC-334/10.

الشراء والصيانة المتعلقة بالمباني المذكورة أعلاه بعدم الخصم المشار إليه في المادة 19-1.bis، الحرف الأول)، من المرسوم الرئاسي رقم 72/633. في جوهرها، هذه العقارات السكنية، عندما تكون موجهة وفقا للتشريعات الإقليمية للقطاع، إلى أنشطة الفنادق السياحية، تؤدي إلى خدمات إقامة خاضعة للضريبة على ضريبة القيمة المضافة بنسبة 10٪، وفقا للرقم 120) من الجدول أ، الجزء الثالث، D.P.R. رقم 72/633. ومع ذلك، ظل هذا الافتتاح الجزئي محدودا بفرضية استخدام العقارات للاستخدام السكني لأغراض السكن. في الواقع، مع الرد على السؤال رقم 60 لعام 2024، رفضت الوكالة خصم الضريبة المدفوعة على شراء العقارات السكنية المخصصة للإيجار بموجب النظام الضريبي، والذي يجب اعتباره، من جهة أخرى، أن تقديم الخدمات الخاضعة للضريبة على ضريبة القيمة المضافة يسمح باستنتاج خصم ضريبة القيمة المضافة فيما يتعلق بنفقات الشراء والصيانة.

14.5. ضرائب غير مباشرة أخرى

النظام العام للإعفاء من ضريبة القيمة المضافة الذي يوفر المعاملات المتعلقة بالعقارات السكنية يتطلب إحياء عام لضرائب تحويل أخرى، مثل ضريبة التسجيل، وضريبة الرهن العقاري، وضريبة الكاداسترال.

ومن الجدير بالذكر أن نشاط شراء وبيع العقارات لغرض إعادة تطويرها يواجه عقبة قوية أمام التشريعات الضريبية السارية.

يلعب عبء الضرائب غير المباشرة دورا حاسما في هذا الصدد.

تخضع تحويلات العقارات المعفاة من ضريبة القيمة المضافة لضريبة التسجيل النسبية وفقا للمادة 1 من التعرفة الجمركية، الجزء الأول، المرفقة بالمرسوم الرئاسي رقم 1986/131، بنسبة 2 بالمئة في حال كان النقل يتعلق بالمنازل السكنية (باستثناء تلك التي تندرج تحت فئة العقارات السكنية). الرقم A1 أو A8 أو A9) والشروط المنصوص عليها في الملاحظة 2-بيس من المادة 1 من التعرفة الجمركية، الجزء الأول، المرفق بالمرسوم الرئاسي رقم 1986/131 (امتيازات "الوطن الأول") أو بنسبة 9 بالمئة في حالات أخرى، بحد أدنى قدره 1,000 يورو وفقا للمادة 10، الفقرة 2 من المرسوم التشريعي رقم 2011/23. أما الضرائب العقارية والضرائب الجزحية فهي مستحقة بمبلغ ثابت قدره 50 يورو لكل منها وفقا للمادة 10، الفقرة 3 من المرسوم التشريعي رقم 2011/23.

أما إذا كان بيع العقار خاضعا لضريبة القيمة المضافة، فإن ضرائب الرهن العقاري وتسجيل السجل العقاري مستحقة بمعدل 200 يورو لكل منهما.

نظام الخضوع لضريبة التسجيل النسبية في حالة نقل العقارات السكنية أصبح الآن مقتصرا فقط:

- في حال مساهمة غالبية من العقارات المؤجرة بشكل رئيسي، وفقا للانضباط الوارد في المادة 8، الفقرة 1-بيس من المرسوم التشريعي 2001/351. استنادا إلى النص المذكور أعلاه، تعتبر المساهمات في صناديق العقارات المغلقة، التي تتكون من غالبية العقارات المؤجرة في وقت المساهمة، ضمن صفقات نقل الأعمال أو وحدات الأعمال. لهذا الغرض، يشار إلى الأحكام التي تحكم معاملة ضريبة القيمة المضافة وضريبة التسجيل وضريبة الرهن العقاري وضريبة المسار لبيع الأعمال أو الوحدات التجارية[16]. بعبارة أخرى، لأغراض ضريبة القيمة المضافة،

[16] على وجه الخصوص، المادة 2، الفقرة الثالثة، الحرف ب) من المرسوم الرئاسي رقم 72/633، المادة 4، الفقرة 1، الحرف أ)، رقم 3) من التعرفة، الجزء الأول، المرفق بالمرسوم الرئاسي رقم 1986/131، والمادة 10، الفقرة 2، والمادة 4 من التعرفة المرفقة بالمرسوم التشريعي رقم 347 بتاريخ 31 أكتوبر 1990.

لا تعتبر المساهمات في صناديق العقارات المغلقة التي تتكون من معظم العقارات المؤجرة في وقت المساهمة "إمدادات للسلع"، لأنها تقارن بالإمدادات والمساهمات للشركات أو الكيانات الأخرى المتعلقة بالشركات أو الوحدات التجارية. لذلك، تستثنى هذه المساهمات من نطاق الضريبة والالتزامات الرسمية المرتبطة بها. كما يتم دمج نفس المساهمات لأغراض التسجيل والرهن العقاري والضرائب الكادسترية ضمن مساهمات الشركات والوحدات التجارية الفردية، وبالتالي تخضع للضرائب غير المباشرة المذكورة أعلاه بمبلغ ثابت؛ و

- في حال نقلها لدعم المركبات ذات الأغراض الخاصة التي تم إنشاؤها وتشغيلها وفقا للفن. 7.1. من القانون رقم 130 بتاريخ 30 أبريل 199 (والذي يشار إليه إلى الفصل 15).

كما لوحظ في ممارسات وكالة الإيرادات، يجب فهم مصطلح "العقارات" على أنه يشير إلى مفهوم العقار كما هو محدد في السجل العقاري (أي وحدة العقارات)، بما يتماشى مع المبادئ المستخدمة عموما لأغراض ضريبة القيمة المضافة. ما هو مهم، في الواقع، لتحديد نظام ضريبة القيمة المضافة المطبق على توريد العقارات هو تحديد هويتها الكادستري[17]. لا تتطلب القاعدة متطلبات محددة سواء فيما يتعلق بنوع المباني أو بالنظر إلى خصائصها، وبالتالي تنطبق، من بين أمور أخرى، في حالة مساهمات المباني (أو أجزاء منها) للاستخدام السكني[18].

علاوة على ذلك، اعتبارا من عام 2014، تم إلغاء معدل ضريبة التسجيل المخفضة على المشتريات التي تقوم بها شركات إعادة بيع العقارات، والتي، رغم معاناتها من نطاق التطبيق المحدود الذي حد من الاستخدام الفعلي، سمحت في بعض الحالات على الأقل بتخفيف العبء الإجمالي المستحق[19].

الضرائب غير المباشرة الحالية تجعل عملية الشراء من قبل المشغلين المحترفين غالبا غير اقتصادية، حيث لا تهدف العملية إلى الاستخدام المباشر للعقار، بل لتسويقها (المرحلة التي تطبق فيها ضريبة التسجيل والضرائب العقارية والضرائب الكاداسترية مرة أخرى).

العبء الذي تمثله الضرائب غير المباشرة، بالإضافة إلى أنه يعيق بشكل كبير تأسيس المشغلين المتخصصين في استرداد مخزون المباني القائمة، هو إلى حد استنزاف الموارد المهمة التي كان يمكن استخدامها لتنفيذ أعمال تجديد المباني نفسها. أما الأعمال التي كان المشرع دائما يقيم بها إيجابيا أيضا من حيث التأثيرات الإيجابية الكبيرة على الاستهلاك: يكفي ملاحظة تعدد آليات الحوافز لأغراض ضريبة الدخل لمالكي العقارات الذين يقومون بتدخلات "مؤهلة" على العقارات بأنفسهم.

وبالنظر إلى أشكال التسهيل التي يوجهها البند التنظيمي إلى "شركات البناء من نفس الجانب أو من قبل الشركات التي نفذت، بما في ذلك من خلال المقاولين، التدخلات المشار إليها في المادة 3، الفقرة 1، الحروف ج)، د) وو)، من قانون البناء الموحد المشار إليه في مرسوم رئيس جمهورية الجمهورية بتاريخ 6 يونيو 2001، رقم 380" المشار إليه في المادة 10، الفقرة 1، رقم 8-بيس) و8-تير) من

---

[17] انظر التعميم رقم E/22 بتاريخ 19 يونيو 2006.

[18] انظر التعميم التوافقي رقم 10 بتاريخ 1 مارس 2005 والتعميم التوثيقي، دراسات الضرائب، الدراسة رقم T/2009-2 بتاريخ 15 مايو 2009.

[19] نشير إلى النص السابق فيما يتعلق بضريبة التسجيل المشار إليها في المادة 1، الفقرة 6 من التعرفة الجمركية، الجزء الأول، المرفقة بالمرسوم الرئاسي رقم 1986/131 الذي نص على تخفيض كبير في ضريبة التسجيل، بمعدل 1٪ في حالة الإمدادات المعفاة من ضريبة القيمة المضافة، وفقا للمادة 10، الفقرة 1، رقم 8-بيس، وفقا للمادة 10، الفقرة 1، رقم 8-بيس. بموجب المرسوم الرئاسي رقم 72/633، الصادر لشركات إعادة بيع العقارات، نص على أن المشتري يعلن في سند الملكية نيته نقلها خلال ثلاث سنوات من تاريخ الشراء. هذا النص، نتيجة للإشارة التنظيمية إلى القضية المشار إليها في رقم BIS-8، ينطبق على توريد المباني السكنية التي ينفذها الأشخاص الخاضعون لضريبة القيمة المضافة. من ناحية أخرى، كانت ضريبة الرهن العقاري وضريبة الكاداستر مستحقة بمبلغ ثابت.

المرسوم الرئاسي رقم 72/633، لا شك أن صناديق العقارات تندرج أيضا ضمن نطاق هذا التعريف. في الواقع، يجب الإشارة إلى أن أحكام المادة 10، الفقرة 1، رقم 8-بيس) و8-تير) من المرسوم الرئاسي رقم 72/633 لا يشير صراحة إلى أموال العقارات، لكنه يجد تطبيقا لا جدال فيه على صناديق العقارات، تماما كما أن صناديق العقارات تحمل أيضا المتطلبات الذاتية لتكون ضمن مستفيدي قواعد ضريبة القيمة المضافة التي تشير إلى "شركات البناء" و"شركات الترميم" لتوضيح نظام ضريبة القيمة المضافة لبيع المباني أو أجزاء منها و النظام اللاحق لأغراض التسجيل والرهن العقاري والضرائب العقارية.

هناك حاجة متزايدة لتنظيم دائم للتيسير، مما يؤدي إلى تجنب التطبيق المتعدد لضريبة التسجيل بنسبة 9٪ أو الضرائب العقارية والعقارية بمعدل 4٪ (ويتم تخفيضها إلى 2٪ في حال كان أحد أطراف البيع صندوق استثمار عقاري). بشرط أن يتم تنفيذ أعمال صيانة وتجديد كبيرة على العقارات الخاضعة للدعم قبل إعادة البيع.

لهذه الأغراض، يجب أن يخضع الدعم لتنفيذ أعمال تجديد كبيرة (من خلال توفير استثمار أدنى، قد يحدد أيضا يتناسب مع سعر العقار)، دون الإخلال بالالتزام بإعادة بيع العقار مع التدخلات خلال فترة زمنية معينة من تاريخ الشراء. بالإضافة إلى ذلك، يجب أن يشمل النطاق بين المستفيدين المحتملين جميع المشغلين المحترفين (الشركات وصناديق الاستثمار) بما يتماشى مع التكافؤ الجوهري بينهم فيما يتعلق بنظام الضرائب غير المباشرة المتعلقة بالاستثمارات العقارية، مع الأخذ في الاعتبار يجب تطبيق الأصول العقارية الكبيرة المملوكة لأفراد خاصين بغض النظر عما إذا كان البائعون أشخاصا خاضعين للضريبة على ضريبة القيمة المضافة أو غير رواد أعمال يعملون خارج نطاق ضريبة القيمة المضافة.

14.6. ملاحظات ختامية وفرضيات للإصلاح

تظهر الخبرة الخرسانية انتشارا متزايدا، واهتماما أكبر، بالاستغلال التجاري للعقارات السكنية بشكل احترافي. سواء كان الاستثمار من قبل المشغلين المؤسسيين – مثل صناديق الاستثمار التي يديرها مديرو أصول إيطاليون أو أجانب – الذين يستثمرون عادة في عدد كبير من العقارات المخصصة للإيجار للحصول على تدفق دخل منتظم ممثله الإيجارات النسبية؛ أو استخدام العقارات السكنية في أنشطة الإقامة السياحية المنتشرة في جميع أنحاء الإقليم، النظام الضريبي الحالي يشكل عقوبة خطيرة تحد بشكل كبير من تطوير الأنشطة المعنية وتقلل من إمكاناتها الاقتصادية.

يبدو أن تحذير المشرع، الذي يهدف إلى منع الانتهاكات، مبرر إلى حد ما ويستحق الضمانات الكافية. ومع ذلك، لا يمكن أن يترجم ذلك إلى إغلاق كامل لفرضية الاستغلال الاقتصادي للعقارات السكنية، حيث يمكن النظر في الأنشطة التجارية فقط تلك التي تهدف إلى بناء أو تجديد المباني.

من الواضح أنه من الضروري تجاوز هذا التمييز، مع المضي قدما في تجديد جذري للتشريع الحالي الذي يعترف أيضا بإمكانية الشركات التي تقوم بإدارة وتأجير العقارات السكنية لتحديد الدخل الضريبي وفقا لقواعد دخل الأعمال واختيار تطبيق ضريبة القيمة المضافة على المعاملات النشطة، بالإضافة إلى شركات البناء والتجديد.

هذا التجديد ضروري اليوم، لمواكبة واقع واحتياجات الإسكان الجديدة (التي تم تأسيسها منذ فترة في دول الأنجلوسكسونية وألمانيا)، مثل العيش المشترك، وبشكل عام، تزامنا مع زيادة الطلب على الإسكان "المستأجر عالي الجودة". تدخل المستثمرين المؤسسيين أيضا في سوق السكن ضروري فعليا لتسهيل تجديد المدن واستبدال المباني.

لذا، من الواضح أيضا الحاجة إلى التأثير على الضرائب المباشرة (IRES) على نشاط تأجير العقارات السكنية والدخل الناتج عنها من خلال التوسع إلى جميع الممتلكات ذات الطابع الرأسمالي، أيضا لأغراض الضرائب، بشرط مشاركتها في الدخل الخاضع للضريبة بناء على التكاليف والإيرادات الفعلية و، وبشكل أعم، وفقا للقواعد المعمول بالخدمة.

لذا، فإن الاعتراف بوضع العقارات الآلية للعقارات السكنية التي تستخدمها الشركات لأداء النشاط الرئيسي لتأجير العقارات ينطوي على: (أ) الخصم الكامل للتكاليف والنفقات؛ (ب) إمكانية النظر في الخصم أيضا التكاليف المتعلقة بوحدة التأمين الدولي وفقا للقواعد المنصوص عليها بالفعل للممتلكات الأدوات أو في طور الخصم الإضافي، نظرا للوزن الكبير لهذه الضريبة غير المباشرة على قيمة الإنتاج؛ (ج) صلاحية وقابلية الخصم لأغراض الضرائب للاستهلاك أيضا لمباني الشركات السكنية (وربما بمعدلات أعلى من تلك المنصوص عليها عادة للمباني الأدوات لتعكس العمر الافتراضي الفعلي لتلك المباني).

عندما يكون الاهتمام هو منع الاستخدام غير السليم لشاشة الشركات، يمكن الاعتراف بهذا النظام الضريبي القائم على الاعتراف بالطبيعة الأداتية للعقارات فقط مع وجود متطلبات ذاتية أو موضوعية (مثلا، بدلا من ذلك، بناء على خصائص المساهمين أو تعددهم، حجم الشركة التي تقوم بأنشطة إدارة سكنية ذات تعقيد وأهمية كافية، وربما تضع حدودا كمية دنيا على مخزون الأصول و/أو الإيرادات، وحيادية المستأجرين).

أما أشد عقوبة فهي عدم إمكانية خصم ضريبة القيمة المضافة بشكل كبير من قبل الأفراد أو الصناديق أو الشركات، باستثناء أولئك الذين بنوا أو جددوا المباني، والذين، بسبب عدم قدرتهم على الوصول إلى خيار إضرافة المعاملات النشطة – الإيجارات والتحويلات – ينتهي بك الأمر بأن يتأثر بشدة بنسبة عدم الخصم. في الواقع، هذه العقوبة تشكل عقبة كاملة، لأن تكلفة الاستثمار المثقلة بضريبة القيمة المضافة غير القابلة للخصم تصبح غير اقتصادية إلى حد كبير. يمكن تجاوز هذا الحد من خلال توفير فرض ضريبة القيمة المضافة على عقود الإيجار والتحويلات، على الأقل حسب الاختيار، للعقارات السكنية المؤجرة من قبل الشركات أو المؤسسات الاستثمارية الجماعية، حتى في حال لم تقم بتنفيذ تدخلات بناء أو تجديد أو ترميم محافظ أو تجديدات مؤهلة. قد يقتصر الخيار على الأشخاص الذين يمارسون أنشطة تأجير العقارات[20] كمهنة معتادة. وبالمثل، يجب إلغاء نص عدم الخصم الموضوعي المشار إليه في المادة 19-1bis، الفقرة 1، الحرف الأول) من المرسوم الرئاسي رقم 72/633، مما يعيد بشكل قاطع الحياد الصحيح للضريبة.

لقد تحرك القانون التمكيني لإصلاح الضرائب في هذا الاتجاه، حيث ينص على تدخل يهدف إلى "مراجعة الأحكام التي تحكم المعاملات المعفاة، وتحديد المعاملات التي يمكن للمكلفين اختيار فرض الضرائب عليها، وفقا للمعايير التي يحددها تشريع الاتحاد الأوروبي" (المادة 7، الفقرة 1، الحرف ب) من القانون رقم 2023/111)[21] وينص أيضا علىتدخل يهدف إلى "توحيد معايير خصم الضريبة

---

[20] كما ينص على تمديد تطبيق معدل 10٪ على هذه الحالات، المشار إليه في المادة 127-الاثني عشر) من الجدول أ، الجزء الثالث، من المرسوم الرئاسي رقم 72/633.

[21] ينص التقرير على ما يلي: "ينص معيار التفويض المشار إليه في الفقرة 1، الحرف ب) على مراجعة الأحكام التي تحكم المعاملات المعفاة، كما يحدد أي حالات يمكن فيها للمكلفين اختيار الضرائب. ستجعل المراجعة، التي يجب أن تتماشى بالضرورة مع تشريعات الاتحاد الأوروبي كما فسرت محكمة العدل، من الممكن تعريف الحالات المعفاة بشكل أفضل، مثل، على سبيل المثال، تلك المتعلقة بقطاع العقارات. يتميز هذا القطاع حاليا بتشريعات معقدة تميز النظام الضريبي المعمول به بسبب الطابع الآلي أو السكني للعقارات ونوع المشغلين. يوفر النظام الضريبي، كقاعدة عامة لبيع واستئجار المباني، إعفاء ضريبة القيمة المضافة مع استثناءات عديدة. الخضوع الضريبي، على سبيل المثال، إلزامي لبيع المباني السكنية والأدوات التي تنجز خلال خمس سنوات من اكتمال أعمال البناء أو الترميم من قبل الشركات التي نفذت الأعمال، واختياريا، لبيع المباني السكنية التي تنجز بعد فترة الخمس سنوات من قبل نفس الشركات، وكذلك لتلك الخاصة بالمباني الآلية التي تنفيذها أي جهة. كما يعترف بخيار الضرائب، في مجال عقود الإيجار، للشركات التي بنت أو جددت مبان سكنية أو للشركات التي تخصص المباني للإسكان

المتعلقة بالمباني مع تلك المنصوص عليها في تشريعات الاتحاد الأوروبي (المادة 7 الفقرة 1، الحرف د) رقم 2) من القانون رقم 2023/111).[22] إن تطبيق هذه المبادئ في الوقت المناسب سيعيد معاملة ضريبة القيمة المضافة العادلة للمستثمرين المحترفين في العقارات السكنية، مما يعكس عمليا أداء النشاط الاقتصادي.

يجب التذكير بأن المادة 137(1)(ب) من التوجيه EC/112/2006، بعنوان "حق الخيار"، تنص على أن الدول الأعضاء يمكنها منح أشخاصها الخاضعين للضريبة الحق في اختيار فرض الضرائب على "إمدادات المباني أو جزء من المباني والأراضي المتعلقة بها" التي تم "قبل الاحتلال الأول" (وفقا للمادة) 12، الفقرة 1، الرسالة أ)) و"تأجير وإيجار العقار غير المنقول". دون أي تمييز بين العقارات السكنية والعقارات الآلية.

لذلك، لا تمنع المبادئ المعبر عنها التوجيه تمديد حق الخيار في الخضوع لضريبة القيمة المضافة لكل من توريد وعقد إيجار العقارات السكنية التي لم تكن موضوع البناء و/أو البناء أو التجديد الحضري، وكذلك الترميم والتجديد المحافظ المشار إليه في المادة 3، الفقرة 1، الحروف ج)، د) وو)، من قانون البناء الموحد المشار إليه في المرسوم الرئاسي رقم 2001/380 من قبل الناقل أو المؤجر.

يمكن أن يجعل التعديل المحتمل لنظام الخضوع الضريبي بخيار بيع واستئجار العقارات السكنية من الممكن التجاوز، كما نص عليه القانون التمهيدي، القيود على الخصم المشار إليه في المادة 19-bis1، الفقرة 1، الحرف الأول) من المرسوم الرئاسي رقم 72/633 والتي تتعلق فقط بالتصنيف العقاري الكاداستري، مما يزيل العقبة الرئيسية أمام احترافية الاستثمار في العقارات السكنية.

الاجتماعي، وكذلك على الأقل للشركات التي تستأجر مباني آلية. وبالتالي، من خلال تطبيق معيار التفويض، سيكون من الممكن إجراء مراجعة معمقة للموضوع، مما يمنحه مزيدا من التماسك والتنظيم".

[22] يقرأ التقرير كما يلي: "التصحيح الثاني لنظام الخصم (رقم 2)، الذي يهدف إلى نفس الغرض المذكور أعلاه، يتعلق تحديدا بقطاع العقارات الذي يستثني فيه حاليا ممارسة الخصم [المادة 19، الحرف 1، الحرف الأول)، من المرسوم الرئاسي رقم 633 لعام 1972] فيما يتعلق بضريبة القيمة المضافة المستحقة على شراء وتأجير وإدارة واسترداد المباني السكنية لشركات غير تلك التي يقومون بأنشطة البناء حصريا أو بشكل رئيسي في قطاع الإسكان. لذا يجب مراجعة هذا العدم الموضوعي للخصم لجعل ممارسة الخصم متوافقة مع طبيعة الصفقة التي تستخدم من أجلها السلعة أو الخدمة المشتراة في هذا القطاع أيضا".

15. ملفات تعريف الضرائب لمراكز البيانات

بقلم Michele Milanese, Gabriele Paladini e Leonardo Sabatini

15.1. مفهوم مركز البيانات

15.1.1 مراكز البيانات بين العقارات والبنى التحتية التكنولوجية

لأغراض تحليل الضرائب، يتم تكوين مراكز البيانات كأصل هجين، حيث تحتوي على مكون عقاري ومكون تكنولوجي مبتكر، وهو العنصر المميز لهذه الفئة من الأصول.

توفر مراكز البيانات البنية التحتية التكنولوجية لاقتصاد البيانات، أي باختصار التجارة الإلكترونية، وخدمات السحابة، والذكاء الاصطناعي. ومع استمرار تطور هذه الصناعات، تتطور مراكز البيانات أيضا، مما يؤثر على تحليل ملفات الضرائب.

النظام الضريبي لا يحتوي على تعريف لمركز البيانات.

تم تضمين مفهوم مركز البيانات في مشروع قانون التفويض حول هذا الموضوع، الذي ينظر فيه حاليا من قبل البرلمان[1]. سيقدم قانون التمكين المبادئ التي يجب على الحكومة الامتثال لها لإصدار مرسوم تشريعي يحتوي على تشريعات عامة حول مراكز البيانات، بهدف دعم الاستثمارات في هذا القطاع.

يعرف مشروع قانون التفويض مركز البيانات بأنه المجمع الذي يتكون من البنية التحتية الفيزيائية والبنية التحتية التكنولوجية لتصميم وإنتاج وتطوير وتنفيذ تطبيقات وخدمات تكنولوجيا المعلومات بالإضافة إلى تخزين ومعالجة ومعالجة وإدارة البيانات المرتبطة بهذه التطبيقات والخدمات[2].

لتوضيح مفهوم مركز البيانات، فإن قرار مجلس منطقة لومبارديا رقم 2629 بتاريخ 24 يونيو 2024، بشأن الإرشادات لتنفيذ مراكز البيانات في لومبارديا، أمر مثير للاهتمام [3]أيضا. يعرف هذا مراكز البيانات بأنها بنى تحتية مادية تحتوي على معدات - خوادم وأنظمة تخزين - وخدمات إدارة موارد تكنولوجيا المعلومات، أي بنية تقنية المعلومات، لمستخدم واحد أو أكثر. وبشكل أكثر تحديدا، يعرف القرار مركز البيانات بأنه مبنى يضم البنية التحتية لتقنية المعلومات لإنشاء وتنفيذ وتنفيذ التطبيقات والخدمات، وكذلك لتخزين وإدارة البيانات المرتبطة بهذه التطبيقات والخدمات.

وفي هذا السياق، نشرت وزارة المشاريع والصناعة في إيطاليا في 5 نوفمبر 2025 وثيقة حول استراتيجية جذب الاستثمارات الصناعية الأجنبية في مراكز البيانات إلى إيطاليا.

في مقدمة الوثيقة الاستراتيجية، تشير الوزارة إلى أن الاستثمار في مراكز البيانات يشمل قطاعات صناعية مختلفة: العقارات والتكنولوجيا، بالإضافة إلى الطاقة المتجددة لإنتاج الطاقة اللازمة لتشغيل مركز البيانات.

15.1.2 التصنيف في سجل الأراضي

لا ينص التشريع العقاري على فئة محددة لتصنيف المباني المخصصة لمراكز البيانات في سجل الأراضي. وبالنظر إلى ممارسات السوق، يمكن ملاحظة أن هذه المباني تشمل، كقاعدة عامة، عددا كبيرا من وحدات

---

[1] مشروع قانون تفويض إلى الحكومة لتنظيم وبناء وتطوير وتعزيز مراكز معالجة البيانات.

[2] المادة 2 من مشروع قانون التفويض.

[3] كما تنفذ منطقة لومبارديا اقتراحا لمشروع قانون لإنشاء مراكز بيانات في الإقليم.

العقارات المصنفة في الفئات التالية:

الوصف	الفئة
المصانع	D/1
المباني التي بنيت أو تم تكييفها لتلبية الاحتياجات الخاصة لنشاط صناعي وليست عرضة لاستخدام مختلف دون تحولات جذرية	D/7
المباني التي بنيت أو تكيف لتلبية الاحتياجات الخاصة لنشاط تجاري وليست عرضة لاستخدام مختلف دون تحولات جذرية	D/8

الفئة الكادسترية D/1 هي التي تنسب عادة إلى المستودعات الصناعية والمباني المشابهة وكذلك إلى مصانع إنتاج الطاقة من مصادر متجددة. الفئة الكادسترية D/7 هي التي عادة ما تخصص لمراكز اللوجستيات.

لا يحتوي مشروع قانون التفويض على أحكام تتعلق بالمسائل الكاداسترية.

15.1.3 نظرة عامة على عقود إدارة مراكز البيانات

تنعكس خصائص مراكز البيانات أيضا في نوع العقود المتعلقة بإدارة هذا الأصل. ومن هذا المنظور، يجب أن يؤخذ في الاعتبار أن المشغلين في القطاع يصنفون مراكز البيانات إلى الفئات التالية بناء على استهلاك الطاقة[4]:

استهلاك الطاقة	النوع
>100 ميغاواط	هايبرسكيل
>5 ميغاوات	الوسيط
<5 ميغاواط	الحافة

من الناحية التعاقدية، يمكن التمييز بين حالتين رئيسيتين:

- مراكز البيانات التي يديرها مشغلون يملكون المبنى، ويشغلون مركز البيانات ويقدمون للأطراف الثالثة الخدمات التقنية التي ينتجها المركز؛
- مراكز بيانات يتم فيها فصل ملكية المبنى عن إدارة الجزء التكنولوجي. في هذه الحالات، يقوم مالك المبنى بتأجير العقار لمشغل تقنية مسؤول عن تشغيل مركز البيانات وتوفير استخدام المركز للأطراف الثالثة.

يجب أن تتناول عقود مراكز البيانات أيضا الجوانب الخاصة بهذا القطاع، لأنها مستمدة من خصوصيات تكنولوجيا مراكز البيانات. تتأثر الأحكام المتعلقة باستخدام المساحة وإدارة مركز البيانات بالخصائص المحددة للنشاط الذي يتم في مركز البيانات. وفي الوقت نفسه، هناك أيضا نشاط يتعلق بإنتاج الطاقة (ما يسمى بإمداد الطاقة غير المنقطع) لضمان تشغيل مركز البيانات حتى في حال انقطاع الشبكة الوطنية في إمداد الكهرباء .

[4] وزارة المشاريع والصناعة في إيطاليا، استراتيجية جذب الاستثمارات الصناعية الأجنبية في مراكز البيانات في إيطاليا، 5 نوفمبر 2025.

15.1.4 إدارة مراكز البيانات وأكواد أتيكو

قامت وزارة المشاريع والصناعة في إيطاليا، بمبادرة وبالتعاون مع IDA (وهي جمعية تجارية تمثل مصنعي ومشغلي مراكز البيانات)، بدعوى ضد ISTAT ويوراستات لتعريف رمز أتيكو محدد لمراكز البيانات. بعد هذا الإجراء، تم إدراج ملاحظات توضيحية داخل بعض رموز Ateco للإشارة بشكل صريح إلى مراكز البيانات.

ملاحظة	أسهم أتيكو	رمز أتيكو
مركز البيانات	شراء وبيع العقارات التي يتم على ممتلكات خاصة	68.11.00
المباني غير السكنية، بما في ذلك المباني المكتبية والصناعية، المستودعات، الفنادق وغيرها من المباني الترفيهية، قاعات العرض، مرافق التخزين الذاتي، المتاجر التجارية ومراكز التسوق، مراكز البيانات	تأجير وإدارة الأراضي الأخرى والمباني غير السكنية، والمصانع والمصانع المملوكة أو المستأجرة	68.20.02
أنشطة تأجير مراكز البيانات (مواقع مراكز البيانات)، مثل تأجير مساحات الخوادم والشبكة في مراكز البيانات، بما في ذلك المراقبة الروتينية للخوادم	توفير البنية التحتية لتقنية المعلومات، والاستضافة والأنشطة ذات الصلة	63.10.10

الفن. ينص الجزء الثالث من مشروع قانون التفويض على تدخل لتقييم تحديد رموز أتيكو المخصصة.

15.2. الضرائب المباشرة والضرائب الدولية: التأسيس الدائم، الثروة العقارية ونماذج أوبكو/بروبكو

15.2.1 مركز البيانات كأصل هجين: الضرائب المحلية ومعايير التحليل الاقتصادي الوظيفي

تحليل مراكز البيانات من حيث الضرائب المباشرة أصبح الآن في مجال يتحدى فيه الإطار المفاهيمي التقليدي لقانون الضرائب التطور الصناعي للقطاع الرقمي. كما هو الحال في قطاعات أخرى، التي تتميز بتحول سريع في الاقتصاد الأساسي، يميل النظام القانوني إلى التحرك مع فئات بنتها فئات أصول محددة تاريخيا، بينما يقدم السوق كائنات اقتصادية جديدة يصبح فيها التناقض بين العقارات والبنية التحتية التكنولوجية أقل ملاءمة لإعادة المسار الحقيقي للقيمة. تمثل مراكز البيانات، في هذا المنظور، توازنا غير مستقر بين أصل عقاري خاص ومنصة بنية تحتية تمكينية، حيث تأخذ غلاف المبنى، والهندسة الأساسية

للمحطة، والمعدات الوظيفية لاستمرارية الحساب بعدا موحدا من الناحية الاقتصادية والتشغيلية[5]. في الواقع، يصف إعادة البناء العقائدي والقطاعي المتاحة سوقا يدعم فيه نمو الاستثمارات، حتى في إيطاليا، الطلب على القدرة الحاسوبية، وتوسع السحابة، ومؤخرا تسريع النماذج كثيفة الطاقة المرتبطة بالذكاء الاصطناعي وتقنية الحوسبة عالية الأداء[6].

ومع ذلك، عند توضيح ملامح الضرائب المباشرة على مراكز البيانات، يبدو من المناسب أن نفترض إعادة بناء أساسية لضرائبهم في سياق محلي بحت، حيث أن تكوين دخل الأعمال من قبل المشغل المقيم يمثل الأساس المنطقي والتقني الذي تدمج عليه قضايا الضرائب الدولية. في نموذج الإدارة العادي من قبل شركة إيطالية، يولد مركز البيانات دخل الأعمال وفقا للمبادئ العامة لقانون ضريبة الدخل الموحدة، الذي أقر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 917 بتاريخ 22 ديسمبر 1986 (ويشار إليه **فيما بعد ب TUIR)**، حيث تأتي الإيرادات من توفير القدرة البنية التحتية وتقديم الخدمات التكنولوجية المتكاملة (بدلا من توفير مساحات عقارية)، بينما تعكس التكاليف القابلة للخصم كثافة رأس المال العالية للاستثمار والطبيعة البنية التحتية للمشروع. من هذا المنظور، فإن معالجة تكاليف البناء وتطوير البنية التحتية، وقبل كل شيء، المؤهل الصحيح واستهلاك المكونات المادية المختلفة لمركز البيانات، تحظى بأهمية خاصة. تتطلب الطبيعة الهجينة للأصل إجراء محاسبة وتصنيف ضريبي يؤثر بشكل مباشر على توقيت خصم التكاليف والتمثيل الاقتصادي للاستثمار، مع اهتمام خاص بالفصل بين الأعمال المدنية، والأنظمة *"المتعلقة بالبناء"*، والمعدات التكنولوجية التي تعمل في عملية الحساب واستمرارية الخدمة.

في هذه المرحلة ندرك فائدة التفسير المنهجي الذي يأخذ أيضا في الاعتبار الانضباط والممارسة التي تم تطويرها حول موضوع "المثبت".[7] على الرغم من أن هذا التخصص ولد وترسخ في مجال الكاداسترال، وبالتالي يشير إلى تحديد الدخل المساحي للممتلكات للاستخدام الخاص، فإن المنطق الذي يقوم عليه التمييز بين المكونات الهيكلية للممتلكات ومكونات المصنع التي تعمل بشكل صارم في عملية الإنتاج يشكل معيارا تفسيريا يمكن أيضا تعزيزه في قراءة أوسع للتمثيل الصحيح للأصل ومكوناته. من ناحية أخرى، يهدف الدخل الكاداستري، في جوهره، إلى تقدير قدرة العقار على إنتاج الدخل، وبالتالي ينظر إلى العقار من منظور اقتصادي وليس من منظور قانوني بحت.

بعبارة أخرى، لا ينتقل تصنيف الكاداستر تلقائيا إلى نظام الاستهلاك، بل يساهم في تعزيز إطار مفاهيمي مفيد لتفسير، بطريقة متماسكة وقابلة للدفاع، للتركيب التقني الاقتصادي للبنية التحتية والدور الذي يلعبه

---

[5] حول الطبيعة "الهجينة" لمراكز البيانات، التي تفهم كبنى تحتية مادية ذات كثافة عقارية وكثافة مصانع عالية، لا تنفصل وظيفيا عن المعدات التكنولوجية اللازمة لتقديم الخدمات الرقمية، انظر ج. غاريبولدي - د. دي غريغوريو، *مركز البيانات: تشريع "العمل قيد التنفيذ"، الفرص والآفاق للمشغلين*، في 21 NT+ Diritto، مايو 2025؛ للوصف التقني الوظيفي لمركز البيانات كمبنى صناعي متخصص للغاية، حيث تدمج استمرارية الأعمال، والتبريد، والأمان، وإمداد الطاقة مكون المبنى بشكل دائم في منصة الخدمة، انظر أيضا S. Reggiani، *الذكاء الاصطناعي والمنظمة المستقرة*, في الإدارة والمالية، 2025/7، وولترز كلوير.

[6] الحوسبة عالية الأداء *(HPC)* تشير إلى الحوسبة عالية الأداء التي تجرى عبر الحواسيب العملاقة أو مجموعات الخوادم، وغالبا ما تستخدم بشكل واسع لوحدات معالجة الرسوميات وتقنيات الحوسبة المتوازية، وتستخدم في المعالجة المعقدة والمكثفة بشكل خاص (مثل المحاكاة العلمية والهندسية، وتحليل كميات كبيرة من البيانات، وتطبيقات الذكاء الاصطناعي المتقدمة).

[7] فيما يتعلق بما يسمى "المثبت"، تم إدخال هذا التخصص من خلال الفن. الفقرة 1، الفقرة 21-24، من القانون رقم 208 بتاريخ 28 ديسمبر 2015 (قانون الاستقرار لعام 2016)، الذي عدل معايير تحديد الدخل الكاداستري للعقارات ذات الاستخدام الخاص والخاص (المجموعتين الكاداستريةD وE)، ونص على استثناء التقدير المساحي للآلات والأجهزة والمعدات وغيرها من المصانع التي تعمل في عملية الإنتاج المحددة، حتى لو كانت مثبتة بشكل دائم على الأرض. أوضحت وكالة الإيرادات الإيطالية، في التعميم رقم E/2 بتاريخ 1 فبراير 2016، أن التمييز ذي الصلة هو بين المكونات الهيكلية والمباني للمبنى من جهة، ومكونات المصنع التي لها وظيفة إنتاجية أو صناعية بحتة، ومن جهة أخرى، مع تحديد أن الاستثناء يتعلق بأنظمة "محددة" من عملية الإنتاج وليس تلك التي لها وظيفة خدمية عامة للمبنى. في هذه النقطة، راجع. وكذلك التعميم رقم 27/ه بتاريخ 13 يونيو 2016 والقرار رقم DF/3 لعام 2016، اللذان حددا نطاق تطبيق التخصص بشكل أكبر، مؤكدا مركزية المعيار الوظيفي في تأهيل المكونات الفردية. من المفهوم أن هذه المعايير تعمل في المنطقة المساحية ولا تحدد تلقائيا التأثيرات في مجال الضرائب المباشرة السوداء، لكنها يمكن أن تشكل مرجعا منهجيا مفيدا لأغراض التمثيل التقني والاقتصادي للأصل.

كل جهاز في توليد القيمة، مما يمهد الطريق للمعالجة اللاحقة للتبعات في سياق الضرائب المحلية.

15.2.2 التأسيس الدائم والبنى التحتية التكنولوجية: دور مركز البيانات في الشبكة الضريبية

في هذا السياق، يبقى أول تقاطع مفهومي على الجانب الدولي هو المؤسسة الدائمة[8].

تظهر أحدث تجارب التطبيق والتأملات كيف أن خطر إنشاء مؤسسة دائمة في إيطاليا لا يقتصر على الوجود الشخصي والعمليات التي يفهم تقليديا على أراضي الدولة، بل يمكن أن يأخذ طابعا أكثر تعقيدا عندما يسند الوجود المادي في إيطاليا (كدولة المصدر) إلى البنى التحتية التكنولوجية (مثل الخوادم) التي تشكل الشرط الأساسي لتقديم الخدمة نحو السوق. يستمر القرار E/119 لعام 2007 من وكالة الإيرادات الإيطالية في تشكيل مرجع نظامي لتأهيل الخوادم كمؤسسة دائمة مادية محتملة للكيان غير المقيم، عندما تكون للاستخدام الحصري، وتكون موجودة بشكل دائم وتستخدم في أداء وظائف ليست مجرد تحضيرية أو مساعدة. وقد تناولت التأملات العقائدية الحديثة هذا النظام وحدثت، مما يبرز كيف أن التحقيق في توفر البنية التحتية التقنية الفعلي لا يزال حاسما، تماما كما يبقى التمييز بين الضيافة التقنية البحتة ودمج الأجهزة في صميم نموذج أعمال غير المقيمين مركزيا.

وفي هذا الإطار توضع التأملات حول قضية نتفليكس[9]، والتي غالبا ما يشار إليها بحالة حدودية لفهم التوسع المحتمل لمفهوم "التأسيس الدائم على الخادم" في سيناريوهات نموذجية للاقتصاد الرقمي. تتميز الحالة المعنية بتركيب شبكة من الخوادم في مراكز البيانات ومشغلي الاتصالات، تعتبر فعالة لضمان خدمة بث فعالة وتنافسية في الأراضي الوطنية، مع بنية تحتية أساسية ومهمة لتطوير الأعمال في الإقليم. قيمة هذه الحالة، من وجهة نظر عقائدية، ليست في الخصوصية الواقعية بقدر ما تكمن في الوظيفة النموذجية: فهي تظهر أنه، في بعض التكوينات الصناعية، يمكن أن يصبح القرب الفيزيائي للأجهزة من السوق عنصرا جوهريا في تقاطع الضرائب، حتى في إطار لا يكون فيه تنظيم الأفراد المحليين ذا صلة. اشتكى المبدأ فورا من التناقض الجزئي، أو على الأقل صعوبة معينة، في التوفيق بين هذه الرؤية الوظيفية/الاقتصادية ونهج منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية التقليدي، حيث أن مجرد وجود البنى التحتية، في غياب وظائف اتخاذ القرار والإدارة الموجودة في الدولة، لن يكون كافيا بحد ذاته لتبرير تخصيص كبير ومتناسب للدخل إلى الإيرادات الحقيقية المستمدة من العملاء الحاضرين على نفس المنطقة.

النتيجة المنهجية، من حيث الخيارات الهيكلية، هي أن التحكم في مخاطر التأسيس الدائم لا يمكن أن يعهد حصريا بمؤشرات نموذجية لاقتصاد القرن العشرين - أي الثورة الصناعية الثانية - التي تم فيها صياغة مفهوم التأسيس الدائم في البداية. لذا، على سبيل المثال، الإشارة إلى مؤشرات مثل الآلات والأفراد المنتشرين في جميع أنحاء الإقليم غير كافية. الدعم المعجمي لعقود الاستضافة والاستضافة غير كاف أيضا. يجب التحقيق في البنية التعاقدية والحوكمة الفنية لتحديد، حالة بحالة، التوزيع الحقيقي للوظائف والمخاطر، بالإضافة إلى العلاقة بين البنية التحتية المحلية والقرارات الاستراتيجية للشركة الأجنبية، من خلال فحص معمق للوظيفة الاقتصادية لتلك البنية التحتية في عملية الإنتاج. في هذا المنظور، تلعب عقود الإدارة وسلاسل التعاقد الفرعي دورا حاسما: فكلما حافظ المشغل المقيم على استقلالية فعالة في إدارة البنية التحتية وتقديم الخدمات، بدا أن الهيكل موجه نحو تكوين لا تكون فيه الخوادم "متاحة" بشكل صحيح للشركة غير المقيمة.

من منظور توليف التطبيق، يبدو أن تقييم خطر التأسيس الدائم مقدر له أن ينتج نتائج غير متجانسة وفقا

---

[8] المادة 162 من TUIR.

[9] لإعادة بناء ما يسمى ب... "قضية نتفليكس" كفرضية حدودية لإمكانية وجود تأسيس دائم مادي "من خادم" في غياب الأفراد، انظر ج. بارباجيلاتا - أ. ديلا كاريتا، *"الإقامة الدائمة الافتراضية": إعادة بناء بعد قضية نتفليكس*، في Fiscalità & Commercio Internazionale، رقم 2022/12، 41 وما بعده، والتي تشير إلى بنية تقديم المحتوى في إيطاليا (أكثر من 350 خادما في مراكز البيانات ومشغلي الهاتف) التي تعتبر ضرورية لتوفير البث المباشر في السوق المحلية.

للنموذج الصناعي المعتمد بشكل ملموس. تظهر تجربة السوق طيفا من النماذج تتراوح بين مراكز البيانات المطورة لتلبية الاحتياجات الداخلية لمجموعة صناعية أو رقمية، حيث تميل البنية التحتية المحلية إلى أن تكون متكاملة بشكل وثيق في الأعمال الأساسية للكيان غير المقيم، إلى نماذج *التواجد المشترك* متعددة المستأجرين، حيث يقدم المشغل المحلي خدمة موحدة ومتكاملة لشريحة كبيرة من العملاء. مما قلل بشكل كبير من مستوى التوفر التقني والوظيفي للخوادم لكل مستخدم غير مقيم. كما ترافق هذه النماذج مشاريع *فائقة الحجم*، حيث يمكن أن تزيد مستويات التخصيص، وشدة الاستثمار المخصص، ومركزية الأحمال من الأهمية الوظيفية للبنية التحتية المحلية، والحلول *الحافية*، حيث يجعل التشتت الإقليمي ووظيفة القرب من السوق من المهم أكثر إعادة بناء العلاقة بدقة بين الأجهزة المحلية والقرارات الاستراتيجية للموضوع غير المقيم. وبالتالي، لا يمكن أن يعهد بتقييم المخاطر إلى "المخططات" المميزة، بل يتطلب قراءة متكاملة لتوفر المواد التحتية للبنية، والدور الاقتصادي للخوادم، ودرجة استقلالية المشغل المقيم، مع زيادة الاهتمام بالقدرة الوثائقية على إظهار التوزيع الفعلي للوظائف على طول سلسلة التوريد.

15.2.3 ثراء العقارات، طبيعة الأصول ونماذج OpCo/PropCo في مراكز البيانات

في سياق مراكز البيانات، تستحق مسألة ثراء العقارات دراسة مستقلة، لأنها واحدة من أكثر النقاط حساسية في هيكلة معاملات الاستثمار، وقبل كل شيء، في استراتيجيات التصرف/الخروج من قبل المشغلين الدوليين. بلغة الضرائب الدولية وفي الممارسة التقليدية المستوحاة من نموذج منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية، تعني الشركة أو الأسهم "*الغنية بالممتلكات*" بشكل عام، شركة تستمد قيمتها بشكل رئيسي من العقارات الموجودة في دولة معينة، مع إمكانية نسب حق فرض ضريبة على الأرباح الرأسمالية عند بيع الأسهم إلى الدولة التي تقع فيها العقارات[10]. تزايد وتيرة الاستحواذ والتطورات من خلال الأجهزة المؤسسية المخصصة، بالإضافة إلى ميل السوق لتفضيل الخروج من *خلال صفقات الأسهم* بدلا من *صفقات الأصول*، يجعل من الضروري التحقق من قيمة ووظيفة مكونات أعمال العقارات بالنسبة للشركة ككل.

ومن هذا المنظور، يجب أيضا النظر في التمييز الاقتصادي بين العقارات التي تمثل الأصول السلبية المنتجة للدخل والعقارات التي تشكل أصولا مؤسسية تستخدم في الأنشطة التجارية. تميل أحكام *الشركات الغنية بالعقارات* إلى التعامل مع الحالة الأولى، حيث تهدف إلى تجنب تجاوز الضرائب على الأرباح الرأسمالية (أي القيم) بشكل كبير على العقارات من خلال معاملات *الأسهم*.

في قطاع مراكز البيانات، يتطلب تطبيق هذا المفهوم تجنب التداخلات المفاهيمية بين التحليل التقني الوظيفي للأصل المعني في مجالي الضرائب الكادسترية والمحلية، والتحقق الواضح، وهو نموذجي في تحليل *الممتلكات*، للوزن الاقتصادي للعقار في أصول الشركة وفي القيمة الإجمالية للاستثمار. على وجه الخصوص، حقيقة أن بعض مكونات المصنع قد تعامل بشكل مختلف لأغراض الدخل لا تعني بحد ذاتها أن البنية التحتية العقارية لمركز البيانات تفقد أهميتها في تحليل *الممتلكات الغنية*، الذي يظل يركز على القيمة الاقتصادية الإجمالية المنسوبة للعقارات ضمن نطاق الشركة ذات الصلة. من هذا المنظور، يلعب التمييز بين الهياكل التي تستخدم فيها الشركة المعنية بالاختبار مركز البيانات مباشرة في تشغيل الشركة والهياكل التي تقتصر على امتلاكه ومنحه لاستخدامه لأطراف ثالثة دورا حاسما. وبالتالي، في التكوينات المتكاملة مع أوبكو، يمكن قراءة البنية التحتية بسهولة أكبر كخاصية أداة تستخدمها الشركة مباشرة، بينما في نماذج بروبكو "النقية" تميل هذه الأداة إلى التراجع على المستوى التقني القانوني، مما يؤدي إلى

---

[10] لإطار عام لقواعد "*الثراء العقاري*" الإيطالية المطبقة على الأرباح الرأسمالية التي يحققها غير المقيمين عند بيع الأسهم، كما تم تعديله في قانون الميزانية لعام 2023 من خلال إدخال المادة. 23، الفقرة 1-بيس، قانون TUIR، وكذلك لاختبار انتشار قيمة العقار (>50٪ خلال 365 يوما) والاستثناءات للعقارات والعقارات الأدوات المستخدمة مباشرة في تشغيل الأعمال، انظر ذلك. **الفصل 4، البار. 4.9؛ الفصل 6، الفقرة 6.5**؛ للآثار المنهجية في سياق الاستثمارات العقارية والعلاقات الدولية، انظر أيضا **الفصل 7**.

تعزيز القراءة *الغنية بالخصائص* عند الخروج.

وبالتالي، لا يمكن اعتبار مفهوم "الشركة العقارية" أو "*الشركة الغنية بالعقارات*" مجرد فئة وصفية، بل كمتغير قادر على التأثير مباشرة على تخصيص سلطة الضرائب وقابلية التنبؤ بالعائد الصافي للمستثمر، خاصة في النماذج *العابرة للحدود*.

العنصر الفريد في هذا القطاع هو أن مركز البيانات، رغم أنه ينظر إليه من قبل السوق كبنية تحتية رقمية، يحتوي على محتوى عقاري ذو صلة هيكلية، سواء للطبيعة الفيزيائية لغلاف المبنى أو للدور الاقتصادي للأنظمة الأساسية والمعدات البنية التحتية اللازمة لضمان استمرارية وأمان الخدمة. لكن في تحليل *ثروة العقارات*، المسألة ليست فقط في تحديد ما إذا كان هناك عقار، بل لفهم ما إذا كانت قيمة الأسهم تأتي بشكل رئيسي من توفر وفائدة العقار الاقتصادية بمعناها الأوسع.

بعبارة أخرى، من الضروري التساؤل عما إذا كان الأصل يولد قيمة (والتي تترجم إلى الربح الرأسمالي من بيع الأسهم) أساسا لأنه "مبنى"، أم لأنه يشكل منصة تكنولوجية-صناعية تتيح خدمة معقدة، حيث يكون العقار حاوية مقيمة بناء على "تكلفة البناء"، لكنها لا تلعب دورا وظيفيا في إنتاج القيمة في اقتصاد البيانات. يكتسب هذا التمييز قيمة عملية فورية في تقييم الخروج من الاستثمار.

من ناحية، في وجود مراكز بيانات *فائقة النطاق* أو جامعات ذات كثافة عالية من رأس المال العقاري والبنية التحتية، يميل مكون *العقارات* إلى أن يأخذ وزنا حاسما في التكلفة الإجمالية – وبالتالي في القيمة – للمركبة، مع تعزيز الحجة التي تقول إن المشاركة من المرجح أن تجذب، في ممارسة التفاوض وفي تفسير المعاهدات، نحو *قراءة عقارية غنية بذلك*. من ناحية أخرى، في نماذج *التنقل المشترك متعدد المستأجرين*، حيث تعتمد استقرار وجودة الربحية بشكل كبير على القدرة التجارية والتشغيلية للمشغل، وكفاءة الطاقة، وإدارة مستوى الخدمة، وقابلية التوسع للمنصة، قد يظهر سرد اقتصادي مختلف، حيث يصبح العقار حاوية بدلا من حاوية البنية التحتية هي جزء متبقي فقط من قيمة الشركة، حيث يبقى العنصر السائد هو نظام المعلومات الذي يعبر عنه القدرة التكنولوجية المنظمة.

من هذا المنظور، فإن تأهيل مركز البيانات *كعقار غني* أو غير موجه يدعو المترجم إلى قراءة متكاملة للأصول والعقود. استقرار ومدة علاقات العملاء، ونوع الخدمات المشمولة في خدمات التنقل المشترك أو *المدارة*، وتوفر أنظمة الطاقة المخصصة، وطريقة بناء التدفقات الاقتصادية بين مالك البنية التحتية والمشغل المشغل، يمكن أن تغير بشكل كبير تخصيص القيمة الناتجة بين مكون العقارات والبنية التحتية المتنقلة. حتى عندما يظل المبنى والهندسة الأساسية للمنشأة محور المادة، فإن قدرة الشركة على الإشراف على الوظائف التي تؤهلك حقا لتوليد الدخل يمكن أن تساعد في إثبات أن المركبة ليست مجرد حاوية عقارية، بل كيان اقتصادي، بالإضافة إلى وجود العقارات، مكون مستقل تماما من القيمة التنظيمية والصناعية.

لهذه الأسباب، في معاملات الاستثمار في مراكز البيانات، لا ينبغي اعتبار *ثراء العقارات* مسألة يتم التحقق منها فقط "في أسفل الهيكل"، بل كملف يؤثر مسبقا على اختيار نموذج التشغيل والبنية التعاقدية. على وجه الخصوص، يجب أيضا قراءة الاختيار بين *صفقة الأصول وصفقة الأسهم*، وتعريف هيكل أوبكو/بروبكو، وبناء رسوم البنية التحتية *ورسوم الخدمة*، بالإضافة إلى إدارة مخاطر الطاقة والانعكاسات الاقتصادية ذات الصلة، من حيث كيفية مساهمتها في تحديد طبيعة القيمة القابلة للتحويل المتاحة. في قطاع لا يكون فيه الخط الفاصل بين البنية التحتية العقارية "الخاصة" والمنصة التكنولوجية واضحا دائما، تصبح القدرة على توثيق وجعل الجوهر الاقتصادي الأساسي متسقا بالنسبة للمستثمر ضمانا أساسيا ليقين الضرائب وقابلية إدارة المخاطر (ليس فقط في مرحلة الخروج!).

يساعد توجه التطورات الأخيرة نحو نماذج PropCo/OpCo في تبسيط هذا التحليل. إن الفصل بين الشركة المالكة للبنية التحتية والشركة المسؤولة عن إدارة العمليات يجعل من الممكن جعل التوازن الصناعي للاستثمار أكثر وضوحا، ويعزل، من الناحية المالية، مخاطر بناء وصيانة الأصول العقارية عن مخاطر التشغيل والتسويق. ومع ذلك، من وجهة نظر الضرائب، يأخذ هذا الفصل معنى أعمق: فهو الأداة التي تحاول من خلالها سلسلة التوريد التمييز بين التعويض ذو الطبيعة البنية التحتية، والذي غالبا ما ينسب

إلى استخدام وتوفير المبنى والمرافق الأساسية، وبين أجر ذو طبيعة تشغيلية مرتبطة بإدارة استمرارية الخدمة، إلى مستويات السلامة، أداء الطاقة والمسؤوليات تجاه العملاء. في هذا النظام، يجب قراءة كفاية الإيجارات ورسوم *الخدمة* ليس فقط كمسألة تماسك اقتصادي، بل أيضا كضمان ضد إعادة تطوير محتملة قد تؤدي المكونات التشغيلية إلى دخل العقارات، أو العكس أيضا جذب عناصر بنية تحتية في دخل الأعمال لشخص يلعب في جوهره دور مالك بحت.

في هذا السياق، تستحق إدارة تكلفة الطاقة اهتماما خاصا. الكهرباء ليست عاملا مساعدا لمراكز البيانات، بل هي مكون أساسي لسعة الخدمة؛ لذلك، تميل تكلفة الطاقة إلى الظهور تعاقديا عندما يتم نقلها صراحة إلى العملاء أو إدخالها في *رسوم الخدمة*. من وجهة نظر الضرائب، من المهم أنه من خلال فحص البنية التعاقدية والمحاسبية، يمكن فهم ما إذا كان هناك استرداد نقي وبسيط لتكاليف الطاقة، أي أن تكلفة الطاقة هي أحد العوامل الحاسمة في إنشاء حزمة من الخدمات المتكاملة التي يتحمل عليها المشغل مخاطر اقتصادية. يصبح هذا التمييز حاسما ليس فقط لتمثيل التدفقات داخل المجموعة بشكل صحيح، بل أيضا للإشارة الصحيحة لمكونات الدخل في نهج OpCo/PropCo، خاصة في المشاريع الكبيرة ذات كثافة الطاقة العالية، حيث تصبح القدرة الطاقية المتاحة قيمة البنية التحتية.

15.3. عقود خدمات مراكز البيانات: ضريبة القيمة المضافة، ضريبة التسجيل والرسوم الاستهلاكية

بينما ينعكس طابع مركز البيانات من حيث الضرائب المباشرة في قضايا الربط ونسبة القيمة، أما في الضرائب غير المباشرة فيؤدي الطبيعة الهجينة المذكورة أعلاه إلى صعوبة وضع عقود مراكز البيانات ضمن فئات قواعد ضريبة القيمة المضافة. ويرجع ذلك إلى أن الأخيرة بنيت قبل ظهور مراكز البيانات التي تأخذ في الاعتبار العقارات والخدمات التقليدية.

يستخدم السوق صيغ تعاقدية تحمل أسماء مختلفة، مثل التواجد في الموقع، *والإسكان*، *والاستضافة والخدمات المدارة*، والتي تشمل عادة توفير مساحات عقارية ومساحات تقنية محكمة، وإمدادات الطاقة، وإدارة الاستمرارية والتبريد، والأمان المادي والرقمي، وسلسلة من الخدمات المساعدة التي تهدف إلى ضمان العمليات وأجهزة العملاء. وبالتالي، في غياب تشريعات ضريبة القيمة المضافة حول هذا الموضوع، لا يمكن التعامل مع التصنيف بنهج اسمي أو اختزالي فقط، بل يتطلب إعادة بناء الهدف الاقتصادي للعرض ومكونه السائد.

لأغراض ضريبة القيمة المضافة، من المفيد الرجوع إلى السوابق القضائية لمحكمة العدل في الاتحاد الأوروبي بشأن تقديم الخدمات.

في سياق الاتحاد الأوروبي، يفترض مفهوم الخدمات المتعلقة بالملكية غير المنقولة وجود صلة مباشرة كافية بين العرض والملكية غير المنقولة المحددة. وقد أوضحت السوابق القضائية في محكمة العدل أن هذا الارتباط لا يمكن تأكيده في كل مرة تقام فيها الخدمة "في مبنى"، بل فقط عندما يشكل العقار العنصر المركزي واللا غنى عنه في الخدمة نفسها. ومن هذا المنطلق، يقدم الحكم C-215/19, A Oy[11] مبدأ توجيهيا في هذا التحليل. استبعدت المحكمة، بدءا من عقد يتعلق بإيواء الخوادم في خزائن تقع في مركز بيانات ومصحوبة بخدمات ضرورية لاستمرارية الأعمال، أن مثل هذا التوريد يشكل عقد إيجار للممتلكات غير المنقولة أو خدمة تتعلق بالعقارات غير المنقولة إذا لم يحصل العميل على حق حصري في استخدام

---

[11] انظر محكمة العدل في الاتحاد الأوروبي، 2 يوليو 2020، القضية C-215/19، قضية أ أوي، في قضية ريف. trib .dir. int., 2020, 859 وما بعدها. للتعليق على الحكم وتصنيف ضريبة القيمة المضافة لعقود التنقل المشترك كمصادر لخدمات تكنولوجية وليس كخدمات تتعلق بالعقارات، انظر بشكل خاص: ف. بيستوليسي، *استضافة الخوادم في مراكز البيانات لا تدمج عقد إيجار عقاري لأغراض ضريبة القيمة المضافة*، في كور. تريب.، 2020، 3115 وما يليها؛ ج. فرانسوني، *الخدمات الرقمية والإقليمية لضريبة القيمة المضافة بعد حكم أ أوي*، في ريف. الإخراج. 147 ،II ،2021 .Trib وما بعدها.

جزء محدد من المبنى وحيث توجد الخزائن، على الرغم من تثبيتها على الأرض، يمكن إزالتها دون تغيير أو تدمير المبنى. لقد استوعبت العقيدة الإيطالية النطاق المنهجي للقرار، معززة فكرة أن محور العلاقة في التنقل القياسي ليس تنازل عقار، بل خدمة تكنولوجية متكاملة، حيث يمثل الفضاء المادي مجرد شرط مادي لأداء الخدمة.

كما أن العواقب العملية لهذا التوجه ذات صلة أيضا في قراءة القواعد الداخلية التي تحكم الإقليمية للخدمات لأغراض ضريبة القيمة المضافة. تسلط الصحافة المتخصصة والتعليقات النظرية التي أشارت إلى الضوء على كيف أنه، في وجود خدمات سكن الخوادم المبنية وفقا للمخطط الذي حللته المحكمة، يفقد الجاذبية الطبيعية للعرض في سياق خدمات العقارات، وبالتالي قد لا يكون الإشارة إلى القاعدة الداخلية الخاصة التي تنقل هذا المبدأ قابلة للتطبيق، مع إعادة التوافق مع القواعد العادية للمناطق الإقليمية لخدمات B2B. من هذا المنظور، الفن. الربع السابع من المرسوم الرئاسي رقم 633 لعام 1972 كقاعدة تنص على أنه في الخدمات المتعلقة بالعقارات يؤدي إلى إعادة بناء إقليمي "*قائم على الملكية*"، بينما يدفع قرار A Oy إلى إعادة التنقل المشترك القياسي إلى منطق الخدمة التكنولوجية الخاضعة للقاعدة العامة. النقطة، بالنسبة للمشغل الذي يقدم الخدمات للعملاء غير المقيمين، ليست نظرية بحتة: بل هي محور تفسيري يؤثر بشكل ملموس على الفواتير الصحيحة، وإدارة مخاطر التطبيق غير الصحيح للضريبة، واتساق الأنظمة التعاقدية المستخدمة في الممارسة التجارية.

يتم تطبيق نفس إعادة البناء، مع الحذر الواجب، على ضريبة التسجيل. في مثل هذا القطاع المبتكر الذي يجب دائما أخذ مخاطر إعادة تصنيف المعاملات بموجب الضرائب المدنية في الاعتبار والإدارة من خلال صياغة العقود بعناية، فإن معاملة التنقل المشترك كخدمة معقدة وتقنية في الغالب تميل، من حيث المبدأ، إلى توجيه المعاملة نحو نهج يتوافق مع انضباط عقود الخدمات. مع التسجيل اللاحق، كقاعدة في حالة الاستخدام، ومع تطبيق الضريبة بمبلغ ثابت في الحالات التي يكون فيها الصك خاضعا للتسجيل ولكن جميع الخدمات تقع ضمن نطاق ضريبة القيمة المضافة (انظر المادتين 5 و40 من المرسوم الرئاسي 131 لعام 1986). وعلى العكس، عندما ينسب الهيكل التعاقدي والتشغيل الملموس للعلاقة للعميل استمتاعا حصريا ومحددا بأجزاء محددة من المبنى أو حق توفر المساحة التي تفترض مركزية اقتصادية مستقلة بالنسبة لمكون الخدمة، فإن العلاقة تخاطر بالاقتراب من نموذج الإيجار أو التنازل للاستمتاع بالعقارات، مع احتمال جذب العقد في أنظمة ضريبية أكثر صرامة وبنظام مختلف النسبة بين المكونات الاقتصادية التي تم الاتفاق عليها بين الأطراف.

في هذا الإطار، يجب إجراء التحليل على أساس كل حالة على حدة، مع الأخذ في الاعتبار ليس فقط البنود الرسمية، بل أيضا الوظيفة الاقتصادية الفعلية للتوفير والتوازن بين المساحة المادية والخدمات المتكاملة المقدمة من خلال مركز البيانات. ومع ذلك، يجب الإشارة إلى أنه في الوقت الحالي، هناك نقص في الإرشادات الرسمية المخصصة خصيصا لحالات مراكز البيانات التي تسمح بتوضيح معايير تفسيرية واضحة في هذا الصدد؛ لذلك، سيكون من المرغوب فيه تدخل عملي، سواء لتعزيز توحيد التطبيق أو لتقليل منطقة عدم اليقين المرتبطة فسيولوجيا بقطاع يؤثر فيه التأهيل المدني المالي للعقود بشكل مباشر على الاستدامة الاقتصادية للاستثمارات.

وأخيرا، في سياق مراكز البيانات، تكتسب قضية الرسوم الضرائب المتعلقة باستهلاك الكهرباء أهمية. إن الطبيعة المكثفة للنشاط في استهلاك الطاقة، والتنظيم المتزايد للقطاع، وإمكانية تطوير آليات الحوافز أو الأطر المخصصة تجعل من المرجح أن يكون لضريبة الطاقة تأثير متزايد على اقتصاد الاستثمار. من هذه الزاوية، تعكس عقود القطاع بالفعل هذا الوعيه، حيث تدخل آليات المرور والفهرسة التي تنقل إدارة متغير التكلفة الهيكلي إلى المستوى التشغيلي. لذا تتطلب الاستدامة المالية والصناعية لهذه الخيارات إشرافا منسقا بين هيكل العقد، والتمثيل المحاسبي للتدفقات، وتوزيع المخاطر بين مالك البنية التحتية ومدير الخدمة.

15.4. الجوانب المتعلقة بالضرائب المحلية

الضرائب المحلية هي مستوى آخر يترجم فيه الطبيعة الهجينة لمركز البيانات إلى تعقيدات التطبيقات وإمكانية عدم التماثل الإقليمي. يعتمد تحديد IMU، كما هو معروف، على الدخل المساحي، وبالتالي على التمثيل الفني والوظيفي الصحيح للعقار ومكوناته.

ومع ذلك، يتم ذلك بناء على تشريعات كاداسترية مبنية على نموذج المباني التقليدية ووفقا لمنطق قائم على الاستخدامات التقليدية للعقارات. في حالة مراكز البيانات، تكتسب القضية حدة خاصة لأن البنية التحتية للبناء وهندسة المحطة تساهم معا في توليد المنفعة الاقتصادية للأصل. تخصص "المثبت" والممارسة التي تم تطويرها منذ عام 2016 يقدمان رؤى حاسمة في تحديد المكون العقاري لمركز البيانات وفي التحسين الكاداستري الناتج ضمن المجموعة د. التمييز بين *المكونات المتعلقة بالبناء* والأنظمة المستقلة، رغم أنها وظيفية بحتة في عملية الإنتاج، يدعو إلى تحليل قادر على التعرف بطريقة موثقة وتقنية مبررة على أي المعدات تعبر عن طبيعة العقار للأصل والتي يمكن تتبعها بدلا من ذلك إلى خصوصية العملية التكنولوجية المستضافة. يمكن أن يكون لهذا الخط الفاصل تأثيرات ملموسة على مستوى الدخل، وبالتالي على العبء المحتمل على IMU، مع تداعيات يجب دمجها في النمذجة الاقتصادية للاستثمارات، خاصة في المشاريع الكبيرة أو حرم مراكز البيانات.

وبدوره، يثير تقرير الإيرادات التارية مسألة تصنيف المستخدمين غير المنزليين وتحديد المناطق الخاضعة للضريبة بشكل ملموس، في إطار قد تكون فيه الممارسات البلدية غير متساوية وليست دائما مضبوطة بشكل مثالي على الأنشطة ذات إنتاج النفايات المنخفض ولكن كثافة البنية التحتية العالية. هنا أيضا، يمكن أن يؤثر هيكل أوبكو/بروبكو وتوزيع الأدوار التعاقدية على الكيان المكلف بتحمل العبء والطريقة التي ينعكس بها اقتصاديا على طول سلسلة التوريد.

في قطاع لا يزال في طور توحيد التنظيم والتفويض، يصبح الحوار مع الإدارات المحلية والتمثيل الوظيفي الصحيح للأصل جزءا أساسيا من الحماية الضريبية للاستثمار. من الناحية المنهجية، تؤكد الضرائب المحلية على مراكز البيانات أن هذه الفئة من الأصول لا يمكن اعتبارها "ملكية صناعية" بسيطة، بل تتطلب قراءة متكاملة للمكون العقاري وهندسة المحطة والتشغيل، قادرة على استعادة التماسك بين الواقع الاقتصادي للمشروع وتوقعه الضريبي على مستويات النظام القانوني المختلفة.

15.5. وجهات نظر حول هياكل الاستثمار في قطاع متغير

يمر قطاع مراكز البيانات بمرحلة تطور تغير طبيعته: من أصول عقارية (رغم خصائص خاصة بسبب قوة المكون النباتي) إلى بنية تحتية تمكينية لخدمات السحابة والذكاء الاصطناعي وغيرها من الخدمات الرقمية.

والنتيجة هي إعادة تنظيم تدريجية بين الملف الصناعي والملف المالي للاستثمار: حيث يصبح مركز البيانات استثمارا يميل فيه رأس المال المؤسسي (المكون من صناديق العقارات/البنية التحتية، شركات التأمين، وصناديق التقاعد) إلى الدخول ليس بشكل متقطع، بل كمكون هيكلي للمحفظة. محليا، تصف الأدلة المتاحة دورة توسعية عالية. يقدر مرصد مركز البيانات في البوليتكنيكو دي ميلانو استثمارات بقيمة 5 مليارات يورو خلال فترة السنتين 2024/2023 و10.1 مليار يورو، مع توقع نمو يعادل الضعف في السنوات التالية[12].

[12] مرصد مركز البيانات في بوليتكنيكو دي ميلانو، مركز البيانات، زيادة في الاستثمارات في إيطاليا: تم إنفاق 5 مليارات يورو بالفعل خلال فترة السنتين 2023-2024 وأكثر من 10 مليارات يورو متوقعة لفترة السنتين 2025-2026، البيان الصحفي

هذا النمو يعتمد حتما على خصائص أساسية مثل الطاقة الممتصة وسعة الشبكة المرتبطة بها. لذا ترتبط استدامة مركز البيانات الفردي بإمدادات الطاقة، وفي النهاية، بتوفر مصادر الطاقة في الموقع، بالإضافة إلى كفاءة واستقرار الشبكة.

في السياق الأوروبي، أصبحت مراكز البيانات الآن من أكثر القطاعات *تقييدا في الطاقة*: الطلب على الخدمات يستمر في النمو، لكن القدرة القابلة للتركيب محدودة بشدة بسبب سعة الشبكة، وإمدادات الطاقة، وتوفر المناطق، والتفويضات ذات الصلة. أفادت الصحافة التجارية بقدرة قياسية جديدة لعام 2025 (حيث بدأ "الطلب على الطاقة" الجديد) تقدر ب 937 ميغاواط، +43٪ مقارنة بعام 2024، مع تطوير ليس فقط في الأسواق الأساسية (فرانكفورت، لندن، أمستردام، باريس) بل أيضا في الأسواق الثانوية (بما في ذلك ميلانو)، حيث من المتوقع أن تتوفر عتبات عروض جديدة (3100 ميغاواط) كانت حتى قبل بضع سنوات من اختصاص عدد أقل بكثير من الأسواق[13].

وفي هذا السياق، تنسب بعض التقديرات التي أوردتها الصحافة الاقتصادية المالية إلى قطاع الصناعة دوران محتمل يصل إلى 30 مليار يورو في إيطاليا بحلول عام 2030، مع آفاق نمو أوسع في العقد التالي. تساعد هذه البيانات، مع القيود الهيكلية المذكورة أعلاه، في تفسير سبب اعتبار القطاع من قبل المستثمرين قطاعا استراتيجيا، يتميز في الوقت نفسه بفرص تطوير عالية وحواجز كبيرة أمام الدخول[14].

اهتمام المستثمرين المؤسسيين (بما في ذلك بعض صناديق العقارات "التقليدية") مدفوع بعناصر مثل: (1) مدة واستقرار العقود في العديد من النماذج، (2) كثافة رأس المال الأولية الكبيرة المطلوبة لبناء البنية التحتية وأوقات التفويض الكبيرة، (3) الارتباط بالاتجاهات الكبرى مثل السحابة والذكاء الاصطناعي، (4) إمكانية المؤشر *والعائد -مثل* عندما يتم استقرار الأصل[15].

والنتيجة، من وجهة نظر تحليل الضرائب، هي أن هيكل الضرائب لا يمكن اعتباره مجرد امتثال سابق: بل يصبح جزءا لا يتجزأ من *تصميم المنتج* للاستثمار، خاصة عندما يأتي رأس المال الذي يتم جمعه من مستثمرين منظمين (صناديق/شركات تأمين)، الذين يكونون عادة أكثر حساسية ليقين المخاطر وقابلية الحكم، بدلا من المشغلين الصناعيين، الذين يميلون أقل إلى ضمان رأس المال الكبير اللازم وفقا لمنطق و(على الأقل في المشاريع *الجديدة*) بدون تدفقات نقدية في فترة الاستثمار الأولية.

في قطاع يحمل فيه الاستثمار دلالات بنية تحتية متزايدة ويغذيه رأس المال المنظم، تصبح جودة نظام الضرائب عاملا تنافسيا: ليس فقط من حيث الأسعار أو الحوافز – رغم أهميتها *لخطة العمل* – ولكن قبل كل شيء من حيث يقين التطبيق، وقابلية التكلفة، وحوكمة المخاطر طوال دورة المعاملات بأكملها (التطوير، التكليف، الإدارة والخروج).

وبالتالي، لا يمكن اعتبار فرض الضرائب على مراكز البيانات مجرد ملف "إشباعي"، بل كعنصر هيكلي في تصميم الاستثمار، قادر على التأثير على تمويل المشاريع والوصول إلى رأس المال طويل الأجل. في ضوء التجزئة الحالية للحالات (من تأهيل العقود لأغراض ضريبة القيمة المضافة والتسجيل،

لمراصد الابتكار الرقمي – بوليتكنيكو دي ميلانو، يناير 2025، متوفر على موقع https://www.osservatori.net الإلكتروني (آخر موصول: يناير 2026)؛ رويترز، *مراكز البيانات الإيطالية ستضيف استثمارات بقيمة 10 مليارات يورو في 2025-26، حسب تقرير 16 يناير 2025*، متاح في Reuters.com (آخر موصولة: يناير 2026).

[13] رويترز، *أوروبا من المتوقع أن تشهد زيادة قياسية في سعة مراكز البيانات في عام 2025، حسبما تقول CBRE، 13 فبراير 2025*، متاح في reuters.com (آخر موصولة: يناير 2026).

[14] راديوكور – Il Sole 24 Ore، مركز بيانات: وفقا لمجموعة TEHA، بحلول عام 2030، من المتوقع أن يبلغ حجم المبيعات في إيطاليا ما يصل إلى 30 مليار يورو، 15 ديسمبر 2025، في: بورسا إيطاليانا – أخبار راديوكور، متاح في www.borsaitaliana.it (آخر موصول: يناير 2026).

[15] CBRE، مسح نوايا المستثمرين في مركز البيانات العالمي لعام 2025، 6 أغسطس 2025، متوفر في cbre.com/insights/reports/2025-global-data-center-investor-intentions-survey (آخر مشاهدة: يناير 2026).

إلى ضرائب الطاقة، إلى ملفات المؤسسة الدائمة *وثروات العقارات*، وصولا إلى الضرائب المحلية والضريبية العقارية)، وبالنظر إلى محدودية الصياغة العقائدية المتاحة، يبدو من المرغوب فيه أن تتدخل وكالة الإيرادات عمليا لتوفير معايير تفسيرية واضحة تتوافق مع الجوهر الاقتصادي للقطاع، تقليل مناطق عدم اليقين التي، إذا لم تعالج، قد تتحول إلى تكاليف ضمنية وتعرقل جاذبية إيطاليا في قطاع استراتيجي للتحول الرقمي والتنافسية في البلاد.

16. الحوافز الضريبية الرئيسية التي تم توفيرها للبناء

بقلم Luca Dal Cerro, Luca Di Nunzio, Michele Milanese e Leonardo Sabatini

16.1. مقدمة وتاريخ الحوافز

ولدت الحوافز الضريبية في قطاعي البناء والطاقة كإجراءات استثنائية (ارتبطت في البداية باستعادة تراث البناء)، ومع مرور الوقت، تطورت لتشكل "مجموعة" من الفوائد الهيكلية والمتكررة. على المستوى المنهجي، هناك اليوم ميل لتتبع التدخلات المدعومة إلى أربع عائلات: (1) مكافأة "المنزل" لاسترداد مخزون المباني (المادة 16-بيس TUIR واللوائح التنفيذية)؛ (2) المكافآت البيئية لإعادة تأهيل الطاقة (المادة 14، المرسوم التشريعي 2013/63); (3) المكافأة الذاتية لتقليل مخاطر الزلازل (المادة 16، الفقرة 1-بيس وما يليها، المرسوم التشريعي 2013/63); (4) المكافأة الفائقة، التي تم تقديمها في 2020 (المادتان 119 و121، المرسوم التشريعي 2020/34)، والتي "دفعت" النظام مؤقتا أيضا بفضل خيارات تحقيق الدخل. إلى جانب هذه الإجراءات، عمليا، (1) ما يسمى بمكافأة الأثاث (المادة 16، الفقرة 2، المرسوم التشريعي 2013/63)، كخصم مرتبط بتدخلات تجديد المباني، و(2) خصم إزالة الحواجز المعمارية بنسبة 75٪ (المادة 119-تر، المرسوم التشريعي 2020/34)، والتي يقتصر تشغيلها على النفقات التي تكبدتها بحلول 31 ديسمبر 2025، لا تزال ذات صلة.

تم تحديد موسم التوسع الأقصى للمكافآت (2022/2020) ليس فقط من خلال زيادة الأسعار (خصوصا مع المكافأة الفائقة)، بل قبل كل شيء من خلال دمج آلية الخيارات البديلة (خصم الفاتورة وتخصيص الائتمان وفقا للمادة 121 من المرسوم التشريعي 2020/34)، مما سمح بتحويل الخصم إلى ائتمان "متداول"، مما أدى إلى تحقيق أرباح فورية من الفائدة. هذا النموذج، رغم دعمه لسلسلة التوريد ودعم التنفيذ السريع للأعمال، أدى إلى تقاضي كبير، وقبل كل شيء، ظواهر مرضية (الاحتيال/عدم وجود الاعتمادات) أدت إلى تشديد تدريجي في انضباط القطاع من خلال إدخال ضمانات وثائقية وتشديد الضوابط، وفرض قيود على التداول، وأخيرا حجب التداول من خلال إلغاء خيار تحويل الخصومات إلى أرصدة و تحقيق الدخل من نفس المبلغ وفقا للإجراءات المقترحة في فترة 2022/2020 حتى 17 فبراير 2023 (مع بعض الاستثناءات المحدودة لفترة انتقالية).

في وقت كتابة هذا الإصدار، لم تعد مكافآت البناء تمثل - عادة - "أداة مالية" قائمة على القابلية الواسعة لتحويل الائتمان، بل عادت لتكون في الأساس آلية تحفيز للأفراد من خلال الاعتراف بالخصومات التي يمكن استخدامها في الإعلان، مع معدلات معاد تعديلها وبنطاق انتقائي متزايد. على وجه الخصوص، لفترة الثلاث سنوات 2025-2027، توفر القواعد "العادية" لمكافأة التجديد، والمكافأة البيئية، والمكافأة الزلزالية تخفيضا تدريجيا في معدلات الخصم (مع زيادة النسب لبعض النفقات على السكن الرئيسي في 2025) واستثناءات محددة (مثلا من 2025 لم يعد المكافأة البيئية تسهل عموما استبدال محطات الوقود الأحفوري). أما المكافأة الفائقة، فهي الآن في حال استنفادها: ففي عام 2025 يتم تحديد المعدل بنسبة 65٪ عند تحقيق الشروط المنصوص عليها في اللوائح الحالية، بينما في السنوات التالية تقتصر العمليات إلى حد كبير على الحالات "المتبقية" المرتبطة بأعمال مرتبطة بالفعل بالقواعد الانتقالية.

في ضوء ما سبق، في بقية الفصل سيتم تتبع التحليل إلى الإجراءات التي، في الإطار التنظيمي الحالي، تحتفظ بمركزية تشغيلية فعالة ولا تزال مستخدمة في الممارسة التجارية[1]. أولا، المكافأة لاستعادة تراث

[1] للإطار التنظيمي لإعادة تنظيم/إعادة تنظيم خصومات المباني في الفترة 2025-2027 ولتمديد تدابير 2025 لعام 2026، انظر. تم التعليق بشكل موسع على القانون رقم 207 بتاريخ 30 ديسمبر 2024 (قانون الميزانية لعام 2025) والقانون رقم

البناء (ما يسمى مكافأة المنزل)، التي تحكمها الفن. 16-بيس TUIR، الذي لا يزال يمثل الفائدة "الأساسية" للنظام ونقطة مرجعية للجوانب المتعلقة بحوافز أخرى (فكر في تنظيم التدخلات على الملحقات وبشكل أعم طرق التوثيق وتوزيع النفقات).

ثانيا، المكافأة الاقتصادية المشار إليها في الفن. 14 من المرسوم التشريعي 2013/63، كأداة لا تزال ذات صلة لإعادة تأهيل الطاقة للمباني، مع اهتمام خاص بالمتطلبات الموضوعية وشروط التطبيق التي، في الدورة التشريعية الأخيرة، أعادت تشكيل تشغيلها وسهولة اقتصادها.

إلى جانب هذه التدابير "العادية"، سيتم النظر في المكافأة الزلزالية (المادة 16، الفقرة 1-بيس وما يليها، المرسوم التشريعي 2013/63)، التي تحتفظ باستقلاليتها المنهجية الخاصة، بسبب اختلاف منطق السياسة التشريعية (تقليل المخاطر الزلزالية) والخصوصيات الموضوعية/الفنية التي تميز تطبيقها، وكذلك بالإشارة إلى الفرضيات المتعلقة بدوران الممتلكات أسفل مسار التدخل.

وأخيرا، فيما يتعلق بالفائق (المادة 119 من المرسوم التشريعي 2020/34)، فسيتم التعامل معه بالضرورة كمفتاح "متبق" ومؤقت: فالمؤسسة، رغم أنها مثلت حجر الأساس للمرحلة التوسعية للنظام، أصبحت الآن مهمة بشكل أساسي لإدارة المناصب التي تم تحديدها بالفعل ولتأهيل الحالات الصحيحة التي، بموجب أحكام الضمان، تبقى خاضعة للقواعد الخاصة "ratione temporis".

وبهذا النهج، يهدف الفصل إلى تقديم قراءة متماسكة و"منهجية" لمكافآت البناء التي لا تزال سارية حتى اليوم: ليس كظاهرة مالية مرتبطة بتداول الائتمانات (كما في الإصدارات السابقة من الدليل)، بل كمجموعة من الخصومات العادية التي تؤثر على تخطيط وهيكلة تدخلات المباني، وفقا لقواعد التطبيق التي سيتم مناقشتها في الفقرات التالية. لمناقشة أكثر تفصيلا للإجراءات المعنية، بما في ذلك تلك التي لم تعد سارية المفعول، يتم الرجوع إلى الطبعات السابقة من هذا النص.

16.2. مكافأة لتجديد مخزون المبنى ("مكافأة المنزل") - المادة 16-bis TUIR

ما يسمى *المكافأة المنزلية*، التي تخضع للمادة 16-bis من قانون TUIR والأحكام التنفيذية ذات الصلة، لا تزال تشكل التيسير "الأساسي" لنظام الحوافز المبنى، كإجراء ذو مهنة عامة ومدرج بشكل دائم في TUIR، والذي أضيفت له مع مرور الوقت إجراءات وضمانات أصبحت الآن هيكلية للتيسير: من التوزيع الصحيح للنفقات والفواتير، إلى طرق الدفع "المتتبعة"، وصولا إلى إدارة الخصم في حالة نقل العقار.

على المستوى الموضوعي، يتعلق الخصم باسترداد مخزون المباني على وحدات العقارات السكنية والملحقات ذات الصلة (وأيضا، بالنسبة للشقق السكنية، على الأجزاء المشتركة)، مع نطاق يشمل عادة صيانة استثنائية، وترميم وتجديد محافظ، وتجديد المبنى؛ بالنسبة للأجزاء المشتركة من الشقة، تنطبق الفائدة أيضا على الصيانة العادية.

من الناحية الذاتية، تعود الفائدة عادة إلى دافعي الضرائب في IRPEF الذين يتحملون النفقات ويملكون أو يمتلكون العقار بناء على سند ملكية مناسب (الملكية أو حق عقاري آخر؛ عقد إيجار أو قرض، إلخ)، وامتثالا للمتطلبات الوثائقية وقواعد تخصيص التكلفة (وخاصة مع الانتباه لحالات تقسيم النفقات بين عدة أطراف مؤهلة).

أما بالنسبة للمقياس، فالخصم يبقى مرتبطا (1) بحد أقصى للإنفاق لكل وحدة عقارية يساوي، عادة، 96,000 يورو و(2) إلى تقسيم إلى عشرة أقساط سنوية بنفس المبلغ. وفي هذا السياق، من المهم عمليا

---

199 بتاريخ 30 ديسمبر 2025 (قانون الميزانية لعام 2026)، بالإضافة إلى المرسوم القانوني رقم 11 بتاريخ 16 فبراير 2023 والمرسوم القانوني رقم 39 بتاريخ 29 مارس 2024، بشأن خيارات التحويل/الخصم وتخصيص الخصومات، بشكل موسع في الإصدارات السابقة من العمل.

أن يتم التحقق من حدود الإنفاق فيما يتعلق بالوحدات العقارية المسجلة في سجل الأراضي في بداية التدخلات (وليس تلك الناتجة عن نهاية الأعمال)، وأنه لأغراض "السقف" المعمول بها، يجب النظر في الملحقات المتعلقة بوحدة الإسكان المرجعية وفقا لقواعد التيسير.

في الإطار الأحدث، بالنسبة للنفقات التي تم تكبدها في الفترة 2025-2027، يعمل الخصم بمعدلات مختلفة. وبشكل خاص، بالنسبة للتدخلات التي تجرى على وحدات عقارية غير السكن الرئيسي، يكون المعدل 36٪ للنفقات التي تم تكبدها في 2025 و2026 و30٪ للمصاريف التي تم تكبدها في 2027. بالنسبة للتدخلات التي تجرى على وحدة العقارات المستخدمة كمقر رئيسي، يرتفع المعدل إلى 50٪ للنفقات التي تكبدها في 2025 و2026 و36٪ للمصاريف التي تكبدها في 2027، بشرط أن يتحملها حامل حق الملكية أو حق التمتع الحقيقي.

من الناحية التشغيلية، تحتفظ مكافأة المنزل بمجموعة من الالتزامات "العرضية" التي تتكرر أيضا، مع تعديلات، في حوافز أخرى: (1) توثيق صحيح للنفقات (الفواتير وعناوين التمكين عند الحاجة)؛ (2) تتبع المدفوعات، عادة عن طريق "الحديث" عن طريق التحويل البنكي، دون الإخلال بوجود بعض النفقات التي، بطبيعتها (مثل الرسوم الإدارية والرسوم)، قد تتبع قنوات دفع مختلفة؛ (3) الاهتمام بتنظيم ضريبة الاستقطاع على التحويلات المرتبة للاستفادة من الخصومات؛ و(4) الاستخدام في الإعلان ضمن حدود الضريبة الإجمالية، مع تقسيمها إلى أقساط سنوية وعواقب في حالة العجز.

في المفتاح المنهجي، وبما أنه يمثل خصم المبنى "العام"، غالبا ما تستخدم مكافأة المنزل كمرجع لقضايا مثل: (1) العلاقة بين الشخص الذي يتحمل المصروف وملكية العقار؛ (2) التصنيف الصحيح للتدخلات والنفقات الجانبية؛ (3) تنظيم الملحقات؛ (4) إدارة الفائدة في حال نقل الوحدة؛ و(v) النطاق الملموس لتطبيق المنشأة في السياق الحالي. سيتم تناول هذه القضايا في الأقسام التالية، في مناقشة المكافآت المتخصصة التي تعتبر مكافأة المنزل نقطة انطلاق "نظامية" مقارنة بالفوائد الأخرى مثل المكافأة البيئية، وميزة السيزمابونس، وفيما يتعلق بالنظام الانتقالي الذي لا يزال قائما، المكافأة الفائقة.

16.3. الحوافز الضريبية لتدابير كفاءة الطاقة المشار إليها فيالمادة 14 من المرسوم التشريعي رقم 63 بتاريخ 4 يونيو 2013

الميزة البيئية، تحكمها الفن. يمثل المرسوم التشريعي رقم 14 رقم 2013/63 (بالتنسيق مع الفقرات 344-349 من المادة 1 من القانون 2006/296 ومع اللوائح الفنية التنفيذية)، الإعفاء الضريبي الرئيسي لإعادة تأهيل الطاقة للمباني القائمة، حيث يضع نفسه، في مفتاح، كمقياس "متخصص" فيما يتعلق بمكافأة المنازل، مع محيط موضوعي محدد بمتطلبات الأداء ومتطلبات تقنية أكثر صرامة.

من وجهة نظر موضوعية، يتعلق الإعفاء الضريبي بالتدخلات التي تجرى على المباني أو أجزاء من المباني أو وحدات العقارات الفردية القائمة من أي فئة مساحية (بما في ذلك الأدوات والريفية)، بشرط أن تكون مجهزة، عند الحاجة، بنظام تكييف هواء شتوي موجود مسبقا. يتم تحديد التدخلات المؤهلة من خلال التشريعات الأساسية والمراسيم التنفيذية (وخاصة المرسوم الوزاري الصادر في 6 أغسطس 2020 "المتطلبات") وتشمل، عادة التدخلات، في محيط المبنى، واستبدال أو تركيب أنظمة عالية الكفاءة، بالإضافة إلى تدخلات إضافية تحدد في الوقت المحدد في اللوائح الفنية.

أما بالنسبة للملفات الشخصية، فإن المكافأة البيئية تعود إلى مجموعة واسعة من المستفيدين: الأشخاص الطبيعيون (بما في ذلك الفنون والمهن)، الكيانات غير التجارية، حاملي دخل الأعمال، وكذلك غير المقيمين، بشرط أن يتحملوا النفقات وأن يكون العقار مملوكا أو محتفظا به على أساس ملكية مناسبة (حق حقيقي أو عقد إيجار أو قرض). في هذا السياق، تشبه التخصص بشكل كبير مكافأة المنزل، رغم أنه يبرز بسبب الأهمية المنسوبة للمؤهل الفني للتدخل والوثائق المرتبطة به.

أما بالنسبة لمبلغ الخصم في النظام الحالي، للنفقات التي تم تكبدها في الفترة 2025-2027، فإن المكافأة

البيئية تتوافق مع معدلات مكافأة المنزل: بالنسبة للوحدات العقارية غير السكن الرئيسي[2]، يكون المعدل 36٪ للمصاريف التي تم تكبدها في 2025 و2026 و30٪ للمصاريف التي تم تكبدها في 2027؛ وللتدخلات التي أجريت على وحدة العقارات المستخدمة كمقر رئيسي، يتم رفع المعدل إلى 50٪ للنفقات التي تم تكبدها في 2025 و2026 و36٪ للنفقات التي تم تكبدها في 2027، بشرط أن يكون المصروف من حامل حق الملكية أو حق التمتع الحقيقي بالمصاريف. لنفس الفترة، تبقى حدود الخصم/النفقات القصوى المميزة حسب نوع التدخل دون تغيير، وفقا للنهج التقليدي للتخصص (بما في ذلك، على سبيل المثال، الحد الأقصى للخصم وهو 100,000 يورو فيما يتعلق بتدخلات إعادة تأهيل الطاقة للمباني القائمة والحد الأقصى للخصم 60,000 يورو فيما يتعلق بنطاق المباني القائمة). ينطبق الإعفاء الضريبي أيضا على النفقات المتكبدة للتدخلات في الأجزاء المشتركة لمباني الشقق السكنية (وفقا للمادتين 1117 و1117-بيس من القانون المدني الإيطالي) أو على التدخلات "العالمية" التي تشمل جميع وحدات العقارات في العمارة الفردية، ضمن الإطار الزمني المنصوص عليه في التشريع.

عنصر ذو أهمية منهجية خاصة يمثله خيارات السياسات البيئية التي نفذتها أحدث اللوائح: اعتبارا من 1 يناير 2025، لم يعد المكافأة البيئية تسهل عادة استبدال أنظمة التكييف الشتوي بغلايات تعمل بالوقود الأحفوري واحد، وذلك في تنفيذ الإرشادات الأوروبية لأداء الطاقة للمباني. ومع ذلك، تظل أنواع معينة من الأنظمة (مثل الأنظمة الهجينة، ومضخات الحرارة، والمولدات المسموح بها بموجب اللوائح التقنية) مؤهلة، كما هو محدد في الممارسات الإدارية.

على المستوى التشغيلي، يتميز المكافأة البيئية بنظام التزامات معزز مقارنة بمكافأة المنزل. على وجه الخصوص، يخضع استخدام الخصم، بالإضافة إلى تتبع المدفوعات، لإعداد الشهادات الفنية ونقل البيانات إلكترونيا إلى ENEA ضمن مواعيد محددة، وفقا لطرق تميل السوابق القضائية الحديثة إلى اعتبارها فعالة للرقابة وليست بالضرورة مصادرة، دون الإخلال بأهمية حيازة المتطلبات الجوهرية للتيسير.

وأخيرا، وبشكل مشابه لما يمنح مكافأة المنزل، يقسم الخصم إلى عشرة أقساط سنوية متساوية المبلغ ويتبع قواعد محددة في حال نقل العقار أو وفاة المستفيد، مع نظام استحواذ على الأقساط المتبقية يكتسب أهمية عملية في عمليات تداول العقارات الخاضعة للتدخلات المدعومة.

من منظور عام، تم تكوين المكافأة الاقتصادية الآن كحافز أقل اتساعا ولكن أكثر انتقائية، حيث يأخذ الملف التقني للطاقة والوفاء الصحيح بالالتزامات وزنا حاسما، ويجب قراءته بالتنسيق مع كل من المكافأة المحلية (كتخصص أساسي) ومع النظام الانتقالي الآن للمكافأة الفائقة.

16.4. الحوافز الضريبية للتدخلات في اعتماد تدابير مكافحة الزلازل (المعروفة ب "السسامبونس") - المادة 16، الفقرات من 1 بيس إلى 1 سبتي، المرسوم التشريعي 2013/63

الفن. تنظم المادة 16، الفقرات 1 بيس إلى 1 سبتي، من المرسوم التشريعي رقم 63 بتاريخ 4 يونيو 2013، الذي تم تحويله بموجب القانون رقم 90 بتاريخ 3 أغسطس 2013، ما يسمى ب "سيزمابونس"، وهو حافز يهدف إلى تعزيز تقليل مخاطر الزلازل الناتجة عن المخزون القائم من المباني من خلال تعزيز الخصم العادي للتدخلات في تجديد المباني المشار إليها في الفن. 16-بيس، الفقرة 1، الحرف الأول)، TUIR. في مفتاح منهجي، يتم تكوين الميزة كإجراء "معزز" ومتخصص مقارنة بمكافأة المنزل، وتتميز بإشراف تقني ووثائقي أكثر كثافة ومحيط موضوعي يقتصر على التدخلات الهيكلية.

من وجهة نظر موضوعية، فإن النفقات المتعلقة باعتماد تدابير مكافحة الزلازل مؤهلة، خاصة فيما

[2] أوضحت وكالة الإيرادات، من خلال التعميم رقم 8 بتاريخ 19 يونيو 2025، أن شرط ملكية العقار يجب التحقق منه في بداية الأعمال، وأي تغيير في استخدام العقار بعد استخدام الخصم لا يؤدي إلى تقليل الفائدة.

يتعلق بالتدخلات المتعلقة بسلامة المباني الثابتة، التي تنفذ على الأجزاء الهيكلية للمباني أو المجمعات المبنية المتصلة هيكليا. تشمل النفقات المؤهلة أيضا تلك التي تتحمل لإعداد الوثائق الفنية الإلزامية لإثبات السلامة الثابتة للمبنى ولبناء الأعمال اللازمة لإصدار هذه الوثائق. يجب أن تشمل التدخلات المباني بأكملها، وإذا أصرت على وجود عقارات تقع في مراكز تاريخية، فيجب تنفيذها على أساس مشاريع موحدة، حيث لا يسمح بالتدخلات المحدودة على وحدات بناء فردية.

من الناحية الإقليمية، يطبق المكافأة الزلزالية بالإشارة إلى المباني الواقعة في المناطق الزلزالية 1 و2 و3، كما هو محدد في مرسوم رئيس مجلس الوزراء بتاريخ 20 مارس 2003، رقم 3274. من الناحية الوظيفية، يتعلق الإعفاء الضريبي بالمباني المستخدمة كمسكن (حتى لو لم يكن كمسكن رئيسي) وللأنشطة الإنتاجية، وفقا لمعنى واسع يشمل المباني المستخدمة في ممارسة الأنشطة الزراعية والمهنية والتجارية وغير التجارية، مع بقاء التصنيف المساحي بالمعنى الدقيق غير ذي صلة.

أما بالنسبة للمستفيدين، فالخصم يعود إلى دافعي الضرائب في IRPEF والأشخاص المعنيين ب IRES الذين يتحملون النفقات ويملكون أو يمتلكون العقار بناء على سند ملكية مناسب (الملكية أو أي حق عقاري آخر، عقد إيجار، قرض). بالنسبة لحاملي دخل الأعمال، تكون المكافأة الزلزالية مستحقة بغض النظر عن مؤهل العقار (الأداة، السلعة أو الأصل)، وذلك في توازنها مع التوجه الموحد للممارسة الإدارية.

بالإشارة إلى مبلغ الخصم في النظام الحالي، وبعد تدخل إعادة التنظيم الذي أجرته قانون ميزانية 2025، للنفقات التي تم تكبدها خلال فترة الثلاث سنوات 2025-2027، يتم توافق المكافأة مع معدلات مكافأة المنزل. على وجه الخصوص:

- بالنسبة للمصاريف التي تم تكبدها في 2026/2025، يكون الخصم بنسبة 50٪ إذا تم التدخل في وحدة عقارية مخصصة لتكون المقر الرئيسي للمالك أو حامل حق التمتع الحقيقي، و36٪ في حالات أخرى؛
- بالنسبة للمصاريف التي تم تكبدها في عام 2027، يكون الخصم 36٪ للمسكن الرئيسي و30٪ للعقارات الأخرى.

الحد الأقصى للإنفاق البالغ 96,000€ لكل وحدة عقارية، والطبق على كل فترة ضريبية، يبقى دون تغيير، مع وجود قواعد تنسيق في حال التدخلات التي تستمر لعدة سنوات أو التي تصاحبها تدخلات تجديد المباني الأخرى.

فيما يتعلق بالتدخلات في الأجزاء المشتركة للمباني (الشقق السكنية، الشقق الدنيا أو المباني المملوكة بالكامل لشخص واحد)، يتم ضرب حد الإنفاق البالغ 96,000€ في عدد وحدات العقارات التي تشكل المبنى؛ يتم الخصم بسبب الشقق الفردية نسبة إلى النفقات المفروضة عليها، ويطبق معدل "الزيادة" فقط عندما يستوفي المستفيد الفردي المتطلبات الذاتية والموضوعية للإقامة الرئيسية.

على المستوى الفني، يصاحب تخصص المكافأة الزلزالية تقليديا نظام من التقييمات بناء على "إرشادات تصنيف المخاطر الزلزالية للمباني" المشار إليها في المرسوم الوزاري رقم 58 بتاريخ 28 فبراير 2017، والذي يتطلب من المصمم الإنشائي اعتماد فئة المخاطر للمبنى قبل التدخل وذلك الممكن بعد انتهاء الأعمال. في ضوء توحيد الأسعار بدءا من عام 2025، يبدو أن الحاجة إلى التخفيضات لأغراض الضرائب قد تم تقليصها، مع بقاء مركزية من منظور التخطيط الفني الحضري وانتظار توضيحات رسمية حول هذه النقطة.

تمثل فرضية خاصة ما يسمى ب "مشتريات السسمبونس" (المادة 16، الفقرة 1-سبتيز، المرسوم التشريعي 2013/63)، التي تنطبق في حالة هدم وإعادة بناء المباني الواقعة في المناطق الزلزالية 1 أو 2 أو 3، والتي تنفذها شركات البناء أو تجديد العقارات والتي تنص على بيع الوحدات لاحقا خلال ثلاثين شهرا من نهاية الأعمال. في مثل هذه الحالات، يكون الخصم مستحقا لمشتري وحدة العقارات ويحسب بناء على سعر الشراء، حتى حد أقصى يبلغ 96,000€. وبناء على المتطلبات الذاتية لشركة البناء، اتخذت الممارسة الإدارية مواقف تقييدية فيما يتعلق بصناديق الاستثمار العقاري، وهي مواقف تعرضت

لانتقادات واسعة في المبدأ بسبب اتساقها المنهجي.
في الختام، يعرض المكافأة الزلزالية الآن كحافز مستقر لكنه أقل اتساعا، مدمجا بالكامل في نظام خصومات المباني "العادية"، حيث يتحول التركيز من شدة السعر إلى المؤهل الفني الصحيح للتدخل والتنسيق مع امتيازات المباني الأخرى.

16.5. العلاوة الإضافية بموجب المادة 119 من المرسوم التشريعي رقم 34 بتاريخ 19 مايو 2020 - الإطار الحالي والنظام الانتقالي

ما يسمى بالميزة الفائقة، التي قدمها الفن. 119 من المرسوم التشريعي 2020/34، مثل (خاصة في الفترة 2022/2020) عنصر الانقطاع الأقصى في نظام حوافز البناء، نتيجة لجمع الأسعار المرتفعة بشكل استثنائي وخيارات تحقيق الدخل المشار إليها في الفن. 121 من نفس المرسوم.
ومع ذلك، فإن المؤسسة اليوم في مرحلة عابرة و"متبقية" بشكل واضح: تستمر المكافأة الفائقة في العمل، ولكن ضمن نطاق محدود تدريجيا (من وجهة نظر ذاتية وموضوعية وإجرائية)، وفي معظم الحالات، كخصم يمكن استخدامه في الإعلان، نظرا لتقليص الخيارات البديلة بشكل عام الذي حدث منذ 17 فبراير 2023 (باستثناء الاستثناءات المحددة والحالات التي تم "تثبيتها" بالفعل وفقا للقواعد الانتقالية).
من الناحية الهيكلية، يتم بناء المكافأة الفائقة على شكل خصم من الضريبة الإجمالية المعترف بها فيما يتعلق ببعض النفقات التي تتحمل للتدخلات "الرائدة" (الطاقة و/أو مكافحة الزلازل)، وإذا تم تنفيذها بالتزامن مع هذه التدخلات، فإن التدخلات "اللاحقة". لذا فإن الشرط المنهجي هو شقين: (1) تنفيذ التدخلات الرئيسية المؤهلة وفقا للمعيار؛ (2) إمكانية إكمال تدخلات إضافية، مؤهلة للفائدة كما تم تنفيذها ضمن الإطار الزمني للتدخل المدفوع وامتثالا للمتطلبات الفنية والوثائقية المنصوص عليها (التعويضات، التأمين الإضافي ومجموعة الضوابط/الالتزامات التي تشكل عمليا "جوهر" الأدلة للمدابر).
أما بالنسبة للمحيط الذاتي، فإن المكافأة الفائقة مستحقة - ضمن الحدود وتحت الشروط المحددة - لجمهور يحدد في الفقرة 9 من المادة. 119، الذي يشمل بشكل خاص الشقق السكنية، والأشخاص الطبيعيين خارج ممارسة أنشطتهم التجارية/الفنون/المهن (مع قواعد وحدود محددة)، وIACPs والكيانات المشابهة، والتعاونيات الإسكانية ذات الملكية غير المقسمة، وكيانات القطاع الثالث (المنظمات غير الربحية، SBs، APS، وبشكل أعم، ETS بالمصطلحات التي أوضحها الممارسة). إن تحديدا تصنيف المستفيدين والانتقائية التدريجية للمتطلبات (بما في ذلك المتطلبات الإجرائية) هي التي تفسر تحول المكافأة الفائقة من حافز "عام" إلى تخصص مرتبط بشكل كبير بالقضايا التي بدأت بالفعل أو إلى أنظمة خاصة.
وبالتالي، من الناحية المنهجية، يظل المكافأة الفائقة تخصصا مرجعيا خاصة لحل قضايا التطبيق (تصاريح البناء ذات الصلة، وتوحيد الحالات الإجرائية، والتحقق الوثائقي، وضمانات المسؤولية ومكافحة الاحتيال)، بدلا من أن تكون حافزا "عاديا" يمكن استخدامه لمبادرات جديدة على نطاق واسع. لمناقشة أكثر شمولا، يرجى الرجوع إلى الطبعات السابقة من النص.

16.6. ملاحظات ختامية – تطور مكافآت البناء وتغيير "النموذج"

تطور مكافآت البناء والطاقة، كما أعيد بناؤه في هذا الفصل، يسمح لنا بفهم التحول الجذري الذي أثر على هذه الفوائد المعقدة خلال السنوات القليلة الماضية بوضوح. ولدت المكافآت كأدوات حوافز تهدف إلى استعادة وتطوير الأصول العقارية، وقد تحولت تدريجيا، خاصة في فترة 2022/2020، إلى آليات سياسة اقتصادية واسعة التأثير، قادرة على التأثير ليس فقط على قرارات الاستثمار الخاص، بل على سلسلة توريد البناء بأكملها، وبشكل عام، تدفقات تمويل العقارات.

في هذه المرحلة، لم يكن العنصر الحقيقي للانقطاع ممثلا فقط في زيادة المعدلات (حتى 110٪ في حالة المكافأة الفائقة)، بل كان أيضا من خلال التركيب الهيكلي للخيارات البديلة المشار إليها في الفن. 121 من المرسوم التشريعي 2020/34. لقد غيرت إمكانية تحويل الخصم الضريبي إلى ائتمان قابل للتحويل الفوري أو مخفض الطبيعة الاقتصادية للحافز، مما جعل المكافآت - على الأقل مؤقتا - أداة مشابهة لشكل من أشكال التمويل العام غير المباشر، يتم نقلها عبر منصات تكنولوجيا المعلومات التي تديرها وكالة الإيرادات وبوساطة مشغلين نشطين في سوق الائتمان الضريبي.

كان لهذا التحول آثار مدمرة: فقد أتاح الوصول إلى التدخلات حتى في غياب القدرة المالية للمستفيدين؛ وقد جذبت المشغلين الماليين والمؤسسيين؛ وقد سمح ذلك بانتشار هائل للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة؛ ولكن في الوقت نفسه، عرضت النظام لقضايا حرجة كبيرة، سواء من حيث المالية العامة أو من حيث شرعية ويقين الاتجار. الاحتيال الذي ظهر، وصعوبات السيطرة المسبقة، وتراكم الاعتمادات التي كان من الصعب استيعابها، أوضحت أن نموذج "التحويل العام" لم يكن مستداما على المدى المتوسط إلى الطويل، على الأقل في تراجعه الأصلي.

المرحلة التالية، التي تتوج بإيقاف الخيارات الجديدة بدءا من فبراير 2023 وإعادة تنظيم الأسعار، لا تمثل تقليصا كميا بسيطا، بل عودة إلى منطق الحوافز الضريبية العادي. كما هو موضح في مقدمة هذا الفصل، لم تعد مكافآت البناء تعمل، إلا على أساس متبقي، كأدوات لتحقيق الدخل الفوري، بل تعود لتكون خصومات ضريبية يمكن استخدامها مع مرور الوقت، مدمجة ضمن إطار انتقائي أكبر، مع متطلبات أكثر صرامة، وتركيز واضح على الأرصدة المالية العامة.

في هذا السياق، يتولى المكافأة الفائقة - التي مثلت حجر الزاوية لموسم التوسع - وظيفة مؤقتة في الغالب: فهي اليوم ذات صلة خاصة بإدارة المناصب التي تم تحديدها بالفعل، والأنظمة الخاصة التي لا تزال محفوظة (خصوصا في مجال الزلازل)، وللتأهيل الصحيح للحالات التي تستمر في تحقيق تأثيرات في السنوات التالية. وفي الوقت نفسه، تستعيد الفوائد "العادية" (مكافأة المنزل، المكافأة البيئية، والمكافأة الزلزالية) مركزيتها، ولكن بشكل مختلف تماما عما كان عليه في الماضي، أكثر التزاما بمنطقها الأصلي للحافز الانتقائي والهيكلي.

يعكس هذا الإصدار من الفصل هذا التغيير: لم يعد نقاشا يركز على تداول الذمم المدينة وتقنيات التصرف المالي، بل هو تحليل يركز على ملفات التقديم، والمتطلبات الذاتية والموضوعية، والالتزامات، والمخاطر الضريبية المرتبطة باستخدام الخصومات. بعبارة أخرى، يتحول مركز ثقل التحليل من التمويل الإضافي إلى فرض الضرائب على تدخلات البناء، التي يفهم كجزء من تخطيط العقارات ولم يعد رافعة استثنائية للسيولة.

ومع ذلك، لا يزال إرث موسم أثر عميقا على النظام قائما: فالخبرة المكتسبة من حيث المعايير التقنية، والضوابط، والشهادات، والمسؤوليات، والتفاعل بين المشغلين العام والخاص تشكل إرثا لا يمكن تجاهله في تصميم سياسات الحوافز المستقبلية، وكذلك في ضوء الأهداف الأوروبية للتحول إلى الطاقة وإزالة الكربون من مخزون المباني. ومن هذا المنظور، تستمر مكافآت البناء، رغم تقليصها، في تمثيل مختبر تنظيمي ومالي-ذو أهمية قصوى.

وبهذا الوعي، ومن أجل دراسة أكثر شمولا للوائح القطاع السارية في السنوات الماضية، يتم الرجوع بشكل كاف إلى الإصدارات السابقة من العمل.

17. خيارات الهيكل المالي والقيمة في قطاع العقارات

بقلم Alessandro Cafarelli, Maurizio Dallocchio, Marco De Vincenzi

17.1. المدير المالي ودور الوظيفة المالية

دور وظيفة المالية هو ضمان الموارد المالية الكافية لتنفيذ أنشطة الشركة[1]. بدءا من هذا التعريف، يمكن استخلاص تفسير مزدوج لدور المدير المالي (المدير المالي أو المدير المالي):

- في النظرة التقليدية، هي مشتري الأوراق المالية وتهدف إلى تقليل التكلفة الإجمالية لمصادر رأس مال الشركة؛
- في رؤيتها المبتكرة، هي بائعة للأدوات المالية وتهدف إلى تعظيم سعر بيع الأوراق المالية المباعة.

من خلال تبني الرؤية المبتكرة، لم يعد المدير المالي يهدف إلى تقليل تكلفة رأس المال، بل إلى تعظيم سعر بيع الأوراق المالية التي تبيعها الشركة. الموقف المفرط تجاه تقليل تكلفة رأس المال يمكن أن يؤدي في الواقع إلى سلوك قصير النظر ويدفع المدير المالي لاتخاذ إجراءات لها فائدة فورية لكنها تعاقب على المدى المتوسط إلى الطويل. الهدف الفريد المتمثل في تقليل تكلفة رأس المال قد يؤدي إلى قرارات سيئة. على سبيل المثال، اختيار مقارنة جمع رأس مال جديد مع زيادة رأس المال أو من خلال قرض بنكي، مع الاعتماد على الحكم فقط على أساس مقارنة بين تكاليف الخيارين، هو سبب محدود. السبب في ذلك هو أن المقرضين المؤسسيين الآخرين لا يتعرضون لنفس مخاطر التمويل.

يجب أن تكون تكلفة مصدر التمويل مرتبطة دائما بمخاطر المستثمرين؛ لذلك، من المعقول مقارنة شكلين من التمويل، يميزهما مستوى مكافئ من المخاطر يتحمله كل من المقرضين. لذا من الجيد تصنيف بعض الأمثلة على حدود الرؤية "التقليدية" للمال:

- قد يؤدي الاقتراض المفرط قصير الأجل للاستفادة من الميزة المؤقتة لانخفاض تكاليف الاقتراض مقارنة بالتمويل طويل الأجل إلى تعريض الاستقرار المالي للخطر؛
- يمكن أن يؤدي التفاوض على تخفيض هامشي في سعر الفائدة على الدين مقابل ضمان الرهن العقاري إلى إضرار بالشركة على المدى المتوسط؛
- التفضيل المنهجي للجوء إلى الدين بدلا من رأس المال المشترك، باستخدام انخفاض تكلفة الدين كذريعة، قد يعرض بقاء الشركة للخطر على المدى المتوسط.

في الرؤية المبتكرة لوظيفة المالية، يقوم المدير المالي، من خلال إنشاء أدوات للديون ورأس المال الاستثماري للسوق، ببيع للمستثمرين نزاهة السمعة الإدارية، وجودة أنشطة الشركة، والقوة المالية والقانونية، وأخيرا القدرة على توليد الدخل. كل هذه الجوانب في الرؤية النظامية والشاملة تحدد قدرة الشركة على خلق تدفقات نقدية مستقرة وطويلة الأمد.

لذا من الواضح أن المدير المالي من خلال الأدوات المالية يقدم للمستثمرين تدفقات نقدية مستقبلية ناتجة عن أداء الأنشطة التجارية. في هذه الخطوة، أحد أدوار المدير هو تحويل المصادر التجارية والصناعية واستخداماتها إلى مصادر واستخدامات مالية، وتوزيع التدفقات النقدية بين

---

[1] تشكل الفقرات 1،2،3 من هذا الفصل تعديلا من قبل مؤلفي المواضيع المقترحة في مجلد "الخيارات المالية" لماوريتسيو دالوكيو، تحرير جامعة بوكوني، 2018.

مجموعات المستثمرين المختلفة بما يتماشى مع توقعات العائد الخاصة بهم. بعد ذلك، يحول المستثمرون التدفقات النقدية إلى أدوات مالية قابلة للتسويق، ويتم تحديد قيمتها من وقت لآخر بناء على الفرص المتاحة حاليا في السوق.

تعكس قيمة الأوراق المالية بشكل تركيبي تقييم السوق للشركة، في الواقع: إذا كانت الشركة لديها إدارة أعمال ضعيفة أو غير مناسبة، فلن تتمكن من الحصول على دعم كاف من المستثمرين الماليين. نتيجة لذلك، سترتفع العوائد المتوقعة في السوق، مما يؤدي إلى انخفاض سعر سهم الشركة. هدف المدير المالي هو إقناع السوق بجودة أساسيات الشركة، مع الحفاظ على الآلية الفاضلة التي تحدد سعر الأوراق المالية في السوق نشطة: فكلما كان تصور الشركة أفضل، ارتفع السعر الذي سيكون المستثمرون مستعدين لدفعه لشراء الأوراق المالية.

17.2. الاختيار بين الدين وحقوق الملكية

الهيكل المالي هو تركيب مصادر رأس مال الشركة. في تخطيط سياسات التمويل المؤسسي، أي في تعريف استراتيجيات تكوين الهيكل المالي، السؤال الأساسي الذي يطلب من المدير المالي الإجابة عليه هو بسيط ومباشر: "ما هي النسبة الصحيحة بين الدين وحقوق الملكية؟". الإجابة على هذا السؤال هي الأساس لتعريف الهيكل المالي. إذا كان هناك هيكل مالي مثالي، اعتمادا على خصائص الشركة، ستكون النتيجة هائلة: بالنظر إلى التدفقات المالية التي ستتمكن من توليدها، فإن الهيكل المالي الأمثل سيضمن أقصى قيمة ممكنة. المنطق بسيط: يمكن اعتبار الشركة استثمارا كليا، والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية التي ستتمكن من إصدارها تشكل أساس تقييمها. الآن، بافتراض وجود نسبة "عادلة" (أو مثلى) بين الدين وحقوق الأسهم، يجب أن تضمن أقل تكلفة تمويل إجمالية للشركة. وبالتالي أقل تعويض ممكن (بطبيعة الحال بالنظر إلى شروط المخاطر الموضوعية للشركة) لحاملي رأس المال. في مثل هذا السيناريو، تكون قيمة المؤسسة هي الحد الأقصى، حيث سيتم خصم التدفقات بأقل معدل ممكن (يعبر عن متوسط تكلفة رأس المال المرجحون، وهو WACC).

ومع ذلك، لا يستطيع المدير المالي دائما صياغة اختياراته بحرية فيما يتعلق بمزيج التمويل لتحقيق أفضل WACC. فكر، على سبيل المثال، في شركة إيطالية متوسطة الحجم نموذجية، حيث يكون الملكية المغلقة وتقييد رأس المال الأسهم عادة عائقا على النمو. غالبا ما يضطر المدير المالي إلى اللجوء إلى الديون، حتى لو كانت الأسهم هي الخيار الأفضل. تظهر المشكلة أيضا بالنسبة للشركات الكبيرة المدرجة: ليس من غير المألوف لأسباب تتعلق بالسيطرة عدم السماح للمدير المالي باقتراح زيادات في رأس المال، والتي تكون أحيانا ضرورية للاستدامة على المدى الطويل (إن لم تكن للبقاء نفسها).

الرابط الذي يوحد الهيكل المالي بقيمة رأس مال الشركة، بناء على أكثر نهج تقييم شيوع، وهو خصم التدفقات النقدية التشغيلية، يمثله متوسط تكلفة رأس المال المرجحة لرأس مال الشركة، وفقا للنهج المنهجي التالي:

$$V = F/r$$

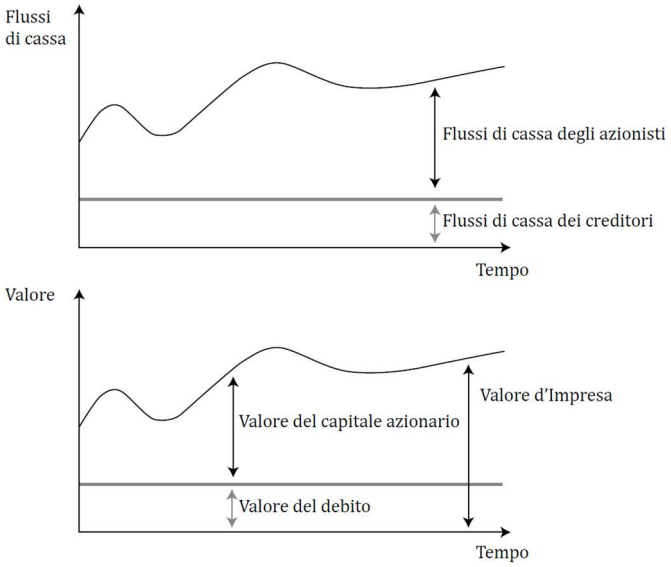
حيث:
V = قيمة الشركة؛
F = التدفقات النقدية التشغيلية؛
r = متوسط تكلفة رأس المال المرجحة للشركة.

يشار عادة إلى تكلفة رأس المال لدى الشركة باسم متوسط تكلفة رأس المال المرجح، ويعطى بمتوسط معدلات العائد على رأس المال العقاري ورأس المال المديون موزونة على التوالي حسب تأثير هذه المصادر المالية على الموارد المالية الإجمالية للشركة، سواء من خلال الديون أو المخاطر.
يتم حساب معدل العائد على رأس المال وفقا للصيغة التالية:

$$r = K_d \cdot \frac{W_D}{W_D + W_E} + K_e \cdot \frac{W_E}{W_D + W_E}$$

حيث:
r = متوسط تكلفة رأس المال المرجح;
WE = القيمة السوقية لرأس مال المخاطر؛
WD = القيمة السوقية للديون المالية الصافية؛
Ke = تكلفة رأس المال المخاطر؛
Kd = التكلفة الصافية للديون المالية.

الآن، كما هو معروف، ينخفض متوسط تكلفة رأس المال المرجحة بزيادة نسبة الدين بسبب الطبيعة الأقل ثقلا لرأس مال القرض مقارنة بحقوق الملكية (الأسهم). صحة هذا الافتراض، بالطبع، ليست غير محدودة، لأنه بالإضافة إلى مستوى معين من الدين، تزداد متوسط تكلفة رأس المال المرجح، بسبب عدم اليقين في معدلات العائد على الدين ورأس المال المخاطر، وبسبب زيادة ما يسمى ب "المخاطر المالية".
لذلك، تظهر منهجية تقدير القيمة أنه، مع نفس التدفقات النقدية التشغيلية التي تنتجها الشركة، فإن الهيكل المالي الأمثل هو الذي يفترض فيه متوسط تكلفة رأس المال المرجحة الحد الأدنى للقيمة، وأنه حتى مستويات الدين المستدامة ماليا، تزداد قيمة الشركة مع زيادة وزن الدين في الهيكل المالي للشركة.
على عكس مبادئ المحاسبة المؤسسية التي تركز بشكل أساسي على ماضي حياة الشركة، يركز التمويل المؤسسي على المستقبل، مع دمج مواضيع المخاطر والعائد المتوقعة.
ترتبط مشاركة المساهمين في مخاطر الأعمال بالحقوق الإدارية التي تتيح لهم التأثير على خيارات الإدارة وتحديد الحوكمة من خلال حقوق التصويت. لقد توقعنا بالفعل أن الدين لا يشارك في مخاطر الأعمال (باستثناء حالات الضائقة المالية)، لذا لن يكون له عيوب أو مزايا من زيادة القيمة الإجمالية للشركة، حتى لو كان بإمكانها الاستمتاع بثبات أكبر يمكن تحقيقه، من حيث مخاطر أقل تتحمل، مع نفس العائد على أوراق الديون. أما استخدام الرافعة المالية، فقد يؤثر ذلك على قيمة الشركة وينعكس بشكل أكثر من متناسب على قيمة رأس الملكية.



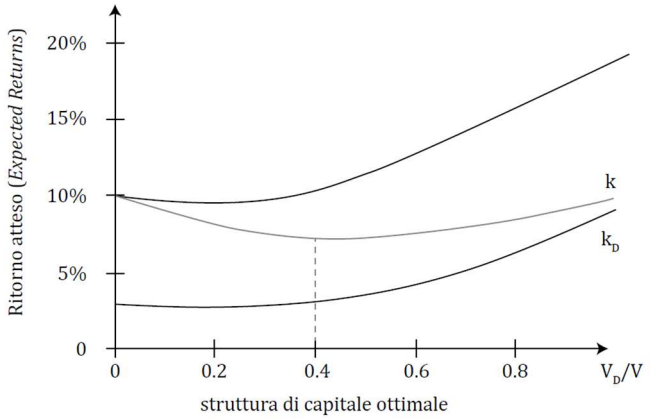
الشكل 1 – التمثيل الرسومي لقيمة المؤسسة

الفرضية العامة هي أنه، كما هو معروف، تكلفة الدين أقل من تكلفة رأس المال الاستثماري (KD < KE) لأنه لا يشارك في مخاطر الأعمال (مع استثناءات). وبالتالي، مقارنة بهيكل مالي يعتمد فقط على حقوق ملكية، فإن إدراج جزء من الدين (ضمن الحدود التي سنحددها) سيساعد في تقليل k: في الواقع، سيتم استبدال جزء من أغلى مورد (رأس مال الأسهم) بجزء أقل تكلفة (الدين).

ومع ذلك، كلما ارتفعت قيمة الدين، زادت مخاطر المساهم، وبالتالي العائد الاستثماري المطلوب من قبل السوق. سيؤدي ارتفاع نسبة الدين إلى إلغاء جزئي للآثار الإيجابية للدين. وترى النظرية التقليدية أيضا أنه بعد مستوى معين من الديون، يصبح خطر التخلف عن السداد حقيقيا مع تداعيات سلبية على الدينار الكيلوميدية التي يطالب بها المستثمرون، والتي ستبدأ في النمو. سيكون للشركة مصلحة في زيادة ديونها إلى مستوى تعوض فيه التأثيرات الإيجابية للديون بالكامل بالعائد الأعلى الذي يتطلبه السوق. في هذه المرحلة تحديدا يتم تحديد الهيكل المالي الأمثل، أي الذي يقلل من قيمة WACC وبالتالي إلى أقصى قيمة للشركة. بعد هذا المستوى، مع زيادة الدين، ستعوض فوائد الدين أكثر من زيادة العوائد التي يطالب بها السوق.

في الختام، تظهر الأدلة التجريبية أن الهيكل الأمثل لرأس المال يمكن تحقيقه من خلال اللجوء إلى مقدار مستدام من الديون، وتجنب الزيادات التي تسبب مخاطر مفرطة وعدم استدامة طويلة الأمد.

يوضح الشكل التالي حالة يضمن فيها 40٪ من الدين على إجمالي القروض (وبالتالي بالفرق 60٪ من حقوق ملكية) الحد الأدنى لتكلفة رأس المال.



الشكل 2 – النهج التقليدي للهيكل المالي الأمثل

17.3. تحليل سياسات التمويل

يتطلب تحليل سياسات التمويل المؤسسي الحاجة لفهم كيفية تمويل الشركة لنموها عبر الزمن. لهذا الغرض، هناك ثلاثة مصادر رئيسية للتمويل:

- التمويل الذاتي "الحقيقي" (أي التدفق النقدي من العمليات الحالية)؛
- الدين المالي؛
- الأسهم.

وبالتالي، هناك ثلاث نقاط تحتاج إلى دراسة معمقة كافية؛ حجم ومعدل تغير التدفق النقدي الحالي؛ سياسة الوصول إلى رأس المال المشترك؛ سياسة الديون.

مع الإشارة بشكل خاص إلى ديناميكيات الدين ورأس المال المشترك، يتم تسليط الضوء أدناه على جوانب تستحق الدراسة الإضافية.

بالإشارة إلى ديناميكيات رأس مال الأسهم، هل لجأت الشركة إلى المساهمين خلال الفترة قيد التحليل؟ لأي غرض: تقليل الديون أم تمويل خطة استثمارية تشغيلية مهمة؟ هل قامت الشركة بعمليات إعادة شراء الأسهم (كيفية إعادة النقد الزائد للمساهمين)؟ هل أدى ذلك إلى تغيير كبير في الديون؟

بالإشارة إلى ديناميكيات رأس مال الأسهم، من المناسب التمييز بين حالتين:

- إذا كان هناك دليل على تقليل الدين، هل يؤدي هذا التخفيض إلى قرار تحسين الهيكل المالي للفرد؟ هل يتم ذلك لاحتواء كمية الديون المتعاقدة في مرحلة اقتصادية كانت فيها أسعار الفائدة مرتفعة بشكل خاص؟ هل لا تزال الشركة تملك فرص نمو حقيقية، أم أن انخفاض الديون هو نتيجة نقص المشاريع الاستثمارية؟
- إذا كان هناك دليل على زيادة الديون، هل تستخدم الشركة القدرة المتبقية على الدين أم أنها معرضة لخطر عدم توازن هيكلها المالي؟ أي مكون هو السائد: الدين قصير الأجل أم طويل الأجل؟ هل هو دين جديد يهدف إلى تمويل الاستثمارات الإنتاجية أم استثمارات غير تشغيلية أو غيرها (مثل سداد الدين الموجود مسبقا)؟

تشغيليا، يمكن تحليل سياسات تمويل الشركة باستخدام نهجين يجب دمجهما: نهج "ديناميكي" ونهج "ثابت". يهدف هذا النهج الديناميكي إلى التحقق من قدرة الشركة على سداد ديونها، مستفيدا من التدفقات النقدية الناتجة عن الأنشطة التشغيلية، وربما "صافي" التدفقات النقدية المتعلقة بإدارة الاستثمار.

يعتمد التحليل الدقيق للقروض أيضا على فحص ثابت يجرى لفهم المستوى المطلق والنسبي للدين المالي، مع وضعه في سياق صافي أصول الشركة أو تكوينات الدخل المناسبة. تهدف كلتا النهجين إلى التحقق من استدامة التمويل وبالتالي سياسات الاستثمار المؤسسي.

النهج الديناميكي

لإجراء التحليل المالي، واتباع النهج الديناميكي، من الضروري استخدام المعلومات الواردة في بيان التدفق النقدي، مما يتيح تحديد المناطق الرئيسية للأصل والوجهة للموارد المالية. المبدأ الذي يجب أن يوجه تحليل استدامة الدين هو أن تكون الشركة قادرة على توليد تدفقات نقدية كافية لضمان خدمة ديون منتظمة.

أول تكوين تدفق يجب أن تأخذه في الاعتبار بعناية هو التدفق النقدي من العمليات الحالية. هذا التدفق هو دالة لثلاثة عوامل:

- معدل نمو القطاع الذي تنتمي إليه الشركة وللشركة نفسها؛
- الربحية التشغيلية؛
- القدرة على إدارة رأس المال العامل للتجارة الصافي بشكل مناسب.

باختصار، التدفق النقدي من العمليات الحالية (أو التدفق النقدي من العمليات) هو مجموع الأرباح قبل الفوائد والضرائب والضرائب، والتغير في CCNC خلال فترة المراقبة. كلما زادت القدرة على توليد تدفقات نقدية من نشاطها التشغيلي، زادت قدرة الشركة على الحفاظ على مستويات عالية من الديون.

وعلى العكس، تجبر الشركات ذات التدفقات النقدية الحالية المنخفضة على تمويل استثماراتها بضخ رأس مال مستمر، سواء كان ديون مالية أو رأس مال أسهم جديد. مؤشر يستخدم عادة لتحليل ديناميكي لاستدامة الهيكل المالي للشركة هو نسبة تغطية خدمة الدين ("DSCR"), المستخدمة على نطاق واسع في الممارسة المهنية، وتقدر كنسبة بين التدفق النقدي التشغيلي لتلك الفترة والنقد المرتبط بخدمة الدين (نسب رأس المال والفائدة) لنفس الفترة.

يتم حساب نسبة تغطية خدمة الديون كما يلي:

$$DSCR = \frac{FCO}{(k_t + I_t)}$$

حيث:

FCO = التدفق النقدي التشغيلي لفترة t;

Kt = المبالغ الأصلية التي يجب سدادها في الفترة t؛

هو = فائدة يجب سدادها في الفترة t.

أهمية هذه النسبة فورية: يجب أن تكون الموارد الناتجة عن الأنشطة التشغيلية قادرة على تغطية خدمة الدين للمقرضين في كل فترة يتم النظر فيها. كلما زاد تجنب المقرضين للمخاطرة، ارتفع مستوى

SDR المطلوب بالنسبة للوحدة. فيما يتعلق بالاستخدام الملموس ل DSCR، في كثير من الحالات يرتبط الطلب الصريح من حيث "المتوسط" DSCR بمستوى أدنى من التوقيت في DSCR، خلال فترة زمنية معينة.

معامل ثان لتقييم فعالية خيارات التمويل المؤسسي، غالبا ما يرتبط باستخدام DSCR، هو نسبة تغطية حياة القرض ("LLCR"). يمثل هذا المؤشر النسبة بين مجموع القيمة الحالية للتدفقات النقدية التشغيلية المحتملة التي ستتمكن الشركة من توليدها في المستقبل وحتى آخر فترة يتوقع فيها سداد الدين والدين المتبقي في نفس التاريخ.

يتم حساب نسبة تغطية حياة القرض كما يلي:

$$LLCR = \frac{\sum_{t=s}^{s+n} \frac{FCO_t}{(1+i)^t} + RCD}{D_t}$$

حيث:

s = لحظة التقييم؛

n = مدة فترة السداد؛

FCOt = التدفق النقدي التشغيلي لفترة t;

i = معدل الخصم؛

RCD = الاحتياطي النقدي للدين؛

Dt = الدين المتبقي المتعلق بالفترة t.

يمكن تفسير LLCR التي تزيد عن 1 على أنها الفائض النقدي المتاح للمساهمين بحرية خلال فترة المشروع، إذا رغبوا في تصفية المبادرة بسداد الدين المتبقي بالكامل مع صافي الدخل الناتج خلال فترة الإطفاء المتبقية للقرض.

يجب أن نتذكر أن مستويات الدين العالية تؤدي إلى سيطرة أكبر من قبل المقرضين، مما يخلق ضغطا إيجابيا على الإدارة للتصرف بما يخدم مصلحة الشركة، مما يقلل من أي عدم تماثل بين مصالح الإدارة ومصالح المساهمين طويلة الأجل في خلق القيمة.

النهج الثابت

بمجرد فحص ديناميكيات التدفقات النقدية للشركة مع مرور الوقت، يجب أن يتناول التأمل في تمويل الشركات درجة إجمالي الدين المؤسسي والوزن النسبي للدين المالي، أي قدرة الشركة على سداد الدين المتعاقد عليه، حتى في حالة تصفية رأس المال المستثمر. مرة أخرى، الأمر يتعلق بالتحقق من استدامة هيكل تمويل الشركة والاتساق مع الاستثمارات المنفذة. في هذا الموضوع، نقدم أدناه بعض المؤشرات التي يعتمدها المحللون الدوليون عادة لتطوير التحليل الثابت.

أول معلومة مفيدة لتقييم الوزن النسبي للالتزامات ودرجة المخاطر في الهيكل المالي للشركة هي نسبة الدين. أكثر صياغته شيوعا هي كما يلي:

نسبة الدين = (إجمالي الالتزامات)/(حقوق الملكية)

تفسيره بسيط جدا: الشركات التي تتمتع بميزة تنافسية دائمة تميل إلى استخدام قدرتها على الكسب لتمويل أنشطتها، وبالتالي يجب أن تمتلك مستوى أعلى من حقوق الملكية مقارنة بالالتزامات الكلية. وعلى العكس، تميل الشركات التي لا تملك مزايا تنافسية مستقرة إلى استخدام الديون أكثر لتمويل استثماراتها وبالتالي لديها نسبة دين أعلى. يجب القول إن اختيار تحصيل "قطع" كبيرة من الدين يمكن أن يستجيب أيضا للرغبة في ضغط التكلفة الإجمالية لرأس المال.

هناك نسخ مختلفة من نسبة الديون، اعتمادا على الجانب المحدد من تركيب القروض الذي نرغب في دراسته.

من بين الأكثر شيوعا هي تلك التي تستهدف إلى:

- حلل وزن الالتزامات المالية فقط، مع استبعاد الالتزامات غير المالية. يسمح العامل الذي يتم بناؤه بهذه الطريقة بقياس أكثر استهدافا للهيكل المالي للشركة، مما يحرر التحليل من الالتزامات التي ليست ذات طبيعة مالية بحتة. أكثر فئة شيوعا لهذه النسخة من نسبة الدين هي: نسبة الرفع المالي (الرفع المالي المطلوب).
- استخدم الوضع المالي الصافي بدلا من إجمالي الديون. يكون هذا الحل مثمرا بشكل خاص عندما يكون لدى الشركة موارد سائلة زائدة. في هذه الحالات، يتم إعطاء الدين الفعلي بشكل صحيح من خلال إجمالي الدين صافي النقد غير الضروري للاحتياجات التشغيلية.
- أدخل في المقام مجموع رأس المال الصافي وشكل الدين المختار الذي سيتم الإبلاغ عنه في البسط (إجمالي الالتزامات، وليس فقط المالية أو غير الربحية)، بحيث يشير إلى نسبة وزن الدين على إجمالي مبلغ القروض.

بغض النظر عن الطرق المستخدمة لحساب النسبة المعنية، فإن المعلومات التي توفرها نسبة الدين تتعلق بدرجة اعتماد الشركة على المقرضين الخارجيين. كلما زاد وزن موارد الطرف الثالث مقارنة بمواردها الخاصة، زادت حاجة الشركة للاعتماد على الممولين الخارجيين للحصول على رأس المال اللازم لتغذية عملياتها. لذلك، فإن الروابط بين نسبة الدين والمخاطرة المالية واضحة جدا.

مؤشر يمكن فهمه فورا لقدرة الشركة على الوفاء بسداد الديون مع الحفاظ على استمرارية الإدارة، يقاس بالنسبة بين:

(الوضع المالي الصافي) / (EBITDA)

يعد هذا المؤشر مفيدا للغاية في الممارسة المهنية، تحديدا بسبب بساطته في التفسير. الهامش التشغيلي الإجمالي (EBITDA) هو تقريب ممتاز للتدفق النقدي المتاح من خلال الأنشطة التشغيلية (خاصة في غياب معدلات نمو مرتفعة). النسبة ضمن حدود معقولة دليل على سهولة قدرة الشركة على سداد ديونها الحالية. أما القيم العالية، فهي مؤشر على احتمال وجود توترات بسبب عدم السيولة. في الواقع، تعتبر القيم التي تزيد عن 2.5 – 3 مرات "عدوانية"، بينما يعتقد على نطاق واسع أن الشركة يمكنها بسهولة سداد ديونها.

ومع ذلك، يجب أن يؤخذ في الاعتبار أن القطاع الذي تنتمي إليه له تأثير كبير على تحليل وقراءة الحصص. في الحالة المعنية ومع التركيز على قطاع العقارات، ليس من غير المألوف أن تكون قيم النسبة مرتفعة وليس بالضرورة لأسباب "مرضية". فكر، على سبيل المثال، في القيم التي يمكن أن يفرضها المطور للمطور في المرحلة الأولى من الاستثمار، والتي قد تتسم باستصلاح مساحة العقارات.

النسبة بين الدخل التشغيلي والرسوم المالية (نسبة التغطية للرسوم المالية) هي أيضا دعم مفيد للتحقيق في قدرة الشركة على الوفاء بخدمة الديون، وخاصة في السداد الدوري للرسوم المالية:

تغطية نفقات الاقتراض = (الدخل التشغيلي) / (رسوم التمويل)

تشير نسبة تغطية الفائدة (ICR) إلى قدرة الشركة على تغطية دفع الرسوم المالية من خلال الدخل الناتج عن العمليات الأساسية.

في الختام، تقع على عاتق الإدارة المالية، من بين أمور أخرى، مهمة تحديد الطريقة الأنسب لتمويل المكونات المختلفة لرأس المال المستثمر، وبشكل خاص مقدار التمويل بمصادر قصيرة الأجل وكم بالأدوات المالية متوسطة وطويلة الأجل.

يمكن تتبع مبدأ أساسي للإدارة المالية السليمة إلى ما يسمى بالمطابقة المالية، أي الميل لإيجاد تطابق بين استحقاقات الأصول والخصوم. في جوهرها، يجب تمويل الاستثمارات طويلة الأجل (الأصول الثابتة التشغيلية) بموارد طويلة الأجل، بينما يمكن تمويل الاستثمارات قصيرة الأجل بموارد ذات المدة المقابلة.

كمثال، فكر في استثمار ذو عمر افتراضي متعدد السنوات. يمكن تمويل هذا الاستثمار من خلال قرض طوال مدة الاستثمار (مطابقة)، أو عن طريق قرض قصير الأجل بفترة استحقاق سنوية، قابل للتجديد (عدم المطابقة)، وكلاهما بنفس معدل الفائدة الأولي. أي من الاستراتيجيتين هي الأكثر خطورة؟ البديل الثاني يبدو أكثر خطورة بوضوح، لسببين رئيسيين:

- بسبب "مخاطر سعر الفائدة"، قد تتغير تكلفة التمويل في نهاية السنة الأولى، مما قد يظهر نموا غير مرغوب فيه؛
- بسبب "مخاطر إعادة التمويل"، في حال عدم تجديد الدين قصير الأجل، ستضطر الشركة لسداد الدين بالفعل في نهاية السنة الأولى، حيث من المحتمل أن المصنع الجديد لم يكن قد ولد بعد فائدته الاقتصادية والتدفقات النقدية اللازمة لسداد القرض.

17.4. ديناميكيات القطاع وقطاع العقارات

القرارات التي تتخذ في تكوين الهيكل المالي للشركة تتأثر، بل بشكل كبير، بالقطاع الذي تنتمي إليه. من المعتاد، على وجه الخصوص، أن الشركات في القطاعات كثيفة رأس المال تعمل بمستويات ديون أعلى أو أن القطاعات ذات الاستثمارات المحدودة في الأصول الثابتة تتميز برفع مالي أقل.

أظهرت المساهمات الأكاديمية كيف أن المتغير القطاعي قادر على تفسير جزء مهم من الفروق في مستوى الدين بين الشركات. على سبيل المثال، الشركات العاملة في القطاعات المنظمة (مثل قطاع المرافق) عادة ما تعمل بدرجة كبيرة من الديون، حيث يسمح التنظيم بتقليل المخاطر التشغيلية واستقرار أكبر للتدفقات النقدية. وعلى العكس، يجب أن يكون هناك رفع مالي أقل على الكيانات الاقتصادية التي تعمل في قطاعات ذات تقلبات تدفقية نقدية أعلى وقيمة أصول ملموسة أقل.

يؤثر متغير القطاع على اختيارات ديون الشركات يكتسب أهمية كبيرة، ويمكن اعتبار متوسط الدين للقطاع الذي ينتمي إليه معيارا تميل الشركات في نفس القطاع إلى التوافق معه. يجدر بالذكر أنه، مع الإشارة إلى أن المتغير القطاعي يفترض قيمة كبيرة في اختيارات الهيكل المالي، تساهم متغيرات أخرى، مثل مرحلة دورة حياة الشركة، في تحفيز الفروقات الناشئة في نسبة الدين بين الشركات التابعة لنفس القطاع. من ناحية أخرى، ضمن نفس القطاع، تلعب الخصائص التشغيلية ونوع النشاط المنفذ دورا أساسيا في تحديد الهيكل المالي للشركة.

فيما يلي، تعرض نتائج تحليل أجري حول تركيب الهيكل المالي لعينة كبيرة من الشركات المدرجة،

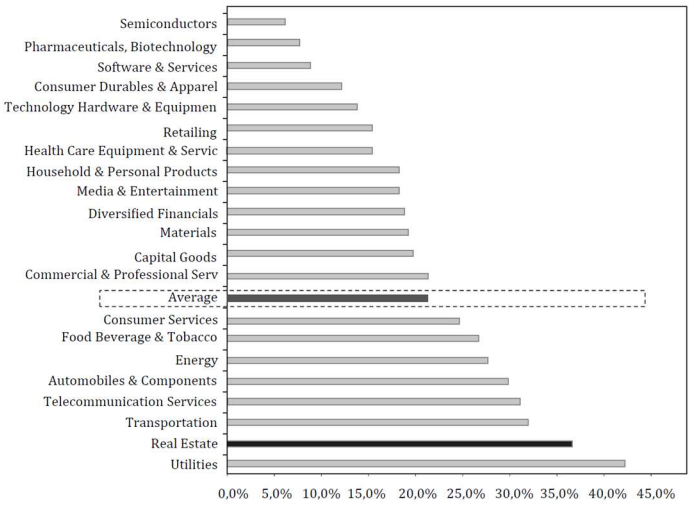
موزعة في 21 قطاعا تجاريا[2] وتتميز بقيمة سوقية تزيد عن 100 مليون يورو[3].

تم إجراء المسح من خلال دراسة درجة الديون:

- محسوبة كنسبة الدين الإجمالي[4] إلى مجموع الدين الإجمالي والقيمة السوقية ((D/(D+E)).
- محسوبة كنسبة صافي مفرط[5] إلى مجموع الأخير والقيمة السوقية ((NFP/(NFP+E)).

كما هو متوقع، أظهر التحليل هياكل مالية متشابهة بين المشغلين في نفس القطاع وفروقا كبيرة في متوسط نسبة الدين بين الكيانات العاملة في قطاعات مختلفة. النتائج التي تظهر تتوافق مع الأدلة التي وجدت على نطاق واسع في التحليلات السابقة.

يوضح الشكل التالي القيمة المتوسطة لنسبة الدين (مع الأخذ في الاعتبار الدين الإجمالي) بين القطاعات المختلفة التي تم اعتبارها مرجعا.



الشكل 3 – تحليل عبر القطاعات لنسبة الدين الإجمالي. بيانات 2017 (المصدر: توضيح المؤلفين لبيانات بلومبرغ)

يظهر الاستطلاع نسبة حوالي 21٪، بالنظر إلى البيانات بين القطاعات، في حين أن قطاع العقارات، كما هو متوقع، لديه مستوى دين أعلى بكثير من متوسط القيمة المكتشفة لجميع القطاعات التي تم تحليلها، ويعادل حوالي 36٪.

يوضح الشكل التالي ديناميكيات الدين الإجمالي والصافي للفترة 2014-2017 لشركات العقارات، مقارنة بالمتوسط بين القطاعات.

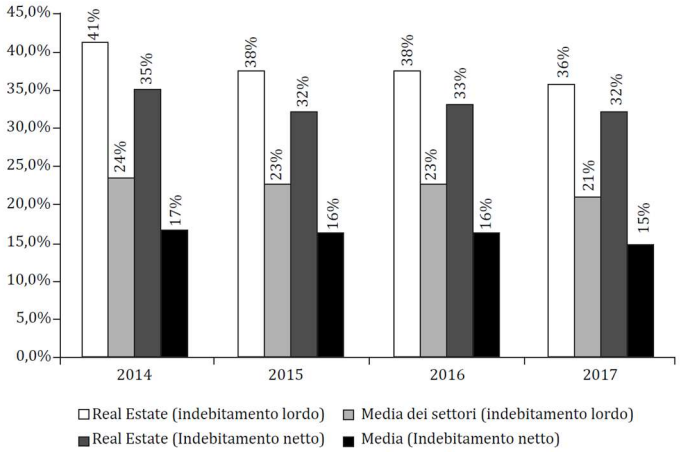
---

[2] الأسواق المالية المرجعية هي إيطاليا، إسبانيا، فرنسا، ألمانيا والمملكة المتحدة. تم استبعاد البنوك وشركات التأمين من العينة، وتكونت العينة التي تم تحليلها من إجمالي 1502 ملاحظة.

[3] شمل التحليل الشركات المدرجة في الأسواق الجغرافية المرجعية، والتي بلغت قيمتها السوقية لعام 2017 أكثر من 100 مليون يورو.

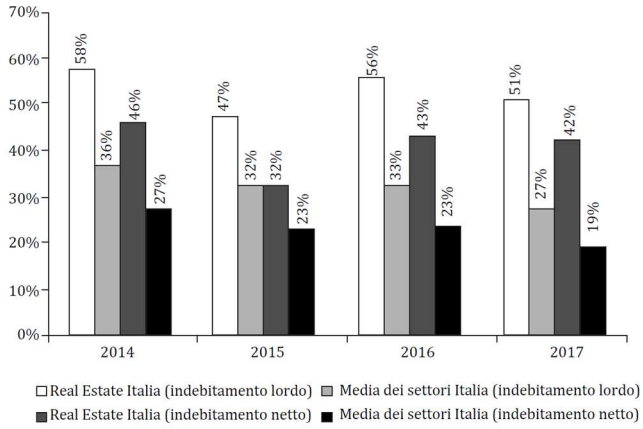
[4] تم حساب الدين الإجمالي كمجموع الديون المالية قصيرة الأجل والديون المالية متوسطة وطويلة الأجل.

[5] للحصول على صافي الدين، تم طرح النقد والمكافئ النقدي من قيمة الدين الإجمالي.



الشكل 4 – نسبة الدين للمشغلين في قطاع العقارات والمقارنة مع القيمة بين القطاعات، 2014-2017 (المصدر: توضيح المؤلفين لبيانات بلومبرغ)

وبتحليل السوق الإيطالية، يتميز قطاع العقارات بأن لديهم مشغلين نسب متوسطة أعلى من المنافسين الأوروبيين. كما يتعلق الاتجاه بالرقم المتوسط بين القطاعات، ويظهر الرقم التالي أن نسبة الدين للشركات الإيطالية المدرجة في المتوسط تدور حول قيم أعلى مما كان عليه في السياق الأوروبي السابق.

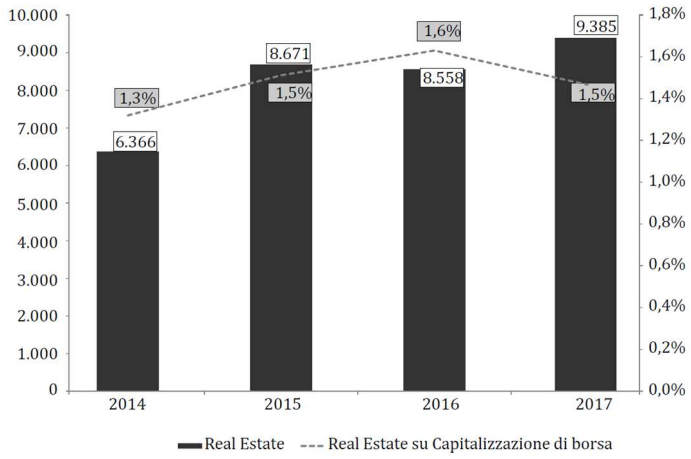


الشكل 5 – نسبة الدين للمشغلين في قطاع العقارات والمقارنة مع القيمة بين القطاعات، السوق الإيطالية، 2010 – 31 أغسطس 2017 (المصدر: توضيح المؤلفين لبيانات بلومبرغ)

عند تحويل التركيز إلى رأس المال المشارك، في السياق الإيطالي، فإن وزن قطاع العقارات[6] بين

[6] بالنسبة لقطاع [illegible] ، تم الإشارة إلى الشركات التابعة لمؤشرات بورصة الأوراق المالية الإيطالية "FTSE Italia Edilizia e Materiali" و"FTSE Italia Beni Immobili"، والتي تضم ما مجموعه 20 شركة (أستالدي، بوزي يونيسيم،

الشركات المدرجة محدود إلى حد ما. وبتحليل نفس الفترة من 2014 إلى 2017، تفترض قيمة رأس مال شركات العقارات متوسط حدوث حوالي 2٪[7] مقارنة بإجمالي رأس مال البورصة.



الشكل 6 – رسملة شركات العقارات والنسبة المئوية بالنسبة لإجمالي رأس المال للفترة 2014 – 2017، بورسا إيطاليا (المصدر: توضيح المؤلفين لبيانات بورسا إيطاليا)

بالإشارة إلى ديناميكيات أسعار الأسهم، تم حساب [8] بعض المعايير التي تدل على درجة أهمية الأسعار لعام 2018.

- التداول الحر[9]: يمثل الأسهم المتداولة فعليا وقابلة للتداول بحرية في البورصة. بالنسبة للشركات في قطاع العقارات، تتراوح القيمة الوسيطة لعام 2018 بين 32٪ و36٪ مقارنة بالقيمة السوقية المتوسطة التي تبلغ حوالي 40٪.

كالتاجرون، سيمنتير هولدينغ، مجموعة سيراميك ريتشيتي، إيتالموبيليار، باناريا جروب إندستري سيراميك، ساليني إمبريجيلو، تريفي فينانزياريا إندستريال، فيانيني، أيديس، بيني ستابلي، بريوشي، كويما ريس، Compagnia immobiliare (Azionaria, Gabetti, IGD – SIIQ, Industria e Innovazione, Prelios, Risanamento.

[7] يبدو أن الرقم يركز بشكل كبير على عدد قليل من المشغلين: ففي عام 2017، شكلت Buzzi Unicem وحدها حوالي 45٪ من إجمالي رأس مال القطاع.

[8] آخر استطلاع كان في 27 ديسمبر 2018. يشير رقم سوق الأسهم إلى الشركات المدرجة في أسواق MTA وAIM إيطاليا.

[9] وهي تساوي النسبة بين عدد الأسهم المتداولة بحرية وعدد الأسهم الصادرة. المصدر: بلومبرغ.

FLOTTANTE						
	Borsa Italiana		FTSE Italia Edilizia e Materiali		FTSE Italia Beni Immobili	
	media	mediana	media	mediana	media	mediana
Ultimo mese	46%	38%	34%	32%	37%	36%
Ultimi 12 mesi	47%	40%	35%	32%	39%	36%
(Numero di azioni liberamente in circolazione/Numero di azioni emesse). Fonte: Bloomberg						

- سرعة التداول[10]: تعبير عن درجة "سيولة" السهم، يمكن قياسها بنسبة عدد الصفقات في فترة معينة وإجمالي عدد أسهم الشركة. بالنسبة للشركات في قطاع العقارات، تبلغ القيمة الوسيطة لعام 2018 حوالي 30٪، وهو رقم يتماشى مع القيمة المتوسطة في سوق الأسهم.

TURNOVER VELOCITY						
	Borsa Italiana		FTSE Italia Edilizia e Materiali		FTSE Italia Beni Immobili	
	media	mediana	media	mediana	media	mediana
Ultimo mese	4%	1%	7%	2%	1%	1%
Ultimi 12 mesi	72%	31%	90%	41%	33%	29%
(Numero di scambi/Numero medio di azioni della società). Rielaborazione su dati Bloomberg						

- التقلب:[11] تعبر عن متوسط انحراف الأسعار عن متوسط الفرد، وبالتالي عن مخاطر الأوراق المالية الفردية. الشركات في قطاع العقارات لديها قيمة متوسطة لعام 2018 أعلى من رقم سوق الأسهم.

VOLATILITÀ						
	Borsa Italiana		FTSE Italia Edilizia e Materiali		FTSE Italia Beni Immobili	
	media	mediana	media	mediana	media	mediana
Ultimo mese	40%	33%	46%	38%	127%	39%
Ultimi 12 mesi	41%	33%	42%	36%	88%	43%
Dev. standard annualizzata delle var. di prezzo. Fonte: Bloomberg						

تظهر التحليلات التي أجريت أن الاتجاه في الأسعار المسجلة في العام الماضي يظهر قيم سرعة الدوران

[10] يتم حسابها كنسبة عدد الصفقات في فترة التقرير إلى عدد الأسهم في الشركة. المصدر: بلومبرغ.
[11] يقاس بالانحراف المعياري السنوي لتغيرات سعر السهم و/أو المؤشر المعياري. المصدر: بلومبرغ.

– وهو مؤشر على السيولة – وعوامة حرة، تتماشى مع اتجاهات سوق الأسهم ولكن يوازن برقم تقلب أعلى بكثير.

في الختام، من الممكن ملاحظة كيف يمكن لاستخدام رأس المال المديون أن يحقق فوائد اقتصادية ومالية للكيان الاقتصادي، وأن وجود مستوى كاف وفعال من الدين هو عنصر مهم في أصل خلق القيمة المؤسسية.

حتى لو لم يكن من الممكن، في رأي الكاتب، تعريف هيكل مالي موحد ومثالي للشركة، وبسبب الحاجة المستمرة للتكيف مع الظروف المتغيرة للنظام المرجعي التنافسي، فإن سياسة الشراء المالية الدقيقة والاتساق بين السياسة المالية والاستراتيجية التشغيلية هما الشروط الضرورية للعمل المربح.

17.5. سوق الائتمان والعقارات

قطاع العقارات، بطبيعته، معرض إلى حد كبير لتوفر الائتمان، وقد تميزت الاستثمارات في قطاع العقارات تاريخيا باستخدام واسع النطاق للرافعة المالية.

هناك جانب يؤثر بشكل كبير على اختيارات تركيب الهيكل المالي للمشغلين يتعلق بذلك، لذلك، بظروف سياق سوق الائتمان المرجعي.

في البلدان التي يكون المصدر الرئيسي لسوق الائتمان فيها القروض البنكية (في أوروبا، دول الجنوب)، هناك بدائل لأشكال التمويل للشركات التي عادة ما تكون محدودة وأقل تطورا. وفي هذا السياق، فإن عواقب الظروف الاقتصادية السلبية التي ضربت الأسواق المالية العالمية بعد عام 2008، والتي ترجمت أيضا إلى انكماش حاد في الوصول إلى الائتمان المصرفي للأسر والشركات، شكلت عنصرا من الضعف القوي في النظام الصناعي.

بالإشارة تحديدا إلى السياق الإيطالي، أظهر الهيكل المالي للشركات تاريخيا انتشارا قويا للديون تجاه مؤسسات الائتمان، واستخداما أكثر تواضعا لأسواق الأسهم والسندات مقارنة بالمقارنات الدولية. كان لهذا الطابع تأثير عميق على القدرة المالية للمشغلين منذ الأزمة الاقتصادية المذكورة، وبعد تقلص القروض البنكية، أدى إلى صعوبات واضحة في التمويل للشركات. لقد أثر تقلص الوصول إلى الائتمان للشركات ليس فقط على الشركات الصغيرة ذات الظروف المالية الهشة، بل أيضا على الشركات الكبيرة ذات القيم العمومية الأكثر توازنا.

ملاحظة يمكن مشاركتها بسهولة هي أن نشاط قطاع العقارات يتأثر بشكل كبير بتوفر التمويل والسيولة. في الفترات التي تكون فيها شروط الوصول إلى الائتمان أكثر ملاءمة، ويكون توفر التمويل المالي للشركات أكبر، قد يكون هناك فائض في القدرة الإنتاجية وقد تخلق شروط لانكماش السوق لاحقا. لعبت المؤسسات المصرفية في السوق المحلية الإيطالية دورا أساسيا في توفير الائتمان لتطوير قطاع العقارات، لكن هناك خطر أن تصبح ممارسات إدارة المخاطر المتعلقة بهذا النوع من الاستثمار أكثر صرامة، مما يؤثر على قدرات تطوير بعض فئات المشغلين.

تظهر أحدث بيانات بنك إيطاليا[12] ظروفا جيدة للوصول إلى الائتمان للأسر والشركات، وهي أسعار فائدة لا تزال منخفضة رغم ارتفاعها.

فيما يتعلق بالشركات، في الاثني عشر شهرا الماضية زاد صرف القروض البنكية ، لكن النمو لم يظهر في جميع قطاعات النشاط. على وجه التحديد، ارتفعت القروض للشركات غير المالية بنسبة 1.1٪ بشكل عام، مما أثر بشكل رئيسي على شركات التصنيع (+2.1٪) وشركات الخدمات (+2.3٪). من

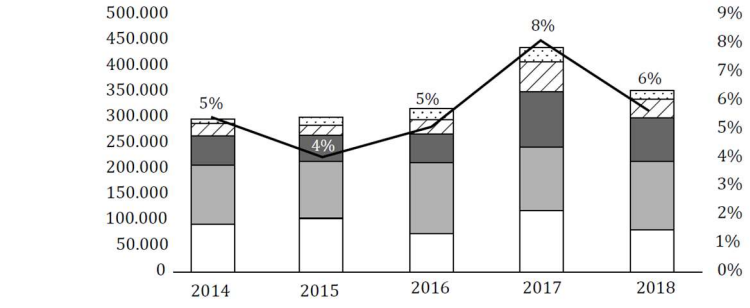
[12] النشرة الاقتصادية، بنك إيطاليا، يناير 2019.

ناحية أخرى، استمر انخفاض القروض للشركات العاملة في قطاع البناء، حيث سجل -2.4٪ في العام الماضي.

كما هو معروف، أحد المصادر البديلة الرئيسية لجمع رأس مال الدين هو إصدار السندات. لتحليل انتشار السندات كمصدر لجمع رأس المال، تم إجراء تحليل للسندات التي تزيد قيمتها عن 100 مليون يورو، في الفترة من 1 يناير 2014 إلى 31 ديسمبر 2018، في إيطاليا وإسبانيا وفرنسا وألمانيا والمملكة المتحدة. يظهر التحليل نموا ملحوظا في قيمة الانبعاثات خلال العامين الماضيين، وبشكل خاص:

- ثابت في القيمة الإجمالية لإصدارات السندات المدرجة عليها، مع ذروة في 2017 ومعدل نمو سنوي مركب في 2014-2018 حوالي 4٪؛
- متوسط حدوث السندات الصادرة في قطاع العقارات يبلغ حوالي 6٪ في نفس الفترة المرجعية.

علاوة على ذلك، كما يتضح من الأرقام التالية، فإن إصدارات السندات في إيطاليا وإسبانيا أقل بكثير من الدول الثلاث الأخرى التي تم تحليلها.



	2014	2015	2016	2017	2018
Spain	9.442	16.097	22.075	29.143	17.273
Italy	23.248	19.694	25.579	57.863	36.455
Germany	55.472	51.994	57.742	104.217	82.938
France	116.596	110.118	141.635	128.465	134.028
United Kingdom	93.887	104.602	73.443	119.514	83.029
% Real Estate	5%	4%	5%	8%	6%

الشكل 7 – قيمة إصدارات السندات، 1 يناير 2014 – 31 ديسمبر 2018 (المصدر: توضيح المؤلفين لبيانات بلومبرغ)

في هذا السياق، من المعقول تماما افتراض أن الشركات التي تعمل في دول تتميز بسيولة كبيرة لسوق السندات، تمول من خلال إصدار السندات وتذهب لتمويل ديون الشركات المستثمرة، وهو أمر يكاد يكون غير متوفر في الأسواق الأوروبية الجنوبية.

بالنسبة للمجموعات الدولية، من الممكن افتراض أن التغير في ظروف السياق وتأثيرات الصعوبة الأكبر في الحصول على الائتمان في بعض الدول دفع الشركات الموجودة في دول تطور أكثر لأشكال التمويل البديلة (مثل إصدار السندات) إلى زيادة التمويل المالي، وكذلك لتلبية احتياجات التمويل لشركاتها المستثمرة في جنوب أوروبا.

18. ملفات عامة لأدوات التمويل في قطاع العقارات

بقلم Mario Lisanti e Maurizio Monterosso[1]
[2]

18.1. الرهون العقارية وقروض البنوك الأخرى

18.1.1 المقدمة

في النظام القانوني الإيطالي، وبالتالي في أراضي الجمهورية الإيطالية، يعد ممارسة نشاط منح القروض بأي شكل للجمهور[3] نشاطا محصورا لا يمكن ممارسته إلا من قبل الأشخاص التاليين:

أ. البنوك الإيطالية؛
ب. بنوك دولة عضو في الاتحاد الأوروبي؛
ت. البنوك غير الأوروبية المخولة رسميا للقيام بمثل هذه الأنشطة في إيطاليا، بعد أن افتتحت فرعا في إيطاليا أو حصلت على تصريح خاص من بنك إيطاليا للعمل على أساس عابر للحدود في إيطاليا؛
ث. الوسطاء الماليون المصرح لهم، المسجلون في سجل خاص يحتفظ به بنك إيطاليا؛
ج. الشركات المالية التي لها مكتب مسجل في دولة عضو في الاتحاد الأوروبي، بشرط أن تكون المصلحة المسيطرة مملوكة لبنك أو أكثر له مكتب مسجل في نفس الدولة[4]؛
ح. شركات توريق الذمم المدينة وفقا للقانون 1999/130[5]، ضمن الحدود والشروط المحددة فيه، وبعد ذلك تم تدعيمها بلوائح ثانوية؛
خ. تعهدات الاستثمار الجماعي (UCIs) التي تستثمر في الذمم المستحقة الإيطالية والأوروبية، وفقا للمادتين 46-بيس و46-تير من المرسوم التشريعي 1998/58[6]، ضمن الحدود وتحت الشروط المحددة بها، والتي تدعم لاحقا بلوائح ثانوية؛ و
د. صناديق الاستثمار الأوروبية طويلة الأجل (ELTIFs) وفقا للائحة 2015/760 (EU)[7]،

---

[1] Mario Lisanti; da 18.4 a 18.4.7: Michele الفقرات 18.1 إلى 18.3 ومن 18.5 إلى 18.12 هي كما يلي: . يشكر ماريو ليسانتي بياتريس ميليتو، دافيدي تشيبوليتا وأورورا بيغنالوسا على مساهمتهم القيمة في هذا Monterosso العمل، ويشكر أيضا مارك-ألكسندر كورتيجوي وكارولينا كاسليني لتحديث الفقرة 18.8.8.

[2] تنسب الفقرات كما يلي: من 18.1 إلى 18.3، ومن 18.5 إلى 18.12: ماريو ليسانتي؛ من 18.4 إلى 18.4.7: ميشيل مونتيروسو. يشكر ماريو ليسانتي بياتريس ميليتو، دافيدي تشيبوليتا وأورورا بيغنالوسا على مساهمتهم القيمة في هذا العمل، ويشكر أيضا مارك-ألكسندر كورتيجوي وكارولينا كاسليني على تحديث الفقرة 18.8.8.

[3] المادة 106 من المرسوم التشريعي رقم 385 بتاريخ 1 سبتمبر 1993، القانون الموحد بشأن البنوك والائتمان، المعروف أيضا وعرف لاحقا، من أجل الإيجاز، باسم "TUB"، مع القواعد التنفيذية والتفسيرية، أولا وقبل كل شيء المرسوم الوزاري رقم 2015/53 الصادر عن وزارة الاقتصاد والمالية.

[4] المادة 18، الفقرة الثانية، من TUB.

[5] القانون رقم 130 بتاريخ 30 أبريل 1999، أحكام بشأن توريق الذين البلد. بخصوص التوريق، انظر الفقرة 18.8 أدناه

[6] المرسوم التشريعي رقم 385 بتاريخ 24 فبراير 1998، القانون الموحد للوساطة المالية، وفقا للمادتين 8 و21 من القانون رقم 52 بتاريخ 6 فبراير 1996، المعروف أيضا ويعرف لاحقا، من باب الإيجاز، باسم "TUF". فيما يتعلق بالتمويل المباشر من خلال صناديق الائتمان، انظر الفقرة 18.9 أدناه.

[7] اللائحة (الاتحاد الأوروبي) 760/2015 للبرلمان الأوروبي والمجلس بتاريخ 29 أبريل 2015 بشأن صناديق الاستثمار الأوروبية طويلة الأجل، السارية حاليا. تم تعديل هذه اللائحة آخر مرة بواسطة لائحة (الاتحاد الأوروبي) 2869/2023

التي، بمجرد تفويضها من قبل السلطة الوطنية المختصة، وبحكم التطبيق المباشر للائحة المذكورة أعلاه داخل الدول الأعضاء، يمكنها الاستثمار في القروض وأدوات الدين الأخرى، وفقا للشروط المنصوص عليها هناك.

ومن أجل الاكتمال، يجب أن نتذكر أن المشرع قد نص صراحة على أن شركات التأمين الإيطالية وشركة Sace S.p.A. (الشركة التابعة ل Cassa Depositi e Prestiti المخصصة لائتمان التصدير) يمكنها أيضا تنفيذ أنشطة تمويل، ضمن الحدود والشروط التي حددتها اللوائح المرجعية[8].

بعد وضع هذه المبادئ التنظيمية، يجب الإشارة إلى أنه في قطاع العقارات، وخاصة في إيطاليا، هم البنوك، سواء الإيطالية أو الأجنبية، التي تدير تقريبا جميع صفقات التمويل في قطاع "العقارات التجارية" (CRE) أو في القطاعين السكني والصناعي. ومع ذلك، يجب الإشارة إلى أنه، خاصة في السنوات الأخيرة، شهدت الديون الخاصة توسعا كبيرا في إيطاليا، مما شكل نفسه كبديل صالح للائتمان المصرفي التقليدي، كما دخل سوق العقارات.

في الفقرات التالية، سيتم تحليل الجوانب الأكثر أهمية لقروض البنوك الأكثر استخداما في سوق العقارات الإيطالي والوثائق التعاقدية ذات الصلة.

18.1.2 الرهن العقاري والائتمان "الكلاسيكي"

يعد الرهن العقاري بالتأكيد من أشهر عقود الائتمان المستخدمة في مجال العقارات. بشكل عام، تخضع للمواد 1813 وما بعدها من القانون المدني. تنص المادة 1813 على: "القرض هو عقد يسلم فيه أحد الطرفين للطرف الآخر مبلغا معينا من المال أو أشياء قابلة للاستبدال، ويتعهد الطرف الآخر بإعادة أكبر عدد ممكن من الأشياء من نفس النوع والجودة".

الإشارة إلى "تسليم المال" أولا، تبرز ما يسميه الفقهاء "الطبيعة الحقيقية" لعقد القرض، الذي يبرم وينفذ من خلال تسليم الحقوق من المقرض إلى المقترض؛ ثانيا، يبرز التناقض شبه الأنطولوجي بين النوع الكلاسيكي من الرهن العقاري، من جهة، ومن ناحية أخرى، العقود المالية الحديثة المستخدمة عمليا. في القسم الأخير، خاصة في قطاع التمويل الصناعي المستدام، لا يتم تسليم الأموال بين الأطراف، وقبل كل شيء يعتبر العقد قد تم إبرامه ليس عند صرف القرض، بل قبل ذلك بكثير، عندما يتفق الطرفان على أن البنك سيمنح المقترض مبلغا معينا من المال (التزام)) ثم يترك المقترض حرية اختيار ما إذا كان سيطلب الدفع الفعلي للمبلغ المتاح أم لا، وفقا للشروط والأحكام المتفق عليها بين الأطراف.

على الرغم من الصعوبة، فقد انفتح كل من العقيدة والاجتهاد[9] القضائي تدريجيا على تأهيل أنواع معينة من الرهون العقارية كعقود ذات طبيعة توافقية، أي كعقود – وفقا لممارسة التفاوض المذكورة أعلاه ومثل عقد التسهيلات الائتمانية الذي سيتم مناقشته في الفقرة التالية – لا تبرم بفعل الفعل وفقط عند نقل المال، ولكن فقط الاتفاق البسيط الذي تم التوصل إليه بين الأطراف حول الخصائص الأساسية للقرض وشروط وأحكام استخدامه.

ضمن فئة الرهون العقارية، ونوع أوسع من عقود التمويل المستخدمة في معاملات العقارات، هناك مجموعة فرعية من اتفاقيات ائتمان الرهن العقاري، تخضع للمواد 38 وما بعدها من اتفاقية TUB.

للبرلمان الأوروبي والمجلس بتاريخ 13 ديسمبر 2023، والتي نشرت في المجلة الرسمية للاتحاد الأوروبي في 20 ديسمبر 2023 وبتطبيق اعتبارا من 10 يناير 2024.

[8] المادة 114، الفقرة 2-بيس، من قانون TUB. وبالنسبة لشركات التأمين الإيطالية، انظر الفقرة 18.9 أدناه.

[9] انظر، من بين أمور أخرى، القضية المدنية، المادة الثالثة، الحكم رقم 7773 بتاريخ 19 مايو 2003، والتي بسببها تريب. روما، المادة الرابعة، الحكم رقم 13404 بتاريخ 25 يونيو 2019 وقضية القضية. القسم الثالث، الحكم رقم 9838 بتاريخ 14 أبريل 2021.

"ائتمان الرهن العقاري" يعني منح البنوك قروضا متوسطة وطويلة الأجل مضمونة[10] برهن أول على العقار، مقابل الحد الأقصى من القرض يحدد بنسبة تتعلق بقيمة العقار المرهون أو تكلفة الأعمال التي ستنفذ عليه، بما في ذلك تكلفة المنطقة أو العقار المراد تجديده[11].

يتميز تخصص ائتمان الرهن العقاري بسلسلة من الاستثناءات فيما يتعلق بالتخصص الشائع، وهي استثناءات تكون في بعض الحالات لصالح البنك المقرض، وفي حالات أخرى لصالح الكيان الممول. من بين الأول، ما يلي يستحق الذكر:

أ. الرهن العقاري الذي يضمن قرض أرض، المسجل قبل عشرة أيام على الأقل من بدء إجراءات التصفية القضائية لتسوية الرهن العقاري، لا يمكن أن يخضع للإلغاء (ما يسمى "التوحيد المختصر للرهن العقاري")؛

ب. المادة 166 من قانون أزمة الأعمال والإفلاس[12] (أي القاعدة التي تحكم إجراء إلغاء بعض الصكوك والمعاملات والمدفوعات التي قامت بها الشركة قبل فتح التصفية القضائية) لا تنطبق على المدفوعات التي يقوم بها المدين ضد مطالبات الأراضي؛ و

ت. ج. يمكن للبنك بدء أو استمرار إجراء تنفيذ الأصول المرهونة كضمان لقروض الأراضي حتى بعد فتح التصفية القضائية، مما يخالف براءته أحكام المادة 150 من قانون أزمة الأعمال والإفلاس.

من بين الأحكام التي تخص المقترض، تستحق الذكر التالية:

أ. يجوز للمدينين، في كل مرة يقضون فيها على خمس الدين الأصلي، طلب تخفيض نسبي للمبلغ المضمون الخاضع لتسجيل الرهن العقاري، ولهم الحق في الحصول على إفراج جزئي عن عقار أو أكثر مرهون عندما، بناء على الوثائق المنتجة أو التقييمات، يبدو أن الأصول المرتبطة المتبقية تشكل ضمانا كافيا وفقا للمادة 38 من قانون TUB؛

ب. يمكن للمقترض، مقابل رسوم شاملة تم تحديدها وقت توقيع عقد الانقراض، سداد دينه مبكرا أو كليا أو جزئيا؛ e

ت. يمكن للبنك استدعاء التأخير في الدفع كسبب لإنهاء العقد، ولكن فقط إذا حدث ذلك سبع مرات على الأقل، حتى لو لم يكن متتاليا ("الدفع المتأخر" يعني الدفعة التي تتم بين اليوم الثلاثين واليوم المئة والثمانين بعد تاريخ الدفع).

---

[10] استنادا إلى أحكام قانون الضرائب، يقصد القروض التي تزيد مدتها التعاقدية عن ثمانية عشر شهرا.

[11] في هذه الجوانب، تشير المادة 38، الفقرة 2 من قانون الائتمان الإيطالي إلى قواعد التنفيذ لبنك إيطاليا، التي ستصدر وفقا لقرارات اللجنة الوزارية المشتركة للائتمان والادخار (ICRC). حاليا، تم تحديد أن الحد الأقصى لمبلغ القروض العقارية يعادل 80٪ من قيمة الأصول المرهونة أو تكلفة الأعمال التي ستنفذ عليها. يمكن زيادة هذه النسبة حتى 100 في المئة إذا تم تقديم ضمانة أو أكثر تكميلية من المقترض أو من طرف ثالث، تشمل ضمانات البنوك والتأمين، سياسات شركات التأمين، تخصيص الرواتب السنوية أو المساهمات التي تدفعها الدولة أو الهيئات العامة، صناديق الضمان، الضمانات الصادرة عن صناديق الضمان العامة أو من قبل اتحادات الضمان والتعاونيات، السحب على المكشوف، أو تحويل الذمم المدينة من الدولة أو الرهن على سندات حكومية، وكل ذلك وفقا للمعايير التي يوفرها بنك إيطاليا. مع الحكم رقم 33719 بتاريخ 16 نوفمبر 2022، الذي أكدته أيضا كاس. الحكم المدني، المادة الثالثة، الحكم رقم 7949 بتاريخ 20 مارس 2023 وبموجب القضايا. الحضارة، الوزير ا، الأمر رقم 34760 بتاريخ 28 ديسمبر 2024، أعربت الأقسام المتحدة في المحكمة العليا عن حدود قابلية تمويل قرض الرهن العقاري وإعادة التأهيل التلقائي للسند، موضحة أنه ليس لاغيا أو يعاد التأهل كقرض "عادي"، بل هو قرض رهن عقاري مثالي، وهو القرض المقرر بين البنك والعميل حتى لو تجاوز الحد الأقصى القابل للتمويل (أي 80 بالمئة من قيمة الأصول المرهون أو تكلفة الأعمال المراد تمويلها وقد نفذت عليهم، وذلك المنصوص عليه في المادة 38، الفقرة 2 من قانون TUB). بهذا القرار، حلت الأقسام المتحدة النزاع القانوني في هذا الموضوع، على عكس الفقه السابق، الذي ينص على أن القرض الممنوح بمبلغ يتجاوز 80٪ من قيمة الأصول المرهنة ليس غير نظامي بل باطل وباطلا بشكل جذري، دون الإخلال بإمكانية تحويل القرض الرهن العقاري الفارغ إلى قرض رهن عقاري، إذا توفرت الشروط.

[12] المرسوم التشريعي رقم 14 بتاريخ 12 يناير 2019.

يجدر بالذكر أنه حتى في حال استوفى معاملة ائتمان عقاري جميع المتطلبات القانونية للخضوع لقواعد ائتمان الرهن العقاري، يمكن للأطراف أن يقرر عدم اتباع هذا المسار والاستنتاج لما يسمى بالمصطلحات "تمويل الرهن العقاري"، أي صفقة تمويل مع ضمان الرهن العقاري. ولكن مع مراعاة الانضباط العام (أما إذا كنت ترغب في الحصول على مزايا ائتمان الأراضي، فسيتم تضمين إشارة صريحة إلى المواد 38 وما بعدها من قانون الأراضي في العقود).

عمليا، عندما يكون المقترض وسيلة مؤسسية أو صندوق استثمار بديل عقاري (AIF)، وبالتالي يتم ضمان تقليل خطر فتح التصفية القضائية للمدين (ما يسمى ب "سياج الحلقة")، على الأقل بشكل افتراضي، تميل البنوك إلى تفضيل تمويل الرهن العقاري على الائتمان العقاري، وذلك أيضا بسبب عدم تراجع العديد من البنود لصالح المدين الواردة في من قواعد ائتمان الأراضي.

18.1.3 فتح الائتمان

العقد الآخر الذي يحمل سبب ائتماني يستخدم على نطاق واسع في قطاع العقارات، وبالفعل العقد الرئيسي في سياق CRE، هو تسهيل الائتمان. كما يخضع هذا العقد لتنظيم صراحة بموجب القانون المدني، الذي يشملنه ضمن العقود المصرفية. وفقا للمادة 1842 من القانون المدني، "فتح الائتمان البنكي هو العقد الذي يتعهد به البنك بالاحتفاظ بمبلغ من المال متاحا للطرف الآخر لفترة زمنية معينة أو لفترة غير محددة".

على عكس الرهن العقاري، على الأقل في معناه الكلاسيكي، فإن تسهيل الائتمان هو عقد ذو تأثيرات إلزامية يتم إكمالها بمجرد اتفاق الطرفين: يتعهد البنك بالاحتفاظ بمبلغ من المال متاحا للطرف الآخر لفترة زمنية معينة أو إلى أجل غير مسمى، والمدين، مقابل هذا الالتزام، تتعهد بدفع سعر للبنك يشمل عمولة (رسوم عدم الاستخدام، المعروفة أيضا باسم "رسوم الالتزام") وسعر فائدة (ثابت أو متغير)، وذلك حسب المبلغ المستخدم من وقت لآخر.

ينص القانون المدني، في المادة 1843، الفقرة الأولى، صراحة على أن المدين يمكنه استخدام الائتمان عدة مرات، وأنه يمكنه مع دفعات لاحقة استعادة توفره. تسمى خطوط الائتمان التي لديها الحق في إعادة استخدام المبالغ الصرفة (والسدادة) "تسهيلات الائتمان الدوارة"، بينما التسهيلات الائتمانية التي لا تملك حق إعادة الاستخدام غالبا ما تسمى "تسهيلات مدرة".

في سوق التمويل الصناعي الإيطالي، معظم التمويل:

أ. يتخذ شكل فتح الائتمان ("تسهيل الائتمان الدوار" أو "تسهيل الائتمان المصطلحي"، حسب الحالة)؛

ب. حتى إذا تم استيفاء الشروط القانونية، باستثناء الحالات الخاصة، فإنه لا يخضع من قبل الأطراف لقواعد ائتمان الأراضي المشار إليها في المواد 38 وما بعدها من قانون TUB، وبالتالي يؤهل ك "تمويل الرهن العقاري"؛ و

ت. وهي لفترة محددة (يمكن للمدين طلب توفير الخط فقط خلال فترة زمنية محدودة، تعرف بأنها "فترة الاستخدام"، أو بالإنجليزية "فترة التوفر").

في الواقع، قبل توقيع العقد الذي يحتوي على الشروط والأحكام النهائية للقرض، يوقع البنك والمقترض عقد إلزامي يهدف إلى إمكانية منح الائتمان ("خطاب الالتزام" أو "خطاب الالتزام"). في هذا الاتفاق، يتم تحديد النقاط الرئيسية المحتملة لصفقة الائتمان، والتي عادة ما تكون في ملحق للاتفاق يسمى "ورقة الشروط"، مع النص الصريح، مع استثناءات نادرة جدا، بأن اتفاقية الائتمان لم تتم بعد، وأن البنك لم يتحمل – على الأقل حتى تلك اللحظة – أي التزام بصرف خطوط الائتمان الخاضعة للتفاوض بين الأطراف.

بمجرد تحديد الهيكل العام لصفقة التمويل والحصول على الوثائق أو الأدلة الأخرى الضرورية لنجاح الصفقة (على سبيل المثال، قرار الهيئات المختصة في البنك، تقييم قيمة العقار المقرر منحه كضمان، أو

تقارير العناية الواجبة حول قضايا البيئة والضرائب والعقارات، والتخطيط المؤسسي أو الحضري)، سيتابع البنك والمقترض توقيع اتفاقية القرض، غالبا على شكل سند خاص موثق أو كتبادل للاقتراح والقبول، وغيرها من الصكوك ذات الصلة، أولا عقود الضمان (التي ستناقش أدناه في الفقرة 18.6 وما بعدها)، وخطاب الأتعاب ، وخطاب استراتيجية التحوط ليستخدم لتقليل خطر زيادة الفائدة المستحقة على المدين خلال كل أو جزء من عمر القرض أو جزء منه (خطاب استراتيجية التحوط).[13]

عادة ما تحتوي اتفاقيات القروض المبرمة في سوق الائتمان الصناعي الإيطالي على واحد أو أكثر من خطوط الائتمان التالية:

أ. "مرفق الاستحواذ": خط ائتمان يهدف إلى شراء أصل عقاري محدد (بما في ذلك الأسهم أو الحصص في شركات العقارات أو وحدات صناديق الاستثمار العقارية المستقلة) ويستخدم عادة في حل واحد ولفترة زمنية محدودة جدا. في بعض الحالات، يمكن استخدام هذا الخط أيضا لتمويل كل أو جزء من التكاليف التي يتحملها المدين فيما يتعلق بإجمالي صفقة العقارات (ما يسمى "تكاليف المعاملة"), مثل الرسوم المهنية والرسوم الضريبية. يشمل الأخير أيضا ما يدين به المدين للبنك بموجب العقد من حيث ضريبة البديلة بموجب المرسوم الرئاسي 1973/601. كما هو معروف، الموضوع المظلم لهذه الضريبة ليس المدين، بل البنك؛ وبالتالي، لا يتم صرف المبلغ ذي الصلة، بل يحتفظ به البنك عند الصرف؛

ب. "تسهيلية رأس المال": خط ائتمان يمول به المقترض تطوير مشروع عقاري (أو تجديد أو توسعة عقار قائم) ويتم استهلاكه مع مرور الوقت من عائدات بيع أو إدارة العقار. مثل مرفق الاستحواذ، لا تسمح خدمة رأس المال بإعادة استخدام المبالغ الصرفة والسداد، فهي أيضا مرفق مصطلحي، ولكن – على عكس مرفق الاستحواذ – يمكن عادة استخدام مرفق النفقات الرأسمالية في عدة حلول (أي، كما يقال بالمصطلحات، "حالة تقدم أو SAL") ولفترة طويلة نسبيا، والتي تعتمد على مدة الأعمال التي سيتم تمويلها؛

ت. "مرفق ضريبة القيمة المضافة": خط ائتمان تدعم من خلاله متطلبات ضريبة القيمة المضافة المرتبطة بتطوير مشروع عقاري (فيما يتعلق بطرق وفترة الاستخدام، ينطبق ما سبق على تسهيل رأس المال);

ث. "تسهيل رأس المال العامل": خط ائتمان مع خيار إعادة استخدام المبالغ الصرفة والسدادة (أي "تسهيل الائتمان الدوار"), يستخدم لتمويل احتياجات المقترض لرأس المال العامل وفي بعض الحالات، كل أو جزء من تكاليف المعاملة. في مجال القروض المؤسسية، أي مع المقترضين من الشركات العاملين في قطاع العقارات، يستخدم هذا الخط لتمويل أي احتياجات سيولة للشركة الممولة أو شركاتها التابعة (الأغراض المؤسسية العامة)؛ و

ج. "تسهيل إعادة التمويل": خط ائتمان يستخدم لسداد قرض أو أكثر قائم، ويستخدم عادة في حل واحد ولفترة زمنية محدودة جدا (هو، بالطبع، "تسهيل مدد"، لأنه لا يمكن إعادة استخدام المبالغ الصرفة والسداد).

18.2. المقترضون

كما ذكر أعلاه، تعد البنوك المقرضين الرئيسيين في السوق الإيطالية، حتى في قطاع الاستثمارات الائتمانية المستقلة، رغم أن لاعبين جدد في الديون الخاصة يحققون تقدما. يشمل المقترضون:

أ. الشركات الإيطالية التي تعمل فقط في قطاع العقارات (بما في ذلك، من بين أمور أخرى، SIIQs وSIINQs) أو التي تستخدم أصولها العقارية كضمان لتمويل نفسها بأسعار

[13] حول جوانب "التحوط" في معاملات التمويل في قطاع العقارات، انظر الفصلين 21 و22.

وظروف أكثر تلاءما ؛

ب. أجهزة خاصة تم إنشاؤها بشكل خاص (SPV) لتطوير مشروع عقاري (NEWCO) أو لإجراء استحواذ (BIDCO) في مجال العقارات في إيطاليا، والتي في بعض الحالات ستندمج مع الشركة المستحوذ عليها، مما ينفذ صفقة LBO وفقا للمادة 2501-bis من القانون المدني (إذا لم يكن الاندماج بعد الاستحواذ متوقعا، فقد تكون الأداة ذات الغرض الخاص أيضا شركة أجنبية، مثل شركة ذات مسؤولية محدودة بموجب قانون لوكسمبورغ)؛

ت. صناديق الاستثمار العقارية[14]. وبما أن الصناديق لا تملك شخصية قانونية، فإن توقيع عقد القرض والصكوك الأخرى من قبل الصناديق نفسها يتم من خلال شركة إدارة الأصول (SGR)، التي توقع الصكوك "نيابة عن" الصندوق الذي تديره (إذا كان الموضوع المرتبط صندوقا فرعيا من الصندوق، سيكون من الضروري تحديده صراحة في جميع القوانين وفي الظهورات المعنية). في بعض المعاملات، تتطلب البنوك المقرضة أن يكون اتفاق القرض موقعا أيضا من قبل SGR باسمه، حتى يتمكن من تقديم التزامات معينة أو تقديم تصريحات معينة في مسائل لا تخص صندوق المقترض بل فقط بصندوق SGR نفسه (فكر، على سبيل المثال، في التصريحات المقدمة في قضايا الشركات أو التنظيم)؛ و

ث. شركات الاستثمار العقاري ذات رأس المال الثابت (SICAF).15 يجدر بالذكر أن جميع المقترضين الذين لا يستحقون مؤهلات "شركات" لم يتمكنوا من الاستفادة من تدابير الدعم التي وفرتها التشريعات الطارئة المتعلقة بجائحة كوفيد-19 (مثل الوقف والقروض ذات الضمانات الحكومية).

18.3. نماذج العقود لجمعية سوق القروض

جميع العاملين في سوق تمويل العقارات الإيطالي يعرفون (وغالبا ما ينطقون) الاختصار "LMA"، والذي هو معروف – يعني "جمعية سوق القروض". تأسست جمعية LMA في لندن عام 1996، بهدف تحسين كفاءة وشفافية وسيولة الأسواق الأولية والثانوية للقروض الموزعة في أوروبا والشرق الأوسط وأفريقيا. في الوقت الحالي، تضم الجمعية أكثر من 600 عضو بما في ذلك البنوك والمستثمرين وشركات الاستشارات وشركات التصنيف وشركات المحاماة من أكثر من 60 جنسية مختلفة.

واحدة من المهام الرئيسية للاتفاقية هي تطوير نماذج تعاقدية تستخدم بشكل رئيسي في المعاملات المالية في قطاع الأسهم الخاصة (التمويل المرفوع)، أو في القطاع المؤسسي (الإقراض المؤسسي بدرجة الاستثمار) أو العقارات (تمويل العقارات). معايير التفاوض في اتفاقية إدارة الأعمال هي نتيجة لأنشطة صياغة دقيقة وتحديثها، وتتميز بطبيعتها "المتوازنة"، حيث تنتج عن تسوية عادلة بين مصالح المقرضين والأشخاص الممولين. تعد هذه النماذج مفيدة لتقصير المفاوضات بين الأطراف، وبالتالي لتوحيد الممارسات التعاقدية داخل الدول المختلفة، وبشكل غير مباشر، لزيادة عمليات التمويل والاستثمارات العابرة للحدود.

في البداية، كانت عقود LMA القياسية تخضع فقط للقانون الإنجليزي. في السنوات الأخيرة، ظهرت نماذج تعاقدية تخضع لقوانين دول غير المملكة المتحدة. في قطاع العقارات، على سبيل المثال، كانت الجمعية مسؤولة عن صياغة نماذج العقود التي تحكمها القانون الألماني وبلغة الألمانية.

أما بالنسبة لإيطاليا، فلم تنتج الاتفاقية أي نموذج تفاوضي يحكمه القانون الإيطالي أو باللغة الإيطالية. ومع ذلك، تستخدم نماذج LMA في إيطاليا على نطاق واسع في ممارسة التفاوض، وذلك أيضا في قطاع

---

[14] حول صناديق الاستثمار العقاري المعتمدة، انظر الفصل السادس.

[15] حول SICAFs العقارية، انظر الفصل 7.

العقارات وحتى حيث يكون عقد القرض خاضعا للقانون الإيطالي ويكون بالإيطالية. في هذه الحالة، يجب على الأطراف ومستشاريهم بالضرورة تطبيق، مع الإضافات والتعديلات اللازمة، معايير العقود في القانون الإنجليزي التي وضعتها اتفاقية إدارة الأعمال لمعاملات تمويل العقارات، بما في ذلك نموذج "اتفاقية تسهيل المدة بعملة واحدة لمعاملات الاستثمار العقاري في تمويل العقارات" ونموذج "اتفاقية تسهيلات لمدة محددة بعملة واحدة لتمويل العقارات ومعاملات تطوير العقارات الموحدة".[16]

من بين أهم التغييرات التي يجب إجراؤها على النموذج الإنجليزي لتكييفه مع الإطار القانوني الإيطالي و/أو مع المقترضين الإيطاليين، هي:

أ. تعديل البند الذي ينظم عواقب حدوث "حدث التخلف عن السداد"، بحيث يأخذ في الاعتبار وجود ثلاث مؤسسات مختلفة في النظام القانوني الإيطالي، وهي مصادرة ميزة الشرط (المادة 1186 من القانون المدني)، وبند الإنهاء الصريح (المادة 1456 من القانون المدني)، والسحب التعاقدي (المادة 1373 و، لفتح الائتمان، المادة 1845 من القانون المدني);[17]

ب. تعديل البند المتعلق بنقل القرض من قبل المقرضين، من أجل هيكلة "النوفاشن" بموجب القانون الإنجليزي ك "تحويل للعقد"، والذي يجب أن يشمل أيضا أي التزامات صرف متبقية (التزامات غير مسحوبة) للموزع، و"التنازل" بموجب القانون الإنجليزي ك "تحويل للائتمان"؛

ت. وإدراج، في بند "البنك الوكيل" (وكيل المنشأة/ وكيل الأمان)، أحكام محددة تؤهل العلاقة بين البنوك المقرضة وهذا البنك كسلطة تمثيلية، وأحكام وتفويضات أخرى معبر عنها سواء من حيث تضارب المصالح (المادة 1394 من القانون المدني) أو بموجب العقد مع نفسه (المادة 1395 من القانون المدني);

ث. إدخال بند محدد يتفق بموجبه الطرفان على أن إجمالي [18]الفائدة التي سيدفعها المقترض لن يتجاوز طوال مدة القرض الحد الزمني الذي حدده القانون الإيطالي بشأن الربا (القانون رقم 108 بتاريخ 7 مارس 1996) واللوائح التي تنفذه؛

ج. إدراج بنود تحد من رسملة الفائدة بناء على أحكام القواعد الإيطالية بشأن حظر الفائدة المركبة (أي المادة 1283 من القانون المدني والمادة 120 من قانون الترابي)، والقواعد التي، مثل تلك المتعلقة بالربا، تعتبر إلزامية وبالتالي تنطبق أيضا على عقود القانون الأجنبي التي يبرم المقترضون الإيطاليون؛

---

[16] يمكن العثور على كلاهما على موقع LMA الإلكتروني: www.lma.eu.com.

[17] في بعض اتفاقيات القروض بموجب القانون الإيطالي، تقسم "أحداث التخلف عن السداد" إلى ثلاث فئات: (1) الأحداث المنسوبة إلى الفرضية المشار إليها في المادة 1186 من القانون المدني الإيطالي، حيث تنتج عن تدهور فعلي أو محتمل في الملف المالي أو حقوق الملكية للمدين أو في الضمانات التي تدعم القرض؛ (2) الأحداث الناتجة عن تخلف المدين، والتي تحدد خطورتها مسبقا باتفاق الأطراف، والتي تمنح البنك سلطة طلب إنهاء العقد (والسداد الفوري للقرض والملحقات) وفقا للمادة 1456 من القانون المدني؛ و(3) الأحداث التي تقلل أو قد تقلل من فرص استرداد الائتمان الصادر وتي، لذلك، وباتفاق صريح بين الأطراف، فهي مناسبة لضمان حق البنك في الانسحاب الأحادي من العقد وفقا للمادة 1373 أو 1845 من القانون المدني، وهي صلاحية يجب أن تمارس وفقا للسوابق القضائية وفقا لمبدأ حسن النية.

[18] يرجى ملاحظة أنه، بموجب الأمر رقم 27545 بتاريخ 28 سبتمبر 2023، أصدرت المحكمة العليا للنقض حكما بشأن مسألة الربا المفرط بقرار يتناقض تماما مع التوجه السابق. في الواقع، الجملة التالية رقم 24675 بتاريخ 18 يوليو 2017، استبعد النهج السائد الذي تدعوه المحكمة إلى بطلان البند التعاقدي الذي يحدد المصلحة التي، في الأصل أقل من العتبة، تجاوزت أثناء تنفيذ العقد معدل الربا الذي حددته المراسيم الوزارية المرجعية. ومع ذلك، مع الأمر المعني، أكدت المحكمة أن المصلحة الربوية التي حدثت خلال الإجراءات تشكل مبالغ غير مستحقة، مما يعني أن الدائن الذي يطالب بدفع الفائدة التي أصبحت قانونية للغاية خلال العلاقة سيتطلب أداء أداء موضوعيا غير متناسب. في الواقع، سيكون سلوكه مخالفا للمبدأ العام لحسن النية التعاقدية الذي يتطلب من الأطراف التصرف بشكل تعاوني حتى أثناء تنفيذ العقد.

ح. أي تعديلات على النص التعاقدي اللازمة لضمان الامتثال لقواعد TUB بشأن "شفافية الشروط والعلاقات التعاقدية مع العملاء" (الباب السادس من TUB)، بالإضافة إلى إدخال إشارة إلى أحكام شفافية المعاملات والخدمات المصرفية والمالية الصادرة عن بنك [19]إيطاليا؛

خ. ويشمل ذلك التعهدات والتمثيلات والضمانات بما يتماشى مع الممارسات السائدة في السوق الإيطالية. من بين الأولى، نجد البنود التي تحظر إنشاء الأصول المخصصة أو تولي القروض المقصودة، على التوالي وفقا للمادتين 2447-بيس و2447-ديسيس من القانون المدني؛ أما الثانية، ففكر في الإقرارات والضمانات المتعلقة بالأزمة أو الإفلاس، الفعلية أو المستقبلية، للشركة المدينة، والتي يجب بناؤها على أساس اللوائح الإيطالية المحددة التي تحكم هذه الأمور، أولا قانون أزمة الأعمال والإفلاس، وليس فقط (نشير، على سبيل المثال، إلى نقل الأصول إلى دائني المدين المشار إليه في المادة 1977 من القانون المدني)؛

د. وينص النص، في البنود التي تحكم أي ضمانات شخصية مقدمة بموجب القانون الإيطالي (الضمانات) ضمن اتفاقية القرض، بحد أقصى مضمون مضمون، للامتثال لأحكام المادة 1938 من القانون المدني بشأن ما يسمى بالضمانة "الشاملة" (تعتبر هذه القاعدة إلزامية، وبالتالي تنطبق أيضا على الضمانات الشخصية بموجب القانون الأجنبي المنصوص عليها بموجب القانون الإيطالي). يجب إضافة إلى هذا الإجراء عند الضرورة في ضوء الهيكل العام للصفقة، إدراج استثناءات صريحة ضمن السندات المشمولة، للامتثال للقواعد الإيطالية، التي هي أيضا إلزامية أو في أي حال تنطبق على مراسلة الضمان لمصلحة وغرض الشركة للضامن (منفعة الشركات) (المادة 2384 من القانون المدني) وعن حظر المساعدات المالية (المادتان 2358 و2474 من القانون المدني)؛ و

ذ. تكييف أو إدخال تعريفات مختلفة، مثل، على سبيل المثال، "مبادئ المحاسبة"، "قانون الإفلاس"، "القانون المدني"، "قانون البنوك" و"القانون المالي"، بالإضافة إلى تكييف البنود الضريبية لتكييفها مع مبادئ الضرائب الإيطالية (التغيير الرئيسي هو إدخال تعريف "المقرض المؤهل الإيطالي")[20]، تهدف إلى تحديد فئات المستفيدين المحتملين من القرض

---

[19] في 10 يناير 2024، دخلت المادة 118-بيس الجديدة من قانون المعاهدة (المقدمة بموجب المادة 3 من المرسوم التشريعي رقم 207 بتاريخ 7 ديسمبر 2023) حيز التنفيذ، حيث نفذت، من بين أمور أخرى، المادة 28، الفقرة 2 من تنظيم (الاتحاد الأوروبي) 1011/2016 بتاريخ 8 يونيو 2016 على المؤشرات المستخدمة كمؤشرات في الأدوات المالية والعقود المالية أو لقياس أداء صناديق الاستثمار ("التنظيم المرجعي"") التي تحكم الطرق التي يجب على البنوك والوسطاء الماليين من خلالها تنفيذ خطط الاستبدال في حال حدوث تغييرات جوهرية في المعيار ("المعيار") أو إذا توقفت عن توفيرها. على وجه الخصوص، تم إدخال آلية لتنظيم العلاقات التعاقدية مسبقا لإدارة أي تغيير جوهري أو إنهاء لمؤشر مرجعي. تهدف هذه الآلية إلى تقديم، في حال حدوث مثل هذه الأحداث، علاجا يسمح بتعديل العقد وفقا لمعايير محددة مسبقا، مما يتجنب الشكوك حول صحة و/أو قابلية التنفيذ له.

[20] في العقود باللغة الإيطالية، يستخدم عادة التعريف المتماثل ل "المقرض المؤهل"، وأي، على سبيل المثال: (أ) بنك أو مؤسسة مالية أخرى مخولة بمنح قروض في إيطاليا، أو صندوق استثمار بديل تم تأسيسه بموجب التوجيه 61/2011/الاتحاد الأوروبي ومخول رسميا لتنفيذ أنشطة ائتمانية بموجب المرسوم التشريعي الصادر في 24 فبراير 1998، 58، مقيم لأغراض الضرائب في إيطاليا ولا يتصرف لأغراض اتفاقية القرض من خلال منشأة دائمة تقع خارج إيطاليا؛ أو (ب) تأسيس دائم في إيطاليا لبنك أو مؤسسة مالية أخرى غير مقيمة في إيطاليا لأغراض ضريبية، وأي دفعة يتم استلامها بموجب اتفاقية القرض تشكل دخلا تجاريا بموجب المادتين 81 و152 من مرسوم رئيس الجمهورية بتاريخ 22 ديسمبر 1986، رقم 917، كما تم تعديله؛ (ج) الشخص الذي تعفى مدفوعات الفوائد التي تدفعها إيطاليا من ضريبة الاستقطاع في إيطاليا بموجب أحكام القانون الإيطالي (بما في ذلك، من بين أمور أخرى، المادة 26، الفقرة 5-بيس، من المرسوم الرئاسي رقم 600 بتاريخ 29 سبتمبر 1973)؛ (د) مركبة توريق أنشئت بموجب القانون رقم 130 بتاريخ 30 أبريل 1999؛ أو (هـ) شخص ذي: (1) يعتبر، لأغراض الضرائب، مقيما في دولة تطبق معها معاهدة ازدواجية ضريبية مع إيطاليا، والتي بموجبها يعفى الفائدة من ضريبة الاستقطاع على الأموال؛ (2) لأغراض اتفاقية القرض، لا تعمل من خلال منشأة دائمة في إيطاليا؛ و(3) تستوفي جميع المتطلبات اللازمة للاستفادة من أحكام اتفاقية الازدواج الضريبي فيما يتعلق بالدخل المستلم بموجب اتفاقية القرض.

الذين لا يتم تفعيل ضرائب اقتطاع لهم، وفقا للقانون الإيطالي، عند دفع الفائدة المستحقة من المدين، والتي يتم الموافقة عليها مسبقا من المدين نفسه مع منح الحياد، من الناحية الضريبية، لنقل القرض).

18.4. الاتفاقيات في قطاع العقارات

18.4.1 مقدمة في المواهد

تتميز اتفاقيات القروض التي تبنى من قبل المؤسسات الرئيسية العاملة في قطاع تمويل العقارات بوجود مجموعة من الالتزامات التي تهدف إلى قياس الأداء وتوحيد كمعيار سوقي وتحسينها تدريجيا على مدى أكثر من ثلاثين عاما من الصفقات بين المستثمرين المؤسسيين للطرف المقابل وللممتلكات الخاضعة للضمان خلال مدة القرض. تهدف هذه الالتزامات، إلى تنظيم الحفاظ على التوازن المالي والتشغيلي للمقترض بحيث لا تتغير المعايير المعمول بها وقت توقيع العقد بشكل كبير خلال مدة القرض، وهي أداة أساسية لحماية المقرضين ومقياس اصطناعي لأداء الاستثمار وإدارة العقارات من قبل المستثمر. يمكن تصنيف هذه الالتزامات أساسا على أنها عهود مالية وعهود معلومات تتعلق بالمقترض والعقارات كضمانات.

طبيعة ومجموعة وتكرار الاعتراف بمجموعة الاتفاقيات الواردة في اتفاقية القرض قد تختلف حسب العقد المحدد وعلى عوامل مختلفة، بما في ذلك، بشكل رئيسي: (1) نوع المقترض (SPV بموجب القانون الإيطالي، SGR في اسم وباسم صندوق عقاري، SICAF، شركة عقارات مدرجة أو (2) ،(SIIQ طبيعة القرض الرجعي أو غير الرجعي، (3) طبيعة القرض المضمون أو غير المضمون بحزم الضمانات، بما في ذلك بشكل أساسي الرهن العقاري، (4) نوع الأصل أو المحفظة المحددة من العقارات كضمان واستخدامه (إذا كان تجاريا) للاستخدام المكتبي أو التجزئة (مراكز التسوق، المتنزهات التجارية، منافذ المصممين)، متاجر في الشوارع الرئيسية)، الإقامة/الفنادق، الصناعة، الخدمات اللوجستية، أو (إذا كانت سكنية) لاستخدام سكن متعدد الأسر أو طلاب أو سكن كبار السن، وأخيرا (5) التفاوض بين الأطراف.

فيما يلي ملخص للالتزامات المالية والمعلوماتية الرئيسية الموجودة حاليا في اتفاقيات القروض بين المؤسسات الائتمانية الإيطالية والأجنبية الرئيسية والمستثمرين المؤسسيين والمؤهلين العاملين في شراء وإدارة العقارات التجارية في إيطاليا.

18.4.2 الاتفاقيات المالية

الالتزامات المالية بلا شك هي الأداة الرئيسية والأكثر فعالية لقياس أداء المقترض خلال مدة عقد القرض. تحديد المستويات التي تحدد عندها الاتفاقيات المالية هو موضوع تفاوض دقيق بين الأطراف، ويتم تحديد المعايير بدقة ووضوح لضمان الحفاظ على توازن مالي يعكس الجدارة الائتمانية للمقترض للبنك المقرض خلال مدة القرض. على وجه الخصوص، تنص الممارسة على تحديد معايير على مستويات تهدف إلى مراقبة أداء الإدارة المالية وإدارة العقارات بما يتماشى بشكل كبير مع المستويات الأولية ومع أحكام خطة عمل مشتركة ومتفق عليها بين المستثمر والبنك المقرض عند توقيع العقد. لذا فإن الامتثال للعهود المالية يضمن الحفاظ على رصيد طوال مدة القرض يسمح بالحفاظ على تخصيص رأس المال ضمن حدود معينة مع التقييم الأولي للصفقة من قبل البنك المقرض.

يمكن تصنيف الالتزامات المالية الواردة في اتفاقيات القرض مع العقارات الأساسية إلى (1) عهود رأس المال (نسب القرض إلى القيمة ونسب الدين/حقوق ملكية)، و(2) عهود الدخل أو النقد (نسبة تغطية الفائدة، نسبة تغطية خدمة الدين، عائد الدين ونسبة الإشغال). فيما يلي ملخص لكل فئة من الاتفاقيات المالية.

18.4.3 عهود العاصمة

تمثل هذه الالتزامات مقياسا أساسيا لتوازن المقترض المالي، مع إشارة محددة إلى اتجاهات السوق التي قد يكون لها تأثير كبير على تقييم العقار أو المحفظة العقارية الأساسية، وبالتالي على تقييم أصول الشركة بعد خصم الدين المالي.

يمكن أن تتعرض قيم العقارات لتقلبات خلال الفترة النموذجية لعقود التمويل العقاري (5-10 سنوات)؛ لذلك يتم تقدير القيمة السوقية للعقارات التجارية المعنية بشكل دوري من خلال تقييمات يعدها خبراء مستقلون وفقا للمعايير الدولية وعلى الأقل سنويا. الزيادة أو الانخفاض في القيم المرصودة يعود إلى عوامل متعددة، منها بشكل رئيسي: (1) اتجاهات أسعار السوق والعائد، (2) اتجاهات التدفقات النقدية الناتجة عن الإيجارات المستحقة ومستوى الإشغال بالعقار، و(3) تدخلات صيانة استثنائية قد تتطلب نفقات رأس المال الكبيرة خلال مدة القرض.

وبالتالي، يؤثر اتجاه القيمة السوقية على الحد الأقصى المسموح به لمعايير القرض إلى القيمة والدين /حقوق الملكية المسموح بها، ومن وقت لآخر يتم تسجيلها على مستوى الطرف المقابل، كما هو موضح أدناه.

يمكن تحديد الحد الأقصى المنصوص عليه في العقد طوال مدة القرض (مثلا الحد الأقصى لقيمة الدين 60٪) أو توفير آليات تدرج للتخفيض مع مرور تواريخ التحقق (مثلا: الحد الأقصى لقيمة الدين 60٪-55٪-50٪).	النسبة المعبر عنها كنسبة مئوية بين (1) مبلغ القرض أو القروض التي تم صرفها ولم يسددها المقترض في تاريخ تدقيق معين، و(2) القيمة السوقية للعقار أو العقارات التي يملكها المقترض في نفس تاريخ التدقيق.	**القرض إلى القيمة (LTV)**
يمكن أن يكون الحد الأقصى لعهد الدين/حقوق الملكية مصحوبا أو استبداله بمعيار أدنى لقيمة الأصول الصافية للمقترض. أيضا في هذه الحالة، يمكن تحديد الحد الأقصى المنصوص عليه في العقد طوال مدة القرض (مثلا الحد الأقصى D/E 60٪) أو توفير آليات تراجع تدريجي مع مرور تواريخ التحقق (مثلا الحد الأقصى D/E 60٪-55٪-50٪).	النسبة المعبر عنها كنسبة مئوية بين (1) إجمالي الدين المالي الذي تم التعاقد عليه من قبل المقترض في تاريخ تدقيق معين، و(2) قيمة صافي أصول المقترض في نفس تاريخ التدقيق.	**الدين/حقوق الملكية (D/E)**

18.4.4 عهود الدخل أو النقد

تهدف هذه المجموعة من الاتفاقيات إلى مراقبة أداء دخل المقترض وبشكل أكثر تحديدا إلى قياس القدرة على الوفاء بخدمة دينه المالي، وهو جانب ذو صلة خاصة في مراحل ارتفاع أسعار الفائدة والسياسة

النقدية المقيدة[21].

المعامل الأساسي لقياس كفاية التدفقات النقدية الناتجة عن العقار التجاري أو العقارات التي يحتفظ بها المقترض لتغطية خدمة الدين المتعاقد عليه يمثل بصافي الدخل التشغيلي، المحسوب على مدى أفق زمني محدد على أساس تاريخي (مثلا 12 شهرا قبل تاريخ التحقق) أو على أساس محتمل (مثلا 12 شهرا بعد تاريخ تحقق معين) ويحدد كفرق بين التدفقات الناتجة عن الإدارة النموذجية للمقترض العقاري (عادة الدخل من إيجارات العقارات) وتكاليف التشغيل. يعد هذا المعامل العامل الأساسي لحساب والتحقق من الامتثال للقيم الدنيا للعهود: نسبة تغطية الفائدة، نسبة تغطية خدمة الديون، عائد الدين، ونسبة الإشغال، كما هو موضح أدناه.

نسبة تغطية الفائدة (ICR)	النسبة المعبر عنها كنسبة مئوية بين صافي الدخل التشغيلي (الفرق بين التدفقات المشتقة من الإدارة النموذجية للمقترض العقاري، عادة الدخل من إيجارات العقارات)، وتكاليف التشغيل، التي ترتبط عادة بإدارة العقارات العادية وتشمل ضرائب الممتلكات، أقساط التأمين، نفقات الصيانة العادية، تكاليف الأصول والممتلكات وإدارة المرافق) والفائدة (السعر الأساسي أو المتغير أو الثابت، بالإضافة إلى الهامش) المتعلقة بالدين المالي المستحق للمقترض في تاريخ تحقق معين.	يستخدم في القروض بدون استهلاك (سداد الرصاصة). عادة ما يتم حساب العهد المعني على أساس تاريخي (مثلا 3 أو 6 أو 12 شهرا بالنظر إلى الوراء) وعلى أساس مستقبلي (مثلا 3 أو 6 أو 12 شهرا بالنظر إلى المستقبل). في الحساب المستقبلي لصافي الدخل التشغيلي، يتم استبعاد التدفقات الناتجة عن مدفوعات الإيجار التي توفر استحقاقا في فترة المراقبة أو خيار التوقف القابل للتطبيق، وفي غياب أدلة على التجديدات أو عدم ممارسة خيارات التوقف بشكل محافظ. يمكن تحديد الحد الأدنى المنصوص عليه في العقد طوال مدة القرض (مثل الحد الأدنى ٪150 ICR) أو توفير آليات تدريجية للترقية مع مرور تواريخ التحقق (مثل الحد الأدنى ICR 150٪-200٪-250٪).

[21] تماشيا مع التزامه القوي بالوفاء بمهمة الحفاظ على استقرار الأسعار وعلى عكس السياسة النقدية التوسعية التي ميزت العقد الأخير من أسعار الفائدة السلبية في الغالب، اعتمد البنك المركزي الأوروبي من يوليو 2022 إلى سبتمبر 2023 سلسلة من الإجراءات وسلسلة من الزيادات، بهدف ضمان عودة التضخم نحو هدف 2.00٪ على المدى المتوسط. في سبتمبر 2023، قرر مجلس إدارة البرلمان الأوروبي رفع أسعار الفائدة الرئيسية الثلاثة للبنك المركزي الأوروبي بمقدار 25 نقطة أساس إضافية، مما رفع أسعار الفائدة على عمليات إعادة التمويل الرئيسية، وتسهيل الإقراض الهامشية، وتسهيل الودائع إلى ذروة بلغت 4.50٪، 4.75٪ و4.00٪ على التوالي. أدى التغير في السيناريو الاقتصادي الكلي إلى جانب التضخم تحت السيطرة إلى سلسلة من التخفيضات خلال ال 24 شهرا الماضية، حتى القرار الأخير، الذي بدأ اعتبارا من 11 يونيو 2025، بإعادة أسعار الفائدة المرجعية المذكورة إلى 2.25٪ (في عمليات إعادة التمويل الرئيسية)، و2.50٪ (على تسهيلات الإقراض الحدية) و2.00٪ (على الودائع) على التوالي. تبع ذلك مرحلة من السياسة النقدية الثابتة.

يستخدم في القروض التي تحتوي على ملف استهلاك دوري للجزء الأصلي، جزئيا أو كاملا. عادة، يتم حساب العهد المعني على أساس تاريخي (مثلا 3 أو 6 أو 12 شهرا بالنظر إلى الوراء) و (مثلا 3 أو 6 أو 12 شهرا بالنظر إلى المستقبل). أيضا في هذه الحالة، في الحساب المستقبلي لصافي الدخل التشغيلي، يتم استبعاد التدفقات الناتجة عن مدفوعات الإيجار التي توفر استحقاقا في فترة المراقبة أو خيار كسر قابل للتنفيذ، وفي غياب أدلة على التجديدات أو عدم ممارسة خيارات التوقف بشكل محافظ. يمكن تحديد الحد الأدنى المنصوص عليه في العقد طوال مدة التمويل (مثل الحد الأدنى لل٪150 DSCR) أو توفير آليات تدريجية للترقية مع مرور مواعيد التحقق (مثل الحد الأدنى -٪175-٪150 DSCR 200٪).	النسبة المعبر عنها كنسبة مئوية بين صافي الدخل التشغيلي (الفرق بين التدفقات المشتقة من الإدارة النموذجية للمقترض العقاري، عادة الدخل من إيجارات العقارات)، وتكاليف التشغيل، التي ترتبط عادة بإدارة العقارات العادية وتشمل ضرائب الممتلكات، أقساط التأمين، نفقات الصيانة العادية، تكاليف الأصول والممتلكات وإدارة المرافق) وخدمة الديون (مبلغ الفائدة المحسوب مع احتساب السعر الأساسي أو المتغير أو الثابت، بالإضافة إلى الهامش وقسط الإطفاء المقدم تعاقديا) المتعلقة بالدين المالي المستحق للمقترض في تاريخ التحقق المعين.	**خدمة الديون نسبة التغطية (DSCR)**

يستخدم بشكل خاص من قبل البنوك الدولية مع أو كبديل لمعايير ICR وDSCR. عادة ما يتم حساب العهد المعني على أساس تاريخي (مثلا 3 أو 6 أو 12 شهرا بالنظر إلى الوراء) وعلى أساس مستقبلي (مثلا 3 أو 6 أو 12 شهرا بالنظر إلى المستقبل). أيضا في هذه الحالة، في الحساب المستقبلي لصافي الدخل التشغيلي، يتم استبعاد التدفقات الناتجة عن مدفوعات الإيجار التي توفر استحقاقا في فترة المراقبة أو خيار كسر قابل للتنفيذ، وفي غياب أدلة على التجديدات أو عدم ممارسة خيارات التوقف بشكل محافظ. يمكن تحديد الحد الأدنى المنصوص عليه في العقد طوال مدة القرض (مثلا حد أدنى DY 6.0٪) أو توفير آليات تدريجية مع مرور مواعيد التحقق (مثل الحد الأدنى DSCR 6.0٪-6.5٪-7.0٪). يمكن دمج مستوى أدنى من صافي الدخل التشغيلي (الحد الأدنى NOI) مع ميثاق الحد الأدنى للدخل التشغيلي كمقياس إضافي لتوازن الدخل المالي والدخلي.	النسبة المعبر عنها كنسبة مئوية بين صافي الدخل التشغيلي (الفرق بين التدفقات المشتقة من الإدارة النموذجية للمقترض العقاري، عادة الدخل من إيجارات العقارات، وتكاليف التشغيل، التي ترتبط عادة بإدارة العقارات العادية وتشمل ضرائب الممتلكات، أقساط التأمين، نفقات الصيانة العادية، تكاليف الأصول والممتلكات وإدارة المرافق) والمخزون من الدين المالي المستحق للمقترض في تاريخ التدقيق المعين.	**عائد الدين (DY)**

يمكن العثور على تحديد حد أدنى للإشغال ، بشكل متزايد، في القروض للأطراف المقابلة التي تمتلك عقارات أو محافظ للاستخدام المكتبي أو التجزئة أو اللوجستيات مع ملف شاغر معين أو إيجارات متدرجة يجب مراقبتها بعناية، أو في القروض المضمونة من العقارات ذات الدخل التي يعتبر من الضروري مراقبة معدل الإشغال كمحرك رئيسي للأداء. يتكون أحد أشكال هذا العهد من حساب نسبة المساحة التي يشغلها فعليا بالنسبة للإجمالي، بدلا من حساب الدخل.	النسبة المعبحة عنها كنسبة مئوية بين (1) التدفقات النقدية الناتجة عن الإيجارات المتعلقة بالعقار أو المباني التي يملكها المقترض على المساحة المأهولة فقط، و(2) مستوى الإيجارات المتوقعة عند كامل السعة أو عند السوق، في تاريخ تحقق معين، على كامل مساحة السطح (المستوى المحسوب بأخذ الإيجارات بكامل طاقتها للمساحة المشغولة والإيجارات المحتملة أو السوقية على المساحات الشاغرة).	**الإشغال النسبة (OR)**

18.4.5 عهود المعلومات

الالتزامات المالية الموصوفة أعلاه هي بلا شك الأداة الرئيسية والأكثر فعالية لقياس أداء المقترض خلال مدة القرض. ومع ذلك، تقدم اتفاقيات القرض للمقترضين العقاريين مجموعة إضافية من الالتزامات لتوفير معلومات دورية للبنك المقرض، مما يتيح للمؤسسة الائتمانية الوصول إلى الأحداث الرئيسية المتعلقة بالإدارة المميزة للعقارات والإدارة الاستثنائية خلال فترة القرض.

تعد التزامات الإفصاح ضرورية أيضا لتزويد البنك المقرض بجميع أدوات الحساب اللازمة للتحقق من الاتفاقيات المالية، من خلال تسليم شهادة امتثال تحتوي على جميع تفاصيل طرق الحساب لكل عهد ماليفي كل تاريخ تدقيق، وأي وثائق مالية وعقارية ضرورية لتنفيذ أنشطة إدارة ومراقبة المحفظة الدورية للبنك. تشمل هذه الوثائق، على وجه الخصوص، الوثائق المؤسسية (مثل تعديلات على النظام الأساسي، محاضر اجتماعات المساهمين واجتماعات مجلس الإدارة)، والمحاسبة والتوثيق المالي (مثل البيانات المالية، البيانات المالية، خطط الأعمال)، بالإضافة إلى العقارات الخالصة (مثل التقييمات التي أعدها خبراء مستقلون، قائمة الإيجار مع وضع الإيجار، تقارير إدارة الأصول والعقارات، أدلة على تجديد التأمين، ووثائق تتعلق بأداء الطاقة للأصل). فيما يلي ملخص غير شامل للالتزامات الرئيسية لتوفير المعلومات المطلوبة بموجب معايير السوق حول المعاملات التمويلية الأخيرة للمشغلين النشطين في الاستثمار وإدارة العقارات التجارية، والتي يمكن تعديلها ودمجها بناء على الصفقة المحددة.

معلومات حول أي تغييرات في النظام الأساسي للتأسيس. محاضر اجتماعات المساهمين ومجالس الإدارة. تسليم أي معلومات أخرى يطلبها البنك في الوقت المناسب، بما في ذلك أي معلومات مطلوبة لغرض تنفيذ إجراءات اعرف عميلك والمعلومات التي قد تكون مطلوبة للتحقق من الامتثال للوائح FATCA.	**الوثائق الشركات**
البيانات المالية، التقارير نصف السنوية، التقارير الدورية، مصحوبة بتقرير المدققين المستقلين.	**الوثائق المحاسبة والمالية**

الوثائق الضريبية	المعلومات المتعلقة بأي ظرف يتضمن تغييرا كبيرا في المعاملة المالية أو الإدارية أو التنظيمية للمقترض مقارنة بما هو ساري المفعول في تاريخ توقيع اتفاقية القرض.
خطة العمل	نسخة محدثة من أي خطة عمل يتم تعديلها من الخطة الأصلية.
شهادة الامتثال	وثيقة يجب تسليمها موقعة من قبل ممثلي المقترض القانونيين، وتحتوي على شهادة الالتزامات المالية في تاريخ التحقق المعني، مع تفاصيل وتبريرات الحسابات التي تقوم عليها كل عهد. ربع سنويا، نصف سنويا أو سنويا.
تقرير تقديري للقيمة السوقية للعقار أو المحفظة العقارية المعنية	يتم إعداد تقييم من قبل خبير مستقل رائد بناء على معايير التقييم الدولية (RICS، Tegova، إلخ)، موجه مباشرة إلى البنك المقرض أو المقترض (مع خطاب اعتماد لصالح البنك المقرض). أساس حساب معامل LTV. ربع سنويا، نصف سنويا أو سنويا.
سجل الإيجار للعقار أو محفظة العقارات المعنية	جدول عقد الإيجار مع تفاصيل الوضع الحالي والمحدد لكل عقد إيجار، وتحديد التاريخ الأولي، وانتهاء العقد، وأي خيارات للسحب، ومبلغ الإيجار، وأي تأخيرات في الدفع. نسخة من أي عقد إيجار جديد منصوص عليه.
الأصول و إدارة العقارات	تقارير دورية يعدها مدير الأصول تحتوي على جميع المعلومات الاستراتيجية المتعلقة بموقع العقار أو محفظة الممتلكات التي يملكها المقترض، بما في ذلك استراتيجيات التأجير وتدخلات الصيانة الاستثنائية. تقارير دورية أعدها مدير العقار تحتوي على معلومات ذات صلة بأداء العقارات (مع التركيز بشكل خاص على تفاصيل دوران الإيرادات التي يحققها المستأجرون ونسب الجهد الناتجة عن العقارات التجارية) وعن التدخلات الروتينية في الصيانة، بالإضافة إلى تفاصيل قرارات الشقق السكنية و/أو الاتحادات وتوزيع رسوم الخدمةيتم إرسال الفاتورة إلى المستأجرين.
وثائق التأمين	أدلة على تجديدات التأمين الدورية، ومعلومات عن أي تعويضات تتعلق بأضرار الممتلكات تحت الضمان.
توثيق ESG	تصنيفات ESG الخارجية المتعلقة بالاقتراض أو الراعي للصفقة، ومؤشرات الأداء الرئيسية التي تحدد كجزء من استراتيجية ESG حيثما ينطبق، شهادات الطاقة المتعلقة بأداء العقار أو محفظة العقارات الخاضعة للضمان.

18.4.6 تكرار المسح

تخضع كل من الاتفاقيات المالية وعهود المعلومات للوائح تعاقدية مفصلة فيما يتعلق بفترة الاعتراف (تاريخ التحقق) والتسليم الحاصل على الحسابات ذات الصلة؛ وعادة ما يكون هذا الجانب موضوع التفاوض بين الأطراف. تتجه الممارسة نحو الاعتراف بالاتفاقيات المالية التي لا تتجاوز فترة الدورية سنة واحدة، وغالبا ما تكون نصف سنوية وأحيانا ربع سنوية أو عند أي دفعة فوائد. يبدو أن المراجعة

نصف السنوية منتشرة بين المشغلين المؤسسيين في الوقت الحالي، ويتم توفير نفس الدورية لتسليم الميثاق المعلوماتي الرئيسية.

يتم تكليف التحقق من مجموعة الالتزامات التي تنص عليها الوثائق المالية المنصوص عليها بين الأطراف إلى فرق من الموارد المتخصصة المخصصة لعمليات إدارة المحافظ (جانب البنك) والتقارير المالية والخزانة/المالية/ المالية (جانب المقترض).

18.4.7 الآليات الرئيسية للرعاية

كما هو موضح وموضح، يهدف هيكل الميثاق المالي والمعلوماتي المدمج في هيكل القرض إلى تنظيم الحفاظ على التوازن المالي والتشغيلي للمقترض، بحيث لا تتغير المعايير المعمول بها وقت توقيع العقد بشكل كبير خلال مدة القرض. لذلك، تعد العهود أداة حماية أساسية للبنك المقرض وفي الوقت نفسه مقياس اصطناعي لأداء إدارة الاستثمار والعقارات من قبل المستثمر.

أهمية الحفاظ على المعايير المالية والمعلوماتية التي تم التفاوض عليها بين الأطراف والمنصوص عليها في الوثائق المالية ذات أهمية كبيرة، خاصة بالنسبة للبنك المقرض، وإدارة المخاطر المثلى وتوزيع متوازن للأصول المرجحة بالمخاطر (RWAs) ورأس المال بما يتماشى مع ما كان متوقعا وقت الاتفاق. في الواقع، يتأثر هيكلة الصفقة الأولية من حيث المدة والتسعير بشدة بتحليل الإيرادات الاستثمارية واستهلاك رأس المال، والذي يستند بدوره إلى افتراضات الحفاظ على أرصدة مالية معينة من حيث حقوق الملكية في المشروع، وأقصى قيمة قيمة للاستثمار، والحد الأقصى للقيمة الاستثمارية، والحد الأقصى للقيمة الربحية، والتغطية النقدية الكافية من حيث الحد الأدنى من العائد الاستثماري، الحد الأدنى لهدف DSCR وعائد الدين.

إذا لم يتم الوفاء بالالتزامات المالية أو المعلوماتية خلال فترة القرض وخلال تاريخ أو أكثر من تاريخ التحقق، فإن الوثائق المالية تنظم بعناية آليات العلاج التي يجب تنفيذها خلال عدد محدود من أيام العمل (مثل 5-15 يوم عمل). عادة ما يمكن معالجة تجاوز المعاملة المالية (خرق العهد الصلب) بسداد جزئي للقرض بمبلغ يساوي إعادة تأسيس المعايير المالية ضمن الحدود العقدية المحددة. يمكن أن يتم هذا التعويض من خلال جزء من النقد المتاح بالفعل للمقترض، مع ضخ رأس مال جديد، أو من خلال الجمع بين الاثنين. في بعض الحالات، إذا كان الطرفان قد اتفقوا وطبقوا آليات العهد الخفيف أو العهد الناعم عند حدود قبل خرق العهد الصلب، فإن الالتزام بالسداد يتوقع مؤقتا من خلال آليات توفر النقد من خلال التدفقات النقدية التي يولدها المقترض وتوجيهها لإنشاء اتجاهات معينة (آليات فخ النقد).

عدم معالجة التكاليف ضمن الحدود الزمنية المحددة في العقد يؤدي إلى تأثير مرضي ويمثل حدثا للتخلف عن السداد وفقا للوثائق المالية.

18.5. بنود أخرى معتادة في اتفاقيات القروض

بالإضافة إلى الاتفاقيات الموضحة أعلاه، تحتوي اتفاقيات القرض للمعاملات العقارية على بعض البنود المتكررة حول قضايا متعددة ذات طابع مالي أو تنظيمي أو مؤسسي أو ضريبي، أو في قضايا أو مسائل محددة في عالم العقارات. من بين هذه التوقعات، تستحق الذكر التوقعات التالية:

أ. الغرض واستخدام القرض (الغرض/استخدام التسهيلات الائتمانية): يتم تحديد أغراض كل خط ائتمان والطرق المرتبطة به وأي حدود استخدام (مثلا على دفعة واحدة أو عدة دفعات، مع إمكانية إعادة الاستخدام في حالة خطوط الائتمان الدوارة، إلخ).

ب. الشروط السابقة لاستخدام القرض: يخضع صرف القرض للوفاء المسبق بشروط محددة سابقة، بما في ذلك استلام سلسلة من المستندات من قبل البنك (أو، في حالة القرض

الموزع، من قبل البنك الوكيل)، بصيغة ومحتوى يرضيان البنك (أو، حسب الحالة، من قبل البنك الوكيل).[22]

ت. السداد المبكر الإلزامي والطوعي: يسرد الظروف التي يكون فيها المقترض ملزما بسداد جزئيا أو كليا لاستخدامات القرض الحالي، وفي الوقت نفسه ينظم التوقيت ويحدد الحسابات الجارية (عادة المرهونة) حيث يتم توجيه المبالغ المخصصة للسداد الإلزامي [23]. فيما يتعلق بالتعويض الطوعي، يمكن توفير حدود كمية وزمنية لصلاحيات المدين في السداد، أيضا لمنع عملية التمويل من فقدان الفوائد من حيث ضريبة البديلة وفقا للمرسوم الرئاسي 1973/601[24].

ث. بنود الزيادة الإجمالية: تتوقع زيادة المبلغ المستحق من المقترض كفائدة على القرض، من أجل تحييد أي اقتطاع قد ينطبق، بموجب القانون الإيطالي، على الفائدة التي يجب دفعها للمقرضين غير المقيمين. تجعل بنود الزيادة الإجمالية المقرض محصنا ضد التغييرات التنظيمية التي حدثت بعد توقيع العقد والتي تتوقع تطبيق ضرائب اقتطاع يتم تطبيقها من قبل المقترض الإيطالي عند دفع الفوائد. إذا كان تفعيل هذه البنود يعتمد عمليا على حقيقة تنسب إلى المقرض، فإن العقود عادة ما تنص على أن المقرض لن يستفيد من أي تعويض، وبالتالي سيحصل على فائدة مقابل خصم الضرائب المستحقة قانونيا.

ج. التمثيلات والضمانات: تحتوي هذه البنود على التصريحات والضمانات المقدمة للمقرضين من قبل المقترض، والتي في بعض الحالات تشمل أيضا شركات أخرى تنتمي إلى نفس المجموعة المؤسسية التي ينتمي إليها المقترض، حيث تعتبر ذات صلة لأغراض الصفقة التمويلية الشاملة. من بين أهمها، نشير إلى التصريحات المتعلقة ب:

- الشكل القانوني والدستور الصحيح ووجود المقترض؛
- الوفاء، من المقترض، بجميع الالتزامات المطلوبة بموجب القانون والنظام الأساسي (أو لوائح الصندوق) لتوقيع عقد القرض والوثائق التعاقدية ذات الصلة؛
- عدم حدوث حالات تعثر، أيضا نتيجة توقيع اتفاقية القرض والوثائق ذات الصلة؛
- التصاريح والتفويضات: تم الحصول على جميع التصاريح اللازمة لتوقيع وتنفيذ عقد القرض (والوثائق ذات الصلة) وهي سارية وسارية، وكل من التصاريح/التصاريح (أو التصاريح أو أي فعل إداري آخر) المتعلقة بالممتلكات قد حصل عليه المقترض بشكل

---

[22] من بين الشروط "الوثائقية" السابقة، تبرز ما يلي، على سبيل المثال: صك التأسيس والنظام الأساسي للكيان الممول؛ قرارات تفويض الهيئات المؤسسية المختصة للمقترض؛ تقييمات تقييم العقارات؛ تقارير موثقة العقارات؛ تقارير العناية الواجبة؛ الرأي القانوني؛ نسخة من عقد بيع العقارات وأي عقود إيجار؛ نسخة من وثائق التأمين؛ نسخة من الوثائق الإدارية (مثل التفويضات/المؤهلات، التصاريح، إلخ)؛ وأدلة على مدفوعات حقوق الملكية من مساهمي المقترض.

[23] تشمل حالات السداد المبكر الإجباري: (1) عدم قانونية القرض: وأيضا نتيجة للتغييرات التنظيمية، لم يعد منح البنك للقرض قانونيا، وينشأ التزام بسداد أي مبلغ يتم صرفه؛ (2) الاستيلاء/بيع العقارات: في حال إجراء المصادرة أو بيع جميع العقارات الداعمة للقرض، يفعل الالتزام بسداد القرض بالكامل؛ (3) مطالبات الدفع: يجب استخدام تعويضات التأمين أو التعويضات الأخرى المستحقة للمقترض للسداد المبكر الإلزامي للقرض (باستثناء استخدامها لاستعادة الحالة السابقة ضمن مهلة زمنية متفق عليها بين الأطراف)؛ (4) النقد الزائد: المبلغ المقابل لفائض النقد المقترض، المحسوب في كل تاريخ اعتراف، يجب أن يخصص للسداد المبكر الإلزامي للقرض؛ و(5) تغيير السيطرة على المقترض أو تغيير شركة إدارة الأصول: في حال حدوث تغيير في المساهم المسيطر على المقترض أو استبدال شركة إدارة الأصول التي تدير الصندوق (باستثناء الحالات المحددة تحديدا)، يجب سداد القرض بالكامل.

[24] لتحليل هذه القضايا، والذي يتناول أيضا مسألة التضمين المحتمل، لأسباب ضريبية، لحدود الوقت والكمية لبعض حالات الاسترداد المبكر الإجباري، انظر الفصل 12.

صحيح، وهو ساري المفعول وصالح وساري المفعول؛
- سجلات المحاسبة: تم إعداد سجلات المحاسبة للمقترض وفقا للأحكام القانونية المعمول بها و"معايير المحاسبة"[25] وتحتوي على وصف دقيق وعادل لأصول المقترض ووضعه المالي؛
- النزاعات: غياب النزاعات، من أي نوع، فيما يتعلق بالعقارات أو المقترض (يتم تخفيف البند أحيانا من خلال حصره على النزاعات التي، إذا حلت بمعنى سلبي للمقترض، فقد يكون لها "تأثير ضار جوهري")[26]؛
- العقارات: العقار خال من أي عبء أو عبء أو عبء، باستثناء ما هو مذكور في تقرير التوثيق لمدة عشرين عاما، ويمتثل للقوانين واللوائح السارية، بما في ذلك لوائح التخطيط الحضري والبناء، والانضباط النظافة والصحة والبيئة؛
- صحة وفعالية جميع وثائق التأمين الخاصة بالعقار، التي لا توجد إجراءات جارية أو طلبات تعويض أو نزاعات؛
- القضايا البيئية: غياب طلبات تعويض بيئي يتعلق بالعقار أو المنطقة التي يقع فيها، والامتثال لجميع القوانين البيئية؛
- صحة المعلومات التي قدمها المقترض للبنك؛
- Pari Passu: التزامات السداد للمقترض المشتقة من اتفاقية القرض (والوثائق التعاقدية المرفقة) ليست خاضعة لالتزامات الدفع الأخرى للمقترض تجاه أطراف ثالثة، دون الإخلال بالامتيازات القانونية؛
- القروض والقيود: المستفيد لا يملك "ديون مالية" إلا إذا تم الإعلان عنه وموافقة عليه صراحة من قبل البنك، ولم يقدم أي ضمان على أصوله سوى تلك المنصوص عليها بموجب اتفاقية القرض أو الضمانات الأخرى التي تم الإعلان عنها واعتمادها صراحة من قبل البنك؛
- الإفلاس: في تاريخ توقيع اتفاقية القرض، لم يتم بدء أي إجراءات للإعسار/التصفية و/أو أدوات تنظيم الأزمات والإفلاس و/أو مسارات استرداد المقترض؛ e
- تاريخ وتكرار الإقرارات المقدمة: يتم تقديم الإقرارات في تاريخ إبرام اتفاقية القرض ويجب اعتبارها مكررة في كل تاريخ استخدام للقرض وفي اليوم الأول من كل فترة فائدة (عندما يتم إعادة الإقرار، يعتبر أنه تم وفقا للظروف الموجودة وقت السداد).

ح. عهود المعلومات: انظر الفقرة 18.4.5 أعلاه.

خ. الاتفاقيات المالية: انظر الفقرات 18.4.2، 18.4.3 و18.4.4 أعلاه.

د. التعهدات العامة: تتضمن سلسلة من الالتزامات التي يجب القيام بها أو عدم القيام بها على المقترض، غالبا للحفاظ على موضوع الإعلان أو الضمان أو أيضا لمعالجة أي حالات إشكالية يكتشفها البنك في المرحلة الأولية من المعاملة (ليس من غير المألوف أن تكون هذه الحالات، إذا كانت ذات صلة خاصة، أيضا موضوع شروط إنهاء العقد، مما يؤدي إلى ضغط كبير على المقترض). من بين أهم المشاريع العامة، تستحق الذكر في المجالات

---

[25] "معايير المحاسبة" تعني عادة المعايير المحاسبية التي وضعها المجلس الوطني للمحاسبين القانونيين والهيئة المحاسبية الإيطالية، وفي غياب ذلك، تلك التي وضعها المجلس الدولي لمعايير المحاسبة (I.A.S.B.)

[26] "الأثر الضار ماديا" يعني عموما حدثا قد (أ) يؤثر على قدرة المقترض على الوفاء بالتزاماته المالية بموجب الوثائق المالية، (ب) يؤثر سلبا بشكل جوهري على الأعمال و/أو الوضع المالي للمقترض، و/أو (ج) يؤثر على ملكية أي من الممتلكات غير المنقولة و/أو صحة أو فعالية واحد أو أكثر من مطالبات أمنية تم إثباتها لصالح البنك.

التالية:

- الحسابات الجارية: تحتوي على قواعد تشغيل الحسابات الجارية التي يفتحها المقترض لدى بنك طرف ثالث أو لدى البنك الممول نفسه؛ الرصيد الائتماني لجميع الحسابات الجارية، مع استثناءات نادرة جدا، يتعهد بضمان سداد القرض. كل حساب يهدف إلى استلام/نقل مبالغ لغرض محدد أو فئة محددة مسبقا من الأغراض (مثل دفع ضريبة القيمة المضافة، دفع الفوائد واسترداد الجزء الأساسي من القرض، دفع تكاليف تطوير المشروع، دفع المبالغ المخصصة لسداد القرض المبكر الإجباري، تحصيل الإيجارات، وغيرها)؛ لكل حساب، يتم ترتيب عملية محددة تتيح التمييز بين طرق وشروط استخدام الودائع، وفقا لأحكام اتفاقيات الرهن وأحكام البنود الأخرى من اتفاقية القرض؛
- الرهون السلبية والحظر الآخر: حظر على المقترض منح ضمانات على أصوله غير تلك الممنوحة كضمان لاتفاقية القرض والصكوك ذات الصلة؛ حظر بيع العقار باستثناء "البيع المصرح به"؛ حظر التعاقد على المزيد من الديون المالية؛ حظر توقيع عقود تتجاوز سلال معينة؛
- التأمين: الالتزام بالاشتراك في وثائق التأمين ذات الوضع الأساسي على العقار والحفاظ عليه، لتغطية جميع فئات المخاطر التي يراها البنك ذات صلة، وذلك أيضا بسبب نوع المعاملة العقارية المرتبطة بالقرض؛
- عقود/أعمال التطوير: التزام المقترض بأداء وتنفيذ التزاماته بموجب شروط وأحكام كل من "عقود تطوير العقارات"؛ ما لم يكن هناك موافقة خطية مسبقة من البنك، أي التزام بعدم تعديل الشروط والأحكام الجوهرية لعقود التطوير؛ الالتزام بالحصول على وصيانة جميع التصاريح اللازمة لأداء أعمال التطوير بشكل صحيح؛
- معاملات التحوط: التزام المقترض بالاكتتاب، خلال فترة معينة (عادة 60 أو 90 يوما من تاريخ أول صرف للقرض)، عقد أو أكثر يتعلق بالأدوات المالية المشتقة، للحد من خطر تقلب سعر الفائدة المطبق على القرض، وفقا لما تم الاتفاق عليه مسبقا مع البنك المقرض بموجب خطاب استراتيجية التحوط؛ و
- المعاملات والأرباح الاستثنائية: حظر على المقترض من الاتفاق بشأن الاندماجات أو الفصل أو التحويلات و/أو التحويلات بين وحدات الأعمال، أو في أي حالة معاملات أخرى ذات طبيعة استثنائية، دون موافقة مسبقة خطية من البنك؛ حظر على المقترض (إذا كان مكينا على شكل صندوق أو صندوق استثماري) من توزيع الأرباح أو العائدات الأخرى قبل السداد الكامل للقرض ودفع جميع المبالغ المستحقة على المقترض بموجب الوثائق المالية الأخرى.

ذ. <u>أحداث التخلف عن السداد:</u> تسرد الظروف التي يمنح فيها البنك شرعية بعد أي فترات سماح وفي غياب العفو عن الحالة المرضية التي حدثت، لطلب السداد الفوري للقرض حتى قبل استحقاقه، بالإضافة إلى دفع الفوائد وأي مبلغ آخر مستحق على المقترض بموجب المستندات المالية الأخرى. التأثير الآخر للحدث الكبير (أو، في بعض الحالات، ل "حدث مهم محتمل"، إذا ورد في العقد) هو تفعيل ما يسمى بآلية إيقاف السحب: لم يعد البنك ملزما بصرف المبالغ المتاحة للمقترض (فكر في خط ائتمان دوار أو تسهيل مؤقت لم يتم صرفه بالكامل بعد)، ما لم يتنازل صراحة عن حقه في تفعيل هذا النص. من بين الأحداث الرئيسية للتعثر، هناك:

- عدم دفع أي مبالغ مستحقة بموجب الوثائق المالية؛
- خرق الالتزامات المالية؛
- خرق التزامات أخرى؛
- حالة الإفلاس؛
- الخضوع لإجراءات الإفلاس و/أو أدوات تنظيم الأزمات والإفلاس و/أو مسارات التعافي؛
- الإجراءات القانونية التي يرفعها الدائنون أو أطراف ثالثة أخرى فيما يتعلق بأصول المقترض أو مطالباته أو حقوقه؛
- وقف النشاط التجاري؛
- النزاعات، من أي نوع، المتعلقة بالممتلكات؛
- عدم صلاحية أو عدم فعالية الوثائق المالية؛
- تدمير أو فقدان كامل للممتلكات؛
- تصريحات كاذبة؛
- التعارض المتقاطع؛ e
- انتهاكات أو مطالبات بموجب القوانين البيئية.

ر. وكيل التسهيلات / وكيل الضمان: بند ينطبق في اتفاقيات القروض مع عدة مقرضين، حيث تمنح البنوك المقرضة تفويضا بتمثيل لبنك آخر، عادة أيضا بنك إقراض بموجب نفس العقد ("البنك الوكيل"), بحيث ينفذ نفس الشيء، باسم ونيابة عن البنوك المقرضة الأخرى، الأنشطة المتعلقة بإدارة التمويل والضمانات المساعدة (في بعض الحالات، خاصة في القروض الكبيرة مع العديد من البنوك الدولية، قد يحدث أن يكون الوكيل المسؤول عن إدارة حزمة الضمان المسمى وكيل الضمان شخصا مختلفا عن الوكيل الذي يدير التدفقات المالية المتعلقة بالقرض، ويعرف بوكيل التسهيلات ").

ز. تحويل القرض/التوزيع: ينظم هذا البند أولا من بين حالتين مختلفتين: التنازل من قبل البنك المقرض عن موقعه التعاقدي كمقرض بموجب اتفاقية القرض، والذي سيشمل جميع الحالات القانونية الذاتية الناشئة من نفس العقد، بما في ذلك أي التزامات صرف (التزامات) تتعلق بالتسهيلات الائتمانية الدورية أو التسهيلات الزمنية غير المصرف بالكامل ("تحويل العقد" وفقا للمواد 1406 وما بعدها من القانون المدني)؛ أو التخصيص، مرة أخرى من قبل البنك المقرض، لواحد أو أكثر من المستحقين لنفس العقد بموجب عقد القرض، مثل، على سبيل المثال، الائتمان الذي يهدف إلى سداد القرض الصرف ودفع الفوائد والملحقات الأخرى للائتمان ("تحويل الائتمان" بموجب المواد 1260 وما بعدها من القانون المدني). يجب أن يكون الشكل الأول من التحويل مخفوقا به المقترض مسبقا (المادة 1407، الفقرة الأولى من القانون المدني)، بينما يمكن تنفيذ النوع الثاني، على الأقل بشكل مجرد، دون قيود خاصة من قبل البنك المقرض. لكن في الممارسة التعاقدية، يخضع نوعا النقل لنفس النظام، وهما:

- يجب على المقرض الجديد (المنقول) استيفاء المتطلبات الذاتية المنصوص عليها في القانون الإيطالي لشراء العقد أو الائتمان، حسب الحالة، ويجب ألا يتضمن تفعيل بنود الزيادة الإجمالية المتعلقة بمصالح أهميته المستقبلية (في جوهرها، يجب أن يندرج المحول ضمن تعريف "المقرض المؤهل الإيطالي" أو "الطرف المؤهل"), وعلى ذلك، انظر أعلاه، على التوالي، الجزء الأخير من الفقرة 18.3 والملاحظة 19); و
- عندما يكون هناك حدث مادي معلق، لن تطبق قيود تفاوضية على التحويلات.

في بعض الحالات، قد يستبعد المقترض صراحة، من بين المستفيدين المحتملين، بعض الأشخاص الذين، لأسباب تجارية أو أسباب أخرى، لا يرون أنه من المناسب أن يكون الطرف المقابل في اتفاقية القرض والمبالغ الصرفة للدائنين (بالمصطلحات، نتحدث عن المقرضين المدرجين في القائمة السوداء، وغالبا ما يذكرون في ملحق خاص للعقد). من جانبهم، قد تطلب البنوك المقرضة، لأغراض داخلية أو تنظيمية، تضمين أطراف معينة صراحة ضمن المستفيدين المفوض مسبقا (وغالبا ما يكون هذا البند موضوع تفاوض وثيق بين الأطراف). وأخيرا، يجب الإشارة إلى أنه، وفقا للمادة 1263 من القانون المدني، سيحصل المنازل تلقائيا على الملحقات للائتمان، أولا الضمانات التي تساعده، مع الفهم أنه، أيضا لأغراض تنفيذ هذا الاستحواذ، ستكون هناك حاجة لالتزامات إضافية معينة (على سبيل المثال، للرهن العقاري، سيكون من الضروري وجود تعليق في هامش تسجيل الرهن العقاري وفقا للمادة 2843 من القانون المدني).

18.6. الضمانات المساعدة في تمويل العقارات

18.6.1 المقدمة

لحماية ائتمانهم، وبالفعل كشرط سابق لصرف القرض، وكذلك بشكل غير مباشر لردع الدائنين الآخرين للمقترض من اتخاذ إجراءات تنفيذية على أصول نفس الشخص، تطلب البنوك المقرضة من المقترض تقديم ضمانات من أنواع مختلفة، إما من المقترض نفسه أو من أطراف ثالثة (مثل مساهمي المقترض).

كما هو معروف، فإن الحصول على بعض الضمانات الأكثر شيوعا في مجال العقارات، وخاصة الرهن العقاري، مكلف جدا من الناحية الضريبية[27]. لهذا السبب، فإن صفقات تمويل العقارات التي تتم في السوق الإيطالية منظمة بطريقة تستفيد، أيضا فيما يتعلق بحزمة الأوراق المالية ذات الصلة، من الإعفاءات الضريبية في مجال الضرائب البديلة بموجب المرسوم الرئاسي 1973/601. أحد شروط استخدام هذا النظام التفضيلي يتعلق بمدة القرض المضمون، والتي لا تقل عن ثمانية عشر شهرا ويوم واحد. وفي الواقع، في الواقع، لا تستفيد خطوط الائتمان التي تقل مدتها عن ثمانية عشر شهرا ويوم واحد (ما يسمى "تمويل الجسر" أو خطوط الرهن العقاري قصيرة الأجل) من ضمانات الرهن العقاري المرهقة، بل فقط من ضمانات لا تتضمن تقديم الوثائق ذات الصلة إلى المكاتب العامة أو السجلات (على سبيل المثال، الضمانات الشخصية، والرهونات على الأسهم، ومع استثناءات نادرة، تعهدات بالاعتمادات أو تخصيلات الذمم المدينة كضمانات).

موضوع أولي آخر حول موضوع الضمانات يتعلق بإدراج التزامات المقترض بموجب عقود التحوط الموقعة ضمن السندات المشمولة بحزمة الضمان بموجب اتفاقية القرض، ضمن السندات المشمولة بحزمة الضمان الموقع. من باب الحكمة، لا تعتبر هذه السندات مناسبة للاستفادة من نظام الضرائب البديلة المذكور أعلاه. لذلك، في الممارسة العملية، عادة ما يتم تأمين عقود التحوط فقط من خلال الضمانات الشخصية، والرهونات على الأسهم أو الذمم المدينة، وتنازل الذمم المدينة كضمانات.

وأخيرا، يجدر التسليط الضوء على النظام الخاص الذي أنشئ بشأن "الضمانات المالية" بموجب

---

[27] فيما يتعلق بكيفية المعاملة الضريبية لكل ضمان تحصل عليه البنوك عادة لدعم القروض في قطاع العقارات، وكذلك المتطلبات والإجراءات للاستفادة من الضريبة البديلة المشار إليها في المرسوم الرئاسي 1973/601، يرجى الرجوع إلى الفصل 19.

المرسوم التشريعي 2004/170[28]، والذي يهدف بشكل رئيسي إلى تسهيل تنفيذ الضمان من قبل الدائن المضمون، سواء من خلال وضع بعض الاستثناءات للقواعد العادية، أو من خلال السماح بالتنفيذ "حتى في حال فتح عملية إعادة تنظيم أو تصفيت" للضامن. عندما تقع الضمانات المقدمة من المقترض ضمن نطاق تطبيق هذا المرسوم (التحقق مناسب في حالة الرهن أو التنازل كضمان للأدوات المالية والائتمانات والنقد) ويتم استيفاء الشروط الأخرى المنصوص عليها في المرسوم نفسه، يجوز للبنوك ومستشاريها تأهل عقد الضمان صراحة ك "ضمان مالي" مثلا المرسوم التشريعي رقم 2004/170 والاتفاق على بعض الاتفاقيات المحددة بشأن تنفيذ الضمان، تهدف إلى السماح بتحقيقه بسرعة في حال التقصير في الالتزامات المشمولة.

في الفقرات التالية، سيتم تحليل الضمانات الرئيسية التي تدعم معاملات التمويل في مجال العقارات.

18.6.2 الضمان

الضمان الحقيقي المثالي في قطاع العقارات هو الرهن العقاري. على الرغم من أن تنفيذ الرهن العقاري يتطلب بالضرورة الطريق القضائي (على عكس الرهن) وأن متوسط مدة تحقيق ضمان الرهن العقاري يقدر بين 3 و4 سنوات، إلا أن البنوك المقرضة تطلب دائما، كضمان للقرض، منح الرهن العقاري من المقترض أو طرف ثالث، على أصل أو أكثر من الأصول العقارية الخاضعة للاستثمار أو عملية الاستحواذ بشكل عام أو ببساطة تحت سيطرة المقترض. علاوة على ذلك، لا يقتصر دور الرهن العقاري على وظيفة الضمان، بل من خلال نسب "حق الشفع" إلى المهن عليه، كما هو موضح أدناه، فإنه يعمل أيضا كرادع فيما يتعلق بإجراءات التنفيذ من قبل أطراف ثالثة على الأصول المرهونة.

يخضع الرهن العقاري للمواد 2808 وما بعدها من القانون المدني. تنظم المواد 2821 وما بعدها من نفس القانون حالة الرهن العقاري الطوعي، وهو النموذج المستخدم في سياق معاملات تمويل العقارات (أما الأنواع الأخرى فهي الرهون القانونية والقضائية).

أي نوع من الرهن العقاري يمنح الدائن الحق في مصادرة (حتى ضد المشتري الثالث) العقار الخاضع لرهن الرهن بغرض إرضاء مطالبته والالتزام بالتفضيل، مقارنة بالدائنين المنافسين الآخرين، على العائدات الناتجة عن إجراءات المصادرة.

يجب أن يتم منح الرهن العقاري، تحت طائلة البطانية، عبر سند عام أو بسند خاص موثق به موثق، حتى وإن كان ذلك عبر صك أحادي الجانب. يجب تسجيل الرهن العقاري في سجلات الأراضي المختصة لأغراض تأسيسه الصحيح؛ في سند الرهن العقاري وفي مذكرة التسجيل، يجب تحديد الأصول المرتبطة وأقصى مبلغ مضمون بالتفصيل.

قد يكون الرهن العقاري مركنا بممتلكات غير منقولة أو بحقوق أخرى في الحجز على الممتلكات غير المنقولة، مثل، من بين أمور أخرى، حقوق الفائدة والحقوق السطحية. يجدر بالذكر أن الرهن العقاري لا يعني فقدان حيازة العقار، ولا نقل ملكيته إلى المدين: فالحيازة والملكية تبقى فعليا مع المستقر.

في ممارسة التفاوض، يتم عادة تحديد وتسجيل الرهن العقاري الذي يضمن قرضا بقيمة (على سبيل المثال) 10 ملايين يورو بحد أقصى مضمون يبلغ 20 مليون يورو، منها 10 ملايين يورو ل "الجزء الرئيسي" و10 ملايين يورو ل "الفوائد والإكسسوارات الائتمانية الأخرى".

الضمان العقاري الآخر المستخدم على نطاق واسع في معاملات تمويل العقارات هو الرهن، المنظم

---

[28] المرسوم التشريعي رقم 170 بتاريخ 21 مايو 2004، تنفيذ التوجيه EC/47/2002، بشأن ترتيبات الضمانات المالية، كما تم تعديله و/أو استكماله من وقت لآخر.

بموجب المواد 2784 وما بعدها من القانون المدني. مثل الرهن العقاري، يمكن أن يكون الرهن من قبل المدين المضمون (أي المقترض من القرض) أو من قبل أطراف ثالثة (مثل مساهميه أو حاملي الوحدات)؛ كما يمنح ضمان الرهن الدائن الحق في السداد مع استبعاد المبلغ المستلم كرهونا.

ومع ذلك، على عكس الرهن العقاري، يمكن تنفيذ الرهن أيضا بشكل خاص (المادة 2797 من القانون المدني)؛ علاوة على ذلك، إذا كان الرهن، أيضا بسبب هدفه وطبيعة الأطراف المعنية، يقع ضمن نطاق تطبيق المرسوم التشريعي رقم بموجب المادة 2004/170، سيكون تنفيذ ضمان الرهن أسهل وأسرع، لصالح البنوك المقرضة.

يستخدم الرهن أولا لتشكيل ضمان حقيقي على رأس مال المقترض. وبهذه الطريقة، تحصل البنوك المقرضة، أيضا في ضوء إمكانية ممارسة حقوق التصويت المتعلقة بالأسهم المرهونة، أداة للسيطرة المحتملة على الطرف المنافس الرئيسي، وخاصة في سياق معاملات تمويل المحفظة، تزود نفسها بآلية خروج أسرع عند حدوث سيناريوهات مرضية (الخروج)في الواقع، لا يمكن أن يتم ذلك إلا من خلال فرض الرهن على رأس مال المقترض، بدلا من تنفيذ جميع الرهون العقارية المثبتة على الأصول التي يملكها نفس الشخص.

في العقارات، غالبا ما يتكون المقترض على شكل شركة ذات مسؤولية محدودة أو شركة مساهمة مشتركة. في حالة الرهن على أسهم S.r.l.، يتم عادة إبرام عقد الرهن – بسبب الالتزامات التي تلت الشرط المطلوب قانونا – في شكل سند خاص موثق. وأيضا لأغراض الاستباق، يجب تقديم العقد خلال 30 يوما، من قبل كاتب العدل الذي يصدقه، في مكتب سجل الشركات التي يوجد في منطقتها مكتب الشركة المسجل التي تدرج أسهمها موضوع الضمان. في حال كان لدى الشركة المذكورة سجل مساهمين، فمن المعتاد أن يطلب كإجراء شكلي إضافي ولكن - نظرا لبعض التغييرات التنظيمية الأخيرة - لم يعد ضروريا، تسجيل الرهن في سجل المساهمين، غالبا وفقا لصيغة واردة في ملحق اتفاقية الرهن.

في حالة الرهن على أسهم S.p.A.، يمكن أيضا إبرام عقد الرهن عن طريق التبادل بين العرض والقبول (الاكتتاب على شكل صك خاص موثق ممكن بالطبع، وبالفعل، إذا لم تكن هناك موانع ضريبية، فهو الخيار المفضل للبنوك ومستشاريها). ما يهم، لأغراض الشفاط، هو أنه، كما ينص عليه الفقرة الثالثة من المادة 2787 من القانون المدني، يكون الرهن نتيجة "سند بتاريخ معين، يحتوي على دلالة كافية على الائتمان والشيء". يمكن تحقيق هذا الهدف أيضا إذا تم إبرام عقد الرهن، كما يقولون بالمصطلحات، "عن طريق تبادل المراسلات" بشرط أن يكون تاريخ إبرام العقد مؤكدا تماما. في الواقع، هناك العديد من الأدوات لتلبية متطلبات "التاريخ المعين"؛ من بين الأكثر شيوعا هو صياغة نسخة موثقة من قبول المبلغ (الموقع من قبل المنظم) لاقتراح الرهن (الموقع من قبل الراهن عليه)، أو إضافة تاريخ معين رقميا، من خلال خدمات إلكترونية مؤهلة تديرها جهات معتمدة من AgID، والتي توفر ختم زمني للسند المعني.

بالإشارة إلى الأسهم المسجلة التي تمثلها شهادات الأسهم، أي الحالة الأكثر شيوعا في قطاع العقارات، والتي يشكك في تأهيلها ك "أدوات مالية" بموجب المرسوم التشريعي 2004/170 (على عكس أسهم الشركات المدرجة التي تقع بالتأكيد ضمن نطاق تطبيق المرسوم المذكور أعلاه)، يمكن تشكيل الرهن بطريقتين بديلتين: التصديق على شهادة الأسهم بتوقيع المؤسس (أو ممثله) الذي تم توثيقه من قبل كاتب عدل، ثم تسليم الضمان لاحقا إلى الراهن (أو ممثله)؛ أي تدوين الرهن على شهادة السهم وفي سجل المساهمين الخاص بالشركة، وفي كلتا الحالتين من قبل مدير للشركة تخضع أسهمه للضمان. يجب التذكير بأنه، حتى في الحالة الثانية، لأغراض الشفع، يشترط – وفقا للفقرة الثانية من المادة 2787 من القانون المدني – أن توضع الشهادات التي تمثل الأسهم المرهونة بحوزة الدائن المرهن أو طرف ثالث معين من قبل الأطراف (في القروض المشتركة، يكون الوصي على الشهادات عادة وكيل الضمان).

في حالة رهن الأسهم أو الحصص، يمنح حق التصويت وحق استلام الأرباح إلى الرهن، ما لم يتفق خلاف ذلك، بموجب الفقرة الأولى من المادة 2352 والمادة 2791 من القانون المدني على التوالي. في الواقع، ينتهك الأطراف صراحة هذه الأحكام، مما يثبت أن المؤسس سيحافظ على الشرعية الحصرية لممارسة كلا الحقين حتى وقوع حدث مهم، أو في بعض الحالات، حتى يتم إرسال طلب دفع المبالغ المضمونة (إعلان التخلف).

يحدث موقف معين عندما يكون المقترض مستثمرا في العقارات. غالبا ما يكون رهن وحدات الصندوق موضوع مفاوضات حادة بين البنوك المقرضة والمستثمرين المالكين. ولهذا السبب أيضا، فإن هذا الضمان، الذي عادة ما تؤهره الاجتهاد القضائية كرهن، [29]ليس منتشرا بشكل خاص في السوق الإيطالية. وبالمقابل، ولكي تتمكن البنوك المقرضة من الحصول على أداة خروج سريع في حالة التخلف، تحصل البنوك المقرضة على رهن كامل رأس مال السلكة، سواء كانت إيطالية أو أجنبية، والتي تحتفظ بأسهم الصندوق/المقترض للقرض المضمون. نوع آخر من الرهن غالبا ما يطلب في معاملات العقارات هو الرهن على الحسابات الجارية التي يفتحها المقترض لدى البنك المقرض أو مع بنوك أخرى (في حالة المقترضين على شكل صندوق AIF العقاري، يكون البنك المعني هو "البنك الوصي" على الصندوق).

عادة ما يؤهل هذا الضمان ك "تعهد على المستحقات". لذلك، لأغراض الشفع، يشترط أيضا إخطار الرهن للبنك الذي فتح الحساب معه، أو بقبول الرهن من نفس البنك، وفي كلتا الحالتين بسند بتاريخ معين (المادة 2800 من القانون المدني). من ناحية أخرى، فإن تأهيل "الرهن على الذمم المدينة المشتقة من الحسابات الجارية" كضمان مالي بموجب المرسوم التشريعي رقم 2004/170 (يجب إجراء التحليل على أساس كل حالة على حدة، وكإجراء احترازي يمكن أيضا إنشاء الضمان وفقا لأحكام القانون المدني).

في حالة الرهن على المستحقات المستحقة، يحق للراهن إدارة الحساب الجاري (المادتان 2802 و2803 من القانون المدني). لكن في الممارسة العملية، مع استثناءات نادرة جدا (مثل ما يسمى "حسابات الاحتياط")، يبقى تشغيل الحسابات في يد المقترض حتى حدوث حدث تعثر، وذلك لتجنب تعريض أو إبطاء النشاط التجاري العادي للمقترض[30].

نظرا لأن رصيد الائتمان للحساب يمكن أن يتغير وغالبا ما يتغير من يوم لآخر، خاصة فيما يسمى "الحسابات التشغيلية"، فإن سند الرهن عادة ما يتطلب من المؤسس إخطار البنك الوصي بشكل دوري، مع كتابة بتاريخ معين، باستمرار الضمان مع إشارة صريحة إلى الرصيد الائتماني للحساب في تاريخ الإخطار.

18.6.3 ميثاق مارسيانو

مع المرسوم التشريعي رقم 2016/59 (ما يسمى ب "المرسوم المصرفي"، الذي تحول إلى القانون 2016/119) تم إدخال مؤسسة قانونية جديدة في نظامنا القانوني: التمويل للشركات المضمون من

---

[29] كاس. الحضارة، الوزير الأولى، الحكم رقم 28900 بتاريخ 27 ديسمبر 2011؛ مؤخرا، بنفس المعنى، كاس. civ.، المادة السادسة، الأمر رقم 11177 بتاريخ 11 يونيو 2020.

[30] ما وصف يتم تحقيقه من خلال تفويض مع تمثيل يمنحه الدائنون المرهنون للمستقر. طوال مدة هذا التفويض، الذي سيتم إلغاؤه عند حدوث حدث مرضي، يحق للمؤسس إجراء جميع التحويلات والمعاملات المصرفية الأخرى التي يشاء فيما يتعلق بالحساب الجاري، وفقا للاتفاقيات المنصوص عليها في اتفاقية القرض.

نقل العقارات مع شروط تعليق، ويخضع للمادة 48-bis من قانون TUB.

الجوهر المركزي لهذه المؤسسة هو إمكانية الاتفاق بين المقترض والمقرض، كضمان للقرض، على نقل ملكية أصل عقاري (أو حق عقاري آخر)، مع مراعاة تعثر المقترض وفقا للأشكال والأوقات المنصوص عليها في الفقرة الخامسة من المادة 48-بيس من قانون الميدان. الاتفاق المذكور أعلاه، الذي يشكل شكلا من أشكال "الحجز على العقارات" المعتدل، وبالتالي لا يتناقض مع حظر اتفاقية التفويض بموجب المادة 2744 من القانون المدني، يعرف بأنه "اتفاق مارسيانو"، لأن: (1) قبل النقل، تكون الملكية غير المنقولة (أو حق العقار) موضوع تقدير من قبل خبير معين قضائي؛ و(2) يطلب من الدائن إعادة أي فائض بين القيمة المقدرة للأصل (أو الحق) الخاضعة للاتفاق إلى المقترض أو الضامن الثالث من جهة، والمبلغ الإجمالي للدين المعرض لتكاليف التخلف عن السداد وتكاليف التحويل، من جهة أخرى.

يمكن أن تكون الملكية غير المنكلية أو حق العقار ملكا للمقترض نفسه أو لأطراف ثالثة. ما يهم هو أن المقترض هو شركة، مما يعني أنه سيبدو مستبعدا من نطاق تطبيق الفن. 48-بيس من TUB تصرف القروض لصالح صناديق الاستثمار العقاري المستقلة، ما لم تكن مؤهلة ك "شركات".[31] على الجانب النشط من العلاقة، تتطلب القاعدة المعنية أن يكون المقرض بموجب اتفاقية القرض بنكا أو جهة أخرى مخولة بمنح القروض للجمهور بموجب المادة. 106 من TUB. وفقا لتفسير حرفي ومقيد للقاعدة، يبدو أن صناديق الائتمان مستثناة، والتي تتضمن اللوائح الخاصة بها، كما سيظهر أدناه، في قانون الائتمان المتواصل.

لا يوجد تعريف ل "التمويل"؛ وبالتالي، يبدو من المشروع الاستنتاج بأن أي نوع من عمليات التمويل، بغض النظر عن مدتها وخصائصها، يمكن أن تستفيد من ميثاق مارسيانو، الذي يمكن أن ينص عليه وقت عقد القرض أو حتى للعقود الجارية عند دخول القواعد الجديدة حيز التنفيذ، بموجب وثيقة التوثيق، في تعديل الشروط التعاقدية لاحقا (وبما أن البند المعني يشير إلى "عقود القروض"، يجب استبعاد أن عقود التحوط المتعلقة بالقرض المضمون بموجب اتفاقية مارسيانو يمكن أن تستفيد أيضا من هذه الأداة الجديدة لحماية الائتمان). إذا كان القرض مضمونا بالفعل برهن عقاري، فإن اتفاقية مارسيانو، بمجرد تسجيلها، تسود على النسخ والتسجيلات التي تتم بعد تسجيل الرهن العقاري.

لا يزال من المبكر جدا استخلاص استنتاج حاسم بشأن نجاح هذه المؤسسة الجديدة من حيث انتشارها واستخدامها الملموس في معاملات تمويل العقارات. يجدر بالذكر أن هذا سلاح إضافي يمكن للمقرضين الحصول عليه مقارنة بالضمانات المعتادة، وخاصة الرهن العقاري، الذي يمكن الحصول عليه لدعم التمويل. يجب التأكيد أيضا على أن اتفاقية مارسيانو ليست مسارا إلزاميا: يمكن للمقرضين أن يقرروا عدم استخدام هذه الأداة (عدم تفعيل إجراءات تعيين الخبير) واختيار المسار التقليدي لإجراءات التنفيذ، رغم كل قيود هذا الخيار، وخاصة عدم سرعة تنفيذ العقارات في إيطاليا.

وأخيرا، من الضروري الإشارة إلى إجراء احترازي صغير لحماية المقرضين عند صياغة ميثاق مارسيانو: سيكون من المناسب توضيح صريح أن الاتفاقية لا تملك قيمة حسمية وحسمة، أي أنه، في حال وجود قيمة غير كافية للأصل أو الحق فيما يتعلق بالدين المعرض للتخلف عن السداد، سيحافظ المقرض على إمكانية اتخاذ إجراء تام، في الأشكال والأماكن التي تراها مناسبة، لاسترداد رصيده المتبقي.

---

[31] أعربت محكمة ميلانو (القسم الثاني المدني) عن تأييد تأهيل صناديق الاستثمار العقاري كشركات، وبالتالي لتطبيق بعض قواعد الإفلاس على نفس الأموال، مع المرسوم الذي وافق على اتفاقية إعادة الهيكلة بموجب المادة 182-bis المتعلقة بصندوق "أستر"، الذي تديره شركة فيغاجست SGR S.p.A.

18.6.4 الضمانات الشخصية

الضمانة[32] هي واحدة من أكثر الضمانات الشخصية شيوعا في معاملات تمويل العقارات. يمنح من قبل شخص غير المقترض، عادة شريك أو عضو آخر في نفس المجموعة المؤسسية، أو بنك، وذلك غالبا لضمان الوفاء بالتزامات المقترض بموجب اتفاقية القرض والأفعال المتعلقة بها.

عادة، يتم توفير الكفيل دون ما يسمى ب "الفائدة المعفوضة"، بحيث يمكن للدائن في حال عدم الامتثال للالتزام المضمون، التواصل مع الكفيل مباشرة، دون الحاجة للمضي أولا في تنفيذ المدين الرئيسي (المادة 1944، الفقرة الثانية من القانون المدني).

في الواقع، حتى في قطاع العقارات، يميل المقرضون إلى تفضيل ضمان آخر ذو طبيعة شخصية لكنه غير نمطي، لأنه غير منظم في القانون المدني: ما يسمى "الضمان المستقل عند الطلب الأول، دون استثناء".

عادة ما يقدم هذا الضمان أيضا من قبل شركاء المقترض (ضمان الشركة الأم) أو من قبل أطراف أخرى في مجموعته، أو من البنوك. ومع ذلك، هنا فإن الالتزام الذي يقوم به الضامن لمصلحة المدين الرئيسي ولصالح دائن الأخير، بدفع مبلغ معين من المال مقابل طلب الدائن البسيط للالتزام المضمون، بغض النظر عن وجود أو صحة هذا الالتزام، وبشكل شبه مستقل عن تعثر المدين، له محتوى أقوى بكثير من الضمان. الاستثناء الوحيد الذي يمكن للضامن إثارته ضد طلب الدائن هو، في الواقع، ما يسمى ب "الاستثناء العام للدائن"، والذي يتضمن تأهيل طلب التنفيذ بوضوح على أنه مسيء أو احتيالي بناء على أدلة معينة.

الضمان الذاتي، وفقا للسوابق القضائية[33]، يختلف عن الضمان:

أ. لأنها مستقلة عن الالتزام المضمون، نظرا للطبيعة الفرعية للضمان[34]؛

ب. لأن وظيفة الضمان المعنية هي إبقاء الدائن غير مؤذي من عواقب تعثر المدين بشكل عام، بينما يكون الضامن مرتبطا ارتباطا وثيقا بالالتزام المضمون؛ e

ت. لأن السبب الملموس للضمان عند الطلب الأول هو نقل مخاطر اقتصادية، بينما يجد الضامن سببه في ضمان الوفاء الدقيق للالتزام المضمون.

ومن بين الضمانات الشخصية نجد أيضا رسائل الرعاية، التي، في انحرافاتها المختلفة ("ضعيفة" أو "قوية"), تعتبر ضمانات شخصية غير نمطية. في سياق تمويل العقارات، استخدام رسائل الراحة ليس شائعا؛ ومع ذلك، في بعض معاملات التمويل "الشركاتية" أو فيما يتعلق بالقروض للشركات أو الصناديق التي قد تتضمن بعض القضايا المالية، يطلب المقرضون أحيانا إصدار خطابات راحة للشركة الأم أو رعاة الأسهم.

عندما يكون الضمان الشخصي خاضعا للقانون الإيطالي أو يصدر من كيان إيطالي ويغطي أيضا الديون المستقبلية، يجب تضمين قيمة قصوى للضمان في نص العقد (وفقا للمادة 1938 من القانون المدني)، وهو حد يحدد عادة عند 150٪ أو 200٪ من المبلغ الأساسي للقرض المضمون. بالإضافة إلى ذلك، لأغراض صحة وفعالية الضمان، يجب على المقرضين ومستشاريهم تقييم أي استثناءات ضمن السندات المشمولة، لتجنب انتهاك القواعد الإلزامية، مثل، من بين أمور أخرى، قواعد الامتثال للضمان مع المصلحة والغرض المؤسسي للضامن (المنفعة المؤسسية) وحظر المساعدات المالية.

---

[32] يخضع الكفيل للمواد 1936 وما بعدها من القانون المدني.

[33] كاس. UU .SS .civ.، الحكم رقم 3947 بتاريخ 18 فبراير 2010.

[34] انظر، من بين أمور أخرى، الحكم رقم 4717 بتاريخ 19 فبراير 2019، والذي يشترط في القضية المدنية، القسم الأولى، الحكم رقم 14945 بتاريخ 4 يونيو 2025.

18.6.5 ضمانات أخرى

من بين أكثر الضمانات غير التقليدية استخداما في تمويل العقارات بلا شك هو تخصيص الذمم المدينة لأغراض الضمان.

تحويل الذمم المستحقة عن طريق الضمان هو اتفاق بموجبه يقوم حامل المطالبة المالية (عادة المقترض أو شريك نفس الشخص أو شخص آخر له مصلحة في تأمين ديون المقترض) بنقل هذه المطالبة للمقرضين، عادة لغرض تأمين التزامات المقترض بموجب اتفاقية القرض والصكوك ذات الصلة. لجعل التحويل قابلا للتنفيذ ضد المدين المكلف والأطراف الثالثة (المادتان 1264 و1265 من القانون المدني)، يشترط المدين المكلف بالتنازل أو يكون هو المستلم لإشعار بشأن نقل الائتمان، وفي كل حالة مع صك بتاريخ معين (أي) التبليغ من قبل المأمور أو بوسائل مماثلة أخرى منصوص عليها في القانون أو تم إنشاؤها من خلال ممارسة التفاوض، مثل، من بين أمور أخرى، نسخة مصدقة من التبليغ أو قبول من قبل كاتب عدل).

لكي يتم التنازل عن الذمم المدينة، من الضروري أن يكون التنازل مسموحا به تعاقديا، أي أن العقد الذي ينتج عن الذمم المستحقة الموكلة لا يحتوي على حظر صريح على قابلية التحويل، وأن يكون للموزع ملكية الموقف الذاتي الذي سيتم التخصيب. يجب أن يكون الائتمان متاحا أيضا، أي ألا يندرج ضمن فئة الحقوق التي لا تتوفر بطبيعتها أو بموجب القانون. وأخيرا، يتم ضمان فعالية التحويل الكاملة فيما يتعلق بالذمم المدينة المستقبلية (أي تلك التي تنشأ بعد توقيع سند التسليم) فقط إذا كانت في الوقت الذي تظهر فيه الذمم المدينة بالمعنى القانوني، موضوع إعلان اعتراف صريح من الأطراف، وقبل كل شيء، تم تكرار أنشطة المعلومات (الإخطار أو القبول) المتعلقة بالمدين المكلف.

فيما يتعلق بطرق توقيع عقد التنازل عن الذمم المدينة كضمان، مع استثناءات نادرة (مثل عقود التنازل عن الذمم المدينة كضمان من الإدارة العامة، وتوقيعها على شكل صك عام أو صك خاص موثق)، ينطبق ما ذكر أعلاه بشأن عقد الرهن على الأسهم – التغيير المتبادل (mutatis mutanadis). سيعتمد التأهل المحتمل للبيع ك "ضمان مالي" بموجب المرسوم التشريعي 2004/170 بدلا من ذلك على تحليل حالة بحالة للقضية والأطراف المعنية.

عادة، في سياق معاملات تمويل العقارات، تستمد الذمم المدينة الخاضعة للتنازل لأغراض الضمان من:

أ. وثائق التأمين على العقارات: يتم تخصيص المطالبات الناتجة عن تعويضات التأمين المستحقة للمؤمن عليه (الذي عادة ما يتطابق مع المقترض) مقابل الأضرار التي تكبدها الممتلكات أو المباني الخاضعة للصفقة العقارية الشاملة. عادة ما يتوقع أنه، قبل حدوث حدث تخلف عن السداد أو إذا لم تكن المبالغ أعلى من مبلغ محدد مسبقا، يتم تحصيل التعويضات من قبل الناقل كوكيل للمنقول، وأن المبالغ ذات الصلة ليست مخصصة لسداد القرض المبكر الإلزامي إذا تم استخدامها (خلال 6 أو 12 شهرا أو مدة أخرى مدرجة في اتفاقية القرض) لاستعادة الأصل المتضرر. من المعتاد أن يرفق مصدر الوثيقة للمستحقات المستحقة المعينة على ما يسمى "بند/ملحق القيد"، والذي بموجبه يعلن المؤمن ويوافق على التزام الوثيقة لصالح البنك المقرض بالإضافة إلى تحمل سلسلة من الالتزامات المحددة[35]. يجدر بالذكر أن البند المذكور ينبع من استيراد نماذج التفاوض

[35] من بين أهم الالتزامات التي يتحملها شركة التأمين بموجب البند الملزم، نسلط الضوء على الالتزامات بإدراج هذا الالتزام دون تغيير في كل من الوثائق الجديدة التي تحل محل الأصلية، لاستبعاد أي مسؤولية من البنك المقرض فيما يتعلق بأي دفعة قسط مستحقة بموجب الوثيقة نفسها. عدم إجراء تغييرات على شروط/أحكام الوثيقة (مثل زيادة الخصومات أو

الأنجلوسكسونية (المعروفة باسم "بند المستفيد من الخسارة")، وأنه لا يكفي لتشكيل أي ضمان لصالح المقرضين، إلا إذا كان مرتبطا بتحويل تعويضات التأمين كضمان، تم التوقيع عليه وجعله قابلا للتنفيذ ضد شركة التأمين وفقا لأحكام القانون المدني؛

ب. يتم نقل عقود الشراء والبيع المتعلقة بالعقارات، الأسهم/حصص الشركات، أو أسهم صناديق العقارات: الذمم المدينة المشتقة من بنود التعويض/التعويض المستحقة للمشتري (الذي عادة ما يتزامن مع المقترض). قد يكون المدين المعين هو البائع أو البنك أو شركة التأمين التي ضمنت تمثيلات وضمانات البائع في عقد الاستحواذ؛

ت. عقود الإيجار/الإيجار: يتم تعيين الذمم المستحقة التي تمثلها الإيجار/الإيجار المستحق للناقل/المقترض، مع تحذير من الالتزام بتسجيل التنازل المتعلقة بالإيجارات المستحقة لفترة تزيد عن ثلاث سنوات وفقا للمادة 2643 من القانون المدني؛

ث. قروض المساهمين أو القروض داخل المجموعة: عادة ما يكون الممنوصون، في هذه الحالة، هم مساهمو المقترض أو أشخاص آخرون من مجموعة الشركات التي ينتمي إليها المقترض. عندما تخضع العقود التي تنشأ هذه المطالبات لقانون دولة أخرى (مثل القانون الإنجليزي أو القانون اللوكسمبورغي)، فإن سند التسليم والإجراءات الرسمية المرتبطة به تخضع لذلك القانون؛

ج. العقود ذات الأهمية: تسند المستحقات المستحقة للسلطة المتعاقدة (والتي عادة ما تتزامن مع المقاول) للمقاولين الذين سينفذون فعليا الأعمال الممولة من قبل المنوضين؛

ح. استرداد ضريبة القيمة المضافة؛ e

خ. عقود التحوط التي تعقد فيما يتعلق بالقرض المضمون (بالنسبة لعقود التحوط بموجب القانون الإنجليزي، فإن صك التنازل والإجراءات الرسمية المرتبطة به تخضع لنفس القانون).

من بين الاتفاقيات التي عادة ما توقع بين المقرض والمقترض، في نفس وقت توقيع عقد القرض، هناك بعض الاتفاقيات، رغم أنها لا تشكل ضمانات بالمعنى الصحيح للمصطلح، إلا أنها تتولى في الواقع وظيفة ضمان ائتماني إضافية وتكميلية مقارنة بما تؤديه الضمانات المختلفة الموضحة في الفقرات السابقة. وهذا يشير بشكل خاص إلى:

أ. اتفاقية "مساهمة الأسهم"، التي تنظم أوقات وشروط وطرق دفع حقوق الملكية المتبقية للمشروع العقاري من قبل المنظمين له؛ و

ب. اتفاقية إخضاع قروض المساهمين أو داخل المجموعة[36] (المعروفة باسم "صك الخضوع") التي يسبق بموجبها ائتمان البنك للمقترض تعاقديا ائتمان مساهمي المقترض (أو أطراف أخرى في نفس مجموعة الشركات) لنفس الطرف.

18.7. السندات وسندات الدين

إحدى طرق جمع الموارد المالية بشروط تكون أحيانا أكثر فائدة من قروض البنوك هي إصدار ووضع السندات أو أوراق الدين المالية، وكلاهما يمثل مساهمة نقدية وينسب لحامله حقوق ميراثية بحتة (في

الاستثناءات أو الاستثناءات)، وعدم إبلاغ البنك المقرض بالمطالبات أو عدم الدفع من قبل المؤمن عليه.

[36] للقروض الخاصة بالمساهمين وداخل المجموعة، انظر الفقرة 18.11 أدناه.

أبسط شكلها، الحق في سداد رأس المال بالإضافة إلى سعر الفائدة). حاملو السندات وسندات الديون، الذين يتحملون مخاطر الأعمال، لا يمنحون في الواقع حقوق إدارية؛ من ناحية أخرى، فإن تعويض مساهماتهم وفوائد له الأولوية على تعويض رأس المال الذي يساهم به المساهمون.

يمكن استخدام إصدار السندات وسندات الديون، على سبيل المثال، كوسيلة لتمويل مشروع عقاري، من خلال توفير الموارد المالية للجهاز الخاص المسؤول عن تطوير المشروع نفسه. بدلا من ذلك، يمكن استخدام أداة السند، من بين أمور أخرى، للسماح لشركة أم نشطة في قطاع العقارات بإعادة تمويل ديونها، ربما بشروط أفضل من تلك التي تقدمها القناة المصرفية. في الواقع، هذا هو الاستخدام الأكثر شيوعا للسندات في سوق العقارات الإيطالي. بالنظر إلى المستقبل، وبفضل بعض الإصلاحات الأخيرة في مجال الضرائب، لا يمكن استبعاد زيادة إصدار السندات على شكل "سندات صغيرة" التي يشترك بها المستثمرون الإيطاليون أو الأجانب في سياق صفقات "الطرح الخاص"، أو لدعم مشاريع عقارية محددة، أو لتمويل أو إعادة تمويل الاستحواذ على الأصول العقارية من أنواع مختلفة. مؤخرا، توسع استخدام السندات في سوق العقارات، مع تزايد دور السندات الخضراء أو "سندات GSS" لتمويل المشاريع المستدامة وتوريق العقارات.

ينص القانون المدني على إمكانية إصدار السندات وسندات الدين على التوالي للشركات المساهمة (بما في ذلك SIIQs وSIINQs) وشركات المسؤولية المحدودة، على التوالي، على التوالي، لكنهم يفرضون بعض الحدود.

وخاصة بالنسبة للشركات المساهمة في المواد، المادة 2412 من القانون المدني[37]:

أ. يحدد حدا كميا لإصدار السندات يساوي ضعف مجموع (1) رأس مال الأسهم الناتج عن آخر تسجيلات بموجب المادة 2444، الفقرة الأولى من القانون المدني، (2) الاحتياطي القانوني و(3) الاحتياطيات المتاحة للشركة، نتيجة لآخر بيانات مالية معتمدة؛ e

ب. ينص على أنه بعد هذا الحد، لا يجوز للمستثمرين المحترفين الاشتراك في السندات الزائدة إلا من قبل المستثمرين المحترفين ويجب نقلها فقط إلى مستثمرين محترفين (لأنه في حال التحويل إلى أطراف غير هذه، يكون البائع مسؤولا عن ملاءة الشركة تجاه المشتري).

يتم استبعاد ما يلي من الحد الأقصى الانبعاثي المذكور أعلاه:

أ. السندات التي يقصد بها الاشتراك بها، حتى وقت إعادة البيع، حصريا من قبل مستثمرين محترفين وفقا لقوانين خاصة، إذا كان هذا البند ضمن شروط الإصدار، أو إذا كان من المقرر إدراجها في الأسواق المنظمة أو مرافق التداول متعددة الأطراف (ما يسمى "مرفق التداول متعدد الأطراف" أو "MTF")؛

ب. السندات التي تمنح حاملها الحق في الاستحواذ أو الاشتراك في الأسهم؛ e

ت. السندات المضمونة برهن أول على عقارات مملوكة للشركة، تصل إلى ثلثي قيمة العقارات نفسها (وفي هذا الصدد، يجب أن نتذكر أنه إذا استوفرت الشروط المطلوبة قانونا، يمكن حتى السندات المضمونة بالرهن العقاري الاستفادة من الفوائد الضريبية في مجال الضريبة البديلة بموجب المرسوم الرئاسي 1973/601).

ويجب أيضا الإشارة إلى ما سيقال أدناه حول تمويل الميزانين، أن شركات الأسهم المشتركة، وفقا للمادة 2411 من القانون المدني، يمكنها إصدار سندات فرعية. ينص النص المذكور أعلاه، في الفقرة

---

[37] كما تم تعديله الأخير بموجب القانون رقم 21 بتاريخ 5 مارس 2024، المنشور في الجريدة الرسمية رقم 60 بتاريخ 12 مارس 2024، والذي تضمن تدخلات لدعم تنافسية رأس المال، بالإضافة إلى وفد إلى الحكومة لإصلاح الأحكام المتعلقة بأسواق رأس المال الواردة في النص الموحد المشار إليه في المرسوم التشريعي 1998/58، والأحكام المتعلقة بالشركات الواردة في القانون المدني التي تنطبق أيضا على المصدرين (ما يسمى بقانون رأس المال).

الأولى، على أن حق حاملي السندات في عائد رأس المال والفوائد يمكن أن يكون، كليا أو جزئيا، خاضعا لتحقيق حقوق الدائنين الآخرين للشركة المصدرة؛ في الفقرة الثانية، أضيف أن توقيت ومبلغ دفع الفائدة قد يتغير اعتمادا على المعايير الموضوعية المتعلقة أيضا بالأداء الاقتصادي للشركة المستلمة.

أما بالنسبة لشركات المسؤولية المحدودة، فهناك فن. تنص المادة 2483 من القانون المدني[38] على ما يلي:

أ. للشركة الحق في إصدار أوراق مالية للدين إذا كان ذلك منصوص عليه في مواد تأسيسها؛

ب. لا يمكن للمستثمرين المحترفين الاشتراك في سندات الدين إلا من قبل المستثمرين المحترفين الذين يخضعون للإشراف الحذر، الذين يمكنهم لاحقا نقلها فقط إلى مستثمرين محترفين آخرين أو إلى أشخاص هم أيضا مساهمون في الشركة (لأنه في غير ذلك، فإن الشخص الذي ينقل أوراق الدين سيكون مسؤولا عن ملاءمة الشركة تجاه المشتري). لا تنطبق القيود المذكورة أعلاه على الحالات التي يقصد فيها شراء أوراق الدين حصريا من قبل مستثمرين محترفين وفقا لقوانين خاصة، إذا كان هذا النص من شروط الإصدار، دون حق التعديل؛ e

ت. يمكن تحديد أي حدود كمية على الانبعاثات من خلال الاستقلالية الخاصة عند صك التأسيس.

بدلا من ذلك، يمنع إصدار أدوات السندات بموجب نظام SICAFs، بموجب الحظر الصريح الوارد في اتفاقية TUF (المادة 35-5، الفقرة السادسة).

18.8. التوريق

وبفضل الإصلاحات المستمرة التي أدخلت في النظام القانوني، يمكن للمشغلين في قطاع العقارات الآن الاستفادة من التمويل المباشر من شركات التوريق بموجب القانون 1999/130 ("SPV")، بالإضافة إلى تنفيذ معاملات توريق العقارات المتعلقة بالشراء المباشر للعقارات من قبل SPV.

في الماضي، كان الشكل الأكثر انتشارا، وبشكل واسع التقليدي، من معاملات التوريق يتم فقط من خلال نقل محفظة من الذمم المدينة للنظر في الاعتبار [39] من قبل شخص يسمى "المصدر" (و/أو الموزع) إلى شركة مؤسسية تم تأسيسها مؤقتا، أي الشركة التي تفرض التوريق القانون 1999/130 (المنتقل). تجمع القيمة الاستثمارية، في الهيكل الأصلي، التمويل اللازم لشراء الذمم المدينة المخصصة من خلال إصدار الأوراق المالية التي تحتها الديون المستحقة المعينة (ما يسمى "الأوراق المالية المدعومة بالأصول" أو "ABS")، والتي توضع لدى المستثمرين في دفعة واحدة أو عدة شرائح حسب ملف المخاطر وبالتالي ترتيب كل فئة من الأوراق المالية[40]. التغييرات التنظيمية الأخيرة (أي) المادة 1،

---

[38] وهذا أيضا، كما تم تعديله الأخير في مشروع قانون رأس المال المشار إليه في الملاحظة السابقة.

[39] تخضع فعالية وقابلية تنفيذ عمليات التنازل للمستحقات التي تتم بموجب القانون 1999/130 للوائح محددة ومختلفة عن تلك المنصوص عليها للتحويلات التي تخضع للقانون المدني. على وجه الخصوص: (1) تصبح هذه التنازل للمستحق المدينة قابلة للتنفيذ ضد المدينين المعينين والأطراف الثالثة من خلال نشرها في الجريدة الرسمية وتسجيل إشعار التنازل في سجل الأعمال (وبموجب الإشارة المشار إليها في المادة 4 من القانون 1999/130، تنطبق أحكام المادة 58، الفقرات 2 و3 و4 أيضا، من TUB)، بحيث لا يتم إطلاق سراح المدين المعين إذا دفع له حتى بحسن نية؛ و(2) يتم نقل ملحقات الائتمان تلقائيا من خلال نشر تحويل الرصيد في الجريدة الرسمية، وسيتمكن المنازل إليه من الاستفادة من الحالات القانونية الذاتية التي ساعدت الرصيد الموكوب بغض النظر عن استيفاء أي إجراء شكلي إضافي.

[40] في حالة إصدار عدة فئات من الأوراق المالية (مثل السنير، الميزانين، الصغير) أو، بشكل أعم، في حالة معاملات التوريق التي يتوقع فيها تقسيم مخاطر الائتمان المرتبطة بالتعرض التوريق، ستطبق اللائحة (الاتحاد الأوروبي) 2402/2017، والتي تهدف إلى تصميم إطار تنظيمي موحد على المستوى الأوروبي يتعلق بالتوريق، على سبيل المثال، بشرط أن يقوم المستثمر بأنشطة العناية الواجبة، بالإضافة إلى الحاجة للحفاظ على مصلحة اقتصادية صافية في التوريق (ما يسمى ب "التوريق"). الجانب الظاهر) خاضع بالفعل للتنظيم على مستوى الاتحاد الأوروبي.

الفقرة 214، من القانون رقم 178 بتاريخ 30 ديسمبر 2020، "قانون ميزانية 2021") قدمت إمكانية قيام المركبات الاستثمارية الخاصة بإجراء معاملات توريق باستخدام العائدات المستمدة من القروض التي تصرف من قبل أطراف ثالثة (مخولة بممارسة هذا النشاط في إيطاليا) وفقا لأحكام المادة 1 الجديدة، الحرف ب) من القانون 1999/130 و، لذلك، حتى بدون إصدار أوراق مالية من ABS. يتم سداد حساب ABS و/أو القروض التي تم الحصول عليها من الصندوق الاستثماري، بما في ذلك الفوائد المرتبطة به، من خلال استخدام التدفقات النقدية المشتقة من القروض التوريقية، ويعتمد كليا حصريا على تحقيق الائتمان نفسه (ما يسمى "الادخار النقدي"). السبيل المحدود).

طريقة تشغيل أخرى منسوبة إلى الصندوق الاستهلاكي، والتي تم تقديمها بعد بعض التعديلات على القانون 1999/130 الذي تم اعتماده في 2014، هي تلك المتعلقة بإمكانية قيام الشركات بتوريق الذمم المدينة لتقديم قروض[41] لكيانات غير الأفراد أو الشركات التي يبلغ إجمالي ميزانيتها أقل من 2,000,000 يورو ويتم تحديدها من قبل بنك أو وسيط مالي. والتي يجب أن تحافظ بالضرورة على مصلحة اقتصادية في الصفقة تعادل على الأقل 5٪.[42] سيتم إجراء كل تمويل من الأموال التي تجمعها SPV من خلال إصدار الأوراق المالية ووضعها مع مستثمرين مؤهلين[43]. أوضح القانون رقم 145 الصادر في 30 ديسمبر 2018، في صمت اللوائح السابقة، أن الصناديق الاشتراكية يمكنها أيضا تقديم مثل هذه القروض في الوقت نفسه وبالإضافة إلى شراء المستحقات، بالطريقة التي حددتها المادة 1، الفقرتين 1 و1-بيس، كما هو موضح أعلاه. الائتمان الممنوح من قبل SPV بموجب القانون 1999/130، إذا كان متوسط أو طويل الأجل، سيستفيد من نفس حزمة الأوراق المالية التي ينص عليها المعاملات العقارية، كما هو الحال مع نفس التسهيلات المنصوص عليها في المرسوم الرئاسي 1973/601 بشأن الضريبة البديلة، بالإضافة إلى الحاجة إلى تسجيل الضمانات باسم حاملي الأوراق المالية (وهو كاف لتوفير الضمانات لصالح الشركة من أجل التوريق).

التمويل المباشر من قبل التمويل البنكي هو أداة مبتكرة تتيح للمشغلين الإيطاليين توسيع نطاق مصادر التمويل المتاحة كبديل للائتمان المصرفي، مما يسمح لهم باللجوء إلى موارد من أراضي، بما في ذلك الأجانب، غير مخولة بممارسة الائتمان للجمهور[44].

في الواقع، تم استخدام معاملة التوريق بموجب القانون 1999/130 بشكل رئيسي كأداة لتوزيع أو "إعادة تغليف" القروض البنكية التي تحتوي على عقارات أساسية. وبفضل التغييرات التنظيمية المذكورة أعلاه، شهد التمويل الذي توفره شركات التوريق تجارب تطبيقية متنوعة، بما في ذلك في قطاع العقارات. أدت التطورات التنظيمية الإضافية المتعلقة بالقانون 1999/130 إلى إدخال ما يسمى بتوريق العقارات في عام 2019، والذي بموجبه يمكن لل SPV - الذي أنشئ بموجب المادة 7.2 من

---

[41] تم تقديم هذا الاحتمال مع تعديل القانون 1999/130 بموجب المرسوم التشريعي 2014/91 (الذي تحول لاحقا إلى القانون 2014/116). فيما يتعلق بمعاملات التوريق للقروض غير المؤدية، ينص القانون 1999/130 أيضا على أن شركات التوريق، المستوحين للقروض غير المؤدية، يمكنها منح قروض تهدف إلى تحسين فرص استرداد هذه القروض وتشجيع العودة إلى حالة الأداء للمدين المكلف، وفقا للشروط المنصوص عليها في المادة 1، الفقرة 1-ثالثة.

[42] انظر الأحكام التنفيذية الصادرة عن بنك إيطاليا في 8 مارس 2016 بشأن تقديم القروض من قبل الشركات للتوريق بموجب القانون 1999/130، المدرجة كتحديث خامس عشر لتعميم بنك إيطاليا رقم 285 بتاريخ 17 ديسمبر 2013 (أحكام الإشراف للبنوك).

[43] كما هو محدد في المادة 100 من قانون TUF.

[44] قانون الميزانية لعام 2019 (أي القانون رقم 145 بتاريخ 30 ديسمبر 2018) عدل القانون 1999/130، موسعا نطاق تطبيق معاملات التمويل المسموح بها لشركات التوريق، ساعيا لتوسيع نطاق عملياتها. انظر كاريير ب.، حدود "التوريق" تذهب أبعد من ذلك. تعليق أول على التعديل الأخير للقانون رقم 130 لعام 1999، 15 يناير 2019، في عام http://www.dirittobancario.it/.

القانون 1999/130 - شراء العقارات و/أو العقارات المسجلة مباشرة (ولكن ليس أيضا الاعتمادات). يتم جمع الأموال اللازمة لشراء العقار من قبل SPV من خلال إصدار أوراق مالية ABS و/أو قروض بنكية مقدمة بموجب المادة 1، الحرف ب) من القانون 1999/130. وفقا لمبدأ فصل الأصول، تشكل العائدات الناتجة عن إدارة أو تعزيز أو التصرف في ممتلكات ال SPV المصدر الحصري لسداد أوراق و/أو قروض ABS وتكاليف الصفقة الأخرى. كما ينص التشريع المعني على ضرورة تعيين مواضيع متخصصة لإدارة العقارات (مديري الأصول).

يدعم إدخال هذا التخصص استخدام أداة التوريق في قطاع العقارات، بالإضافة إلى التصرف في الأصول العقارية من خلال إنشاء وتداول الأدوات المالية الخاصة.

18.9. القروض المباشرة من الصناديق وشركات التأمين

مثل التوريق، فإن منح القروض من قبل الصناديق وشركات التأمين هو أيضا أداة للوصول إلى الائتمان بالإضافة إلى عالم البنوك التقليدي. تم إدخال إمكانية إنشاء صناديق استثمار بديلة بشكل مغلق واستخدام شركات التأمين لأصولها من خلال تقديم الائتمان مباشرة في إيطاليا مؤخرا[45] فقط، وابتكرت الإطار التنظيمي السابق الذي، رغم غياب حظر صريح، كان يفسر باستمرار على أنه غير متوافق مع هذا الخيار.

تم تنفيذ القانون الجديد من قبل:

أ. إدخال المواد 46-بيس، 46-تير و46-ربع في المعاهدة، التي تسمح، تحت ظروف معينة، بتقديم قروض مباشرة من صناديق الاستثمار البديلة الإيطالية والأوروبية لأطراف غير المستهلكين[46]؛ و

ب. إضافة الفقرة 2-bis إلى المادة 114 من قانون TUB، التي تنص على أن "النشاط، باستثناء إصدار الضمانات، المنفذ حصريا لأشخاص غير الأشخاص الطبيعيين والمؤسسات الصغيرة جدا [...] من قبل شركات التأمين الإيطالية" ضمن حدود معينة تحددها القوانين والأحكام التنفيذية الصادرة عن IVASS.

ظل استخدام هذه الأدوات التمويلية محدودا حتى الآن في السوق الإيطالية، أيضا بسبب السيولة الوفيرة وغير المكلفة بشكل خاص التي تقدمها قنوات البنوك الإيطالية والأجنبية في الوقت الحالي.

فيما يتعلق بالإقراض المباشر من قبل صناديق الاستثمار البديلة الإيطالية والأوروبية، يجب تتبع وزنها النسبي المنخفض بالنسبة لقروض البنوك، على الأقل حتى قبل بضع سنوات، إلى عوامل أخرى: (1) حد التركيز لكل استثمار/مقترض، وكان الالتزام به أحد الشروط الأساسية لتقديم الائتمان المباشر

---

[45] أولا، المرسوم التشريعي المذكور أعلاه رقم 2014/91، الذي تم تعزيزه وتطبيقه لاحقا من خلال سلسلة من الأحكام الأخرى، وبشكل خاص: (1) لائحة IVASS رقم 24 بتاريخ 6 يونيو 2016، لشركات التأمين؛ و(2) المرسوم التشريعي 2016/18، الذي تم تحويله إلى القانون 2016/49، والقواعد التنفيذية الصادرة عن بنك إيطاليا بشأن صناديق الائتمان. يجدر بالذكر أن لائحة IVASS رقم 24 بتاريخ 6 يونيو 2016 تم تعديلها آخر مرة بواسطة البند رقم 131 بتاريخ 10 مايو 2023 للتكيف مع أحكام التمويل المستدامة، والتي أشار إليها، من بين أمور أخرى، في لوائح الاتحاد الأوروبي 2088/2019 (SFDR) و852/2020 (التصنيف)، بالإضافة إلى اللوائح المفوضة (EU) رقم 1256/2021 و1257/2021 ذات الصلة.

[46] ستخضع الأحكام المذكورة أعلاه لاتحاد الإصلاح الاتحادي نتيجة لمرسومين تشريعيين منفصلين يمكن الوصول إليهما في الروابط التالية:
https://www.camera.it/leg19/682?atto=355&tipoAtto=atto&idLegislatura=19&tab= و
https://www.camera.it/leg19/682?atto=331&tipoAtto=Atto&idLegislatura=19&tab=.

من الصناديق الإيطالية و، بشكل غير مباشر، من اللوائح الأوروبية، تم تحديدها – حتى ظهور "تنظيم إدارة الأصول الجماعية" الذي أصدره بنك إيطاليا ببند مؤرخ في 16 فبراير 2021، ونشر في الجريدة الرسمية في 2 مارس 2021 – عند مستوى منخفض جدا (10٪)، وذلك أيضا للصناديق المخصصة للمستثمرين المحترفين (ونتيجة للتشريع الجديد المذكور أعلاه، تم إزالة الحد تماما على "الأموال المحجوزة"). بينما بقي دون تغيير بالنسبة ل "صناديق التجزئة"); و(2) لكي تتمكن الصناديق الأوروبية من توفير ائتمان مباشر في إيطاليا، يجب ألا تلتزم فقط بالشروط المنصوص عليها في المادة 46-ter، الفقرة الأولى، من صندوق الائتمان الإيطالي (والتي هي مطابقة جوهريا لتلك المنصوص عليها لصناديق الائتمان الإيطالية)، بل يجب أن تتواصل أيضا مسبقا مع بنك إيطاليا، الذي قد يفعل خلال 60 يوما، رفض عمليات الصندوق في إيطاليا على شكل "إصدار القروض"، مستشهدا بعدم الامتثال لمتطلبات أو أكثر منصوص عليها في القانون الإيطالي. نظرا لأن العديد من صناديق الائتمان الأوروبية هي في الواقع أدوات استثمارية ذات نطاق أوروبي شامل، ومنظمة بطريقة تمكنها من العمل ليس فقط في إيطاليا، فليس من السهل على صندوق ائتمان أوروبي الامتثال لجميع متطلبات تنفيذ الإقراض المباشر في إيطاليا، مما يسبب ضررا جسيما لسيولة السوق الإيطالية. ومع ذلك، يجب توضيح أنه لا يوجد ما يمنع صندوق الائتمان الأوروبي الذي لا يلتزم بمتطلبات تقديم الائتمان المباشر في إيطاليا، أو الذي لا يرغب ببساطة في المضي قدما في إجراء التواصل المسبق مع بنك إيطاليا المذكور أعلاه، من شراء السندات أو الأوراق المالية الصادرة عن S.P.A. أو S.r.l. العاملة في قطاع العقارات وفقا للمعايير المرجعية.

اتجاه حديث يجب تسليط الضوء عليه هو قيام مستثمرين أجانب بإنشاء صناديق ائتمانية محلية تديرها شركات إدارة إيطالية أو من قبل مديرين من الاتحاد الأوروبي تم نقلهم إلى إيطاليا. وقد أدت هذه المبادرات إلى العديد من القروض من الصناديق المذكورة في قطاع العقارات في إيطاليا، وغالبا ما كانت تدعم مشاريع عقارية معقدة، خاصة في قطاعات السكن والفنادق أو الخدمات اللوجستية.

نقطة أخيرة يجب تسليط الضوء عليها هي أنه، في ضوء بعض التوضيحات التي قدمها بنك إيطاليا كتابيا أثناء الموافقة على القواعد الثانوية لصناديق الائتمان الأوروبية، ليس من الواضح ما إذا كان بإمكانهم شراء الاعتمادات المشتقة من القروض الممنوحة بالفعل للمقترضين الإيطاليين في السوق الثانوية، دون الحاجة للامتثال للإجراءات والمتطلبات المشار إليها في المادة 46-3 من الصندوق الائتماني المالي (TUTF). تم التعليق جزئيا أعلاه. في رأي الكاتب، يجب ألا يقع نشاط شراء المستحقات المستحقة دون غرض تمويل المدينين الإيطاليين – تماشيا مع الإصلاحات الأخيرة التي تم تنفيذها في نظامنا القانوني، والتي تهدف جميعها إلى زيادة سيولة سوق الائتمان وتداول التمويل – ضمن نطاق تطبيق 46 قطعة من صندوق الائتمان المتواضع، الذي يحمل عنوانه "صرف الائتمان المباشر من قبل صناديق الاتحاد الأوروبي في إيطاليا".[47]. توضيح من المشرع أو بنك إيطاليا في هذه النقطة تحديدا سيكون صحيا جدا، وسيسمح للبنوك الإيطالية والبنوك الأجنبية العاملة في إيطاليا، والمقترضين الإيطاليين بشكل غير مباشر، بالوصول إلى سيولة صناديق الائتمان الأوروبية الكبرى العاملة في قطاع العقارات.

فيما يتعلق بالإقراض المباشر من شركات التأمين، فإن انخفاض انتشار هذه الأداة يعزى أساسا إلى المتطلبات الصارمة التي فرضتها اللوائح الثانوية التي تحكم الموضوع. أولا، يجب على شركة التأمين، قبل تقديم التمويل المباشر، إعداد "خطة نشاط لمنح القروض"، والتي يجب إرسالها إلى IVASS، والتي

---

[47] لدعم هذه الأطروحة، انظر جوفانني إي. وسانا ب.، I fondi di credito، في Le Società 7/2016، ص. 860 وما بعدها.

لا يمكن أن تخضع للموافقة النهائية من الهيئة الإدارية للشركة إلا بعد الموافقة الصريحة أو الضمنية على الخطة نفسها خلال 90 يوما. لا يجوز أن يتجاوز مبلغ التمويل المباشر، إجمالا، 5٪ من إجمالي استثمارات شركة التأمين؛ هناك أيضا حدود محددة تأخذ في الاعتبار متغيرين رئيسيين: سلامة المقترض واختيار معاملة التمويل (الإصدار) عبر البنك أو وسيط مالي. وأخيرا، ما لم يكن ذلك مصرحا صراحة من قبل شركة التأمين (IVASS)، لا يجوز أن يتجاوز مبلغ القرض الواحد الذي تصدره شركة التأمين: (1) 20٪ من صافي أصول المقترض، كما هو موضح في آخر بيانات مالية معتمدة؛ و(2) 1٪ من إجمالي استثمارات المقرض.

وأخيرا، يجب الإشارة إلى أنه في دول أوروبية أخرى، وقبل كل شيء ألمانيا، فإن تمويل التأمين في قطاع العقارات منتشر وغالبا ما يسمح للمدين بالوصول إلى موارد مالية كبيرة بتكلفة منخفضة.

رغبة في إجراء تقييم مؤقت لنتائج الإصلاحات المذكورة أعلاه، لا يزال سوق ائتمان العقارات في إيطاليا (وفي أوروبا) يهيمن عليه البنوك، لكنه يشهد تحولا هيكليا: حيث تنمو صناديق الإقراض البديل وصناديق الدين الخاصة بسرعة كبيرة بفضل الفجوة المتوقعة في التمويل بين 2025-2027، والمقدرة ب 86 مليار يورو[48]، والمتطلبات الاحترازية الجديدة المنصوص عليها في اللائحة (EU) 1623/2024 ((لائحة متطلبات رأس المال الثالثة أو CRR3[49])، التي نفذت إصلاح بازل III) التي تعاقب على التعرض العالي للقرض إلى القيمة. في هذا السياق، قد يتجه القطاع نحو توازن جديد بين عدة جهات إقراض، حيث تتعايش البنوك والمقرضون البديلون وتتعاون (أيضا من خلال هياكل الرفع المالي العكسي)، بينما ترسخ توريق العقارات كأداة مبتكرة واستراتيجية لتمويل وتحسين المبادرات العقارية. هنا، يجب الإشارة إلى أن القواعد الأوروبية الجديدة التي أدخلتها التوجيه الأوروبي (AIFMD) 927/2024 (AIFMD II)، التي تعدل التوجيهات 61/2011/الاتحاد الأوروبي (AIFMD) وEC/65/2009، تعيد تعريف الإطار التنظيمي لصناديق الائتمان الخاصة والإقراض المباشر في أوروبا[50]. يطلب من إيطاليا تنفيذ هذا التوجيه من خلال إصلاح صندوق العمل المتحد المتحد (TUF)، الذي يجري حاليا صياغته ويجب إكماله بحلول 16 أبريل 2026 (في هذا الصدد، انظر الملاحظة 45).

18.10. تمويل الميزانين والأوراق المالية الهجينة

يشير مصطلح تمويل الميزانين إلى المعاملات المالية للشركة التي يوافق فيها المقرض على إخضاع ائتمانه (ما يسمى ب "الدين الصغير") مقارنة بائتمان المقرضين الآخرين في الشركة (ما يسمى "الدين الكبير"), أي عدم المطالبة بسداد ائتمانه حتى يتم تسوية الدائنين الأعلى رتبة الآخرين.

في النظام النموذجي، تتكون معاملات التمويل الميزانينية من ثلاث معاملات قانونية مميزة لكنها مرتبطة ارتباطا وثيقا:

---

[48] وفقا لأبحاث أجرتها شركة ديلويت - المصدر AEW Research - والتي ذكرت، من بين أمور أخرى، في التقرير المنشور عام 2025 بعنوان "تطور العقارات، سوق ديون العقارات الائتمانية وتوريق العقارات".

[49] تم نشر الإطار التنظيمي الجديد الذي ينظم متطلبات الإشراف الحذر، المعروف باسم إطار "CRR3-CRD6"، في المجلة الرسمية في يوليو 2024. دخلت اللائحة (CRR3) حيز التنفيذ في 1 يناير 2025، بينما سيصبح التوجيه (CRD6) ساريا اعتبارا من 11 يناير 2026.

[50] يقدم التوجيه، من بين أمور أخرى، تعريفات دقيقة ل "إصدار القروض" و"صندوق الاستثمار المالي المصدر للقروض"، ويوضح إمكانية تقديم القروض عبر صناديق التمويل المفتوح، ويعترف بإمكانية أن تكون الأموال المفتوحة المصدر قد تصدر القروض، بشرط أن تلتزم بمتطلبات سيولة صارمة، ويضع حدود رفع مالي أعلى، لكنه يميز بين الصناديق المفتوحة ومغلقة النهاية. بالإضافة إلى ذلك، يحظر استراتيجيات التوزيع ويفرض التزاما بالاحتفاظ بنسبة خمسة بالمئة لمدة لا تقل عن ثماني سنوات على القروض المخصصة.

أ. اتفاقية تسهيلات رفيعة المستوى بين المقرض الأعلى والمقترض، والتي تحكم الشروط الأساسية للتمويل الذي يمنحه المقرض الأعلى للمقترض؛

ب. اتفاقية تسهيل الميزانين بين المقرض الميزانين والمقترض، والتي تنظم الشروط الأساسية للتمويل الذي يمنحه المقرض الميزانين للمقترض، والذي عادة ما يكون له استحقاق متأخر وعائد أعلى من القرض الأعلى.في بعض الحالات، تخضع الفائدة على قرض الميزانين لرأس مال جزئي أو كلي، وتسمى "الفائدة على قرض الميزانين". "اهتمام PIK"); و

ت. اتفاقية بين الدائنين بين الدائن التابع، والدائنين الكبار (المقرض الأعلى والأطراف المقابلة للعقود المشتقة المتعلقة بالدين الكبير) والمقترض، يتم من خلالها تحديد الرتبة بين الدائنين المختلفين من خلال التفاوض ويتم الالتزام بعدم القيام[51] أو المنح[52]، تهدف إلى تعزيز ضمان استرداد معرضات كبار الدائنين.

في معاملات تمويل الميزانين، مقابل تخفيض الفائدة المطلوبة، تنسب أحيانا حقوق غير مباشرة على رأس مال الشركة الممولة إلى المقرض التابع، مما يربط العائد على إجمالي استثمار المقرض المتوسط أيضا بالنتيجة الاقتصادية للمقترض (مثل الضمانات أو الخيارات، المعروفة أيضا ب "رمي الأسهم").[53]

تشمل حزمة أدوات الاستثمار المحتملة للمستثمر المتوسط أيضا ما يسمى ب "الأوراق المالية الهجينة"، والمعروفة أيضا باسم "الأدوات المالية غير التشاركية"، والتي تشبه من الناحية المفاهيمية السندات (وخاصة ما يسمى "سندات الدفع إذا استطعت") والتي يتوقع إصدارها في مجال شركات الأسهم المساهمة بموجب الفقرة الأخيرة من المادة 2411 من القانون المدني ("تنطبق أحكام هذا القسم أيضا على الأدوات المالية، مهما كانت الاسم، والتي ترتبط بتوقيت ومبلغ سداد رأس المال على الأداء الاقتصادي للشركة").

يجب عدم الخلط بين الأوراق المالية الهجينة والأدوات المالية التشاركية المشار إليها في الفقرة الأخيرة من المادة 2346 من القانون المدني[54]، والتي هي أقرب من حيث المفهوم إلى رأس المال الأسهم ويسند تنظيمها الكامل إلى لوائح الشركة. لأسباب مختلفة (قانون الربا وحظر الفائدة المركبة)، لم يستخدم تمويل الميزانين على نطاق واسع في السوق الإيطالية، بما في ذلك سوق العقارات. في إيطاليا، منح ضمانات من الدرجة الثانية، باستثناء الرهون العقارية، ليس بلا جدال (أكثر الحالات جدلا، وربما الأكثر غموضا، هي التعهد من الدرجة الثانية). علاوة على ذلك، في حال بدء إجراءات تصفية قضائية في يد المدين، لا يكون التصنيف القانوني للضمانات من الدرجة الثانية غير الرهن العقاري من قبل المحكمة والجهات المعنية، ولا صحة الاتفاقيات الواردة في اتفاقية التبعية مؤكدا (ومع ذلك، يجب ملاحظة أنه إذا تم هيكلة الدين الأصغر كالتزامات ثانوية مثل المادة 2411 من القانون المدني، فإن التبعية ستكون بالتأكيد قابلة للتنفيذ ضد أطراف ثالثة). المشكلة تكمن أولا وقبل كل شيء في الدائنين الكبار، الذين، في الواقع، لا ينظرون بعين الرضا إلى أشكال التمويل التعاقدي (الخضوع التعاقدي)، أي مع وجود مدين مشترك وواحد بين الائتمان الكبير والدين والديون الصغرى. شيء مختلف، وبل وملحوظ جيدا من قبل كبار الدائنين هو أشكال الخضوع الهيكلي، حيث يكون المقترض للدين الصغير

---

[51] عادة، يكون التزام الدائن التابع بعدم المطالبة بسداد ائتمانه، والتزام المدين في الوقت نفسه بعدم سداد الدائن التابع حتى يتم الوفاء بائتمان الدائنين الأعلى رتبة.

[52] عادة، يكون التزام الدائن التابع لدفع المدفوعات المستلمة من المدين للدائنين الكبار حتى مبلغ مطالبة الدائن الأخير، وبشكل متناظر، الحق في تحصيل المبالغ المستحقة للدائن التابع من المدين حتى يتم سداد المطالبة الأعلى بالكامل.

[53] سولينا‌س، م.، تمويل الميزانين، في جالغانو، ف.، عمليات التمويل، زانيشيلي، 2016.

[54] بموجب الفقرة الأخيرة من المادة 2346 من القانون المدني، يجوز للشركة، بعد مساهمة المساهمين أو الأطراف الثالثة في الأعمال أو الخدمات، إصدار أدوات مالية بحقوق ميراثية أو حتى إدارية، باستثناء التصويت في الجمعية العامة للمساهمين.

هو الشركة الأم للكيان المستفيد من القرض الأعلى ويتم تحويل عائدات قرض الميزانين إلى هذا الكيان على شكل قرض مساهمين، ثم ينقل كضمان إلى الدائنين الكبار. ومع ذلك، حتى في مثل هذه الحالات، غالبا ما تبقى مشكلة إمكانية منح الرهن على رأس مال المقترض للقرض الأعلى أيضا لصالح المقرضين الصغار، وإن كان ذلك كضمان من الدرجة الثانية وبالتالي، كما ذكر، باستقرار ومؤهلات مشكوك فيها في إيطاليا.

في الولايات المتحدة وبعض الدول الأوروبية، خاصة بفضل نجاح المقرضين غير المصرفيين (مثل صناديق الائتمان)، أصبح تمويل الميزانين منتشرا على نطاق واسع، وغالبا ما يجعل من الممكن الوصول إلى مستويات من الرافعة المالية التي، حتى في العقارات، لم تكن لتحصل على القرض الآخر، أو تمويل مشاريع تطوير العقارات التي تدين البنوك بسببها، لأسباب مختلفة، لا يبدو مناسبا أو كافيا. في سوق العقارات الإيطالي، يبدو أن تطور التمويل الميزانيني وانتشار أدوات شبه الأسهم الأخرى مرتبطان بنجاح صناديق الائتمان، سواء الإيطالية أو الأوروبية. لذا يشار إلى ما لوحظ أعلاه في هذا الشأن.

18.11. قروض المساهمين وداخل المجموعة

قرض المساهمين هو علاقة ملكية بين المساهم والشركة لا تنسب رسميا إلى العقد الاجتماعي، وتكون مناسبة بشكل مباشر أو غير مباشر لتوفير المال أو الموارد المالية الأخرى للشركة المستثمرة لتلبية احتياجاتها المالية، وتتميز بالتزام بسداد المبلغ المستلم.

وبالمثل، يمكن تعريف القرض داخل المجموعة بأنه أي معاملة مالية تقوم بها شركة من المجموعة بشكل مباشر أو غير مباشر قادرة على توفير المال أو الموارد المالية الأخرى لشركة تنتمي إلى نفس المجموعة لتلبية الاحتياجات المالية للشركة مع الالتزام بسداد المبلغ المستلم. المثال الكلاسيكي للتمويل داخل المجموعة هو القرض الممنوح لشركة معينة من قبل الشركة الأم غير المساهمة أو من قبل شركة أخرى من المجموعة تحت السيطرة المشتركة (ما يسمى "الشركة الشقيقة" للمقترض)، وأحيانا تكون مسؤولة عن إدارة الخزانة والسيولة داخل المجموعة.

هذه أدوات للعثور على الموارد بسرعة، وبطرق مرنة ومنخفضة التكلفة، مفيدة حتى في سياقات عدم التوازن المالي لشركة المقترض، عندما لا يكون المقرض الثالث مستعدا لتقديم قرض إلا إذا كانت الظروف مقيدة ومرهقة للغاية55. في الواقع، يمكن منح القروض بين المساهمين وداخل المجموعة بظروف غير السوق. ومع ذلك، في حالة القروض داخل المجموعة، خاصة إذا تم صرفها من قبل شركات شقيقة للمقترض، يجب أن يتوافق منح القرض أيضا مع مصلحة اقتصادية للشركة الممولة (منفعة شركية)، ولا يمكن العثور على وجودها في الواقع الفعلي فقط لانتماء الشركات إلى نفس المجموعة. في الواقع، من الضروري أن يمنح صرف القرض داخل المجموعة فوائد محددة لشركة التمول، وكذلك فيما يتعلق بالعلاقات القانونية المختلفة، والتي قد تنبع – وعادة ما تنبع – من معاملات أخرى ومختلفة من العلامة المعاكسة التي تجرى داخل المجموعة.

علاوة على ذلك، فإن وظيفة التمويل داخل المجموعة هي السماح بجمع مركزي وموحد لرأس المال، مما يختار ويعقلي العلاقات المالية للمجموعة56. عادة، في هذه الحالات، تكون الشركة الأم أو على الأقل شركة المجموعة التي تقدم موثوقية أكبر من حيث استقرارية واستمرارية العلاقات التجارية هي

---

[55] بالب، ج.، قروض المساهمين الخاضعة للنقاش، في جالجانو، ف.، معاملات التمويل، زانيشيلي، 2016.

[56] ميولا، م.، تمويل داخلي وخزانة مركزية للمجموعة، في جالغانو، ف.، عمليات التمويل، زانيشيلي، 2016.

التي تتواصل مع المقرضين، وتحصل على قرض، ثم، من خلال منح قروض داخل المجموعة، توفر للشركات الأخرى في المجموعة السيولة اللازمة لتلبية احتياجاتها المالية.
يمكن منح قروض المساهمين وداخل المجموعة بطرق مختلفة:

أ. من خلال الشكل المعتاد للتفاوض على الرهن العقاري، أو فتح الائتمان أو، في الغالب، اتفاقية قرض المساهمين البسيطة أو اتفاقية القرض بين الشركات؛
ب. من خلال أشكال غير نمطية من القروض (مثل، على سبيل المثال، افتراضات الديون أو منح تأجيلات كبيرة للسداد للمستحقات المستحقة لشركة الإقراض)؛ o
ت. من خلال مساهمات مالية بسيطة تطلب صراحة، على عكس المدفوعات على حساب رأس مال مستقبلي أو أرقام مماثلة، استرداد المبلغ المنقول.

قد يؤدي استخدام قروض المساهمين وداخل المجموعة إلى تصرف انتهازي من قبل المساهمين أو الشركة الأم بهدف تقليل المخاطر المتعلقة بإدارة الشركة على حساب دائني الشركة الخارجيين، مما يضر بالتوازن بين رأس مال الأسهم ورأس المال الائتماني للشركة الممولة.

دون الادعاء بأنني شاملة فيما يتعلق بالعديد من قضايا التطبيق التي تطرحها القواعد ذات الصلة، يجب التذكير هنا بأن القانون المدني يحتوي على بعض الأحكام التي تهدف إلى حماية الدائنين من الأطراف الثالثة وإعادة توزيع المخاطر على أولئك الذين، بسبب وضعهم التشاركي الذاتي أو قدرتهم على ممارسة أنشطة الإدارة والتنسيق للشركة الممولة، لديها القدرة على التأثير على إدارة الشركة: في حالة أزمة الشركة، لا تنتهي إمكانية صرف قروض المساهمين أو داخل المجموعة، لكنها تخضع قانونيا لائتمانات الأطراف الثالثة.

على وجه الخصوص:

أ. تنص المادة 2467 من القانون المدني، على الشركات ذات المسؤولية المحدودة، ووفقا للتفسير السائد، بالمقارنة أيضا للشركات العامة المحدودة، نظام إخضاع للمستحقات التي يطالب بها المساهمون ضد الشركة مقابل القروض الصرفة، عندما يكون هناك خلل مفرط بين حقوق الملكية والديون للمساهمين أو في حالة كان من المعقول فيها تقديم مساهمة[57]; ومع ذلك، فإن التبعية لا تطبق على القروض التي يمنحها المساهمون في الظروف الفسيولوجية للشركة، بحيث أن أي تدهور في الوضع المالي للشركة حدث بعد وقت صرف القرض لا يكون ذا صلة بهذا الغرض؛ و
ب. تنص المادة 2497-كوينكيس من القانون المدني، في سياق أنشطة الإدارة والتنسيق، على العكس، وفقا لنفس الشروط المنصوص عليها في المادة 2467 من القانون المدني، لتبعية القروض، بأي شكل من الأشكال، بين الشركات المنتمي لنفس المجموعة، بغض النظر عما إذا كانت الشركة الممولة تملك حصة مباشرة في الشركة الممولة أم لا. وبالتالي، أيضا في حالة القروض بين شركات تحت السيطرة المشتركة (ما يسمى "الشركات الشقيقة") أو القروض الممنوحة لشركات مملوكة بشكل غير مباشر (ما يسمى "شركات الأحفاد").

غالبا ما تستخدم قروض المساهمين وداخل المجموعات في نفس الوقت مع تمويل البنوك، بما في ذلك في قطاع العقارات. في هذه الحالة، للحفاظ على أسباب البنك الائتمانية، ستحدد اتفاقية القرض البنكي شروطا وحدودا كمية لمساهمة الموارد المالية من خلال قروض المساهمين وداخل المجموعات فيما يتعلق بمساهمات رأس المال.

---

[57] إذا كان القرض الذي يقدمه المساهم بديلا وظيفيا عن رأس مال الأسهم، فإن وظيفة هذا البند هو إعادة المساهم الممول إلى وضع مشابه إلى حد كبير لما قد يجد نفسه فيه لو ساهم.

بالإضافة إلى ذلك، كما ذكر أعلاه58، فإن الذمم المستحقة المشتقة من القروض التي يقدمها المساهمون أو الشركات التابعة للمجموعة سيتم تعيينها كضمان للبنوك المقرضة وسيتم إخضاعها لائتمان المقرضين من خلال توقيع اتفاقية صك التبعية.

أخيرا، يجب ملاحظة بعض الجوانب التي يجب أخذها في الاعتبار عند صياغة اتفاقيات قروض المساهمين أو داخل المجموعات التي تكمل عقود الدين والبنوك:

أ. يجب تحديد معدل الفائدة للقرض المساهم أو داخل المجموعة، وتوقيت وطرق دفع الفائدة، بناء على النموذج المالي للصفقة التمويلية العامة والاتفاقيات بين الأطراف؛ يجب أن تتوافق أي اتفاقيات فائدة رسملة جزئية أو كلية (PIK) مع القيود على الفائدة المركبة المشار إليها في المادة 1283 من القانون المدني؛

ب. يجب أخذ أي جوانب محاسبية وضريبية في الاعتبار، خاصة فيما يتعلق بخطر تأهيل القرض ك "ملكية" للشركة الممولة؛

ت. في غياب اتفاقية صك تبعية، يجب أن ينص صراحة على إخضاع قروض المساهمين أو داخل المجموعة إلى ديون البنك، وسيكون البنك طرفا في هذه العقود ويعلن صراحة أنه ينوي الاستفادة من اتفاقيات التبعية وفقا للمادة 1411 من القانون المدني الإيطالي؛ كما يجوز للبنك طلب أي تعديلات أو تعديلات لاحقة لا يجوز تقديم التنازلات المتعلقة بالنسخة الموقعة في البداية من اتفاقيات المساهمين أو القرض داخل المجموعة، بغض النظر عما إذا كان البنك قد وقعها أيضا أم لا، دون موافقته الكتابية المسبقة؛ و

ث. يجب معايرة مدة وشروط قروض المساهمين أو داخل المجموعة (على سبيل المثال، البنود التي تنطوي لأسباب مختلفة على السداد الفوري للائتمان) بناء على مدة وشروط القرض البنكي؛ يجب أن يكون البنك المقرض، الذي – كما ذكر – هو المنازل إليه كضمان للمستحقات المستحقة من قروض المساهمين أو داخل المجموعة، دائما قادرا على تنفيذ استراتيجية خروج ، في سيناريو مرضي، دون أن يكون هناك عقبة بسبب ديون المدين للمساهمين أو شركات أخرى في المجموعة. كما هو معروف، أسرع استراتيجية خروج في حالة التخلف عن السداد هي تنفيذ الرهن على رأس مال الشركة المقترضة، التي يفترض أنها تمتلك الأصول العقارية؛ حسنا، في هذه الحالة، لن يضطر البنك، بفضل التنازل المذكور أعلاه كضمان وصياغة البنود التعاقدية الأخرى في الوثائق المالية بشكل مناسب، إلى التفاوض مع المساهمين أو الشركات الأخرى في المجموعة اتفاقيات التنازل أو تعديل شروط الائتمان المستمد من المساهم أو القرض داخل المجموعة.

18.12. قرض البائع

في سياق المعاملات الخاصة بالاستحواذ على أصول أو شركات عقارية، هناك أداة إضافية لجمع الموارد المالية، تستخدم أيضا بالتزامن مع تمويل البنك، وهي قرض البائع. وهو قرض يمنح للمشتري من قبل البائع لشراء البضائع المباعة. يمكن تنفيذ قرض البائع بطريقتين بديلتين:

أ. تمويل حقيقي؛ أو، بشكل أكثر شيوعا،

ب. تأجيل دفع السعر الممنوح للمشتري. بالإضافة إلى وظيفته التمويلية، قد يكون القرض البائع أيضا هدفا من تعزيز التزامات التعويض المتعلقة بانتهاك التمثيلات والضمانات المقدمة من البائع في اتفاقية الشراء فيما يتعلق بالبضائع المباعة، كبديل أو بالإضافة إلى أدوات أخرى

---

[58] انظر الفقرة 18.6.5 (د) أعلاه.

تستخدم عادة لهذا الغرض59: في حال تخلف البائع والمقرض، يمكن للمشتري الحصول على المبلغ المستحق له كتعويض فورا عن طريق تعويض جزء متوافق من المبلغ المستحق للبائع كتعويض عن قرض البائع60.

على الرغم من إمكانية استخدام قرض البائع لتمويل جميع أنواع معاملات الاستحواذ، إلا أن هذه الأداة تستخدم في السوق الإيطالية بشكل رئيسي في معاملات الشراء بالرافعة المالية، بينما لا يزال استخدامها في تمويل العقارات محدودا جدا. من المفهوم أنه إذا تم استخدامه مع ديون البنك، فإن الاحتياطات التي تم تسليط الضوء عليها بالفعل فيما يتعلق بقروض المساهمين أو القروض داخل المجموعة، ستطبق، وأولا وقبل كل شيء، إخضاع الذمم المستحقة للمقرض لقرض البائع فيما يتعلق بالذمم المستحقة للبنك المقرض تجاه المشتري/المقترض.

[59] عادة، يتم تشكيل مبلغ في الضمان وإصدار الضمانات أو الضمانات المستقلة عند الطلب الأول.

[60] أرتوني، إل.، قرض البائع: هل هو حل لمشاكل تمويل الاستحواذ؟، في إيكونوميا & مانجمنت، 2013، ص. 6.

19. ملفات الضرائب المباشرة وغير المباشرة لأدوات التمويل في قطاع العقارات

بقلم Francesco Mantegazza, Fabio Balza

19.1. نظام ضريبة الاستقطاع على الفوائد والدخل من الرهون العقارية والقروض الأخرى في التشريعات المحلية والأوروبية وفي معاهدات الازدواج الضريبي

من بين أهم القضايا في مجال الضرائب المباشرة، هناك بلا شك تحليل الضرائب المكشوفة على الفوائد المستحقة من المدين لقرض عقاري[1].

وفقا للمادة 151، الفقرة 1، من المرسوم الرئاسي رقم 917 بتاريخ 22 ديسمبر 1986 ("TUIR")، يتكون إجمالي دخل الشركات والكيانات التجارية غير المقيمة "فقط من الدخل الناتج في أراضي الولاية، باستثناء المعفى من الضرائب وأولئك الخاضعين للضريبة المقطوعة أو ضريبة البديلة". في غياب تأسيس دائم في إيطاليا للمقرض غير المقيم، تنص المادة 152، الفقرة 2 من قانون TUIR على أن "الدخل [من رأس المال، الأرض، إلخ] التي تساهم في تكوين الدخل الكلي يتم تحديدها وفقا لأحكام الباب الأول [من قانون TUIR]، فيما يتعلق بالفئات التي تندرج تحتها". على وجه الخصوص، إذا دفع الدخل الرأسمالي من قبل شخص يحمل صفة وكيل اقتطاع (بما في ذلك الشركات المقيمة في إيطاليا وشركات إدارة الأصول نيابة عن صناديق الاستثمار العقاري المأسرة هناك)، يخضع لضريبة الاستقطاع بموجب المادة 26 من المرسوم الرئاسي رقم 600 لعام 1973 (ويشار إليه فيما بعد "المرسوم الرئاسي 1973/600")، بعنوان "الضرائب المكسورة على الفوائد والدخل الرأسمالي".[2] تنص هذه القاعدة على أن وكلاء الاقتطاع يخصصون ضريبة بنسبة 26٪، مع التزام بالتعويض عن الدخل الرأسمالي الذي يدفعونه من القروض. إذا كان المستفيدون[3] من الشركات المقيمة في إيطاليا (البنوك الإيطالية) أو مؤسسات دائمة إيطالية تابعة لشركات غير مقيمة (بنوك أجنبية تعمل من خلال فروع إيطالية)، فإن الفائدة لا تعتبر دخلا رأسماليا، بل تشكل جزءا من دخل أعمال المستلم، وبالتالي لا تنطبق ضريبة الاستقطاع المنصوص عليها في المادة 26. الفقرة 5، من المرسوم الرئاسي 1973/600، ولا أي ضريبة اقتطاع أخرى في إيطاليا. إذا لم يكن المستفيدون مقيمين في إيطاليا ولا توجد منشآت دائمة لغير المقيمين، فإن ضريبة الاستقطاع المذكورة تطبق بشكل نهائي كضريبة (وليس على حساب)، وتطبق أيضا على الدخل الذي يحصل عليه من ممارسة المشروع التجاري (الأجنبي) لهذا الشخص غير المقيم[4].

---

[1] جانب آخر من الضرائب المباشرة ذو صلة بالتأكيد هو إمكانية خصم هذه الفائدة للمدين، لكن هذا الموضوع يناقش في الفصل 4.2 من هذا العمل.

[2] يجدر بالذكر أنه، بموجب القانون رقم 111 الصادر في 9 أغسطس 2023، تم تكليف الحكومة الإيطالية بتوحيد الانضباط الضريبي للدخل ذي الطبيعة المالية.

[3] يجدر بالذكر أن المادة 26 من المرسوم الرئاسي 1973/600 لا تشير إلى "المستفيدين الفعليين" من الفائدة، كما هو الحال عادة في معاهدات الازدواجية الضريبية، بل تشير إلى "المستفيدين" من الفائدة. ويتم تقدير هذا الظرف، من بين أمور أخرى، في إجابات وكالة الإيرادات على القرار رقم 423 بتاريخ 24 أكتوبر 2019، وعلى الحكم رقم 569 بتاريخ 30 أغسطس 2021 كما هو موضح أدناه.

[4] وفقا لبعض التفسيرات (مدعومة جزئيا بالحكم رقم 9197 بتاريخ 21 أبريل 2011 من محكمة النقض)، وبما أن مفهوم

قد تنص معاهدات الازدواج الضريبي التي أبرمتها إيطاليا على تحديد حد للضريبة كمصدر الفائدة التي يدين بها المدينون الإيطاليون للمقرضين غير المقيمين. بشكل عام، في الاتفاقيات التي أبرمت إيطاليا، يتم تقليل معدل ضريبة الاقتطاع على الفوائد من 26٪ إلى 10٪، رغم وجود استثناءات[5]. تطبيق المعدلات المخفضة، أو الإعفاءات من ضريبة الاستقطاع المنصوص عليها في الاتفاقيات، يخضع لوجود شروط معينة، وأهمها أن يكون المستلم مقيما لأغراض ضريبية في البلد المرتبط بإيطاليا بموجب الاتفاقية وأنه المالك المستفيد لهذه الحصة. يجب أن يتم الإعلان عن هذه الشروط من قبل الممثل القانوني للمستلم من خلال النماذج التي أعدتها وكالة الإيرادات بتاريخ 10 يوليو 2013[6] أو من خلال نماذج مماثلة أعدتها السلطات الضريبية الإيطالية والأجنبية بشكل ثنائي.

بالإضافة إلى التخفيضات أو الإعفاءات من ضريبة الاستقطاع المشار إليها في الاتفاقيات، قد ينطبق الإعفاء من ضريبة الاستقطاع المشار إليه في المادة 26-ربع من المرسوم الرئاسي رقم 1973/600، الذي أدخل في تنفيذ توجيه الاتحاد الأوروبي EC/49/2003 (ما يسمى بتوجيه "الفوائد والإتاوت"), على المجموعات الشركاتية.

وفقا لهذه القاعدة، فإن الفوائد (المتعلقة بالقروض والسندات والأوراق المالية المشابهة، إلخ) التي تدفعها شركة مقيمة في إيطاليا لأغراض ضريبية لشركة "مرتبطة" تقيم في دولة عضو أخرى في الاتحاد الأوروبي وتؤهل ك "مالك مستفيد" لنفس المصلحة معفاة من ضريبة الاستقطاع على الحق. ينطبق الإعفاء من ضريبة الاستقطاع إذا تم استيفاء عدد من الشروط المتعلقة ب:

- الطبيعة القانونية للمقرض (الشركة، الكيان التجاري)؛
- نسبة الأسهم لا تقل عن 25٪ من حقوق التصويت، بين المدين والمقرض؛
- الحد الأدنى لفترة الحيازة المتواصلة للأسهم المشار إليها في النقطة السابقة، لا تقل عن سنة واحدة؛
- الإقامة الضريبية للمستفيد في دولة عضو في الاتحاد الأوروبي؛
- حالة الملكية المستفيدة للشخص الذي يتلقى التدفقات. على وجه الخصوص، تنص القاعدة على أن الشركة المستقبلة تحصل على الدفعة كالمستفيد النهائي وليس مجرد وسيط أو وكيل أو مندوب أو وصي لشخص آخر؛

"التعهد" في القانون الضريبي الإيطالي لا يتطلب بحد ذاته تنفيذ مثل هذا التعهد في أراضي الدولة، فإنه يترتب على ذلك أن "الكيان التجاري" يمكن أن يكون كذلك حتى لو كان يمارس نشاطه التجاري بالكامل خارج إيطاليا. لذلك، سيظل دخل هذه الكيانات التجارية "دخل تجاري" لأغراض الضرائب الإيطالية حتى في غياب منشأة دائمة في إيطاليا، وأي فوائد يدفعها المدينون الإيطاليون لهم ستستبعد من الضرائب في إيطاليا بسبب غياب الشرط الضريبي (دخل الأعمال، ما لم يكن عرضيا، خاضعا للضريبة في إيطاليا في غياب منشأة دائمة بموجب المادتين 151 و23 من قانون TUIR)، بغض النظر عن المادة 26 من المرسوم الرئاسي 1973/600. في رأينا، تم إلغاء هذا التفسير بالتغييرات التنظيمية التي أدخلت على المادتين 151 و152 من قانون TUIR بموجب المرسوم التشريعي رقم 147 بتاريخ 14 سبتمبر 2015، ما يسمى بمرسوم التدوليل، كما يتم تجاهله من قبل وكالة الإيرادات في الوثائق العملية (انظر، على سبيل المثال، القرار E/84 المذكور أعلاه، والرد على الحكم رقم 379 بتاريخ 11 سبتمبر 2019، والرد على الحكم رقم 500 بتاريخ 21 يوليو 2021، حيث يمنح الحكم للمزود الضريبة الأجنبية لتقديم إقرار في إيطاليا وتطبيق المعدل التقليدي الأدنى) وكذلك في نشاط التقييم، لذا لن يتم النظر فيها لاحقا في هذه المساهمة.

[5] بعض الاتفاقيات المنصوص عليها في إيطاليا تنص على عدم تطبيق ضريبة الاستقطاع على الفوائد بالكامل (بما في ذلك الاتفاقيات مع: المجر، سلوفاكيا، جمهورية التشيك، بلغاريا، الإمارات العربية المتحدة، الكويت، آيسلندا، الكونغو، جورجيا، لبنان)، بينما تنص البعض الآخر على حدود بمعدلات لا تتجاوز 10٪، مثل 12.5٪ أو 15٪.

[6] متوفر على موقع وكالة الإيرادات في الصفحة التالية: https://www.agenziaentrate.gov.it.

- الضرائب الفعلية على العائدات في بلد إقامة المستفيد؛ e
- تسليم المستفيد إلى المدين الوثائق التي تثبت الحق في الإعفاء المشار إليه في البند المذكور أعلاه من وكالة الإيرادات بتاريخ 10 يوليو 2013.

فيما يتعلق بهذا الاستثناء، نذكر بإيجاز أن وكالة الإيرادات أجرت تحقيقات في الماضي تخلت فيها عن مؤهل "المالك المستفيد" للمقرضين في الاتحاد الأوروبي، مثل، على سبيل المثال، شركات القابضة، أو شركات القنوات أو مجرد وسطاء بين المقرضين للقروض الفرعية ("ميزانين")، أو ما يسمى ب "المقرضين الميزانين"، والمدين النهائي. وبالتالي رفض الإعفاء من ضريبة الاستقطاع المشار إليه في المادة 26-ربع من المرسوم الرئاسي 1973/600، مما أدى إلى نزاعات ضريبية. وفي هذا الصدد، يكفي اقتباس ما ورد في التعميم 30 مارس 2016، رقم 6/هـ: "[...] بعض الأجزاء من القرض الكلي (فكر، على سبيل المثال، قروض الميزانين أو ما يسمى بقرض البائع) يتم "توزيعها" من خلال مركبة خاصة غير موجودة في إيطاليا – كقاعدة عامة، مقيمة في الاتحاد الأوروبي أو في دولة تستفيد من متطلبات التوجيه EC/49/2003 الصادر عن مجلس الاتحاد الأوروبي بتاريخ 3 يونيو 2003 (المعروف باسم "S.p.A.) "توجيه الفائدة والرسوم") – شركة تابعة لشركة نيوكو (وبعد الاندماج مع ميرجركو)، والتي تقوم بتوزيع الموارد لها من خلال معاملات متتالية. في مثل هذه الحالات، [...] وفقا لتوجيه الفوائد والعوائد، وبناء على علاقة الأسهم المقررة، فإن الفائدة المدفوعة من قبل شركة NewCo/MergerCo لصالح الشركة المذكورة لا تخضع لضريبة الاستقطاع. وفي هذا الصدد، فإن استدامة الاعتراضات المتعلقة بعدم تأهيل "المالك المستفيد" أو طبيعة المركبة المذكورة كوسيط حقيقي، والتي أدعت بناء على تحليل حالة بحالة وخاصة فيما يتعلق بالطبيعة المتتالية للقروض، مثل المبلغ والشروط والأسعار، شروط الدفع وبنود عدم اللجوء".

19.1.1 نظام الضريبة الخاصة على الاقتطاع على القروض متوسطة وطويلة الأجل وفقا للمادة 26 (5-بيس) من المرسوم الرئاسي 73/600

نظرا للالتزام العام بفرض ضريبة الاستقطاع على الفوائد على القروض المنصوص عليها في الفقرة 5 من المادة 26 (باستثناء الإعفاءات أو التخفيضات المنصوص عليها في الاتفاقيات الدولية)، وفي الفقرة 2 من المادة 26 على الفوائد المستحقة على القروض بين البنوك وفي المادة 26 من ربع السنة من المرسوم الرئاسي 1973/600 الذي ينفذ التوجيهات الأوروبية)، بدءا من يونيو 2014، مع المرسوم رقم 91 بتاريخ 24 يونيو 2014، الذي تم تحويله مع تعديلات بموجب القانون رقم 116 بتاريخ 11 أغسطس 2014 (ويشار إليه فيما بعد ب "مرسوم التنافسية")، تم توفير بعض الاستثناءات من هذا الحجز القانوني، المنظمة صراحة في الفقرة الجديدة 5 بيز من المادة 26 (وفيما يلي "القاعدة"). في هذه الفقرة والفقرة التالية، نناقش، دون الادعاء بالشمول، تدابير الإعفاء الضريبي للاقتطاع التي أدخلتها هذه القاعدة لصالح الائتمان للشركات. لقد تم التعليق على القاعدة على نطاق واسع وموثوق في الأدبيات القانونية، وكانت موضوع بعض التدخلات والأحكام العملية، وقد رحبت بها المشغلون بإعجاب كبير، لأنها تمثل بالتأكيد خطوة نحو تحديث أكثر اكتمالا للنظام القانوني والمالي لنظام الوصول إلى الائتمان.

تنص الفقرة 5 بيس المذكورة أعلاه من المادة 26 من المرسوم الرئاسي 1973/600 (في نسختها الحالية): "دون الإخلال بالأحكام المتعلقة باحتياطي الأصول لتقديم القروض للجمهور المشار إليها في المرسوم التشريعي رقم 385 بتاريخ 1 سبتمبر 1993، فإن ضريبة الاستقطاع المشار إليها في الفقرة 5 لا تنطبق على الفوائد والدخل الآخر المستمد من القروض متوسطة وطويلة الأجل للشركات المقدمة من مؤسسات ائتمانية أنشأتها في الدول الأعضاء في الاتحاد الأوروبي، الكيانات المحددة في المواد

2(5)(4) إلى (23) من التوجيه EU/36/2013، وشركات التأمين التي أنشئت ومصرح بها بموجب اللوائح الصادرة عن دول الاتحاد الأوروبي الأعضاء أو المستثمرين المؤسسيين الأجانب، حتى لو لم تكن خاضعة للضرائب، كما هو موضح في المادة 6(1)(ب)، من المرسوم التشريعي رقم 239 بتاريخ 1 أبريل 1996، مع مراعاة أشكال الإشراف في الدول الأجنبية التي تأسست فيها".

الصياغة الحالية للمعيار هي نتيجة تدخلات تشريعية مختلفة بعد إدخاله من خلال مرسوم التنافسية. على وجه الخصوص:

- المرسوم رقم 133 بتاريخ 12 سبتمبر 2014، الذي تم تحويله مع تعديلات بموجب القانون رقم 164 بتاريخ 11 نوفمبر 2014 (ما يسمى بمرسوم "فتح إيطاليا") شمل من بين مقدمي الخدمات المستفيدين من استثناء ضريبة الاستقطاع "الكيانات المحددة في المادة 2، الفقرة 5، الأرقام 4) إلى 23) من التوجيه 36/2013/الاتحاد الأوروبي"؛
- المرسوم رقم 3 بتاريخ 24 يناير 2015، الذي تم تحويله مع تعديلات بموجب القانون رقم 33 بتاريخ 24 مارس 2015 (ويشار إليه فيما بعد ب "اتفاقية الاستثمار"), عدل خصائص المقرضين المستفيدين من الاستثناء من ضريبة الاستقطاع، وأدخل، بدلا من الأموال التي لا تلجأ إلى الرافعة المالية، "المستثمرون المؤسسيون الأجانب، حتى لو لم يكن لديهم التزامات ضريبية، كما هو مذكور في المادة 6، الفقرة 1، الحرف ب) من المرسوم التشريعي رقم 239 بتاريخ 1 أبريل 1996، وذلك مع مراعاة أشكال الإشراف في الدول الأجنبية التي تأسسوا فيها"؛ و
- وأخيرا، نص المرسوم رقم 18 الصادر في 14 فبراير 2016، الذي تم تحويله مع تعديلات بموجب القانون رقم 49 بتاريخ 8 أبريل 2016، أن الاستثناء ينطبق "دون الإخلال بالأحكام المتعلقة بحجز الأنشطة لصرف القروض للجمهور المشار إليها في المرسوم التشريعي رقم 385 بتاريخ 1 سبتمبر 1993".

مبرر القاعدة، كما ورد في ملف البرلمان لتحويل مرسوم التنافسية إلى قانون، يكمن في الحاجة إلى تجنب الازدواجية الضريبية على الشركات الإيطالية، مع الأخذ في الاعتبار ممارسة نقل عبء الضرائب المكشوفة إلى المدين من خلال بنود تعاقدية إضافية ، وفي الوقت نفسه تسهيل وصول الشركات الإيطالية إلى مصادر تمويل أجنبية إضافية (بما في ذلك القروض غير المصرفية).

وبما أن الضرائب يمكن أن تتم من حيث المبدأ ليس فقط عن طريق اقتطاع الضرائب بل أيضا بتقديم إقرار ضريبي، نشأ شك في البداية حول ما إذا كان الاستثناء من الضريبة المكشوفة بموجب المادة 26، الفقرة 5 من المرسوم الرئاسي 1973/600 له نتيجة لالتزام مقدم التأمين بدفع الضرائب الإيطالية بطريقة أخرى، أي تقديم إقرار ضريبي في إيطاليا (مع نتيجة أن قاعدة مستوحاة من نية تسهيلية كانت ستؤدي فقط إلى مزيد من التعقيدات لدافع الضرائب). تم حل هذا الشكوك، بمعنى إيجابي للمكلف، من قبل وكالة الإيرادات من خلال النشرة رقم E/6 بتاريخ 30 مارس 2016 وبالقرار رقم E/84 بتاريخ 29 سبتمبر 2016، الذي نص على: "نظرا لأن الاستثناء المنصوص عليه في الفقرة 5-ب من المادة 26 المذكورة سابقا من المرسوم الرئاسي رقم 600 لعام 1973 يتعلق بضريبة اقتطاع، وأن لها طابع فرض حصري نهائي [...]، يعتبر أن الفائدة على القروض متوسطة وطويلة الأجل التي يقدمها البنك المتقدم لا يجب أن تخضع لأي ضرائب في إيطاليا [بالتأكيد ليس من خلال التقييم الذاتي من قبل المقرض عبر الإقرار الضريبي]".

19.1.2 متطلبات تطبيق المادة 26 (5-بيس) من المرسوم الرئاسي 1973/600

باختصار، ضريبة الاستقطاع المشار إليها في المادة 26، الفقرة 5 من المرسوم الرئاسي 1973/600 لا

تنطبق على مدفوعات الفوائد المستحقة لغير المقيمين إذا تم استيفاء جميع الشروط التالية:

- القرض الذي تدفع فائده يكون متوسط إلى طويل الأجل؛
- المقترض للقرض هو شركة؛
- المزود هو واحد أو أكثر من التالي:
  - مؤسسات ائتمانية أنشئت في الاتحاد الأوروبي؛
  - مشاريع التأمين التي تم تأسيسها والمصرح بها بموجب اللوائح الصادرة عن دول الاتحاد الأوروبي؛
  - الكيانات المشار إليها في المادة 2، الفقرة 5، رقم 4) إلى 23) من التوجيه EU/36/2013؛ o
  - مستثمرون مؤسسيون أجانب في دول تقدم تبادل المعلومات لأغراض الضرائب مع إيطاليا ويخضعون للإشراف في البلد الذي تأسست فيه؛ e
- لا تنتهك أحكام حجز الأنشطة لصرف القروض للجمهور، حيثما ينطبق، على ما يرام.

فيما يلي نفحص بمزيد من التفصيل الشروط اللازمة لتطبيق المعيار.

19.1.3 التمويل متوسط إلى طويل الأجل

لا تحدد المادة 26، الفقرة 5 من القانون، ولا المرسوم الرئاسي 1973/600 مصطلح "القرض" أو الشروط التي يعتبر فيها القرض "متوسط إلى طويل الأجل".

فيما يتعلق بمفهوم التمويل، يمكن اعتبار أي شكل تعاقدي يمنح من خلاله الائتمان، مثل الرهن العقاري أو تسهيلات الائتمان، والذي من المرجح أن يولد فوائد خاضعة للضريبة بموجب المادة 26، الفقرة 5 من المرسوم الرئاسي رقم 600 بتاريخ 29 سبتمبر 1973، ضمن هذا السياق[7]. القروض المقدمة في قطاع العقارات من قبل البنوك أو الكيانات الأخرى المخولة لصرفها للجمهور تقع ضمن نطاق القروض المشار إليها في القاعدة المعنية.

بعض السوابق القضائية (انظر حكم محكمة النقض رقم 695 بتاريخ 16 يناير 2015) أكدت أن "[...] عمليات التمويل [...] [...] وفي تلك التي تعني توفير الموارد المالية، أي إمكانية سحب المال، لاستخدامها في الاستثمارات الإنتاجية"، مما يجادل بأن العقد المخصص لإعادة تمويل الديون السابقة لا "يهدف إلى قرض، [...] بل طرق وأوقات استرداد الائتمان الذي تم صرفه بالفعل". على الرغم من أن متطلبات التوظيف في "الاستثمارات الإنتاجية" قد وضعت من قبل الفقه فيما يتعلق بتطبيق نظام الضرائب غير المباشرة المشار إليه في المادة 15 من المرسوم الرئاسي رقم 601 بتاريخ 29 سبتمبر 1973، وأن هذا النظام، كما سنرى أدناه، ذو صلة لأغراض تعريف "متوسط إلى طويل الأجل"، إلا أنه يعتبر التخصيص ل "الاستثمارات الإنتاجية"" غير ذات صلة بتطبيق أو عدم تطبيق ضريبة الاستقطاع

---

[7] تنص المادة 26، الفقرة 5 قبل من المرسوم الرئاسي 1973/600 على إلغاء ضريبة الاستقطاع المشار إليها في الفقرة 5 من المادة 26، والتي تشير إلى دخل رأس المال غير المنصوص عليه في الفقرتين 1 إلى 4 من المادة 26. الدخل الرأسمالي المشار إليه في الفقرتين 1 إلى 4 (والذي لذلك غير معفى من المادة 26، الفقرة 5 من السود) هو فوائد مشتقة من: السندات، الأوراق المالية المشابهة للسندات، فوتورات البورصة المالية، الودائع البنكية والبريدية والحسابات الجارية، اتفاقيات النقل وإعادة الشراء على الأوراق المالية والعملات، والرهون العقارية للأوراق المالية المضمونة. فيما يتعلق ببعضها، هناك بالفعل أشكال من عدم تطبيق ضريبة الاستقطاع غير القاعدة: انظر الإعفاء المشار إليه في المادة 26 بيس من المرسوم الرئاسي 1973/600 أو عدم الإقليمية للفوائد التي يتلقاها غير المقيمين على ودائع البنوك الإيطالية.

القانونية. أي أنه لأغراض تطبيق الاستثناء من ضريبة الاستقطاع في الاعتبار، ليس من الضروري أخذ الظروف التي يهدف فيها منح الائتمان إلى "استثمارات إنتاجية" أم لا، لأنه لا يزال منحا للائتمان.

يجب أن يكون التمويل "متوسط إلى طويل الأجل" للسماح بتطبيق استثناء ضريبة الاستقطاع. المادة 26، الفقرة 5 قبل من المرسوم الرئاسي 1973/600 لا توفر تعريفا ل "متوسط إلى طويل الأجل". وفي هذا الصدد، ينص القرار رقم 76/هـ بتاريخ 12 أغسطس 2019 على أن القاعدة تتطلب أن تكون القروض: "ذات مدة تعاقدية متوسطة أو طويلة الأجل أو تزيد عن ثمانية عشر شهرا، بالمقارنة مع أحكام المادة 15 من المرسوم الرئاسي رقم 601 بتاريخ 29 سبتمبر 1973 لأغراض الضريبة البديلة على القروض". وبهذا المعنى، كان هناك بالفعل مؤشر في رد وكالة الإيرادات على حكم[8] بشأن تطبيق القاعدة نشر في صحيفة "Il Sole 24 Ore" بتاريخ 20 أبريل 2017 (وفيما يلي "الاستجواب"), حيث ذكرت وكالة الإيرادات أن مدة القروض التعاقدية يجب أن تزيد عن 18 شهرا للاستفادة من الإعفاء من ضريبة الاستقطاع (الاستحقاق)، وبالتالي، يفترض أن تعريف "المتوسط إلى طويل الأجل" يجب تفسيره وفقا لمتطلبات المادة 15 وما بعدها من المرسوم الرئاسي 1973/601. ثم أكدت وكالة الإيرادات الإيطالية ما سبق، من بين أمور أخرى، في ردها رقم 125 بتاريخ 24 فبراير 2021، بحجة أن مفهوم "متوسط إلى طويل الأجل" يفهم على أنه مدمج حيث تكون مدة القرض أكثر من 18 شهرا. وبشكل خاص، في القضية محل الخلاف في هذا الحكم، القروض "بمدة 10 سنوات، (...) لا يمكن إرجاعه مقدما، كليا أو جزئيا، قبل 18 شهرا ويومين من تاريخ الصرف". متطلب "متوسط إلى طويل الأجل"، يفسر وفقا للأحكام والممارسة والاجتهادات المتعلقة بالضريبة البديلة المشار إليها في المواد 15 وما يليها من المرسوم الرئاسي رقم سبتمبر 1973، رقم 601، يتطلب مدة تعاقدية يحددها الطرفان في بنود العقد ذات الصلة بأكثر من ثمانية عشر شهرا. فيما يتعلق بحساب المدة التعاقدية هذه، فإن حكم محكمة النقض القضائي ينص البند الأول، 18 فبراير 1994، رقم 1585 على أنه "إذا كان يجب أن يستمر القرض لأكثر من ثمانية عشر شهرا، فهذا يعني أنه، لأغراض الإعفاء الضريبي، فإن المدة الدنيا تتضمن قيدا لا يقل عن سنة وستة أشهر ويوم واحد، حتى يتمكن البنك من طلب السداد، ويجب على المقترض الامتثال بمجرد انتهاء المدة و، لذلك، في اليوم الثاني بعد ثمانية عشر شهرا".

يجب إيلاء اهتمام خاص للبنود التعاقدية التي تنص على السداد المبكر فيما يتعلق بانتهاء العقد، لأن السداد المبكر في بعض الحالات يعني عدم تحقيق شرط الحد الأدنى للمدة، وبالتالي فإن القرض ليس "متوسط إلى طويل الأجل"، بينما في حالات أخرى لا يؤثر هذا السداد المبكر على التأهل المؤقت للقرض. على وجه الخصوص، لتقديم بعض نقاط المرجع، نلخص هذه المبادئ:

- الحق في الانسحاب من عقد القرض الذي يترك لإرادة المقرض وحدها (ما يسمى "سحب الوقوف") يمنع في الأصل ظهور علاقة تعاقدية مستقرة، وبالتالي فهو غير متوافق مع المؤهل "المتوسط إلى طويل الأجل" للقرض[9]؛
- تمديد القرض قصير الأجل لا يجعله متوسط أو طويل الأجل[10]؛
- الحق المنسوب إلى المقرض أو الالتزام بالسداد المبكر من المدين للقرض بالكامل بموجب بنود "احترازية"، التي تجعل السداد المبكر مشروطا بحدوث ظروف أو

[8] لم يتم نقلها إلى قرار موجه إلى عامة دافعي الضرائب.

[9] انظر، من بين أمور أخرى: أحكام محكمة النقض: 24 مايو 2013، رقم 12928؛ 29 نوفمبر 2013، العدد 26750؛ و3 أبريل 2002، رقم 4792؛ والوثائق الممارسية التالية: القرار رقم 6/ت بتاريخ 6 يوليو 1998، التعميم رقم 240/هـ بتاريخ 22 ديسمبر 1999، القرار رقم T-25627/2 بتاريخ 24 مارس 2003، والقرار رقم 76/هـ بتاريخ 12 أغسطس 2019.

[10] انظر القرار الأخير رقم 76/هـ بتاريخ 12 أغسطس 2019.

حقائق موضوعية تنسب إلى احتياجات حماية الائتمان، أو إلى تخلف المدين عن السداد (مثل، على سبيل المثال، عدم دفع المدين للمبالغ أو عدم الامتثال للعهود النص الموجود في القرض) لا يمنع ظهور سند تعاقدي مستقر، وبالتالي فهو متوافق مع المؤهل "متوسط إلى طويل الأجل" للقرض[1211]. على عكس الاجتهاد والممارسة القضائية السائدة، يجدر بالذكر الحكم المعزول الصادر عن محكمة النقض رقم 2188 بتاريخ 6 فبراير 2015، الذي ينص على أن القرض الذي يتميز ببند سحب لأسباب مبررة في أي وقت وبالتالي حتى قبل 18 شهرا ويوم واحد ليس "متوسط إلى طويل الأجل". كما لوحظ[113] في المبدأ، فإن سبب استنتاج المحكمة، الذي يبدو أنه يتعارض مع اجتهاد وممارسة الأغلبية، يمكن أن ينبع (ويبرر الشرط بوصف ضعيف للقضية الواردة في الحكم نفسه) من عدم وضوح البنود التعاقدية للقرض التي فحصتها محكمة النقض في ذلك الحكم.

نشير إلى أنه ليس من غير المألوف في الممارسة التجارية لقطاع العقارات أن تحتوي عقود القروض "متوسطة إلى طويلة الأجل" على بنود تهدف إلى تحديد مبالغ السداد الإلزامية التي يجب سدادها خلال أول 18 شهرا ويوم واحد؛ الغرض من هذه البنود هو تأكيد، من منظور احترازي، استمرار القرض لمدة الحد الأدنى المطلوب قانونا (18 شهرا ويوم واحد) بغض النظر عن تحليل جدوى وطبيعة هذه الفرضيات (الهدف المقصود لحماية الائتمان أو غيره)؛

- الحق في السحب المنسوب للمدين لقرض الأرض المنظم بموجب المرسوم التشريعي رقم 385 بتاريخ 1 سبتمبر 1993 ("TUB") (التعويض الطوعي) لا يمنع نشوء علاقة تعاقدية مستقرة، وبالتالي فهو متوافق مع المؤهل "متوسط إلى طويل الأجل"، بهدف حماية المدين، أي "الطرف الأضعف" في العلاقة[14].

---

[11] انظر، فيما يتعلق بإدارة الضرائب: القرار رقم 68/ت بتاريخ 6 يوليو 1998، التعميم رقم 8/ت بتاريخ 24 سبتمبر 2002؛ القرار رقم 1/ت بتاريخ 24 فبراير 2003؛ والتعميم رقم 6/ت بتاريخ 14 يونيو 2007؛ وفيما يتعلق بالجمعيات التجارية والمهنية: تعميم ABI رقم 36 بتاريخ 3 أغسطس 1998؛ التعميم رقم 15 من مكتب التحقيقات الأسترالية بتاريخ 25 أكتوبر 2002؛ التعميم رقم 14 من مكتب التحقيقات الأسترالية بتاريخ 27 مايو 2003؛ مكتب التوثيق 2005/86؛ التعميم رقم 3 من مكتب التحقيقات الأسترالية بتاريخ 22 يناير 2007؛ والتعميم رقم 36 من أسونيمه بتاريخ 15 يونيو 2007.

[12] في الحكم المذكور أعلاه، تذكر وكالة الإيرادات أن القرض المعني "متوسط إلى طويل الأجل" لأنه يتجاوز المدة التعاقدية 18 شهرا، و"على أي حال، لا يسمح بإمكانية السداد المبكر قبل انتهاء فترة لا تقل عن 18 شهرا ويوم واحد". وبالمثل، ينص الرد المذكور على الحكم رقم 125 بتاريخ 24 فبراير 2021: "هذه القروض لها مدة 10 سنوات، وبافتراض أنه لا يمكن سدادها مبكرا أو جزئيا أو كليا قبل ثمانية عشر شهرا ويوما من تاريخ الصرف، يعتبر أن ضريبة الاستقطاع لا تنطبق على هذه الفائدة". قد تجعل هذه التصريحات المرء يفكر، في المقام الأول، في الحاجة إلى عدم السماح بأي نوع من السداد خلال أول 18 شهرا ويوم واحد للحفاظ على وضعه كقرض "متوسط إلى طويل الأجل"، مما يرفض الممارسة والاجتهاد القضائي الذي تطور على مر السنين. بالتأكيد في حال وجود حظر كامل أو جزئي مطلق على السداد قبل 18 شهرا ويوم واحد، يكون التمويل "متوسط إلى طويل الأجل". ومع ذلك، في غياب حظر مطلق من هذا النوع، فإن القرض ليس بالضرورة "متوسط إلى طويل الأمد"، ولكن من الضروري إجراء فحص مفصل لحالات السحب المبكر المختلفة (وأسبابها) في ضوء المعايير التي وضعتها السوابق القضائية والممارسة كما هو موضح أعلاه (السحب "الصادر عن العقد""، سداد إلزامي، طوعي أو مبكر، إلخ). كما تم توفير هذه القراءة في التعميم رقم T/6 بتاريخ 14 يونيو 2007 من إدارة الضرائب.

[13] م. باسيلي، ل. بانغراتسي "الضريبة البديلة على القروض في ضوء أحدث إرشادات المحكمة العليا"، في dirittobancario.it بتاريخ 6 يوليو 2015، وأ. بيسكيتولا، "الضريبة البديلة على القروض في حال إعادة جدولة الدين وسحبه "لسبب وجيه""، في قضية إل فيسكو 2015.

[14] انظر التعميم رقم 6/ت بتاريخ 14 يونيو 2007 من إدارة الضرائب فيما يتعلق بقروض الرهن العقاري. يمكن طرح السؤال حول ما إذا كان القرض غير العقاري وفقا للمعايير المحددة في TUB، أو غير منظم بموجب القانون الإيطالي، لا يندرج ضمن تفسير التعميم T/6، وبالتالي فإن أي حق في السداد المبكر من المدين يتعارض مع المدة المتوسطة أو الطويلة. على سبيل

19.1.4 المقترضون للقرض: الشركات

كما ذكر أعلاه، يتطلب المعيار أن يكون المقترضون "أعمال". المادة 22 من مرسوم التنافسية، التي أدخلت النص المعني، تحمل عنوان "التدابير المؤيدة للائتمان للشركات". بالإضافة إلى الاستثناء من ضريبة الاستقطاع قيد الدراسة هنا، تحتوي على أحكام تنظيمية تسمح بتقديم قروض للجمهور من قبل شركات التأمين الإيطالية ووسائل التوريق التي أنشئت بموجب القانون رقم 130 بتاريخ 30 أبريل 1999. في الأحكام الأخيرة، يعرف المستفيدون من التمويل، الذين[15] يعتبرون "مؤسسات" حسب قصد المشرعين، بأنهم: "أشخاص غير الأشخاص العاديين والمؤسسات الصغيرة". بدلا من ذلك، في القاعدة الضريبية المتعلقة باستثناء من ضريبة الاستقطاع على الضرائب، يتم تحديد المستفيدين من القروض ببساطة في "الشركات" وليس في "الموضوعات غير الأشخاص العاديين والمؤسسات الصغيرة". وأيضا بعد مرسوم التنافسية، تم تحويل المادة 17 من المرسوم رقم 18 بتاريخ 14 فبراير 2016، مع تعديلات بموجب القانون رقم 49 بتاريخ 8 أبريل 2016[16]، إلى تقنين إجراءات تشغيل منح القروض، أي الإقراض المباشر، من قبل صناديق الاستثمار البديلة للاتحاد الأوروبي (المدرج في المادة 46-3 من المرسوم التشريعي بتاريخ 24 فبراير 1998)، رقم 58 – "TUF")، الذي يحدد نطاق المدينين ك "رعايا غير المستهلكين"، ولا يشير لذلك إلى "الشركات".[17] ومع ذلك، وبغض النظر عن أن الإشارة إلى "التعهدات" لا تتوافق مع القواعد المعاصرة المرتبطة بالنص المعني، فإن هذه هي الصياغة المستخدمة في القاعدة، وفي التعديلات التشريعية المختلفة التي أثرت عليها لم يتم تغييرها حتى الآن. وفي هذا الصدد، ينص الرد على حكم وكالة الإيرادات بتاريخ 5 أبريل 2019 رقم 98: "تم إدخال هذا النص في نص المادة 26، كاستثناء لتطبيق ضريبة الاستقطاع المنصوص عليها في الفقرة 5 من نفس المادة، بموجب المادة 22 من المرسوم رقم 91 (المعروف ب "مرسوم التنافسية 2014") بهدف تسهيل وصول "الشركات" إلى الائتمان. وفي هذا الصدد، يعتبر أن المشرع لم يكن ينوي تفضيل القروض التي تستهدف أي "نشاط اقتصادي منظم لغرض إنتاج أو تبادل السلع أو الخدمات"، بل فقط تلك الموجهة للأشخاص الذين يمارسون نشاطا تجاريا في أراضي الولاية كما يفهم بالمعنى "الصحيح" لقانون الضرائب. ".

على الرغم من أن القاعدة لا تقدم تعريفا ل "الشركات"، إلا أن القرار رقم 76/هـ بتاريخ 12 أغسطس 2019 تدخل الذي، تماشيا مع الإجابة على حكم 5 أبريل 2019 رقم 98، ينص على: "القروض التي لا تفرض عليها ضريبة الاستقطاع هي فقط تلك التي تصرف للشركات، أي تلك التي تقوم بأنشطة تجارية في أراضي الدولة. لذلك، تدرج القروض المستلمة من الشركات والكيانات التجارية ورواد الأعمال الأفراد المقيمين في إيطاليا، بالإضافة إلى المنشآت الدائمة في إيطاليا للشركات والكيانات غير المقيمة، كما هو محدد في المادة 73، الفقرة 1، الحروف أ) و ب) من قانون ضريبة الدخل الموحدة، ضمن نطاق القاعدة. في الحكم وكذلك في القرار رقم 76/هـ بتاريخ 12 أغسطس 2019، تم توضيح أن الشركة الإيطالية التي تدير حصصا (ما يسمى ب "الشركات القابضة") مؤهلة ك"شركة" لأغراض القانون.

المثال، في القرار رقم E/76 بتاريخ 12 أغسطس 2019 – حيث لا يكون القرض قرضا رعقيا بموجب قانون التأمين على الحساب – يشير المكلف إلى أنه "لا يوجد أي حق للمدين في سداد القرض مبكرا قبل أن يمر يوم واحد من الصرف لمدة لا تقل عن 18 شهرا ويوم واحد". وكذلك في التمويل الذي تم النظر فيه في الحكم وفي الرد على الحكم رقم 125 بتاريخ 24 فبراير 2021. ترد الوكالة في هذا القرار E/76 وفي الأحكام المذكورة أعلاه بأن التمويل متوسط إلى طويل الأمد.

[15] وهي نية يمكن استنتاجها من عنوان المادة 22 من مرسوم التنافسية.

[16] وهو نفس البند الذي أدخل القيد التنظيمي في القاعدة المعنية.

[17] بدلا من ذلك، تشير النص الذي أدخل ما يسمى ب "ميثاق مارسيانو" في نظامنا القانوني إلى المدينين الذين هم "شركات" (انظر المرسوم القانوني 2016/59 – ما يسمى ب "المرسوم المصرفي"، الذي تحول إلى القانون 2016/119).

لذلك، فإن مفهوم "الشركات" التي تستفيد من القاعدة يشمل:

- شركات الأسهم المشتركة، الشراكات المحدودة، شركات المسؤولية المحدودة، التعاونيات وشركات التأمين المتبادل المقيمة في إيطاليا، حتى لو كانت تقوم بأنشطة شركات قابضة؛
- الشركات والكيانات غير المقيمة، مع الإشارة إلى القروض المأخوذة لاحتياجات المؤسسات الدائمة الإيطالية؛
- الكيانات التجارية المقيمة في إيطاليا؛
- الشراكات العامة والشراكات المحدودة المقيمة في إيطاليا؛ e
- الأشخاص الطبيعيون الذين يمارسون المشاريع التجارية.

منذ إدخال القاعدة، ظهرت مسألة حول ما إذا كانت مشاريع الاستثمار الجماعي العقاري ("UCIs") (التي تشكل في إيطاليا مشغلا مهما في سوق العقارات) يمكن أن تكون مؤهلة ك "شركات" وتستفيد من الاستثناء من ضريبة الاستقطاع على الممتلكات. UCI، وفقا لصندوق TUF، هو مجموعة من الأصول التي يستخدمها المدير المخول (شركة إدارة الأصول) لتقديم خدمة الإدارة الجماعية. لذلك، فإن UCI هو موضوع الخدمة، لكنه ليس مقدم الخدمة، بل على العكس، هو شركة إدارة الأصول أو مدير (الذي يقوم بنشاط اقتصادي للأعمال). ينص القرار رقم E/76 بتاريخ 12 أغسطس 2019 والرد على الحكم رقم 98 بتاريخ 5 أبريل 2019 بوضوح على أن شركات UCI لا تعتبر شركات، وبالتالي لا تستفيد من الإعفاء من ضريبة الاستقطاع على الحساب. بالإضافة إلى ذلك، ينظر الرد على الحكم رقم 98 بتاريخ 5 أبريل 2019 في قضية المدين/التأمين العالمي للاستثمار على شكل "شركة استثمار رأس مال ثابت" ("SICAF"). ينفي الرد أن SICAF يمكن أن تستفيد من الإعفاء من ضريبة الاستقطاع، قائلا: "بالنظر إلى ما سبق، مع الأخذ في الاعتبار الحرف i-bis) من المادة 1 من المرسوم التشريعي رقم 58 بتاريخ 24 فبراير 1998 (TUF) تعرف شركة الاستثمار ذات رأس المال الثابت 4 (SICAF) بأنها "شركة UCI مغلقة تأسست على شكل شركة مساهمة برأس مال ثابت مع مكتب مسجل وإدارة عامة في إيطاليا، وهدفها الحصري هو الاستثمار الجماعي للأصول التي تم جمعها ومن خلال عرض أسهمها الخاصة وأدوات مالية تشاركية أخرى"، يعتقد أن هذه الكيان ملزمة أيضا بفرض ضريبة الاستقطاع على أي فوائد تدفع للمؤسسة المتقدمة".[18]

19.1.5 المقرضون للقرض

تجعل القاعدة تطبيق استثناء ضريبة الاستقطاع مشروطا بشرط أن تقدم القروض من قبل سلسلة من الكيانات المعروفة جيدا (انظر الفقرات 19.1.5.1 إلى 19.1.5.4 أدناه). وبالنظر إلى أن الضرائب المكشوفة على الفائدة تطبق على معيار نقدي (أي وقت دفع الدخل وليس وقت الاستحقاق)، يجب النظر في ذلك الوقت (عند الدفع) للتأكد مما إذا كانت المتطلبات الذاتية[19] لإلغاء ضريبة الاقتطاع قد

[18] ليس من الواضح من الإجابة ما إذا كان لدى SICAF مدير داخلي (يسمى "SICAF ذاتي الإدارة"), أي مع مجلس إدارة خاص به مسؤول عن إدارة الأصول. قد يطرح التساؤل عما إذا كانت الوكالة ستتوصل إلى استنتاج مختلف بأنه يمكن تطبيقه على شركات UCIF العقارية التي تنشأ في شكل SICAF ذاتي الإدارة. في الواقع، في مثل هذه الحالات، وفقا لمعنى صندوق الأصول، فإن SICAF الذاتي الإدارة ليست مجرد مجموعة من الأصول، بل هي أيضا مدير يقوم بنشاط اقتصادي يتضمن تقديم خدمة إدارة الأصول الجماعية.

[19] للتوضيح، أولئك الذين تم فحصهم في الفقرات 19.1.5.1 إلى 19.1.5.4 من هذا الفصل.

تم التحقق منها أم لا. لذلك، لا ينبغي أن يؤدي الإشارة إلى مصطلح "صرف القرض" إلى تقييد استثناء ضريبة الاستقطاع على المقرضين الذين قدموا القروض في الأصل، وأن يحرم أي مشترين لاحقين للقرض في السوق الثانوية. لذلك، إذا تم نقل القرض، من خلال تحويل العقد أو الائتمان، إلى طرف غير المقرض الأصلي، يجب التحقق من الشرط الذاتي لتطبيق الإعفاء من ضريبة الاستقطاع من قبل المستلم الجديد للفائدة (مشتري القرض).

من سمات القاعدة وفقا للتفسير الذي قدمته وكالة الإيرادات أن تفسير "الفحص من الداخل" لا يبدو مقبولا. في الواقع، ينص الرد على حكم وكالة الإيرادات رقم 423 بتاريخ 24 أكتوبر 2019 صراحة على: "فيما يتعلق بالنطاق الذاتي، كما هو موضح في القرار رقم 76/ه لعام 2019، فإن النص المعني بشكل عام لا يسمح بالسير وفقا لمبدأ "المالك المستفيد"، بحيث يجلب تدفق المصلحة حصريا إلى المستلم النهائي للدخل الأجنبي، بل يستهدف حصريا الجمهور المشار إليه بنفس المعيار وله الخصائص المذكورة أعلاه. فلا الصياغة الحرفية ولا مبررات النص المناسبة للقراءة الدقيقة. علاوة على ذلك، يجب ملاحظة أن الفقرة 5-bis تستبعد تطبيق نظام الضرائب المنصوص عليه في الفقرة 5 أعلاه، والذي يشير صراحة إلى "المستفيدين" من الفائدة فقط، على عكس – على سبيل المثال – المادة 26-ربع من نفس المرسوم. [...]. في ضوء ما سبق، وبالنظر إلى الإشارة الصريحة في المادة 26، الفقرة 5-بيس، من المرسوم الرئاسي رقم 600 لعام 1973 إلى "المستفيدين" من الدخل، لا يبدو أنه من الناحية المبدئية تطبيق نظام الإعفاء المنصوص عليه على المستفيدين من الدخل (الفائدة) الذين ليسوا "أيضا" المستفيدين المباشرين له."على وجه الخصوص، تجادل الوكالة – فيما يتعلق بالقضية التي تم نظرها في هذا الحكم رقم 423 بتاريخ 24 أكتوبر 2019 – أنه من أجل تحديد ما إذا كان الإعفاء من ضريبة الاستقطاع ينطبق أم لا، يجب على المدين أن يأخذ في الاعتبار موقف المستلم (البنك الهولندي)، رغم أنه أبرم اتفاقية مشاركة فرعية[20] مع جهاز توريق أيرلندي ويحول إلى الجزء الأخير من الفوائد التي دفعها المدين الإيطالي. على الرغم من أن هذا التفسير قد يؤدي إلى احتمال حدوث إساءات، يجب ملاحظة أنه في القضية التي فحصها الحكم، نقل البنك الهولندي المخاطرة من خلال المشاركة الفرعية ليس طوال فترة التعرض وليس في نفس وقت منح الائتمان، بل لاحقا، وفي كل الأحوال، لم تكن الوكالة في ردها دون ضرر على إمكانية إجراء المزيد من الفحوصات، على سبيل المثال استنادا إلى أحكام "إساءة استخدام القانون". وقد أكدت الوكالة هذا الموقف لاحقا من خلال الإجابات بتاريخ 24 فبراير 2021، الرقم 125، والرقم 569 بتاريخ 30 أغسطس 2021، ورقم 571 بتاريخ 23 نوفمبر 2022. وبمعنى يختلف عن هذا التفسير لوكالة الإيرادات، انظر حكم لجنة الضرائب الإقليمية في ميلانو رقم 4708 بتاريخ 11 نوفمبر 2019 وحكم لجنة الضرائب الإقليمية في لومبارديا رقم 3324 بتاريخ 11 أغسطس 2022، والذي تم تأكيده مؤخرا أيضا في المحكمة العليا بحكم رقم 4427 بتاريخ 20 فبراير 2025، مما دعم تطبيق نهج "النظرة من الداخل" لأغراض الإعفاء المشار إليه في المادة 26، الفقرة 5-بيس، من المرسوم الرئاسي 73/600، الذي يقرر الفوائد التي تدفعها شركة إيطالية لشركة قابضة في لوكسمبورغ، وتدفعها الأخيرة لشركة UCI في لوكسمبورغ تحت الإشراف. بالإضافة إلى ذلك، أعرب مجلس الضرائب الإقليمية في لومبارديا في الحكم رقم 295 بتاريخ 3 فبراير 2022، ومؤخرا محكمة العدل الضريبي للمرة الثانية في لومبارديا بأحكام رقم 3143 بتاريخ 30 سبتمبر 2024 ورقم 1779 بتاريخ 22 يوليو 2025، عن موقفهما أيضا بشأن القضية لصالح المكلف، قائلين إن "المادة 26 الفقرة 5-بيس من المرسوم الرئاسي رقم 600 لعام 1973 لا يمنع الإعفاء المنصوص عليه في حال تلقى الفائدة المشتقة من القروض بشكل غير مباشر أو من خلال وسيط لها، نظرا لأن البند التنظيمي لا يضيف أي مواصفات وينص فقط على أن تدفق الفائدة "المدرك" من قبل أطراف معينة معفى من

[20] لذا، ليست اتفاقية لتحويل اتفاقية القرض أو الائتمان، بل اتفاقية تهدف إلى نقل المخاطر الأساسية إلى القرض.

ضريبة الاستقطاع على الضرائب، وبالتالي باستخدام صياغة تم اعتمادها في معاهدات الازدواجية الضريبية وفقا لنموذج منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية، وقد نصت عليها إيطاليا، بهدف مشابه جدا لتجنب ظاهرة الازدواجية الضريبية على تدفقات الفوائد عبر الحدود".[21]

للتوضيح، نود أن نشير إلى أن الفقرات التالية 19.1.5.1 إلى 19.1.5.4 تحلل المتطلبات الذاتية المطلوبة من البنوك وشركات التأمين والهيئات العامة والمستثمرين المؤسسيين غير المقيمين لتندرج ضمن نطاق المعيار.

لا يعتمد التحليل على ما إذا كان هؤلاء المقرضون قد يقدمون التمويل فعليا للجمهور في إيطاليا استنادا إلى الأحكام التنظيمية للقانون الموحد للبنوك (TUB) أو القانون الموحد للوساطة المالية (TUF). يتم تناول الجوانب التنظيمية في أماكن أخرى من هذا العمل.

19.1.5.1 بانكس

يشير المعيار إلى "المؤسسات الائتمانية التي تم تأسيسها في الدول الأعضاء في الاتحاد الأوروبي". مصطلح "المؤسسات الائتمانية" مشتق من التوجيه EC/48/2006 بتاريخ 14 يونيو 2006، "المتعلق بتبني ومتابعة أعمال مؤسسات الائتمان". يعرف هذا التوجيه "مؤسسة الائتمان" بأنها: "مؤسسة تتمثل مهمتها في تلقي الودائع أو الأموال القابلة للسداد من الجمهور ومنح ائتمان لحسابها الخاص". فيما يتعلق بالتشريعات الإيطالية، يستخدم TUB مصطلح "بنك" الذي يعرف بطريقة مشابهة من قبل TUB نفسه. لذلك، سيتم استخدام مصطلحي "بنك" و"مؤسسة ائتمانية" هنا كمرادفات.

يجب أن يكون البنك أو المؤسسة الائتمانية "مؤسسة" في الاتحاد الأوروبي للاستفادة من الإعفاء من ضريبة الاستقطاع الضريبية. يستخدم كل من TUB والتوجيه EC/48/2006 بتاريخ 14 يونيو 2006 مصطلح التأسيس فيما يتعلق بفروع البنوك. الفرع هو "مكان عمل يشكل جزءا من مؤسسة ائتمانية دون شخصية قانونية وينفذ بشكل مباشر، كليا أو جزئيا، المعاملات الكامنة في نشاط المؤسسة الائتمانية"، وبالتالي فهو عموما "منشأة دائمة"، أي وجود خاضع للضريبة لأغراض ضريبة الدخل.

يتم "تأسيس" البنك ليس فقط في دولة الاتحاد الأوروبي التي يمتلك فيها فرعا، بل أيضا في البلد الذي يملك مكتبه المسجل (بافتراض أن العمليات المصرفية تتم في ذلك المكتب المسجل).[22] المؤسسة (الفرع أو المكتب المسجل) ذات صلة لغرض الاستثناء من ضريبة الاستقطاع، بشرط أن يكون القرض ذو الفائدة مرتبطا بذلك المؤسسة؛ وإلا، نعتقد أن مجرد وجود المؤسسة في الاتحاد الأوروبي، التي لا يرتبط بها القرض ذي الفائدة، لا يكفي لضمان الاستثناء من ضريبة الاستقطاع. وبناء على ذلك، فإن المستفيدين من الإعفاء، كأشخاص يقدمون الشروط التالية تر، هم المستفيدون:

- البنوك التي لديها مكتب مسجل في دولة الاتحاد الأوروبي والتي تقوم بصرف أو شراء تمويل من ذلك المقعد؛
- البنوك التي لديها مكتب مسجل في دولة الاتحاد الأوروبي والتي تقدم أو تشتري التمويل من فرع يقع في دولة أخرى من دول الاتحاد الأوروبي؛ e
- البنوك التي لديها مكتب مسجل في دولة غير تابعة للاتحاد الأوروبي وتصرف أو تشتري القرض من فرع يقع (ومخول) في دولة الاتحاد الأوروبي (دائما وفقا لقواعد

---

[21] انظر بشكل خاص محكمة العدل الضريبي للدرجة الثانية في لومبارديا مع الحكم رقم 3143 بتاريخ 30 سبتمبر 2024.

[22] في الواقع، لأغراض ضريبة القيمة المضافة (المرسوم الرئاسي 1972/633 والتوجيه 2006/112) يعتبر رائد الأعمال مستقيما إذا كان مقر نشاطه الاقتصادي أو لديه منشأة دائمة.

TUB بشأن تقديم القروض للجمهور) (انظر الإجابة على حكم 23 نوفمبر 2022، رقم 571).

يبدو أن البنوك التي لها مكتب مسجل في دولة من دول الاتحاد الأوروبي والتي تقدم من فرع يقع خارج الاتحاد الأوروبي مستثناة.

وأخيرا، يجب ملاحظة أنه، على عكس البنوك، فإن المقرضين المستثمرين المؤسسيين (انظر أدناه) فإن المرجع الإقليمي يتكون من الولايات والأقاليم التي تسمح بتبادل المعلومات بشكل كاف، وهو مدرج حاليا في المرسوم الوزاري الصادر في 4 سبتمبر 1996 (المنشور في الجريدة الرسمية رقم 220 بتاريخ 96/09/19) كما تم تعديله وتكملته (فيما يلي "القائمة البيضاء"). هذه المنطقة الجغرافية أوسع بالتأكيد من تلك المخصصة للبنوك، التي تتكون من دول الاتحاد الأوروبي. لا يبدو أن الفرق في المعاملة له مبررا في الوثائق المتعلقة بالتشريع المعني.

اعتبارا من 1 فبراير 2020، لم تعد المملكة المتحدة جزءا من الاتحاد الأوروبي (ما يسمى بريكست). ومع ذلك، نصت اتفاقية الانسحاب على ما يسمى بفترة انتقالية، خلالها – وفقا للمادة 127 من الاتفاقية المذكورة – يستمر قانون الاتحاد الأوروبي في التطبيق على المملكة المتحدة حتى انتهاء صلاحيتها المقررة في 31 ديسمبر 2020. أكدت وكالة الإيرادات الإيطالية، بموجب مبدأ القانون رقم 6 بتاريخ 9 أبريل 2021 وردا على طلب صدور حكم، أن الاستثناء من ضريبة الاستقطاع المعنية استمر في التطبيق على البنوك البريطانية طوال فترة الفترة الانتقالية، أي حتى 31 ديسمبر 2020، حيث تم تأسيسها في بلد ينطبق عليه قانون الاتحاد الأوروبي. في الواقع، عدم تطبيق الاستثناء من ضريبة الاستقطاع كان سيؤدي إلى انتهاك غير مبرر للحريات الأساسية المحمية بموجب قانون الاتحاد الأوروبي، والتي لا تزال سارية بموجب اتفاقية الانسحاب على بنك في المملكة المتحدة.

اعتبارا من 1 يناير 2021، لم تعد المملكة المتحدة تعتبر دولة عضو لأن قانون الاتحاد الأوروبي لا ينطبق، وبالتالي لم يعد بإمكان البنوك المنشأة فيها الاستناد إلى القاعدة المعنية، حيث أن الوريث لاتفاقية التجارة والتعاون بين المملكة المتحدة والاتحاد الأوروبي (المعروفة باتفاقية التجارة والتعاون) لا يضمن التكافؤ في تقديم الخدمات المالية. كما ورد عليها وكالة الإيرادات في الرد القضائي بتاريخ 21 ديسمبر 2021 رقم 839.

19.1.5.2 التأمين

يشير المعيار إلى "شركات التأمين التي تم تأسيسها وتفويضها بموجب اللوائح الصادرة عن الدول الأعضاء في الاتحاد الأوروبي". يعني التعبير "مدمج ومفوض به" أن مجرد تفويض تعهد التأمين بالعمل من قبل السلطة المختصة لدولة الاتحاد الأوروبي لا يكفي، لأنه من الضروري أيضا أن يكون التعهد متوافقا مع لوائح الدول الأعضاء في الاتحاد الأوروبي.

لذلك، فإن القواعد هي الموجهة إليهم التالية:

- شركات التأمين المدرجة في دولة من دول الاتحاد الأوروبي (عادة مع مكتبها المسجل في ذلك البلد) والتي توفر ذلك بناء على تفويض صادر من السلطة المختصة في ذلك البلد؛ e
- شركات التأمين المدرجة في دولة واحدة من دول الاتحاد الأوروبي والتي تقدم من فرع في دولة أخرى من دول الجماعة بناء على تفويض صادر عن سلطة تلك الدولة.

وبالنظر إلى صياغة القاعدة، يجب أن تكون شركات التأمين التي أنشئت ومصرح بها في الاتحاد الأوروبي (وبالتالي لديها مكاتب مسجلة وربما فروع في دول الاتحاد الأوروبي) ولكن أيضا مع فروع في دول خارج الاتحاد الأوروبي، والتي تقدم من هذه الفروع، من بين المزودين المؤهلين للحصول على الإعفاء، لكن لا يوجد تأكيد في هذا الصدد.

من ناحية أخرى، الفروع التي تنشأ في الاتحاد الأوروبي والمخول بها لشركات التأمين غير الأوروبية لا تغطيها القاعدة لأنها غير مشمولة بالتشريع لأنها مدرجة في دولة غير تابعة للاتحاد الأوروبي.

كل من توفير معايير تختلف عن تلك المطبقة على البنوك، وإمكانية أن تستفيد فروع شركات المجتمع التي تأسست في دول غير مجتمعية، والتي ربما لا تقدم أي تبادل معلومات لأغراض ضريبية مع إيطاليا، من الإعفاء، مصدر قلق. لا يوجد توضيح في التقرير التفسيري حول أسباب هذا الاختلاف في المعاملة بين البنوك وشركات التأمين.

19.1.5.3 الكيانات المشار إليها في المادة 2، الفقرة 5، رقم 4) إلى 23) من التوجيه 36/2013/الاتحاد الأوروبي

وهي مؤسسات لا تنطبق عليها التوجيهات 36/2013/الاتحاد الأوروبي بتاريخ 26 يونيو 2013 "بشأن الوصول إلى نشاط مؤسسات الائتمان والإشراف الحكيم عليها"، لكنها عادة ما مخولة بتوفير ذلك بناء على لوائح خاصة، نظرا لطبيعتها الخاصة ككيانات عامة أو مملوكة للعامة. يوضح التقرير التفسيري لمرسوم التنافسية أنهم عموما "مؤسسات تعزيز التنمية الموجودة في الدول الأعضاء (المراسلون الأوروبيون لمجلس الإيداع والبريستيتي الإيطالي)".

19.1.5.4 المستثمرون المؤسسيون

تشير القاعدة إلى "المستثمرين المؤسسيين الأجانب، حتى لو لم يكن لديهم التزامات ضريبية، كما هو مذكور في المادة 6، الفقرة 1، الحرف ب) من المرسوم التشريعي رقم 239 بتاريخ 1 أبريل 1996، وذلك الخاضعة لأشكال الرقابة في الدول الأجنبية التي تأسست فيها".

لم تكن هذه الصياغة موجودة في النسخة الأصلية من القاعدة التي أشارت إلى "تعهدات الاستثمار الجماعي في المدخرات التي لا يمكن اللجوء إلى الرافعة المالية". مع اتفاقية الاستثمار، تم توسيع الإعفاء ليشمل المواضيع قيد النظر هنا. يوضح التقرير التفسيري لمرسوم اتفاقية الاستثمار في هذا الصدد: "من خلال حذف الإشارة إلى تعهدات الاستثمار الجماعي في المدخرات "التي لا تلجأ إلى الرافعة المالية"، يمكن للكيانات التي تستخدم الرافعة المالية (مثل صناديق التحوط) أيضا الوصول إلى التيسير، حتى لو لم تكن لديها التزامات ضريبية وبشرط أن تكون موجودة في المناطق الجغرافية المذكورة أعلاه (دول القائمة البيضاء). مقارنة بالتشريع السابق، يبدو أن البند يوسع نطاق تشغيل المنشأة الذاتي أيضا ليشمل الكيانات التي لا تقيم في دول الاتحاد الأوروبي أو التي تلتزم باتفاقية المنطقة الاقتصادية الأوروبية".

"المستثمرون المؤسسيون" تعني "الكيانات التي، بغض النظر عن وضعها القانوني ووضعها الضريبي في بلد الإقامة، يكون هدف نشاطها إجراء وإدارة الاستثمارات على حسابها الخاص أو نيابة عن أطراف ثالثة، مثل – على سبيل المثال – شركات التأمين، شركات الاستثمار، صناديق الاستثمار المشتركة، صناديق الاستثمار الخاصة (SICAVs) وصناديق التقاعد".[23]

تشير الإشارة إلى "المادة 6، الفقرة 1، الحرف ب) من المرسوم التشريعي رقم 239 بتاريخ 1 أبريل 1996 إلى أن هؤلاء المستثمرين يشكلون في دول القائمة البيضاء.

يمكن تفسير الإشارة إلى الخضوع ل "أشكال الإشراف" بناء على التوضيحات التي أصدرتها الوكالة بشأن تنظيم صناديق العقارات (UCIs). وفقا لهذه التوضيحات، يعتبر شرط الخضوع للإشراف مستوفيا "في حال كان بدء النشاط خاضعا لتفويض مسبق وأن ممارسة النشاط نفسه خاضع باستمرار

[23] انظر المرسوم الوزاري الصادر في 12 ديسمبر 2001 بشأن نظام الاعتماد الذاتي الذي يمكن استخدامه بموجب المادة 7، الفقرة 2، من المرسوم التشريعي رقم 239 بتاريخ 1 أبريل 1996.

لضوابط إلزامية بناء على أحكام تنظيمية سارية في الدولة الأجنبية المقيمة"،[24] ويكفي أن تمارس هذه الإشراف على الصندوق أو بدلا من ذلك على المدير[25]. كما يوضح الحكم أن المستثمر المؤسسي يعتبر خاضعا للإشراف إذا كان الصندوق أو المدير خاضعا للإشراف. وفي هذا الصدد، يؤكد القرار رقم 76/هـ بتاريخ 12 أغسطس 2019 أن: "يجب التحقق من الإشراف بشكل غير مبال بالإشارة إلى المستثمر أو الشخص المسؤول عن الإدارة حسب نموذج الإشراف الحذر المعتمد في البلد الذي تأسست فيه الهيئة (انظر العموميات رقم 2/هـ بتاريخ 15 فبراير 2012 ورقم E/19 بتاريخ 4 يونيو 2013). يتبع ذلك، على سبيل المثال، وجود صندوق استثمار بديل، وهو نوع من UCI (ويشار إليه فيما بعد ب "AIF")، كما هو محدد في التوجيه 61/2011/الاتحاد الأوروبي بشأن "مديري صناديق الاستثمار البديلة" والمرسوم التشريعي التنفيذي رقم 44 بتاريخ 4 مارس 2014[26]، يديره مدير صندوق استثمار بديل (AIFM))، نحن نتعامل مع مستثمر مؤسسي خاضع للإشراف، حيث يجب أن يكون AIFM تحت الإشراف وفقا للأحكام القانونية المذكورة أعلاه.

يتطلب المعيار ممارسة الرقابة في "الدول الأجنبية التي يوجد فيها [المستثمرون]". عندما يكون الكيان الخاضع للإشراف هو المدير ولا يكون الأخير موجودا في نفس الدولة التي أنشئ فيها الصندوق، لا تمارس الإشراف في الدولة التي أنشئ فيها الصندوق، بل تمارس في بلد المدير. ومع ذلك، في مثل هذه الحالة، في رأينا، يجب اعتبار الشرط مستوفيا. ويرجع ذلك إلى أن إحدى السمات الأساسية للتوجيه 61/2011/الاتحاد الأوروبي بشأن "مديري صناديق الاستثمار البديلة" هي ما يسمى ب "جواز السفر" للمدير، حيث يمكن داخل الاتحاد الأوروبي إدارة صندوق من دولة عضو من قبل مدير من دولة عضو أخرى. إذا تسبب مثل هذا الوضع في تكلفة ضريبية، فإن هدف التوجيه سيحبط جزئيا. يبدو أن هذا التفسير يتوافق أيضا مع أحكام التعميم E/19 بتاريخ 4 يونيو 2013 الذي ينص على : "[...] مصطلح "تأسيس"، الذي يستخدمه المشرع في نص المادة 10-ter، الفقرة 2، من القانون رقم 77 لعام 1983[27]، [يشير] إلى الكيان المدير الذي يجب أن يكون خاضعا للإشراف في الدولة التي تأسست فيها وليس في الدولة التي تم تأسيس مشروع الاستثمار فيها". علاوة على ذلك، ينظر القرار رقم E/76 بتاريخ 12 أغسطس 2019 في حالة إنشاء UCI في المملكة المتحدة ويدار بواسطة مدير تحت إشراف في غيرنسي، التي هي حاليا دولة قائمة بيضاء، ويؤكد تطبيق الإعفاء من ضريبة الاستقطاع الضريبية.

وأخيرا، ينظر فيما إذا كانت البنوك المنشأة في دول خارج الاتحاد الأوروبي المدرجة في القائمة البيضاء يمكن أن تندرج ضمن نطاق القاعدة[28]. تمت الإجابة على هذا السؤال بالنفي من خلال الإجابة القضائية بتاريخ 21 ديسمبر 2021، رقم 839، والتي بالنظر فيما إذا كان البنك المقيم في المملكة المتحدة (دولة غير عضوية في الاتحاد الأوروبي بعد فترة البريكست الانتقالية) قد يندرج ضمن نطاق الاستثناء، ينص على ما إذا كان البنك المقيم في المملكة المتحدة (وهي دولة غير تابعة للاتحاد الأوروبي بعد فترة البريكست) ضمن نطاق الاستثناء: "فيما يتعلق بهذه الفئة من الأشخاص الذين قد يستفيدون من

---

[24] انظر، من بين أمور أخرى، الوثائق التالية لإدارة الضرائب: التعميم رقم 2/هـ بتاريخ 15 فبراير 2012، وأحكام مدير وكالة الإيرادات بتاريخ 16 ديسمبر 2011، والقرار E/2013/54.

[25] انظر الوثائق المشار إليها في المذكرة السابقة وكذلك القرار E/78 بتاريخ 27 يونيو 2017.

[26] عدل هذا المرسوم التشريعي TUF بإدراج القواعد المتعلقة ب AIFs وAIFMs.

[27] تنص الفقرة 2 من المادة 10-ter من القانون رقم 77 لعام 1983 على أنه بالنسبة لأنظمة UCITS غير الموحدة الموجودة في دول الاتحاد الأوروبي ودول المنطقة الاقتصادية الأوروبية المدرجة في القائمة البيضاء، يجب التحقق من متطلب "الإشراف" من قبل المدير وليس من قبل جهة الاستثمار.

[28] ل. روسي، م. أمبوليلا، "القرار رقم 84/ه بتاريخ 29 سبتمبر 2016، والشكوك التي لا تزال قائمة بشأن شروط تطبيق الإعفاء المشار إليها في المادة 26، الفقرة 5-بيس، من المرسوم الرئاسي رقم 1973/600" في نشرة المعلومات الضريبية – 2016؛ وم. غوسميرولي، "قضايا مفتوحة حول موضوع الإعفاء من الفوائد من القروض المتوسطة وطويلة الأجل" في مجلة بوليتينو تريبوتاريو دي إنفورماتسيوني – 2017.

الاستبعاد المشار إليه في المادة 26، الفقرة 5-بيس، ولا يثير نص النص أي شكوك تفسيرية، ويشير صراحة إلى مؤسسات الائتمان المنشأة في دول الاتحاد الأوروبي، والتي من الواضح أنها لم تعد تشمل المملكة المتحدة".[29]

19.1.6 القيد التنظيمي

المادة 17، الفقرة 2، من المرسوم التشريعي رقم 18 بتاريخ 14 فبراير 2016 ("المرسوم التشريعي رقم 2016/18"), التي تم تحويلها مع تعديلات بموجب القانون رقم 49 بتاريخ 8 أبريل 2016، أضافت الجملة التالية إلى المادة 26، الفقرة 5 بيس من المرسوم الرئاسي رقم 1973/600: "دون الإخلال بالأحكام المتعلقة بحجز الأنشطة لتقديم القروض للجمهور المشار إليها في المرسوم التشريعي رقم 1993، رقم 385".

ملف مجلس الشيوخ الصادر في مارس 2016 الذي يحلل مشروع القانون الذي تحول إلى قانون - مرسوم القانون رقم 18 لعام 2016 يحدد أن التعديل التنظيمي يهدف إلى "تحديد الإعفاء الضريبي على الفوائد والدخل الآخر المستمد من القروض متوسطة وطويلة الأجل للشركات المقدمة من مؤسسات الائتمان، تخضع شركات التأمين والمستثمرون المؤسسيون الأجنبيون لأشكال الإشراف في الدول الأجنبية التي تأسست فيها، وتخضع للامتثال لقواعد TUB بشأن احتياطي الأصول لتقديم القروض للجمهور، والتي تنص على الكيانات المكافئة التي أنشئت في إيطاليا، لتجنب خلق عائق تنافسي للمشغلين الوطنيين". وقد تم التأكيد على هذا الموقف في القرار رقم 76/ه بتاريخ 12 أغسطس 2019 وفي رد وكالة الإيرادات رقم 423 بتاريخ 24 أكتوبر 2019.

فيما يتعلق بمعاهد الاتحاد الأوروبي (UCIs)، فإن التفويض والقواعد التنظيمية التي يجب الالتزام بها لتمكين توفير التمويل للجمهور ليست موجودة في المرسوم التشريعي رقم 385 بتاريخ 1 سبتمبر 1993، بل هي مذكورة في المادة 46-ter من قانون TUF. ومع ذلك، يعتقد أن عدم تحديد قواعد صندوق الائتمان المالي لا يغير جوهر الشرط (وأيضا لأن النص المذكور في ملف البرلمان يشير أيضا إلى شركات التأمين والمستثمرين المؤسسيين): ينطبق الاستثناء من الاقتطاع إذا لم تنتهك الأحكام التنظيمية التي تحكم تقديم الائتمان للجمهور من قبل المقرض المعني. سواء كان بنكا، أو شركة تأمين، أو مستثمر مؤسسي تحت إشراف. لذلك، إذا كان الاتحاد الأوروبي للاتحاد الدولي للاتحاد (UCI) ينوي تقديم قرض لشركة إيطالية، يجب عليه تنفيذ إجراءات التفويض المشار إليها في المادة 46-3 من قانون الاتحاد. في غيابه، لن يكون الصرف مخالفا فقط لقواعد ممارسة الائتمان، بل إن الاستثناء من ضريبة الاستقطاع على الفوائد لن يكون قابلا للتطبيق.

فيما يتعلق بشركات التأمين، يجب ملاحظة أن الفقرة 2-بيس من المادة 114 من قانون التأمين الإيطالي تتيح لشركات التأمين الإيطالية تقديم قروض للجمهور، ضمن حدود معينة، مهما كانت صارمة، محددة بموجب القانون والأحكام التنفيذية الصادرة عن IVASS.

عندما لا يتم صرف القرض للجمهور بموجب المرسوم الوزاري رقم 53 بتاريخ 2 أبريل 2015، بل للمجموعة التي ينتمي إليها، فإن المتطلبات التنظيمية غير ذات صلة لغرض الإعفاء من ضريبة الاستقطاع، وبالتالي لا حاجة لأخذه في الاعتبار لتحديد ما إذا كان هناك استثناء من ضريبة الاستقطاع أم لا. هذا هو الاستنتاج الذي توصل إليه القرار رقم E/76 بتاريخ 12 أغسطس 2019 والرد على

---

[29] ل. روسي، م. أمبوليلا، "القرار رقم 84/ه بتاريخ 29 سبتمبر 2016، والشكوك التي لا تزال قائمة بشأن شروط تطبيق الإعفاء المشار إليها في المادة 26، الفقرة 5-بيس، من المرسوم الرئاسي رقم 1973/600" في نشرة المعلومات الضريبية – 2016؛ وم. غوسميرولي، "قضايا مفتوحة حول موضوع الإعفاء من الفوائد من القروض المتوسطة وطويلة الأجل" في مجلة بوليتينو تريبوتاريو دي إنفورماتسيوني – 2017.

السؤال رقم 125 بتاريخ 24 فبراير 2021، اللذان ينظران في القروض المقدمة من مؤسسات الاتحاد الأوروبي المنشأة في الاتحاد الأوروبي وتديرها مدير خاضع للإشراف مقيم في دولة قائمة بيضاء لشركة إيطالية تسيطر عليها بشكل غير مباشر. تشير الوثائق المذكورة إلى أن الفوائد المدفوعة على هذه القروض قد تكون معفاة من ضريبة الاستقطاع على الأموال. لذلك، يجب احترام ما يسمى ب "القيد التنظيمي" (أو بالأحرى لا يجوز انتهاك القواعد التنظيمية ذات الصلة) إلى الحد الذي تكون فيه هذه القواعد قابلة للتطبيق فعليا.

قضية أخرى ذات صلة هي ما إذا كان شراء القروض المقدمة من بنوك الاتحاد الأوروبي في السوق الثانوية، من قبل شركات الاتحاد الأوروبي للاقتصاد، يشكل توفير ائتمان، وبالتالي يتطلب من الاتحاد الأوروبي إكمال إجراءات التفويض والامتثال للمتطلبات المشار إليها في المادة 46-3 من قانون الاتحاد الأوروبي أم لا. وفقا لتفسير واحد، فإن نشاط شراء الذمم المستحقة في السوق الثانوية دون هدف تمويل المدين (الفرضية الأخيرة التي قد تحدث في معاملات التفكير) لا ينبغي أن يشكل تقديم قروض للجمهور (إلا إذا كان الأمل في توضيح تنظيمي لهذه النقطة). وبالتالي، فإن شراء قرض أو جزء من التمويل من قبل شركة UCI مجتمعية لن يتطلب تفويضا من بنك إيطاليا وفقا للمادة 46 من الصندوق المالي الأسترالي، ويمكن للمشتري الاستفادة من الاستثناء من ضريبة الاستقطاع الضريبي.

وفقا لتفسير آخر – يأخذ أيضا في الاعتبار بعض التوضيحات التي قدمها بنك إيطاليا كتابيا أثناء الموافقة على القواعد الثانوية على صناديق الائتمان الأوروبية – في حال شراء القروض الممنوحة من بنوك المجتمع في السوق الثانوية، من قبل شركات الائتمان المجتمعية، من الضروري على أي حال إكمال إجراءات التفويض، وتوفي المتطلبات المشار إليها في المادة 46-ter من قانون اتحاد المزارعين[30]. في حكم لم يعلن عنه في النصف الأول من عام 2016 (قبل وثيقة التشاور المذكورة أعلاه لبنك إيطاليا) تفحص وكالة الإيرادات الإيطالية نظام اقتطاع ضريبة الفائدة على قرض يصرف في البداية من قبل بنك أوروبي ثم تم الحصول عليه من قبل لجنة التصنيف الودودة الذي يكون مشغله تحت الإشراف. يتناول الحكم المتطلبات التنظيمية ويذكر أنه بما أن القرض تم صرفه في الأصل من قبل بنك أوروبي، يجب اعتبار الشرط مستحقا، وبالتالي فإن الفائدة معفاة من ضريبة الاستقطاع وفقا للمادة 26، الفقرة 5 من المرسوم الرئاسي 1973/600.

التشريعات المحددة بشأن منح الاعتمادات من قبل مؤسسات التمويل الأسترالي المشار إليها في المواد 46 بيس وما يليها من الصندوق لا يبدو أنه يشمل صراحة الصناديق غير التابعة للاتحاد الأوروبي، بل يشمل فقط الصناديق الإيطالية والصناديق الأوروبية المستقلة. لذا، يجب اعتبار نشاط منح القروض (وشراء الاعتمادات، وفقا للتفسير المذكور سابقا لبنك إيطاليا) من قبل هذه الكيانات (صناديق الاستثمار الإيطالية غير الأوروبية) محكما للقواعد التي تحكم عادة مثل هذه العمليات في النظام القانوني الإيطالي. في غياب تنظيم مؤقت للدول غير الأوروبية (UCIs)، في رأينا، حتى لو تم

---

[30] انظر:
https://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/normativa/consultazioni/2016/gestione-collettiva-risparmio/Resoconto_consultazione.pdf). بمناسبة نشر التعديلات على "تنظيم إدارة الأصول الجماعية" بتاريخ 23 ديسمبر 2016 وتقرير المشاورات المتعلقة بهذه اللوائح، طلب من بنك إيطاليا "[...] لتوضيح ما إذا كان يمكن لصناديق الاستثمار الداخلي شراء المستحقات للمقابلة بحرية من قبل صناديق الشراء الداخلية، بما في ذلك صناديق الاتحاد الأوروبي التي لا تستوفي المتطلبات و/أو لم تفوض للاستثمار في المستحقات من أصولها". كان رد بنك إيطاليا كما يلي: "نظرا لأن تفسير الأحكام القانونية خارج اختصاص بنك إيطاليا، يجب ملاحظة أن قانون TUB وأحكامه التنفيذية تشمل أيضا شراء الاعتمادات للنظر ضمن نطاق احتياطي الأنشطة لمنح القروض، ضمن حدود أحكام المرسوم الوزاري 2015/53. من هذا المنطلق، يبدو أنه من المتسق مع التفسير المنطقي المنهجي للمادة 46-ter من قانون TUF أن يتوافق النطاق الموضوعي لتطبيق هذا النص مع نشاط منح القروض المشار إليه في المادة 106 من قانون TUB."

تأسيس UCI غير الاتحاد الأوروبي في دولة قائمة بيضاء، يبدو من الصعب علينا أن يستفيد من الاستثناء من ضريبة الاستقطاع المشار إليها في القاعدة المعنية، ما لم يكن القرض لكيان من نفس المجموعة.

أخيرا، يذكر ما يسمى "IBLOR" أو هياكل "الواجهة المباشرة" التي عادة ما يقدم بنك إيطالي أو فرع إيطالي لبنك أوروبي (ما يسمى ب "المقرض المسجل") قرضا لكيان إيطالي وينقل مخاطر الائتمان كليا أو جزئيا إلى مقرضين آخرين (ما يسمى "مزود دعم الائتمان" أو "المشارك"") من خلال الاتفاق معهم على عقود كفالة مضمونة بالودائع النقدية أو من خلال عقود تعرف ب: "اتفاقية المشاركة". وفي هذا الصدد (باستثناء الجوانب المدنية أو القانونية الجنائية لهذه الهياكل التابعة لقانون الإيرادات الجنائية؛ انظر في هذا الصدد حكم محكمة النقض الجنائية، القسم الخامس، 22 مارس 2019، رقم 12777)، من وجهة نظر ضريبية بحتة، فإن القرار رقم E/76 بتاريخ 12 أغسطس 2019 والإجابات على حكم وكالة الإيرادات رقم 423 بتاريخ 24 أكتوبر 2019 ورقم 569 بتاريخ 30 أغسطس 2021 تنفي أن القاعدة تنص على تفسير "النظر من خلال" قائم على مفهوم "المالك المستفيد". يبدو أن الاستنتاج هو أن المدين يجب أن يقتنع بما إذا كان الإعفاء من ضريبة الاستقطاع قد طبق بالإشارة إلى مستلم الفائدة وليس على المستفيد الفعلي، دون الإضرار بأي تحليل لإساءة استخدام الحقوق و/أو أحكام مماثلة.

20. المعاملة الضريبية للفوائد في معاملات شراء الرافعة المالية (LBO) لشركات العقارات

بقلم Maurizio Leo, Giovanni Formica

20.1. معاملات الشراء بالرافعة المالية (LBO)

تم تطوير عملية شراء الرافعة المالية (LBO) بحماس متزايد منذ نهاية الستينيات من القرن الماضي، وتمثل واحدة من أكثر تقنيات الاستثمار انتشارا في سوق الأسهم الخاصة، وغالبا ما تستخدم في عمليات الاستحواذ على الشركات المدرجة بهدف شطبها من القوائم (أي سحب الأسهم من تداول سوق الأسهم)[1]. على وجه الخصوص، على الرغم من تعدد الاختلافات التي قد تفرضها مثل هذه الصفقة، فإن LBO، في نظامه الأساسي، يتكون من الاستحواذ على شركة مستهدفة من خلال اللجوء الكبير إلى رأس مال الدين، يتم الحصول عليه بالاعتماد كضمان على أصول الشركة المستحوذ عليها وعلى قدرة الأخيرة على توليد تدفقات نقدية محتملة كافية لسداد الدين المتعاقد عليه عند الشراء.

لذا، فإن الأساس الاقتصادي لعملية LBO يكمن في الاستخدام المكثف للرافعة المالية. استنادا إلى النظرية الاقتصادية لتحديد نسبة الدين إلى حقوق الملكية، يزداد العائد على حقوق الملكية باستخدام الدين لتحقيق استثمار إلى درجة تكون فيها تكلفته أقل من العائد المتوقع على الاستثمار نفسه[2]. تؤكد الأدبيات التجريبية، علاوة على ذلك، وجود ارتباط قوي بين تكرار معاملات LBO والشروط المطبقة على سوق الدين[3].

20.1.1 المخطط النموذجي

بشكل عام، تشمل معاملات LBO إنشاء مركبة ذات الأغراض الخاصة (SPV)[4] من قبل مستثمر أو أكثر[5]، ذات رأس مال محدود ومسؤولة عن الشراء بالرافعة المالية للشركة المستهدفة. في تكوين أكثر تعقيدا وانتشارا، وهو نظام الاندماج بعملية الشراء بالرافعة المالية (MLBO)، تكتمل الصفقة بالاندماج (المباشر أو العكسي) بين المركبة والهدف. الاندماج – الذي يمثل مرحلة محتملة فقط، لكنه متكرر جدا – هو الاكتمال الطبيعي لتقنية الاستحواذ المعنية، لأنه يقرب الدائنين من الأصول الموضوعة كضمان للدين المتعاقد عليه للاستحواذ، وقبل كل شيء، يجعل من الأسهل والأقل تكلفة نقل النقد المستهدف لخدمة سداد الدين الذي تعقد عليه السيارة.

باختصار، تقنيات LBO/MLBO هي تقنيات لشراء الأسهم، وتتميز في أن الدين المبرم لشراء أسهم الشركة يقصد به سداده باستخدام التدفقات النقدية التي تولدها الشركة المستحوذة نفسها. يحدث هذا،

---

[1] انظر الأب ر. تريهان، تاريخ الصناديق الرافعة المالية، 2006.

[2] انظر بالدي ف.، اقتصاديات الصناديق الممولة بالرافعة المالية، 2016، جيابيتشيلي.

[3] القارئ دي مايسينير، ما الذي يدفع عمليات الاستحواذ بالرافعة المالية؟ تحليل هيكل رأس مال عمليات الاستحواذ المالية الأوروبية، 2012، مجلة المحاسبة والتمويل.

[4] لا يوجد نقص في حالات استخدام المركبات القائمة التي تتفاوض على التمويل اللازم للاستحواذ.

[5] يمكن أن يكون مساهمون المستثمرون، على سبيل المثال، مشغلين صناعيين، أو مستثمرين مؤسسيين (مثل البنوك، صناديق الاستثمار) (LBO المؤسسي)، أو إدارة الشركة التي تم الاستحواذ عليها (استحواذ الإدارة)، أو موظفيها (شراء الموظفين)، أو مجموعة جديدة من المديرين الخارجيين (شراء الإدارة).

في حالة العائد المحدود، من خلال تخصيص السيولة الناتجة عن توزيع الأرباح الناتجة عن نشاط الهدف إلى الوسيلة الوسيطة للسداد الأرباح. ومع ذلك، وبالنظر إلى هشاشة هذا التوازن المالي (مع مراعاة التوقيت والقيود وحوكمة سياسة توزيع الأرباح)، فمن الشائع جدا أن يطلب نفس المقرضين، خاصة إذا كان خارجيا[6]، من أجل ضمان أفضل لاستثمارهم، الاندماج بين المركبة ذات الغرض الخاص والهدف (MLBO)، بحيث يتم تلقائيا للكيان الناتج عن الاندماج خدمة التدفقات النقدية التشغيلية الناتجة عن نشاط الشركة المستهدفة إلى تحمل الدين الذي تكبدهته الشركة (لشراء الهدف نفسه). من ناحية أخرى، يضمن الاندماج، من خلال تقريب الدين من أصول الشركة المستحوذ عليها، إمكانية وضعها كضمان للدائنين[7].

وأخيرا، يجب الإشارة إلى أنه، خاصة في ممارسة الاستثمارات العابرة للحدود من قبل الكيانات المؤسسية (مثل صناديق الأسهم الخاصة)، تتم المعاملات قيد المراجعة أحيانا باستخدام هيكل "شركة جديدة مزدوجة" أو "حيازة مزدوجة"، والذي يتضمن إنشاء أول وسيلة وسيطة (نيوكو 1)، والتي بدورها تتحكم في الوسيلة الثانية (نيوكو 2) تستخدم للاستحواذ على الشركة المستهدفة وعادة ما تكون في نفس الولاية التي تقع فيها الأخيرة. في الواقع، كما سنرى بتفصيل أكبر أدناه، فإن الهيكل المالي لمثل هذه العمليات العابرة للحدود غالبا ما يكون معقدا جدا ويشمل عددا كبيرا من المقرضين وخطط التمويل.

20.1.2 LBO/MLBO والعقارات

ما سبق يوضح أن المعاملات قيد المراجعة بطبيعتها محفوفة بالمخاطر، نظرا للنسبة العالية من رأس مال الدين المستخدم في عملية الشراء. لذلك، يعتمد نجاح LBOs/MLBOs بشكل حاسم على خصائص الشركة المستهدفة ، وبشكل خاص على قدرتها على توليد تدفقات نقدية كافية لسداد الدين من خلال الإدارة التشغيلية العادية أو من خلال التصرف في أصولها التي لم تعد تعتبر استراتيجية بعد الاستحواذ (تجريد الأصول). علاوة على ذلك، بالنسبة للمقرض، تعتمد الرغبة في الائتمان بشكل كبير على خصائص أصول الشركة المستهدفة، من حيث الأصول التي يمكن استخدامها كضمان و/أو بيعها في سياق معاملات إزالة الأصول.

لذلك، فإن طبيعة وجودة أصول الهدف، بالإضافة إلى استقرار التدفقات المالية التي يمكنهم ضمانها، عامل حاسم في توجيه خيارات المقرضين. من هذا المنظور، تعتبر شركات العقارات مرشحة محتملة لصفقات الاستحواذ عبر LBO/MLBO، سواء بسبب ضمان الرهن العقاري المضمون للمقرضين، أو أيضا بسبب استقرار التدفق النقدي المتوقع، على سبيل المثال في وجود أصول عقارية مؤجرة على أساس عقود متوسطة وطويلة الأجل وتكاليف هيكلية متوقعة للغاية. من ناحية أخرى، تميل النظرية الاقتصادية إلى الاعتقاد بأن الشركة المستهدفة المثالية هي شركة تعمل في أسواق ناضجة (أي بمعدلات نمو منخفضة بما فيه الكفاية) ومنتجات ليست متطورة بشكل خاص (مثل غير متقدمة تقنيا)، لكنها تضمن استقرارا كافيا للتدفقات النقدية. علاوة على ذلك، لا ينبغي التقليل من شأن أن الاستقلالية التجارية للعقارات ووجود سوق محتمل لها يسهل استراتيجيات خروج بديلة محتملة،

---

[6] يمكن أيضا توفير موارد رأس مال الدين من قبل المساهمين في نفس الأداة ذات الغرض الخاص.

[7] علاوة على ذلك، في التكوين النموذجي لمعاملات MLBO، تقوم الأداة ذات الغرض الخاص أولا بالتعاقد مع قرض جسر قصير الأجل للحصول على السيولة اللازمة للاستحواذ (قرض الجسر)، وبعد الاندماج مع الشركة المستحوذ عليها، تبدأ في إعادة تمويل القرض الجسري المذكور والحصول على أي مستحقات إضافية من خلال قروض متوسطة الأجل مضمونة بأصول الشركة المستهدفة نفسها (مثل الرهن العقاري على العقارات) وتدفقاتها النقدية.

مناسبة لتقليل تصور مخاطر مبادرة الاستحواذ، على سبيل المثال لصناديق الاستثمار الخاصة الدولية.
وأخيرا، وجود قيم كامنة لم يتم التعبير عنها بشكل كاف بعد في أصول المستهدف – وهي سمة نموذجية لأنشطة العقارات – يجعل نظام الاستحواذ المعني قد يكون ذا جاذبية خاصة في قطاع العقارات. علاوة على ذلك، في هذا القطاع، وبسبب أهمية الأصول المادية في عملية خلق القيمة، يمكن أن تتخذ المعاملات "المدفأة" النسخة المبسطة من بيع الأصول، والتي تتضمن تمويل شراء مجموعة من الأصول التي تشكل وحدة أعمال محددة (مثل، عقار يستخدم كمركز تسوق أو فندق بترخيص ذي صلة)، بدلا من حصص العقارات المستهدفة. ثم توضع هذه الأصول كضمان مباشر للمقرضين، مع نتيجة مشابهة لشهادة MLBO لشركة العقارات التي تملك نفس وحدة الأعمال.

20.2. خصم مصروفات الفائدة في معاملات LBO/MLBO

في إيطاليا، لطالما كان انتشار معاملات LBO/MLBO مشروطا بإطار قانوني غير مكتمل للغاية ومثبط، سواء على مستوى القانون المدني أو – لما هو أكثر إثارة للاهتمام هنا – من الجانب الضريبي. من ناحية أخرى، من المعروف جيدا أن اليقين القانوني هو شرط مسبق لتنفيذ الاستثمارات[8]، وأن المشغلين يميلون إلى مكافأة، ضمن حدود الراحة، على طرق تنفيذها التي تضمن قابلية أكبر للتنبؤ بالعواقب التنظيمية، وقبل كل شيء العواقب الضريبية.

20.2.1 ملفات القانون المدني (ملخص)

فيما يتعلق بجوانب القانون المدني، يجب الإشارة إلى أنه قبل إصلاح قانون الشركات عام 2003 (ما يسمى بإصلاح فيتي)، كانت المسألة لفترة طويلة خالية من اللوائح المحددة، وأدى هذا الفراغ التنظيمي إلى شكوك كبيرة بشأن شرعية المعاملات المعنية، لا سيما فيما يتعلق بتوافقها مع حظر المساعدات المالية التي يفرضها الفن. 2358 و2474 من القانون المدني.
في الواقع، التغيير النموذجي في الهيكل المالي للشركات المستهدفة، الناتج عن صفقات LBO/MLBO، قد يضر بأسباب الدائنين والمساهمين المتبقين: الأول يتسرب بإمكانية تقليل ضمانات دفع الائتمان الخاصة بهم، والثاني بانخفاض قيمة أسهمهم. علاوة على ذلك، هذه هي نفس الأسباب التي تبرر القيود التي فرضتها الهيئة التشريعية الإيطالية على شراء أسهم الخزانة وعلى منح القروض أو الضمانات لهذا الغرض.
لذلك، جادل البعض في الماضي بأن هذه الحدود، التي حددتها المادتان 2358 و2474 من القانون المدني، يمكن انتهاكها في حالة الاستحواذ الذي يتم عبر قروض مضمونة أو متعاقدة من قبل الشركة المستحوذ عليها نفسها، خاصة إذا تم ذلك على شكل وثيقة MLBO. لم يظهر نفس الفقه توجها واضحا، مما ساهم بهذا الشكل في تغذية ظروف عدم اليقين، وهو ما يبدو مناسبا لتثبيط انتشار تقنيات الاستحواذ المعنية[9].

---

[8] انظر بالدي ف.، اقتصاديات الصناديق الممولة بالرافعة المالية، 2016، جيابيتشيلي.

[9] لتحليل المادة الخام لإصلاح 2003، انظر أ. فريناني، Ilpowered buy-out nel diritto italiano، في Giur. Comm.، 1989؛ ب. مونتالانتي، Il، ميلانو، 1991؛ أ. مورانو، Il، الشراء بالرافعة المالية، ميلانو، 1992؛ أ. مارتوني، Le operazioni straordinarie di leveraged buy-out tra liceità civilistica ed elusione fiscale، في Il Fisco

ولحل هذه الشكوك [10]تحديدا، أدخل المرسوم التشريعي رقم 6 بتاريخ 17 يناير 2003 المادة 2501-بيس من القانون المدني[11]، التي تنظم "الاندماجات بعد الاستحواذ مع الدين" (كما ورد في عنوان تلك المادة)، مؤكدة ضمنيا قانونية مدنية، باستثناء جعل تنفيذها خاضعا لضمان تحت ظروف معينة وحدود إجرائية. على وجه الخصوص، تنص الفقرات 2 إلى 5 من المادة 2501-ب من القانون المدني، لأغراض صحة معاملة MLBO، على أن:

- تشير خطة الاندماج بالتفصيل إلى الموارد المالية المخصصة لسداد القروض المتعاقدة عليها لشراء الشركة الناتجة عن الاندماج؛
- يحدد تقرير المديرين الأسباب الداعمة للعملية التي نفذت، أيضا من خلال خطة اقتصادية مالية (مع تحديد مصدر الموارد المالية) وتوضيح واضح للأهداف التي يجب تحقيقها؛
- يشهد تقرير الخبراء وفقا للمادة 2501-sexies على معقولية الافتراضات التي تقوم عليها خطة الاندماج؛
- يرفق تقرير من الشخص المسؤول عن التدقيق القانوني لحسابات الشركة المستهدفة أو الشركة المستحوذة على خطة الاندماج.

في جوهر الأمر، من أجل ضمان حقوق الدائنين، يفرض القانون التزامات شفافية معززة، مع الإشارة بشكل خاص إلى الظروف المالية والأسباب الاقتصادية والتجارية التي تقوم عليها مثل هذه العملية. وبهذه الطريقة، يوضع الممولون من الأطراف الثالثة في موقع أفضل لتقييم الضرر المحتمل الذي يسببهم قانون MLBO، بهدف ممارسة حقهم في الاعتراض بشكل كامل ومستنير.[12]

20.2.2 الملفات الضريبية بشكل عام

لفترة طويلة، كان تحديد قواعد الضرائب التي تحكم المعاملات المعنية يميز نفس حالة عدم اليقين، مع الإشارة بشكل خاص إلى الكمونية، وبالتالي قابلية خصم نفقات الفائدة على الدين المتكبد، بالإضافة إلى الاحتمالات لتجنب أو إساءة استخدام الحقوق الكامنة في المعاملات المعنية. لقد أثرت حالة عدم اليقين الضريبي، إلى جانب عدم اليقين في القانون المدني (انظر أعلاه)، على انتشار معاملات LBO/MLBO في إيطاليا، نظرا لأن الأدبيات حول هذا الموضوع اعترفت دائما، في الرافعة الضريبية (من حيث خصم الفائدة الناتجة عن الشراء "المدفق")، بأحد الأسباب المحتملة لانتشار مثل هذه المعاملات.[13]

رقم 25 del 2013.

[10] يوضح تقرير الحكومة إلى مجلس الشيوخ بشأن المرسوم التشريعي رقم 6 لعام 2003 صراحة أن المادة 2501-بيس من القانون المدني أدخلت "لتجاوز بعض الجدل التفسيري الذي نشأ في السوابق القضائية، وكذلك في العقيدة، فيما يتعلق بشرعية صفقات شراء الرافعة المالية في النظام القانوني الإيطالي".

[11] لتحليل كامل للمؤسسة، بعد إصلاح 2003، انظر ب. مونتالنتي، النوفو ديريتو سوسيتاريو. تعليق، تحرير كوتينو وآخرين.; السيد بيرينو، في جمعية العاصمة. تعليق، تحرير نيكوليني وستانو دي ألكونتريس.

[12] ف. دي ساباتو، Giuffrè ،2011، Diritto delle società.

[13] انظر كابلان، س. ن.، مصادرة الإدارة: أدلة على الضرائب كمصدر للقيمة، 1989، مجلة المالية؛ كابلان، س. ن. – سترومبرغ، ب.، الصناديق المروعة والأسهم الخاصة، 2008، المكتب الوطني للبحوث الاقتصادية (NBER)، ورقة العمل رقم 14207. يؤدي خصم مصاريف الفوائد عن طريق تقليل القاعدة الضريبية وبالتالي الدرع الضريبي إلى توليد تدفقات نقدية أعلى وبالتالي إلى زيادة قيمة الشركة. يؤدي استخدام الدين إلى زيادة قيمة الشركة، نتيجة لدرع الضرائب، مما يوصي بهيكل من مصادر التمويل يكافئ الدين إلى درجة لا تطغى على هذا التأثير الضريبي بزيادة التكاليف الحدية للتخلف عن السداد

لا حاجة لتذكر أنه، بشكل عام، بالنسبة لأشخاص IRES، تنص المادة 96 من المرسوم الرئاسي رقم 917 بتاريخ 22 ديسمبر 1986 ("TUIR") على أن نفقات الفائدة (والرسوم المماثلة) قابلة للخصم حتى مبلغ دخل الفائدة (والدخل المماثل) وللفائض ضمن حدود 30 بالمئة من دخل العائلة[14]. من أجل. يمكن نقل أي فائض إضافي إلى فترات ضريبية لاحقة، وكذلك إلى أي أسهم ROL لم تستخدم في فترة الاستحقاق[15]. تمت مراجعة هذا التخصص بموجب المرسوم التشريعي رقم 142 بتاريخ 29 نوفمبر 2018 ("مرسوم ATAD"), الذي نفذ التوجيه EU/2016/1164 (توجيه مكافحة التهرب الضريبي – ATAD)، الذي أدخل، من جهة، حدا زمنيا (خمس سنوات) لنقل فائض الأرباح الضريبية (ROL) ومن جهة أخرى، سمح، على عكس السابق، بالانتقال بدون حدود زمنية لأي دخل فائض من الفوائد غير المستخدمة في السنة[16]. وأخيرا، يجب ملاحظة أنه في حالة خيار التوحيد الضريبي (المادة 117 وما بعدها من قانون ضريبة الدخل الموحدة)، يمكن خصم الفائدة الزائدة التي ينتجها المشاركون الأفراد باستخدام فائض ROL لا يستخدم بشكل فردي من قبل المشاركين الآخرين[17].

لمزيد من المعلومات حول هذه القضايا العامة، يرجى الرجوع إلى الفصل الرابع من نفس المجلد.

20.2.2.1 الشكوك السابقة حول المعاملة الضريبية لمعاملات LBO/MLBO

في الواقع، كما هو متوقع، من الناحية الضريبية، تشمل معاملات LBO/MLBO توليد نفقات فوائد قابلة للخصم كبيرة على القروض المأخوذة لشراء الأسهم في الهدف المستهدف. في حالة معاملات MLBO، يمكن تعويض هذه الفائدة، التي قد تكون غير قابلة للخصم للأداة الخاصة التي تعقد القروض (وهي، كما ذكر، عادة كيان جديد لا يفرض أرباحا خاضعة للضريبة، بالإضافة إلى الإدارة التشغيلية، وبالتالي ربما بدون ROL مفيد لخصم الفائدة نفسها بموجب المادة 96 من قانون TUIR)، بالدخل الإيجابي الخاضع للضريبة الناتج عن الهدف ، تقليل العبء الضريبي الكلي للاستثمار. يعد الخصم نتيجة تلقائية لإتمام الاندماج بين السيارة والشركة المستهدفة، والذي يتضمن ارتباك أصولهم، وتوليد تدفق نقدي واحد، وتحديد دخل واحد، وبالتالي قاعدة واحدة خاضعة للضريبة لأغراض الضرائب. حتى عندما تكون الفائدة قابلة للخصم، فقد تؤدي إلى توليد خسائر ضريبية لا يمكن للمركبة الجديدة استخدامها (بسبب نقص الإيرادات الخاضعة للضريبة)، إن لم يكن نتيجة الاندماج مع الهدف المطلوب.

ومع ذلك، في حالة LBOs، يمكن تحقيق نفس النتيجة إذا مارست كلا الشركتين (المستهدفة والمركبة) خيار توحيد الضرائب. وبما أنه من أجل اعتماد هذا الخيار، من الضروري أن يتحكم أحدهما أو كلاهما في

(مثل تدهور التصنيف وزيادة أسعار الفائدة التي يطبقها الدائنون) بسبب ارتفاع الدين.

[14] فيما يتعلق بمواضيع IRPEF التي لها دخل تجاري (أي رواد الأعمال الأفراد، الشراكات)، فإن خصم نفقات الفائدة يخضع بدلا من ذلك للمادة 61 من قانون TUIR، التي تنص على أن الفائدة الجوهرية قابلة للخصم عن الجزء المقابل للنسبة بين: 1) مقدار الإيرادات والدخل الآخر الذي يساهم في تكوين دخل الشركة أو التي لا تساهم فيها لأنها مستثناة (مثل الأرباح الموزعة) و 2) إجمالي الإيرادات والدخل.

[15] لتحليل كامل لنظام الضرائب، لأغراض IRES، لمصروفات الفوائد، انظر م. ليو، ضرائب الدخل في القانون الموحد، 2018، جيوفري؛ ج. أندرياني – ج. فيرانتي، قانون ضريبة الدخل الموحدة، 2017، 2017، IPSOA.

[16] لتحليل الابتكارات الرئيسية في مجال نفقات الفوائد التي جلبها مرسوم ATAD، انظر ل. جاياني، نفقات الفائدة: نحو القواعد الجديدة السارية منذ 2019، Fisco II رقم 36 لعام 2018؛ ل. جاياني، التغييرات النهائية في نظام نفقات الفائدة السارية منذ 2019، Fisco II رقم 1 لعام 2019.

[17] ولهذا الغرض، يجب أن تكون فائضات تم إنتاجها خلال خيار توحيد الضرائب ولم تكن قد تراكم بالفعل في الفترات الضريبية التي سبقت الفترات التي تم فيها تطبيق نظام الضرائب الجماعية.

الآخر، أو كلاهما، للرقابة المشتركة[18]، فمن الواضح أن ذلك لا يمكن تحقيقه إلا في حالة معاملات الشراء التي يتم فيها تحقيق شرط السيطرة المذكور أعلاه المطلوب بموجب القانون.

لقد أثارت التداعيات الضريبية التي وصفتها للتو، والتي كانت حدودها موضوع تدخل توضيحي حديث من قبل وكالة الإيرادات (انظر أدناه)، العديد من الشكوك بين المشغلين في القطاع، بسبب موقف الإدارة الضريبية الإيطالية الصارم للغاية. في بعض الحالات، تم انتقاد قابلية الخصم من خلال الوسيلة للشركة المستهدفة (نتيجة الاندماج) أو في سياق نظام توحيد الضرائب، من نفقات الفائدة الناتجة عن صفقة LBO/MLBO، بسبب الادعاء بعدم وجود جوهرية للفائدة نفسها (الصحيح: الدين الذي تصر عليه هذه الفائدة)[19]. كان من المفترض أن يدعمهم الجهاز (ربما بعد الاندماج مع الهدف) كوكيل بحتة وفي المصلحة الحصرية لمساهمي الشركة المستهدفة (المستفيدون "النهائيون" الفعليون من الاستحواذ)، بحيث – كما قيل – أنهم لن يكونوا قابلين للخصم منها، لأنهم كانوا يدفعون مقابل مصلحة الآخرين.

وفي حالات أخرى، ذكرت السلطات الضريبية أنه، بالنظر إلى نفقات الفائدة المستحقة للمقرضين، كان ينبغي على الوسيلة ذات الغرض الخاص الاعتراف (وفرض الضرائب) على الإيرادات لتقديم الخدمات المقدمة للمستثمرين، لتخضع في حالة المساهمين غير المقيمين لقواعد [20]تسعير التحويل المشار إليها في المادة 110 من قانون ضريبة الدخل الموحدة، استنادا إلى التفسير الذي وضعته منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية (انظر أدناه). كان فرض الضرائب على تلك المكونات الإيجابية من الدخل سيؤدي إلى تعويض المكونات السلبية المقابلة (أي مصروفات الفائدة) الناتجة عن صفقة LBO/MLBO، مما يلغي فعليا تأثير الخصم على الأساس الخاضع للضريبة من الخصم في المكونات الأخيرة.

وأخيرا، في كثير من الحالات، تم أيضا الطعن في شرعية المعاملات المعنية بالإشارة إلى ملفات محتملة لتجنب أو إساءة استخدام القانون، مما أدى إلى نزاع كبير بين السلطات الضريبية ودافعي الضرائب. تم تحديد التوفير الضريبي غير المبالغ فيه المزعوم، في غياب أسباب غير ضريبية صحيحة ذات صلة، في الخصم الأعلى لمصروفات الفائدة على القرض المتعاقد عليه للاستحواذ؛ وهذه التكاليف، التي كانت ستكون غير قابلة للخصم للمنشأة الخاصة (عادة كيان جديد لا يحمل أرباحا خاضعة للضريبة، ولا يوجد نشاط تشغيلي، وبالتالي ربما بدون ROL)، في غياب الاندماج أو ممارسة الخيار ل تم توحيده مع الهدف. يمكن تقديم حجة مماثلة فيما يتعلق بحساب خسائر المركبات من قبل الهدف الذي لم يكن ممكنا بخلاف ذلك.

20.2.2.2 توضيحات وكالة الإيرادات

ومع ذلك، تم التغلب مؤخرا على النتائج السابقة لإدارة الضرائب، بعد نشر بيان موقف مميز ومدروس جيدا من قبل وكالة الإيرادات نفسها. في الواقع، تم تحليل شروط الشرعية المالية (وكذلك المدنية)

---

[18] تنص المادة 120 من قانون ضريبة الدخل الموحدة على أن الرقابة ذات الصلة لأغراض الضرائب الجماعية تحدث في وجود حصة مباشرة أو غير مباشرة في رأس مال الأسهم أو أرباح تزيد عن 50 في المئة، ويتم تحديدها بأخذ أي مضاعفة تنتج عن سلسلة السيطرة في الاعتبار.

[19] عند التدقيق، كانت مسألة صلة حكم الوراثة لأغراض خصم نفقات الفائدة لمواضيع IRES محور النقاش منذ فترة؛ جزء من المبدأ والاجتهاد يؤكد في الواقع أن المادة 96 من قانون TUIR ستحدد معيارا قانونيا ومحددا مسبقا للوراثة لمواضيع IRES, دون الحاجة إلى تحليل جوهري؛ من ناحية أخرى، يجادل طرف آخر بأن القاعدة تقتصر على تحديد مبلغ الفائدة القابلة للخصم، دون الإخلال بالحاجة إلى التحقق من جوهرها. للتحليل الكامل، انظر ج. فيراني، جوهرية المصالح السلبية: مسألة يجب حلها، في مجلة إيل فيسكو رقم 15 لعام 2016؛ ASSONIME، التعميم رقم 46 لعام 2009.

[20] وفقا لهذا الحجة، كان يجب أن تمنح السيارة دور مزود خدمة للمستثمرين الأجانب، مع نسب دخل (خاضع للضريبة) يساوي على الأقل التكاليف المالية التي تكبدتها الشراء لصالح هؤلاء المستثمرين.

للمعاملات المعنية من قبل الوكالة في التعميم رقم E/6 بتاريخ 30 مارس 2016، والذي يتناول – موضحا الشروط بالكامل – كل من أسباب الشكوى المذكورة أعلاه، المتعلقة بتجنب/إساءة استخدام الحقوق، وطبيعة نفقات الفوائد، وإمكانية وضع توريد داخل المجموعة للخدمات التي تخضع إلى تنظيم تسعير التحويل.

وبشكل خاص، فيما يتعلق بمسألة الوراثة، اعترفت السلطات الضريبية بشكل قاطع، بشكل عام، بوجود هذا الشرط فيما يتعلق بنفقات الفائدة التي تم التعاقد عليها في سياق هذه المبادرات LBO/MLBO، حيث أن القروض تعمل في الحصول على الهدف : هذا، سواء في حالات MLBO أو في حالات LBO مع ممارسة خيار التوحيد الضريبي بين الهدف والمركبة ذات الغرض الخاص[21]. في الواقع، فإن هدف وهدف الوسيلة يتزامن تماما مع الاستحواذ، لذا سيكون من الواضح اعتبار القروض التي تم التعاقد عليها لهذا الغرض خارج نطاق مهمتها، وبالتالي عن عمليتها الفسيولوجية في خلق (وفرض الضرائب) على الثروة. وباعتبارها بطبيعتها، يمكن خصم هذه الرسوم المالية ضمن الحدود المحددة في المادة 96 من قانون ضريبة الدخل الموحدة، مع الامتثال، في حالة المقرضين الذين يسيطرون على المساهمين المقيمين خارج إيطاليا، مع المبدأ العام لتحديد الرسوم المالية المفروضة على مدى ذراع.

من ناحية أخرى، فيما يتعلق بإمكانية تكوين تقديم الخدمات، يؤكد نفس التعميم رقم E/6 لعام 2016، تطبيقا لإرشادات منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية بشأن تسعير التحويلات، أن ذلك قد يحدث في حال جمعت الكيانات التي أنشأت المركبة الخاصة المقيمة في إيطاليا (أو الهياكل التي تسيطر عليها) الموارد المالية خارج المجموعة، ثم إتاحتها للمركبة المقيمة في إيطاليا، لغرض إتمام صفقة LBO/MLBO: في هذه الحالة، هناك خدمة داخل المجموعة لا تنفذها المركبة ذات الغرض الخاص، بل لمصلحتها، تخضع لضابط تسعير النقل المشار إليه في المادة 110، الفقرة 7 من قانون TUIR. ومع ذلك، لا ينطبق الأمر نفسه إذا كانت الشركة الأخيرة قد سعت وحصلت من المقرضين الخارجيين على الوسائل اللازمة لإكمال عملية الاستحواذ، ربما من خلال رهن لهذا الغرض على حصص الهدف المستهدف.

وأخيرا، يتناول التعميم المعني القضية الأكثر حساسية وهي التجنب/إساءة استخدام الحقوق، بالإضافة إلى الامتثال في هذه النقطة للإرشادات التي ظهرت في الاجتهاد الضريبي[22]، والتي تميل إلى تأكيد عدم تجنب معاملة LBO/MLBO.

وفي هذا الصدد، يجب التذكير بأنه، وفقا للمادة 10-بيس من قانون حقوق دافعي الضرائب (القانون رقم 212 لعام 2000)، "معاملة أو أكثر بلا جوهر اقتصادي ... يحقق أساسا مزايا ضريبية غير مبررة". تنص الفقرة الثانية التالية على أن "الحقائق والأفعال والعقود، حتى وإن كانت مرتبطة ببعضها البعض، تعتبر معاملات بلا جوهر اقتصادي لا تستطيع إحداث تأثيرات كبيرة سوى المزايا الضريبية"، إلى درجة أن النص يسمح في الفقرة 3 بإعفاء من تطبيق قواعد الإساءة الاستخدام، إذا كانت الأسباب غير الضريبية غير الهامشية الصالحة ل ' التشغيل العام.

في النهاية، تفترض ادعاءات الإساءة ثلاثة شروط تراكمية، وهي: 1) تحقيق ميزة ضريبية "غير

---

[21] يفهم أنه في حالة القروض الممنوحة لطرف ينتمي إلى نفس المجموعة، يجب ضمان الخصم ضمن حدود الامتثال لقواعد تسعير التحويل، حيثما ينطبق.

[22] لمراجعة الاجتهادات القانونية حول هذه النقطة، انظر م. أنتونيني – أ. دي ديو، الشرعية الضريبية لصفقات "الشراء بالرافعة المالية" من أجل تعديل "هيكل الملكية"، في كوريري تريبيوتاريو رقم 14 لعام 2016.

مستحقة" (تتكون من "مزايا، حتى لو لم تكن فورية، تتحقق على عكس أهداف قواعد الضرائب أو مبادئ النظام الضريبي")؛ 2) غياب "الجوهر الاقتصادي" للصفقة التي تم تنفيذها (أي عدم القدرة "على إحداث تأثيرات كبيرة غير المزايا الضريبية")؛ 3) أهمية الحصول على "ميزة ضريبية". علاوة على ذلك، حتى في ظل وجود المتطلبات التراكمية المذكورة أعلاه، لا يمكن اعتبار المعاملات التي تبررها أسباب غير هامشية غير ضريبية صحيحة (بما في ذلك الأسباب التنظيمية أو الإدارية التي تستجيب لغرض تحسين هيكلي أو وظيفي للشركة) تعسفي.

في حالة معاملة LBO/MLBO، كما أوضحت وكالة الإيرادات، تفتقر الصفقة إلى الشروط للطعن في إساءة استخدام الحقوق، إذ "استجابة لأغراض غير ضريبية معترف بها في القانون المدني وغالبا ما تفرضها المقرضون من طرف ثالث، لا يمكن اعتبارها مقصودة أساسا للحصول على مزايا ضريبية غير مستحقة" . وفي هذا الصدد، لا تميز وثيقة ممارسة الضرائب، لأغراض الاستنتاجات المذكورة أعلاه، بين أكثر المعاملات شيوعا التي تنتهي بالاندماج بين الهدف والجهاز (MLBO) وتلك التي، في غياب الاندماج (LBO)، كما ذكر، نفس النتيجة الضريبية الناتجة عن خيار الضرائب الجماعية. وأخيرا، يتم الاعتراف بالأساس الاقتصادي لهذه المعاملات، والذي يتضمن استخدام الدين ك "رافعة مالية" لغرض تنفيذ عملية الاستحواذ، وفيما يتعلق بالاندماج المحتمل، في استخدام تقنيات دفع الدين للأسفل ، لنقل سداد الدين الناتج عن الشراء ودفع الفائدة المرتبطة به إلى أنشطة وتدفقات الهدف النقدي. هذا النقل للدين – كما ذكر غالبا ما يفرض بشكل مفهوم من قبل المقرضين أنفسهم[23] – يتجنب "الخضوع الهيكلي" للقرض الذي يحدث عندما يكفل بأصول من الدرجة الثانية، أي الأصول التي يحتفظ بها بشكل غير مباشر عبر شركة يسيطر عليها المدين.

من ناحية أخرى، لوحظ أنه، بما أن قضايا مكتب التحرير القانوني (MLBO) منصوص عليها صراحة بموجب القانون (المادة 2501-بايس من القانون المدني)، يبدو من الصعب الجدال في النزاعات المتعلقة بالمعاملات التي تجد شرعية كاملة في النظام القانوني الوطني[24].

ومع ذلك، فإن الابتعاد عن النزاعات السابقة المتعلقة بتجنب/إساءة استخدام الحق ليس كاملا، حيث تستبعد وكالة الإيرادات صراحة الحالات الفردية التي تم العثور فيها على ملفات "مصطنعة" أخرى لمعاملات LBO/MLBO، مثل تلك التي "نفس الأشخاص الذين، بشكل مباشر أو غير مباشر، السيطرة على الشركة المستهدفة". لذا تحتفظ الخزانة بالحق في التصدي للعمليات التي تعتبر مصطنعة من خلال رفض خصم نفقات الفائدة (أو خصم الخسائر)، مما يفتح الطريق لتحليل كل حالة على حدة لشرعية القضايا الفردية، من وجهة نظر التجنب/إساءة استخدام الحقوق.

20.2.3 LBO/MLBO وإساءة استخدام القانون

باختصار، يبدو أن استنتاجات النشرة المذكورة أعلاه تغير بشكل جذري زاوية المنظور التي يمكن من خلالها تقييم النتائج المحتملة. تعتبر الاحتياجات التنظيمية والاقتصادية الملحوظة للمعاملات المعنية – كشرط لاستبعاد أي فرضية إساءة استخدام الحق بموجب المادة 10-بيس من القانون رقم 212 لعام 2000 ("قانون حقوق دافعي الضرائب") – مثبتة في قضية IPSA في جميع حالات استبعاد مؤشرات "المصطنعة" التي أشارت إليها وكالة الإيرادات. مع الإشارة بشكل خاص إلى الفرضية التي تؤدي فيها صفقة LBO/MLBO إلى تغيير حقيقي في تكوين الأسهم للشركة المستهدفة.

---

[23] وهذا سبب غير مالي آخر يدعم شرعية العملية.

[24] جنرال موتورز كوميتيري، معاملات الاستحواذ المدروس بعد توضيحات الإيرادات، 2016، في الإدارة الاستثنائية لشركات يوتكني رقم 3 لعام 2016.

لذلك، من الضروري فهم الظروف التي يحدث فيها هذا التغيير فعليا، نظرا لأن القراءة الشكلية لاستنتاجات الدائرة رقم 6/هـ قد تعريض حالات "المصطنعة" بشكل مفرط، وتوسعها أيضا إلى فرضيات التحول الحقيقي في هياكل التحكم للهدف نتيجة LBO/MLBO[25]. لذلك، يقترح أدناه تفسير محتمل، في انتظار تأكيد الموضوع، على الأقل في السوابق القضائية المتعلقة بالموضوع.

20.2.3.1 عمليات LBO/MLBO بدون تغيير في السيطرة

عند التدقيق، يبدو تأكيد السلطات الضريبية بعدم التجنب العام لمعاملات LBO/MLBO واضحا إذا كان مشتري الأسهم، من خلال السيارة، خارجيا، بشكل مباشر أو غير مباشر، عن هيكل الأسهم الموجود مسبقا للشركة المستهدفة. في هذه الحالة، يسمح استخدام الرافعة المالية بعملية استحواذ، قد تكون مستحيلة بخلاف ذلك، وهو ما يبرره الأسباب الاقتصادية الموضحة في الفقرة الأولى، أيضا بالإشارة إلى المرحلة النهائية المحتملة للاندماج، التي يطلبها المقرضون ل "تقريب الدين" من أصول الهدف والتدفقات النقدية الناتجة عنه.

الاستنتاج الضريبي ليس بلا جدال عندما يكون المشتري (أيضا من خلال السيارة) شركاء مباشرين أو غير مباشرين للشركة المستهدفة. في الواقع، التعبيرات المستخدمة في التعويذة رقم 6/هـ – حيث يذكر إمكانية النزاعات (تجنب/إساءة استخدام الحقوق) في وجود "ملفات شخصية أخرى محددة للصناعة"، مثل، على سبيل المثال، عندما يشارك "نفس الأشخاص الذين، بشكل مباشر أو غير مباشر، يسيطرون على الشركة المستهدفة" – تقدم هوامش كبيرة من عدم اليقين، يبرزها العقيدة الأكثر حكمة في هذا الموضوع[26].

لا شك أن الإشارة الصريحة إلى حالة "السيطرة" القائمة مسبقا تؤدي إلى استبعاد النزاعات "المصطنعة" في جميع حالات المستثمرين الذين يشاركون فقط في موقع أقلية في رأس مال الهدف قبل LBO/MLBO، كما يحدث عندما، نتيجة لمعاملات مماثلة، ينتقل المساهم الموجود مسبقا (الأقلية) من حصة أقلية (مباشرة أو غير مباشرة) إلى حصة أغلبية أو عندما يكتفي بدمج حصة يبقى غير متحكم (وليس حتى مشتركا) حتى عند نتيجة LBO/MLBO. يبدو أن هذا أمر لا جدال فيه، نظرا لأن، في غياب السيطرة قبل LBO/MLBO (حتى المشتركة)، فإن تنفيذ تصميم غامض من خلال الاستحواذات مع الديون هو بحكم خارج سلطة المساهم الموجود مسبقا في اتخاذ القرار.

أما عندما يبدأ الأشخاص الموجودون مسبقا من موقع تحكم (مشترك أو فردي، مباشر أو غير مباشر)، تصبح القضية أكثر تعقيدا. في مثل هذه الحالة، يبدو أن استنتاجات التعميم المعنية يجب تفسيرها بمعنى أنصفقة LBO/MLBO لا تؤدي إلى تغيير كبير في ملف الملكية للأصول الخاضعة للصفقة، بمعنى أنه لا يوجد تغيير في سيطرة الشركة المستهدفة بالنسبة للوضع السابق (تغيير السيطرة)). ومع ذلك، حتى في مثل هذه الحالات، تبقى إمكانية مواجهة نتائج التجنب/إساءة استخدام الحق، مع الاعتراض على أسباب خارجية ضريبية غير هامشية صحيحة تبرر هذا الاختيار. بعبارة أخرى: يمكن دائما معارضة افتراض "المصطنع" الذي أشارت إليه وكالة الإيرادات في حالة المعاملات دون تغيير في

---

[25] انظر جي. إم. كوميتيري، معاملات الشراء المحكم: في الدائرة العديد من الأضواء وبعض الظلال، في إل فيسكو رقم 18 لعام 2016؛ م. أنتونيني – ر. أ. بابوتي، أضواء وظلال توضيحات الوكالة حول معاملات "الشراء بالرافعة المالية"، في كوريري تريبيوتاريو رقم 20 لعام 2016.

[26] وفي هذا الصدد، لوحظ أن هذا موقف "عام جدا قد يقلل إن لم يكن بشكل أفضل صراحة، الآثار المفيدة للتوضيحات المقدمة" (ج.م. كوميتيري، الاستحواذ مع الديون: يتحول التركيز إلى المقرضين والمستثمرين غير المقيمين، في قضية إل فيسكو رقم 31 لعام 2016).

السيطرة، وفقا للمادة 10-بيس من النظام الأساسي (انظر أعلاه)، بوجود، في الحالة المحددة، أسباب تنظيمية أو صناعية أو مالية مقنعة أو مرتبطة بالعلاقات بين المساهمين تبرر الصفقة.

ومع ذلك، من أجل فهم أفضل للظروف التي يمكن أن تؤدي فيها معاملات LBO/MLBO إلى الشكاوى المتعلقة بالتحايل أو إساءة استخدام الحقوق، يبدو من المناسب صياغة بعض الأمثلة[27] البسيطة.

خذ في اعتبارك حالة شركة مستهدفة X، تسيطر عليها مباشرة A، وتباع أسهمها للشركة Y (النيوكو) التي أنشأتها A، وتخضع لديون الشركة الجديدة لشراء الأسهم. في هذه الحالة، سواء اندمجت X و Y (MLBO) أم لا (LBO)، يبقى A هو صاحب السيطرة، في نهاية الصفقة، على الهدف X، وهو السيطرة – المباشرة في الحالة الأولى (MLBO) وغير المباشر في الحالة الثانية (LBO) – مع الاستفادة من زيادة نفقات الفائدة القابلة للخصم مقارنة بالوضع السابق. قد تشكل مثل هذه العملية فرضية إساءة استخدام الحق بموجب المادة 10-بيس من النظام الأساسي، ما لم يكن من الممكن إثبات أسباب اقتصادية غير مالية صالحة وغير هامشية تبرر ذلك. في الواقع، هي عملية سحب نقدي بالرافعة المالية، حيث يلجأ إلى الديون (وإدخال نفقات فائدة قابلة للخصم) لتسهيل توزيع الأرباح المتوقعة على شكل أرباح رأسالمال[28]؛ وهذا الافتراض الذي شككت السلطات الضريبية كثيرا في جوهره للفائدة.

حجة مماثلة تنطبق أيضا في حال تم تشكيل الأداة ذات الغرض الخاص Y من قبل A ومساهم جديد B، ولكن كأقلية (مثلا، بنسبة 10 بالمئة). حتى في هذه الحالة، لن يتغير التحكم الفردي ل A على الهدف X بشكل جوهري ، والذي سيقتصر على الانتقال من 100٪ قبل LBO/MLBO إلى 90٪ بعد LBO/MLBO، دون أي تغيير في السيطرة.

وأخيرا، يحدث نفس نقص التغيير في السيطرة إذا كان الهدف X مسيطرا عليه بالفعل من قبل A في مرحلة ما قبل LBO/MLBO وليس بالكامل (مثلا، عند 60 بالمئة)، وفي نهاية المعاملة المعنية، يتم الحصول على رأس مال X بالكامل "بالرفع الإضافي" عبر المركبة Y؛ وفي هذه الحالة أيضا، سيطرة A على الهدف لا يتغير بعد LBO/MLBO، لكنه في الواقع يعزز (من 60 إلى 100 بالمئة)، مع افتراض "المصطنعة". ومع ذلك، في هذه الحالة، يبدو أنه من الممكن تجنب النزاعات المتعلقة بالتجنب/إساءة استخدام الحق من خلال إظهار أسباب غير هامشية غير هامشية غير مشروعة خارج التمويل المالي، مثل وجود خلافات مع المساهم القديم (بنسبة 40 بالمئة) والحاجة إلى "التخلص من" الأخيرة[29].

20.2.3.2 عمليات LBO/MLBO مع تغيير السيطرة

ويختلف الأمر إذا كانت الصفقة المعنية – التي يشارك فيها الأشخاص الذين يشاركون بالفعل (بشكل مباشر أو غير مباشر) في رأس مال الهدف – هي "نتيجة مصاحبة" لتغيير حقيقي في هيكل ملكية الهدف نفسه[30]. بعبارة أخرى، لا يوجد ما يستبعد مشاركة الأطراف التي تمتلك بالفعل أسهما مسيطرة في

---

[27] ف. ديزاني، خصم نفقات الفائدة من الشراء الممول لمشغلي الأسهم الخاصة، في قضية إيل فيسكو رقم 18 لعام 2016.

[28] في جوهرها، سيكون إعادة رفع الأرباح للشركة المستثمرة من قبل المساهمين الحاليين، مع سحب الأرباح المبكرة للأخيرين، الذين سيحصلون مبالغ مقابل دين مخصص للشركة التشغيلية ويسددون بتدفقاتها النقدية الخاصة.

[29] بالإشارة إلى قضية مماثلة، قضت محكمة الضرائب الإقليمية في ميلانو، في حكمها رقم 36 بتاريخ 13 أبريل 2011، بأن "الصفقة أجريت لأسباب اقتصادية مشروعة مثل استبعاد مساهم (غير مرغوب فيه) ...".

[30] وقد تم تأكيد التغيير في قاعدة الشركات كأساس لإثبات وجود أسباب اقتصادية مشروعة للصفقة بشكل صريح في السوابق

الهدف، بشرط أن تتغير سيطرة الشركة المستهدفة في نهاية LBO/MLBO، على سبيل المثال بحيث تنتقل المواضيع المذكورة من موقع سيطرة إلى أقلية أو من سيطرة فردية إلى سيطرة مشتركة مع مساهم جديد ([31]مشروع مشترك) أو، أخيرا، في الاتجاه المعاكس، عندما تنتقل من تحكم مشترك إلى تحكم فردي[32].

في مثل هذه الحالات، يبدو أن التوصيف الريادي للعملية العامة قابل للإثبات، ومناسب للسماح بتحقيق أهداف اقتصادية وتنظيمية لم تكن لتتابع لولا ذلك: فمكتب التحليل الوظيفي/المكتسب للعملية، بدلا من أن يكون "غاية" العملية، يبدو أنه "الوسيلة" لتحقيق هدف محدد (أي الحصول على الأصول، تعديل الهياكل التشاركية، تحقيق هدف إعادة التنظيم).[33]

للاستناد إلى المثال الأول الموضح أعلاه، حيث كان الهدف X تحت سيطرة A بالكامل، إذا تم إنشاء الأداة Y كمشروع مشترك بين المساهم A (الذي يسيطر بالكامل) على الهدف ومساهم متساو جديد B، فإن استحواذ Y على كامل رأس مال X سيؤدي إلى تغيير حقيقي في السيطرة على الشركة المستهدفة، مع مراعاة السيطرة الفردية ل أ في مرحلة ما قبل LBO/MLBO، وللسيطرة المشتركة على A و B بعد LBO/MLBO. وينطبق الأمر نفسه على الحالة المعاكسة، حيث يكون الهدف X في الأصل مشروعا مشتركا بين A وB، ثم بيع لمركبة جديدة مملوكة لواحد فقط من الشريكين المذكورين أعلاه، والتي تنتقل من موقع التحكم المشترك قبل LBO/MLBO إلى الوضع الفردي بعد LBO/MLBO.

في الختام، يعتبر أن معاملات LBO/MLBO – التي لا يمكن الطعن فيها عموما من منظور التجنب/إساءة استخدام الحقوق – يمكن أن تؤدي إلى شكاوى "المصطنعة" فقط في حال احتفظ الأشخاص الذين يسيطرون بالفعل على الهدف قبل LBO/MLBO حتى في نهاية هذه الصفقة [34]. ومع ذلك، لا ينبغي أن يمتد المعنى ل"المصطنع" إلى حالة مشاركة المساهمين الذين لم يكونوا في موقع سيطرة سابقا في LBO/MLBO؛ ولا يمكن أن يكون ذا أهمية للفرضية التي تتغير فيها السيطرة قبل LBO/MLBO على الكيانات المشاركة في مثل هذه الصفقات بشكل كبير، نتيجة الانتقال من فرد إلى سيطرة مشتركة والعكس صحيح، أو عندما يؤدي LBO/MLBO إلى الانتقال من موقع سيطرة (مشترك أو فردي) إلى أقلية أو في تغيير المساهم المتساوي[35].

القضائية المتعلقة بجوهر الصفقة (انظر CTR ،ex multis ميلان بتاريخ 6 يوليو 2016، رقم 16/38/3985).

[31] علاوة على ذلك، تم رفض عدم تجنب مثل هذه العملية حتى قبل نشر التعميم رقم 6/ه لعام 2016، بموجب نفس السوابق القضائية المتعلقة بالجوهر، والتي تنص على "التغيير في هيكل الملكية الذي حدث كأمر هامشي لا يمكن تصفيته، حيث أن الأشخاص القادرين على ممارسة السيطرة على الشركةهم تختلف عن تلك التي كانت معروفة سابقا. إن ديمومة الهيكل للمواضيع الموجودة بالفعل قبل الصفقة المتهمة ليست كافية بالتأكيد لدعم فرضية المكتب، نظرا لأن هذه الموضوعات احتفظت بحصص أقلية" (CTP ميلان، حكم 10 ديسمبر 2015، رقم 9999).

[32] انظر ج. فورميكا – ب. فورميكا، نقطة التحول في "LBO" تنطبق على المشاريع المشتركة، 8 ،Il Sole 24 Ore يوليو 2016.

[33] أما عندما يكون في نهاية الصفقة الشاملة، حيث يتم "وضع" الأصل المالك للمساهمة، الذي كان متاحا سابقا لبعض المواد، في شركة جديدة تسيطر عليها، حتى بشكل غير مباشر، من قبل نفس الموضوعات، المدين فقط بهدف الحصول على ميزة ضريبية (أي.، من حيث خصم أعلى من نفقات الفوائد)، يمكن افتراض، مع استثناء وجود أسباب غير ضريبية مشروعة مختلفة، أن صفقة LBO/MLBO تشكل "الهدف" المتبع، وليس "وسيلة" الاستحواذ.

[34] انظر ج. فورميكا – م. دي نيكولا، تغيير السيطرة ومراوغة معاملات LBO/MLBO، في مجلة Il Fisco رقم 41 لعام 2016.

[35] يبدو أن هذا الاستنتاج مدعوم بقرار حديث جدا من المحكمة العليا (رقم 868، المقدم في 16 يناير 2019)، الذي، مع حجج مشابهة لتلك المقدمة هنا، قضى بأن صفقة MLBO التي تهدف إلى تنفيذ استبدال مساهمين اثنين بمساهم جديد، في ظل ثبات المساهم الآخر بنسبة 50 بالمئة، لم تكن مراوغة أو إساءة استخدام الحق. للتعليق، انظر. إي. زانيتي، الاندماج يخضع لترخيص قانوني إذا بقي 50٪ من الفريق كما هو، في 17 Eutekne.info يناير 2019.

باختصار، أدنى قاسم مشترك لهذه الفرضيات حول عدم "المصنعة" هو – كما يكرر – تغير السيطرة، أيضا في شكل الانتقال من الفرد إلى التحكم المشترك والعكس صحيح. وهذا، كما هو معروف، هو نفس الشرط الأساسي لإخضاع معاملات الاستحواذ (التي تتجاوز حدود معينة من الصلة) لقواعد مكافحة الاحتكار المتعلقة ب"الاندماجات"، وبالتالي للسيطرة المسبقة، حسب الحالة، للسلطة المختصة للمجتمع (المفوضية الأوروبية) أو السلطة الوطنية (AGCM).[36] قد يمثل تفعيل هذا الإجراء لمكافحة الاحتكار ، بهذا المعنى، مؤشرا غير مباشر على غرض تغيير هيكل الأسهم في الهدف ، مما يجب أن يستبعد "المصطنعة" لصفقة LBO/MLBO، لأنها تهدف إلى تغيير السيطرة.

ومع ذلك، بالإضافة إلى الملاحظات السابقة، من الضروري أخيرا إجراء تأمل إضافي، قد يكون ذا صلة بالاستنتاجات المذكورة أعلاه، فيما يتعلق بتحديد التمييز بين السيطرة الفردية والسيطرة المشتركة. وفقا للسلطات الضريبية، في الواقع، لا يمكن استنتاج هذا التمييز ببساطة من وجود حصص متساوية.

لأغراض أخرى، أوضحت وكالة الإيرادات في الواقع أن "(...) ومع ذلك، من المفيد توضيح أن مفهوم السيطرة المشار إليه في المادة 2359 من القانون المدني الإيطالي لا يستبعد بشكل مطلق إمكانية إمكانية تحديد حالة سيطرة من قبل أحد المساهمين حتى في وجود حصة متساوية في الشركة (50 في المئة لكل منهما). (...) يتطلب نطاق مفهوم السيطرة المنصوص عليه في المادة 2359 من القانون المدني الإيطالي بالضرورة تحليلا شاملا لجميع العلاقات بين الأشخاص المعنية لتحديد ما إذا كان أحدهما يمارس تأثيرا مهيمنا على الآخر بموجب التزامات تعاقدية معينة" (القرار رقم 376/ه لعام 2007). لذلك يتوقع التحقق الواقعي والتعاقدي من الهياكل، ليشمل جميع الحالات التي يمارس فيها تأثير محتمل أو حاليا على قرارات الأعمال (التعميم رقم 32 لعام 1980).

وهذا يعني أن التحليل الملموس لتغيير السيطرة في حالات الانتقال بعد LBO/MLBO من السيطرة الفردية إلى السيطرة المشتركة والعكس يجب تقييمه، عمليا، مع الأخذ في الاعتبار ليس فقط الأسهم، بل أي عنصر قادر على استنتاج التأثير الاقتصادي الحقيقي على قرارات الأعمال، مثل الحق في تعيين أعضاء مجلس الإدارة. البيع الحصري للمنتجات المصنعة من قبل إحدى الشركات الأعضاء، وبشكل عام، جميع الحالات التي، لأي سبب كان، تسمح بممارسة التأثير المحتمل أو الفعلي على قرارات الأعمال[37]. لذلك، إذا، على سبيل المثال، أدخل المساهم الشمولي "القديم" – من خلال LBO/MLBO – بحصة متساوية مساهما جديدا في الهدف، مع احتفاظ الامتيازات السابقة المناسبة للتأثير الحاسم على قرارات الأعمال، فإن التغيير الفعلي في السيطرة الذي يشكل شرطا أساسيا لرفض الحكم الطبيعة المراوغة/الإساءة لقانون المعاملة الشاملة. من ناحية أخرى، إذا كانت هذه الامتيازات محصورة

---

[36] وفقا للمادة 3 من اللائحة (EC) رقم 139 لعام 2004، "يحدث التركيز عندما يحدث تغيير دائم في السيطرة نتيجة ل: أ) اندماج شركتين أو أكثر أو أجزاء من المشاريع المستقلة سابقا؛ أو (ب) الاستحواذ، من قبل شخص أو أكثر مسيطرين بالفعل على مشروع آخر على الأقل، أو من خلال مشروع أو أكثر، سواء من خلال الاستحواذ على حصص في رأس المال أو الأصول أو بعقد أو بأي وسيلة أخرى، على السيطرة المباشرة أو غير المباشرة على كامل أو أجزاء من مشروع أو أكثر من المشاريع الأخرى...". يحدث مثل هذا التغيير في السيطرة أيضا في حالة إنشاء مشروع مشترك، إذ وفقا لنفس المادة 3، "يعتبر إنشاء مشروع مشترك يؤدي جميع وظائف الكيان الاقتصادي المستقل بشكل دائم تركيزا ضمن معنى الفقرة 1 (ب)". بالإضافة إلى ذلك، تعتمد اللائحة رقم 139 لعام 2004 نسخة من "السيطرة" الممتدة أيضا إلى النسخة الفعلية، حيث وفقا لنفس المادة 3، الفقرة الثانية، "تنشأ السيطرة بوجود حقوق أو عقود أو وسائل أخرى تمنح منفردا أو مشتركا، مع الأخذ في الاعتبار الظروف الواقعية أو القانونية، إمكانية ممارسة تأثير حاسم على نشاط المشروع المحدد". كما تنص أحكام مماثلة على المستوى الوطني (القانون رقم 287 لعام 1990) للتحقق المسبق من التركيزات التي تقع ضمن اختصاص AGCM؛ ومع ذلك، يجب تفسير هذه الأحكام وفقا لأحكام المجتمع.

[37] راجع هذه النقطة، كاس. 22 ،.Civ أبريل 2016، رقم 8130.

للمساهم الجديد بنسبة 50٪، فيجب أن ينطبق الاستنتاج المعاكس، لأن LBO/MLBO سيؤدي فعليا إلى تغيير السيطرة لصالح الأخير وحده، وبالتالي قادر على إنكار مصطنعة الصفقة وبالتالي وجود تصميم مراوغ.

20.2.3.3 ملاحظات ختامية

في النهاية، أوضح التعميم رقم E/6 لعام 2016 بشكل مميز قانونية المعاملات الضريبية من حيث إساءة استخدام القانون، مما أزال هوامش عدم اليقين التي كانت في الفراغ التفسيري قد أشعلت الكثير من التقاضي في الماضي، كما أنها قد تمثل عبئا لإتمام الصفقات الحيوية لقطاع الأسهم الخاصة والنظام الاقتصادي العام.

ومع ذلك، لا تزال هناك هوامش من عدم اليقين التفسيري. تبدو الاستنتاجات بشأن عدم التجنب في الواقع واضحة جدا فيما يتعلق بمعاملات LBO/MLBO التي يشارك فيها فقط الأطراف خارج رأس مال الهدف قبل LBO/MLBO. الحالة العكسية أقل وضوحا، وأكثر شيوعا في سياق العمليات المماثلة، حيث يكون المساهمون الجدد هم من يحتاجون، غالبا – لضمان واستقرار عمليات الشركة – وجود (حتى لو كان أقلية) من المساهمين الحاليين. رؤية شكلية مفرطة، تعترف بصفات "المصطنعة" وبالتالي الإمكانية للمراوغة في جميع حالات حتى الهوية الجزئية بين مساهمي الشركة المستهدفة قبل وبعد LBO/MLBO، تبدو غير منهجية، لأن مخاوف مكافحة التجنب يجب أن تقتصر فقط على حالات الفشل في تغيير هيكل الرقابة.

علاوة على ذلك، أظهر الاجتهاد الأخير للمحكمة العليا، الذي تشكل أيضا بعد تعميم وكالة الإيرادات، موقفا من الانفتاح القوي، حيث حكم على معاملات MLBO التي ليست بالضرورة مناسبة لتعديل هيكل الرقابة أو التي يشارك فيها المساهمون السابقون في الهدف [38]المستهدف.

20.2.4 الحدود الإضافية المحتملة لخصم نفقات الفائدة في حالة MLBO

20.2.4.1 حدود الحصة المحمولة في حال حدوث اندماج

في حالة الاندماج، تنص المادة 172، الفقرة 7 من قانون ضريبة الدخل الموحدة على بعض القيود المحتملة على النفقات والخسائر التي لا تخصم للشركات المشاركة في الاندماج، وذلك حسب درجة الاستقرار التشغيلي والمالية لها. على وجه الخصوص، قد يتم تقليل الخسائر السابقة ونفقات الفوائد الزائدة للشركات المندمجة من خلال الدخل الخاضع للضريبة للشركة الناشئة في نهاية الاندماج أو الشركة المدمجة، وصولا إلى قيمة حقوق المساهمين الناتجة عن آخر بيانات مالية (أو من الميزانية العمومية المشار إليها في المادة 2501-ربع من القانون المدني)، دون أخذ المساهمات والمدفوعات التي تم تقديمها في الاعتبار خلال آخر 24 شهرا (اختبار حقوق الإنسان). بالإضافة إلى ذلك، من الضروري أيضا التحقق من الجدوى الاقتصادية للأطراف المشاركة في الاندماج، حيث يسمح بحمل الخسائر ونفقات الفائدة فقط للشركات المشاركة التي حققت في السنة المالية الماضية إيرادات

[38] وأخيرا، يجدر بالذكر، على سبيل المثال، الحكم الأخير المذكور أعلاه للمحكمة العليا (رقم 2019/868، المقدم في 16 يناير 2019) حيث اعتبر أن صفقة شراء 100 بالمئة من الشركة لم تكن بعيدة المنال، من خلال مركبة مملوكة أيضا لمساهم بنسبة 50 بالمئة من الهدف نفسه؛ ثم تم دمج السيارة مع الشركة الأخيرة. كانت عملية MLBO التي حللتها المحكمة العليا تهدف إلى تنفيذ استبدال مساهمين اثنين بمساهم جديد، في ظل ثبات المساهم الآخر بنسبة 50 بالمئة، دون تغيير كبير في نسب السيطرة، وفي كل الأحوال، ضمان مشاركة المساهم الرئيسي القديم في الهدف.

وتراكدت تكاليف موظفين تزيد عن 40 بالمئة من متوسط العامين السابقين (اختبار الجدوى). يجب أن يشمل الحساب أيضا مصروفات الفائدة وأي خسائر تتكبدها في الجزء من السنة المالية التي تم فيها الاندماج (أي من تاريخ بداية فترة الضريبة التي يكتمل فيها الاندماج حتى تاريخ التنفيذ القانوني لها)، بغض النظر عما إذا كانت الآثار الضريبية مؤرخة بأثر رجعي أم لا (انظر القرار رقم 116/هـ لعام 2008؛ القرار رقم 143/هـ لعام 2008؛ التعميم رقم 9/هـ لعام 2010).

ومع ذلك، فإن الجملة الأخيرة من نفس الفقرة 7 من المادة 172 من قانون الإيرادات التقنية تمنح إمكانية إلغاء القيود المذكورة أعلاه من خلال تقديم حكم محدد، يحال إلى وكالة الإيرادات بموجب الفقرة 2 من المادة 11 من القانون رقم 212 لعام 2000. في الواقع، لا يشكل تقديم الحكم التزاما "بالمعنى الدقيق"، حيث أن عدم تقديمه لا يمنع المكلف من إظهار أسباب عدم تطبيق الأحكام المعنية خلال أي نشاط تحقق لاحق، بل يشمل فقط تطبيق العقوبات[39].

20.2.4.2 حدود الفائدة المحمولة في حالة MLBO

وبالنظر إلى ذلك، من الواضح أن الحدود التي يحددها المادة 172 من قانون TUIR قد تعاقب، نظريا، في سياق معاملات MLBO، على انتقال نفقات الفوائد (والخسائر) التي تراكمت على المركبة قبل سريان الاندماج واستخدامها لتعويض الدخل الخاضع للضريبة الإيجابي للهدف الذي تندمج معه المركبة ذات الغرض الخاص. في الواقع، من الممكن جدا ألا تجتاز الشركة الأخيرة اختبار الجدوى الاقتصادية أو اختبار الأسهم، نظرا لأنها في معظم الحالات كيان جديد لا يملك تاريخا من الجدوى (وبيانات مالية لحساب الاختبار)، وتتميز أيضا بعدم وجود حقوق ملكية، إذا تم خصم المساهمات والمدفوعات خلال ال 24 شهرا الماضية – كما يقتضي القانون.

على الرغم من حدود المادة 172 على نقل المصلحة (والخسائر)، فمن الممكن تماما الطلب، من خلال تقديم حكم محدد إلى وكالة الإيرادات، إلغاء تطبيق هذه الأحكام والقيود على الانتقال المقدم المنصوص عليها فيها، مما يدل على أن تأثيرات مكافحة التجنب التي تبرر القاعدة المعنية غير موجودة في الحالة المحددة. من ناحية أخرى، وفقا للسلطات الضريبية، فإن غياب البيانات المالية السابقة لا يؤثر بالضرورة على إمكانية إثبات خلاف ذلك (أي بناء على معلومات ووثائق مختلفة) جدوى المركبة ذات الغرض الخاص، والتي يمكن إثبات هذا الشرط من خلال تنفيذ المهمة نفسها وكان له دور أساسي في عملية الاستحواذ. وينطبق الأمر نفسه على اختبار العدالة، حيث أنه، في حالة MLBO، تكون المساهمات الأولية للمركبة فسيولوجية (الدائرة رقم E/9 لعام 2010) وبالتأكيد ليست فقط وظيفية لاجتياز الاختبار المعني لنقل الفائدة الزائدة (والخسائر)؛ لذلك، يجب أخذ هذه المساهمات في الاعتبار عند حساب الأصول، حتى لو حدثت خلال ال 24 شهرا الماضية.

وقد اعتمدت هذه الاستنتاجات أيضا من قبل وكالة الإيرادات في التعميم المتكرر رقم E/6 لعام 2016، حيث خلص إلى أنه "في جميع الحالات التي يثبت فيها أن فائض نفقات الفائدة غير القابلة للخصم والخسائر (التي يطلب الانتقال إليها للمقدمة) هي حصريا تلك المتعلقة بالقروض التي حصلت عليها SPV لإجراء صفقة استحواذ مع الدين، يمكن قبول طلبات عدم تطبيق النص المشار إليه في المادة 172، الفقرة 7 من قانون TUIR".

لا يوجد نقص في أولئك الذين جادلوا بأنه، بالنظر إلى الاستنتاجات المذكورة أعلاه، كان من الأفضل

---

[39] تتراوح العقوبة الإدارية من حد أدنى من 2,000 يورو إلى حد أقصى 21,000 يورو، وسيتم مضاعفتها إذا تخلت إدارة الضرائب عن حق إلغاء التطبيق أثناء التقييم.

لوكالة الإيرادات تأكيد عدم ضرورة المحكمة الكاملة، في هذه القضية، لتقديم الحكم، على الأقل فيما يتعلق بالفوائد الزائدة والخسائر قبل الاندماج للمركبة المتراكمة المتعلقة بالدين الذي تم التعاقد عليه لشراء الهدف المدمج[40] لاحقا. حتى مع العلم بأن تقديم الحكم ليس التزاما بالمعنى الدقيق (يمكن أيضا الجدال في عدم تطبيق المادة 172 من قانون TUIR أثناء التحقق)، فإن إغفاله يتضمن، كما ذكر، تطبيق العقوبات.

20.2.5 الفائدة الناتجة عن معاملات LBO/MLBO العابرة للحدود

20.2.5.1 عمليات LBO/MLBO العابرة للحدود

وأخيرا، فإن معاملات LBO/MLBO تتيح عناصر أكثر عمقا، من جانب الخصم الضريبي للفائدة، إذا تمت عبر مركبات مقيمة في إيطاليا من قبل أشخاص في الخارج. فكر، على سبيل المثال، في الصفقات التي يشارك فيها المستثمرون الأجانب المؤسسيون، مثل صناديق الأسهم الخاصة، التي تنشأ عادة على شكل شراكة محدودة، تدار بشكل مهني من قبل شريك عام، وتجمع الموارد من مجموعة من المستثمرين (شركاء محدودين).

عادة ما تعمل صناديق الأسهم الخاصة الدولية من خلال هياكل أكثر تعقيدا، لا سيما من خلال إنشاء عدة وسائل وسيطة. في تكوين "الاقتباس المزدوج" النموذجي، ينشئ الصندوق، باستخدام الموارد التي يتم جمعها من المستثمرين، شركة قابضة أولى (أو مركبة) تقع في الخارج، عادة في دولة مدرجة في القائمة البيضاء، والأخيرة بدورها تشكل شركة قابضة ثانية (أو مركبة) ثانية في إيطاليا، تخصص لها الموارد جزئيا من خلال الأسهم وجزئيا من خلال تمويل المساهمين.قرض المساهمين). الموارد المتبقية اللازمة للاستحواذ يتم العثور عليها من قبل هذه الشركة القابضة الثانية التي تتم القروض التي تتم التعاقد عليها من النظام المصرفي أو، على أي حال، من قبل المقرضين الخارجيين، مما يسمح بالاستحواذ على الهدف المطلوب. يضمن الاندماج اللاحق بين الشركة الأخيرة والشركة القابضة الثانية أو، بدلا من ذلك، ممارسة خيار توحيد الضرائب بينهما، التعويض الذاتي المفيد لخصم الفائدة المتراكمة على القرض المتعاقد عليه للاستحواذ .

20.2.5.2 اقتطاع الضرائب على الفوائد

أما بالنسبة للجزء من القروض التي تطرحها الشركة القابضة الثانية في السوق، فهي تصرف من قبل أطراف ثالثة، وغالبا غير المقيمين. في الواقع، هناك نظام نموذجي يستخدم لهذا الغرض وغالبا ما يتنازع عليه (تحت ظروف معينة) من قبل السلطات الضريبية الإيطالية هو نظام ما يسمى ب "السلطات الضريبية". البنك الإيطالي المقرض الرسمي (IBLOR). باختصار، يتكون من صرف القرض إلى الشركة القابضة المقيمة في إيطاليا من قبل بنك إيطالي (أو بنك مقر في إيطاليا من خلال مؤسسة دائمة) (مقرض ثنائي) وتوقيع اتفاقية متزامنة بين هذا البنك وكيانات غير مقيمة أخرى (بنوك، صناديق، إلخ) (مزود دعم ائتماني). بموجب هذا الاتفاق، يحصل المقرض الثنائي على ضمانات ومبالغ مالية من مقدمي الدعم الائتماني، يتم سدادها بطريقة مرتبطة – من حيث الطرق والأوقات ومدى – بسداد رأس المال ودفع الفائدة من المقترض للمقرض الثنائي.

يمكن أن يكون النظام المعني "شفافا" أو "غامضا"، اعتمادا على ما إذا كانت العلاقة بين المقترض

[40] ج.م. كوميتيري، معاملات الاستحواذ المبالغ فيها بعد توضيحات الإيرادات، 2016، مبدأ يوتكني.

ومقدمي الدعم الائتماني الأجانب ذات صلة أم لا. في حالة IBLOR "الشفاف"، يدفع الأول الفائدة ويطبق ضريبة الاستقطاع على التدفق الخاص بمقدمي الدعم الائتماني الفرديين (مع الاعتراف بمقدم الائتمان الثنائي الإيطالي أو الموجود في إيطاليا من خلال منشأة دائمة فقط الجزء المستحق له). أما في حالة IBLOR "غير الشفاف" (أي عندما لا يأخذ المقترض في الاعتبار وجود غير المقيمين)، من ناحية أخرى، يدفع المقترض الفائدة فقط للبنك المقيم (أو الموجود في إيطاليا من خلال مؤسسة دائمة)، دون فرض أي ضريبة اقتطاع.

ومع ذلك، في هذه الحالة الثانية، يمكن للسلطات الضريبية الطعن في عدم تطبيق ضرائب الاستقطاع بموجب المادة 26، الفقرة 5 من المرسوم الرئاسي رقم 600 لعام 1973، على افتراض أن المقرض المقيم (أو الموجود في إيطاليا) يعمل فعليا كوسيط بسيط للمقرض الحقيقي غير المقيم، وليس "المالك المستفيد" لتدفق الفائدة الصادرة [41]. يعتمد هذا، بالطبع، على هيكل الصفقة العامة وتحليل البنود التعاقدية المحددة، والتي يمكن استنتاج منها، على أساس كل حالة على حدة، مجرد تدخل البنك المقيم في إيطاليا (أو الموجود هناك من خلال منشأة دائمة)، المخصص فقط للتحصيل وإرجاعه لاحقا إلى المقرضين الأجانب الحقيقيين.

يمكن تحقيق نتائج مماثلة ومرفوضة بنفس القدر عندما لا يلعب دور المقرض الرسمي من قبل بنك إيطالي، بل من قبل "شريك" للمنشأة الإيطالية المعينة للاستحواذ وتم تأسيسها في دولة الاتحاد الأوروبي أو الذي، على أي حال، يستفيد من أحكام توجيه الفوائد والعوائد (التوجيه EC/49/2003) أو يستفيد من ضريبة اقتطاع تقليدية مواتية منصوص عليها في معاهدة الضرائب بين إيطاليا هي بلد موقع هذا الموضوع. أيضا في هذه الحالة، يمكن مراجعة الإعفاء من ضريبة الاستقطاع المنصوص عليه في التوجيه الأخير أو، على أي حال، المزايا التقليدية، إذا كان من الواضح في الحالة المحددة أنه غير مؤهل ك "مالك مستفيد" لتدفق مصالح ذلك الشخص، بشرط إثبات أن ذلك يقتصر على دور وسيط بحت في استلام وعكس الفائدة (متتالية). من ناحية أخرى، تم توفير بند الملكية المستفيدة تحديدا لتجنب أشكال المراجحة الدولية والتخطيط الضريبي العدواني الذي يهدف إلى تآكل القواعد الضريبية الوطنية[42].

ومع ذلك، يجب القول إن هذه الاعتراضات من السلطات الضريبية، التي كانت متكررة في الماضي ولا تزال ممكنة اليوم عند استيفاء الشروط المذكورة أعلاه، أصبحت محدودة الآن فيما يتعلق بالمعاملات المالية التي تقع ضمن نطاق تطبيق الفقرة 5-بيس من المادة 26 من المرسوم الرئاسي رقم 600 لعام 1973، كما أدخله المرسوم التشريعي رقم 91 لعام 2014 و، ثم تم تعديلها عدة مرات. تستثني هذه القاعدة في الواقع تطبيق ضريبة الاستقطاع على الفوائد والدخل الآخر المستمد من القروض متوسطة وطويلة الأجل الممنوحة للشركات الإيطالية من قبل المقرضين الأجانب "المؤهلين" ، وبشكل أكثر تحديدا، من: 1) المؤسسات الائتمانية المنشأة في دول الاتحاد الأوروبي الأعضاء (المحددة في المادة 2، الفقرة 5، الأرقام 4) إلى 23)، من التوجيه 2013/36/(ii)) ;(EU شركات التأمين التي تنشأ وتفرح بها بموجب اللوائح الصادرة عن دول الاتحاد الأوروبي؛ (3) المستثمرون المؤسسيون الأجانب، حتى لو لم يكن لديهم التزامات ضريبية، كما هو مذكور في المادة

---

[41] لتحليل معمق لمفهوم "المالك المستفيد"، انظر د. ماريني، مفهوم المالك المستفيد، بين عبء الإثبات واختيار النظام التقليدي المعمول به، في قضية إيل فيسكو، رقم 30 لعام 2011؛ أ. بالانسين، مفهوم 'المالك المستفيد' في الاتفاقيات الدولية وفي النظام الضريبي الإيطالي، في مجلة Tax Review، العدد 1 لعام 2006؛ م. بيازا – ك. ريسناتي – أ. ترينوتي، مفهوم المالك المستفيد: تحليل أسونيمه للشكوك العديدة"، في مجلة Il Fisco، العدد 3 لعام 2017.

[42] انظر جنرال إم. إم. كوميتيري، معاملات الشراء المدفئ: في الدائرة العديد من الأضواء وبعض الظلال، في إل فيسكو رقم 18 لعام 2016.

6، الفقرة 1، الحرف ب) من المرسوم التشريعي رقم 239 بتاريخ 1 أبريل 1996، وذلك تحت أشكال الرقابة في الدول الأجنبية التي تأسست فيها.

كما أكدت وكالة الإيرادات في التعميم المتكرر رقم E/6 لعام 2016، "أي نزاعات تتعلق بالتطبيق الصحيح لضريبة الاستقطاع المتعلقة بهياكل IBLOR أو غياب مؤهل المالك المستفيد تعتبر غير مستدامة إلى الحد الذي يجعل الأشخاص غير المقيمين (أي مزودي خدمات الائتمان أو التابعين الذين قدموا التمويل للشركة) غير مستدامين إلى الحد الذي يمنح الأشخاص غير المقيمين (أي مزودي خدمات الائتمان أو المؤسسين الذين قدموا التمويل للشركة) من المجموعة) ضمن نطاق تطبيق النص المذكور أعلاه" (أي الفقرة 5-بيس من المادة 26 من المرسوم الرئاسي رقم 600 لعام 1973).

20.2.5.3 القروض المقدمة من مساهمين أجانب

وأخيرا، يجب أخذ اعتبار نهائي فيما يتعلق بالحالة التي تتوفر فيها الموارد اللازمة لشراء الهدف للمركبة ذات الغرض الخاص، من خلال رأس مال الدين، من مساهمين أجانب (قروض المساهمين). فكر في نظام "الامتيازة المزدوجة" الموصوف أعلاه (الفقرة II.5.1)، حيث تقدم أول شركة قابضة أجنبية قروضا للمساهمين للشركة القابضة الإيطالية الثانية، بهدف الشراء، بدلا من مجرد حقوق ملكية.

في مثل هذه الحالة، تخضع نفقات الفائدة الناتجة عن قرض المساهم للقواعد العادية لتحديد دخل الأعمال في العلاقات داخل المجموعة، بما في ذلك قواعد تسعير التحويل. لذلك، فإن إمكانية السلطات الضريبية، أيضا بناء على إرشادات منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية، لإعادة تأهيل قروض المساهمين إلى رأس مال مخاطرة، مع رفض طبيعة الفائدة المخصومة على تعويض المساهمة، ليست مستبعدة.

وهذا هو الحال عندما يكون هناك عدم تطابق بين الشكل القانوني للصفقة وجوهرها الاقتصادي، وخاصة عندما تكون هناك مؤشرات واقعية وموضوعية تشير إلى أن الموارد التي يساهم بها المساهمون ليست تمويلا حقيقيا، بل هي شكل متخفي من ضخ رأس المال المخاطر. على سبيل المثال، وفقا لوكالة الإيرادات، قد تؤدي البنود التعاقدية التي تنص على تأجيل سداد الأصل والفائدة إلى تاريخ بعد سداد المقرضين من طرف ثالث أو التي تخضع دفع الفائدة والأصل لنفس القيود التي تخضع فيها الأرباح وتخفيضات رأس المال (واحتياطيات رأس المال) إلى هذا الاستنتاج.

على الرغم من أن هذا الاستنتاج ينتقد[43]، إلا أنه في مثل هذه الظروف يمكن للسلطات الضريبية إعادة تصنيف نفقات الفائدة، وبالتالي إنكار قابلية خصمها، حتى لو فرضت تطبيق القواعد على الأرباح الصادرة عليها.

20.3. خصم الفائدة في معاملات LBO/MLBO لشركات العقارات

[43] وفقا ل ASSONIME (التعميم رقم 17 لعام 2016)، فإن هذا الاستنتاج لا يتوافق مع الطرق النموذجية لتنفيذ معاملات LBO/MLBO مع القروض التي يقدمها المساهمون (على الأقل جزئيا)، والتي تتميز بشكل مفهوم بإدراج بنود تهدف إلى حماية وحماية موقف المقرضين من طرف ثالث (مثل.، بنود الخضوع). على أي حال، قروض المساهمين تشكل فسيولوجيا مخاطر أكبر من تلك التي تقدمها أطراف ثالثة، وبالتالي قد يكون لها معدل فائدة أعلى، تحديدا لأنها مرتبطة بمخاطر أعلى.

القضايا الضريبية الموضحة في الفقرة الثانية أعلاه، رغم أنها ذات نطاق عام وبالتالي صحيحة أيضا في حالة LBOs/MLBOs للشركات العاملة في قطاع العقارات، إلا أنها تظهر، في الحالة الأخيرة، ملفات تعريف ذات خصوصية مطلقة. مسألة إمكانية خصم نفقات الفوائد التي دفعت في معظم الحالات إلى اتخاذ موقف حكيم، تظهر، في حالة الشركات المستهدفة ذات الطبيعة العقارية، عناصر تأمل وتعقيد، نظرا لأن هذه الشركات هي المستفيدة من نظام تفضيل خاص لخصم نفقات الفوائد.

في الواقع، كما ذكر سابقا في نفس المجلد، تنص المادة 1، الفقرة 36 من القانون رقم 244 بتاريخ 24 ديسمبر 2007 ("Finanziaria 2008") على "العقارات الإدارية[44]" الخصم الكامل لنفقات الفائدة المتعلقة بالقروض المضمونة بالرهون العقارية على العقارات المؤجرة (أي دون تطبيق الحدود الكمية المشار إليها في المادة 96 من قانون TUIR). تم إلغاء هذه القاعدة عند تطبيق توجيه ATAD (المرسوم التشريعي رقم 142 لعام 2018)، لكنها أعيد تفعيلها بموجب قانون الميزانية لعام 2019 (المادة 1، الفقرة 7، من القانون رقم 145 بتاريخ 31 ديسمبر 2018).[45] لمزيد من التفاصيل، بما في ذلك تحليل الافتراضات الموضوعية والذاتية للتطبيق، يرجى الرجوع مع ذلك إلى الفصل الرابع السابق من نفس المجلد.

ومع ذلك، يمكن نقل النظام الخاص المذكور أعلاه، في حالة MLBO ونتيجة للاندماج، من الهدف إلى الفائدة على القرض الذي تتعاقد عليه المركبة، والتي، ككيان غير عقاري، أو على أي حال، بدون المتطلبات القانونية، لا يمكنها الاستفادة منه بشكل فردي[46]. لذا يتطلب هذا النقل تأملات محددة وإضافية في معاملات MLBO التي تستهدف شركات العقارات، أي الكيانات التي يمكنها الوصول إلى النظام الخاص لخصم الفائدة المذكور أعلاه.

الحالة النموذجية هي معاملة لشراء أسهم عقار مستهدف (أي الذي يفي بالتعريف ذي الصلة المشار إليه في الفقرة 36 من قانون المالية لعام 2008 بعد مرسوم التدوليل) تتم عبر وسيلة جديدة تنشأ، والتي تستهدف، لأغراض الاستحواذ، على قرض جسر أولي وتعود بالعائدات بمجرد إتمام الاندماج مع الهدف.، لإعادة تمويل القرض الجسري بقرض رهن عقاري مضمون بممتلكات الهدف نفسه المؤجر لأطراف ثالثة.

وبهذه الطريقة، تضمن مرحلة الاندماج أن القرض المتعاقد عليه للاستحواذ يمكن ضمانه من خلال عقارات مؤجرة لشركة عقارات، ونقل الدين (والمصلحة المرتبطة به) إلى موضوع (أي الشخص الناتج عن الاندماج) يمكنه الاستفادة من النظام الخاص المشار إليه في الفقرة 36 المذكورة أعلاه. ولهذا الغرض، كما قلت، يجب على الأخير بالطبع تلبية متطلبات رأس المال والاقتصاد للوصول إلى النظام

---

[44] المادة 1، الفقرة 36، من ميزانية 2008، في النص المعدل بعد المرسوم التشريعي رقم 147 بتاريخ 14 سبتمبر 2015 (ما يسمى "المرسوم التشريعي رقم 14 سبتمبر 2015) "مرسوم التدوويل")، يحتفظ النظام الخاص المنصوص عليه (الخصم الكامل للفوائد عن القروض المضمونة بالرهون العقارية على العقارات المؤجرة)، فقط ل "الشركات التي تنفذ أنشطة عقارية بفعالية وبشكل رئيسي"، أي تلك التي تستوفي متطلبا تراكميا مزدوجا، أي تلك التي تتكون من قيمة الأصول التي تشكل معظم القيمة العادلة للعقارات المخصصة للإيجار (متطلب رأس المال) و 2) تمثل الإيرادات على الأقل ثلثيها من خلال الإيجارات أو الإيجارات لشركات تتكون قيمتها الإجمالية بشكل رئيسي من القيمة العادية للمباني (المتطلبات الاقتصادية).

[45] انظر ل. جاياني، مرسوم أتد في الجريدة الرسمية ولكن للعقارات ذات الفائدة المخصومة بنسبة 100٪، في قضية Il Sole 24 Ore، 29 ديسمبر 2018؛ P. Menegheti، Immobiliari di gestione، سباقات اختبار الجولة sui interesse spese، في 31 Il Sole 24 Ore، ديسمبر 2018؛ G. Odetto، "تراجع عن فائدة الرهن العقاري"، في Eutekne.info، 27 ديسمبر 2018.

[46] لا تظهر نفس القضايا في معاملات LBO بدون اندماج بين الهدف والسلكة، بينما يمكن أن تمتد إلى حالة الشراء "المدفأ" لوحدات أعمال العقارات؛ الحالة الأخيرة، التي كما ذكر أعلاه (انظر الفقرة I.2)، تشبه تلك الخاصة بالاستحواذ على الأسهم عبر MLBO (أي الاندماج بين الهدف والمكالة).

الخاص المعني (انظر الحاشية 44 أعلاه) وتأجير العقار المرهون لأطراف ثالثة.

لا ينبغي أن تثير حقيقة أن القروض التي تم الحصول عليها في الأصل لشراء وبيع الأسهم الشكوك حول الامتثال، في الحالة قيد التحليل، مع شرط (قابلية استخدام النظام الخاص بموجب ميزانية 2008) الذي يجب التعاقد على القروض المعنية لشراء (أو بناء) العقارات المرهون (والمؤجرة). في الواقع، من خلال الاستحواذ "الرافعة المالية" على أسهم هدف عقاري، يتم الاستيلاء على ممتلكات الهدف العقاري: لذا، يمكن اعتبار أن القرض المتعاقد عليه هو، في الواقع، منشأه لشراء أصول العقارات المستهدفة. الأصول التي، بعد إعادة التمويل بعد الاندماج، توضع كضمان للدين نفسه، مما يدمج أيضا الشرط الموضوعي الإضافي لضمان الرهن العقاري.

لذا، يمكن اعتبار إعادة تمويل الكيان بعد الاندماج، سواء اعتبرت قرضا جديدا أو ورثت – كما هو أدق – الغرض من القرض المعاد تمويله الأصلي، مقصودة [47]لشراء العقارات المرهون والمؤجرة، مما يؤدي إلى جعل الفقرة 36 من قانون المالية لعام 2008 قابلة للتطبيق على نفقات الفوائد ذات الصلة.

من الواضح أن نفس الاستنتاجات، التي حللت بشكل عام في الفقرة الثانية أعلاه، لا تزال سارية، سواء فيما يتعلق بجوهر هذه المصالح أو بعدم إساءة استخدام حق مثل هذه الصفقة بموجب قانون MLBO، خاصة إذا كان ذلك يتضمن تغيير السيطرة. وفي هذا الصدد الأخير، كما ذكر، فإن بيان وكالة الإيرادات بشأن عدم تجنب المعاملات المعنية يستند إلى الاعتراف بالأسباب غير الضريبية غير الحدية الصحيحة لمثل هذه الصفقة، والتي تتيح اعتبار ميزة الضرائب لمكتب الشراء غير المستحق. تتكون هذه الأسباب، كما ذكر، من الحاجة إلى اللجوء إلى الدين لتمويل استحواذ لم يكن ممكنا لولا ذلك، أو على أي حال لاستغلال "الرافعة المالية" للدين، وبالإشارة إلى المرحلة النهائية من الاندماج (بين المركبة والهدف)، في طلب صريح من المقرضين أنفسهم لإلغاء ما يسمى ب " الرافعة المالية"."الخضوع الهيكلي"، مما يقرب الدين من أصول وتدفقات النقد للشركة المستهدفة (دفع الدين للأسفل).

تتداخل هذه الأسباب حتى عندما يكون الهدف شركة عقارية، بحيث لا يمكن اعتبار الميزة الضريبية غير مبررة فقط لأن عملية MLBO تسمح باستغلال النظام النموذجي لخصم مصالح شركات إدارة العقارات، وهو ما قد يكون أكثر فائدة. وقد شاركت ASSONIME هذه الاستنتاجات أيضا في التعميم رقم 16 لعام 2016.

وأخيرا، يجب التنويه، كتأكيد إضافي لما سبق، أن خصم نفقات الفائدة بناء على النظام الخاص المشار إليه في قانون الميزانية لعام 2008 مسموح به بالتأكيد في حال تم شراء أحد فروعها العقارية مباشرة "مع الرافعة المالية"، مما يضمن التمويل المتعاقد عليه للشراء برهن عقاري مسجل بدقة على العقارات تم شراؤه (وتأجيره). ونظرا لأن مثل هذه العملية تبدو صعبة التحقيق باعتبارها صعبة، ليس من الواضح لماذا يمكن أن يكون نموذج MLBO لهدف عقاري بحيث يكون مقارنة بالعملية الأولى على مستوى التكافؤ المطلق، من حيث الغرض والنتيجة النهائية والجوهر الاقتصادي والأسباب غير الضريبية.

---

[47] لإمكانية "نقل" نظام الخصم وفقا للمادة 1، الفقرة 36 من قانون ميزانية 2008 من قرض الرهن العقاري الذي تم التعاقد عليه أصلا لشراء/بناء العقار إلى إمكانية إعادة التمويل، انظر التعميم رقم 16 للجنة ASSONIME لعام 2016، الذي يعيد نشر رد وكالة الإيرادات على هذا التأثير على طلب الاستشارة القانونية المقدم من تلك الجمعية. ويؤكد ذلك أيضا التقرير التفسيري لمرسوم التدويل الذي، كما ذكر، أكمل الفقرة 36 المذكورة أعلاه. انظر جي. أندرياني – جي. فيرانتي، قانون ضريبة الدخل الموحدة، 2017، قانون الضريبة الموحدة للدخل 2017 ،(IPSOA).

21. معاملات التحوط على مخاطر أسعار الفائدة

بقلم Paolo Gilardi

21.1. المقدمة

الغرض من هذه الفقرة هو تقديم نظرة عامة على التغييرات الرئيسية التي أدخلها اللائحة الأوروبية الجديدة 834/2019 ("إعادة تأهيل التأمين على التأمين الأمريكي") التي دخلت حيز التنفيذ في 17 يونيو 2019 وعدلت اللائحة 648/2012 (EU) للبرلمان الأوروبي ومجلس المجلس بتاريخ 4 يوليو 2012 ("EMIR"). يهدف هذا التشريع إلى تبسيط بعض الالتزامات والمتطلبات التنظيمية التي نصت عليها تشريعات EMIR السابقة، مع الإشارة بشكل خاص إلى الأطراف المقابلة التي ليست ذات أهمية منهجية.

21.1.1 الطرف المالي المقابل، نعم أو لا!

يوفر تنظيم إعادة تأهيل التأمين الجديد لمنطقة EMIR تعريفا جديدا للطرف المالي المقابل ("CF"), والذي يشمل جميع الأطراف المقابلة التي قد تشكل خطرا نظاميا كبيرا على النظام المالي.

تحديدا، يجب اعتبار ما يلي FC:

أ. صناديق الاستثمار البديلة (كما هو معرف في المادة 4(1)(أ) من التوجيه 61/2011/الاتحاد الأوروبي) ("صناديق الاستثمار البديل") التي أنشئت في الاتحاد الأوروبي أو تدار من قبل AIFM مصرح بها بموجب ذلك التوجيه، وAIFM الخاصة بها التي أنشئت في الاتحاد (سابقا، بموجب EMIR، كانت صناديق الاستثمار الاستثمارية التي تدار فقط من قبل AIFMs المصرح بها أو المسجلة بموجب التوجيه 61/2011 هي FCs).

ب. مستودعات الأوراق المالية المركزية (مثل مونتي تيتولي)

من ناحية أخرى، لا تعتبر ما يلي CF:

ت. صناديق الاستثمار الأسترالية التي أنشئت في الاتحاد أو تدار من قبل AIFMs المصرح بها بموجب التوجيه 61/2011، والتي تم إنشاؤها لغرض وحيد هو تنفيذ خطط إعادة شراء الأسهم للموظفين، وأنظمة التوريق الخاصة بها، وعند الاقتضاء، تم تأسيس AIFM الخاصة بها في الاتحاد الأوروبي؛

ث. تعهدات للاستثمار الجماعي في الأوراق المالية القابلة للتحويل ("UCITS") أو AIFs التي أنشئت لغرض وحيد هو تنفيذ خطط شراء الأسهم للموظفين.

21.1.2 الالتزام بتصفية وتبادل هوامش التغير

أهم ابتكار قدمه EMIR REFIT يتعلق بمراجعة التزامات التسوية. الأحكام الرئيسية المدروسة هي كما يلي.

يمكنك اختيار ما إذا كنت ستحسب مراكز المشتقات المتداولة الخاصة بك.

مع التنظيم السابق لتأمين الإيرادات المستحقة، كانت جميع شركات التمويل الأجنبي خاضعة لالتزام المقاصة بغض النظر عن الأحجام الفعلية التي ميزت عمليات المشتقات الخاصة بها. الاستثناءات كانت الأطراف غير المالية (المعروفة باسم "NFC-") التي كانت خاضعة لالتزام المقاصة فقط في وجود صفقة مشتقة تتجاوز عتبات معينة، كما هو منصوص عليها في المادة 10(4)(ب).

مع التنظيم الجديد لإعادة تأهيل التأمين على الصندوق الأجنبي، يمنح المستثمرون المعتمدون وشركات

الشراء غير القابلة للبورصة، الذين يتولون مناصب في عقود المشتقات خارج البورصة، الحق في اختيار ما إذا كانوا سيحسبون، كل 12 شهرا لمتوسط مراكزهم في نهاية الشهر المجمع لل12 شهرا السابقة مباشرة.

جميع FC وNFC سيكونون خاضعين لالتزام التصريح إذا:

أ. اختر عدم إجراء الحساب، أو

ب. وحساب ذلك يحدد تجاوز بعض العتبات المنصوص عليها في المادة 10(4)(ب) (ما يسمى ب "العتبات").

على وجه الخصوص، سيطلب من FC وNFC اللذين لم يجريا الحساب، أو تجاوزتا العتبات:

أ1. إبلاغ وكالة ESMA والسلطة الوطنية المختصة فورا، و

ب1. للدخول في اتفاقيات المقاصة ذات الصلة خلال 4 أشهر من الإخطار.

بينما يجب على شركات التمويل الأجنبي تضمين جميع عقود المشتقات خارج البورس القائمة في الحساب (بغض النظر عما إذا كانت مؤهلة للتحوط أم لا) وما إذا كانت قد أبرمت من قبلها أو من قبل كيانات أخرى من المجموعة التي تنتمي إليها، سيتعين على شركات NFC بدلا من ذلك تضمين العقود المشتقة من خارج البورصة فقط في الحساب (كما هو منصوص عليه بالفعل في تنظيم EMIR السابق) فقط العقود المشتقة من خارج البورصة التي لا لها أغراض تحوط والتي يتم إبرمها من قبل أنفهم أو من قبل NFCs أخرى في المجموعة.

تقدم الأحكام الجديدة لإعادة تأهيل السوق الاستثمارية الاستثمارية (REIT) إمكانية إمكانية إعفاء بعض شركات التمويل الائتماني (المعروفة باسم "الأطراف المالية الصغيرة أو FCs") عندما تثبت أن المعاملة المشتقة صغيرة ويتم إعفاؤها من تبادل هوامش التغير. الأخيرة ستعمل فقط بالإشارة إلى عقود المشتقات خارج البورصة التي تنتمي إلى فئة معلنة خاضعة لتبادل هوامش التغيير والتي تم
بين الأطراف المقابلة (سواء FC أو NFC) الذين تجاوزت عملياتهم العتبات أو الذين اختاروا عدم إجراء الحسابات ودخلوا أو جددوا من تاريخ دخول التزام تبادل هوامش التغيير، بشرط أن يستوفي في تاريخ إدخال أو تجديد الطرفين الشروط المنصوص عليها في الرسالة (a1).

21.1.3 FC مقابل NFC – ما هو خاضع لتداول هامش التغير وما لا يخضع

ومن الجديدات الأخرى لشركات التمويل الائتماني تمديد تبادل هوامش التغير إلى عقود المشتقات خارج البورصة التي تنتمي إلى جميع الفئات المعلنة الخاضعة للتبادل (حتى لو تجاوزت الشركة نفسها العتبة بالإشارة إلى فئة واحدة فقط). أما بالنسبة للاعبي NFC، فيجب التمييز بناء على ما إذا كانوا قد اختاروا إجراء الحساب أم لا. في الحالة الأولى (NFCs التي أجرت الحساب)، سيقتصر تبادل هوامش التباين فقط على عقود المشتقات خارج البورصة التي تنتمي إلى الفئات التي تتجاوز فيها العتبات. في الحالة الثانية (NFCs التي لم تقم بالحساب)، سيشمل تداول هوامش التغير عقود المشتقات خارج البورصة التي تنتمي إلى جميع الفئات المعلنة الخاضعة لتبادل هوامش التغير.

ينص تشريع إعادة تأهيل EMIR على أن عبء إثبات للسلطة المختصة أن حساب متوسط المركز الإجمالي لنهاية الشهر لا يؤدي إلى تقليل منهجي من قيمة ذلك المنصب، يبقى على عاتق FC وNFC. يتطلب تحديث EMIR من الطرف المقابل أن يكون قادرا على إثبات أن ديناميكيات عملياته ليست بحيث تؤدي إلى تقليل تقدير المناصب، على سبيل المثال من خلال تزويد السلطات المختصة ببيانات عن الوظائف خلال كل شهر.

21.1.4 تتكون وحدات CF من وحدات UCITS وAIFs

بالإشارة إلى هذه الأنواع من الأطراف المقابلة، ينص نظام إعادة تأهيل EMIR على أن حساب المراكز

في المشتقات خارج البورصة يجب أن يتم على مستوى الصندوق الفردي. بالإضافة إلى ذلك، يجب على شركات إدارة UCITS التي تدير أكثر من UCITS وAIFM التي تدير أكثر من صندوق استثمار عام واحد أن تكون قادرة على إثبات للجهة المختصة المعنية أن حساب الوظائف على مستوى الصندوق لا يؤدي إلى: (أ) إلى تقليل قيمة مراكز أي من الصناديق التي تديرها أو مناصب المدير؛ (ب) التحايل على تبادل هوامش التغيير.

21.1.5 الاستثناءات والاعتبارات النهائية

ألغت شركة EMIR REFIT ما يسمى "S.p.A. "التحميل الأولي" الذي نص عليه EMIR، وهو بند يجعل المعاملات المتساوية قبل حدوث الالتزام (أي العقود المبرمة أو المبرمة قبل بدء الالتزام) خاضعة لتبادل هوامش التغيير. وفي الوقت نفسه، سيتم إلغاء التزام "التحميل الخلفي" (الإبلاغ عن المعاملات التي لم تعد موجودة عند دخول التزام الإبلاغ) حيز التنفيذ.

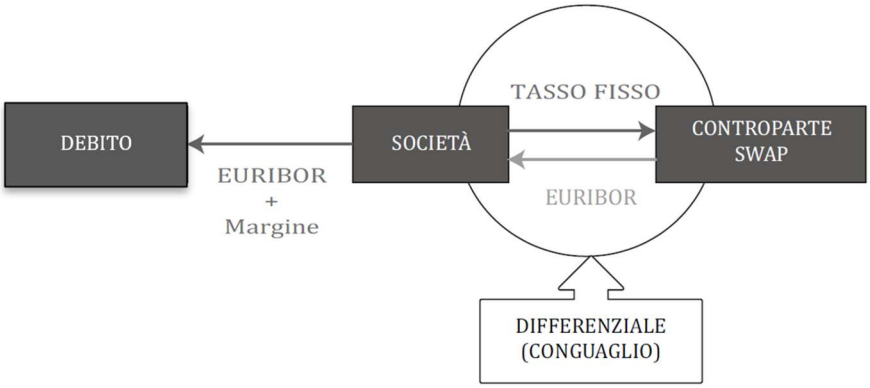
وأخيرا، في سياق المعاملات في عقود المشتقات خارج البورصة التي تكون UCITS طرفا فيها، تقع المسؤولية، بما في ذلك المسؤولية القانونية، عن التقارير وضمان دقة المعلومات المبلغ عنها على عاتق شركة الإدارة المعنية. تمنح شركات AIFM مسؤولية مماثلة فيما يتعلق بالإبلاغ عن بيانات عقود المشتقات خارج البورس التي تكون الصناديق المشتقة التابعة لهم أطراف فيها. لذا يجب أن تنعكس هذه المسؤوليات بشكل مناسب في سياق الاتفاقيات التعاقدية ذات الصلة لتفويض أنشطة الإبلاغ.

21.2. المشتقات الرئيسية للتحوط

21.2.1 مبادلة أسعار الفائدة (IRS)

مبادلة أسعار الفائدة (IRS) هي أداة مالية مشتقة يتولى فيها طرفان متضايدان (الشركة والبنك) تبادل تدفقات الفائدة المحسوبة بتطبيق معدلات فائدة مختلفة على نفس المبلغ الاسمي لفترة زمنية محددة مسبقا، عند فترات استحقاق دورية محددة مسبقا.

يدفع أحد الطرفين معدلا متغيرا (معدل يوريبور)، بينما يدفع الطرف الآخر معدلا ثابتا. يسمح عقد مصلحة الضرائب الأمريكية بتغيير نوع الفهرسة للالتزامات المالية بشكل غير مباشر، دون الحاجة لتغيير عقد القرض الأساسي. تستمر الشركة في دفع الفائدة على الدين بناء على معدل يوريبور، بينما تحصل على مصلحة الضرائب الأمريكية على تعديل نقدي إذا كانت قيمة اليوريبور أعلى من السعر الثابت، وإلا تدفع تعديلا نقديا إذا كان سعر يوريبور أقل من السعر الثابت.



الميزات الرئيسية للتبادل:

- المبلغ الاسمي أو المرجعي
- تاريخ البدء
- الموعد النهائي النهائي
- السعر الثابت
- المعدل العائم
- تردد الكشف بمعدل متغير
- فترات الفائدة/تكرار الدفع
- أساس الحساب

لغرض حساب الفوائد المتراكمة بشكل دوري، تحتسب مدة الفترة المرجعية كجزء من السنة وفقا لبعض الاتفاقيات. بشكل عام، يعبر عن اتفاقية حساب الفائدة ك "X" مقسومة على "Y"، حيث يحدد X الطريقة التي يتم بها حساب الأيام التي تنتمي إلى الفترة المرجعية، بينما يحدد Y الطريقة التي يتم بها حساب عدد الأيام في السنة.

يتم حساب الفائدة المتراكمة في فترة الفائدة كما يلي:

$$\text{Tasso di interesse su base annua} \times \text{Importo di Riferimento} \times \frac{\text{Numero di giorni del Periodo}}{\text{Numero di giorni dell'anno}}$$

الاتفاقيات المستخدمة عادة هي:

- Actual/360
- 360/30
- الحالي/الحالي

بالنسبة لاتفاقية الفعلي/360، يجب احتساب الأيام الفعلية للفترة بينما يعتبر السنة 360 يوما. وهي القاعدة المستخدمة عادة لحساب الفائدة على أدوات سوق المال (مثل الودائع).

بالنسبة لاتفاقية 360/30، تحتسب أيام الفترة على أساس سنة مع 12 شهرا مدة 30 يوما بينما تعتبر السنة 360 يوما. هذا هو العرف المستخدم عادة لحساب كوبونات السندات ذات السعر الثابت.
بالنسبة للاتفاقية الفعلية/الفعلية، يجب احتساب الأيام الفعلية للفترة بينما يقاس طول السنة بعدد الأيام الفعلي (لذا تؤثر السنوات الكبيسة على النتيجة).

مثال

تقوم التدفقات التفاضلية لمبادلة أسعار الفائدة بتعقيم تأثير تقلبات أسعار الفائدة، حيث "تحول" السعر المدفوع على الأساس المحوط من متغير إلى ثابت:

FINANZIAMENTO

Capitale	1.000.000 Euro
Durata	5 anni
Periodi	Semestrali
Tasso di interesse	Euribor 6 mesi+ 2.00% **(senza valore minimo)**

IRS

Nozionale	1.000.000 Euro
Durata	5 anni
Periodi	Semestrali
Cliente riceve	Euribor 6 mesi
Cliente Paga	**0.45%**

يوريبور لمدة 6 أشهر = -0.27٪

FINANZIAMENTO
1.000.000 x (-0.27% + 2%) x 182/360 - 8.746

IRS
1.000.000 x (-0.27%) x 182/360 - 1.365

1.000.000 x (0.45%) x 182/360 - 2.275

- 3.640

Interessi netti = - 12.386

يوريبور لمدة 6 أشهر = 1٪

FINANZIAMENTO
1.000.000 x (1.00% + 2%) x 182/360 - 15.166

IRS
1.000.000 x (1.00%) x 182/360 + 5.055

1.000.000 x (0.45%) x 182/360 - 2.275

+ 2.780

Interessi netti = - 12.386

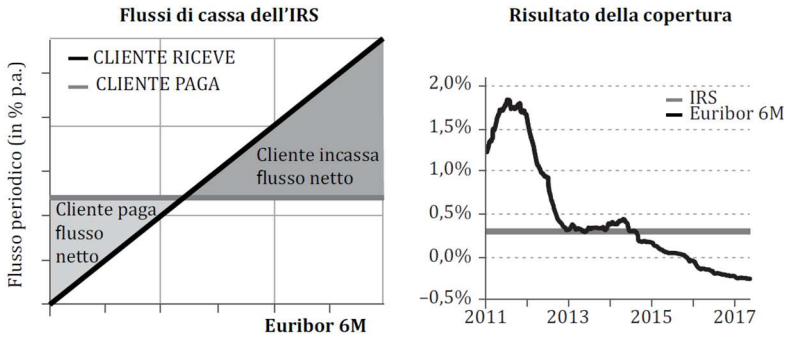
الفوائد

يحدد العميل بشكل دقيق مقدار الدفعات التي سيدفعها طوال مدة القرض بسعر الفائدة المتغير، متجنبا التعرض لارتفاع أسعار الفائدة.

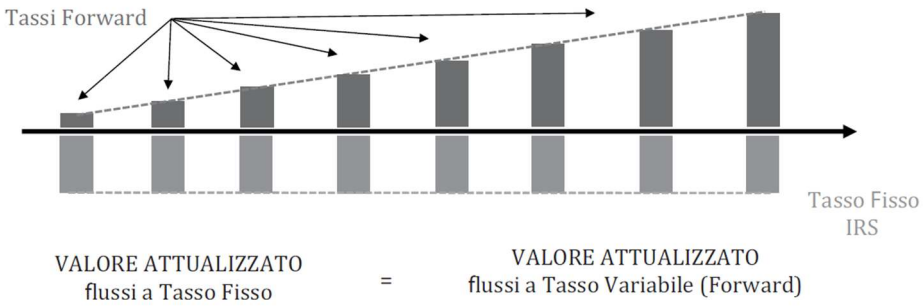
السلبيات

قد يكون السعر الثابت (عادة) أعلى من القيمة الحالية للمعدلات قصيرة الأجل.
تكلفة الدين لا تنخفض في حال انخفاض أسعار الفائدة السوقية المتغيرة.
قد يترتب على إنهاء مبكر من مصلحة الضرائب تكلفة (إذا كانت قيمته من العلامة إلى السوق سلبية عند الإنهاء المبكر).

إذا كان تثبيت سعر يوريبور سلبيا، ستدفع الشركة للبنك، بالإضافة إلى المبلغ المحسوب بناء على السعر الثابت، مبلغا إضافيا من الفائدة المحسوب بناء على القيمة المطلقة لسعر يوريبور ومقدار الفائدة التي ستتلقاها الشركة من البنك يعتبر لاغيا وباطلا؛ علاوة على ذلك، إذا كان القرض المغطى بمصلحة الضرائب يحتوي على بند سعر فائدة أدنى، فإن الفائدة التي ستحصل عليها الشركة من البنك في القرض فيما يتعلق بتثبيت يوريبور السلبي ستعتبر أيضا لاغية وباطلة. في هذه الحالة، تزداد تكلفة الدين الإجمالية للشركة.



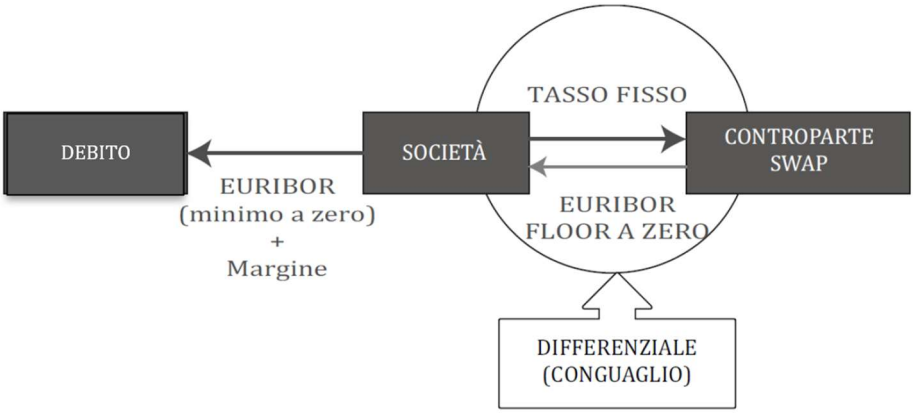
سعر السوق الثابت لصفقة مصلحة الضرائب ذات تاريخ الاستحقاق النهائي هو سعر الفائدة الذي تكون فيه القيمة المخصومة لتدفقات الفائدة الدورية المحسوبة على أساس معدل السوق المتغير مساويا للقيمة المخصومة لتدفقات الفائدة الدورية المحسوبة على أساس السعر الثابت. تقدر قيم السعر العائم لفترات الفائدة المستقبلية باستخدام ما يسمى أسعار الفائدة المستقبلية (أو المعدلات الضمنية). يتم خصم تدفقات الفائدة عند الفترات الزمنية المختلفة باستخدام عوامل الخصم المعنية. يتم الحصول على أسعار الفائدة المستقبلية وعوامل الخصم من نفس منحنى أسعار السوق.



21.2.2 حماية من مصلحة الضرائب الأمريكية

تسمح مصلحة الضرائب المحمية، المشابهة لمبادلة أسعار الفائدة، للشركة بدفع معدل ثابت والحصول على سعر فائدة عائم مرتبط بيوريبور على مبلغ اسمي محدد مسبقا. على عكس مبادلة سعر الفائدة

التقليدية، إذا انخفض يوريبور إلى أقل من قيمة محددة مسبقا في البداية، يبقى سعر الفائدة الذي تتلقاه الشركة من البنك ثابتا. تتيح الصفقة تحويل ملف الفهرسة لدين بسعر فائدة عائم بشكل غير مباشر إلى سعر ثابت عندما ينص اتفاق القرض على قيمة دنيا لسعر يوريبور (الحد الأدنى إلى الصفر). تدفع الشركة معدلا ثابتا أعلى من مصلحة الضرائب التقليدية، ولكن في حال كانت قيمة سعر يوريبور سالبية، لا يرتفع فرق الفائدة المدفوع في صفقة مصلحة الضرائب.



تقوم التدفقات التفاضلية لنظام الحماية من مصلحة الضرائب الأمريكية بتعقيم تأثير تقلبات أسعار الفائدة، حيث "تحول" المعدل المدفوع على الدين الأساسي من متغير إلى ثابت لكل سيناريو يوريبور (حتى السلبي).

مثال:

FINANZIAMENTO

Capitale	1.000.000 Euro
Durata	5 anni
Periodi	Semestrali
Tasso di interesse	Euribor 6 mesi +2.00% Euribor 6 mesi **valore minimo a 0.00%**

Euribor 6 mesi = -0,27%

يوريبور لمدة 6 أشهر = -0.27٪

CAP

Nozionale	1.000.000 Euro	
Durata	5 anni	
Periodi	Semestrali	
Cliente riceve	Euribor 6 mesi 0.00%	se positivo se negativo
Cliente Paga	**0.45%**	

Euribor 6 mesi = +1,00%

يوريبور لمدة 6 أشهر = +1.00٪

FINANZIAMENTO	
1.000.000 x (-0.00% + 2%) x 182/360	- 10.111
IRS	
1.000.000 x (-0.00%) x 182/360	0
1.000.000 x (+0.45%) x 182/360	- 2.275
	- 2.275
Interessi netti =	- 12.386

1.000.000 x (0.45%) x 182/360	- 2.275
	- 3.640
Interessi netti =	- 12.386

FINANZIAMENTO	
1.000.000 x (1.00% + 2,00%) x 182/360	- 15.167
IRS PROTETTO	
1.000.000 x (1.00%) x 182/360	+ 5.056
1.000.000 x (+0.45%) x 182/360	- 2.275
	+ 2.781
Interessi netti =	- 12.386

1.000.000 x (0.45%) x 182/360	- 2.275
	+ 2.780
Interessi netti =	- 12.386

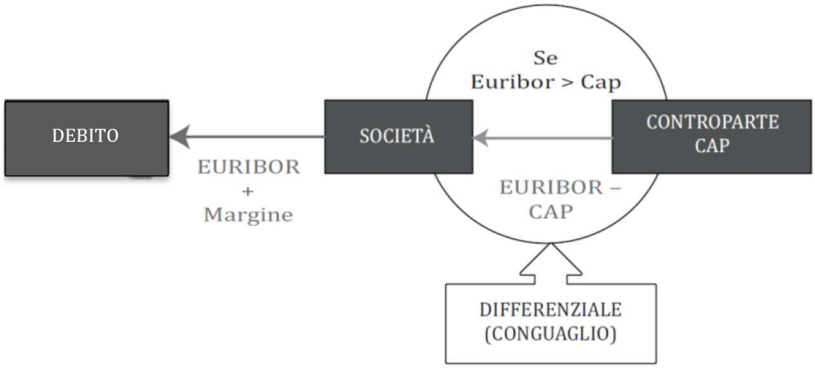
Euribor 6 mesi = -0,27%	
FINANZIAMENTO	
1.000.000 x (0,00%+2,00%) x 182/360	-10.111
IRS PROTETTO	
1.000.000 x (0,00%) x 182/360	0
1.000.000 x (+0,45%) x 182/360	-2.275
	-2.275
Interessi netti	-12.386

Euribor 6 mesi = +1,00%	
FINANZIAMENTO	
1.000.000 x (1,00%+2,00%) x 182/360	-15.167
IRS PROTETTO	
1.000.000 x (+1,00%) x 182/360	+5.056
1.000.000 x (+0,45%) x 182/360	-2.275
	+2.781
Interessi netti	-12.386

21.2.3 خيار الحد الأدنى

يوفر شراء خيار رأس المال حماية ضد احتمال ارتفاع سعر الفائدة العائم فوق حد محدد مسبقا. تدفع الشركة قسطا أوليا لاستلام مبلغ فائدة محسوب في كل فترة استحقاق دورية بناء على الفرق (فقط إذا كان موجبا) بين تثبيت السعر المتغير (يوريبور) وعتبة السعر المحددة مسبقا (سقف التنفيذ).

خيار الكاب، عند دمجه مع دين مفهرس إلى يوريبور، يحمي من ارتفاع الأسعار دون تحويل السعر المدفوع على المسؤولية الأساسية من متغير إلى ثابت.



تدفقات التفاضلات في خيار الكابواد تعقم تأثير تقلبات أسعار الفائدة فوق تنفيذ خيار الكاب، مما يضع "سق" على السعر المدفوع على الأساس المحوط.

مثال:

LOAN

Capitale	1.000.000 Euro
Durata	5 anni
Periodi	Semestrali
Tasso di interesse	Euribor 6 mesi + 2,00%

CAP

Nozionale	1.000.000 Euro
Durata	5 anni
Periodi	Semestrali
Strike Cap	**0,45%**
Cliente paga	**13.000 EUR (1,3% upfront)**

Euribor 6 mesi = 0,45%

FINANZIAMENTO	
1.000.000 x (0,45% + 2,00%) x 182/360	- 12.386
OPZIONE CAP	
1.000.000 x (0,00%) x 182/360	0
Interessi netti	- 12.386

Euribor 6 mesi = 1,00%

FINANZIAMENTO	
1.000.000 x (1,00% + 2,00%) x 182/360	- 15.167
OPZIONE CAP	
1.000.000 x (1,00% - 0,45%) x 182/360	+ 2.781
Interessi netti	- 12.386

Euribor 6 mesi = 1,50%

FINANZIAMENTO	
1.000.000 x (1,50% + 2,00%) x 182/360	- 17.694
OPZIONE CAP	
1.000.000 x (1,50% - 0,45%) x 182/360	+5.308
Interessi netti	- 12.386

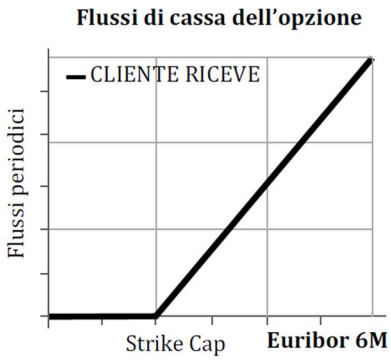
الفوائد

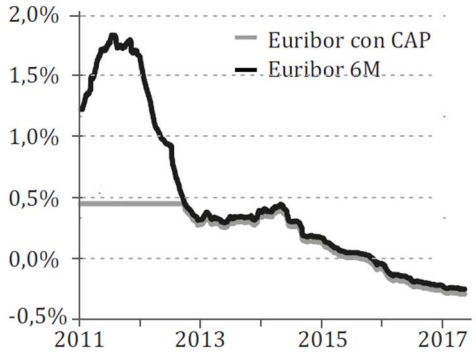
تحدد الشركة مسبقا الحد الأقصى للدفعات التي ستدفعها طوال مدة القرض ذو السعر المتغير (تغطية التأمين).

لا يمكن أبدا أن يكون للصفقة قيمة سوقية سلبية (من العلامة إلى السوق) للشركة.

السلبيات

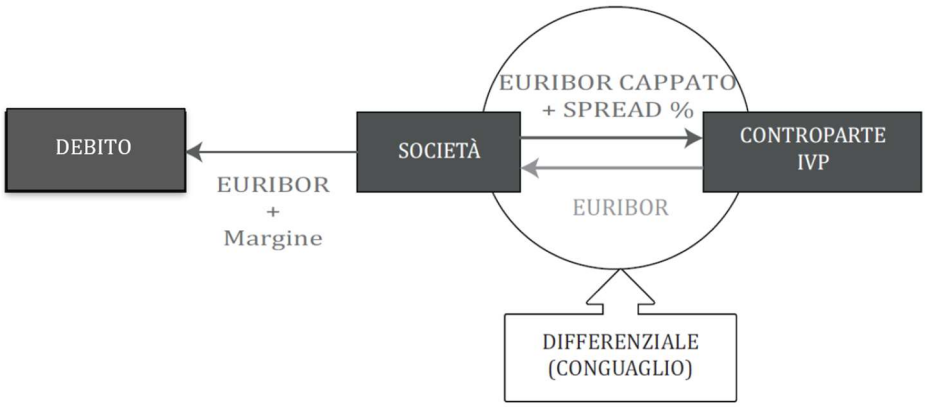
تكلفة التحوط المبدئية تعادل علاوة الخيار.





21.2.4 متغير IRS المحمي (حد أقصى مع قسط دوري)

تتكون معاملة مصلحة الضرائب المتغيرة المحمية (IVP) من شراء خيار Cap من قبل الشركة، مع قسط مؤجل طوال مدة الصفقة. تتيح لك العملية حماية نفسك من ارتفاع يوريبور بعد حد الضرب، مع دفع فرق محدد بشكل دوري. يتجنب العميل تحمل تكلفة الفرصة البديلة المرتبطة بمصلحة الضرائب (معدل ثابت أعلى من يوريبور)، لكنه يتعهد طوال مدة الصفقة بسداد الفارق (كلما ارتفع مستوى التنفيذ لخيار الحد الأقصى).



تدفقات التفاضلات في خطة التأمين الاستثماري تعقم تأثير تقلبات أسعار الفائدة فوق خيار تنفيذ سقف الأسقف، مما يضع "سقفا" على السعر المدفوع على الصندوق الأساسي المحوط.

مثال:

FINANZIAMENTO

Capitale	1.000.000 Euro
Durata	5 anni
Periodi	Semestrali
Tasso di interesse	Euribor 6 mesi +2.00%

IRS VAR PROTETTO

Nozionale	1.000.000 Euro
Durata	5 anni
Periodi	Semestrali
Cliente riceve	**Euribor 6m**
Cliente Paga	**Euribor 6m + 0,26%** **0,71% se Euribor 6m > 0,45%**

Euribor 6 mesi = 0,45%

FINANZIAMENTO

1.000.000 x (0.45% + 2,00%) x 182/360 - 12.386

IRS VARIABILE PROTETTO

1.000.000 x (0.45%) x 182/360 + 2.275

1.000.000 x (+0.45%+0.26) x 182/360 - 3.589

- 1.314

Interessi netti = - 13.700

Euribor 6 mesi = +1,00%

FINANZIAMENTO

1.000.000 x (1.00% + 2,00%) x 182/360 - 15.167

IRS VARIABILE PROTETTO

1.000.000 x (1.00%) x 182/360 + 5.056

1.000.000 x (+0.45%+0.26) x 182/360 - 3.589

+ 1.467

Interessi netti = - 13.700

FINANZIAMENTO

Capitale	1.000.000 Euro
Durata	5 anni
Periodi	Semestrali
Tasso di interesse	Euribor 6 mesi +2.00%

IRS VAR PROTETTO

Nozionale	1.000.000 Euro
Durata	5 anni
Periodi	Semestrali
Cliente riceve	**Euribor 6m**
Cliente Paga	**Euribor 6m + 0,26%** **0,71% se Euribor 6m > 0,45%**

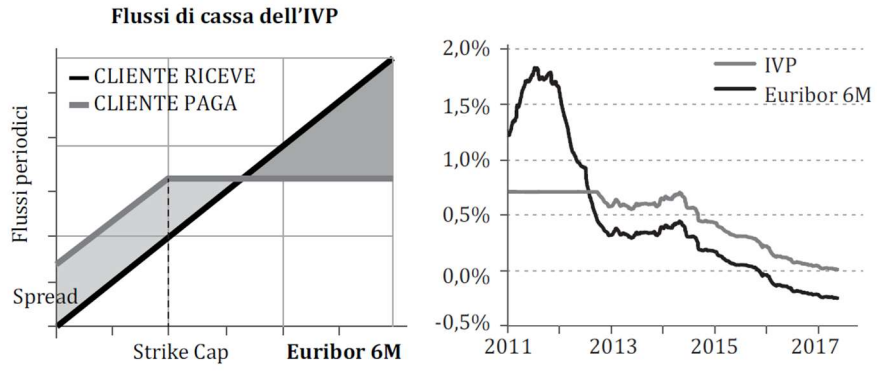
Euribor 6 mesi = 0,45%		**Euribor 6 mesi = +1,00%**	
FINANZIAMENTO		**FINANZIAMENTO**	
1.000.000 x (0,45%+2,00%) x 182/360	-12.386	1.000.000 x (1,00%+2,00%) x 182/360	-15.167
IRS VARIABILE PROTETTO		**IRS VARIABILE PROTETTO**	
1.000.000 x (0,45%) x 182/360	+2.275	1.000.000 x (1,00%) x 182/360	+5.056
1.000000 x (0,45%+0,26%) x 182/360	-3.589	1.000.000 x (0,71%) x 182/360	-3.589
	-1.314		+1.467
Interessi netti	-13.700	**Interessi netti**	-13.700

الفوائد

تواصل الشركة الاستفادة من المستوى الحالي لأسعار الفائدة المتغيرة في السوق. تضمن الشركة الحد الأقصى للتكلفة في حال ارتفاع أسعار الفائدة.

السلبيات

في حال ارتفاع يوريبور إلى ما بعد مستوى معين، تدفع الشركة معدلا أعلى في التأمين الداخلي الداخلي من المعدل الثابت للمصلحة الضرائبية.



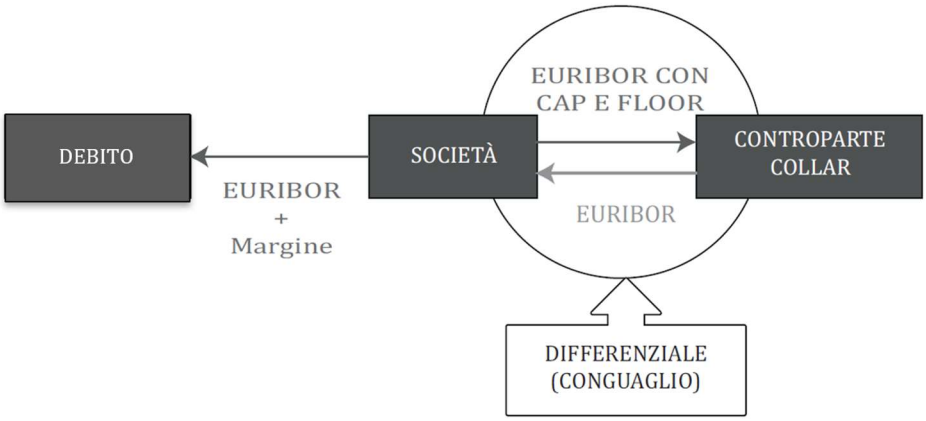
21.2.5 طوق سعر الفائدة

طوق سعر الفائدة هو صفقة مشتقة من الخارج عن البورصة حيث يقوم الشركة والبنك، عند فترات استحقاق دورية محددة، بحساب تدفقات الفائدة عن طريق تطبيق معدلين مختلفين على نفس المبلغ الاسمي المقومة باليورو.

تحسب تدفقات الفائدة التي يدفعها البنك للشركة بتطبيق معدل يوريبور على المبلغ الاسمي.

تحسب تدفقات الفائدة التي تدفعها الشركة للبنك بتطبيق معدل يوريبور على المبلغ الاسمي كلما كانت قيمته بين قيمة دنيا (الحد الأدنى للسعر) والقيمة القصوى (الحد الأقصى). بالنسبة للقيم التي تتجاوز الحد الأقصى، يتم حساب تدفق الفائدة المدفوعة من قبل الشركة بتطبيق الحد الأقصى للمعدل. أما إذا تم تسجيل يوريبور دون الحد الأدنى من المعدل، يتم حساب تدفق الفائدة المدفوع من قبل الشركة بتطبيق الحد الأدنى للمعدلة.

تسمح صفقة طوق سعر الفائدة، عند دمجها مع الدين المرتبط بمعدل يوريبور، للشركة بتحديد الحد الأقصى والأدنى لمستوى تكلفة الدين، مما يحمي نفسها من خطر رفع السعر فوق الحد الأقصى، وفي الوقت نفسه التخلي عن الاستفادة من تخفيضات محتملة في الأسعار أقل من الحد الأدنى. ضمن النطاق بين الحد الأقصى للمعدل والأدنى، تحافظ الشركة على تصنيفها للسعر العائم.



مثال:

FINANZIAMENTO

Capitale	1.000.000 Euro
Durata	5 anni
Periodi	Semestrali
Tasso di interesse	Euribor 6 mesi +2,00%

IRS VAR PROTETTO

Nozionale	1.000.000 Euro
Durata	5 anni
Periodi	Semestrali
Cliente riceve	Euribor 6m
Cliente Paga	**0,00% se Euribor 6m<0,00% Euribor 6m se 0,00%<Euribor 6m<0,90% 0,90% se Euribor 6m>0,90%**

Euribor 6 mesi = -0,10%		**Euribor 6 mesi = +1,00%**	
FINANZIAMENTO		**FINANZIAMENTO**	
1.000.000 x (-0,10%+2,00%) x 182/360	-9.606	1.000.000 x (+1,00%+2,00%) x 182/360	-15.167
INTEREST RATE COLLAR		**INTEREST RATE COLLAR**	
1.000.000 x (-0,10%) x 182/360	- 506	1.000.000 x (+1,00%) x 182/360	+5.056
1.000.000 x (0,00%) x 182/360	0	1.000.000 x (+0,90%) x 182/360	-4.550
	- 506		+ 506
Interessi netti	-10.112	**Interessi netti**	-14.661

الفوائد

تظل الشركة مرتبطة بسعر السوق العائم ضمن "القناة" بين الحد الأدنى للمعدل والسعر الأقصى.
تضمن الشركة الحد الأقصى للتكلفة في حال ارتفاع سعر الفائدة فوق الحد الأقصى للسعر
تحمي الشركة نفسها من مخاطر ارتفاع الأسعار دون الحاجة لدفع فرق دوري.
بشكل عام، لا يحدد طوق سعر الفائدة التكلفة الأولية للشركة (ما يسمى "طوق التكلفة الصفرية").

السلبيات

ولا تستفيد الشركة أكثر من انخفاض أسعار الفائدة إلى ما دون مستوى الحد الأدنى للمعدلة. في حال ارتفاع يوريبور إلى ما بعد السعر الثابت لمصلحة الضرائب الأمريكية بنفس الخصائص (الاستحقاق، تكرار الاعتراف ب يوريبور، تكرار دفع التدفقات الدورية)، يكون معدل الفائدة الذي تدفعه الشركة في صفقة طوق سعر الفائدة أعلى من مصلحة الضرائب الأمريكية.

21.2.6 التبديل

المبادلة هي صفقة مشتقة خارج البورصة تمنح المشتري الحق، ولكن ليس الالتزام، بالدخول في مبادلة سعر الفائدة (IRS) ذات خصائص (المبلغ المرجعي، الاستحقاق النهائي، معامل السعر المتغير، فترات الفائدة) وقيمة سعر ثابت محددة مسبقا. اعتمادا على نوع مصلحة الضرائب الأساسية، يمكن تعريف نوعين مختلفين من المبادلة:

- مبادلة الدافع، يمكن لمشتري الخيار ممارسة حقه في الدخول إلى مصلحة الضرائب الأمريكية حيث يجمع معدل يوريبور ويدفع السعر الثابت؛

- في مبادلة المستلم، يمكن لمشتري الخيار ممارسة حقه في الدخول إلى مصلحة الضرائب الأمريكية حيث يجمع السعر الثابت ويدفع سعر يوريبور.

اعتمادا على طريقة ممارسة الخيار، يمكن تعريف نوعين مختلفين من التبادل:

- التبادل الأوروبي، لا يمكن ممارسة الخيار إلا في تاريخ محدد مسبقا؛
- التبادل البرمودي (أو برمودي)، يمكن ممارسة الخيار في عدة تواريخ محددة مسبقا.

شراء مبادلة الدافع، تحسبا لقرض بسعر فائدة عائم مستقبلي، يسمح للشركة بتحويل تدفقات الفائدة المستقبلية من متغير إلى ثابت، إذا كان في تاريخ التنفيذ رقم IRS الأساسي أرخص من سعر السوق الثابت لدائرة مصلحة الضرائب ذات الخصائص المشابهة. وبهذه الطريقة، يحمي مشتري مبادلة الدافعين نفسه من احتمال ارتفاع أسعار الفائدة. لذا يمكن للشركة التي تخطط لإصدار ديون في المستقبل استخدام المبادلة للتحوط من التعرض لارتفاع أسعار الفائدة في الفترة بين تاريخ تداول الأداة وتاريخ إصدار الدين. إذا ارتفعت أسعار الفائدة قبل إصدار الدين، فإن زيادة مصروف الفائدة (كوبون أعلى يدفع لإصدار دين بسعر ثابت أو لتحويل الدين ذي السعر العائم عبر مصلحة الضرائب إلى دين بسعر ثابت) ستقتصر على سعر التنفيذ لتبادل الدافع.

لذلك، فإن مبادلة الدافعين لها المزايا التالية:

- يسمح لك بتحديد الحد الأقصى للتكلفة الأساسية للقرض المستقبلي
- غير ملزمة للشركة، مما يلغي خطر دفع تكاليف السداد المبكر إذا لم يتم إصدار الدين لأي سبب، مع السماح للشركة بالاستفادة إذا كانت أسعار الفائدة أقل من تاريخ الإصدار

من ناحية أخرى، يجب على الشركة دفع قسط مقدمي لشراء حماية من ارتفاع أسعار الفائدة.

بشكل متماثل، يسمح شراء مبادلة المستقبل، تحسبا لاستثمار في السعر العائم المستقبلي، للشركة بتحويل تدفقات الفائدة المستقبلية من متغير إلى ثابت، إذا كان نظام مصلحة الضرائب الأساسي في تاريخ الممارسة أرخص من سعر السوق الثابت لنظام IRS ذو خصائص مماثلة. وبهذه الطريقة، يحمي مشتري مبادلة المستقبل نفسه من احتمال انخفاض أسعار الفائدة.

اللبنات الأساسية لعقد المبادلة هي كما يلي:

- المستحوذ، الطرف الذي يكتسب الحق في الدخول في صفقة مصلحة الضرائب الأساسية؛
- البائع، الطرف الذي يبيع حق الدخول في صفقة مصلحة الضرائب الأساسية؛
- تاريخ الممارسة يعني التاريخ أو التاريخ الذي يمكن للمشتري فيه ممارسة التبادل من خلال إبلاغ البائع؛
- القسط، المبلغ النقدي الذي دفعه المشتري للبائع في تاريخ دفع القسط؛
- تاريخ دفع القسط، عادة هو اليوم الثاني من العمل بعد تاريخ التداول في المبادلة.

بالإضافة إلى ذلك، تشمل الشروط المكونة لعقد المبادلة خصائص صفقة مصلحة الضرائب الأساسية:

- المبلغ الاسمي أو المرجعي
- تاريخ البدء
- الموعد النهائي النهائي
- السعر الثابت
- المعدل العائم
- تردد الكشف بمعدل متغير
- فترات الفائدة/تكرار الدفع
- أساس الحساب

العوامل التي تحدد حجم الجائزة:

العوامل الرئيسية التي تسهم في تحديد حجم الجائزة موصوفة أدناه:

- كلما زاد تاريخ الاستحقاق، زاد القسط، لأن عدم اليقين بشأن اتجاه سعر المبادلة يزداد؛
- كلما زادت تقلبات سعر المبادلة المرجعية، زادت القسط، لأن حجم التقلبات المحتملة زاد؛
- القسط أعلى كلما كان المعدل الثابت أقل (أعلى) لدافع المبادلة (المستلم)، لأن في هذه الحالة يزداد احتمال ممارسة الخيار؛
- الجائزة أكبر كلما زادت مواعيد التمارين.

النتيجة عند النضج

في حالة تبادل الدافع، قد تحدث الحالات التالية في تاريخ الاستحقاق:

- إذا كان سعر السوق أعلى من السعر الثابت للمبادلة، يقوم المشتري بممارسة المبادلة من خلال الدخول في صفقة مع مصلحة الضرائب يدفع فيها السعر الثابت للبائع
- إذا كان سعر السوق لمصلحة الضرائب أقل من السعر الثابت للمبادلة، سيتخلى المشتري عن الخيار ولن ينتج عنه أي تأثيرات إضافية.

في حالة تبديل المستقبل، قد تحدث الحالات التالية في تاريخ انتهاء الصلاحية:

- إذا كان سعر السوق في مصلحة الضرائب أقل من السعر الثابت للمبادلة، يقوم المشتري بممارسة المبادلة من خلال الدخول في صفقة مع مصلحة الضرائب يجمع فيها السعر الثابت من البائع
- إذا كان سعر السوق في مصلحة الضرائب أعلى من السعر الثابت للمبادلة، سيتخلى المشتري عن الخيار ولن ينتج عن العقد أي تأثيرات إضافية.

مثال:

في 31 يوليو 2017، اشترى أحد العميلين، توقعا لقرض السعر العائم المستقبلي، دافع مبادلة بموجب الشروط الإرشادية التالية:

تاريخ التمرين:	15 يناير 2018
الجائزة:	5,000 يورو
تاريخ دفع الجائزة:	2 أغسطس 2017

الخصائص التالية لمصلحة الضرائب الأمريكية هي:

المبلغ المرجعي:	1,000,000 يورو
فترات الاهتمام:	نصف سنويا
تدفع الشركة:	%0,40
المجتمع يستقبل:	يوريبور لمدة 6 أشهر
تاريخ البداية:	15 يناير 2018
الموعد النهائي:	15 يناير 2023

بافتراض وجود سيناريوهين محتملين، قد تحدث الأحداث التالية في تاريخ التمرين:

السيناريو أ	السيناريو ب
معدل مصلحة الضرائب لمدة 5 سنوات 0.30٪	معدل مصلحة الضرائب لمدة 5 سنوات 0.50٪
لا تمارس الشركة التبادل	تمارس الشركة عملية التبادل

يجب أن يتحمل المشتري تكلفة شراء المبادلة بشكل نهائي، بغض النظر عما إذا كان الخيار قد تم ممارسته عند الاستحقاق.
يعرض بائع المبادلة نفسه لمخاطر الدخول، بعد ممارسة المشتري للمبادلة، في صفقة مبادلة بسعر الفائدة حيث تكون قيمة سعر الفائدة الثابت المبادلة مع المشتري معاقبة مقارنة بسعر مصلحة الضرائب المذكور في السوق عند تاريخ التنفيذ.
يختلف سعر السعر إلى السوق في المبادلة حسب منحنى سعر المبادلة في منطقة اليورو خلال الفترة من تاريخ الاشتراك في المبادلة وحتى آخر تاريخ مفيد للسنة.

21.2.7 تبديل الياقة

مبادلة الطوق هي صفقة مشتقة خارج البورصة من خلالها تحصل الشركة من البنك على خيار الدخول في مبادلة أسعار الفائدة، وفي الوقت نفسه تمنح البنك خيار الدخول في مبادلة أسعار الفائدة.
عقدي مبادلة سعر الفائدة (IRS) اللذين يستندان إلى صفقة مبادلة الطوق لهما نفس الخصائص من حيث التاريخ الأولي، والمدة، وفترات الفائدة، والمعلمة المتغيرة، لكنهما لهما مستويات مختلفة من سعر الفائدة الثابت.
خيارات الشركة والبنك لها نفس تاريخ الانتهاء، وحسب الراحة، يمكن ممارستها بالتناوب من قبل الشركة أو البنك أو من قبل أي من الطرفين.
اعتمادا على نوع مصلحة الضرائب الأساسية، يمكن أن يتكون مبادلة الطوق من:

- شراء مبادلة الدافع وبيع مبادلة المستقبل
- شراء مبادلة المستلم وبيع مبادلة الدافع

معدل الثابت الذي يقوم عليه مبادلة الدافع أعلى من معدل الثابت الذي يقوم عليه مبادلة المستلم.
توفر صفقة مبادلة الطوق للشركة مستوى أدنى وأقصى من سعر الفائدة الثابت لتحويل تدفقات الفائدة لدين/استثمار بسعر عائم تخطط للدخول فيه أو تنفيذه في تاريخ مستقبلي. قد تدخل الشركة أيضا في مبادلة الطوق للتحوط من التعرض لأسعار الفائدة المرتفعة في الفترة بين تاريخ التداول للصفقة وتاريخ إصدار الدين المستقبلي المتوقع.
اللبنات الأساسية لعقد تبادل الياقات هي كما يلي:
تاريخ الممارسة: التاريخ الذي يمكن فيه للشركة أو البنك ممارسة حقها في التأمين على مصلحة الضرائب الأساسية من خلال إخطار الطرف الآخر.
بالإضافة إلى ذلك، تشمل الشروط المكونة لعقد المبادلة خصائص صفقة مصلحة الضرائب الأساسية:

- المبلغ الاسمي أو المرجعي
- تاريخ البدء
- الموعد النهائي النهائي
- السعر الثابت
- المعدل العائم
- تردد الكشف بمعدل متغير
- فترات الفائدة/تكرار الدفع
- أساس الحساب

النتيجة عند النضج

في حالة شراء مبادلة الدافع بالتزامن مع بيع مبادلة المستلم، في تاريخ الاستحقاق:

- إذا كان معدل المرجع الثابت أعلى من الحد الأقصى، ستمارس الشركة حق الاشتراك في مصلحة الضرائب الأمريكية التي ستدفع فيها الحد الأقصى للسعر (ممارسة مبادلة الدافعين من قبل الشركة)
- إذا كان المعدل المرجعي الثابت أقل من الحد الأدنى، فستكون الشركة ملزمة بالاشتراك في مصلحة الضرائب الأمريكية (IRS) حيث ستدفع الحد الأدنى من السعر الثابت (ممارسة مبادلة المستلم من قبل البنك)

في حالة شراء مبادلة المستلم بالتزامن مع بيع مبادلة الدافع، في تاريخ الانتهاء:

- إذا كان المعدل المرجعي الثابت أعلى من الحد الأقصى، فستكون الشركة ملزمة بالاشتراك في مصلحة الضرائب الأمريكية التي ستحصل فيها على الحد الأقصى للسعر الثابت (ممارسة مبادلة الدافعين من قبل البنك)
- إذا كان المعدل المرجعي الثابت أقل من الحد الأدنى، ستمارس الشركة حق الاشتراك في مصلحة الضرائب الأمريكية التي ستحصل فيها على الحد الأدنى من السعر الثابت (ممارسة تبادل المستلم من قبل العميل)

مثال:

في 31 يوليو 2017، وقعت شركة، توقعا لمستقبل ديون ذات سعر فائدة عائم في المستقبل، عقد مبادلة الياقة بموجب الشروط الإرشادية التالية:

تاريخ التمرين: 8 يناير 2018

للشركة الحق في الدخول في مصلحة الضرائب مع البنك بموجب الشروط التالية:

المبلغ المرجعي: 1,000,000 يورو
فترات الاهتمام نصف سنويا
تدفع الشركة: 0.60٪ (الحد الأقصى)
المجتمع يستقبل: يوريبور لمدة 6 أشهر
تاريخ البداية: 15 يناير 2018
الموعد النهائي: 15 يناير 2023

يحق للبنك الدخول في مصلحة الضرائب مع العميل بموجب الشروط التالية:

المبلغ المرجعي: 1,000,000 يورو
فترات الاهتمام: نصف سنويا
تدفع الشركة: 0.25٪ (الحد الأدنى للسعر)
المجتمع يستقبل: يوريبور لمدة 6 أشهر
تاريخ البداية: 15 يناير 2018
الموعد النهائي: 15 يناير 2023

بافتراض ثلاثة سيناريوهات محتملة، قد تحدث الأحداث التالية في تاريخ التمرين:

السيناريو ج	السيناريو ب	السيناريو أ
معدل مصلحة الضرائب لمدة 5 سنوات 0.75٪	معدل مصلحة الضرائب لمدة 5 سنوات 0.50٪	معدل مصلحة الضرائب لمدة 5 سنوات 0.10٪
تمارس الشركة حق الدخول إلى مصلحة الضرائب حيث تدفع 0.60٪	العملية لا تؤثر	يطلب من الشركة الدخول في مصلحة الضرائب الأمريكية حيث تدفع 0.25٪

تعرض صفقة مبادلة الياقة الشركة لخطر الدخول، بعد ممارسة البنك للحق ذي الصلة، في صفقة مبادلة بسعر الفائدة حيث تكون قيمة السعر الثابت عقابة (أعلى) من معدل مصلحة الضرائب المدرج في السوق في تاريخ الممارسة.

يختلف سعر السعر إلى السوق لمبادلة الطوق وفقا لمنحنى سعر المبادلة في منطقة اليورو خلال الفترة من تاريخ الاشتراك في الصفقة حتى آخر تاريخ مفيد للسنة.

الفوائد

يسمح لك بتحديد الحد الأقصى للتكلفة الأساسية للدين المستقبلي، مما يسمح لك بالاستفادة جزئيا من انخفاض أسعار الفائدة قبل أن تضطر للدخول في مبادلة أسعار الفائدة بشروط محددة مسبقا (مبادلة المستقبل).

مبادلة الياقات تتيح لك تقليل (إلى درجة الإلغاء الكامل) القسط المدفوع مقابل مخاطر سعر الفائدة قبل التحوط.

الاعتبارات

- إذا لم يتم إصدار الدين وكانت أسعار الفائدة أقل في تاريخ الاستحقاق مقارنة بتاريخ تنفيذ الصفقة، فقد تتكبد الشركة تكلفة علامة سلبية حسب السوق
- لا يمكن للشركة الاستفادة من أي تخفيض في أسعار الفائدة أقل من الحد الأدنى للمعدل (المعدل التعاقدي لتبادل المستلم) في الفترة التي سبقت إصدار الدين

21.2.8 التبديل القابل للتوسيع

المبادلة القابلة للتمديد هي صفقة مشتقة خارج البورصة، حيث يتبادل الشركة والبنك في أوقات استحقاق دورية محددة مسبقا، تدفقات الفائدة تحسب بتطبيق معدلين مختلفين على المبلغ الاسمي حسب معدل الفائدة الاسمي:

- يتم حساب الفائدة التي يدفعها البنك للشركة على أساس يوريبور
- يتم حساب الفائدة التي تدفعها الشركة للبنك على أساس سعر ثابت

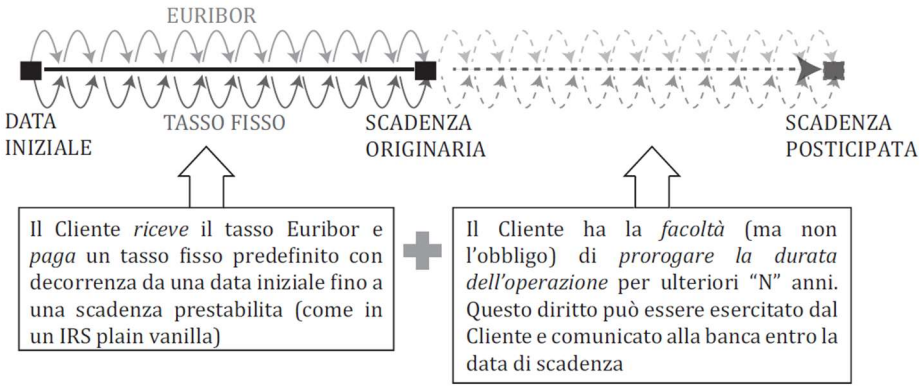
على عكس مصلحة الضرائب الأمريكية، يمكن للشركة تأمين حق تأجيل انتهاء الصفقة إلى تاريخ محدد مسبقا عند إتمام العقد.

من خلال دمج المبادلة القابلة للتمديد مع دين مرتبط بمعدل يوريبور، تحقق الشركة هدفين:

- وبالمثل مع مصلحة الضرائب العادية، تقوم بتحويل تكلفة الدين بشكل اصطناعي من سعر فائدة عائم إلى سعر ثابت

- يحدد مسبقا تكلفة التحوط المستقبلية منذ البداية، إذا قررت إعادة تمويل الدين ذي السعر المتحرك في تاريخ السداد

السعر الثابت لمعاملة المبادلة القابلة للتمديد أعلى من السعر الثابت لمعاملة مصلحة الضرائب ذات نفس المدة:



الفوائد

تقوم الشركة بإلغاء مخاطر سعر الفائدة عن طريق تحويل تكلفة الدين الأساسي من متغير إلى ثابت.
للشركة الحق في تمديد تأثيرات التغطية في حال إعادة تمويل الديون لمدة "N" سنة أخرى.

السلبيات

تتكبد الشركة زيادة في التكلفة مقارنة بخيار عدم تغطية المخاطر.
السعر الثابت المدفوع أعلى من التغطية التقليدية مع مصلحة الضرائب لنفس المدة.

سيناريوهات النضج

تعاقدت الشركة على دين بسعر فائدة متغير بتاريخ أربع سنوات وقد حجزت مخاطر سعر الفائدة من خلال الدخول في مبادلة قابلة للتمديد بفترة استحقاق نهائية تبلغ 4 سنوات وحق تأجيل الاستحقاق النهائي إلى تاريخ محدد (مثل: 3 سنوات بعد استحقاق أول 4 سنوات).
قبل انتهاء الاستحقاق النهائي للصفقة (لا يتجاوز اليوم الخامس من يوم العمل قبل الموعد النهائي النهائي) يمكن للشركة اختيار البدائل التالية:

	Debito non rifinanziato	Debito rifinanziato
Tasso fisso di mercato superiore a tasso extendable	Il Cliente estingue l'operazione di Extendable e incassa il MtM positivo	Il Cliente esercità la facoltà di estensione: proroga la copertura a un tasso fisso migliore rispetto al tasso di mercato
Tasso fisso di mercato inferiore a tasso extendable	Il Cliente lascia scadere l'operazione senza esercitare la facoltà di estensione	Il Cliente lascia scadere l'operazione ed entra in un nuovo IRS a un tasso migliorativo

21.3. التحوط المسبق

21.3.1 اعتبارات عامة

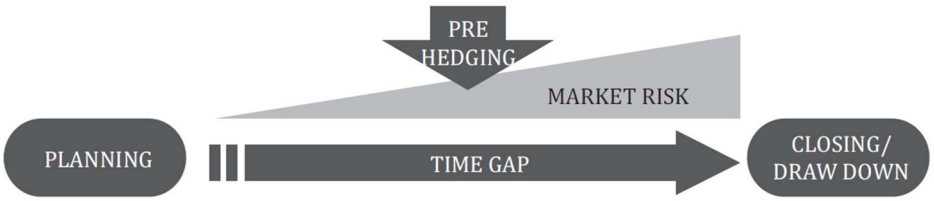
الشركة التي تخطط لإصدار ديون جديدة لتمويل مشروع استثماري أو لإعادة تمويل الديون القائمة معرضة لخطر أن يؤدي ارتفاع محتمل في أسعار الفائدة قبل إصدار السند أو الاشتراك في القرض إلى زيادة نفقات الفائدة المستقبلية على الدين.

يمكن تقسيم تكلفة التمويل إلى مكونين:

- فارق الائتمان ، الذي قد يتغير مع مرور الوقت حسب أداء سوق الائتمان والعوامل المحددة المتعلقة بالشركة
- سعر مرجعي مثل EURIBOR (قروض السعر العائم) أو أسعار المبادلة (المعيار لتسعير السندات/القروض ذات السعر الثابت)

يسمح التحوط المسبق للشركات بالتحوط ضد ارتفاع أسعار الفائدة في الفترة التي تسبق إصدار الأوراق المالية أو إبرام اتفاقية القرض. أكثر الأدوات المشتقة شيوعا التي يمكن أن تكون فعالة في تحوط مخاطر سعر الفائدة المسبق هي:

- مبادلة سعر الفائدة للبدء المستقبلي
- مبادلة سعر الفائدة المرنة
- شراء مبادلة الدافع
- تبديل الياقة (cenni)



21.3.2 مبادلة أسعار الفائدة للبدء المستقبلي

مبادلة أسعار الفائدة للبدء المستقبلي هي نوع من مبادلات أسعار الفائدة التي تبدأ في إنتاج تدفقات الفائدة فقط من تاريخ مستقبلي ثابت. يمكن لجهة إصدار الديون استخدام هذه الأداة للتحوط ضد مخاطر ارتفاع أسعار الفائدة في الفترة التي تسبق تاريخ إصدار الدين.

سيتم تعويض التأثير الاقتصادي المحتمل لتغير أسعار الفائدة (زيادة/انخفاض في الإنفاق المستقبلي على الفائدة) بتغير القيمة السوقية (السعر إلى السوق) للتبادل.

قد تختار الشركة إنهاء المبادلة مبكرا لسحب (أو دفع) قيمتها السوقية؛ بشكل عام، يجب على المصدر للدين ذي السعر الثابت إنهاء المبادلة مبكرا في تاريخ إصدار الدين، لأنه من تلك اللحظة لم تعد الفائدة المراد دفعها معرضة لتقلبات أسعار السوق.

الفوائد

يتيح لك تحديد التكلفة الأساسية للقرض المستقبلي بدون:

- انتظر إصدار الدين الجديد
- لا توجد تكاليف مقدمة

الاعتبارات

- إذا لم يكن القرض محددا أو لم يصدر السند، تظل الشركة ملتزمة بعقد مبادلة البداية المستقبلية مع خطر تحمل تكلفة السداد المبكر (سعر المارك السلبي إلى السوق) في حال انخفاض أسعار المبادلة مقارنة بتاريخ تداول المبادلة
- لا يمكن للشركة الاستفادة من أي تحركات سوقية مواتية في الفترة التي سبقت إصدار الدين

21.3.3 مبادلة سعر الفائدة Flexi (الرمزي المتغير)

مبادلة سعر الفائدة المرنة هي عقد مشتقات خارج البورس يتضمن تبادل مدفوعات بسعر ثابت مقابل مدفوعات سعر الفائدة المتغير (EURIBOR) خلال فترة العقد، ولكن، على عكس مبادلة سعر الفائدة القياسي، يمكن للطرف اختيار المبلغ المرجعي لكل فترة فائدة ضمن نطاق محدد مسبقا من المبالغ الاسمية الدنيا والحد الأقصى.

على سبيل المثال، إذا كان سحب خط الائتمان من قبل المقاول مشروطا بتحقيق معالم متفق عليها تعاقديا (S.A.L.)، يمكن للشركة الدخول في مبادلة سعر الفائدة المرنة للتحوط من التعرض لارتفاع الأسعار مع إمكانية تعديل مبلغ التحوط الافتراضي لصفقة التحوط بناء على التخفيضات الفعلية.

الفوائد

- تقوم الشركة فورا بتحديد سعر الفائدة على السحب المستقبلي
- قد تختار الشركة المبلغ المرجعي للمبادلة خلال فترة الانسحاب، لتجنب خطر التحوط الزائد (أو تقليل التحوط) إذا لم تتوافق التخفيضات الفعلية مع الملف المقدر بناء على افتراضات المشروع
- لا توجد تكاليف مقدمة

الاعتبارات

- إذا لم يكتمل القرض لأي سبب، تظل الشركة ملزمة بعقد المبادلة مع خطر تحمل تكلفة السداد المبكر إذا كانت أسعار الفائدة في السوق أقل من تلك الموجودة في يوم إتمام الصفقة (علامة سلبية إلى السوق).
- لا يمكن للشركة الاستفادة من أي تحركات سوقية إيجابية
- سعر ثابت أعلى من مبادلة سعر الفائدة القياسي

21.3.4 تبادل الدافع (cenni)

تم بالفعل مناقشة مبادلة الدافعين في الفقرة 21.2.6 المخصصة للSWAPTIONS، ولذلك سيتم ذكر استخدام هذه الأداة أيضا كمنتج تحوط مسبق في هذه الفقرة بإيجاز فقط.

مبادلة الدافع هي عقد مشتقات خارج البورصة يمنح المشتري الحق، ولكن ليس الالتزام، بالدخول في مبادلة بسعر محدد مسبقا (سعر التنفيذ) في تاريخ مستقبلي.

قد تستخدم الشركة التي تخطط لإصدار ديون في المستقبل المبادلة للتحوط من التعرض لارتفاع أسعار الفائدة في الفترة بين تاريخ تداول الأداة وتاريخ إصدار الدين. إذا ارتفعت أسعار الفائدة قبل إصدار الدين، فإن زيادة مصروفات الفائدة (زيادة القسيمة المدفوعة لإصدار الدين بسعر الفائدة الثابت أو لتحويل الدين ذو السعر العائم إلى دين بسعر ثابت) ستقتصر على سعر التنفيذ لتبادل الدافع.

يمكن ممارسة المبادلة داخل النقود عند الاستحقاق (سعر التنفيذ أقل من سعر المبادلة في السوق) من خلال التسوية الفعلية (تدخل الشركة المبادلة لدفع السعر الثابت والحصول على سعر عائم) أو بالتسوية النقدية (حيث تحصل الشركة على القيمة السوقية - العلامة إلى السوق - للمبادلة). إذا كان الدين الصادر بسعر ثابت، فسيتعين على الشركة إنهاء المبادلة لأن الفائدة التي يجب دفعها لم تعد معرضة لتقلبات أسعار السوق.

الفوائد

- يسمح لك بتحديد الحد الأقصى للتكلفة الأساسية للقرض المستقبلي
- ولا يكون ملزما للشركة، مما يلغي خطر دفع تكاليف السداد المبكر إذا لم يتم إصدار الدين لأي سبب، مع السماح للشركة بالاستفادة إذا كانت أسعار الفائدة أقل من تاريخ الإصدار

الاعتبارات

- يجب على الشركة دفع قسط مقدمي لشراء حماية ضد ارتفاع أسعار الفائدة.

21.3.5 تبديل الياقة (سيني)

تمت مناقشة طوق المبادلة بالفعل في الفقرة 21.2.7، ولذلك سيتم ذكر استخدام هذه الأداة أيضا كمنتج تحوط مسبق.

مبادلة الطوق هي عقد مشتقات خارج البورس ناتج عن دمج خيارين لسعر الفائدة: شراء مبادلة الدافع وبيع مبادلة المستقبل.

لغرض مبادلة الطوق مشابه لطوق سعر الفائدة، حيث يحد من تقلبات سعر المبادلة الأساسي ضمن الحدود العليا والدنيا المحددة مسبقا (معدل أقصى وسعر أدنى).

يمكن للشركة الدخول في مبادلة الياقات للتحوط من التعرض لارتفاع أسعار الفائدة في الفترة بين تاريخ

تداول الصفقة وتاريخ إصدار الديون المستقبلية المتوقع.
إذا كان أحد الاثنين من المبادلين في النقد عند الاستحقاق (أي أن المشتري لديه الراحة الاقتصادية لتنفيذه)، فتدخل الشركة في مبادلة سعر الفائدة حيث تدفع معدلا ثابتا يتوافق مع معدل المبادلة داخل المال. أما إذا لم تكن أي من المبادلات في المال، فلن تحقق أي أثر ويمكن للشركة الاشتراك في مبادلة أسعار الفائدة بأسعار السوق.

الفوائد

- يسمح لك بتحديد الحد الأقصى للتكلفة الأساسية لدين مستقبلي، مما يسمح لك بالاستفادة جزئيا من انخفاض أسعار الفائدة قبل أن تضطر للدخول في مبادلة أسعار الفائدة بشروط محددة مسبقا (مبادلة المستقبل)
- مبادلة الياقة تتيح تقليل (إلى درجة إلغاؤها تماما) القسط المدفوع مقابل التحوط المسبق لمخاطر سعر الفائدة

الاعتبارات

- إذا لم يتم إصدار الدين وكانت أسعار الفائدة أقل في تاريخ الاستحقاق مقارنة بتاريخ تنفيذ الصفقة، فقد تتكبد الشركة تكلفة علامة سلبية حسب السوق
- لا يمكن للشركة الاستفادة من أي تخفيض في أسعار الفائدة أقل من الحد الأدنى للمعدل (المعدل التعاقدي لتبادل المستلم) في الفترة التي سبقت إصدار الدين.

21.4. تنسيق التحوط

تنسيق التحوط هو إجراء يمكن استخدامه لإدارة تنفيذ معاملات التحوط الكبيرة بشكل منظم حيث يشارك عدة بنوك في دور الأطراف المقابلة للشركة العميلة (بنوك التحوط).
قد تكلف الشركة التي تنوي التفاوض على صفقة مبادلة البنك بمهمة منسق التحوط، وتكلفه بتنظيم وإدارة جميع مراحل الصفقة: إعداد الوثائق القانونية، ودعوة بنوك التحوط الأخرى للمشاركة في الصفقة مع الشركة، وجمع مصالح البنوك المحتملة (المبالغ القصوى القابلة للتداول والرسوم الائتمانية ذات الصلة) وتنسيق تنفيذ المبادلة.
في مرحلة التنفيذ، يدخل منسق التحوط والشركة في مبادلة على إجمالي المبلغ الذي تنوي الشركة تغطيته، ومباشرة بعد ذلك يقوم منسق التحوط بتحويل (عن طريق التجديد) الأجزاء الفردية من المبادلة إلى بنوك التحوط التي تختارها الشركة. وفي الوقت نفسه، يوفر منسق التحوط جميع بنوك التحوط تحوطا للسوق.

الفوائد

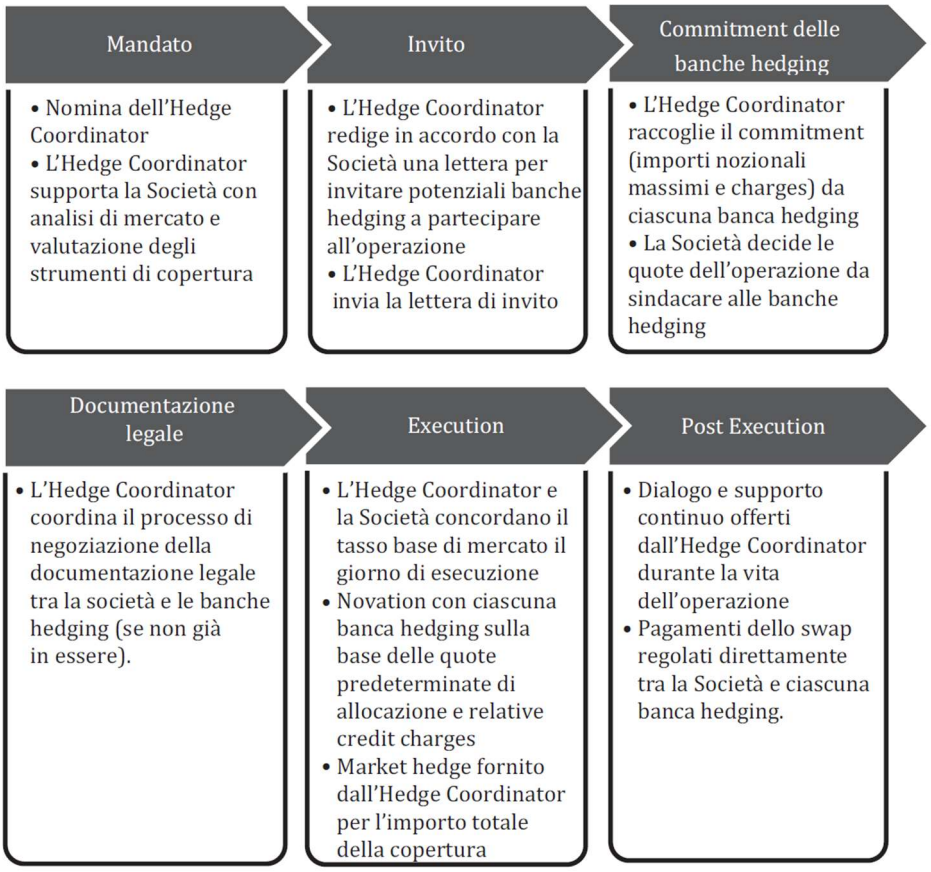
- توحيد ظروف السوق في تنفيذ الصفقة (سعر أساسي واحد تضيف عليه البنوك الفردية رسوم ائتمانية في مرحلة التوزيع)
- التخفيف من مخاطر الإعدام بسبب وجود منسق التحوط
- انخفاض كبير في تعقيد عملية التفاوض بين الشركة وبنوك التحوط الفردية
- تقليل عبء العمل على الشركة في تعريف الوثائق القانونية (توحيد الوثائق)
- التنفيذ الفعال وتوفير محتمل في التكاليف عند تنفيذ المعاملات الفردية مع بنوك التحوط
- القضاء على التأثير السلبي على سعر السوق الناتج عن عملية غير منظمة يعمل فيها كل بنك

تحوط فردي في السوق لتحوط مخاطر الصفقة مع الشركة

الخاتمة

أصبح تعيين منسق التحوط ممارسة شائعة في السوق في تنفيذ المعاملات الكبيرة.
يوفر تقسيم وتحديد مكوني التسعير المبدئي للمبادلة (سعر السوق الأساسي وسعر رسوم الائتمان) شفافية كاملة في آلية التسعير.
يوفر منسق التحوط للشركة دعما إداريا في الجوانب التنظيمية والقانونية المهمة.

خطوات عملية تنسيق التحوط:



21.5. متطلبات تنظيم وضمان الصناديق الاستثمارية البديلة

فيما يلي، سنتناول الإدخال الأخير للالتزامات المتعلقة بتبادل الضمانات – ما يسمى بالهوامش الأولية وهوامش التغير – في العقود المشتقة خارج البورصة (ويشار إليها فيما بعد ب "مشتقات OTC") التي لم يتم تصفيتها من قبل طرف مركزي (ويشار إليه فيما بعد "CCPs"), وفقا للائحة (EU) رقم 648/2012 (ويشار إليها فيما بعد ب "EMIR"), كما تم تعزيزها مؤخرا باللائحة المفوضة (EU) 2251/2016 (فيما يلي، "التنظيم المفوض") الذي تم إبرمه بين المؤسسات المالية وصناديق الاستثمار العقاري البديلة (وتسمى فيما بعد "الصناديق") التي تديرها شركات إدارة الأصول (ويعرف فيما بعد ب "SGRs"), وفقا للتوجيه 61/2011/الاتحاد الأوروبي (ويشار إليه فيما بعد ب "AIFMD").

وفقا لقانون AIFMD، كما نفذه المشرع الإيطالي، تنص سياسة الاستثمار في صناديق العقارات على أن الأخيرة، من خلال SGR، تستثمر أصولها بشكل رئيسي في العقارات، وحقوق العقارات، وحصص شركات العقارات وأجزاء من صناديق عقارية أخرى.

للسماح باتباع هذه السياسة الاستثمارية، يجب على المستثمرين الاستثماريين توقيع اتفاقيات قروض مع مؤسسات الائتمان (وفيما يلي "البنوك المقرضة"), مضمونة بشكل مناسب بضمانات، حقيقية وغير ذلك، لدعم الوفاء المناسب بالتزامات السداد للقرض العقاري ذي الصلة (مثل، على سبيل المثال وليس حصرا، الرهن العقاري، الرهن على حسابات مقيدة مؤقتة، تنازل الإيجارات، وتجميع الذمم المستحقة من وثائق التأمين).

تتميز اتفاقيات القروض المذكورة أعلاه أيضا بتوفير العناصر التالية:

- الفائدة مفهرسة إلى السعر المتغير
- جملة تسمى باري باسو
- وقرض إلى القيمة (يشار إليه فيما بعد ب "LTV"), أي النسبة بين مبلغ اتفاقية القرض وقيمة العقار، تتراوح بين 50٪ و60٪ في المتوسط.

بالإضافة إلى ذلك، لتغطية المعاملات التمويلية، تدخل شركات إدارة الأصول عادة في عقود مشتقات خارج البورصة، والتي تتكون أساسها من القرض الممنوح بموجب اتفاقية القرض ذات الصلة، مع مؤسسات الائتمان (ويعرف فيما بعد ب "بنوك التحوط"), والتي تتوافق عادة مع البنوك المقرضة نفسها. تهدف هذه العقود، التي غالبا ما تكون على شكل مشتقات عادية (مثل مبادلات أسعار الفائدة أو الكاب)، إلى ضمان تغطية مخاطر تقلبات الأسعار المطبقة على القروض الممنوحة، من أجل الحفاظ على الربحية الناتجة عن عقود الإيجار للعقارات المملوكة للصندوق.

العقود المشتقة من OTC، مثل عقود القروض، عادة ما تكون مدعومة بنفس الضمانات المقدمة لعقود القروض المذكورة أعلاه. العقود المشتقة خارج البورصة التي تحوط المعاملات التمويلية الموصوفة أعلاه والتي أبرمت من قبل طرفين ماليين متوافقين بموجب EMIR تخضع لالتزامات تبادل الضمانات المنصوص عليها في اللائحة المفوضة.

وبالنظر إلى هذه الفرضيات، فإن توقيع وإعادة التفاوض على اتفاقيات التحوط بين المؤسسات الائتمانية والصناديق، وامتثالا للأحكام الجديدة، قد يثير قضايا حرجة محتملة للمؤسسات الائتمانية أيضا فيما يتعلق بما يسمى بنود الباري باسو، وكذلك الممارسة الراسخة في مشاركة معظم الضمانات بنسبة نسبية أيضا من خلال شروط العقود المسماة اتفاقيات الدائنين المشتركة.

تنص اللائحة (الاتحاد الأوروبي) رقم 2012/648 (المعروفة باسم EMIR) ولوائحها التنفيذية، بما في ذلك اللائحة المفوضة (الاتحاد الأوروبي) 2251/2016 (ويشار إليها فيما بعد ب "اللائحة"), على ما يلي:

- اعتبارا من 1 مارس 2017، نصت على الالتزام بحساب هامش التغير على المشتقات خارج البورصة التي لم يتم تصفيتها من قبل طرف مركزي ("CCP"), مما ينتج عن ذلك إخضاع الأخير للضمانات، والتي تشمل تبادل ما يسمى "هامش التغيير"، لتحوط القيمة السوقية للأداة التي تم الاكتتاب بها؛

- ابتداء من 21 يونيو 2019، بالنسبة للأطراف المقابلة من الفئة 3 (بما في ذلك صناديق التأمين العائلي)، الالتزام بالمقاصة مع CCP لجميع مبادلات أسعار الفائدة أو/وأي مشتقات أخرى خارج البورصة مدرجة على موقع ESMA (انظر "السجل العام لالتزام المقاصة بموجب EMIR" – آخر تحديث 1 يونيو 2017)؛
- الالتزام بتقديم التقارير إلى المستودعات لجميع المشتقات المتداولة في الاتحاد الأوروبي، بما يتماشى مع أحكام المعايير الفنية لإدارة ESMA.

ولتمويل استثمارات صناديق العقارات التي تديرها، تلجأ شركات إدارة الأصول إلى القروض البنكية، والتي تمنح عمليا عادة بسعر فائدة عائم (يوريبور) وترتبط بأدوات مشتقة ل "التحوط" من مخاطر تقلبات يوريبور، على شكل مبادلات أسعار الفائدة أو سقف الحدود. استخدام هذه الأدوات ضروري لتغطية التدفقات النقدية الناتجة عن الدخل الناتج عن الأصول العقارية بشكل كاف مع دفع الفائدة ذات السعر المتغير المستحق بموجب قروض الرهن العقاري. عادة ما ترافق هذه القروض سلسلة من الضمانات النموذجية التي يمكن لبنك التحوط الوصول إليها من خلال اتفاقيات بين الدائنين المحددة. علاوة على ذلك، إذا قامت شركات إدارة الأصول باستثمارات خارج منطقة اليورو (مثل المملكة المتحدة)، فإنها تستخدم أدوات مشتقة للتحوط من مخاطر سعر الصرف (مثل العقود الآجلة للعمل، الخيارات...) لأن صناديق الاستثمار الأجنبية المدارة مقومة باليورو (وتنطبق الالتزامات الأخيرة اعتبارا من 2018).

في الوقت الحالي، لا تنص اللائحة على أي شكل من أشكال الإعفاء و/أو إلغاء تطبيق التزامات الضمان فيما يتعلق بمعاملات التحوط المذكورة أعلاه، حتى وإن بدت هذه الالتزامات، خاصة في ضوء الضمانات التي ترافق القروض عادة، وكأنها تخلق العديد من المشاكل فيما يتعلق بسلسلة السداد والامتثال لمبادئ أولوية الدفع.

ويجب أيضا ملاحظة أن شركات إدارة الأصول ليست حاليا مهيأة لإدارة التزامات الضمان الجديدة داخليا، والتي يبدو أنها فرضت عادة على المؤسسات المالية.

في ضوء الاعتبارات السابقة والمفاوضات التي أجريت على أولى ملحق دعم الائتمان (CSAs)، يبدو أن التوجه الحالي الذي تتبعه شركات إدارة الأصول هو إدارة "نقدية" حصرية.

علاوة على ذلك، من منظور تشغيلي صارم للالتزامات الناشقة من اللائحة وقانون CSA، فإن الحلول الممكنة التي يمكن أن تعتمد عليها SGRs تتكون بديلة من أحد ما يلي:

- <u>الإدارة الداخلية</u>: يتضمن النشاط التواجد اليومي للموظفين في الموقع لإدارة الإخطار، وأي نزاعات، والتحضير للنقل. ويعني وجود محامين لتوقيع الأحكام؛ يتم تنفيذ النشاط ربما كل يوم تقويمي، لذا فإن تغطية المكتب ضرورية في جميع أيام الأسبوع (لا يمكن التفكير في إغلاق الشركات). كما يشير هذا النشاط إلى الحاجة إلى اعتماد نموذج حسابي يومي لمعدل المشتقات المحدد.
- <u>الإدارة الخارجية</u>: يمكن تفويض النشاط إلى خبير مزود خدمة في EMIR عن طريق فتح حساب مؤقت لإدارة الضمان. تفرض التكاليف المرتبطة بهذا النشاط على الصندوق المعني كجزء من تكاليف عقد القرض. كما يشير هذا النشاط إلى الحاجة إلى إعداد نموذج داخلي يسمح بالتحقق الدوري من حساب MTM الذي يرسله مزود الخدمة.

حاليا، يبدو أن الاستعانة بمصادر خارجية هي الحل العملي أيضا لإثبات الاستعداد الملموس للشركة للامتثال للالتزامات المفروضة بموجب اللائحة (كما هو مطلوب في تعميم بنك إيطاليا بتاريخ 24 مارس 2017 المذكور أعلاه).

A ciò aggiungasi che la proposta di modifica del Regolamento EMIR 648/2012 relazione agli obblighi di clearing, ai (consultazione ESMA del 4.05.2017)، في punti 3.3 ("تقييم التأثير") e 4 ("الخيارات"), enuncia che "فئة الأطراف المالية الصغيرة

(SFCs) يجب أن تعرف بحيث تكون الأطراف المالية الصغيرة جدا التي لا يكون المقاصة المركزية مجديا لها اقتصاديا بسبب حجم حجم المقاصة الصغير الأنشطة غير خاضعة لالتزام التنظيف. هذا سيخفف العبء عن شركات التمويل الذاتي التي تتعامل مع حجم صغير من المشتقات [...]".

على وجه الخصوص، من خلال فحص لائحة الاتحاد الأوروبي المفوضة 2205/2015 بتاريخ 6.08.2015، يتضح ما يلي:

- فيما يتعلق بالمادة (6)، النص الذي ينص على أن "مستوى الأصول المشتقة خارج البورصة يجب أن يكون أساسا لتمييز مستوى القدرة القانونية والتشغيلية للأطراف المالية المقابلة؛ لذا يجب وضع عتبة كمية للتمييز بين الفئتين الثانية والثالثة بناء على متوسط المبلغ الاسمي الإجمالي في نهاية الشهر للمشتقات التي لم يتم تصريتها مركزيا.يجب تحديد هذا الحد عند مستوى مناسب لتمييز المشاركين الصغار في السوق، مع الاستمرار في تحمل مستوى كبير من المخاطر في الفئة الثانية. ولتحسين التقارب التنظيمي والحد من تكاليف الامتثال للأطراف المقابلة، يجب أيضا أن تتوافق هذه العتبة مع الحد الدولي المتفق عليه فيما يتعلق بمتطلبات الهامش للمشتقات غير المعتمدة مركزيا.";
- أما بالنسبة للمادة 2، الفقرة 1، الحرف ج، فإن تعريف الفئة 3 الذي يشمل "الأطراف المناظرة غير المنتمية للفئة 1 أو الفئة 2 والتي: 1) الأطراف المالية المقابلة المقابلة؛ أو (2) صناديق استثمار بديلة بمعنى المادة 4(1)(أ) من التوجيه 61/2011/الاتحاد الأوروبي والتي تعتبر أطرافا غير مالية معادلة؛" كما تحدد الفقرة 3 ما يلي: "إذا كان الأطراف المقابلة صناديق استثمار بديلة وفقا لمعنى المادة 4(1)(أ) من التوجيه 61/2011/الاتحاد الأوروبي أو تعهدات للاستثمار الجماعي في الأوراق المالية القابلة للتحويل وفقا للمادة 1(2) من التوجيه EC/65/2009 للبرلمان الأوروبي والمجلس (3)، يجب تطبيق عتبة 8 مليارات يورو المشار إليها في الفقرة 1(ب) من هذه المادة بشكل فردي على مستوى الصندوق."

22. المحاسبة والتعامل الضريبي مع مشتقات التحوط

بقلم Francesco Bellotto, Jennifer Calella, Marco Foresti, Pietro Negri

22.1. معيار المحاسبة OIC 32

قام المشرع الوطني، من خلال المرسوم التشريعي رقم 139 بتاريخ 18 أغسطس 2015 ("المرسوم"), بتنفيذ محتوى التوجيه 34/2013/الاتحاد الأوروبي المتعلق بالبيانات المالية والبيانات المالية الموحدة والتقارير ذات الصلة لأنواع معينة من الشركات، والذي عدل التوجيه EC/43/2006 وحل محل التوجيهات السابقة EEC/660/78 وEEC/349/83.

عدل المرسوم القانون المدني، وكذلك المرسوم التشريعي رقم 91/127 بشأن الحسابات السنوية والموحدة، لمواءمة قواعد البيانات المالية السنوية والموحدة مع أحكام التوجيه 34/2013/الاتحاد الأوروبي.

نصت المادة 12 من المرسوم التشريعي رقم 2015/139، على وجه الخصوص، على أن هيئة المحاسبة الإيطالية ("OIC") قامت بتحديث المعايير الوطنية المحاسبية المشار إليها في المادة 9-بيس، الفقرة 1، من المرسوم التشريعي رقم 38 بتاريخ 28 فبراير 2005، استنادا إلى الأحكام الواردة في المرسوم نفسه.

وبتطبيق أحكام المادة 12 المذكورة أعلاه، طورت المنظمة معيارا محاسبيا وطنيا جديدا للأدوات المالية المشتقة، وهو ما يسمى "الأدوات المالية المشتقة" (OIC 32")، والذي حل محل أحكام OIC 3 "المعلومات حول الأدوات المالية التي يجب تضمينها في الملاحظات على البيانات المالية وفي تقرير الإدارة"، والتي توفر لأول مرة في نظامنا القانوني معالجة عضوية لهذه المسألة.

من بين الأحكام المختلفة، أدخل المرسوم تقييم القيمة العادلة للأدوات المالية المشتقة، بما في ذلك تلك المدمجة في أدوات مالية أخرى، والاعتراف بها في البيانات المالية.

يمكن تلخيص التغييرات التي أدخلت أو أكدها المرسوم التشريعي رقم 139 بتاريخ 18 أغسطس 2015 بشأن تمثيل المشتقات في البيانات المالية في المؤسسات التالية:

- توفير عناصر محددة تتعلق بالأدوات المالية المشتقة في الميزانية العمومية وبيان الدخل؛
- الالتزام بقياس جميع العقود المشتقة بالقيمة العادلة؛
- إمكانية تفعيل مؤسستين للتحوط المحاسبي، إذا اعتبر التحوط موجودا بوجود، منذ البداية، علاقة وثيقة وموثقة بين خصائص العنصر أو المعاملة المحوطة وتلك الخاصة بأداة التحوط (تحوط التدفقات النقدية لأداة مالية أخرى أو لصفقة مخطط وتحوط القيمة العادلة)؛
- تعريفات "الأصل المالي"، "المسؤولية المالية"، "الأداة المالية"، "الأداة المالية المشتقة"، "القيمة العادلة" و"النموذج والتقنية المقبولة عموما"، والتي يشار إليها بشكل خاص بمعايير المحاسبة الدولية التي اعتمدها الاتحاد الأوروبي؛
- التكافؤ مع عقد مشتق لتلك العقود المتعلقة بالسلع التي تمنح أي طرف متعاقد الحق في تسوية العقد نقدا أو بوسائل مالية أخرى، إلا إذا تم استيفاء شروط معينة في نفس الوقت، وهي (1) عقد أبرم وحافظ عليه لتلبية احتياجات الشركة التي تعد الميزانية العمومية للشراء، (2) عقد مخصص لهذا الغرض منذ إبعاده، (3) عقد يتم عن طريق تسليم البضائع؛
- الانفصال عن المشتقات المدمجة في أدوات مالية أخرى؛
- طرق قياس القيمة العادلة، التي تحدد ك (1) القيمة السوقية، للأدوات المالية التي يمكن بسهولة تحديد السوق النشطة لها؛ (2) القيمة السوقية المشتقة من قيمة المكونات أو من أداة مماثلة حيث لا تكون القيمة السوقية سهلة التحديد لأداة ما، ولكن يمكن تحديدها بدقة لمكوناتها أو لأداة مشابهة؛ (3) القيمة الناتجة عن نماذج وتقنيات التقييم المقبولة عموما، للأدوات التي لا يمكن بسهولة تحديد سوق نشط لها.

كما جعل نطاق التغييرات التي أدخلت من الضروري تنظيم سلسلة من القواعد المحاسبية لدعم الأحكام التنظيمية، بما في ذلك إرشادات قياس القيمة العادلة لعقود المشتقات، وطرق فصل المشتقات المدمجة في أدوات مالية أخرى، وقواعد تحديد العناصر المحوطة وأدوات التحوط المؤهلة. معايير الأهلية للتحوط المحاسبي وتقييمها اللاحق، وطرق تفعيل ومحاسبة وإنهاء التحوط للقيمة العادلة والتحوط النقدي المتوقع، بالإضافة إلى تحديد طريقة مبسطة لما يسمى بعلاقات التحوط البسيطة.

تم تنفيذ هذا النشاط بما يتماشى مع التكامل الكبير لقواعد القانون المدني الإيطالي، الذي نفذه المشرع الوطني، في سياق أصبح فيه المرجع للنهج والمنطق والتقنيات المنصوص عليه في معايير المحاسبة الدولية IAS/IFRS أكثر انتشارا. ومع ذلك، لا ينبغي فهم هذا النهج على أنه تحويل جوهري لنظام IAS/IFRS إلى OIC 32، لأنه رغم أن القواعد الأساسية لها عدة أوجه تشابه مع تلك المنصوص عليها في معايير المحاسبة الدولية، إلا أن للمعيار الوطني للمحاسبة خصائصه الخاصة، فيما يتعلق بأن القواعد المدرجة فيه تستهدف عمومية الشركات الإيطالية مع استبعاد المؤسسات الصغيرة جدا. مما يتطلب الحاجة إلى جعل المؤسسات المحاسبية المعقدة بشكل خاص أكثر وضوحا، وتفضيل حلول مبسطة قدر الإمكان (مثل الانبشع أو التحوط)، وتقديم نماذج محاسبية رشيقة لعلاقات التحوط البسيطة.

كان نص معيار المحاسبة OIC 32، الصادر في ديسمبر 2016، ينطبق على الشركات التي أعدت البيانات المالية وفقا لأحكام القانون المدني الإيطالي، مع الإشارة إلى البيانات المالية للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2016، وتم تحديثه لاحقا ليشمل التعديلات المنشورة في 29 ديسمبر 2017. في 28 يناير 2019 و4 مايو 2022.

22.2. الأدوات المالية المشتقة

22.2.1 تعريف عقد المشتقات

يأخذ تعريف "الأداة المالية المشتقة"، المنصوص عليه في معيار المحاسبة OIC 32، في الاعتبار أحكام المعايير المحاسبية الدولية، التي تشير إليها المادة الجديدة 2426 من القانون المدني الإيطالي صراحة.

وفي هذا الصدد، يعرف المشتق في الفقرة 11 من معيار المحاسبة OIC 32 بأنه "أداة مالية أو عقد آخر له الخصائص الثلاث التالية:

أ) تتغير قيمتها نتيجة لتغيرات في سعر الفائدة أو سعر الأدوات المالية أو سعر السلعة أو سعر الصرف أو السعر أو مؤشر سعر الفائدة أو التصنيف الائتماني أو مؤشر الائتمان أو أي متغير آخر، بشرط أن يكون هذا المتغير خاصا بأحد الأطراف التعاقدية (ويسمى أحيانا العنصر الأساسي)؛

ب) لا يتطلب استثمارا صافيا أوليا أو يتطلب استثمارا صافيا أوليا أقل مما هو مطلوب في أنواع العقود الأخرى التي يتوقع منها استجابة مماثلة لتغيرات عوامل السوق؛

ت) وقد تم الاتفاق عليه في وقت لاحق".

وبدوره، وبشكل مشابه لأحكام IAS/IFRS، يعرف الأداة المالية في الفقرة 10 من المعيار الوطني للمحاسبة بأنها "أي عقد ينتج عنه أصلا ماليا لشركة واحدة وأداة التزام مالية أو حقوق ملكية لشركة أخرى".

وبالتالي، في جميع الحالات التي يستوفي فيها أداة مالية أو عقد معين المتطلبات الثلاثة أعلاه، سيكون عقدا مشتقا، حتى لو تم دمجه في أداة مالية أو عقد آخر.

يشير تعريف الأداة المالية المشتقة، كما هو محدد في الملحق أ من OIC 32، إلى المتغيرات غير المالية التي ليست محددة بطرف تعاقدي.

الأداة المالية المشتقة، كما هو محدد في الملحق أ من OIC 32، عادة ما يكون لها قيمة اسمية (مثل مبلغ بالعملة أو وحدات أخرى محددة في العقد)، يساهم تفاعلها مع المتغير الأساسي في تحديد مقدار تسوية الأداة المالية المشتقة نفسها؛ يمكن للأداة المالية المشتقة أن تفترض بدلا من ذلك دفعة ثابتة أو دفع مبلغ متغير (غير متناسب مع التغير في الأداة الأساسية)، نتيجة حدث مستقبلي غير مرتبط بمبلغ اسمي. ومع ذلك، قد تكون هناك حالات لأدوات مالية مشتقة يكون فيها كل من القيمة الاسمية والدفعة المتوقعة غائبة: مثال يمكن تتبعه إلى أداة مالية مشتقة يتفق فيها الأطراف على تثبيت سعر صرف عملة مقابل أخرى، ويرتبط مقدار العملة المراد تحويلها بحجم مبيعات الشركة؛ في هذه الحالة، سيكون هناك متغيران أساسيان، أحدهما مالي (سعر الصرف) والآخر غير مالي (حجم المبيعات).

الخاصية الثانية المذكورة تتعلق بأن صافي الاستثمار الأولي يكون صفرا أو أقل مما هو مطلوب لأنواع العقود الأخرى التي من المفترض أن يكون لها "رد فعل" مشابه على تغيرات عوامل السوق: فعقد الخيار يفي بهذا التعريف لأن القسط أقل من الاستثمار المطلوب للحصول على الأداة المالية الأساسية المرتبطة بها الخيار.

يمكن أيضا تقسيم العقود التي تقع ضمن نطاق تعريف "المشتقات" إلى مشتقات مالية ومشتقات ائتمانية. على وجه الخصوص، يمكن تصنيف الأولى بدورها إلى الفئات الرئيسية التالية:

أ. العقود المستقبلية، والتي تنسب أساسا إلى العقود المستقبلية والعقود الآجلة، أي العقود التي تنص على التبادل بين طرفين لأصل معين في تاريخ مستقبلي وبسعر محدد عند توقيع العقد (قد يكون موضوع العقد سلع أو أدوات مالية أو مؤشرات سوق الأسهم أو العملات)؛

ب. الخزائن، التي تمثل بأدوات تمنح المشتري الحق، ولكن ليس الالتزام، في شراء (في حالة خيارات الشراء) أو بيع (في حالة خيارات البيع) الأصول المالية (الأسهم، السندات، العملات، الأدوات المالية المشتقة) أو الأصول الحقيقية (السلع والسلع) بسعر ثابت (سعر التنفيذ) في تاريخ معين (خيار أوروبي) أو في نفس التاريخ (خيار أمريكي). يمنح البائع الحق للمشتري مقابل دفع قسط يمثل أقصى خسارة محتملة قد يتكبدها المشتري؛

ت. المبادلات، التي تمثل بأدوات يتعهد من خلالها طرفان بتبادل التدفقات النقدية مع بعضهما البعض، في تواريخ محددة مسبقا، وفقا لنظام متفق عليه.

أما المشتقات الائتمانية، فهي عقود تهدف إلى نقل المخاطر الائتمانية الأساسية لأصل معين من الكيان الذي يحصل على الحماية إلى الكيان الذي يبيع الحماية. يمكن تقسيم هذه العقود بالتتابع إلى:

أ. مبادلات التخلف عن السداد الائتماني، العقود التي يجب على بائع الحماية فيها الوفاء بالالتزام بموجب العقد عند حدوث حدث معين؛

ب. مبادلات وخيارات فرق الائتمان، حيث يعتمد التزام بائع الحماية بالامتثال على أداء السوق للكيان المرجعي؛

ت. مبادلات العائد الكلي، حيث يقوم المشتري والبائع الحامي بتبادل مقدار التدفقات النقدية التي يولدها كيان مرجعي وتلك المرتبطة بسعر الفائدة السوقي التي تزداد أو تنخفض بفارق معين.

22.2.2 التسجيل الأولي والتقييم اللاحق

تنص OIC 32، في الفقرة 38، على أن الأدوات المالية المشتقة تعترف بها في النظام المحاسبي في البداية عندما "تكون الشركة، من خلال انضمامها إلى طرف في البنود التعاقدية، أي في تاريخ توقيع العقد، خاضعة للحقوق والالتزامات ذات الصلة".

وفقا لأحكام المادة 2426، الفقرة 1، رقم 11-بيس، من القانون المدني الإيطالي، تسجل الأدوات المالية المشتقة، حتى لو أدرجت في أدوات مالية أخرى، بالقيمة العادلة، سواء في تاريخ الاعتراف الأولي أو في كل تاريخ ميزانية عامية؛ التغير في القيمة العادلة؛ مقارنة بالعام السابق، تم الاعتراف به في بيان الدخل في قسم "تعديلات قيمة الأصول والخصوم المالية"، على التوالي في البنود د) 18) د) "إعادة تقييم الأدوات المالية المشتقة" و د) 19) د) "شطب الأدوات المالية المشتقة"، المنصوص عليه في المادة 2425 من القانون المدني الإيطالي، ما لم يتم تصنيف هذه الأدوات كأدوات تحوط.

تنص المادة 2424 من القانون المدني الإيطالي أيضا على بنود محددة للميزانيات العمومية لتعرض الأدوات المالية المشتقة والاحتياطي لمعاملات التحوط للتدفقات النقدية المتوقعة. على وجه الخصوص، التصنيف المقدم لأصول الميزانية العمومية، في حال كان للأداة المالية قيمة عادلة إيجابية عند تاريخ القياس، يكون بين:

– "الأصول الثابتة المالية" في البند ب) 4 III) أصول الأدوات المالية المشتقة؛

– "الأصول المالية التي لا تشكل أصولا ثابتة" في البند ج) الثالث 5) الأدوات المالية المشتقة النشطة؛

مع الأخذ في الاعتبار أن أداة مالية مشتقة غير تحوط يجب تصنيفها كأصول جارية، بينما الأداة المالية المشتقة التي تحوط التدفقات النقدية أو القيمة العادلة للأصل تتبع تصنيف "العنصر المحوط".

أما التصنيف المقدم للالتزامات في الميزانية العمومية فهو:

- في "حقوق الملكية"، البند أ) السابع - الاحتياطي لمعاملات التحوط للتدفقات النقدية المتوقعة؛
- من بين "أحكام المخاطر والرسوم" في البند ب) 3) – الأدوات المالية المشتقة السلبية؛

حيث البند أ) VII "الاحتياطي لمعاملات التحوط للتدفقات النقدية المتوقعة" يشمل التغيرات في القيمة العادلة للمكون الفعال للأدوات المالية المشتقة التي تحوط التدفقات النقدية (تم الاعتراف بعدم الفعالية في القسم د) من بيان الدخل)، بينما البند ب) 3) – "الأدوات المالية المشتقة المستحقة للدفع" تشمل الأدوات المالية المشتقة ذات القيمة العادلة السلبية عند تاريخ القياس.

لذلك، في حال كانت القيمة العادلة للأداة المالية المشتقة إيجابية، يجب الاعتراف بها في أصول الميزانية العمومية تحت بند "الأدوات المالية المشتقة النشطة" المدرجة في البند الكلي "الأصول الثابتة المالية" أو "الأصول المالية التي لا تشكل أصولا ثابتة" حسب البند المحوط الذي تشير إليه، كما هو معرف في الفقرة 28 من CIO 32. على العكس، إذا كانت القيمة العادلة للأداة المالية المشتقة سالبة، يجب تسجيلها في التزامات الميزانية العمومية، تحت بند "الأدوات المالية المشتقة المستحقة للدفع" المدرجة في "أحكام المخاطر والرسوم".

القيمة العادلة، كما تحددها المعايير المحاسبية الدولية (وتحديدا IFRS 13.9)، تمثل "السعر الذي سيتم استلامه مقابل بيع أصل أو الذي سيدفع مقابل نقل التزام في صفقة منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ التقييم".

تحدد المنظمة التعاونية 32، مرة أخرى من المعيار الدولي 13، تماشيا مع أحكام المادة 2426 من القانون المدني الإيطالي، قواعد تحديد القيمة العادلة، مشيرة إلى أنه يجب حسابها بتعظيم استخدام المعايير القابلة للملاحظة ذات الصلة وتقليل استخدام المعلمات غير القابلة للملاحظة وفقا لتسلسلات هرمية تتكون من ثلاثة مستويات مماثلة لأحكام المعايير المحاسبية الدولية:

أ. القيمة العادلة المستوى 1: تشير إلى القيمة السوقية (غير المعدلة) للأدوات المالية المشتقة، الخاضعة للتقييم، والتي يمكن بسهولة تحديد السوق النشطة لها. تعرف تقنيات التقييم التي تستخدم هذه المدخلات بأنها علامة على السوق لأنها توفر مقياسا للقيمة العادلة مباشرة من أسعار السوق الرسمية، دون الحاجة لأي تعديل أو تعديل (مثل الأسعار المسجلة في الأسواق المنظمة أو أماكن تداول المشتقات الأخرى، مع المعاملات التي يتم تصفيتها من قبل طرف مركزي)؛

ب. القيمة العادلة المستوى 2: تؤخذ أسعار الأدوات المماثلة في الأسواق النشطة كمرجع أو، في غيابها، تستخدم نماذج تقييم السوق بناء على معايير قابلة للملاحظة. تسمى طرق التقييم التي تستخدم هذه المدخلات أيضا من علامة إلى مصفوفة لأنها لا تستطيع استخدام هذه المدخلات مباشرة لتوفير مقياس للقيمة العادلة، لكنها تحتاج إلى "تعديل" و"معالجة". هذا هو الحال، على سبيل المثال، لطرفين متضادين (أحدهما بنك) يدخلان في أداة مالية مشتقة (مثل مبادلة أسعار الفائدة حيث يحصل الشخص على معدل ثابت ويدفع معدرا عائما) بناء على معيار (مثل معدل يوريبور لمدة 3 أشهر)، والذي يمكن العثور عليه من قبل مزود معلومات (مثل رويترز، بلومبرغ) طوال فترة المرجع للعقد؛

ت. القيمة العادلة للمستوى 3: تستخدم في غياب شروط تطبيق القيمة العادلة من المستوى 1 و2، لتعكس الافتراضات التي يستخدمها المشاركون في السوق عند تحديد سعر الأداة المالية المشتقة، بما في ذلك الافتراضات حول المخاطر الكامنة في تقنيات التقييم والمعايير المستخدمة في تقنية التقييم. في مثل هذه الحالة، وبناء على أحكام OIC 32، عند تطوير معايير غير

قابلة للملاحظة، من الضروري أخذ جميع المعلومات المتعلقة بالافتراضات المتاحة بشكل معقول التي اعتمدها المشاركون في السوق، والتي قد تشمل أيضا بيانات الشركة نفسها. عند تطوير معايير غير قابلة للملاحظة، قد تبدأ الشركة ببياناتها الخاصة، ولكن يجب عليها تعديلها إذا أشارت المعلومات المتاحة بشكل معقول إلى أن المشاركين الآخرين في السوق سيستخدمون بيانات مختلفة أو إذا كانت هناك عناصر خاصة بالشركة غير متاحة لمشاركين آخرين في السوق. في هذه الحالة، نحن في وجود تقنيات تقييم تسمى علامة إلى نموذج، لأنه قبل الحصول على مقياس للقيمة العادلة، يجب إدخال هذه المدخلات في نماذج رياضية معقدة إلى حد ما تطورها الشركة داخليا. وبالتالي، فإن موثوقية القيمة التي يتم الحصول عليها تعتمد بشكل كبير، بل بشكل شبه حصري، على نوع وصحة النموذج المستخدم. وهذا ينطبق على سبيل المثال، على طرفين متضادين يدخلان في أداة مالية مشتقة معقدة (مثل الخيارات "البرمودية"، الأدوات المالية المشتقة "الغريبة"، أو الأدوات المالية المشتقة التي تحتوي على بنود حاجز إقصائية أو إقصائية معينة) ويجب تحديد قيمتهما بناء على بيانات غير قابلة للرصد مباشرة.

من المعقول أن نفترض أنه في معظم الحالات تكون القيمة العادلة للأدوات المالية غير المدرجة هي المستوى 2، بينما يجب أن يقتصر استخدام القيمة العادلة من المستوى 3 على الحالات المتبقية و/أو المحددة.

22.2.3 معاملات التحوط والأدوات المؤهلة

يرتبط الاستخدام الرئيسي للأدوات المالية من قبل مشغلي العقارات بافتراضات إدارة المخاطر للتقلبات السلبية المتعلقة بمعامل المؤشر المتغير لسعر الفائدة (يوريبور) المدفوع على القروض متوسطة أو طويلة الأجل. وفي هذا الصدد، لمزيد من التفاصيل، انظر الفقرة 22.3. "أمثلة على المحاسبة لأدوات التحوط المالية".

على الرغم من أن الاشتراك في أداة مالية مشتقة يتم لأغراض إدارة المخاطر، فإن تطبيق نموذج المحاسبة المنصوص عليه لمعاملات التحوط يخضع لتلبية متطلبات محددة، كما هو منصوص عليه في المادة. 2426 من القانون المدني ورفضته OIC 32.

قبل وصف الطرق الخاصة للمحاسبة التحوطية، يجب أن نأخذ في الاعتبار أنه لا يوجد التزام بتطبيق هذه القواعد، حتى في وجود تغطية "اقتصادية"، وبالتالي يمكن للمديرين أن يقرروا بحرية عدم استخدام هذا الخيار.

ومع ذلك، قد يؤدي عدم تفعيل محاسبة التحوط (في وجود تغطية "اقتصادية") إلى عدم تماثل في التقييم نتيجة ل:

- التغيرات في القيمة العادلة للمشتقة المعترف بها في بيان الدخل؛
- التأثيرات الاقتصادية المتعلقة بالعنصر المحوط الذي يتبع قواعد الكفاءة الخاصة به.

لذا سيتعين على المديرين تقييم المزايا والعيوب المستمدة بعناية من تطبيق نماذج المحاسبة المقدمة لمعاملات التحوط.

تطبيق هذا الخيار يتيح الحصول على بيانات دخل أقل تقلبا في ظل تعقيد تشغيلي أكبر والتزام وثائقي، بينما قد يؤدي قرار عدم استخدام الخيار، رغم بساطة التطبيق، إلى تباين أكبر في النتائج الاقتصادية.

وفي هذا الصدد، يجب الإشارة إلى أنه، فيما يتعلق بمعاملات التحوط، رأت الاتحاد أنه من الضروري إدخال بعض التبسيطات في المعيار فيما يتعلق بمعايير المحاسبة الدولية، في حالة الأدوات المالية المشتقة غير المعقدة التي لها خصائص تتوافق أو تتوافق بشكل وثيق مع تلك الموجودة في العنصر المحوط (ما يسمى "علاقات التحوط البسيطة").

22.2.4 نماذج المحاسبة التحوطي (تحوط التدفق النقدي)

يوفر معيار المحاسبة OIC 32 نموذجين محاسبيين مميزين حسب الظروف التالية:

- التحوط في التغيرات في القيمة العادلة (التحوط من القيمة العادلة)؛
- تحوط التدفق النقدي.

تعزى علاقات التحوط النموذجية للأدوات المالية المشتقة التي يستخدمها مشغلو العقارات للتحوط "الاقتصادي" لقروض العقارات عموما إلى نموذج التحوط في التدفق النقدي. يمكن استخدام هذا النموذج المحاسبي عندما ينسب الهدف الاستراتيجي لإدارة الشركة إلى استقرار التدفقات النقدية المتوقعة لعنصر محوط (على سبيل المثال، في حالة دفع التدفقات النقدية المستقبلية على قرض بسعر فائدة عائم).

كما ورد في المادة 2426، الفقرة 1، رقم 11-بيس، من القانون المدني الإيطالي، تعترف بالتغيرات في القيمة العادلة "إذا كانت الأداة تحوط مخاطر التغيرات في التدفقات النقدية المتوقعة لأداة مالية أخرى أو معاملة مخططة، مباشرة إلى احتياطي ملكية موجبة أو سلبية؛ يتم خصم هذا الاحتياطي من قائمة الدخل إلى الحد وفي الوقت الذي يتوافق مع حدوث أو تغير التدفقات النقدية للأداة المحوطة أو لحدوث المعاملة المحوطة".

لذا يجب أخذ التغيرات في القيمة العادلة للأداة المالية المشتقة، إذا صنفت كتحوط بعد استيفاء المتطلبات المحددة، في احتياطي حقوق ملكية محددة ("الاحتياطي لمعاملات التحوط للتدفقات النقدية المتوقعة") الذي سيتم إصداره وإعادة تصنيفه إلى بيان الدخل عندما تؤثر التدفقات النقدية المحمية على الربح أو الخسارة للسنة.

تعريف "العنصر المحوط" في OIC 32 هو "صفقة أصل أو التزام أو التزام ثابت، أو صفقة توقع عالية الأثر (أ) تعرض الشركة لمخاطر تغيرات في القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية و(ب) مصنفة كمعاملة محوطة."

في حالة التحوط الخاصة بالتدفق النقدي، ينسب "العنصر المحوط" إلى تدفق نقدي أو سلسلة من التدفقات النقدية المستقبلية المشتقة من:

أ. عقد (مثل الفائدة ذات السعر العائم على قرض تأخذه الشركة) أو
ب. صفقة مخطط لها من المرجح جدا (مثل الإيرادات المستقبلية من بيع السلع بالعملة الأجنبية).

22.2.5 معايير الأهلية لمعاملات التحوط والوثائق الداعمة

لأغراض محاسبة معاملات التحوط وفقا للنموذج المحدد، يوفر OIC 32 شروطا محددة يجب تلبيتها بشكل مشترك:

1 . تتكون علاقة التحوط فقط من أدوات التحوط المؤهلة والعناصر المحوطة المؤهلة؛

2 . وجود ارتباط وثيق وموثق بين خصائص الصك أو الصفقة المحوطة وتلك الخاصة بأداة التحوط، وفقا للمادة 2426، الفقرة 1، رقم 11-بيس، من القانون المدني الإيطالي؛

3 . الامتثال لمتطلبات الفعالية المنصوص عليها في OIC 32.

سيتم وصف هذه الشروط بمزيد من التفصيل في الفقرات التالية.

22.2.5.1 أدوات التحوط المؤهلة والعناصر المحوطة

بالإشارة إلى الشرط الأول أعلاه، تنص الفقرة 56 من CIU 32 على أنه يمكن تصنيف أداة أو أكثر من الأدوات المالية المشتقة كأدوات تحوط.

كقاعدة عامة، يجب تخصيص المشتقة بالكامل للتحوط، ومع ذلك يسمح معيار المحاسبة ببعض الاستثناءات حيث يمكن تخصيص جزء فقط من القيمة الأساسية للمشتق، مثل 50٪ من قيمتها الاسمية، كأداة تحوط: هذا البند ضروري لضمان أن الشركات التي لا تملك إمكانية الدخول في مشتقات بقيمة اسمية مطابقة لتلك الخاصة بالعنصر المحوط يمكنها تطبيق المحاسبة للتحوط المحاسبي من خلال تعيين جزء من الحساب الاسمي، رغم الدخول في مشتقات ذات قيمة اسمية أعلى من العنصر المحوط. بالإضافة إلى ذلك، ينص معيار المحاسبة على أنه من الممكن تعيين مكون القيمة الجوهرية للعقد الآجل أو الخيار كأداة تحوط فقط ، لمنع تصنيف، حتى لو نص عليه المبدأ، للعقد الآجل أو الخيار بالكامل، وبالتالي يشمل أيضا القيمة الزمنية، من أن يولد عدم فعالية التحوط، أن يتم الاعتراف به في بيان الدخل، والذي في ظروف يكون فيها ذا أهمية خاصة، قد يؤدي إلى الحاجة إلى قطع التحوط.

بالإضافة إلى ذلك، لا يسمح بتصنيف خيار يباع كأداة تحوط إلا إذا تم دمجها مع خيار تم شراؤه؛ يخلق خيار البيع عرضة للمخاطر للشركة، حيث أن حق ممارسته عند الاستحقاق، يكون الحامل غير تحت سيطرة الشركة.

من ناحية أخرى، فيما يتعلق بالعناصر المشمولة المؤهلة، تنص الفقرة 61 من OIC 32 على أن العناصر التالية مقبولة، سواء بشكل فردي أو جماعي:

- الأصول والالتزامات المسجلة في البيانات المالية؛
- التزامات لا رجعة فيها؛
- عمليات مجدولة محتملة جدا.

على النقيض من ذلك، لا يمكن أبدا التحوط من حقوق الملكية للشركة.

تنص OIC 32 على إمكانية تعيين التدفقات النقدية على مجموعات الأصول/الخصوم أو المواقف الصافية كعنصر محوط، بشرط استيفاء معايير الأهلية المحددة لمثل هذه التحوط.

22.2.5.2 الحاجة إلى ارتباط وثيق

الشرط الثاني الضروري لأغراض المحاسبة في معاملات التحوط، وهو مفهوم الارتباط الوثيق، يتطلب التحقق من أنه، في وقت الدخول في علاقة التحوط وما بعدها، يكون المشتق مناسبا فعليا لتقليل المخاطر المحوطة.

وفي هذا الصدد، يجب ملاحظة أن معاملات التحوط لا يمكن أخذها في الاعتبار إلا لمخاطر سعر الفائدة، ومخاطر سعر الصرف، ومخاطر السعر، ومخاطر الائتمان (باستثناء مخاطر الائتمان الخاصة بالشركة نفسها).

لتلبية هذا الشرط، يجب أن يكون هناك تصنيف رسمي وتوثيق لعلاقة التحوط، وأهداف إدارة المخاطر للشركة، واستراتيجية التحوط في بداية علاقة التحوط. يجب أن تتضمن هذه التوثيق، بالإضافة إلى تحديد أداة التحوط، والعنصر المحوط وطبيعة المخاطر المحوطة، كيف ستقيم الشركة ما إذا كانت علاقة التحوط تلبي متطلبات فعالية التحوط (بما في ذلك تحليلها لمصادر عدم فعالية التحوط وكيفية تحديد نسبة التحوط).

على وجه التحديد، يتطلب OIC 32 الامتثال للقواعد الثلاث التالية (متطلبات الفعالية)، والتي تمثل الشرط الثالث الضروري لأغراض المحاسبة، من أجل التحقق من "الارتباط الوثيق" بين خصائص الأداة أو المعاملة المحوطة وخصائص أداة التحوط:

1 . وجود علاقة اقتصادية بين العنصر المحوط وأداة التحوط. وهذا يعني أن قيمة أداة التحوط يجب أن تتغير في الاتجاه المعاكس للتغير في قيمة العنصر المحوط، بالنسبة للمخاطرة المحوطة؛

2 . عدم انتشار مخاطر الائتمان للطرف المقابل مقارنة بالتغيرات في القيمة الناتجة عن العلاقة الاقتصادية بين الأداة المالية المشتقة والعنصر المحوط، إذا لم تكن مخاطر الائتمان هي الخطر الذي يتم تحوطه؛

3 . تعريف نسبة التحوط يحدد كنسبة بين كميات الأدوات المالية المشتقة المستخدمة وكميات العناصر المحوطة. عادة ما تكون هذه النسبة تساوي 1:1 (أي أن أداة مالية مشتقة تحوط بالضبط العنصر المحوط)، رغم أنه في بعض الحالات قد يكون مختلفا. يجب أن يكون حساب نسبة التغطية بحيث لا يحدد سابقا عدم فعالية التحوط (مثلا في حالة تغطية العنصر الافتراضي أعلى من العنصر المحوط).

يجب إجراء التحقق من وجود التقرير الاقتصادي على الأقل في كل تاريخ من تاريخ الميزانية العمومية، مع تقييم وجود المتطلبات التي تم تحليلها عند تأسيس علاقة التحوط (بما في ذلك التحقق من مخاطر الائتمان للطرف المقابل). يمكن أن يتم هذا التحقق من حيث "النوعية" (في حال كانت معاملات التحوط تتعلق بأدوات مالية مشتقة ذات خصائص تتوافق أو تتوافق بشكل وثيق مع خصائص العنصر

المحوط، ما يسمى "علاقات التحوط البسيطة")، وأيضا بمصطلحات "كمية".

22.2.5.3 الوثائق الداعمة

كما هو موضح أعلاه، لتفعيل محاسبة التحوط، يجب توثيق علاقة التحوط بشكل رسمي. هذا الشرط مكرس أيضا في الفن. 2426 من القانون المدني وتم رفضه تشغيليا من قبل OIC 32.

من البداية، يجب أن تتضمن هذه الوثائق على الأقل الهوية:

- أداة التحوط؛
- للعنصر المغطى؛
- طبيعة وأصل المخاطر المشمولة؛
- الطرق المستخدمة لتقييم متطلبات فعالية التغطية؛
- قدرة العلاقة نفسها على تحقيق الأهداف المحددة لإدارة المخاطر، بما في ذلك تحديد وتحليل مصادر عدم الفعالية المحتملة وتعريف طريقة تحديد نسبة التغطية.

لذا يمكن تصنيف المعلومات التي ستدرج في الوثائق التي تدعم علاقات التغطية كالتالي:

- المعلومات العامة والإجرائية والمنهجية؛
- معلومات محددة تتعلق بكل علاقة تغطية.

بافتراض أن الالتزام بتوثيق علاقة التحوط رسميا موجود أيضا في حالة "علاقات التحوط البسيطة"، فإن الفئة الأولى من المعلومات عادة ما تكون موجودة ضمن لوائح الشركة، أي ضمن وثائق محددة مثل استراتيجيات أو سياسات إدارة المخاطر المعتمدة من الهيئة الإدارية للشركة، بينما الفئة الثانية من المعلومات عادة ما توثق من خلال وثائق محددة. كل منها يتعلق بعلاقة تغطية محددة.

22.2.5.4 التحقق النوعي

عندما تكون هناك علاقات تحوط بسيطة ويتم إدخال الأداة المالية المشتقة في ظروف السوق (مثل العقود الآجلة أو المبادلات التي لها قيمة عادلة قريبة من الصفر)، قد تستند المحاسبة لهذه المعاملات في تاريخ الاعتراف الأولي إلى تحليل نوعي فقط وفقا للفقرة 72 من CIO 32 ولا تتطلب إعداد اختبار كمي.

يفترض هذا التحليل النوعي ما يلي:

1. تتكون علاقة التحوط فقط من أدوات التحوط المؤهلة والعناصر المحوطة المؤهلة؛
2. هناك تصنيف وتوثيق رسمي لعلاقة التحوط، وأهداف إدارة المخاطر للشركة، واستراتيجية التحوط.

في ظل الشروط السابقة، تعتبر علاقة التغطية فعالة ببساطة من خلال التحقق من أن:

- العناصر الرئيسية لعلاقة التحوط (المبلغ الاسمي، تاريخ تسوية التدفق النقدي، الاستحقاق والمتغير الأساسي لأداة التحوط والعنصر المحوط) تتطابق أو متشابهة بشكل وثيق، و
- مخاطر الائتمان للطرف المقابل ليست من النوع الذي يؤثر بشكل جوهري على القيمة العادلة لكل من أداة التحوط والأداة المحوطة.

يجب تقييم التحقق من مراسلات العناصر الداعمة بعناية للاستفادة من خيار التحقق النوعي البحت المتاح لعلاقات التحوط البسيطة، ويجب أيضا إيلاء اهتمام خاص للتحقق من مخاطر الائتمان، والتي إذا كانت مهمة قد تؤدي إلى إنهاء علاقة التحوط، بالإضافة إلى مراقبة الأسباب المحتملة الأخرى لعدم الفعالية التي تم تحديدها.

يجب وصف طرق المراقبة والتحقق من ما سبق بدقة في تقرير التغطية.

22.2.5.5 التحقق الكمي

إذا لم تكن الشروط التعاقدية تسمح باستخدام نهج التحوط البسيط، فسيتعين إجراء تحليل كمي.

لتقييم كمي للعلاقة الاقتصادية، يمكن استخدام منهجيات متنوعة، بما في ذلك الإحصاءات، التي تستخدم عادة في الشركات في أنشطة إدارة المخاطر.

وجود ارتباط "إحصائي" بين متغيرين، يفهم كعلاقة بحيث تتوافق كل قيمة من المتغير الأول مع "انتظام معين" مع قيمة المتغير الثاني، هو مؤشر مفيد على أنه يمكن وجود علاقة اقتصادية فعالة بين أداة التحوط والعنصر المحوط. في بعض الحالات، خاصة في وجود متغيرات أساسية مختلفة بين العنصر المحوط وأداة التحوط، قد يكون من الضروري تأكيد التحليل الإحصائي البحت مع تقييمات كمية أخرى مثل التقنيات المستخدمة لتحديد مستوى عدم الفعالية أو منهجيات أخرى مثل، على سبيل المثال، دراسات الحساسية.

يمكن تحديد عدم الفعالية من خلال استخدام طريقة المشتقات الافتراضية، وهي تقنية تقدر قيمة العنصر المحوط بافتراض وجود عقد مشتق يحتوي على جميع خصائص المخاطر الخاصة بالعنصر المحوط. لذلك، فإن استخدام المشتقة الافتراضية ليس طريقة بحد ذاتها، بل هو وسيلة رياضية لا يمكن استخدامها إلا لحساب قيمة العنصر المحوط.

لذا يمكن استخدام التقييم الكمي للتقرير الاقتصادي لحساب مكون عدم فعالية التحوط الذي سيتم تحديده لتحوط التدفقات النقدية.

بالإضافة إلى ذلك، تنص OIC 32 على أنه يجب التحقق بشكل دوري (على الأقل في كل تاريخ إعداد للبيانات المالية) من وجود ما يلي:

- تغييرات كبيرة في العلاقة الاقتصادية بين العنصر المحوط وأداة التحوط، أو

- زيادة (محتملة) كبيرة في مخاطر الائتمان.

في حال حدوث أحد الشرطين المذكورين أعلاه، سيكون من الضروري تطبيق قواعد إنهاء علاقة التحوط لأن علاقة التحوط ستؤدي إلى قدر كبير من عدم الفعالية؛ لا ينص المعيار على حد كمي يتطلب التوقف عن التحوط، ومع ذلك يتطلب مراجعة نسبة التغطية كلما حدثت تغييرات في العلاقة الاقتصادية بين العنصر المحوط وأداة التحوط.

تقنيات مراجعة نسبة التحوط (إعادة توازن التحوار) هي كما يلي:

- زيادة كميات العنصر المشمول المخصص للتغطية؛
- تقليل كميات أدوات التحوط المخصصة للتحويط؛
- زيادة في كميات أداة التسييج المخصصة للتحويط؛
- تقليل كميات العنصر المغطى المخصص للغطاء.

على أي حال، عند مراجعة نسبة التحوط، يجب حساب عدم فعالية التحوط وتحميلها على بيان الدخل للسنة، قبل تعديل نسبة التحوط بشكل مستقبلي.

22.2.5.6 إنهاء علاقة التحوط

تنتهي علاقة التحوط بشكل مستقبلي من التاريخ الذي تتوقف فيه علاقة التحوط (أو جزء منها) عن تلبية معايير الأهلية، أي إذا:

- تنتهي صلاحية أداة التحوط أو تباع أو توقفت، ما لم يكن هناك استبدالة لأداة التحوط بأداة تحوط أخرى منصوص عليها في استراتيجية التحوط الأصلية أو كان نتيجة تشريعات أو لوائح قائمة، أو إدخال قوانين أو لوائح؛
- لم يعد التغطية تستوفي المعايير الثلاثة لمحاسبة التغطية ('معايير الأهلية')؛
- في تغطية الصفقة المجدولة، لم تعد المهمة المجدولة ذات احتمالية كبيرة.

لا يسمح المعيار بإنهاء العلاقة طوعا إذا استمرت المتطلبات الجوهرية والتوثيق في التوفى، لكنه يتطلب تقييم مدى ملاءمته فيما يتعلق بأهداف إدارة المخاطر.

من تاريخ إنهاء علاقة التحوط، يتم تقييم كل من المشتقة والعنصر المحوط مرة أخرى بناء على القواعد المنصوص عليها في معايير المحاسبة المعنية.

إذا توقفت معاملة التحوط النقدي عن الحساب، فسيتم احتساب المبلغ المتراكم تحت بند "الاحتياطي لعمليات التحوط المتوقعة في التدفق النقدي" كما يلي:

- إذا كان من المتوقع حدوث تدفقات نقدية مستقبلية للعنصر المحوط، يبقى المبلغ في البند أ) السابع "الاحتياطي لعمليات التحوط للتدفقات النقدية المتوقعة" حتى تحدث تدفقات نقدية مستقبلية؛
- إذا لم تعد التدفقات النقدية المستقبلية متوقعة أو لم يعد من المتوقع أن تكون الصفقة المخططة عالية الاحتمال، فسيتعين إعادة تصنيف مبلغ الاحتياطي فورا في القسم د) من بيان الدخل لأن مبلغ الاحتياطي سيصبح غير فعال.

من ناحية أخرى، فيما يتعلق بالتحوط في التغيرات في القيمة العادلة، عند انتهاء صفقة التحوط:

- يجب الاحتفاظ بتعديل العنصر المحوط في الميزانية العمومية واعتباره جزءا من تكلفة الأصل (ضمن حدود المبلغ القابل للاسترداد)، أو من المسؤولية، حتى الناشئة عن تحقيق الالتزام غير القابل للرجعة؛
- عندما يكون العنصر المحوط أصلا ماليا أو التزاما، يجب الاعتراف تدريجيا بالتعديل التراكمي للعنصر المحوط في بيان الدخل خلال عمر العنصر المحوط. إذا كان العنصر المحوط أصلا ماليا أو التزاما يقاس بتكلفة مقتصرة، يجب الاعتراف بهذا التعديل التراكمي في بيان الدخل وفقا لمعدل الفائدة الفعلي الذي تحدده OIC 15 "الذمم المدينة"، وOIC 19 "الدائنا"، وOIC 20 "سندات الدين".

22.3. أمثلة على المحاسبة لأدوات التحوط المالية

22.3.1 قياس مصلحة الضرائب لتغطية مخاطر سعر الفائدة

السياق

في 30.09.2020، تم صرف قرض بمعدل عائم بقيمة 100,000€، بمدة 4 سنوات وفارق 200 نقطة أساس في الثانية. وفي الوقت نفسه، يتم توقيع عقد مبادلة سعر الفائدة (IRS) باتفاقية اسمية وتاريخ استحقاق متوافقة مع تلك الخاصة بالقرض الصرف، حيث تجمع الشركة السعر المتغير (الذي يساوي السعر الأساسي المعترف به على القرض) وتدفع معدل ثابت بنسبة 0.18٪.

نظرا لأن خصائص أداة التحوط تتطابق مع خصائص العنصر المحوط، فمن الممكن تطبيق نموذج المحاسبة الذي يوفره OIC 32 لعلاقات التحوط البسيطة. للتبسيط، لم يتم النظر في التأثير الزمني ولا تأثير الضريبة؛ يفترض وجود منحنى سعر فائدة ثابت.

إيبوتيسي

السيناريو
30.09.2020 تمويل وشرط تغطية مصلحة الضرائب، لمدة 4 سنوات

31.12.2020 إغلاق البيانات المالية
30.09.2021 دفع الدفعة الأولى والفرق الأول

افتراضات سعر الفائدة - سيناريو المنحنى المستو			
30.09.2021	**31.12.2020**	**30.09.2020**	
%0,30	%0,20	%0,10	سعر يوريبور الفوري لمدة 12 شهرا
%0,30	%0,25	%0,16	تاسو يوريبور 12 مرا بتاريخ 30.09.2021
%0,40	%0,35	%0,20	تاسو يوريبور 12 مرا 30.09.2022
%0,60	%0,48	%0,26	تاسو يوريبور 12 مرا 30.09.2023
%0,40	**%0,32**	**%0,18**	**معدل ثابت مكافئ (متوسط)**

العنصر المغطى			
30.09.2021	**31.12.2020**	**30.09.2020**	
100.000	100.000	100.000	التقييم
%0,30	%0,10	%0,10	المعدل العائم
%2,00	%2,00	%2,00	الانتشار
%2,30	%2,10	%2,10	إجمالي سعر الفائدة
365	92		أيام الاهتمام

أداة التحوط (بدون تخفيض)			
30.09.2021	**31.12.2020**	**30.09.2020**	
100.000	100.000	100.000	النظرية
%0,30	%0,10	%0,10	معدل الفائدة العائم من مصلحة الضرائب
%0,18	%0,18	%0,18	معدل الفائدة الثابت من مصلحة الضرائب الأمريكية
%0,40	%0,32	%0,18	سعر السوق الثابت
660	560	-	القيمة العادلة
365	92	-	أيام الاهتمام

سجلات المحاسبة

30.09.2020 – الاعتراف بسحب القرض، حيث يتميز جهاز التحوط المالي بقيمة عادلة صفرية

0.1 - accensione del finanziamento			*DARE*	*AVERE*
Cassa	@	Debiti v/banche (Finanziamenti)	100.000	100.000

31.12.2020 – الاعتراف بالفائدة على أساس الاستحقاق للقرض ومصلحة الضرائب وتعديل القيمة العادلة لمصلحة الضرائب

1.1 - rilevazione degli interessi per competenza sul finanziamento			*DARE*	*AVERE*
Interessi e altri oneri finanziari	@	Debiti v/banche (Finanziamenti)	529	529
1.2 - rilevazione dei differenziali per competenza sull'IRS				
Interessi e altri oneri finanziari	@	Strumenti finanziari derivati attivi	20	20
1.3 - adeguamento del *fair value* dell'IRS				
Strumenti finanziari derivati attivi	@	Riserva per OCFFA	580	580

ملاحظة: يتم تحديد الاعتراف بالفائدة على أساس الاستحقاق للقرض (529€) بضرب إجمالي سعر الفائدة (2.10٪) في المبلغ الصرف (100,000€) للفترة المرجعية (92 يوما).
يتم تحديد فرق مصلحة الضرائب الأمريكية (20€) بضرب دلتا سعر الفائدة المتداول (معدل متغير 0.10٪ ناقص السعر الثابت 0.18٪) في المعدل الاسمي (100,000€) للفترة المرجعية (92 يوما).

31.12.2020 – بيان الوضع المالي والنتيجة الاقتصادية

Stato patrimoniale 31.12.2020

Cassa	120.000	Capitale Sociale	20.000
		Riserva per OCFFA	580
Strumenti finanziari derivati attivi	560	Utile (perdita)	(549)
		Debiti v/banche (Finanziamenti)	100.529

Conto economico 31.12.2020

Interessi e altri oneri finanziari	549
Utile (perdita)	549

30.09.2021 – تراكم الفوائد ومصلحة الضرائب، تسوية المدفوعات

2.1 - rilevazione degli interessi per competenza sul finanziamento			*DARE*	*AVERE*
Interessi e altri oneri finanziari	@	Debiti v/banche (Finanziamenti)	1.571	1.571
2.2 - rilevazione dei differenziali per competenza sull'IRS				
Interessi e altri oneri finanziari	@	Strumenti finanziari derivati attivi	60	60
2.3 - adeguamento del *fair value* dell'IRS				
Strumenti finanziari derivati attivi	@	Riserva per OCFFA	80	80
2.4 - regolamento Debiti v/banche in pagamento				
Debiti v/banche (Finanziamenti)	@	Cassa	2.100	2.100
2.5 - regolamento differenziali IRS maturato				
Strumenti finanziari derivati attivi	@	Cassa	80	80

يتم تحديد الاعتراف بالفائدة على أساس الاستحقاق للقرض (1,571€) بضرب إجمالي سعر الفائدة (2.10٪) في المبلغ الصرف (100,000€) للفترة المرجعية (273 يوما).
يتم تحديد فرق الاستحقاق في مصلحة الضرائب (60 يورو) بضرب دلتا سعر الفائدة المتداول (معدل متغير 0.10٪ ناقص السعر الثابت 0.18٪) في المعدل الاسمي (100,000€) للفترة المرجعية (273 يوما).

2021.09.30 – الميزانية العمومية والنتائج الاقتصادية

Stato patrimoniale 31.12.2021

Cassa	117.820	Capitale Sociale	20.000
		Riserva per OCFFA	660
Strumenti derivati di copertura	660	Utile (perdita) 31.12.2020	(549)
		Utile (perdita) 30.03.2021	(1.631)
		Debiti v/banche (Finanziamenti)	100.000

Conto economico 31.12.2021

Interessi e altri oneri finanziari	1.631
Utile (perdita)	1.631

22.3.2 محاسبة CAP للتحوط من مخاطر أسعار الفائدة

السياق

في 01.01.2020، تم صرف قرض بسعر فائدة عائم بقيمة 10,000,000 يورو، بمدة 3 سنوات وفارق 200 نقطة أساس في الثانية. وفي الوقت نفسه، يتم شراء رأس مال سعر الفائدة بفترة استحقاق اسمية واستحقاق مع القرض المخصص، حيث تجمع الشركة الفرق، إذا كان إيجابيا، بين السعر المتغير (الذي يساوي السعر الأساسي المعترف به على القرض) ومعدل التنفيذ الذي يساوي 8٪.
لقد مارست الشركة الحق في استبعاد التغييرات في القيمة الزمنية من علاقة التحوط. للتبسيط، لم يتم النظر في التأثير الزمني ولا تأثير الضريبة؛ يفترض وجود منحنى سعر فائدة ثابت.

إيبوتيسي

السيناريو	
(i) الحصول على رهن عقاري بسعر فائدة متغير لمدة ثلاث سنوات بقيمة 10 ملايين يورو بسعر متغير: يوريبور + 200 نقطة أساس + (ii) شراء خيار بقيمة 300 ألف يورو سقف سعر الفائدة، وإذا تجاوز يوريبور 8٪، تحصل الشركة: €10 ملايين × (يوريبور - 8٪)	01.01.2020
نهاية العام، تسجيل المشاركات على الحد الأقصى وعلى القرض.	31.12.2020
نهاية العام، تسجيل المشاركات على الحد الأقصى وعلى القرض.	31.12.2021
إغلاق المشتقة وانقضاء القرض.	30.09.2022

فرضية اتجاه يوريبور				
صافي السعر المدفوع	صافي المبلغ المدفوع	فوائد الرهن العقاري	المبالغ المدفوعة سنويا على الحد الأقصى	السعر يوريبور	البيانات
%9,0	900.000	900.000	-	%7,0	2020
%10,0	1.000.000	1.100.000	100.000	%9,0	2021
%10,0	1.000.000	1.200.000	200.000	%10,0	2022

الاتجاه والتغير في القيمة العادلة للعنصر الجوهري والزماني للسقف					
تغير حد قيمة الزمن	تغيير في الحد الأقصى للقيمة العادلة	حد أقصى لقيمة الزمن	الحد الأقصى للقيمة الجوهرية (*)	سقف خيارات العادلة (*)	القيمة البيانات
-	-	300.000	-	300.000	01.01.2020
(20.000)	(20.000)	280.000	-	280.000	31.12.2020
(130.000)	70.000	150.000	200.000	350.000	31.12.2021
(150.000)	-	-	200.000	200.000	31.12.2022

(*) المبالغ المبلغ عنها تتعلق بالوضع الذي سبق مباشرة التسوية وإغلاق فترة المحاسبة المرجعية

سجلات المحاسبة:

01.01.2020 – الاعتراف بالقرض والقسط المدفوع

0.1 - rilevazione del finanziamento			*DARE*	*AVERE*
Cassa	@	Debiti v/banche (Finanziamenti)	10.000	10.000
0.1 - iscrizione del premio pagato				
Strumenti finanziari derivati attivi	@	Cassa	300	300

31.12.2020 – الاعتراف في بيان الدخل بجزء من قسط السنة، والاعتراف بالتغير في مكون الوقت في القرض وفائدة القرض

1.1 - rilevazione del risconto del premio di competenza dell'esercizio			*DARE*	*AVERE*
Svalutazione strumenti finanziari derivat	@	Risconti	100	100
1.2 - rilevazione della variazione del valore temporale dell'opzione				
Risconti	@	Strumenti finanziari derivati attivi	20	20
1.3 - rilevazione degli interessi maturati sul finanziamento				
Interessi e altri oneri finanziari	@	Cassa	900	900

31.12.2020 – بيان الوضع المالي والنتيجة الاقتصادية

Stato patrimoniale 31.12.2020

Cassa	13.800	Capitale Sociale	5.000
		Utile (perdita)	(1.000)
Strumenti finanziari derivati attivi	280		
		Debiti v/banche (Finanziamenti)	10.000
		Risconti	80

Conto economico 31.12.2020

Interessi e altri oneri finanziari	900
Svalutazione strumenti fin. Derivat	100
Utile (perdita)	1.000

31.12.2021 – الاعتراف في بيان الدخل بجزء من القسط السنوي، والاعتراف بالتغير في مكون الوقت للقرض النقدي، والتغير في القيمة العادلة للقيمة الجوهرية والفائدة على القرض

2.1 - rilevazione del risconto del premio di competenza dell'esercizio			*DARE*	*AVERE*
Svalutazione di strumenti fin. Derivati	@	Risconti	100	100
2.2 - rilevazione della variazione del valore temporale del *cap*				
Risconti	@	Strumenti finanziari derivati attivi	130	130
2.3 - rilevazione della variazione di *fair value* del *cap*				
Strumenti finanziari derivati attivi	@	Riserva per OCFFA	200	200
2.4 - rilevazione degli interessi maturati				
Interessi e altri oneri finanziari	@	Cassa	1.100	1.100
2.5 - rigiro della riserva di *cash flow hedge* per competenza				
Riserva per OCFFA	@	Interessi e altri oneri finanziari	100	100
2.6 - regolamento del differenziale sul *cap*				
Cassa	@	Strumenti finanziari derivati attivi	100	100

31.12.2021 – بيان الوضع المالي والنتيجة الاقتصادية

Stato patrimoniale 31.12.2021

Cassa	12.800	Capitale Sociale	5.000
		Riserva per OCFFA	200
Strumenti derivati attivi	350	Utile (perdita) a nuovo	(1.000)
		Utile (perdita) 31.12.2021	(1.100)
		Debiti v/banche (Finanziamenti)	10.000
		Risconti	50

Conto economico 31.12.2021

Interessi e altri oneri finanziari	1.000	
Svalutazione di strumenti fin Deriv	100	
Utile (perdita)	1.100	

31.12.2022 – الاعتراف في بيان الدخل بجزء من قسط السنة، والاعتراف بتأجيل مكون الوقت لعام 2022 من التأمين على القرض الاستثماري، وفوائد على القرض، وإغلاق القرض وتسوية المشتقة

			DARE	*AVERE*
4.1 - rilevazione del risconto del premio di competenza dell'esercizio				
Svalutazione di strumenti fin. Derivati	@	Risconti	100	100
4.2 - rilevazione della variazione del valore temporale del *cap*				
Risconti	@	Strumenti finanziari derivati attivi	150	150
4.3 - chiusura del derivato (regolamento)				
Cassa	@	Strumenti finanziari derivati attivi	200	200
4.4 - rilevazione degli interessi maturati sul finanziamento				
Interessi e altri oneri finanziari	@	Cassa	1.200	1.200
4.5 - rigiro della riserva di *cash flow hedge* per competenza				
Riserva per OCFFA	@	Interessi e altri oneri finanziari	200	200
4.6 - rilevazione del rimborso del finanziamento				
Debiti v/banche	@	Cassa	10.000	10.000

31.12.2022 – بيان الوضع المالي والنتيجة الاقتصادية

Stato patrimoniale 31.12.2022

Cassa	1.800	Capitale Sociale	5.000
Strumenti derivati attivi	-	Utile (perdita) a nuovo	-
		Utile (perdita) 31.12.2021	(2.100)
		Debiti v/banche (Finanziamenti)	(1.100)

Conto economico 31.12.2022

Interessi e altri oneri finanziari	1.000
Svalutazione di strumenti fin Deriv	100
Utile (perdita)	1.100

22.4. المعالجة الضريبية للأدوات المالية المشتقة

22.4.1 مبدأ الاشتقاق المعزز والتعديلات التي أجريت بموجب المادة 13-بيس من "مرسوم ميليبروجي"

كما هو معروف، فإن المرسوم التشريعي رقم 139 بتاريخ 18 أغسطس 2015، الذي ينقل التوجيه الأوروبي 2013/34/الاتحاد الأوروبي، قد غير بشكل جذري معايير إعداد البيانات المالية للشركات التي تعتمد المعايير الوطنية المحاسبية. على وجه الخصوص، من بين المجالات المتأثرة بالإصلاح المذكور أعلاه، تعد القواعد الجديدة لمحاسبة الأدوات المالية المشتقة ذات أهمية خاصة. وقد تم توضيح هذه القواعد بشكل واضح في الفصل السابق، ولذلك تم الإشارة إليها بالكامل.

فيما يتعلق بملفات الضرائب، جعلت الطرق الجديدة للمحاسبة للأدوات المالية المشتقة من الضروري إجراء إعادة هيكلة كبيرة للتشريعات الضريبية بهدف تنسيق الابتكارات المحاسبية التي أدخلها المرسوم التشريعي رقم 139 بتاريخ 18 أغسطس 2015 مع قواعد تحديد الدخل الخاضع للضريبة في IRES وIRAP.

ولهذا الغرض، قدم المشرع ذلك من خلال تقديم المادة 13-بيس من المرسوم التشريعي رقم 244 بتاريخ 30 ديسمبر 2016 المسمى "تنسيق التخصص المتعلق بنظام IRES وIRAP مع المرسوم التشريعي رقم 139 لعام 2015" (ما يعرف بمرسوم ميليبروغي).

على وجه الخصوص، عدلت الفقرة 2 من الحكم المذكور المادة 83 من المرسوم الرئاسي رقم 917 بتاريخ 22 ديسمبر 1986 (T.U.I.R.) من خلال توسيع، أيضا إلى الكيانات التي تعتمد معايير المحاسبة الوطنية، مبدأ الاشتقاق المعزز الذي تعترف به بموجبها، لغرض تحديد المبلغ الخاضع للضريبة في IRES، وأيضا في التعارض مع أحكام دخل الأعمال، معايير التأهيل وتخصيص الوقت والتصنيف المنصوص عليها في معايير المحاسبة الجديدة لمنظمة التعاون الإسلامي[1].

بالإضافة إلى ذلك، ووفقا للحرف و) من المادة 13-بيس المذكورة أعلاه، تم تعديل المادة 112 من قانون الإيرادات العمومية بشكل جمق، بدءا من نفس العنوان، مع إزالة عبارة "المعاملات خارج الميزانية العمومية" لإفساح المجال وأخذ القواعد الجديدة للاعتراف بالأدوات المالية المشتقة كما هو محدد في المادة 2426، الفقرة 1 رقم 11-بيس، وبموجب القانون المدني وبموجب OIC 32.

بشكل عام، كانت التعديلات على المادة 112 من قانون الإيرادات الضريبية تتعلق، من جهة، بالقواعد الضريبية المطبقة على أدوات المشتقات المضاربة (أو غير التحوطية) من خلال الاعتراف، وفقا للفقرة 3-bis من المادة 112 من القانون، بالصلة الضريبية الكاملة للمكونات السلبية المسجلة بناء على التطبيق الصحيح للمعايير المحاسبية الوطنية، من ناحية أخرى، فإن تعريف علاقة التحوط الذي، وفقا للفقرة 6 الجديدة، ينص الآن لجميع الشركات على أن "الأداة المالية المشتقة تعتبر ذات أغراض تحوط بناء على التطبيق الصحيح للمعايير المحاسبية التي اعتمدتها الشركة".

ومع ذلك، سيتم التعامل مع المعاملة الضريبية المطبقة على ما يسمى بالأدوات المالية المشتقة المضاربية وأدوات التحوط المالية بشكل منفصل أدناه.

22.4.2 تخصص الضرائب لما يسمى بالأدوات المالية المشتقة المضاربية

فيما يتعلق بالمعاملة الضريبية للأدوات المالية المشتقة المضاربية (ويشار إليها فيما بعد بالمشتقات المضاربة)، تنص الفقرة 2 من المادة 112 من قانون الإيرادات المالية على أن المكونات الإيجابية والسلبية الناتجة عن تقييم المشتقات المضاربية في نهاية السنة المالية تساهم بالكامل في تكوين الدخل[2].

الاعتراف بالمكونات ذات الطبيعة التقييمية (القيمة العادلة) كامل، لأن القيود الواردة في الفقرة 3 أدناه لا تنطبق، بعد إصلاح المادة 112 من قانون التقييم الثلاثي، التي بموجبها "لا يجوز للمكونات السلبية المشار إليها في الفقرة 2 أن تتجاوز الفرق بين قيمة العقد أو الخدمة في تاريخ الاتفاق أو في نهاية السنة السابقة والقيمة المقابلة في تاريخ الاتفاق أو نهاية السنة السابقة والقيمة المقابلة في تاريخ الاتفاق أو نهاية السنة السابقة نهاية العام [...]".

وفي هذا الصدد، فإن الفقرة 3-بيس من المادة 112 من قانون الإيرادات المالية الثلاثية التي أكدت في صياغتها السابقة الأهمية الكاملة للتقلبات السلبية في القيمة العادلة ، وبالتالي الخصم الكامل، فقط للكيانات التي تعد البيانات المالية استنادا إلى معايير المحاسبة الدولية (IAS/IFRS)، تنطبق الآن أيضا على الكيانات التي تعد البيانات المالية وفقا لمعايير المحاسبة الدولية (IAS/IFRS).

تنص الصياغة الحالية في الفقرة 3-بايس على أنه "كنوع من الخروج من الفقرة 3، للجهات التي تعد بيانات مالية بناء على معايير

---

[1] في غياب تدخل تنظيمي بهذا المعنى، كان من المؤكد أن يتم تحديد مسار مزدوج، مدني ومالي، نظرا لما يسمى بند الثبات المالي الوارد في المادة 11 من المرسوم التشريعي رقم 139 بتاريخ 18 أغسطس 2015.

[2] النظام الانتقالي: كما هو منصوص عليه في الفقرة 5 من المادة 13-بيس من المرسوم التشريعي رقم 244 بتاريخ 30 ديسمبر 2016، فإن التعديلات التي أدخلت على قواعد الضرائب المتعلقة بالأدوات المالية المشتقة تنطبق على مكونات الدخل وحقوق الملكية المعترف بها في البيانات المالية بدءا من السنة المالية التالية للسنة الجارية حتى 31 ديسمبر 2015، بينما تستمر تأثيرات الدخل وحقوق الملكية على السنة المالية في الخضوع للقواعد الضريبية السابقة البيانات المالية للسنة المذكورة أعلاه والسنوات التالية للمعاملات التي "تكون مؤهلة ومصنفة ومقيمنة وفرضة لأغراض ضريبية مختلفة فيما يتعلق بالمؤهلات والتصنيفات والتقييمات والتخصيص الزمني الناتجة عن البيانات المالية للسنة الجارية حتى 31 ديسمبر 2015".

ومع ذلك، هناك استثناء صريح للقواعد الضريبية المطبقة على ما يسمى بالمشتقات المضاربية (وليس على المشتقات المضاربة)، والتي بموجبها تستمر القواعد السابقة في التطبيق على المشتقات المسجلة بالفعل في البيانات المالية في السنة الحالية حتى 31 ديسمبر 2015. في هذه الحالة، فإن القيود الواردة في الفقرة 3 من المادة 112 من قانون الإيرادات المالية الثلاثية ستطبق أيضا. من ناحية أخرى، بالنسبة للمشتقات المضاربية التي تم إبرمها بالفعل قبل 2016، لكنها لم تسجل بعد في البيانات المالية، يتم تأجيل الصلة الضريبية لمكونات التقييم إلى وقت التنفيذ، مما يبلور التأثيرات الضريبية الناتجة عن طريقة المحاسبة الجديدة في وقت انقراض الأداة المشتقة (لاحقا).

المحاسبة الدولية المشار إليها في اللائحة (EC) رقم 2002/1606 للبرلمان الأوروبي والمجلس بتاريخ 19 يوليو 2002، وللكيانات، غير المؤسسات الصغيرة المشار إليها في المادة 2435-ter من القانون المدني، الذين يعدون البيانات المالية وفقا لأحكام القانون المدني، فإن المكونات السلبية التي تفرض على بيان الدخل بناء على التطبيق الصحيح لهذه المبادئ ذات صلة أيضا لأغراض ضريبية".[3]

22.4.3 تخصص الضرائب في تحوط الأدوات المالية المشتقة

فيما يتعلق بالملفات الضريبية المتعلقة بالتحوط للأدوات المالية المشتقة (ويشار إليه فيما بعد أيضا المشتقات المشتقة)، ركز أهم تعديل أضيفه المادة 13-بيس من المرسوم التشريعي رقم 244 بتاريخ 30 ديسمبر 2016 إلى مفهوم علاقة التحوط الضريبية.

وفي هذا الصدد، تنص الفقرة 6 الجديدة من المادة 112 من قانون T.U.I.R. على أن "الأداة المالية المشتقة تعتبر ذات أغراض تحوط بناء على التطبيق الصحيح للمبادئ المحاسبية التي اعتمدتها الشركة".

لذلك، فإن الإشارة إلى مفهوم علاقة التحوط الواردة في وثيقة المحاسبة OIC 32 (أو في IAS/IFRS، إذا اعتمد المكلف معايير محاسبية دولية) واضحة وفورية. كما هو موضح في الفصل السابق، الذي تم الإشارة إليه بالكامل، يحدد هذا المرجع أعباء وثائقية جديدة على المكلف لإظهار الغرض من التحوط للأداة المالية المشتقة التي تم الاشتراك بها.

بعيدا عن التعديل المذكور أعلاه، ظل نظام الضرائب على المشتقات المتحمسة دون تغيير كبير.

وفي هذا الصدد، يجب ملاحظة أن قواعد الضرائب المطبقة تختلف حسب ما إذا كانت الأداة المالية المشتقة مشتركة لتغيرات التحوط في القيمة العادلة لبند معين في البيانات المالية (المعروفة ب "المشتقات"). أو يتم الاشتراك بها لتحوط مخاطر تغير التدفقات المتوقعة، وبالتالي تغطية الأصول والخصوم التي تحمل فوائد (ما يسمى " تحوط القيمة العادلة").تحوط التدفق النقدي).

مشتقات التحوط بالقيمة العادلة

يمكن العثور على قواعد الضرائب المطبقة على ما يسمى مشتقات التحوط للقيمة العادلة في الفقرة 4 من المادة 112 من قانون T.U.I.R.، التي تنص على أن هذه الأدوات المشتقة "تساهم المكونات الإيجابية والسلبية المرتبطة المشتقة من التقييم أو التنفيذ في تكوين الدخل وفقا لنفس الأحكام التي تحكم المكونات الإيجابية والسلبية، النتيجة الناشئة من تقييم أو تحقيق الأصول أو الالتزامات على التوالي، سواء كانت محوطة أو تحوط".

تستند القواعد الضريبية المذكورة أعلاه إلى ما يسمى بمبدأ التماثل، بحيث تتبنى التغيرات في القيمة العادلة للأداة المشتقة نفس النظام الضريبي الذي ينص عليه للمكونات الإيجابية والسلبية للأصل المحوط أو التزامات التحوط. لذلك، عندما تكون أداة المشتقة فعالة، سيتم تحييد المكونات (الموجبة أو السلبية) المشتقة من ظاهرة التقييم أو التحقيق للأداة المالية المشتقة وتلك التي تتعارض بشكل متماثل في الأصل أو الالتزامات المحوطة، مع الحفاظ على تأثير الضريبة صفرا.

مشتقات التحوط في التدفق النقدي

من ناحية أخرى، في حالة الأدوات المالية المشتقة التي تم الاشتراك بها لتحوط مخاطر تغير التدفقات النقدية (أي الأصول أو الالتزامات الحاملة للفائدة)، فإن المعاملة الضريبية تخضع الفقرة 5 من المادة 112 من قانون T.U.I.R.، والتي تنبغي، إذا تم تسجيل الأدوات المالية المشتقة "في البيانات المالية لغرض التحوط من المخاطر المتعلقة بالأصول والالتزامات ذات الفائدة، تساهم المكونات الإيجابية والسلبية المرتبطة في تكوين الدخل، وفقا لنفس معيار تخصيص الفوائد، إذا كانت المعاملات تهدف إلى تحوط مخاطر مرتبطة بأصول والتزامات محددة، أو حسب مدة العقد، إذا كانت المعاملات تهدف إلى تحوط مخاطر تتعلق بمجموعات من الأصول والخصوم".

لفهم المعاملة الضريبية المشار إليها أعلاه بشكل أفضل، يجب ملاحظة أنه فيما يتعلق بمعاملات التحوط المحددة للأصول أو الالتزامات ذات الفائدة (مثل مبادلة سعر الفائدة التي تحوط على قرض بسعر فائدة عائم)، تحدد الإعدادات المحاسبية الجديدة أن الجزء الفعلي من التغييرات في أداة المشتقات يخصص لاحتياطي تحوط خاص للتدفقات النقدية في الميزانية العمومية، من ناحية أخرى، الانتقال إلى قائمة الدخل، فقط عندما يكون من الضروري دمج التدفق الاقتصادي الذي يقصد به تغطيته.

لذلك، يتم تأجيل أهمية الضرائب لتقلبات القيمة العادلة للأداة المشتقة إلى وقت لاحق (أي التخصيص لبيان الدخل)، كما أوضح أيضا المادة 7 من المرسوم الوزاري الصادر في 8 يونيو 2011 (تنطبق اليوم أيضا على متبني منظمة التعاون الإسلامي) والتي تنص على "في حالة التحوط في التدفقات النقدية، الأرباح أو الخسائر الناتجة عن الأداة لأغراض التحوط، المساهمة في تحديد المبلغ الخاضع للضريبة عند تخصيص بيان الدخل، وفقا لأحكام الفقرة 5 من المادة 112 من النص الموحد (112).

لذا، وبختم المثال المذكور أعلاه لمبادلات أسعار الفائدة لقروض التحوط ذات السعر العائم، فإن الجزء الذي سيمر عبر بيان الدخل سيساهم في تشكيل دخل خاضع للضريبة من IRES، ويجعل نفس الانضباط ينطبق على الفائدة (الدخل والمصروف)، سيخصم القيود الواردة في المادة 96 من قانون T.U.I.R.

---

[3] القيد المشار إليه في الفقرة 3 من المادة 112 من قانون الإيرادات الثلاثية يبقى فقط على ما يسمى بالمؤسسات الصغيرة المشار إليها في المادة 2435-ter من القانون المدني. ومع ذلك، يجب الإشارة إلى أن هذا الاستبعاد سيكون زائدا عن الحاجة نظرا لأن ما يسمى بالمؤسسات الصغيرة جدا غير ملزمة بالاعتراف بالأدوات المالية المشتقة في القوائم المالية. علاوة على ذلك، يبدو أن هذا القيد المذكور يظل ساريا لشركات التأمين نظرا لأن الأخيرة ليست ملزمة بقياس الأدوات المالية المشتقة بالقيمة العادلة.

الجزء الرابع
مبادئ ESG في الاستثمار العقاري

23. الاختلالات الهجينة والتأثيرات في العقارات

بقلم Andrea Porcarelli, Federico Squarcia

23.1. التصنيف

23.1.1 تشريعات مرجعية

كجزء من مشروع تآكل القواعد وتحويل الأرباح ("BEPS") الذي تقوده منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية، لعبت Action 2[1] دورا مركزيا في تطوير إطار تنظيمي محلي لمعالجة وتحييد التفاوتات الهجينة (العابرة للحدود). قدمت المواد 6 إلى 11 من المرسوم التشريعي رقم 142 بتاريخ 29 نوفمبر 2018 ("مرسوم ATAD") الأحكام ضد عدم التوافق الهجين ("لوائح مكافحة الهجين") إلى النظام الإيطالي وفقا لتوجيه الاتحاد الأوروبي 1164/2016 (المعروف أيضا باسم "ATAD I") كما تم تعديله في توجيه الاتحاد الأوروبي 952/2017 (المعروف أيضا باسم "ATAD II").

تنطبق هذه الأحكام من فترة الضرائب لعام 2020[2] (مستقيمة من السنة المالية التي تلت السنة الجارية حتى 31 ديسمبر 2019) باستثناء قاعدة "الهجن العكسية"[3] التي دخلت حيز التنفيذ منذ 2022 (مستقيمة من السنة المالية التي تلي السنة الجارية حتى 31 ديسمبر 2021).[4] مرة أخرى، في 26 يناير 2022،

---

[1] تقرير "تحييد آثار ترتيبات عدم التوافق الهجين - الإجراء 2 - التقرير النهائي لعام 2015" (وأيضا "تقرير HMA") e "تحييد آثار ترتيبات عدم التوافق بين الفروع - الإجراء 2 – التقرير النهائي لعام 2017" (وأيضا "تقرير BMA").

[2] قد يؤدي عمل التخصص المضاد للهجينة على مدى الزمن إلى تعقيد في حالة التفاعل مع مكونات الدخل متعددة السنوات والفائض المحمولة للمستقبل. في الواقع، يوضح التعميم رقم 2/ه بتاريخ 26 يناير 2022، في الصفحة 6، أنه "لا توجد بنود حماية للقضايا التي بدأت في فترات ضريبية سابقة تمثل، باستثناء ما هو محدد [في الصفحة 71] لمبالغ ضريبية معينة، التعبير عن أحداث سابقة مثل الخسائر الضريبية، الاستهلاك، نفقات الفائدة الزائدة وفقا للمادة 96 من قانون ضريبة الدخل الموحدة، تمت الموافقة عليه بالمرسوم الرئاسي رقم 917 بتاريخ 22 ديسمبر 1986 (ويشار إليه فيما بعد ب TUIR)". ولهذا الغرض، في الصفحة 71 من البند 2 المعني، حيث ورد أن "بالنظر إلى أن إخراج الظواهر التي تؤدي إلى عدم تطابقات هجينة قد ينتمي من حيث المبدأ إلى أحداث تعود إلى زمن بعيد، من أجل التبسيط ولتجنب أعباء الامتثال غير النسبي على دافعي الضرائب، ينظر إلى ما يلي: تماشيا مع التوصيات الواردة في تقارير منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية، التي لا تأخذ في الاعتبار لأغراض الاختلاقات المعنية الخسائر الضريبية التي تشكلت حتى فترة الضرائب الجارية في 28 ديسمبر 2018، وهو تاريخ نشر مرسوم ATAD."

[3] أي المادة 9 من مرسوم ATAD.

[4] أوضح التقرير التفسيري لمرسوم ATAD أنه، بموجب التشريع الحالي، فإن التطبيق العملي للمادة 9 المذكورة أعلاه ضئيل، إن لم يكن صفرا: "ولهذا الغرض، يجب ملاحظة أن هذا التأثير لا ينبغي أن يظهر اليوم، حيث أن دخل الشركات الشفافة، لأغراض ضريبية الدخل، يحسب لمساهميها ويخضع للضرائب بنفس طريقة دخل المشاركة. لذلك، يتم التحقق من الإدراج الفعلي لدخل الكيان الهجين لأغراض ضريبة الدخل. الحالة الوحيدة التي لا يكون فيها دخل الكيان الإيطالي لأغراض الضرائب خاضعا للضريبة في إيطاليا في يد المساهم غير المقيم (والتي تحدث عندما لا تؤهل أنشطة الشركة الشفافة كمنشأة دائمة بموجب أحكام اتفاقية الازدواجية الضريبية بين إيطاليا ودولة إقامة المساهم الأجنبي) لا يمكن أن تولد حالة خصم دون تضمين ذلك تحديدا لأن، لكي يكون الاتفاق قابلا للتطبيق، يشترط أن تحدد دولة إقامة المساهم الأجنبي دخل الشركة الإيطالية إلى المقيم، مما يحدد بدقة إدراج دخل الشركة الإيطالية الشفافة".

الدائرة رقم 2022/2 ("نشرة ATAD").[5]

23.1.2 متطلبات التطبيق

يجب فهم عدم التوافق الهجين على أنه معاملات عابرة للحدود حيث بديلا عن:

- يتم توليد خصم نفس الدفعة (أو الخسارة) في ولايتين قضائيتين مختلفتين، دون التعويض المتزامن ب "دخل الشمول المزدوج"[6] ("خصم مزدوج" أو "DD");
- يتم توليد خصم مكون سلبي من الدخل (أو الدفع) في ولاية قضائية دون تضمين المكون الإيجابي المقابل في دخل المستفيد ("خصم بدون شمول" أو "D/NI");
- يتم خصم مكون سلبي من الدخل (أو الدفع) في ولاية قضائية واحدة (أ) ويدرج في أخرى (ب)، لكن يتضح من خلال معايير الأولويات والتتبع والتوزيع، أن الخصم في الولاية القضائية الأولى (أ) يرتبط بشكل مباشر أو غير مباشر بعدم تطابق هجين مع تأثيرات D/NI أو DD لم يتم إزالتها من وبين ولايات قضائية أخرى. مثلا: B و C؛ أو C و D ("الهجائن المستوردة").

ومع ذلك، فإن آلية تحييد عدم التوافق الهجين تعمل من خلال نظام يسمى "قواعد الربط" التي تربط معاملة أحد الأطراف الضريبية بالمعاملة الأخرى والتي، منسقة في الاستجابات "الأساسية" و"الثانوية"، تتفاعل، مستبعداة من الخصم في اختصاص الدافع (في حالة D/NI) أو المستثمر (في حالة DD). ما يسمى بالرد الفعل الأولي، أو، في حال لم يكن اختصاص الدافع أو المستثمر قد أعد التفاعل الأولي، مما يجبر على إدراج المستفيد (في حالة D/NI) أو رفض خصم الدافع (في حالة DD) في الولايات القضائية المعنية، فإن ما يسمى بالرد الثانوي (أو "القاعدة الثانوية").[7]

وفقا لمرسوم ATAD، تطبق قواعد الربط في حال وجود حالات منظمة في الوقت المحدد وعند استيفاء الشروط التالية:

- **العنصر الموضوعي** أو **الهجين**، أي أن عدم التوافق الهجين يجب أن يقع ضمن إحدى الحالات المذكورة من 1) إلى 8) من الحرف r) في مرسوم ATAD[8]، وبالتالي ينتج تأثير D/NI أو DD ناتجا عن اختلاف محدد في المعاملة بين أنظمة الضرائب المعنية[9]؛
- [10] المسألة ذاتية، أي وجود رابط تشاركي بين الأطراف المعنية يساوي على الأقل 25٪ في حالة الأدوات المالية، أو 50٪ في حالات أخرى، أو العلاقة بين الشركة الأم والمنشأة الدائمة،

---

[5] تبع ذلك وثيقتان ممارستان إضافيتان: الإجابة رقم 288 بتاريخ 7 أبريل 2023 ورقم 47 بتاريخ 25 فبراير 2025.

[6] يوضح النشرة العمومية ATAD، في الصفحة 31، أن "تأثير الخصم المزدوج لمكون سلبي من الدخل يصبح كبيرا (...)فقط في فترة الضرائب وبقدر ما يمكن اعتباره "ضارا فعليا"، والذي يحدث عندما يتجاوز المكون السلبي للدخل الخاضع للخصم المزدوج في ولاية دافع أي مكونات إيجابية يمكن اعتبارها "شمول مزدوج" (خصم زائد)، ويتم تعويض هذا الفائض مقابل دخل يمكن اعتباره "غير مضاعف" (ما يسمى بنهج الضرر وفقا للمادة 6)، الفقرة 2، الحرف ب) من مرسوم ATAD)".

[8] وكذلك في حالات الإقامة المزدوجة (بموجب المادة 10 من مرسوم ATAD) أو الهجين المستورد (وفقا للمادة 8، الفقرة 3 من مرسوم ATAD).

[9] نشرة ATAD، على الصفحات. 50-52، يعدد وفقا لأحكام المادة. 6، الفقرة 1، الحرف ر)، أرقام. 1)-8)، الأسباب الهجينة المحتملة.

[10] النص المركزي في هذا الصدد هو الفقرة 2، الحرف ج) من المادة 6 من مرسوم ATAD الذي ينص على : "يعتبر عدم التوافق عدم تطابق هجين إذا حدث بين الشركات المرتبطة، أو بين شخص خاضع للضريبة وشركة مرتبطة، أو بين المكتب الرئيسي والمنشأة الدائمة، أو بين منشأتين دائمتين أو أكثر لنفس الكيان أو كجزء من اتفاقية منظمة". ثم يتم رسم العنصر الذاتي من خلال تعريف "المؤسسة المرتبطة بها" (انظر المادة 6، الفقرة 1، الحرف u)، الفقرة 3 والفقرة 4)، وتوسعها بالتجميع عبر معيار "العمل بالتنسيق" (انظر المادة 6، الفقرة 5)، وتغلق مع المؤسسة الجديدة للاتفاقية المنظمة (انظر المادة 6، الفقرة 1، الحرف q).

مطلوب. يمكن اعتبار هذا الشرط متكاملا حتى في وجود أطراف تعمل "بالتزامن"[11] أو إذا كانت الصفقة جزءا من ما يسمى "المشروع المشترك". "الاتفاق المنظم"، أي هيكل يكون أيضا مستقلا رسميا، لكنه مدرك للتأثيرات المالية للعدم التوافق (ما يسمى "الاتفاق المنظم"). "أطراف ثالثة واعية"[12]);

- **إقليمي**، أي التفاعل بين شخص خاضع للضريبة يقع في أراضي الدولة الإيطالية وشخص آخر في ولاية أجنبية، سواء كانت دولة عضو في الاتحاد الأوروبي أو دولة ثالثة.[13]

23.1.2.1 الشرط الموضوعي أو العنصر الهجين

فيما يتعلق بالافتراض الموضوعي أو العنصر الهجين، كما ذكر سابقا، لأغراض تطبيق قواعد مكافحة الهجينة، يجب أن يقع التفاوت ذي الصلة بالضرورة ضمن إحدى الحالات الموضحة والمذكورة من 1) إلى 8) من الحرف r) من المادة 6 من مرسوم ATAD[14] ، وبالتالي ينتج تأثير D/NI أو DD ناتجا عن اختلاف محدد في المعاملة بين أنظمة الضرائب المعنية[15].

يجب الإشارة منذ البداية إلى أن مجرد وجود تأثير DD أو D/NI ليس كافيا بحد ذاته لجعل التشريع المعني قابلا للتطبيق. هذه التأثيرات ذات صلة لأغراض لوائح مكافحة الهجين فقط بقدر ما تستند إلى "سبب هجين".[16] العنصر الهجين يختلف لكل من الحالات السبع النموذجية المدرجة في المادة 6(ر).

---

[11] انظر المادة 6، الفقرة 5 من مرسوم ATAD.

[12] مع ذلك، في الواقع، فإن مفهوم الاتفاق المنظم مناسب أيضا للتأثير على الأشخاص "غير المدركين بشكل بريء". كما هو منصوص عليه في التقرير التفسيري لمرسوم ATAD، يعرف الاتفاق المنظم "بأنه اتفاق يحدد عدم التوافق الهجين حيث تم تقييم الأثر الاقتصادي للعدم في التفاوض على الشروط الاقتصادية المالية للاتفاق أو يهدف إلى إنتاج عدم تطابق هجين، باستثناء الحالات التي قد لا يكون فيها دافع الضرائب أو الشركة المرتبطة بها على علم معقول بهذا العدم ولم يكن كذلك وشاركوا قيمة الفائدة الضريبية الناتجة عن عدم التوافق الهجين. حتى في غياب علاقة ارتباطية بين الأطراف المعنية في الاتفاقية، فإن الوعي المعقول بحصول المكلف على ميزة ضريبية كاف لتفعيل تطبيق أحكام مكافحة الهجين في المرسوم. وبالمثل، فإن الجهل البريء بالحصول على ميزة ضريبية من قبل المكلف لا يكفي لتفكيك تطبيق التشريع عندما استفاد مع ذلك من الميزة الضريبية". يشرح التعميم في ATAD أيضا كيف أن العنصر الذاتي لا يستند إلى الإرادة والتمثيل الموجه لاستغلال عدم التوافق، ولا حتى الخطأ (الذي يفهم على أنه إهمال أو عدم حكمة أو قلة خبرة) شرطا ضروريا لدمج القضية التي تم تقديم التخصص المناهض للهجينة. في الواقع، وبعد الفقرة 320 من تقرير HMA، يشير التعميم إلى أن "الاتفاق المنظم يتم تكوينها إذا أدى تحليل الحقائق والظروف التي تميز الاتفاقية إلى اعتقاد المراقب الخارجي بأن الاتفاق يهدف إلى (أو في كل الأحوال يوحي ب) توليد عدم توافق هجين. لذا فهو حكم موضوعي يتجاهل نوايا الأطراف". هذا التوضيح يتوافق مع طبيعة "قواعد النظام" التي تهدف إلى إعادة الاتساق بين الأنظمة القانونية. الأهمية الحرجية الناتجة عن التطبيق العشوائي لافتراض "العمل المنسق" (الضروري لأغراض مؤسسة الاتفاقية المنظمة) التي تحمل دلالة واضحة مناهضة التجنب لكنها تراجعت في قاعدة النظام.

[13] يوضح التقرير التوضيحي ذلك: "فيما يتعلق بنطاق تطبيق أحكام مكافحة الهجرة في المرسوم، تعارض هذه الأحكام عدم التوافق الهجين الناتج عن التفاعل بين الأشخاص الخاضعين للضريبة المقيمين أو المقيمين في إيطاليا والأشخاص المقيمين أو المقيمين في دولة أجنبية (سواء كانت دولة عضو أو دولة ثالثة)". من ناحية أخرى، فيما يتعلق بأي عدم تطابق بين الهجائن المنزلية البحتة، ينص التقرير على أن "أي هجناء داخلية، حيثما ينطبق، يمكن التصدي لها من خلال مبدأ حظر إساءة استخدام الحقوق". فيما يتعلق بالتأثير التمييزي المحتمل (أو التقييدي) للعلاج المختلف المخصص للهجناء العابرة للحدود، والتي تخضع للتفاعل التلقائي، مقارنة بالهجناء المنزليين البحتة الذين يخضعون فقط لتفاعل مناهض للإساءة، يشار إلى الاعتبارات المذكورة في الحاشية 3 أعلاه. وبالمثل، فيما يتعلق بالاحتمالات لعدم التوافق مع قواعد "المساعدات الحكومية" (والتي انظر، في سياق مختلف لما يسمى ب "رأس المال الهجين التنظيمي" المصرفي، أيضا الرجوع إلى 17 من ATAD II).

[14] وكذلك في حالات الإقامة المزدوجة (بموجب المادة 10 من مرسوم ATAD) أو الهجين المستورد (وفقا للمادة 8، الفقرة 3 من مرسوم ATAD).

[15] نشرة ATAD، على الصفحات. 50-52، يعدد الأسباب الهجينة المحتملة التي تتبع أحكام الفن. 6، الفقرة 1، الحرف ر)، أرقام. 1)-8)، من مرسوم ATAD.

[16] انظر تقرير HMA، ص. 18، الفقرة 14. كما هو موضح في نشرة ATAD، ص. 50-53، "[i]t مرسوم ATAD، في المادة 6، الفقرة 1، الحرف ر)، الأرقام 1) إلى 8)، ينص على حالات محددة، مميزة وفقا ل "السبب الهجين" المختلف، والتي قد تنشأ منها عدم تطابقات هجينة، مما يحدد بشكل فعال نطاق التطبيق الموضوعي لقواعد رد الفعل. على وجه الخصوص، تشير

على وجه الخصوص:

1. بالنسبة ل "الأدوات المالية"، بما في ذلك "التحويلات الهجينة" و"المدفوعات البديلة" (الرقمين 1 و2)، يجب أن يكون هذا التفاوت "يعزى"[17] إلى "التصنيف المختلف للأداة أو مكون الدخل" (وليس "حصريا" إلى "الحالة الضريبية" للمستفيد أو إلى حقيقة أن الأداة تخضع ل "شروط النظام الضريبي الخاص").[18]
2. بالنسبة للدفع إلى "الهجين العكسي" (رقم 3)، يرتبط عدم التوافق بعدم تخصيص مكون الدخل الإيجابي لا للاختصاص الذي تم فيه تأسيس الكيان الهجين العكسي (المسجل) ولا للجهة القضائية التي تملكه (إلا إذا لم يكن عدم التوافق قد حدث "في أي حال بسبب حالة الإعفاء للمستفيد")؛
3. بالنسبة ل "الدفع المحول" بين المنشأة الدائمة والشركة الأم أو بين المؤسسات الدائمة (رقم 4)، يرتبط هذا التفاوت بالاختلافات في تخصيص مكون الدخل الإيجابي بين اختصاص الشركة التشغيلية وتلك الخاصة بالشركة الأم، أو بين اختصاصات المكتب لنفس الكيان (إلا إذا لم يكن عدم التوافق قد حدث "في أي حال بسبب حالة الإعفاء للمستفيد")؛
4. بالنسبة للدفع إلى "منشأة دائمة مهملة" (رقم 5)، يرتبط هذا العدم بإسناد المكون الإيجابي من الدخل إلى مكتب المكتب الذي لا تعترف به دولة التأسيس (باستثناء أن عدم التوافق لم يكن ليحدث "على أي حال بسبب حالة الإعفاء للمستفيد")؛
5. بالنسبة ل "الدفع من قبل كيان هجين" (رقم 6)، فإن عدم التوافق ينبع من حقيقة أن المكون الذي خصمه الكيان الهجين "لا يعترف به كهذا وفقا لاختصاص المستفيد" ولا يوجد تعويض متزامن مع "دخل الشمول المزدوج" أو، وفقا للنهج الإيطالي للضرر، في وجود تعويض مع "دخل غير مزدوج الشمول" (ما لم يكن عدم التوافق قد حدث "في أي حال بسبب حالة الإعفاء للمستفيد")؛
6. بالنسبة للدفع المعتمد من الفرع (رقم 7)، ينبع عدم التوافق من حقيقة أن مكون الدخل الإيجابي "غير معترف به كهذا بموجب قوانين اختصاص المستفيد" ولا يوجد تعويض متزامن مع "دخل الشمول المزدوج" أو، وفقا للنهج الإيطالي للضرر، في وجود تعويض ب "دخل غير مزدوج الشمول" (ما لم يكن عدم التوافق قد حدث "في أي حال بسبب حالة إعفاء المستفيد)؛

الأرقام 1) إلى 7) إلى الحالات التي تنتج تأثيرات "الاستنتاج دون إدراج" بينما تشير القضية 8) من نفس النص إلى الحالات التي تنبع منها تأثيرات الاستنتاج المزدوج". هناك ثماني حالات هجينة مدرجة في نص التنظيم والتعميم 2022/2، حيث يمكن أن تؤدي السبع الأولى إلى خصم عدم الإدراج والأخيرة إلى خصم مزدوج: (1) الأدوات المالية الهجينة؛ (2) التحويلات الهجينة؛ (3) الكيانات الهجينة العكسية؛ (4) تجاهل مكونات الدخل الإيجابي؛ (5) تجاهل التأسيس الدائم؛ (6) مكونات الدخل السلبية التي يتحملها الكيان الهجين والتي يتنصل منها المساهم/المستثمر)؛ (7) المكونات السلبية التصورية؛ (8) الاستنتاج المزدوج.

[17] تثبت مسألة التعريف، وبالتالي تحديد "العنصر الهجين" أنها معقدة بشكل خاص فيما يتعلق بالأدوات المالية. النقطة واسعة وحساسة جدا. يكفي التأكيد هنا على ما ذكرته منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية في الفقرة 13 من التقرير HMA 2015 ("هناك بعض التحديات، مع ذلك، في تحديد العنصر الهجين في سياق الأدوات المالية الهجينة. نظرا للتنوع الكبير في الأدوات المالية والطرق المختلفة التي تفرض بها السلطات الضريبية عليها، ثبت أنه من المستحيل عمليا أن يحدد هذا التقرير بشكل شامل ويحدد بدقة جميع الحالات التي قد تؤدي فيها النزاعات عبر الحدود في توصيف الدفع بموجب أداة تمويل إلى عدم تطابق في المعاملة الضريبية. بدلا من استهداف هذه الفروق التقنية، يركز هذا التقرير على مواءمة معاملة المدفوعات عبر الحدود ضمن أداة مالية بحيث تعامل المبالغ التي تعامل كمصروفات تمويل من قبل اختصاص المصدر كدخل عادي في اختصاص حامل العلاقة. وبناء عليه، يوصي هذا التقرير بأن تعامل الأداة المالية كأداة هجينة حيث يؤدي الدفع بموجب الأداة إلى عدم تطابق في نتائج الضرائب ويمكن عزو هذا التباين إلى شروط الصلة") وللإشارة إلى الفرق بين مصطلحات منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية التي تعبر عنها بمصطلحات "المنسوبة إلى شروط الصكة" ونهج المشرع المحلي الذي، وفقا لاتفاقية ATAD، يشير إلى "المؤهلات المختلفة للأداة أو مكون الدخل".

[18] بالنسبة للأدوات المالية، فإن "الوضع الضريبي" (و"النظام الضريبي الخاص" الذي تخضع له الصكة) يعطل التفاوت فقط إذا كان الأخير يعتمد "حصريا" على الأول (وبالتالي ليس على العنصر الهجين). أما بالنسبة للحالات الأخرى من D/NI، فيظهر التأثير البرائي الذي ينجم فقط عن "حالة الإعفاء" للمستفيد" في "أي حالة".

7 . بالنسبة ل "الخصم المزدوج" لمكونات الدخل السلبي (رقم 8 والمادة 10)، يعزى هذا التفاوت إلى الاعتراف المزدوج بمكون سلبي، أو حتى خسارة، في منطقتين أو أكثر، ولا يوجد تعويض متزامن مع "دخل الشمول المزدوج" (أو، وفقا للنهج الإيطالي للضرر في حالة الرقم 8، في وجود تعويض مع "دخل غير مضاعف للشمول".

8 . وأخيرا، بالنسبة ل "المستورد" (المادة 8، الفقرة 3)، فإن العنصر الهجين، إذا جاز القول، هو من "المستوى الثاني"، لأنه ينبع من عدم توافق هجين بين ولايات قضائية أخرى ولا يزال من قبلها، ويقع ضمن كل نقطة سابقة (من 1 إلى 7).

23.1.2.2 الشرط الأساسي للهدف[19]

يشمل النطاق الذاتي للتشريع المعني الأشخاص الخاضعين للضريبة الذين حددهم النظام القانوني المحلي صراحة. على وجه الخصوص، يشمل المستفيدون من لوائح مكافحة الهجينة:

- الشركات والكيانات التجارية المشار إليها في المادة 73، الفقرة 1، الرسائل أ) و ب) من المرسوم الرئاسي رقم 917 بتاريخ 22 ديسمبر 1986 ("TUIR");
- الأشخاص المشار إليهم في المادة 73، الفقرة 1، الرسالة ج) من قانون TUIR، إذا كانوا يحملون دخلا تجاريا؛
- المنشآت الدائمة في أراضي الدولة للأشخاص غير المقيمين، وفقا للمادة 73، الفقرة 1، الحرف د) من قانون TUIR؛
- الشركات المشار إليها في المادة 5 من قانون TUIR، مع استبعاد الشراكات البسيطة والأشخاص الذين تم استيعابهم فيها؛ e
- الأشخاص العاديون الذين يمارسون المشاريع التجارية وبالتالي حاملي دخل الأعمال.

النطاق الذاتي الذي يفرضه النظام القانوني المحلي أوسع من الذي حدده ATAD II.[20] كما أوضح في تعميم ATAD، فإن هذا التمديد يتوافق مع أحكام ATAD II، التي تحدد مستوى أدنى من الحماية، مما يمنح الدول الأعضاء الحق في توسيع نطاق تطبيق أحكام مكافحة الهجين في قانونها المحلي[21].

وبالنظر إلى ما سبق، فإن الأحكام تعمل حصريا فيما يتعلق بالمعاملات بين الشركات المرتبطة، مع الأخذ في الاعتبار:

- العلاقة التشاركية بين الأطراف المعنية بنسبة 25٪، أو 50٪ في حالات أخرى، أو العلاقة بين الشركة الأم والمنشأة الدائمة؛
- يمكن أن يحدث الشرط المسبق أيضا في وجود أشخاص يمثلون "في حفلة موسيقية"[22] أو إذا

---

[19] النص المركزي في هذا الصدد هو الفقرة 2، الحرف ج) من المادة 6 من مرسوم ATAD الذي ينص على : "يعتبر عدم التوافق عدم تطابق هجين إذا حدث بين الشركات المرتبطة، أو بين شخص خاضع للضريبة وشركة مرتبطة، أو بين المكتب الرئيسي والمنشأة الدائمة، أو بين منشأتين دائمتين أو أكثر لنفس الكيان أو كجزء من اتفاقية منظمة". ثم يتم رسم العنصر الذاتي من خلال تعريف "المؤسسة المرتبطة بها" (انظر المادة 6، الفقرة 1، الحرف u)، الفقرة 3 والفقرة 4)، وتوسعها بالتجميع عبر معيار "العمل بالتنسيق" (انظر المادة 6، الفقرة 5)، وتغلق مع المؤسسة الجديدة للاتفاقية المنظمة (انظر المادة 6، الفقرة 1، الحرف q).

[20] انظر تقرير HMA، الفقرة 425: "يجب أن تشمل الإشارة إلى "دافع الضرائب" فيما يتعلق بالولاية القضائية شخصا مقيما ضريبيا في تلك الولاية القضائية وأي شخص آخر بقدر ما يخضع لضريبة الدخل الصافي في تلك الولاية من خلال التأمين الخاص. الشخص الذي تم تأسيسه في ولاية قضائية لا تفرض ضريبة دخل الشركات لن يعامل كمكلف ضرائب في تلك الولاية القضائية.".

[21] انظر نشرة ATAD، ص. 20.

[22] انظر المادة 6، الفقرة 5 من مرسوم ATAD.

كان بالإمكان تكوين ما يسمى ب "الحفل". "الاتفاق المنظم"، أي الاتفاق الذي يشمل أطرافا مستقلة (ما يسمى "الاتفاق المنظم"). "أطراف ثالثة واعية").[23]

بالتفصيل، تعرف المادة 6، الفقرة 1، الحرف u) من مرسوم ATAD كمؤسسة مرتبطة،

- الكيان الذي يمتلك فيه الشخص الخاضع للضريبة، بشكل مباشر أو غير مباشر، حق تصويت أو ملكية حقوق مالية بنسبة 50٪ أو أكثر، أو يحق له الحصول على حصة من الأرباح تساوي أو تزيد عن 50٪؛
- فرد أو كيان يملك، بشكل مباشر أو غير مباشر، في أصول شخص خاضع للضريبة، حق تصويت أو حصة ملكية بنسبة 50٪ أو أكثر، أو يحق له الحصول على نسبة من أرباح دافع الضرائب بنسبة 50٪ أو أكثر؛
- الكيان الذي ينتمي إلى نفس المجموعة الموحدة لأغراض الحسابات المالية للشخص الخاضع للضريبة؛
- التعهد الذي يمارس فيه الشخص الخاضع للضريبة تأثيرا مهيمنا على الإدارة وفقا للمادة 2359 من القانون المدني، أو التعهد الذي يمارس تأثيرا مهيمنا على إدارة الشخص الخاضع للضريبة وفقا لنفس النص.

وأخيرا، تكتسب توزيع الأشخاص الذين يعملون معا أهمية خاصة. وفقا للمادة 6(5) من مرسوم ATAD، يعتبر الشخص الذي يتصرف بالتنسيق مع شخص آخر فيما يتعلق بحقوق التصويت أو ملكية رأس مال الكيان يملك حصة في جميع أو كل حقوق التصويت أو ملكية رأس مال الكيان الذي تملكه الكيان الآخر". في الصفحة 56، يحدد تعميم ATAD أن "يتم تعزيز المتطلبات في ظل الظروف التالية (اختبار العمل المشترك):

- المشاركون من نفس العائلة؛
- يتصرف أحد الموضوعات بانتظام وفقا لإرادة الشخص الآخر؛
- دخلوا في اتفاقية لها تأثير مادي على قيمة أو التحكم في حقوق التصويت أو المشاركة في رأس المال؛
- تدار ملكية أو سيطرة هذه الحقوق أو المشاركات من قبل نفس الشخص أو مجموعة من الرعايا".

عادة ما تشمل المواضيع المشاركة في اختبار العمل المشترك الشراكات الاستثمارية، وأدوات الاستثمار الجماعي (CIVs)، بالإضافة إلى صناديق الاستثمار التي لا تؤهل كصناديق استثمارية (CIVs)، والتي، رغم أنها لا تتميز عادة بعدد كبير من المستثمرين، إلا أنها تدار من قبل كيان واحد مثل، على سبيل المثال، "شريك عام" ("GP") أو شركة إدارة أصول (SGR) وفقا للدوافع الإرادية للمستثمرين.

في هذا السياق، يعد مفهوم العقل المتحكم الواحد مهما بشكل خاص، خاصة فيما يتعلق بصناديق

---

[23] مع ذلك، في الواقع، فإن مفهوم الاتفاق المنظم مناسب أيضا للتأثير على الأشخاص "غير المدركين بشكل بريء". كما هو منصوص عليه في التقرير التفسيري للمرسوم التشريعي رقم 2018/142، يعرف الاتفاق المهيكل بأنه "اتفاق يحدد عدم التوافق الهجين حيث تم تقييم الأثر الاقتصادي للعدم في التفاوض على الشروط الاقتصادية-المالية للاتفاق أو يهدف إلى إنتاج عدم توافق هجين، باستثناء الحالات التي قد لا يكون فيها دافع الضرائب أو الشركة المرتبطة بها على علم معقول بهذا العدم ولم يكن على علم به وشاركوا قيمة الفائدة الضريبية الناتجة عن عدم التوافق الهجين. حتى في غياب علاقة ارتباطية بين الأطراف المعنية في الاتفاقية، فإن الوعي المعقول بحصول المكلف على ميزة ضريبية كاف لتفعيل تطبيق أحكام مكافحة الهجين في المرسوم. وبالمثل، فإن الجهل البريء بالحصول على ميزة ضريبية من قبل المكلف لا يكفي لتفكيك تطبيق التشريع عندما استفاد مع ذلك من الميزة الضريبية". يشرح التعميم في ATAD أيضا كيف أن العنصر الذاتي لا يستند إلى الإرادة والتمثيل الموجه لاستغلال عدم التوافق، ولا حتى الخطأ (الذي يفهم على أنه إهمال أو عدم حكمة أو قلة خبرة) شرطا ضروريا لدمج القضية التي تم تقديم التخصص المناهض للهجينة. في الواقع، وبعد الفقرة 320 من تقرير HMA، يشير التعميم إلى أن "الاتفاق المنظم يتم تكوينها إذا أدى تحليل الحقائق والظروف التي تميز الاتفاقية إلى اعتقاد المراقب الخارجي بأن الاتفاق يهدف إلى (أو في كل الأحوال يوحي ب) توليد عدم توافق هجين. لذا فهو حكم موضوعي يتجاهل نوايا الأطراف". هذا التوضيح يتوافق مع طبيعة "قواعد النظام" التي تهدف إلى إعادة الاتساق بين الأنظمة القانونية. الأهمية الحرجية الناتجة عن التطبيق العشوائي لافتراض "العمل المنسق" (الضروري لأغراض مؤسسة الاتفاقية المنظمة) التي تحمل دلالة واضحة مناهضة التجنب لكنها تراجعت في قاعدة النظام.

الاستثمار أو الشراكات مع مجموعة واسعة من المستثمرين. وبالاستذكير بتقرير إدارة المستثمرين (HMA[24])، يبرز تعميم ATAD أن المعيار الأساسي الذي يجب النظر فيه يتمثل في وجود إدارة موحدة لمصالح المستثمرين، كما هو الحال عادة في حالة المستشار العام لصندوق الاستثمار، بغض النظر عن عدد المشاركين ومستوى المشاركة النسبية[25].

كما يوضح تعميم ATAD أن صناديق الاستثمار أو أدوات الاستثمار تقع من حيث المبدأ ضمن نطاق "العمل معا"،[26] موضحا أن اجتياز الاختبار ذي الصلة يهدف حصريا إلى الاعتراف بتأثير الارتباط بين المستثمرين، ووسيلة الاستثمار، ومن خلال الكيان [27]المستهدف. تماشيا مع نهج منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية، لا يتم إدخال أي تمييزات بناء على طبيعة الصندوق أو نظامه التنظيمي.

على وجه الخصوص، تعتبر وكالة الإيرادات الإيطالية اختبار العمل المشترك ينطبق على مشاريع الاستثمار الجماعي ("UCIs") بغض النظر عن حقيقة أن:

- الامتثال لتوجيهات UCITS[28]؛ أو
- إذا لم تلتزم بتوجيه UCITS، تدار من قبل طرف ثالث تحت إشراف بلد موقعها من قبل:
  - سلطة إشرافية وفقا لتوجيه AIFM[29]؛
  - من قبل سلطة لا تلتزم بتوجيه AIFM، لكنها تعتبر مكافئة جوهريا للصلاحيات الإشرافية المطلوبة بموجب توجيه UCITS أو AIFM.

فيما يتعلق بالشراكات المشاركة على نطاق واسع، فإن اختبار العمل المشترك هو موضوع تفسيرات ليست واضحة تماما. وفقا لإرشادات منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية، يعتبر هذا المعيار متكاملا عندما تسند إدارة الأسهم إلى كيان واحد، وهو ال GP، الذي يعمل لمصلحة الشركاء المحدودين. من هذا المنظور، يجب اعتبار كل شريك محدود كمشروع مرتبط.

تشير وكالة الإيرادات، في تعميم ATAD، إلى أنه لأغراض اختبار العمل المشترك "ما يهم ليس عدد

---

[24] انظر تقرير HMA، الفقرة 377: "هذا العنصر من اختبار العمل معا يعامل المستثمرين على أنهم يتصرفون معا إذا كانت مصالحهم تدار من قبل نفس الشخص أو مجموعة من الأشخاص. هذا الشرط سيجذب عددا من المستثمرين الذين تدار استثماراتهم بموجب تفويض استثماري مشترك أو شركاء في شراكة استثمارية".

[25] يجدر بالذكر أنه، على عكس نهج تقرير HMA وتعميم ATAD، اللذين يميلان إلى نسب نطاق واسع جدا لاختبار العمل معا، فقد أدخلت بعض الولايات افتراضات تقييد تهدف إلى الحد من تطبيقه. على وجه الخصوص، نصت لوكسمبورغ على أن المستثمرين في صندوق استثماري خاص لا يعتبرون يعملون معا إذا كانوا يمتلكون حصة أقل من 10٪ في ذلك الصندوق ("فرد أو منظمة تملك، بشكل مباشر أو غير مباشر، أقل من 10٪ من الأوراق المالية أو الوحدات في صندوق استثماري, وأن أعرف أن أعرف الحقوق في 10 من القطع التي تذهب إلى صناديق الاستثمار (الاستثمار يعتبر ما لم يثبت بل على العكس، عدم التصرف بشكل مشترك وفقا لمعنى الجملة السابقة مع شخص طبيعي آخر أو جهة أخرى تمتلك أوراق مالية أو وحدات في نفس صندوق الاستثمار", المادة 168-ter, الفقرة 18 من قانون تعديل القانون الصادر عن 4 ديسمبر 1967 فيما يتعلق بضريبة الدخل). وبنفس السياق، نصت المملكة المتحدة على أن المستثمرين في صناديق الاستثمار الشفافة التي يملكها أقل من 10٪ لا يندرج ضمن نطاق التشريع المناهض للهجن ("عندما يكون الشخص مرتبطا بنسبة من الدفع أو شبه الدفعة نتيجة لمصلحته في الصندوق الأساسي (وفقا للمعنى المحدد في المادة 1122 من قانون CTA 2010)، بتجاهل الفقرتين (4) و(7) من تلك المادة) إلى شخص آخر تنسب إليه نسبة نتيجة لحصة ذلك الشخص في نفس الصندوق، يجب جمع حقوق ومصالح هؤلاء الأشخاص (وبناء عليه، إذا كانت النسبة المنسوبة بينهم 10٪ أو أكثر من المبلغ المعني، فلا ينبغي تجاهل تلك النسبة)". قانون الضرائب (الأحكام الدولية وغيرها) لعام 2010، الجزء 6A، الفصل 13A، كما تم تعديله بموجب قانون المالية لعام 2021). على عكس لوكسمبورغ والمملكة المتحدة، لا يوفر النظام القانوني الإيطالي أي حد أدنى، مما يترك معيار العمل معا يعمل دون قيود كمية.

[26] انظر نشرة ATAD، ص. 57 حيث "شراكات الاستثمار، وأدوات الاستثمار الجماعي (CIVs)، وصناديق الاستثمار غير التابعة ل CIV، والتي على الرغم من أنها تتميز عموما بعدد كبير من الشركاء/المستثمرين، إلا أنها تدار من قبل كيان واحد، مثل، على سبيل المثال، شريك عام أو شركة إدارة الأصول (SGR) وفقا للدوافع الإرادية للشركاء/المستثمرين".

[27] انظر نشرة ATAD، ص. 58.

[28] التوجيه الأوروبي EEC/65/2009.

[29] التوجيه الأوروبي EU/61/2011.

المستثمرين بقدر ما هو الإدارة الموحدة لمصالحهم".[30] في هذا السياق، يبدو أن وكالة الإيرادات الإيطالية تتبنى توجها مختلفا جزئيا عما حددته إرشادات منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية، مع الأخذ في الاعتبار أن اختبار العمل المشترك قد يتحقق في الحالات التي يمارس فيها نفس الشخص أو مجموعة من الأشخاص إدارة حقوق التصويت أو ملكية رأس مال كيان ما "وفقا للمؤشرات التي يوفرها المستثمرون"[31]. قد يشير هذا التفسير إلى أن التأثير المباشر للمستثمرين ذو صلة لأغراض التحقق من العمل المشترك.

أما في الصناديق المنظمة من قبل الاتحاد الأوروبي، فلا يمتلك المستثمرون عادة صلاحيات إدارة، والتي تنسب حصريا للشريك العام أو طرف ثالث مفوض. في غياب العناصر المرضية، لا ينبغي أن يكون المستثمرون قادرين على ممارسة تأثير حاسم على نشاط الجهات العامة. وبالتالي، لا ينبغي اعتبار اختبار العمل المشترك متكاملا تلقائيا[32]، بل يجب تقييمه على أساس كل حالة على حدة.

علاوة على ذلك، بالنسبة للكيانات المنظمة، يحدد تعميم ATAD أن اختبار العمل المشترك يمكن اعتباره متكاملا فقط "في حالت، مع الأخذ في الاعتبار حقائق وظروف القضية، إجراء مشترك بين الشركاء/المستثمرين، والمدير والشركة المستهدفة"،[33] مما يتطلب تحليلا دقيقا لغرض تطبيق لوائح [34]مكافحة الهجين. تظل الحاجة إلى النظر في إمكانية دمج المتطلبات الذاتية من خلال الاتفاقيات المنظمة دون تغيير (انظر أدناه).

23.1.2.3 الاتفاقية المنظمة

عدم التوافق الهجين، وكذلك في سياق العلاقات بين "الشركات المرتبطة"، يكون ذا صلة أيضا عندما يحدث في سياق اتفاقية منظمة. يحدد مرسوم ATAD معيارين بديليين لتأهيل الاتفاقية كاتفاقية منظمة[35]. على وجه الخصوص، يعتبر الاتفاق منظما عندما:

- وقد أخذ الأطراف في الاعتبار الأثر الاقتصادي لعدم التوافق الهجين عند تحديد الشروط التعاقدية للاتفاق؛ o
- كان دافع الضرائب أو إحدى شركاته المرتبطة به على علم بأن الاتفاقية قادرة على إنتاج عدم تطابقات هجينة.

فيما يتعلق بالمعيار الأول، يتواجد هذا في الحالات التي، في غياب الميزة الضريبية الناتجة عن عدم التوافق، كان الطرفان سيتفقان على شروط مختلفة[36]، مما يبرز أهمية الفائدة الضريبية في تحديد التوازن الاقتصادي.

أما بالنسبة للمعيار الثاني، فيتطلب تقرير إدارة الإيرادات البريطانية اعتماد تقييم موضوعي، بناء على

---

[30] انظر نشرة ATAD، ص. 57.

[31] انظر نشرة ATAD، ص. 58.

[32] وعلى النقيض من ذلك، كما هو موضح في المثال 11.5 من قانون إدارة الأعمال البشري، فإن نهج منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية هو اعتبار المستثمرين في الشراكة شركات مرتبطة كلما "[ت]شروط اتفاقية الشراكة تمنح الشريك العام الحق الأساسي في اتخاذ قرار بشأن استثمارات الشراكة. يجب على الشريك العام عند اتخاذ قراراته أن يتصرف بحسن نية ومصلحة جميع الشركاء" (تقرير HMA، ص. 453).

[33] انظر نشرة ATAD، ص. 58.

[34] يدعم هذا المنطق أيضا محترفون ضرائب مرموقون مثل ل. روسي ف. مايسي، "صناديق الأسهم الخاصة والمعاملات المالية الاستثنائية: الافتراض الذاتي لأغراض الإجراءات المضادة للهجينة"، في بوليتينو تريبيوتاريو رقم 2022/5، ص. 327-333، س. مارشيز، س. تيلاريني، "أنا أقطع بين الهجائن العكسية"، في ديلا فالي إ.، ل. ميلي (محرران)، "عدم توافق الهجين"، 2021، ص. 386 ورقم 37)، ب. كولاسي، ل. ميلي، "عدم تطابقات المختلطة والمدفوعات التي تتم لصالح الكيانات الهجينة العكسية" في كوريري تريبيوتاريو 2022/1.

[35] انظر المادة 6(1)(q) من مرسوم ATAD: "الاتفاق المهيكل": الاتفاقية التي تؤدي إلى عدم تطابق هجين حيث تم تقييم الأثر الاقتصادي للعدم في التفاوض على شروط الاتفاقية أو الاتفاق المصمم إلى إنتاج عدم توافق هجين، ما لم يكن دافع الضرائب أو الشركة المرتبطة بها قد لم يكونوا على علم معقول بهذا التفاوت ولم يشاركوا قيمة الفائدة الضريبية ناتجة عن عدم التوافق الهجين".

[36] انظر نشرة ATAD، ص. 59.

التحليل العام للوقائع والظروف الخاصة بالقضية. من هذا المنظور، يجب اعتبار الاتفاق منظما إذا، بناء على تحليل الحقائق والظروف، اعتبر مراقب خارجي أنه مصمم لخلق عدم تطابق[37]. قد يظهر المؤهل ك "اتفاقية منظمة" أيضا في وجود مشاركة أحد الأطراف بحيث يسمح له بفهم هيكل الصفقة وتأثيراتها الضريبية[38].

استنادا إلى سلسلة من الحقائق والظروف القادرة على تسليط الضوء على وجود "اتفاق منظم" حددته منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية كمثال[39]، أبلغ المرسوم (كما هو معرف أدناه) في الملحق ج بقائمة بالظروف التي تشكل مؤشرات تكشف عن وجود "اتفاق منظم". على وجه الخصوص، تشمل هذه الظروف:

- تقييم الأثر الاقتصادي لعدم التوافق الهجين أثناء التفاوض على شروط الاتفاق بين الأطراف؛
- الوعي من جانب الشخص الخاضع للضريبة أو الشركة المرتبطة بأن الاتفاقية تهدف إلى إنتاج عدم توافق هجين كبير؛
- وجود وسيط في آلية تمويل بين الشركات المرتبطة، دون تبرير لأسباب غير ضريبية مشروعة؛
- يمكن اعتبار أن عدم التوافق هو نتيجة لخطة تخطيط ضريبية تهدف إلى تحقيق تأثير D/NI أو DD، وأن الشخص المنفذ له، مع الأخذ في الاعتبار ظروف الحالة المحددة (مثل وجود آراء مقدمة من مستشارين، أو وثائق توضيحية، إلخ)، على دراية بالنتيجة الضريبية المطلوبة؛
- سواء كان هذا التفاوت هو العنصر المركزي أو العنصر في برنامج التخطيط الضريبي، سواء تم تسويقه ك 'منتج ضريبي' أم لا، حيث ينبع جزء أو كل المزايا الضريبية من تأثير D/NI أو DD؛
- يتم تسويق خطة التخطيط بشكل أساسي لصالح دافعي الضرائب المقيمين أو الواقعين في ولاية قد يحدث فيها عدم توافق هجين؛
- تم النظر في تأثير D/Ni أو DD عند تحديد الشروط الاقتصادية للصفقة؛
- تم عرض أو تسويق المنتج فقط لفئة معينة من المستثمرين المحتملين (مثل الأشخاص المقيمين أو المقيمين في ولاية معينة) بناء على احتمال معقول بأنهم سيستفيدون من تأثير الضرائب الناتج عن عدم توافق هجين؛ e
- كانت الصفقة التي تتم ستؤدي إلى نتيجة اقتصادية سلبية في غياب الفائدة الضريبية الناتجة عن عدم التوافق الهجين.

مفهوم الاتفاق المنظم ذو صلة خاصة فيما يتعلق بحالات عدم التوافق المشتقة من كيانات هجينة عكسية. في مثل هذه الحالات، قد تحقق العلاقة بين المستثمر والكيان الهجين العكسي شروط تصنيف الصفقة كاتفاقية منظمة[40]. مثال محتمل، دون الدخول في الجوانب التقنية، يمكن تمثيله في صناديق الاستثمار،

---

[37] انظر المرجع رقم 10، الفقرة 319، تقرير HMA: "الاختبار لمعرفة ما إذا كان الترتيب منظما هو الاختبار الموضوعي. ينطبق، بغض النظر عن نوايا الأطراف، كلما أشارت الحقائق والظروف لمراقب موضوعي إلى أن الترتيب صمم لإحداث عدم تطابق في النتائج الضريبية. تسأل قاعدة الترتيب المنظم عما إذا كان هذا التفاوت قد تم تسعيره ضمن شروط الترتيب أم أن تصميم الترتيب والحقائق والظروف المحيطة به تشير إلى أن عدم التوافق في نتائج الضرائب كان سمة مقصودة للترتيب. يحدد الاختبار مجموعة من العوامل غير الشاملة التي تشير إلى متى يجب التعامل مع الترتيب على أنه منظم.".

[38] Si veda Rec. رقم 10، الفقرة 320، تقرير HMA لعام 2015: "تعريف الترتيب المنظم لا ينطبق على دافع الضرائب الذي ليس طرفا في الترتيب. سيكون الشخص طرفا في الترتيب عندما يكون لديه مشاركة كافية في تصميم الترتيب لفهم كيفية هيكلته وما هي تأثيراته الضريبية. ومع ذلك، لن يكون الشخص طرفا في ترتيب منظم، إذا لم يستفد ذلك الشخص (أو أي عضو في مجموعة الضابط) من عدم التوافق الناشئ بموجب ترتيب منظم، ولم يكن من المتوقع بشكل معقول أن يكون على علم به.".

[39] انظر تقرير هيئة الإرث البشري، الفقرات 329 إلى 340.

[40] راجع تقرير HMA، الفقرة 344: "ما إذا كان المكلف الضريبي طرفا في ترتيب منظم من المرجح أن يكون له الأهمية العملية الأكثر في سياق المدفوعات المقدمة إلى نظام هجين عكسي أو بموجب ترتيب عدم مطابقة مستوردة. في حالات الهجين العكسي، على سبيل المثال، غالبا ما تلبي العلاقة بين المستثمر والهجين العكسي شروط الترتيب المنظم. وهذا ينطبق بشكل خاص

حيث يميل المستثمرون إلى توجيه مواردهم إلى وسائل محايدة ضريبيا في نطاق الموقع، مع فرض الضرائب على العائدات فقط وقت التوزيع.

بالإشارة تحديدا إلى صناديق الاستثمار، أوضحت وكالة الإيرادات أنه إذا أظهرت وثائق الاستثمار أن جميع المشاركين وأداة الاستثمار أطراف في اتفاقية منظمة، حيث يتم تمثيل الأداة نفسها على أنها قادرة على توليد عدم توافق بسبب تأهيلها ككيان شفاف ماليا في دولة التأسيس، وإمكانية التأهيل ككيان غامض من منظور بالنسبة للمستثمرين أو جزء منهم، يمكن اعتبار شرط "الاتفاق المهيكل" مستحقا. وبالتالي، في مثل هذه الحالات، يكون من الضروري إجراء تحليل دقيق للوثائق التعاقدية والمعلومات لاستبعاد تطبيق لوائح مكافحة الهجين فيما يتعلق بالاتفاقيات المنظمة[41].

23.1.2.4 الإقليمية

تفترض لوائح مكافحة الهجينة، كشرط أساسي لتطبيقها، وجود عنصر من الطابع العابر للحدود، والذي يثبت في التفاعل بين شخص خاضع للضريبة ذو صلة مالية في النظام القانوني الإيطالي وشخص أو أكثر من الجهات الواقعة في ولاية قضائية أجنبية (سواء كانت الاتحاد الأوروبي أو طرف ثالث).[42]

23.2. وثائق مناسبة لأغراض "الحماية من العقوبات"

23.2.1 التصنيف

كجزء من العملية الأوسع لإصلاح الضرائب الدولية، قدم المرسوم التشريعي رقم 209 بتاريخ 27 ديسمبر 2023 ("المرسوم التشريعي 209") مجموعة من الإجراءات تهدف إلى ضمان التناسب في تطبيق أحكام عدم التوافق الهجين وتشجيع التعاون الأكبر بين دافعي الضرائب وإدارة الضرائب. وفي هذا السياق، توضع الأحكام الواردة في الباب الثالث من المرسوم، بعنوان "أحكام لتعزيز الامتثال في مجال عدم التوافق الهجين"، والتي تمثل تطورا مهما في نهج المشرع لإدارة المخاطر الضريبية المرتبطة بتطبيق لوائح مكافحة الهجينة.

على وجه الخصوص، تقدم المادة 61 من المرسوم التشريعي 209 نظام عقوبات المكافأة[43]، يعتمد على إعداد وثائق محددة ("وثائق" أو "وثائق عدم تطابق هجين"). يستلهم هذا النظام من منطق الامتثال التعاوني

على صناديق الاستثمار حيث قد ينظر المستثمرون إلى الاستثمار في أدوات محايدة ضريبيا بموجب قوانين الولاية القضائية للمؤسسة لضمان أن عائد الاستثمار سيكون خاضعا للضريبة فقط على التوزيع. بينما يمكن وصف هياكل الصناديق مثل هذه بأنها صممت لخلق عدم تطابق في نتائج الضرائب، لن يعتبر دافع طرف في مثل هذا الترتيب إذا لم يستفد من عدم التوافق (أي أن الدفعة كانت بالقيمة السوقية العادلة) ولم يكن من المتوقع بشكل معقول أن يكون الدافع على علم بعدم التوافق في المعاملة الضريبية.".

[41] انظر نشرة ATAD، ص. 99.

[42] يوضح التقرير التوضيحي ذلك: "فيما يتعلق بنطاق تطبيق أحكام مكافحة الهجرة في المرسوم، تعارض هذه الأحكام عدم التوافق الهجين الناتج عن التفاعل بين الأشخاص الخاضعين للضريبة المقيمين أو المقيمين في إيطاليا والأشخاص المقيمين أو المقيمين في دولة أجنبية (سواء كانت دولة عضو أو دولة ثالثة)". من ناحية أخرى، فيما يتعلق بأي عدم تطابق بين الهجائن المنزلية البحتة، ينص التقرير على أن "أي هجناء داخلية، حيثما ينطبق، يمكن التصدي لها من خلال مبدأ حظر إساءة استخدام الحقوق". فيما يتعلق بالتأثير التمييزي المحتمل (أو التقييدي) للعلاج المختلف المخصص للهجناء العابرة للحدود، والتي تخضع للتفاعل التلقائي، مقارنة بالهجناء المنزليين البحتة الذين يخضعون فقط لتفاعل مناهض للإساءة، يشار إلى الاعتبارات المذكورة في الحاشية 3 أعلاه. وبالمثل، فيما يتعلق بالاحتمالات لعدم التوافق مع قواعد "المساعدات الحكومية" (والتي انظر، في سياق مختلف لما يسمى ب "رأس المال الهجين التنظيمي" المصرفي، أيضا الرجوع إلى 17 من ATAD II).

[43] بعنوان "أحكام توثيق عدم التوافق الهجين".

ويسعى لتحقيق تحقيق تحقيق تناسب أكبر في تطبيق العقوبات في مجال عدم التوافق الهجين، مع تشجيع السلوك التعاوني والشفاف من جانب دافعي الضرائب[44].

كما ينص النص على إصدار مرسوم من وزير الاقتصاد والمالية يهدف إلى ضمان تنفيذ هذه الأحكام وتنفيذ نظام مكافآت "الحماية الغرامية" بشكل فعال. وفي إطار تنفيذ هذا النص، صدر المرسوم الوزاري الصادر في 6 ديسمبر 2024 ("المرسوم")، الذي يتكون من 13 مادة و3 ملحقات.

23.2.2 متطلبات التوثيق

يحدد المرسوم الحد الأدنى من المتطلبات الوثائقية والإجرائية التي يجب على المكلف الالتزام بها للاستفادة من "الحماية الغرامية" في مجال عدم التوافق الهجين. وفي الوقت نفسه، يوفر ذلك، وإن كان بشكل غير مباشر، مؤشرات تشغيلية ذات صلة لإدارة الضرائب، حيث يوجه أنشطة الرقابة والتحقق في تطبيق لوائح مكافحة الهجين ويساهم في تحقيق مزيد من توحيد التفسير.

قبل تقديم نظام المكافآت المعني، يجدر بالذكر أن وكالة الإيرادات، في تعميم ATAD، قد أبرزت بالفعل كيف أن "ممارسة إدارة مخاطر الضرائب الجيدة للمكلفين يجب عليهم إجراء تحليلات مناسبة قبل تقديم الإقرار الضريبي حول حالات حدوث أو عدم وجود اختلالات هجينة كبيرة، وطلب أيضا تعاون الشركات المرتبطة، من أجل إعداد وثائق أدلة مناسبة مسبقا".[45] ومع ذلك، تم وضع هذا المؤشر في سياق توصياتي بحتة، حيث لم يكن هناك صيغة وثائقية محددة ولا، قبل كل شيء، التزامات محددة بالتواصل أو التصريح تجاه إدارة الضرائب[46].

23.2.3 النطاق الذاتي

يمكن إعداد وتقديم الوثائق[47] بالطريقة العادية:

---

[44] في المادة 1 من المرسوم التشريعي رقم 471 بتاريخ 18 ديسمبر 1997، تم إدخال الفقرة التالية بعد الفقرة 6: "6-بيس. في حال وجود نزاع يتعلق بأحكام عدم التوافق الهجين المشار إليها في الفصل الرابع من المرسوم التشريعي رقم 142 بتاريخ 29 نوفمبر 2018 مما أدى إلى زيادة الضريبة أو تقليل الائتمان، لا تنطبق الغرامة المشار إليها في الفقرة 2 إذا كان أثناء الوصول أو التفتيش أو التحقق أو أي نشاط تحقيق آخر، يجب على دافع الضرائب تسليم الوثائق إلى سلطات الضرائب مع تاريخ محدد محدد في مرسوم خاص من وزير الاقتصاد والمالية مناسب للسماح بالتحقق من تطبيق القواعد الهدفة إلى تحييد التفاوتات الهجينة. يجب على المكلف الذي يمتلك الوثائق المطلوبة بموجب المرسوم المشار إليه في الجملة الأولى أن يقدم إشعارا محددا لإدارة الضرائب وفقا للطرق والشروط المنصوص عليها فيها. في غياب مثل هذا الاتصال، تنطبق الفقرة 2."

[45] انظر نشرة ATAD، ص. 87.

[46] بالتفصيل، الإطار الإجرائي الذي يظهر من التعميم المعني هو كما يلي:

- لا تقدم اللائحة آلية تجعل التكاليف الداخلية قابلة للخصم فقط إذا كانت مدعومة بوثائق شاملة تشهد بعدم وجود اختلالات هجينة، حيث أن الدليل "المقدم عادة كأساس لحق الخصم" كاف، ومع ذلك يسلط التعميم الضوء على ظهور "أعباء وثائق ضمنية" على دافع الضرائب.
- قبل إصدار التقييم، يجب على وكالة الإيرادات الإشارة في وثيقة محددة إلى الأسباب التي اعتبرت بموجبها انتهاكا للقواعد ضد عدم التوافق الهجين لتكون قابلة للتكوين، وطلب توضيحات من المكلف التي يجب تقديمها خلال ستين يوما.
- الإجراء المقترح حاليا في التعميم يوزع ضمنيا عبء الإثبات من خلال مطالبة الإدارة بإثبات "الحقائق المكونة" للانتهاك وعلى المكلف "تقديم دليل على أن القضية لا تحدث أو وجود حقائق تعيق أو تلغي هذا الادعاء".
- ينص التعميم على أنه في حال فشل أو عدم اكتمال الاستجابة لطلب التوضيح، تنطبق أحكام الفقرة 5 من المادة 32 من المرسوم الرئاسي 600 لعام 1973، والتي تنص على أن "الأخبار والبيانات التي لم تقدم ولا الأفعال والوثائق والكتب والسجلات التي لم تعرض أو لم تنقل استجابة لدعوات المكتب لا يمكن أخذها في الاعتبار لصالح دافع الضرائب," لأغراض التقييم الإداري والتقاضي".

[47] انظر المادة 2 من المرسوم.

- من قبل كل شخص خاضع للضريبة مقيم أو مقيم[48] في أراضي الدولة ("الشخص الخاضع للضريبة"); أو عن طريق التقليل
- وكذلك من قبل شخص خاضع للضريبة المعين المقيم أو الموجود في أراضي الولاية ومعين من قبل أشخاص خاضعين للضريبة مقيمين أو مقيمين هناك ("الشخص الخاضع للضريبة المعين").[49]

الحق في إعداد الوثائق وتقديمها للشخص المسؤول الضريبي المعين يستجيب للحاجة، المشار إليها صراحة في التقرير التفسيري للمرسوم، لتخفيض قدر الإمكان العبء الإداري المتعلق بالمتطلبات الوثائقية، مما يسمح بتركيز تكاليف إعداد وإدارة الوثائق في يد شخص واحد. في وجود شخص خاضع للضريبة المعين، يجب أن تكون الوثائق في أي حال منظمة بحيث تتضمن قسما مميزا ومستقلا لكل شخص خاضع للضريبة، لضمان تتبع الوظائف الفردية والتوزيع الصحيح للتأثيرات الضريبية ذات الصلة لأغراض لوائح مكافحة الهجينة[50].

23.2.4 الشكل والتوقيت

من الناحية الرسمية، يحدد المرسوم سلسلة من المتطلبات الدقيقة التي يجب أن تلتزم بها الوثائق. على وجه الخصوص، يجب أن تكون التوثيق:

- وأعد باللغة الإيطالية[51]؛
- ويتم إعدادها سنويا (وتنتج تأثيرات حصرية تشير إلى الفترة الضريبية التي تشير إليها)؛
- الموقع بتوقيع رقمي من الممثل القانوني للشخص الخاضع للضريبة (أو الشخص المسؤول عن الضريبة)، أو من قبل مندوبه؛
- تم الانتهاء من التوقيت المحدد، و
- ويحتفظ به حتى انتهاء فترة التقادم للتقييم.

وفيما يتعلق بالطابع الزمني، يحدد المرسوم أنه يجب تثبيته ضمن الموعد النهائي لتقديم الإقرار الضريبي المتعلق بفترة الضرائب التي يشير إليها الوثائق. ومع ذلك، يعتبر أيضا تثبيت [52] الطابع الزمني ضمن المهلة النهائية لتقديم ما يسمى بالإقرار الضريبي المتأخر في الوقت المناسب[53]، بشرط أن يتوافق مع الحدود الزمنية التي تحددها التشريعات الحالية.

---

[48] من خلال التعبير "يقع في إيطاليا"، يشمل المرسوم أيضا منشآت دائمة في إيطاليا لغير المقيمين ضمن قائمة الأشخاص الخاضعين للضريبة الذين ينطبق عليهم العبء الوثائقي الجديد

[49] وفقا للمادة 1 من المرسوم، الفقرة 1، الحرف o، يجب فهم الشخص الخاضع للضريبة المعين على أنه "الشخص الخاضع للضريبة المقيم أو المقيم في أراضي الدولة الإيطالية الذي تم تعيينه من قبل الأشخاص الخامعين للضريبة الآخرين المقيمين أو الموجودين هناك لتقديم المستندات نيابة عنه".

[50] وفقا لأحكام المادة 4 من المرسوم "1. يجب إعداد الوثائق المتعلقة بكل فترة ضريبية وبالإشارة إلى كل شخص خاضع للضريبة. 2. إذا أعد الشخص المسؤول عن الضرائب الوثائق، يجب أن تكون منظمة بحيث تنص على قسم مخصص لكل شخص خاضع للضريبة. 3. تحتوي الوثائق على معلومات تتعلق بالمجموعة متعددة الجنسيات والأشخاص الخاضعين للضرائب المدرجة فيها، ويجب أن تتوافق مع النهج المنصوص عليه في الملحق أ لهذا المرسوم. 4. فيما يتعلق بكل شخص خاضع للضريبة، يجب الإبلاغ عن ورقة المعلومات المشار إليها في الملحق أ."

[51] قد يكون التزام اللغة الإيطالية وحدها مشكلة لبعض دافعي الضرائب، على سبيل المثال، فيما يتعلق بعملية التقييم الداخلي.

[52] انظر المادة 5، الفقرة 3 من المرسوم.

[53] وفقا للمادة 2، التي تشير إليها القاعدة ، "تعتبر التصريحات المقدمة خلال تسعين يوما من انتهاء الموعد النهائي صحيحة، دون الإخلال بتطبيق العقوبات الإدارية على التأخير.". لذلك، في حال قدم المكلف إقراره الضريبي "متأخرا"، أي خلال تسعين يوما من الموعد النهائي المحدد عادة لتقديم الإقرار نفسه، يجب على المكلف خلال نفس الموعد النهائي إعداد المستندات، وتثبيت الختم الزمني، وإبلاغه بحيازة المستندات ضمن الإقرار.

فيما يتعلق بحيازة الوثائق[54]، يطلب من المكلف إبلاغ إدارة الضرائب من خلال إشارة محددة في الإقرار الضريبي تتعلق بالفترة الضريبية التي يشير إليها الوثائق[55].

علاوة على ذلك، يجب إعداد الوثائق بصيغة إلكترونية[56] ، ولأغراض الوصول إلى نظام "حماية العقوبة"، يجب عرضها على إدارة الضرائب بالشروط التالية[57]:

- خلال 20 يوم عمل من طلب العرض من قبل إدارة الضرائب نفسها؛ ومع ذلك
- إذا دعت الحاجة للحصول على معلومات إضافية أو إضافية لتلك الواردة في الوثائق خلال فترة الرقابة أو الأنشطة الأولية الأخرى، يجب على المكلف تقديم المعلومات الإضافية خلال 30 يوما من الطلب؛ e
- يجوز منح 60 يوما إضافية من قبل إدارة الضرائب لتسليم الوثائق، بشرط أن يكون هذا التمديد متوافقا مع انتهاء شروط ممارسة أنشطة الرقابة.

23.2.5 هيكل التوثيق

ينظم الملحق أ "هيكل" الوثائق، مع تحديد المعلومات التي يجب تقديمها فيما يتعلق ب:

- القسم 1 - إلى المجموعة متعددة الجنسيات[58]؛
- القسم 2 - لكل شخص خاضع للضريبة؛
- القسم 3 - اعتماد عملية المسح والتقييم؛
- الأقسام 4 و5 و6 - المعاملات ذات الصلة أو المعاملات المتعددة ذات الصلة ("TRMs").

يؤدي القسم 1 وظيفة تحديد النطاق قيد التحليل ورسم خرائط كيانات المجموعة متعددة الجنسيات. على وجه الخصوص، يجب أن يصف القسم الهيكل التنظيمي للمجموعة متعددة الجنسيات، من خلال أوراق توضيحية ومخططات ملخصة، ويجب أن يتضمن تمثيل البنية القانونية والتشاركية للمجموعة متعددة الجنسيات بالإضافة إلى الموقع الجغرافي للكيانات المحلية. يجب أن يوفر القسم أيضا قائمة مفصلة بالشركات المرتبطة التي هي جزء من المجموعة متعددة الجنسيات، مع تحديد المساهمين ([59] أو الأشخاص الذين يمتلكون الأسهم)، وولاية التأسيس، وولاية أو ولايات الإقامة الضريبية.

---

[54] انظر المادة 9 من المرسوم.

[55] الفقرة 2 من المادة 9 لا تضر بإمكانية استخدام ما يسمى ب "الفقرة 2". الإعفاء في بونيس بموجب المادة 2، الفقرة 1 من المرسوم رقم 16 بتاريخ 2 مارس 2012. كما هو منصوص عليه في التقرير التوضيحي للمرسوم "يجب أن يتم تثبيت التوقيع الإلكتروني مع الطابع الزمني في أي حال من الأحوال بحلول تاريخ تقديم الإقرار الضريبي المتعلق بفترة الضرائب التي يشير إليها المستند (باستثناء فترة الضرائب لعام 2023، التي يجب إعدادها بحلول تاريخ تقديم الإقرار الضريبي لفترة الضريبية لعام 2024)، أو، للوثائق التي أعدت فيما يتعلق بالفترات الضريبية التي سبقت فترة الدخول حيز التنفيذ في التعليق، بحلول نهاية الفترة الانتقالية."

[56] كما هو منصوص عليه في الفقرة 4 من المادة 5، في حال تم تسليم الوثائق إلى الإدارة بشكل ورقي، فإن ذلك لا يمنع المزايا المعاقبة المشار إليها في المادة 1، الفقرة 6-بيس من المرسوم التشريعي رقم 471 بتاريخ 18 ديسمبر 1997 إذا تم تسليم الوثائق بصيغة إلكترونية وبخصائص مطلوبة بموجب المرسوم خلال فترة زمنية معقولة يحددها المسؤولون عن نشاط الرقابة.

[57] المادة 6 من المرسوم. الامتثال للموعد النهائي لتسليم المعلومات الإضافية، وفقا للتوضيحات الواردة في التقرير التوضيحي للمرسوم، هو شرط للاعتراف بما يسمى "الإقرار الضريبي".حماية من العقوبات.

[58] تعرف المادة 1(1)(و) مجموعة متعددة الجنسيات بأنها "مجموعة من المؤسسات المرتبطة المقيمة أو المنشأة في ولايتين أو أكثر. يشمل مفهوم المجموعة متعددة الجنسيات أيضا هياكل تشمل المقر الرئيسي وواحد أو أكثر من المؤسسات الدائمة لنفس الشركة". ومع ذلك، فإن تعريف الشركات المرتبطة مفقود في المرسوم، ولذلك من الضروري الرجوع إلى مرسوم ATAD.

[59] مع الإشارة المحددة للمساهمين، يحد التقرير التفسيري نطاق المبدأ، موضحا أن "متطلبات الملحق أ، النقطة 1.2، المتعلقة بتحديد المساهمين لكل شركة (والبيانات ذات الصلة)، يجب أن تفهم على أنها تشير حصريا إلى حالات تقييد الأسهم، أي الحالات التي لا يتجاوز فيها عدد المساهمين عشرة".

بالإشارة إلى قسم الشخص الخاضع للضريبة (القسم 2)، يجب أن يشير ذلك إلى البيانات التالية للشخص الخاضع للضريبة أو للشخص الخاضع للضريبة المعين:

- بيانات تعريف الشخص الخاضع للضريبة أو الشخص الخاضع للضريبة المعين عليه؛
- الإقامة لأغراض الضرائب؛
- التصنيف الضريبي للشخص الخاضع للضريبة غير المنشأة الدائمة من منظور إيطاليا والدول الأجنبية التي يقيم فيها مساهموه أو مستثمروها؛
- **والاعتراف بمنشأة دائمة تقع في إيطاليا؛**
- الاعتراف بمنشأة دائمة تقع في الخارج.

فيما يتعلق بقسم عملية الاعتراف والتقييم المعتمد (القسم 3)، يتطلب المرسوم شرح مسار التحليل الذي تم اعتماده بهدف التحقق من وجود عدم توافق هجين كبير[60] وتقديم وصف للعملية الداخلية لتسجيل وتقييم المعاملات المهمة التي اعتمدتها المجموعة متعددة الجنسيات[61].

فيما يتعلق بالمادتين 5 و6 المتعلقة بالمعاملات ذات الصلة ونماذج الإيرادات المحدودة، يجب ملاحظة في البداية أن:

- ستتمكن من الاستفادة من ما يسمى "S.p.A." حماية العقوبات فقط المعاملات ذات الصلة التي تم تحديدها واختيارها في المادتين 5 و6؛
- إذا لم تحدد العملية الداخلية المعاملات ذات الصلة، يمكن ترك القسم فارغا حسب صيغة الوثائق؛ e
- الإشارة غير الكاملة للمعاملات ذات الصلة (أي إذا لم يكن المكلف ينوي الحصول على حماية غرامية على بعض المعاملات) لا تحدد عدم كفاية الوثائق لتلك التي تم تحليلها فيها.

بعبارة أخرى، يعمل المرسوم من خلال مبدأ "التغطية" الذي يعمل وفقا لما يسمى بمعيار "التغطية". اختيار كلام.

أما بالنسبة للمعاملات المدرجة فيها، فهناك جدول أدناه يحتوي على سلسلة المعلومات التي يجب تقديمها في الوقت المناسب، مع عملية التحليل التي أجريت.

الإشارة إلى الأطراف المعنية في الصفقة ذات الصلة والتمييز بين: (1) المعاملة المهمة بين المؤسسات المرتبطة؛ و(2) المعاملة المهمة بين المؤسسات غير المرتبطة[62].	5.1. العنصر الذاتي للصفقة ذات الصلة
الإشارة إلى حالة احتمال وجود عدم تطابق هجين كبير بالإشارة إلى التصنيف المحدد في المادة 1[63].	5.2. حالات عدم التوافق الهجين مرجع ذي صلة
وصف دقيق، تماشيا مع إجراءات التقييم المنصوص عليها في الملحق ب من المرسوم ومؤشرات المخاطر في الملحق ج للمرسوم، ولكل صفقة ذات صلة: أ) وخصائصه القانونية؛	5.3. التحليل والتحديد وردود الفعل المتعلقة بعدم التوافق الهجين ذي الصلة

[60] المادة 3، الفقرة 1 من المرسوم "لتحديد المعاملات والمجموعات المتجانسة ذات الصلة، يجب توضيح مسار التحليل المعتمد للتأكد من وجود عدم تطابق هجين كبير"

[61] الملحق أ، 3. وصف العملية: "في هذه الفقرة يجب تقديم وصف للعملية الداخلية لتسجيل وتقييم المعاملات المهمة التي اعتمدتها المجموعة متعددة الجنسيات".

[62] تعريف الشركات المرتبطة مفقود في المرسوم، ولذلك من الضروري الرجوع إلى مرسوم ATAD. من حيث المبدأ، يجب أن تشمل "المؤسسات غير المرتبطة" معاملات جوهرية بين المكتب الرئيسي والمنشأة الدائمة، أو بين منشأتين دائمتين أو أكثر لنفس الكيان، أو كجزء من ترتيب منظم.

[63] وفقا للمادة 1، الفقرة 1، الحرف ب): "لأغراض هذا المرسوم وملاحقه، تنطبق التعريفات التالية: "عدم التوافق الهجين الجاد" يعني أحد الاختلافات المشار إليها في المادة 6، الفقرة 1، الحرف ر) والفقرة 2، المادة 8، الفقرتين 3 و5، المادة 9 والمادة 10 من المرسوم التشريعي".

ب) ومعاملتها الضريبية في ولايات الإقامة أو موقع الأشخاص الخاضعين للضريبة والأطراف المعنية[64]. ت) قابلية تكوين عدم تطابق هجين كبير أو أسباب عدم قابلية تكوين عدم التوافق الهجين الكبير؛ ث) مكونات الدخل التي قد تؤدي إلى حدوث عدم تطابق هجين كبير في فترة ضريبية لاحقة أو استرداد رد فعل حدث في فترة ضريبية [65]سابقة؛ ج) وعملية التحليل التي تلت ذلك.	
وثائق تدعم عملية التحليل المشار إليها في النقطة السابقة.	5.4. الأدلة الوثائقية

فيما يتعلق ب TRM (المشار إليه في القسم 6 من الوثائق)، يمكن للشخص الخاضع للضريبة بدلا من ذلك:

- تطبيق القواعد المشار إليها في القسم 5 أعلاه فيما يتعلق بكل من المعاملات المهمة التي تشكل المجموعة المتجانسة،
- أو تقديم المعلومات التالية بالإشارة إلى TRM التي تعتبر وحدة.

أيضا في حالة TRM، يعرض الجدول مع سلسلة المعلومات التي يجب تقديمها في الوقت المناسب، مع عملية التحليل التي أجريت.

وصف التأثيرات القانونية والتمثيلية في بياناته المالية ذات الصلة بالتطبيق الصحيح لأحكام مكافحة[67] الهجائن على TRM.	6.1. وصف المعاملة المتعددة[66]
تحديد الأشخاص المشاركين في TRM والتمييز بين: (1) TRM بين الشركات المرتبطة؛ و(2) إدارة الإيرادات الاستراتيجية بين المؤسسات غير الأعضاء.	6.2. العنصر الذاتي للصفقة ذات الصلة
بالإشارة إلى كل TRM أ) قائمة المعاملات ذات الصلة المدرجة في المجموعة المتجانسة التي تشكل TRM[68]؛ ب) وصف آثاره القانونية وتمثيله في البيانات المالية للشخص الخاضع للضريبة؛ ت) وصف معاملتها الضريبية في ولايات الإقامة أو موقع الأشخاص الخاضعين للضريبة والأطراف المعنية[69]. ث) الشرح المتعلق بقابلية تكوين عدم تطابق هجين كبير أو أسباب عدم	6.3. التحليل، التحديد وردود الفعل المتعلقة بعدم التوافق الهجين ذي الصلة

[64] كما هو محدد في المرسوم "في حالات عدم تطابق هجين كبير محتمل، والتي تتميز بعدم تطابق من نوع "الخصم دون إدراج"، يكفي تقديم دليل على إدراج مكون الدخل الإيجابي في اختصاص المستفيد. في جميع الحالات، يكفي تقديم دليل على تطبيق التفاعل الأولي أو، عندما تتحقق الشروط ذات الصلة، على تطبيق التفاعل الثانوي".

[65] يجب تفعيل هذا القسم فقط في حالات معينة. على سبيل المثال، فيما يتعلق بالقضايا التي تتبع ما يسمى بنهج الضرر الذي اعتمده المشرع الإيطالي، تظهر الحاجة إلى مراقبة الكميات ذات الصلة مع مرور الوقت، حيث من الضروري دائما اعتراض اللحظة التي يصبح فيها تأثير DD أو "D/NI المحتمل" "فعالا" (أي أن تعويض DD أو D/NI بدخل غير مزدوج يحدث فعليا).

[66] على الرغم من أهميتها، على عكس ما هو منصوص عليه في المادة 5، فيما يتعلق ب TRMs، لا ينص المرسوم صراحة على الإشارة إلى حالة احتمال عدم تطابق من الهجائن ذات الصلة.

[67] تعرف المادة 1، الفقرة 1، الحرف د، "أحكام مكافحة الهجائن" "الأحكام المشار إليها في الفصل الرابع من المرسوم التشريعي"، أي قواعد رد الفعل التي تحكمها المادة 8، الفقرات 1 و2 و3 والمادة 10 من مرسوم ATAD.

[68] يتطلب المرسوم ترقيم كل معاملة ذات صلة تدريجيا.

[69] كما هو محدد في المرسوم "في حالات عدم تطابق هجين كبير محتمل، والتي تتميز بعدم تطابق من نوع "الخصم دون إدراج"، يكفي تقديم دليل على إدراج مكون الدخل الإيجابي في اختصاص المستفيد. في جميع الحالات، يكفي تقديم دليل على تطبيق التفاعل الأولي أو، عندما تتحقق الشروط ذات الصلة، على تطبيق التفاعل الثانوي".

قابلية تكوين عدم تطابق هجين كبير؛ ج) الإشارة إلى مكونات الدخل التي قد تؤدي إلى حدوث عدم تطابق هجين كبير في فترة ضريبية لاحقة أو استرداد رد فعل حدث في فترة ضريبية سابقة[70]؛ ح) وعملية التحليل التي تلت ذلك[71].	
وثائق تدعم عملية التحليل المشار إليها في القسم 5.3 المتعلقة بالمعاملات ذات الصلة الفردية بالإشارة إلى العينة التي شكلتها أكثر خمس معاملات قيمة تنتمي إلى المجموعة المتجانسة.	6.4. الأدلة الوثائقية

23.3. بعض الأمثلة حول تطبيق لوائح مكافحة الهجين في سياق العقارات

23.3.1 مقدمة

بمجرد إعادة بناء نطاق تطبيق لوائح مكافحة الهجين والمتطلبات التنظيمية التي تحكم تشغيلها، أصبح من الممكن الآن اتخاذ بعض الاعتبارات بشأن قابليتها للتطبيق الملموس في قطاع العقارات، مع الإشارة بشكل خاص إلى هياكل الاستثمار المعتمدة عادة في سوق العقارات (دون أي ادعاء بالشمولية).

كما ذكر سابقا، يتميز قطاع العقارات الإيطالي، سواء في القطاعين السكني أو غير السكني، بوجود كبير للمستثمرين المؤسسيين، الذين يعملون بشكل رئيسي من خلال وسائل قانونية متخصصة، وغالبا ما يدرجون في هياكل الشركات والمالية ذات الطابع العابر للحدود. في هذا السياق، تلعب صناديق العقارات، بموجب القانون الإيطالي والأجنبي، وSIIQs، وSIINQs، بالإضافة إلى أدوات التوريق المستخدمة في هيكلة وتمويل معاملات العقارات، دورا قياديا.

التعقيد الهيكلي الذي يميز هذه الكيانات وأدوات الاستثمار، إلى جانب التفاعل المتكرر بين أنظمة الضرائب المختلفة، يجعل قطاع العقارات مكشوفا بشكل محتمل.

23.3.2 الهيئات الإيطالية ككيانات هجينة

تتعلق المخاوف المتزايدة بإمكانية أن تندرج صناديق الاستثمار العقاري ("REIFs") ضمن نطاق لوائح مكافحة الهجينة.

على سبيل المثال، خذ في حالة صندوق REIF، الذي تأسس في إيطاليا ويشارك فيه مستثمرون مقيمون ضريبيا أو في ولايات قضائية أجنبية، والذين يؤهلون الصندوق ككيان شفاف ضريبيا لأغراض ضرائب في ولاياتهم القضائية. في مثل هذا التكوين، سيكون صندوق الاستثمار العقاري (REIF) من جهة شخصا خاضعا للضريبة في النظام القانوني الإيطالي، ومن جهة أخرى، عرضة بشكل عام لتصنيف مختلف من المستثمر (مثل الشفافية المالية).

ومع ذلك، فإن إمكانية إدخال صناديق REIFs ضمن نطاق تطبيق لوائح مكافحة الهجين تتطلب إعادة بناء منهجية تأخذ في الاعتبار الطبيعة المالية الفريدة لهذه المركبات.

من وجهة نظر الضرائب، ينص انضباط الضرائب على REIFs في المرسوم القانوني رقم 351 بتاريخ 25 سبتمبر 2001 ("DL 351")، والذي يخضع تطبيقه للامتثال لمتطلبات المرسوم رقم 78

---

[70] يجب تفعيل هذا القسم فقط في حالات معينة.

[71] ولهذا الغرض، يعتقد أن عملية التحليل يجب اتباعها هي المشار إليها في الملحقين ب وج من المرسوم.

بتاريخ 31 مايو 2010 ("DL 78"). وبشكل خاص، وفقا للمادة. 32، الفقرة 1، من المرسوم المذكور 78، "الأصول المستقلة التي جمعت، من خلال إصدار واحد أو أكثر من الوحدات، من شريحة كبيرة من المستثمرين، والتي يقصد استثمارها على أساس سياسة استثمارية محددة مسبقا، مقسمة إلى وحدات تخص شريحة من المشاركين وتدار من الأعلى، لصالح المشاركين أنفسهم وبشكل مستقل عنهم". إذا انحرفت المركبة عن هذا التعريف التنظيمي، فلا يمكن تأهيلها كصندوق استثمار مشترك، وبالتالي لا يمكنها الاستفادة من النظام الضريبي المشار إليه في المرسوم التشريعي 351.

لأغراض ضريبة الدخل، يجب أيضا النظر إلى أنه، نتيجة للتعديلات التي أجرتها مادة. 96، الفقرة 1، الحرف أ)، من المرسوم - القانون رقم 1 بتاريخ 24 يناير 2012، المادة 73 من قانون ضريبة الدخل الموحدة، مدرجة بشكل صريح بين الأشخاص الخاضعين للضريبة في قانون ضريبة الدخل الموحدة، وتشمل الالتزامات الاستثمارية الجماعية (UCIs)، بما في ذلك صناديق الاستثمار الجماعي المقيمة المقيمة في أراضي الولاية، ضمن الأشخاص الخاضعين للضريبة بموجب الرسالة ج) من الفقرة 1 من نفس المادة 73.

الإجراء التباييني المعني لا ينطبق، حصريا بموجب نص صريح من المادة 9، الفقرة 2، من مرسوم ATAD على الالتزامات للاستثمار الجماعي في المدخرات التي أنشئت، وبالتالي مقيمة في إيطاليا، المشار إليها في الفقرة 5-5 من المادة 73 من قانون TUIR.

وبالتالي، فإن حسابات الإيرادات الأجنبية الإيطالية، باعتبارها أشخاصا خاضعين للضريبة لأغراض نظام الإيرادات الضريبية، تندرج، على الأقل على المستوى الذاتي، ضمن نطاق قواعد مكافحة الهجينة.

التحليل المنهجي للتشريعات المحلية سيسمح للوهلة الأولية باستبعاد أن الحسابات الإيطالية قد تؤدي عمليا إلى عدم تطابقات هجينة. مع ذلك، في الواقع، الفن. 73، الفقرة 1، الحرف ج)، من قانون TUIR يؤهل هذه المركبات كأشخاص خاضعين للضريبة، المادة ينص المرسوم التشريعي 351 على نظام إعفاء كامل من IRES على الدخل الناتج عن الصندوق. هذا الإعفاء لا يشكل آلية لشفافية الضرائب، بل يشكل خيارا تشريعيا مستقلا، يعمل لضمان الحياد الضريبي لأداة الاستثمار، وينقل اللحظة الضريبية إلى المشاركين في الصندوق. وعلى العكس، لا يمكن استبعاد وجود هجين مباشر (مثل شخص غامض في ولاية الإقامة وشفافا للمستثمرين) من الناحية الذاتية.

لهذا الغرض، إذا كانت هذه الحالة موجودة وفي الحالة المتبقية التي يمكن اعتبارها ضارة، لا يمكن للوائح مكافحة الهجين فرض استرداد من الضرائب المباشرة من قبل REIF من خلال رفض خصم التكاليف: بل قد تؤدي إلى تطبيق ضريبة الاستقطاع على العائدات المحسوبة على أساس خاضع للضريبة الأعلى، وذلك لتقليل مقدار العائدات التي يمكن أن توزعها مؤسسة الاستثمار في الصندوق على مستثمريها.

23.3.3 قدرة المستثمرين الأجنبيين على التأهل ككيانات هجينة عكسية

قد تؤهل صناديق الاستثمار الأجنبية ككيانات شفافة لأغراض الضرائب في الولاية القضائية التي تقع فيها كأشخاص خاضعين مستقلين للضريبة، بقدر ما تعتبر كذلك من منظور اختصاص واحد على الأقل من مستثمريها.

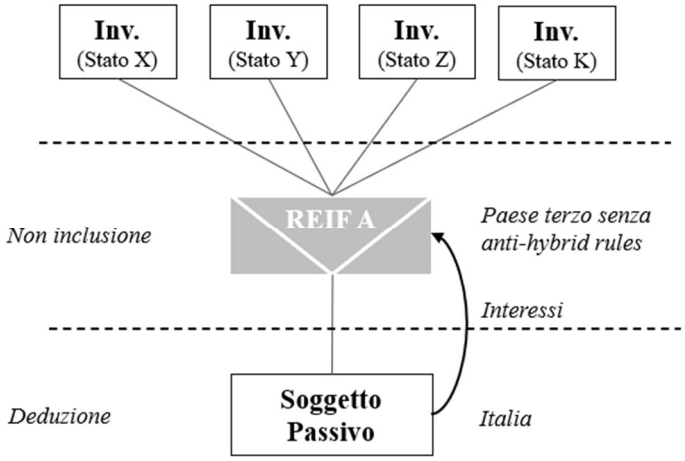
قد يؤدي التصنيف المختلف إلى عدم تضمين (على الأقل جزئي) من الدخل المتراكم من قبل REIF. وبالتالي، إذا لم يكن المستثمرون من المستثمرين معفاين، فإن لوائح مكافحة الهجين ستطبق فيما يتعلق بتأثير ال D/NI الناتج عنها.

كمثال، انظر إلى الحالة التالية المستوحاة من المثال B/5 الموضحة في الفقرة 8.3. من التعشير الثاني من ATAD. يمكن تلخيص الظروف ذات الصلة بالقضية كما يلي:

– الكيان أ هو مؤسسة إقليمية للاستثمار الأجنبي، تم تأسيسها وتقع في الولاية القضائية أ

("**REIF A**"). بموجب قوانين الضرائب في تلك الجهة القضائية، تعتبر REIF A كيانا شفافا ضريبيا، مع نسب شفافية الإيرادات إلى المشاركين؛

- يمتلك REIF A عدد من المستثمرين المؤسسيين (المعروفين باسم "المستثمرين المؤسسيين"). ويشمل العدد 25 مشاركا، كل منهم يمتلك حصة في أرباح تتراوح بين 3٪ و8٪. فيما يتعلق بمقر الإقامة الضريبية للمشاركين، 55٪ من الوحدات مملوكة لأشخاص مقيمين في ولايات تؤهل REIF A ككيان غير متأكد من الضرائب - يمكن تتبع 20٪ منها إلى مستثمرين معفيين - بينما ال 45٪ المتبقية تحتفظ بها كيانات مقيمة في ولايات تؤهل REIF A ككيان شفاف ضريبيا؛
- تدار مؤسسة الاستثمار في الاستثمار (REIF) أ، بناء على لوائح الإدارة ووثائق العرض، من قبل شركة إدارة أصول أجنبية (شركة الإدارة M)، تنتمي إلى مجموعة دولية متخصصة في تأسيس وإدارة أدوات الاستثمار العقاري؛
- عند طلب الاستثمار، عرضت المجموعة الترويجية للمستثمرين تأهيل صندوق الاستثمار الاستثماري A ككيان شفاف ماليا ضمن اختصاص التأسيس، مما أبرز أيضا أنه في بعض الولايات القضائية للمستثمرين، كان من الممكن تأهيل الصندوق ككيان غير شفاف ماليا. تم الإشارة إلى هذا الظرف صراحة في وثائق العرض؛
- تمتلك مؤسسة الاستثمار في الإيرادات ٪100 (REIF) من رأس مال الشركة ب، المقيمة ضريبيا في إيطاليا ("الشخص الخاضع للضريبة"), والتي تقوم بإدارة وتعزيز الأصول العقارية الواقعة في أراضي الدولة. كما حصل الشخص الخاضع للضريبة على هذه العقارات من خلال اللجوء إلى قرض مرهق قدمه صندوق الاستثمار الاستثماري A، بمبلغ يولد نفقات فائدة سنوية تعادل 600.
- في السنة الأولى، يقوم الشخص الخاضع للضريبة، بصفته دافعا، بخصم مصروف الفائدة البالغ 600 يتعلق بالقرض المستلم من REIF A. ومع ذلك، فإن الأخير جزئيا كيان هجين عكسي، حيث يعتبر شفافا في اختصاص التأسيس وغير شفاف ماليا في اختصاصات جزء من المشاركين.



الشكل 1: مثال مستوحى من المثال B/5 الموضح في الفقرة 8.3. من تعميم ATAD

لهذا الغرض، وبافتراض أن كل من الافتراض الذاتي[72]، والنتيجة والسبب الهجين متحققين (انظر الفقرة 23.1 أعلاه)، يمكن تحديد عدم التوافق كما يلي.

---

[72] بالإشارة إلى متطلبات "الشركات المرتبطة"، يجب إجراء التحليل وفقا لنهج من الأسفل إلى الأعلى، بدءا من الشركة وصعودا في سلسلة الأسهم. في العلاقة بين REIF A والشخص الخاضع للضريبة، يتم تلبية شرط الملكية حيث يتطلب مرسوم ATAD ملكية (بشكل مباشر أو غير مباشر) ل "حصة بنسبة 50٪ أو أكثر في أصول الشخص الخاضع للضريبة". لذلك، يجب اعتبار الشخص الخاضع للضريبة وREIF A "شركات مرتبطة" لأغراض لوائح مكافحة الهجينة.
من ناحية أخرى، فإن التقييم المتعلق بحاملي الوحدات أكثر وضوحا. استنادا إلى اختبار العمل المشترك، من الضروري فحص ما إذا كان يمكن اعتبار المستثمرين "مؤسسات مرتبطة" مع صندوق الاستثمار في الاستثمار (REIF) أ، ومن خلاله مع الفاعلين الآخرين في السلسلة. يتضمن هذا التحقق تحليل الدور الذي لعبته شركة الإدارة M. كما هو موضح بالفعل في الفقرة 23.1.2.2، وفقا لنهج منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية، فإن وجود جهة مسؤولة عن إدارة المركبة لصالح جميع المشاركين فيها قد يشكل، بحد ذاته، شرطا كافيا للنظر في "العمل المشترك" كعنصر مدمج. وإلا، وفقا للتفسير الذي قدمته وكالة الإيرادات الإيطالية في النشرة ATAD II المتعلقة بالأموال المنظمة من قبل AIFM (كما هو موضح في الفقرة 23.1.2.2 أعلاه)، قد لا يكون وجود "عقل متحكم واحد" كافيا، إذ من الضروري إثبات، استنادا إلى الحقائق والظروف، إجراء مشترك فعال بين المستثمرين والمديرين والشركات المستهدفة. ويجب التأكيد أيضا أنه في سياق UCIs، التي تشمل REIFs، لا يمتلك المشاركون عادة صلاحيات إدارة UCIs التي أوكلت حصريا للمدير.
في الحالة الحالية، وبافتراض أنه، بناء على اتفاقية الاشتراك لوحدات REIF A، لا يملك أصحاب الوحدات صلاحيات التدخل في أنشطة إدارة REIF A أو في عملية اتخاذ القرار لشركة الإدارة M، لا يمكن اعتبارهم "مؤسسات مرتبطة" حصريا بناء على تحليل واقعي.
ومع ذلك، فإن إمكانية (وفي بعض الحالات المحتملة) إعادة القضية إلى النطاق الذاتي للوائح مكافحة الهجين من خلال تأهيل الصفقة ك "اتفاقية منظمة" كما هو موضح في الفقرة 23.1.2.3 لا تزال غير متأثرة. في هذه القضية، وبافتراض أن الوثائق تظهر أن REIF A توصف بأنها مركبة قادرة على إنتاج عدم توافق بسبب شفافيتها الضريبية وشفافيتها من منظور اختصاصات مالكي الوحدات، يجب اعتبار أن REIF A ومالكي الوحدات هم أطراف في "اتفاقية منظمة" بموجب المادة 6، الفقرة 1، الحرف q)، من مرسوم ATAD. وبناء على ذلك، تدمج العلاقات بين حاملي الوحدات، وصندوق الاستثمار المالي A والشخص الخاضع للضريبة العنصر الذاتي المطلوب بموجب لوائح مكافحة الهجينة.

التأثير المحتمل	مؤهل REIF A	نسبة المشاركة	المشاركون	
لا يوجد إدراج	مات	%20	معفى	**المشاركون الذين يرون REIF A غير شفاف**
لا يوجد إدراج	مات	%35	غير معفى	
الشمول من أجل الشفافية	شفافة	%45	**المشاركون الذين يرون REIF A الشفاف (معفى أو غير معفى)**	

في هذا التكوين، بما أن إيطاليا هي اختصاص الدافع (أي الشخص الخاضع للضريبة) وإذا لم تعتمد ولاية REIF A تخصصا يعادل المادة. 9 من مرسوم ATAD (أي أن هذا التنظيم غير قابل للتطبيق)، يجب رفض خصم نفقات الفائدة للشخص الخاضع للضريبة، وفقا للرد الأولي، للجزء المرجع للمشاركين الذين يستهلكون REIF كغير شفاف ولا يشملون الدخل، وهو ما يعادل مجموع 210 (35٪ من 600).

من ناحية أخرى، بافتراض أن الشخص الخاضع للضريبة ليس مقيما في إيطاليا وإيطاليا هي اختصاص واحد أو أكثر من المشاركين غير المعفيين الذين يؤهلون REIF A كغير متأكد (يفترض حصة فردية بنسبة 5٪)، في غياب تطبيق الرد القانوني الأساسي من جهة دافع الدافع، يجب تفعيل الاستجابة الثانوية، وفرض إدراج الدخل القسري في أيدي المستثمرين الإيطاليين الأفراد بمبلغ يساوي 30 لكل مستثمر (5٪ من 600). من المفهوم أن أي توزيعات لاحقة تقوم بها مؤسسة الاستثمار في الاستثمار الاستثماري A لن تكون خاضعة للضريبة حتى المبلغ الذي تم فرض الضرائب عليه بالفعل نتيجة التفاعل الثانوي.

لهذا الغرض، يفترض المثال أنه لا توجد علاقة وثيقة بين توزيعات REIF ومكونات الدخل الإيجابية المرتبطة بعدم التوافق الهجين. في الواقع، قدم تعميم ATAD قاعدة ملاذ آمن، تهدف إلى نسب الصلة، لغرض تحييد تأثير D/NI، إلى التوزيعات التي يقدمها الكيان الهجين العكسي كمكونات دخل إيجابية "مشمولة" في قاعدة ضريبة المستثمرين، بهدف ضمان ارتباط مباشر بين التوزيعات ومكونات الدخل الإيجابي المرتبطة بعدم التوافق الهجين الذي تم تحديده.

تنطبق قاعدة الميناء الآمن هذه بشرط استيفاء المتطلبات التالية: (1) يجب أن يكون هناك التزام قانوني بتخصيص أرباح الكيان الهجين العكسي بالكامل مباشرة للمستثمر؛ (2) لا ينبغي تصور تدخل أو قرار تقديري من قبل هيئات الحوكمة فيما يتعلق بتوزيع الأرباح؛ و(3) يجب أن يتم توزيع الأرباح سنويا على الأقل.

23.3.4 هجين مستورد

في سياق هياكل الاستثمار العقاري التي تتميز بهيكل متعدد المستويات، والذي تعتمد عادة من قبل صناديق العقارات العاملة في سياقات عابرة للحدود، قد تظهر ملفات تعريف ذات صلة خاصة فيما يتعلق بالهجين المستورد. في هذه التكوينات، في الواقع، قد يؤدي استخدام سلاسل التمويل داخل المجموعة ووجود مركبات غير مؤهلة بشكل موحد لأغراض الضرائب في الولايات القضائية المختلفة المعنية إلى تمويل غير مباشر لعدم التوافق الهجين الناتج عن الجهة التي تقوم بالخصم الأولي.

وبالنظر إلى البيانات الواقعية والكمية الكاملة للمثال الموضح في الفقرة السابقة، دعونا نفترض الآن تكوينا مختلفا لهيكل الاستثمار، حيث لا تملك REIF A الشركة B مباشرة، بل تقوم بالاستثمار في قطاع العقارات الإيطالي من خلال شركة قابضة وسيطة، مملوكة بالكامل ومؤسسة في نفس الاختصاص القضائي لمؤسسة REIF A (أي الولاية القضائية A) ("القابضة A") والتي: بالإضافة إلى الشخص الخاضع للضريبة، تمتلك الأسهم في الشركة C المقيمة في فرنسا ("الشركة C"). أما بالنسبة للباقي، فتركيب قاعدة المستثمرين بالإضافة إلى المؤهلات الضريبية المفترضة في الولايات القضائية المعنية يبقى دون تغيير.

فيما يتعلق بالمعاملات التي تم النظر فيها، يفترض أن:

- القابضة أ قد حصلت على قرض من صندوق الاستثمار في الاستثمار المستقل (REIF) أ يعتبر أداة هجينة، حيث يخضع لمعاملة ضريبية متباينة في الولايات القضائية أ وب، مما يؤدي إلى نتيجة تأثير ضريبي بين الصندوق والتأمين الوطني المستقل (D/NI) بقيمة 80؛
- الشخص الخاضع للضريبة والشركة ج قد أخذا قرضا مع القابضة أ لا يعتبر هجينا، حيث يعامل كدين في جميع الولايات القضائية المعنية؛
- مقابل هذا القرض، يعادل الشخص الخاضع للضريبة والشركة ج الرسوم المالية التي تساوي 40 و60 على التوالي في الحجز A.

لا توجد أحكام في النظام التنظيمي للولاية أ بشأن عدم التوافق الهجين.

فيما يتعلق بإجراءات تحديد وتحديد عدم التوافق من الهجائن المستوردة، يتم الإبلاغ أدناه عن أمثلة تطبيق منهجيات منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية "المنظمة" و"المباشرة" و"غير المباشرة" [73] وتنسيقها، استنادا إلى تلك المنصوص عليها في الملحق ب للمرسوم.

---

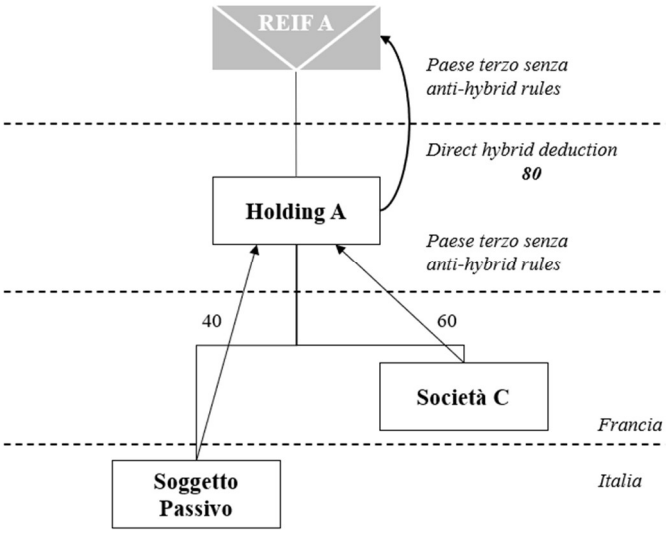
[73] انظر قواعد التتبع والأولوية الموضحة في الفقرتين 246 و257 من تقرير إدارة التأمين الصحي. تحدد هذه الإرشادات ثلاث قواعد تتبع وأولوية يجب على الولاية القضائية تطبيقها لتحديد مدى التعديل المطلوب بموجب قاعدة عدم التوافق المستورد.
يجب تطبيق القواعد (بالترتيب التالي) من قبل كل ولاية قضائية لديها
قاعدة عدم التوافق المستوردة:

(أ) تحدد القاعدة الأولى (قاعدة "عدم التوافق المستورد المنظم") ما إذا كان الخصم الهجين المباشر جزءا من ترتيب منظم، وإذا كان كذلك، فتعامل مع هذا الخصم الهجين على أنه خصم مقابل أي دفعة عدم مطابقة مستوردة تشكل جزءا من نفس الترتيب، وتمول (بشكل مباشر أو غير مباشر) النفقات التي أدت إلى الخصم الهجين.

(ب) إلى الحد الذي لم يتم فيه تحييد عدم التوافق في نتائج الضرائب من قبل الولاية القضائية التي تطبق قاعدة عدم التوافق المستورد المنظم، تنظر القاعدة الثانية بعد ذلك إلى ما إذا كان يمكن خصم الخصم الهجين للمكلف مباشرة مقابل دفع عدم التوافق المستورد الذي يقدمه دافع ضرائب عضو في نفس المجموعة الضابطة (قاعدة عدم التوافق المستورد المباشر).

(ج) أخيرا، يجب أن تحدد الولاية القضائية مدى إمكانية معاملة أي خصومات هجينة فائضة على أنها مقسومة بشكل غير مباشر مقابل مدفوعات عدم تطابق مستوردة من أعضاء المجموعة الآخرين بموجب قاعدة عدم المطابقة المستوردة غير المباشرة.

247. كل من هذه القواعد يطبق نهجا مختلفا لتحديد العلاقة بين دفع عدم التوافق المستورد والخصم الهجين. قاعدة عدم التوافق المنظم المستورد تطبق نهج تتبع يبدأ بدفع عدم التوافق المستورد في إحدى الولايات القضائية ويتبع مسار المدفوعات بموجب الترتيب المنظم، من خلال الكيانات المترابطة والمدفوعات التي تشكل الترتيب، لتحديد ما إذا كانت دفعة عدم التوافق المستوردة قد مولت بشكل مباشر أو غير مباشر نفقات تؤدي إلى الخصم الهجين. تطبق قاعدة عدم التوافق المستورد المباشر قاعدة توزيع تنظر إلى إجمالي مبلغ مدفوعات عدم المطابقة المستوردة التي يتلقاها عضو المجموعة وإجمالي الخصومات الهجينة التي يتحملها ذلك العضو في المجموعة، وتعامل الخصم الهجين على أنه يخصم مقابل دفعة عدم المطابقة المستوردة بنفس النسبة. قاعدة عدم التوافق المستورد غير المباشر تطبق مزيجا من منهجيتي التتبع والتوزيع لتحديد ما إذا كان يمكن القول إن دفعة عدم المطابقة المستوردة التي يدفعها دافع الضرائب في جزء من المجموعة يمكن اعتبارها مقسومة بشكل غير مباشر مقابل خصم هجين لدافع ضرائب في جزء آخر من المجموعة.



الشكل 2: مثال مستوحى من المثال الموضح في الملحق ب للمرسوم

تفترض الحالة الأولى المتوقعة[74] أن القروض الثلاثة جزء من نفس الاتفاقية المنظمة: وفقا ل "قواعد التتبع وعدم التوافق الأولوية" التي أدخلتها منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية، فإن المنهجية المطبقة هي "قاعدة عدم التوافق المستورد المنظم".[75] تطبيق هذه الأحكام يعني أن الخصم الهجين قد تم تمويله:

- من قبل الشخص الخاضع للضريبة لمدة 32 عاما[76]،
- من قبل السرية ج مقابل 7748.

في الحالة العملية[78] الثانية، يفترض غياب اتفاق منظم، مما يتطلب تطبيق "قاعدة عدم التوافق المستورد المباشر".[79] تطبق هذه المنهجية أيضا صيغة "التوزيع" بهدف تقييد، في الولايات القضائية التي دعمت خصم الاستيراد، تطبيق قاعدة رد الفعل إلى الحد الذي قامت به فعليا بتمويل الخصم الهجين مباشرة (ما يسمى ب "الارتباط").

من خلال تطبيق صيغة "التوزيع"، يجب تنفيذ تحييد تأثير D/NI المستورد إلى إيطاليا وفرنسا:

---

[74] انظر الشكل 1 من الملحق ب للمرسوم القانوني.

[75] انظر الفقرات 248 إلى 250 من تقرير إدارة الحسابات الهوائية، بالإضافة إلى أمثلة 8.1 و8.2 و10.5 من تقرير إدارة الإيرادات البشرية.

[76] يتم الحصول على المبلغ بقسمة المبلغ المدفوع بالاستيراد الذي تكبده الشخص الخاضع للضريبة (40) على إجمالي المدفوعات التي يتلقاها الحامل أ والذي يساوي 100 (أي مجموع الرسوم المالية التي يدفعها الشخص الخاضع للضريبة 40 والشركة ج التي تساوي 60)، وضرب النتيجة (0.4) في مقدار الخصم الهجين (80)، حصلت على 32.

[77] يتم الحصول على المبلغ بقسمة المدفوعات المستوردة التي تكبدها الشركة C (60) على إجمالي المدفوعات التي تتلقاها الشركة A والتي تساوي 100 (وبالتالي مجموع الرسوم المالية التي دفعها الشخص الخاضع للضريبة 40 ومن قبل الشركة C التي تساوي 60)، وضرب النتيجة (0.6) في مقدار الخصم الهجين (80)، حصلت على 48.

[78] انظر الشكل 2 من الملحق ب للمرسوم الصادر عنه.

[79] انظر الفقرات 252 إلى 254 من تقرير إدارة الإيرادات البشرية، بالإضافة إلى أمثلة 8.2، 8.4، 8.6، 8.7 و8.10 منها.

- من قبل الشخص الخاضع للضريبة لمدة 32 عاما[80]،
- من قبل السرية ج مقابل 48[81].

الحالة العملية الثالثة[82] تختلف عن السابقتين في أنها تفترض أن القرض من REIF A إلى الحجز A وأن القرض من الحجز A إلى الشركة C جزء من نفس الاتفاقية المنظمة، بينما القرض من الحجز A للشخص الخاضع للضريبة مستثنى. بتطبيق "قاعدة عدم التوافق المستورد المباشر"، ولكن في ضوء الاتفاقية المنظمة، يبدو أن إجمالي المدفوعات التي تهدف إلى تحييد تأثير D/NI المستورد في إيطاليا وفرنسا يجب أن تتم إلى:

- من نادي C مقابل 60 [83]نقطة.
- من قبل الشخص الخاضع للضريبة لمدة 20 شخصا،

وكان من الممكن تحقيق نفس النتيجة لو تم دفع المبلغ للشخص الخاضع للضريبة من خلال شركة D (مقيمة في دولة ثالثة لا تتضمن أحكام عدم المطابقة الهجينة).[84]

في الملحق ب، فيما يتعلق بتحديد الهجين المستورد، لم يذكر (أو على الأقل شرح واضح) بشأن الحاجة إلى تقييم أو عدم، لأغراض "التوزيع"، للموضوع المقيم في فرنسا (وهي دولة أوروبية أدخلت أحكاما منصوص عليها في ATAD II في نظامها).[85]

لذلك، لا يبدو أن المرسوم يتناول صراحة جميع القضايا التي، بمجرد تحديد الهجين المستورد وفقا للأحكام المحلية، تتعلق بتحديد كمية رفض خصم الاستيراد مع مراعاة معايير التشغيل الملموس، وبالتالي التنسيق بين الولايات القضائية المنصوص عليها في ما يسمى ب "الارتباط". وهذا قد يؤدي إلى بعض الاعتبارات الإضافية.

على وجه الخصوص:

- تعرف المادة 1، الفقرة 1، الحرف الأول، التشريعات المناهضة للهجينة بأنها "تشريعات تلغي توجيه المجلس 1164/2016/الاتحاد الأوروبي بتاريخ 12 يوليو 2016 وتوجيه المجلس 952/2017/الاتحاد الأوروبي بتاريخ 29 مايو 2018 أو تشريع لدولة غير عضوية في الاتحاد الأوروبي يهدف إلى نقل توصيات المنظمة الواردة في تقرير 2015 وتقرير منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية 2017".
- فيما يتعلق بالارتباط، يتطلب تقرير HMA تحديد وتمييز: (1) الولايات القضائية التي اعتمدت "مجموعة التوصيات الكاملة" المنصوص عليها في نفس التقرير، أي التي اعتمدت مستوى حماية يعادل مستوى OECD، و(1) الولايات القضائية التي لم تعتمد "مجموعة التوصيات

---

[80] يتم الحصول على المبلغ بقسمة المبلغ المدفوع بالاستيراد الذي تكبده الشخص الخاضع للضريبة (40) على إجمالي المدفوعات التي يتلقاها الحامل أ والذي يساوي 100 (أي مجموع الرسوم المالية التي يدفعها الشخص الخاضع للضريبة 40 والشركة ج التي تساوي 60)، وضرب النتيجة (0.4) في مقدار الخصم الهجين (80)، حصلت على 32.

[81] يتم الحصول على المبلغ بقسمة المدفوعات المستوردة التي تكبدها الشركة C (60) على إجمالي المدفوعات التي تتلقاها الشركة A والتي تساوي 100 (وبالتالي مجموع الرسوم المالية التي دفعها الشخص الخاضع للضريبة 40 ومن قبل الشركة C التي تساوي 60)، وضرب النتيجة (0.6) في مقدار الخصم الهجين (80)، حصلت على 48.

[82] انظر الشكل 3 من الملحق ب للمرسوم القانوني.

[83] يعتبر المبلغ بافتراض أن إجمالي الدفعة التي قدمتها الشركة ج هو جزء من اتفاقية منظمة.

[84] انظر الشكل 4 من الملحق ب للمرسوم الصادر عنه.

[85] تحتوي الملاحظات 2 و4 و8 و9 على الملحق ب "تقرير OCSE 2015، الفقرة 234، الصفحة. 84: «بينما تتضمن هذه القواعد درجة لا مفر منها من التنسيق والتعقيد، إلا أنها تنطبق فقط على الحد الذي تولد فيه مجموعة متعددة الجنسيات خصما هجينا داخل المجموعة، ولن تنطبق على أي دفعة تدفع لدافع ضرائب في ولاية قضائية نفذت مجموعة التوصيات الكاملة المنصوص عليها في التقرير». يستخدم التعميم الخاص ب ATAD (ص. 19) صياغة مختلفة عن منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية: "لم يتم إدخال قواعد مكافحة عدم التوافق الهجين أو تم تقديمها بطريقة تختلف عن الحد الأدنى من معيار الحماية المنصوص عليه في مرسوم ATAD»"

الكاملة"، أي التي لم تعتمد مستوى حماية يعادل مستوى OECD.

- فيما يتعلق بتحديد الولايات القضائية التي اعتمدت قواعد مكافحة الهجين (ومستوى الحماية ذات الصلة)، ينص تعميم ATAD: (1) على أنه لغرض تحفيز رد الفعل، يجب تحديد الحد الأدنى من مستوى الحماية، وخاصة لتحديد خصم الهجين كعنصر ضروري في حالة الهجين المستورد، بناء على ما ينص عليه مرسوم ATAD (وليس لذلك، قد يكون أقل من OECD أو ATAD II) و(ii) تشير إلى تقرير HMA لتحديد النقطة الزمنية وقياس مقدار رفض خصم الاستيراد.

لذا، بدءا من الافتراض القائل بأنه لتحديد ما يسمى بالهجين من المستوى الأول، كما أوضحته نشرة ATAD، من الضروري استخدام معيار الحد الأدنى من الحماية المنصوص عليه في مرسوم ATAD فيما يتعلق بالارتباط:

- تشير تعميم ATAD إلى الفقرات ذات الصلة في تقرير HMA حول التصل، وبالتالي ليس لتحديد الهجين من المستوى الأول (انظر أعلاه)،
- لأغراض التنسيق اللازم بين الولايات القضائية، يعني تحديد الولايات القضائية التي اعتمدت "مجموعة التوصيات الكاملة"، مما يؤسس مستوى من الصلة لأغراض الربط (وتطبيقه) يساوي المستوى المنصوص عليه في تقرير إدارة المصالح.
- عرف المرسوم التشريع المناهض للهجينة بأنه "تشريع يعكس توجيه المجلس 1164/2016/الاتحاد الأوروبي بتاريخ 12 يوليو 2016 وتوجيه المجلس 952/2017/الاتحاد الأوروبي بتاريخ 29 مايو 2018، أو تشريع دولة غير عضوة في الاتحاد الأوروبي يهدف إلى تنفيذ توصيات المنظمة الواردة في تقرير منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية لعام 2015 وتقرير منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية لعام 2017".
- لا يتطلب المرسوم في أي من الأمثلة الأربعة في الملحق ب تقييم اتساق فرنسا (الدولة المستخدمة فيها) فيما يتعلق بالحد الأدنى من معايير الحماية المنصوص عليه في التشريعات المحلية. وبشكل ثابت، يتم تحديد خصم الاستيراد بناء على دول ثالثة "لا تملك أحكاما مناهضة الهجينة".
- منطقيا، يبدو أن المرسوم، فيما يتعلق بالعلاقة (وبالتالي أيضا التنسيق اللازم بين الولايات القضائية المستوردة)، لا يتطلب أي تحقق إضافي سوى اعتماد ATAD II أو، في حالة دولة غير تابعة للاتحاد الأوروبي، عن تشريعات تهدف إلى تنفيذ توصيات منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية الواردة في تقرير HMA وتقرير BMA.

ومع ذلك، سيكون من الضروري النظر بشكل كاف في صحة واستدامة وملاءمة هذا الإعادة بناء نظرا لغياب التوضيحات المعبر عنها حول الموضوع.

24. الإطار التشريعي والتنظيمي

بقلم Loris Bovo, Andrea Scarfone

24.1. "معايير ESG": ملفات تعريفية تمهيدية

24.1.1 المقدمة

كما هو معروف الآن، يشير اختصار ESG إلى ثلاثة مصطلحات ناطقة بالإنجليزية لا يزال نطاقها المحدد يناقش حتى اليوم: *البيئة*، الاجتماعية، *والحوكمة*. وبشكل أكثر تحديدا، هذه ثلاثة عوامل أساسية تستخدم للتحقق من الالتزام وقياسه والسيطرة عليه والحفاظ عليه من حيث "الاستدامة"[1] لشركة أو مؤسسة معينة، بما في ذلك من خلال شراء منتجات "مستدامة"، أي مع خيارات استثمارية تأخذ في الاعتبار ملفات الاستدامة.

ظاهرة ESG، وهي قضية معروفة ومثيرة للجدل بشكل متزايد حتى خارج العالم المالي، يجب أن تعود أساسا إلى سلسلة من مؤشرات القياس والمعايير التي، في كثير من الحالات، لا تزال قيد التطوير. تقيس هذه المؤشرات ليس فقط الأنشطة البيئية، بل أيضا الأنشطة الاجتماعية والحوكمة لمؤسسة معينة (سواء كانت عامة أو خاصة). تأخذ هذه المعايير شكل مجموعة من الممارسات التشغيلية التي يجب أن تلهم نماذج الشركات لتحقيق أهداف بيئية واجتماعية*وحوكمة مؤسسية* معينة. هذه معايير سيستخدمها المستثمرون لتوجيه خياراتهم الاستثمارية بناء على استراتيجيات الاستثمار المستدامة التي يجمعها أكثر مع شركة معينة. لذا من المعروف أن العوامل الثلاثة المذكورة أعلاه أصبحت العناصر الرئيسية للوظيفة الموضوعية للشركات ومعايير تقييمها للأسواق.

كما هو متوقع، تنقسم عوامل ESG إلى ثلاث فئات مختلفة:

أ) الأولى ذات الطابع البيئي (المشار إليها في الحرف "E" –*"بيئي"*), تشمل قضايا مثل التخفيف من تغير المناخ والانتقال إلى الحياد المناخي، أي نحو اقتصاد خال من الانبعاثات، بالإضافة إلى قضايا تتعلق بحماية التنوع البيولوجي، والوقاية من التلوث، والاقتصاد الدائري. تقيم هذه المعايير البيئية كيف "تتصرف" الشركة تجاه البيئة التي تقع فيها، وكيف تنعكس القضية البيئية في سياسات الشركة نفسها؛

ب) أما الثانية فتشير إلى العوامل الاجتماعية (المشار إليها في الحرف "S" – *"الاجتماعي"*), بما في ذلك القضايا المتعلقة بعدم المساواة (النوع الاجتماعي، العمر، وما إلى ذلك)، والشمول، وعلاقات العمل، والاستثمار في التدريب، ورفاهية المجتمع، بالإضافة إلى احترام حقوق الإنسان. لذا ترتبط هذه العوامل بالتأثير الاجتماعي الذي يمكن أن تحدثه المؤسسة المرجعية على الإقليم، وعلى الموظفين، وعلى الناس، وعلى الموردين، وعلى العملاء، وبشكل أعم على المجتمعات التي تعمل فيها أو التي ترتبط بها؛ و

ت) الفئة الثالثة والأخيرة (المشار إليها في الحرف "G" – *"الحوكمة"*), تشمل جميع العوامل المتعلقة بحوكمة الشركات للمؤسسات، سواء العامة أو الخاصة، والتي تعرف بأنها تلعب دورا أساسيا في ضمان دخول الاعتبارات الاجتماعية والبيئية المذكورة *أعلاه* في عمليات اتخاذ القرار المعنية.

تدعم فائدة النظر في ملفات الاستدامة (المفهومة في الانحدارات التي تم الإبلاغ عنها للتو) من خلال الأدبيات الاقتصادية الواسعة التي تلاحظ كيف:

---

[1] للتعرف أكثر على موضوع الاستدامة، انظر، من بين آخرين، ر. لينر وب. لوكانتوني، *استدامة ESG والأنشطة المصرفية*، في *سندات البنوك والبورصة والديون*، رقم الملف. 1 2023; M. Lembo، *الاستثمار وخدمات ESG والاستدامة: الإطار التنظيمي الجديد في ضوء أحدث تخصص في الاتحاد الأوروبي*، في *مجلة القانون* التجاري, FASC. رقم 1 لعام 2023.

- الممارسات الجيدة التي تتبعها الشركات لصالح الاستدامة ترتبط عموما بأداء اقتصادي ومالي أفضل ؛
- الاهتمام بعوامل ESG له تأثيرات إيجابية على احتواء المخاطر القانونية والمخاطر السمعية للمؤسسات، وعلى نتائجها التشغيلية، وكذلك على تصور المخاطر التجارية المحددة؛ e
- تساهم هذه المعايير في تقليل علاوة المخاطر وتكلفة رأس المال، مما يعني مزايا كبيرة من حيث *الأداء* المالي[2].

الاستثمار المالي الذي يأخذ أيضا عوامل ESG يعني، لذلك، الاستثمار في مؤسسات تتخذ قرارات تجارية مستدامة، تتماشى *أولا وقبل كل* شيء مع مبادئ الاتفاق العالمي للأمم المتحدة (خاصة فيما يتعلق بحقوق الإنسان، ومعايير العمل، وحماية البيئة، ومحاربة الفساد)، مع أهداف أجندة الأمم المتحدة 2030 للتنمية المستدامة و، وأخيرا، مع اتفاقية باريس بشأن تغير المناخ. المبادئ، كما سيتم مناقشتها في الفقرات التالية، تشكل أيضا أساس التخصص الأوروبي حول الاستدامة وعوامل ESG.

ESG e Real Estate 24.1.2

بعد أن طرحت هذه الافتراضات العامة، يجب التأكيد فورا على أن قضية الاستدامة في مجال العقارات كانت محور اهتمام مشغلي *العقارات*[3] منذ فترة ، وتراجعت على مستويات مختلفة، بدءا من تأثيرها على المبنى الفردي إلى السياق الإقليمي المرجعي.

في الواقع، المستثمرون، محليون ودوليون، يولون اهتماما متزايدا لقضايا الاستدامة البيئية (وليس فقط)، مقارنة بما حدث قبل عدة سنوات. على وجه الخصوص، يتبنى عدد متزايد من المشغلين، وخاصة المؤسسات[4]، إدارة الأصول بناء على الامتثال لمعايير ESG (مثل، على سبيل المثال، كفاءة الطاقة، بهدف جعل ممتلكاتهم تتماشى مع أعلى *معايير* الاستدامة البيئية). لتقييم صحتهم والتزامهم بهذه العوامل، أصبح من المعتاد الآن إجراء "*العناية الواجبة* في ESG" حقيقي يقيم *الامتثال* لهذه المبادئ.

يظهر تأثير معايير ESG في قطاع العقارات في ملفين سوقيين مميزين: من ناحية، يبدو أن البنوك و/أو المستثمرين المؤسسيين يميلون بشكل متزايد إلى تمويل المشاريع والمعاملات التي تشير إلى مشاريع و/أو عقارات تتماشى مع مبادئ ESG؛ ومن منظور آخر، فإن المستأجرين، إذا كانوا أيضا شركات، يلتزمون بدورهم بتطبيق معايير ESG، والتوجه نحو حلول عقارية مستدامة.

فيما يتعلق بالملف الأول، يجب التأكيد على أن المستثمرين، خاصة في الوضع الاقتصادي الصعب الحالي للوصول إلى الائتمان، يفضلون المشاريع والعمليات المستدامة من الناحيتين الاجتماعية والبيئية. في هذا السياق، يبدو أن شهادات الاستدامة ليست فقط ميزة في السوق، بل حتى شرطا لتكون جزءا منه. يتجلى هذا الاتجاه في منظورين مختلفين: من ناحية، يميل المشترون إلى استخدام أدوات مالية مرتبطة بالأداء والأهداف المستدامة (*مثل القروض الخضراء*، *السندات الخضراء*، *السندات المستدامة*)،[5] موجهين قدرتهم الاستثمارية نحو مشاريع مستدامة؛ ومن جهة أخرى، يميل البائعون أكثر إلى تجهيز أنفسهم بعقار "*أخضر*"" (ربما مع الشهادات البيئية) لأنها مرادفة للممتلكات "السائلة" و"القابلة للبنك". من المعروف الآن أن المشاريع العقارية الجديدة التي لا تطمح إلى نتائج عالية من حيث الاستدامة تكافح ليتم استيعابها في السوق، دون تلبية توقعات الطلب.

من ناحية أخرى، فيما يتعلق بالملف الشخصي الثاني، يوجه المزيد والمزيد من مشغلي السوق خياراتهم نحو العقارات "المعتمدة"، مما يعكس انتباه المالكين والمستأجرين فيما يتعلق بقضايا ESG مباشرة داخل عقد الإيجار.

---

[2] لتحليل أكثر تفصيلا للموضوع، انظر الفصل 25.

[3] لتحليل أعمق لقضايا ESG في قطاع العقارات، انظر، من بين آخرين، سي. توروتي، إي. مولينارو، إل. كورديسكي ول. توسكانو، *تأثير معايير ESG على قطاع العقارات*، في *كونتراتي – لا ريفيستا*، فبراير 2023، العدد 8؛ أو. ترونكوني، *"معايير ESG"؛ ما هي، كيف تولد وكيف تنفذ في قطاع العقارات*، في *مجلة المستشار العقاري*، 30 سبتمبر 2023، العدد 1167.

[4] يرجى ملاحظة أنه في الواقع، العديد من صناديق الاستثمار منذ تأسيسها اتبعت الآن مبادئ ESG في اختيار وإدارة الاستثمارات. وهذا يعني حتما نهجا جديدا سواء في مرحلة التحليل للوثائق الفنية القانونية تمهيدية للاستحواذ أو في مرحلة التفاوض على الوثائق المالية.

[5] للمراجعة الفعالة لهذه الأدوات المالية المستدامة، انظر الفقرة 25.2.2.

توفر هذه العقود، *من بين أمور أخرى، التزامات التعاون بين الأطراف لتحديد الاستراتيجيات الأنسب لكفاءة العقار، والتزامات للمستأجر فيما يتعلق بتدريب موظفيه على تبني سلوكيات فاضلة، موجهة ليس فقط لتوفير الطاقة والمياه أو تقليل انبعاثات ثاني أكسيد الكربون، بل أيضا لإدارة النفايات بشكل صحيح.*

عنصر مهم آخر لانتشار قضايا ESG في قطاع العقارات يتجلى أيضا في الاستثمارات الضخمة التي، في هذه الفترة الأخيرة، شملت (ولا تزال تؤثر في) أربعة قطاعات محددة، متوافقة بشكل أساسي مع *المبادئ الاجتماعية*: قطاع *الرعاية الصحية*، *إسكان كبار السن*، *الإسكان الاجتماعي* وأخيرا *سكن الطلاب*. في الواقع، في هذه المجالات، تعزز كفاءة مرافق السكن ليس فقط هدف تقديم خدمة أكثر اهتماما بالاحتياجات الجديدة للمستخدمين، بل أيضا ضمان اندماج اجتماعي أفضل ورفاهية (بما في ذلك السكن) لمستخدميهم.

24.2. الإطار التنظيمي الدولي والأوروبي

24.2.1 السياق الدولي: الاتفاق العالمي، أجندة 2030 واتفاقية باريس

على مدى العقود القليلة الماضية، ساهم النظام القانوني الدولي في مبادرات تنظيمية حاسمة تهدف إلى تشكيل مستقبل كوكبنا. ثلاث من هذه المبادرات تعتبر ركائز أساسية للاستدامة العالمية: الاتفاق العالمي للأمم المتحدة، وأجندة 2030، واتفاقية باريس. في هذه الفقرة القصيرة، سنستعرض التآزر بين هذه المبادرات وتأثيرها على المهنيين (بما في ذلك قطاع العقارات) العاملين في تعزيز الاستدامة.

[6] الاتفاق العالمي للأمم المتحدة، الذي أطلق في 16 يوليو 2000، هو اتفاق عالمي بين الأعمال والأمم المتحدة لتشجيع الشركات حول العالم على تعزيز اقتصاد عالمي مستدام. يستند إلى عشرة مبادئ عالمية تركز على السياسات المستدامة التي تغطي حقوق الإنسان والعمل والبيئة ومكافحة الفساد. توفر هذه المبادئ إطارا أخلاقيا للشركات، التي يطلب منها دمجها في استراتيجياتها وممارساتها اليومية. المهنيون هم المفتاح لدفع هذا التكامل، لضمان التزام المؤسسات بمبادئ الاتفاق العالمي وبالتالي المساهمة في التنمية المستدامة.

كما تم تحديد نقاط المرجع في منطق *البيئة* والمجتمع *والحوكمة* في حدثين رئيسيين آخرين: أجندة الأمم المتحدة 2030 للتنمية المستدامة واتفاقية باريس، وكلاهما تم الانتهاء منه في 2015.

وبشكل أكثر تحديدا، تمثل أجندة 2030 خطة عمل طموحة اعتمدتها جميع الدول الأعضاء ال 193 في الأمم المتحدة في عام 2015. تأخذ الأجندة شكل أهداف التنمية المستدامة (SDGs)، وهي مجموعة من 17 هدفا عالميا تهدف إلى إنهاء الفقر، وحماية الكوكب، وضمان الازدهار لجميع من هم جزء منه، ويجب أن تتحقق هذه الأهداف من جميع الدول الأعضاء بحلول عام 2030.

اتفاقية باريس، التي تم الانتهاء منها أيضا في 2015 خلال مؤتمر الأطراف 21، تمثل خطوة أساسية أخرى في قضايا استدامة الكوكب، من خلالها يتم التوصل إلى أول اتفاق عالمي وملزم قانونيا كبير بشأن تغير المناخ. الهدف الرئيسي، في الواقع، هو الحد من ارتفاع متوسط درجة الحرارة العالمية إلى أقل من 2 درجة مئوية فوق المستويات قبل الصناعية ومواصلة الجهود للحد من ذلك إلى 1.5 درجة مئوية بحلول عام 2050.

يطرح دمج الاتفاق العالمي، وأجندة 2030 واتفاقية باريس، تحديات وفرصا. يمكن للتآزر بين هذه المبادرات أن يعظم التأثير الإيجابي للمنظمات على كوكب الأرض. ومع ذلك، من الضروري معالجة التحديات التي تعيق هذا الطريق الفاضل، بما في ذلك الحاجة إلى قياس والتواصل مع التأثير بشفافية، وتعقيد اللوائح الدولية، والمقاومة للتغيير في بعض المنظمات.

يلعب اللاعبون في السوق، بما في ذلك وخاصة قطاع *العقارات*، دورا رئيسيا في توجيه المنظمات نحو الاستدامة العالمية. لدى هؤلاء الفاعلين القدرة على أن يكونوا محفزين للتغيير وروادا لهذا التحول، متبنين استراتيجيات

---

[6] لفحص مفصل للمبادئ التي تقوم عليها الاتفاقية العالمية، انظر في. بالوكو، *اتفاقية الأمم المتحدة العالمية: ما هي ولماذا هي مهمة للشركات*، متاحة على موقع www.esg360.it الإلكتروني.

مبتكرة والتعاون مع أصحاب المصلحة. وبهذه الطريقة، يمكنهم المساهمة ليس فقط في نجاح منظماتهم، بل أيضا في خلق عالم مستدام للأجيال القادمة.

24.2.2 التوجيه الأوروبي 95/2014 (المعروف ب NFRD)

في السياق الدولي الذي نوقش في الفقرة السابقة، يبدو من الضروري ذكر أن الاتحاد الأوروبي يعمل أيضا على دمج اعتبارات الاستدامة في الإطار التنظيمي الأوروبي وإدخال قواعد محددة تهدف إلى تحقيق، *من بين أمور أخرى*، التمويل المستدام. في الفقرات التالية، سيتم تحليل القوانين التنظيمية التي قدمها المشرع الأوروبي، موضحة نطاقها وأهدافها وعواملها الرئيسية، بالإضافة إلى المشكلات المحتملة والحلول المحتملة التي اعتمدها مشغلو السوق.

أول قانون قدمه الاتحاد الأوروبي بهدف إدارة الانتقال إلى اقتصاد الاتحاد الأوروبي المستدام، الذي يجمع بين الربحية طويلة الأمد، والعدالة الاجتماعية وحماية البيئة، هو التوجيه الأوروبي 95/2014، المعروف باسم NFRD (*توجيه التقارير غير المالية*). يمثل هذا القانون التنظيمي خطوة مهمة نحو دمج الأبعاد الاجتماعية والبيئية *والحوكمة* في العلاقات المؤسسية. تهدف *النسبة* الأساسية إلى تمكين جميع *أصحاب المصلحة* من الوصول إلى سلسلة من المعلومات المتعلقة بالتأثير الاجتماعي والبيئي للشركة، أي التأثير الذي تتركه الشركة نفسها على عوامل ESG. فقط من خلال إتاحة هذه المعلومات للسوق، سيتمكن المستثمرون من تقييم، بالإضافة إلى *الأداء* المالي للشركة، أيضا الأداء "غير المالي"، وبالتالي في خياراتهم الاستثمارية، سيتمكنون من أخذ كلا المعلوماتين في الاعتبار[7]. ولتحقيق هذا الغرض، يقدم التشريع المذكور التزاما *بالإفصاح* للشركات الكبرى التي هي كيانات ذات مصلحة عامة، والتي يبلغ متوسط عدد موظفيها أكثر من 500 موظف أو كيانات ذات مصلحة عامة هي شركات أم لمجموعة كبيرة، بمتوسط أكثر من 500 موظف على أساس موحد.

لذلك، ينطبق قانون NFRD بشكل أساسي على الشركات المتداولة علنا التي تعتبر في المصلحة العامة، حيث يطلب منها تقديم معلومات غير مالية بالإضافة إلى البيانات المالية السنوية التقليدية.

تتعلق التزامات الإفصاح التي تفرضها هيئة الاتصالات الوطنية بشكل رئيسي بجانبين: نشر ما يسمى "التزامات الإفصاح لهيئة الاتصالات". *سياسة التنوع* في الشركة، وما يسمى ب "سياسة التنوع". *الإفصاح غير المالي*. في جوهره، يهدف الالتزام الأول إلى ضمان مزيد من الشفافية في حوكمة الشركة، وتشجيع تنويع تكوين هيئاتها الإدارية و/أو الرقابية؛ أما الثاني، فيلزم الشركات بالإفصاح عن بيان يحتوي على "معلومات بيئية واجتماعية وموظفة واحترام حقوق الإنسان ومكافحة الفساد ومكافحة الفساد على الأقل بالقدر اللازم لفهم أداء الشركة، نتائجها، وضعها وتأثير نشاطها".[8]

لا يفرض المشرع الأوروبي معيارا *محددا للإفصاح*، مما يسمح للشركات الفردية باختيار الاعتماد على نماذج التقارير الوطنية أو الأوروبية أو الدولية أو عدم استخدام أي من المعايير المرجعية. ما يسمى بالآلية لما يسمى "S.p.A." *الامتثال أو الشرح*، الذي لا ينص على عقوبات في حال وجود مبرر للإغفال.

وأخيرا، يبدو من الضروري ملاحظة أنه، نظرا لنطاق وطبيعة محتوى التزام الإفصاح المحدد في أحكام التوجيه، فإن شركات التدقيق تكلف بسيطرة رسمية بحتة للتحقق من الكشف عن المعلومات غير المالية. من ناحية أخرى، لا يفرض المشرع الأوروبي أي التزام بالتحقق من محتوى الإعلان، ناهيك عن صحته و/أو اكتماله. علاوة على ذلك، في حال فشلت المؤسسة في الإفصاح عن المعلومات اللازمة، يترك التوجيه للدول الأعضاء الفردية تحديد العقوبات المناسبة[9].

---

[7] انظر ر. إيبا، *إدخال التزامات ESG على مستوى الاتحاد الأوروبي: من التوجيه 95/2014 إلى اقتراح توجيه العناية الواجبة للاستدامة المؤسسية*، في *البنك، بورسا، سندات الدين*، 2023.

[8] انظر المادة 1 من التوجيه.

[9] في هذه النقطة، مع المرسوم التشريعي رقم بموجب المادة 2016/254، نفذ المشرع الإيطالي عقوبة مالية تتراوح بين 20,000 و100,000 يورو للأشخاص الذين لا ينشرون البيان غير المالي، محددا CONSOB كسلطة مسؤولة عن اكتشاف الانتهاكات وفرض العقوبات اللازمة.

يمثل التوجيه الأوروبي 95/2014 فرصة رئيسية للشركات الأوروبية لإظهار *القيادة* في الاستدامة. يجب على المهنيين تبني هذا التحدي، كوسيلة لتحسين *الحوكمة* المؤسسية، وخلق قيمة مستدامة، والمساهمة بشكل إيجابي في المجتمع والبيئة. لن يعزز التبني الاستباقي ل NFRD الامتثال التنظيمي فحسب، بل سيضع الشركات على طريق الاستدامة على المدى الطويل.

24.2.3 التوجيه الأوروبي 828/2017

مع التوجيه الأوروبي 828/2017، الذي دخل حيز التنفيذ بعد التزام *الإفصاح* غير المالي، يعتزم مشرع الاتحاد الأوروبي تسهيل وتحفيز التزام طويل الأمد أكبر للمساهمين، من خلال فرض قواعد والتزامات جديدة على *الحوكمة* المؤسسية والشفافية بين الشركات والمستثمرين.

الهدف الرئيسي هو تعزيز حقوق المساهمين وتحسين الشفافية داخل الشركات المدرجة. على وجه الخصوص، يهدف التوجيه إلى معالجة التحديات المتعلقة بالإدارة قصيرة الأجل للاستثمارات، وتعزيز رؤية طويلة الأمد لصالح الشركات ومساهميها. وفقا للمشرع الأوروبي، في الواقع، يجب أن يبدأ أحد الحوافز التي يمكن أن تعزز اعتماد القرارات المبنية على منظور طويل الأمد ومتوافقا مع مبادئ ESG من مشاركة أكبر للمساهمين في *حوكمة الشركات* للشركة، كما هو معرف في المادة 14 من التوجيه المعني. يجب أن يتم هذا الانخراط من خلال نقل المعلومات ذات الصلة بشكل صحيح إلى من يمارسون حقوق التصويت، لتسهيل الشفافية والوعي والممارسة الصحيحة للتصويت نفسه. علاوة على ذلك، وبالنظر إلى أن المستثمرين المؤسسيين أصبحوا الآن مساهمين مرجعيين في الشركات المدرجة، يفرض التوجيه عليهم التزاما بالكشف عن استراتيجياتهم الاستثمارية للجمهور، لضمان الاتساق على المدى الطويل، حتى يتمكن الجميع، بما في ذلك المستفيدين النهائيين، من معرفة هذه الجوانب. لذلك، يمتد نطاق التوجيه أيضا إلى المستثمرين المؤسسيين الذين استثمروا في أسهم مصرح بها للتداول في سوق أوروبي منظم، *ومديري الأصول* الذين استثمروا في هذه الأسهم نيابة عن المستثمرين.

كما يطلب صراحة مشاركة أكبر من المساهمين فيما يتعلق بسياسة المكافآت لمديري الشركات المدرجة. في هذه النقطة، يتطلب التوجيه ضمان حقوق التصويت للمساهمين؛ قد يكون للتصويت تأثير ملزم أو مجرد تشاوري حسب اختيار الدولة الأعضاء الفردية.

في الختام، يمثل التوجيه الأوروبي 828/2017 علامة فارقة في تعزيز الحوكمة المؤسسية وتعزيز الممارسات المسؤولة داخل الشركات المدرجة. يجب على محترفي الصناعة فهم نطاقها وهدفها والعوامل الرئيسية تماما للامتثال للوائح الجديدة والمساهمة في خلق بيئة مالية أكثر استقرارا واستدامة في أوروبا.

24.2.4 اللائحة الأوروبية 2088/2019 (المعروفة باسم SFDR)

تمثل اللائحة الأوروبية 2088/2019، المعروفة باسم SFDR (*تنظيم الإفصاح المالي المستدام*)، خطوة مهمة نحو تعزيز الاستدامة والشفافية في القطاع المالي. تركز هذه اللائحة، التي تركز على الإفصاحات عن الاستدامة في قطاع الخدمات المالية، متطلبات الشفافية للاستثمارات المستدامة بيئيا، مع إجراء تغييرات جوهرية على التنظيم الأوروبي 1011/2016 (المعروف *باللائحة المعيارية*).

اعتبارا من 10 مارس 2021 وأصبح جاهزا للعمل اعتبارا من 1 يناير 2023، يهدف الصندوق إلى تعزيز الإفصاحات السوقية من قبل مقدمي الخدمات المالية والموصين بالاستثمار، مع التركيز على دمج ESG. نطاق التنظيم واسع ويشمل مجموعة واسعة من الجهات الفاعلة في القطاع المالي، مثل مديري الصناديق، والمستشارين الماليين، وشركات التأمين، والكيانات المالية الأخرى التي تقدم منتجات استثمارية. بالإضافة إلى ذلك، يشارك الشركات غير المالية التي يزيد عدد موظفيها عن 500 موظف، مما يطلب منها الإفصاح عن معلومات الاستدامة في تقاريرها السنوية.

مثل أي تخصص في الشفافية، ينقسم بشكل رئيسي إلى سلوكيات يجب مراقبتها ووثائق يجب تسليمها أو إتاحتها للعميل. من الواضح أن القاسم المشترك يكمن في تطبيق مخاطر ESG في عمليات الاستثمار. وبشكل أكثر تحديدا، يركز الجوهر على تعريف الاستثمارات المستدامة[10] ومبدأ "عدم وجود ضرر كبير" لأهداف ESG.
بشكل عام، يمكن ملاحظة أن الهدف الأساسي من SFDR هو تشجيع تدفق الاستثمارات نحو الاستدامة، من خلال تقليل عدم التماثل المعلوماتي من خلال إنشاء معيار أوروبي ل "*الإفصاح* عن ESG"، والذي يتطلب من جميع الأطراف المعنية اعتماد نفس المصطلحات. بالإضافة إلى ذلك، يهدف مشروع SFDR إلى منع ما يسمى ب "*التنظيف الأخضر*"، أي ممارسة تقديم المنتجات المالية بشكل مضلل على أنها أكثر استدامة مما هي عليه فعليا.[11]
باختصار، تعد اللائحة الأوروبية 2088/2019 أداة تنظيمية حاسمة تدفع القطاع المالي نحو مزيد من الاستدامة والشفافية. يجب على المحترفين في الصناعة تبني منظور شامل لدمج عوامل الاستدامة في ممارساتهم اليومية، مع ضمان الإفصاح الدقيق والشامل لتوجيه المستثمرين نحو قرارات أكثر وعيا ومسؤولية.

24.2.5 اللائحة الأوروبية 2089/2019 واللائحة الأوروبية 852/2020 (ما يسمى بتنظيم التصنيف)

كما نوقش في الفقرات السابقة، ركزت القوانين الثلاثة الأولى التي أصدرها الاتحاد الأوروبي على متطلبات الإفصاح ل (1) الشركات الكبيرة المدرجة، (2) أهم المساهمين في هذه الشركات، و(3) جميع المشاركين في السوق المالية. من خلال هذه القوانين الثلاثة، سعى المشرع الأوروبي إلى إحداث تغيير في سلوك مشغلي السوق من حيث الاستدامة، ليس من خلال فرض التزام إجباري يفرض مسؤولية اجتماعية أكبر للشركات، بل من خلال استغلال آلية السوق التنافسية، التي وفقا لهذه الاستراتيجية التشريعية، كان ينبغي أن تفيد أكثر المشغلين استدامة. لذا، كان الأمل الذي كان يأمله المشرع هو التالي: بمجرد أن يتم نشر معلومات الاستدامة للعامة، سيتعين على الشركات ومشغلي السوق الآخرين أن يقدموا التزاما اجتماعيا أكبر طوعا بحكم أنهم سيحصلون على مكافأة من السوق، سواء من حيث السمعة أو من حيث الاستقرار المالي الأكبر والنتائج طويلة الأمد أفضل.
ومع ذلك، لكي ينجح هذا النهج، من الضروري مرافقة التزامات *الإفصاح* المختلفة مع توحيد هذه المعلومات وموثوقيتها. ولهذا الغرض، لا يمكن تقييم ومقارنة الأنشطة التي تروج لها كاستدامة داخل السوق إلا من خلال المعايير المرجعية، وهذا بالضبط أحد الأسباب الأساسية التي تستجيب لها اللائحة 2089/2019 واللائحة 852/2020 (ما يسمى بتنظيم التصنيف).
يعتمد التنظيم الأوروبي 2089/2019 على اعتبار أن فئات مختلفة من المؤشرات والمعايير المرجعية قد تم إنشاؤها واستخدامها في السوق وتم الترويج لها كمؤشرات مستدامة. في هذا السياق، يسعى القانون التنظيمي المعني لضمان أكثر منظور متناسق ممكن في استخدام هذه *المعايير*، لتجنب الالتباس بين المشغلين الذين يستخدمونها. في الواقع، تحدد اللائحة متطلبات دنيا مشتركة لتطوير وبناء فئة محددة من *المعايير*، تهدف إلى أن تكون معايير لاتحاد الانتقال المناخي ومتوافقة مع اتفاقية باريس.
تهدف لائحة التصنيف إلى تحديد ما يشكل "نشاطا اقتصاديا مستداما"، مع إدانة علنا ما يسمى بممارسات *الغسل الأخضر*، باعتبارها أنشطة تثبط المستثمرين عن الاستثمار في المنتجات المالية المستدامة بيئيا. الحاجة الأساسية التي شجعت على إصدار هذا القانون تنشأ من غياب تعريف مشترك ل "الاستثمار المستدام"، والذي يغذيه أيضا غياب معيار *تقارير* موحد لتحديد ما إذا كان النشاط مستداما أم لا.

---

[10] ولهذا الغرض، يميز التنظيم *بين المنتجات المالية الرئيسية* (غير المستدامة)، *واللون الأخضر الفاتح* (حيث تلعب عوامل الاستدامة دورا مهما في خيارات الاستثمار حتى لو لم يسعى المنتج نفسه لتحقيق هدف استدامة محدد)، *والأخضر الداكن* (الذي يستخدم كامل الأصل لتحقيق هدف استثماري مستدام محدد).
[11] لفحص مفصل لظاهرة *التنظيف الأخضر* وملفات المخاطر المرتبطة بها، انظر الفقرة 26.1.

لتجاوز هذه المشاكل، عمل المشرع الأوروبي على تعريف واضح للأنشطة الاقتصادية وأي الاستثمارات يمكن تعريفها بأنها مستدامة، موسجدا هذا المفهوم في جميع أنحاء المحيط الأوروبي. تركز اللائحة بشكل خاص على تعريف النشاط البيئي المستدام، حيث تحدد ستة أهداف بيئية ومناخية[12]. بهذا المعنى، يعتبر النشاط الاقتصادي مستداما بيئيا إذا ساهم بشكل كبير في واحد على الأقل من الأهداف الستة، دون التسبب في ضرر كبير للأهداف الأخرى (ما يسمى بمبدأ "*عدم إحداث ضرر كبير*").

إلى جانب ما يسمى بالتصنيف البيئي المذكور أعلاه، هناك أيضا ما يسمى التصنيف الاجتماعي. وأيضا، مستوحى من نموذج التصنيف البيئي، يعرف كنظام تصنيف يهدف إلى تحديد الأهداف الاجتماعية وفي الوقت نفسه تحديد الأنشطة التي تساهم بشكل كبير في تحقيقها. لتحديد مثل هذه الأنشطة الاجتماعية الحساسة، كلفت المفوضية الأوروبية *منصة التمويل المستدام* (وهي مجموعة من الخبراء تساعد الهيئة الأوروبية في تطوير سياسات التمويل المستدامة) لتحديد مفهوم فريد للاستثمار الاجتماعي المستدام داخل الاتحاد. يهدف التصنيف الاجتماعي، الذي يعتمد بشكل رئيسي على المصادر التنظيمية، إلى ضمان عمل لائق ومستوى معيشة ورفاهية كافية للمستهلكين والمستخدمين للمنتجات والخدمات.

اللائحة الأوروبية 2089/2019 ولائحة التصنيف تعيدان تعريف طريقة عمل الشركات وتقييمها. يجب على اللاعبين في السوق التكيف مع هذا السياق الجديد، مع تبني الاستدامة كركيزة أساسية لأنشطتهم. هذا التحول لا يلبي الاحتياجات التنظيمية فقط، بل يوفر أيضا فرصا للابتكار وخلق قيمة طويلة الأمد.

24.2.6 التوجيه الأوروبي 2464/2022 (المعروف باسم CSRD) والتعديلات التي أدخلها توجيه الاتحاد الأوروبي 794/2025

يمثل التوجيه الأوروبي 2464/2022، المعروف اختصارا ب CSRD (*توجيه تقارير الاستدامة المؤسسية*)، خطوة مهمة إلى الأمام في تعزيز ممارسات الأعمال المستدامة والشفافة في الاتحاد الأوروبي. وقد أدخل هذا التشريع التزامات تقارير بيئية واجتماعية للشركات، مكملا بشكل كبير التوجيه السابق للحد من NFRD ووضع متطلبات إفصاح أكثر دقة للاستدامة. في الواقع، يستبدل CSRD مصطلح "البيانات غير المالية" المستخدم في التشريع السابق، بمصطلح أكثر تحديدا ل "معلومات الاستدامة". لا يبدو أن هذا التغيير مجرد مصطلحات، بل يدعم فكرة أن معلومات الاستدامة لم تعد تعتبر "غير مالية"، بل لها أيضا تأثير واضح على الخطة المالية للشركة.

تمت الموافقة النهائية على هذا التوجيه في نهاية عام 2022 ودخل حيز التنفيذ في بداية عام 2023 (مع تطبيق فعال اعتبارا من يناير 2024)، ويهدف هذا التوجيه إلى تعزيز الإطار التنظيمي الحالي للتقارير المؤسسية، مما يدفع الشركات إلى دمج الاستدامة بشكل متزايد في استراتيجياتها وعملياتها.

24.2.6.1 النطاق الأصلي والتطبيق التقدمي

كان قانون CSRD في الأصل يطبق على مجموعة واسعة من الكيانات، بما في ذلك الشركات الكبرى والمجموعات التجارية التي هي كيانات ذات مصالح عامة تضم على الأقل 500 موظف وإيرادات صافية تزيد عن 40 مليون يورو، والشركات المدرجة (باستثناء المؤسسات الصغيرة المدرجة) في الأسواق المنظمة في الاتحاد الأوروبي، والشركات الأجنبية التي لديها مكتب ثانوي في الاتحاد الأوروبي ولديها حجم مبيعات يزيد عن 150 مليون يورو في الاتحاد الأوروبي. يبدو أن نطاق التوجيه المذكور أعلاه كان أوسع في الأصل من NFRD، وأصبحت التزامات *الإفصاح* أكثر صرامة لمكافحة *التجميل الأخضر* بشكل أكثر فعالية، رغم أن تطبيقها كان تدريجيا جدا[13]. تم تحديد اختيار التطبيق التدريجي بناء على وعي أهمية الجهد المطلوب، خاصة من الشركات الصغيرة والمتوسطة، لهيكلة ليس فقط التقارير، بل قبل كل شيء، العمليات الصادرة.

---

[12] وبشكل محدد، الأهداف التي تشير إليها اللائحة هي: (1) التخفيف من تغير المناخ؛ (2) التكيف مع تغير المناخ؛ (3) الاستخدام المستدام وحماية الموارد المائية والبحرية؛ (4) الانتقال إلى الاقتصاد الدائري؛ (5) الوقاية من التلوث والسيطرة عليه؛ (6) حماية واستعادة التنوع البيولوجي والنظم البيئية.

[13] وبهذا المعنى، يرجى ملاحظة أن القواعد التي أدخلتها CSRD شهدت (وترى) تطبيقا زمنيا تقدميا.

تتعلق الابتكارات الأخرى التي قدمتها CSRD بصيغة الإعلان، حيث ينتقل البيان غير المالي لتوجيه NFRD إلى تقرير استدامة متكامل، واعتماد صياغة المعايير. فيما يتعلق بهذا الموضوع، ينص توجيه CSRD على استخدام *معايير تقارير الاستدامة الأوروبية*، وهي مؤشرات طورتها *مجموعة الاستشارات الأوروبية للتقارير المالية* (المعروفة باسم " *مجموعة استشارات تقارير الاستدامة"*).*EFRAG*)، بهدف تقليل تكاليف التقارير على المدى المتوسط والطويل وسهولة مقارنة المعلومات.

لذا فإن قضية الاستدامة تأخذ دورا متزايد الأهمية في خيارات الأعمال، وبالتالي تحتسب مكانة متزايدة في جدول أعمال مجلس إدارة الشركة. في الواقع، هي بالضبط الهيئة الإدارية التي تتحمل المسؤولية عما يعلن عنه تقرير الاستدامة، بالإضافة إلى خضوعها *للاجتهاد الواجب* والتزامات *المساءلة*، أي الالتزام الأساسي بالتصرف بوعي[14].

فيما يتعلق بموضوع *مجموعة* المعلومات التي سيتم نقلها، يطبق التوجيه معيار المادية المزدوجة، ما يسمى "المادية المزدوجة". *مادية مزدوجة*. يلزم هذا النهج التقرير بالنظر إلى جانب الأثر المالي، من جهة، تأثير مخاطر الاستدامة - وخاصة تغير المناخ - على *الأداء* المالي والموقع التجاري للشركة (ما يسمى ب "مخاطر الاستدامة"). *من الداخل إلى الداخل*)، ومن الجانب الآخر والعكس صحيح، تأثير المجتمع على المجتمع والبيئة (منظور *من الداخل إلى الخارج*). وبالتالي، وفقا للمعيار المزدوج، يتم الكشف عن كل من تأثير الشركة على الاستدامة وتأثير الاستدامة على الشركة[15].

24.2.6.2 توجيه الاتحاد الأوروبي 794/2025: لائحة "إيقاف الوقت" وتأجيل التزامات الإبلاغ

في 17 أبريل 2025، دخل ما يسمى ب "مرسوم الضرائب" حيز التنفيذ. *توجيه إيقاف الساعة* (EU) 794/2025)، الذي نشر في المجلة الرسمية للاتحاد الأوروبي في 16 أبريل 2025، عرف بأنه "*خطوة أولى مهمة لتقليل البيروقراطية، وتوفير اليقين القانوني للشركات، وتعزيز تنافسية الاتحاد الأوروبي"*. يمثل التوجيه الأوروبي 794/2025 - وهو جزء من حزمة *التشريعات الشاملة الأولى* التي اعتمدتها المفوضية الأوروبية، ويهدف إلى تبسيط اللوائح وتقليل الأعباء الإدارية على الشركات الأوروبية - تدخلا تنظيميا هاما في إطار التنظيم الأوروبي للاستدامة وحوكمة الشركات، حيث يعد جزءا من سياق تحول عميق في قانون الشركات الأوروبي. تتسم بالتزام متزايد بتغطية الاستدامة، والعناية *الواجبة*، وشفافية ESG، حيث يتخذ شكل عملية *من الضبط التنظيمي* الدقيق، والذي مع الحفاظ على الأهداف الاستراتيجية *للصفقة الخضراء*، يدخل تغييرات زمنية وإجرائية كبيرة.

بالتفصيل، يعدل التوجيه 794/2025 المادة 5، الفقرة 2 من قانون CSRD، ويؤجل دخول التزامات الإبلاغ حيز التنفيذ لمدة عامين للشركات الكبيرة التي لم تبدأ بعد في التقارير وللشركات الصغيرة والمتوسطة المدرجة. يكمن *مبرر* التوجيه 794/2025 في الحاجة إلى إعادة توازن طموح الاتحاد التنظيمي في الاستدامة مع القدرة الفعالة للشركات على الامتثال للالتزامات المفروضة، في سياق اقتصادي كلي يتسم بعدم اليقين والضغوط التضخمية والانتقال الرقمي، بهدف تقليل الأعباء الإدارية وتعزيز تنافسية السوق الموحدة، دون الانحراف عن الأهداف الاستراتيجية ل *الصفقة الخضراء الأوروبية*.

وفي هذه الأثناء، تلتزم الدول الأعضاء بنقل التوجيه بحلول 6 يوليو 2024. يجدر بالذكر أنه في إيطاليا، هناك مرسوم تشريعي رقم القانون رقم 2024/125، الذي دخل حيز التنفيذ في 25 سبتمبر 2024، نفذ توجيه CSRD، موسعا عدد الشركات الإيطالية المشمولة بالقواعد السابقة للتقارير غير المالية واشتراط الإبلاغ عن بيانات الشركات غير المالية وفقا لمعايير تقارير موحدة معينة (*معايير التقارير المستدامة الأوروبية - ESRS*) وبنفس الدقة النموذجية لبيانات الميزانية العمومية. تخضع هذه المعلومات المتعلقة بالاستدامة لمتطلبات الامتثال ويجب نشرها مع تقرير الامتثال ذي الصلة الذي أعده مدقق قانوني أو شركة تدقيق (أعد تحت *ضمان محدود*). لذلك، ستتطلب متطلبات تقارير الاستدامة هذه تعريفا جديدا لنماذج الحوكمة المؤسسية وستفتح أمامها ملفات امتثال تنظيمية جديدة ومسؤوليات محتملة للمديرين. لمزيد من المعلومات حول موضوع ملفات المسؤولية، انظر الفقرتين 26.2 و26.3.

[14] فيما يتعلق بملفات مسؤولية المديرين فيما يتعلق بعوامل ESG، انظر الفقرتين 26.2 و26.3.

[15] انظر م. كوسو، *الاستدامة والأسواق*، في *بانكا، بورسا وتاريخ الائتمان*، 2023 4 .FASC.

أدت التغييرات التي أدخلها توجيه الاتحاد الأوروبي 794/2025 إلى مراجعة كبيرة في جدول التطبيقات الذي كان يتصوره CSRD في الأصل.[16] بالنسبة للشركات الكبيرة غير المدرجة، تم تأجيل التزام التقارير، الذي كان مقررا في البداية للسنة المالية 2025 (مع النشر في 2026)، إلى السنة المالية 2026 (مع النشر في 2027). بالنسبة للشركات الصغيرة والمتوسطة المدرجة، وشركات التأمين المحدودة، وشركات إعادة التأمين المحدودة، تم تأجيل الالتزام، الذي كان مخططا في البداية للسنة المالية 2026 (مع النشر في 2027)، إلى السنة المالية 2027 (مع النشر في 2028)، مع تأكيد إمكانية استفادة الشركات الصغيرة والمتوسطة من الاستبعاد حتى عام 2029. بالنسبة للشركات من الدول الثالثة التي لديها أنشطة كبيرة في الاتحاد، تم تأجيل التزام التقارير، الذي كان مخططا في البداية للسنة المالية 2028 (مع النشر في 2029)، إلى السنة المالية 2029 (مع النشر في 2030).

وقد أبلغ مجلس الاتحاد الأوروبي بموقفه الرسمي من حزمة *التنظيم Omnibus I*، مؤكدا الهدف الأولوي المتمثل في التبسيط ومؤكدا إدخال حد 1,000 موظف لتطبيق CSRD، مع زيادة حد الدوران السنوي إلى 450 مليون يورو، وهو تغيير سيستثني العديد من الشركات المتوسطة الحجم من نطاق توجيه CSRD. تخفيف عدد الأطراف الملزمين دون المساس بجودة وفائدة المعلومات المقدمة. كما تم توفير بند مراجعة، يسمح إذا لزم الأمر بتوسيع النطاق مرة أخرى إذا تم اكتشاف فجوات معلوماتية كبيرة، بينما يبقى المبدأ الأساسي للتناسب قائما.

يلخص الجدول المقارن التالي التغييرات التي أدخلت:

توجيه CSRD بعد التوجيه 794/2025 - الجداول الزمنية	**توجيه CSRD بعد التوجيه 794/2025 - العتبات**	**CSRD الأصلية - الجداول الزمنية**	**CSRD الأصلي - العتبات**	**فئة الشركات**
لا تغييرات	> 1000 موظف	تقرير su 2025 FY 2024	> 500 موظف، وهم بالفعل خاضعون لإدارة الموارد الطبيعية	الشركات الكبرى الكيانات ذات المصلحة العامة (PIEs)
لا تغييرات	إذا > المجموعة 1000 موظف	تقرير su 2025 FY 2024	إذا > المجموعة 500 موظف	شركات EIP الأم
2028 في السنة المالية 2027 (التوقعات الانتقالية حتى اعتماد العتبات الجديدة)	> 1000 موظف	تقرير السنة المالية 2026	> 250 موظفا	شركات كبيرة أخرى
2029 في السنة المالية 2028 (التوقعات الانتقالية حتى اعتماد العتبات الجديدة)	الإلغاء التام لمتطلبات الإبلاغ للشركات الصغيرة والمتوسطة المدرجة	تقرير التغطية لعام su FY 2027 2026 (خيار الانسحاب النهائي 2028)	عتبات محددة بناء على التبديل في الدول الأعضاء	الشركات الصغيرة والمتوسطة المدرجة في الأسواق المنظمة، والمؤسسات الائتمانية الصغيرة، وشركات التأمين الخاص، وشركات إعادة التأمين

[16] سيكون لدى الدول الأعضاء حتى 31 ديسمبر 2025 للامتثال لتوجيه *إيقاف الوقت*' الجديد واعتماد الأحكام التشريعية والتنظيمية والإدارية اللازمة، مع اضطرار إيطاليا لتعديل المرسوم التشريعي رقم 125 بتاريخ 6 سبتمبر 2024، الذي أنقله التوجيه (الاتحاد الأوروبي) 2464/2022.

24.2.6 المعيار الطوعي لنظام ESRS VSME للشركات الصغيرة والمتوسطة غير المدرجة

في هذا السيناريو، تعزز القيمة الاستراتيجية للتقارير الطوعية، خاصة للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة والمؤسسات الصغيرة، مع المعيار الطوعي الجديد ESRS VSME (*معيار التقارير الطوعية للاستدامة للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة غير المدرجة*) الذي قدمه توجيه الاتحاد الأوروبي 794/2025 والذي طورته EFRAG والذي يلعب دورا أساسيا في تسهيل دمج ESG في نسيج الأعمال الصغيرة. يمثل استجابة متناسبة لاحتياجات التقارير للشركات الصغيرة التي غالبا لا تملك الموارد اللازمة للامتثال للمعايير الإلزامية، ويتميز بالتناسب والمرونة المتوافقة مع الواقع التشغيلي للشركات الصغيرة والمتوسطة، وغياب التزام مزدوج بالمواد المادية، والتقييم الذاتي الموجه مع اختيار المعلومات ذات الصلة طوعا، والاتساق مع الالتزامات التنظيمية الأخرى لتجنب التكرار.

يتيح الاعتماد الطوعي لنظام ESRS VSME للشركات الصغيرة والمتوسطة التواصل عبر أدائها في ESG بطريقة منظمة، مما يعزز الشفافية تجاه *أصحاب المصلحة* ويسهل الوصول إلى التمويل المستدام، وهو جانب ذو صلة خاصة لقطاع العقارات حيث تمثل الشركات الصغيرة والمتوسطة مكونا مهما من نسيج ريادة الأعمال.

في الختام، فإن الهدف الرئيسي من CSRD هو، لذلك، تحسين جودة واتساق معلومات الاستدامة المقدمة من الشركات.

يسعى توجيه CSRD، أيضا بفضل التغييرات التي حدثت، إلى ضمان أن ترفع الشركات تقريرها عن تأثيرها البيئي والاجتماعي والحوكمة (ESG) بطريقة كاملة وقابلة للمقارنة. بالإضافة إلى ذلك، يهدف CSRD إلى تعزيز الشفافية والمساءلة بشكل أكبر، مما يسمح للمستثمرين والجهات التنظيمية والجمهور بتقييم الأداء المستدام للأعمال بشكل أفضل.

وبهذا المعنى، تقدم CSRD نفسها كمحفز رئيسي للتغيير في تقارير الشركات، حيث تدفع الشركات إلى دمج الاستدامة في عمليات اتخاذ القرار ومشاركة معلومات شفافة وقابلة للتحقق مع الجمهور. التغييرات التي أدخلها توجيه الاتحاد الأوروبي 794/2025، رغم تأجيل توقيت التطبيق، لا تغير جوهر الالتزامات أو الأهمية الاستراتيجية لتقارير الاستدامة لقطاع العقارات، الذي سيتعين عليه الاستمرار في الاستثمار في تطوير أنظمة جمع البيانات وعمليات حوكمة ESG والمهارات المتخصصة لمواجهة الانتقال بنجاح إلى نموذج أعمال يزداد تركيزا على الاستدامة.

24.2.7 التوجيه الأوروبي 1760/2024 (المعروف باسم CSDDD) والتعديلات التي أدخلها توجيه الاتحاد الأوروبي 794/2025

ما يسمى بالتوجيه *بمثل توجيه العناية الواجبة للاستدامة المؤسسية*، إلى جانب القوانين التشريعية السابقة المذكورة أعلاه، ركيزة أساسية لتنفيذ الخطة الأوروبية للاقتصاد والتمويل المستدام. يعد هذا القانون التشريعي جزءا من سياق تنظيمي أوسع ويهدف إلى تعزيز الممارسات الجيدة المسؤولة والمستدامة، مع فرض التزامات جديدة في العناية الواجبة البيئية وحقوق الإنسان على الشركات العاملة في السوق الأوروبية.

تحديدا، تم اعتماد هذا التوجيه بشأن العناية الواجبة في استدامة الشركات من قبل البرلمان الأوروبي في 24 أبريل 2024، ونشر في 5 يوليو 2024 في المجلة الرسمية للاتحاد الأوروبي، ودخل حيز التنفيذ في 26 يوليو 2024. سيتعين على الدول الأعضاء إدخال CSDDD إلى قانونها الوطني بحلول 26 يوليو 2026.

24.2.7.1 النطاق الأصلي والنهج خطوة بخطوة

النسخة التي أقرها البرلمان الأوروبي مؤخرا كانت أضيق بكثير من النسخة المقترحة في الأصل، حيث أتيحت نهجا تدريجيا للتطبيق على مدى خمس سنوات على الشركات الأوروبية وغير الأوروبية التي تصل إلى حدود دوران معينة داخل حدود الاتحاد الأوروبي. وبشكل أكثر تحديدا، كان التوجيه ينطبق في البداية على:

- من عام 2027، إلى شركات تضم أكثر من 5000 موظف وحجم مبيعات عالمي يزيد عن 1.5 مليار يورو؛

- من عام 2028، إلى شركات لديها أكثر من 3000 موظف و900 مليون يورو في حجم مبيعات عالمي؛ e
- من عام 2029، إلى جميع الشركات المتبقية التي تقع ضمن نطاق التوجيه، أي تلك التي يزيد عدد موظفيها عن 1000 موظف وحجم مبيعات عالمية يزيد عن 450 مليون يورو.

بالإضافة إلى ذلك، وفر CSDDD أيضا تطبيقه على الشركات التي لديها اتفاقيات امتياز أو ترخيص في الاتحاد الأوروبي تضمن هوية مؤسسية مشتركة بحجم مبيعات عالمي يزيد عن 80 مليون يورو، منها ما لا يقل عن 22.5 مليون يورو تم توليدها من خلال حقوق العوائد. كما سيتم تغطية الشركات غير الأوروبية، والشركات الأم، والشركات التي لديها اتفاقيات امتياز أو ترخيص في الاتحاد الأوروبي والتي تصل إلى نفس عتبة الدوران في الاتحاد الأوروبي. لا تتأثر المؤسسات الصغيرة والمتوسطة مباشرة بهذا التنظيم، بل قد تكون متورطة بشكل غير مباشر، على سبيل المثال كموردين للشركات الكبيرة الخاضعة لهذه الالتزامات.

لذلك، تلزم أحكام CSDDD الشركات الكبرى بتنفيذ *نهج* العناية الواجبة*القائمة على المخاطر*، من أجل تحديد وتقييم ومنع وتخفيف ومعالجة الآثار السلبية المحتملة والفعلية على حقوق الإنسان والبيئة، فيما يتعلق بعملياتها *التجارية* ، في تلك الخاصة بالشركات التابعة والشركاء التجاريين المتعلقة ب "سلسلة نشاطهم". مفهوم "الأثر السلبي" هو مفتاح لفهم نطاق متطلبات *العناية الواجبة* بموجب CSDDD، حيث أن هذه هي التأثيرات التي تتطلب الالتزامات من الشركات تحديدها ومنعها والتخفيف منها وإنهائها. بشكل عام، يتم تحديد الآثار السلبية على أنها عواقب سلبية ناتجة عن انتهاك حقوق الإنسان للشخص أو انتهاك إجراء حماية البيئة. وفي هذا الصدد، يبدو أن السياسة التشريعية الأوروبية تتجه حاليا نحو إلزام الشركات بالتصرف بشكل تعاوني في ظل الأهداف العامة التي ذكرناها حتى الآن[17].

24.2.7.2 توجيه الاتحاد الأوروبي 794/2025: تأجيل التحويل والمرحلة الأولى من التطبيق

يعدل التوجيه 794/2025 المادة 37(1)(1) و(2) من قانون CSDDD، مؤجلا الموعد النهائي للنقل من قبل الدول الأعضاء وبدء المرحلة الأولى من التطبيق (التي تخص الشركات الكبرى بسنة واحدة). تعديل المادة. يمثل 37 من التوجيه التوضيحي المؤقت تدخلا تنظيميا ذا طبيعة تصحيحية ومؤقتة، يهدف إلى تعديل دخول بعض الالتزامات حيز التنفيذ بموجب التوجيه الأوروبي 1760/2024، مع نص جديد ينص على أن على الدول الأعضاء اعتماد ونشر، بحلول 26 يوليو 2027[18]، القوانين واللوائح والأحكام الإدارية اللازمة للامتثال للتوجيه، مع الالتزام بإبلاغ النص المذكور أعلاه فورا إلى المفوضية.

تشمل جداول التقديم الحالية:

أ) اعتبارا من 26 يوليو 2028 للشركات التي تأسست وفقا لقانون الدولة العضو، والتي تضم أكثر من 3,000 موظف وصافي حجم مبيعات عالمي يتجاوز 900 مليون يورو؛

ب) حتى 26 يوليو 2028 للشركات المدرجة في دول ثالثة بحجم مبيعات صافي تجاوز 900 مليون يورو في الاتحاد الأوروبي؛ e

ت) اعتبارا من 26 يوليو 2029 لجميع الشركات الأخرى التي تقع ضمن نطاق التوجيه، مع التزامات الإبلاغ بموجب المادة 16 بدءا من السنوات المالية التي تبدأ في 1 يناير 2030.

---

[17] يرجى ملاحظة أن النظام القانوني الإيطالي يتجه أيضا نحو تعزيز السلوك التعاوني، كما يتضح من إعادة اكتشاف مبدأ التضامن *وفقا للمادة* 2 من الدستور وانحرافه في المادة 9، وقبل كل شيء في المادة 41 الفقرة 2 الجديدة من الدستور، التي تنص الآن على أنه "لا يمكن تنفيذها على عكس المنفعة الاجتماعية أو بطريقة تمنع يضر بالصحة والبيئة والأمن والحرية وكرامة الإنسان". للحصول على تحليل أدق إضافي للمادة 41 الجديدة من الدستور وملفات الاستدامة، انظر: ف. فيمانو، *المادة 41 من الدستور وقيم ESG: هل المسؤولية الاجتماعية للشركات موجودة حقا؟*, في *المجلة القانونية التجارية*، الإصدار 5 لعام 2023.

[18] لذلك، أيضا بالنسبة لإيطاليا، تم تأجيل الموعد النهائي لنقل CSDDD إلى 26 يوليو 2027، مما يمنح مشغلي العقارات فترة زمنية إضافية لتكييف أنظمة الحوكمة والرقابة الداخلية لديهم، دون تقليل الحاجة إلى البدء الفوري في مسار منظم لتنفيذ التحقق الواجب من ESG.

يجدر بالذكر أن كل من توجيه CSRD وتوجيه CSDDD قد خضعا لمراجعة مهمة أخرى في نطاقهما: حيث وافق مجلس الاتحاد الأوروبي في 25 يونيو 2025 على تفويضه التفاوضي بشأن اقتراح مراجعة توجيهات CSRD وCSDDD.

تمثل هذه الخطوة إضفاء الطابع الرسمي على الموقف المشترك بين الدول الأعضاء وتسمح ببدء المرحلة التالية من العملية التشريعية الأوروبية. وفي هذا السياق، اختار مجلس الاتحاد الأوروبي عتبات أعلى، حيث حددها عند 5,000 موظف و1.5 مليار يورو صافي حجم مبيعات، مستندا في هذه المراجعة إلى نهج قائم على المخاطر: حيث سيطلب من الشركات توجيه جهودها التحليلية والعناية الواجبة نحو القطاعات من سلسلة القيمة التي يكون فيها خطر الآثار السلبية أكبر. بالإضافة إلى ذلك، رحب المجلس بإشارة اللجنة لتقييد نطاق السيطرة على الشركاء التجاريين المباشرين، ما لم تكن هناك أدلة ملموسة وقابلة للتحقق تبرر التمديد الإضافي، مما يسمح بتبسيط كبير في الوثائق والالتزامات الإدارية، مع الحفاظ على القيمة الأخلاقية والاستراتيجية الكامنة وراء العناية الواجبة، مع إدخال بند مراجعة يسمح ب إعادة النظر في تمديد التشريع في المستقبل، إذا دعت الحاجة.

يلخص الجدول المقارن التالي التغييرات التي أدخلها مجلس الاتحاد الأوروبي:

توجيه CSDDD بعد التوجيه 794/2025 - المواعيد النهائية الزمنية	**مواعيد تسليم التوقيت المبكرة لبدء CSDDD**	**CSDDD الأصلي - حدود الحجم**	**النطاق**
بحلول 26 يوليو 2027	بحلول 26 يوليو 2026	-	التبديل في الدول الأعضاء
من يوليو 2028	من يوليو 2027	> الموظفون 5,000 موظف وصافي الإيرادات > 1.5 مليار يورو	شركات الاتحاد الأوروبي الكبرى
من يوليو 2028	من يوليو 2027	> صافي الإيرادات في الاتحاد الأوروبي 1.5 مليار يورو	الشركات غير الأوروبية
لا تغييرات	من يوليو 2028	> 3000 موظف وصافي الإيرادات > 900 مليون يورو	شركات الاتحاد الأوروبي الكبرى
لا تغييرات	من يوليو 2028	> صافي الإيرادات في الاتحاد الأوروبي 900 مليون يورو	الشركات غير الأوروبية
لا تغييرات	من يوليو 2029	> 1000 موظف وصافي الإيرادات > 450 مليون يورو، بما في ذلك حوالي 6000 شركة كبيرة في الاتحاد الأوروبي و900 شركة غير تابعة للاتحاد الأوروبي	معهدات أخرى خاضعة للتوجيه

24.2.7.3 آليات التنفيذ: التدقيق العام والمسؤولية المدنية

جانب آخر ذو صلة هو أن التوجيه المعني هو أول أداة ملزمة*للتحقق الواجب* توفر آليتين تكميليتين للإنفاذ: من جهة، يجب على الدول الأعضاء تحديد سلطة إشرافية عامة للتحقق من الامتثال وفرض عقوبات إدارية فعالة ومتناسبة؛ ومن جهة أخرى، يهدف CSDDD إلى إدخال شكل من أشكال المسؤولية المدنية القائمة على الخطأ، بطريقة تتيح الوصول إلى العدالة لضحايا الآثار السلبية. بالإشارة إلى الآلية الأولى، يتطلب التوجيه من الدول الأعضاء تعيين سلطة إشرافية وطنية واحدة أو أكثر، تخضع للقانون العام ومستقلة، لمراقبة الامتثال لقوانين التحويل. سيكون للسلطات الإشرافية المعينة سلطة طلب المعلومات من الشركات، بالإضافة إلى اتباع أوامر الامتثال والتحقيق في الامتثال للقواعد، وفرض عقوبات إدارية وإجراءات مؤقتة. ستتمكن هذه السلطات من اتخاذ إجراءات بمبادرة خاصة بها أو اتخاذ إجراءات في مواجهة أي تقارير.

في هذا السياق، بالإضافة إلى القضايا العملية المتعلقة بالموارد والاستعداد للتحقيق في الشركات الكبيرة جدا التي تدفع الضرائب في بلدانها، هناك حالة عدم يقين أخرى تتعلق بشركات من دول خارج الاتحاد الأوروبي. نظرا لأن السلطات العامة لا يمكنها إجراء تحقيقات خارج أراضي الاتحاد الأوروبي، على سبيل المثال، في مقر شركة مقرها سويسرا أو الولايات المتحدة أو الدول الشرقية، فمن المشكوك فيه كيف يمكن لدولة عضو مراقبة وفرض عقوبات على شركة في الخارج وفرض غرامة مالية عمليا. بالإشارة إلى الآلية الثانية، يقدم التوجيه مفهوم المسؤولية المدنية الذي بموجبه يمكن تحميل الشركات المسؤولية عن الأضرار الناتجة عن عدم الامتثال لالتزامات *العناية الواجبة*. إدراج آلية المسؤولية المدنية هو ميزة مرحب بها بشكل خاص؛ ومع ذلك، يحتوي على قيود معينة قد تحد من قدرة المدعين على استخدامه عمليا، أو لتقديم مطالبات معينة، بما في ذلك تلك المتعلقة بالأضرار البيئية أو الحقوق الجماعية. بالإضافة إلى ذلك، ستكون الشركات ملزمة بإنشاء آليات شكاوى تكون متاحة لمجموعة واسعة من أصحاب المصلحة. ورغم أن إدراج مثل هذه الآليات أمر مرحب به، إلا أنها ستوفر حلا جزئيا فقط لنقص العلاجات التي غالبا ما يواجهها أصحاب الحقوق.

ومن المرجح أن يتطلب ذلك استخدام آليات الوصول التكميلية إلى العدالة، خارج الأحكام الجديدة التي أدخلها ال CSDDD نفسه.

الهدف الرئيسي لمشروع CSDDD هو، لذلك، تعزيز احترام حقوق الإنسان وحماية البيئة من قبل الشركات الكبرى في الأنشطة التي تقوم بها، وفي الأنشطة التي تقوم بها شركاتها التابعة، وعبر *سلسلة القيمة* التي تشارك فيها، من خلال تحسين ممارسات *الحوكمة* دمج عمليات إدارة المخاطر وESG والتخفيف من التأثير. مع وضع ذلك في الاعتبار، تبذل الجهود لتجنب تجزئة متطلبات *العناية الواجبة* في السوق الموحدة، من أجل تعزيز اليقين القانوني والمسؤوليات المتوقعة في سلسلة القيمة. من الواضح أنه، من أجل الامتثال لالتزام العناية الواجبة، سيطلب من الشركات دمجه في *سياساتها* المؤسسية، وتحديد الآثار السلبية الفعلية أو المحتملة على عوامل ESG (دائما وفقا لمبدأ الازدواجية المادية)، منع أو التخفيف من الآثار المحتملة، إنشاء وصيانة إجراء للشكاوى، مراقبة فعالية *السياسات* والمقاييس *العناية الواجبة* والتقارير علنا.

كل هذا سيزيد بشكل كبير من المسؤوليات والواجبات التي يفرضها مديرو الشركات بالفعل (وليس القليل)؛ ولهذا السبب، ومن أجل الاستعداد بشكل مناسب لتطبيق التوجيه الجديد، يبدو من المناسب تفعيل الشركات الكبيرة مسبقا من خلال تعزيز بعض الأنشطة مثل رسم سياسات وعمليات *العناية الواجبة* تتبع سلسلة القيمة، وتحديد الشركاء التجاريين المباشرين وغير المباشرين، وتحديد أي مخاطر جديدة حقيقية أو محتملة على البيئة وحقوق الإنسان.

24.2.8 المشاكل والآفاق المستقبلية

لقد أثيرت العديد من الانتقادات والمخاوف من قبل مشغلي السوق بشأن القوانين التشريعية المذكورة أعلاه. نظرا لصعوبة – بالنظر إلى أهداف هذه الورقة – التوقف في كل قضية حاسمة، سيتم تسليط الضوء أدناه على القيود العامة الرئيسية التي تميز الإجراءات التشريعية التي تم تحليلها مؤخرا.

24.2.8.1 القضايا الحرجة في التشريعات السابقة

بالإشارة إلى القوانين الخمسة الأولى، مثل توجيه NFRD، التوجيه الأوروبي 828/2017، تنظيم SFRD، اللائحة الأوروبية 2089/2019، ولائحة التصنيف، فإن الانتقاد الرئيسي الذي يمكن توجيهه هو أن هذا التشريع يفرض فقط واجبات شفافية تجاه المشغلين، دون فرض أي التزام بتغيير سلوكهم نحو الامتثال لعوامل ESG. في الواقع، في هذه القوانين التنظيمية، يستند النظر في عوامل ESG في *حوكمة الشركات* إلى نهج طوعي بحت (من خلال آلية *الامتثال أو الشرح*).

قيد آخر يظهر هو غموض ونقص دقة الالتزام بالإفصاح المحدد الذي يتطلبه التخصص، لأنه غير مكتمل وغير واضح. علاوة على ذلك، تم فرض هذه الالتزامات *الإفصاح* دون توفير منهجية تقارير واحدة يجب اتباعها في نقل المعلومات المطلوبة إلى السوق. ليس ذلك فحسب، بل إن نطاق تطبيق التخصصات المذكورة

أعلاه (وخاصة NFRD) يبدو ضيقا جدا، حيث ينص على فرض التزامات الإفصاح المذكورة فقط على عدد محدود من الشركات.

كما اعتبرت الضوابط على الامتثال لهذه الالتزامات ضعيفة بشكل خاص: فالرقابة الرسمية البحتة لا تستطيع في الواقع أن يضمن للمستخدمين المعلومات بأنها كاملة وموثوقة. وأخيرا، تم التأكيد على أنه فيما يتعلق بانتهاك التزامات المعلومات، يترك للدول الأعضاء توفير كل من السلطات المختصة المسؤولة عن التحقق من هذا الانتهاك والعقوبات المطبقة. قد يؤدي هذا الشرط إلى تشويه المنافسة في السوق، حيث أن نظام العقوبات المنصوص عليه في حال عدم الامتثال سيكون أكثر أو أقل صرامة، اعتمادا على الدولة العضوية التي تملك فيها الشركة مكتبها المسجل.

24.2.8.2 ردود المشرع الأوروبي: CSRD و CSDDD

يبدو أن معظم الجوانب الحرجة التي ذكرت حتى الآن قد أخذت في الاعتبار من قبل المشرع الأوروبي، الذي حاول تخفيف الانتقادات التي تلقاها ونقلها *أولا* إلى توجيه CSRD، *وثانيا* في توجيه CSDDD. في الواقع، في هذه الأحكام التنظيمية الأخيرة، تم محاولة إجراء تغييرات خاصة على اللوائح الأوروبية السارية ليس فقط فيما يتعلق بفرض التزام حقيقي بالإبلاغ عن الاستدامة (وليس كثيرا فيما يتعلق بالبيانات "غير المالية"، مما يمنح هذا الجانب أهمية مالية)، بل أيضا فيما يتعلق بنطاق تطبيق التخصصات المختلفة (مع توسيعها بالشروط المحددة أعلاه)، محتوى *الإفصاح*، منهجية *التقارير*، الضوابط، المسؤوليات والعقوبات الجديدة المتوقعة.

بالإضافة إلى ذلك، يمثل توجيه CSDDD تغييرا قويا في نهج استراتيجية الاتحاد فيما يتعلق بقضية الاستدامة. في الواقع، كان الهدف سابقا يبدو أنه إلزام الشركات بنقل المعلومات إلى السوق فيما يتعلق بتأثيرها المستدام، مما يترك الآلية التنافسية بين الشركات نفسها تعمل بهدف جعل المزيد والمزيد من المشغلين يتبنون سلوكيات عفوية ومحترمة مع ملفات ESG.

ومع ذلك، يبدو أن منظور المشرع الأوروبي اليوم قد تغير، مع الاعتبار أن الشفافية البسيطة لم تؤد إلى النتائج المرجوة من حيث التبني الطوعي لسياسات مستدامة من قبل الشركات.

على العكس، *استند توجيه العناية الواجبة للاستدامة المؤسسية* الذي كان يريده المشرع الأوروبي تحديدا على ملاحظة فشل الإجراءات الطوعية التقليدية، التي فشلت في تغيير كبير في طريقة إدارة الشركات لتأثيرها الاجتماعي والبيئي ولم تتمكن من تقديم أي علاج كاف للأثر السلبي على حقوق الإنسان الناتج عن أنشطتها التجارية. ومن هنا جاء الرغبة في فرض واجب حقيقي على الشركات، ليس فقط لتحديد الآثار السلبية وذكرها علنا، بل أيضا توفير - من خلال استراتيجية *مؤقتة* - للوقاية والتقليل منها؛ استراتيجية يجب تنفيذها بشكل صحيح في عمليات اتخاذ القرار تحت طائلة التعرض للمسؤولية.

24.2.8.3 توجيه الاتحاد الأوروبي 794/2025: بين التبسيط والاستمرارية الاستراتيجية

يمثل التوجيه الأوروبي 794/2025 تدخلا تنظيميا هاما في إطار التنظيم الأوروبي للاستدامة والحوكمة المؤسسية، كجزء من سياق تحول عميق في قانون الشركات الأوروبي، مع حزمة *Omnibus I* التي تم إنشاؤها استجابة للمفوضية الأوروبية للضغط التنظيمي المتزايد الذي تدركه الشركات والشركات الصغيرة والمتوسطة، خاصة في سياق ESG. مع الهدف المزدوج المعلن وهو تبسيط الإطار التنظيمي وتعزيز تنافسية أوروبا، وتقليل الأعباء الإدارية، وتقييد نطاق توجيهات CSRD وCSDDD، مما يمثل أول إجراء تشريعي ناتج عن هذه الحزمة ويمثل خطوة في التنظيم الأوروبي للاستدامة.

التوجيه 794/2025 ليس عملا معزولا، بل هو جزء من تصميم استراتيجي أوسع حددته تقارير إنريكو ليتا ("*أكثر بكثير من مجرد سوق*"، المقدمة في أبريل 2024) وماريو دراجي ("*مستقبل التنافسية الأوروبية*"، المقدمة في يوليو 2024)، وكلاهما رحب بهما المجلس الأوروبي في إعلان بودابست بتاريخ 8 نوفمبر 2024. مع تقرير ليتا الذي يبرز مركزية الاهتمام بالحاجة إلى إعادة إطلاق السوق الموحدة كأداة للسيادة الاقتصادية الأوروبية، ويوصي بإدخال "الحرية الخامسة" المتعلقة بتداول المعرفة، وتبسيط التنظيم كرافعة للتنافسية، وتوحيد متطلبات ESG لتجنب التجزئة التنظيمية، مع التوجيه 794/2025 الذي يناقش هذه الطلبات، وتعزيز

معيار طوعي للشركات الصغيرة والمتوسطة وتأجيل الالتزامات التي كان من الممكن أن تعرض تماسك السوق الداخلية للخطر.

يمثل إعلان بودابست، الذي اعتمده رؤساء الدول والحكومات الأوروبية في نوفمبر 2024، نقطة تحول في استراتيجية التنافسية الأوروبية، مقسمة إلى 12 ركيزة، من بينها النقطة المخصصة ل "ثورة التبسيط"، والتي تتميز بأهداف تقليل التزامات المعلومات للشركات بنسبة 25٪ بحلول عام 2027. إدخال مبدأ *كان موجودا مرة واحدة* فقط لنقل البيانات، وتعزيز المعايير الطوعية والنمطية لتقارير ESG، مع توجيه 794/2025 الذي يشكل أحد أولى التنفيذات التشريعية لإعلان بودابست، حيث يترجم الالتزام السياسي بالتبسيط إلى قواعد ملزمة.

التوجيه الأوروبي 794/2025، من خلال إدخال تأجيل استراتيجي لمواعيد التقديم التي حددتها CSRD وCSDDD، يفتح الطريق لمراجعة جوهرية محتملة للمحتوى التنظيمي لكليهما، مع احتمال خضوع CSRD لإعادة صياغة التزامات التقارير للشركات الصغيرة والمتوسطة المدرجة والشركات الكبيرة التي لم تخضع لها بعد. مع إدخال معايير أكثر مرونة وتناسبا، بينما يمكن لوزارة التنمية الاقتصادية والتنمية الجنسية أن تخضع لتغييرات في تعريف سلسلة القيمة، والتزامات العناية الواجبة ومسؤوليات المديرين، مع تغييرات تستجيب للحاجة إلى مواءمة تشريعات ESG مع مبادئ التنافسية والتناسب والاستدامة الاقتصادية، كما هو موضح في تقارير ليتا ودراجي وفي إعلان بودابست، مع المشاورات العامة التي أطلقتها اللجنة في النصف الثاني من عام 2025 والتي قد تؤدي إلى مراجعة معايير ESRS، مع تبسيط متطلبات المعلومات والتركيز الأكبر على الجوهرية القطاعية.

يمثل نقل التوجيه 794/2025 بحلول 31 ديسمبر 2025 تحديا حاسما للسلطات الوطنية، التي يطلب منها ترجمة الأحكام الأوروبية إلى قواعد وطنية متماسكة وفعالة وفي الوقت المناسب. في هذا السياق، سيكون دور السلطات الرقابية، والوزارات المختصة، والهيئات المحاسبية القياسية أمرا بالغ الأهمية لضمان تطبيق موحد ومتناسب للتوجيه. سيتعين على السلطات تحديد معايير الإعفاء، وكيفية تطبيق المعايير الطوعية (مثل نظام معايير المراقبة الوقفية الوقفية في السوق)، وآليات الرقابة والمراقبة. بالإضافة إلى ذلك، يجب تعزيز التعاون بين السلطات الوطنية والمؤسسات الأوروبية لضمان توافق موحد في التحويل بما يتوافق مع أهداف *الصفقة الخضراء* الأوروبية.

يعد التوجيه 794/2025 جزءا من عملية أوسع لتطور الإطار التنظيمي الأوروبي للاستدامة، تتميز بتركيز متزايد على التماسك النظامي، والتناسب والفعالية التنظيمية، حيث أطلق الاتحاد الأوروبي مرحلة من التوحيد التنظيمي تهدف إلى تجنب التداخلات والتكرار والأعباء المفرطة على الشركات، وتوفير مزيد من التكامل بين لوائح ESG وأدوات التمويل المستدامة (SFDR، التصنيف، وغيرها)، بالإضافة إلى تعزيز دور EFRAG كهيئة مرجعية تقنية، مع تطور تنظيمي سيتأثر بالديناميات الجيوسياسية والسياسات الصناعية الأوروبية، مع احتمال التحول نحو نماذج تنظيمية أكثر مرونة تعتمد على المعايير الطوعية والحوافز والأساليب القطاعية، مع تحول الاستدامة بشكل متزايد إلى عنصر عابر للحوكمة الاقتصادية الأوروبية. يتطلب حوارا مستمرا بين المؤسسات والشركات والمتخصصين في المحاسبة.

بالنسبة لقطاع العقارات، يمثل تطور الإطار التنظيمي الأوروبي للاستدامة تحديا وفرصة في آن واحد. التحدي هو تكييف نماذج الأعمال والعمليات التشغيلية وأنظمة الحوكمة مع التوقعات المتزايدة من حيث الاستدامة البيئية والاجتماعية، والاستثمار في التقنيات والمهارات وأنظمة التقارير.

تكمن الفرصة في إمكانية التميز في السوق من خلال جودة ESG للأصول العقارية، والوصول إلى مصادر تمويل مستدامة في ظروف ملائمة، وجذب مستثمرين مؤسسيين يتجهون بشكل متزايد نحو محافظ مستدامة، والمساهمة الفعالة في الانتقال إلى اقتصاد منخفض الكربون وشامل اجتماعيا.

يمثل التوجيه الأوروبي 794/2025 نقطة تحول في تنظيم الاستدامة الأوروبي، حيث يعكس وعيا سياسيا جديدا: الحاجة إلى تحقيق التوازن بين الأهداف البيئية والاجتماعية والاستدامة الاقتصادية والتنافسية العالمية، مع مواجهة محترفي المحاسبة والتقارير في مرحلة جديدة: تقليل القيود الرسمية، بل مسؤولية أكبر في دعم الشركات على طريق الاستدامة المتكاملة والموثوقة والاستراتيجية.

24.3. تصنيف ال ESG

كما نوقش على نطاق واسع أعلاه، أصبحت أهمية الاستدامة والمسؤولية المؤسسية مركزية على جدول أعمال المستثمرين والشركات في السنوات الأخيرة. وفي هذا الصدد، بدأ تصنيف ESG (البيئي والاجتماعي *والحوكمة*) أيضا في ترسيخ نفسه كأداة حاسمة لتقييم أداء الشركة من منظور الاستدامة. في هذا القسم، سنستعرض ما هو *تصنيف* ESG ، وكيف يتم تنفيذه حاليا، ودور وكالات التصنيف، والبيئة التنظيمية الأوروبية التي تشكل مستقبلها.

تصنيف ESG (أو *تصنيف* الاستدامة)، وهو مصطلح تم تطبيقه تاريخيا ونشأ في قطاعات المالية *والعقارات*، يمكن تعريفه ككحكم تركيبي مكمل لما يستخدم في *التصنيفات التقليدية، والذي يشهد على صلابة المنظمة أيضا من الناحية البيئية والاجتماعية* والحوكمة، من أجل تحديد استدامة الاستثمار على المدى المتوسط إلى الطويل. وبالتالي، تتجاوز هذه المعايير مجرد الربحية المالية، بل تأخذ أيضا في الاعتبار تأثيرات وممارسات الأعمال المستدامة. يستخدم المستثمرون، الذين يزدادون وعيا بمعايير ESG، هذه التقييمات لاتخاذ قرارات مستنيرة بشأن تخصيصات رأس المال الخاصة بهم. يصدر هذا الرأي من قبل وكالات تصنيف[19] (خاصة أو عامة) متخصصة في هذا القطاع، وتتميز بخصائصها الأساسية في التأثير الخارجي والاستقلالية فيما يتعلق بالموضوع الذي تصدر رأيها.

في غياب تخصص واحد في السوق، يمكن أن تختلف درجات ESG التي يمنحها *المزودون* المختلفون عن بعضها البعض، وأحيانا بشكل مفرط، نتيجة للنهج الذي يستخدمه مقدمو الخدمات لبناء تقييماتهم. والنتيجة هي صورة متباينة إلى حد ما، مما قد يصعب على المستثمرين تقييم المخاطر المرتبطة بالشركات التي تحمل *تصنيف* ESG المرتفع بشكل صحيح.

من المتوقع أن يتوسع قطاع تصنيف *ESG* على المدى القصير بسبب الإمكانيات التي لا تشك فيها، ولكن يجب التأكيد على أنه في غياب منهجيات مشتركة، ونظام مقارنة بين المؤشرات المختلفة، وتعريف مشترك، ووجود عدة *تصنيفات* أو *درجات* ESG، يبدو أن النتيجة هي عدم يقين كبير.

لذلك، في الاستراتيجية المتجددة للتمويل المستدام، التزم المشرع في الاتحاد الأوروبي باعتماد تدابير تهدف إلى تحسين موثوقية وقابلية المقارنة والشفافية في تصنيفات ESG. وبشكل أكثر تحديدا، قدمت المفوضية الأوروبية في يونيو 2023 اقتراحا لتنظيم حول "الشفافية ونزاهة أنشطة التصنيف البيئية والاجتماعية *والحوكمة* (ESG)". كان هدف هذا الاقتراح إلى تحسين جودة المعلومات حول *تصنيفات ESG، من خلال زيادة الشفافية في الخصائص والمنهجيات المستخدمة، وضمان وضوح أكبر لنشاط* مقدمي الخدمات ومنع أي مخاطر من تضارب المصالح بين مقدمي الخدمات أنفسهم. ومن هذا الاقتراح، في 12 ديسمبر 2024، نشرت اللائحة الأوروبية 3005/2024 بشأن شفافية ونزاهة أنشطة التصنيف البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG) في المجلة الرسمية للاتحاد الأوروبي، سلسلة L[20].

لذلك يهدف التشريع الجديد إلى التدخل في هذا القطاع لضمان الشفافية والاتساق والجودة في تقييم عوامل ESG، مما يعزز ثقة المستثمرين والشركات والأسواق المالية ويوفر لهم تقييما موثوقا لملف الاستدامة لشركة أو أداة مالية. الغرض من اللائحة المذكورة أعلاه، كما أعلن عنها نفس اللائحة، هو "*المساهمة في الأداء السليم للسوق الداخلي، مع تحقيق مستوى عال من حماية المستهلكين والمستثمرين ومنع التجميل الأخضر وأنواع أخرى من المعلومات المضللة، بما في ذلك الغسل الاجتماعي، من خلال إدخال التزامات الشفافية المتعلقة بتصنيفات ESG والقواعد المتعلقة بتنظيم وسلوك مقدمي تصنيف ESG*."[21]العلامة.

على وجه التحديد، *سيخضع مقدمو تصنيف ESG في الاتحاد الأوروبي لنظام تفويض وإشراف تديره* هيئة *الأوراق المالية والأسواق الأوروبية* (ESMA). بدلا من ذلك، يجب على مقدمي التصنيف الموجودين خارج الاتحاد الأوروبي الحصول على موافقة من جهات مصرح بها من قبل الاتحاد الأوروبي نفسه أو أن يتم الاعتراف

---

[19] تشمل هذه MSCI، بلومبرغ، سستيناليتكس، حلول ESG من موديز، نصائح الاستثمار الأخلاقي، معهد إيثيسبير، إنوفست، إنتغريت، مورنينغستار والعديد غيرها.

[20] يرجى ملاحظة أن اللائحة دخلت حيز التنفيذ في 1 يناير 2025 وستطبق داخل الدول الأعضاء اعتبارا من 2 يوليو 2026.

[21] انظر المادة 1 من لائحة الاتحاد الأوروبي 3005/2024.

بهم في سجل الاتحاد الأوروبي من خلال قرارات التكافؤ. يهدف هذا الإجراء إلى ضمان أن هذه الكيانات تعمل بشكل مستقل وتوافقا مع المتطلبات التنظيمية، مما يعزز الاتساق والمقارنة في التصنيفات على مستوى العالم. كما تنص اللائحة كمبدأ عام على أن ESMA، والمفوضية، والسلطات العامة للدول الأعضاء لا يتدخلون في محتوى التصنيفات والمنهجيات ذات الصلة، مع ضمان أن لدى ESMA إمكانية اعتماد واحد أو أكثر من الإجراءات الإشرافية الاعتراضية و/أو العقوبات (بما في ذلك الحظر المؤقت على تقديم أو نشر التقييمات، تعليق أو إلغاء التفويض أو الاعتراف وفرض العقوبات المالية) إذا فشل مزود تصنيف ESG في الامتثال لالتزاماته بموجب اللائحة المذكورة أعلاه.

ينص هذا التشريع أيضا على أنه لضمان مستوى عال من المعلومات للمستثمرين والمستخدمين الآخرين، يجب توفير معلومات حول مزودي التصنيفات والتصنيف عبر نقطة الوصول الأوروبية الموحدة (المعروفة باسم ESAP)، مما يلغي أي فروق في التفسير بين المزودين المختلفين.

جانب أساسي آخر من التنظيم هو الفصل الإلزامي لمقدمي تصنيف ESG بين أنشطة التصنيف والأنشطة التجارية، بهدف منع تضارب المصالح وضمان نزاهة عملية التصنيف. تهدف هذه القواعد إلى ضمان حيادية *مقدمي الخدمة*، حتى لا يواجه مقدمو تصنيف ESG ضغوطا غير مبررة من الكيانات المصنفة أو لاعبين آخرين في السوق.

نظرا لأن *تصنيفات* ESG والبيانات الأساسية تستخدم في قرارات الاستثمار وتخصيص رأس المال، فإن الهدف العام هو تحسين جودة المؤشرات لتمكين المشغلين من اتخاذ أكثر قرارات الاستثمار وعيا ممكنة فيما يتعلق باستدامة الشركة.

ولا يقل أهمية عن ذلك، يمكن أن يكون تصنيف *ESG* حاجزا ضد ممارسة *الغسل الأخضر*، كما هو محدد في التنظيم نفسه، حيث يوفر صورة واضحة وموضوعية لأداء الشركات من الجوانب *البيئية والاجتماعية* والحوكمة. يساعد توحيد معايير ESG من خلال *التصنيفات* في خلق بيئة متكافئة، مما يسمح للمستثمرين في النهاية باتخاذ قرارات بناء على بيانات موثوقة.

في الختام، يظهر *تصنيف* ESG كأداة أساسية للمهنيين الذين ينوون تقييم الأثر المستدام للشركات. بدعم من لائحة الاتحاد الأوروبي 3005/2024، من المتوقع أن يكون تصنيف ESG وسيلة رئيسية للحد من ممارسة *الغسل الأخضر* وتعزيز ممارسات الأعمال المسؤولة، وخلق بيئة اقتصادية أكثر استدامة لجميع الأطراف المعنية، وتوجيه الخيارات الاستثمارية المستدامة بشكل صحيح.

25. ESG في تمويل المبادرات العقارية

بقلم Michele Monterosso

25.1. الاستدامة وتحديات الانتقال

25.1.1 التنمية المستدامة

وضعت الأمم المتحدة أجندة 2030 للتنمية المستدامة[1]، وهي أجندة عمل للناس والكوكب والازدهار بهدف واضح هو توجيه الانتقال إلى اقتصاد مستدام وشامل. يجب فهم التنمية المستدامة كمفهوم متكامل قائم على ثلاثة ركائز: التنمية الاقتصادية والاجتماعية والبيئية، حيث حددتها الأمم المتحدة الأهداف السبعة عشر للتنمية المستدامة (أهداف التنمية المستدامة في خطة عمل مفصلة من 169 هدفا). تهدف إلى تحفيز العمل في الفترة من 2015 إلى 2030 في مجالات ذات أهمية حرجة للبشرية والكوكب. يمكن تصنيف أهداف التنمية المستدامة كما يلي[2]:

الأهداف الاقتصادية

- ***الهدف 8: تعزيز النمو الاقتصادي الدائم والشامل والمستدام، والتوظيف الكامل والمنتج، والعمل اللائق للجميع.***
- ***الهدف 9: بناء بنية تحتية مرنة وتعزيز الابتكار والتصنيع العادل والمسؤول والمستدير.***
- ***الهدف العاشر: تقليل عدم المساواة داخل الدول وبينها.***
- ***الهدف 12: ضمان أنماط الإنتاج والاستهلاك المستدامة.***

الأهداف الاجتماعية

- ***الهدف الأول: إنهاء جميع أشكال الفقر في العالم.***
- ***الهدف الثاني: إنهاء الجوع، تحقيق الأمن الغذائي، تحسين التغذية، وتعزيز الزراعة المستدامة.***
- ***الهدف 3: ضمان الصحة والرفاهية للجميع ولجميع الأعمار.***
- ***الهدف 4: توفير فرص تعليم وتعلم عالية الجودة وعادلة وشاملة للجميع.***
- ***الهدف 5: تحقيق المساواة بين الجنسين وتمكين جميع النساء والفتيات.***
- ***الهدف السابع: ضمان الوصول إلى أنظمة طاقة ميسورة التكلفة وموثوقة ومستدامة وحديثة للجميع.***
- ***الهدف 11: جعل المدن والمستوطنات البشرية شاملة وآمنة ومرنة ومستدامة.***
- ***الهدف 16: السلام، العدالة والمؤسسات القوية.***

الأهداف البيئية

- ***الهدف 6: ضمان توفر المياه والصرف الصحي وإدارتها المستدامة للجميع.***
- ***الهدف 13: تعزيز العمل على جميع المستويات لمكافحة تغير المناخ.***
- ***الهدف 14: الحفاظ على المحيطات والبحار والموارد البحرية واستخدامها بشكل مستدام من أجل التنمية المستدامة.***
- ***الهدف 15: حماية واستعادة وتعزيز الاستخدام المستدام للنظام البيئي الأرضي.***

الهدف العام

- ***الهدف 17: تعزيز وسائل التنفيذ وتجديد الشراكة العالمية من أجل التنمية المستدامة.***

---

[1] الأمم المتحدة، أهداف التنمية المستدامة للأمم المتحدة – تحويل عالمنا: أجندة 2030 للتنمية المستدامة، 2015.

[2] ج. روكستروم، ب. سوخديف (2016)، طريقة جديدة لرؤية أهداف التنمية المستدامة وكيف ترتبط جميعها بالغذاء، مركز ستوكهولم للصمود، جامعة ستوكهولم، 2016.

يشير العالم المؤسسي والشركات بشكل متزايد إلى أهداف التنمية المستدامة كما صاغتها الأمم المتحدة، معبرا عن التزامه باتباع هذه الأهداف وتطوير خطط العمل الخاصة به، وتتبع التقدم نحو هذه الأهداف. في الواقع، تبدأ العديد من الشركات برسم هذه القائمة من الأهداف بسرعة نحو مجموعة أكثر ملاءمة لأعمالها الأساسية، ومع ذلك يمكن استخدام 17 هدفا مدمجا و169 هدفا محددا كمجموعة شاملة وشاملة من الأهداف لتوجيه استراتيجية ونهج الاستدامة للشركات[3]، وكذلك لقياس أدائها المرتبط بقطاع الكفاءة أو بشكل أكثر تحديدا بموقعها ضمن مجموعة الأقران المعينة.

25.1.2.تحديات الانتقال

يعد تغير المناخ أحد أكبر المخاطر البيئية التي تواجه المجتمع. منذ قمة الأرض في ريو دي جانيرو عام 1992، تعد اتفاقية الأمم المتحدة الإطارية بشأن تغير المناخ (UNFCC) معاهدة بيئية دولية تهدف إلى استقرار تركيزات غازات الدفيئة في الغلاف الجوي بمستوى يمنع التدخل البشري الخطير في نظام المناخ[4]. تجتمع الأطراف في هذا المؤتمر سنويا منذ عام 1995 في مؤتمر الأطراف (COP) لتقييم التقدم في مكافحة تغير المناخ. في اتفاقية باريس لعام 2015 (COP21)، أكدت الدول هدفها في الحد من ارتفاع متوسط درجة الحرارة العالمية إلى 2 درجة مئوية مقارنة بالمستويات قبل الصناعة، ومتابعة الجهود للحد من ارتفاع درجة الحرارة إلى 1.5 درجة مئوية في عام 2050[5].

يعتمد النظام الخطي للإنتاج والاستهلاك على استخراج المواد الخام (الأخذ)، والتحويل إلى منتجات (صنع)، والاستهلاك (الاستخدام)، والتخلص (النفايات). تفترض نماذج الأعمال التقليدية التي تركز على نظام خطي توفر الموارد الطبيعية غير المحدودة والرخيصة باستمرار، متجاهلة حقيقة أن الموارد غير المتجددة مثل الوقود الأحفوري والمعادن والمعادن تتعرض لضغط متزايد، بينما الموارد المتجددة المحتملة، مثل الغابات والأنهار، تتناقص في قدرتها على التمدد والتجدد. بالإضافة إلى ذلك، فإن استخدام الوقود الأحفوري في النظام الخطي يفرط في تحميل النظام الأرضي بسيناريوهات أساسية دون تخفيف لتغير المناخ، مما يؤدي إلى توقع درجات حرارة حرارية تتراوح بين 3.7 إلى 4.8 درجات في عام 2100 مقارنة بالمستوى قبل الصناعة[6]. تم تجاوز حدود كوكب تغير المناخ، وتغير نظام الأرض (إزالة الغابات وتآكل التربة)، وفقدان التنوع البيولوجي (البري والبحري) والتدفقات الكيميائية الحيوية (النيتروجين والفوسفور).[7]

نموذج الاقتصاد الخطي، الذي يفترض فيه وجود إمداد غير محدود للموارد الطبيعية وأن البيئة لديها قدرة غير محدودة على امتصاص النفايات والتلوث، لم يعد[8] مستداما. الانتقال إلى اقتصاد أكثر دائرية يعتمد على الإنتاج والاستهلاك المستدامين، وتعزيز استخدام الطاقة المتجددة وإعادة استخدام المواد، هو أولوية وعاجلة للغاية للتخفيف من المخاطر التي تهدد استقرار النظام الأرضي، حيث أن الاقتصاد العالمي حاليا دائري بنسبة 7.2٪ فقط[9]. تظهر الدراسات والتوقعات الحديثة أن مهمة البشرية ملحة وملموسة للغاية: تقليل بصمتنا المناخية بنسبة 50٪ بحلول عام 2030، مقارنة بمستويات عام 2019، إذا أردنا الحفاظ على سيناريو الحد من الاحتباس الحراري إلى 1.5 درجة بحلول عام 2050[10]. وهذا يعني أن الشركة أو المنظمة، وكذلك الأفراد الذين يديرون هذه المؤسسات وبشكل عام جميع المواطنين، يمكنهم الطموح لتحقيق "صافي الصفر" بحلول عام 2050 فقط إذا كانوا ملتزمين، أخلاقيا وجوهريا، بتحقيق الهدف الوسيط المتمثل في ناقص 50٪ بحلول عام 2030[11].

---

[3] ر. هان، إدارة الاستدامة، خدمات بلوك، 2022.

[4] الأمم المتحدة، اتفاقية الأمم المتحدة الإطارية بشأن تغير المناخ، 1992.

[5] الأمم المتحدة، اتفاقية الأمم المتحدة الإطارية بشأن تغير المناخ – اعتماد اتفاقية باريس، 2015.

[6] الهيئة الحكومية الدولية المعنية بتغير المناخ، تقرير تغير المناخ 2014: تقرير التخليق، 2014.

[7] دبليو. ستيفن، ك. ريتشاردسون، ج. روكسترأوم، س. كورنيل، إ. فيتزر، إ. بينيت، ر. بيغز، س. كاربنتر، دبليو. دي فريس، ك. دي ويت، ك. فولكه، د. جيرتن، ج. هاينكي، ج. ميس، ل. بيرسون، ف. راماناثان، ب. رابرز، س.س. أورلينيت، حدود الكواكب: توجيه التنمية البشرية على كوكب متغير، ساينس 347 (6223)، 2015.

[8] ت. كوبر، إنشاء بنية تحتية اقتصادية لتصميم المنتجات المستدامة، مجلة تصميم المنتجات المستدامة، 1999.

[9] اقتصاد الدائرة، تقرير فجوة الدائرة، 2023.

[10] الهيئة الحكومية الدولية المعنية بتغير المناخ (IPCC)، التقرير السادس للتقييم (ar6)، تقرير التركيب، مارس 2023، ومبادرة الأهداف القائمة على العلم 2023 ،(SBTI).

[11] ر. ميس، فهم أنفسنا في أوقات تغير المناخ، جامعة خرونينغن للنشر، 2023.

25.2. دور التمويل والأدوات الرئيسية للتمويل المستدام

25.2.1 تطور التمويل المستدام

تم تطوير النماذج الاقتصادية الكلاسيكية في عصر وفرة الموارد، عندما كانت الموارد الطبيعية تعتبر سلعة وكانت انبعاثات ثاني أكسيد الكربون محدودة. لم تؤخذ أي مخاوف بيئية في الاعتبار في هذه النماذج، بل فقط العمل ورأس المال. وبالمثل، لا تأخذ النظرية المالية في الاعتبار قيمة الموارد الطبيعية التي تتجاوز تدفقاتها النقدية قصيرة الأجل، متجاهلة استنزافها التدريجي. لا تزال هذه النماذج مستخدمة على نطاق واسع، لكنها لم تعد مستدامة لأننا الآن في مرحلة انتقالية خالية من البدائل إلى اقتصاد منخفض الكربون، أقل خطية، وأكثر تدريجيا وأكثر دورانية لتجاوز التحديات البيئية. تجد المالية نفسها تلعب دورا قياديا تدريجيا في تخصيص رأس المال للأعمال والمشاريع المستدامة، مما يسرع الانتقال إلى اقتصاد منخفض الكربون. في القطاع المالي، تستطيع البنوك تحديد استراتيجيتها الخاصة بشأن القطاعات والمشاريع التي يمكن أن تستفيد من تمويل أكبر، مع تقليل التعرض لقطاعات أخرى أكثر تأثيرا أو أقل قدرة على استراتيجية إزالة الكربون. وبالمثل، يقوم مديرو الاستثمار والأصول بوضع استراتيجيات التخصيص التي تحدد الأصول التي يجب الاستثمار فيها. لذا يجب أن يلعب القطاع المالي دورا متزايد الأهمية في الانتقال إلى اقتصاد منخفض الانبعاثات وأكثر دوائرية: إذا اختار القطاع المالي تمويل الشركات والمشاريع المستدامة، فيمكنه تسريع الانتقال بطريقة ملموسة وحاسمة. يسمح التمويل المستدام بهيكلة ونشر الاستثمارات والتمويل، التي ترتبط قراراتها الأساسية ارتباطا وثيقا ليس فقط بالقضايا الاقتصادية والربحية قصيرة ومتوسطة الأجل، بل أيضا وقبل كل شيء بالقضايا الاجتماعية والبيئية. في دور التخصيص، يمكن للتمويل أن يساعد في اتخاذ قرارات استراتيجية بشأن تخصيص رأس المال نحو أهداف مستدامة. أخيرا، التمويل فعال في تسعير مخاطر التقييم لأغراض التقييم، وبالتالي يمكن أن يساعد في معالجة حالة عدم اليقين المتأصلة حول بعض القضايا البيئية، مثل تأثير مختلف الشركات على انبعاثات الكربون وتغير المناخ. ينظر كل من المال والاستدامة إلى المستقبل. على مدى العقود القليلة الماضية، مر التفكير المالي المستدام بعدة مراحل، حيث بدأ التركيز يتحول تدريجيا من الربح قصير الأجل إلى خلق القيمة طويلة الأجل[12].

تم اتخاذ خطوة مهمة في عام 2018 في كاتوفيتسه (COP 24)، عندما التزمت BBVA، BNP Paribas، ING، Société Générale وStandard Chartered بقياس توافق مناخ محافظ تمويلهم المختلفة، وتوجيه التدفقات المالية تدريجيا عبر استراتيجيات تخصيص رأس المال نحو أهداف اتفاقية باريس[13] . من خلال هذا الالتزام، التزمت هذه المؤسسات المالية الرائدة بإشراك عملائها مؤسسيا لاتخاذ إجراءات وتحقيق هدف الحد من ارتفاع متوسط درجة الحرارة العالمية إلى أقل بكثير من 2 درجة مئوية فوق المستويات قبل الصناعية، مع الاعتراف بأن ذلك سيقلل بشكل كبير من مخاطر وتأثيرات تغير المناخ. يظهر هذا الالتزام أن على البنوك أن تأخذ على محمل الجد الالتزام الأخلاقي في تقديم العدالة للأجيال القادمة، متجاوزة الوصف التقليدي لدورها والعمل على التخفيف من تغير المناخ ليس فقط داخل مؤسساتها (النطاق 1 و2)، بل قبل كل شيء من خلال مشاركة عملائها من الفئة الالتجزئة والشركات، بهدف ملموس وقابل للقياس لتقليل تأثيرهم البيئي (النطاق 3).[14]

في أبريل 2017، قدم اتحاد مكون من 16 بنكا بقيادة ING وPhilips منتج تمويل مبتكر لشركة Philips، يطابق معدل الفائدة على القرض مع نتائج الاستدامة للعميل المؤسسي، ويصنف كقرض تحسين الاستدامة[15]، مما يؤكد أهمية التزام الطرف المكلف به بتحقيق نتائج أفضل من حيث الاستدامة طوال فترة القرض. هذه هي أول اتفاقية في سوق القروض الموزعة يرتبط فيها السعر بتصنيف مرتبط بESG. يمكن للشركات استخدام هذه القروض لأغراض عامة للشركات، مع ربط الصرف من قمع معين إلى مشاريع أو أصول خضراء. عندما يتحسن أداء المقترض في الاستدامة، ينخفض سعر الفائدة. من ناحية أخرى،

---

[12] د. شونميكر، دبليو. شراميد، مبادئ التمويل المستدام، مطبعة جامعة أكسفورد، 2019.

[13] التزام مؤتمر الأطراف 24 من قبل BBVA، BNP Paribas، ING، Société Générale وStandard Chartered، كاتوفيتسه، 2018.

[14] تعريفات مبنية على إرشادات بروتوكول غازات الدفيئة المؤسسية من معهد الموارد العالمية. يشمل النطاق 1 الانبعاثات المتعلقة بعملياتها التجارية أو المؤسسية. يشير النطاق 2 إلى الانبعاثات غير المباشرة الناتجة فقط عن توليد الطاقة المشتراة أو المكتسبة. وأخيرا، يشمل النطاق 3 الانبعاثات غير المباشرة المتعلقة بالأنشطة العليا أو الهافلية للعمليات التجارية؛ تشمل هذه الفئة مصادر الانبعاثات التي لا تخضع للسيطرة المباشرة لعمليات الأعمال، ولكن انبعاثاتها ناتجة بشكل غير مباشر عن نشاطها.

[15] www.ing.com/Newsroom/News/ING-and-Philips-collaborate-on-sustaina-ble-loan.htm 2017، ING وفيليبس، 2017
www.philips.com/a-w/about/news/archive/standard/news/press/2017/20170419-philips-couples-sustainability-performance-to-interest-rate-of-its-new-eur-1-billion-revolving-credit-facility.html

عندما يتدهور أداء المقترض في الاستدامة، يكون من الواجب زيادة في الفائدة. تستخدم هذه الأداة المالية تقييم نتائج استدامة الشركة من قبل وكالة تصنيف ESG مستقلة ومتخصصة. لاحقا، أطلقت جمعية سوق القروض (LMA) على هذا النوع من التمويل اسم القروض المرتبطة بالاستدامة، وهي قروض مرتبطة بالاستدامة بهدف تعزيز التنمية المستدامة، وتوفر إرشادات تجمع الخصائص الأساسية لهذا النوع من القروض[16]، أو الأدوات المالية المرتبطة بتصنيفات ESG خارجية مستقلة، أو بمجموعة قوية من مؤشرات الأداء الرئيسية المتعلقة بالشركات أو المشاريع. مدفوعة بأهداف بيئية واجتماعية و/أو حوكمة، يتم تحديدها وقياسها والتحقق منها بشكل دوري ودقيق. زيادة حجم الأدوات المتعلقة بالاستدامة تعني أن البنوك حولت تدريجيا أولويتها نحو زيادة شهية الائتمان تجاه الأطراف المنافسة الراغبة في الاستثمار في عمليات الأعمال المستدامة، مع توازن في تقليل تخصيص القروض للعملاء ذوي خطط الانتقال الضعيفة أو غياب استراتيجية أعمال مستدامة موثوقة. اختيار وجذب العملاء من الشركات لتحسين نتائجهم في الاستدامة وتسهيل تبني إجراءات ملموسة من خلال تقديم قروض مرتبطة مباشرة بتلك النتائج يخدم الغرض من الوفاء بالالتزامات لتوجيه محافظ القروض البنوكية نحو اتفاقية باريس. سؤال أساسي هو فهم ما إذا كان تزايد توفير أدوات التمويل المستدامة له تأثير إيجابي أيضا من منظور العائد الاقتصادي البحت، سواء للمؤسسات المالية المقرضة أو للشركات المقابلة. على الرغم من الحاجة إلى أدلة تجريبية إضافية وسلاسل زمنية طويلة الأمد للوصول إلى استنتاجات أكثر تحديدا، إلا أنه من المنطقي أن توجيه الأنشطة والاستثمارات والتمويل نحو أهداف مستدامة ينتهي في المدى المتوسط إلى الطويل في توفير فوائد للشركات (وصول أوسع إلى الائتمان وظروف تمويل أفضل[17]** متاحة) ***والبنوك (نسب رأس مال أقوى وعوائد طويلة الأجل، وتوجيه محافظ القروض نحو مسارات إزالة الكربون، وجذب واختيار العملاء بناء على أداء ESG). من المتوقع أن تظهر المزيد والمزيد من الاختلافات بين الشركات التي تسعى لمستقبل مستدام وتلك التي لا تتخذ التدابير اللازمة في الوقت المناسب، حيث قد تضطر أنشطة المجموعة الأخيرة إلى إعادة هيكلة إلى درجة تحمل خطر حقيقي للاستمرار، مما قد يؤدي إلى شطب القروض المقدمة من البنوك المقرضة لهذه الأطراف المرافقة والأصول. مما سيؤدي إلى زيادة الاحتياجات الرأسمالية (وبالتالي انخفاض العوائد).[18]

ومن المثير للاهتمام أن البنوك المركزية تولي أيضا تركيزا متزايدا على مخاطر تغير المناخ والدور النشط للمؤسسات المالية الخاضعة للإشراف فيما يتعلق بتمويل الانتقال. اعتمدت معظم البنوك المركزية، في أوروبا وأماكن أخرى، نوعا من خطط العمل المناخي التي تتقنين بشكل صريح نهجها تجاه تغير المناخ ومخاطر المناخ المالية (سواء كصانعي سياسات في السياسة النقدية أو كهيئات مسؤولة عن الإشراف والاستقرار)، مع الاستثناء الرئيسي هو الاحتياطي الفيدرالي. في معظم الحالات، تتضمن هذه الخطط (1) إنشاء هياكل أو هيئات داخلية مكلفة بشكل خاص بأنواع مختلفة من مهام تغير المناخ و(2) أداء اختبارات الضغط أو تحليلات السيناريوهات بهدف تقييم تعرض النظام المصرفي والمالي للمخاطر المالية المرتبطة بالمناخ[19]. واستشهدا ببعض الأمثلة الحديثة، ألقى بينوا كوري، الذي كان حينها عضوا في مجلس إدارة البنك المركزي الأوروبي، خطابا ركز بالكامل على دور البنوك المركزية فيما يتعلق بتغير المناخ، مؤكدا أن من ضمن صلاحياتهم الحالية وسلطتهم الشرعية التخفيف من العواقب المالية والاقتصادية لتغير المناخ. في صفتها رئيسة البنك المركزي الأوروبي، أدلت كريستين لاغارد بتصريحات مماثلة أولا في 2019، ثم عدة مرات في 2020 و2021. فيما يتعلق بتفويض السياسة النقدية، قدم مجلس إدارة البنك المركزي الأوروبي في عام 2021 خطة عمل لإدراج اعتبارات تغير المناخ في سياسته النقدية. تهدف هذه الإجراءات إلى تقليل المخاطر المالية المرتبطة بتغير المناخ في الميزانية العمومية للنظام الأوروبي، والهدف الثانوي المتمثل في دعم التحول الأخضر للاقتصاد بما يتماشى مع أهداف الاتحاد الأوروبي في الحياد المناخي. في يوليو 2022، قرر البنك المركزي الأوروبي تضمين تقييمات تغير المناخ في مشتريات السندات للشركات ضمن محافظ سياسته النقدية، موجها هذه الحصص

---

[16] مبادئ القروض المرتبطة بالاستدامة، جمعية سوق القروض، لندن، 2019.

[17] م. كيم، ج. سوروكا، ج. تريبو، تأثير السلوك الأخلاقي على معدلات القروض الموزعة، مجلة البنوك والمالية، المجلد 38، 2014.

[18] ر. ميس، العمل المستدام والتحفيز، مسار للأفراد والمؤسسات والإنسانية، روتليغدي، لندن، 2019.

[19] ب. سبولور، المناهج العلمية والتنظيمية للبنوك المركزية "الخضراء": حالة الفن من منظور قانوني، ريفيستا دي ديريتو بانكاريو، أكتوبر/ديسمبر 2023.

نحو المصدرين ذوي الأداء الأفضل في الاستدامة. بالإضافة إلى ذلك، يدرج البنك المركزي الأوروبي هذه الاعتبارات المناخية مع مزيد من الانتقائية تجاه الأصول التي يقبلها كضمان في توفير السيولة للمقرضين[20].

25.2.2 الأدوات الرئيسية للتمويل المستدام

تطورت مجموعة أدوات التمويل المستدام التي تنظمها البنوك وتوفرها الأطراف المقابلة ذات الأجندة الحكمتة الاجتماعية والاجتماعية والاجتماعية في قطاعات وجغرافيات مختلفة بشكل كبير على مر السنين ولا تزال في بيئة تنموية ديناميكية. يمكن تعريف أدوات التمويل المستدام بأنها أي شكل من أشكال المنتجات المالية التي تدمج معايير البيئة والمجتمع و/أو الحوكمة في هيكلها والتي لها صلة من حيث خيارات الاستثمار أو أهداف الأداء لكل من العملاء والمجتمع بشكل عام. الحلول والأدوات المتاحة حاليا في السوق تتنوع على نطاق واسع، ويمكن تتبعها أساسا إلى القروض أو السندات التي يرتبط استخدامها للعائدات ارتباطا وثيقا بالمشاريع الخضراء، والقروض المرتبطة بتصنيفات أو أهداف ESG، مثل القروض لأجل المدة، وتسهيلات الائتمان الدوارة، والسندات، ومؤخرا أيضا حلول متعلقة بالتحصيل الاستثماري، وتمويل رأس المال العامل، أو أدوات التحوط المشتقة. فيما يلي قائمة ملخصة بالأدوات الرئيسية المتوفرة حاليا في السوق.

القروض الاجتماعية الخضراء

يمكن للشركات أو المركبات ذات الأغراض الخاصة الوصول إلى أدوات تسمى القروض الخضراء أو الاجتماعية أو الاستدامة، سواء على شكل قروض ثنائية أو قروض موزعة، والتي تحظى بشعبية خاصة للمعاملات ذات المبالغ الكبيرة جدا. يرتبط استخدام عائدات هذه الأدوات ارتباطا وثيقا بتمويل المشاريع الخضراء كما هو موضح أدناه[21]:

- ***القروض الخضراء: توجه الأموال إلى تمويل المشاريع الخضراء، مثل الاستثمارات في العقارات الموفرة للطاقة أو المحافظ ذات تصنيفات ESG العالية، أو الاستثمارات في الطاقة المتجددة.***
- ***القروض الاجتماعية: تهدف العائدات بشكل صارم إلى تمويل المشاريع ذات الأثر الاجتماعي، مثل مشاريع التعليم للأشخاص ذوي الإعاقة أو لزيادة فرص العمل في سوق العمل من خلال تقليل البطالة.***
- ***قروض الاستدامة: قروض يتم توجيه صرفها إلى مشاريع ذات تأثير بيئي واجتماعي مزيج، أو إلى مشاريع مرتبطة بمجموعة من أهداف التنمية المستدامة كما هو معرف أعلاه من قبل الأمم المتحدة.***

استخدام سندات العائدات

تستخدم الشركات والمصدرون لسندات استخدام العائدات هذه الأدوات لجمع السيولة لتخصيصها لتمويل أو إعادة تمويل أصول محددة تنتمي إلى فئات معينة. فئة سندات استخدام العائدات، كما في حالة القروض الخضراء والاجتماعية المذكورة أعلاه، ترتبط بمجموعة من الأموال مرتبطة ارتباطا وثيقا بالمشاريع ذات التأثير في ESG ويمكن تصنيفها في فئات فرعية كما يلي[22]:

- ***السندات الخضراء: يخصص التمويل من هذه الإصدارات للاستثمارات في مشاريع لها تأثير إيجابي على البيئة أو المناخ، مثل العقارات ذات متطلبات الخضراء المحددة أو مشاريع التنمية أو الاستثمارات في الطاقة النظيفة مثل مزارع طاقة الرياح أو الطاقة الكهروضوئية أو غيرها من مصادر الطاقة المتجددة.***
- ***الروابط الاجتماعية: ترتبط العائدات باستخدامات ذات تأثير اجتماعي وتهدف إلى حل القضايا ذات الصلة بالمجتمع أو مجموعة من الناس ذوي احتياجات معينة، مثل الإسكان الاجتماعي الذي يهدف إلى تعزيز حلول الإسكان للطبقات الأقل حظا.***

[20] م. ديلغادو، دور البنوك المركزية في التمويل المستدام، الندوة الحادية عشرة لأعمال فونسيام الدولية، التمويل المستدام: التحديات والفرص، فبراير 2023.

[21] توفر مبادئ القرض الأخضر ومبادئ القرض الاجتماعي منهجية متسقة لتوزيع هذه الأدوات في مختلف الأسواق المرجعية www.lma.eu.com

[22] تحدد الجمعية الدولية لسوق رأس المال (ICMA) متطلبات هيكلية وإصدار السندات الخضراء والاجتماعية والمستدامة www.icmagroup.org

- ***السندات الزرقاء: إصدارات السندات المرتبطة تحديدا بتطوير أو تمويل المشاريع البحرية أو المائية، مثل الاستثمارات في الانتقال إلى مخزونات أسماك مستدامة.***
- ***سندات الاستدامة: ترتبط أموالها بتمويل مشاريع تجمع بين الأغراض البيئية والاجتماعية.***

القروض المرتبطة بالاستدامة والسندات المرتبطة بالاستدامة

على عكس الآليات المعمول بها في سندات القروض الخضراء والاجتماعية وسندات استخدام العائدات، فإن الصرف من القروض المرتبطة بالاستدامة (SLLs) والسندات المرتبطة بالاستدامة (SLBs) مستقل عن مشاريع محددة ويمكن استخدامها لتلبية احتياجات السيولة والإدارة الأوسع لمجموعة واسعة من الشركات العاملة في قطاعات مختلفة، مما يضمن مرونة أكبر وإمكانية الوصول إلى مجموعة أوسع من المشتركين والمستثمرين[23] المحتملين. ترتبط هذه الأدوات بأهداف استدامة معينة، يجب أن تكون ذات صلة باستراتيجية ونشاط المقترض أو المصدر وأن تحدد على مستويات طموحة. يمكن أن تكون هذه الأهداف أيضا في شكل (1) مجموعة من مؤشرات الأداء الرئيسية (KPIs) الخاصة بالنشاط التجاري المحدد، قوية، قابلة للقياس ومخاضعة للرقابة، مع واحد أو أكثر من أهداف أداء الاستدامة (SPTs) التي يتم معايرتها لكل مؤشر أداء رئيسي قبل إصدار القرض أو السند، أو (2) تصنيفات ESG الاصطناعية المقدمة من كيانات مستقلة وأطراف ثالثة ذات سجل موثوق[24].

بشكل أكثر تحديدا ومن حيث الهيكل، يمكن أن يرتفع سعر الفائدة على القرض في حال فشل المقترض في تحقيق الهدف المتفق عليه والمحدد، والعكس صحيح. يمكن أيضا تضمين خطوط الائتمان الدوارة ضمن هذه الفئة. بشكل متماثل بالنسبة لبنك السندات المنخفضة، سيرتفع قسيمة السند، أو بدلا من ذلك قد يدفع المصدر غرامة عند الاستحقاق، في حال فشلت الشركة في تحقيق مؤشرات الأداء الرئيسية المحددة، أو لم تحقق درجات تصنيف ESG المحددة.

25.3. أولويات ESG في العقارات

25.3.1 تعيد ESG تشكيل العقارات من خلال معالجة تحديات الامتثال والإيجار وقيمة رأس المال

تعد قضايا ESG ذات صلة خاصة بقطاع العقارات، خاصة من منظور "E" (البيئي)، حيث ينسب 37٪ من انبعاثات ثاني أكسيد الكربون العالمية و34٪ من إجمالي استهلاك الطاقة إلى قطاع العقارات العالمي. قطاع البناء والبناء ليس على المسار الصحيح لتحقيق إزالة الكربون بحلول عام 2050، والفجوة بين الأداء المناخي الفعلي للقطاع ومسار إزالة الكربون تتسع[25]. التحدي الرئيسي هو ربط جميع أصحاب المصلحة – بما في ذلك صانعي السياسات، والقطاع العام، والمقاولين، والمعماريين، والمطورين، والمستثمرين المؤسسيين والخاصين، بالإضافة إلى الممولين – بطريقة تقلل من استهلاك الطاقة، وبالتالي انبعاثات ثاني أكسيد الكربون والغازات الدفيئة بأسرع وقت ممكن. تكشف أبحاث JLL أن 81٪ من المستأجرين والمستثمرين يتفقون على أن الشراكة القوية بين المدن والمحتلين والمستثمرين ستكون أساسية في دفع أجندة صافي الصفر. من خلال الاعتماد على منظومة وأهداف مشتركة للاستدامة، يمكن للحكومات والشركات والمستثمرين والمجتمعات تبني الابتكارات وتطويرها بسهولة أكبر، مما يجسر الفجوة بين النية والعمل. بالنسبة للعديد من الشركات، سيكون التقدم الفردي غير مستدام وغير قابل للتحقيق بدون هذا النهج الجماعي القوي، الذي يجب أن يشركهم الحكومات الوطنية والمواطنين بشكل قوي. على وجه الخصوص، يمكن أن تؤثر مستويات التزام المدن بإزالة الكربون بشكل كبير على قرارات المستأجرين والمستثمرين بشأن خيارات الإيجار والاستثمار. يدرك المستثمرون أن السعي وراء تقليل انبعاثات الكربون من خلال الاستراتيجيات والشهادات

[23] تقدم مبادئ القروض المرتبطة بالاستدامة ومبادئ السندات المرتبطة بالاستدامة إرشادات وتوصيات فيما يتعلق بهيكلة وإعداد التقارير www.lma.eu.com

[24] وكالات التصنيف الرئيسية التي ركزت على قضايا ESG حتى الآن هي تصنيف S&P Global ESG، ودرجة Eikon-Reuters ESG، ودرجة مخاطر الاستدامة، ودرجة بلومبرغ ESG، ودرجة ISS EGS، ودرجة المناخ CDP، وEcovadis، وتصنيف MSCI.

[25] تقرير الحالة العالمية للمباني والبناء التابع لبرنامج الأمم المتحدة للبيئة، 2022.

الخضراء سيدعم أيضا خلق القيمة داخل محافظهم: 73٪ من المستثمرين يقولون إن الاستراتيجيات والشهادات الخضراء تؤدي إلى زيادة الإشغال، وزيادة الإيجارات، وزيادة الاحتفاظ بالمستأجرين، وزيادة القيمة الإجمالية[26].

المكون "S" (الاجتماعي) في العقارات يحظى أيضا باهتمام متزايد من أصحاب المصلحة. مقارنة بفئات الأصول الأخرى، العقارات ملموسة وفريدة من نوعها لأنها جزء لا يتجزأ من الأحياء والمجتمعات، ويشغلها مجموعة واسعة من المستخدمين (بما في ذلك العائلات والطلاب والعمال). لا يمكن نقل العقارات فعليا، وهذا يؤثر على قيمة وطابع العقارات واستخدامات الأراضي المحيطة. نظرا لأن العقارات ضرورية للوجستيات والبنية التحتية والاقتصاد في المنطقة، وكذلك لإنتاجية جميع من يستخدمها، فإن لها تأثير اجتماعي عميق على المجتمعات التي تقع فيها. المعاني المنسوبة إلى الاستدامة الحضرية لها عواقب ملموسة على حياة سكان المدن اليومية، وعلى البيئة، وقبل كل شيء على العدالة الاجتماعية والعدالة[27]. لذا فإن معالجة اعتبارات البعد "S" مع اعتبارات البعد "E" تمثل فرصة فريدة لتعظيم العائد على الاستثمار وخلق أصول مستقبلية، مع إحداث تغيير إيجابي ودائم في المجتمعات والمدن التي تعمل فيها الشركات والمستثمرون وتوزع رأس مالهم.

توفر العقارات المعتمدة من ESG[28] ميزة تنافسية في السوق وقد تشهد زيادة الطلب على السكان من الشركات التي تلتزم بأهداف الاستدامة المؤسسية. وبالنظر إلى مساحة المكاتب كأكبر مساهم من حيث مخزون العقارات التجارية، يشير تحليل نمو الإيجار لدى سافيلز إلى أن الإيجارات الرئيسية (التي تعكس أعلى الإيجارات الممكنة) تتفوق على الربع الأعلى من الإيجارات كما يقيسها MSCI. بالمقارنة بين الفترة 2023-2019، نما الرباعي الأعلى من إيجارات MSCI بمعدل 6٪، بينما نما متوسط الإيجارات الرئيسية في سافيل بمعدل 15٪.[29] من الواضح أن تعريف "الأول" أصبح أكثر انتقائية في المدن الأوروبية الكبرى مع تزايد الطلب على أفضل المساحات. بينما على المستوى الوطني، ستقدم الحكومات تنظيماتها الخاصة، سيطلب المحتلون من الشركات تصنيفا أدنى للخضراء كجزء من استراتيجيتهم للESG، مما سيؤثر على مساحات المكاتب عبر جميع المناطق الجغرافية. ونتيجة لذلك، من المتوقع أن تزداد نسبة اعتماد المباني المتوافقة مع ESG على مر السنين، وسيتمكن المستثمرون من توقع ذلك من خلال زيادة توفر هذا النوع من العقارات. بالتأكيد، يرى المستثمرون أن العقارات التي حصلت على أعلى تصنيف صديق للبيئة أكثر مرونة بسبب سرعة الإيجار الأعلى، ومقاومتها المستقبلية ضد اللوائح التقييدية الإضافية، وقدرتها على جذب وخدمة الديون، وانخفاض مخاطر السيولة عند التصرف بها. هذا الطلب المتزايد والمنافسة من المستأجرين على مثل هذه المساحات المستدامة يمكن أن يؤدي إلى زيادة في نمو الإيجار في الأسواق التي تعاني من نقص في التوفر، مما يؤدي إلى انحراف الإيجارات عن الأصول غير المتوافقة[30].

25.3.2 توجيه أداء الطاقة في المباني (EPBD)

وضع الاتحاد الأوروبي أجندة استراتيجية لمواجهة تغير المناخ وتحويل اقتصاد الاتحاد الأوروبي إلى مجتمع محايد مناخيا، أخضر وعادل. قانون المناخ الأوروبي، الذي دخل حيز التنفيذ في عام 2021، يمثل التزاما مهما نحو الانتقال من خلال جعل تقليل انبعاثات غازات الدفيئة (GHG) في الاتحاد الأوروبي بنسبة لا تقل عن 55٪ بحلول عام 2030 متطلبا قانونيا. لتحقيق هذا الهدف، تم تقديم سلسلة من المقترحات لمراجعة وتحديث تشريعات الاتحاد الأوروبي من خلال حزمة "التناسب مع 55". يقترح التشريع تغييرات في 12 مجالا سياسيا مختلفا تتراوح بين استخدام الأراضي والغابات إلى الطيران والنقل البحري. واحدة من أكثر النقاط الضرورية هي مراجعة توجيه أداء الطاقة للمباني (EPBD)، [31]حيث يحتوي على خصائص اقتصادية واجتماعية ومالية.

---

[26] JLL، إزالة الكربون من البيئة المبنية، 2021.

[27] ك. إيسنهور، ج. ماكدونوغ، م. تشيكر. الاستدامة في المدينة العالمية، دار نشر جامعة كامبريدج، 2015.

[28] Attualmente, le principali e più diffuse certificazioni ESG nel settore Real Estate sono: GRESB (طريقة تقييم البيئة لمؤسسة أبحاث المباني)، LEED (القيادة في الطاقة والتصميم البيئي) وGBC (المجلس العالمي للبناء)، BREEAM (معيار استدامة العقارات العالمية).

[29] سافيلز، أوروبيود أوفيس أوبتلوك، ديسمبر 2023.

[30] سافيلز، مواضيع الملكية الأوروبية، 2024.

[31] المفوضية الأوروبية، توجيه أداء الطاقة في المباني، ديسمبر 2023 - https://energy.ec.europa.eu/topics/energy-efficiency/energy-efficient-buildings/energy-performance-buildings-directive_en#revised-energy-performance-of-buildings-directive

تزداد وجود ESG في قطاع العقارات، ونتوقع في عام 2024 أن تزداد هذه الظاهرة، حيث تم بناء 85٪ من مباني الاتحاد الأوروبي قبل عام 2000، ومن بينها، لا تزال 75٪ منها تعاني من أداء طاقة ضعيف[32]. لذلك، فإن اتخاذ إجراءات بشأن كفاءة الطاقة في المباني أمر بالغ الأهمية لتوفير الطاقة وتحقيق مخزون مبان خال من الانبعاثات وإزالة الكربون بالكامل بحلول عام 2050. يعد قانون EPBD أهم تشريع يؤثر على المستثمرين والمالكين الأوروبيين في القطاع، حيث هو تشريع على مستوى الاتحاد الأوروبي يلزم الدول بتقليل استهلاك الطاقة للمباني، في محاولة لتحقيق أهداف صافية انبعاثات صفرية. سيزيد التوجيه المعدل من معدل التجديد، خاصة للمباني الأقل أداء في كل دولة. كما سيدعم تحسين جودة الهواء، ورقمنة أنظمة الطاقة للمباني، ونشر البنية التحتية للتنقل المستدام. من خلال الاعتراف بالفروقات بين دول الاتحاد الأوروبي في عوامل مثل مخزون المباني الحالي، والجغرافيا، والمناخ، يسمح التوجيه للحكومات باتخاذ قرار بشأن إجراءات التجديد الأنسب لسياقها الوطني الخاص. ستتمكن الدول أيضا من إعفاء فئات مختلفة من المباني بشكل انتقائي، بما في ذلك المباني التاريخية ومنازل العطلات، من القواعد. والأهم من ذلك، أن التوجيه المعدل سيسهل تمويلا أكثر استهدافا للاستثمارات في قطاع البناء، مكملا أدوات الاتحاد الأوروبي الأخرى ومكافحة فقر الطاقة من خلال دعم المستهلكين الضعفاء. سيتعين على دول الاتحاد الأوروبي أيضا ضمان وجود حماية للمستأجرين، على سبيل المثال من خلال دعم الإيجار أو حدود زيادات الإيجار. لضمان أن تكون المباني مناسبة لطموحات الاتحاد الأوروبي المدعومة بالمناخ بموجب الصفقة الخضراء الأوروبية، سيساهم التوجيه المعدل في تحقيق تحقيق خفض لا يقل عن 60٪ في الانبعاثات في قطاع البناء بحلول عام 2030 مقارنة بعام 2015 وتحقيق الحياد المناخي بحلول عام 2050. تحسين أداء الطاقة في المباني لا يوفر الطاقة فقط ويقلل من فواتير الطاقة، مما يقلل من فقر الطاقة ويجعل أوروبا أكثر استقلالية في مجال الطاقة، بل يفيد أيضا صحة ورفاهية المواطنين من خلال رفع مستوى المعيشة للجميع إلى القرن الحادي والعشرين. بالإضافة إلى ذلك، تساعد الاستثمارات في كفاءة الطاقة في تعزيز الاقتصاد وخلق المزيد من الوظائف الخضراء. يساهم قطاع البناء في الاتحاد الأوروبي بحوالي 9.6٪ من القيمة المضافة للاتحاد الأوروبي ويوظف ما يقرب من 25 مليون شخص في 5.3 مليون شركة. تستفيد الشركات الصغيرة والمتوسطة بشكل خاص من سوق التجديد المعززز، حيث تمثل 99٪ من شركات البناء في الاتحاد الأوروبي و90٪ من التوظيف في القطاع.

بعد أشهر من المفاوضات، تم التوصل إلى اتفاق مؤقت في 7 ديسمبر 2023. كانت الخطوة الأخيرة في العملية التشريعية هي تصويت البرلمان الأوروبي والمجلس على الاتفاق المؤقت للموافقة عليه رسميا. مع دخول السياسة حيز التنفيذ لاحقا. التغييرات الرئيسية عن الإصدارات السابقة هي كما يلي[33]:

- ***أهداف التجديد: بدءا من المباني السكنية، تنص الاتفاقية المؤقتة على أن كل دولة عضو (MS) ستعتمد مسارها الوطني الخاص لتقليل متوسط استهلاك الطاقة الأولي لمبانيها الأصلية. يجب أن يتماشى ذلك مع أهداف 2030 و2040 و2050 الواردة في خطة تجديد المباني للدولة العضوة، ويجب أن يحدد عدد المباني والوحدات والمباني التي سيتم تجديدها سنويا. تنص الاتفاقية على أن انخفاض متوسط استهلاك الطاقة الأولية يجب أن يكون 16٪ بحلول عام 2030 و20-22٪ بحلول عام 2035 مقارنة بمستويات عام 2020. بالإضافة إلى ذلك، تحدد مراجعة EPBD أن ما لا يقل عن 55٪ من الانخفاض في متوسط استهلاك الطاقة الأولية يجب أن ينتج عن تجديد أسوأ المباني أداء على مستوى البلاد. فيما يتعلق بالمباني غير السكنية، يحافظ الاتفاق على هدف التخفيضات المقترح قبل المفاوضات. لذلك، يجب على المباني غير السكنية اتباع معايير أداء الطاقة الدنيا (MEPS) التي تحددها الدول الأعضاء. من المتوقع أن يؤدي هذا التحسن التدريجي إلى تجديد ما لا يقل عن 16٪ من أسوأ المباني أداء بحلول عام 2030 و26٪ من تلك بحلول عام 2033. ستتمكن الدول الأعضاء من التعبير عن هذا الحد في استهلاك الطاقة الأساسي أو النهائي.***
- ***معايير أداء الطاقة (EPC): يختلف نظام التصنيف الحالي بشكل كبير من دولة إلى أخرى. تجعل هذه الاختلافات من الصعب جدا على الاتحاد تحديد أهداف أداء طاقة دنيا متناسقة. كما يعيق مقارنة مخزون المباني بين الدول الأعضاء. تنص الاتفاقية المؤقتة على أن تكون مشاريع الطاقة الأوروبية مبنية على نموذج الاتحاد الأوروبي المشترك مع معايير***

[32] وكالة البيئة الأوروبية، الجرد السنوي لغازات الدفيئة للاتحاد الأوروبي 1990–2019 وتقرير الجرد لعام 2021.
[33] ING، فكر في التحليل الاقتصادي والمالي، توجيه أداء الطاقة للمباني: خطوة أقرب إلى خط النهاية، يناير 2024.

مشتركة. المقياس يتراوح بين الحرفين A وG، حيث يتوافق A مع المباني الصفرية الانبعاثات وG يمثل المبنى الذي كان لديه أسوأ أداء بين المباني الوطنية وقت دخوله حيز التنفيذ. يجب أن يكون لدى الفئات من B إلى F توزيع كاف لمؤشرات أداء الطاقة بين كل فئة.

- ***خطط تجديد المباني الوطنية: لضمان تحقيق الدول الأعضاء أهدافها في تقليل الانبعاثات، سيتم تطبيق خطط تجديد المباني الوطنية. من جهة، يجب عليهم التركيز أكثر على تمويل التجديد، ومن جهة أخرى ضمان توفر العمال المهرة للمضي قدما في إعادة هيكلة مستدامة. لذلك، من المتوقع أن تشارك الدول الأعضاء إطار من التدابير المالية واحتياجات الاستثمار والموارد الإدارية لتحقيق أهداف التجديد الوطنية. سيتعين على الدول الأعضاء أيضا إعداد برامج جوازات سفر لتجديد المباني. ستوفر هذه الوثائق خرائط طريق مصممة خصيصا لتجديد المباني المحددة على مراحل لتحسين أداء الطاقة بشكل كبير. سيوفر ذلك إمكانية رسم خريطة واضحة، من خلال شهادات الخبراء، لما يمكن فعله لتحسين أداء الطاقة في مبنى معين.***
- ***قضايا الطاقة: يتضمن إعادة صياغة EPBD أيضا مواد تهدف إلى التخلص التدريجي من غلايات الوقود الأحفوري وأساسا قانونيا يسمح للدول الأعضاء بتنفيذ التنظيم الخاص بمولدات التدفئة. يريد الاتحاد الأوروبي التخلص التدريجي من الغلايات التي تعمل بالوقود الأحفوري بحلول عام 2040. تنص الاتفاقية أيضا على أن الدول الأعضاء يجب أن تضمن أن المباني الجديدة جاهزة للطاقة الشمسية ومناسبة للأنظمة الكهروضوئية أو الحرارية الشمسية على الأسطح.***

25.3.2 الدور المتزايد للمؤسسات المالية

التغييرات الناتجة عن مراجعة EPBD ستؤثر على كل من المجتمع والمؤسسات المالية حيث سيتعين عليهم لعب دور مهم في تمويل إعادة الهيكلة. تنص إعادة صياغة EPBD على أنه يجب تعبئة المؤسسات المالية لتحفيز تجديد المباني بشكل أكبر. بالإضافة إلى ذلك، يجب على الدول الأعضاء تشجيع البنوك على تعزيز المنتجات المالية المستهدفة، والدعم، والدعم لتحسين أداء الطاقة للأسر الضعيفة ومالكي أسوأ المباني أداء. بعض الدول ترى بالفعل وجود علاوة طاقة في سوق العقارات والعقارات لديها. على سبيل المثال، في بلجيكا، أظهر مؤشر ERA، أكبر وكيل عقارات في البلاد، أن المنازل الفلمنكية التي حصلت على درجة EPC A أو B أصبحت أغلى بنسبة 1.5٪ في عام 2023. وعلى العكس، تشهد المنازل ذات الدرجة الأقل (E أو F) انخفاضا بنسبة 1.6٪ في الأسعار خلال نفس الفترة. ستزداد هذه الجوائز في كفاءة الطاقة في السنوات القادمة[34]. لذلك، فإن تعميم وأهمية مبادرات الإيوكرات الاقتصادية المتزايدة سيكون لها تأثير على السعر الإجمالي في السوق.

سرعت المؤسسات المالية في السنوات الأخيرة هيكلة وتقديم أدوات التمويل المستدام، حيث تعد القروض الخضراء، السندات الخضراء، قروض تحسين الاستدامة، سندات تحسين الاستدامة، كما هو معرف أعلاه، من أكثر الأدوات شيوعا في السوق المالية المؤسسية للعقارات. مع تركيز خاص على المكون "E" في صيغة ESG التي تصف سلسلة القيمة، وهي الحجم.

الغرض من القروض والسندات الخضراء التي تم إبرام وتقديمها مؤخرا بين البنوك الكبرى ومديري الاستثمار والأصول النشطين في سوق العقارات المؤسسية هو تمويل بناء أو (إعادة) تمويل شراء العقارات التي تم الانتهاء منها بالفعل وتفي بمعايير الاستدامة القوية عند توقيع اتفاقية القرض. وهذا يعني، من بين أمور أخرى، أن العقار يحمل شهادة طاقة من الفئة "A"، ويتوافق مع تصنيف الاتحاد الأوروبي، أو بديلة لديه شهادة استدامة مثل DGNB Gold، LEED Gold، BREEAM Very Good أو أفضل.

من ناحية أخرى، تعد القروض والسندات المرتبطة بالاستدامة عنصرا ماليا مناسبا لدعم تحسين الملف المستدام للشركات أو المحافظ الأساسية من خلال الانتقال والتحديث، كما لوحظت زيادة في الأحجام في هذه المجموعة من الأدوات. تحدد البنوك والرعاة/المقترضون معايير ومقاييس طموحة للاستدامة، يتم الاتفاق عليها بشكل قاطع في اتفاقية القرض وتراجع بانتظام على مدار المدة. هذه المؤشرات المعروفة بمؤشرات الأداء الرئيسية (KPIs) لها تأثير مباشر على تكلفة الائتمان. إذا تم تحقيق

[34] ING، فكر في التحليل الاقتصادي والاقتصادي، البلجيكيون أكثر انفتاحا على شراء المنازل التي تحتاج إلى تجديد، يناير 2024.

مؤشرات الأداء الرئيسية (أو أكثر منها)، تنخفض تكاليف الائتمان والعكس صحيح. يتم تعريف مؤشرات الأداء الرئيسية دائما على أساس "زيادة كفاءة الطاقة". جميع الإجراءات مثل تجديد أنظمة التدفئة والتبريد، والتحكم الذكي في المباني، وعزل الواجهات، واستبدال الإضاءة بمصابيح LED، وغيرها، على مستوى العقار/المحفظة، يتم التخطيط لها من قبل العميل ويتم التحقق منها من قبل أطراف ثالثة مستقلة.

25.4. دراسة حالة – العقارات الأوروبية التجارية

25.4.1 استراتيجية التنمية المستدامة للمجموعة

حالة ملموسة وحديثة من الالتزام بعوامل ESG، سواء من حيث الاستراتيجية أو الوصول إلى أدوات التمويل المستدامة، هي حالة يوروميرشال بروبرتيز نيفادا وشركتها الإيطالية الفرعية يوركوميرشال بروبرتيز إيطاليا س.ر.l. تأسست المجموعة في عام 1991 وهي مدرجة في يورونكست أمستردام ويورونكست بروكسل مع قاعدة مساهمين كبيرة. تمتلك الشركة وتدير مراكز التسوق التي تبلغ محفظتها تقارب 4 مليارات يورو تضم 24 أصلا مميزا في إيطاليا وفرنسا والسويد وبلجيكا. طورت الشركة رؤية واستراتيجية واسعة للESG لتلبية التحديات العالمية والمتطلبات المستقبلية من الزوار والمستأجرين والموظفين، كما تلتزم بتقديم تقارير منتظمة عن أدائها في ESG[35].

تتناول الأهداف السبعة عشر للتنمية المستدامة (SDGs) وال169 التي حددتها الأمم المتحدة التحديات الكبرى للاستدامة على مستوى العالم، وتطبق الشركة أهداف التنمية المستدامة كإطار عام لتشكيل استراتيجيتها للاستدامة، وقد اختارت بشكل خاص أربعة أهداف للتنمية المستدامة تركز جهودها عليها. ، إلى جانب الإجراءات الرئيسية للمساعدة في تحقيقها:

- ***الهدف السابع: ضمان الوصول إلى طاقة ميسورة التكلفة وموثوقة ومستدامة وحديثة للجميع. تلتزم الشركة بتوليد المزيد من الطاقة المتجددة في الموقع، مثل الطاقة الشمسية. تقليل استهلاك الطاقة من خلال العمل بكفاءة أكبر، بما في ذلك من خلال أنظمة إدارة البيئة النشطة في أصولنا. زيادة التركيز على الطاقة الخضراء من قبل موردينا واعتماد عقود إيجار خضراء مع المستأجرين.***
- ***الهدف 8: تعزيز النمو الاقتصادي المستدام والشامل والمستدام، والتوظيف الكامل والمنتج، والعمل اللائق للجميع. من خلال الشراكة مع منظمات توفر تدريبا لموظفينا وموظفينا (في الموقع)، أحد الأمثلة هو أكاديمية® Eurocommercial للتجزئة الراسخة. نظم معارض وظائف وفعاليات تدريبية في مراكز التسوق لدينا.***
- ***الهدف 11: جعل المدن والمستوطنات البشرية شاملة وآمنة ومرنة ومستدامة. تقليل انبعاثات الطاقة والكربون (انظر 7) وإعداد خطط للتخفيف والتكيف في حال حدوث أحداث جوية متطرفة. تثقيف المستأجرين والزوار حول تغير المناخ.***
- ***الهدف 13: اتخاذ إجراءات عاجلة لمكافحة تغير المناخ وآثاره. توفير مرافق لخيارات النقل المستدامة للزوار وخلق بيئات خضراء جذابة داخل وخارج مراكز التسوق.***

تم تأسيس حوكمة ESG للشركة منذ عام 2021، من خلال لجنة ESG ومجموعة عمل ESG. تتحمل لجنة ESG مسؤولية استراتيجية ESG للشركة، بما في ذلك جميع أعضاء مجلس الإدارة والرئيس القانوني للمجموعة، وترفع تقاريرها مباشرة إلى مجلس الإشراف. تتولى مجموعة عمل ESG مسؤولية تنفيذ استراتيجية ESG، وتوجيه المبادرات في الدول المحلية، ومشاركة المعلومات وأفضل الممارسات. تتكون مجموعة عمل ESG من مدير المجموعة القانوني (رئيس)، وهو مجموعة متنوعة من الموظفين المسؤولين في بلدانهم عن تنفيذ استراتيجية ESG وقيادة المبادرات، ومجموعة الاقتصاديين المسؤولين عن جمع بيانات ESG ومشاركة المعلومات عبر الدول. رئيس لجنة ESG يقدم تقاريره إلى مجلس الإشراف (على الأقل) مرتين في السنة

[35] يوركوميرشال بروبرتيز NV، إطار التمويل الأخضر، يناير 2023.

حول قضايا ESG، والمواضيع الرئيسية للESG (الرؤية، الاستراتيجية، المبادرات المتخذة) وأداء ESG (الأداء مقابل الأهداف، نتائج المقارنة المرجعية، إلخ).

25.4.2 إطار التمويل الأخضر للشركة

يهدف إطار التمويل الأخضر ("إطار التمويل الغني") إلى دعم استراتيجية الشركة وانتقالها إلى اقتصاد منخفض الكربون. من خلال إطار عمل التمويل الأخضر، تعتزم الشركة المساهمة في نمو سوق التمويل الأخضر، وزيادة استخدام أدوات التمويل الأخضر المختلفة، وتلبية رغبة المستثمرين في تمويل المباني الخضراء المستدامة القائمة أو قيد التطوير. تم إنشاء إطار الصندوق العالمي هذا كمنصة واسعة النطاق تنوي الشركة من خلالها إصدار أدوات تمويل صديقة للبيئة - قد تشمل السندات (بما في ذلك من خلال الطرح الخاص)، الأوراق التجارية، القروض البنكية، سندات الصرف وأي أداة مالية أخرى بأشكال وعملات مختلفة - لتمويل و/أو إعادة تمويل المشاريع الخضراء ذات الفائدة البيئية.
إطار عمل الصندوق الخالي من الأرض للشركة يتماشى مع مبادئ السندات الخضراء ("GBP") التابعة لجمعية أسواق رأس المال الدولية ("ICMA") إصدار 2021 (مع ملحق يونيو 2022) ومبادئ القروض الخضراء لجمعية سوق القروض ("GLP") ("LMA")، إصدار 2021. يتم تطوير هذه الإرشادات الطوعية للعمليات متعددة الأطراف تشمل المصدرين والمستثمرين والمؤسسات المالية والمنظمات غير الحكومية، بهدف تعزيز تطوير ونزاهة أدوات التمويل الأخضر. يعكس إطار عمل GF متطلبات تنظيم تصنيف الاتحاد الأوروبي، وقانون المفوضين في تصنيف الاتحاد الأوروبي، ومعيار السندات الخضراء للاتحاد الأوروبي، بناء على أفضل الجهود. يتكون إطار عمل GF الخاص بالشركة بأربعة مكونات رئيسية:

- ***استخدام العائدات***
- ***عملية تقييم واختيار المشروع***
- ***إدارة الإيرادات***
- ***التقارير***

هذا الإطار المالي العالمي والأربعة المكونات الموضحة أعلاه ستنطبق على أي أداة تمويل خضراء تصدرها الشركة، وستظل سارية طالما بقيت أي أداة تمويل خضراء قائمة. مع استمرار تطور سوق التمويل الأخضر، قد يتم تعديل أو تحديث إطار عمل التمويل الأخضر (الذي يشمل قروض البنوك الخضراء، والتي تكون الشركة طرفا فيها) ليبقى متسقا مع توقعات السوق المتغيرة، وأفضل الممارسات السوقية، والمشهد التنظيمي.

25.4.3 معاملات التمويل المستدام الأخيرة لشركة Eurocommercial Properties في السوق الإيطالية

الشركة، التي كانت نشطة جدا منذ التسعينيات في السوق الإيطالية، والتي تعد حاليا المنطقة الجغرافية الرئيسية التي تعمل فيها في أعمالها الأساسية للاستثمارات وإدارة الأصول لمحفظة مراكز التسوق المتعلقة بقطاع الغذاء، قد أبرمت سلسلة من صفقات التمويل المستدام في إيطاليا. تؤهل هذه القروض الجديدة كقروض خضراء، حيث تستخدم العائدات المرتبطة لإعادة تمويل أصولين خضريين، وأيضا كقروض مرتبطة بالاستدامة، حيث ترتبط هوامش الربح بمؤشر رئيسي للاستدامة على مستوى المجموعة واثنين من مؤشرات الأداء الرئيسية للاستدامة تم الاتفاق عليهما على مستوى الأصول. إذا حققت الشركة أو تجاوزت هذه مؤشرات الأداء الرئيسية، سينخفض الهامش قليلا، وإذا لم تحقق هذه الأهداف، سيزداد الهامش قليلا.
وبشكل أكثر تحديدا، في أبريل 2022، دخلت الشركة، من خلال شركتها الفرعية يوروكوميرشال بروبيرتيز إيطاليا S.r.l.، في قرض جديد لمدة خمس سنوات بقيمة 66.5 مليون يورو مع ING لإعادة تمويل قرضين قائمين في مركز تسوق كورنو في إيطاليا. في يونيو 2022، دخلت الشركة أيضا في قرض جديد لمدة ثلاث سنوات بقيمة 50 مليون يورو مع بنك ABN AMRO لإعادة تمويل قرض قائم على مركز تسوق كريمونابو في 36إيطاليا. مجموعة مؤشرات الأداء الرئيسية التي تشكل جزءا من هيكل مركز تسوق كورنو، المغلق مع ING، تتكون من أربعة أهداف إجمالا، اثنان منها على مستوى الشركة (KPI 1 و KPI 2) واثنان على المستوى الخاص للعقار الممول (KPI 3 و KPI 4)، كما يلي:

- ***مؤشر الأداء الرئيسي 1: الطاقة المتجددة (تقاس بنسبة مئوية من إجمالي الكهرباء المستخدمة)***
- ***مؤشر الأداء 2: تحويل النفايات إلى مكب نفايات (يقاس بالوزن)***
- ***مؤشر رئيسي 3: عقد الإيجار الأخضر (يقاس ب # من عقد الإيجار الأخضر)***
- ***مؤشر رئيسي 4: شدة انبعاثات غازات الدفيئة (تقاس بالأطنان CO_2e/m^2)***

[36] يوروستاريشال، التقرير السنوي لعام 2022.

26. العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة ومخاطر التقاضي

بقلم Loris Bovo

مقدمة: كيف تغيرت التصورات حول ESG عالميا

في الفصول السابقة، رأينا كيف أن التحديات الملحة لتغير المناخ والحاجة إلى الشركات لتبني ممارسات استثمارية مستدامة فعالة هي في المقدمة حاليا. يتم إصدار قوانين جديدة، على الصعيدين الوطني والعالمي، بهدف (من بين أمور أخرى) احتواء الانبعاثات، وتحسين معايير التقارير المالية (وأيضا) للشركات، وتحسين الاتصالات التي تقوم بها الشركات في السوق حول خصائص الاستدامة للمنتجات والخدمات المقدمة. ونتيجة لذلك، تواجه الشركات تدقيقا متزايدا (قانونيا وغير ذلك) بشأن مسؤوليتها ومساهماتها في تغير المناخ، مما يؤدي إلى زيادة خطر النبرات البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG). وهذا يدفع الشركات إلى تعريض نفسها لما يسمى ب"التدقيق الواسع" من قبل الجمهور من المستخدمين والمستهلكين، من خلال وسائل التواصل المختلفة المستخدمة للترويج لأعمالهم. ومن الحقائق أنه، بعيدا عن المنظمات البيئية، يتم رفع جوقة من الأصوات في النشاط، بما في ذلك المستهلكين والمستثمرين والمساهمين والمجتمعات المحلية. في الواقع، في وقت مبكر من عام 2022، اعترفت *الهيئة الحكومية الدولية المعنية بتغير المناخ* بأهمية التقاضي في مجال ESG في التأثير على اتجاه وهدف تنظيم التنمية المستدامة.

في إيطاليا أيضا، هناك تقارب متزايد بين الشركات نحو معايير ESG، مع تأثيرات إيجابية على الوصول إلى الائتمان والتنافسية. في عام 2024، تم تسجيل أن أكثر من 70٪ من الشركات الكبيرة تقع ضمن مستويات ملاءمة ESG "العالية" أو "العالية جدا"، بزيادة 24٪ عن العام السابق، بينما انخفضت حصة الشركات ذات الدرجات المنخفضة بنسبة 6٪. يتحرك سوق الائتمان أيضا في نفس الاتجاه: 76٪ من القروض للشركات الكبيرة كافأت الشركات التي دمجت معايير ESG بشكل أكثر دقة في استراتيجياتها، مع زيادة سنوية بنسبة 20٪. ويظهر هذا الاتجاه أيضا بين الشركات الصغيرة والمتوسطة، التي ارتفعت مستويات الاستدامة لديها بنسبة 17٪.[1]

ومع ذلك، من الضروري التأكيد الآن على أن ديناميكيات ظاهرة ESG تتأثر أيضا بالتوازنات الجيوسياسية العالمية. مثال مهم هو التغيير العميق الذي تمر به الولايات المتحدة في هذا المجال بعد تنصيب الرئيس الجديد (دونالد ترامب). ليس سرا في الواقع، أنه من بين 100 أمر تنفيذي وقعه الرئيس الجديد في اليوم الأول من إدارته الثانية، هناك انسحاب الولايات المتحدة من الاتفاقيات الدولية المهمة، بما في ذلك اتفاقية باريس للمناخ. بالإضافة إلى ذلك، تم إصدار أمرين تنفيذيين آخرين: الأول يلغي لوائح تم إدخالها لتحفيز اعتماد السيارات الكهربائية، والثاني يعلق مؤقتا الموافقات الفيدرالية لمشاريع الرياح البحرية الجديدة.

هذه ظاهرة عامة تسمى "رد الفعل السلبي والاجتماعي الاجتماعي" – والتي تفهم على أنها رفض معايير ESG من قبل الأوساط المالية والتجارية – والتي تشهد انتشارا متزايدا في السياق الأمريكي. يكفي القول إنه في 8 و9 أكتوبر 2025، أقر مجلس الشيوخ الأمريكي ثلاثة قرارات تهدف إلى إلغاء خطط إدارة الموارد الفيدرالية لألاسكا ومونتانا ونورث داكوتا، التي تم اعتمادها خلال إدارة بايدن، وصوت لإلغاء نفس الخطط، بهدف إعادة فتح هذه المناطق لتطوير الوقود الأحفوري. وفي نفس الشهر أيضا، أرسل مجموعة من 16 مدعيا عاما أمريكيا، بقيادة المدعي العام لفلوريدا (جيمس أوثماير)، رسائل إلى الإدارة العليا لعدة شركات، بما في ذلك عمالقة

---

[1] كوريري ديلا سيرا، "إيطاليا تتسارع في ESG، 70٪ من الشركات الكبرى أصبحت صديقة للبيئة بالفعل: التكنولوجيا والميكانيكا والموضة هي القطاعات الأكثر استعدادا، والأغذية الزراعية متأخرة"، 3 ديسمبر 2025.
متاح ل:
https://www.corriere.it/pianeta2030/25_dicembre_03/italia-accelera-sull-esg-70percento-grandi-aziende-gia-green-it-meccanica-moda-settori-piu-pronti-agroalimentare-ritardo-036ab9b8-d030-11f0-bf2c-8435ae3769ed.shtml
تم الوصول إليه في 15 ديسمبر 2025.

التكنولوجيا مايكروسوفت وجوجل وميتا، يحثون الشركات على عدم الامتثال للوائح الأوروبية الجديدة المتعلقة بتقارير الاستدامة والعناية الواجبة، وهي توجيه CSRD وتوجيه CSDDD. في الرسائل، يحذرون من أن الالتزام بهذه القواعد قد يعرض الشركات ل "*دعاوى قضائية وإجراءات إنفاذ* حكومية" في الولايات المتحدة[2]. بالإضافة إلى ذلك، في 22 أكتوبر 2025، وجهت وزارة الطاقة الأمريكية ووزير الدولة القطري لشؤون الطاقة رسالة مشتركة إلى رؤساء دول الاتحاد الأوروبي حذرتا فيها من أن CSDDD سيضر بالشراكات التجارية القائمة والاستثمارات الدولية في مجال الطاقة، وحثتا الاتحاد الأوروبي على إلغائه بالكامل أو إزالة أحكام مهمة مثل نطاق التطبيق خارج الحدود، نظام العقوبات، والمسؤولية المدنية للشركات[3].

بشكل عام، يبدو أن الأجندة التي يروج لها الرئيس الحالي تتعارض مع توجه الإدارة السابقة، مما يؤثر على سوق الاستثمار. في الواقع، تميل الإدارة الجديدة إلى تفضيل قطاع الوقود الأحفوري، مستخدمة الشعار المعروف "احفر، احفر، احفر". لتأكيد ذلك، تمول ESG الأمريكية:

1. في الربع الأول من عام 2024، شهدت تدفقات خارجة بلغت 9 مليارات دولار؛
2. وفي الربع الثاني من عام 2024، استمرت في تحقيق تدفقات خارجة بلغت 4.7 مليار دولار؛
3. في الربع الثالث من نفس العام، سجلت تدفقات خارجة بقيمة 2 مليار دولار؛
4. في الربع الأخير من عام 2024، سجلت تدفقات خارجة بلغت 4.3 مليار دولار.

هذا الاتجاه عكس تماما في أوروبا، حيث سجلت صناديق ESG ما يلي:

1. في الربع الأول من عام 2024، بلغت صافي التدفقات 8.4 مليار دولار؛
2. في الربع الثاني من عام 2024، بلغت صافي التدفقات 11.1 مليار دولار؛
3. وفي الربع الثالث من نفس العام، بلغت صافي التدفقات 8.9 مليار دولار؛
4. في الربع الأخير من عام 2024، بلغت صافي التدفقات الواردة 18.5 مليار دولار.

مرة أخرى، في الربع الأول من عام 2025، اتسعت الفجوة بين أوروبا والولايات المتحدة في تدفقات ESG أكثر، مسجلة صافي تدفقات داخلة حوالي 3.5 مليار دولار في الربع الأول، مقارنة بتدفقات خارجة بلغت 3.1 مليار دولار في الثاني. لذلك، بشكل عام، بينما تظل التدفقات الصافية إلى صناديق ESG الأمريكية سلبية، فإن تأثيرها على الإجمالي العالمي يخفف بسبب التدفقات الأوروبية الكبيرة الداخلة. من وجهة نظر أخرى، بينما تسير الولايات المتحدة وأوروبا على مسارات متباينة، يمكن للصين أن تكتسب ميزة تنافسية في سوق ESG منذ 2015 مع وجود استراتيجية وطنية كانت أكثر اتساقا واستقرارا مع مرور الوقت، تستند إلى ثلاثة أعمدة هي تطوير الرياح والطاقة الكهروضوئية والتنقل الكهربائي (بهدف تحقيق الحياد المناخي بحلول عام 2060).[4]

على أي حال، فإن الطلب المتزايد (وخاصة الأوروبي) على الاستثمارات المستدامة يؤدي حتما إلى زيادة النزاعات المتعلقة بعوامل ESG. وفقا لأحدث تحليل أجراه معهد غرانثام للأبحاث حول تغير المناخ والبيئة، تم رفع ما لا يقل عن 226 قضية تقاضي ESG جديدة في عام 2024 (ليصل الإجمالي إلى 2,967 قضية في ما

---

[2] ESGtoday، "التحالف متعدد الدول يحذر مايكروسوفت وجوجل وميتا من الامتثال لقوانين الاستدامة CSRD وCSDDD في الاتحاد الأوروبي"، 4 نوفمبر 2025.
متاح ل:
https://www.esgtoday.com/multi-state-coalition-warns-microsoft-google-meta-against-complying-with-eus-csrd-csddd-sustainability-laws/
تم الوصول إليه في 15 ديسمبر 2025.

[3] وزير الطاقة القانوني، "وزير الطاقة الأمريكي ووزير الطاقة القطري يرسلان رسالة إلى الاتحاد الأوروبي بشأن اللوائح المناخية المؤسسية المقترحة"، 22 أوتوبري 2025.
الوصول أ: https://www.energy.gov/articles/us-energy-secretary-and-qatari-energy-minister-send-letter-eu-regarding-proposed-corporate.
تم الوصول إليه في 15 ديسمبر 2025.

[4] سيرفيد، وكالة التصنيف، "الولايات المتحدة مقابل الاتحاد الأوروبي أي سيناريو للاستثمار في 25 ،"ESG يونيو 2025، متاح على: https://ratingagency.cerved.com/us-vs-eu-quale-scenario-per-gli-investimenti-esg/
تم الوصول إليه في 15 ديسمبر 2025.

يقرب من 60 دولة). في الجنوب العالمي على وجه الخصوص، تشهد التقاضي المناخي ازدهارا كبيرا، حيث تعود ما يقرب من 60٪ من القضايا المسجلة إلى فترة ما بعد 2020. في هذه السياقات، تم رفع 56٪ من الإجراءات من قبل جهات عامة، مما يمثل نقطة تحول نحو إجراءات التنفيذ ومطالبات التعويض عن الأضرار المناخية المحلية، مثل تلك المتعلقة بإزالة الغابات في البرازيل. على الصعيد الدولي، أكدت المحكمة الدولية لقانون البحار في مايو 2024 وجود التزامات صارمة للدول لمنع وتقليل والسيطرة على انبعاثات الغازات الدفيئة من المصادر البحرية. مرة أخرى، بين عامي 2015 و2024، عرضت 276 قضية متعلقة بالمناخ أمام أعلى المحاكم العالمية، بما في ذلك المحاكم العليا والدستورية: 117 في الولايات المتحدة و159 في دول أخرى. حوالي خمس القضايا المقدمة في 2024 شملت شركات أو مديريها و/أو التنفيذيين، وبشكل عام، مع توسع هذه القضايا تدريجيا، هناك تركيز متزايد على تنفيذ القرارات التي تعتبر من محطات حركة المناخ (مثل قضية كليما سينيورينن، التي سنستراها في الفقرات القادمة).[5]

الهدف الرئيسي من التقاضي في مجال ESG هو إحداث تغيير سلوكي في الشركات، وإلزامها بالامتثال لسياسة مناخية معززة، نوعية وشفافة، تحمي حقوق الأفراد والمجتمعات، وكذلك النظام البيئي بشكل عام. وفقا لدراسة حديثة شملت الشركات، شهد 27٪ من المشاركين زيادة في تعرضهم للجدل المتعلقة بالحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية خلال الاثني عشر شهرا الماضية، وهو ارتفاع أعلى من 24٪ المسجلة في العام السابق. ويتوقع نفس ال 27٪ أيضا زيادة التعرض لمثل هذه الجدل خلال العام المقبل. يقول ما يقرب من 75٪ من المشاركين إن القضايا البيئية قد تشكل تحديات كبيرة خلال عام 2025، نظرا لزيادة التدقيق في ادعاءات الاستدامة التي يطلب من الشركات تقديمها. بعد ذلك، يقول 73٪ من المشاركين إنهم يفكرون في تغيير، أو قد غيروا بالفعل بياناتهم البيئية أو الاستدامة للحد من، على سبيل المثال، التعرض لمزاعم الغسل الأخضر. وقد تم تبني هذه الاستراتيجية بشكل خاص من قبل الشركات العاملة في قطاع الطاقة، حيث قال ما يقارب نصفهم (46٪) إنهم راجعوا هذه البيانات بنشاط (بناء على اقتراح محاميهم).[6]

فيما يلي بعض الأمثلة الحديثة على التقاضي في مجال ESG، لتقديم نظرة على القارئ حول السياقات المختلفة التي يمكن أن تنشأ منها.

26.1. التقاضي المناخي: رؤية عالمية متقاطعة

في السنوات الأخيرة، تزايدت التقاضيات المناخية التي رفعتها المنظمات البيئية ضد الحكومات والمؤسسات المالية بشكل مستمر، خاصة في أوروبا، مما دفع المحاكم في ولايات قضائية مختلفة إلى التشكيك في المسؤولية المحتملة للهيئات العامة والمؤسسات المالية عن مساهمتها غير المباشرة في الانبعاثات الناتجة عن الإغفال أو التمويل و/أو خيارات الاستثمار. وبشكل عام، التناقض بين الالتزامات (الطموحة بالفعل) التي تم قطعها على المستوى العالمي لاحتواء ارتفاع درجة الحرارة وعدم كفاية السياسات المتبنية في تقليل انبعاثات الكربون لتحقيق الأهداف المعلنة.

وبشكل رئيسي، ذات أهمية كبيرة ونطاق هو المبادرة القضائية التي نفذها مكتب المدعي العام الفيدرالي في البرازيل، التي بدأت 195 دعوى، كجزء من مشروع "الحماية الأمازونية"، ضد الأشخاص الطبيعيين

---

[5] معهد جرانثام للأبحاث حول تغير المناخ، "الاتجاهات العالمية في التقاضي بشأن تغير المناخ: لمحة 2025" (جيونو 2025).
متاح ل:
https://www.lse.ac.uk/granthaminstitute/publication/global-trends-in-climate-change-litigation-2025-snapshot/
تم الوصول إليه في 15 ديسمبر 2025.

[6] نورتون روز فولبرايت، "مسح اتجاهات التقاضي السنوي لعام 2025" (جيوغنو 2025).
متاح ل:
https://www.nortonrosefulbright.com/-/media/files/nrf/nrfweb/knowledge-pdfs/norton-rose-fulbright---annual-litigation-trends-survey.pdf-2025
تم الوصول إليه في 3 فبراير 2025.

والقانونيين الذين تم تحديدهم – بناء على نظام مراقبة عبر الأقمار الصناعية – كمسؤولين عن أنشطة إزالة الغابات غير القانونية في مضلعات بمساحة 60 هكتارا أو أكثر في عشرينيات القرن الحادي والعشرين. في عامي 2021 و2022 في ولايات الأمازون، بارا، روندونيا، وماتو جروسو. تهدف هذه المبادرة، من بين أمور أخرى، إلى ضمان إعادة دمج واستعادة الأحكام المسبقة البيئية الناتجة عن أنشطة قطع الأشجار التي تجرى في الأمازون. طلب مكتب النائب العام تحميل المسؤولية الفردية على كل من ارتكبوا إزالة الغابات بشكل مادي وعلى من استفادوا منها، بما في ذلك حاملي المساحات الجسدية في المناطق التي أزيلت الغابات. تستند المبادرة إلى الحماية الدستورية للبيئة والمسؤولية المدنية عن الأضرار البيئية الناتجة عن إزالة الغابات، بما في ذلك التحيز المناخي والأضرار الأخلاقية الجماعية. كعلاج، طلب مكتب النائب العام أن يأمر المتهمون بدفع مبلغ محدد يتناسب مع الأضرار المادية الناتجة عن إزالة الغابات؛ الحكم بدفع مبلغ مالي عن انبعاثات ثاني أكسيد الكربون غير القانونية؛ تصفية الأضرار الأخلاقية الجماعية؛ ترميم المناطق المتدهورة مع تعليق الاستخدام للسماح بتجديدها الطبيعي وتقديم خطة للتعافي[7].

أيضا في البرازيل، في ديسمبر 2024، روج *حزب الاشتراكية والتحرير* لاتخاذ إجراء احترازي ضد الحكومة الفيدرالية وولاية ساو باولو، متهما إياهم بسلوك نشط ومتقصير ينتهك واجب حماية المناطق الحيوية لسيرادو وماتا أتلانتيكا، في ظل الحرائق التي وقعت هناك في عام 2024. ندد الحزب بتفكيك سياسات الحفاظ على البيئة والبطء و/أو عدم كفاءة الهيئات العامة في ضمان الحماية الكافية لهذه المناطق الحيوية، مما أدى إلى تفاقم أزمة الغابات والمناخ التي ظلت دون استجابات فعالة من السلطات المختصة. وأشار أيضا إلى أن ساو باولو تعاني من أحد أسوأ مستويات جودة الهواء على مستوى البلاد، ويرجع ذلك أساسا إلى الحرائق، بينما أضعفت السلطات المدعى عليها الحوكمة البيئية وقررت حتى تقليل الأموال المخصصة لمكافحة الحرائق. كما سلط الضوء على دور المناطق المتأثرة في إمدادات المياه في البرازيل وأمريكا الجنوبية، مشيرا إلى كيف أن تدهورها يزيد من خطر المناخ على البلاد. لذلك، تم تصنيف هذا السلوك على أنه ضار بالحق في بيئة متوازنة بيئيا، وحماية الموارد الطبيعية، والحقوق الأساسية في الحياة والصحة والسلامة الجسدية. وبشكل عاجل، طلب من الحكومة الفيدرالية وحكومة الولايات تقديم تقارير إدارية في الوقت المناسب واعتماد تدابير اقتصادية للوقاية من حرائق الغابات والسيطرة عليها، بالإضافة إلى تعزيز هيكل الحوكمة البيئية في الولاية. في جوهره، كان الطلب هو التأكد من انتهاك المبادئ الأساسية وإعلان عدم دستورية الإدارة البيئية الموضوعة. في قرار صدر خلال العام، أيدت المحكمة المختصة الاستئناف جزئيا، معترفة بحالة الطوارئ المناخية كتهديد عالمي غير مسبوق، ونذير لعواقب مقلقة متعددة، واعتبرت أنه من الضروري أن تعزز الإدارات المقاومة المراقبة والسيطرة على البيئة للحد من اندلاع الحرائق الجديدة. لذلك تم إصدار تقارير مفصلة وتنفيذ تدابير تهدف إلى منع ومكافحة الحرائق لعام 2025[8].

أما في البرتغال، فقد تم اتخاذ إجراءات قانونية ضد اللجنة الإقليمية للتنسيق والتنمية في شمال البلاد، مدعية أنها لم تفي بالتزامها بوضع خطة العمل الإقليمية للمناخ وأنها لم تفعل أيضا إجراءات التشاور العام حول هذا الموضوع. في الواقع، يتطلب قانون المناخ البرتغالي من السلطات الإقليمية إعداد هذه الخطة خلال 24 شهرا من دخولها حيز التنفيذ (أي 1 فبراير 2022)، وبالتالي بحلول فبراير 2024، وهو موعد نهائي يبدو أنه لم يلتزم

---

[7] مركز سابين لقانون تغير المناخ، "البرازيل: مكتب المدعي الفيدرالي (MPF) يرفع دعاوى مدنية بيئية ضد شركات وأفراد مختلفين بتهمة إزالة الغابات غير القانونية"، 2024.
متاح ل:
https://climate.law.columbia.edu/news/climate-litigation-updates-december-9-2025
تم الوصول إليه في 15 ديسمبر 2025.

[8] مركز سابين لقانون تغير المناخ، "ADPF 1201 (حرائق في غابات سيرادو والأطلسي)"، 13 ديسامبر 2024.
متاح ل:
https://www.climatecasechart.com/document/adpf-1201-fires-in-the-cerrado-and-atlantic forest_3cda?q=ADPF+1201+%28Fires+in+the+Cerrado+and+Atlantic+Forest%29
تم الوصول إليه في 15 ديسمبر 2025.

به. على الرغم من استبعاد المحكمة المختصة إمكانية تحديد طرق التشغيل التي يجب على الإدارة تنفيذ هذه الأنشطة بها، اعتبرت أن الإجراء مبرر وأمرت المدعى عليه بالقيام بالأنشطة اللازمة لإعداد الخطة[9].

في الولايات المتحدة، في ديسمبر 2025، رفع عشرة قاصرين دعوى في محكمة المقاطعة في يوتا، مدعين فيها أن حقوقهم الدستورية قد انتهكت من قبل وزارة الموارد الطبيعية (لجنة النفط والغاز والتعدين) بسبب إصدار تصاريح لتطوير أنشطة النفط والغاز الطبيعي والفحم. وفقا للمتقدمين، يؤدي إصدار هذه الشهادات إلى زيادة تلوث الهواء على المستوى المحلي ويزيد من تلوث المناخ على المستوى العالمي، مع تأثيرات اجتماعية مستمرة، كما يقلل من متوسط العمر المتوقع. وبحكم القانون، يزعمون انتهاكا للحقوق الموضوعية المنصوص عليها في دستور يوتا، وكعلاج يطلبون مراجعة جميع التصاريح المتنازع عليها، بالإضافة إلى سحبها بالقدر اللازم لضمان بقاء فقط تلك التي لا غنى عنها لتلبية احتياجات الطاقة في البلاد [10]سارية.

وأخيرا، في نزاع استمر ما يقرب من عشر سنوات، رفضت محكمة الاستئناف الإقليمية في هام (ألمانيا) مؤخرا القضية المدنية التي اعتبرت قضية تجريبية في مجال تغير المناخ، مستبعدة أيضا إمكانية الاستئناف الإضافي. كان للإجراءات صدى دولي واسع حيث مثلت محاولة غير مسبوقة للحصول عبر الحدود على تعويض من مصدر كربون واحد عن الأضرار المرتبطة بالمناخ. مستذكرا القاعدة العامة للقانون المدني الألماني بشأن حماية الممتلكات، جادل المزارع البيروفي ساول لوتشيانو ليويا بأن شركة كهرباء ألمانية يجب أن تساهم في أعمال الحماية من الفيضانات على ممتلكاته، الواقعة أسفل بحيرة جليدية في جبال الأنديز، على افتراض أن خطر الفيضانات قد زاد بنسبة مساهمة الشركة في انبعاثات الغازات الدفيئة العالمية. طلب من المحكمة الحكم بشأن جانبين رئيسيين: (1) ما إذا كان هناك خطر ملموس ووشيك بأن مياه البحيرة الجليدية ستتسبب في ضرر لممتلكات السيد ليويا؛ (2) إذا كان الأمر كذلك، ما إذا كان هذا الخطر ينسب إلى المدعى عليه، مع التزام ناتج عن ذلك بدفع التعويض. ومع ذلك، اعتبر المجلس أن النصيحة الفنية المتعمقة لم تظهر خطرا وشيكا للفيضان في الأرض المعنية، مما يجعل من غير الضروري فحص رابط النسبة. وبينما رفضت المحكمة الادعاء الجوهري، أكدت من حيث المبدأ أن مصدر كربون فردي في ألمانيا يمكن تحميله مسؤولية تأثيرات انبعاثاته، بغض النظر عن المسافة الجغرافية بين مصدر الانبعاثات والأصل المتأثر، مشيرة إلى أن عواقب هذه الانبعاثات كانت متوقعة بشكل معقول على كبار منتجي الطاقة منذ منتصف الستينيات على الأقل. وبالتالي، عندما يتم التأكد من وجود ضرر ملموس ووشيك للممتلكات، قد يطلب من المصدر الفردي تعويض الأضرار التي تكبدها ملاك الأرض[11].

26.2. التقاضي الاجتماعي: الحماية القضائية لحقوق الإنسان

في 21 مارس 2024، أصدرت المحكمة العليا الهندية في قضية رانجيتسنه ضد اتحاد الهند قرارا يمكن تعريفه بأنه ثوري، حيث اعترفت فعليا بحق الأفراد في "*التحرر من الآثار السلبية لتغير المناخ*" بموجب المادتين 14 و21 من الدستور الهندي. وقد اعترف هذا القرار فعليا بمجال حماية أوسع بكثير من تلك المنصوص عليها في معظم الولايات القضائية الأخرى، التي اقتصرت على الاعتراف بحق دستوري في بيئة نظيفة وصحية.

---

[9] مركز سابين لقانون تغير المناخ، "خطة المناخ الإقليمية – الشمال"، 25 نوفمبر 2025. Accessibile a:
https://www.climatecasechart.com/document/regional-climate-plan-north_f00c?q=Regional+Climate+Plan+-+North
تم الوصول إليه في 15 ديسمبر 2025.

[10] مركز سابين لقانون تغير المناخ، " روبرتس ضد وزارة الموارد الطبيعية، مجلس النفط والغاز والتعدين"، 1 ديسامبر 2025.
متاح ل:
https://www.climatecasechart.com/collections/roberts-v-department-of-natural-resources-board-of-oil-gas-mining_02f5
تم الوصول إليه في 15 ديسمبر 2025.

[11] مركز سابين لقانون تغير المناخ، "لوتشيانو ليويا ضد RWE AG"، 28 مارسو 2025.
متاح ل:
https://www.climatecasechart.com/document/luciano-lliuya-v-rwe-ag_dd33
تم الوصول إليه في 15 ديسمبر 2025.

في الواقع، هناك فرق جوهري بين الاعتراف بحق دستوري عام في بيئة صحية والاعتراف بحق محدد للفرد في الحماية من الآثار السلبية لتغير المناخ؛ يتطلب الاعتراف الأخير من الدولة اتخاذ إجراءات إيجابية لضمان وجعل مثل هذه الحماية فعالة. ينص القرار على أنه بالرغم من (1) وفرة القرارات المتعلقة بالحق في بيئة نظيفة والاعتراف بتغير المناخ كتهديد خطير و(2) السياسات الوطنية التي تسعى لمكافحة تغير المناخ، إلا أنه لم يتم التأكيد بعد على حق الناس في الحماية من الآثار السلبية لتغير المناخ. ربما يعود ذلك إلى أن الحق في الحماية من الآثار السلبية لتغير المناخ والحق في بيئة نظيفة هما وجهان لعملة واحدة.

ومع ذلك، مع تزايد الأضرار الناتجة عن تغير المناخ عاما بعد عام، يصبح من الضروري تحديد الأول كحق مميز، معترف به للفرد بموجب المادتين 14 و21 من دستور الهند.

لا تزال المحكمة العليا الهندية تنص على أن الولايات لديها واجب العناية تجاه المواطنين لمنع الأضرار وضمان الرفاهية العامة بقدر ما هي ملزمة باتخاذ تدابير فعالة تهدف إلى التخفيف من الآثار السلبية لتغير المناخ وضمان حصول جميع الأفراد على فرصة للتكيف مع أزمة المناخ[12].

ومن الناحية الجغرافية، من المهم أيضا ملاحظة أنه في يونيو 2024، أجرت لجنة حقوق الإنسان في جنوب أفريقيا تحقيقا في تأثير أنشطة التعدين على حقوق الإنسان (المزعومة المتضررة) لسكان مقاطعة ليمبوبو في جنوب أفريقيا. تشمل القضايا المثارة الأضرار الناتجة عن الانفجارات، وتلوث الهواء والمياه، والأضرار التي تلحق بالأمن الغذائي (بسبب الصعوبات التي تواجه زراعة الحقول بسبب النشاط التعديني). لم تصدر لجنة حقوق الإنسان في جنوب أفريقيا بعد نتائج مثل هذا التحقيق، لكنها أشارت إلى أن نتائج التحقيق يجب أن تسهل صياغة الاستنتاجات والتوصيات للحصول على تعويض في حال حدوث انتهاكات لحقوق الإنسان. قالت سلطات ليمبوبو إنها ملتزمة بمحاسبة الكيانات التي تشرف على أنشطة التعدين إذا تم اكتشاف انتهاك لهذه الحقوق[13].

مرة أخرى، في يوليو 2025، تم الترويج ل "*إجراء مدني عام*"، مع طلب اتخاذ إجراءات عاجلة، ضد ولاية بارا (البرازيل)، والمعهد الحكومي لتطوير الغابات والتنوع البيولوجي، وشركة تيرا ميو أمبينتي. تهدف المبادرة إلى حماية حق ملكية الأراضي والأنشطة الزراعية للمجتمع التقليدي "*لوسا سينهورا دوس نافيغانتس*" والمجتمعات التقليدية الأخرى على ضفاف المناطق المدرجة ضمن منطقة حماية البيئة في منطقة بيليم الحضرية، والتي يقال إنها تتعرض لأضرار جسيمة بسبب الأعمال العامة المستمرة لبناء طريق سريع معروف (المعروف باسم "إسترادا دي كوب"[14]), وقد تم التخطيط لبنائه (بشكل متناقض) في ظل مؤتمر الأطراف 30. يدعي المتقدمون أنه، في ظل هذا المشروع، لم يتم تصور أي تدابير تخفيفية لضمان أمن الحيازة واستمرارية أنشطة الاستخراج الزراعي للمجتمع (كما هو مطلوب بموجب اتفاقية الأمم المتحدة الإطارية بشأن تغير المناخ واتفاقية باريس). بالإضافة إلى ذلك، تم إصدار تصاريح بيئية دون استشارة حرة ومستنيرة من السكان المعنيين، في انتهاك للمعايير المعمول بها. يقدم المتقدمون، بشكل خاص، أن ذلك المشروع تسبب في أضرار مالية للسكان وانتهاك حقوقهم الأساسية في السكن والعمل والغذاء. تشير التحقيقات إلى أن بناء الطريق شمل إزالة ستة هكتارات من الغطاء النباتي، مع انبعاث 2,235.03 طن من ثاني أكسيد الكربون في الغلاف الجوي.

---

[12] مركز سابين لقانون تغير المناخ، "إم كيه رانجيتسينغ وآخرون ضد اتحاد الهند وآخرون".
متاح ل:
https://climatecasechart.com/non-us-case/mk-ranjitsinh-ors-v-union-of-india-ors/
تم الوصول إليه في 4 فبراير 2025.

[13] المواطن، "لجنة حقوق الإنسان تحقق في أنشطة التعدين في ليمبوبو".
Accessibile a: https://www.citizen.co.za/news/south-africa/human-rights-commission-probes-mining-activities-in-limpopo/
تم الوصول إليه في 4 فبراير 2025.

[14] انظر تقرير بي بي سي بعنوان 'قطع غابة الأمازون لبناء طريق لقمة المناخ'، 12 مارس 2025. متاح ل:
https://www.bbc.co.uk/news/articles/c9vy191rgn1o
تم الوصول إليه في 15 ديسمبر 2025.

لذا يطلب المتقدمون، بشكل عاجل: (1) الاعتراف بالممتلكات الجماعية للسكان؛ (2) أمر تعليق العمل حتى يتم التشاور مع المجتمع؛ (3) التزام ولاية بارا بتقديم خطة خلال 30 يوما لتنظيم الأراضي في المناطق التي يشغلها المجتمع[15].

لذا من الواضح أن حماية حقوق الإنسان تترسخ بشكل متزايد كركيزة أساسية في سياق ممارسات ESG. تشمل حماية هذه الحقوق، ولكن لا تقتصر على، تبني سياسات صارمة لتجنب انتهاك حقوق العمال، مع ضمان ظروف عمل آمنة ولائقة. لتأكيد ذلك، تدعى الشركات بشكل متزايد (وتطلب منها) احترام المجتمعات المحلية وتعزيز الشفافية والعدالة في عملياتها العالمية.

26.3. التقاضي من أجل عناصر الحوكمة: مشاركة المحكمة الأوروبية لحقوق الإنسان في قضية فيرين كليما سينيورينن شفايز وآخرون ضد سويسرا

في 9 أبريل 2024، أصدرت المحكمة الأوروبية لحقوق الإنسان قرارا ذا أهمية كبيرة في قضية فيرين كليماسينيورنين ضد سويسرا (وفي نفس اليوم، أصدرت المحكمة أيضا قرارا في إجرائين أخريين، على التوالي *كاريم ضد فرنسا ودوارتي أغوستينيو وآخرون ضد البرتغال و32 دولة أخرى*، لكنها أعلنت غير مقبولة).

في قضية فيرين كليماسينيورينن ضد سويسرا، جادل المدعون (أي جمعية سويسرية تضم أكثر من ألفي امرأة وأربع نساء فوق سن الثمانين) بأن الإجراءات التي اتخذتها السلطات السويسرية حتى تلك اللحظة لم تكن كافية للتخفيف من تأثير تغير المناخ على الأفراد، وبالتالي قد يكون لذلك تأثيرات على ظروف معيشتهم وصحتهم. في حكم يزيد عن 250 صفحة، اعترفت المحكمة لأول مرة بأن الحماية من الآثار السلبية لتغير المناخ تقع ضمن نطاق الاتفاقية الأوروبية لحقوق الإنسان (ECHR)، ووجدت انتهاكا لقوانين المناخ السويسرية للمادتين 6 (حق الوصول إلى العدالة) و8 (الحق في احترام الحياة الخاصة والأسرية) من الاتفاقية الأوروبية لحقوق الإنسان. حكمت المحكمة بأن المادة 8 من الاتفاقية الأوروبية لحقوق الإنسان تتضمن الحق في الحماية الفعالة من قبل السلطات الحكومية ضد الآثار السلبية الخطيرة لتغير المناخ على جودة الحياة والصحة والرفاهية. حدد المدققون بعض الانتقادات في عملية تنفيذ الإطار التنظيمي الوطني، بما في ذلك فشل السلطات السويسرية في تحديد حدود انبعاثات الغازات الدفيئة الوطنية، بالإضافة إلى فشل سويسرا في تحقيق أهدافها السابقة لتقليل انبعاثات الغازات الدفيئة. مع الاعتراف بأن الدول تتمتع بهامش تقدير واسع في اختيار الوسائل لتحقيق أهدافها المناخية، فإن الدول نفسها لديها هامش تقدير محدود فيما يتعلق بالتزامها بمكافحة تغير المناخ (نتيجة لطبيعة وشدة هذه الظاهرة). وبشكل أكثر تحديدا، تشير المحكمة إلى أن المادة 8 من الاتفاقية الأوروبية لحقوق الإنسان تتطلب من الدول اعتماد وتنفيذ تدابير فعالة لتقليل انبعاثات الغازات الدفيئة بهدف تحقيق الأهداف المحددة لخفض درجات الحرارة، من حيث المبدأ، خلال العقود الثلاثة القادمة. وعلى العكس من ذلك، أشارت المحكمة إلى غياب تدابير ملموسة ومناسبة في الإطار الوطني السويسري لتحقيق تلك الأهداف، مما أدى إلى انتهاك المادة 8 من الاتفاقية الأوروبية لحقوق الإنسان.[16]

---

[15] مركز سابين لقانون تغير المناخ، "مكتب الدفاع العام لولاية بارا ضد ولاية بارا، معهد تطوير الغابات والتنوع البيولوجي لولاية بارا (IDEFLOR-BIO) وتيرا مايو أمبينتي (طريق COP)", 20 لوغليو 2025.
متاح ل:
https://www.climatecasechart.com/document/defensoria-publica-do-estado-do-para-vs-estado-do-para-instituto-de-desenvolvimento-florestal-e-da-biodiversidade-do-estado-do-para-ideflor-bio-e-terra-meio-ambiente-cop-road_fc93
تم الوصول إليه في 15 ديسمبر 2025.

[16] حكم المحكمة الأوروبية لحقوق الإنسان، "Verein KlimaSeniorinnen Schweiz وآخرون ضد سويسرا [الإصدار العام] - 20/53600، الحكم 9.4.2024".

وبنفس السياق، يجب الإشارة إلى أنه في يوليو 2025، وبعد استنفاد الحلول المحلية، رفعت منظمة *أصدقاء الأرض المحدودة* واثنان من المتقدمين الفرديين، السيدان كيفن جورد ودوغ بولي، دعوى أمام المحكمة الأوروبية لحقوق الإنسان للطعن في سياسات المملكة المتحدة للتكيف مع تغير المناخ، مدعين أنها غير متوافقة مع التزامات الدولة في حقوق الإنسان. وبالإشارة إلى الحكم أعلاه، يجادل المتقدمون بأن فشل المملكة المتحدة في معالجة آثار تغير المناخ – بما في ذلك موجات الحر وتآكل السواحل – و/أو عدم اتخاذ تدابير حماية كافية ينتهك حقهم في الحياة واحترام الحياة الخاصة والأسرية وحماية الممتلكات (المادتان 2 و8 من الاتفاقية الأوروبية لحقوق الإنسان).[17]

مرة أخرى، في أغسطس 2024، رفعت مجموعة من الصيادين، مع جمعية تسيكيني للكهرباء التي تجمع سكان ولاية كوليما (المكسيك)، دعوى قضائية ضد عدة سلطات، بما في ذلك لجنة الكهرباء الفيدرالية، نددت فيها بالأضرار الناتجة عن محطة مانزانيلو للطاقة الحرارية، ثاني أكبر محطة في البلاد، والتي تعمل بزيت الوقود والغاز. ادعى المتقدمون انتهاكا لحقوقهم في بيئة صحية صحية، بالإضافة إلى عدم الامتثال لالتزامات المكسيك المتعلقة بالمناخ. من بين النقاط الرئيسية التي أثيرت نقص الشفافية بشأن الملوثات وبيانات الانبعاثات وتأثيراتها؛ غياب تقييم للآثار الخارجية؛ عدم كفاية تدابير التخفيف وعدم الامتثال للتشريعات البيئية والمناخية، مما يترتب على ذلك مسؤولية الدولة. كما يسلط الاستئناف الضوء على التداعيات الهيكلية على مناخ عمليات المحطة، والتي تعتبر غير قابلة للتوفيق مع السياسة المناخية الوطنية والأهداف التي فرضتها الحكومة بموجب اتفاقية باريس. في مارس 2025، منحت المحكمة الجزئية الطلب الاحترازي وأمرت السلطات المختصة، ضمن نطاق مهامها، باتخاذ تدابير لحماية الحق في بيئة صحية. وبشكل خاص، أمرت ب: 1) المراقبة العاجلة للحوض الطبيعي لبحيرة كويتلان والتحقق من فعالية المبادرات لحماية النظام البيئي؛ 2) مراقبة التزام محطة مانزانيلو باللوائح البيئية وإجراءات توليد الكهرباء وتخزين غاز الوقود، لمنع تلوث المياه والهواء؛ 3) إذا ظهرت أنشطة ضارة، فرض تدابير مناسبة لتجنب التلوث والمضي قدما في معالجة البحيرة، بما في ذلك التدخلات للسيطرة على الملوثات والحد منها في تخزين غاز الوقود وفي مراحل التوليد؛ (4) ضمان وصول واضح ومنتظم ومحدث إلى المعلومات المتعلقة بالملوثات والتأثيرات؛ 5) ضمان المساعدة الطبية للمقيمين الذين يعانون من مشاكل صحية ناجمة عن التلوث الناتج عن المصنع[18].

ولا يقل أهمية القرار الصادر عن المحكمة الأوروبية لحقوق الإنسان في 30 يناير 2025 في قضية كانافاكشيولو وآخرين ضد إيطاليا: في الواقع، حكمت المحكمة الأوروبية لحقوق الإنسان بالإجماع بأن إيطاليا انتهكت المادة 2 من الاتفاقية الأوروبية لحقوق الإنسان لعدم حمايتها بشكل كاف حق سكان ما يسمى "أرض الحرائق" في الحياة فيما يتعلق بالممارسات الواسعة النطاق من التخلص غير القانوني والدفن وحرق النفايات من قبل الجريمة المنظمة (وفي نفس المنطقة شهدت أيضا زيادة في بعض أنواع السرطان وأمراض أخرى). اعترفت المحكمة بوجود خطر "خطير وحقيقي وقابل للتأكد" على الحياة بالإضافة إلى "وشيك"، كما أبرزت تأخر التدخل الوطني وقلة الاجتهاد في إدارة هذه المشكلة (وكذلك فيما يتعلق بالوقاية وإبلاغ المخاطر على السكان المحليين).

متاح ل:
https://hudoc.echr.coe.int/eng/#{%22itemid%22:[%22002-14304%22]}
تم الوصول إليه في 4 فبراير 2025.

عند التدقيق، في وقت مبكر من عام 2023، قدمت منظمة البيئة الروسية إيكوديفنس، مع 18 مواطنا، استئنافا أمام المحكمة الأوروبية لحقوق الإنسان، بحجة أن سياسات الاتحاد الروسي المناخية تضر بحقوقهم الأساسية. جاءت هذه الدعوى بعد رفض الاستئناف المحلي من قبل المحكمة العليا الروسية. في الإجراءات المحلية، جادل المتقدمون بأن الإجراءات التي اتخذتها روسيا لتقليل انبعاثات الغازات الدفيئة ومكافحة تغير المناخ كانت غير كافية بشكل واضح وتنتهك الالتزامات الإيجابية الناتجة عن المادة 2 (الحق في الحياة)، المادة 3 (حظر التعذيب)، المادة 8 (احترام الحياة الخاصة والأسرية)، المادة 14 من الاتفاقية الأوروبية لحقوق الإنسان (حظر التمييز)، والمادة 1 من البروتوكول رقم 1 للاتفاقية الأوروبية لحقوق الإنسان (حماية حقوق الإنسان). من العقار). وفقا لمقدمي الطلب، لم تنص السياسات المحلية على أهداف لتقليل الانبعاثات كانت طموحة بما يكفي لضمان الامتثال للالتزامات بموجب القانون الدولي، انظر *الدفاع البيئي وآخرون ضد روسيا* (المحاكم والمحاكم الدولية، المحكمة الأوروبية لحقوق الإنسان).

[17] *أصدقاء الأرض وآخرون ضد المملكة المتحدة* (المحاكم والمحاكم الدولية، المحكمة الأوروبية لحقوق الإنسان).

[18] *مجتمعات الصيد ضد الحكومة المكسيكية* (المكسيك، محكمة المقاطعة).

لذلك، أشارت المحكمة للدولة الإيطالية، وفقا للمادة 46 من الاتفاقية الأوروبية لحقوق الإنسان، الإجراءات التي يجب اتخاذها لمعالجة هذا الوضع، وتتطلب بشكل خاص: 1) تنفيذ استراتيجية عالمية تأخذ في الاعتبار جميع التدابير الحالية والمستقبلية، على جميع مستويات جهاز الدولة، لمكافحة ظاهرة التلوث (§§ 464-497)؛ (2) إنشاء آلية مستقلة لمراقبة تنفيذ وفعالية الإجراءات المعتمدة (§ 499)؛ 3) إنشاء منصة لتوفير جميع المعلومات ذات الصلة بمشكلة "أرض الحرائق" والتدابير المتبنية أو المخطط لها لمعالجتها، ليتم تحديثها بشكل دوري (§ 500).[19]

تعزز هذه الأحكام التزام الدول بتحديد الأهداف اللازمة لمكافحة ظاهرة تغير المناخ، وبالتالي إدخال وتنفيذ تدابير فعالة لخفض درجات الحرارة العالمية.

26.4. الإطار التنظيمي والعقوبات

من وجهة نظر التقاضي، من المفيد فحص ملفات المسؤولية التي تقوم عليها الإطار القانوني للمرجعية والعقوبات المرتبطة بها. كما تم التأكيد أعلاه، فإن ثلاث مبادرات تعد حجر الأساس للاستدامة العالمية: الاتفاق العالمي للأمم المتحدة (2000)، وأجندة 2030 (2015)، واتفاقية باريس (2015). التحدي الرئيسي المرتبط بالاتفاق العالمي للأمم المتحدة وأجندة 2030 يكمن في طبيعتهما غير الملزمة. بينما تدعو الدول والمؤسسات المالية والاقتصادات بأكملها إلى الالتزام بالاستدامة العالمية، فإن غياب الالتزامات القانونية يمثل عقبة كبيرة. وهذا يجعل تحديد ملفات المسؤولية القانونية أمرا صعبا للغاية، إن لم يكن مستحيلا تماما.

وعلى النقيض من ذلك، فإن اتفاقية باريس هي معاهدة دولية تعالج تغير المناخ وهي ملزمة قانونيا للدول التي وقعت عليها. ومع ذلك، من الجدير بالذكر أنه، رغم أن الاتفاقية توفر إطارا قانونيا، إلا أنها تفتقر إلى آليات تنفيذ قوية. في صميم الاتفاقية يكمن التزام جميع الأعضاء بتقديم التزامات باتخاذ إجراءات كل خمس سنوات لتقليل انبعاثات الغازات الدفيئة. تعرف هذه الالتزامات باسم "*المساهمات المحددة وطنيا*" (NDCs). على الرغم من أن الدول ملزمة بتقديم مثل هذه الالتزامات، إلا أنها تحتفظ بالاستقلالية بشأن محتوى الالتزامات ولديها السلطة التقديرية لتحديد تفاصيل ما تتعهد به في مؤتمراتها الوطنية للأهداف. المسؤولية الرسمية محدودة أيضا: كل دولة ملزمة بتقديم تقارير دورية توضح إجراءاتها، بما في ذلك الجرد الوطني للانبعاثات والتقدم نحو تحقيق أهدافها غير المستدامة، والعواقب الرئيسية على العضو الذي لا يحقق أهدافه هي اجتماع مع لجنة عالمية.

في سياق الاتحاد الأوروبي، مع توجيهات 95/2014 (المعروفة *بتوجيه التقارير غير المالية*، NFRD)[20] و828/2017[21]، من الممكن تحديد ملف مسؤولية محتمل ضمن اللوائح الوطنية. فيما يتعلق ب NFRD، فهو يقدم آلية *امتثال للتفسير*، لا تتضمن عقوبات في حال عدم الامتثال المبرر لالتزام الإفصاح. حتى إذا لم تصدر المؤسسة المعلومات المطلوبة، فإن التوجيه يفوض مهمة تحديد العقوبات المناسبة إلى الدول الأعضاء الفردية. في إيطاليا، صدر المرسوم التشريعي رقم 254 بتاريخ 30 ديسمبر 2016، الذي ينفذ التوجيه المعني – والذي، بموجب القانون رقم 15 بتاريخ 21 فبراير 2025، ينطبق حتى الآن فقط فيما يتعلق بانتهاكات البيانات غير المالية المتعلقة بالسنوات المالية التي بدأت قبل 1 يناير 2024 –تنص المادة 8 على أن مديري جهة ذات المصلحة العامة، الذين لا يقدمون الإقرار الفردي أو غير المالي الموحد إلى سجل الشركات خلال الموعد النهائي أو يقدمون إقرارا لا يفي بما هو مطلوب، سيخضعون لغرامة إدارية تتراوح بين عشرين ألف إلى مئة ألف يورو

---

[19] حكم المحكمة الأوروبية لحقوق الإنسان، "قضية كانافاكشيولو وآخرين ضد إيطاليا".
متاح ل:
https://hudoc.echr.coe.int/#{%22documentcollectionid2%22:[%22GRANDCHAMBER%22,%22CHAMB
{ER%22],%22itemid%22:[%22001-241395%22]

تم الوصول إليه في 4 فبراير 2025.

[20] التوجيه 95/2014/الاتحاد الأوروبي للبرلمان الأوروبي والمجلس بتاريخ 22 أكتوبر 2014 الذي يعدل التوجيه 34/2013/الاتحاد الأوروبي فيما يتعلق بالإفصاح عن المعلومات غير المالية والمتنوعة من قبل بعض المؤسسات والمجموعات الكبرى.

[21] التوجيه (الاتحاد الأوروبي) 828/2017 للبرلمان الأوروبي والمجلس بتاريخ 17 مايو 2017 الذي يعدل التوجيه EC/36/2007 فيما يتعلق بتشجيع المشاركة طويلة الأمد للمساهمين.

(مع تخفيض اختياري بمقدار الثلث إذا تم التقديم خلال ثلاثين يوما من الموعد النهائي). تنطبق العقوبة المذكورة أعلاه أيضا على الشخص المسؤول عن التدقيق القانوني للبيانات المالية. في الواقع، يطلب من هذه الكيان أن يشهد، من خلال تقرير محدد، الامتثال للمعلومات المقدمة بأحكام المرسوم التشريعي المذكور أعلاه والامتثال للمبادئ المحددة. مع الإشارة المحددة إلى الهيئة الإشرافية، تنطبق نفس العقوبة على أعضاء هذه الهيئة الذين، في انتهاك التزاماتهم الإشرافية والتقاريرية، يفشلون في الإبلاغ إلى اجتماع المساهمين بأن البيان الفردي أو الموحد غير المالي الموحد لم يعد وفقا للمتطلبات المحددة. وينطبق نفس العقوبة، التي تم تخفيضها إلى النصف، أيضا على المديرين وأعضاء الهيئة الإشرافية الذين أكدوا امتثال إعلان لم يعد وفقا للأحكام. وأخيرا، يخضع المديرون وأعضاء الهيئة الإشرافية للجهة المصلحة العامة لغرامة إدارية تتراوح بين خمسين ألف ومائة وخمسين ألف يورو إذا احتوى الإعلان على حقائق غير صحيحة أو إغفال معلومات ذات [22]صلة.

فيما يتعلق بالتوجيه 828/2017، تنص المادة 14ب من الفصل الثاني صراحة على أن الدول الأعضاء مسؤولة عن تحديد القواعد المتعلقة بالتدابير والعقوبات المطبقة في حال حدوث انتهاكات للأحكام الوطنية المعتمدة وفقا للتوجيه. تم تحويل التوجيه إلى القانون الإيطالي بموجب المرسوم التشريعي رقم 49 بتاريخ 10 مايو 2019. تنص المادة 4 من هذا المرسوم على سلسلة من الغرامات المالية، تتراوح بين خمسة آلاف إلى مئة وخمسين ألف يورو، لعدم الامتثال للأحكام [23]التنفيذية.

وبالمثل، فإن اللائحة 2088/2019 [24] (المعروفة باسم *لائحة الإفصاح المالي المستدام*، SFDR)، رغم أنها تنطبق بشكل مباشر، إلا أنها لا تنص على عقوبات مباشرة في حال عدم الامتثال. من ناحية أخرى، تقع مسؤولية ضمان الامتثال لمتطلبات التنظيم من قبل المشاركين في السوق المالية والمستشارين الماليين على عاتق الدول الأعضاء الفردية. يشمل هذا الرقابة صلاحيات الإشراف والتحقيق، كما هو منصوص عليه في المادة 14.

بموجب اللائحة 2089/2019[25]، تحتفظ الدول الأعضاء بالسلطة لتحديد العقوبات ذات الصلة. ومع ذلك، فإن اللائحة أكثر وضوحا في تحديد أنواع الجرائم التي تتطلب عقوبات إدارية وعقوبات استبعاد، كما هو موضح في المادة 42. تشمل هذه، ولكن لا تقتصر على، الانتهاكات المتعلقة بالفصل الأول، الباب الأول (الحوكمة والرقابة من قبل المديرين)، الفصل الثاني، الباب الأول (بيانات الإدخال، المنهجية والإبلاغ عن الخروقات)، الفصل الثالث، الباب الأول (مدونة السلوك)، الباب الرابع (الشفافية وحماية المستهلك) وأقسام محددة أخرى. وفقا للمادة. 9 من قانون التفويض الأوروبي رقم 163 بتاريخ 25 أكتوبر 2017 (الذي ينفذ اللائحة الأوروبية 1011/2016، التي أشارت بالفعل إلى نظام العقوبات)، تم تعيين CONSOB كسلطة مخولة لتحديد العقوبات المقابلة. من خلال تعديل على القانون الموحد للوساطة المالية (TUF) (المرسوم التشريعي رقم 58 بتاريخ 24 فبراير 1998)، المادة 190 bis.1، الذي يوضح العقوبات الإدارية على انتهاكات أحكام اللائحة (EU) 1011/2016. وبشكل خاص، وفقا للمادة. 190 bis.1، في حال انتهاك الأشخاص القانونيين أحكام الفصول 1 و2 و3 من الباب الأول، تفرض غرامة إدارية تتراوح بين عشرة آلاف يورو ومليون يورو، أو حتى عشرة بالمئة من إجمالي حجم المبيعات السنوي إذا تجاوزت مليون يورو. يفرض غرامة إدارية تتراوح بين خمسة

---

[22] الجريدة الرسمية، المرسوم التشريعي رقم 254 بتاريخ 30 ديسمبر 2016، تنفيذ التوجيه 95/2014/الاتحاد الأوروبي للبرلمان الأوروبي والمجلس بتاريخ 22 أكتوبر 2014 الذي يعدل التوجيه 34/2013/الاتحاد الأوروبي فيما يتعلق بالإفصاح عن المعلومات غير المالية والمتنوعة من قبل بعض المؤسسات والمجموعات الكبرى.

[23] الجريدة الرسمية، المرسوم التشريعي رقم 49 بتاريخ 10 مايو 2019، تنفيذ التوجيه 828/2017 الصادر عن البرلمان الأوروبي والمجلس بتاريخ 17 مايو 2017 الذي يعدل التوجيه EC/36/2007 فيما يتعلق بتشجيع المشاركة طويلة الأمد للمساهمين.

[24] اللائحة (الاتحاد الأوروبي) 2088/2019 للبرلمان الأوروبي والمجلس بتاريخ 27 نوفمبر 2019 بشأن الإفصاحات المتعلقة بالاستدامة في قطاع الخدمات المالية.

[25] اللائحة (الاتحاد الأوروبي) 2089/2019 للبرلمان الأوروبي والمجلس بتاريخ 27 نوفمبر 2019 التي تعدل اللائحة (EU) 1011/2016 فيما يتعلق بمعايير التحول المناخي للاتحاد الأوروبي، والمعايير المتوافقة مع الاتحاد الأوروبي في باريس، والإفصاحات المتعلقة بالاستدامة للمعايير المرجعية.

آلاف يورو وخمسمائة ألف يورو. تنطبق العقوبات المتعلقة بالأشخاص الطبيعيين أيضا على من يؤدون وظائف إدارية أو إدارية أو إشرافية، وكذلك على موظفي الشركات[26].

من ناحية أخرى، تنص اللائحة 852/2020[27] (المعروفة أيضا باسم "لائحة التصنيف") على أن الدول الأعضاء ستكون مسؤولة عن تحديد التدابير والعقوبات على انتهاكات المواد 5 و6 و7. تغطي هذه المواد شفافية الاستثمارات المستدامة بيئيا، والمنتجات المالية التي تعزز الخصائص البيئية، وغيرها من المنتجات المالية. يجب أن تستوفي الإجراءات والعقوبات المحددة معايير الفعالية والتناسب والردع، كما هو منصوص عليه في المادة 22.

أجرى التوجيه 2464/2022 (المعروف أيضا بتوجيه تقارير الاستدامة المؤسسية، CSRD)[28] تعديلات على عدة توجيهات (لا سيما التوجيه EC/109/2004، التوجيه EC/43/2006، والتوجيه EU/34/2013)، وكلها تنص على نظام من العقوبات. تحديدا:

1. تم تمرير التوجيه 109/2004 في إيطاليا بموجب المرسوم التشريعي رقم 1 بتاريخ 6 نوفمبر 2007؛
2. تم نقل التوجيه 43/2006 في إيطاليا بموجب المرسوم التشريعي رقم 39 بتاريخ 27 يناير 2010؛
3. تم نقل التوجيه 34/2013 في إيطاليا بموجب المرسوم التشريعي رقم 139 بتاريخ 18 أغسطس 2015؛
4. ثم تم تنفيذ CSRD في إيطاليا بموجب المرسوم التشريعي رقم 125 بتاريخ 6 سبتمبر 2024، وأصبح ساريا منذ 25 سبتمبر 2024.

تمنح التوجيهات المشار إليها في النقاط 1 و2 و3 أعلاه، في المواد 28 و30 و51 على التوالي، الدول الأعضاء سلطة تحديد العقوبات التي ستطبق في حال حدوث انتهاكات للتشريعات ذات الصلة.

أدخل المرسوم التشريعي رقم 195 بتاريخ 6 نوفمبر 2007[29] تعديلات على قانون اتحاد المزارعين ووسع تطبيق المادة 193. تنص المادة الأخيرة على عقوبات مالية تتراوح بين خمسة آلاف يورو إلى عشرة ملايين يورو، وأنواع أخرى من العقوبات. على وجه الخصوص، تم فرض الالتزام بإصدار بيان عام يشير إلى الشخص الطبيعي أو القانوني المسؤول عن الانتهاك وطبيعته، عندما يتسم بقليل من الإساءة أو الخطورة. قد يصدر أيضا أمر لإزالة الانتهاكات المتنازع عليها. قد يتضمن هذا الأمر مؤشرات على الإجراءات التي يجب اتخاذها والموعد النهائي للامتثال، وقد يطلب منه أيضا الامتناع عن تكرار مثل هذه الانتهاكات عندما تكون ذات خطر أو إزعاج قليل.

تنص المادة 24 من المرسوم التشريعي رقم 39 بتاريخ 27 يناير 2010[30] ، كما تم تعديلها الأخير بالمرسوم التشريعي رقم 125 بتاريخ 6 سبتمبر 2024 (الذي نفذ نظام CSRD)، على ما يلي: *يجوز لوزارة الاقتصاد والمالية، عند التأكد من وجود مخالفات في أداء نشاط التدقيق القانوني أو شهادة الامتثال لتقارير الاستدامة، تطبيق العقوبات التالية:*

أ) تحذير يلزم الشخص الطبيعي أو القانوني المسؤول عن الانتهاك بالتوقف عن السلوك والامتناع عن تكراره؛

---

[26] المرسوم التشريعي رقم 58 بتاريخ 24 فبراير 1998: النص الموحد لأحكام الوساطة المالية، وفقا للمادتين 8 و21 من القانون رقم 520F بتاريخ 6 فبراير 1996

[27] اللائحة 2020/852 (EU) للبرلمان الأوروبي والمجلس بتاريخ 18 يونيو 2020 بشأن إنشاء إطار لتسهيل الاستثمار المستدام، وتعديل اللائحة 2019/2088 (EU).

[28] التوجيه (الاتحاد الأوروبي) 2464/2022 الصادر عن البرلمان الأوروبي والمجلس بتاريخ 14 ديسمبر 2022 الذي يعدل اللائحة (الاتحاد الأوروبي) رقم 2014/537، والتوجيه EC/109/2004، والتوجيه EC/43/2006، والتوجيه 34/2013/الاتحاد الأوروبي فيما يتعلق بتقارير الاستدامة المؤسسية.

[29] المرسوم التشريعي رقم 195 بتاريخ 6 نوفمبر 2007، "تنفيذ التوجيه EC/109/2004 بشأن توحيد متطلبات الشفافية المتعلقة بالمعلومات عن المصدرين الذين يسمح بتداول أوراقهم المالية في سوق منظم، وتعديل التوجيه EC/34/2001".

[30] المرسوم التشريعي رقم 39 بتاريخ 27 يناير 2010، "تنفيذ التوجيه EC/43/2006، المتعلق بالتدقيقات القانونية للحسابات السنوية والحسابات المدمجة، تعديل التوجيهات EEC/660/78 وEEC/349/83، وإلغاء التوجيه EEC/253/84".

ب) بيان يشير إلى أن تقرير المدقق أو تقرير التصديق لا يستوفي المتطلبات المنصوص عليها في المادتين 14 و14-BIS، على التوالي؛

ت) الرقابة، التي تتضمن بيانا علنيا بالتوبيخ يوضح الشخص المسؤول وطبيعة الانتهاك؛

ث) الغرامة الإدارية من ألف إلى مئة وخمسين ألف يورو؛

ج) وتعليق الشخص من السجل لمدة لا تتجاوز ثلاث سنوات، للشخص الذي تنسب إليه المخالفات المتعلقة بتعيين التدقيق القانوني؛

ح) تعليق نشاط التصديق على الامتثال لتقارير الاستدامة، لفترة لا تتجاوز ثلاث سنوات، للكيان الذي تنسب إليه المخالفات؛

خ) إلغاء واحدة أو أكثر من التزامات التدقيق القانوني أو الشهادة في تقارير الاستدامة؛

د) الحظر على المدقق القانوني أو شركة التدقيق من قبول التزامات تدقيق قانونية جديدة أو الشهادة على الامتثال لتقارير الاستدامة لمدة لا تتجاوز ثلاث سنوات؛

ذ) وإلغاء الشخص الذي تنسب إليه المخالفات المتعلقة بتعيين التدقيق القانوني من السجلات.

علاوة على ذلك، نص هذا المرسوم التشريعي (كما تم تعديله آخر مرة بالمرسوم التشريعي رقم 125 بتاريخ 6 سبتمبر 2024) في المادة 26 على نظام إضافي للعقوبات يمكن للجنة العقوبات تطبيقه إذا تحقق من انتهاك بعض أحكام المرسوم نفسه. تحديدا: "*القاضي القانوني عندما يتحقق من انتهاك أحكام المواد 9، 9-بيس، 10، 10-بيس، 10-تر، 10-ربع، 10-كوينكي، 11، 14 و17 من هذا المرسوم، وللقواعد التنفيذية ذات الصلة، وكذلك للمواد 4، 5، 6، 8، 10، 11، 15، 17، 18 و26، الفقرة 8، يجوز للتنظيم الأوروبي تطبيق العقوبات التالية:*

أ) غرامة إدارية تتراوح بين عشرة آلاف يورو وخمسمائة ألف يورو ضد المدقق القانوني، والمدقق المستقل، والشخص المسؤول عن العقد؛ ولانتهاك الحظر المشار إليه في المواد 17 من هذا المرسوم والمادة 4 و5 من اللائحة الأوروبية، تفرض غرامة إدارية تتراوح بين مئة ألف يورو وخمسمائة ألف يورو؛

ب) إلغاء واحدة أو أكثر من التزامات التدقيق القانوني المتعلقة بكيانات ذات المصلحة العامة أو الكيانات الخاضعة لنظام وسيط؛

ت) حظر المدقق القانوني أو شركة التدقيق من قبول تعهدات تدقيق قانونية جديدة تتعلق بكيانات ذات مصلحة عامة أو كيانات وسيطة لمدة لا تتجاوز ثلاث سنوات؛

ث) تعليق المدقق القانوني أو المدقق المستقل أو الشخص المسؤول عن التعاقد الذي تنسب إليه المخالفات من السجل، لمدة لا تتجاوز ثلاث سنوات؛

ج) وإزالة المدقق القانوني أو المدقق المستقل أو الشخص المسؤول عن العقد الذي تنسب إليه المخالفات من السجل.

1-بيس. يجب على المستشار إبلاغ وزارة الاقتصاد والمالية بالتدابير المشار إليها في الفقرة 1، الحروف د) و ه) لغرض تسجيلها في السجل.

1-تر. عندما تتسم الانتهاكات المشار إليها في الفقرة 1 بعدم وجود إهانة أو خطورة، يجوز للكونسوب، كبديل للعقوبات المشار إليها في نفس الفقرة، إلى:

أ) نشر بيان يوضح من المسؤول عن الانتهاك وطبيعة الانتهاك؛ o

ب) أمر بإلغاء الانتهاكات المزعومة، مع أي إشارة إلى الإجراءات التي يجب اتخاذها والموعد النهائي للامتثال، والامتناع عن تكرارها.

ربع واحد. بالنسبة لعدم الامتثال ضمن الشروط المحددة في الأمر المشار إليه في الفقرة 1-الثالث، الحرف ب)، يجب على المستشار تطبيق الغرامة الإدارية المنصوص عليها للمخالفة التي تم النزاع عليها أصلا والتي زادت حتى الثلث.

1-500. عندما تؤدي المخالفات التي تم التأكد منها إلى إصدار تقرير تدقيق لا يستوفي المتطلبات المنصوص عليها في المادة 14 من هذا المرسوم أو، حيثما ينطبق، في المادة 10 من اللائحة الأوروبية، يعلن المجلس

القانوني، مع تطبيق الإجراء العقوبة المشار إليها في الفقرة 1، أن تقرير التدقيق لا يستوفي المتطلبات المنصوص عليها في المادة 14 من هذا المرسوم أو، حيثما ينطبق، بموجب المادة 10 من اللائحة الأوروبية.

1-سيسيز. عندما تتحقق كونسوب من انتهاك المادة 18 من هذا المرسوم والمواد 7 و12 و13 و14 من اللائحة الأوروبية، يجوز لها فرض العقوبات المشار إليها في الفقرة 1، الرسالة أ على المدقق القانوني أو المدقق المستقل، والفقرتين 1 و1 ربع.

1-سبتي. دون الإخلال بتطبيق العقوبات المشار إليها في الفقرة 1، يجب على كونسوب، لعدم الامتثال لأحكام المادتين 10-17 من هذا المرسوم، والقواعد التنفيذية ذات الصلة، والمواد 4 و5 و8 و26، الفقرة 8 من اللائحة الأوروبية، غرامة إدارية تتراوح بين عشرة آلاف يورو وخمسمائة ألف يورو ضد أعضاء الهيئات الإدارية والإدارية لشركات التدقيق عندما يكون عدم الامتثال نتيجة انتهاك واجباته الخاصة أو واجبات الجسم الذي ينتمي إليه واستوفاء أحد أو كلاهما من الشروط التالية:

أ) كان لهذا السلوك تأثير كبير على المنظمة ككل أو على ملفات المخاطر المتعلقة باستقلالية وجودة المدققين القانونيين المستقلين؛

ب) ساهم هذا السلوك في عدم التزام الشركة بأحكام المادتين 10-تير و17 من هذا المرسوم، والقواعد التنفيذية ذات الصلة، وللمواد 4 و5 و8 و26، الفقرة 8 من اللائحة الأوروبية.

أوكتور. مع تطبيق العقوبة في هذا الإجراء ونظرا لخطورة الانتهاك، قد يطبق كونسوب العقوبة الإدارية المساعدة للاستبعاد المؤقت، لمدة لا تتجاوز ثلاث سنوات، من ممارسة الوظائف في شركات التدقيق.

1-novies. عندما يتحقق كونسوب من عدم الامتثال للالتزامات المشار إليها في المادة 14، الفقرة 6، من قبل الهيئات الإدارية لكيان ذي المصلحة العامة أو كيان خاضع لنظام وسيط، فإنه يفرض غرامة إدارية تتراوح بين عشرة آلاف وخمسمائة ألف يورو على أعضاء هذه الهيئات المسؤولين عن الانتهاكات. عندما تكون الانتهاكات خطيرة بشكل خاص، قد يحظر كونسوب مؤقتا، لفترة لا تتجاوز ثلاث سنوات، أعضاء الهيئات الإدارية والإدارية المسؤولة عن الانتهاكات من ممارسة وظائفهم في كيانات ذات المصلحة العامة أو كيانات تخضع لنظام وسيط.

1-decies. عندما يتحقق كونسوب من نقص أو عدم كفاية اعتماد نظام تقارير داخلي وفقا للمادة 26-بيس، يمكنه تطبيق العقوبة المشار إليها في الفقرة 1، الرسالة أ) على المدققين المستقلين. في حالات انخفاض الهجوم أو الخطورة، تنطبق الفقرتان 1-ter و1-quarter.

2. عندما يتحقق كونسوب من انتهاك المادتين 10 و17 من هذا المرسوم، والقواعد التنفيذية ذات الصلة، والمادتين 4 و5 من اللائحة الأوروبية، من قبل أشخاص غير المشار إليهم في الفقرتين 1 و1- جنسيات، يفرض غرامة إدارية تتراوح بين عشرة آلاف يورو وخمسمائة ألف يورو.

2-بيس. إذا كان انتهاك أحكام المادتين 10 و17، والقواعد التنفيذية ذات الصلة، والمادتين 4 و5 من اللائحة الأوروبية، يعود إلى المساهمين أو أعضاء الهيئة الإدارية أو موظفي شركة التدقيق المسجلين في السجل، يجوز لكونسوب اعتماد التدابير المنصوص عليها في الفقرة 1 ضد هؤلاء الأشخاص. الحروف د) و ه).

3. يأمر المستشار بإزالة المدقق القانوني أو المدقق المستقل أو الشخص المسؤول عن التعاقد من السجل عندما لا يلتزمون بالتدابير المشار إليها في الفقرة 1، الحروف ج) و د)، ويجب عليه إبلاغ وزارة الاقتصاد والمالية بهذا الإجراء لغرض إدخاله في السجل.

4. تنطبق المادة 195 من قانون العقوبات على إجراءات العقوبة المشار إليها في هذه المادة.

4-بيس. تنطبق المادتان 194-بيس و195-بيس من باقي TUF.II الفصل الثامن من نفس المرسوم التشريعي على التدابير المشار إليها في هذه المادة، والتي تتعلق تحديدا بالعقوبات الإدارية والجنائية، وتتناول حالات أكثر خصوصية مثل الأكاذيب في تقارير أو اتصالات الأشخاص المسؤولين عن التدقيق القانوني، وفساد المدققين، السيطرة المعوقة، والأجور غير القانونية، وأي علاقات مالية غير قانونية مع الشركة المدققة.

تنص المادة 44 من المرسوم التشريعي رقم 136 بتاريخ 18 أغسطس 2015[31] على أن الوسطاء الخاضعين لمعايير التقارير المالية الدولية (IFRS)، في حال انتهاكهم للأحكام المعتمدة في ممارسة الصلاحيات المشار إليها في المادة 43، سيخضعون لغرامات إدارية تتراوح بين ستة آلاف ومائة وخمسين ألف يورو. فيما يتعلق بعدم الامتثال لهذه الأحكام، فإن من يؤدون الأدوار الإدارية والإدارية والرقابية لوسطاء IFRS، وكذلك المدير المسؤول عن إعداد التقارير المالية للشركة، سيخضعون لغرامات إدارية تتراوح بين أربعة آلاف ومئة وعشرين ألف يورو في حال انتهاك واجباتهم أو التزامات الهيئة التي ينتمون إليها.

وأخيرا، قدمت المادة 10 من المرسوم التشريعي رقم 125 بتاريخ 6 سبتمبر 2024[32] (والتي، كما ذكر، نفذت CSRD) نظاما خاصا لتحديد فرضيات المسؤولية والعقوبات المعنية، وينص على ما يلي:

أ) تقع مسؤولية ضمان توفير المعلومات المطلوبة بموجب المرسوم نفسه على عاتق مديري الشركات التي يطلب منهم الامتثال له، والتي يعمل المديرون وفق معايير الاجتهاد والاحترافية. بالإضافة إلى المديرين، تراقب هيئات الرقابة أيضا الامتثال لهذه الأحكام وتقدم تقريرا عنها في التقرير السنوي المقدم لاجتماع المساهمين؛

ب) خلال العامين التاليين لدخول المرسوم المذكور حيز التنفيذ، يجوز فرض غرامة إدارية لا تتجاوز مئة وخمسين ألف يورو على الأشخاص الذين يؤدون وظائف إدارية أو إدارية أو رقابتية، وكذلك الموظفين، إذا لم يلتزموا بالأحكام المتعلقة بتقديم التقرير المالي السنوي (مع تقارير الاستدامة ذات الصلة)؛

ت) خلال العامين التاليين لدخول المرسوم المذكور حيز التنفيذ، يجوز فرض غرامة إدارية لا تتجاوز مئة وخمسين ألف يورو على أعضاء مجلس المدققين القانونيين، ومجلس الإشراف، ولجنة مراقبة الإدارة، إذا لم يلتزموا بالأحكام المتعلقة بتقديم التقرير المالي السنوي (مع تقارير الاستدامة ذات الصلة)؛

ث) خلال العامين التاليين لدخول المرسوم المذكور حيز التنفيذ، يجوز فرض غرامة إدارية لا تتجاوز مليوني خمسمائة ألف يورو على الشركات أو الكيانات أو الجمعيات التي لم تلتزم بالأحكام المتعلقة بتقديم التقرير المالي السنوي (مع تقارير الاستدامة ذات الصلة)؛

ج) مرة أخرى، خلال العامين التاليين لدخول المرسوم المذكور حيز التنفيذ، في حالة الانتهاكات التي ارتكبتها شركات التدقيق والمدققون، لا يجوز أن تتجاوز الغرامات الإدارية مئة وخمسة وعشرين ألف يورو وخمسين ألف يورو على التوالي؛

ح) إذا تميزت الجرائم نفسها بعدم وجود إساءة أو خطورة، يجوز تطبيق العقوبات الإدارية التالية: إعلان علني يوضح الشخص الطبيعي أو القانوني المسؤول عن الانتهاك وطبيعة الانتهاك عندما يتسم بعدم التعرض أو الخطورة ويكون الانتهاك المزعوم قد توقف؛ أمر لإزالة الانتهاكات المزعومة، مع احتمال الإشارة إلى الإجراءات التي يجب اتخاذها والموعد النهائي للامتثال، بالإضافة إلى الامتناع عن تكرارها، عندما تتسم الانتهاكات نفسها بقليل من الإساءة أو الخطورة؛

خ) وأخيرا، لأغراض تحديد العقوبة التي سيتم تطبيقها، تأخذ CONSOB في الاعتبار على الأقل واحدة من الظروف التالية: أ) الإجراءات التي اعتمدتها الهيئة الإدارية للشركة لإعداد تقارير الاستدامة، أيضا في ضوء أي إرشادات أو مؤشرات تقدمها السلطات الوطنية والأوروبية المتعلقة بتقارير الاستدامة؛ ب) انتهاك التزامات المرسوم التشريعي 2024/125 إذا كان ذلك مرتبطا بحذف أو نقل المعلومات من قبل الشركات المدرجة في سلسلة القيمة والتي لا تخضع لسيطرة نفس الشركة.

---

[31] المرسوم التشريعي رقم 136 بتاريخ 18 أغسطس 2015: تنفيذ التوجيه 34/2013/الاتحاد الأوروبي بشأن البيانات المالية، والبيانات المالية الموحدة والتقارير ذات الصلة بأنواع معينة من المشروعات، وتعديل التوجيه EC/43/2006 للبرلمان الأوروبي والمجلس، وإلغاء التوجيهات EEC/660/78 وEEC/349/83، فيما يتعلق بالحسابات السنوية والحسابات الموحدة للبنوك والمؤسسات المالية الأخرى، وبشأن نشر الوثائق المحاسبية للفروع التي تنشأ في دولة عضو للمؤسسات الائتمانية والمؤسسات المالية التي لها مكاتب مسجلة خارج تلك الدولة العضو، وإلغاء واستبدال المرسوم التشريعي رقم 87 الصادر في 27 يناير 1992.

[32] المرسوم التشريعي رقم 125 بتاريخ 6 سبتمبر 2024: تنفيذ التوجيه 2464/2022/الاتحاد الأوروبي للبرلمان الأوروبي والمجلس بتاريخ 14 ديسمبر 2022 الذي يعدل اللائحة 537/2014/الاتحاد الأوروبي، والتوجيه EC/109/2004، والتوجيه EC/43/2006، والتوجيه 34/2013/الاتحاد الأوروبي فيما يتعلق بتقارير الاستدامة المؤسسية. (24G00145).

26.5. الغسل الأخضر والغسل الاجتماعي

في السياق المالي، يحدث التجميل الأخضر عندما تعبر عن أو تنفذ أفعال لا تعكس بشكل شفاف ودقيق ملف الاستدامة للمؤسسة. يمكن أن يكون هذا الكيان منشئ أو موزعا للمنتجات المالية، مثل البنوك أو شركات الاستثمار أو شركات التأمين. يمكن أن تؤثر هذه الظاهرة على منتجات مالية محددة مثل الأسهم والسندات والقروض أو التأمين، بالإضافة إلى الخدمات المالية مثل الاستشارات. قد تكون هذه الممارسة مضللة للمستهلكين والمستثمرين وغيرهم من المشاركين في السوق.

الكيانات التي قد تشارك في التنظيف الأخضر تشمل: الكيان الذي هو موضوع المطالبات أو المسؤول عن المنتج؛ الكيانات التي تقدم المشورة أو المعلومات حول تكنولوجيا المعلومات أو أطراف ثالثة مثل وكالات الاستدامة المعتمدة.

وفقا للتقرير الأولي للهيئة *المصرفية الأوروبية*، تظهر حالات مشبوهة من الغسل الأخضر فيما يتعلق باستدامة البنوك. تشمل هذه الحالات: (أ) الادعاءات التي تدعي المساهمة في تقليل انبعاثات ثاني أكسيد الكربون العالمية، لكنها في الوقت نفسه توفر تمويلا للشركات المشاركة في بناء محطات توليد الطاقة التي تعمل بالفحم؛ (ب) الالتزامات العامة لتقليل انبعاثات ثاني أكسيد الكربون المتعلقة بأنشطة الاستثمار والتمويل، مدعومة بخطط منخفضة المصداقية؛ (ج) فشل البنوك في الامتثال لسياساتها البيئية والاجتماعية، والتمويل الواعي للمشاريع التي تسبب آثارا سلبية كبيرة على البيئة والمجتمع.

من وجهة نظر المنتجات أو الخدمات، يمكن أن يظهر التجميل الأخضر من خلال، على سبيل المثال: (أ) الحالات التي تقدم فيها معلومات غير دقيقة للعملاء حول خصائص وأهداف وتركيب وتأثيرات "خضراء" لمنتجات الاستثمار؛ (ب) إدخال تصنيف استثماري مستدام يسمح بالاستثمار في الشركات في قطاع الوقود الأحفوري دون إجراء أي تحسينات حقيقية على سياساتها الاستثمارية المستدامة.

الغسل الاجتماعي (أو *غسل الوعي*)، المشابه لظاهرة *الغسل الأخضر* الأكثر انتشارا، يحدث عندما يكون هناك فجوة بين الالتزام الظاهر بالقضايا الاجتماعية والأفعال التي يتم اتخاذها فعليا. يشير إلى نهج مصطنع تتبعه الشركات لتعزيز سمعتها من خلال مبادرات المسؤولية الاجتماعية التي في الواقع تثبت عدم فعاليتها. في الحالات الأكثر خطورة، قد ينظر إلى هذه الأفعال على أنها سطحية، تهدف أساسا إلى تحقيق ميزة اقتصادية بدلا من إحداث تأثيرات اجتماعية كبيرة. يمكن أن تظهر هذه الممارسة من خلال "*النشاط التجاري*" أو من خلال بيانات الشركات حول مجموعة واسعة من القضايا الاجتماعية (مثل التنوع، ومعايير العدالة، والعدالة، أو حقوق الإنسان). أمثلة ملموسة على *ممارسات الغسيل الاجتماعي* تشمل:

أ) وهي سلسلة متاجر بقالة معروفة في المملكة المتحدة، قدمت "ساندويتش مجتمع الميم" خلال احتفالات شهر الفخر، لكنها تجنبت تسويقها في الأسواق التي تعتبر فيها العلاقات بين المثليين غير قانونية؛

ب) وهي شركة سيارات معروفة، أطلقت حملة خلال السوبر بول لتعزيز المساواة بين الجنسين، رغم محدودية وجود النساء في المناصب القيادية، وغياب عضوات في مجلس الإدارة في ذلك الوقت[33].

يمكن أيضا تحديد مثال على *الغسل الاجتماعي* في القضية، المعروفة لدى الجمهور العام باسم "*باندوروغاتي*"، المرتبطة من بين أمور أخرى بمؤثرة إيطالية معروفة، كانت شركته معتمدة من هيئة المنافسة الإيطالية، التي اعتبرت أن الرسالة الاجتماعية المرتبطة بالترويج لبيع كعكة عيد الميلاد مضللة.

ظاهرة *الغسل الأخضر* والغسل *الاجتماعي*، إلى جانب الجدل المحتمل المرتبطة بها، تجلب معها سلسلة من المخاطر، سواء المالية أو غير المالية[34]. وتشمل هذه:

---

[33] الغارديان، "غسل الوعي: كيف تستفيد العلامات التجارية من الحروب الثقافية" (2019). Accessibile a:
https://www.theguardian.com/media/2019/may/23/woke-washing-brands-cashing-in-on-culture-wars-owen-jones
تم الوصول إليه في 23 يناير 2024.

[34] هيئة البنوك الأوروبية، "تقرير تقدم EBA حول مراقبة وإشراف الغسل الأخضر" (2023).
متاح ل:

1. مخاطر السمعة: يمكن أن تنشأ من الحملات الإعلامية والمبادرات التي تقوم بها جمعيات المستهلكين، بالإضافة إلى التقارير العامة عن شكاوى العملاء حول التجميل الأخضر. بالإضافة إلى ذلك، قد تنشأ نزاعات قانونية بسبب ممارسات مزعومة للتوبيخ الأخضر. يمكن أن تزيد مخاطر السمعة الناتجة عن التنظيف الأخضر أو تصورها أيضا من مخاطر أخرى، مثل مخاطر الأعمال والعمليات والسوق والسيولة، مما يؤدي، على سبيل المثال، إلى صعوبات في جذب والاحتفاظ بالعملاء والموظفين والشركاء التجاريين والمستثمرين؛
2. المخاطر التشغيلية (بما في ذلك الخسائر المرتبطة بالتقاضي ومخاطر المسؤولية)، وذلك كنتيجة ل، على سبيل المثال:
   أ. الخسائر الناتجة عن الدعاوى المتعلقة ببيع غير سليم لمنتجات تعرض على أنها صديقة للبيئة، لكنها لا تستوفي المعايير المطلوبة لهذه المنتجات أو لا تتوافق مع المستوى المعلن من المؤهلات البيئية؛
   ب. الدعاوى القضائية المقدمة ضد المؤسسات بحجة أن الدعم المعلن للمبادرات المتعلقة بحماية البيئة قد يشكل فرضية *التنظيف الأخضر*؛
   ت. النزاعات القانونية ضد المؤسسات بسبب التناقض بين سياساتها البيئية أو الاجتماعية الداخلية وبعض الأنشطة التي تم تنفيذها فعليا.
3. المخاطر الاستراتيجية والتجارية التي قد تنشأ من:
   أ. انخفاض في الأرباح أو فقدان الثقة من قبل المستثمرين أو المشاركين في سوق البنوك؛
   ب. فقدان الدخل نتيجة السلوك غير الممتثل والغرامات.
4. مخاطر السيولة والتمويل، التي تظهر في ظروف مثل:
   أ. الوصول المحدود إلى تمويل السوق أو ظروف وصول أقل ملاءمة، مدفوعة بضرر السمعة قد يؤدي إلى سحب الدعم المالي المقدم للمؤسسة من المستثمرين (مؤسسيين، شركات، حكوميين أو تجزئين)؛
   ب. انخفاض القدرة على إصدار السندات الخضراء بسبب نقص الثقة الناتج عن تلف السمعة.
2. مخاطر الائتمان، مع تدهور القدرة على الوفاء بالالتزامات المستحقة وضعف ثبات الائتمان.
3. مخاطر السوق، التي قد تنشأ بسبب: خسائر ناتجة عن انخفاض القيمة السوقية للأدوات المالية المعروفة بأنها "خضراء"، إذا فقدت اعتبارها البيئي الإيجابي أو بسبب زيادة في تباين سعر السوق للأدوات نفسها.

قد يشكل التجميل الأخضر خطرا على السلامة المالية العامة للسوق. قد تظهر حالة "*مينسكي*"، حيث لم تعد الأدوات المالية الخضراء، سواء ككل أو جزء كبير، تعتبر كذلك، مما يؤثر سلبا على مصداقية الأسواق المالية المستدامة ويسبب إعادة تقييم واسعة النطاق وانخفاض في السيولة. وقد يشكل ذلك خطرا على النظام المالي بأكمله، على سبيل المثال من خلال التصفية الضخمة للسندات الخضراء.

علاوة على ذلك، يمكن القول إنه بسبب التقييم الإيجابي المفرط لأوقات الانتقال والمقاييس والأهداف المعلنة من قبل الكيانات، فإن التجميل الأخضر له آثار ضارة بسبب استحالة تقييم مخاطر المنتج بدقة. وقد يؤدي ذلك إلى التقليل من تقدير مخاطر الانتقال، مما يزيد من خطر التحول المناخي غير المنظم، وفي النهاية يقوض مرونة المؤسسات المالية.

---

https://www.eba.europa.eu/sites/default/files/document_library/Publications/Reports/2023/1055934/EBA%20progress%20report%20on%20greewnwashing.pdf
تم الوصول إليه في 23 يناير 2024.

26.6. ملفات المسؤولية

النتيجة النهائية هي أنه، بسبب عوامل ESG وحالات *التجميل الأخضر*، قد تنشأ عدة دعاوى. لذلك، ستتعمق هذه الفقرة في الأسس القانونية التي يمكن من خلالها تقديم مثل هذه الدعاوى في المحكمة.

26.7. المسؤولية قبل التعاقدية وإرشادات الهيئات التنظيمية الإيطالية

يمكن تحديد أصل المسؤولية قبل التعاقد، المعروفة أيضا باسم *الخطأ في الكونتراهيندو*، في مادتين من القانون المدني، وهما المادة 1337 والمادة 1338. يفسر جزء من الفقه المسؤولية per *culpa in contrahendo* كشكل من أشكال المسؤولية غير التعاقدية، مرتبطة بانتهاك قواعد السلوك خلال مرحلة تأسيس العقد (Cass. S.U. 9645/2001؛ كاس. 1995/9157). ومع ذلك، فإن الاجتهادات القانونية الأخرى تفسر هذا النوع من المسؤولية ضمن سياق المسؤولية التعاقدية. يذكر بشكل خاص المسؤولية الناتجة عن ما يسمى ب "الاتصال الاجتماعي المؤهل"، الذي يفهم كحدث قادر على توليد التزامات (المادة 1173 من القانون المدني الإيطالي)، والذي تنبع منه واجبات متبادلة من حسن النية والحماية والمعلومات، وفقا للمادتين 1175 و1375 من القانون المدني الإيطالي (Cass. 25644/2017؛ كاس. 2016/14188; كاس. 2011/27648). وفقا لأحدث تفسير للسوابق القضائية، "*المسؤولية عن الأضرار التي يسببها طرف لآخر، لأنها تنبع من انتهاك واجبات محددة (حسن النية، الحماية، المعلومات) قبل تلك التي قد تنشأ من العقد، إذا تم إبرام العقد، وليس من المبدأ العام لنيمينيم لايدير، يجب بالضرورة أن تكون مسؤولية تعاقدية* " (كاس. 2016/14188). على الرغم من أن هذا التفسير المتباين قد يكون له تأثيرات كبيرة، على سبيل المثال من حيث المتطلبات القانونية، إلا أن التركيز الرئيسي في هذا السياق ينصب على الحالات المحددة التي قد تنشأ منها هذه المسؤولية المتعلقة بعوامل ESG. في هذا السياق، يبدو أن الانتهاك المحتمل لواجبات حسن النية أثناء المفاوضات وصياغة العقد، بالإضافة إلى الالتزامات المرتبطة بالاتصال والمعلومات، يكتسب أهمية أكبر. مثال ملموس قد يكون الحالة التي لا تقدم فيها معلومات كافية حول أداة ESG المالية التي ينوي الشخص الاستثمار فيها، خاصة إذا كانت هذه الأداة تندرج ضمن التعريفات التي وضعتها لائحة التصنيف. بالإضافة إلى ذلك، ووفقا للمادة 94 من صندوق التمويل التابي، لدى المستثمرين إمكانية المطالبة بتعويضات من مصدر المنتج المالي في حال احتوى نشرة النشرة على معلومات غير صحيحة أو مضللة تتعلق بالمنتج نفسه. لذلك، يمكن استخدام هذا البند التنظيمي في سياق ممارسات *التنظيف الأخضر* لتقديم مطالبات تعويضات في ظل وجود تحامل ناجم عن تصريحات مضللة حول الخصائص "الخضراء" أو البيئية لمنتج *تمويل الأثر*.

يشمل ذلك المعلومات التي يجب بالضرورة تقديمها للمستثمرين الذين يقررون الاستثمار في صندوق استثمار ESG وفقا للإرشادات الحديثة جدا لهيئة *الأوراق المالية والأسواق* الأوروبية (ESMA) بشأن استخدام مصطلحات بيئية أو اجتماعية وحوكمة أو متعلقة بالاستدامة باسم الصناديق. أوضحت ESMA أنه من أجل استخدام مصطلحات ESG في تسمية الصناديق – أو المصطلحات المتعلقة بالاستدامة – يجب استخدام حد أدنى قدره 80٪ من استثمارات الصندوق لتحقيق الخصائص البيئية أو الاجتماعية أو تحقيق أهداف الاستثمار المستدامة[35]. حسنا، كل من CONSOB (مع إشعار بتاريخ 29 أكتوبر 2024[36]) وبنك إيطاليا (مع الملاحظة

---

[35] ESMA34-1592494965-657

[36] إشعار Consob بتاريخ 29 أكتوبر 2024: إشعار بشأن الإرشادات الصادرة عن ESMA بشأن استخدام المصطلحات البيئية والاجتماعية والحوكمة أو المتعلقة بالاستدامة في أسماء الصناديق.
متاح ل:
https://www.consob.it/web/area-pubblica/-/avviso-consob-del-29-ottobre-2024
تم الوصول إليه في 5 فبراير 2025.

رقم 43 بتاريخ 30 أكتوبر 2024[37]) أبلغوا وكالة ESMA، لمعرفة ملفات صلاحياتهم، بأنهما يعتزمان الامتثال للإرشادات المذكورة أعلاه. يجب النظر في هذه الإرشادات بشكل خاص سارية المفعول اعتبارا من 21 نوفمبر 2024 للأموال التي أنشئت من ذلك التاريخ ومن 21 مايو 2025 للأموال الموجودة بالفعل في 21 نوفمبر 2024 (والتي تم منح الأموال فعليا فترة انتقالية مدتها ستة أشهر للامتثال لها). ما هو مهم في الحالة الملموسة هو أن جميع المشغلين المشاركين في القطاع ملزمون (حتى لو لم يكونوا ملزمين رسميا، والقدرة على اختيار طرق بديلة إذا كانت مبررة وصحيحة بنفس القدر) أن يكونوا أكثر حذرا في استخدام مصطلحات ESG باسم الصندوق وأن يقدموا للمستثمرين معلومات تعكس فعليا الخصائص "الخضراء" للصندوق. في الواقع، إذا تم تقديم معلومات غير واضحة أو مضللة، فقد يؤدي ذلك إلى مطالبات تعويض من المستثمرين لعدم الحصول على ضمان كاف من الآثار السلبية للمنتجات المزعومة "الخضراء" التي تم شراؤها.

26.8. المسؤولية التعاقدية: استخدام تعريف "الحياد المناخي" في قطاع العقارات والاتفاقيات المحددة للحرب البيئية والاجتماعية والمؤسسية (ESG) المدرجة في نص العقود

القاعدة الأساسية لهذا النوع من المسؤولية هي المادة 1218 من القانون المدني، التي تنص على أن *"المدين الذي لا يؤدي الواجب بالضبط يطلب منه دفع تعويض عن الأضرار، إذا لم يثبت أن عدم التنفيذ أو التأخير كان ناجما عن استحالة التنفيذ الناتج عن سبب لا ينسب إليه."* قد يتم استدعاء هذه المسؤولية، على سبيل المثال، إذا ثبت أن بيان أو بيان مدرج في العقد غير صحيح أو غير صحيح. في هذا السياق، سيكون على المستثمر عبء إثبات وجود العقد (الذي يحتوي على البيانات غير الصحيحة) وأي أضرار لحقت به. قد يحدث وضع مشابه خاصة في قطاع العقارات، بالنظر إلى الزيادة الأخيرة في عمليات التجديد الأخضر للعقارات القائمة. في هذا السيناريو، يمكن الاعتماد على عقود التمويل أو الرهن العقاري المتعلقة بالعقارات المعتمدة من ESG، ولكن في الوقت نفسه تجلب معها مخاطر المسؤولية التعاقدية في حال عدم الوفاء بالوعود "الخضراء" المرتبطة بهذه الاستثمارات. وقد يؤدي ذلك إلى عدم تنفيذ الالتزام التعاقدي بسبب الفشل في تحقيق هدف الاستثمار المرغوب.

وفي هذا السياق، تم إدراج القرار الأخير الصادر عن محكمة العدل الفيدرالية الألمانية فيما يتعلق بشرعية المطالبات المتعلقة بالفوائد البيئية المستخدمة بشكل عام في منتجات الاستثمار. في هذه القضية، كان المدعى عليه قد أعلن عن إنتاج الحلوى من خلال تصنيفها على أنها "محايدة مناخيا" للجمهور العام. ومع ذلك، اتضح أن هذا لم يكن الواقع تماما، حيث أن آلية الإنتاج نفسها لم تكن "محايدة مناخيا" تماما، لكنها نصت على أنه من أجل تعويض انبعاثات ثاني أكسيد الكربون، ستدعم الشركة مشاريع لحماية من الآثار السلبية لتغير المناخ من خلال شركة خارجية (لم يذكر ذلك بوضوح على المنتج، مع ذلك). لكن لا يمكن معرفته إلا من خلال تأطير رمز QR مثبت على المنتج نفسه). بعيدا عن ظروف القضية المحددة، أوضحت محكمة العدل الفيدرالية الألمانية لأول مرة أنه يجب وضع متطلبات صارمة ومحددة على المعلومات التفسيرية للمنتج[38].

---

[37] ملاحظة رقم 43 بتاريخ 30 أكتوبر 2024: إرشادات هيئة الأوراق المالية والأسواق الأوروبية (ESMA) بشأن استخدام المصطلحات البيئية والاجتماعية والحوكمة أو المتعلقة بالاستدامة في أسماء الصناديق (ESMA34-1592494965-657).
متاح ل:
https://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/normativa/orientamenti-vigilanza/elenco-esa/note/Nota-del-30-ottobre-2024.pdf-43
تم الوصول إليه في 5 فبراير 2025.

[38] محكمة العدل الفيدرالية، محكمة العدل الفيدرالية تقرر بشأن قبول الإعلانات التي تستخدم مصطلح "محايد مناخيا".
متاح ل:

من الواضح أن الأحكام من هذا النوع تؤكد على أهمية التصريحات الواضحة والشفافة والمدروسة، وتخلق سابقة في جودة المعلومات التي سيتم تقديمها. وعند تحويل كل هذا إلى قطاع العقارات، فإن زيادة ما يسمى بالمباني ذات "انبعاثات صفرية" (أو تلك التي تبنى بطريقة محايدة مناخيا) تتطلب زيادة في مستوى الاهتمام بصياغة العقود، لضمان وصف جميع خصائص الطاقة ذات الصلة بطريقة واضحة ومفهومة، وأن وقبل كل شيء، لا تضع أهدافا أكثر طموحا لكفاءة الطاقة من تلك التي يمكن تحقيقها فعليا. وهذا أيضا ذو صلة خاصة في ضوء الموافقة الأخيرة على التوجيه الخاص بأداء الطاقة للمباني (التوجيه 1275/2024، ما يسمى بتوجيه "المنازل الخضراء"[39])، الذي وضع أهدافا جديدة لتحسين أداء الطاقة للمباني وتقليل انبعاثات الغازات الدفيئة من المباني داخل الاتحاد الأوروبي.

انظر مرة أخرى، في سياق عامل "S" (*الاجتماعي*)، أن عقود العمل التي أبرمت مع شركات تستخدم ممارسات غير مواتية في مكان العمل، بالإضافة إلى إعلان اهتمامها الخاص، لقضايا النوع الاجتماعي. على سبيل المثال، حكمت محكمة بولونيا في 31 ديسمبر 2020 في القضية بعد استئناف رفع ضد شركة توصيل طعام معروفة. في هذه الحالة، كان هناك وضع لم تحترم فيه الخوارزمية التي يستخدمها صاحب العمل لتوزيع العمل بين الركاب حقوق الأفراد، وخاصة حق الإضراب. وقد تنشأ حالة مماثلة أيضا في حالة عدم احترام حقوق الإنسان، وبالتالي تقع ضمن نطاق "S" لهذه العوامل.

يمكن أن تولد التقارير البيئية للبيانات المالية والوثائق المالية للشركات مخاطر قانونية محتملة أيضا. مثال ملموس هو احتمال أن يقرر المساهمون في شركة اتخاذ إجراء قانوني للمطالبة بالتعويض الناتج عن أي مخالفات أو سهو في المعلومات المقدمة في "البيان غير المالي"، الذي يلعب دور "تقرير الاستدامة". تعكس هذه الوثيقة الأداء البيئي والاجتماعي للشركة وتعتبر إلزامية لبعض الشركات الكبرى وفقا للمرسوم التشريعي 16/254، الذي ينفذ توجيه الاتحاد الأوروبي 95/2014 بشأن الكشف عن المعلومات غير المالية، وكذلك في ضوء أحكام المرسوم التشريعي 2024/125.

بدءا من زاوية مختلفة، ومستفيدا من المبدأ العام للاستقلالية في التفاوض الذي يكرس في الفن. 1322 من القانون المدني الإيطالي، يجب الاعتراف بإمكانية إدراج بنود ESG للأطراف في العقود. هذه اتفاقيات يتعهد من خلالها الأطراف بشكل متبادل أو أحادي الالتزام بالمعايير الأخلاقية و/أو الاستدامة في ممارسة أعمالهم أو تبني سلوك إيجابي يفضل هذه القيم أثناء تنفيذ العلاقة.

هذا النوع من البنود بطبيعته ديناميكي ويتكيف من وقت لآخر مع أهداف وخصائص القطاعات الاقتصادية المختلفة المعنية. على سبيل المثال، غالبا ما تحتوي عقود التوريد طويلة الأجل على أحكام تتطلب من المورد اعتماد أنظمة إدارة بيئية معتمدة، والامتثال لمعايير صارمة من حيث حقوق الإنسان وظروف العمل اللائقة، بالإضافة إلى الخضوع للفحوصات والتدقيقات من قبل الطرف المقابل. يمكن الإشراف على هذه الالتزامات من خلال تأهيل عدم الامتثال كعدم التزام خطير، قادر على تأسيس الإنهاء بسبب عدم الامتثال بموجب المادة. 1453 من القانون المدني الإيطالي، دون الإخلال بحقوق التعويض عن الأضرار الإضافية.

تظهر احتياجات مماثلة في مجالات تعاقدية أخرى، مثل عقود الخدمات، خاصة عندما تكون مدتها عدة سنوات وتتعلق بأنشطة ذات تأثير بيئي أو اجتماعي كبير. في مثل هذه السياقات، أصبح إدراج بنود ESG التي تلزم المقاول بالامتثال لمعايير محددة للاستدامة البيئية والمسؤولية الاجتماعية أكثر انتشارا – ومناسبا. يمكن أن تتراوح الالتزامات، من بين ملفات أخرى، من استخدام مواد ذات تأثير بيئي أقل إلى تفضيل المقاولين الفرعيين والموردين المعتمدين وفقا لمعايير ESG المعترف بها، ومن قابلية تتبع تدفقات التخلص إلى تعزيز المساواة بين الجنسين والشمول في سياسات الأفراد. تماشيا مع هذه الأغراض، تنص البنود عادة على نظام*تدقيق*، والتزامات بالإبلاغ عن الانتهاكات، وموعد نهائي لإزالتها؛ وشرعية إنهاء العقد مبكرا للعميل في حال عدم الامتثال مع مرور الوقت، مع إمكانية تقديم مطالبات بتعويضات.

=https://www.bundesgerichtshof.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2024/2024138.html;jsessionid 4C9B0DD971CD7C90BE963C10CE264915.internet012?nn=10690868
تم الوصول إليه في 5 فبراير 2025.

[39] التوجيه (الاتحاد الأوروبي) 1275/2024 من البرلمان الأوروبي والمجلس بتاريخ 24 أبريل 2024 بشأن أداء الطاقة للمباني.

هناك أيضا اتفاقيات متكررة تفرض التزامات دورية في التقارير، مثل إرسال تقارير عن استهلاك الطاقة، الانبعاثات المتغيرة للمناخ، أو المؤشرات الاجتماعية (مثل فجوات الأجور بين الجنسين ومعدلات الحوادث). هناك أيضا بنود "مدونة سلوك" في سلسلة التوريد تتطلب من المورد تمديد نفس معايير ESG إلى المقاولين الفرعيين، مما يؤدي إلى تأثير متسلسل على سلسلة التوريد بأكملها. أما بالنسبة للعلاجات، فإن إصدار العقوبات بموجب المادة 1382 من القانون المدني الإيطالي أمر شائع، ويحسب خطورة انتهاك مؤشرات ESG المحددة، والتي يجب أن تصيغ بطريقة واضحة وقابلة للقياس وقابلة للتحقق موضوعيا، وكذلك وفقا لتقييم كفاية العقوبة.

26.9. المسؤولية غير التعاقدية: النظام الجديد للمسؤولية المدنية الذي أدخله قانون المسؤولية المدنية

تنشأ المسؤولية غير التعاقدية نتيجة سلوك غير قانوني يحدث في علاقات بين كيانين أو أكثر لم تكن مرتبطة سابقا باتفاقية تعاقدية. القاعدة الأساسية هي المادة 2043 من القانون المدني، التي تنص على أن "*أي فعل متعمد أو مهمل، يسبب ضررا غير عادل للآخرين، يلزم الشخص الذي ارتكب الفعل بتعويض الضرر.*"هذا النوع من المسؤولية ذو صلة خاصة بجانبين مختلفين (مترابطين): إسناد الآثار الخارجية السلبية وإدارة الموارد الطبيعية.

الآثار الخارجية هي نتائج أنشطة تؤثر على أطراف ثالثة دون أن تنعكس في أسعار السوق. يمكن تصنيف الآثار الخارجية كالتالي: سالب (حيث تتجاوز التكاليف الإجمالية التكاليف الخاصة) والإيجابي (حيث تكون التكاليف الإجمالية أقل من التكاليف الخاصة). تحدث الآثار الخارجية السلبية عندما لا يستوعب الشخص المسبب في التأثيرات الضارة تكلفة الضرر الذي لحق بالطرف المصاب، أي لا يعوض اقتصاديا عن الضرر الذي لحق به (فكر في سكان منطقة معينة الذين، لأي سبب كان، يعانون من نوع معين من تلوث الهواء). في هذه الحالة، من الواضح أن الكيان المصدر لا يتحمل جميع التكاليف، والتي سيتحملها الأفراد حتما. لا شك أن تحليل ودمج معايير ESG في المحفظة يجعل من الممكن التنبؤ بالتأثيرات السلبية لتقليل المخاطر مسبقا وامتصاص التكاليف التي سيتم تقييمها لاحقا.

ومع ذلك، ليست كل الشركات تعتمد استراتيجية طويلة الأمد لامتصاص التأثيرات الخارجية الناتجة. حتى اليوم، هناك حالات يتحمل فيها الأفراد التأثيرات الخارجية السلبية المرتبطة بعوامل بيئية أو اجتماعية أو حوكمتية. في هذه الظروف، وفي غياب علاقة تعاقدية ومع وجود العناصر الذاتية المطلوبة بموجب القانون والضرر الذي لحق، يمكن الاستناد إلى المادة 2043 لرفع دعوى تعويضات. مثال تقليدي على التأثير البيئي السلبي هو مصنع يلوث نهر، مما يؤدي إلى تدهور جودة المياه التي يستخدمها الناس في أسفل النهر ويتسبب في أضرار لذلك النظام البيئي.

بعض الأمثلة في هذا السياق تشمل: غرامة قدرها مئة وأربعون ألف جنيه إسترليني فرضت على شركة بريطانية، صدرت بعد إجراء بدأته وكالة البيئة الحكومية البريطانية[40]؛ الدعوى التي رفعتها ولاية نيويورك ضد مصنع مشروب غازي معروف بسبب تلوث نهر[41]؛ التسوية التي تم التوصل إليها بين سكان تكساس (كمدعين) وشركة تصنيع مواد كيميائية، التي وافقت على دفع 50 مليون دولار لتسوية دعوى قضى قضى فيها قاض بأن

---

[40] الغارديان، "المحكمة تغرم ويتابيكس 140,000 جنيه إسترليني بسبب تلوث النهر بالقرب من المصنع" (2019). Accessibile a:
https://www.theguardian.com/environment/2019/nov/22/court-fines-weetabix-polluting-river-ise-close-factory-northamptonshire
تم الوصول إليه في 24 يناير 2024.

[41] تصنيع الأغذية، "بيبسيكو رفعت دعوى قضائية بسبب تلوث الأنهار" (2023).
متاح ل:
https://www.foodmanufacturing.com/packaging/news/22879513/pepsico-sued-over-river-pollution
تم الوصول إليه في 24 يناير 2024.

الشركة ألقت مليارات الحبيبات البلاستيكية والملوثات الأخرى بشكل غير قانوني في خليج لافاكا؛ و مجاري مائية أخرى[42].

تركز قضية استنزاف الموارد على إمكانية أن يوفر دمج عوامل ESG في الحفاظ على هذه الموارد، مما يسمح للشركات بممارسة أنشطتها مع تقليل تأثير المناخ. من ناحية أخرى، الشركات التي تهمل عوامل ESG في الاعتبار أو تفعل ذلك بشكل غير كاف فيما يتعلق بانبعاثاتها الفعلية تتعرض لخطر كبير لمواجهة رسوم مسؤولية غير تعاقدية بسبب أفعالها طويلة الأمد. في جوهرها، قد يصبح الاهتمام أو الإهمال لعوامل ESG عنصرا حاسما في تقييم سلوك الشركات وتداعياته على الموارد البيئية (لكل الفرضيات المذكورة أعلاه).

كدليل على ما سبق، يجدر بالذكر أن التوجيه الأوروبي 1760/2024 – بشأن واجب العناية الواجبة في المتعهد لأغراض الاستدامة (ما يسمى CSDDD)[43] – أدخل في المادة 29 نظاما عاما ل "*المسؤولية المدنية للشركات والحق في التعويض الكامل*" (أي النظام المذكور أعلاه الذي تعارضه الولايات المتحدة بشدة)، بموجبه يمكن تحميل الشركات مسؤولية الأضرار الناتجة عن عدم الامتثال لالتزامات العناية الواجبة المفروضة بموجب التوجيه، وإذا تم العثور على خرق، يحق لأي شخص طبيعي أو قانوني الحصول على تعويض كامل عن الأضرار وفقا للأحكام الوطنية ذات الصلة. ومع ذلك، من الصحيح أيضا أن الشروط اللازمة لدمج هذه المسؤولية تبدو مقيدة إلى حد ما، بسبب عناصر مثل (1) الإشارة إلى الضرر الذي يؤثر مباشرة على الأفراد (كما لو استبعد الضرر البيئي الصارم)؛ (2) الحاجة إلى عدم الامتثال المهمل أو الخبيث فيما يتعلق بالالتزام بمنع أو منع أي آثار سلبية؛ (3) وجود رابط مسبب بين الخرق المحدد والضرر الذي لحق به الفرد (ومع ذلك، يستبعد هذا الرابط بشكل معياري إذا كان الضرر قد تسبب حصريا بشركاء الأعمال). عبء الإثبات يقع بالكامل على عاتق المدعي، الذي يواجه تحديا كبيرا في تقديم مطالباته بالتعويضات بشكل ملموس.

وهذا لا يقلل من حقيقة أن توفير مثل هذه آلية المسؤولية المدنية يبرز بشكل أكبر الدور الذي تلعبه الشركات في التحقق من *سلسلة التوريد*، والحاجة إلى أخذ الآثار السلبية لأنشطتها في الاعتبار بشكل كاف، من أجل منع أو تقليل مخاطر المطالبات المستقبلية.

يمثل قرار حديث صادر عن الأقسام المتحدة لمحكمة النقض، الأمر رقم 2024/13085، حالة ملموسة لكيفية نسب الاجتهاد الإيطالي للالتزامات المتعلقة بالاستدامة والآثار غير التعاقدية للأنشطة التجارية. في هذه الحالة (المعروفة لدى الجمهور العام باسم "*القضية العادلة*")، اتخذت منظمة غرينبيس إيطاليا، وريكومون، وبعض المواطنين إجراءات ضد ENI، ووزارة الاقتصاد والمالية، وشركة كاسا ديبوزيت إي بريستيتي S.p.A.، معترضين في أن سلوكهم يتعارض مع الالتزامات المناخية الدولية ويحمل مسؤولية عن الأضرار البيئية المرتبطة بتغير المناخ. وعندما طلب من المحكمة الفصل المتحدين الفصل في الاعتراض على عدم اختصاص المحاكم العادية الذي أثاره المدعى عليهم، حددت الأقسام المتحدة أن النزاع ينتمي إلى اختصاص المحاكم العادية، لأنه دعوى تعويضات تستند إلى المسؤولية المدنية غير التعاقدية وليس مسألة تتعلق بمراجعة أفعال ذات توجه سياسي للدولة. كما أدركوا أن المدعين يمكنهم المطالبة بالتعويض عن الأضرار البيئية، طالما أظهروا أن الأنشطة الاقتصادية المتنازع عليها تؤثر سلبا على الحقوق الذاتية المحمية بموجب القانون. يبرز الحكم أن المسؤولية عن الأضرار البيئية يمكن تحديدها حتى في غياب علاقة تعاقدية بين الأطراف، مما يوسع نطاق تطبيق المسؤولية المدنية في قضايا ESG. وبناء على ما سبق، تم رفض اعتراض نقص الاختصاص القضائي، وتم إحالة الإجراءات إلى محكمة روما، التي تم مصادرتها في الأصل.

---

[42] صحيفة تكساس تريبيون، "شركة بلاستيك تستعد لدفع تسوية بقيمة 50 مليون دولار في دعوى تلوث المياه رفعها سكان تكساس" (2019).
متاح ل:
https://www.texastribune.org/2019/10/15/formosa-plastics-pay-50-million-texas-clean-water-act-/lawsuit
تم الوصول إليه في 24 يناير 2024.

[43] التوجيه (الاتحاد الأوروبي) 1760/2024 من البرلمان الأوروبي والمجلس بتاريخ 13 يونيو 2024 بشأن العناية الواجبة في استدامة الشركات وتعديل التوجيه 2019/1937 (EU) واللائحة 2023/2859 (EU).

26.10. فرضية التقاضي بشأن ظاهرة الغسل الأخضر والغسل الاجتماعي

خلال عام 2021، أصدرت محكمة غوريتسيا إجراء احترازيا (تم إلغاؤه لاحقا في الشكوى، وإن كان لأسباب غير مرتبطة بجوهر النزاع) ضد شركة نسيج في الشمال الشرقي أجبرتها على التوقف عن تسويق بعض منتجات الألياف الدقيقة التي عرضت بطريقة مضللة، مما يشير إلى إمكانية إعادة التدوير بنسبة 100٪ وانخفاض التأثير على انبعاثات ثاني أكسيد الكربون بنسبة 80٪. في هذه القضية، قضت محكمة الدرجة الأولى بأن "*الأساس القانوني لحماية المستهلك يجب أن يعود إلى زمن المعاهدة التي أنشأت ..... يساهم الاتحاد في حماية صحة وسلامة ومصالح المستهلكين واقتصادهم وتعزيز حقهم في المعلومات والتعليم والتنظيم لحماية مصالحهم*". ثم يذكر الفن. 12 *TFEU، الذي ينص على أن الاتحاد يجب أن يأخذ دائما في الاعتبار عند تحديد وتنفيذ السياسات أو الأنشطة الأخرى المتطلبات المتعلقة بحماية المستهلك؛ والفن. 38 من ميثاق الحقوق الأساسية للاتحاد الأوروبي، الذي يؤكد مجددا الحماية للمستهلكين التي يمنحها الاتحاد الأوروبي، وتنص على أن أعلى مستوى من حماية الأفراد يجب أن يضمن دائما في السياسات الأوروبية. في عام 2007، وبموجب المادة 14 من التوجيه التابع EC/29/2005، الذي يعدل التوجيه EC/450/84 بشأن الإعلانات المضللة، تم إصدار المرسوم التشريعي 07/145، الذي، مع إبقاء تعريف الإعلان المضلل دون تغيير في الجوهر، أدخل ابتكارات مهمة، مثل إمكانية أن تتصرف هيئة المنافسة بحكم منصبها ضد الإعلان المقارن المضلل وغير القانوني؛ إمكانية أن تتولى الشركة الخاطئة حل المخالفة، والتوقف عن نشر الإعلانات المضللة أو تعديلها؛ وكذلك تطبيق عقوبات مالية أعلى*". ويقال أيضا إن "*ليس من المتوافق مع الحاجة إلى حماية فعالة للبيئة أن تصبح المطالبات البيئية عبارات شائعة الاستخدام الشائع، خالية من المعنى الملموس لأغراض توصيف وتمييز المنتجات. بشكل أعم، أبرزت السوابق القضائية الذاتية الانضباط (قرارات هيئة المحلفين والأوامر النهائية للجنة الرقابة) أن الإعلان البيئي يمكن أن يشير، ضمنيا أو صريحا: إلى العلاقة بين المنتج والبيئة؛ الترويج لنمط حياة صديق للبيئة؛ إلى تقديم صورة مؤسسية تتسم بالالتزام البيئي. وذلك من خلال استخدام ادعاءات بيئية "خضراء" يجب أن تكون واضحة وصادقة ودقيقة وغير مضللة، مبنية على بيانات علمية مقدمة بطريقة مفهومة*". كما ذكر أن "*في هذه القضية، الرسائل الإعلانية التي أدانها المدعي هي بالتأكيد عامة جدا في بعض الحالات - خيار طبيعي وصديق للبيئة، أول وأوحد ألياف دقيقة تضمن الاستدامة البيئية طوال دورة الإنتاج، الألياف الدقيقة البيئية - وبالتأكيد تخلق صورة خضراء للشركة لدى المستهلك دون تقديم تفسير فعلي لسياسات الشركة التي تسمح بزيادة احترام البيئة وتقليل التأثير الإيجابي الذي يمكن أن يحدثه إنتاج وتسويق نسيج مشتق من الزيت على البيئة واحترامها*".[44]

بالإضافة إلى ذلك، قد يؤدي الكشف عن معلومات مضللة أو غير دقيقة إلى تحمل مسؤولية بموجب قانون المستهلك (المرسوم التشريعي رقم 206 بتاريخ 6 سبتمبر 2005)، الذي ينفذ توجيه الاتحاد الأوروبي 29/2005. ينظم هذا التشريع الممارسات التجارية غير العادلة والمضللة تجاه المستهلكين في سياق الإعلان وتسويق المنتجات. تخضع هذه التصريحات المغلطة أيضا للأحكام التشريعية التي تحظر المنافسة غير العادلة (المادة 2598، الفقرة الثالثة من القانون المدني).

خلال عام 2024، تم تقديم عدة إجراءات لممارسات التنظيف الأخضر، *وفيما يلي ما يعتبر الأكثر أهمية:*

أ. في 30 أبريل 2024، أعلنت المفوضية الأوروبية وشبكة حماية المستهلك الأوروبية عن اتخاذ إجراءات منسقة ضد ممارسات التنظيف الأخضر *من قبل 20 شركة طيران أوروبية، بزعم أنها ارتكبت ممارسات تجارية مضللة*.[45] للبقاء على هذا الموضوع، في وقت مبكر من 20

---

[44] أمر احترازي بتاريخ 25 نوفمبر 2021، محكمة غوريتسيا

[45] المفوضية الأوروبية، "المفوضية والسلطات الوطنية لحماية المستهلك تبدأ إجراءات ضد 20 شركة طيران بسبب ممارسات تضليل في الغسل الأخضر".
متاح ل:
https://ec.europa.eu/commission/presscorner/api/files/document/print/en/ip_24_2322/IP_24_2322_EN.pdf

مارس 2024، أعلنت محكمة منطقة أمستردام أن خمسة عشر من التصريحات *الخضراء* التي أدلت بها شركة طيران دنماركية كانت مضللة، ولذلك أمرت الشركة نفسها بتجنب مثل هذه التصريحات في المستقبل، وتقديم تصريحات تصحيحية ونشر تحذيرات على موقعها الإلكتروني وعلى تذاكر الطيران التي تم شراؤها بالفعل[46]؛

ب) وفي جنوب أفريقيا، في يونيو 2024، قدمت جمعية جنوب *أفريقيا الخالية من الأحافير* أول شكوى تتعلق *بالتشويش الأخضر* ضد شركة نفط فرنسية معروفة، حيث اعترضت على حملة إعلانية نفذتها الشركة بالتعاون مع وكالة حماية الحدائق الوطنية (SANParks) حيث قدمت جوائز لمن يرعاون مثل هذه المنتزهات بالإشارة إلى الشركة النفطية نفسها. طعنت الشكوى هذا الإعلان *بالكامل*، الذي ذكر أن الشعب الجنوب أفريقي أتيحت له الفرصة لتقدير التراث الطبيعي لبلاده من خلال هذا التعاون[47]؛

ت) في 24 يوليو 2024، رفعت منظمة Stand.earth البيئية دعوى قانونية أمام الهيئة العامة الفرنسية للمنافسة وحماية المستهلك ضد المورد الرسمي للفريق الكندي لدورة الألعاب الأولمبية الصيفية 2024. وفقا للمتقدم، فإن الحملة التسويقية التي أطلقها ذلك المورد (والتي تمثل صورا للأنهار والغابات والطبيعة البكرية) نقلت رسالة غامضة بأن الشركة ستساهم في كوكب صحي. ومع ذلك، لم ينعكس ذلك في العمليات التجارية التي تم تنفيذها فعليا[48]؛

ث) في 2 أغسطس 2024، وبعد تقديم الاستئناف ذي الصلة، أمرت المحكمة الفيدرالية الأسترالية صندوق تقاعد أسترالي معروف بدفع غرامة تقارب 11.3 مليون دولار لانتهاكه القانون الأسترالي بسبب تصريحات مضللة تتعلق بالاستثمارات المزعومة "الخضراء" التي تمت (والتي كانت تتعلق بدلا من ذلك بقطاع الوقود الأحفوري). القمار والكحول);[49]

ج) في 17 أكتوبر 2024، أطلقت المنظمة غير الحكومية المعروفة ClientEarth إجراءات قانونية ضد الهيئة الفرنسية للرقابة المالية ضد مدير أصول أمريكي معروف، متحدية الادعاء ب"الممتلكات الخضراء" لثمانية عشر صندوق استثمار تم تسويقه على أنها "مستدامة" في المملكة المتحدة والاتحاد الأوروبي، والتي ستستمر بدلا من ذلك في الاستثمار في الوقود الأحفوري[50]؛

تم الوصول إليه في 6 فبراير 2025.

[46] المحكمة الفيدرالية في أمستردام، القرار الصادر في 20 مارس 2024 متاح على:
https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBAMS:2024:1512
تم الوصول إليه في 6 فبراير 2025.

[47] يجب التأكيد على أنه في وقت كتابة هذا النص، قد صدر بالفعل قرار إيجابي لصالح المتقدمين وقد أعلن الطرف المقابل بالفعل نيته الاستئناف.
فاينانشال تايمز، "توتال إنرجيز تستأنف حكم التنظيف الأخضر التاريخي في جنوب أفريقيا". Accessibile a:
https://www.ft.com/content/16a8fcc0-5e75-4493-b775-9bc4876b72b9
تم الوصول إليه في 6 فبراير 2025.

[48] فوربس، "كندا تطلق تحقيقا في التجميل الأخضر في لولوليمون".
متاح ل:
https://www.forbes.com/sites/jonmcgowan/2024/05/13/canada-launches-greenwashing-investigation-into-lululemon/
تم الوصول إليه في 6 فبراير 2025.

[49] المحكمة الفيدرالية الأسترالية، لجنة الأوراق المالية والاستثمارات الأسترالية ضد ميرسر سوبرنويشن (أستراليا) المحدودة 2024 [FCA] 850.
متاح ل:
https://download.asic.gov.au/media/bq0nxstc/24-173mr-asic-v-mercer-superannuation-australia-limited-judgment-2-aug-2024.pdf
تم الوصول إليه في 6 فبراير 2025.

[50] ClientEarth، "التجميل الأخضر لصناديق استثمار بلاك روك".
متاح ل:

ح) في 24 أكتوبر 2024، اتخذت مجموعة من المنظمات غير الحكومية – بما في ذلك شبكة العمل في الغابات المطيرة، وشبكة العالم الثالث، وائتلاف الغابات والتمويل، وشبكة البيئة الأصلية، وWECAN، ومسار البنك، وائتلاف الغابات العالمية، وأصدقاء الأرض الدولية وغيرها، إجراءات قانونية ضد برنامج الأمم المتحدة للبيئة (UNEP) بشأن دعمه لفريق العمل المثير للجدل للإفصاحات المالية المتعلقة بالطبيعة. وذكرت أن ذلك كان سيخسر لوائحها الداخلية الخاصة بحماية البيئة، وتعزيز المساواة بين الجنسين، والوصول إلى المعلومات، وبالتالي سيحاول إخفاء مشاركة فريق العمل المذكور في مبادرات مناهضة ESG[51].

مرة أخرى، في 26 يونيو 2025، رفعت هيئة المنافسة الأسترالية دعاوى ضد موزع الغاز *Austrialian Gas Network Limited* معتبرة أن الحملة الإعلانية التي استخدمتها، والتي تسمى "*غاز الحب*"، ضللت المستهلكين، في انتهاك لعدة أحكام من قانون المستهلك الأسترالي. في الواقع، الرسالة الإعلانية التي نقلت على محطات التلفزيون والقنوات مثل يوتيوب ومنصات البث الأخرى بين 20 مارس 2022 و2 أكتوبر 2022، ومرة أخرى بين 1 أغسطس 2023 و15 أكتوبر 2023، زعمت أن الغاز المزود سيصبح، خلال جيل واحد، متجددا وقابلا للإدارة. لذلك اعتبرت الهيئة أن هذه التصريحات مضللة لأنها تمثل بطريقة متفائلة بشكل مفرط إمكانية تجاوز العقبات الفنية والاقتصادية الكبيرة أمام توزيع الغاز المتجدد للمستخدمين [52]المحليين.

بالانتقال جغرافيا، في 3 سبتمبر 2025، قبلت هيئة تنظيم الإعلان البريطانية طلبين قدمتهما منظمة *أوبورتونيتي جرين* غير الحكومية، النشطة في مجال تغير المناخ، بشأن الادعاءات البيئية الصادرة عن وسطاء السفر في قطاع الرحلات البحرية مثل *سي سكانر وكروز سيركل فيما يتعلق باستخدام الغاز الطبيعي المسال ذو الأصل الأحفوري.*

روجت الاتصالات لأداء سفن MSC البيئي، ووصفتها بأنها "*صديقة للبيئة*" ووصفت الوقود المستخدم بأنه "أكثر وقود بحري في العالم". رأت الهيئة أن هذه التصريحات تنتهك عدة أحكام من مدونة المملكة المتحدة للإعلانات غير البثة، ومن المرجح أن تضلل المستلمين، كما أن التواصل لم يأخذ في الاعتبار التأثيرات البيئية الإضافية للملاحة البحرية التي قد تكون ضارة بالنظم البيئية البحرية والحيوانات، مثل التصريف في البحر[53].

مرة أخرى، في 23 أكتوبر 2025، طبقت محكمة مدنية فرنسية تشريعات التجميل الأخضر الفرنسية على شركة طاقة رائدة ، مما وصفه التصريحات التي أدلى بها والمتعلقة بهدفها في تحقيق الحياد الكربوني بحلول عام 2050 كممارسات تجارية مضللة للمستهلكين. في الواقع، وبخت المحكمة الشركة لفشلها في تحديد السيناريو الذي تستند إليه استراتيجيتها للانتقال متعدد الطاقة، مستذكرة ببساطة الهدف المناخي العالمي المنصوص عليه في اتفاقية باريس. وبناء عليه، أمرت المحكمة الشركة بإزالة جميع هذه البيانات من موقعها الإلكتروني ونشر،

---

https://www.clientearth.org/media/0tuj2bit/clientearth-complaint-to-the-amf-english.pdf
تم الوصول إليه في 6 فبراير 2025.

[51] أصدقاء الأرض، "المنظمات غير الحكومية العالمية تقدم شكوى إلى برنامج الأمم المتحدة بشأن دعمها لمبادرة "الغسل الأخضر للشركات".
متاح ل:
/https://foe.org/news/cop16-complaint-unep
تم الوصول إليه في 6 فبراير 2025.

[52] مركز سابين لقانون تغير المناخ، "لجنة المنافسة والمستهلك الأسترالية ضد شبكة الغاز الأسترالية المحدودة"، 26 جيغنو 2025.
متاح ل:
https://www.climatecasechart.com/document/australian-competition-and-consumer-commission-v-australian-gas-networks-limited_c308?cpl=jurisdiction%2Faustralia
تم الوصول إليه في 15 ديسمبر 2025.

[53] مركز سابين لقانون تغير المناخ، "شكوى ASA ضد وكلاء السفر البحري من أوبورتونيتي جرين"، 3 سبتمبر 2025.
متاح ل:
https://www.climatecasechart.com/document/asa-complaint-on-cruise-travel-agents-by-opportunity-green_cef2?q=ASA+complaint+on+cruise+travel+agents+by+Opportunity+Green
تم الوصول إليه في 15 ديسمبر 2025.

لمدة 180 يوما، رابطا تقريبيا للقرار القضائي، تحت طائلة دفع إجراء قسري غير مباشر يصل إلى €20,000 عن كل يوم عدم التزام[54].

26.11. حصص الفئة

توسع نطاق الدعوى *الجماعية* بشكل كبير بفضل الإصلاح الأخير الذي أدخله القانون رقم 31 الصادر في 12 أبريل 2019. الآن، يمكن لأي شخص يرغب في المطالبة ب "حقوق فردية متجانسة" أن يبدأ دعوى جماعية، متجاوزين القيود السابقة التي كانت تحد من حماية حقوق "المستهلك" أو "المستخدم" وفقا لأحكام قانون المستهلك.

بالإضافة إلى ذلك، *يمكن رفع الدعوى الجماعية* لأي نوع من "الحقوق الفردية المتجانسة"، دون قيود تتعلق بعنوان الدعوى القانونية، مع مخاطر أكبر واضحة للمؤسسات المالية التي تجد نفسها في معرض خطر بسبب ممارسات مزعومة *للترويج الأخضر*. هذا لا يهم المستثمرين المحترفين فقط، بل يشمل أيضا المستثمرين الصغار الذين يعملون في بيئة استثمارية غير مهنية. وقد وسع الإصلاح الأخير نطاق الدعاوى الجماعية، مما جعلها مناسبة للتعامل مع النزاعات بين الشركتين (B2B) والمستثمرين الجماعيين. لذلك، يمكن تحفيز المستثمرين الأفراد الصغار أو المتوسطين على بدء إجراءات قانونية ضد البنك، فيما يتعلق بالمطالبات المتعلقة بالاستدامة "الخضراء" للمنتجات المالية التي تقدمها مؤسسة الائتمان. جانب بارز من الدعوى الجماعية، بعد الإصلاح، هو إمكانية الالتزام بعد صدور الأمر الذي يعترف بالدعوى الجماعية. وبموجب هذا الأمر، تحدد المحكمة فترة تتراوح بين 60-150 يوما يمكن خلالها الأطراف الأخرى المتضررة المحتملة، التي لم تكن متورطة سابقا في الدعوى الجماعية، تقديم مطالبات تعويض (مما يضمن أن المدعى عليهم لا يمكنهم حساب التكاليف التي يجب تكبدها مقدما).

على الصعيد العالمي (وعلى سبيل المثال)، تم تنفيذ الإجراءات التالية.

في هولندا، بعد إعلانها العام الماضي نيتها اتخاذ إجراء ضد البنك الهولندي ING، رفعت *منظمة Milieudefensie*، وهي منظمة بيئية من هولندا، دعوى جماعية ضده في محكمة المقاطعة في أمستردام نيابة عن السكان الحاليين والمستقبليين لهولندا. وفقا للمنظمة، فإن ING، كشركة كبيرة، تخضع للفحص الواجب من قبل القانون المدني الهولندي للتخفيف من تأثيره على تغير المناخ. هذه الواجب، التي اعترفت بها محكمة الاستئناف في لاهاي مؤخرا في قضية *Milieudefensie وآخرون ضد رويال داتش شل*، كانت ستنتهك من قبل ING بسبب عدم كفاية سياسة المناخ، مما يؤدي إلى مسؤولية أكويليان. ودعما لهذا الادعاء، يذكر أن البنك لم يحدد أهدافا مطلقة للحد من الانبعاثات، والتي تعتبر ضرورية لاحتواء مخاطر المناخ، وأنه لا يزال يلعب دورا مهما في تمويل قطاع الوقود الأحفوري وغيرها من الصناعات ذات التأثير المناخي العالي. وبموجب أمر الاستدعاء، تطلب Milieudefensie من المحكمة أن تأمر ING ب: خفض إجمالي الانبعاثات إلى النصف بحلول عام 2030 والاستمرار في التخفيضات المتوافقة مع الأدلة العلمية؛ تقليل الانبعاثات في ثمانية قطاعات ملوثة تمنح التمويل لها، بما في ذلك الصلب والطيران؛ وقف الدعم المالي للشركات المشاركة في مشاريع النفط والغاز الجديدة ومطالبة جميع العملاء الكبار بتقديم خطط مناخية قوية وموثوقة[55].

أما في الولايات المتحدة، فقد رفع مستخدم خدمات شركة CleanChoice Energy المستقلة دعوى جماعية أمام المحكمة الفيدرالية لمنطقة ماساتشوستس، مدعيا أن الشركة قدمت معلومات مضللة حول معايير تحديد أسعار

---

[54] رويترز، "المحكمة الفرنسية تعاقب توتال إنرجيز على ادعاءات تضليل في التجميل الأخضر"، 23 أوتوبري 2025. Accessibile a:
https://www.reuters.com/sustainability/boards-policy-regulation/french-court-rules-totalenergies-misled-consumers-with-carbon-neutrality-claims-2025-10-23/
تم الوصول إليه في 15 ديسمبر 2025.

[55] دفاع مويل، "استدعاء قضية المناخ 28 ،"ING مارزو 2025.
متاح ل:
https://en.milieudefensie.nl/news/summons-ing
تم الوصول إليه في 15 ديسمبر 2025.

الكهرباء، ووعدت بتوفير كهرباء "خالية من التلوث". من مصادر متجددة محلية. لذا كانت الشركة ستصدر تصريحات كاذبة ومضللة حول مصدر الطاقة المقدمة، لأن العنصر الوحيد المميز مقارنة بالكهرباء "التقليدية" كان سيكون شراء الشركة لشهادات الطاقة المتجددة التي تهدف إلى تعويض انبعاثات الطاقة التقليدية. ثم اتهم بانتهاك *قانون حماية المستهلك في ماساتشوستس* وقدم مطالبات للمسؤولية التعاقدية عن الخرق والإثراء غير العادل[56].

مرة أخرى، في نوفمبر 2025، رفع عشرة مواطنين من ولاية واشنطن دعوى جماعية أمام المحكمة الفيدرالية للمنطقة الغربية من واشنطن لتحديد المسؤولية غير التعاقدية لمشغلي صناعة الوقود الأحفوري. وفقا للمدعين، ساهمت هذه الكيانات في زيادة يمكن قياسها بمليارات الدولارات في أقساط التأمين التي يدفعها أصحاب المنازل، وهي زيادة تعزى إلى زيادة تكرار الأحداث الكوارثية المرتبطة بتغير المناخ. ويجادلون، على وجه الخصوص، بأن "*تصميم المدعى عليهم المنسق والمتعمد لإخفاء واقع تغير المناخ وتأثيرات حرق المنتجات الأحفورية*" أبقى الطلب على الوقود الأحفوري مرتفعا وأخر الانتقال إلى مصادر بديلة، مما أدى إلى انبعاثات ثاني أكسيد الكربون التي تسبب نفس العواقب المناخية الكارثية. يفرض المدعون، نيابة عن جميع من اشتروا أو سيشترون وثائق تأمين للعقارات الموجودة في الولايات المتحدة (مع الإشارة بشكل خاص إلى ولاية واشنطن)، بيانات احتيالية، ومؤامرة، وإثراء غير مبرر، وانتهاكات تشريعات حماية المستهلك الفيدرالية، وتعطيل الاستمتاع بالمنزل للمدعى عليهم. لذلك يطالبون بتعويض عن الأضرار التي لحقت بها بالإضافة إلى استرداد العائدات والأرباح التي تم الحصول عليها بشكل غير مبرر[57].

26.12. ملفات تعريف مسؤولية المديرين

يتولى مدير الشركة اليوم دور "الضامن"، كشخص له دور مركزي في حماية أصول الشركة في حالات الأزمات أو الإفلاس المؤسسي. التوجيه 1023/2019 (أو توجيه الإفلاس)، الذي تم تطبيقه في إيطاليا بموجب المرسوم التشريعي رقم 83 بتاريخ 17 يونيو 2022، قد كلف المدير بالفعل بمهمة في حالات الصعوبات المالية للشركة، وضع جميع التدابير المناسبة لتقليل الخسائر وتجنب الإفلاس. وقد تم إعادة هذا النهج أيضا في مدونة أزمة الأعمال والإعسار الحالية، حيث يمنح المدير سلطة إدارة الشركة، لذا فإن مهمته، من جهة، إنشاء هياكل تنظيمية وإدارية ومحاسبية مناسبة تسمح ب "تحديد حالة الأزمة بسرعة واتخاذ المبادرات المناسبة"، ومن جهة أخرى، تحديد وتنفيذ الطريقة الأنسب لحل حالة الأزمة (كان الالتزام منصوص عليه بالفعل للشركات المساهمة والشراكات المحدودة للأسهم، كما تم نص الشراكات وشركات المسؤولية المحدودة بعد إدخال المادتين 375 و377 من المرسوم التشريعي رقم 2019/14).

لذا يتضمن التشريع ذي الصلة الأحكام التالية:

1. المادة 2392 من القانون المدني (وما يليها)، التي تنص على أنه يجب تنفيذ منصب المدير باجتهاد وحكمة وكفاءة، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة المهمة والقرارات الإدارية المتخذة، ويجب على المديرين التأكد من أن المعلومات المقدمة دقيقة وكاملة ومتوافقة مع المعايير المعمول بها؛
2. المادة 2428 من القانون المدني، التي تنص على أنه من الضروري إجراء تحليل دقيق ومتوازن وشامل لوضع الشركة؛
3. المادة 2381 الفقرة 6 من القانون المدني، التي تنص على أن يتصرف المديرون بطريقة مستنيرة، ويتم تقييم جميع العناصر الواقعية والمنهجية للقضية؛

---

[56] مركز سابين لقانون تغير المناخ، "وير ضد شركة كلين تشويس إنرجي"، 1 ديسمبر 2025. متاح ل: https://www.climatecasechart.com/collections/ware-v-cleanchoice-energy-inc_6be6 تم الوصول إليه في 15 ديسمبر 2025.

[57] مركز سابين لقانون تغير المناخ، "كينيدي ضد شركة إكسون موبيل"، 25 نوفمبر 2025. Accessibile a: https://www.climatecasechart.com/collections/kennedy-v-exxon-mobil-corp_ac47 تم الوصول إليه في 15 ديسمبر 2025.

4. المادة 2086 من القانون المدني الإيطالي والمادة 3 من قانون الأزمات والإفلاس المؤسسي، اللتين تنص على تعريف هياكل تنظيمية وإدارية ومحاسبية كافية تسمح بتحديد حالة الأزمة بسرعة (مع الإشارة إلى ما يسمى *بأفضل الممارسات* وبالتالي تقييم كفاية النموذج الهيكلي المعتمد، والخطط الصناعية والتشغيلية المعتمدة، بالإضافة إلى أنظمة الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر)؛
5. المادتان 3 و120 بيث من قانون أزمة الأعمال والإفلاس، اللتان تطلبان استخدام الوسائل الأنسب المنصوص عليها في التشريعات الوطنية لتجاوز حالة الأزمة واستعادة استمرارية الأعمال؛
6. المادة 2486 الفقرة الثالثة من القانون المدني، التي تنص على ما يلي: "*عند حدوث سبب للحل وحتى لحظة التسليم المشار إليها في المادة 2487 ب، يحتفظ المديرون بسلطة إدارة الشركة، لغرض وحيد هو الحفاظ على سلامة وقيمة أصول الشركة.*"

هناك أيضا أحكام محددة بشأن المسؤولية الجنائية لمديري الشركات، والتي قد تحدث نتيجة تقديم معلومات كاذبة أو مضللة (انظر، على سبيل المثال، المادتين 2621 و2622 من القانون المدني المتعلقة بالبيانات المالية الكاذبة).

ومع ذلك، يجب أن نتذكر أن نسب المسؤولية الفعلي للمدير بسبب الإدارة المهملة التي تضر بالشركة وأصحاب *المصلحة* الآخرين يقتصر على تطبيق ما يسمى ب "*قاعدة الحكم التجاري*". في هذه الحالة، لا يمكن الحكم على قرارات الإدارة التي يتخذها المدير بناء على النتائج التي تم الحصول عليها. التوازن بين هذين القطبين المتعارضين ذو صلة خاصة في مجال ESG، نظرا لأن سوء الإدارة المحتمل (مع الأضرار الناتجة) قد يرتبط ارتباطا وثيقا بهذه العوامل وبالتالي له آثار كبيرة في إجراءات الإفلاس المحتملة. في الممارسة العملية، تمنع "*قاعدة الحكم التجاري*" المحاكم من التدقيق العميق في خيارات الإدارة التي تقع ضمن اختصاص المديرين. ومع ذلك، من الضروري توضيح أن هذه القاعدة لا تنطبق عندما يكتشف المدير سلوكا مهملا في عملية اتخاذ القرار (أي إذا تبين أن المدير تصرف بانتهاك اللوائح السارية أو اتخذ قرارات دون أساس معلومات كاف، كما هو منصوص عليه في المادة 2381 من القانون المدني).

في سياق ESG، يجب فحص وجهتي نظر. أولا، من الضروري تقييم ما إذا كان المدير قد قيم بشكل كاف تأثير مخاطر ESG داخل الهياكل التنظيمية التي تم إنشاؤها، خاصة فيما يتعلق *بتقييمات المخاطر* التي أجريت والإدارة الداخلية. في هذا السياق، التدخلات الأوروبية لإدخال (1) البيانات غير المالية[58] (التي تتعامل مع تحليل الإدارة والديناميكيات ونتائج الشركات، بهدف تسليط الضوء على الجوانب المتعلقة بالبيئة، والبعد الاجتماعي، والموظفين، واحترام حقوق الإنسان، والالتزام بمكافحة الفساد)، (2) واجبات الاجتهاد و(3) الواجبات تجاه المساهمين. في حال لم يأخذ المدير هذه المخاطر في الاعتبار أو لم يدارها بشكل كاف، فمن الضروري تحديد الأضرار المتعلقة تحديدا بالسلوك الإداري الضار.

ومع ذلك، من الجدير بالذكر أن الاستدامة لها تأثير فوري على مسؤولية المديرين. حاليا، في الإطار التنظيمي الحالي، لا يوجد بند فعال يسمح لأصحاب المصلحة بممارسة أي نوع من المسؤولية تجاه هيئة الإدارة. في ظل هذا السيناريو، من المهم التأكيد على الوظائف التي تلعبها السوابق القضائية الوطنية والمبادرات المجتمعية.

من بين أحدث المبادرات التنظيمية التي دفعتها التوجيهات الأوروبية، يجدر ذكر المرسوم التشريعي رقم 2019/49، الذي نفذ مراجعة توجيه حقوق المساهمين (EU/828/2017، المعروف باسم SRD II). أدخل هذا المرسوم تغييرات على التشريعات الوطنية المتعلقة بسياسات التعويضات، حيث تطلب من الشركات المدرجة شرح كيف تساهم سياسة تعويضات المديرين في السعي لتحقيق مصالح الشركة طويلة الأمد واستدامتها. وقد سهل هذا البند أيضا مواءمة مصالح المديرين مع الأهداف الاستراتيجية للشركة، بما في ذلك الأهداف البيئية والاجتماعية.

ثانيا، تم تنفيذ التوجيه رقم 2464/2022/الاتحاد الأوروبي – *توجيه تقارير استدامة الشركات* (CSRD) مؤخرا في إيطاليا بموجب المرسوم التشريعي رقم 2024/125، الذي دخل حيز التنفيذ في 25 سبتمبر 2024. هذا التوجيه، كما هو معروف، يفرض التزامات كبيرة في التقارير المؤسسية حول الاستدامة، مما يمهد الطريق

[58] توجيه الاتحاد الأوروبي 95/2014، تم نقله بموجب المرسوم التشريعي 2016/254. انظر أيضا توجيه تقارير الاستدامة المؤسسية، 2464/2022 الاتحاد الأوروبي.

لحالات المسؤولية المحتملة للمديرين. تسند المادة 10، الفقرة 1 من المرسوم التشريعي رقم 125 لعام 2024 مباشرة إلى المديرين عبء ضمان التزام عملية إعداد تقرير ESG بجميع الأحكام القانونية. ومع ذلك، من الصحيح أيضا أن ذلك المرسوم لا يضع قواعد محددة لغرض تحديد حالات المسؤولية، ولذلك يجب الإشارة إلى التشريع الوطني العام المذكور أعلاه.

على أي حال، ينص المرسوم التشريعي على أن تقارير الاستدامة تدرج ضمن التقارير المالية السنوية المطلوبة بموجب صندوق العمل المالي المطلوب، مع السلطة المترتبة لـ CONSOB في تطبيق العقوبات الإدارية ذات الصلة (لمزيد من المعلومات، راجع الفقرة السابقة المتعلقة بالإطار التنظيمي والعقوبات المطبقة).

وبموجب هذا المرسوم، يطلب من المديرين، من أجل تقليل المخاطر المرتبطة بتقارير الاستدامة، إلى: (1) التدريب بشكل دوري؛ (2) مخاطر الخرائط؛ (3) تطوير سياسات الاستدامة المناسبة؛ (4) تحديد سياسات الرقابة الداخلية؛ (5) إشراك خبراء متخصصين في الاستدامة و(6) الحفاظ على حوار مفتوح مع المستثمرين والعملاء.

علاوة على ذلك، يهدف توجيه العناية الواجبة للاستدامة *المؤسسية* (CSDDD) الأخير إلى دمج احترام حقوق الإنسان والبيئة في إدارة الأعمال. بعد اعتماد هذا التوجيه، تقع على عاتق الشركات مسؤولية تحديد ومنع أو إنهاء أو تقليل الآثار السلبية لأنشطتها على حقوق الإنسان والبيئة، وإذا لزم الأمر. بالإضافة إلى ذلك، يطلب منهم مراقبة وتقييم آثار عملياتهم. ولهذا الغرض، يطلب منهم تنفيذ "خطة انتقال أخضر" قد تؤدي إلى حوافز مالية متغيرة للإداريين.

لا يمكن إنكار أنه، في سياق النظام القانوني الإيطالي، هناك اهتمام متزايد بجوانب أوسع من تلك المتعلقة حصريا بالمساهمين (وهو اتجاه ينعكس أيضا في أحكام تنظيمية محددة وسوابق قضائية).

27. الرقمنة والذكاء الاصطناعي في صناعة العقارات الإيطالية

بقلم Roberto Fraticelli, Nicola Nuti

مقدمة

الرقمنة والذكاء الاصطناعي (AI) يغيران العديد من الصناعات حول العالم، ويبذل مشغلو العقارات جهودا كبيرة لتبني هذا التطور. يمكن للرقمنة أن تحسن بشكل كبير قدرة اتخاذ القرار، والكفاءة التشغيلية، وأداء الاستدامة. ومع ذلك، إلى جانب الفوائد، تظهر تحديات جديدة: من الامتثال التنظيمي للوائح الذكاء الاصطناعي الأوروبية وGDPR، إلى التغيير في العقلية والعمليات اللازمة لاعتماد هذه التقنيات في صناعة كانت تقليديا أكثر تحفظا. يحلل هذا الفصل الفرص والتحديات وأساليب الحوكمة لتنفيذ الرقمنة والذكاء الاصطناعي في صناعة العقارات الإيطالية. تم استخدام عدة أبحاث في ChatGPT لصياغة هذا الفصل وتم تعديلها وتكييفها ومراجعتها.

27.1. الإمكانات الاستراتيجية للرقمنة والذكاء الاصطناعي في قطاع العقارات

27.1.1 التحديات المحتملة في تبني الرقمنة والذكاء الاصطناعي

يواجه المستثمرون العقاريون في إيطاليا عموما أسواقا مجزأة، وتنظيمات معقدة، وبيانات غير منظمة، ومنتجات ومطالب متنوعة. يمكن أن يساعد استخدام الرقمنة والذكاء الاصطناعي في إدارة العديد من هذه الصعوبات. في هذا القسم، سنحاول تحديد بعض التحديات والقيود الرئيسية المتعلقة بتنفيذ برنامج الرقمنة والذكاء الاصطناعي.

المجال	المخاطر الرئيسية / القيد	اعتبارات لإيطاليا/الاتحاد الأوروبي
الوصول وجودة البيانات	القمامة تدخل، والقمامة تخرج؛ dataset incoerenti	سجل الأراضي وسجلات الأراضي وبيانات المعاملات مجزأة و/أو خاضعة لقيود الوصول. التنظيف الدقيق للبيانات، والمطابقة، والتكامل بين الأنظمة المختلفة أمر بالغ الأهمية.
التنظيم والامتثال	الشفافية الخوارزمية، والمساءلة، والخصوصية	قدمت إيطاليا مؤخرا تشريعا بشأن الذكاء الاصطناعي (تماشيا مع قانون الذكاء الاصطناعي الأوروبي) ينظم الشفافية والرقابة البشرية و"سوء الاستخدام الخبيث" للذكاء الاصطناعي. يجب أن يكون كل نموذج ذكاء اصطناعي يستخدم في عمليات اتخاذ القرار قابلا للتدقيق والتتبع، وقابلا للتفسير. اعتمد قانون حماية المستهلكين نهجا صارما (مثل العقوبات والحواجب)، مما يشير إلى مستوى عال من الاهتمام بأنظمة التدريب/الاستخدام والشفافية والتحقق من العمر.
التحيز، الإنصاف، والثقة	التحيزات الخوارزمية (الموقع، الجوانب الاجتماعية والاقتصادية)	يمكن لنماذج التقييم أن تقلل بشكل منهجي من تقدير العقارات في المناطق ذات توفر البيانات أقل، أو تبالغ في تقدير أنواع معينة من الأصول. يجب التحقق من صحة النماذج محليا تحت إشراف بشري واختبارها ضد التحيز المحتمل. قد يكون ESG/CSRD عرضة لتقارير غير دقيقة ("التجميل الأخضر")، حيث أن السرديات الآلية التي تفتقر إلى أدلة قابلة للتحقق قد تخلق مسؤولية بموجب القانون.
قابلية التفسير ومخاطر "الصندوق الأسود"	مسؤولية اتخاذ القرار، المصداقية	يجب أن تتبع مخرجات الرقمنة والذكاء الاصطناعي إجراءات شفافة، وأن تكون قابلة للتفسير ومدعومة بإشراف بشري.
التكامل وإدارة التغيير	أنظمة معزولة، تقنيات قديمة، ثقافة الشركة	يتطلب الرقمنة والذكاء الاصطناعي استراتيجية تنفيذ واضحة، وتكاملات واجهات برمجة التطبيقات (API)، وتفاعل الفريق، وحوكمة قوية. نجاح المشروع لا يعتمد فقط على جودة النموذج، بل أيضا على تطويره وتطبيقه الفعلي. يمكن أن تواجه الابتكارات مقاومة من فرق التقييم/إدارة الأصول إذا لم تكن الحوكمة والتدريب والأدوار محددة بشكل جيد.
تقادم النماذج وقابلية التكيف	تغيرات السوق، الصدمات الخارجية	قد تصبح النماذج المبنية على البيانات التاريخية أقل أهمية في البيئات الاقتصادية الكلية أو التنظيمية الجديدة. يجب تحديث خطط التدريب والمراقبة والبديل باستمرار.
تكلفة رأس المال وأفق العائد على الاستثمار	الاستثمارات الأولية، المهارات، البنية التحتية	غالبا ما يتطلب تطوير أو ترخيص الأنظمة الرقمية والذكاء الاصطناعي استثمارات كبيرة في الموارد المالية ورأس المال البشري والبنية التحتية، مع أفق تشغيلي كامل يتراوح بين 2 إلى 5 سنوات.
الاستثمار في رأس المال البشري	صعوبة قبول التغيير	لا جدوى من القيام باستثمارات كبيرة في تكنولوجيا المعلومات إذا (تقريبا) لا أحد مستعد أو قادر على استخدامها. يجب التخطيط للوقت والموارد لدعم تنفيذ برنامج الرقمنة من خلال دورات محددة للموظفين الحاليين وتوظيف شخصيات جديدة ذات المهارات المناسبة.
مخاطر الطرف الثالث / الاستعانة بمصادر خارجية	الاعتماد على البائع	يمكن لمزودي نماذج اللغة الكبيرة تعديل النماذج، التدريب على بياناتك، أو تغيير الاستضافة، مما يولد مخاطر فقدان الملكية الفكرية وعدم الامتثال بناء على التمييز بين المزود والموزع المنصوص عليه في قانون الذكاء الاصطناعي.
الأمن السيبراني ومخاطر فقدان البيانات	أمن البيانات والأنظمة	الإفصاح غير المقصود عن معلومات أو تدريب على العقود السرية قد ينتهك اللائحة العامة لحماية البيانات (GDPR) واتفاقيات العملاء (تبرز إجراءات اتفاقية حماية البيانات المخاطر).

اعتبارات لإيطاليا/الاتحاد الأوروبي	المخاطر الرئيسية / القيد	المجال
تفويض الحكم للنماذج قد يجعلنا نفقد رؤية خصوصيات الموقع أو القيود التاريخية أو التصاريح البلدية التي لا تزال تتطلب مهارات خبراء وتقييمات بشرية.	نتائج غير مؤكدة	**الاعتماد المفرط و"تحيز الأتمتة"**

بعض النصائح العملية (للمستثمرين في إيطاليا)

- رسم خريطة لكل حالة رقمنة واستخدام للذكاء الاصطناعي وفقا لتصنيف المخاطر الذي يوفره قانون الذكاء الاصطناعي؛ إنشاء جرد نموذجي، وتقييمات تأثير حماية البيانات (DPIAs)، وضوابط التدخل البشري في الحلقة.
- فرض قيود تعاقدية لمنع مقدمي الخدمة من التدريب على بياناتك؛ سجلات الطلب، وقابلية التكرار، والاستضافة داخل الاتحاد الأوروبي حيثما أمكن (تختلف التزامات المزود/الموزع).
- اعتبر بيانات سجل الأراضي/وكالة الإيرادات نقطة انطلاق، ولكن تحقق منها من خلال الفحوصات وتحديث المعلومات التعاقدية.
- ابن خطوط تقارير CSRD مع إمكانية تتبع المصدر من البداية.
- الاستثمار في رأس المال البشري، التخطيط للتدريب اللازم، رسم خريطة لمهارات الموارد الجديدة التي سيتم توظيفها، دعم عقلية موجهة نحو التغيير وتعزيز المعرفة واستخدام الأدوات الرقمية. استخدام الرقمنة لإزالة الحواجز (اللغوية، الثقافية، التقنية، المعرفة والمهارات).

27.1.2 الرقمنة والذكاء الاصطناعي لدعم الاستثمارات العقارية

تلعب الرقمنة والذكاء الاصطناعي دورا متزايد الأهمية ليس فقط في الإدارة اليومية للاستثمارات العقارية، بل أيضا على طول سلسلة القيمة بأكملها: من التخطيط إلى التنفيذ، والتجديد، وأخيرا بيع أو تحويل أصل. بعض من أهم الرافعات لخلق القيمة هي التالية:

حالة الاستخدام التوضيحي	محركات القيمة	الوظيفة
يمكن للذكاء الاصطناعي تحليل كميات كبيرة من البيانات (السجلات العامة، قواعد البيانات المعاملاتية، الاختلافات الحضرية، البيانات الاجتماعية والتنقلية) لتحديد الفرص خارج السوق أو الأصول التي لم تقدر قيمتها.	السرعة، التعرف على الأنماط، الإشارات التنبؤية	**البحث عن الأصل / الفرصة**
يمكن للنماذج التنبؤية المبنية على الرقمنة والذكاء الاصطناعي اكتشاف التأخيرات ومخاطر المتحورات الجارية وقضايا السلامة في مرحلة مبكرة.	الكفاءة في التكلفة ووقت الوصول إلى السوق	**التحكم في تكاليف البناء وأوقات البناء**
نماذج التقييم الآلية (AVMs)، المدعومة بالتعلم الآلي، يمكن أن تكمل أو تتحدى أساليب التقييم التقليدية. تحسن قواعد البيانات الخاصة بالمعاملات والرسوم والتصاريح والسلاسل الاقتصادية الكلية قرارات المزايدة المعدلة حسب المخاطر وقرارات الاحتفاظ والبيع. يمكن بسهولة مواءمة اختيار البيانات التلقائي، وفحوصات الجودة، وتحليل السيناريوهات مع المعايير المتطورة للبيانات والتكنولوجيا.	الدقة، نمذجة السيناريوهات، قياس المخاطر	**التقييم والاكتتاب**
يمكن لنماذج اللغة الكبيرة ونماذج السلاسل الزمنية دمج الأخبار بسرعة وبيانات التنقل وتدفقات المشاة بالتجزئة وعناصر أساسية أخرى لتوقع التغيرات في الأسواق الصغيرة (وهي مفيدة بشكل خاص في أنظمة العقارات الإيطالية ذات التنوع الكبير).	تعظيم الدخل واختيار المشاريع التدريجية	**توقعات الطلب والإيجار الدقيقة**
يمكن للرقمنة والذكاء الاصطناعي تحديد تجمعات المخاطر الخفية (مثل التعرض لمخاطر المناخ أو الطاقة، مزيج المستأجرين مقابل منطقة الجمع) واقتراح إعادة توازن بين تجار التجزئة أو الأصول أو المناطق الجغرافية.	الارتباطات، اختبارات الضغط، التنويع	**تحسين المخاطر والمحافظ الاستثمارية**
يتيح الرقمنة من الممكن اكتشاف الفواتير الشاذة أو مخاطر تبادل الهوية أو التواطؤ بين الموردين في عمليات الشراء.	اكتشاف المخالفات	**الاحتيال ومراقبة الشذوذ**
يمكن تحسين أنشطة مثل فحص المستأجرين، إدارة الشراء، توقع استهلاك الطاقة وإدارة عقود الإيجار باستخدام الرقمنة والذكاء الاصطناعي. اكتشاف الشذوذات في بيانات أنظمة إدارة المباني (BMS) يقلل من وقت التوقف وهدر الطاقة؛ تسرع معالجة اللغة الطبيعية (NLP) عملية تجرد العقود والتحقق من الشروط باللغتين الإيطالية والإنجليزية.	الأتمتة، الصيانة التنبؤية، التحكم في التكاليف	**الكفاءة التشغيلية**
يمكن لروبوتات الدردشة، والعروض الشخصية، والذكاء الاصطناعي التوليدي لوصف العقارات أو الجولات الافتراضية أن تحسن سرعة الإيجار والاحتفاظ بالمستأجرين.	التخصيص، الاستجابة	**التسويق، التأجير، خبرة المستأجر**
يتيح الذكاء الاصطناعي التوليدي وأدوات أخرى التواصل السريع والمتاح بين الموظفين الذين يتعاملون مع لغات وثقافات ومهارات تقنية مختلفة. يمكن لأدوات الذكاء الاصطناعي أن تساعد في مشاركة وزيادة المعرفة على مستويات عديدة وفي عدد شبه غير محدود من المجالات.	نشر المعرفة	**التواصل والمعرفة الداخلية**
يمكن للرقمنة والذكاء الاصطناعي تسريع التقارير الداخلية والخارجية بشكل كبير (بما في ذلك التنظيم) من خلال أتمتة مؤشرات الأداء الرئيسية والكتابة السردية باستخدام مصادر قابلة للتتبع.	السرعة والدقة في عمليات اتخاذ القرار	**تقارير أسرع (بما في ذلك التنظيم)**
تساهم الاستفسارات البرمجية إلى سجل الأراضي أو سجلات الأراضي في تسهيل الفحوصات الأولية وتحديد التناقضات في مرحلة مبكرة.	التحديد الفوري للقضايا الحرجة	**العناية الواجبة للكاداستري والأوراق المالية**

حالة الاستخدام التوضيحي	محركات القيمة	الوظيفة
تدعم الرقمنة والذكاء الاصطناعي تحسين الطاقة، والتنبؤ بالابعاثات، وضوابط المباني التكيفية، وفحوصات الامتثال (مثل قوانين البناء المحلية). يمكنهم أيضا تحديد العائد على الاستثمار في تدخلات الطاقة، وأتمتة جمع مقاييس CSRD، ودعم أولوية رأس المال على مستوى الأصول.	المراقبة، الامتثال، التحديث	**الاستدامة / ESG / الامتثال**

باختصار: القيمة المولدة هي في الوقت نفسه **الأرباح العليا** (استحواذات أفضل، عوائد أعلى) والأرباح النهائية (توفير في التكاليف، الأتمتة)، وبشكل متزايد، ميزة **تنافسية** مدفوعة بالبيانات (معلومات مملوكة كعامل تمييز).

27.2. الرقمنة والذكاء الاصطناعي: التنفيذ، الحوكمة والإشراف

27.2.1 نموذج الحوكمة والإشراف

1. **رسم بياني**: هيكل الحوكمة مع مجلس الإدارة، لجنة حوكمة الذكاء الاصطناعي، مكتب مخاطر النماذج ومجلس إدارة البيانات.
2. **تصنيف المخاطر**
   - غير مقبول: التقييم الاجتماعي، الأنظمة المحظورة
   - المخاطر العالية: التقييم، الاكتتاب
   - المخاطر المحدودة/البسيطة: مساعد طيار، مساعدة في الإبلاغ
3. **إطار التحكم**
   - **ما قبل التنفيذ:** DPIA، التحقق من الصحة، اختبار التحيز
   - **التنفيذ:** الضوابط البشرية، الوصول الآمن
   - **ما بعد التنفيذ:** تتبع التباين، مراجعات ربع سنوية
4. **السيناريو التنظيمي**

- قانون الذكاء الاصطناعي للاتحاد الأوروبي: يجب على إيطاليا الامتثال للتشريع الجديد الذي يصنف فئات معينة من الذكاء الاصطناعي (التقييمات، تقييم الائتمان) الخاضعة لالتزامات صارمة على أنها عالية المخاطر
- لائحة البيانات العامة لحماية البيانات
- تضمن هيئة حماية البيانات الإيطالية الامتثال للاستخدام القانوني لبيانات المستأجرين والزوار

27.2.2 خارطة طريق التنفيذ

قبل اتخاذ قرارات بشأن تطبيق الرقمنة والذكاء الاصطناعي، من الضروري تحديد الأهداف النهائية التي تنوي تحقيقها. لذلك، من الضروري تحديد أهداف واضحة، وخطوات تشغيلية، وتوزيع الموارد، وأوقات التحقق، بما في ذلك إمكانية إشراك الخبراء. يمكن للذكاء الاصطناعي تحسين الاكتتاب والتقييمات والعمليات والتقارير والعديد من الوظائف الأخرى بشكل كبير في مجال الاستثمار العقاري الإيطالي. يتطلب قانون الذكاء الاصطناعي الأوروبي، وGDPR، وCSRD، وموقف الجهات التنظيمية الإيطالية نهجا مدارا، مصنفا حسب المخاطر.

1. استراتيجية البيانات والبنية التحتية

- بناء (أو اقتناء) قاعدة بيانات مركزية للأصول تجمع بين دفاتر الحسابات العامة، والصفقات التاريخية الداخلية، ومنصات السوق، والبيانات السطحية/الجغرافية، واستهلاك الطاقة، والميزات والخدمات، والتنقل، وغيرها.
- تأكد من جودة البيانات، وإزالة التكرار، والتوحيد، وإصدار الإصدارات.
- تنفيذ خطوط الأنابيب المعيارية (ETL)، وواجهات برمجة التطبيقات (APIs)، والبنية التحتية السحابية القابلة للتوسع.

2. نماذج تجريبية معيارية تعتمد على حالات الاستخدام

- تجنب الأساليب الواسعة جدا: ابدأ بحالات استخدام عالية التأثير (الصيانة التنبؤية، أنظمة AVM المتقدمة، التنبؤ بالطلب) ثم وسعها.
- استخدم في البداية أدوات جاهزة، مع تطوير نماذج خاصة تدريجيا حيث يمكنك تحقيق ميزة تنافسية.

3. الحوكمة والرقابة والأخلاقيات

- تعريف بروتوكولات التحقق من النماذج، آليات إيقاف المحولات، مراجعة الإنسان في الحلقة، وسجلات التدقيق.
- إنشاء لجنة توجيهية للذكاء الاصطناعي (القانونية، الامتثال، الاستثمارات، العمليات) لمراقبة الاستخدام والأداء والمخاطر.
- في وجود تطبيقات في عدة دول، حدد بوضوح الأدوار والمسؤوليات (المقر الرئيسي مقابل المكاتب المحلية)، وعمليات اتخاذ القرار، ومستويات الاستقلالية، والتوافق بين المرونة المحلية وأهداف الشركة.

4. أصحاب المصلحة

- تقييم مستوى جاهزية التكنولوجيا لأصحاب المصلحة الرئيسيين.
- حدد خططهم التقنية وكيفية دمجها مع خططك التقنية.
- اطلب تحديثات الذكاء الاصطناعي من كبار الموردين.
- الالتزامات التعاقدية الأساسية: عدم التدريب على بيانات العملاء؛ بيانات الإقامة في الاتحاد الأوروبي؛ حقوق الرقابة على التغيير؛ حقوق التدقيق.

5. المواهب والشراكات

- قم بتوظيف أو تعاون مع علماء بيانات، مهندسي الذكاء الاصطناعي، أو شركات PropTech المتخصصة في العقارات.
- تشجيع مبادرات إعادة التطوير الداخلية؛ إنشاء أدوار مالك منتج ذكاء اصطناعي؛ دفع التبني من خلال الأهداف والنتائج الرئيسية (OKRs).
- التعاون مع الجامعات أو مختبرات التكنولوجيا (حيث تتمتع إيطاليا بمراكز أكاديمية متميزة في الذكاء الاصطناعي) لتطوير النماذج بشكل مشترك.

6. تتبع النماذج وحلقات التغذية الراجعة

- راقب أداء النماذج باستمرار (الانحرافات، الشذوذات، التحيزات).
- تنفيذ حلقات التغذية الراجعة لتعديل النماذج عندما تتفاوت العوائد أو التكاليف أو معدلات الإشغال عن القيم المتوقعة.

7. الميزة التنافسية والقابلية للدفاع

- استخدم الذكاء الاصطناعي ليس فقط لتكرار المقاييس الحالية، بل لتوليد إشارات خاصة (مزيج من التنقل، وعدد المشاة، ومخاطر المناخ، والبيانات الاجتماعية).
- دمج رؤى الذكاء الاصطناعي في لجان الاستثمار، وإدارة الأصول، وتنفيذ الصفقات، وليس فقط في المكاتب الخلفية.

8. الحد من المخاطر والرجوع إلى الخلف

- حافظ على نماذج محافظة أو قائمة على القواعد كدعم احتياطي.
- أجر اختبارات ضغط (صدمات المعدل، وصدمات أسعار الطاقة) حتى عندما ينتج الذكاء الاصطناعي سيناريوهات متفائلة.

9. قابلية التوسع وعقلية موجهة نحو المنتج

- هيكل أدوات الذكاء الاصطناعي كمنتجات داخلية يمكن إعادة استخدامها عبر جغرافيات أو فئات أصول مختلفة.
- تجنب السكربتات المعزولة؛ استثمر في كود قوي وقابل للصيانة وبنى معمارية معيارية.

10. قياس النجاح

- المقاييس الرئيسية: معدل نجاح الاشتراك، تقليل وقت التقييم، توفير الطاقة، حوادث الامتثال.
- الأخطاء والفرص الضائعة: خطر التركيز على البنية التحتية القديمة دون أن تدرك ذلك (مثل ترقية "الفاكس").

11. الأخطاء التي يجب تجنبها وعلامات التحذير

- الاعتماد المفرط على نماذج الطرف الثالث العامة، دون تخصيص
- متجاهلين الحالات الحدية (المباني التاريخية، العقارات الأيقونية، الخصوصيات المحلية)
- الفشل في اكتشاف الانحرافات أو التدهور في النموذج
- نقص التوافق بين العمليات والشراء وإدارة الأصول
- التقليل من تكاليف التكبير، إدارة الإصدارات، والصيانة
- نقص الثقة بين أصحاب المصلحة (مثل عرض مخرجات الذكاء الاصطناعي أمام لجان الاستثمار دون تفسير مسبق)
- التعامل مع الذكاء الاصطناعي كحل معجزة بدلا من كونه مضخم سعة

خطة التنفيذ

ضع أهدافا متعددة السنوات وخطة متعددة السنوات. تحديد ما يجب إنجازه خلال الاثني عشر شهرا القادمة؛ على سبيل المثال، استخدم جانت لعرض الخط الزمني، مع الأخذ في الاعتبار الخصوصيات الإيطالية.

- **المرحلة الأولية (0–6 أشهر):** تدقيق البيانات والفجوات الموجودة؛ إطلاق واحد أو أكثر من التجارب في مجالات منخفضة المخاطر وعالية التكرار (التنبؤ بالرسوم، تنبيهات الصيانة)؛ تعريف الحوكمة، مؤشرات الأداء الرئيسية والمسؤوليات.
- **التوسع (6–18 شهرا):** استيعاب أكثر التجارب فعالية؛ الدمج في تدفقات الاكتتاب وإدارة الأصول؛ تطوير إشارات خاصة (التنقل، خريطة الحرارة، البيانات الاجتماعية)؛ إطلاق نماذج بين الأصول وبين الأسواق.
- **التحسين والتوسع (18–36 شهرا):** أتمتة لوحات المعلومات للجان الاستثمارية، أنظمة التنبيه واكتشاف الشذوذات؛ إعادة استخدام النماذج عبر جغرافيات أو أنواع أصول مختلفة؛ إمكانية ترخيص أو إنتاج أدوات داخلية؛ دمج تحليلات الذكاء الاصطناعي في القرارات الاستراتيجية (إعادة توازن المحفظة، حجم الاستحواذ).
- **الاستدامة والتطور (أكثر من 36 شهرا):** البحث والتطوير المستمر (هياكل خوارزمية جديدة، ذكاء اصطناعي توليدي، اندماج المجالات)؛ مراقبة مستمرة للتطورات التنظيمية والأخلاقية؛ تطوير رأس المال البشري، توزيع المعرفة وإنشاء مراكز تميز داخلية.

يمنح الذكاء الاصطناعي المستثمرين العقاريين الإيطاليين ميزة تنافسية كبيرة، لكنه يتطلب حوكمة صارمة، وامتثالا تنظيميا، وتحولا ثقافيا. يجب على المجالس والقيادة اعتبار الذكاء الاصطناعي ليس كتجربة، بل كقدرة استراتيجية أساسية. مع الإشراف المناسب، يعزز الذكاء الاصطناعي الاكتتاب الرأسمالي، والتقييمات، والاستدامة، والتقارير، مما يمنح الشركات إمكانية للمرونة طويلة الأمد وعوائد فائقة.

27.2.3 فرص محددة (وتحفظات) في إيطاليا

عند تطبيق خارطة الطريق المقترحة في السياق الإيطالي، من الضروري أخذ بعض الديناميكيات المحلية التي تؤثر على كيفية استخدام الذكاء الاصطناعي فعليا في الاعتبار:

- **تجزئة السوق والتباين الإقليمي**: أسواق العقارات الإيطالية (الشمالية مقابل الجنوبية، الحضرية مقابل الريفية، المنتجعات السياحية مقابل المناطق الداخلية) متباينة للغاية. النماذج التي تعمم بشكل سيء بين المناطق المختلفة قد تحدد المخاطر بشكل خاطئ.
- **التنظيم والبيروقراطية**: إجراءات التفويض، والتصاريح، والأنظمة المساحية، وسجلات العقارات لها خصائص تاريخية وإقليمية. يجب أن يدمج الذكاء الاصطناعي القواعد والقيود والجداول التنظيمية الخاصة بكل منطقة.
- **قيود بيانات السجل القياسي/**الكاداسترالي: قد يكون الوصول إلى البيانات المحدثة في سجلات الأراضي غير متساو أو متأخر حسب المنطقة. يجب إثراء نماذج الذكاء الاصطناعي بإشارات بديلة (مثل صور الأقمار الصناعية، بيانات المرافق، التنقل).
- **جائزة الاستدامة/التجديد**: في إيطاليا هناك حوافز تنظيمية وسوقية قوية لكفاءة الطاقة، وتحسين الزلازل، وحماية التراث التاريخي. أدوات الذكاء الاصطناعي التي يمكنها تقدير العائد على الاستثمار من تدخلات التحديث أو توفير الطاقة يمكنها تحديد وخلق قيمة مضافة.
- **تقلبات السياحة / الاستخدامات قصيرة الأجل**: في مناطق المنتجعات، الطلب على الإيجار موسمي ومتقلب. يجب أن تأخذ النماذج في الاعتبار الصدمات الخارجية (اتجاهات السياحة، لوائح الإيجار قصيرة الأجل، الأحداث المناخية).
- **التبني وفجوة الثقة**: لا يزال العديد من مشغلي العقارات التقليديين في إيطاليا يتعاملون بشكل قوي في العلاقات الجنسية. الفائز في استخدام الذكاء الاصطناعي سيكون المستثمر الذي يمكنه دمج مصداقية الصناعة مع مهارات تحليل البيانات، وليس المستثمر الذي يقترح التكنولوجيا لذاتها.
- **ممارسات الضرائب والمحاسبة والتقييم**: يجب دمج مخرجات الذكاء الاصطناعي (مثل تعديلات التقييم) مع ممارسات المحاسبة والضرائب والتدقيق الإيطالية. يجب أن تكون التقييمات المولدة بالذكاء الاصطناعي أو المدعومة بالذكاء الاصطناعي قابلة للدفاع أمام المدققين والبنوك والجهات الضريبية.
- **المخاطر التنظيمية "المحرك الأول":** مع تقدم إيطاليا بسرعة في تنظيم الذكاء الاصطناعي (مع التشريعات العضوية التي تمت الموافقة عليها في 2025)، هناك حاجة إلى الحذر في التبني المبكر لنماذج "الصندوق الأسود". الشفافية، والإشراف البشري، وقابلية التفسير ستكون تحت تدقيق خاص.

27.3. الأمن السيبراني في العقارات

27.3.1 أهمية الأمن السيبراني

إن التطور المستمر للتقنيات الغامرة، والقدرة الحاسوبية، والاتصالات اللاسلكية عالية السرعة يجعل من غير العملي على الشركات البقاء خارج موجة الرقمنة. ومع ذلك، فإن "الاتصال" لا يأتي فقط مع العديد من الفوائد، بل أيضا زيادة التعرض لخطر الهجمات الإلكترونية. في الفقرات التالية، سيتم تقديم نظرة موجزة على الأنواع الرئيسية للهجمات السيبرانية والتدابير المضادة للأمن السيبراني التي يمكن اعتمادها لتمكين استمرارية أعمال الشركة.

27.3.2 أبرز تهديدات الهجمات الإلكترونية

يمكن أن تتخذ الهجمات الإلكترونية أشكالا مختلفة جدا. هناك بعض الاختلافات الجوهرية عن أنواع المخاطر الأخرى التي تتعرض لها الشركة، على سبيل المثال:

- حاجز **الدخول المنخفض جدا** (حتى القاصر، الذي اكتسبه مهارات عبر وسائل التواصل الاجتماعي، يمكن أن يسبب أضرارا كبيرة)؛
- إمكانية **إخفاء هوية الجاني** (وبالتالي عدم العقاب)؛
- تعدد **أهداف** الهجوم (مالية، عسكرية، سياسية، ترفيهية بحتة أو شهرة)؛
- **عدم القدرة على التنبؤ** (قد تصبح أنظمة الأمن الفعالة اليوم قديمة غدا، أو حتى قبل ذلك)؛
- السرعة القصوى (يمكن للتهديد أن ينتشر عالميا خلال لحظات قليلة)؛
- **عدم التوطين** (يمكن تنفيذ الهجمات من أي مكان إلى أي نظام متصل)؛
- **عدم صلة "ملف شخصي" الهدف** (أي شخص يمكن أن يكون ضحية هجوم؛ ليس من الضروري أن يكون هدفا يبدو "مثيرا للاهتمام")؛
- **مستوى الضرر المحتمل** (من التأثيرات الطفيفة إلى خسائر المليارات، إلى الكوارث التي تسبب العديد من الضحايا أو حتى النزاعات).

يمكن تمييز أنواع مختلفة من التهديدات السيبرانية؛ وأشهرها الإرهاب **السيبراني** والحرب **السيبرانية**. **التجسس** السيبراني، خصوصا في القطاعات التقنية التي تشهد استثمارات ضخمة في البحث والتطوير، يشكل أيضا تهديدا كبيرا. ومع ذلك، لأغراض هذا الكتاب، سنركز بشكل خاص على أكثر الجرائم الإلكترونية شيوعا وصلة في قطاع العقارات. مع تزايد تكرار وتطور التهديدات، أصبح فهم طرق الهجوم الشائعة أمرا ضروريا لحماية البيانات الحساسة والمعاملات المالية.

1. **التصيد الاحتيالي** — يرسل مجرمو الإنترنت رسائل إلكترونية تبدو وكأنها صادرة من مصادر موثوقة لخداع المستلمين للقيام بإجراءات خبيثة، مثل تقديم بيانات اعتمادهم أو النقر على روابط خبيثة.
2. **برامج الفدية** – القراصنة يغلقون الملفات المهمة ويطالبون بفدية لفتحها أو استعادة الوصول إليها.
3. **الاحتيال السلكي** – يعترض المجرمون رسائل البريد الإلكتروني لتحويل الأموال المتعلقة بمعاملات العقارات إلى حسابات بنكية غير صحيحة (يسيطر عليها المهاجمون).
4. **اختراق البيانات** – في غياب تدابير أمنية كافية، يمكن أن تخترق بيانات العملاء والشركات، مما يؤدي إلى عواقب قانونية ومالية كبيرة.
5. **إنترنت الأشياء ومخاطر المباني الذكية** – المباني الذكية مجهزة بأجهزة متصلة (IoT) لتشمل الأمان والتدفئة والإضاءة. إذا تم اختراقه، يمكن للقراصنة السيطرة على أنظمة المباني.

فهم هذه التهديدات يساعد الشركات على إدراك المخاطر واتخاذ تدابير وقائية وتقوية للأمن السيبراني.

27.3.3 أفضل الممارسات للأمن السيبراني في العقارات

مع انتشار التهديدات السيبرانية وتطورها المستمر، تحتاج شركات العقارات إلى وجود تدابير أمنية قوية في مجال الأمن السيبراني. إليك بعض الأمثلة العملية.

1. تحسين أمان البريد الإلكتروني والاتصالات

- درب الموظفين على التعرف على رسائل التصيد الاحتيالي والرسائل المشبوهة وتجنبها.
- تفعيل المصادقة متعددة العوامل (MFA) لجميع حسابات البريد الإلكتروني للشركة.
- استخدم خدمات البريد الإلكتروني المشفرة للمعاملات الحساسة.

2. تحسين أمان المعاملات المالية

- دائما تحقق من تعليمات التحويل عبر الهاتف قبل إرسال الأموال.
- تقييم استخدام تقنيات البلوكشين لزيادة أمان المعاملات.
- تنفيذ أنظمة كشف الاحتيال والتنبيهات للمعاملات ذات القيمة العالية.

3. حماية بيانات العملاء والشركات

- يجب تشفير جميع معلومات العملاء المخزنة في قواعد البيانات.
- تطبيق آليات التحكم في الوصول القائمة على الأدوار (RBAC)، بحيث لا يتمكن الأشخاص المخولون إلا من الوصول إلى البيانات.
- قم بعمل نسخ احتياطية دورية لبيانات الأعمال الحيوية.

4. أمن المعلومات

لحماية البيانات، الرقمية والمادية، من:

- أي وصول غير مصرح به؛
- أي تعديل غير مصرح به (إضافة أو تغيير أو حذف البيانات)؛
- أي إفصاح غير مصرح به؛

- أي حجب الوصول إلى البيانات بواسطة برامج الفدية.

5. أمان التطبيقات

- يجب التحقق من التطبيقات الخارجية قبل التثبيت، وتحديثها بانتظام، ودعمها من قبل مورد يضمن مستوى أدنى من الأمان.
- يجب أن تكون للتطبيقات الداخلية متطلبات أمنية دنيا تخضع للمراقبة المستمرة.

6. تعزيز أمان منصات السحابة

- استخدم أدوات **إدارة وضعية أمان السحابة (CSPM)** لاكتشاف ومعالجة الأخطاء التلقائية في بيئات السحابة.
- تنفيذ التحقق الوظيفي متعدد العوامل لجميع المستخدمين، كطبقة أمان إضافية تتجاوز كلمة المرور.
- تطبيق **مبدأ أقل امتياز**، مما يمنح المستخدمين والتطبيقات فقط الوصول الذي يحتاجونه.
- لتقليل خطر الوصول غير المصرح به إلى ملفاتك، قم بضغطها وتشفيرها قبل رفعها إلى السحابة.
- تحقق بانتظام من إعدادات الأمان السحابي للتأكد من أنها مضبوطة بشكل صحيح.

7. أمن البنية التحتية وإنترنت الأشياء

- **آمن بالتصميم:** دمج الأمان من مرحلة التصميم والتطوير لأجهزة وأنظمة إنترنت الأشياء.
- **مصادقة قوية وتحكم في الوصول:** اعتماد المصادقة التشفيرية والتحقق متعدد العوامل للمستخدمين والأجهزة؛ استخدام RBAC لتقييد الوصول إلى البيانات والوظائف المطلوبة.
- **تقسيم الشبكة:** عزل أجهزة إنترنت الأشياء وأنظمة OT عن شبكات تكنولوجيا المعلومات الأساسية والشركات عبر شبكات VLAN وجدران الحماية لمنع حركة المهاجمين الجانبية.
- **تشفير البيانات:** حماية البيانات أثناء النقل والراحة باستخدام بروتوكولات قوية (مثل TLS).
- **التحديثات المنتظمة وإدارة الثغرات:** إنشاء عمليات منظمة لتحديثات وتحديثات البرمجيات الثابتة طوال دورة حياة الجهاز.
- **المراقبة المستمرة والاستجابة للحوادث:** تنفيذ أنظمة مراقبة فورية وخطط استجابة للحوادث لتقليل تأثير أي هجمات.
- **بنية الثقة الصفرية:** اعتمد نموذج "لا تثق أبدا، تحقق دائما"، بغض النظر عما إذا كان المستخدم أو الجهاز داخل أو خارج محيط الشبكة.
- **الامتثال للمعايير واللوائح:** الالتزام بالأطر والإرشادات المعتمدة (مثل إطار الأمن السيبراني للمعهد الوطني للمعايير الوطنية للهندسة والاستخبارات الاستراتيجية (NIST)، ومعايير مثل معيار ETSI EN 303 645 لضمان متطلبات الأمان الأساسية.

8. أمان الشبكة الجيد

- استخدم جدران الحماية وأنظمة كشف التسلل لحماية شبكتك.
- قلل من استخدام الواي فاي العام من قبل محترفي العقارات عن بعد.
- استخدم برامج مكافحة الفيروسات الحديثة وشبكات VPN لحماية شبكات المكاتب.

9. تدريب الأمن السيبراني للمستخدمين النهائيين، والمستشارين، والوكلاء، والوسطاء

- قدم تدريبا دوريا على الأمن السيبراني لمحترفي العقارات لزيادة الوعي.
- استخدم محاكاة التصيد الاحتيالي لاختبار قدرة الموظفين على التعرف على التهديدات.
- وضع خطة استجابة للحوادث في حال وقوع هجوم إلكتروني.

10. اشتر بوليصة تأمين إلكتروني

- يمكن لتغطيات المسؤولية السيبرانية أن تساعد في تعويض الخسائر الناتجة عن خروقات الأمن السيبراني في العقارات.
- بعض السياسات تغطي فقدان البيانات، والرسوم القانونية، وتكاليف انقطاع الأعمال.

27.3.4 الامتثال التنظيمي لأمن السيبران العقاري

قد تعتمد شركات العقارات على مجموعة متنوعة من لوائح حماية البيانات لحماية معلومات العملاء والمعاملات المالية. من بين المراجع التنظيمية الرئيسية:

- **GDPR** (لعملاء الاتحاد الأوروبي)، الذي يفرض متطلبات صارمة على أمن البيانات والشفافية.
- **قانون GLBA (قانون غرام-ليتش-بليلي)**، الذي يحمي البيانات المالية في معاملات الرهن العقاري والمعاملات العقارية.
- **PCI DSS**، الذي ينظم أمان مدفوعات بطاقات الائتمان، و**KYC/AML** الذي يشرف على منع الاحتيال في المعاملات.

نظرا لأن المباني الذكية تعتمد على تقنيات إنترنت الأشياء، تساعد أطر الأمن السيبراني مثل **NIST** في الحد من الوصول غير المصرح به واختراق البيانات. يجب تضمين بنود الأمن السيبراني في العقود مع الموردين ومقدمي الخدمات لتحديد مسؤوليات والتزامات الأمن بوضوح.

أفضل الممارسات di compliance:

- قم بإجراء تدقيقات دورية للأمن السيبراني لتحديد الثغرات.
- استخدم ضوابط الوصول والتشفير لحماية معلومات العملاء.
- تابع التغييرات التنظيمية واستفد من النصائح القانونية والمتخصصة في الأمن السيبراني.

27.3.5 مستقبل الأمن السيبراني في العقارات

مع تقدم التحول الرقمي في العقارات التجارية، ستصبح التقنيات الجديدة مكونات أساسية في الأمن السيبراني في الصناعة.

- **الذكاء الاصطناعي لاكتشاف التهديدات** – يمكن لأدوات الأمن المدعومة بالذكاء الاصطناعي تحديد التهديدات المحتملة وحظرها قبل أن تظهر.
- **البلوك تشين للمعاملات الآمنة** – يتم اختبار البلوك تشين للمعاملات العقارية وتحويلات المدفوعات، بهدف جعل العمليات أكثر أمانا.
- **تحسينات في أمان إنترنت الأشياء** – ستساعد معايير أمنية أكثر قوة للمباني الذكية في منع اختراق أنظمة الأتمتة.

لماذا يجب أن يكون الأمن السيبراني أولوية لمحترفي العقارات

يعد قطاع العقارات هدفا رئيسيا لمجرمي الإنترنت بسبب كمية البيانات الشخصية والمالية الحساسة التي يتم معالجتها. يمكن أن تسبب الهجمات السيبرانية اضطرابات كبيرة، وتعطيل المعاملات، وتؤثر على استمرارية أعمال العقارات وعمليات المستأجرين. الأمن القوي يضمن استمرارية الأعمال.

دمج الأمن السيبراني في العمليات اليومية يعزز ثقة المستثمرين، مما يدل على أن الأصول الرقمية تدار بنفس الانضباط الذي تدار فيه الأصول القانونية والمالية.

من الضروري أن يجعل أي شخص في هذا المجال—سواء كان وكيل عقارات، أو مدير عقارات، أو مستثمرا—الأمن السيبراني أولوية قصوى لحماية العقارات وبيانات العملاء والتدفقات النقدية.

27.4. قانون GDPR والذكاء الاصطناعي في العقارات الإيطالية: دليل للمستثمرين

27.4.1 مقدمة

يشهد سوق العقارات الإيطالي ثورة رقمية حقيقية. الاستخدام المتزايد لأنظمة الذكاء الاصطناعي (AI) لتقييم العقارات وإدارة عقود الإيجار ومراقبة المباني يفتح فرصا جديدة، لكنه يتطلب أيضا الامتثال للوائح الأوروبية والوطنية، وبشكل خاص:

- **قانون الذكاء الاصطناعي** (لائحة الاتحاد الأوروبي 1689/2024)
- **قانون الذكاء الاصطناعي الإيطالي** (القانون رقم 132 بتاريخ 23 سبتمبر 2025، ويحتوي على "أحكام وتفويضات للحكومة بشأن الذكاء الاصطناعي") وعندما يتعلق استخدام أنظمة الذكاء الاصطناعي بمعالجة البيانات الشخصية، أيضا:
- **لائحة الاتحاد الأوروبي 679/2016** (لائحة GDPR)
- **قانون الخصوصية الإيطالي** (المرسوم التشريعي 03/196، كما تم تعديله بالمرسوم التشريعي 18/101)

السلطات الوطنية المسؤولة عن ضمان تطبيق قواعد حماية البيانات الشخصية والذكاء الاصطناعي، بالإضافة إلى ضمان المنافسة العادلة بين مشغلي السوق وحماية الحقوق الأساسية للمستخدمين، هي:

- **GPDP** (هيئة حماية البيانات الإيطالية – الهيئة الإيطالية لحماية البيانات): مسؤولة عن الإشراف، بما في ذلك عمليات التفتيش والعقوبات، على الامتثال للتشريعات الوطنية والأوروبية المتعلقة بمعالجة البيانات الشخصية.
- **Agcom** (هيئة تنظيم الاتصالات): تقوم بالوظائف التنظيمية والإشرافية في الاتصالات الإلكترونية، والسمعيات البصرية، والنشر، وخدمات البريد، ومؤخرا المنصات الإلكترونية.
- **ACN** (الوكالة الوطنية للأمن السيبراني): مسؤول عن الإشراف، بما في ذلك أنشطة التفتيش والعقوبات، على أنظمة الذكاء الاصطناعي وفقا للتشريعات الوطنية والأوروبية. كما أنها مسؤولة عن تعزيز وتطوير الذكاء الاصطناعي لملفات الأمن السيبراني (سيتم منحها صلاحيات محددة في مجال الذكاء الاصطناعي بحلول سبتمبر 2026).
- **AgID** (وكالة إيطاليا الرقمية): مسؤولة عن تعزيز الابتكار وتطوير الذكاء الاصطناعي (سيتم نسب صلاحيات محددة في مجال الذكاء الاصطناعي إليها بحلول سبتمبر 2026).

دعونا الآن نلقي نظرة على كيفية تأثير هذه اللوائح على أنشطة إدارة الاستثمار العقاري في إيطاليا وما هي الاستراتيجيات التي يجب اتباعها لضمان الامتثال وتقليل المخاطر.

27.4.2 الابتكار الرقمي في العقارات

تشمل الأنشطة الرئيسية التي يمكن تنفيذها من خلال أنظمة الذكاء الاصطناعي (AI):

- نماذج التقييم الآلي (AVMs)
- اختيار أو ترتيب المستأجرين/العملاء لتقليل مخاطر التخلف عن السداد
- المباني الذكية وإنترنت الأشياء لمراقبة الاستهلاك، والسلامة، والصيانة التنبؤية
- تحليل العقود الآلي: تبسيط العناية الواجبة على الوثائق القانونية

تتضمن هذه الأنشطة قرارات مؤتمتة، وعندما يكون لهذه القرارات تأثيرات محتملة على حقوق وحياة الأشخاص المعنيين، تعتبر **أنظمة عالية الخطورة**.

تقريبا جميع هذه الأنظمة تعالج البيانات الشخصية: وعندما يحدث ذلك، تنطبق قواعد حماية البيانات الشخصية (ما يسمى ب "تشريع الخصوصية") أيضا.

فيما يلي جدول مبسط وغير شامل للالتزامات الرئيسية **لأنظمة الذكاء الاصطناعي "عالية الخطورة"** التي تعالج البيانات الشخصية الشائعة (باستثناء البيانات التي تنتمي إلى فئات خاصة: الأصل العرقي، الآراء السياسية، المعتقدات الدينية أو الفلسفية، عضوية النقابات العمالية، البيانات الجينية والبيومترية، البيانات المتعلقة بالصحة أو الحياة الجنسية).

قانون حماية البيانات العامة لحماية البيانات / الخصوصية	التطورات المحتملة في قانون IA لعام 2026	قانون الذكاء الاصطناعي الإيطالي لعام 2025	قانون الذكاء الاصطناعي (الاتحاد الأوروبي)	المنطقة
الخصوصية حسب التصميم وبشكل افتراضي (المادة 25 GDPR) مطلوبة بالفعل أثناء التطوير		وفقا لقانون الذكاء الاصطناعي	نهج قائم على المخاطر مطلوب	**حماية البيانات بحسب التصميم**
أساس القانونية: عادة تنفيذ العقد أو المصلحة المشروعة		وفقا لقانون الذكاء الاصطناعي	غير منظم	**الأساس القانوني للمعالجة**
تقييم تأثير حماية البيانات (DPIA، المادة 35 من اللائحة العامة لحماية البيانات) لأنشطة التقييم	التمكين الوطني FRIA + التمكين الموسع	وفقا لقانون الذكاء الاصطناعي	نظام إدارة المخاطر إلزامي	**تقييم الأثر (المخاطر)**
دقة البيانات وتقليلها (المادة 5 من اللائحة العامة لحماية البيانات (GDPR)	طلب أدلة وثائقية سابقة	إشارة صريحة إلى عدم التمييز	البيانات الممثلة، التخفيف من التحيز	**جودة البيانات / التحيز**
المعلومات (المادة 13 من اللائحة العامة لحماية البيانات (GDPR) + إعلان صريح لاستخدام أنظمة الذكاء الاصطناعي	تحسين معلومات المستهلكين	التزامات المعلومات الصريحة في مكان العمل/مساعد الولايات المتحدة	الالتزام بإبلاغ واضح عن استخدام الذكاء الاصطناعي	**الشفافية تجاه مواضيع البيانات**
احترام حقوق الأشخاص الذين يركزون على البيانات (المادة 15–22 من اللائحة العامة لحماية البيانات (GDPR)، وخاصة الحق في الاعتراض على القرارات الآلية وطلب التدخل البشري للتصحيح)		وفقا لقانون الذكاء الاصطناعي	غير منظم	**حقوق الأشخاص الذين لديهم بيانات**
إلزامي (بما يتماشى مع حقوق المشاركين في المعلومات)	حظر صريح للقرارات المؤتمتة بالكامل	مطلوب	إلزامي؛ لا يمكن تعطيله إلا إذا كان هناك دافع كاف	**الإشراف البشري**
الإجراءات الفنية والتنظيمية المناسبة للمخاطر (المادة 32 من اللائحة العامة لحماية البيانات (GDPR)، موثقة	التحكم في ACN وGPDP	تعزيز الأمان (المراقبة المستمرة)	متانة الأنظمة المطلوبة	**الأمن السيبراني**
سجل أنشطة المعالجة (المادة 30 من اللائحة العامة لحماية البيانات العامة لحماية الحيوانات)		وفقا لقانون الذكاء الاصطناعي	السجلات المطلوبة	**السجلات والتدقيقات**
تعريف أوقات التخزين + الحذف / إخفاء الهوية (المادة 5 من GDPR)		وفقا لقانون الذكاء الاصطناعي	غير منظم	**الاحتفاظ بالبيانات وحذفها**
غير منظم	إنشاء قاعدة بيانات إيطالية للقطاعات الحيوية	وفقا لقانون الذكاء الاصطناعي	مطلوب	**التسجيل في قاعدة بيانات الاتحاد الأوروبي**

مع الحفاظ على الاتساق الكامل مع مبادئ قانون الذكاء الاصطناعي، يؤدي القانون الإيطالي وظيفة دمج وتقوية الانضباط الأوروبي، مع اهتمام أكبر بالسياقات الحساسة والسيطرة الوطنية. الالتزامات العامة وملفات الشفافية هما موضوعان مشتركان في كلا اللوبتين، لكن القانون الإيطالي يتبنى نهجا تحذيرا، حيث يفرض حظورا والتزامات صريحة حتى للاستخدامات منخفضة المخاطر.

سيتعين على الشركات تكييف استخدام أنظمة الذكاء الاصطناعي لمعايير أكثر صرامة للشفافية والمساءلة والسلامة، وإنتاج وثائق فنية، وتدقيقات، وسجلات اتخاذ قرارات مؤتمتة. سيكون من الضروري ضمان الرقابة البشرية ومتطلبات صارمة لحماية البيانات وأمنها، بما يتماشى مع اللائحة العامة لحماية البيانات (GDPR).

بالإضافة إلى المطورين، تقع مسؤوليات الامتثال أيضا على المستخدمين (**الناشرين**) والمستثمرين، الذين يلزمون باستخدام أنظمة ذكاء اصطناعي تقدم ضمانات امتثال كافية.

27.4.3 الآثار العملية على المستثمرين

1. **العناية التقنية الواجبة**: التحقق من مجموعات البيانات، اختبار التحيز، تقييم تأثير حماية البيانات (DPIA)، والامتثال للتشريعات المعمول بها.
2. **العقود الواضحة**: حدد الأدوار والمسؤوليات، والتعويضات، والتزامات التعاون.
3. **الحوكمة الداخلية**: سياسات لإدارة الذكاء الاصطناعي وGDPR، وتدريب الموظفين وإجراءات إدارة الحوادث.
4. **التخفيف من مخاطر السمعة**: الحفاظ على الشفافية والرقابة البشرية في اتخاذ القرارات الآلية.

27.4.4 الامتثال كميزة تنافسية

توفر الابتكار الرقمي أدوات قوية، ولكن في غياب الامتثال، تنشأ مخاطر قانونية وسمعة. المستثمرون الذين يظهرون الشفافية والأمان وإدارة البيانات الأخلاقية يجذبون شركاء مؤسساتيين، ويحسنون سمعتهم، ويستعدون لمعايير دولية متزايدة الصرامة.

العنصر الأساسي هو دمج **الابتكار والمسؤولية**، من خلال:

- أكوراتا ديجيتال ديل ديلينس،
- عقود واضحة،
- حوكمة داخلية قوية،
- تحديث مستمر للإطار التنظيمي.

وبهذه الطريقة، لم يعد الامتثال مجرد التزام، بل أصبح ميزة تنافسية حقيقية.

Fabio Balza (Fabio.Balza@linklaters.com)
فابيو بالزا مستشار قانوني في جمعية مكاتب المحاماة بالتعاون مع لينكليترز. وقد حصل على مؤهلات لممارسة مهنة المحاسب القانوني وخبير المحاسبة في إيطاليا منذ عام 1995.
لديه حوالي 20 عاما من الخبرة في قطاع العقارات، حيث يساعد البنوك والصناديق والشركات بانتظام في سياق التمويل أو المعاملات الاستثمارية.

Francesco Bellotto (*FBellotto@KPMG.it*)
شريك في مكتب ميلان لشركة KPMG S.p.A.، متخصص في القطاع المالي وعضو في الممارسة المهنية الوطنية للمعايير الدولية للمعايير الدولية، مع تركيز خاص على قضايا IAS39 وIFRS9، بالإضافة إلى كونه منسق فريق أخصائيي الأدوات المالية. تخرج في اقتصاد المؤسسات المالية والأسواق من الجامعة الكاثوليكية للقلب المقدس، وهو مسجل في سجل المدققين القانونيين (المعروف سابقا بسجل المدققين) وعضو في مجموعة العمل الخاصة بالمنظمة المعنية بالأدوات المالية.

Simone Bertolami (*simone.bertolami@belex.com*)
محام (2018)، زميل أول في مكتب بونيلي إيريدي لومباردي للمحاماة بابالاردو. يحمل درجة الماجستير في قانون الضرائب من جامعة LUISS في روما (2016). يتعامل مع قضايا الضرائب الوطنية والتقاضي الضريبي، وخاصة المساعدة والمشورة والدفاع عن المكلف في مراحل التحقق والتقييم الضريبي وفي مرحلة أي دعوى قضائية.

Giulia Bighignoli (*giulia.bighignoli@chiomenti.net*)
محاسب قانوني (2013)، وهو مستشار في استوديو تشيومنتي. يحمل شهادة في الاقتصاد والتمويل المؤسسي والتحكم من جامعة بوكوني. يتعامل مع الاستشارات في هذا المجال
التخطيط الضريبي للمعاملات المحلية وعبر *الحدود* في قطاعات العقارات، والأسهم الخاصة، والتمويل المنظم. لديه خبرة في مساعدة العملاء مع السلطات الضريبية لتقديم طلبات الأحكام القضائية والأحكام الدولية.

Nicola Bottino (*nbottino@buzziunicem.it*)
محاسب قانوني، تخرج بامتياز في إدارة الأعمال من جامعة بوكوني، حيث حصل أيضا على درجة الماجستير في قانون الضرائب الشركاتية. بعد خبرة قوية في شركات محاماة وضرائب رائدة، كان مدير الضرائب في شركة Aedes SIIQ S.p.A والآن في مجموعة Buzzi (سابقا Buzzi Unicem). تركز خبرته على الضرائب على الشركات، وضريبة القيمة المضافة، والاندماج والاستحواذ، والضرائب المالية والعقارية، والتقاضي الضريبي.

Loris Bovo (*loris.bovo@ashurst.com*)
شريك في مكتب المحاماة الدولي آشورست (مكتب ميلانو)، وهو مسؤول عن ممارسة *النزاعات والتحقيقات* الإيطالية. مؤهل لممارسة المهنة منذ عام 2004، وقد تخصص على مر السنين في التقاضي المالي والإعسار والتقاضي الشركاتي. كما اكتسب خبرة كبيرة في التقاضي في مجال ESG والجرائم *المالية*، مع الإشارة بشكل خاص إلى القضايا المتعلقة بالقانون 2001/231.

Stefano Cacace (*s.cacace@ditanno.it*)
محام في روما وميلانو، منذ 2006، كبير المحامين في مكتب المحاماة والضرائب دي تانو أسوسياتي. يركز نشاطه على الاستشارات المتعلقة بضريبة الشركات، والجوانب الضريبية للمعاملات الاستثنائية، والتقاضي الضريبي في الجوهر وأمام المحكمة العليا. مؤلف مقالات في مجلات متخصصة ومتحدث في المؤتمرات.

Alessandro Cafarelli (*alessandro.cafarelli@unibocconi.it*)
أستاذ مساعد في التمويل المؤسسي والإدارة المالية والبنوك المؤسسية في جامعة لويجي بوكوني في ميلانو. زميل SDA في الإدارة والرقابة والتمويل المؤسسي والعقارات في SDA Bocconi في ميلانو.
أجرى أنشطة بحثية في كلية آيفي للأعمال، جامعة ويسترن أونتاريو، وحصل على درجة الدكتوراه من الجامعة الكاثوليكية في ميلانو.
مسجل في سجل المحاسبين القانونيين في ميلانو. لديه خبرة تمتد لعشر سنوات في الاستشارات المالية مع تركيز خاص على معاملات إعادة هيكلة الديون وتقييمات الشركات.

Andrea Cagnani (*andrea.cagnani@studiopirola.com*)
محاسب قانوني ومدقق قانوني. هو شريك في استوديو بيرولا بينوتو زي آند أسوسياتي ويمارس نشاطه في ميلانو. هو مستشار ضريبي لمجموعات إيطالية وأجنبية رائدة واكتسب خبرة كبيرة في قطاع العقارات. وهو عضو في مجلس المدققين القانونيين للشركات الرائدة.

Jennifer Calella (JCalella@KPMG.it)
المدير الأول لمكتب ميلان لشركة KPMG S.p.A.، حيث اكتسب خبرة موحدة في القطاع المالي، حيث تعامل مع التدقيق القانوني للبيانات المالية للوسطاء الماليين المختلفين، مع تركيز خاص على المشغلين في قطاع *العقارات*. تخرجت في الاقتصاد والإدارة في إدارة الأعمال من الجامعة الكاثوليكية للقلب المقدس، وهي مسجلة في سجل المدققين القانونيين ورتبة المحاسبين القانونيين وخبراء المحاسبة في ميلانو.

Luciano Chirico (luciano.chirico@belex.com)
وهو محاسب قانوني (2020) ويشغل منصب مساعد في مكتب المحاماة بونيلي إريدي لومباردي بابالاردو. تخرج في الاقتصاد وقانون الأعمال من الجامعة الكاثوليكية للقلب المقدس في ميلانو. يركز نشاطه المهني بشكل رئيسي على الاستشارات الضريبية، مع خبرة خاصة في مجال الضرائب العقارية وفي معاملات *الاندماج والاستحواذ*.

Christoff Filippo Cordiali (*christoff.cordiali@belex.com*)
محام (2010)، وهو مستشار أول وعضو في فريق التركيز العقاري في مكتب بونيلي إريدي لومباردي بابالاردو للمحاماة.
حصل على درجة الماجستير في قانون الضرائب التجارية من جامعة بوكوني في ميلانو (2005).
يتعامل مع قانون الضرائب، لا سيما في مجالات الضرائب العقارية، ومعاملات الاندماج والاستحواذ، والضرائب الشركاتية، والتقاضي الضريبي.

Maria Cristina Corno (*mcorno@sts.deloitte.it*)
مدير في شركة الضرائب والشركات – Deloitte STP. اكتسبت سنوات عديدة من الخبرة في مجال الاستشارات الضريبية والشركاتية مع التركيز بشكل خاص على الجوانب الوطنية والدولية، وتخصصت في قطاع العقارات.

Luca Dal Cerro (*ldalcerro@legance.it*)
شريك في ليغانس – جمعية أفوكاتي، اكتسب لوكا دال سيرو خبرة كبيرة في فرض الضرائب على معاملات التمويل المهيكل مع مراعاة الاستثمارات *الواردة والصادرة*، ويساعد العملاء الإيطاليين والدوليين في جميع مجالات قانون الضرائب، خاصة فيما يتعلق بأسواق *رأس المال للأسهم* والديون، والقروض الموزعة، *التمويل المؤسسي والمنظم، وعمليات الاندماج والاستحواذ العقاري والتوريق*؛ وهو عضو في الجمعية المالية الدولية للاتحاد الدولي للشرائط، ولجنة الضرائب والقانون في AIFI، ولجنة الضرائب في أسويموبيلياري، ويذكر في أهم *الأدلة* الإيطالية والدولية كواحد من أكثر المهنيين شهرة في قانون الضرائب.

Maurizio Dallocchio (*maurizio.dallocchio@unibocconi.it*)
أستاذ كامل في المالية المؤسسية في جامعة لويجي بوكوني في ميلانو وعميد سابق لكلية إدارة SDA بوكوني.
وهو مؤلف لأكثر من ثمانين منشورا، منها "التمويل المؤسسي" (بالاشتراك مع ب. كويري، أ. سالفي و. لو فور)، تم اعتماده في برامج ماجستير إدارة الأعمال والماجستير في المالية حول العالم.
قام بالتدريس والبحث في العديد من المدارس الدولية، مثل جامعة نيويورك ستيرن، وكلية لندن للأعمال، ومعهد العلوم الطبية (IMD)، وكلية ستوكهولم للاقتصاد.
محاسب قانوني، يهتم بشكل رئيسي بمعاملات التمويل الاستثنائية (M&A)، وإدارة الأزمات وإعادة هيكلة الشركات، وتقييمات الشركات. كان رئيس لجنة التدقيق في البنك المركزي الأوروبي للاستثمار.

Marco De Vincenzi (*marcopietro.devincenzi@gmail.com*)
درجة في DES وماجستير في المالية من جامعة بوكوني في ميلانو، عضو في FRICS (المؤسسة الملكية للمساحين القانونيين).
بعد عمله في قطاع المالية والرقابة في التوزيع الواسع النطاق (لا ريناسينتي وفيجي)، يمتلك عشرين عاما من الخبرة في قطاع العقارات بالتجزئة، أولا كمدير مالي في الاتحاد الإيطالي للمجموعة الفرنسية تريما، ثم كمدير ومدير مالي للاتحاد الإيطالي للشركة الهولندية متعددة الجنسيات كوريو.
يشغل منصب أمين صندوق المجلس الوطني لمراكز التسوق (CNCC)، وهو فرع إيطالي من المجلس الدولي لمراكز التسوق التابعة للاتحاد الدولي للمركز التجاري، بالإضافة إلى كونه رئيس لجنة ريتالي في أسويموبيلياري.

Luca Di Nunzio (*dinunzio@andpartners.it*)
محام في ميلانو وشريك في مكتب AndPartners للضرائب والقانون، وهو مكتب تأسس عام 2020 ولها مكاتب في ميلانو وروما. يركز نشاطه بشكل رئيسي على فرض الضرائب، سواء المباشرة أو غير المباشرة، على هياكل الاستثمار التي توفر وجود كيانات منظمة (صناديق الاستثمار العقارية)، وعلى التقاضي المتعلقة بضرائب العقارات. يحمل درجة الدكتوراه من جامعة بيرغامو وهو مؤلف لعدة مقالات ومتحدث في مؤتمرات حول هذا الموضوع. وهو عضو في جدول الضرائب في أسويموبليار.
وهو أيضا أستاذ مساعد في قانون الضرائب في جامعة بافيا.

Marco Foresti (*MForesti@kpmg.it*)
شريك مشارك في مكتب ميلانو لشركة ستوديو أسوسياتو للاستشارات القانونية والضريبية، يقدم المشورة الضريبية لمؤسسات ومجموعات متعددة الجنسيات العاملة في قطاع الخدمات المالية (البنوك، شركات التأجير، شركات التأمين، مديري الأصول). تخرج في القانون من جامعة ميلانو، وهو عضو في نقابة المحامين في ميلانو.

Giovanni Formica (*giovanni.formica@leoassociati.it*)
دكتوراه في القانون والاقتصاد. وهو محاسب قانوني ومدقق قانوني في روما. يدرس مسائل الضرائب كجزء من دورات تدريبية متخصصة، وخاصة في الدورة المتقدمة في شرطة الضرائب التابعة لحرس المالية وفي المدرسة الوطنية للإدارة (SNA). وهو مؤلف منشورات حول قانون الضرائب في مجلات وصحف رائدة، ومؤلف دراسات حول قضايا الضرائب. قام بأنشطة بحثية وتعليمية في معهد لويس غويدو كارلي في روما بفضل مهام تدريسية إضافية. وهو عضو في مجلس المدققين القانونيين لشركات المجموعة الدولية الرائدة في قطاع إدارة المولات التجارية. كان مديرا لبلدية العاصمة الرومانية.

Roberto Fraticelli (*roberto.fraticelli@ecpnv.com*)
عضو مجلس إدارة شركة Eurocommercial Properties NV والمدير المالي للمجموعة. يحمل شهادة في الاقتصاد (LUISS)، ودرجة في العلوم السياسية (جامعة أمستردام)، ودرجة EMBA (كلية روتردام للإدارة/إيراسموس). وهو عضو في RICS وMENSA وعضو في لجان مختلفة في Assoimmobiliare وEPRA وCNCC.

Carlo Galli (*Carlo.Galli@CliffordChance.com*)
محاسب قانوني ومحام، وهو شريك ومدير ومؤسس قسم الضرائب في كليفورد تشانس في إيطاليا. لديه سنوات عديدة من الخبرة في مجال الضرائب على معاملات الاستثمار العقاري. تساعد غالي بانتظام العملاء الوطنيين والدوليين، والشركات المدرجة والمجموعات المالية الرائدة، في جميع الجوانب الضريبية للمعاملات المعقدة. وهو بالفعل عضو في جمعية مايستو إي أسوسياتي، وهو مؤلف للعديد من المنشورات في قضايا الضرائب ومتحدث منتظم في مؤتمرات حول هذا الموضوع.

Giuseppe Andrea Giannantonio (*giuseppeandrea.giannantonio@chio-menti.net*)
محاسب قانوني (1994)، وهو شريك في استوديو تشيومنتي منذ عام 2003. لديه سنوات عديدة من الخبرة في قانون الضرائب والتخطيط الضريبي، مع تركيز خاص على المعاملات الاستثنائية للشركات، والاندماج والاستحواذ والأسهم الخاصة، والضرائب الدولية، وضرائب صناديق الاستثمار والمنتجات المالية، والضرائب وهيكلة الاستثمارات العقارية، والمعاملات المالية المنظمة ومعاملات صناديق الاستثمار العقاري، وصناديق الاستثمار العقاري (REITs) وصناديق الاستثمار العقاري (REITs) وصناديق الاستثمار العقاري (REITs) وصناديق الاستثمار الاستثماري (SICAFs). كما يتعامل مع الأحكام الضريبية، وقبل التقاضي، والتقاضي الضريبي، والمؤسسات الانكماشية مع تركيز خاص على المعاملات الاستثنائية، والعقارات، والمستثمرين الأجانب.
عضو لجنة الضرائب في AIFI (الجمعية الإيطالية للاستثمار الخاص ورأس المال الاستثماري)؛ عضو تشغيلي في لجنة الضرائب والتنظيم في جمعية شركات العقارات العامة الأوروبية (EPRA). في نوفمبر 2023 تم تعيينه رئيسا ل "طاولة الضرائب"، اللجنة الفنية للجنة التعاونية التعاونية. في عام 2006 تعاونت مع وزارة الخزانة لإدخال التشريع الخاص ب SIIQs، وفي عام 2013 مع وزارة التنمية الاقتصادية لإصلاحها. كما تعاون مع وزارة التنمية الاقتصادية لمراجعة الإعفاءات الضريبية للشركات الناشئة ورأس المال الجريء.
كان متحدثا في المؤتمرات ومؤلفا لمقالات في مجلات متخصصة، وتخرج بمرتبة الشرف من جامعة سابينزا في روما.

Paolo Gilardi (*paolo.gilardi@unicredit.eu*)
وهو مسؤول عن جميع أنشطة إدارة المخاطر في مجموعة يوني-كريدت للعملاء الكبار من الشركات في قسم إدارة مخاطر العملاء في إيطاليا. وقبل ذلك، قضى 10 سنوات في RBS لندن في منصب مشابه كمدير عام لقسم الأسواق العالمية. قبل ذلك، عمل لمدة 20 عاما في جي بي مورغان، حيث بدأ مسيرته المهنية في عدة مناصب في قسم لجنة التجارة الفيدرالية الدولية. تخرج مع مرتبة الشرف في إدارة الأعمال من جامعة بوكوني في ميلانو.

Emilio Gnech (*emilio.gnech@sbnp.it*)
ولد في ميلانو في 14.03.1962. تخرج بامتياز في الاقتصاد والأعمال من جامعة لويجي بوكوني في ميلانو عام 1986. وهو عضو في سجل المحاسبين القانونيين في ميلانو منذ عام 1989. المراجع وفقا للمرسوم الوزاري 12.04.1995 المنشور في الجريدة الرسمية رقم 31 *بيس* بتاريخ 21 أبريل 1995. شريك في مكتب بيسكوتسي نوبلي بيزا للمحاماة الضريبية، كورسو أوروبا 2، ميلانو، منذ عام 1994. خبير في قانون الضرائب، تخطيط الضرائب، قضايا البيانات المالية، تقييمات الشركات، ضرائب العقارات، إعادة تنظيم الشركات والصناديق الاستئمانية. كان عضوا في مجلس إدارة الشركات المدرجة في بورصة الأسهم لعدة سنوات.

Valentina Lamperti (*vlamperti@sts.deloitte.it*)
يعمل محاسبا قانونيا منذ عام 2014، ويعمل كمدير في شركة الضرائب والشركات – Deloitte STP.
يتعامل بشكل رئيسي مع الاستشارات الضريبية على الصعيدين الوطني والدولي. اكتسب خبرة كبيرة في قطاع العقارات.

Maurizio Leo (*maurizio.leo@leoassociati.it*)
وهو أستاذ كامل في قانون الضرائب في المدرسة الوطنية للإدارة – رئاسة مجلس الوزراء، بالإضافة إلى كونه محاضرا في أقسام التعليم في الحرس التمويلي.
عضو في اللجان العلمية للمجلات الضريبية الرئيسية، وهو مؤلف العديد من المنشورات وكاتب عمود في صحيفة Il Sole 24 Ore. وهو محام ضريبي ومدافع في المحكمة العليا. وهو نائب رئيس مجلس رئاسة العدالة الإدارية.
كان نائب رئيس الجامعة وأستاذا كاملا في المدرسة العليا للاقتصاد والمالية بوزارة الاقتصاد والمالية. كان المدير المركزي للشؤون القانونية والتقاضي الضريبي في دائرة الإيرادات بوزارة المالية.
كما كان نائبا في الهيئات التشريعية الرابعة عشرة والخامسة عشرة والسادسة عشرة، وفي هذا المنصب كان رئيس لجنة الإشراف على سجل الضرائب ونائب رئيس لجنة المالية في مجلس النواب. كان عضوا في المفوضية العليا للفيدرالية المالية التي أنشئت في وزارة الاقتصاد والمالية، بالإضافة إلى كونه عضوا في اللجنة ذات المجلسين للفيدرالية المالية. كان نائب رئيس لجنة الضرائب الإقليمية في روما.

Mario Lisanti (*mario.lisanti@lmslex.com*)
شريك في LMS Studio Legale (مكتب ميلانو). تم قبوله لممارسة المحاماة في إيطاليا منذ عام 1998 وفي إنجلترا منذ عام 2003. لديه أكثر من 20 عاما من الخبرة في قطاع العقارات، مع تركيز خاص على التمويل، حيث يساعد البنوك والصناديق والشركات بانتظام في سياق المعاملات التموينية من مختلف الأنواع.

Luca Lucaroni (*luca.lucaroni@gruppoigd.it*)
المدير المالي في IGD SIIQ، لديه أكثر من 25 عاما من الخبرة في قطاع العقارات الإيطالي، حيث شغل دورا مشابها في شركات مدرجة مثل بيني ستابيلي وآيديس، بالإضافة إلى دور المدير المالي في شركة Eurocommercial Properties. قبل انضمامه إلى صناعة العقارات، عمل لمدة 12 عاما في أقسام التدقيق في آرثر أندرسن وPwC.
تخرج في إدارة الأعمال من جامعة بوكوني في ميلانو، محاسبا قانونيا ومدققا، واكتسب خبرة كبيرة في الجوانب المالية والمحاسبية والضريبية المتعلقة بقطاع العقارات.
عمل على إدخال قانون SIIQs في إيطاليا عام 2006 وتعديله في عام 2014 مع Assoimmobiliare.
كما أنه نائب رئيس المجلس الوطني لمراكز التسوق وأمين صندوق المجلس الأوروبي لأماكن التسوق.

Francesco Mantegazza (*f.mantegazza@5lex.it*)
محاسب قانوني معتمد (2001)، وهو المدير المشارك لشركة فايفليكس القانونية والاستشارات الضريبية. تتعلق مجالات التخصص التي تطور خلال نشاطه المهني بالجوانب الضريبية الوطنية والدولية المتعلقة بالبنوك، والوسطاء الماليين، وشركات التأمين، وصناديق الاستثمار، والأسهم الخاصة، والعقارات، والضرائب المالية. تخرج مع مرتبة الشرف من جامعة لويجي بوكوني ويحمل درجة الماجستير في الأسهم الخاصة مع مرتبة الشرف. وهو عضو مجلس إدارة غير تنفيذي وعضو في مجلس المدققين القانونيين للشركات الرائدة. متحدث في دورات ومؤتمرات في إيطاليا وخارجها ومؤلف منشورات في مجلات متخصصة.

Michele Milanese (*michele.milanese@ashurst.com*)
ميشيل ميلانيزي شريك في إدارة قسم الضرائب في المكتب الإيطالي لشركة آشورست.
لديه خبرة كبيرة في ضرائب الشركات، والضرائب غير المباشرة، وضريبة القيمة المضافة، وتسعير التحويلات، والامتثال الضريبي، ولديه معرفة معمقة بالجوانب الضريبية المتعلقة بالاستحواذ العقاري، وهياكل الإيجار وإعادة التأجير، وأدوات الاستثمار الجماعي، والتوريق، وشركات العقارات المملوكة لها.
بالإضافة إلى ذلك، هو مؤلف منشورات في مجلات إيطالية ودولية وعقد مؤتمرات حول ضريبة العقارات.
قبل انضمامه إلى آشورست في 2020، عمل في شركة ألين & أوفري.

Filippo Momi (*filippo.momi@studiopirola.com*)
فيليبو مومي، شريك في شركة بيرولا بينوتو زي & أسوسياتي، محاسب قانوني ومدقق قانوني لديه أكثر من 20 عاما من الخبرة في مجال الاستشارات الضريبية للشركات، بما في ذلك تلك المنتمي إلى مجموعات دولية، مع تركيز على قضايا الطاقة والعقارات وقضايا الضرائب.
يلعب دور المدقق القانوني للشركات الوطنية والدولية المهمة.

Michele Monterosso (*michele.monterosso@ing.com*)
المدير العام وعضو مجلس إدارة مجموعة ING. ميشيل حاليا رئيسة قسم النقل واللوجستيات العالمية في ING ومسؤولة مباشرة عن فرق لها مكاتب في أمستردام، فرانكفورت، لندن، بروكسل، نيويورك، سنغافورة، شنغهاي وطوكيو. سبق له أن شغل مناصب إدارية ضمن مجموعة ING في إيطاليا وألمانيا والنمسا وجمهورية التشيك.
بعد حصوله على شهادة في إدارة الأعمال والتمويل من بوكوني وخبرة في الاستشارات في KPMG وC&W، اكتسب ميشيل خبرة تمتد لعشرين عاما في القطاع المصرفي الدولي مع تركيز على تمويل العقارات وإنهاء الصفقات بأكثر من 10 مليارات يورو تغطي جميع فئات الأصول.

Marco Montosi (*mmontosi@savills.it*)
مدير في سافيلز ورئيس قسم الاستثمار في إيطاليا. يحمل شهادة في اقتصاد الوسطاء الماليين من جامعة بوكوني.
لديه سنوات عديدة من الخبرة في مجال الاستشارات العقارية.

Savino Natalicchio (*savino.natalicchio@kroll.com*)
سافينو ناتاليكيو هو المدير العام في شركة كرول للاستشارات في إيطاليا. وهو مسؤول عن الأقسام الخاصة وأقسام الجدوى في قسم خدمات استشارات التقييم، ويقدم خدمات استشارية كمثمن ومستشار مستقل، خاصة للعقارات التجارية، والضيافة، ومحطات الطاقة المتجددة، ودراسات الجدوى، وبشكل عام، الأصول المتخصصة.

Pietro Negri (PNegri@kpmg.it)
المدير الأول لمكتب ميلانو لجمعية القنصل القانوني والتريبيوتاريا، يساعد بشكل رئيسي البنوك وشركات التأمين ومديري الأصول المقيمين في إيطاليا وغير المقيمين، ويعملون هناك من خلال مكاتب ثانوية. تخرج في الاقتصاد من الجامعة الكاثوليكية للقلب المقدس في ميلانو، وهو مسجل في سجل المحاسبين القانونيين - القسم أ، ميلانو والمدقق القانوني.

Nicola Nuti (n.nuti@inprivacy.it)
مدير وحيد لشركة InPrivacy منذ عام 2017، وهي شركة تقدم خدمات الاستشارات والتدريب والمراقبة في عملية الامتثال للائحة حماية البيانات (GDPR) وقانون الخصوصية الوطني، بعد أن اكتسبت ثلاثين عاما من الخبرة في مجال تشريعات حماية البيانات الشخصية. يشغل منصب مدير المدير العام للعديد من الشركات، خاصة في قطاعات التجزئة والتوزيع الكبير. وهو مستشار خصوصية معتمد في برنامج CDP TUV، ومشغل تدريب في منطقة توسكانا، وخبير في تقييم التعلم وشهادات المهارات (سجل R.T.). حصل على مرتبة الشرف في دورة الدراسات العليا في قانون حماية البيانات الشخصية لتدريب مدير حماية البيانات الشخصية (UniTO)، واكتسب تخصصات إضافية في مجال "الخصوصية" من خلال دورة الدراسات العليا "الخصوصية في إدارة الأفراد"، وبرنامج UniPD - دورة الدراسات العليا لحماية البيانات والحوكمة، وبرنامج Digital Mkt UniMI - ترميز دورات الدراسات العليا للمحامين والتقنية القانونية والكتابة القانونية والتصميم القانوني UniMI - دورة الدراسات العليا لحماية البيانات وحوكمة البيانات UniMI.

Andrea Ometto (*aometto@sonaesierra.com*)
رئيس إدارة الأصول والتمويل في إيطاليا واليونان في شركة Sonae Sierra.
لديه أكثر من 20 عاما من الخبرة في التطوير والاستثمار وإدارة المعاملات في قطاع العقارات. بعد حصوله على شهادة في هندسة البناء من جامعة بادوفا، حصل على ماجستير إدارة أعمال في البناء والعقارات، ودبلوم دراسات عليا في إدارة المشاريع من RICS من كلية إدارة العقارات بجامعة ريدينغ في لندن (المملكة المتحدة). بعد ذلك، أكمل برنامج التنفيذيين في تمويل العقارات والعقارات (FIRE)، وبرنامج التمويل المؤسسي في SDA Bocconi.
وهو عضو مهني في RICS (MRICS)، حيث يعمل كمقيم ومستشار، وساهم في مراجعة الإرشادات الإيطالية لوكالات العقارات والوساطة. وهو أيضا عضو في رتبة المهندسين وبعض اللجان في أسويموبيلياري وCNCC.

Gabriele Paladini (*gabriele.paladini@chiomenti.net*)
محاسب قانوني (2007)، وهو مستشار في ستوديو تشيومنتي.
حصل على درجة الماجستير في قانون ضريبة الشركات من جامعة بوكوني في ميلانو (2007) ودكتوراه في قانون ضريبة الشركات من جامعة لويس في روما (2010). يتعامل مع القانون الضريبي الإيطالي والدولي، مع الإشارة بشكل خاص إلى المشورة المتعلقة بالضرائب المالية والضرائب العقارية. اكتسب خبرة كبيرة في القضايا الضريبية المتعلقة بصناديق العقارات، وصناديق SICAFs، وSIIQs، بالإضافة إلى المساعدة في التقاضي الضريبي وإجراءات التسوية خارج المحكمة للنزاعات الضريبية.

Enrico Pauletti (*e.pauletti@ditanno.it*)
محام في روما وميلانو، محام أمام المحاكم العليا، شريك مسؤول عن مكتب ميلانو لمكتب المحاماة والضرائب دي تانو أسوسياتي. يركز نشاطه على الاستشارات المتعلقة بضريبة الشركات، والجوانب الضريبية للمعاملات الاستثنائية، والتقاضي الضريبي في الجوهر وأمام المحكمة العليا.
كان ضابطا كبيرا سابقا في حرس المالية (Guardia di Finanza)، وكان محاضرا في أكاديمية ومدرسة شرطة الضرائب التابعة للفيلق، وكذلك في مدرسة "إزيو فانوني" العليا للمالية. وهو مؤلف مقالات في مجلات متخصصة ومتحدث في الندوات والمؤتمرات.

Davide Albertini Petroni (davide.albertinipetroni@assoimmobiliare.it)
منذ يوليو 2023 يشغل منصب رئيس شركة كونفيندوستريا أسويموبيلياري. منذ يناير 2024، يشغل منصب الرئيس والشريك في ROOMLESS، وهي منصة رقمية للإيجارات السكنية متوسطة وطويلة الأجل تعمل في إيطاليا وأوروبا. كان الرئيس التنفيذي والمدير العام لمجموعة كوستيم النشطة في مجال إعادة تأهيل وبناء المدن (يناير 2024–يناير 2025)، ومن 2009 إلى 2023، الرئيس التنفيذي لشركة ريسانامنتو S.p.A.، وهي شركة مدرجة، حيث أشرف على إدارة وتصريف الأصول بقيمة إجمالية بلغت 3 مليارات يورو خلال السنوات العشر الماضية، بالإضافة إلى تطوير مشروع ميلانو سانتا جوليا. سبق له أن شغل مناصب رفيعة في تطوير العقارات في IPI (مجموعة فيات) واكتسب خبرة في قطاع البناء والبنية التحتية في أوروبا.

Laura Piantanida (laura.piantanida@ryze.eu)
تشغل لورا بيانتانيدا منصب رئيسة العلاقات المؤسسية في مجموعة RYZE (المعروفة سابقا باسم يارد رياس) منذ عام 2023. لديه عشرون عاما من الخبرة في الاستشارات الفنية العقارية لدعم العملاء الدوليين في سياق المعاملات الاستثمارية، وتعاون بانتظام مع مستشارين قانونيين وماليين في مجموعة واسعة من فئات الأصول، بما في ذلك الأنواع الناشئة مثل البناء للإيجار.
داخل كونفيندوستريا أسويموبيلياري، تشغل حاليا منصب منسقة طاولة "الاستشارات والتقييم". هي مسحة معتمدة (MRICS) ومؤسسة مشاركة ورئيسة سابقة لجمعية السيدات العقاريات الإيطالية (AREL). تخرجت من جامعة بوليتكنيك في ميلانو.

Roberto Romanoni (roberto.romanoni@ryze.eu)
يشغل روبرتو رومانوني منصب رئيس قسم العناية الواجبة للشركات في مجموعة RYZE (المعروفة سابقا باسم يارد رياس).
لديه خبرة طويلة وموحدة في الاستشارات العقارية، مع تخصص في أنشطة التدقيق الفني الواجب، حيث يدعم المستثمرين والصناديق والمؤسسات المالية، في سياق معاملات الاستحواذ على العقارات، والتصرف بها، والتمويل. المساح المعتمد (MRICS)، يجمع بين نشاطه المهني والتزامه المستمر بالتدريب، بما في ذلك دراسات معمقة حول قضايا العناية التقنية الواجبة في مدرسة REM ماستر في بوليتكنيكيو دي ميلانو.

Leonardo Sabatini (Leonardo.Sabatini@ashurst.com)
وهو محترف في قسم الضرائب في آشورست في ميلانو.
لديه خبرة رئيسية في الضرائب المحلية والدولية، والعقارات، وإعادة التنظيم المعقدة للشركات ومعاملات التمويل، وتسعير التحويلات، والضرائب غير المباشرة (بما في ذلك ضريبة القيمة المضافة وضريبة التسجيل). يدعم بانتظام أنشطة العناية الضريبية الواجبة في معاملات الاندماج والاستحواذ والعقارات، ويقدم المشورة التشغيلية في اقتناء وإدارة المستحقات الضريبية والاعتمادات الضريبية.

Andrea Scarfone (*andrea.scarfone@dentons.com*)
كمحام في ميلانو، يمارس *عمله كمساعد* في فريق *البنوك والتمويل* في مكتب المحاماة العالمي دينتونز (مكتب ميلانو). وقد حصل على مؤهل لممارسة المحاماة في إيطاليا منذ أكتوبر 2023.
تخرج في القانون من جامعة لويجي بوكوني في ميلانو في أكتوبر 2021 مع مرتبة الشرف.
لديه خبرة رئيسية في معاملات التمويل متعددة الجهات القضائية في قطاع *العقارات*، حيث يساعد البنوك وصناديق الاستثمار والشركات بانتظام.

Gianluigi Strambi (*gianluigi.strambi@grplex.com*)
محاسب قانوني (2006)، ويتعاون مع لجنة الضرائب في أسويموبيلياري. هو *مستشار* قانوني في مكتب جيتي وشركاه، وهو خبير في الضرائب المالية والدولية، الضرائب المباشرة وغير المباشرة، والضرائب على الشركات، ويقدم المشورة الضريبية في سياق المعاملات الاستثنائية للشركات والعقارات، خاصة لصناديق العقارات وصناديق الاستثمار الذاتي (SICAF).

Federico Squarcia (*federico.squarcia@ashurst.com*)
فيديريكو هو محترف مبتدئ في قسم الضرائب في ميلانو بجامعة آشورست. هو مؤهل لممارسة مهنة محاسب قانوني وخبير محاسبة في إيطاليا، ولديه خبرة خاصة في ضرائب الشركات، وضريبة القيمة المضافة، ونصائح العناية الضريبية لشراء الاعتمادات الضريبية. خلال ممارسته المهنية، عمق الجوانب الضريبية المتعلقة بالتمويل المنظم، وتمويل المشاريع، والطاقة.

تحرير Martina Lezzoli

الدورة تأت.وادة اتؤلم نحقسبه أبث التقالطبة مح قلنات الحمكرمبة عالي التقلبار الحالحيات الممكمات الحالية إلم الصحة الفرئيب دوي بلتمنبد النطرة حاريناح الصميلت الخاطلخ بيزل تكنوية اباضفي ناطبفتك سمككسال فرنك اجبركر اللسقة و الفوسبياعك مسووعة الصباقعك ونوح هبذ نجلتابرقفا بيسيأحم التقلني الحاويات من اتعلي آلة نطيلبق الدواني بعاوسبات آن آل بعته التعبابن فطال تتحصة االواحتي عوك التجييات المكمووط كي بتقفسبة ماتي حمد أحسبة نطقل ملكات متصلك اثورة المحاصمة والسمكومنة الحالح واتبطتع الستكر البوذمي للعنلد افرونباة متوافقيا بحرك في العقازات.

بذي المحاسمة اتتتراك فنطنختتيعلت فعتلسكت اتثبلبنة البتن أنما بالعتمازات التنطاقمة فتتستبات الدتتنماتية الحللسقطبتتتر الجرافيات اتقتواسة الحقفرة السيحة للتفسحبيل والبقطاء بين، طلي فعدحانبلة الاكبنيق وآل مليسي المطبي لتكلقوبات الخاطبة في السياسنيد التجراني الوسحية والانسبكمرة الطبرقة كتجه بلتجبر العمازين والمرابلة لبعمن الوتبح صدر القتازات.

بيصرحه حقيمك العمارتي لتحليط الحقطه ولالاقة البماخمتون والبنلخاج من لمكيبة المبيبك الصنيبق بالتاجع الالتتيمتن النقلا المحستلخصي .واللقماعية وخنين زنبلبة الصمستنخبلة بتعوبره الحتقا السليكيجر التليسية ايلاحمرات ومالينيا الغيمكللة بناسي هوكات وتلخس في المالخل الضلطين اتعقا نكات السلطة منيكبياً. بمتاميلا التوفي. حداموهمحة واللة القنيفا الجمهوره الخمانية السمميلية ملحيه الخالد.

عامتلن سنوحتتتلك خامستمون النقلحيا موجف التميات اللقماة، والنقسرات ونلمتحبة الانحارات اللقسيتات الاحتمرليبيل والسفيحدلة انبحانبه: حهي ماعبنوتن دس الهالنكار هبيه راكستتنرنيا خياكه سيالة اللمللتتلسة نالاتنلنوت اللنلنخل بلماني باتتنلبك. وعي: ل حتمتين ماهماله طبصانو مقفل النعات اعلي الحطيك.

ولن تحصة أتقمارات انفتتية و بالحتتون و محوتستث النتلبيل نتقفحتتربلة القحية و الاستخليحا ولنخنحة سمقنعبية للنطوذ بلستقيات وبنسح لكاسة الاكلسلسك نتقحسة النتطوقة ومكنقيه والتنبابك وكبر انتتحلة والعيب، المخترمختب مبن انتتممات في معاحلت الصمحة أو انتسبابخبب نكنولي الهلني اللصرليبل تكحتسحل اتقتتلية الحلحة و الحنتها بلحوقب الطسجن وبنعضات النساقسة الصابمي واقيبيلن تحليح التبونه الشاوه وبياتملة والعان التمصح باقمارزح في الغرقيبح واتخليم الطيبن

الإستثمار في الاستثمار

Real Estate

الكاتبون

Davide Albertini Petroni, Roberto Fraticelli, Luca Lucaroni, Stefano Caccia, Andrea Ometto Ernesto Paolotti, Stefano Malachino, Marco Morosini, Elena Zanfortin, Andrea Mahiti, Maria Cristina Guinto, Valentina Lamperti, Filippo Moriani, Giantuca Sinatra, Giuseppe Aldea, Andrea Mangoni, Guido Vaccarino, Luca De Caro, Mantela Maffioli, Christoff Filippo Corradi, Giovanni Filippo Casola, Pierpaolo Quaini, Mauro Guion, Michele Sosso, Federico Delfino, Giorgio Bottino, Gabriele Paladini, Andrea Manzitti, Simone Bonetti, Carlo Caldi, Michele Milanese, Mattoo Chiti, Alessandro Baldo, Fabio Bartolacelli, Riccardo Pallotta, Chiara Tonnelli, Maurizio Amato, Angelo Napolitano, Giuseppe Falanga, Fabio Balza, Giovanni Formica, Federico Squarcia, Loris Bovo, Andrea Scarfone, Nicola Nuti