



الدليل الإرشادي الخلف بضريبة القيمة المضافة على قطاع الاستثمار العقاري والتمويل العقاري



أصدرت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك هذا الدليل الإرشادي بغرض إيضاح بعض المعالجات ذات الصلة بتطبيق الأحكام النظامية السارية في تاريخ إصداره، ولا يعد محتوى هذا الدليل بمثابة تعديل على أي من أحكام الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة.

وتؤكد الهيئة على تطبيقها للمعالجات التوضيحية الواردة في هذا الدليل -حيثما تنطبق-، وذلك في ضوء النصوص النظامية ذات الصلة، وفي حال تعديل أي إيضاح أو محتوى وارد في هذا الدليل -لنص نظامي غير معدل- فإن تطبيق المعالجة التوضيحية المحدثة يكون على المعاملات التي تتم بعد تاريخ نشر النسخة المحدثة من الدليل على الموقع الإلكتروني للهيئة.



المحتويات

4	المقدمة
5	1. المبادئ الأساسية لتطبيق ضريبة القيمة المضافة على المعاملات العقارية
5	1.1. بيع العقارات
8	1.2. تأجير العقارات
9	2. المعالجة الضريبية لترتيبات التمويل العقاري
9	2.1. المرابحة
12	2.2. الإجارة
14	2.3. القروض التقليدية والمنتجات التمويلية الأخرى التي يقوم من خلالها
15	2.4. الأسئلة الشائعة حول تمويل العقارات



المقدمة

إن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك (الهيئة) هي الجهة المكلفة بالقيام بأعمال جباية الزكاة وتحصيل الضرائب والرسوم الجمركية، وتحقيق أعلى درجات الالتزام من قبل المكلفين بها بالواجبات المفروضة عليهم وفقاً لأفضل الممارسات وبكفاءة عالية، وتنظيم جميع الأنشطة المتعلقة بالعمل الجمركي والمنافذ الجمركية، وإدارتها، بما يكفل النهوض بمستواها إلى أقصى درجة من الكفاءة والإنتاجية والتنافسية، ولها - بالإضافة إلى اختصاصاتها المقررة نظاماً ودون إخلال باختصاصات ومسؤوليات الجهات الأخرى - القيام بكل ما يلزم في سبيل تحقيق أهدافها.

وتعتبر المعاملة الضريبية لمعاملات العقارات معقدة نوعاً ما، وبالأخص تلك التي تتضمن شراء العقارات من خلال الحصول على تمويل من قبل طرف ثالث. يعتمد تطبيق ضريبة القيمة المضافة وضريبة التصرفات العقارية وما يتعلق بهما من التزامات على البائع والمشتري والممول على طبيعة الترتيبات بين الأطراف والمشتري والممول على طبيعة الترتيبات بين الأطراف.

تتضمن الأدلة الإرشادية الأخرى الصادرة عن الهيئة والخاصة بكل من العقارات والخدمات المالية والتمويل السالمي المزيد من التفاصيل حول المعاملات الضريبية المختلفة. يرجى الاطلاع على الموقع الإلكتروني zatca.gov.sa حول هذه الأدلة الإرشادية.

تجدر الإشارة إلى أنه قد تم إعفاء التوريدات العقارية على سبيل نقل الملكية من ضريبة القيمة المضافة اعتباراً من 4 أكتوبر 2020م، حيث تخضع لضريبة التصرفات العقارية من هذا التاريخ. بالتالي فإن ما يشمل هذا الدليل بشأن معاملة ضريبة القيمة المضافة للتوريدات العقارية المتضمنة نقل الملكية (أو التصرف كمالك) تتعلق فقط بالفترة السابقة لإعفاء هذه التوريدات (من 1/1/2018 حتى 4/10/2020م). كما يرجى الاطلاع على الأدلة الإرشادية الخاصة بضريبة التصرفات العقارية.



1. المبادئ الأساسية لتطبيق ضريبة القيمة المضافة على المعاملات العقارية

يتوجب على المستثمرين في قطاع العقارات النظر في أثر ضريبة القيمة المضافة وضريبة التصرفات العقارية على الدخل المتأثري نتيجة بيع أو تأجير العقارات التجارية أو السكنية أو أي عقارات أخرى.

1.1. بيع العقارات

تطبق ضريبة القيمة المضافة بالنسبة الأساسية على جميع عمليات البيع للعقارات التي يقوم بها البائع (المورد) بصفته شخصاً خاضعاً للضريبة يمارس نشاطاً اقتصادياً. يناقش الجدول أدناه العناصر الأساسية لهذا المبدأ: (يرجى العلم أنه بداية من تاريخ 4 أكتوبر 2020 م، تم إعفاء جميع التوريدات العقارية التي تتم على سبيل نقل ملكيته أو حق التصرف به كمالك من ضريبة القيمة المضافة وذلك وفقاً للتعديلات التي تم إجراؤها على الفقرة (1) من المادة الثلاثين من اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة. وتعد هذه التوريدات خاضعة لضريبة التصرفات العقارية اعتباراً من هذا التاريخ. يرجى الاطلاع على الأدلة الإرشادية الخاصة بضريبة التصرفات العقارية).

الجدول (1): متى يتم تطبيق ضريبة القيمة المضافة على بيع عقار؟

تخضع لضريبة القيمة المضافة بالنسبة الأساسية خلال الفترة من تاريخ نفاذ الضريبة في 1 يناير 2018م حتى 4 أكتوبر 2020م

جميع المبيعات...

للعقارات...

التي يقوم بها البائع (المورد)...

بصفته شخصاً خاضعاً للضريبة يمارس نشاطاً اقتصادياً...



- ◀ يعد البيع، لأغراض ضريبة القيمة المضافة، بأنه نقل لملكية عقار أو التنازل عنه، أو منح المشتري (العميل) حق التصرف في العقار أو أي معاملة أخرى ستؤدي -في المستقبل- إلى منح العميل حقوق الملكية الكاملة في العقار -مثل الإيجار المنتهي بالتمليك-.
 - ◀ من الممكن حدوث مبيعات متعددة للعقار في سياق الاستثمار التجاري. بحيث تخضع كل عملية بيع فردية بشكل منفصل لضريبة القيمة المضافة (1) علماً بأنه بداية من تاريخ 4 أكتوبر 2020 م تم إعفاء جميع التوريدات العقارية التي تتم على سبيل نقل ملكيته أو حق التصرف به كمالك من ضريبة القيمة المضافة وذلك وفقاً للتعديلات التي تم إجراؤها على الفقرة (1) من المادة الثلاثين من اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة. وتعد هذه التوريدات خاضعة لضريبة التصرفات العقارية اعتباراً من هذا التاريخ. كما يرجى الاطلاع على الأدلة الإرشادية الخاصة بضريبة التصرفات العقارية.
 - ◀ تتضمن العقارات جميع أنواع الممتلكات العقارية، بما في ذلك التجارية، والسكنية، وأية أرض مطورة أو غير مطورة (مباني) بالإضافة إلى أية أبنية أو إنشاءات على تلك الأرض.
 - ◀ يعتبر بائع/مورد العقار -بما يخص كل عملية بيع منفردة- بأنه الشخص الذي يمتلك العقار وباسمه الخاص ويقوم ببيعه لشخص آخر.
 - ◀ الشخص الخاضع للضريبة هو الشخص الذي يقوم بممارسة نشاط اقتصادي ويكون مسجلاً أو ملزماً بالتسجيل لأغراض ضريبة القيمة المضافة في المملكة⁽²⁾.
 - ◀ يعتبر النشاط الاقتصادي بأنه النشاط التجاري أو ما يماثله والذي يمارس بصورة مستمرة ومنتظمة⁽³⁾. وعلى سبيل المثال في سياق العقارات ما يلي⁽⁴⁾:
 - لا يعتبر بيع السكن الدائم الخاص (والذي يسكن فيه البائع) بأنه ممارسة لنشاط اقتصادي ولا يخضع لضريبة القيمة المضافة.
 - يعد بيع منزل خاص من قبل مستثمر عقاري أو بيع عقار يحتفظ به على مدار فترة ما جزءاً من نشاط اقتصادي ويخضع لضريبة القيمة المضافة.
 - يعد بيع العقار التجاري المحتفظ به للاستخدام التجاري أو كاستثمار تجاري بأنه جزء من نشاط اقتصادي ويخضع لضريبة القيمة المضافة.
- وتنشأ عن بيع العقار الخاضع لضريبة القيمة المضافة (وفقاً للشروط أعلاه) التزامات ضريبية على كل من المورد والعميل يرجى العلم أنه بداية من تاريخ 4 أكتوبر 2020 م، تم إعفاء جميع التوريدات العقارية التي تتم على سبيل نقل ملكيته أو حق التصرف به كمالك من ضريبة القيمة المضافة وذلك وفقاً للتعديلات التي تم إجراؤها على الفقرة (1) من المادة الثلاثين من اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة:

(1) التعريف الكامل ضمن المادة 23، اللائحة التنفيذية لضريبة القيمة المضافة. شرح مفصل في الدليل الإرشادي للعقارات

(2) التعريف الكامل ضمن المادة 2، اللائحة التنفيذية لضريبة القيمة المضافة. شرح مفصل في الدليل العام لضريبة القيمة المضافة

(3) التعريف الكامل ضمن المادة 1، الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة. شرح مفصل في الدليل الإرشادي للنشاط الاقتصادي

(4) تحدد المادة 9 (7) من اللائحة التنفيذية لضريبة القيمة المضافة الحالات الإضافية التي يتم فيها إدراج أو استبعاد بيع الممتلكات من كونها جزءاً من نشاط اقتصادي.



الجدول: (2) التزامات ضريبة القيمة المضافة الناشئة عن بيع عقار

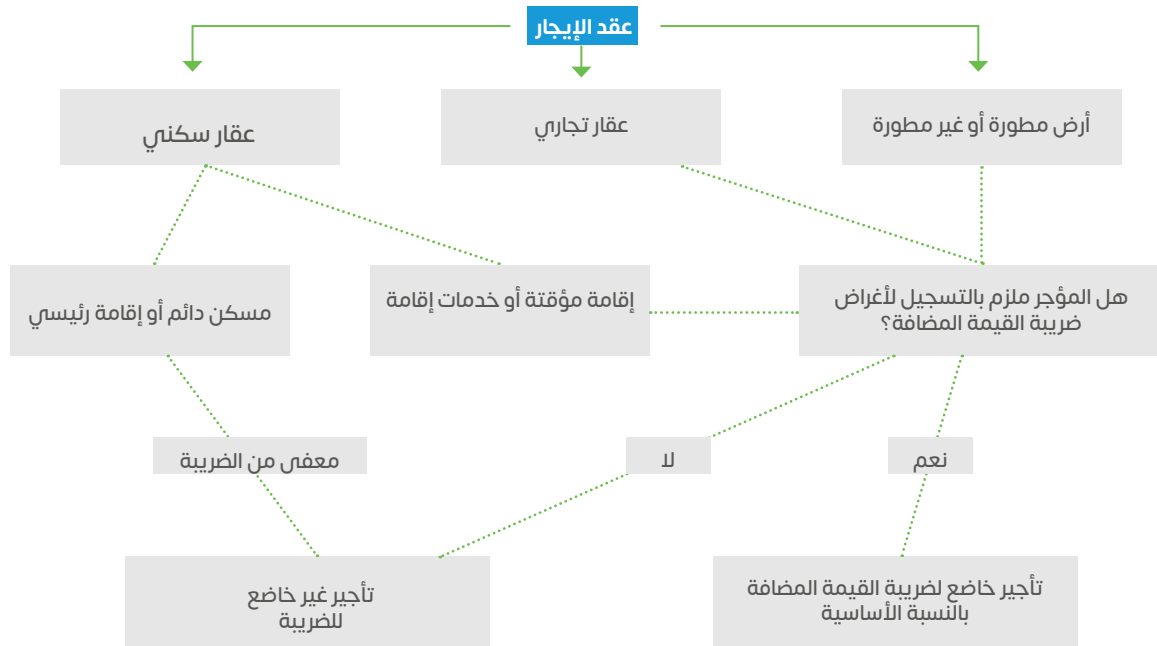
التزامات العميل	التزامات المورد الخاضع للضريبة
<ul style="list-style-type: none">تقديم شهادة المسكن الأول في حال الاستفادة من تحمل الدولة ضريبة القيمة المضافة عن المسكن الأول.	<ul style="list-style-type: none">تضمين قيمة ضريبة القيمة المضافة بالنسبة الأساسية في سعر بيع النهائي وتحصيل الضريبة من العميل (أو من وزارة الإسكان في حال بيع مسكن أول لمواطن - يرجى الطالع على القسم 3 من هذا الدليل).
<ul style="list-style-type: none">سداد كامل المبلغ المفروض للمورد عن العقار، متضمناً ضريبة القيمة المضافة المفروضة من البائع/ المورد المسجل والذي يقوم بإصدار فاتورة ضريبية. (يرجى العلم أنه بداية من تاريخ 4 أكتوبر 2020 م، تم إعفاء جميع التوريدات العقارية التي تتم على سبيل نقل ملكيته أو حق التصرف به كمالك من ضريبة القيمة المضافة وذلك وفقاً للتعديلات التي تم إجراؤها على الفقرة (1) من المادة الثلاثين من اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة. وتعد هذه التوريدات خاضعة لضريبة التصرفات العقارية اعتباراً من هذا التاريخ. يرجى الاطلاع على الأدلة الإرشادية الخاصة بضريبة التصرفات العقارية).	<ul style="list-style-type: none">التسجيل لأغراض ضريبة القيمة المضافة، وذلك في حال لم يكن المورد (البائع) مسجلاً في الأصل وتجاوز الحد الأدنى للتسجيل كنتيجة لبيع العقار وتم اعتباره ممارساً لنشاط اقتصادي.
	<ul style="list-style-type: none">إصدار فاتورة ضريبية للعميل يظهر فيها مجموع الضريبة المفروضة.
	<ul style="list-style-type: none">لإقرار عن وسداد ضريبة القيمة المضافة للهيئة في وقتها المحدد حسب النظام واللائحة التنفيذية.



1.2. تأجير العقارات

يُعفى من ضريبة القيمة المضافة التأجير السكني، بينما يخضع لضريبة القيمة المضافة التأجير الآخر للعقارات (مثل العقارات التجارية). يوضح النموذج أدناه كيفية تحديد المعاملة الضريبية:

تطبيق ضريبة القيمة المضافة على تأجير العقار عقد الإيجار



الأثر على المؤجر:
• لا يتوجب على المؤجر فرض ضريبة القيمة المضافة.
• لا يمكن للمؤجر التسجيل لأغراض ضريبة التكلفة على التكاليف المتعلقة بهذه التوريدات.

الأثر على المؤجر:
• يلتزم المؤجر الخاضع للضريبة بالتسجيل لأغراض ضريبة القيمة المضافة (في حال لم يكن مسجلاً بالأصل).
• يتوجب على المؤجر الخاضع للضريبة فرض ضريبة القيمة المضافة وإصدار فاتورة ضريبة لكل إيجار منفصل.

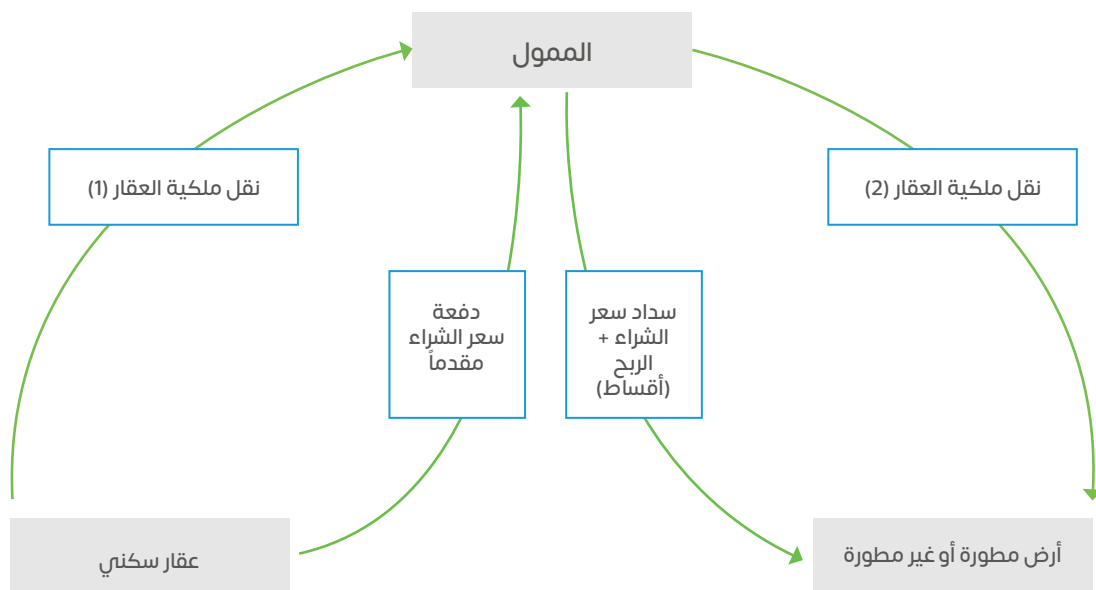


2. المعالجة الضريبية لترتيبات التمويل العقاري

يناقش هذا القسم أبرز ترتيبات التمويل لبيع وشراء العقارات، وهي: المرابحة والإجارة والتمويل التقليدي. تتضمن هذه الترتيبات أطرافاً متعددة تتضمن كل من "بائع" و"مشتري" و"ممول". يهدف كل نوع من هذه الترتيبات إلى مساعدة المشتري لتمويل عملية شراء عقار، ولكن تختلف المعاملة الضريبية لكل من هذه الترتيبات بسبب الاختلافات الجوهرية بينها.

2.1. المرابحة

في عقود المرابحة، عادة ما يقوم الممول -البنك- بشراء العقار من المالك (البائع) ومن ثم يبيعه للمشتري مع هامش ربح معين، ويتم سداد المقابل المالي للعقار بالإضافة إلى هامش الربح على أقساط (يرجى العلم أنه بداية من تاريخ 4 أكتوبر 2020 م، تم إعفاء جميع التوريدات العقارية التي تتم على سبيل نقل ملكيته أو حق التصرف به كمالك من ضريبة القيمة المضافة وذلك وفقاً للتعديلات التي تم إجراؤها على الفقرة (1) من المادة الثلاثين من اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة. وتعد هذه التوريدات خاضعة لضريبة التصرفات العقارية اعتباراً من هذا التاريخ. يرجى الاطلاع على الأدلة الإرشادية الخاصة بضريبة التصرفات العقارية).





تتضمن المرابحة اتفاقيتي بيع وشراء. وعليه، فإن هنالك عمليتي بيع للعقار لأغراض ضريبة القيمة المضافة، ويكون الممول طرفاً في كلتا العمليتين:

- يقوم الممول بشراء العقار من البائع وتنتقل الملكية القانونية للعقار إلى الممول. إذا كان المالك (البائع) شخص مسجل بضريبة القيمة المضافة (مثل المطور العقاري أو الشخص العامل في شراء وبيع العقارات)، فإنه يتم فرض ضريبة قيمة مضافة بالنسبة الأساسية على كامل سعر الشراء.
- يمنح الممول للمشتري حق استخدام العقار (نقل الحيازة) ويبيعه له على أقساط خلال مدة التمويل المحددة والمتفق عليها. يتم نقل الملكية القانونية للعقار للمشتري مقدماً، ويقوم المشتري بسداد الأقساط التي تشمل قيمة شراء العقار وهامش الربح خلال المدة المتفق عليها.

على الممول تطبيق ضريبة القيمة المضافة بالنسبة الأساسية على قيمة بيع العقار فقط وال يجوز تطبيق الضريبة على نسبة هامش الربح وذلك لكونه معفي من ضريبة القيمة المضافة، (يرجى العلم أنه بداية من تاريخ 4 أكتوبر 2020 م، تم إعفاء جميع التوريدات العقارية التي تتم على سبيل نقل ملكيته أو حق التصرف به كمالك من ضريبة القيمة المضافة وذلك وفقاً للتعديلات التي تم إجراؤها على الفقرة (1) من المادة الثلاثين من اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة. وتعد هذه التوريدات خاضعة لضريبة التصرفات العقارية اعتباراً من هذا التاريخ. يرجى الاطلاع على الأدلة الإرشادية الخاصة بضريبة التصرفات العقارية).

الجدول: (3) الالتزامات الضريبية على أطراف معاملات المرابحة

أولاً: البيع من مالك العقار إلى الممول التي قد تكون حسب الحالة الأولى أو الثانية كما هو موضح أدناه (يرجى العلم أنه بداية من تاريخ 4 أكتوبر 2020 م، تم إعفاء جميع التوريدات العقارية التي تتم على سبيل نقل ملكيته أو حق التصرف به كمالك من ضريبة القيمة المضافة. وتعد هذه التوريدات خاضعة لضريبة التصرفات العقارية اعتباراً من هذا التاريخ. يرجى الاطلاع على الأدلة الإرشادية الخاصة بضريبة التصرفات العقارية).

1. من البائع المسجل إلى الممول		
مشتري العقار	الممول	بائع العقار (المسجل لأغراض ضريبة القيمة المضافة)
لا يوجد عليه التزامات في هذه المرحلة.	<ul style="list-style-type: none">يعد بأنه العميل في هذه المرحلة. سداد سعر الشراء المتضمن لضريبة القيمة المضافة لبائع العقار.يجوز له خصم ضريبة القيمة المضافة المفروضة من قبل بائع العقار "ضريبة مدخلات".	<ul style="list-style-type: none">إصدار فاتورة ضريبة للممول.فرض ضريبة القيمة المضافة بالنسبة الأساسية على سعر الشراء.الإقرار عن ضريبة القيمة المضافة في الموعد النظامي.



2. من البائع غير المسجل إلى الممول

مشتري العقار	الممول	بائع العقار (المسجل لأغراض ضريبة القيمة المضافة)
<ul style="list-style-type: none">لا يوجد عليه التزامات في هذه المرحلة.	<ul style="list-style-type: none">يُعد بأنه العميل في هذه المرحلة.سداد سعر الشراء لبائع العقار (لا يوجد ضريبة قيمة مضافة).لا يوجد خصم لضريبة القيمة المضافة.	<ul style="list-style-type: none">لا يقوم البائع بفرض ضريبة قيمة مضافة أو بإصدار فاتورة ضريبية للممول وليس عليه التزامات تجاه الهيئة⁽⁵⁾.

ثانياً: البيع من الممول إلى المشتري (يرجى العلم أنه بداية من تاريخ 4 أكتوبر 2020 م ، تم إعفاء جميع التوريدات العقارية التي تتم على سبيل نقل ملكيته أو حق التصرف به كمالك من ضريبة القيمة المضافة. وتعد هذه التوريدات خاضعة لضريبة التصرفات العقارية اعتباراً من هذا التاريخ. يرجى الاطلاع على الأدلة الإرشادية الخاصة بضريبة التصرفات العقارية).

3. من الممول إلى المشتري

<ul style="list-style-type: none">سداد الأقساط المستحقة للممول.وفقا للاستخدام العقار، يمكن للمشتري خصم ضريبة المدخلات.تقديم شهادة مسكن أول في حال الاستفادة من إعفاء المساكن المؤهلة للمواطنين .	<ul style="list-style-type: none">يُعد بأنه المورد في هذه المرحلة.إصدار فاتورة ضريبية للمشتري بتاريخ نقل الملكية.يمكن للممول تحصيل ضريبة القيمة المضافة الظاهرة في الفاتورة مقدما من العميل، أو تضمينها في مبلغ القرض وتحصيلها خلال مدة المراجعة.وهذا قرار تجاري يعود للممول. وفي جميع الحالات يكون البائع (الممول) ملزم بسداد الضريبة للهيئة عند استحقاقها.يتم فرض ضريبة القيمة المضافة بالنسبة الأساسية على كامل قيمة العقار وتستحق للهيئة مقدما، ويتم الإقرار عنها ضمن الإقرار الضريبي في الموعد النظامي⁽⁶⁾.عدم فرض ضريبة القيمة المضافة على هامش الربح (معفى).تحصيل ضريبة القيمة المضافة من وزارة الإسكان بما يتعلق بالمساكن المؤهلة كمبيعات المسكن الأول للمواطنين.	<ul style="list-style-type: none">لا يوجد عليه التزامات في هذه المرحلة
--	---	--

(5) على كل بائع التحقق عما إذا كان سيصبح ملزماً بالتسجيل لدى الهيئة العامة للزكاة والدخل لأغراض ضريبة القيمة المضافة عندما يقوم ببيع عقار، وعادة ما يكون الأفراد الذي يمتلكون عدة عقارات لأغراض استثمارية أو يقومون بالمتاجرة في العقارات ملزمين بالتسجيل لدى الهيئة. وللحصول على المزيد من المعلومات، يرجى الاطلاع على الأدلة الإرشادية التفصيلية الخاصة بقطاع العقار والنشاط الاقتصادي كما يمكنكم التواصل مع الهيئة عبر قنوات التواصل الموضحة على موقع الهيئة للحصول على المزيد من المعلومات.

(6) تستحق الضريبة في تاريخ سداد المقابل عن بيع العقار أو إصدار الفاتورة أو تاريخ التوريد -أيهم أسبق- ويعتبر تاريخ التوريد هو التاريخ الذي تم فيه نقل حيازة العقار.



2.2. الإجارة

وفقا لعقود الإجارة "التأجير لغايات التملك"⁽⁷⁾، يقوم الممول بشراء العقار من البائع وتأجيره إلى مشتري العقار. في نهاية فترة الإجارة، يتم نقل ملكية العقار من الممول إلى المشتري. يحصل الممول على ربح نتيجة زيادة قيمة الشراء على أقساط الإيجار (يرجى العلم أنه بداية من تاريخ 4 أكتوبر 2020 م، تم إعفاء جميع التوريدات العقارية التي تتم على سبيل نقل ملكيته أو حق التصرف به كمالك من ضريبة القيمة المضافة. وتعد هذه التوريدات خاضعة لضريبة التصرفات العقارية اعتباراً من هذا التاريخ. يرجى الاطلاع على الأدلة الإرشادية الخاصة بضريبة التصرفات العقارية).

وفقا لعقد الإجارة، هنالك عمليتي بيع للعقار لأغراض ضريبية القيمة المضافة، كما يلي:

- ◀ يقوم الممول بشراء العقار من البائع وتنتقل الملكية القانونية للعقار إلى الممول.
- ◀ إذا كان البائع شخصاً خاضعاً للضريبة، فإنه يتم فرض ضريبة قيمة مضافة بنسبة بالنسبة الأساسية على كامل سعر الشراء.
- ◀ يقوم الممول بتأجير العقار للمشتري (ونقل الحيازة) على أن يتم نقل الملكية القانونية في نهاية مدة التمويل المتفق عليها. يقوم المشتري بسداد سعر التكلفة (مبلغ الشراء) وهامش الربح ضمن الأقساط التي يتم تسديدها للممول.
- ◀ لأغراض ضريبة القيمة المضافة، تُعد عملية البيع للعقار بأنها قد تمت في معاملات الإجارة عند نقل الحيازة للمشتري.
- ◀ يخضع مبلغ الشراء لضريبة القيمة المضافة بالنسبة الأساسية، ويعفى من ضريبة القيمة المضافة الربح المتأتي للممول.
- ◀ لا يعتبر نقل الملكية عند نهاية العقد بأنه توريد منفصل للعقار، ولا ينتج عنه التزامات ضريبة قيمة مضافة.
- ◀ على هذا الشخص التسجيل لأغراض ضريبة القيمة المضافة. مع مراعاة الأحكام الانتقالية المنصوص عليها في اللائحة التنفيذية للنظام والمتعلقة بحد التسجيل الإلزامي خلال الفترة الانتقالية.

الجدول (4): الالتزامات الضريبية على أطراف معاملات الإجارة

أولاً: البيع من مالك العقار إلى الممول التي قد تكون حسب الحالة الأولى أو الثانية كما هو موضح أدناه (يرجى العلم أنه بداية من تاريخ 4 أكتوبر 2020م، تم إعفاء جميع التوريدات العقارية التي تتم على سبيل نقل ملكيته أو حق التصرف به كمالك من ضريبة القيمة المضافة. وتعد هذه التوريدات خاضعة لضريبة التصرفات العقارية اعتباراً من هذا التاريخ. يرجى الاطلاع على الأدلة الإرشادية الخاصة بضريبة التصرفات العقارية).

(7) تُعرف بـ "الإجارة المنتهية بالتمليك". بعض من منتجات الإجارة لا تتضمن نقل للملكية في نهاية مدة الإجارة، وبذلك لا يتم اعتبارها ضمن منتجات التمويل العقارية، حيث أنها ليست "عقود إيجار منتهية بالتملك" وبالتالي لا يتم التعامل معها على أنها بيع لعقارات. يناقش في القسم 1.2 من هذا الدليل كيفية تطبيق ضريبة القيمة المضافة على تأجير العقارات.



1. من البائع المسجل إلى الممول

مشتري العقار	الممول	بائع العقار (المسجل لأغراض ضريبة القيمة المضافة)
<ul style="list-style-type: none">لا يوجد عليه التزامات في هذه المرحلة.	<ul style="list-style-type: none">يُعد بأنه العميل في هذه المرحلة.سداد سعر الشراء المتضمن لضريبة القيمة المضافة لبائع العقار.يجوز له خصم ضريبة القيمة المضافة المفروضة من قبل بائع العقار "ضريبة مدخلات".	<ul style="list-style-type: none">إصدار فاتورة ضريبية للممول بتاريخ نقل الملكية.فرض ضريبة قيمة مضافة بالنسبة الأساسية على سعر الشراء. الإقرار عن ضريبة القيمة المضافة في الموعد النظامي.

2. من البائع المسجل إلى الممول

مشتري العقار	الممول	بائع العقار (المسجل لأغراض ضريبة القيمة المضافة)
<ul style="list-style-type: none">لا يوجد عليه التزامات في هذه المرحلة.	<ul style="list-style-type: none">يُعد بأنه العميل في هذه المرحلة.سداد سعر الشراء لبائع العقار (لا يوجد ضريبة قيمة مضافة).لا يوجد خصم لضريبة القيمة المضافة.	<ul style="list-style-type: none">لا يقوم البائع بفرض ضريبة قيمة مضافة أو بإصدار فاتورة ضريبية للممول وليس عليه التزامات تجاه الهيئة⁽⁸⁾.

ثانياً: البيع من الممول إلى المشتري (يرجى العلم أنه بداية من تاريخ 4 أكتوبر 2020 م ، تم إعفاء جميع التوريدات العقارية التي تتم على سبيل نقل ملكيته أو حق التصرف به كمالك من ضريبة القيمة المضافة. وتعد هذه التوريدات خاضعة لضريبة التصرفات العقارية اعتباراً من هذا التاريخ. يرجى الاطلاع على الأدلة الإرشادية الخاصة بضريبة التصرفات العقارية).

3. من الممول إلى المشتري

<ul style="list-style-type: none">سداد الأقساط المستحقة للممول.وفقاً للاستخدام العقار، يمكن للمشتري خصم ضريبة المدخلات.	<ul style="list-style-type: none">يُعد بأنه المورد في هذه المرحلة.إصدار فاتورة ضريبية للمشتري بتاريخ وضع العقار تحت تصرفه (نقل الحيازة). يمكن للممول تحصيل ضريبة القيمة المضافة الظاهرة في الفاتورة مقدماً من العميل، أو تضمينها في مبلغ القرض وتحصيلها خلال مدة الإجارة وهذا قرار تجاري يعود للممول. وفي جميع الحالات يكون البائع (الممول) ملزم بسداد الضريبة للهيئة عند استحقاقها.يتم فرض ضريبة القيمة المضافة بالنسبة الأساسية على كامل قيمة العقار وتستحق للهيئة مقدماً، ويتم الإقرار عنها ضمن الإقرار الضريبي في الموعد النظامي⁽⁹⁾.عدم فرض ضريبة القيمة المضافة على هامش الربح (معفى).لا تفرض ضريبة قيمة مضافة إضافية على نقل الملكية النهائي.	<ul style="list-style-type: none">لا يوجد عليه التزامات في هذه المرحلة
--	--	--

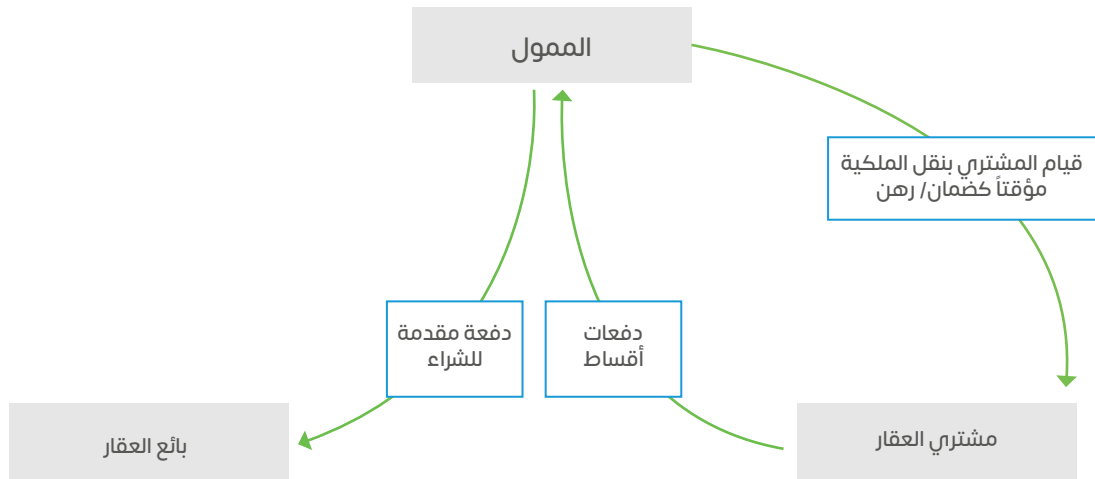
(8) على كل بائع التحقق عما إذا كان سيصبح ملزماً بالتسجيل لدى الهيئة العامة للزكاة والدخل لأغراض ضريبة القيمة المضافة عندما يقوم ببيع عقار، وعادة ما يكون الأفراد الذي يمتلكون عدة عقارات لأغراض استثمارية أو يقومون بالمتاجرة في العقارات ملزمين بالتسجيل لدى الهيئة. وللحصول على المزيد من المعلومات، يرجى الاطلاع على الأدلة الإرشادية التفصيلية الخاصة بقطاع العقار والنشاط الاقتصادي كما يمكنكم التواصل مع الهيئة عبر قنوات التواصل الموضحة على موقع الهيئة للحصول على المزيد من المعلومات يرجى العلم أنه بداية من تاريخ 4 أكتوبر 2020 م ، تم إعفاء جميع التوريدات العقارية التي تتم على سبيل نقل ملكيته أو حق التصرف به كمالك من ضريبة القيمة المضافة. وتعد هذه التوريدات خاضعة لضريبة التصرفات العقارية اعتباراً من هذا التاريخ. يرجى الاطلاع على الأدلة الإرشادية الخاصة بضريبة التصرفات العقارية).

(9) يتم الإقرار عن كامل قيمة الضريبة المستحقة على العقار الذي نقل حيازته بموجب عقد اجارة في الإقرار الضريبي الذي يجب تقديمه عن الفترة التي يقع فيها تاريخ التوريد للعقار.



2.3. القروض التقليدية والمنتجات التمويلية الأخرى التي يقوم من خلالها

في الحالات الأخرى، يقوم متلقي التمويل بشراء العقار مباشرة من البائع، واستخدامه كضمان (رهن) للحصول على التمويل. تعتبر هذه المعاملة شائعة ضمن ترتيبات التمويل التقليدية للعقارات.



في الحالات التي يقوم من خلالها المشتري بإجراء عمليات بيع وشراء مع البائع فإنه ينتج عن ذلك عملية بيع واحدة للعقار حيث أنه ال يقوم الممول بشراء أو بيع العقار (يرجى العلم أنه بداية من تاريخ 4 أكتوبر 2020 م ، تم إعفاء جميع التوريدات العقارية التي تتم على سبيل نقل ملكيته أو حق التصرف به كمالك من ضريبة القيمة المضافة. وتعد هذه التوريدات خاضعة لضريبة التصرفات العقارية اعتباراً من هذا التاريخ. يرجى الاطلاع على الأدلة الإرشادية الخاصة بضريبة التصرفات العقارية).

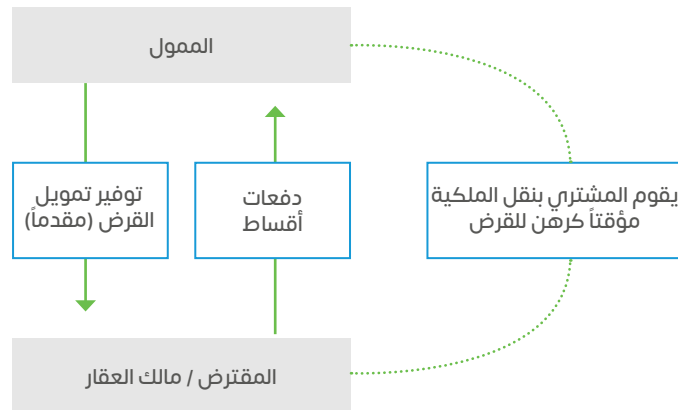
◀ إذا كان بائع العقار مسجلاً لأغراض ضريبة القيمة المضافة، فإنه يتم فرض ضريبة القيمة المضافة بالنسبة الأساسية على كامل سعر الشراء.

◀ يُعفى من ضريبة القيمة المضافة التمويل الذي يقدمه الممول.

◀ لا يخضع لضريبة القيمة المضافة النقل المؤقت للعقار كضمان أو رهن.

2.3.1. حالات أخرى: استخدام العقار المملوك كرهن أو ضمان لتمويل

في بعض الحالات، قد يقوم مالك العقار باستخدامه كضمان أو رهن للحصول على قرض أو تمويل تقليدي. في هذه الحالة، ال يرتبط التمويل بشراء العقار - وقد يكون الغرض من الحصول على التمويل هو للاستفادة من الأموال لغرض غير متعلق بالعقار.



لا تتضمن هذه الحالات بيعا للعقار أو أي عملية خاضعة لضريبة القيمة المضافة:

- يعفى من ضريبة القيمة المضافة التمويل النقدي المقدم من الممول.
- لا يخضع لضريبة القيمة المضافة النقل المؤقت للعقار لغرض الرهن.

2.4. الأسئلة الشائعة حول تمويل العقارات

◀ تهدف جميع عقود التمويل إلى تقديم تمويل لشراء منزل، ولكن تختلف معاملة ضريبة القيمة المضافة وفقاً لنوع العقد. هل ذلك صحيح؟

نعم، تختلف المعاملة الضريبية بين منتجات التمويل، وذلك بسبب اختلاف ترتيبات الشراء والبيع للعقار. وفقاً لعقود المرابحة وعقود الإجارة، يقوم الممول ببيع العقار باسمه وبذلك يتوجب عليه فرض ضريبة قيمة مضافة على هذه المبيعات (يرجى العلم أنه بداية من تاريخ 4 أكتوبر 2020 م، تم إعفاء جميع التوريدات العقارية التي تتم على سبيل نقل ملكيته أو حق التصرف به كمالك من ضريبة القيمة المضافة. وتعد هذه التوريدات خاضعة لضريبة التصرفات العقارية اعتباراً من هذا التاريخ. يرجى الاطلاع على الأدلة الإرشادية الخاصة بضريبة التصرفات العقارية).

◀ كيف يتم تطبيق ضريبة القيمة المضافة إذا لم يكن بائع العقار مسجلاً لدى الهيئة لضريبة القيمة المضافة؟

يتم تطبيق ضريبة القيمة المضافة على المبيعات فقط إذا قام بها شخص خاضع للضريبة. في حال لم يكن بائع العقار مسجلاً أو ملزماً بالتسجيل، فإنه لن يقوم بفرض ضريبة قيمة مضافة على بيعه للعقار إلى الممول أو عند بيعه للعقار مباشرة للمشتري (يرجى العلم أنه بداية من تاريخ 4 أكتوبر 2020 م، تم إعفاء جميع التوريدات العقارية التي تتم على سبيل نقل ملكيته أو حق التصرف به كمالك من ضريبة



القيمة المضافة. وتعد هذه التوريدات خاضعة لضريبة التصرفات العقارية اعتباراً من هذا التاريخ. يرجى الاطلاع على الأدلة الإرشادية الخاصة بضريبة التصرفات العقارية).

◀ ما هي آثار ضريبة القيمة المضافة في حال تم إلغاء عقد التمويل قبل انتهاء المدة؟

حق يعتمد ذلك على ما يترتب على الإلغاء وعلى ما إذا كان ناقل العقار يقوم بنقله كجزء من ممارسته لنشاط اقتصادي محدد أم لا. قد يقوم المشتري في كثير من الأحيان بنقل حقوقه القانونية في العقار (مثل حقوق الملكية الكاملة أو الاستخدام والانتفاع) إلى مشترٍ آخر (طرف ثالث) أو إرجاعه إلى الممول. في هذه الحالة، يجب على المشتري ما إذا كان هذا النقل يتم كجزء من ممارسة نشاط اقتصادي لتحديد مدى خضوع المعاملة لضريبة القيمة المضافة.

◀ كيف يتم تطبيق ضريبة القيمة المضافة على الرسوم الأخرى المرتبطة بتمويل العقارات؟

تخضع لضريبة القيمة المضافة بالنسبة الأساسية أية رسوم صريحة أو عمولات يتم فرضها من قبل الممول مرتبطة بالعقد أو تتعلق برسوم إدارية للعقد (يرجى العلم أنه بداية من تاريخ 4 أكتوبر 2020م، تم إعفاء جميع التوريدات العقارية التي تتم على سبيل نقل ملكيته أو حق التصرف به كمالك من ضريبة القيمة المضافة. وتعد هذه التوريدات خاضعة لضريبة التصرفات العقارية اعتباراً من هذا التاريخ. يرجى الاطلاع على الأدلة الإرشادية الخاصة بضريبة التصرفات العقارية).



امسح هذا الكود للاطلاع على آخر تحديث
لهذا المستند وكافة المستندات المنشورة
أو تفضل بزيارة الموقع الإلكتروني zatca.gov.sa