

1

الفصل الأول

العقارات كإستثمار Real Estate as an Investment

الفرص في مجال العقارات
الاستثمارات وقيم الاستثمار
العقارات وفترة الكساد العظيم
خصائص العقارات كإستثمار
عيوب العقارات كإستثمار
قيمة الأرض
فئات استخدام الأرض
تكاليف التنظيم
المصطلحات الرئيسية
أسئلة للمناقشة

الفصل الأول

Opportunities in Real Estate

الفرص في مجال العقارات

كانت العائدات التي يحصل عليها المستثمرون العقاريون، والتي يتم التقديم لها ومناقشتها بصورة مطولة في الصفحات والفصول التالية - متباينة بشكل كبير عبر العقود القليلة الماضية. إن البيئة التي تزداد فيها معدلات التضخم مثل تلك التي كانت توجد أثناء نهاية سبعينيات وبداية ثمانينيات القرن العشرين فرضت على المستثمرين أن يتعاملوا أولاً مع ندرة التمويلات المتاحة؛ وأي تمويل متاح كان عادة يقدم بمعدل فائدة أكثر من 15% كل سنة. ومع ذلك، كان التمويل المكلف للعقارات المنتجة للدخل يصاحبه تصاعدات في الإيجار بمتوسط 1% غالباً كل شهر. لذلك، بينما قد يعاني المستثمر المتواضع في مبنى سكني من أربع وحدات من تدفق نقدي سالب في الشهور (أو السنوات) الأولى من تملكه للعقار، كان هناك توقع بالفعل أن العائدات ستزيد، وأنها ستتوازى مع التمويل المكلف - التدفقات النقدية الخارجة - وتعطى أرباحاً مرضية. بعدها، بحلول نهايات الثمانينيات، ووسط تغيرات قوانين الضرائب المتعلقة بالعقارات (يتم تغطيتها بالتفصيل في الفصلين السادس والسابع)، انهارت قيم الكثير من الاستثمارات العقارية، وكان الأمر يتطلب نصف تغطية من "التعافي" لتستعيد العقارات (الملكية) مستواها قبل الانهيار. المشترون الذين كانوا قادرين على تملك العقارات في بداية ومنتصف تسعينات القرن العشرين تم مكافئتهم بسخاء خلال عقد من الزمان مع أرباح أعلى بكثير عن المتوسط مقابل استثماراتهم. إن استعداد هؤلاء المستثمرين للشراء عندما قام هذا المجال يمكن تصويره بجملة "دماء في الشوارع Blood in the streets" تم مكافئته بسخاء. هل توجد فرصة شبيهة في وقتنا الحالي؟ الزمن وحده سيجيب على ذلك.

النظرة الأولى: مقارنة العقارات مع الاستثمارات الأخرى

A First Look: Real Estate Compared to Other Investments

إن خسائر ثمانينيات القرن العشرين كانت شيئاً بسيطاً مقارنة بالخسائر في الفترة 2007-2010. وباستثناء بعض الأسواق الناشئة، ومجموعة معينة من الاستثمارات المتخصصة وتلك العاملة في السلع - مثل المعادن الثمينة - أن أسوأ سنة لعالم الاستثمار في عقود عام 2008. وتراوحت الخسائر من متوسط إلى حادة - مع خسارة بعض الأصول لكل قيمتها. العقارات لم تكن استثناء. ولاشك أنه في القريب سيظهر تراث بحثي عريض يوثق الخسائر الكبيرة التي تحملها المستثمرون العقاريون الفرديون والمؤسسات في السنوات العديدة التي انتهت لعام 2010، ولكن هناك بالفعل "أدلة" تؤكد تلك الخسائر. من أسعار

الفصل الأول

المنازل التي هبطت من مليون دولار إلى الربع في شمال فلوريدا إلى قيم مراكز التسوق التي انحدرت مما يقارب 100 دولار لكل قدم مربع في الغرب المتوسط إلى أقل من 20 دولار، يمكن لأي مستثمر عقاري خبير أن يضع قائمة درامية (وغير مسبوقه) من الانحدرات في قيم العقارات الاستثمارية.

وبعض الانحدرات في قيم العقارات كانت أسوأ بكثير من مثيلتها في الاستثمارات التقليدية، مثل الأسهم والسندات، ولكن أسواق الأوراق المالية لم تكن تخلو من أمثلة الخسائر الدرامية. والكثير من هذه الخسائر قد لا تتعافى لعقود، هذا إن تعافت أصلاً.

ومع ذلك، في ضوء هذه الخسائر وافترض حدوث حالة من التعافي المتوسط فقط في السنوات القليلة القادمة، فإن قدرة العقارات على الأداء أفضل من الاستثمارات الأخرى التي يتم التأكيد عليها.

وفيما يأتي نقوم بوصف الطبيعة العامة لـ "الاستثمار Investing"، مع إشارة إلى المميزات والعيوب التي تواجه المستثمر الذي يدير أي محفظة استثمارية نموذجية، سواء ما يندرج تحت خطة التقاعد، أو تمويل ودائع تعليم الأبناء، أو مدخرات الطوارئ. Rainy-day fund يلي ذلك وصف لعملية الاستثمار، وإعادة تقديم لعالم الاستثمار العقاري، ويتم وصف خصائصه. هذه الخصائص يمكن أن تجعل العقارات أكثر أو أقل جاذبية. باستعراض هذه الجوانب، قد تكون إحدى الرسائل الأساسية لهذا الكتاب تم إنجازها. هذه الرسالة هي توفير أساس يمكن عليه أن يتخذ المستثمر العقاري المحتمل قراراً أكثر استنارة لدخول الاستثمارات العقارية، ولاختيار عقار معين دون آخر عندما يكون قد اتخذ مثل هذا القرار.

الاستثمارات وقيم الاستثمار Investments and Investment Values

هناك الكثير من الطرق التي يمكن بها للأفراد، والمجموعات، والشركات استثمار الوقت والمال سعياً وراء عائد ربحي مجزي. ليس هناك نوع محدد من الاستثمار هو الأفضل للجميع. والنظرية المالية الكلاسيكية Classical Financial Theory تسلم بأن حجم، وتوقيت، ومخاطرة التدفق النقدي لأي استثمار سوف تحدد قيمته الحالية. هذه هي أيضاً الحالة مع العقارات؟ الإيجار السنوي لأحد المباني والذي يبلغ 100,000 دولار هو بالنسبة للحكومة الأمريكية أكثر قيمة من إيجار نفس المبنى إلى سلسلة مطاعم جديدة. وهذه إحدى الألغاز التي تواجه المستثمر: القدر الأكبر من الأمان للعائدات أصل مبلغ الاستثمار سيقود إلى أرباح أقل حيث يرفع المستثمرون سعر قيمة هذا الاستثمار الأكثر أمناً. عقد الإيجار الحكومي

العقارات كاستثمار

طويل الأمد قد تكون قيمته 2 مليون دولار (بقسمة الإيجار السنوي 100,000 دولار على تلك الـ 2 مليون سيعطى الاستثمار عائد سنوي 5%)، والإيجار السنوي 100,000 دولار لمطعم قيمته هي فقط 1 مليون دولار (عائد 10% ذو مخاطرة أكبر بكثير)؛ والمطعم هو أكثر احتمالاً بكثير لأن يفلس ويتوقف عن دفع أي إيجار كلية!

وحيث أن هدف أي استثمار هو تحقيق نوع ما من الربح، فيمكن مقارنة الاستثمارات بأفضل صورة بأن يتم أولاً تحديد الأرباح القابلة للقياس والتي تتاح داخل النظام الاقتصادي. مصادر الربح هذه تختلف وأفضل تمييز لها هو أنها (1) دخل، (2) ارتفاع في القيمة، (3) قيمة الأرباح.

1- الدخل Income. العائد النقدي على استثمار ما (ربح أو خسارة) هو دخله. والكثير من الاستثمارات يتم القيام بها لدرجة كبيرة من أجل الدخل الذي تنتجه. حسابات الادخار، وسندات الشركات والبلدية Municipal، والسندات الحكومية، وأذون الخزانة Treasury Bills كلها تقع داخل هذه الفئة. بالنسبة لحامل السندات، فهذه الاستثمارات تمثل بصورة عامة ضمان جيد لرأس المال، زائد دخل ثابت. هذه الاستثمارات يتم تحويلها بسهولة إلى نقد سائل (أي إنها تتمتع بسبولة Liquid) وتوفر ملجأً لاحتياجات الطوارئ. ومصدر الضرر في الاستثمار ذي الدخل الثابت يكمن في حقيقة أن الإدراكات المتغيرة لمستوى مخاطرة الاستثمار أو التضخم غير المتوقع يمكن أن تقلل من قيمته. على سبيل المثال، إذا كان مستثمر "يطلب" عائد 5% على تدفق نقدي سنوي 1,000 دولار من بعض السندات الحكومية، فإن سيدفع 20,000 دولار مقابل السندات (1,000 دولار ÷ 0.05 = 20,000 دولار).

هذا المستثمر يكسب عائد سنوي 5% على الاستثمار الأصلي (1,000 دولار ÷ 20,000 دولار). ومع ذلك، إذا كان المستثمر التالي يطلب 10%، بسبب إدراكات وجود احتمالية متزايدة لأن السندات لن يتم إعادة دفع قيمتها (خطر التعثر Default Risk) أو بسبب زيادة التضخم (خطر معدل سعر الفائدة Interest Rate أو خطر التضخم Inflation)، فإن السندات التي كانت تساوي 20,000 دولار سابقاً تساوي الآن نصف هذه القيمة فقط، أو 10,000 دولار (1,000 دولار ÷ 10 = 10,000 دولار). أخصائي الاقتصاد المالي سيقول أن قيمة أي استثمار (V) تساوي الدخل الذي ينتجه هذا الاستثمار (I) مقسوماً على نسبة عائد مطلوبة ما (R). إذا كان $V=I/R$ ، و R تم مضاعفتها - في المثال الحالي - إذن تنخفض V

الفصل الأول

بمقدار 50%. وهناك أشياء أكثر بكثير تدخل في تقدير قيمة أصل أي استثمار، ولكن هذا التعبير الحسابي الشامل يصف على نحو أوسع قيمة أي استثمار؛ وهو مفيد على نحو خاص في الوصف السريع لمدى تعرض مستثمر الدخل الثابت لخطر التعثر وخطر معدل سعر الفائدة أو التضخم.

2- ارتفاع في القيمة Appreciation. ارتفاع القيمة هو زيادة في قيمة استثمارها ناجمة عن الندرة Scarcity وتضخم السعر. وبعض الاستثمارات يتم القيام بها على نحو خاص للربح من الزيادة المتوقعة في القيمة التي يسببها ارتفاع السعر وحده. والاستثمارات من هذا النوع تتضمن الذهب، ومعدلات العملات النقدية النادرة، والأعمال الفنية، والبنود الأخرى لجامعي التحف. وبينما يمكن لبنود من هذا النوع أن تعطي عائداً ملموساً من حيث الفخر والتباهي بامتلاكها، فإن الزيادة في القيمة المالية لها غير مضمونة؛ هذه الاستثمارات تعتبر ودرجة كبيرة كالمضاربة في البورصة. إنها تتطلب نوعاً ما من طرق الحراسة (التحوط)، والتي يمكن لتكلفتها أن تتجاوز بسهولة أي زيادة في قيمتها. وفيما عدا الذهب، هناك عدد قليل من الأسواق المنظمة لهذه السلع، مما يجعل تحويلها إلى نقد سائل عند قيمتها الحقيقية التماساً بطيئاً وصعباً.

3- قيمة الأرباح Value Gain. قيمة الأرباح هو الجانب النشط من الزيادة في القيمة، كشيء منفصل عن النوع السلبي الذي يوصف بارتفاع في الثمن. وقيمة الأرباح تنجم عن مدخلات الخبرة Input of Expertise عن طريق المالك أو المدير. وأمثلة الاستثمارات التي تسعى إلى كسب القيمة تتضمن مشروعات مثل بناء عملية تجارية، أو توسيع وتطوير قطعة من الأرض، أو شراء أسهم بكمية كافية للسماح بالتحكم في إعادة شركة متداولة للجمهور ومتعثرة في الأداء. هذا النوع من الاستثمار يسعى إلى ربح من النمو في القيمة الحقيقية.

وبعض الاستثمارات تخط كل الأنواع الثلاثة من العائد القابل للقياس. على سبيل المثال، التوزيعات المدفوعة للسهم العادي Dividend - Paying Common Stock يمكن أن يعطي دخل نقدي ثابت، ودرجة ما من ارتفاع السعر من التضخم، وقيمة الأرباح تنجم عن احتمالات النمو في أرباح الشركة.

والاستثمار العقاري كاستثمار يغطي مدى واسع من العقارات حتى أن أنواع العائدات الثلاثة يمكن أن توجد سواء منفردة أو متزامنة كما توضح الأمثلة الآتية:

- من أجل الدخل الثابت فقط - قروض الرهن العقاري Mortgage Loans.

العقارات كاستثمار

• من أجل الارتفاع في السعر فقط - تملك أرض فضاء (أرض غير مطورة)
Undeveloped Land.

• من أجل كسب القيمة فقط - تطوير قطع أرض مباني Building Lots.

• من أجل الثلاثة جميعاً - عقار مدر للدخل، مثل مبنى شقق سكنية.

وبسبب هذا التشعب، تكون هناك صعوبة في عمل مقارنة شاملة بين الاستثمار العقاري والأشكال الأخرى المتاحة من الاستثمار. وأي مقارنة ذات معنى لابد أن تأخذ باعتبارها نوعية العلاقة بين أي ملكية عقارية وفرص الاستثمار البديلة. وكل مستثمر لابد أن يوازي بين الاحتياجات والأهداف، والضمان أو الأمان، والدخل. وقوانين الضرائب تؤثر في كل دافع ضرائب على نحو مختلف. على ذلك فإن اختيار استثمار ما هو مسألة شخصية، تستلزم على المستثمر أن يزن بحذر مميزات وعيوب كل خيار متاح.

العقارات وفترة الكساد العظيم Real Estate and the Great Recession

قال أحد الأدباء المشهورين ذات مرة: "لقد كانت أفضل الأوقات، لقد كانت أسوأ الأوقات" ("قصة مدينتين، تشارلز ديكنز، 1859). كان هذا الأديب يتأمل في الظروف الحرجة التي تعيشها مجموعة مختلفة من الشخصيات في لندن وباريس نهاية القرن الثامن عشر؛ تعليق مشابه يمكن أن يكون مقدمة جيدة لكتاب في بداية القرن الحادي والعشرين عن الاستثمار العقاري. وبينما لا يمكن مساواة معاناة أخصائي العقارات بمواطني فرنسا قبل ثورتها، فهناك خطوط توازي بين الحالتين.

في كلتا البيئتين تكمن مخاطرة كبيرة، والإمكانية المحتملة لعوائد هائلة. أحد المستثمرين والذي لم يتم تحديد شخصيته - يقال أنه سليل عائلة روتشيلد صانعة الخمر - اقترح أن الوقت الصحيح للشراء هو "عندما كانت هناك دماء في الشوارع" (*) وعندما تحدث حالة من تمديد الديون أو تأجيل الاستحقاقات: حتى عندما (أو خاصة عندما) تكون الدماء دماؤك. جملة ديكنز الافتتاحية، ونصيحة المستثمر المجهول للشراء عندما يكون الخوف في أعلى مستوياته وتبدو المخاطرة عظيمة، كلاهما يذكر أننا بمناخ العقارات الحالي المليء بالشك. هذا المناخ - الركود العظيم The Great Recession - والتعثر الذي يستحوذ على الكثير من الأشخاص في تجارة العقارات، قد تكون انذارات بفرصة تحدث فقط مرات قليلة في حياة أي مستثمر.

(*) تعبير Bloods in the Streets يستخدم عندما تكون الأسواق قد انخفضت بسرعة حادة وتكون وجهات نظر المستثمرين ومشاعرهم سلبية لأقصى حد [الترجم]

الفصل الأول

وأصول "الوعكة Malaise" الاقتصادية الحالية يمكن عزوها بمعقولية إلى فقاعة اقتصادية Bubble(*) في العقارات السكنية في الولايات المتحدة. هذه الفقاعة بدورها يمكن تعقب أصولها إلى السياسة الحكومية الضريبية والمصرفية المضللة (ولكن حسن النية) منذ زمن جيمي كارتر وحتى بل كلينتون وفترة الحكم الأولى لجورج بوش الثاني؛ قام كارتر بإعلان "قانون إعادة الاستثمار المجتمعي (CRA) Community Reinvestment Act عام 1977، وصدق عليه وشجعه بل كلينتون في نهاية تسعينيات القرن العشرين وعندما تفشيت الأزمة الاقتصادية الأولى في بدايات القرن الحادي والعشرين، أعاد جورج بوش الثاني صياغة هدف وتقنيات هذا القانون. وكل واحد من هؤلاء الرؤساء للولايات المتحدة كانت نيته مجرد أن يفتح الباب أكثر لملكية المنازل Home-Ownership؛ هذه النوايا الجيدة للرؤساء العدة الأخيرين، وللاحتياطي الفيدرالي، وللكونجرس الأمريكي أسهمت كلها في الانكماش الاقتصادي الذي نجم عنها.

هذه التشجيبات الرئاسية تزاوجت مع عدد من العوامل التي أضافت بنزين إلى هذا الحريق الاقتصادي: من تفويضات الكونجرس للمساعدة في ملئ المساكن الفارغة، إلى رغبة "ول ستريت" لتقسيم وإعادة بيع (لمن يرغب الشراء) القروض ضعيفة الضمانات ذات المخاطرة المرتفعة، إلى تواطؤ هيئات التصنيف الائتماني بمنح تقديرات "AAA" للسندات أو الضمانات المدعومة بالرهن العقاري ABS والتي كانت قريبة من الانهيار، إلى رغبة مانحي القروض لتجاهل الأمثلة الفاضحة لغياب ضمانات السداد لدى المقترضين المحتملين - كل هذه العوامل سارعت في الشراء المتطرف للعقارات السكنية، والهبوط السريع في قيم المنازل عندما "توقفت الموسيقى"، وأثر محاولة إنقاذ سوق العقارات على الاقتصاد الكلي، وتزامن دخول الولايات المتحدة ومعظم دول العالم الغربي أسوأ فترة ركود اقتصادي منذ "الكساد العظيم The Great Depression" (*).

وداخل هذه البيئة المتغيرة والمختلفة يجد طالب الاستثمار العقاري نفسه اليوم. في الشهر والسنوات التي تلت فترة الركود الاقتصادي الكبير أو الأزمة الاقتصادية - حتى لو أنها انتهت في 2010 أو 2011 - ستوجد فرص في الاستثمارات العقارية أكبر مما وجد في أي وقت على الأقل منذ بدايات تسعينيات القرن العشرين.

(*) الفقاعات الاقتصادية هي ظاهرة تحدث بصورة دورية في أسواق العقارية المحلية أو العالمية، وتتصف بالزيادات السريعة، في تقديرات العقارات حتى تصل لمستويات لا يمكن الثبات عندها ثم تنحدر [الترجم].

(*) كانت فترة كساد اقتصادي عالمي في العقود التي سبقت الحرب العالمية الثانية. واختلفت توقيت الأزمة بين الدول، ولكن في معظم الدول بدأت حوالي 1929 ودامت حتى 1940. وكانت أطول، وأوسع، وأعمق الأزمات الاقتصادية في القرن العشرين [الترجم]

العقارات كاستثمار

إن، كيف يمكننا تعريف "الفرص الأكبر" في سوق العقارات وما الذي تتنبأ به العقود القليلة الماضية بالنسبة للمستثمر العقاري عن غير العقود القليلة القادمة؟ وكيف يمكن مقارنة العقارات بالاستثمارات الأخرى، وكيف عانى الاستثمار العقاري من الاضطراب في الاقتصاد ككل قرب نهاية العقد الأول من القرن الحادي والعشرين؟

Advantages of Real Estate as an Investment خصائص العقارات كاستثمار

فيما يلي عدد من خصائص الاستثمار العقاري، بجانب بعض المقارنات مع الأشكال الأخرى من الاستثمار.

Returns On Investment

العائدات على الاستثمار

كل المستثمرين يسعون لربح معقول، زائد الأمان بالنسبة لأصولهم المستثمرة. العقارات يمكنها توفير كليهما، بدرجات متفاوتة. وأنواع العائد الثلاثة الرئيسة على أي استثمار عقاري هي الدخل الثابت، والارتفاع في السعر أو عوائد رأسمالية، والحماية ضد الضرائب.

Income

الدخل

دخل الإيجار هو بين المحفزات الأولى للاستثمار العقاري. وسواء كان دخل الإيجار من شقق سكنية متجاوزة، أو من قسائم سنوية بين مستأجر عمومي يؤجر سلسلة من مواقع الصيدليات، فإن الجذب هو نفسه بالنسبة للمستثمر؛ الربح الدوري من قسائم الإيجار يقع في قلب معظم المشروعات الاستثمارية العقارية طويلة الأمد.

وتوقع ارتفاع العائدات التي يرتبط عادة بالعقارات هو ذو طبيعة توقعية؛ هذا كان حقيقياً على نحو خاص باقتراب نهاية العقد الأول من القرن الحادي والعشرين، مع قيام المستثمرون العقاريون بمعالجة جروح عريضة وعميقة من الأداء السيء للاستثمارات العقارية. وعانت العقارات المنتجة للدخل الثابت زوجاً من الخسائر: أولاً، انخفاض الدخل الثابت مع ارتفاع الوحدات الفارغة وخفض الإيجارات، وثانياً، انخفضت قيم العقارات بطلب المستثمرين عائدات أعلى على الإيجار الباقي أياً كان. وكلاً من I و R في المعادلة $V=I/R$ (من المناقشة السابقة للدخل الثابت) قد تغيرا - متباعدين عن بعضهما - بالنسبة للمستهلك؛ I (الاستثمار) انخفضت، و R (العائد) ارتفعت، وكل تغير من هذين يقلل من القيمة.

Appreciation and Capital Gains

زيادة القيمة والعوائد الرأسمالية

نوع ثان من التدفق النقدي الذي يسعى وراءه المستثمر العقاري هو عوائد على رأس المال Capital gains. هذه هي ببساطة التصاعد في القيمة الأساسية للعقار، وليس مجرد أية

الفصل الأول

روافد دخل مصاحبة. والقليل من أشكال الاستثمار هي التي ارتفع سعرها ونجت من الخسائر التي سببها التضخم في القوة الشرائية للدولار أفضل مما فعلت العقارات. حسابات الادخار والأصول النقدية الأخرى تفقد قيمة بانخفاض القيمة الشرائية للدولار.

التضخم هو في الأساس ظاهرة تتعلق بالسياسة النقدية أو ظاهرة نقدية: عندما تقوم الدولة "بطبع المزيد من الدولارات" لتغطية عجز ميزانيتها، فإن قيمة الدولار - أو قوته الشرائية - تنخفض. على ذلك، يتكلف الأمر دولارات أكثر من العام السابق لشراء نفس السلعة، مما يعني أن السلعة قد زاد سعرها. النتيجة هي أن أي زيادة في السعر يسببها انخفاض في قيمة النقد لا تنتج كسب حقيقي في القيمة. هذه هي الحالة مع فترة الركود العظيم، حيث انغمست الحكومات عبر الكوكب في عجز ميزانية رهيب وزيادة مهولة في ضخ النقد السائل.

أخيراً، فمن المعقول افتراض أن القليل من الاستثمارات الأخرى هي ما يمكنها الاستفادة بنفس مقدار العقارات من مدخلات الخبرة الإدارية. إن المالك - أو المدير - المدرك وحاد البصيرة يستطيع إعارة تسكين، أو تحديث، أو توسيع عقار ما، أو حتى يعيد توجيهه الكيفية التي يستخدم العقار بها. والإدارة البارعة المغامرة يمكن أن تضيف قيمة كبيرة لأي استثمار في العقارات؛ وهذه المكاسب في القيمة تزيد من ارتفاع السعر، وتلحق بها مكاسب في رأس المال، والتي هي من بين المحفزات الأولى للمستثمر العقاري النموذجي.

Tax Shelters

الحماية ضد الضرائب

كانت العقارات دائماً ما يعرض عليها مميزات ضريبة معينة وصلت ذروتها في "قانون ضريبة الانتعاش" Economic Recovery Tax Act في عام 1981، حيث يمكن استرداد قيم الاهتلاك المقتطعة من الضرائب عبر فترة استرداد تكلفة^(*) 15 عاماً، وكان يسمح بالاهتلاك المعجل^(**). وفي السنوات اللاحقة، قام الكونجرس بخفض استقطاعات الاهتلاك بزيادة طول فترات استرداد القيمة وعدم السماح بالاهتلاك المعجل. ومنذ عام 1993 كانت فترة الاسترداد للعقارات غير السكنية 39 سنة و 5.27 سنة للعقارات السكنية (يتم استعراض السياسة والتخفيضات الضريبية بتوسع في الفصلين السادس والسابع).

واستقطاع الاهتلاك Depreciation Deduction هو بند غير نقدي، ويقدم خصومات ضريبية. ولكن، كما سيتم تغطيته بتفصيل أكثر لاحقاً في هذا الكتاب، الحق في اقتطاع الفاقد

. Cost Recovery Period (*)

Accelerated depreciation (***) يشير إلى أي واحد من عدة طرق تقوم بها شركة ما، من أجل غرض محاسبي أو ضريبي، بالاستهلاك السريع لأحد الأصول الثابتة بطريقة تجعل كمية الاهتلاك المأخوذة سنوياً أعلى ما تكون في السنوات الأولى من عمر هذه الأصول [المترجم]