



جامعة النجاح الوطنية
كلية الدراسات العليا

أثر السياسات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات في فلسطين

إعداد

رشيد سامي رشيد صلاحات

إشراف

د. مفيد الظاهر

قدمت هذه الرسالة استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في برنامج المنازعات الضريبية والمالية من كلية الدراسات العليا، في جامعة النجاح الوطنية، نابلس - فلسطين.




2024

أثر السياسات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات في فلسطين

إعداد

رشيد سامي رشيد صلاحات

نوقشت هذه الرسالة بتاريخ 2024/09/19م، وأجيزت:

 التوقيع	د. مفيد الظاهر المشرف الرئيسي
 التوقيع	د. محمد تلالوة المشرف الخارجي
 التوقيع	د. معاذ أسمر المشرف الداخلي

الإهداء

إليكم يا سدنة الروح وحراس الحلم ... أدامكم الله فوق رؤوسنا وختم بالصالحات أعمالكم ...

أبي وأمي

إلى شقائق روحي وشركائي في أمري يا من اشدد دوما بكم أزري... إخوتي وأخواتي

إلى من هنّ بمثابة اخوة لي .. أصدقائي

إلى الأكرم منا جميعاً .. الذين ضحوا بأرواحهم لنحيا في وطننا .. الشهداء

الشكر والتقدير

انطلاقاً من قوله سبحانه وتعالى: ﴿وَمَنْ شَكَرَ فَإِنَّمَا يَشْكُرُ لِنَفْسِهِ﴾ [النمل: 40]

فإنه لا يسعني إلا أن أتقدم بجزيل الشكر والامتنان للدكتور الفاضل

د. مفيد الظاهر

الذي لم يتوانَ عن تقديم النصح والإرشاد، ومد يد العون، فلهُ مني كل الشكر والثناء.

وكذلك الشكر موصول، لأعضاء لجنة المناقشة.. فلهم كل الشكر والتقدير.

الإقرار

أنا الموقع أدناه مقدم الرسالة التي تحمل عنوان:

أثر السياسات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات في فلسطين

أقر بأن ما اشتملت عليه هذه الرسالة هي نتاج جهدي الخاص، باستثناء ما تمت الإشارة إليه حيثما ورد، وأن هذه الرسالة ككل أو أي جزء منها لم يقدم من قبل لنيل أية درجة أو لقب علمي أو بحثي لدى أية مؤسسة تعليمية أو بحثية أخرى.

رشيد سامي رشيد صلاحات

اسم الطالب:



التوقيع:

2024/09/19

التاريخ:

فهرس المحتويات

ج	الإهداء	.....
د	الشكر والتقدير	.....
هـ	الإقرار	.....
و	فهرس المحتويات	.....
ح	فهرس الجداول	.....
ي	فهرس الاشكال	.....
ك	فهرس الملاحق	.....
ل	الملخص	.....
1	الفصل الأول: سياق الدراسة والأطار النظري	.....
1.1	المقدمة	.....
1.2	السياسات الضريبية	.....
1.3	الاستثمار	.....
1.4	مشكلة الدراسة	.....
1.5	أسئلة الدراسة	.....
1.6	أهداف الدراسة	.....
1.7	أهمية الدراسة	.....
1.8	أنموذج الدراسة	.....
1.9	مصطلحات الدراسة	.....
1.10	حدود أو محددات الدراسة	.....
1.11	الدراسات السابقة وتطوير الفرضيات	.....
38	الفصل الثاني: المنهجية والإجراءات	.....
38	2.1 تمهيد	.....
38	2.2 منهجية الدراسة	.....

39	.....مجتمع الدراسة	2.3
39	.....عينة الدراسة	2.4
43	.....أداة الدراسة	2.5
44	.....صدق اداة الدراسة	2.6
45	.....ثبات أداة الدراسة	2.7
47	.....جدول قياس المتغيرات وأنواعها	2.8
48	.....إجراءات الدراسة	2.9
48	.....المعالجات الإحصائية	2.10
50	.....الفصل الثالث: نتائج الدراسة	
50	.....المقدمة	3.1
50	.....النتائج المرتبطة بأسئلة الدراسة	3.2
62	.....النتائج المرتبطة بفرضيات الدراسة	3.3
67	.....الفصل الرابع: مناقشة النتائج والتوصيات	
67	.....مناقشة النتائج المتعلقة بأسئلة وفرضيات الدراسة	5.1
80	.....التوصيات	5.2
82	.....المراجع العلمية	
91	.....الملاحق	
b	.....Abstract	

فهرس الجداول

- جدول (1): نسبة استجابة عينة الدراسة 40
- جدول (2): توزيع عينة الدراسة حسب متغيراتها الديمغرافية 40
- جدول (3): توزيع عينة الدراسة حسب متغيراتها الديمغرافية 41
- جدول (4): مجالات ومحاور الدراسة وعدد فقراتها 44
- جدول (5): نتائج معامل ثبات كرونباخ ألفا (Cronbach's Alpha) لمجالي ومحاور الدراسة 45
- جدول (6): درجات احتساب مستوى الموافقة لمحاور الدراسة وفقراتها 46
- جدول (7): قياس المتغيرات وأنواعها 47
- جدول (8): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية والنسبة المئوية لمجالي ومحاور أثر السياسات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات في فلسطين والدرجة الكلية مرتبة تنازلياً 51
- جدول (9): يوضح المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية والنسبة المئوية لمحاور المجال الأول (السياسات الضريبية) 53
- جدول (10): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية والنسبة المئوية لفقرات المحور الأول المتعلقة بملائمة الشرائح الضريبية 55
- جدول (11): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية والنسبة المئوية لفقرات المحور الثاني المتعلقة بالإعفاءات الضريبية 100
- جدول (12): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية والنسبة المئوية لفقرات المحور الثالث المتعلقة بإجراءات العمل في دوائر الضريبة 101
- جدول (13): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية والنسبة المئوية لفقرات المحور الرابع المتعلقة بالتشريعات الضريبية 102
- جدول (14): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية والنسبة المئوية لفقرات المجال الثاني المتعلقة بالاستثمار في سوق العقار الفلسطيني 103
- جدول (15): نتائج اختبار الانحدار الخطي المتعدد لقياس أثر السياسات الضريبية (ملائمة الشرائح الضريبية، الإعفاءات الضريبية، إجراءات العمل في دوائر الضريبة، والتشريعات الضريبية) على الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني 104

- جدول (17): نتائج اختبار (ت) لدلالة الفروق المتعلقة بأثر السياسات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات في فلسطين تعزى لمتغير الجنس 105
- جدول (18): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية المتعلقة بأثر السياسات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات في فلسطين تعزى لمتغير المؤهل العلمي 106
- جدول (19): نتائج تحليل التباين الأحادي على الدرجة الكلية لأثر السياسات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات في فلسطين تعزى لمتغير المؤهل العلمي 107
- جدول (20): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية المتعلقة بأثر السياسات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات في فلسطين تعزى لمتغير سنوات الخبرة 108
- جدول (21): نتائج تحليل التباين الأحادي على الدرجة الكلية لأثر السياسات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات في فلسطين تعزى لمتغير سنوات الخبرة 109
- جدول (22): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية المتعلقة بأثر السياسات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات في فلسطين تعزى لمتغير رأس المال 110
- جدول (23): نتائج تحليل التباين الأحادي على الدرجة الكلية لأثر السياسات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات في فلسطين تعزى لمتغير رأس المال 111

فهرس الاشكال

شكل (1): نموذج الدراسة ومتغيراتها 26

فهرس الملاحق

91	ملحق (أ): قائمة محكمي الاستبيان.....
92	ملحق (ب): الاستبيان قبل التعديل.....
96	ملحق (ج): الاستبيان بعد التعديل (النسخة النهائية).....
100	ملحق (د): الجداول.....

أثر السياسات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات في فلسطين

إعداد

رشيد سامي رشيد صلاحات

إشراف

د. مفيد الظاهر

الملخص

هدفت الدراسة الى التعرف على أثر السياسات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات في فلسطين، تكون مجتمع الدراسة من المقاولين المصنفين المسجلين في اتحاد المقاولين الفلسطينيين، بحيث شمل ذلك قطاع العمارات والإنشاءات والمؤسسات العاملة في القطاع العقاري وبيع الأراضي والمستثمرين في تلك القطاعات العقارية في الضفة الغربية، بحيث يشمل جميع من يقومون بالبناء والبيع في قطاع العقارات بالضفة الغربية، والبالغ عددهم (263) مستثمر بعد الرجوع للجهات ذات العلاقة (اتحاد المقاولين الفلسطينيين، 2023)، حيث تم اختيار عينة عشوائية طبقية تكونت من (157) من المستثمرين في القطاع العقاري في الضفة الغربية.

وقد خلصت هذه الدراسة بعدة نتائج من أهمها: هناك أثر مرتفع للسياسات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات في فلسطين، ويوجد أثر ذو دلالة إحصائية لملائمة الشرائح الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني، وكذلك يوجد أثر ذو دلالة إحصائية للإعفاءات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني، ويتضح كذلك وجود أثر ذو دلالة إحصائية لإجراءات العمل في دوائر الضريبة على الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني، ووجود أثر ذو دلالة إحصائية للتشريعات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني.

وبناءً على نتائج الدراسة أوصى الباحث بمراجعة الشرائح الضريبية وتعديلها لجعلها أكثر ملائمةً للمستثمرين لضمان توفير بيئة قانونية مستقرة للمستثمرين، من خلال تقليل التعديلات المتكررة في التشريعات وتقديم

توضيحات مفصلة حول كيفية تطبيقها، ودراسة توسيع نطاق الإعفاءات الضريبية لتشجيع الاستثمار في قطاعات العقارات المُستهدفة، من خلال تقديم حوافز ضريبية للمستثمرين الذين يُساهمون في تنمية السوق العقارية، ومراجعة التشريعات الضريبية العقارية لضمان وضوحها وسهولة تطبيقها، من خلال تعزيز الشفافية والمساءلة في النظام الضريبي العقاري.

كلمات مفتاحية: السياسات الضريبية؛ الاستثمار؛ سوق العقارات الفلسطيني.

الفصل الأول

سياق الدراسة والأطار النظري

1.1 المقدمة

تدخل الدولة في النشاط الاقتصادي يُعدُّ أمراً ضرورياً في أي مجتمع، سواء كان ذلك تدخلاً مباشراً أو غير مباشر، إذ يهدف هذا التدخل إلى تحقيق أهداف اقتصادية، اجتماعية، وسياسية متنوعة، وبالتالي تبرز أهمية التدخل الحكومي من خلال السياسة الضريبية، والتي تعتبر أحد أهم أدوات السياسة المالية والاقتصادية في البلدان المتقدمة، ولقد تزايد الاهتمام بدراسة السياسة الضريبية والتأثيرات التي قد تترتب على استخدامها كأسلوب لتوجيه الاقتصاد وكأداة لتمويل التنمية، حيث تطور دور الدولة من دولة حارسة ذات مهام محددة إلى دولة متدخلة في النشاط الاقتصادي بهدف خلق التوازن وتحقيق الاستقرار والعمل على تخفيض العجز الكلي في الموازنة العامة للدولة، وتقليل اللجوء إلى الاقتراض أو الإصدار النقدي لمواجهة هذا العجز وما يصاحب ذلك من ضغوط تضخمية (إسماعيل، 2022).

تلعب السياسة الضريبية دوراً حيوياً في إطار السياسات المالية والاجتماعية والاقتصادية، إذ تمثل وسيلة رئيسية يستخدمها الدولة لتوجيه الأهداف الاقتصادية وإعادة تشكيل الوضع الاقتصادي، وبالإضافة إلى ذلك، تتأثر الاستثمارات الوطنية والأجنبية مباشرة بالسياسة الضريبية، حيث تؤثر في اقتصاديات المشاريع الاستثمارية وعوائدها، ومن هنا، تلعب السياسة الضريبية دوراً مؤثراً في خلق المناخ الاستثماري للدولة، إذ تُعتبر المعاملة الضريبية عاملاً حاسماً يمكن أن يكون عائناً أو حافزاً للاستثمارات، سواء كانت وطنية أو أجنبية. ولذا، تُجري معظم الدول النامية تحليلاً وتقييماً للجوانب الاقتصادية للضرائب، بغرض تحديد تأثيرها على الظروف والتغيرات الاقتصادية المختلفة، ويهدف ذلك إلى تحسين فعالية المعاملة الضريبية التي يمكن أن يخضع لها المستثمرون، وذلك بهدف جذب وتشجيع الاستثمارات (Stantcheva, 2021).

وتتمحور السياسة الضريبية في العديد من المجالات كملائمة الشرائح الضريبية والتي تشير إلى مدى قدرة البيانات الضريبية على تحليل اتجاهات عدم المساواة في توزيع الدخل (Hümbelin & Farys, 2016)، وفي السياق الحالي ملائمة الشرائح الضريبية تشير إلى وضوح النسب الضريبية والقوانين الضريبية ونظام الحوافز الضريبية والمغالاة في النسب الضريبية وزيادة الضرائب على السوق والغرامات المفروضة على المكلفين.

وكذلك الإعفاءات الضريبية والتي تشير إلى التسهيلات التي يقدمها القانون الضريبي للمستثمرين، إذ تُعتبر الإعفاءات الضريبية أداة سياسية مستخدمة على نطاق واسع للتأثير على سلوك الشركات، فعلى سبيل المثال، يقوم صناع السياسات بتقليل الضرائب على دخل الشركات ويخلقون حوافز لإنشاء مواقع إنتاج جديدة من خلال تخفيضات ضريبية مؤقتة (Gerster & Lamp, 2024) حيث يتيح لهم إعفاءات ضريبية جزئية تحفزهم على الاستثمار، إذ يعمل هذا القانون على تعزيز النشاط الاقتصادي من خلال توفير إعفاءات ضريبية مباشرة وغير مباشرة، مما يزيد من الحركة الاستثمارية، كما أن زيادة عدد سنوات الإعفاءات الضريبية تساهم في تطوير الاستثمار، وبالتالي تشجع الإعفاءات الضريبية المستثمرين على توسيع استثماراتهم.

ومن أهم السياسات الضريبية هو إجراءات العمل في دوائر الضريبة والتي تُشير إلى مجموعة من الخطوات والتقنيات التي تُعزز الكفاءة في إدارة الضرائب، وتشمل هذه الإجراءات توفير كوادر مؤهلة، مما يسهل تعزيز العمل وتحسين جودة الخدمات المقدمة، إذ تُعنى دوائر الضريبة أيضًا بسرعة إنجاز المعاملات اللازمة، مما يُسرّع من العمليات ويساهم في تحسين بيئة الأعمال.

أما التشريعات الضريبية فتشير إلى مجموعة القوانين والأنظمة التي تنظم فرض الضرائب وإدارتها، وهي تمثل أداة حيوية تؤثر بشكل كبير على المناخ الاقتصادي والاستثماري، إذ تسهم هذه التشريعات وتعديلاتها في تعزيز الاستثمار من خلال خلق حوافز لجذب المستثمرين، حيث توفر نظامًا ضريبيًا شفافًا وعادلًا يساهم في بناء الثقة بين الأطراف المعنية. فضلاً عن دور التشريعات في تطوير البنية التحتية في المناطق التنموية،

بالإضافة إلى ذلك، تأخذ التعديلات المستمرة في التشريعات الضريبية بعين الاعتبار الأوضاع السياسية في البلاد، مما يساهم في تشجيع الاستثمار ويعزز من الاستقرار الاقتصادي (عبد الرحمن، 2023).

ومن هنا يعتبر الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني من العوامل الرئيسية التي تساهم في تطوير الاقتصاد الوطني وتعزيز الاستقرار الاجتماعي، ويتأثر هذا السوق بمجموعة من التشريعات الضريبية التي تهدف إلى تحفيز الاستثمار وتسهيل العمليات المتعلقة به، وتتميز هذه التشريعات بشفافية النسب الضريبية المعتمدة، مما يعزز من ثقة المستثمرين ويشجعهم على دخول السوق، بالإضافة إلى توفير القوانين التي تتيح الحصول على قروض ميسرة، مما يسهل تمويل المشاريع العقارية، كما أن نظام الحوافز الضريبية الذي يتيح إعفاءات ضريبية جزئية للمستثمرين في قطاع العقار، يعزز من جاذبية السوق ويشجع على التوسع والنمو، ومع ذلك، ينبغي مراعاة تأثير المغالاة في النسب الضريبية، والتي قد تؤدي إلى تراجع الاستثمار وتقليص النمو في هذا القطاع. لذلك، تسعى الحكومة إلى تقديم معدلات ضريبية ملائمة وتعديل التشريعات بشكل مستمر لتتناسب الاحتياجات المتغيرة للمستثمرين، مع الأخذ بعين الاعتبار الأوضاع السياسية والأمنية السائدة في فلسطين، بذلك، يُعد الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني عنصراً حيوياً لتحقيق النمو والتنمية، حيث تتضافر جهود السياسات الضريبية الفعالة مع بيئة استثمارية جاذبة لتحقيق أهداف اقتصادية واجتماعية مستدامة.

يتضمن الإطار القانوني الذي ينظم قطاع العقارات في فلسطين بشكل رئيسي عدة قوانين، وهي: قانون تنظيم المدن والقرى رقم (79) لسنة 1966 النافذ في الضفة الغربية، وقانون الهيئات المحلية رقم (1) لسنة 1997، وقرار مجلس الوزراء رقم (6) لسنة 2011 الخاص بنظام الأبنية والتنظيم للهيئات المحلية (ويُطبق داخل مناطق التنظيم)، ونظام الأبنية والتنظيم للأراضي الواقعة خارج نطاق التنظيم رقم (31) لسنة 1996 المعدل لسنة 2013، وقانون بشأن الأبنية متعددة الطوابق لسنة 1994 النافذ في قطاع غزة، بالإضافة إلى قانون تنظيم المدن رقم (28) لسنة 1936 النافذ في قطاع غزة، بشرط ألا يتعارض مع النظام المذكور لسنة 1994.

تلك القوانين تدخل في نطاق السياسة الضريبية التي تضعها السلطة الفلسطينية لتنظيم قطاع العقار، فالسياسة الضريبية تتضمن مجموعة من البرامج والإجراءات التي يتم تخطيطها وتنفيذها من قبل الحكومة لتحقيق أهداف معينة، إذ تشمل السياسة الضريبية استخدام كل المصادر الفعلية والمتاحة من الضرائب لتمويل الميزانية العامة للدولة، فالهدف هو تحديد سياسات ضريبية تسهم في تحقيق تأثيرات إيجابية على الاقتصاد والمجتمع، بالإضافة إلى تحقيق أهداف سياسية معينة، وبالتالي فتصميم الضرائب يحقق توازناً بين تحفيز النشاط الاقتصادي وتحقيق العدالة الاجتماعية، وبالتالي تعد السياسة الضريبية وسيلة لتمويل الخدمات العامة والمشاريع التنموية التي تساهم في تحقيق أهداف المجتمع، إذ أن الضرائب تؤثر على النشاط الاقتصادي بشكل مباشر عن طريق تحفيز أو تثبيط الاستثمار والإنفاق، وعليه تعتبر السياسة الضريبية جزءاً من أدوات السياسة المالية التي تساعد في تحقيق التوازن في الميزانية العامة للدولة (يوسف، 2018).

1.2 السياسات الضريبية

تختلف السياسة الضريبية بين الدول المتقدمة والدول النامية بناءً على الاحتياجات والتحديات التي تواجهها كل دولة، ففي الدول المتقدمة، تكون السياسة الضريبية غالباً موجهة نحو تحقيق الاستقرار الاقتصادي، ومعالجة الاختلالات الاقتصادية الداخلية، وتسعى لتحقيق التوظيف الكامل وتشجيع الاستثمار من خلال تصميم سياسات ضريبية تشجع على نمو القطاع الخاص وتعزز الاستدامة الاقتصادية، أما في الدول النامية، يكون التركيز أكثر على استخدام الضرائب كوسيلة لتحقيق تراكم رأس المال اللازم لتحقيق التنمية الاقتصادية، و تستخدم السياسة الضريبية كوسيلة لتحقيق أهداف التنمية الاقتصادية والاجتماعية، بما في ذلك رفع مستويات الدخل وتحسين مستويات المعيشة، ويكون التحدي أحياناً هو تحفيز الاستثمار ورفع الكفاءة الإنتاجية، مما يستدعي سياسات ضريبية تشجع على المشاريع الاستثمارية وتحسين بيئة الأعمال، وبالتالي تلعب السياسة الضريبية دوراً في تحقيق العدالة الاجتماعية، من خلال فرض الضرائب بشكل أكبر على الطبقات الثرية وتوجيه الدعم إلى الفئات الضعيفة، لتحقيق رفع مستوى الدخل وتحسين فعالية الاستهلاك من خلال تحفيز الاستثمار وتحسين بيئة الأعمال (نوري، 2013).

وهناك عدة أهداف للسياسة الضريبية من خلال أهداف مالية واجتماعية واقتصادية وسياسية، ففي المجال المالي تعمل الضرائب على تمويل النفقات العامة للدولة، إذ أن الهدف الرئيسي هو توفير الإيرادات اللازمة لتغطية نفقات الحكومة، مثل تقديم الخدمات العامة والتحفيز للتنمية الاقتصادية وإقامة المشروعات العامة من خلال تمويل المشروعات العامة التي تعزز التنمية الاقتصادية وتحسين جودة الحياة للمواطنين، وعليه تلعب السياسة الضريبية دوراً في تحقيق التوازن بين الإيرادات والنفقات الحكومية لتجنب التضخم والديون العامة (حبيب، 2023).

أما الأهداف الاجتماعية للسياسة الضريبية فتكمن في تحقيق التوازن الاجتماعي عبر إعادة توزيع الدخل بين الطبقات المختلفة في المجتمع، إذ يمكن فرض ضرائب أعلى على الدخل العالية لتقليل الفجوة بين الطبقات الاقتصادية، وكذلك يمكن استخدام السياسة الضريبية للتأثير على سوق العقارات ومعالجة مشكلات أزمة السكن، من خلال منح امتيازات ضريبية لتشجيع بناء المساكن، وأيضاً تساهم في تجنب المظاهر الاجتماعية السيئة، من خلال فرض ضرائب على الأنشطة الاقتصادية غير المرغوب فيها من الناحية الاجتماعية، مثل التداول في المخدرات أو الكحول (غانم، 2017).

وفيما يتعلق بالأهداف الاقتصادية للسياسات الضريبية فتتمثل في استخدام الضريبة لتشجيع بعض النشاطات الإنتاجية، بحيث يمكن للحكومة استخدام التسهيلات الضريبية لتشجيع القطاعات الاقتصادية المعينة، مثل تقديم امتيازات ضريبية للشركات التي تستثمر في مجالات مهمة وتنموية، ويبرز كذلك الدور الاقتصادي للسياسة الضريبية إذ يمكن تعديل الضرائب في فترات الركود الاقتصادي لتحفيز النشاط الاقتصادي، مثل خفض أو تأجيل الضرائب للشركات والأفراد لتحفيز الاستهلاك والاستثمار، وبالتالي يمكن للحكومة استخدام الضرائب لتوجيه الاستثمارات ومنع التركز الزائد في قطاعات معينة، وذلك عن طريق فرض ضرائب إضافية على الأنشطة التي قد تؤدي إلى التركز غير المرغوب فيه، وعليه استخدام الضريبة لتشجيع الاستثمار، بحيث يمكن تصميم السياسات الضريبية لتحفيز الاستثمار من خلال خفض فرض الضرائب على رأس

المال أو توفير امتيازات ضريبية للمستثمرين، وكذلك يمكن للحكومة استخدام السياسة الضريبية كأداة لمعالجة التحديات الاقتصادية المختلفة، سواء كان ذلك من خلال تحفيز الإنتاج، أو تحسين توزيع الدخل، أو تعزيز الاستقرار الاقتصادي (الشوابكة، 2015).

ويبرز كذلك الأهداف السياسية للسياسة الضريبية من خلال تشجيع المشاريع ذات الأهمية الاقتصادية، إذ أن الدول قد تستخدم السياسة الضريبية لتشجيع المشاريع التي تعتبرها هامة للاقتصاد الوطني، سواء كان ذلك لتحقيق التكنولوجيا المتقدمة أو تطوير صناعة معينة، وكذلك يمكن استخدام الضرائب كأداة لتحقيق أهداف سياسية خاصة، مثل فرض رسوم جمركية على منتجات دولة معينة أو تشجيع التجارة مع دول صديقة، وبالتالي يمكن للحكومة استخدام الضرائب لحماية الصناعات المحلية من المنافسة الأجنبية، سواء عن طريق فرض رسوم إغراق أو خفض الضرائب على المنتجات المحلية، ومن هنا يمكن استخدام السياسة الضريبية لتحسين التنافسية الدولية من خلال فرض ضرائب على السلع المستوردة أو تحفيز الصادرات من خلال الإعفاء من الضرائب، ولتعزيز التكامل الاقتصادي بينها وبين دول أخرى، مثل إعفاء الضرائب على الصادرات والواردات بين دول كتكتل اقتصادي ما كالاتحاد الأوروبي مثلاً (حمد، 2020).

أصبح موضوع الاستثمار من المواضيع الهامة التي تتبوأ مكاناً رئيساً في مختلف الدول المتقدمة والنامية على حد سواء، كونه أحد الركائز المهمة في دعم وتنمية اقتصاد الدولة؛ لما يترتب عليه من ضخ لرؤوس الأموال المحلية والأجنبية، والتي يتم من خلالها استغلال موارد الدولة المتاحة والعمل على إشباع احتياجاتها الأساسية وتنمية ثروتها الوطنية (لاقو، 2010).

ويشكل الاستثمار أحد أهم مقومات الاقتصاد الفلسطيني، كون الاقتصاد الفلسطيني يشكل أرضية خصبة للاستثمار بسبب شح المشاريع الاستثمارية لديه، نتيجة الظروف السياسية المتمثلة بالاحتلال وعدم الاستقرار السياسي والأمني وعليه تشكل تحديات رئيسية للاستقرار الاقتصادي والاستثمار، وبالتالي عدم اليقين بشأن المستقبل السياسي يجعل المستثمرين يترددون في التوجه نحو الاستثمار في الفلسطينية، ويبرز كذلك ضعف

البنية التحتية يمكن أن يكون عائقاً كبيراً، حيث يحتاج الاستثمار إلى بنية تحتية جيدة لتشجيع المستثمرين، وكذلك التحديات في مجال الإجراءات الإدارية والتشريعات تحتاج إلى معالجة لتسهيل عمليات الاستثمار وتقليل البيروقراطية، وأخيراً توفير بيئة تمويل مناسبة تعزز الاستثمار، مع تقديم حلول للمستثمرين للوصول إلى التمويل الذي يحتاجونه (نصر، 2008).

فكانت السياسة الضريبية الوسيلة الأساسية التي من شأنها جذب الاستثمار، إذ تلعب دوراً حاسماً في جذب الاستثمار وتحفيز نمو الاقتصاد، وبالتالي يجب على الحكومة تحديد القطاعات والصناعات التي ترغب في تعزيزها وجذب الاستثمار إليها، من خلال تقديم حوافز ضريبية مستهدفة لتلك القطاعات، عبر تحديد فترة زمنية للإعفاءات الضريبية، حيث يكون لديها تأثير إيجابي على الاستثمار دون التأثير الدائم على إيرادات الدولة، وعليه يمكن للحكومة البحث في تفاصيل السياسة الضريبية مع مختلف الأطراف المعنية، بما في ذلك القطاع الخاص، لضمان فهم الاحتياجات والحوافز، وإجراء دراسات دقيقة لتقييم تأثير السياسة الضريبية على الاستثمار من جهة وعلى الإيرادات والنتائج المحلي الإجمالي من جهة أخرى، وضمان تحقيق التوازن المطلوب، ويتطلب ذلك تعزيز الشفافية في السياسة الضريبية لما له من دور في بناء الثقة بين الحكومة والمستثمرين، ويجعل البيئة الاستثمارية أكثر جاذبية، ليشكّل ذلك حافزاً للاستثمار في المشاريع ذات الأثر الاقتصادي والاجتماعي (عوض الله، 2002).

من هنا تعبر الدولة عن برنامجها المالي ودورها في النشاط الاقتصادي من خلال موازنتها السنوية، فالموازنة العامة للدولة تعتبر أداة حيوية لإدارة النشاط الاقتصادي وتحقيق الأهداف الاقتصادية والاجتماعية، عبر تحديد مصادر الإيرادات العامة للدولة ويشمل الضرائب المباشرة وغير المباشرة، فإدارة هذا الجانب يمكن أن تؤثر على حجم الإيرادات وتوجيهها نحو التمويل الأمثل للمشاريع والبرامج الحكومية، وتوجيه النفقات نحو المشاريع الاقتصادية والاجتماعية الهامة إذ يلعب دوراً في دعم النمو الاقتصادي وتحسين جودة حياة المواطنين، ويتضمن جانب النفقات تخصيص الموارد للخدمات العامة، مثل التعليم والصحة، والاستثمار في

المشاريع التحتية وتعزيز الابتكار والبحث والتطوير، فالموازنة تعبر عن سياسة المالية للحكومة، ويمكن استخدام أدواتها لتحقيق التوازن بين الإيرادات والنفقات، وبالتالي التركيز على التحفيز الاقتصادي من خلال خفض الضرائب أو زيادة الإنفاق الحكومي إذ يمكن أن يسهم في تعزيز النشاط الاقتصادي، وأخيراً يمكن تقييم أثر السياسة المالية من خلال مراقبة تغيرات حجم الاستخدام والنتاج المحلي الإجمالي، وكذلك أثرها على مؤشرات البطالة والتضخم، فمن خلال توجيه الموارد وتقديم الحوافز، يمكن للموازنة دعم القطاع الخاص وتحفيز الاستثمار (الخطيب، 2006).

وتختلف الآثار الاقتصادية للضرائب على حجم الاستخدام تبعاً لما إذا كنا ننظر إلى كل ضريبة على حدة أم إلى الهيكل الضريبي بأسره، حيث تستطيع الحكومة فرض العديد من أنواع الضرائب، التي يتعذر عليها -مهما بلغ حرصها- أن تدرأ عن المجتمع ما قد يستتبعها من آثار غير مرغوب بها على حجم الاستخدام في القطاع الخاص، (الزبيدي، 2015). فمن المعلوم إن حجم الاستخدام في الاقتصاد يرتبط ارتباطاً وثيقاً بحجم الإنفاق الكلي على الاستهلاك والاستثمار، مما يترتب عليه أن ضريبة تقلل من حجم الإنفاق الاستثماري والاستهلاكي الكلي تعمل على خفض حجم الاستخدام إذا ما استثنى أثر إنفاق حصيلة هذه الضرائب من قبل الحكومة، ويمكن توضيح ذلك من خلال تحليل طائفتين من أنواع الضرائب هما: الضرائب المباشرة والضرائب غير المباشرة، ويمكن معرفة تأثير الضرائب المباشرة على حجم الاستخدام بناء على مستوى الدخل الذي ينصب عليه عبؤها، فالضرائب على الأفراد في فئات الدخل الدنيا تعمل على امتصاص جانب من الطاقة الشرائية المخصصة للإنفاق الاستهلاكي، وبالتالي تعمل على الإقلال من الإنفاق الخاص على السلع والخدمات التي جرت العادة على استهلاكها (الشوابكة، 2015).

ومن الثابت إن السياسة الضريبية التي تعمل على الاحتفاظ بمستوى عالٍ من القوى الشرائية هي شرط أساسي لحفز الاستثمار الخاص، وبالتالي زيادة حجم الاستخدام، ويقتضي ذلك تخفيض ما أمكن من العبء الضريبي على الأفراد في فئات الدخل الدنيا، والذين يتميزون بارتفاع ميلهم الحدي للاستهلاك، كما تعمل الضرائب

المباشرة التي تقع على الأفراد في فئات الدخل الدنيا على تخفيض الأجور النقدية، مما يدفع النقابات إلى المطالبة بزيادة الأجور، وإذا ما ارتفعت الأجور النقدية، فإن ذلك يقلل من حجم الاستخدام نتيجة لأمرين، أما الأول، فهو إن ارتفاع الأجور يقلل حجم الاستخدام بسبب العلاقة السلبية بين مستوى الأجور وحجم الاستخدام، والأمر الثاني فهو إن ارتفاع الأجور يدفع المنتجين إلى استخدام الآلات وإحلالها محل عنصر العمل كلما كان ذلك ممكناً بسبب تزايد التكاليف نتيجة للارتفاع في الأجور. أما بالنسبة للضرائب المباشرة التي يقع عبؤها على الأفراد في فئات الدخل العليا، فإن الضرائب لا تعمل على خفض الاستهلاك الخاص بهم بالقدر الذي تنخفض فيه حجم مدخراتهم الخاصة، مما قد يؤدي بدوره (مع افتراض ثبات عرض النقود) إلى رفع أسعار الفائدة، وبالتالي فإن حجم الاستثمار سينخفض، وبالنتيجة ينخفض حجم الاستخدام. ومن جهة أخرى فإنه من الثابت إن أرباح المشروعات الإنتاجية تقول في غالبيتها إلى الأفراد في فئات الدخل العليا، وأن معدلات الأرباح المرتفعة هي ما يحفز الاستثمار الخاص ويعمل على توسعه وبالتالي زيادة حجم الاستثمار، وواضح إن ضرائب الدخل بإنقاصها لهذه الأرباح قد تعمل على تقليل حجم الاستثمار، وإعاقة توسعه وبالتالي يقل معدل نمو الاستخدام (شامية و الخطيب، 1997).

فالضرائب تعمل على تقليل حجم الاستخدام في الاقتصاد والسبب في ذلك أنها تشكل عائقاً أمام الاستثمار الخاص من خلال تقليلها للأرباح المتحققة منه، وهذا بدوره يقلل من النمو في الاستثمار الخاص، فينخفض الإنتاج وينخفض الطلب على العمالة، كما تعمل الضرائب المباشرة أيضاً على خفض المدخرات الخاصة للأفراد باقتطاعها جزءاً من دخولهم، مما قد يؤدي (بافتراض ثبات عرض النقود) إلى ارتفاع سعر الفائدة، وبالتالي فإن حجم الاستثمار سينخفض، وفي هذه الحالة فإن على السياسة الضريبية إن تعمل على تشجيع الاستثمار بمنح إعفاءات ضريبية للمشروعات الإنتاجية، وبالتالي المساهمة في زيادة هامش الربح للمنتجين، مما يشجعهم على زيادة إنتاجهم واستثماراتهم، وهذا سينعكس إيجاباً على حجم الاستخدام نتيجة لخلق المزيد من فرص العمل في هذه المشاريع الإنتاجية، كما يمكن للسياسة الضريبية تشجيع الادخار الخاص بمنح

إعفاءات للدخل مما يزيد من حجم الادخار الخاص لدى الأفراد، وبالتالي تتوفر موارد أكثر للاستثمار، حيث إن الاستثمار الخاص يمول بطبيعة الحال من مدخرات قطاع الأعمال والقطاع العائلي (عواضة، 2013).

ومن هنا فالسياسات الضريبية لها دور وتأثير على القطاعات الاقتصادية المختلفة، بحيث يمكن أن تشمل السياسات الضريبية عدة عناصر مثل الشرائح الضريبية والإعفاءات الضريبية وإجراءات العمل في الدوائر الضريبية والتشريعات الضريبية.

1.3 الاستثمار

يعتبر الاستثمار أحد أهم الموضوعات التي تحتل مكانة مهمة، ومن الأولويات الأساسية لمختلف الأنظمة الاقتصادية في مختلف دول العالم المتقدمة والنامية منها على حد سواء، ويعد أيضاً الاستثمار بكافة أنواعه من أحد أبرز المقومات والمحددات الأساسية للنمو الاقتصادي، وشرطاً من الشروط الأساسية لتحقيقه، لأنه يساهم بشكل كبير في تدفق رؤوس الأموال وإنعاش الأوضاع الاقتصادية، وتحقيق التنمية الاقتصادية المطلوبة، وزيادة الناتج المحلي والقومي وتحسين الظروف المعيشية، وتوفير وظائف وفرص عمل جديدة، وكذلك الحد من مشكلتي الفقر والبطالة في المجتمعات، من خلال تدفق رؤوس الأموال وتعظيم الاستفادة من كافة الموارد (Kwilinski, Dielini, Mazuryk, Filippov, & Kitseliuk, 2020).

مفهوم الاستثمار

يعرف Arabyat (2017) الاستثمار بأنه عبارة عن " الأصول الرأسمالية المضافة حديثاً سواء الأصول الجديدة أو تجديد ما هو موجود منها، أما الأصول الرأسمالية الموجودة لا تمثل أي إضافة في ثروة المجتمع أو إلى طاقته الإنتاجية حتى ولو قام البعض بإنفاق استثماري عليها، فهذا الاستثمار وإن اعتبر استثمار للفرد، إلا أنه لا يعني شيئاً للمجتمع.

وعرف Chudnovsky & Lopez (2019) الاستثمار بأنه " الإنفاق على الأصول الإنتاجية أو السلع الإستثمارية الجديدة، والذي يترتب عليه إنتاج أولي وفرص عمل اضافية وزيادة المخزون من المواد الأولية المختلفة.

بينما يراه آخرون بأنه: "التعامل بالاموال للحصول على الارباح ويشمل الاستثمار بمفهومه الواسع كل من الاستثمار الانتاجي (الحقيقي) والاستثمار المالي" (صيام، 2010، صفحة 88).

وعرفه الشبيب (2008) بأنه توظيف الاموال المتاحة في اصولها المتنوعة، وذلك بهدف الحصول على تدفقات مالية اكثر في المستقبل، وهذه التدفقات عبارة عن تعويضات يحصل عليها المستثمر (الشبيب، 2008).

في حين ذهب آخرون الى تعريف الاستثمار بأنه عبارة عن: "عملية اقتصادية تهدف الى خلق رأس مال من خلال مشروعات اقتصادية دائمة تعمل على توفير احتياجات مختلفة وتحقيق عوائد مالية" (السامرائي، 2008، صفحة 39).

كما وذهب بعض فقهاء الاقتصاد الى تعريفه بأنه: "قيام المستثمر الاجنبي بنقل او تحويل كمية من الموارد المالية والتكنولوجية والخبرة الفنية في جميع المجالات الى الدول المختلفة" (صدقة، 2008، صفحة 2).

ويعرف الباحث الاستثمار على انه العملية الاقتصادية التي تقوم بتوظيف رؤوس الاموال، بهدف شراء مواد الانتاج والتجهيزات، وذلك لتحقيق تراكم رأس مالي جديد، ورفع القدرة الانتاجية، او تجديد وتعويض رأس المال القديم، حيث يتسم التعريف بالشمولية ويبين هدف الاستثمار كإنفاق مالي.

انواع الاستثمار

صنفت الاستثمارات إلى أقسام عدة، ويمكن تقسيمها إلى ما يأتي:

تعتبر الاستثمارات الحقيقية تكوين أصول ثابتة تهدف إلى زيادة الطاقة الإنتاجية للاقتصاد، وتأتي عن طريق القيام بإضافة أصول إلى رصيد الأصول الثابتة، أما الاستثمارات الإحلالية، فهي استثمارات تهدف إلى استبدال التجهيزات والمعدات والأبنية المستهلكة أثناء عملية الإنتاج، انطلاقاً من أن الاستثمارات القائمة تخسر جزءاً من قدرتها مع عمليات الإنتاج المتكررة، ومن ثم تحتاج إلى عمليات صيانة واستبدال للمحافظة على الحجم السابق نفسه من الإنتاج، في المقابل، فإن الاستثمارات الظاهرية (مالية) تتمثل في انتقال ملكية الطاقة الإنتاجية القائمة من جهة معينة إلى ملكية جهة أخرى، وتنقسم إلى نوعين؛ حيث يتمثل الاستثمار المالي في شراء الأسهم والسندات والأوراق المالية، بينما الاستثمار في الموجودات المستعملة يكون في شراء أي من السلع الإنتاجية المستعملة، مثل شراء مصنع قديم أو غيره. ويمكن القول إن الاستثمارات الظاهرية لا تعمل على زيادة الطاقة الإنتاجية للاقتصاد، وإنما تقتصر على انتقال الملكية فقط (ابو شاويش، 2013).

استثمارات منتجة واستثمارات غير منتجة: أما الاستثمارات المنتجة فهي عبارة عن تلك الاستثمارات المرتبطة بعملية الإنتاج بشكل مباشر، وقد تكون استثمارات تجديد أو توسع، أو تحديث، وتهدف إلى زيادة أو المحافظة على حجم الإنتاج، وأما الاستثمارات غير المنتجة فهي تلك الاستثمارات المرتبطة بتقديم الخدمات المساندة المختلفة لعملية الإنتاج، وهي في النهاية تؤثر على الإنتاج، ولكن بطريقة غير مباشرة.

استثمارات حسب القطاع: قد تصنف الاستثمارات باسم القطاع الاقتصادي الذي تمت به، كأن يقال استثمار صناعي، أو استثمار زراعي، أو استثمار خدماتي الخ. وقد يكون الاستثمار موجهاً من قبل الحكومة إلى قطاعات معينة بهدف تحقيق التنمية، أو تنشيط قطاع ما، أو بدافع فردي من أجل تحقيق الأرباح (غزو، 2016).

استثمارات التنمية: هي الاستثمارات المخصصة لتوفير الطاقات، والأصول الثابتة للاقتصاد الوطني، من أجل تحقيق معدلات نمو اقتصادية، ومن المشكلات التي تواجه هذه الاستثمارات عملية توزيعها على القطاعات المختلفة، التي تعد من أهم محاور خطة الاقتصاد الوطني، نظرا للارتباطات المختلفة بين القطاعات الإنتاجية، وغالبا ما تقوم الحكومة بتوجيه هذه الاستثمارات على القطاعات المختلفة لضمان تحقيق معدلات نمو اقتصادي، وقد تضطر إلى زيادة الإنفاق على الاستثمار العام، خاصة تلك الاستثمارات التي تتطلب رؤوس أموال كبيرة يحجم عنها القطاع الخاص، وتسعى إلى تحقيق أهداف التنمية (بيطار، 2005).

استثمارات وطنية واستثمارات أجنبية: أما الاستثمارات الوطنية فهي قيام أفراد، أو مؤسسات، أو حكومة بلد ما، بتحويل الأموال والمدخرات إلى مشاريع جديدة، أو التوسع في المشاريع القائمة، وبذلك يتم تكوين رأس مال حقيقي داخل البلد. وأما الاستثمارات الأجنبية فهي الاستثمارات التي تقوم بها شركة أو كيان معين في دولة أخرى وهناك استثمارات أجنبية مباشرة تتم في شركات ومؤسسات الإنتاج الحقيقي، واستثمارات غير مباشرة، مثل تدفقات المحافظ الاستثمارية، حيث تقوم المؤسسات في الخارج بالاستثمار بأسهم الشركات المدرجة في البورصة المحلية، وغالبا ما تتم الاستثمارات الأجنبية بين الاقتصادات المفتوحة عالية التنظيم مع توافر القوى العاملة الماهرة، والتي توفر آفاق نمو جيدة، وتميل إلى جذب مزيدا من الاستثمار الأجنبي (Warner, 2014).

استثمارات حسب الملكية: يمكن تصنيف الاستثمارات حسب الجهة المالكة لتلك الاستثمارات، وهو تصنيف المعيار الملكية، فقد يكون الاستثمار مملوكا للقطاع الحكومي، أو مملوكا للقطاع الخاص، أو استثمارا ذا ملكية مشتركة بين القطاعين العام والخاص، حيث يستند الاستثمار في القطاع العام إلى تحقيق أهداف التنمية الاقتصادية والاجتماعية حسب الفلسفة التي تؤمن بها الدولة، ومن هذه الأهداف: تحقيق مستوى توظيف معين، أو استقرار المستوى العام للأسعار، أو غيرها من الأهداف وكذلك يستخدم عاملا تعويضياً

لسد أي عجز في الانفاق الاستثماري للقطاع الخاص، واما الاستثمار في القطاع الخاص فيهدف الى الربحية بشكل اساسي (الشراح و حسن، 1999).

اهمية الاستثمار

تسعى كافة الدول باختلاف أنظمتها ومستويات تطورها إلى تشجيع الاستثمار، وجذب أكبر قدر ممكن من الاستثمارات إليها، وتشجيعها، وتحفيزها، باعتبارها مصدراً مهماً في إمكانية تحقيق الأهداف الرئيسية للتنمية الاقتصادية، وضمان الاستقرار الاقتصادي.

يُعتبر الاستثمار ركيزة أساسية في السياسات التنموية للدول، حيث يسهم بشكل فعال في تنويع الاقتصاد وتعزيز الإنتاجية، إذ يساعد الاستثمار في توفير مجموعة متنوعة من السلع والخدمات التي يحتاجها السكان، سواء كانت للاستهلاك المحلي أو للتصدير، كما أنه يخلق فرص عمل جديدة للعاطلين عن العمل، مما يساهم في تحسين مستويات المعيشة والرفاهية الاقتصادية والاجتماعية، بالإضافة إلى ذلك، يسهم الاستثمار في زيادة تدفق العملات الأجنبية، مما يعزز النمو الاقتصادي لكل من الدول المستثمرة والدول المضيفة. ويتميز الاستثمار بقدرته على جذب رؤوس الأموال إلى الدول التي تمتلك موارد طبيعية وبشرية ومالية. يسهم ذلك في تلبية احتياجات الأسواق المحلية والعالمية من السلع والخدمات، وبتيح فرصاً لتوسيع صادرات مختلف أنواع السلع (المالكي، 2024).

يشير شموط وكنجو (2008) إلى أن الاستثمار يلعب دوراً محورياً في تعزيز الحياة الاقتصادية للمجتمع، حيث يسهم بشكل كبير في زيادة الدخل القومي وتعزيز الثروة الوطنية، من خلال إضافة موارد جديدة أو تحسين كفاءة الاستخدامات الحالية، كما يعزز الاستثمار التقدم التكنولوجي عبر إدخال تقنيات حديثة ومتطورة، مما يساعد على تحسين الإنتاجية، بالإضافة إلى ذلك، يعد الاستثمار وسيلة فعالة لمكافحة الفقر والبطالة من خلال توفير فرص عمل، فضلاً عن دعمه للبنية التحتية، حيث يتطلب إنشاء المشاريع استثمارات في مبانٍ وطرق وغيرها من المنشآت الحيوية. ومن جهة أخرى، يعزز الاستثمار الأمن الاقتصادي من خلال

الاستفادة من الموارد المحلية مثل المواد الخام والموارد الطبيعية، وأخيراً، يساهم في تعزيز الموارد المالية للدولة عبر الضرائب المستحقة على المشاريع، والتي تستخدمها الحكومة في تمويل النفقات العامة.

ويشير الخطيب (2006) إلى أن أهمية الاستثمار تتجلى في عدة جوانب رئيسية، إذ يساهم الاستثمار في خلق فرص عمل جديدة، مما يزيد من الاستهلاك ويعزز الرفاهية الاجتماعية، وتعكس الاستثمارات التطور والتقدم والنمو الاقتصادي للدولة، مما يساهم في تحسين صورتها الاقتصادية، ويعتبر الاستثمار أداة فعالة لتحقيق الرفاهية الاجتماعية، حيث تستخدمه الدول لتحسين الأوضاع الاقتصادية، كما أنه يعد وسيلة أساسية لتطوير وتوسيع المنشآت، وأخيراً، يساهم الاستثمار في تعزيز الإيرادات من العملات الأجنبية من خلال إنتاج منتجات تعتمد على التصدير، مما يؤدي إلى زيادة النمو وتكوين رأس مال جديد، ويعزز الطاقة الإنتاجية عبر زيادة مستويات الإنتاج.

ويرى الباحث أن الاستثمار مهم في اقتصاديات الدول فهو يساهم في زيادة الدخل القومي وخلق فرص عمل جديدة، كما أنه يدعم عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية، ويعمل على زيادة الإنتاج ودعم الميزان التجاري وميزان المدفوعات، لذلك فقد أولت الدول المتقدمة اهتماماً كبيراً للاستثمار من خلال قيامها بإصدار القوانين والتشريعات المشجعة للاستثمار واللازمة لانتقال رؤوس الأموال.

اهداف الاستثمار

هنالك العديد من الأهداف المراد تحقيقها من الاستثمارات، قد تكون هذه الأهداف من أجل النفع العام (كالمشروعات العامة التي تقوم بها الدولة)، أو من أجل تحقيق العائد أو الربح كالمشروعات الخاصة، ويسعى المستثمر إلى تحقيق مجموعة من الأهداف عن طريق الاستثمار، ويمكن تلخيص أهم هذه الأهداف كالتالي:

يمكن تلخيص أهداف الاستثمار بالنقاط الآتية (موسى، 2012):

أولاً: استمرارية الدخل أو الزيادة: يسعى المستثمر إلى تحقيق الدخل الدائم، لأن استمرارية الدخل تعني استمرارية المنشأة، ويهدف المستثمر إلى تحقيق دخل مستقر ومستمر بوتيرة معينة بعيداً عن الإضطراب والتفاوت والتراجع في ظل المخاطرة حفاظاً على استمرارية النشاط الاستثماري.

ثانياً: تحقيق العائد الملائم: يهدف المستثمر إلى توظيف أمواله من أجل تحقيق ربح مناسب حتى يستمر المشروع، فعدم الحصول على ربح مناسب يجبر المستثمر على التوقف عن تمويل المشروع، وقد ينهي المشروع، ويعدل إلى غيره بحثاً عن فائدة أكبر، فلا شك أن الهدف من توظيف الأموال هو تحقيق الأرباح، إذ يتصدر معدل العائد على الاستثمار المرتبة الأولى في قائمة العوامل الجاذبة للاستثمارات، فالمستثمر يهتم قبل أي شيء بالربح، ولذلك فإن قرار الاستثمار يتوقف على المقارنة بين العائد والمخاطرة، فكلما قلت الأخطار وارتفع العائد أدى ذلك إلى زيادة الاستثمارات، وكلما زادت الاقتصادات مخاطرة كان العائد مرتفعاً، حتى تستطيع جذب مزيد من الاستثمارات ومهما يكن نوع الاستثمار يصعب أن تجد فرداً يستثمر أمواله دون أن يكون هدفه تحقيق العائد أو الربح.

ثالثاً: المحافظة على رأس المال الأصلي للمشروع: المحافظة على رأس المال الأصلي للمشروع، لا بد من اختيار المشروع الأمثل من بعد المفاضلة بين المشاريع الاستثمارية المقترحة.

رابعاً: ضمان السيولة اللازمة: تجنب السيولة اللازمة للمستثمر العسر المالي الذي قد يعيق السير في المشروع، والنشاط الاستثماري يحتاج إلى تمويل وسيولة حاضرة لمعالجة أي أمر كالمصروفات والنثرات اليومية.

نظريات الاستثمار

ومن اهم هذه النظريات:

النظرية الاقتصادية الكلاسيكية: تؤكد النظرية الكلاسيكية على وجود علاقة عكسية مباشرة بين سعر الفائدة والاستثمار، إلا أن سعر الفائدة علاقته طردية مع الادخار، أي كلما ارتفع سعر الفائدة زاد حجم الادخار، فعند انخفاض سعر الفائدة ينخفض سعر السلع الرأسمالية، وتتنخفض كلفة الاقتراض، ومن ثم ارتفاع حجم الاستثمار (فواز، 2023).

إن هذه النظرية تصلح لتفسير الاستثمار في الأوراق المالية، ولا يمكنها أن تشرح دوافع الاستثمار، وذلك كونها تفترض المنافسة الكاملة في الأسواق، وهو ما يسقط عن الشركات المستثمرة تمتعها بميزة التميز والاحتكار، لأن مثل هذه الأوراق تتيح للشركات المحلية شراء التكنولوجيا والمهارات الأخرى المتوفرة للشركات غير المحلية، كما أن النظرية تفترض ضمناً أن هناك معدلاً واحداً للعوائد بين الأنشطة المختلفة داخل الدول، وهي بذلك لا تتوافق مع واقع تجارب بعض الدول في دخول الاستثمار وخروجه في وقت واحد، بالإضافة إلى أن عامل الربحية ليس هو العامل الوحيد في اتخاذ قرار الاستثمار في الخارج، فهناك عوامل أخرى لا تقل أهمية مثل توسع نطاق السوق (الصرن، 2001).

النظرية الكينزية: افترض كينز والاقتصاديون التقليديون بصفة عامة أن الاستثمار دالة في سعر الفائدة، ومع ذلك فإنه في فترة متأخرة من ثلاثينات القرن الماضي ازداد الاقتصاديون شكاً حول أهمية سعر الفائدة كمحدد للاستثمار، ووفقاً لهذه النظرية فإن المستثمر قبل شروعه في اتخاذ قرار الاستثمار فإنه يقارن بين بديلين، وهما الاستثمار وما يتوقعه من عائد صافٍ طول فترة حياة الأصل الاستثماري، والبديل الآخر وهو سعر الفائدة الذي يمكن الحصول عليه كفرصة استثمارية بديلة، أو الذي يقترض على أساسه ليمول الاستثمار المطلوب، فيختار الذي يحقق له أرباحاً أكبر، لذا فإن العلاقة بين الاستثمار وسعر الفائدة هي علاقة عكسية، وذلك بافتراض ثبات الكفاية الحدية لرأس المال (حجازي، 2024).

نظرية المعجل البسيط: نظرية المعجل البسيط (Multiplier) تشير إلى أن الاستثمار يعتمد على الدخل، أي أن الزيادة في الدخل تؤدي إلى زيادة الاستثمار، وهو مفهوم كينز على أن نفقات الاستثمار الرأسمالي هي دالة للنتائج، على سبيل المثال، ستشهد الزيادة في الدخل القومي، زيادة متناسبة في الإنفاق الاستثماري الرأسمالي، أي أن الشركات بشكل عام تشهد ارتفاعاً في الأرباح، وزيادة في المبيعات، والتدفق النقدي، وزيادة استخدام القدرات الحالية، وهذا يعني عادة أن ترتفع توقعات الأرباح وثقة الأعمال، مما يشجع الشركات على بناء المزيد من المصانع والمباني الأخرى وتثبيت المزيد من الآلات، وبذلك فإن هذا المبدأ يشير إلى أن الاستثمار يتجه نحو التناسب مع حجم التغيرات التي تحدث في الناتج والدخل على افتراض أن التوسع في الناتج يؤدي إلى زيادة ثابتة في رأس المال (عبد الرحيم، 2021).

نظرية توين "q" للاستثمار: تفترض هذه النظرية التي تتمثل بنموذج توين بأن الاستثمار يعتمد على النسبة بين القيمة السوقية للأصول الرأسمالية الموجود حالياً إلى تكلفة إحلالها وتمثل (q)، وتعكس هذه النسب الأرباح الحالية والمتوقعة لرأس المال، ويقول توين أن المستثمر يتخذ قراراته الاستثمارية بناء على نسبة (q)، ومع ذلك فإن بعض الاقتصاديين يوجهون انتقاداً للنظرية لأنها تقيس نسبة متوسط وليس نسبة حدية، وإن قرارات الاستثمار تعتمد على نسبة حدية وليس متوسط كما هو الحال في نظرية توين، وتقاس هذه (q) بنسبة القيمة السوقية لرصيد رأس المال الموجود إلى تكلفة إحلال رأس المال الموجود، وتسمى هذه النسبة بنسبة التقييم، كما وأن استخدام مثل هذه النظرية بنجاح يؤدي إلى قرارات صائبة في الاستثمار، كما وأن استخدامها سهل كأسعار الأسهم والسندات وأسعار السلع الرأسمالية ممكن الحصول عليها من الأسهم المتداولة في البورصة (Buiter, 2003).

النظرية الكلاسيكية الحديثة: ان الأساس النظري للنظرية الحديثة للاستثمار هو التراكم الرأسمالي الامثل، وتفترض النظرية ان الاستثمار يعتمد على ما يلي: (الانتاج/ التراكم الرأسمالي/ سعر الفائدة/ الادخار) وبينت

النظرية ان هدف المستثمرين هو تعظيم القيمة الحالية لصافي الارباح، واهتمت هذه النظرية بالمدى القصير وتجاهلت ما قد يحدث في الاجل الطويل (Hudea, 2015).

محددات الاستثمار

تختلف العوامل التي تدفع المستثمرين إلى اتخاذ القرار الاستثماري وتحدد حجمه، وهناك العديد من المحددات التي يمكن أن تؤثر على قرار المستثمرين أبرزها ما يلي:

أولاً: سعر الفائدة : يعتبر سعر الفائدة أهم العناصر المحددة للاستثمار، إذ تعتبر اسعار الفائدة تكلفة يتحملها المستثمر من أجل الحصول على رأس المال اللازم للعملية الاستثمارية، وأشارت النظرية الكلاسيكية النموذج الكينيدي على أن الاستثمار مرتبط سلباً بمعدلات الفائدة الحقيقية فكلما ارتفعت أسعار الفائدة قل العائد المتوقع من الاستثمار، بقيت هذه النظرية السائدة إلى أن قام كل Mackinnon & Show بصياغة نهج جديد للإستثمار مؤكداً على أهمية إرتفاع أسعار الفائدة الحقيقية كمحرك للنمو الاقتصادي، بمعنى انهما يشيران إلى أن العلاقة ما بين الاستثمار وأسعار الفائدة علاقة إيجابية في حالة افتراض أن الاقتصاديات تعمل تحت ظروف طبيعية (Magableh & Ajlouni, 2016).

ثانياً: العائد المتوقع: إن إنفاق مبالغ مالية في سبيل الحصول على عائد في المستقبل من هذا الإنفاق، هو الهدف الرئيس لأي مستثمر، ولا يمكن للمستثمر أن يتخذ قراره هذا إلا إذا توقع أن مجموع التدفقات النقدية من هذا المشروع الاستثماري تفوق القيمة الإجمالية للاستثمار، وهذا هو الأساس الذي تستند عليه نظرية الكفاية الحدية لرأس المال، ولا يقبل المستثمرون على الاستثمار إلا إذا كانت الكفاية الحدية لرأس المال تزيد عن سعر الفائدة في السوق، أي المقارنة بين معدل العائد المتوقع وبين معدل الفائدة الذي سيدفعه المستثمر لو اقترض مبلغ الاستثمار (سليمان، 2016).

ثالثاً: الثقة وتوقعات المستثمرين: عند توقع وجود حالة من الانتعاش الاقتصادي في المستقبل، فإن الاستثمارات تزداد، والعكس في حالة الركود، ذلك باعتبار أن الطلب الكلي يتناقص في ظل الركود الاقتصادي

ويتزايد في ظل الانتعاش، وهذا ما قد يؤثر على حجم الأرباح التي تؤثر بدورها على حجم الاستثمارات (العيساوي، 2002).

رابعاً: السياسة الاقتصادية للدولة : للسياسة الاقتصادية للدولة دور كبير في التأثير على قرارات المستثمرين، فمن الممكن أن تعمل على تبسيط اجراءات الاستثمار بالتالي تحفيز الاستثمار، كما يمكنها التأثير أيضا على الاستثمار باتجاه الركود أو الراج، نظرا لما تتمتع به الدولة من إمكانيات كبيرة في التأثير على السياسات المالية والنقدية، والدخول كمستثمر ومشجع للاستثمارات (آل شبيب، 2007).

خامساً: الضرائب : يتأثر الاستثمار بالضرائب بشقيها المباشرة وغير المباشرة، فالضرائب المباشرة مثل ضريبة الدخل تعمل على تخفيض الدخل، و هذا يدفع الأشخاص إلى تخفيض استهلاكهم من السلع والخدمات، أي أن هذه الضرائب تعمل على تخفيض الطلب الإستهلاكي للسلع و الخدمات مما يؤدي إلى تخفيض أسعار السلع والخدمات، وبالتالي انخفاض الأرباح لدى المستثمرين مما يعني انخفاض الاستثمار، اما الضرائب الجمركية فتؤثر على الاستثمار من خلال أثرها على السلع المستوردة، فإن فرض ضرائب جمركية على السلع المستوردة يرفع سعر هذه السلع، ويؤدي إلى انخفاض الطلب والاستهلاك على هذه السلع، وهنا يبحث المستهلك على بدائل محلية لهذه السلع، وبأسعار أقل، وهذا ما يشجع المستثمرين على إنتاج هذه السلع، بمعنى أن الضرائب الجمركية على السلع المستوردة تعمل بصورة غير مباشرة على زيادة حجم الاستثمار، أما الضرائب الجمركية المفروضة على المواد الخام تعمل على رفع تكاليف العملية الإنتاجية، وهذا يؤثر سلباً على الاستثمار من خلال تقليل العوائد المتوقعة (سليمان و أحمد، 2016).

دوافع الاستثمار

هنالك مجموعة من الدوافع لعملية الاستثمار، من أهمها (عطا الله، 2011):

1. السعي والرغبة في تحقيق الفوائد والأرباح الاقتصادية ورفع وتحسين مستوى المعيشة للأفراد من خلال توفير مصدر دخل آخر.

2. الحفاظ على رأس المال وحمايته في حال انخفاض القوة الشرائية للعملة.
3. تلبية احتياجات السوق من السلع والمنتجات والخدمات ورفع مستوى الإنتاج والإنتاجية الزيادة الدخل القومي للدولة.
4. الاستفادة من التسهيلات والمميزات التي تمنح للمشاريع الاستثمارية وحماية رأس المال من التناقص بسبب الضرائب المالية.
5. تحقيق التوسع بالمشاريع الاقتصادية والتقليل من أعداد العاطلين عن العمل وبالتالي المساهمة في الحد من مشكلتي الفقر والبطالة وتحقيق النمو والتنمية الاقتصادية للدولة.

التحديات والفرص في سوق العقارات الفلسطيني:

هنالك العديد من التحديات والمصاعب التي تواجه الاستثمار بكافة أشكاله والتي من الممكن أن تعيق وتقلل من انتشار وتوسع الاستثمارات في مختلف المجالات، ومن أهم هذه التحديات ما يلي (بن حراث، 2013):

أولاً: عدم وجود منظومة من التشريعات المتطورة: تتمثل في عدم وجود مجموعة من التشريعات والقوانين التي تحفز الاستثمار، مثل قوانين ضمانات وحوافز للاستثمار والمستثمرين، وبطء في إجراءات التقاضي لحل المنازعات التجارية، ووجود الكثير من التعقيدات في الإجراءات لاستخراج التراخيص اللازمة لإنشاء مشروعات استثمارية جديدة وعدم التنسيق بين الجهات المختلفة سيعيق من عملية الاستثمار، إضافة إلى ذلك عدم وجود قوانين تتواءم مع التطورات والمستجدات الطارئة التي قد تحدث.

ثانياً: قلة ونقص رؤوس الأموال ومصادر التمويل: لإقامة المشاريع الاستثمارية وخاصة الكبيرة منها تحتاج إلى رأس مال كبير، فغالباً ما تكون الأموال المتوفرة مع الأفراد والشركات لا تكفي لإقامة مشاريع استثمارية، وعدم وجود أيضاً مصادر للتمويل وتغطية تكاليف مشاريع الاستثمارات المتوسطة والكبيرة، وأن وجدت تكون نسبة الفوائد عالية.

ثالثاً: عدم توافر البيانات والمعلومات الكافية المتعلقة بالاستثمار: بالإضافة إلى التحديات السابقة هنالك أيضاً نقص في المعلومات عن حجم السوق وفي المعلومات التفصيلية والدقيقة حول المشاريع الاستثمارية القائمة وطبيعة عمل المنافسين، وصعوبة تقدير وتوقع كمية الأرباح والعوائد المالية التي ممكن الحصول عليها.

رابعاً: التغيير الدائم وعدم ثبات واستقرار السياسات والقوانين الخاصة بالاستثمار: غالباً ما يحدث مجموعة من التغييرات في القوانين والأنظمة والسياسات المتبعة في تنظيم عملية الاستثمار وإضافة إلى ذلك الإجراءات الحكومية المعقدة والموافقات الأمنية والتراخيص فكل هذه الأمور تشكل عائق وتحدي كبير امام المستثمرين.

خامساً: حدوث الازمات وغياب الاستقرار السياسي والأمني: عندما تغيب عوامل الأمن والأمان تقل فرص الاستثمار ويجعل البيئة غير ملائمة ومناسبة للاستثمار.

1.4 مشكلة الدراسة

للسياسات الضريبية دور كبير في عملية التنمية والاستثمار، وبالتالي ينعكس ذلك على الاستثمار في سوق العقارات، فالسياسات الضريبية يمكن أن تشمل الشرائح الضريبية والإعفاءات الضريبية وإجراءات العمل في الدوائر الضريبية والتشريعات الضريبية (بوصبيعة، 2022). وبالتالي فالشرائح الضريبية من الممكن ان يكون لها أثر على سوق العقار في فلسطين، وكذلك الحال فيما يتعلق بالإعفاءات الضريبية والتشريعات المتعلقة بالضريبة، وإجراءات العمل داخل الدوائر الضريبية.

وفي المقابل قد تقدم الحكومة إعفاءات ضريبية أو تحفيزات لتحفيز النشاط في سوق العقارات، كتقديم إعفاءات ضريبية للمستثمرين الذين يستثمرون في مناطق تحتاج إلى تطوير، فزيادة الضرائب قد تقلل من قدرة المشترين على شراء العقارات، مما يؤدي إلى انخفاض الطلب وربما انخفاض الأسعار، على الجانب الآخر، قد تقلل إعفاءات الضرائب من تكاليف التملك وتشجع على زيادة العرض (دودين، 2014).

تتناول الدراسات السابقة تأثير السياسات الضريبية على الاستثمار والنمو الاقتصادي في عدة دول عربية، حيث أكدت العديد من الأبحاث، مثل دراسة لمؤسسة التمويل الدولية (IFC) التي وجدت أن تحسين الإطار الضريبي يعزز من جاذبية الاستثمارات الأجنبية، ودراسة عُديت في سياق مصر لمؤلفيها علي وشحاتة (2018) التي أشارت إلى أن الإعفاءات الضريبية قد تسهم في جذب المستثمرين الجدد، كما أظهرت أبحاث أخرى، مثل دراسة محمد (2020) التي تناولت العلاقة بين العبء الضريبي ونمو القطاع العقاري في بعض الدول، مما يبرز أهمية العوامل المحلية والسياقات الاقتصادية، ومع ذلك، تفتقر هذه الدراسات إلى التركيز على السوق الفلسطينية والتحديات الخاصة التي تواجهها، مما جعل الدراسة الحالية تسعى لتسليط الضوء على كيفية تأثير السياسات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات في فلسطين بشكل أكثر تفصيلاً ودقة.

ومن هنا وجد الباحث أن هناك فجوة بحثية للتركيز الدقيق على أثر السياسات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات في فلسطين، حيث قدمت الدراسة الحالية تحليلاً شاملاً للعوامل المؤثرة مثل الشرائح الضريبية والإعفاءات الضريبية، مع تسليط الضوء على السياق الجغرافي المحلي للضفة الغربية. وبالتالي تأتي هذه الدراسة للبحث والتحليل في أثر السياسات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات في فلسطين. وعليه يمكن تحديد مشكلة الدراسة في السؤال الرئيس الآتي:

ما أثر السياسات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات في فلسطين؟

1.5 أسئلة الدراسة

وينبثق عن هذا السؤال الأسئلة الفرعية الآتية:

1. ما أثر ملائمة الشرائح الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني؟
2. ما أثر الإعفاءات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني؟
3. ما أثر إجراءات العمل في دوائر الضريبة على الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني؟

4. ما أثر التشريعات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني؟
5. هل توجد فروق ذات دلالة إحصائية في استجابات المبحوثين حول أثر السياسات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات في فلسطين تعزى للمتغيرات (الجنس، المؤهل العلمي، سنوات الخبرة، رأس المال)؟

1.6 أهداف الدراسة

تسعى الدراسة لتحقيق الهدف الرئيس، وهو التعرف إلى أثر السياسة الضريبية في فلسطين على الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني من وجهة نظر المستثمرين في سوق العقارات في الضفة الغربية. وينبثق عن هذا الهدف الرئيس أهداف فرعية عدة:

1. توضيح أثر ملائمة الشرائح الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني من وجهة نظر المستثمرين في سوق العقارات في الضفة الغربية.
2. التعرف إلى أثر الإعفاءات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني من وجهة نظر المستثمرين في سوق العقارات في الضفة الغربية.
3. تحليل أثر إجراءات العمل في دوائر الضريبة على الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني من وجهة نظر المستثمرين في سوق العقارات في الضفة الغربية.
4. دراسة أثر التشريعات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني من وجهة نظر المستثمرين في سوق العقارات في الضفة الغربية.
5. فحص مدى وجود فروق ذات دلالة إحصائية في استجابات المبحوثين حول أثر السياسات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات في فلسطين تعزى للمتغيرات (الجنس، المؤهل العلمي، سنوات الخبرة، رأس المال).

1.7 أهمية الدراسة

فيما يأتي عرضاً لأهمية الدراسة من الناحيتين النظرية والتطبيقية:

الأهمية النظرية

تأتي الأهمية النظرية بداية من اعتبار الضرائب من أهم العوامل التي تؤثر على حجم الاستثمارات في الدولة، ونسبة للدور الكبير الذي تمثله الضرائب في الاقتصاد القومي (أبشر، 2019)، وفي نفس الوقت ما يتمتع به قطاع العقارات في فلسطين من أهمية اقتصادية كبيرة، ودورها الكبير في التنمية الاقتصادية في الأراضي الفلسطينية، إذ يظهر ارتفاع في الطلب على الشقق السكنية في الأراضي الفلسطينية بشكل كبير (هيئة تشجيع الاستثمار والمدن الصناعية، 2022)، وبالتالي فإن أي سياسة ضريبية تُفرض على هذا القطاع فإن حتماً سيمس تطور هذا القطاع سلباً أو إيجاباً حسب السياسة الضريبية المتبعة في الدولة.

الأهمية التطبيقية

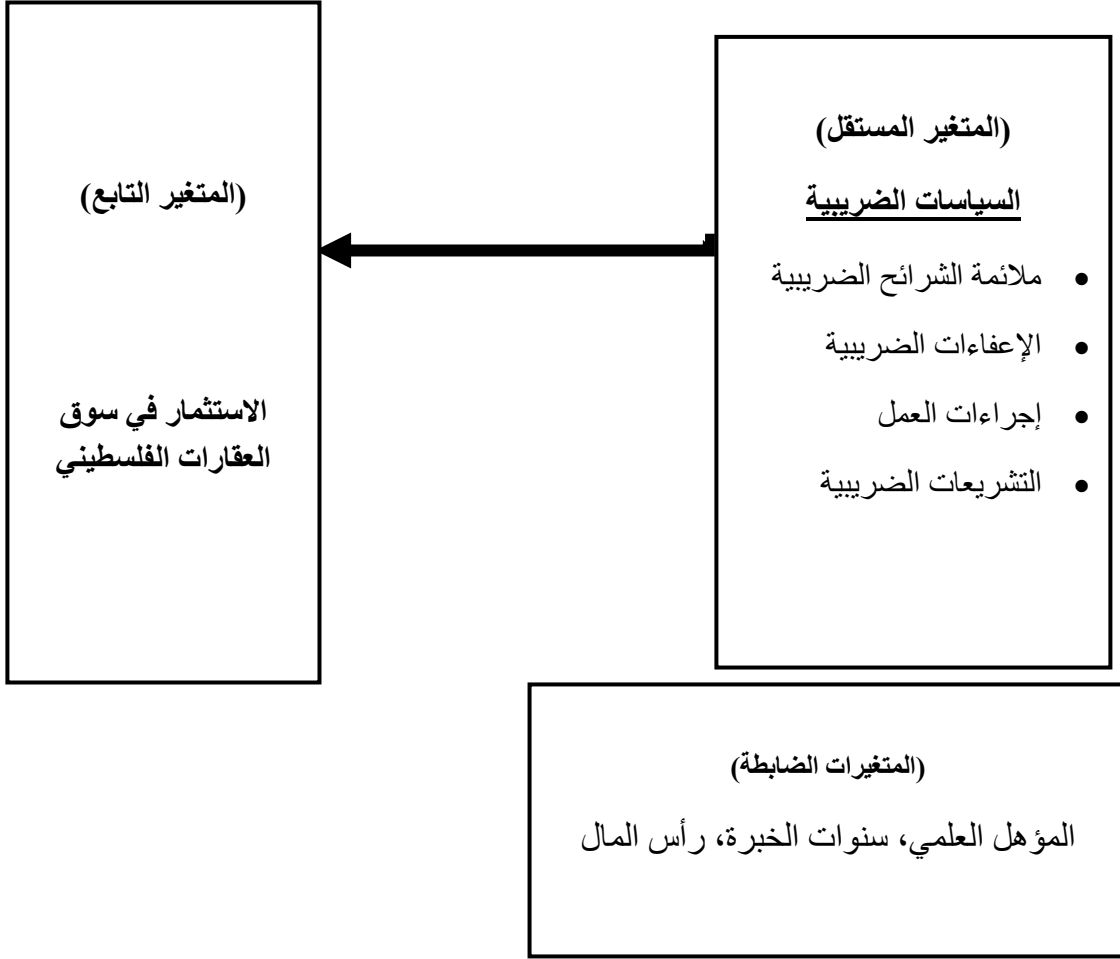
تظهر أهمية الدراسة من الناحية التطبيقية في سعي الباحث لدراسة أثر السياسات الضريبية الفلسطينية في القطاع العقاري الفلسطيني من خلال البحث في تلك السياسات (الشرائح الضريبية، الإعفاءات الضريبية، إجراءات العمل، التشريعات الضريبية)، وبالتالي يأمل الباحث الخروج بنتائج ومقترحات تفيد أصحاب العلاقة (الدوائر الضريبية والمستثمرين في القطاع العقاري) وتعمل على تطور هذا القطاع من خلال تشجيع الاستثمار فيه عبر سياسات ضريبية تشجع تلك الاستثمارات.

1.8 أنموذج الدراسة

يعكس الشكل التالي نموذج الدراسة ومتغيراتها:

شكل (1)

نموذج الدراسة ومتغيراتها



المصدر: الباحث بالاعتماد على دراسات رضوان (2021)؛ دقة (2019)؛ عبدو (2019).

1.9 مصطلحات الدراسة

السياسة الضريبية: مجموعة من التدابير ذات الطابع الضريبي المتعلقة بتنظيم التحصيل الضريبي بقصد تغطية النفقات العمومية من جهة، والتأثير على الوضع الاقتصادي والاجتماعي حسب الوجة العامة للاقتصاد من جهة أخرى (عبد العال، 2021).

ضريبة العقار: ضريبة مباشرة عينية على الدخل المقدر الصافي للعقارات المبنية، وهي كذلك بدلات الإيجار التي يحصل عليها مالك العقار الفرد، والشركات، والمؤسسات نتيجة تأجيرها جزءاً أو كل عقاراتها (شكور، 2022).

الضريبة: "اقتطاع جبري تجريه الدولة على موارد الوحدات الاقتصادية المختلفة بقصد تغطية الأعباء العامة وتوزيع هذه الأعباء بين الوحدات المذكورة طبقاً لمقدرتها التكلفة" (الديب، 2023).

الإعفاءات الضريبية: تُعرف حسب قرار بقانون رقم (8) لسنة 2011م بشأن ضريبة الدخل على إنها "التخفيض على صافي الدخل".

وهي "عدم فرض الضريبة على دخل معين، إما بشكل مؤقت أو بشكل دائم وذلك ضمن القانون وتلجأ الدولة إلى هذا الأمر لعدة اعتبارات تقدّرهما بنفسها وربما يتلائم مع ظروفها الاقتصادية والاجتماعية والسياسية" (السيلاوي، 2023).

الشرائح والنسب الضريبية: "النسب الضريبية (معدلات) هي النسب التي يتم اقتطاعها من الدخل الصافي الخاضع، ويكون الدخل مقسماً إلى شرائح محددة حسب القانون" (السلامين، 2014).

التشريعات الضريبية: "القانون الضريبي هو احد فروع القانون وذلك لأنه ينطوي على العلاقة ما بين الإدارة الضريبية والمكلفين بدفع الضرائب المختلفة، فالقانون الضريبي له خصائص مستقلة تميزه عن فروع القوانين الأخرى، على سبيل المثال يحدد التشريع الضريبي وعاء الضريبة تحديداً دقيقاً طبقاً لأحكامه، كما يحدد

معدل الضريبة بشكل دقيق، وينظم حقوق الإدارة الضريبية وامتيازاتها ويتيح لها فرصة مراجعة قراراتها بنفسها (عبد الرحمن، 2023).

إجراءات العمل: وهي الطريقة التي يتم بها تسيير أمور المكلفين داخل الدوائر الضريبية من قبل العاملين في تلك الدوائر.

الاستثمار: التضحية بقيمة مالية مؤكدة في سبيل الحصول على قيم أكبر غير مؤكدة في المستقبل، حيث يعتبر عرض عدم التأكد أساس التفرقة بين الاستثمار والادخار، إذ أن الادخار عائد مؤكد (عبد الله، 2006).

1.10 حدود أو محددات الدراسة

الحد المكاني: الضفة الغربية - فلسطين.

الحد الزمني: من العام 1994 (نشأة السلطة الفلسطينية - العام 2024).

الحد البشري: المستثمرين في قطاع العقارات الفلسطيني في الضفة الغربية.

الحد الموضوعي: تتحدد الدراسة موضوعياً في دراسة وتحليل أثر السياسة الضريبية في فلسطين على الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني من وجهة نظر المستثمرين في سوق العقارات في الضفة الغربية.

1.11 الدراسات السابقة وتطوير الفرضيات

بحثت دراسة فيصل (2022) في تأثير الضرائب على النمو الاقتصادي في الدول العربية من عام 2010 إلى 2018. وأجريت الدراسة العديد من الاختبارات الأولية بما في ذلك الإحصاءات الوصفية، وأشارت النتائج إلى أن الضرائب مرتبطة بشكل سلبي بالنمو الاقتصادي في عينة الدراسة. لذلك، فإن مستويات الضرائب الضعيفة مواتية أكثر للنمو الاقتصادي كما يدعمها التأثير الاقتصادي لنظرية ابن خلدون على الضرائب، والتي تفر التأثير الإيجابي لانخفاض معدل الضريبة على العمل والنتائج والأداء الاقتصادي. وباستخدام تقدير طريقة العزوم المعممة تم التوصل إلى وجود أثر عكسي للضرائب غير المباشرة على

إجمالي تكوين رأس المال، وفي نفس السياق جاءت دراسة حريري (2022) والتي هدفت إلى فحص ومقارنة كل نظام ضريبي للدول محل الدراسة ثم تحليلها من أجل تكوين صورة مجمعة للأنظمة الضريبية. وأظهرت نتائج الدراسة المقارنة أن المملكة العربية السعودية هي الأقرب إلى هدف تحقيق العدالة الاجتماعية، والتي وُجدت من أجلها الأنظمة الضريبية في الأصل، من خلال النسبة التي تم الحصول عليها في جميع حالات النظام، تليها الأردن. ثانيًا، تعد مصر من أكثر الدول التي شهدت تغييرًا في النظام الضريبي.

وبحثت دراسة الظاهر (2023) في اثر الحوافز الضريبية على الاستثمار في المشروعات الصغيرة في فلسطين، من خلال التعرف على الحوافز الضريبية التي تؤثر على الاستثمار الفلسطيني في قانون ضريبة الدخل الفلسطيني و تم استخدام المنهج الوصفي التحليلي، وتبين من خلال النتائج وجود أثر كبير للحوافز الضريبية على الاستثمار في المشاريع الصغيرة في فلسطين، فالشرائح الضريبية الممنوحة تلائم كافة الأفراد وتحقق العدالة الضريبية بين الأفراد، والتنازلات الضريبية تؤثر على الاستثمار وتجذب المستثمرين فيها والخصومات التشجيعية الممنوحة أيضا شجعت المكلفين على تقسيط الضريبة المستحقة عليهم وفقاً لأوضاعهم مما حفز وشجع المستثمرين على الاستثمار.

من خلال ما سبق يمكن صياغة الفرضية التالية: لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى الدلالة ($\alpha \leq 0.05$) لملائمة الشرائح الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني.

وسعت دراسة أحمد (2022) إلى بيان إمكانية الاستفادة من التنسيق بين ضريبة العقار، والدخل بوصفه المتغير المستقل على الحصيلة الضريبية بوصفه المتغير التابع، وقد تم اعتماد المنهج الوصفي التحليلي في عملية تحليل البيانات الكمية التي جرى جمعها من خلال المقابلات الشخصية، وتجربة الحصر الميداني على عينة من الأنشطة الاقتصادية التي جرى مزاولتها ضمن بنايات مؤجرة، إذ تم الحصول على المعلومات من أصحاب العقارات، والاعتماد على الضوابط السنوية لسنة 2021 في عملية احتساب المبالغ الضريبية المتوقع الحصول عليها، وتوصل البحث إلى عدة استنتاجات، وكان أهمها، عدم وجود تنسيق بين الهيئة

العامة للضرائب والدوائر الأخرى ، وقدّم الأساليب المستخدمة في عملية الحصر الضريبي كونها تقتصر إلى الجدية والتحديث المستمر. وتطرقت دراسة عبد الله (2022) إلى طبيعة ومشكلات التحاسب الضريبي في ظل قانون الضريبة على العقارات المبنية رقم 196 لسنة 2008 وتعديلاته بالنسبة للعقارات المبنية المستعملة في أغراض السكن والمستعملة في غير أغراض السكن والمنشآت ذات الطبيعة الخاصة كما نصّت عليه المادة 13 من ذات القانون، ومدى مراعاة قانون الضريبة على العقارات المبنية لمعايير المحاسبة المصرية والدولية.

ارتكزت دراسة عساروة (2021) على اشكالية مفادها بيان التنظيم القانوني للرهن الرسمي خاصة في ظل الانظمة القانونية المختلفة التي تعاقبت على فلسطين، وفي ظل الازدياد الكبير في نطاق تطبيق هذا الرهن خاصة بعد إنجاز تسوية معظم الاراضي الفلسطينية، ولذا بحثت ضمن النصوص القانونية النازمة لهذا العقد، معتمداً على التحليل والمقارنة بين النصوص النازمة لموضوع الدراسة، وقد خلصت هذه الدراسة إلى ان عقد الرهن الرسمي هو من العقود المنظمة قانوناً ذات الاهمية العالية خاصة في مجال الائتمان بالاضافة الى ان تنظيم هذا العقد قد حرك عجلة الاقتصاد الوطني خاصة وأنه لا يحرم الراهن من حقه بالانتفاع بعقاره المرهون وهذا ما شجع الكثيرين لأقتراض الاموال واستثمارها بضمان عقاراتهم المرهونة، بالإضافة الى ان التنظيم القانوني الساري النفاذ في الاراضي الفلسطينية وهي مجلة الاحكام العدلية والقانون رقم 46 لسنة 1953 لا يغطيان كافة الاثار القانونية الناجمة عن هذا العقد، على الرغم من الاهمية المجتمعية والاقتصادية لهذا العقد، في حين تطرقت دراسة مهران (2021) إلى دراسة تأثير العوامل الداخلية لشركات القطاع العقاري والتمثلة في (السيولة - الرافعة المالية - التشغيل... الخ) والعوامل الخارجية والتمثلة في (معدل النمو السكاني - التضخم - أسعار الفائدة... الخ) على مؤشرات أداء شركات القطاع العقاري المدرجة في بورصات دول مجلس التعاون الخليجي (السعودية - الكويت - البحرين - الامارات - قطر عمان) خلال فترة الدراسة والممتدة من 2003-2018م، وقد تم جمع بيانات الدراسة من خلال التقارير المالية وكذلك حركة أسعار الأسهم للشركات محل الدراسة المنشورة على مواقع التداول لهذه الدول، وقد خلص هذا البحث إلى وجود أثر

معنوي ذو دلالة إحصائية للعوامل الداخلية والخارجية على مؤشرات أداء شركات القطاع العقاري، وتباينت درجة تأثير تلك المتغيرات على الأسواق محل الدراسة، حيث تبين معنوية تأثير المتغيرات الداخلية في بعض الأسواق أكثر من تأثير المتغيرات الخارجية في حين ظهر العكس في البعض الآخر . كما اختلفت درجة تأثير تلك العوامل فيما بين الفترات قبل وأثناء وبعد الأزمة العالمية.

ويبحث سليمان (2016) في أثر إعفاءات الضرائب غير المباشرة على الاستثمار في السودان، من خلال استخدام المنهج الوصفي التحليلي، وتبين وجود علاقة طردية بين حجم الإعفاءات الضريبية والاستثمار نحو قطاع معين أو مشروعات معينة.

من خلال ما سبق يمكن صياغة فرضية الدراسة على النحو التالي: لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى الدلالة ($\alpha \leq 0.05$) للإعفاءات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني.

وهدف دراسة عبد القادر (2014) للبحث في الإجراءات الضريبية ودورها في تشجيع الاستثمار من خلال استخدام المنهج الوصفي التحليلي، واتضح من خلال نتائج الدراسة الإجراءات الضريبية في السودان تؤثر بصورة مباشرة على الاستثمار، وأن الإجراءات الضريبية تؤثر بصورة مباشرة في تدهور الحراك التجاري بالأسواق و هنالك فجوة بين المستثمرين وديوان الضرائب، ناتجة من غياب مفهومي الإفصاح والشفافية وهنالك قصور في السياسات الضريبية تساعد المستثمر في ممارسة التهرب الضريبي.

واهتمت دراسة بوحمد (2019) بتقدير أحد أهم العوامل الاقتصادية المؤثرة في انتقال العبء الضريبي بين المكلف القانوني والمكلف الفعلي، أو بمعنى آخر التنبؤ بوقع العبء الضريبي بينهما، وهو مرونة الطلب السعرية، وذلك للقطاع العقاري السكني والتجاري في ثلاث مدن رئيسة بالمملكة العربية السعودية وهي: الرياض، والدمام، وجدة. وتوصلت الدراسة إلى العديد من النتائج، ومنها: أن المشتري للعقار السكني والتجاري بمدينة جدة سوف يتحمل العبء الضريبي بمقدار أكبر من المشتري للعقار السكني والتجاري في مدينتي الرياض والدمام، حيث جاءت نسب ومجموع عدد الأشهر التي تحقق فيها طلب غير مرن في مدينة جدة

أكثر من مدينتي الرياض والدمام، وأن وزارة الاسكان نجحت في تغيير بعض المفاهيم السائدة في السوق العقاري السعودي، وهو أن المشتري هو الذي سيتحمل العبء الضريبي؛ خصوصاً في العقار السكني، حيث أعطت الدراسة تصوراً خلاصته أن المستثمر أو المالك هو الذي سيتحمل النسبة الكبرى من العبء الضريبي، الأمر الذي يؤدي إلى انخفاض الأسعار، ومن ثم يمكن المواطن السعودي من الحصول على مسكن مناسب، في حين تطرقت دراسة سبتي (2017) لتأثير ضريبة العقار في الحصيلة الضريبية، وتبين من خلال نتائج الدراسة اسهام ضعف الوعي الضريبي لدى المكلف بضريبة العقار في انخفاض الحصيلة الضريبية علاوة على التأثير السلبي لتردي الوضع الأمني في تقدير قيم العقارات موقعا وذلك لصعوبة وصول المراقب إليها مما انعكس على الحصيلة الضريبية. أما دراسة محمد (2006) فسعت لدراسة وتقييم التنظيم القانوني لضريبة العقارات في اليمن و تحليل أهم مشاكل فرض ضريبة العقارات، وقد خرجت الدراسة بأن الأغلبية العظمى من المكلفين لم يلتزموا بسداد ضريبة العقارات لأسباب تشريعية وانخفاض الوعي الضريبي والعدالة المجتمعية. وتطرقت دراسة Babu, Pantaleo, & Ndanshau (2020) لتأثير الضرائب وعوامل أخرى اقتصادية على الاستثمار الخاص في إفريقيا جنوب الصحراء، باستخدام حالة دول منطقة الشرق الأفريقي ومجتمع تنمية جنوب أفريقيا من خلال تقدير نموذج استثماري دينامي للاقتصاد الكلاسيكي الجديد للدول النامية وتشير النتائج التجريبية إلى أن ضريبة الدخل الشركات وضريبة القيمة المضافة لها تأثير كبير وسلبي على الاستثمار الخاص. وتشير الدراسة إلى عدم وجود أدلة على تأثير ضرائب الدخل الشخصي، معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي (GDP)، سعر الصرف الاسمي، ومعدل التضخم على الاستثمار الخاص، ففي حين أشارت دراسة Voget (2015) إلى أثر الضرائب على الاستثمار الأجنبي المباشر، حيث توصلت الدراسة إلى أن خفض الضرائب هو خيار يؤدي لجذب المزيد من الاستثمارات من قبل الشركات متعددة الجنسيات، لذلك من أجل زيادة الاستثمارات الأجنبية يجب تخفيض الضرائب بخاصة الضرائب على الشركات. ولعل ذلك ما سوغ للاعتقاد بأن التنمية الاقتصادية ومستوى الضرائب في بلد ما يؤثر على مستوى الاستثمارات، وأن هناك رابط قوي بين الإيرادات المستمدة من ضريبة دخل الشركات والاستثمار الأجنبي

المباشر بالإضافة إلى عوامل أخرى مثل السوق وأسعار الإنتاج وأسعار العمالة وأسعار النقل والتي تؤثر على الاستثمار الأجنبي المباشر.

من خلال ما سبق يمكن صياغة فرضية الدراسة على النحو التالي : لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى الدلالة ($\alpha \leq 0.05$) لإجراءات العمل في دوائر الضريبة على الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني.

أما دراسة Jacob, Michaely, & Müller (2016) فبحثت في كيفية تأثير ضرائب الاستهلاك على الاستثمار الشركات، حيث يظهر البحث بشكل تجريبي أن ضرائب الاستهلاك تقلل بشكل كبير من الاستثمارات، ويكون تأثير ضرائب الاستهلاك على الاستثمار الشركات أكثر وضوحًا للشركات ذات المرونة المنخفضة في العرض وللشركات التي تواجه مرونة عالية في الطلب لأن هذين النوعين من الشركات أقل قدرة على تحويل ضريبة الاستهلاك إلى المستهلكين، كما يظهر البحث أيضًا أن الاستثمار في الشركات التي تتعرض لمزيد من التأثير من جانب المستهلكين المحليين يستجيب بشكل أكبر لتغيرات ضرائب الاستهلاك. وعلى النحو العام، تشير نتائجنا إلى أن ضرائب الاستهلاك تمثل عبئًا كبيرًا على الشركات مما يؤثر سلبًا على الاستثمارات للشركات، وهو ما جاءت به دراسة Anichebe (2015) حيث بحثت الدراسة في معرفة أثر السياسة الضريبية على التضخم في نيجيريا للفترة (1981-2012)، و تم تقدير نموذج التضخم باستخدام بيانات من النشرة الإحصائية للبنك المركزي النيجيري. بينت النتائج أن سياسة الضرائب لديها علاقة طويلة الأمد مع التضخم في نيجيريا؛ حيث أن معدل ضريبة الدخل الشخصي له تأثير سلبي على التضخم في الفترة الطويلة، في حين أن معدل ضريبة الشركات وضرائب الاستهلاك والممتلكات لها علاقة إيجابية كبيرة مع التضخم في الفترة الطويلة. بالإضافة إلى ذلك، أظهرت النتائج أن جميع المتغيرات المدرجة في النموذج تسبب التضخم في نيجيريا بشكل مشترك. وبالتالي، ينبغي على الحكومة أن تأخذ في اعتبارها سياسة الضرائب عند صياغة السياسات التي تهدف إلى السيطرة على التضخم.

في حين بحثت دراسة Atan (2013) في محاولات الحكومة النيجيرية لاستخدام السياسة الضريبية للتأثير على الاقتصاد، وخاصة التضخم والبطالة في نيجيريا للفترة (1970-2008)، الدراسة تعتمد بشكل كبير على بيانات ثانوية، مركزة على مدى استجابة هذه المتغيرات للتغيرات في إجراءات الضرائب الحكومية. تم تحليل بيانات هذه المتغيرات للفترة البالغة تسعة وثلاثين عامًا باستخدام تقنيات إحصائية وصفية وإستدلالية. تم استخدام طريقة الانحدار الأدنى المربعي (OLS) للتقديرات. تظهر التحليلات أن الاتجاهات التاريخية في التضخم والبطالة لم تظهر استجابة كبيرة لسياسة الضرائب في الفترة من عام 1970 إلى 2008. سجلت فترات الضرائب المنخفضة معدلات تضخم منخفضة في بعض السنوات ومعدلات تضخم أعلى في بعض السنوات، وارتفعت معدلات البطالة بشكل مستمر في بعض السنوات سواء تم رفع الضرائب أم خفضها، ففي بعض السنوات، خفضت الحكومة الضرائب في ظل معدلات تضخم عالية في الاقتصاد، وتظهر الضرائب تأثيرًا سلبيًا على معدل التضخم وتظهر نتائج التحليل علاقة سلبية بين سياسة الضرائب والبطالة، وأن سياسة الضرائب لم تكن فعالة في السيطرة على التضخم ومعالجة مشكلات البطالة في الاقتصاد خلال فترة الدراسة بشكل كبير بسبب تناقض في استخدام إجراءات الضرائب. اما دراسة Subhani (2010) فسعت إلى استكشاف العلاقة والتأثير الإيجابي بين أسعار الضرائب ومعدل التضخم ورصيد الميزان التجاري في باكستان، باستخدام المسح الاقتصادي والسيناريو الحالي لزيادة أسعار الضرائب بسبب ارتفاع معدلات التضخم وانخفاض رصيد الميزان التجاري لتمثيل الوضع الاقتصادي في باكستان. كانت البيانات التي قام بها الباحث على أساس سنوي للمتغيرات المذكورة أعلاه، وتم تسجيل أسعار الضرائب بشكل مباشر وغير مباشر في الفترة من 1979 إلى 2009. نفذت الدراسة نموذج الانحدار لاختبار تأثير تقدم أسعار الضرائب على معدلات التضخم واختبار القيمة القصوى الصغرى لمعدل الضريبة على رصيد الميزان التجاري. في نتيجة الدراسة، أظهرت وجود تأثير كبير في هذه المتغيرات. استنتجت الدراسة أنه لا يوجد ارتباط كبير بين أسعار الضرائب ومعدلات التضخم في باكستان، وأن هناك تأثيرًا لأسعار الضرائب على رصيد الميزان التجاري.

من خلال ما سبق يمكن صياغة فرضية الدراسة على النحو التالي: لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى الدلالة ($\alpha \leq 0.05$) للتشريعات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني.

وهناك العديد من الدراسات المتعلقة بالاستثمار في الاقطاع العقاري، فدراسة (Fereidouni & Masron) (2013) هدفت إلى دراسة تأثيرات عوامل سوق العقارات على الاستثمار الأجنبي في العقارات باستخدام تقنية بيانات اللوحة، يعتمد هذا البحث على مشاهدات ذات صلة من 31 دولة (بما في ذلك الدول المتقدمة والاقتصادات الناشئة) بين عامي 2000 و2008 لدراسة العلاقات بين عوامل سوق العقارات، ويتضح من النتائج أنه مع السيطرة على حجم السوق والبنية التحتية والاستقرار السياسي، تشير النتائج لجميع الدول إلى أن انخفاض تكاليف التمويل وزيادة مستويات الشفافية في سوق العقارات يجذب كميات أكبر من الاستثمار الأجنبي في العقارات. علاوة على ذلك، يجد البحث أن المستثمرين الأجانب في العقارات يفضلون الدول ذات أسعار العقارات المرتفعة. وعند تقسيم العينة بين الدول المتقدمة والاقتصادات الناشئة، تظهر بعض الاختلافات في النتائج من حيث محددات الاستثمار الأجنبي في العقارات.

أما دراسة Hui & Chan (2014) فتتطرق للاتجاه الحديث للاستثمار الأجنبي المباشر في سوق العقارات الصيني (FDIRE). حيث تم تطوير نموذج الانحدار لدراسة محددات الاستثمار الأجنبي المباشر في العقارات في الصين. ويتضمن متغيرًا تفسيريًا جديدًا لاختبار الفرق بين الاستثمار الأجنبي المباشر في العقارات في المناطق الساحلية للصين والمناطق الأخرى. لم يتم تضمين مثل هذا المتغير في نماذج الدراسات السابقة. تكشف النتائج أن نصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي وعدد الشركات العقارية الأجنبية هما العاملان الأكثر أهمية في التأثير على الاستثمار الأجنبي في سوق العقارات الصيني. يعكس هذا أن النمو الاقتصادي للصين وسوقها المتزايد الانفتاح يساهمان بشكل كبير في الاتجاه الصاعد للاستثمار الأجنبي في سوق العقارات الصيني. يوضح المتغير الإقليمي الجديد "COASTAL" في نموذج الانحدار أن الاستثمار الأجنبي المباشر في العقارات في الصين ما زال يتركز في المناطق الساحلية. ومع ذلك، هناك المزيد من

الاستثمار في تلك المناطق سريعة النمو في السنوات الأخيرة. يُشتبه في أن الاستثمار الأجنبي المباشر في العقارات قد يؤدي إلى فرط في سوق العقارات الصيني. وبالتالي، يجب على الحكومة الصينية مراقبة سوق العقارات بعناية لتحقيق استقرار في أسعار المنازل.

في حين تناولت دراسة Newell & Marzuki (2022) حالة الشفافية في الاستدامة البيئية لـ 99 سوقاً عقاريًا عالميًا خلال الفترة 2016-2020 وتعرض قضايا استراتيجية مختلفة تتعلق بالاستدامة البيئية، خاصة القضايا الحاسمة المتعلقة بتخفيف المخاطر المناخية، والمرونة المناخية، وتحقيق صفر انبعاثات كربونية. من خلال استخدام المؤشر الفرعي للاستدامة وظهر تباين كبير في ممارسات وإجراءات وأطر العمل المتعلقة بـ ESG والاستدامة البيئية عبر هذه الأسواق العقارية الـ 99. وكان ذلك واضحًا بشكل خاص في الأسواق العقارية الناشئة. مقارنةً بالأبعاد الخمسة الأخرى للشفافية في سوق العقارات، كانت الاستدامة البيئية أقل تقدمًا في معظم الأسواق. ورغم إحراز تقدم في السنوات الأخيرة، إلا أن التقدم كان بطيئًا وثابتًا بدلاً من أن يكون على مستوى ديناميكي.

أما دراسة Manganelli, Morano, Rosato, & De Paola (2020) فتبحث في تأثير الضرائب على الاستثمار في سوق العقارات، إذ أن هناك علاقة وثيقة بين الاستثمارات في سوق العقارات والضرائب والمجتمعات المحلية والسياسات العامة والتنمية الاقتصادية. وتم تطوير التحليل بالإشارة إلى سوق العقارات الإيطالي ونظامه الضريبي، ويتضح في إيطاليا، تؤثر الضرائب على العقارات من حيث الحيازة، والتحويلات، والدخل. وتختلف هذه المعدلات الضريبية الثلاثة بناءً على الأطراف التي تتبادل الأصول وتديرها، والغرض من استخدام العقار، والخيارات المتاحة لاختيار نوع النظام الضريبي المسموح به قانونًا. بناءً على هذه المعايير، تم إنشاء وتحليل محاكاة مالية للاستثمار العقاري لفهم أنواع الضرائب التي يكون الاستثمار أكثر حساسية لها. أظهرت النتائج أن التغيير في ضريبة الدخل يمكن أن يكون له تأثير مهم على قرار الاستثمار. قد تشير هذه النتائج أيضًا إلى إجراءات في السياسة المالية تهدف إلى تحفيز سوق العقارات.

في حين استهدفت دراسة Poon (2017) تحديد العوامل الرئيسية التي تؤثر على الاستثمار العقاري الأجنبي (FREI) في المملكة المتحدة، مع التركيز بشكل خاص على لندن. تم استخدام طريقة الانحدار كمنهجية لتحليل البيانات في هذه الدراسة. أظهرت نتائج الدراسة أن جميع المتغيرات التفسيرية الخمسة ذات دلالة إحصائية وتؤثر على الاستثمار العقاري الأجنبي كما هو متوقع. حيث أن الناتج المحلي الإجمالي وأسعار العقارات لهما تأثير إيجابي على الاستثمار العقاري الأجنبي، في حين أن الأجور، وأسعار الأراضي، وسعر الفائدة لها تأثير سلبي. وكانت جميع المتغيرات التفسيرية، باستثناء سعر الفائدة وعدد السياح، ذات دلالة إحصائية. وكان للسياح تأثير غير متوقع وسلبى على الاستثمار العقاري الأجنبي. وأظهر النتائج أن هناك علاقة ارتباط ذات دلالة إحصائية بين الاستثمار العقاري الأجنبي وكل من الناتج المحلي الإجمالي، والأجور، وسعر العقار، وسعر الأرض، وسعر الفائدة. كما أن هناك علاقة إيجابية بين الاستثمار العقاري الأجنبي وجميع المتغيرات التفسيرية باستثناء سعر الفائدة.

الفصل الثاني

المنهجية والاجراءات

2.1 تمهيد

تتناول الدراسة أثر السياسات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات في فلسطين، فتبعاً لطبيعة المعلومات التي يجب توفرها عن هذا الموضوع، تم استخدام المنهج الوصفي الكمي باعتباره المنهج الذي يتناسب مع موضوع ومتغيرات الدراسة، لأن هذا المنهج يعمل على دراسة العلاقة بين متغيرات الدراسة المستقلة والتابعة، ويصف درجتها ومقياسها بين متغيرات الدراسة بشكل وصفي وكمي، بالاعتماد على استخدام مقاييس إحصائية كمية، بالإضافة إلى المنهج الارتباطي الذي يصف درجة العلاقات بين متغيرات الدراسة المستقلة والتابعة، من خلال استخدام العلاقات في إجراء جميع عمليات التنبؤ الخاصة بوضعية سوق العقارات في فلسطين والتي تتعلق بمتغيرات الدراسة، وتستعين الدراسة الحالية بالمنهج المسحي لجمع البيانات حيث يعتبر من أكثر المناهج استخداماً في قياس البحوث الاجتماعية التطبيقية، إذ يُمكن الباحث من الحصول على قدر كبير من المعلومات والبيانات الكمية أو الرقمية التي يمكن تحليلها إحصائياً ثم الوصول إلى درجة عالية من الدقة، وبالتالي اعتمد الباحث المنهج الكمي الوصفي الذي يتناسب مع طبيعة هذه الدراسة ويساهم في تحقيق أهدافها مع ضمان تحقيق الدقة والموضوعية.

2.2 منهجية الدراسة

اعتمدت الدراسة الحالية على استخدام المنهج الوصفي التحليلي؛ فذلك يساعد في تعميم النتائج كما هو الحال في معظم البحوث الكمية، ويساعد في فهم أعمق وأدق للظواهر ومواضيع الدراسة بطريقة تحليلية تظهر فيها نتائج الدراسة، وهذا ما يلائم أغراض الدراسة الحالية التي هدفت إلى التعرف على أثر السياسات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات في فلسطين، واستخدمت أداة الدراسة (الاستبانة) لجمع المعلومات من عينة الدراسة المتعلقة بزوي الاختصاص بموضوع الدراسة.

2.3 مجتمع الدراسة

تكون مجتمع الدراسة من المقاولين المصنفين المسجلين في اتحاد المقاولين الفلسطينيين، بحيث شمل ذلك قطاع العمارات والإنشاءات والمؤسسات العاملة في القطاع العقاري وبيع الأراضي والمستثمرين في تلك القطاعات العقارية في الضفة الغربية، بحيث يشمل جميع من يقومون بالبناء والبيع في قطاع العقارات بالضفة الغربية، والبالغ عددهم (263) مستثمر بعد الرجوع للجهات ذات العلاقة (اتحاد المقاولين الفلسطينيين، 2023) لاستطلاع آرائهم حول أثر السياسات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات في فلسطين.

2.4 عينة الدراسة

تم اختيار العينة بناء على المقاولين المصنفين المسجلين في اتحاد المقاولين الفلسطينيين، بحيث شمل ذلك قطاع العمارات والإنشاءات والمؤسسات العاملة في القطاع العقاري والمستثمرين في تلك القطاعات العقارية في الضفة الغربية، من خلال استطلاع من يقومون بالبناء والبيع في قطاع العقارات، وبناءً على عدد المجتمع (263) فالعينة وحسب معادلة كيرجسي ومورجان (Kergcie & Morgan, 1970):

$$N = \frac{x^2 np(1-p)}{d^2(n-1)} + x^2 p(1-P) \dots\dots\dots (1)$$

حيث أن:

1. N: هو حجم المجتمع الكلي أو الحجم الإجمالي للعينة المراد دراستها.
2. x^2 : هو قيمة مربع القيمة المعيارية (Z) المرتبطة بمستوى الثقة، وعادة ما يستخدم مستوى ثقة 95%.
3. p: هو النسبة المتوقعة للصفة الموجودة في المجتمع، وفي حال عدم وجود تقدير مسبق، يمكن استخدام قيمة 0.5 كقيمة احتياطية لأنها تعطي الحد الأقصى لحجم العينة.
4. d^2 : هو مستوى الدقة المقبول (الهامش الخطأ المقبول)، ويعبر عنه عادة بمقدار الفرق المسموح به بين القيمة الحقيقية والقيمة المقدرة. مثلاً، إذا كان الدقة المطلوبة هي $\pm 5\%$ ، فإن d^2 تساوي 0.05.
5. n: هو حجم العينة المطلوبة.

6. p-1: هو الجزء المتبقي من المجتمع الذي لا يحمل الصفة المعينة، وهو (p-1).

وبالتالي يكون عدد العينة (157) من المستثمرين في القطاع العقاري في الضفة الغربية وتم اختيار عينة الدراسة بالطريقة العشوائية الطبقية وزعت عليهم أداة الدراسة (الاستبانة)، واستردت جميع الاستبانات والتي تم فحصها للتأكد من صحتها، والجدول التالي يوضح تفاصيل عينة الدراسة.

جدول (1)

نسبة استجابة عينة الدراسة

المستطلعين	عدد الاستبانات التي تم توزيعها	عدد الاستبانات الصالحة للتحليل	نسبة الاستجابة
عينة الدراسة	157	157	% 100

والجدول التالي يوضح توزيع أفراد مجتمع وعينة:

جدول (2)

توزيع عينة الدراسة حسب متغيراتها الديمغرافية

الرقم	المحافظة	المجتمع	العينة الرسمية من المجتمع
1	رام الله	50	30
2	الخليل	56	34
3	جنين	47	29
4	طولكرم	10	5
5	نابلس	50	30
6	سلفيت	10	5
7	طوباس	1	1
8	قلقيلية	4	2
9	القدس	4	2
10	بيت لحم	30	18
11	أريحا	1	1
	المجموع	263	157

والجدول التالي يوضح توزيع أفراد العينة التي شملتها الدراسة حسب متغيراتها الديمغرافية.

جدول (3)

توزيع عينة الدراسة حسب متغيراتها الديمغرافية

المتغير	التصنيف	التكرار	النسبة المئوية %
الجنس	ذكر	148	94.3
	أنثى	9	5.7
المجموع		157	100.0
المؤهل العلمي	ثانوية فأقل	7	4.5
	دبلوم	12	7.6
	بكالوريوس	114	72.6
	ماجستير	20	12.7
	دكتوراه	4	2.5
المجموع		157	100.0
سنوات الخبرة	أقل من 5 سنوات	114	72.6
	من 5- 10 سنوات	26	16.6
	10 سنوات فأكثر	17	10.8
المجموع		157	100.0
رأس المال	أقل من 100 ألف دينار	106	67.5
	من 100 ألف دينار - أقل من 300 ألف دينار	26	16.6
	من 300 ألف دينار - أقل من 500 ألف دينار	15	9.6
	500 ألف دينار فأكثر	10	6.4
المجموع		157	100.0

يتضح من خلال نتائج الواردة في الجدول السابق النتائج التالية:

1. أشارت النتائج في الجدول السابق ان نسبة الذكور كانت أعلى من نسبة الإناث، فبلغت نسبة الذكور

(94.3%)، بينما بلغت نسبة الإناث (5.7%) من العينة التي شملتها الدراسة، قد يُعزى ذلك إلى العوامل

الاجتماعية والثقافية السائدة في المجتمع الفلسطيني، حيث يُعتبر العمل في قطاع البناء والمقاولات عادةً

مهنة ذكورية.

2. أشارت النتائج الخاصة بمتغير المؤهل العلمي الى ان (72.6%) من أفراد العينة كان لديهم مؤهل علمي (بكالوريوس)، تلاها ما نسبته (12.7%) من أفراد العينة لديهم مؤهل علمي (ماجستير)، تلاها ما نسبته (7.6%) من أفراد العينة لديهم مؤهل علمي (دبلوم)، تلاها ما نسبته (4.5%) من أفراد العينة لديهم مؤهل علمي (ثانوية فأقل)، وأقلها نسبته (2.5%) كان مؤهلهم العلمي (دكتوراه). تشير هذه النسبة إلى أهمية التعليم في تحسين كفاءة العمالة وتعزيز الاستثمار في السوق العقاري، إذ قد يكون من المفيد استكشاف كيفية تأثير المؤهلات العلمية على القرارات الاستثمارية وعلى فهم السياسات الضريبية.

3. أشارت النتائج الخاصة بمتغير سنوات الخبرة الى ان (72.6%) من عينة الدراسة كان لديهم سنوات خبرة ضمن الفئة (اقل من 5 سنوات)، تلاها ما نسبته (16.6%) من عينة الدراسة لديهم سنوات خبرة ضمن الفئة (من 5 - 10 سنوات)، وأقلهم بنسبة (10.8%) لديهم سنوات خبرة ضمن الفئة (10 سنوات فأكثر). ويرى الباحث أن وجود (72.6%) من العينة لديهم خبرة أقل من (5) سنوات يُظهر الحاجة إلى استثمار المزيد في تدريب وتطوير مهارات هؤلاء الأفراد، فقد يكون من الضروري تقديم برامج تدريبية تساعدهم على فهم أعمق للسياسات الضريبية وكيفية التعامل معها، مما قد يؤدي إلى تحسين الاستثمار في السوق العقاري

4. يشكل رأس المال الذي يقل عن (100) ألف دينار نسبة (67.5%) من إجمالي العينة، ونجد أن الشركات ذات رأس المال الذي يتراوح بين (100) ألف دينار وأقل من (300) ألف دينار تشكل نسبة (16.6%) من العينة، بينما الشركات ذات رأس المال الذي يتراوح بين (300) ألف وأقل من (500) ألف دينار تشكل نسبة (9.6%). وتمثل الشركات التي يزيد رأس مالها عن (500) ألف دينار نسبة (6.4%) فقط من إجمالي العينة، يشير ذلك إلى أن معظم المستثمرين في القطاع العقاري هم من أصحاب المشاريع الصغيرة والمتوسطة، ويمكن أن تكون السياسات الضريبية المرتبطة بهذا القطاع ذات تأثيرات كبيرة على قرارات هؤلاء المستثمرين، لذا من المهم دراسة كيفية تعديل هذه السياسات لدعمهم.

2.5 أداة الدراسة

استخدم الباحث أداة الدراسة الاستبانة، وتعد الاستبانة أداة من أدوات جمع البيانات من عينة الدراسة، وهي عبارة عن مجموعة من الأسئلة أو الفقرات، يتم صياغتها وفق أسس منهجية، قابلة للتحليل واستخراج النتائج؛ لتحقيق هدف الدراسة.

استُخدمت الاستبانة؛ لجمع المعلومات الكمية، حيث حُدِد هدف الاستبانة وهو التعرف على أثر السياسات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات في فلسطين، ولإعداد هذه الاستبانة اطلع الباحث على الأدب النظري وبحث في متغيرات الدراسة، مع الاعتماد على العديد من الدراسات السابقة والتي عنيت بموضع الدراسة، وقد تم بناءها بالرجوع للأدب النظري حول موضوع البحث، من خلال عدة دراسات كدراسة رضوان (2021)؛ دقة (2019)؛ عبدو (2019)؛ ملحم (2006)؛ العبيات (2019)، ثم قام بصياغة فقرات الاستبانة وتكونت الاستبانة من قسمين:

القسم الأول عبارة عن معلومات أولية عن أفراد عينة الدراسة الذين سيعبئون الاستبانة التي تتضمن بيانات ديمغرافية عامة مثل: (الجنس، المؤهل العلمي، سنوات الخبرة، رأس المال).

القسم الثاني تكون من أسئلة مختلفة وفيها يحاول الباحث جمع المعلومات المتعلقة بأثر السياسات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات في فلسطين للإجابة عن أسئلة الدراسة وفرضياتها من خلال مجالين رئيسيين ومحاور مختلفة، والجدول التالي يوضح ذلك:

جدول (4)

مجالات ومحاور الدراسة وعدد فقراتها

الرقم	مجال/ المحور	عدد الفقرات
-	المجال الأول: السياسة الضريبية	29
1	المحور الأول: ملائمة الشرائح الضريبية	8
2	المحور الثاني: الإعفاءات الضريبية	7
3	المحور الثالث: إجراءات العمل	6
4	المحور الرابع: التشريعات الضريبية	8
-	المجال الثاني: الاستثمار في سوق العقار الفلسطيني	10
	المجموع	39

أجيب عن مجالات الدراسة ومحاورها من خلال مقياس ليكرت الخماسي، حيث تبدأ بـ (أعارض بشدة) وتعطى درجة واحدة فقط، ثم (أعارض) وتعطى درجتين، ومن ثم (محايد) وتعطى (3) درجات، و(أوافق) وتعطى (4) درجات، وأخيراً (أوافق بشدة) وتعطى (5) درجات.

2.6 صدق اداة الدراسة

يعد الصدق أهم خاصية يجب أن تتوفر في أدوات الدراسة ويكتسي هذه الأهمية من كونه شاملاً لمفهوم الثبات، ورغم هذا يبقى مفهوم الصدق من أكثر المفاهيم في القياس إثارة للجدل، حيث يقصد بالصدق بشكل عام بأنه "مدى صلاحية الاختبار وصحته في قياس ما يعلن أنه يقيسه، فبدلنا صدق الاختبار إذن عن أمرين أساسيين هما: ما الذي يقيسه الاختبار؟ وكيف ينجح في قياسه؟ وليس لذلك علاقة باسم الاختبار بل بمضمونه، وتم استخدام الصدق الظاهري للأداة، ويشير هذا النوع من الصدق إلى مكان المقياس أو الاختبار بيدوا كما لو كان يقيس أو لا يقيس ما وضع من أجل قياسه وبدل الصدق على المظهر العام كوسيلة من وسائل القياس.

ويقوم على فكرة مدى مناسبة العبارة الاستبتيان لما يقيس ولمن يطبق عليهم ومدى علاقتها بالاستبتيان ككل ومن هذا المنطلق تم عرض الاستبتيان في صورته الأولية على مجموعة من المحكمين وهم من ذوي الخبرة والاختصاص (4 محكمين) لأخذ وجهة نظرهم والاستفادة من رأيهم في تعديل أداة الدراسة وفقراتها والتحقق من مدى ملائمة كل عبارة للمحور الذي تنتمي إليه، ومدى سلامة ودقة الصياغة اللغوية والعلمية لعبارات الاستبتيان، ومدى شمول الاستبتيان لمشكلة الدراسة وتحقيق أهدافها، وفي ضوء آرائهم تم إعادة صياغة بعض العبارات وإضافة عبارات أخرى لتحسين أداة الدراسة.

2.7 ثبات أداة الدراسة

بعد التأكد من صدق أداة الدراسة استخدم الباحث ثبات التجانس الداخلي (Consistency) من أجل فحص ثبات أداة الدراسة (الاستبانة)، وهذا النوع من الثبات يشير إلى قوة الارتباط بين الفقرات في أداة الدراسة، ومن أجل تقدير معامل التجانس استخدم الباحث معادلة كرونباخ ألفا (Cronbach's Alpha) لفحص ثبات أداة الدراسة، على جميع فقرات المقياس، وكل محور على حده كما في الجدول الآتي:

جدول (5)

نتائج معامل ثبات كرونباخ ألفا (Cronbach's Alpha) لمجالي ومحاور الدراسة

معامل الثبات	المحاور والأبعاد
0.885	المجال الأول: السياسة الضريبية
0.719	المحور الأول: ملائمة الشرائح الضريبية
0.724	المحور الثاني: الإعفاءات الضريبية
0.780	المحور الثالث: إجراءات العمل
0.808	المحور الرابع: التشريعات الضريبية
0.768	المجال الثاني: الاستثمار في سوق العقار الفلسطيني
0.905	الدرجة الكلية

يتضح من الجدول (5) أن قيم معاملات ثبات كرونباخ ألفا لمحاور الدراسة قد بلغت على التوالي كما يلي:
 بالمرتبة الأولى المجال (السياسة الضريبية) بقيمة (0.885)، وكان المحور الأعلى في المجال هو
 (التشريعات الضريبية) بقيمة (0.808)، تلاه المحور (إجراءات العمل) بقيمة (0.780)، تلاه المحور
 (الإعفاءات الضريبية) بقيمة (0.724)، وأقلها كان للمحور (ملائمة الشرائح الضريبية) بقيمة (0.719)،
 بينما جاء في المرتبة الثانية المجال (الاستثمار في سوق العقار الفلسطيني) بقيمة (0.768)، كما يلاحظ
 أن معامل ثبات كرونباخ ألفا لجميع الفقرات ككل قد بلغ (0.905) وتعتبر هذه القيمة مرتفعة وتجعل من
 الأداة المستخدمة مناسبة لأغراض الدراسة.

ولغايات تفسير المتوسطات الحسابية، ولتحديد مستوى موافقة عينة الدراسة واجاباتها عن الأسئلة التي شملتها
 استبانة الدراسة حولت العلامة وفق المدى الذي تتراوح ما بين (1-5) وتصنيف الدرجات إلى خمس فئات
 اعتماداً على متوسطها الحسابي وهي: درجة كبيرة جداً، درجة كبيرة، درجة متوسطة، درجة قليلة، درجة قليلة
 جداً، وذلك وفقاً للجدول (6) التالي:

جدول (6)

درجات احتساب مستوى الموافقة لمحاور الدراسة وفقراتها

الدرجة	القيمة
قليلة جداً	أقل من 1.81
قليلة	1.81 - 2.6
متوسطة	2.61 - 3.4
كبيرة	3.41 - 4.21
كبيرة جداً	أكثر من 4.21

2.8 جدول قياس المتغيرات وأنواعها

جدول (7)

قياس المتغيرات وأنواعها

المتغير	نوع المتغير	آلية القياس
السياسات الضريبية	مستقل	من خلال فقرات الاستبيان والتي ستحدد عبر المحاور الأربعة (ملائمة الشرائح الضريبية، والإعفاءات الضريبية، وإجراءات العمل، والتشريعات الضريبية
ملائمة الشرائح الضريبية	مستقل	تم قياسها من خلال فقرات الاستبيان والتي تغطي ملائمة الشرائح الضريبية
الإعفاءات الضريبية	مستقل	تم قياسها من خلال فقرات الاستبيان والتي تغطي ملائمة الإعفاءات الضريبية
إجراءات العمل	مستقل	تم قياسها من خلال فقرات الاستبيان والتي تغطي إجراءات العمل.
التشريعات الضريبية	مستقل	تم قياسها من خلال فقرات الاستبيان والتي تغطي التشريعات الضريبية
الاستثمار في سوق العقار الفلسطيني	تابع	تم قياسها من خلال فقرات الاستبيان والتي تغطي مستوى الاستثمار في سوق العقار الفلسطيني
الجنس	ضابط	وتم قياسه من خلال: (ذكر، أنثى)
المؤهل العلمي	ضابط	وتم قياسه من خلال: (ثانوية فأقل، دبلوم، بكالوريوس، ماجستير، دكتوراه)
سنوات الخبرة	ضابط	وتم قياسه من خلال (أقل من 5 سنوات، من 5-10 سنوات، 10 سنوات فأكثر)
رأس المال	ضابط	تم قياسه من خلال (أقل من 100 ألف دينار، من 100 ألف دينار - أقل من 300 ألف دينار، من 300 ألف دينار - أقل من 500 ألف دينار، 500 ألف دينار فأكثر)

2.9 إجراءات الدراسة

إتبع الباحث في تنفيذ الدراسة عدداً من الخطوات على النحو الآتي:

1. إعداد أداة الدراسة بصورتها النهائية.
2. تحديد مجتمع الدراسة وأفراد عينة الدراسة.
3. الحصول على موافقة الجهات ذات الاختصاص.
4. قام الباحث بتوزيع استبانة الدراسة على عينة الدراسة، واسترجاعها حيث جرى تعبئة (157) استبانة وزعت على مجموعة من المستثمرين في القطاع العقاري في الضفة الغربية، وهذه الاستبانات شكلت عينة الدراسة.
5. إدخال البيانات إلى الحاسوب ومعالجتها إحصائياً باستخدام الرزمة الإحصائية للعلوم الاجتماعية (SPSS).
6. استخراج النتائج وتحليلها ومناقشتها، ومقارنتها مع الدراسات السابقة، واقتراح التوصيات المناسبة.

2.10 المعالجات الإحصائية

من أجل الإجابة عن أسئلة الدراسة، قام الباحث بمعالجة البيانات الكمية بوساطة الحاسوب من خلال برنامج الحزم الإحصائية (SPSS) الذي استخرج من خلاله ما يأتي:

1. التكرارات والنسب المئوية والمتوسطات الحسابية، والانحرافات المعيارية، لتقدير الوزن النسبي لمجالات الاستبانة وفقراتها.
2. معادلة كرونباخ - ألفا (Alpha-Cronbach) لحساب الاتساق الداخلي لثبات فقرات الاستبانة.
3. اختبار ت لعينة واحدة (One Sample T-Test) للمقارنة بين متوسط العينة عند كل محور من محاور أداة الدراسة ومجالاتها ودرجتها الكلية ومتوسط المجتمع النظري.

4. تحليل الانحدار الخطي المتعدد (Multiple linear regression)، لمعرفة أثر السياسات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات في فلسطين.
5. اختبار Pearson Correlation لتحديد العلاقة بين متغيرات الدراسة.
6. استخدم اختبار (ت) لمجموعتين مستقلتين (Independent Samples t-test) لفحص الفرضيات المتعلقة بالمتغيرات الديمغرافية ذات المستويين مثل الجنس.
7. تحليل التباين الأحادي (One-Way ANOVA) لفحص الفرضيات المتعلقة بالمتغيرات الديمغرافية والتي تشمل أكثر من مستويين مثل المؤهل العلمي، سنوات الخبرة، ورأس المال.

الفصل الثالث

نتائج الدراسة

3.1 المقدمة

يتناول هذا الفصل عرضاً للنتائج التي توصلت إليها الدراسة في ضوء أسئلتها وفرضيتها التي تم طرحها، وقد نظمت وفقاً لمنهجية محددة في العرض، حيث لجأ الباحث إلى تحليل أداة الدراسة (الاستبانة) في ضوء أسئلتها وذلك من خلال عرض نص السؤال وتوضيح النتائج المرتبطة به، كما عرضت في ضوء فرضيتها وذلك أيضاً من خلال عرض نص الفرضية يلي ذلك مباشرة الإشارة إلى نوع المعالجات الإحصائية المستخدمة، ثم جدول البيانات، ووضعها تحت عناوين مناسبة، وإضافة التعليقات على أبرز النتائج المستخلصة، وهكذا يتم عرض النتائج المرتبطة بكل سؤال وفرضية على حدة، وتوضيح أبرز النتائج المستخلصة منها.

3.2 النتائج المرتبطة بأسئلة الدراسة

سؤال الدراسة الرئيس: ما أثر السياسات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات في فلسطين؟

وللإجابة عن السؤال الرئيس للدراسة لابد من توضيح النتائج المرتبطة بمحاور الدراسة، ويهدف التوصل إلى النتائج الكلية المتعلقة بالإجابة على السؤال الرئيس حول أثر السياسات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات في فلسطين اعتماداً على إجابات عينة الدراسة حُسبت التكرارات والمتوسطات الحسابية ودرجة الموافقة المتعلقة بإجابات العينة التي شملتها الدراسة، وقام الباحث بتحديد خمس فترات للفصل بين الدرجات المرتفعة والمنخفضة؛ إذ حُسبت طول المدى وهو $(4 = 1-5)$ ثم قسمته على 5 فترات $(0.8 = 5/4)$ وعليه فإن طول الفترة هو (0.8) وعليه اعتمد الباحث التقدير التالي، للفصل ما بين الدرجات، وبيان ذلك فيما يلي:

- المتوسط الحسابي (4.21) فأكثر ويعادل $(84.2\%$ فأعلى) درجة كبيرة جداً.

- المتوسط الحسابي (3.41- 4.20 ويعادل 68.2%- 84.0%) درجة كبيرة.
- المتوسط الحسابي (2.61-3.40 ويعادل 52.2%- 68.0%) درجة متوسطة.
- المتوسط الحسابي (1.81-2.60 ويعادل 36.2%- 52.0%) درجة قليلة.
- المتوسط الحسابي (أقل من 1.81) درجة قليلة جداً.

أما الأساس الذي تم الاعتماد عليه في توزيع هذه الفئات فهو الوصف الإحصائي القائم على توزيع المتوسطات بين فئات التدرج على مقياس ليكرت الخماسي الذي يبدأ بالدرجة (أوافق بشدة) وتُعطى (5) درجات، ثم (أوافق) وتُعطى (4) درجات، ثم (لا رأي) وتُعطى (3) درجات، ثم (أعارض) وتُعطى درجتين، وينتهي ب (أعارض بشدة) وتُعطى درجة واحدة فقط بشكل متساوٍ.

والجدول (8) يوضح المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية والنسب المئوية للاستجابات على مجالي ومحاور الدراسة ككل مرتبة تنازلياً.

جدول (8)

لمتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية والنسبة المئوية لمجالي ومحاور أثر السياسات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات في فلسطين والدرجة الكلية مرتبة تنازلياً

رقم	الرتبة	المجالات	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	النسبة المئوية	المستوى
1	2	المجال الأول: السياسة الضريبية	3.89	0.435	77.8	كبيرة
1	1	المحور الأول: ملائمة الشرائح الضريبية	3.86	0.523	77.2	كبيرة
2	2	المحور الثاني: الإعفاءات الضريبية	3.91	0.538	78.2	كبيرة
3	3	المحور الثالث: إجراءات العمل	3.97	0.631	79.4	كبيرة
4	4	المحور الرابع: التشريعات الضريبية	3.83	0.560	76.6	كبيرة
2	1	المجال الثاني: الاستثمار في سوق العقار الفلسطيني	3.95	0.478	79	كبيرة
		الدرجة الكلية	3.92	0.409	78.4	كبيرة

يتضح من الجدول (8) أن أثر السياسات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات في فلسطين كان كبيراً، حيث جاء في المرتبة الأولى المجال (الاستثمار في سوق العقار الفلسطيني) إذ بلغ المتوسط الحسابي عليها (3.95) وبنسبة مئوية (79%) وانحراف معياري بلغ (0.478)، وبدرجة موافقة كبيرة، بينما جاء في المرتبة الثانية المجال (السياسة الضريبية) إذ بلغ المتوسط الحسابي عليها (3.89) وبنسبة مئوية (77.8%) وانحراف معياري بلغ (0.435)، وبدرجة موافقة كبيرة، وكان المحور الأعلى في هذا المجال هو المحور (إجراءات العمل) بمتوسط حسابي (3.97) وبنسبة مئوية (79.4%) وانحراف معياري بلغ (0.631)، وبدرجة موافقة كبيرة، تلاه المحور (الإعفاءات الضريبية) بمتوسط حسابي بلغ (3.91) وبنسبة مئوية (78.2%) وانحراف معياري بلغ (0.538)، وبدرجة موافقة كبيرة، وتلاه المحور (ملائمة الشرائح الضريبية) بمتوسط حسابي بلغ (3.86) وبنسبة مئوية (77.2%) وانحراف معياري بلغ (0.523)، وبدرجة موافقة كبيرة، وأقلها كان للمحور (التشريعات الضريبية) بمتوسط حسابي بلغ (3.83) وبنسبة مئوية (76.6%) وانحراف معياري بلغ (0.560)، وبدرجة موافقة كبيرة.

وفيما يتعلق بالدرجة الكلية المتعلقة بأثر السياسات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات في فلسطين فقد بلغ المتوسط الحسابي الكلي (3.92) وبنسبة مئوية (78.4%) وانحراف معياري بلغ (0.409)، وبدرجة موافقة كبيرة، مما يدل على أن أثر السياسات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات في فلسطين كبيراً.

وفيما يلي نوضح نتائج مجالات الدراسة وأسئلة الدراسة الفرعية:

النتائج المتعلقة بمجال الدراسة الأول: السياسات الضريبية

اشتمل مجال الدراسة الأول على (29) فقرة مختلفة تقيس السياسات الضريبية، وقسمت في أربع محاور فرعية (ملائمة الشرائح الضريبية، الإعفاءات الضريبية، إجراءات العمل، والتشريعات الضريبية)، وحُسبت التكرارات والمتوسطات الحسابية ودرجة الموافقة المتعلقة بإجابات العينة، وكانت النتائج كما يلي:

جدول (9)

يوضح المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية والنسبة المئوية لمحاوَر المجال الأول (السياسات الضريبية)

رقم البعء	الرتبة	الأبعاد	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	النسبة المئوية	المستوى
1	3	المحور الأول: ملائمة الشرائح الضريبية	3.86	0.523	77.2	كبيرة
2	2	المحور الثاني: الإعفاءات الضريبية	3.91	0.538	78.2	كبيرة
3	1	المحور الثالث: إجراءات العمل	3.97	0.631	79.4	كبيرة
4	4	المحور الرابع: التشريعات الضريبية	3.83	0.560	76.6	كبيرة
		الدرجة الكلية	3.89	0.435	77.8	كبيرة

تشير نتائج الجدول (9) إلى أن المحور (إجراءات العمل) جاء في المرتبة الأولى بمتوسط حسابي (3.97) ونسبة مئوية (79.4%) وانحراف معياري بلغ (0.631)، وبدرجة موافقة كبيرة، تلاه المحور (الإعفاءات الضريبية) بمتوسط حسابي بلغ (3.91) ونسبة مئوية (78.2%) وانحراف معياري بلغ (0.538)، وبدرجة موافقة كبيرة، وتلاه المحور (ملائمة الشرائح الضريبية) بمتوسط حسابي بلغ (3.86) ونسبة مئوية (77.2%) وانحراف معياري بلغ (0.523)، وبدرجة موافقة كبيرة، وأقلها كان للمحور (التشريعات الضريبية) بمتوسط حسابي بلغ (3.83) ونسبة مئوية (76.6%) وانحراف معياري بلغ (0.560)، وبدرجة موافقة كبيرة. وفيما يتعلق بالدرجة الكلية لمجال (السياسة الضريبية) فبلغ المتوسط الحسابي عليها (3.89) ونسبة مئوية (77.8%) وانحراف معياري بلغ (0.435)، وبدرجة موافقة كبيرة، مما يدل على أن مستوى أثر السياسة الضريبية من وجهة نظر المستثمرين في القطاع العقاري في الضفة الغربية كانت كبيرة.

تشير نتائج الدراسة المتعلقة بالسياسات الضريبية في فلسطين إلى أن جميع المحاور الأربعة قد حصلت على درجات موافقة كبيرة من قبل المستثمرين في القطاع العقاري، مما يعكس إدراكاً إيجابياً تجاه هذه السياسات، ويمكن تفسير هذه النتائج من خلال عدة عوامل، أولاً، احتلت "إجراءات العمل" المرتبة الأولى، مما يدل على

أن المستثمرين يجدون أن الإجراءات المتبعة تسهم بشكل فعّال في تسهيل عملية الاستثمار، وقد يكون هذا نتيجة لتحسين الخدمات الحكومية وتبسيط الإجراءات، مما يجعلها أكثر ملاءمة للمستثمرين.

ثانياً، حظيت "الإعفاءات الضريبية" بقبول كبير، مما يشير إلى أن القوانين الفلسطينية تقدم حوافز ضريبية مشجعة، وهو ما يُعتبر محفزاً رئيسياً لجذب المستثمرين وتعزيز فرص الربح، ثالثاً، على الرغم من أن "ملائمة الشرائح الضريبية" جاءت في المرتبة الثالثة، فإن الدرجات العالية تشير إلى أن الهيكل الضريبي يُعتبر مناسباً لقدرات المستثمرين المالية، مما يعكس سياسة ضريبية تراعي الوضع الاقتصادي، وأخيراً، جاءت "التشريعات الضريبية" في المرتبة الأخيرة، إلا أن مستوى الموافقة الكبير يدل على تقدير للتشريعات الحالية، رغم وجود حاجة محتملة لتعديلات لتحسين الشفافية والمرونة.

النتائج المتعلقة بالسؤال الأول: ما أثر ملائمة الشرائح الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات الفلسطينية؟

المحور الأول: ملائمة الشرائح الضريبية

جدول (10)

المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية والنسبة المئوية ل فقرات المحور الأول المتعلقة بملائمة الشرائح الضريبية

الرقم	الفقرات	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	النسبة المئوية	المستوى
1	وضوح النسب الضريبية عزز من الاستثمار في سوق العقار الفلسطيني.	4.10	0.818	82	كبيرة جداً
2	توفير القوانين الضريبية للفروض الميسرة للاستثمار عزز قطاع العقار الفلسطيني.	3.90	0.861	78	كبيرة
3	نظام الحوافز الضريبية ملائم للاستثمار في سوق العقار الفلسطيني.	3.82	0.813	76.4	كبيرة
4	المغالاة في النسب الضريبية يزيد من تراجع الاستثمار في سوق العقار الفلسطيني.	4.07	0.900	81.4	كبيرة جداً
5	زيادة الضريبة على سوق العقار الفلسطيني يعمل على الحد من تطور هذا القطاع.	4.03	1.000	80.6	كبيرة جداً
6	الغرامات التي تفرض على المكلفين في القطاع العقاري تعتبر عقوبات مجحفة	3.76	0.930	75.2	كبيرة
7	تعتبر الشرائح الضريبية الجديدة في القانون الجديد ملائمة وتشجع على الاستثمار في قطاع العقار.	3.58	0.955	71.6	كبيرة
8	تعتبر معدلات الضريبة الحالية ملائمة وتعزز من التوجه نحو الاستثمار في قطاع العقار.	3.61	0.910	72.2	كبيرة
الدرجة الكلية لمحور ملائمة الشرائح الضريبية		3.86	0.471	77.2	كبيرة

يتضح من الجدول (10) أن المتوسطات الحسابية لإجابات أفراد عينة الدراسة على محور (ملائمة الشرائح

الضريبية) تراوحت ما بين (4.10- 3.58)، واشتملت على (5) فقرات كان مستوى الموافقة عليها كبيراً،

و(3) فقرات كان مستوى الموافقة عليها كبيراً جداً.

وجاءت فقرة "وضوح النسب الضريبية عزز من الاستثمار في سوق العقار الفلسطيني" بالمرتبة الأولى بمتوسط حسابي قدره (4.10) وبنسبة مئوية (82%) وانحراف معياري بلغ (0.818)، وبدرجة موافقة كبيرة جداً، تلاها فقرة "المغالاة في النسب الضريبية يزيد من تراجع الاستثمار في سوق العقار الفلسطيني" بالمرتبة الثانية بمتوسط حسابي قدره (4.07) وبنسبة مئوية (81.4%) وانحراف معياري بلغ (0.9)، وبدرجة موافقة كبيرة جداً، تلاها الفقرة "زيادة الضريبة على سوق العقار الفلسطيني يعمل على الحد من تطور هذا القطاع" بالمرتبة الثالثة بمتوسط حسابي قدره (4.03) وبنسبة مئوية (80.6%) وانحراف معياري بلغ (1.00)، وبدرجة موافقة كبيرة جداً، بينما جاءت فقرة "تعتبر الشرائح الضريبية الجديدة في القانون الجديد ملائمة وتشجع على الاستثمار في قطاع العقار" في المرتبة الأخيرة بمتوسط حسابي بلغ (3.58) وبنسبة مئوية (71.6%) وانحراف معياري بلغ (0.910)، وبدرجة موافقة كبيرة.

تظهر النتائج المتعلقة بـ "ملائمة الشرائح الضريبية" أن هناك إدراكاً إيجابياً من قبل المستثمرين في سوق العقارات الفلسطيني تجاه تأثير السياسات الضريبية على الاستثمار، فالمستثمرين يرون أن الشفافية في تحديد النسب الضريبية تلعب دوراً محورياً في تعزيز الثقة في السوق، وهذا الوضوح يساعد على تقليل المخاوف المتعلقة بالمخاطر المالية، مما يعزز من رغبة المستثمرين في الدخول إلى السوق، إذ أن الضرائب المرتفعة يمكن أن تعوق النمو في هذا القطاع، في ظل وجود بعض المخاوف أو عدم اليقين حول فعالية هذه الشرائح في تشجيع الاستثمار، ربما بسبب حاجة المستثمرين لمزيد من الوقت لتقييم الأثر الفعلي لهذه التغييرات الضريبية الجديدة.

النتائج المتعلقة بالسؤال الثاني: ما أثر الإعفاءات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني؟

المحور الثاني: الإعفاءات الضريبية

يتضح من الجدول (11) ملحق (د) أن المتوسطات الحسابية لإجابات أفراد عينة الدراسة على محور (الإعفاءات الضريبية) تراوحت ما بين (4.12-3.78)، واشتملت على (5) فقرات كان مستوى الموافقة عليها كبيراً، و(2) فقرة كان مستوى الموافقة عليها كبيراً جداً.

وجاءت فقرة "تعمل الإعفاءات الضريبية على تشجيع المستثمر لتوسيع استثماراته" بالمرتبة الأولى بمتوسط حسابي قدره (4.12) وبنسبة مئوية (82.4%) وانحراف معياري بلغ (0.850)، وبدرجة موافقة كبيرة جداً، تلاها فقرة "الإعفاء من جمارك استيراد المواد الخام أو مكوناتها ساهم في تطور الاستثمار في سوق العقار الفلسطيني" بالمرتبة الثانية بمتوسط حسابي قدره (4.01) وبنسبة مئوية (80.2%) وانحراف معياري بلغ (0.891)، وبدرجة موافقة كبيرة جداً، تلاها الفقرة "القانون الضريبي قدّم إعفاءات ضريبية جزئية للمستثمرين ومن ضمنها سوق العقار الفلسطيني" بالمرتبة الثالثة بمتوسط حسابي قدره (3.91) وبنسبة مئوية (78.2%) وانحراف معياري بلغ (0.850)، وبدرجة موافقة كبيرة، بينما جاءت فقرة "يمنح المستثمر إعفاء شامل دائم للاستثمارات طويلة الأجل للفترة الاستثمارية" في المرتبة الأخيرة بمتوسط حسابي بلغ (3.78) وبنسبة مئوية (75.6%) وانحراف معياري بلغ (0.915)، وبدرجة موافقة كبيرة.

وبلغ المتوسط الحسابي الكلي لمحور (الإعفاءات الضريبية) (3.91) وبنسبة مئوية (78.2%) وانحراف معياري بلغ (0.538)، وبدرجة موافقة كبيرة، وهذا يدل على أن أثر الإعفاءات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني كبير.

تشير النتائج المتعلقة بالإعفاءات الضريبية إلى تأثير إيجابي ملحوظ للإعفاءات على الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني، فتوفير الإعفاءات من جمارك استيراد المواد الخام يساهم أيضاً في تحسين بيئة الاستثمار، مما يتيح للمستثمرين القدرة على تقليل التكاليف، وبالتالي زيادة القدرة التنافسية للقطاع العقاري،

كما أن تقديم إعفاءات ضريبية جزئية يعد بمثابة دعم حقيقي للمستثمرين، حيث يساعدهم على توجيه المزيد من الموارد نحو تطوير المشاريع والاستثمارات الجديدة، فالإجماع العام على أهمية هذه الإعفاءات في تعزيز الاستثمار يشير إلى حاجة السوق إلى مزيد من الدعم من خلال السياسات الضريبية.

النتائج المتعلقة بالسؤال الثالث: ما أثر إجراءات العمل في دوائر الضريبة على الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني؟

المحور الثالث: إجراءات العمل في دوائر الضريبة

يتضح من الجدول (12) ملحق (د) أن المتوسطات الحسابية لإجابات أفراد عينة الدراسة على محور (إجراءات العمل في دوائر الضريبة) تراوحت ما بين (4.15- 3.75)، واشتملت على (4) فقرات كان مستوى الموافقة عليها كبيراً جداً، و(2) فقرة كان مستوى الموافقة عليها كبيراً.

وجاءت فقرة "توفير الكوادر المؤهلة في الدوائر الضريبية سهل من تعزيز العمل في سوق العقار الفلسطيني" بالمرتبة الأولى بمتوسط حسابي قدره (4.15) وبنسبة مئوية (83%) وانحراف معياري بلغ (0.831)، وبدرجة موافقة كبيرة جداً، تلاها فقرة "استخدام وسائل تقنية وأساليب حديثة في إجراءات العمل يسهل من عمل المشروعات العقارية وسرعة ادائها" بالمرتبة الثانية بمتوسط حسابي قدره (4.04) وبنسبة مئوية (80.8%) وانحراف معياري بلغ (0.933)، وبدرجة موافقة كبيرة جداً، تلاها الفقرتين "تبسيط إجراءات التسجيل والإجازة للمشاريع الاستثمارية عزز من الاستثمار في سوق العقار" و"إجراءات وسرعة معاملات التحصيل الضريبي تنعكس إيجاباً على أداء سوق العقار" بالمرتبة الثالثة بمتوسط حسابي قدره (4.01) وبنسبة مئوية (80.2%) وانحراف معياري بلغ (0.809) (0.967) على التوالي، وبدرجة موافقة كبيرة جداً، بينما جاءت فقرة "سرعة إنجاز الدوائر الضريبية للمعاملات اللازمة للاستثمار في سوق العقار الفلسطيني" في المرتبة الأخيرة بمتوسط حسابي بلغ (3.75) وبنسبة مئوية (75%) وانحراف معياري بلغ (0.986)، وبدرجة موافقة كبيرة.

وبلغ المتوسط الحسابي الكلي لمحور (إجراءات العمل في دوائر الضريبة) (3.97) وبنسبة مئوية (79.4%) وانحراف معياري بلغ (0.631)، وبدرجة موافقة كبيرة، وهذا يدل على أن أثر إجراءات العمل في دوائر الضريبة من وجهة نظر المستثمرين في القطاع العقاري في الضفة الغربية كبير.

تشير النتائج المتعلقة بإجراءات العمل في دوائر الضريبة إلى تأثير إيجابي ملحوظ على الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني، حيث يعكس هذا التوجه أن وجود كوادر مؤهلة في الدوائر الضريبية يلعب دوراً محورياً في تعزيز فعالية الإجراءات الضريبية وتحسين بيئة الاستثمار، وبالتالي فإن استخدام التقنيات الحديثة وتبسيط إجراءات التسجيل يعزز من سرعة وكفاءة المعاملات، مما يسهل على المستثمرين تنفيذ مشاريعهم العقارية بيسر وسلاسة، كما أن سرعة إنجاز المعاملات الضريبية تلعب دوراً أساسياً في تعزيز الثقة بين المستثمرين والجهات الضريبية، حيث تسهم في خلق بيئة استثمارية أكثر جذباً.

النتائج المتعلقة بالسؤال الرابع: ما أثر التشريعات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني؟

المحور الرابع: التشريعات الضريبية

يتضح من الجدول (13) ملحق (د) أن المتوسطات الحسابية لإجابات أفراد عينة الدراسة على محور (التشريعات الضريبية) تراوحت ما بين (4.03 - 3.66)، واشتملت على (6) فقرات كان مستوى الموافقة عليها كبيراً، وفقرة واحدة فقط كان مستوى الموافقة عليها كبيراً جداً.

وجاءت فقرة "تطوير التشريعات الضريبية للبنية التحتية في بعض المناطق التنموية طوّر الاستثمار في سوق العقار الفلسطيني" بالمرتبة الأولى بمتوسط حسابي قدره (4.03) وبنسبة مئوية (80.6%) وانحراف معياري بلغ (0.776)، وبدرجة موافقة كبيرة جداً، تلاها فقرة "تسهيل التشريعات الضريبية لعملية التراخيص اللازمة عزز من الاستثمار في سوق العقار الفلسطيني" بالمرتبة الثانية بمتوسط حسابي قدره (3.90) وبنسبة مئوية (78%) وانحراف معياري بلغ (0.861)، وبدرجة موافقة كبيرة، تلاها الفقرتين "التشريعات الضريبية وتعديلاتها شكلت حافزاً كبيراً للاستثمار في سوق العقار الفلسطيني" و "التعديلات المستمرة في التشريعات الضريبية

المتعلقة بالاستثمار عزز من الاستثمار في سوق العقار الفلسطيني " بالمرتبة الثالثة بمتوسط حسابي قدره (3.88) وبنسبة مئوية (77.6%) وانحراف معياري بلغ (0.850) (0.835) على التوالي، وبدرجة موافقة كبيرة، بينما جاءت فقرة "تراعي التشريعات الضريبية الاوضاع السياسية والامنية في فلسطين مما يصب في مصلحة الاستثمار وتشجيعه" في المرتبة الأخيرة بمتوسط حسابي بلغ (3.66) وبنسبة مئوية (73.2%) وانحراف معياري بلغ (0.959)، وبدرجة موافقة كبيرة.

وبلغ المتوسط الحسابي الكلي لمحور (التشريعات الضريبية) (3.83) وبنسبة مئوية (76.6%) وانحراف معياري بلغ (0.560)، وبدرجة موافقة كبيرة، وهذا يدل على أن أثر التشريعات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني كبير.

تشير النتائج المتعلقة بالتشريعات الضريبية إلى أن هذه التشريعات تلعب دوراً حيوياً في تعزيز الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني، فالتطوير المستمر في التشريعات الضريبية، بما في ذلك تعديلاتها، يسهم في خلق بيئة قانونية واضحة ومشجعة للمستثمرين، مما ينعكس بشكل إيجابي على قراراتهم الاستثمارية، كما أن الشفافية في النظام الضريبي وتسهيل إجراءات التراخيص تعزز من ثقة المستثمرين في العملية الاستثمارية، مما يؤدي إلى زيادة النشاط في السوق، وعلاوة على ذلك، فإن مراعاة الظروف السياسية والأمنية في فلسطين من قبل هذه التشريعات يعتبر عاملاً مهماً في تحقيق استقرار في بيئة الاستثمار.

النتائج المتعلقة بمجال الدراسة الثاني: الاستثمار في سوق العقار الفلسطيني

اشتمل مجال الدراسة الثاني على (10) فقرات مختلفة لقياس مستوى الاستثمار في سوق العقار الفلسطيني من وجهة نظر العينة التي شملتها الدراسة، وحُسبت التكرارات والمتوسطات الحسابية ودرجة الموافقة المتعلقة بإجابات العينة.

يتضح من الجدول (14) ملحق (د) أن المتوسطات الحسابية لإجابات أفراد عينة الدراسة على مجال (الاستثمار في سوق العقار الفلسطيني) تراوحت ما بين (4.20-3.82)، واشتملت على (8) فقرات كان مستوى الموافقة عليها كبيراً، و(2) فقرة كان مستوى الموافقة عليها كبيراً جداً.

وجاءت فقرة "تطوير السياسات الضريبية في فلسطين يعزز من الاستثمار في سوق العقار الفلسطيني بشكل ايجابي" بالمرتبة الأولى بمتوسط حسابي قدره (4.20) وبنسبة مئوية (84%) وانحراف معياري بلغ (0.838)، وبدرجة موافقة كبيرة جداً، تلاها فقرة "تتأثر القرارات الاستثمارية بالمعدلات الضريبية المرتفعة المفروضة عليكم" بالمرتبة الثانية بمتوسط حسابي قدره (4.03) وبنسبة مئوية (80.6%) وانحراف معياري بلغ (0.776)، وبدرجة موافقة كبيرة جداً، تلاها الفقرة "يساعد استقرار السياسة الضريبية على اتخاذ قرارات الاستثمار" بالمرتبة الثالثة بمتوسط حسابي قدره (3.99) وبنسبة مئوية (79.8%) وانحراف معياري بلغ (0.764)، وبدرجة موافقة كبيرة، بينما جاءت فقرة "التحيزات الضريبية الممنوحة مكنت المستثمر من تحسين وضعه التنافسي" في المرتبة الأخيرة بمتوسط حسابي بلغ (3.82) وبنسبة مئوية (76.4%) وانحراف معياري بلغ (0.846)، وبدرجة موافقة كبيرة.

وبلغ المتوسط الحسابي الكلي لمجال (الاستثمار في سوق العقار الفلسطيني) (3.95) وبنسبة مئوية (79%) وانحراف معياري بلغ (0.478)، وبدرجة موافقة كبيرة، وهذا يدل على أن نسبة الموافقة كانت كبيرة نحو مستوى الاستثمار في سوق العقار الفلسطيني من وجهة نظر المستثمرين في القطاع العقاري في الضفة الغربية والذين شملتهم عينة الدراسة.

تشير النتائج إلى أن هناك توافقاً قوياً بين أفراد العينة على أن هناك تأثيراً إيجابياً للتشريعات والسياسات الضريبية على الاستثمار في سوق العقار الفلسطيني، إذ تعكس هذه النتائج الوعي الكبير لدى المستثمرين بأهمية السياسات الضريبية المستقرة والمتوازنة في تعزيز بيئة الاستثمار، فالتحسينات في السياسات الضريبية، مثل تخفيض المعدلات الضريبية وفرض الشفافية، تعتبر عوامل محفزة تسهم في جذب الاستثمارات وتسهيل الإجراءات المتعلقة بها، كما أن إدراك المستثمرين لتأثير الضريبة على فترة استرداد الأموال ومعدل العائد الداخلي يعكس فهمهم العميق للعوامل الاقتصادية المحيطة.

3.3 النتائج المرتبطة بفرضيات الدراسة

الفرضية الرئيسية الأولى: لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية للسياسات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني.

وللإجابة عن الفرضية الرئيسية السابقة ينبثق عنها الفرضيات الفرعية التالية:

الفرضية الأولى: لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية لملائمة الشرائح الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني.

الفرضية الثانية: لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية للإعفاءات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني.

الفرضية الثالثة: لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية لإجراءات العمل في دوائر الضريبة على الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني.

الفرضية الرابعة: لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية للتشريعات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني.

وبهدف تحديد الأثر بين متغيرات الدراسة والمتعلقة بالسياسات الضريبية (ملائمة الشرائح الضريبية، الإعفاءات الضريبية، إجراءات العمل في دوائر الضريبة، والتشريعات الضريبية) على الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني، استخدم الانحدار الخطي المتعدد (Multiple linear regression)، ونتائج الجدول (15) ملحق (د) تبين ذلك.

يتضح من الجدول (15) ملحق (د) أن مستوى الدلالة هو (0.00) وهو أقل من (0.05) في المحورين الأول والرابع (ملائمة الشرائح الضريبية، والتشريعات الضريبية)، إذ بلغت قيمة مستوى الدلالة (0.007) (0.001) على الترتيب، بينما لم يكن مستوى الدلالة دال احصائياً في المحورين الثاني والثالث (الإعفاءات الضريبية

وإجراءات العمل في دوائر الضريبة) إذ بلغت قيمة مستوى الدلالة (0.067) (0.077) على الترتيب، وبالتالي يتبين لنا ما يلي:

- يوجد أثر ذو دلالة إحصائية لملائمة الشرائح الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني.
- لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية للإعفاءات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني.
- لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية لإجراءات العمل في دوائر الضريبة على الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني.

- يوجد أثر ذو دلالة إحصائية للتشريعات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني. كما تشير النتائج الواردة بالجدول الى ان المتغيرات التي شملتها الدراسة والتي كانت دالة احصائياً (ملائمة الشرائح الضريبية، والتشريعات الضريبية) كانت تؤثر بنسبة (35%) في المتغير التابع (الاستثمار في سوق العقارات في فلسطين) والباقي يعود الى متغيرات أخرى لم تشملها الدراسة.

ولتوضيح مدى الارتباط بين متغيرات الدراسة والعلاقة فيما بينها تم استخدام اختبار (Pearson Correlation)، والجدول (16) ملحق (د) يبين النتائج.

يتضح من الجدول (16) أن قيمة مستوى الدلالة المحسوب على الدرجة لأثر السياسات الضريبية (ملائمة الشرائح الضريبية، الإعفاءات الضريبية، إجراءات العمل في دوائر الضريبة، والتشريعات الضريبية) على الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني كانت أقل من قيمة مستوى الدلالة المحدد للدراسة ($\alpha \leq 0.05$) والتي بلغت (0.00) لجميع المحاور، وبالتالي نرفض صحة الفرضية الصفرية ونقول "يوجد أثر ذو دلالة إحصائية للسياسات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني".

تشير النتائج إلى وجود تأثير قوي للسياسات الضريبية، وخاصة ملائمة الشرائح الضريبية والتشريعات الضريبية، على الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني، وهذه النتائج تعكس أهمية وجود إطار ضريبي

مناسب للمستثمرين، حيث تسهم الشرائح الضريبية الملائمة في تعزيز الثقة لدى المستثمرين وتمكينهم من اتخاذ قرارات استثمارية مدروسة، من جهة أخرى، تؤكد التشريعات الضريبية المتطورة والشفافة على استقرار السوق العقاري، مما يتيح للمستثمرين الفرصة للتخطيط للمستقبل بشكل أفضل، بينما لم تظهر الإعفاءات الضريبية وإجراءات العمل في دوائر الضريبة نفس المستوى من التأثير، مما قد يشير إلى أن هذه الجوانب تحتاج إلى تحسينات إضافية لتعزيز فعاليتها في دعم الاستثمار.

النتائج المتعلقة بالسؤال الخامس: هل توجد فروق ذات دلالة إحصائية عند مستوى الدلالة ($\alpha \leq 0.05$) في استجابات المبحوثين حول أثر السياسات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات في فلسطين تعزى للمتغيرات (الجنس، المؤهل العلمي، سنوات الخبرة، رأس المال)؟

وللإجابة عن السؤال نوضح ما يلي:

لا توجد فروق ذات دلالة إحصائية عند مستوى الدلالة ($\alpha \leq 0.05$) في استجابات المبحوثين حول أثر السياسات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات في فلسطين تعزى لمتغير الجنس.

استخدم اختبار (ت) لمجموعتين مستقلتين (Independent Samples t-test)، ونتائج الجدول (17) ملحق (د) تبين ذلك.

يتضح من الجدول (17) أن قيمة مستوى الدلالة المحسوب على الدرجة الكلية أثر السياسات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات في فلسطين تعزى لمتغير الجنس كانت أكبر من قيمة مستوى الدلالة المحدد للدراسة ($\alpha \leq 0.05$) والتي بلغت (0.551)، وبالتالي نقول بأنه "لا توجد فروق ذات دلالة إحصائية عند مستوى الدلالة ($\alpha \leq 0.05$) استجابات المبحوثين حول أثر السياسات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات في فلسطين تعزى لمتغير الجنس"، كما أشارت النتائج الواردة بالجدول إلى عدم وجود فروق إحصائية في مجالي الدراسة (السياسات الضريبية والاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني) حيث بلغ مستوى الدلالة فيها (0.753) و (0.720) على التوالي.

لا توجد فروق ذات دلالة إحصائية عند مستوى الدلالة ($\alpha \leq 0.05$) في استجابات المبحوثين حول أثر السياسات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات في فلسطين تعزى لمتغير المؤهل العلمي.

استخدم تحليل التباين الأحادي (One-Way ANOVA) للتعرف على دلالة الفروق تبعاً لمتغير المؤهل العلمي. والجدولان (19) و(20) ملحق (د) يبيان النتائج.

يتضح من الجدول (19) أن قيمة مستوى الدلالة المحسوب على الدرجة الكلية لأثر السياسات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات في فلسطين تعزى لمتغير المؤهل العلمي كانت أكبر من قيمة مستوى الدلالة المحدد للدراسة ($\alpha \leq 0.05$) والتي بلغت (0.370)، وبالتالي نقول بأنه "لا توجد فروق ذات دلالة إحصائية عند مستوى الدلالة ($\alpha \leq 0.05$) في استجابات المبحوثين حول أثر السياسات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات في فلسطين تعزى لمتغير المؤهل العلمي"، كما أشارت النتائج الواردة بالجدول إلى عدم وجود فروق إحصائية في مجالي الدراسة (السياسات الضريبية والاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني) حيث بلغ مستوى الدلالة فيها (0.722) و (0.282) على التوالي.

لا توجد فروق ذات دلالة إحصائية عند مستوى الدلالة ($\alpha \leq 0.05$) في استجابات المبحوثين حول أثر السياسات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات في فلسطين تعزى لمتغير سنوات الخبرة.

استخدم تحليل التباين الأحادي (One-Way ANOVA) للتعرف على دلالة الفروق تبعاً لمتغير سنوات الخبرة. والجدولان (20) و (21) ملحق (د) يبيان ذلك.

يتضح من الجدول (21) ملحق (د) أن قيمة مستوى الدلالة المحسوب على الدرجة الكلية لأثر السياسات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات في فلسطين تعزى لمتغير سنوات الخبرة كانت أكبر من قيمة مستوى الدلالة المحدد للدراسة ($\alpha \leq 0.05$) والتي بلغت (0.361)، نقول بأنه "لا توجد فروق ذات دلالة إحصائية عند مستوى الدلالة ($\alpha \leq 0.05$) في استجابات المبحوثين حول أثر السياسات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات في فلسطين تعزى لمتغير سنوات الخبرة"، كما أشارت النتائج الواردة بالجدول

إلى عدم وجود فروق إحصائية في مجالي الدراسة (السياسات الضريبية والاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني) حيث بلغ مستوى الدلالة فيها (0.822) و (0.154) على التوالي.

لا توجد فروق ذات دلالة إحصائية عند مستوى الدلالة ($\alpha \leq 0.05$) في استجابات المبحوثين حول أثر السياسات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات في فلسطين تعزى لمتغير رأس المال.

استخدم تحليل التباين الأحادي (One-Way ANOVA) للتعرف على دلالة الفروق تبعاً لمتغير رأس المال. والجدولان (22) و (23) ملحق (د) يبينان ذلك.

يتضح من الجدول (23) أن قيمة مستوى الدلالة المحسوب على الدرجة الكلية لأثر السياسات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات في فلسطين تعزى لمتغير رأس المال كانت أكبر من قيمة مستوى الدلالة المحدد للدراسة ($\alpha \leq 0.05$) والتي بلغت (0.165)، وبالتالي نقول بأنه "لا توجد فروق ذات دلالة إحصائية عند مستوى الدلالة ($\alpha \leq 0.05$) في استجابات المبحوثين حول أثر السياسات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات في فلسطين تعزى لمتغير رأس المال"، كما أشارت النتائج الواردة بالجدول إلى عدم وجود فروق إحصائية في مجالي الدراسة (السياسات الضريبية والاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني) حيث بلغ مستوى الدلالة فيها (0.299) و (0.169) على التوالي.

الفصل الرابع

مناقشة النتائج والتوصيات

يتضمن الفصل الحالي مناقشةً للنتائج الرئيسية والتي تجيب عن أسئلة الدراسة، ومن ثم مناقشة لنتائج فرضيات الدراسة، وأخيراً توصيات الدراسة بناءً على نتائج الدراسة.

5.1 مناقشة النتائج المتعلقة بأسئلة وفرضيات الدراسة

مناقشة نتائج السؤال الرئيسي: ما أثر السياسات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات في فلسطين؟

يتضح من النتائج أن أثر السياسات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات في فلسطين كان كبيراً، حيث جاء في المرتبة الأولى المجال (الاستثمار في سوق العقار الفلسطيني) إذ بلغ المتوسط الحسابي عليها (3.95) وبنسبة مئوية (79%) وانحراف معياري بلغ (0.478)، وبدرجة موافقة كبيرة، بينما جاء في المرتبة الثانية المجال (السياسة الضريبية) إذ بلغ المتوسط الحسابي عليها (3.89) وبنسبة مئوية (77.8%) وانحراف معياري بلغ (0.435)، وبدرجة موافقة كبيرة، وكان المحور الأعلى في هذا المجال هو المحور (إجراءات العمل) بمتوسط حسابي (3.97) وبنسبة مئوية (79.4%) وانحراف معياري بلغ (0.631)، وبدرجة موافقة كبيرة، تلاه المحور (الإعفاءات الضريبية) بمتوسط حسابي بلغ (3.91) وبنسبة مئوية (78.2%) وانحراف معياري بلغ (0.538)، وبدرجة موافقة كبيرة، وتلاه المحور (ملائمة الشرائح الضريبية) بمتوسط حسابي بلغ (3.86) وبنسبة مئوية (77.2%) وانحراف معياري بلغ (0.523)، وبدرجة موافقة كبيرة، وأقلها كان للمحور (التشريعات الضريبية) بمتوسط حسابي بلغ (3.83) وبنسبة مئوية (76.6%) وانحراف معياري بلغ (0.560)، وبدرجة موافقة كبيرة.

وفيما يتعلق بالدرجة الكلية المتعلقة بأثر السياسات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات في فلسطين فقد بلغ المتوسط الحسابي الكلي (3.93) ونسبة مئوية (78.4%) وانحراف معياري بلغ (0.409)، وبدرجة موافقة كبيرة، مما يدل على أن أثر السياسات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات في فلسطين كبيراً.

تتفق هذه النتيجة مع نتائج عدة دراسات سابقة تناولت تأثير الضرائب على الاستثمار والنمو الاقتصادي في دول مختلفة، فعلى سبيل المثال، أكدت دراسة الظاهر (2023) على الأثر الإيجابي للحوافز الضريبية في جذب المستثمرين إلى المشروعات الصغيرة في فلسطين، حيث وجدت الدراسة أن الإعفاءات الضريبية والشرائح الضريبية الملائمة تسهم في تعزيز الاستثمار، وهذا يتوافق مع النتائج التي توصلت إليها الدراسة الحالية، بالإضافة إلى ذلك، تتشابه هذه النتائج مع دراسة سليمان (2016) حيث وجدت أن الإعفاءات الضريبية تشجع الاستثمار في قطاعات معينة، وهو ما يعزز الرأي بأن الحوافز الضريبية تلعب دوراً محورياً في جذب الاستثمارات، وعلى المستوى العربي، أكدت دراسة فيصل (2022) أن الضرائب ذات العلاقة بالنمو الاقتصادي ترتبط سلباً بالنمو، مما يعني أن السياسات الضريبية التي تقلل من العبء الضريبي يمكن أن تسهم في تعزيز الاستثمار، وهو ما يدعمه ما توصلت إليه الدراسة الحالية بخصوص أثر السياسات الضريبية في سوق العقارات الفلسطيني.

يفسر الباحث تلك بأنه قد تكون الإجراءات الضريبية المبسطة والشفافة قد شجعت المستثمرين على دخول سوق العقارات بثقة أكبر، حيث تقلل من البيروقراطية والتعقيدات التي قد تعيق الاستثمار، وبالتالي فإن الإجراءات السريعة والمنظمة تسهم في تقليل الوقت والتكاليف الإدارية للمستثمرين، مما يعزز من جاذبية السوق العقارية، ومن هنا يأتي تشجيع الاستثمار من خلال الإعفاءات الضريبية والتي تعمل كحافز مباشر لجذب المستثمرين، حيث توفر لهم فرصاً لتحقيق عوائد أعلى من خلال تقليل التكاليف الضريبية، إذ يمكن أن تكون الإعفاءات الضريبية محفزاً قوياً للمشاريع العقارية الكبيرة، مثل المجمعات السكنية والتجارية، والتي تتطلب استثمارات ضخمة.

ومن هنا يرى الباحث بأن الشرائح الضريبية المناسبة تعكس عدالة أكبر في توزيع العبء الضريبي بين المستثمرين، مما يجعل الاستثمار في العقارات أكثر جاذبية لمجموعة واسعة من المستثمرين، فتحديد شرائح ضريبية ملائمة قد يشجع الفئات الأقل قدرة على الاستثمار، مثل المستثمرين الجدد والشركات الصغيرة والمتوسطة، ولا يمكن إغفال التشريعات الضريبية ففي حال كانت مستقرة وواضحة فحتماً تسهم في توفير بيئة استثمارية مستقرة، حيث يمكن للمستثمرين توقع التكاليف والمخاطر المرتبطة بالضرائب بشكل أفضل، إذ أن التشريعات التي تراعي التوازن بين حقوق الدولة وحقوق المستثمرين تساعد في خلق مناخ استثماري إيجابي.

ويضيف الباحث هنا بأنه عندما تكون السياسات الضريبية موجهة نحو دعم المستثمرين، فإنها تسهم في خلق بيئة مشجعة للاستثمار في سوق العقارات، وهذا يشمل تبسيط الإجراءات، تقديم الإعفاءات الضريبية، وتحديد شرائح ضريبية ملائمة، فالضريبة الواضحة والمستقرة تعزز من ثقة المستثمرين في السوق العقارية، حيث يشعرون بالأمان والاستقرار في الاستثمار، مما يزيد من نشاط السوق ويحفز الاستثمارات الجديدة، إذ أن السياسات الضريبية الجيدة يمكن أن تساعد في تحقيق توازن اقتصادي من خلال توزيع العوائد الاستثمارية بشكل أكثر عدالة، مما يعزز من الاستثمارات المستدامة والطويلة الأجل في السوق العقارية.

مناقشة النتائج المتعلقة بالسؤال الأول والفرضية الأولى:

السؤال الأول: ما أثر ملائمة الشرائح الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني؟

الفرضية الأولى: لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية لملائمة الشرائح الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني.

يتضح من خلال النتائج في الجدول (9) أن المتوسط الحسابي الكلي لمحور (ملائمة الشرائح الضريبية) (3.86) ونسبة مئوية (77.2%) وانحراف معياري بلغ (0.471)، وبدرجة موافقة كبيرة، وهذا يدل على أن أثر ملائمة الشرائح الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني كبير.

ويتضح من الجدول (15) أن مستوى الدلالة هو (0.00) وهو أقل من (0.05) وبالتالي يتم رفض الفرضية الصفرية ونقبل الفرضية البديلة أي أنه يوجد أثر ذو دلالة إحصائية لملائمة الشرائح الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني.

هذه النتائج تتفق إلى حد كبير مع دراسة الظاهر (2023) التي تناولت أثر الحوافز الضريبية على المشروعات الصغيرة في فلسطين، حيث أشارت إلى أن الشرائح الضريبية الممنوحة لملائمة لكافة الأفراد وتحقق العدالة الضريبية، مما يؤدي إلى جذب المستثمرين وتشجيعهم على الاستثمار، وهو ما يتشابه مع نتائج الدراسة الحالية حيث تبين أن ملائمة الشرائح الضريبية تشجع على الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني، كما كما تتقارب هذه النتائج مع دراسة سليمان (2016) التي أكدت أن إعفاءات الضرائب غير المباشرة ترتبط بشكل إيجابي مع زيادة الاستثمار في قطاعات معينة، مما يعزز الاستثمار كما هو الحال في القطاع العقاري الفلسطيني.

يرى الباحث بأنه عندما تكون النسب الضريبية واضحة، يعرف المستثمرون مسبقاً مقدار الضرائب التي سيتعين عليهم دفعها، مما يسهل عليهم تخطيط استثماراتهم واتخاذ قرارات مالية مستنيرة، وهذا الوضوح يخلق

بيئة استثمارية أكثر استقرارًا وجاذبية، مما يعزز الثقة ويشجع على المزيد من الاستثمار، فإذا كانت النسب الضريبية مرتفعة جدًا، فإنها قد تشكل عبئًا ماليًا كبيرًا على المستثمرين، وهذا يمكن أن يؤدي إلى تقليل العوائد المحتملة على الاستثمار، مما يدفع المستثمرين إلى البحث عن فرص بديلة في أسواق أقل تكلفة ضريبية، بالتالي، المغالاة في النسب الضريبية تساهم في تراجع النشاط الاستثماري في سوق العقارات الفلسطيني.

وعليه يشير الباحث هنا إلى أن فرض ضرائب إضافية على العقارات يمكن أن يؤدي إلى ارتفاع تكاليف الاستثمار والتشغيل، فهذا الأمر يمكن أن يحد من قدرة المستثمرين على التوسع والتطوير في هذا القطاع، مما يعرقل نموه وتطوره، فعندما تكون الضرائب مرتفعة، يصبح الاستثمار في العقارات أقل جاذبية، وبالتالي يقل النشاط الاستثماري في السوق، فالقوانين التي توفر قروضًا ميسرة بشروط ضريبية مشجعة تساهم في تحفيز المستثمرين على الاقتراض والاستثمار في العقارات، إذ أن هذه القوانين تجعل التمويل أكثر سهولة ويسرًا، مما يزيد من قدرة المستثمرين على دخول السوق وتطوير المشاريع العقارية، حيث أن القروض الميسرة تساعد في تخفيف العبء المالي وتعزز النشاط الاستثماري.

مناقشة النتائج المتعلقة بالسؤال الثاني والفرضية الثانية:

السؤال الثاني: ما أثر الإعفاءات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني؟

الفرضية الثانية: لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية للإعفاءات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني.

يتضح من خلال النتائج في الجدول (10) أن المتوسط الحسابي الكلي لمحور (الإعفاءات الضريبية) (3.91) ونسبة مئوية (78.2%) وانحراف معياري بلغ (0.538)، وبدرجة موافقة كبيرة، وهذا يدل على أن أثر الإعفاءات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني كبير.

ويتضح من الجدول (16) أن مستوى الدلالة هو (0.00) وهو أقل من (0.05) وبالتالي يتم رفض الفرضية الصفرية ونقبل الفرضية البديلة أي أنه يوجد أثر ذو دلالة إحصائية للإعفاءات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني.

تُظهر النتائج أعلاه حول أثر الإعفاءات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني توافقاً واضحاً مع بعض الدراسات السابقة، إذ أظهرت الدراسة الحالية أن الإعفاءات الضريبية لها تأثير كبير على تعزيز الاستثمار في سوق العقار الفلسطيني، وأشارت دراسة فيصل (2022) إلى أن الضرائب المرتفعة ترتبط سلباً بالنمو الاقتصادي، مما يعني أن الإعفاءات الضريبية قد تساهم في خلق بيئة استثمارية أكثر ملاءمة للنمو، كما تتفق نتائج هذه الدراسة مع ما توصلت إليه دراسة حريري (2022)، حيث أكدت أهمية وجود نظام ضريبي متوازن لتحقيق العدالة الاجتماعية، وهو ما يتطلب توفير حوافز ضريبية لجذب المستثمرين وتحفيز النشاط الاقتصادي، علاوة على ذلك، أظهرت دراسة الظاهر (2023) أن الحوافز الضريبية تُعتبر أحد العوامل الرئيسية التي تؤثر على الاستثمار في المشروعات الصغيرة، مما يبرز أهمية الإعفاءات الضريبية في تحفيز الاستثمارات حتى في القطاعات المختلفة، بما فيها العقارات.

في نفس السياق، تناولت دراسة أحمد (2022) إمكانية التنسيق بين ضريبة العقار والدخل وأثره على الحصيلة الضريبية، مما يُظهر أن تحسين السياسات الضريبية يمكن أن يؤدي إلى زيادة في الاستثمارات وتحسين العائدات. هذا يتوافق مع ما وجدته الدراسة الحالية من تأثير إيجابي للإعفاءات الضريبية على توسع الاستثمارات، وبالإضافة إلى ذلك، تتوافق النتائج أيضاً مع دراسة سليمان (2016) التي وجدت علاقة طردية بين حجم الإعفاءات الضريبية وحجم الاستثمار، وهو ما يتضح أيضاً من خلال النتائج الجيدة لمتوسطات الإعفاءات الضريبية في الدراسة الحالية.

يفسر الباحث تلك النتيجة أنه عندما تقدم الحكومة إعفاءات ضريبية جزئية للمستثمرين، يتم تقليل العبء المالي عن كاهلهم، مما يجعل الاستثمار أكثر جاذبية، فهذه الإعفاءات تساعد المستثمرين على تحقيق عوائد أعلى وتقليل تكاليف التشغيل، مما يشجعهم على دخول السوق أو توسيع مشاريعهم القائمة، فالإعفاءات الضريبية تؤدي إلى زيادة النشاط الاستثماري في قطاع العقارات، مما يخلق دورة اقتصادية نشطة، إذ أنّ زيادة الاستثمار في العقارات تعني المزيد من المشاريع الإنشائية، مما يوفر فرص عمل جديدة ويعزز النشاط الاقتصادي العام، وهذا يخلق بيئة اقتصادية ديناميكية ومزدهرة تجذب المزيد من الاستثمارات.

ويشير الباحث أيضاً إلى أن الإعفاءات الضريبية تعمل كمحفز قوي للمستثمرين لتوسيع استثماراتهم، فعندما يعلم المستثمرون أنهم سيحصلون على مزايا ضريبية لتوسيع نشاطاتهم، يصبح لديهم حافز إضافي للاستثمار في مشاريع جديدة أو توسيع مشاريعهم الحالية، وهذا يعزز من تطوير القطاع العقاري بشكل مستمر ويساهم في نموه، فالإعفاءات من جمارك استيراد المواد الخام أو مكوناتها تخفض التكاليف الإجمالية للمشاريع العقارية، وعندما يتمكن المستثمرون من الحصول على المواد اللازمة بأسعار أقل، يصبح لديهم هامش ربح أكبر ويكونون أكثر قدرة على تقديم أسعار تنافسية للمستهلكين، وهذا يدفع عجلة الاستثمار والتطوير في القطاع العقاري ويعزز من جاذبيته.

مناقشة النتائج المتعلقة بالسؤال الثالث والفرضية الثالثة:

السؤال الثالث: ما أثر إجراءات العمل في دوائر الضريبة على الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني؟
الفرضية الثالثة: لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية لإجراءات العمل في دوائر الضريبة على الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني.

يتضح من خلال النتائج في الجدول (11) أن المتوسط الحسابي الكلي لمحور (إجراءات العمل في دوائر الضريبة) بلغ (3.97) وبنسبة مئوية (79.4%) وانحراف معياري بلغ (0.631)، وبدرجة موافقة كبيرة، وهذا

يدل على أن أثر إجراءات العمل في دوائر الضريبة من وجهة نظر المستثمرين في القطاع العقاري في الضفة الغربية كبير.

ويتضح من الجدول (17) أن مستوى الدلالة هو (0.00) وهو أقل من (0.05) وبالتالي يتم رفض الفرضية الصفرية ونقبل الفرضية البديلة أي أنه يوجد أثر ذو دلالة إحصائية لإجراءات العمل في دوائر الضريبة على الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني.

وفيما يتعلق بتوافق النتيجة أعلاه مع نتائج الدراسات السابقة، تظهر نتائج السؤال أعلاه أن توفير الكوادر المؤهلة في الدوائر الضريبية وسرعة إنجاز المعاملات لهما تأثير كبير على الاستثمار في سوق العقار، ويتوافق هذا مع دراسة عبد القادر (2014) التي أشارت إلى أن الإجراءات الضريبية تؤثر بشكل مباشر على الاستثمار وأن وجود فجوة بين المستثمرين وديوان الضرائب يعود إلى غياب مفهومي الإفصاح والشفافية، فكلتا الدراستين تؤكدان أن تحسين الكفاءة والإجراءات يمكن أن يعزز الثقة لدى المستثمرين.

وتشير نتائج السؤال إلى أن استخدام وسائل تقنية حديثة يسهل من عمل المشروعات العقارية. وهذا يتماشى مع نتائج دراسة أحمد (2022) التي أكدت أهمية التنسيق بين الضرائب على العقار والدخل لتحسين الحصيلة الضريبية، فكلتا الدراستين تؤكدان أن التطورات التقنية يمكن أن تعزز من كفاءة العمليات الضريبية، وتظهر الدراسة الحالية أن تبسيط إجراءات التسجيل والإجازة يعزز الاستثمار، وهذا يتماشى مع نتائج دراسة الظاهر (2023) التي أكدت وجود أثر كبير للحوافز الضريبية على الاستثمار في المشاريع الصغيرة في فلسطين، إذ تشير كلا الدراستين إلى أن تحسين الإجراءات الضريبية يعزز من المناخ الاستثماري.

وتشير نتائج الدراسة الحالية إلى أن سرعة معاملات التحصيل الضريبي تنعكس إيجاباً على أداء سوق العقار، مما يتناسب مع دراسة سليمان (2016) التي أظهرت علاقة طردية بين حجم الإعفاءات الضريبية والاستثمار في قطاع معين، فكلتا الدراستين تشير إلى أهمية وجود نظام ضريبي مرن وجذاب لدعم الاستثمارات، وكذلك تظهر نتائج الدراسة الحالية أن بعض الإجراءات الضريبية قد تؤثر سلباً على الاستثمار،

وهو ما يتفق مع نتائج دراسة ملحم (2006) التي أشارت إلى أن آليات تسجيل الشركات معقدة وتستغرق وقتاً طويلاً.

يعزو الباحث تلك النتيجة إلى أنه عندما يتم توظيف كوادر مؤهلة ومدربة في الدوائر الضريبية، يكون لديهم القدرة على تقديم خدمة أفضل وأكثر فعالية للمستثمرين، فالكوادر المؤهلة تسهل عملية التواصل مع المستثمرين، وتقديم المعلومات والإرشادات بشكل دقيق، وحل المشكلات بكفاءة، وهذا يعزز من ثقة المستثمرين في النظام الضريبي ويشجعهم على الاستثمار في سوق العقارات، فتبسيط الإجراءات البيروقراطية لتسجيل وإجازة المشاريع الاستثمارية يساهم بشكل كبير في تسهيل الأعمال وتقليل الوقت والتكاليف المرتبطة بها، وعندما تكون الإجراءات سهلة وسريعة، يصبح من السهل على المستثمرين بدء مشاريعهم وتوسيعها دون تعقيدات أو تأخيرات غير مبررة، وهذا يشجع على زيادة الاستثمارات في القطاع العقاري.

ويضيف الباحث هنا إلى أن استخدام التكنولوجيا الحديثة ووسائل التقنية في إجراءات العمل الضريبي يجعل العمليات أكثر كفاءة ودقة، فالتقنيات الحديثة مثل البرمجيات المتقدمة وقواعد البيانات الإلكترونية تسهل من عمليات التسجيل، المعالجة، والتحصيل الضريبي، وهذا يسرع من أداء المشروعات العقارية ويقلل من الأخطاء والتعقيدات، فالإجراءات السريعة والفعالة في التحصيل الضريبي تعني أن المستثمرين لن يواجهوا تأخيرات أو عقبات في دفع مستحقاتهم الضريبية، وهذا يساهم في توفير سيولة نقدية أفضل للشركات، ويقلل من المخاطر المالية المرتبطة بالتأخير أو التعقيدات في التحصيل الضريبي، وهذا بدوره يعزز من أداء سوق العقارات ويشجع على المزيد من الاستثمارات، وعليه فإن إجراءات العمل في دوائر الضريبة تؤثر بشكل كبير على الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني من خلال تحسين الخدمة المقدمة، تبسيط العمليات البيروقراطية، استخدام التكنولوجيا الحديثة، وتسريع عمليات التحصيل الضريبي.

مناقشة النتائج المتعلقة بالسؤال الرابع والفرضية الرابعة:

السؤال الرابع: ما أثر التشريعات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني؟

الفرضية الرابعة: لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية للتشريعات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني.

يتضح من نتائج الجدول (12) أن المتوسط الحسابي الكلي لمحور (التشريعات الضريبية) بلغ (3.83) ونسبة مئوية (76.6%) وانحراف معياري بلغ (0.560)، وبدرجة موافقة كبيرة، وهذا يدل على أن أثر التشريعات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني كبير.

ويتضح من الجدول (18) أن مستوى الدلالة هو (0.00) وهو أقل من (0.05) وبالتالي يتم رفض الفرضية الصفرية ونقبل الفرضية البديلة أي أنه يوجد أثر ذو دلالة إحصائية للتشريعات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني.

تظهر النتائج التي تم الحصول عليها من الدراسة حول أثر التشريعات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني وجود تأثير إيجابي وكبير لهذه التشريعات على مستوى الاستثمار. وفقاً لنتائج الدراسة، تراوحت المتوسطات الحسابية لإجابات أفراد عينة الدراسة بين 3.66 و4.03، مما يدل على موافقة كبيرة من المشاركين على الفقرات المتعلقة بالتشريعات الضريبية وتأثيرها على الاستثمار في السوق العقاري. الفقرة التي تشير إلى "تطوير التشريعات الضريبية للبنية التحتية في بعض المناطق التنموية" حصلت على أعلى متوسط حسابي (4.03) ونسبة مئوية بلغت 80.6%، مما يشير إلى أن المشاركين يرون أن تحسين التشريعات الضريبية التي تدعم تطوير البنية التحتية له تأثير مباشر على زيادة الاستثمار في السوق العقاري.

تتفق هذه النتيجة مع نتائج بعض الدراسات السابقة، فعلى سبيل المثال، الدراسة التي أجراها فيصل (2022) حول تأثير الضرائب على النمو الاقتصادي في الدول العربية، وجدت أن الضرائب لها تأثير سلبي على

النمو الاقتصادي، مما يبرز أهمية الضرائب المنخفضة في دعم الاستثمارات، وبالمثل، دراسة حريري (2022) توصلت إلى أن الأنظمة الضريبية التي تحقق العدالة الاجتماعية تعزز من الاستثمارات، وهذا يتماشى مع نتائج الدراسة الحالية التي تشير إلى أن التشريعات الضريبية العادلة تعزز الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني.

دراسة الظاهر (2023) التي تناولت أثر الحوافز الضريبية على الاستثمار في المشروعات الصغيرة في فلسطين، تشير أيضاً إلى أهمية الحوافز الضريبية في تعزيز الاستثمارات، وهو ما ينسجم مع النتائج التي تشير إلى أن التشريعات الضريبية تعزز من الاستثمار في العقارات، كما أن دراسة أحمد (2022) تتعلق بالتنسيق بين الضرائب وتحقيق الحصيلة الضريبية، وتظهر أهمية تحسين النظام الضريبي لضمان تحقيق الإيرادات الحكومية مما قد يسهم في دعم الاستثمار. من جهة أخرى، نتائج الدراسة التي أجراها عبد الله (2022) حول مشكلات التحاسب الضريبي في قانون الضريبة على العقارات، تشير إلى وجود حاجة ملحة لتحسين التشريعات الضريبية من أجل تعزيز الاستثمارات في هذا القطاع، وهو ما يتماشى مع النتائج التي توصلت إليها الدراسة الحالية حول أهمية تطوير التشريعات.

يعزو الباحث تلك النتيجة إلى أنه عندما تكون التشريعات الضريبية مرنة وتخضع لتعديلات مستمرة بهدف تلبية احتياجات المستثمرين وتحسين البيئة الاستثمارية، فإنها تشكل حافزاً كبيراً للمستثمرين للدخول إلى السوق، فالتعديلات المستمرة تعني أن الحكومة تستجيب للتغيرات الاقتصادية والسوقية، مما يعزز من ثقة المستثمرين ويشجعهم على الاستثمار في سوق العقارات، وبالتالي فإن تسهيل عملية الحصول على التراخيص اللازمة للاستثمار من خلال تشريعات ضريبية مرنة وسهلة يساهم في تقليل العوائق البيروقراطية وتبسيط الإجراءات، وهذا يمكن أن يقلل من الوقت والجهد المطلوبين لبدء المشاريع الاستثمارية، مما يشجع المستثمرين على المضي قدماً في خططهم الاستثمارية دون تردد.

ويضيف الباحث هنا أن التشريعات الضريبية التي تستهدف تطوير البنية التحتية في مناطق معينة تعتبر محفزاً كبيراً للاستثمار، فعندما تُطور البنية التحتية في مناطق تنموية، تصبح هذه المناطق أكثر جاذبية للمستثمرين بفضل توفر الخدمات الأساسية والبنية التحتية اللازمة لنجاح المشاريع العقارية، وهذا يساهم في زيادة الاستثمار وتطوير هذه المناطق بشكل مستدام، بالإضافة إلى أن التعديلات المستمرة على التشريعات الضريبية المتعلقة بالاستثمار تظهر التزام الحكومة بتحسين البيئة الاستثمارية وتلبية احتياجات المستثمرين، فهذه التعديلات تعكس مرونة واستجابة السياسات الضريبية للتغيرات الاقتصادية، مما يعزز من ثقة المستثمرين ويدفعهم للاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني، وعليه فإن التشريعات الضريبية تؤثر بشكل كبير على الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني من خلال توفير حوافز تشريعية، تسهيل الإجراءات البيروقراطية، تطوير البنية التحتية في المناطق التنموية، والتعديلات المستمرة التي تعزز من ثقة المستثمرين وتحسن البيئة الاستثمارية بشكل عام.

مناقشة النتائج المتعلقة بالسؤال الخامس: هل توجد فروق ذات دلالة احصائية عند مستوى الدلالة ($\alpha \leq 0.05$) في استجابات المبحوثين حول أثر السياسات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات في فلسطين تعزى للمتغيرات (الجنس، المؤهل العلمي، سنوات الخبرة، رأس المال)؟

يتضح من خلال النتائج عدم وجود فروق ذات دلالة احصائية عند مستوى الدلالة ($\alpha \leq 0.05$) في استجابات المبحوثين حول أثر السياسات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات في فلسطين تعزى للمتغيرات (الجنس، المؤهل العلمي، سنوات الخبرة، رأس المال).

توضح نتائج الدراسة عدم وجود فروق ذات دلالة إحصائية عند مستوى الدلالة ($\alpha \leq 0.05$) في استجابات المبحوثين حول أثر السياسات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات في فلسطين تعزى للمتغيرات (الجنس، المؤهل العلمي، سنوات الخبرة، رأس المال). يمكن تفسير وتبرير هذه النتيجة من خلال العوامل

التالية:

يعزو الباحث تلك النتيجة إلى أن السياسات الضريبية غالباً ما تكون موحدة وتطبق بنفس الطريقة على جميع المستثمرين بغض النظر عن جنسهم، مؤهلهم العلمي، سنوات خبرتهم، أو حجم رأس مالهم، وهذا يعني أن تأثير هذه السياسات يكون شاملاً ولا يتأثر بالاختلافات الفردية بين المستثمرين، فالسياسات الضريبية غالباً ما تركز على العوامل الاقتصادية والمالية التي تؤثر على القرارات الاستثمارية، وهذه العوامل تتعلق بشكل أساسي بالعوائد والتكاليف والمخاطر المرتبطة بالاستثمار، وهي أمور تهم جميع المستثمرين بشكل متساوٍ بغض النظر عن خصائصهم الديموغرافية أو التعليمية.

ويضيف الباحث هنا إلى أن المستثمرون في سوق العقارات الفلسطيني يواجهون تحديات وفرصاً مشابهة تتعلق بالبيئة الاقتصادية والسياسية والقانونية، وهذه التحديات والفرص تؤثر على جميع المستثمرين بشكل مشابه، مما يؤدي إلى تشابه في استجاباتهم تجاه السياسات الضريبية، فمتغيرات الجنس، المؤهل العلمي، سنوات الخبرة، ورأس المال هي متغيرات شخصية قد تؤثر على استراتيجيات الاستثمار الفردية، لكنها لا تغير من تأثير السياسات الضريبية، فالسياسات الضريبية تُطبق بطريقة موحدة وترتكز على الحوافز والقيود الاقتصادية التي تؤثر على القرارات الاستثمارية بشكل متساوٍ، وعليه قد يكون لدى جميع المستثمرين وعي مماثل بتأثير السياسات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات، وهذا الوعي يمكن أن يكون نتيجة لتوافر المعلومات والإرشادات الحكومية حول السياسات الضريبية، مما يؤدي إلى استجابات متشابهة بين المستثمرين.

5.2 التوصيات

يوصي الباحث بما يلي:

1. مراجعة الشرائح الضريبية وتعديلها لجعلها أكثر ملائمة للمستثمرين لضمان توفير بيئة قانونية مستقرة للمستثمرين، من خلال تقليل التعديلات المتكررة في التشريعات وتقديم توضيحات مفصلة حول كيفية تطبيقها.
2. دراسة توسيع نطاق الإعفاءات الضريبية لتشجيع الاستثمار في قطاعات العقارات المُستهدفة، من خلال تقديم حوافز ضريبية للمستثمرين الذين يُساهمون في تنمية السوق العقارية.
3. مراجعة التشريعات الضريبية العقارية لضمان وضوحها وسهولة تطبيقها، من خلال تعزيز الشفافية والمساءلة في النظام الضريبي العقاري.
4. تبسيط الإجراءات البيروقراطية المتعلقة بتسجيل وإجازة المشاريع الاستثمارية في القطاع العقاري، ويمكن تحقيق ذلك من خلال تحسين البنية التحتية الإدارية واستخدام التكنولوجيا لتسريع العمليات وتسهيلها.
5. الاستثمار في تدريب وتطوير الكوادر العاملة في الدوائر الضريبية لضمان تقديم خدمات عالية الجودة للمستثمرين، إذ يجب أن يكون الموظفون على دراية تامة بالتشريعات الضريبية وكيفية تطبيقها بكفاءة وفعالية.
6. تنفيذ برامج توعية تُثَقِّف المستثمرين بالنظام الضريبي العقاري وحقوقهم والتزاماتهم، من خلال استخدام وسائل الإعلام المختلفة لنشر المعلومات الضريبية، وتعزيز التعاون مع القطاع الخاص لرفع مستوى الوعي الضريبي لدى المستثمرين.

7. تعزيز الشفافية والمساءلة في تطبيق السياسات الضريبية لضمان أن جميع المستثمرين يتمتعون بمعاملة عادلة ومتساوية، ويمكن تحقيق ذلك من خلال توفير معلومات واضحة وشاملة حول السياسات الضريبية وإجراءات تطبيقها.

8. على الباحثين الجدد إجراء دراسات دورية لتقييم تأثير السياسات الضريبية على الاستثمار في قطاعات اقتصادية أخرى.

المراجع العلمية

المراجع العربية:

- أبشر، حسام. (2019). أثر الضرائب على الإستثمار الصناعي في السودان 2016-2000م. (رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة السودان للعلوم والتكنولوجيا) السودان.
- ابو شاويش، رشا. (2013). التأثيرات المتبادلة بين الاستثمار ومعدلات النمو الاقتصادي في الاردن، رسالة ماجستير غير منشورة، الجامعة الاردنية، عمان-الاردن.
- احمد، نضال. (2022). التنسيق بين ضريبة العقار والدخل وأثره على الحصيلة الضريبية : بحث تطبيقي في الهيئة العامة للضرائب. مجلة دراسات محاسبية ومالية، 17(60)، 381-392.
- إسماعيل، عصام. (2022). أثر السياسة الضريبية على النمو الاقتصادي في سوريا. مجلة جامعة تشرين الاقتصادية، 44(1)، 475-491.
- آل شبيب، دريد. (2007). مقدمة في الادارة المالية المعاصرة، دار المسيرة، عمان-الاردن.
- بن حراث، حياة. (2013). سياسات التمويل الموجهة لقطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر. اطروحة دكتوراه غير منشورة، جامعة تلمسان-الجزائر.
- بوحמיד، احمد. (2019). مرونة الطلب السعرية وظاهرة انتقال العبء الضريبي: حالة تطبيقية على القطاع العقاري السكني والتجاري بالمملكة العربية السعودية. التجارة والتمويل، 39(2)، 465-496.
- بوصبيعة، بلال. (2022). دور السياسة الضريبية في تشجيع الإستثمار المحلي: دراسة حالة ولاية جيجل. (رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة جيجل). الجزائر.

بيطار، منى. (2005). *الاستثمارات الخاصة وأثرها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية في سورية*. اطروحة

دكتوراه غير منشورة، جامعة جليلين حلب-سوريا.

حبيب، عادل. (2023). *الضريبة على القيمة المضافة في النظام الضريبي الفرنسي*. مجلة جامعة البعث-

سلسلة العلوم القانونية، 45(2). 11-56.

حجازي، علياء. (2024). *المشكلات التي تواجه المستثمرين والعاملين بمصانع الرخام والجرانيت دراسة*

ميدانية بالمنطقة الصناعية شق الثعبان بمدينة القاهرة. بحوث، 4(1)، 56-78.

حريري، محمد. (2022). *دراسة مقارنة للأنظمة الضريبية: ضريبة المعاملات العقارية في الدول العربية*

(السعودية، مصر، الأردن). *مجلة العلوم الاقتصادية والإدارية والقانونية*، 6(8)، 130-144.

حمد، حمدي. (2020). *الحوافز الضريبية وأثرها على جذب الاستثمار الأجنبي*. المكتبة العصرية للنشر

والتوزيع، مصر.

الخطيب، حازم. (2006). *الاستثمار الخاص: محدداته واثره على النمو الاقتصادي في الاردن*. مجلة مصر

المعاصرة، مجلد 76، العدد 3، مصر، ص 482-498.

دقة، منار. (2021). *دور الاعفاءات الضريبية في تحقيق الأهداف الضريبية من وجهة نظر موظفي الدوائر*

الضريبية والمكلفين في فلسطين. رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين.

دودين، محمود. (2014). *الإطار القانوني للمساكن في الأراضي الفلسطينية المحتلة*. معهد أبحاث السياسات

الاقتصادية الفلسطينية (ماس)، رام الله.

الديب، أحمد. (2023). *دور الضريبة في تحقيق الأهداف الكلية للسياسة الاقتصادية (مربع كالدور) نموذجاً*.

مجلة الشريعة والقانون بالقاهرة، 42(42)، 1431-1487.

رضوان، عرين. (2019). أثر الضريبة على أداء المشاريع الصغيرة في القطاع الزراعي في فلسطين. رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين.

الزبيدي، عبد الباسط. (2015). المالية العامة والموازنة العامة للدولة والرقابة على تنفيذها: دراسة مقارنة. المكتب الجامعي الحديث، الاسكندرية.

السامرائي، دريد. (2008). الاستثمار الاجنبي والمعوقات والضمانات القانونية. مركز الدراسات العربية، الطبعة الاولى، بيروت-لبنان.

سبتي، زينا. (2017). ضريبة العقار وتأثيرها في الحصيلة الضريبية. مجلة دراسات محاسبية ومالية، 12(38). 56-84.

السلامين، ياسر. (2014). المحاسبة الضريبية وتطبيقاتها في فلسطين، المكتبة الأكاديمية، فلسطين.

سليمان، هيام ، و أحمد، علي. (2016). أثر إعفاءات الضرائب غير المباشرة على الاستثمار في السودان. رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة السودان للعلوم والتكنولوجيا-السودان.

سليمان، هيام. (2016). أثر إعفاءات الضرائب غير المباشرة على الاستثمار في السودان. رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة السودان للعلوم والتكنولوجيا، السودان.

السيلاوي، محمد. (2023). الاعفاءات الضريبية للضرورات الاقتصادية في العراق. مجلة الكلية الاسلامية الجامعة، 2(72)، 489-512.

شامية، أحمد ، والخطيب، خالد. (1997). المالية العامة. دار زهران، الإسكندرية.

الشبيب، دريد. (2008). الاستثمار والتحليل الاستثماري. دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، عمان-الاردن.

الشراح، رمضان ، و حسن، محروس. (1999). الاستثمار: النظرية والتطبيق. دار السلاسل للنشر والتوزيع، عمان-الأردن.

شكور، محمد. (2022). التنسيق بين ضريبة العقار والدخل وأثره على الحصيلة الضريبية: بحث تطبيقي في الهيئة العامة للضرائب. مجلة دراسات مالية ومحاسبية، 17(60)، 381-392.

شموط، مروان ، و كنجو، عبود. (2008). أسس الاستثمار، الشركة العربية المتحدة للتسويق والتوريد. ب.ط، القاهرة.

الشوابكة، سالم. (2015). المالية العامة والتشريعات الضريبية. دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان.

صدقة، عمر. (2008). ضمانات الاستثمار الاجنبية في القانون الدولي. دار الفكر الجامعي، الطبعة الاولى، الاسكندرية- مصر.

الصرن، رعد. (2001). أساسيات التجارة الدولية المعاصرة. الجزء الثاني، دار رضا للنشر، دمشق.

صيام، احمد زكي. (2010). آليات جذب الاستثمارات الخارجية لدول العربية. دار وائل للنشر، الطبعة الاولى، عمان-الأردن.

الظاهر، مفيد. (2023). أثر الحوافز الضريبية على الاستثمار في المشروعات الصغيرة في فلسطين. مجلة جامعة العين، ع8، ص54-73.

عبد الرحمن، أحمد. (2023). دور التشريعات الضريبية في جذب المستثمر الأجنبي المباشر للاستثمار في مصر خلال الفترة من 2000-2020. المجلة القانونية، 15(1)، 271-292.

عبد الرحيم، وميض. (2021). أثر الاستثمار في قطاع الاتصالات في النمو الاقتصادي. رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة كربلاء، العراق.

عبد العال، عثمان. (2021). السياسة الضريبية وأثرها على التصدير. مجلة حقوق حلوان للدراسات القانونية والاقتصادية، 45(45)، 503-585.

عبد القادر، بابكر. (2014). الإجراءات الضريبية ودورها في تشجيع الاستثمار حالة جمهورية السودان. رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة السودان، السودان.

عبد الله، سيد. (2022). الضريبة على العقارات المبنية في ظل قانون رقم 196 لسنة 2008 وتعديلاته وعلاقتها بمعايير المحاسبة المصرية" دراسة ميدانية". مجلة البحوث الإدارية والمالية والكمية، 2(3)، 43-59.

عبد الله، هشام. (2006). الاقتصاد. أهلية للنشر والتوزيع، عمان.

عبدو، عبيده. (2019). مدى انعكاس الحوافز الضريبية على إيرادات ضريبة الدخل في فلسطين من وجهة نظر كبار المكلفين. رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين.

العبيات، ساجدة. (2019). دور السياسة الضريبية في حفز وتشجيع الاستثمار في الأردن. رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة مؤتة، الأردن.

عساروة. (2021). التنظيم القانوني للرهن العقاري في فلسطين. رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين.

عطا الله، ماجد. (2011). ادارة الاستثمار. ط1، عمان-الأردن، دار اسامة للنشر والتوزيع.

عواضة، حسن. (2013). المالية العامة: الموازنة - نفقاتها - وارداتها - ضرائب، رسوم القروض - الإصدار النقدي - الخزينة: دراسة مقارنة. منشورات الحلبي الحقيقية، بيروت.

عوض الله، صفوت عبد السلام. (2002). الحوافز الضريبية وأثرها على الاستثمار والتنمية في مصر - دراسة على ضوء تشريعات الاستثمار والقانون رقم (8) لسنة 1997 بشأن ضمانات وحوافز الاستثمار. دار النهضة العربية، مصر.

العيساوي، كاظم. (2002). دراسات الجدوى الاقتصادية وتقييم المشروعات. دار المنهج، عمان-الأردن.
غانم، هاني. (2017). المالية العامة والتشريع الضريبي في ضوء النظام المالي والضريبي لدولة فلسطين. مكتبة نيسان للطباعة والتوزيع، فلسطين.

غزو، بشير. (2016). الآثار الاقتصادية الكلية للعلاقة المباشرة بين الاستثمار العام والاستثمار الخاص. رسالة ماجستير غير منشورة، الجامعة الأردنية، عمان-الأردن، ص12.

فواز، احمد. (2023). اثر تراكم الدين العام المحلي على النمو الاقتصادي المصري للفترة 1990-2021. مجلة الدلتا للدراسات التنموية، 6(2)، 333-355.

فيصل، شياد. (2022). أثر الضرائب على الاستثمار والنمو الاقتصادي في الدول العربية: دراسة تحليلية قياسية. مجلة دراسات جبائية، 1(11)، 8-35.

لاقو، جينا. (2010). أثر المناخ الاستثماري في جذب المستثمرين الأجانب في السودان (2000-2005). رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الدراسات العليا، جامعة الخرطوم، السودان.

المالكي، ناجي. (2024). اهمية الاستثمار في تنويع الاقتصاد العراقي. مجلة الغري للعلوم الاقتصادية، 20(2)، 821-837.

محمد، حسيني. (2006). تقييم تشريع ضريبة العقارات اليمني وفق قواعد فرض الضريبة. جلة جامعة الرازي للعلوم الإدارية والإنسانية، 1(2)، 3-34.

ملحم، سامر. (2006). أثر ضريبة الدخل على القرار الاستثماري لدى القطاع الخاص في الضفة الغربية. رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين.

مهران، سحر. (2021). أثر العوامل الداخلية والخارجية على أداء القطاع العقاري دراسة تطبيقية على السوق العقاري في دول الخليج. المجلة العلمية للاقتصاد والتجارة، 51(4)، 603-642.

موسى، بهجة. (2012). اثر التضخم على قرارات الاستثمار طويلة الاجل (دراسة حالة مجموعة من مصانع السكر). رسالة ماجستير غير منشورة، عمان-الاردن.

نصر، لؤي. (2008). دور هيئة تشجيع الاستثمار في تشجيع الاستثمار المحلي والأجنبي في فلسطين. رسالة ماجستير غير منشورة، الجامعة الإسلامية، فلسطين.

نوري، يحيى. (2013). دور السياسات الضريبية في تشجيع الاستثمار في الدول النامية. رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة محمد بوضياف، الجزائر.

هيئة تشجيع الاستثمار والمدن الصناعية. (2022). قطاع الإنشاءات والتطوير العقاري. على الرابط: <http://tinyurl.com/ywsrhy43>

يوسف، نور الدين. (2018). أثر السياسة الضريبية على الاستثمار،. مجلة الحقوق والحريات، 4(1)، 113-124.

- Anichebe, A. S. (2015). Implications of tax policy on inflation in Nigeria (1981-2012). *Developing Country Studies*, 5(21), 103-113.
- Arabyat, Y. A. (2017). The Impacts of Foreign Direct Investment on Poverty Reduction in The Developing Countries. *International Finance and Banking*, 4(2), 92-111.
- Atan, J. A. (2013). Tax policy, inflation and unemployment in Nigeria (1970-2008). *European Journal of Business and Management*, 5(15), 114-129.
- Babu, W. A., Pantaleo, I. M., & Ndanshau, M. O. (2020). Econometric analysis of the impact of taxes on private investment in Sub-Sahara Africa. *African Journal of Economic Review*, 8(1), 176-197.
- Buiter, W. (2003). An Appreciation of his Contribution to Economics. *Originally Published in the Economic Journal*, 113(491).
- Chudnovsky, D., & Lopez, A. (2019). Globalization and Developing Countries: Foreign Direct Investment and Growth and Sustainable Human Development. *UNCTAD Occasional Paper*, 3(4), 94-106.
- Fereidouni, H., & Masron, T. (2013). Real estate market factors and foreign real estate investment. *Journal of Economic Studies*, 40(4), 448-468.
- Gerster, A., & Lamp, S. (2024). Energy tax exemptions and industrial production. *The Economic Journal*, 4(8).2803-2834 .
- Hudea, O. (2015). Classical, Neoclassical Their Impact on Macroeconomics Modeling. *Procedia Economic and Finance*, 309-312.
- Hui, E. C., & Chan, K. (2014). Foreign direct investment in China's real estate market. *Habitat International*, 43, 231-239.
- Hümbelin, O., & Farys, R. (2016). The Suitability of Tax Data to Study Trends in Inequality—A theoretical and empirical review with tax data from Switzerland. *Research in Social Stratification and Mobility*, 44, 136-150.

- Jacob, M., Michaely, R., & Müller, M. A. (2016). *The Effect of Consumption Taxes on Corporate Investment*. Tech. rep. WHU and Cornell.
- Kergcie, R., & Morgan, D. W. (1970). Determining Sample Size For Research Activities. *Educational And Psychological Measurement*, Vol. 30, pp. 607-610.
- Kwilinski, A., Dielini, M., Mazuryk, O., Filippov, V., & Kitseliuk, V. (2020). System constructs for the investment security of a country. *Journal Of Security And Sustainability Issues*, 10(1), 345-358.
- Magableh, S., & Ajlouni, S. (2016). Determinants of Private Investment In Jordan. *Administrative Sciences*, 43 (1).
- Manganelli, B., Morano, P., Rosato, P., & De Paola, P. (2020). The effect of taxation on investment demand in the real estate market: The Italian experience. *Buildings*, 10(7), 115.
- Newell, G., & Marzuki, M. J. (2022). The increasing importance of environmental sustainability in global real estate investment markets. *Journal of Property Investment & Finance*, 40(4), 411-429.
- Poon, J. (2017). Foreign direct investment in the UK real estate market. *Pacific Rim Property Research Journal*, 23(3), 249-266.
- Stantcheva, S. (2021). Understanding tax policy: How do people reason?. *The Quarterly Journal of Economics*, 136(4), 2309-2369.
- Subhani, M. I. (2010). *Impact of fiscal policy on the economy of Pakistan*. available on: <http://tinyurl.com/2m99xcuc>.
- Voget, J. (2015). *The effect of taxes on foreign direct investment: a survey of the empirical evidence*. ETPF Policy Paper, 3.
- Warner, A. (2014). Public Investment as an engine of Growth. *IMF working paper*, 14/148.

الملاحق

ملحق (أ)

قائمة محكمي الاستبيان

الجامعة	المحكّم
الجامعة العربية الأمريكية	د. محمد أبو شربة
جامعة خضوري	د. محمد أبو عمشة
جامعة القدس المفتوحة	د. محمد تلالوة
جامعة النجاح الوطنية	د. معاذ الأسمر

ملحق (ب)

الاستبيان قبل التعديل

الاستبيان

جامعة النجاح الوطنية

كلية الدراسات العليا

الأخوة والأخوات:

تحية طيبة وبعد...

يقوم الباحث بإجراء دراسة ميدانية بعنوان " أثر السياسات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات في فلسطين " وذلك استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في برنامج المنازعات الضريبية والمالية. لذا يرجى التفضل و التعاون بالإجابة على جميع العبارات الواردة في الاستبانة و أؤكد لكم بأن المعلومات التي سيتم جمعها من خلال إجاباتكم ستحاط بالسرية التامة و تستخدم لأغراض البحث العلمي لذلك آمل تعاونكم و الإجابة على هذه الأسئلة بموضوعية.

شاكرًا لكم حسن تعاونكم

الباحث: رشيد صلاحات

إشراف الدكتور: مفيد الظاهر

1- المؤهل العلمي

ثانوية فأقل () دبلوم () بكالوريوس () دراسات عليا ()

2- سنوات الخبرة :

5 سنوات فأقل () من 6 - 11 سنة () 12 سنة فأكثر ()

3- رأس المال:

أقل من 100 ألف دينار () من 100 ألف دينار - أقل من 300 ألف دينار () من 300 ألف دينار -

أقل من 500 ألف دينار () 500 ألف دينار فأكثر ()

القسم الثاني: يرجى الإجابة على الأسئلة التالية بوضع إشارة (x) للإجابة التي تراها مناسبة:

الرقم	الفقرة	أوافق بشدة	أوافق	محايد	أعارض	أعارض بشدة
المجال الأول: السياسة الضريبية						
المحور الأول: ملائمة الشرائح الضريبية						
1	وضوح النسب الضريبية عزز من الاستثمار في سوق العقار الفلسطيني.					
2	توفير القوانين الضريبية للقروض الميسرة للاستثمار عزز من قطاع العقار الفلسطيني.					
3	نظام الحوافز الضريبية ملائم للاستثمار في سوق العقار الفلسطيني.					
4	المغالاة في النسب الضريبية يزيد من تراجع سوق العقار الفلسطيني.					
5	زيادة الضريبة على سوق العقار الفلسطيني يعمل على الحد من تطور هذا القطاع.					
6	الغرامات التي تفرض على المكلفين في القطاع العقاري تعتبر عقوبات مجحفة					
المحور الثاني: الإعفاءات الضريبية						
7	القانون الضريبي شكل حافزاً للاستثمار في سوق العقار الفلسطيني من خلال منح التخفيضات.					
8	حفز القانون الضريبي الاستثمار في سوق العقار الفلسطيني من خلال الإعفاءات الضريبية المباشرة وغير مباشرة.					
9	اعتماد السياسة الضريبية في منح التسهيلات عزز من الاستثمار في سوق العقار الفلسطيني.					
10	زيادة عدد سنين الإعفاءات من الضرائب ساهم بتطور الاستثمار في سوق العقار الفلسطيني.					
11	قيام السياسة الضريبية بتقديم الحوافز التشجيعية ساهم في تطور الاستثمار في سوق العقار الفلسطيني.					
12	سعي السياسة الضريبية لتطوير الحوافز المالية للمشاريع الاستثمارية العقارية من خلال تعديل القوانين الاستثمارية عزز من سوق العقار الفلسطيني.					
13	يوجد أثر اقتصادي للإعفاءات الضريبية على القطاع العقاري.					

المحور الثالث: إجراءات العمل					
				توفير الكوادر المؤهلة في الدوائر الضريبية سهّل من تعزيز العمل في سوق العقار الفلسطيني.	14
				سرعة إنجاز الدوائر الضريبية للمعاملات اللازمة للاستثمار في سوق العقار الفلسطيني.	15
				تسعى السياسة الضريبية لتبسيط إجراءات التسجيل والإجازة للمشاريع الاستثمارية.	16
				استخدام وسائل تقنية وأساليب حديثة في إجراءات العمل يسهل من عمل المشروعات العقارية وسرعة ادائها	17
				توجد سياسات وإجراءات تسهل عملية التحصيل وبالتالي تنعكس على أداء سوق العقار.	18
				الزيارات المتكررة من قبل الموظفين لأماكن عمل المشروعات العقارية يؤثر على الأداء في السوق.	19
المحور الرابع: التشريعات الضريبية					
				القانون الضريبي وتعديلاته شكلت حافزا كبيرا للاستثمار في سوق العقار الفلسطيني.	20
				شفافية النظام الضريبي القائم عزز من الاستثمار في سوق العقار الفلسطيني.	21
				اعتماد السياسة الضريبية نظام عادل في تشجيع الاستثمار طوّر من سوق العقار الفلسطيني.	22
				تسهيل القوانين الضريبية لعملية التراخيص اللازمة عزز من الاستثمار في سوق العقار الفلسطيني.	23
				تطوير القوانين الضريبية البنية التحتية في بعض المناطق التنموية طوّر الاستثمار في سوق العقار الفلسطيني.	24
				التعديلات المستمرة في القوانين الاستثمارية عزز من الاستثمار في سوق العقار الفلسطيني.	25
المجال الثاني: الاستثمار في سوق العقار الفلسطيني					
				تخفيض الضرائب بدرجة كبيرة من التدفقات النقدية الصافية.	26
				تتأثر قراراتكم الاستثمارية بالمعدلات الضريبية المرتفعة المفروضة عليكم.	27
				تعتبر الضريبة عامل يؤثر في فترة استرداد أموال المشروع.	28
				تؤدي الزيادات في ضريبة الدخل إلى تخفيض معدل العائد الداخلي للمرددية.	29

					تستثمر كل الأموال الفائضة عن حاجتها في استثمارات جديدة.	30
					يؤثر استقرار السياسة الضريبية على فهم التنظيم الفني للضريبة مما يساعد على اتخاذ قرارات الاستثمار.	31
					تفضل الخضوع لمعدلات ضريبية منخفضة عند اتخاذ قرار الاستثمار بدل أسعار فائدة منخفضة على القروض.	32
					مكنتك التحفيزات الضريبية الممنوحة لكم من تحسين وضعكم التنافسي	33
					تؤدي التحفيزات الضريبية إلى زيادة العائد الصافي للاستثمارات	34
					تعتبر الضرائب محفز للاستثمارات كونها تعتبر مصدر تمويلي هام للدولة من خلاله تقوم بتوفير المناخ الملائم للاستثمار.	35
					الإعفاءات الضريبية تشجع المستثمر على الاستثمار في العقار.	36
					معدلات الضريبة الحالية تؤدي إلى تراجع الاستثمار في القطاع العقاري.	37
					تعمل الإدارة الضريبية على تسهيل اجراءات العمل في القطاع العقاري.	38
					النظام الضريبي ملائم وفيه باحتياجات القطاع العقاري.	39

ملحق (ج)

الاستبيان بعد التعديل (النسخة النهائية)

الاستبيان

جامعة النجاح الوطنية

كلية الدراسات العليا

الأخوة والأخوات: تحية طيبة وبعد...

يقوم الباحث بإجراء دراسة ميدانية بعنوان " أثر السياسات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات في فلسطين " وذلك استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في برنامج المنازعات الضريبية والمالية. لذا يرجى التفضل و التعاون بالإجابة على جميع العبارات الواردة في الاستبانة و تؤكد لكم بأن المعلومات التي سيتم جمعها من خلال إجاباتكم ستحاط بالسرية التامة و تستخدم لأغراض البحث العلمي لذلك آمل تعاونكم و الإجابة على هذه الأسئلة بموضوعية.

شاكرًا لكم حسن تعاونكم

الباحث: رشيد صلاحات

إشراف الدكتور: مفيد الظاهر

1- الجنس:

ذكر () أنثى ()

2- المؤهل العلمي

ثانوية فأقل () دبلوم () بكالوريوس ()

ماجستير () دكتوراه ()

3- سنوات الخبرة :

أقل من 5 سنوات () من 5-10 سنوات () 10 سنوات فأكثر ()

4- رأس المال:

أقل من 100 ألف دينار () من 100 ألف دينار - أقل من 300 ألف دينار ()

من 300 ألف دينار - أقل من 500 ألف دينار () 500 ألف دينار فأكثر ()

القسم الثاني: يرجى الإجابة على الأسئلة التالية بوضع إشارة (×) للإجابة التي تراها مناسبة:

الرقم	الفقرة	أوافق بشدة	أوافق	محايد	أعارض	أعارض بشدة
المحور الأول: ملائمة الشرائح الضريبية						
1	وضوح النسب الضريبية عزز من الاستثمار في سوق العقار الفلسطيني.					
2	توفير القوانين الضريبية للقروض الميسرة للاستثمار عزز قطاع العقار الفلسطيني.					
3	نظام الحوافز الضريبية ملائم للاستثمار في سوق العقار الفلسطيني.					
4	المغالاة في النسب الضريبية يزيد من تراجع الاستثمار في سوق العقار الفلسطيني.					
5	زيادة الضريبة على سوق العقار الفلسطيني يعمل على الحد من تطور هذا القطاع.					
6	الغرامات التي تفرض على المكلفين في القطاع العقاري تعتبر عقوبات مجحفة					
7	تعتبر الشرائح الضريبية الجديدة في القانون الجديد ملائمة وتشجع على الاستثمار في قطاع العقار.					
8	تعتبر معدلات الضريبة الحالية ملائمة وتعزز من التوجه نحو الاستثمار في قطاع العقار.					
المحور الثاني: الإعفاءات الضريبية						
9	القانون الضريبي قدّم إعفاءات ضريبية جزئية للمستثمرين ومن ضمنها سوق العقار الفلسطيني.					
10	حَفَز القانون الضريبي الاستثمار في سوق العقار الفلسطيني من خلال الإعفاءات الضريبية المباشرة والغير مباشرة.					
11	تزيد الإعفاءات الضريبية من الحركة الاستثمارية في قطاع العقارات وبالتالي زيادة النشاط الاقتصادي.					
12	زيادة عدد سنين الإعفاءات من الضرائب ساهم بتطور الاستثمار في سوق العقار الفلسطيني.					
13	تعمل الإعفاءات الضريبية على تشجيع المستثمر لتوسيع استثماراته.					
14	الإعفاء من جمارك استيراد المواد الخام أو مكوناتها ساهم في تطور الاستثمار في سوق العقار الفلسطيني.					

					يمنح المستثمر إعفاء شامل دائم للاستثمارات طويلة الاجل للفترات الاستثمارية.	15
المحور الثالث: إجراءات العمل						
					توفير الكوادر المؤهلة في الدوائر الضريبية سهل من تعزيز العمل في سوق العقار الفلسطيني.	16
					سرعة إنجاز الدوائر الضريبية للمعاملات اللازمة للاستثمار في سوق العقار الفلسطيني.	17
					تبسيط إجراءات التسجيل والإجازة للمشاريع الاستثمارية عزز من الاستثمار في سوق العقار.	18
					استخدام وسائل تقنية وأساليب حديثة في اجراءات العمل يسهل من عمل المشروعات العقارية وسرعة ادائها.	19
					إجراءات وسرعة معاملات التحصيل الضريبي تنعكس ايجابا على اداء سوق العقار.	20
					الزيارات المتكررة من قبل الموظفين لمكان عمل المشروعات العقارية يؤثر على الاستثمار في العقار.	21
المحور الرابع: التشريعات الضريبية						
					التشريعات الضريبية وتعديلاتها شكلت حافزا كبيرا للاستثمار في سوق العقار الفلسطيني.	22
					شفافية النظام الضريبي القائم عزز من الاستثمار في سوق العقار الفلسطيني.	23
					اعتماد التشريعات الضريبية نظام عادل على تشجيع الاستثمار طور من سوق العقار الفلسطيني.	24
					تسهيل التشريعات الضريبية لعملية التراخيص اللازمة عزز من الاستثمار في سوق العقار الفلسطيني.	25
					تطوير التشريعات الضريبية للبنية التحتية في بعض المناطق التنموية طور الاستثمار في سوق العقار الفلسطيني.	26
					التعديلات المستمرة في التشريعات الضريبية المتعلقة بالاستثمار عزز من الاستثمار في سوق العقار الفلسطيني.	27
					تراعي التشريعات الضريبية الاوضاع السياسية والامنية في فلسطين مما يصب في مصلحة الاستثمار وتشجيعه.	28

المجال الثاني: الاستثمار في سوق العقار الفلسطيني

الرقم	الفقرة	أوافق بشدة	أوافق	محايد	أعارض	أعارض بشدة
30	تطوير السياسات الضريبية في فلسطين يعزز من الاستثمار في سوق العقار الفلسطيني بشكل ايجابي.					
31	تتأثر القرارات الاستثمارية بالمعدلات الضريبية المرتفعة المفروضة عليكم.					
32	تعتبر الضريبة عامل يؤثر في فترة استرداد أموال المشروع.					
33	تؤدي الزيادات في ضريبة الدخل إلى تخفيض معدل العائد الداخلي.					
34	استثمر كل الأموال الفائضة عن حاجة الشركة في استثمارات جديدة.					
35	يساعد استقرار السياسة الضريبية على اتخاذ قرارات الاستثمار.					
36	تفضل الخضوع لمعدلات ضريبية منخفضة عند اتخاذ قرار الاستثمار بدل أسعار فائدة منخفضة على القروض.					
37	التحفيظات الضريبية الممنوحة مكنت المستثمر من تحسين وضعه التنافسي.					
38	تؤدي التحفيظات الضريبية إلى زيادة العائد الصافي للاستثمارات.					
39	تعمل الإدارة الضريبية على تسهيل اجراءات العمل في القطاع العقاري.					

ملحق (د)

الجدول

جدول (11)

المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية والنسبة المئوية لفقرات المحور الثاني المتعلقة بالإعفاءات الضريبية

الرقم	الفقرات	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	النسبة المئوية	المستوى
1	القانون الضريبي قَدَم إعفاءات ضريبية جزئية للمستثمرين ومن ضمنها سوق العقار الفلسطيني.	3.91	0.850	78.2	كبيرة
2	حَفَز القانون الضريبي الاستثمار في سوق العقار الفلسطيني من خلال الإعفاءات الضريبية المباشرة وغير مباشرة.	3.80	0.830	76	كبيرة
3	تزيد الاعفاءات الضريبية من الحركة الاستثمارية في قطاع العقارات وبالتالي زيادة النشاط الاقتصادي.	3.90	0.856	78	كبيرة
4	زيادة عدد سنين الإعفاءات من الضرائب ساهم بتطور الاستثمار في سوق العقار الفلسطيني.	3.82	0.939	76.4	كبيرة
5	تعمل الإعفاءات الضريبية على تشجيع المستثمر لتوسيع استثماراته.	4.12	0.850	82.4	كبيرة جداً
6	الإعفاء من جمارك استيراد المواد الخام أو مكوناتها ساهم في تطور الاستثمار في سوق العقار الفلسطيني.	4.01	0.891	80.2	كبيرة جداً
7	يمنح المستثمر إعفاء شامل دائم للاستثمارات طويلة الاجل للفترات الاستثمارية.	3.78	0.915	75.6	كبيرة
	الدرجة الكلية لمحور الإعفاءات الضريبية	3.91	0.538	78.2	كبيرة

جدول (12)

المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية والنسبة المئوية لفقرات المحور الثالث المتعلقة بإجراءات العمل في دوائر الضريبة

الرقم	الفقرات	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	النسبة المئوية	المستوى
1	توفير الكوادر المؤهلة في الدوائر الضريبية سهل من تعزيز العمل في سوق العقار الفلسطيني.	4.15	0.831	83	كبيرة جداً
2	سرعة إنجاز الدوائر الضريبية للمعاملات اللازمة للاستثمار في سوق العقار الفلسطيني.	3.75	0.986	75	كبيرة
3	تبسيط إجراءات التسجيل والإجازة للمشاريع الاستثمارية عزز من الاستثمار في سوق العقار.	4.01	0.809	80.2	كبيرة جداً
4	استخدام وسائل تقنية وأساليب حديثة في إجراءات العمل يسهل من عمل المشروعات العقارية وسرعة ادائها.	4.04	0.933	80.8	كبيرة جداً
5	إجراءات وسرعة معاملات التحصيل الضريبي تنعكس ايجاباً على أداء سوق العقار.	4.01	0.967	80.2	كبيرة جداً
6	الزيارات المتكررة من قبل الموظفين لمكان عمل المشروعات العقارية يؤثر على الاستثمار في العقار.	3.88	0.943	77.6	كبيرة
	الدرجة الكلية لمحور إجراءات العمل في دوائر الضريبة	3.97	0.631	79.4	كبيرة

جدول (13)

المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية والنسبة المئوية لفقرات المحور الرابع المتعلقة بالتشريعات الضريبية

الرقم	الفقرات	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	النسبة المئوية	المستوى
1	التشريعات الضريبية وتعديلاتها شكلت حافزا كبيرا للاستثمار في سوق العقار الفلسطيني.	3.88	0.850	77.6	كبيرة
2	شفافية النظام الضريبي القائم عزز من الاستثمار في سوق العقار الفلسطيني.	3.85	0.786	77	كبيرة
3	اعتماد التشريعات الضريبية نظام عادل على تشجيع الاستثمار طوّر من سوق العقار الفلسطيني.	3.75	0.905	75	كبيرة
4	تسهيل التشريعات الضريبية لعملية التراخيص اللازمة عزز من الاستثمار في سوق العقار الفلسطيني.	3.90	0.861	78	كبيرة
5	تطوير التشريعات الضريبية للبنية التحتية في بعض المناطق التنموية طوّر الاستثمار في سوق العقار الفلسطيني.	4.03	0.776	80.6	كبيرة جداً
6	التعديلات المستمرة في التشريعات الضريبية المتعلقة بالاستثمار عزز من الاستثمار في سوق العقار الفلسطيني.	3.88	0.835	77.6	كبيرة
7	تراعي التشريعات الضريبية الاوضاع السياسية والامنية في فلسطين مما يصب في مصلحة الاستثمار وتشجيعه.	3.66	0.959	73.2	كبيرة
	الدرجة الكلية لمحور التشريعات الضريبية	3.83	0.560	76.6	كبيرة

جدول (14)

المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية والنسبة المئوية لفقرات المجال الثاني المتعلقة بالاستثمار في سوق العقار الفلسطيني

الرقم	الفقرات	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	النسبة المئوية	المستوى
1	تطوير السياسات الضريبية في فلسطين يعزز من الاستثمار في سوق العقار الفلسطيني بشكل ايجابي.	4.20	0.838	84	كبيرة جداً
2	تتأثر القرارات الاستثمارية بالمعدلات الضريبية المرتفعة المفروضة عليكم.	4.03	0.776	80.6	كبيرة جداً
3	تعتبر الضريبة عامل يؤثر في فترة استرداد أموال المشروع.	3.89	0.884	77.8	كبيرة
4	تؤدي الزيادات في ضريبة الدخل إلى تخفيض معدل العائد الداخلي.	3.94	0.852	78.8	كبيرة
5	استثمر كل الأموال الفائضة عن حاجة الشركة في استثمارات جديدة.	3.90	0.893	78	كبيرة
6	يساعد استقرار السياسة الضريبية على اتخاذ قرارات الاستثمار.	3.99	0.764	79.8	كبيرة
7	تفضل الخضوع لمعدلات ضريبية منخفضة عند اتخاذ قرار الاستثمار بدل أسعار فائدة منخفضة على القروض.	3.96	0.854	79.2	كبيرة
8	التحفيظات الضريبية الممنوحة مكنت المستثمر من تحسين وضعه التنافسي.	3.82	0.846	76.4	كبيرة
9	تؤدي التحفيظات الضريبية إلى زيادة العائد الصافي للاستثمارات.	3.90	0.802	78	كبيرة
10	تعمل الإدارة الضريبية على تسهيل اجراءات العمل في القطاع العقاري.	3.85	0.883	77	كبيرة
	الدرجة الكلية لمجال الاستثمار في سوق العقار الفلسطيني	3.95	0.478	79	كبيرة

جدول (15)

نتائج اختبار الانحدار الخطي المتعدد لقياس أثر السياسات الضريبية (ملائمة الشرائح الضريبية، الإعفاءات الضريبية، إجراءات العمل في دوائر الضريبة، والتشريعات الضريبية) على الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني

المحور	المعاملات	قيمة F	مستوى الدلالة	قيمة R	قيمة R ²	قيمة Adjusted R
ملائمة الشرائح الضريبية	0.197	4.754	*0.007	0.606	0.367	0.350
الإعفاءات الضريبية	0.137	2.722	0.067			
إجراءات العمل في دوائر الضريبة	0.109	1.846	0.077			
التشريعات الضريبية	0.230	1.781	*0.001			
الدرجة الكلية (التشريعات الضريبية)	0.659	9.333	*0.000			

*دال إحصائياً عند مستوى الدلالة ($\alpha \leq 0.05$).

** دال إحصائياً عند مستوى الدلالة ($\alpha \leq 0.01$).

جدول (16)

مصفوفة الارتباط لمتغيرات الدراسة (Pearson Correlation) لأثر السياسات الضريبية (ملائمة الشرائح الضريبية، الإعفاءات الضريبية، إجراءات العمل في دوائر الضريبة، والتشريعات الضريبية) على الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني

المتغير	الاستثمار في سوق العقارات في فلسطين
ملائمة الشرائح الضريبية	Pearson Correlation 0.463** Sig. (2-tailed) 0.000
الإعفاءات الضريبية	Pearson Correlation 0.457** Sig. (2-tailed) 0.000
إجراءات العمل في دوائر الضريبة	Pearson Correlation 0.444** Sig. (2-tailed) 0.000
التشريعات الضريبية	Pearson Correlation 0.492** Sig. (2-tailed) 0.000
الدرجة الكلية (السياسات الضريبية)	Pearson Correlation 0.600** Sig. (2-tailed) 0.000

* دالة إحصائياً عند مستوى الدلالة ($\alpha \leq 0.05$).

جدول (17)

نتائج اختبار (ت) لدلالة الفروق المتعلقة بأثر السياسات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات في فلسطين تعزى لمتغير الجنس

المجال	الجنس	العدد	المتوسط	الانحراف	قيمة (ت)	مستوى الدلالة
السياسات الضريبية	ذكر	148	3.89	0.434	0.099	0.753
	أنثى	9	3.86	0.477		
الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني	ذكر	148	3.97	0.470	0.129	0.720
	أنثى	9	3.56	0.472		
الدرجة الكلية	ذكر	148	3.93	0.404	0.357	0.551
	أنثى	9	3.71	0.451		

*دال إحصائياً عند مستوى الدلالة ($\alpha \leq 0.05$).

جدول (18)

المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية المتعلقة بأثر السياسات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات في فلسطين تعزى لمتغير المؤهل العلمي

الانحراف المعياري	المتوسط الحسابي	العدد	المستوى	المجال
0.291	4.07	7	ثانوية فأقل	السياسات الضريبية
0.291	3.93	12	دبلوم	
0.438	3.87	114	بكالوريوس	
0.550	3.95	20	ماجستير	
0.328	3.94	4	دكتوراه	
0.435	3.89	157	المجموع	
0.570	4.21	7	ثانوية فأقل	الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني
0.298	3.98	12	دبلوم	
0.487	3.90	114	بكالوريوس	
0.485	4.09	20	ماجستير	
0.332	3.95	4	دكتوراه	
0.478	3.95	157	المجموع	
0.376	4.14	7	ثانوية فأقل	الدرجة الكلية
0.241	3.96	12	دبلوم	
0.411	3.88	114	بكالوريوس	
0.482	4.02	20	ماجستير	
0.310	3.94	4	دكتوراه	
0.409	3.92	157	المجموع	

جدول (19)

نتائج تحليل التباين الأحادي على الدرجة الكلية لأثر السياسات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات في فلسطين تعزى لمتغير المؤهل العلمي

المجال	مصدر التباين	مجموع المربعات	درجات الحرية	متوسط الانحراف	"ف" المحسوبة	مستوى الدلالة
السياسات الضريبية	بين المجموعات	0.398	4	0.100	0.519	0.722
	داخل المجموعات	29.153	152	0.192		
	المجموع	29.552	156			
الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني	بين المجموعات	1.158	4	0.290	1.276	0.282
	داخل المجموعات	34.493	152	0.227		
	المجموع	35.651	156			
الدرجة الكلية	بين المجموعات	0.717	4	0.179	1.076	0.370
	داخل المجموعات	25.318	152	0.167		
	المجموع	26.035	156			

جدول (20)

المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية المتعلقة بأثر السياسات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات في فلسطين تعزى لمتغير سنوات الخبرة

الانحراف المعياري	المتوسط الحسابي	العدد	المستوى	المجال
0.422	3.88	114	أقل من 5 سنوات	السياسات الضريبية
0.432	3.92	26	من 5-10 سنوات	
0.539	3.94	17	10 سنوات فأكثر	
0.435	3.89	157	المجموع	
0.511	3.91	114	أقل من 5 سنوات	الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني
0.391	3.96	26	من 5-10 سنوات	
0.308	4.15	17	10 سنوات فأكثر	
0.478	3.95	157	المجموع	
0.416	3.90	114	أقل من 5 سنوات	الدرجة الكلية
0.395	3.94	26	من 5-10 سنوات	
0.377	4.04	17	10 سنوات فأكثر	
0.409	3.92	157	المجموع	

جدول (21)

نتائج تحليل التباين الأحادي على الدرجة الكلية لأثر السياسات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات في فلسطين تعزى لمتغير سنوات الخبرة

المجال	مصدر التباين	مجموع المربعات	درجات الحرية	متوسط الانحراف	"ف" المحسوبة	مستوى الدلالة
السياسات الضريبية	بين المجموعات	0.075	2	0.037	0.196	0.822
	داخل المجموعات	29.477	154	0.191		
	المجموع	29.552	156			
الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني	بين المجموعات	0.857	2	0.429	1.897	0.154
	داخل المجموعات	34.794	154	0.226		
	المجموع	35.651	156			
الدرجة الكلية	بين المجموعات	0.343	2	0.171	1.026	0.361
	داخل المجموعات	25.693	154	0.167		
	المجموع	26.035	156			

جدول (22)

المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية المتعلقة بأثر السياسات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات في فلسطين تعزى لمتغير رأس المال

الانحراف المعياري	المتوسط الحسابي	العدد	المستوى	المجال
0.415	3.85	106	أقل من 100 ألف دينار	السياسات الضريبية
0.435	3.98	26	من 100 ألف دينار - أقل من 300 ألف دينار	
0.502	4.02	15	من 300 ألف دينار - أقل من 500 ألف دينار	
0.530	3.94	10	500 ألف دينار فأكثر	
0.435	3.89	157	المجموع	
0.502	3.90	106	أقل من 100 ألف دينار	الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني
0.443	3.98	26	من 100 ألف دينار - أقل من 300 ألف دينار	
0.458	4.13	15	من 300 ألف دينار - أقل من 500 ألف دينار	
0.149	4.13	10	500 ألف دينار فأكثر	
0.478	3.95	157	المجموع	
0.403	3.87	106	أقل من 100 ألف دينار	الدرجة الكلية
0.414	3.98	26	من 100 ألف دينار - أقل من 300 ألف دينار	
0.464	4.08	15	من 300 ألف دينار - أقل من 500 ألف دينار	
0.310	4.04	10	500 ألف دينار فأكثر	
0.409	3.92	157	المجموع	

جدول (23)

نتائج تحليل التباين الأحادي على الدرجة الكلية لأثر السياسات الضريبية على الاستثمار في سوق العقارات في فلسطين تعزى لمتغير رأس المال

المجال	مصدر التباين	مجموع المربعات	درجات الحرية	متوسط الانحراف	"ف" المحسوبة	مستوى الدلالة
السياسات الضريبية	بين المجموعات	0.699	3	0.233	1.235	0.299
	داخل المجموعات	28.853	153	0.189		
	المجموع	29.552	156			
الاستثمار في سوق العقارات الفلسطيني	بين المجموعات	1.152	3	0.384	1.703	0.169
	داخل المجموعات	34.499	153	0.225		
	المجموع	35.651	156			
الدرجة الكلية	بين المجموعات	0.849	3	0.283	1.719	0.165
	داخل المجموعات	25.187	153	0.165		
	المجموع	26.035	156			



**An- Najah National University
Faculty of Graduates Studies**

**THE IMPACT OF TAX POLICIES ON
INVESTMENT IN THE REAL ESTATE
MARKET IN PALESTINE**

**By
Rasheed Sami Rasheed Salahat**

**Supervisor
Dr. Mufid Al-Dhaher**

**This Thesis is Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements for the Degree
of Master Tax and Financial Disputes in the Faculty of Graduate Studies, An-
Najah National University, Nablus, Palestine**

2024

THE IMPACT OF TAX POLICIES ON INVESTMENT IN THE REAL ESTATE MARKET IN PALESTINE

By
Rasheed Sami Rasheed Salahat
Supervisor
Dr. Mufid Al-Dhaher

Abstract

The study aimed to identify the impact of tax policies on investment in the real estate market in Palestine. The study population consisted of classified contractors registered with the Palestinian Contractors Union, including the buildings and construction sector, institutions operating in the real estate sector, land sales, and investors in those real estate sectors in the West Bank. This included all individuals involved in construction and sales in the West Bank's real estate sector, totaling 263 investors as per relevant authorities (Palestinian Contractors Union, 2023). A stratified random sample of 157 investors in the real estate sector in the West Bank was selected.

This study concluded with several findings, the most important of which are: there is a high impact of tax policies on investment in the real estate market in Palestine, and there is a statistically significant effect of the suitability of tax brackets on investment in the Palestinian real estate market. Additionally, there is a statistically significant impact of tax exemptions on investment in the Palestinian real estate market. It is also evident that there is a statistically significant impact of operational procedures in tax departments on investment in the Palestinian real estate market, as well as a statistically significant effect of tax legislation on investment in the Palestinian real estate market.

Based on the study results, the researcher recommended reviewing the current real estate and amending them to make them more suitable for investors, ensuring a stable legal environment for investors by minimizing frequent amendments in legislation and providing detailed clarifications on how to implement them. The researcher also suggested studying the expansion of tax exemptions to encourage investment in targeted real estate sectors by providing tax incentives for investors who contribute to the development of the real estate market, and reviewing real estate tax legislation to ensure clarity and ease of implementation by enhancing transparency and accountability in the real estate tax system.

Keywords: Tax policies; investment; Palestinian real estate market.