



الدليل التفصيلي لضريبة التصرفات العقارية

وفق أحكام نظام ضريبة التصرفات العقارية ولائحته التنفيذية



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

وتؤكد الهيئة تطبيقها المعالجات التوضيحية الواردة في هذا الدليل -حيثما تطبق-، 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 موقع الهيئة الإلكتروني.



المحتويات

4	1. مقدمة
7	2. المصطلحات الرئيسية
10	3. الحالات التي تعد خارج نطاق فرض ضريبة التصرفات العقارية
15	4. استحقاق ضريبة التصرفات العقارية
22	5. الإعفاءات من ضريبة التصرفات العقارية
46	6. آلية تنفيذ خدمة التصرفات العقارية
47	7. الغرامات والعقوبات
50	8. الاعتراض على قرارات الهيئة
51	9. صلاحيات هيئة الزكاة والضريبة والجمارك
52	10. التزامات المتصرف بالعقار
54	11. استرداد ضريبة التصرفات العقارية
54	12. طلب إصدار قرار تفسيري
55	13. الاتصال بنا
56	14. الأسئلة الشائعة



1. مقدمة

1.1. تطبيق ضريبة التصرفات العقارية في المملكة العربية السعودية

صدر الأمر الملكي رقم (أ/84) بتاريخ 14 صفر 1442هـ، القاضي بإعفاء توريدات العقارات التي تتم على سبيل نقل ملكيتها، أو حق التصرف بها كمالك من ضريبة القيمة المضافة، مع فرض ضريبة للتصرفات العقارية تشمل عمليات البيع وما في حكمها بنسبة 5% من قيمة العقار، وذلك لدعم المواطنين، والمطورين العقاريين المرخصين، والمساهمة في تحقيق مستهدفات الدولة بزيادة نسب ملكية المواطنين للعقارات، بالإضافة إلى زيادة المبلغ الذي تتحمله الدولة من قيمة ضريبة التصرفات العقارية حيث تتحمل الدولة ضريبة التصرفات عما لا يزيد على (1,000,000) ريال سعودي من سعر شراء المسكن الأول للمواطن وذلك مقارنةً بتحملها ضريبة القيمة المضافة المستحقة بما لا يزيد على (850,000) ريال سعودي من سعر شراء المسكن الأول للمواطن قبل صدور الأمر الملكي الكريم، وتم البدء بتطبيق الضريبة بدءًا من تاريخ 14 صفر 1442هـ الموافق 1 أكتوبر 2020م وفقًا للائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية الصادرة بموجب قرار معالي وزير المالية رقم (712) بتاريخ 15 صفر 1442هـ.

وبتاريخ 19 ربيع الأول 1446هـ صدر المرسوم الملكي رقم (م/84) القاضي بالموافقة على نظام ضريبة التصرفات العقارية ودخل حيز النفاذ والتطبيق بتاريخ 12 شوال 1446هـ الموافق 10 بريل 2025م -تاريخ سريان النظام-، كما أصدر مجلس إدارة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك قراره برقم (01-03-25) وتاريخ 24 رمضان 1446هـ الموافق 24 مارس 2025م القاضي بالموافقة على اللائحة التنفيذية اللازمة لتنفيذ النظام التي دخلت حيز النفاذ بالتزامن مع تاريخ سريان النظام.

1.2. هيئة الزكاة والضريبة والجمارك

إن الهيئة هي الجهة المكلفة بتطبيق وإدارة وتحصيل ضريبة التصرفات العقارية ويشار إليها لاحقًا بـ "الضريبة" ما لم يقتض السياق خلاف ذلك، حيث إن مهام الهيئة وفقًا لتنظيمها تتمحور حول القيام بأعمال جباية الزكاة وتحصيل الضرائب والرسوم الجمركية، وتحقيق أعلى درجات الالتزام من قبل المكلفين بها بالواجبات المفروضة عليهم وفقًا 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 - إضافة إلى اختصاصاتها المقررة نظامًا ودون إخلال باختصاصات ومسؤوليات الجهات الأخرى - القيام بكل ما يلزم في سبيل تحقيق أهدافها.





1.3. ما هي ضريبة التصرفات العقارية؟

ضريبة التصرفات العقارية هي ضريبة غير مباشرة تُفرض على جميع التصرفات التي ينتج بموجبها أثر قانوني، يتمثل في نقل حق ملكية العقار، أو حيازته لغرض تملكه، أو تملك منفعته من شخص إلى آخر، وقد يكون التصرف موقوفاً عند تلاقي إرادة طرفي المعاملة مثل: البيع أو بناءً على إرادة منفردة من قبل المتصرف، مثل: الوصية، كما تشمل - على سبيل المثال - لا الحصر:

- الهبة أو التنازل.
- المقايضة أو المعاوضة.
- التأجير التمويلي.
- الإجارة المنتهية بالتمليك.
- الإجارة الإسلامية المنتهية بالتملك.
- نقل حصص في الشركات العقارية.
- عقود الانتفاع طويلة الأمد التي تزيد مدتها على 50 عاماً.

وتفرض ضريبة التصرفات العقارية على كل العقارات مهما كانت حالتها، أو شكلها، أو استخدامها في وقت التصرف، ويشمل العقار الأرض وما يتم إنشاؤه، أو تشييده، أو بناؤه عليها، سواء كانت مطورة، أو غير مطورة. سواءً كان هذا التصرف شاملاً لكامل العقار أو أي جزء منه مفرزاً، أو مشاعاً، أو وحدة سكنية، أو غير ذلك من أنواع العقارات.

كما يعد نقل الحصص أو الوحدات أو الأسهم في الشركات العقارية ضمن نطاق تطبيق الضريبة ويكون خاضعاً للضريبة ما لم ينطبق عليه أحد الإعفاءات الواردة ضمن أحكام المادة الثالثة من نظام ضريبة التصرفات العقارية، ويقصد بالشركات العقارية - لأغراض تطبيق ضريبة التصرفات العقارية - أي شركة أو صندوق أو كيان - بصرف النظر عن غرض التأسيس - يمتلك بشكل مباشر أو غير مباشر عقارات داخل المملكة بهدف توليد إيرادات منها ببيعها أو تأجيرها، على ألا يقل إجمالي القيمة السوقية العادلة لتلك العقارات عن نسبة (50%) من إجمالي القيمة السوقية العادلة لأصوله، وذلك في تاريخ نقل الحصة في تلك الشركة أو أي وقت خلال فترة الـ (365) السابقة لتاريخ نقل الحصة. حيث يعد نقل تلك الحصص أو الوحدات أو الأسهم نقلاً غير مباشر لملكية العقارات التي تملكها الشركة العقارية، ويشمل مفهوم الشركات العقارية الشركات المؤسسة في المملكة وفق نظام الشركات، و المؤسسات الفردية، و الصناديق الاستثمارية المؤسسة وفق نظام ولوائح هيئة السوق المالية وغيرها من الكيانات المؤسسة في المملكة.

ولا يعد نقل الحصص أو الوحدات أو الأسهم المتداولة للشركات العقارية المدرجة في السوق المالية من قبيل نقل الحصص الخاضع لضريبة التصرفات العقارية حيث إنه يعد تصرفاً مُعفى من ضريبة التصرفات العقارية وفقاً لأحكام المادة (الثالثة) من النظام والمادة (الثالثة) من اللائحة التنفيذية، حيث يعد التصرف في تلك الحالة منصب على الورقة المالية المتداولة (السهم أو الوحدة أو الحصة) و هي المقصودة بالتداول.





مثال (1)

قام شخص ببيع قطعة أرض بقيمة (1,000,000) ريال سعودي، وأراد إفراغ العقار باسم المشتري، هنا يكون التصرف العقاري المتمثل في بيع ذلك الشخص لقطعة الأرض تصرفاً خاضعاً لضريبة التصرفات العقارية. وبعد ذلك قام المشتري بتقسيم قطعة الأرض إلى عدة قطع، وأراد إفراغ كل قطعة على حدة باسم عدة أشخاص آخرين، هنا يكون التصرف العقاري لكل قطعة أرض يمثل تصرفاً جديداً خاضعاً لضريبة التصرفات العقارية.

1.4. هذا الدليل الإرشادي

هذا الدليل الإرشادي موجّه لجميع الأشخاص الذين يقومون بأي تصرف عقاري. وتكمن أهميته في تقديم مزيدٍ من التوضيح فيما يتعلق بالمعالجة الضريبية لتلك التصرفات.

ومن أجل الحصول على إرشادات حول أي معاملات خاصة، فمن الممكن تقديم طلب للحصول على قرار تفسيري، أو زيارة موقع الهيئة الإلكتروني zatca.gov.sa الذي يشمل مجموعة واسعة من الأدوات والمعلومات التي وُضعت خصيصاً لمساعدة الأشخاص الخاضعين لضريبة التصرفات العقارية، بما في ذلك المواد الإرشادية المرئية وجميع البيانات ذات الصلة والأسئلة الشائعة.





2. المصطلحات الرئيسية

التصرف

يُعرّف التصرف لأغراض هذا الدليل على أنه فعل يتم بإرادة الشخص بهدف إحداث أثر قانوني معين ويتمثل هذا الأثر في إنشاء حق أو تعديله أو إنهائه وفقاً لأحكام النظام وقد يكون هذا الفعل نتيجة تلاقى إرادتين أو أكثر أو نتيجة إرادة منفردة. على سبيل المثال، العقود المبرمة لنقل ملكية عقار بين طرفين، فهو تصرف قانوني يقوم على تلاقى إرادتين، وينقل نظاماً للمالك كافة الحقوق العينية المتعلقة بهذا العقار. ومثل ذلك أيضاً الوصية، فهي تصرف قانوني يقوم على إرادة منفردة، ويكسب أيضاً حقوقاً عينية.

العقار

يُعرّف العقار لأغراض هذا الدليل بأنه الممتلكات غير المنقولة داخل المملكة، وتشمل: الأملاك المبنية، والأرض، ويشمل تعريف العقار كلاً مما يلي:

- أي مساحة لأرض محددة يمكن أن ينشأ عليها حقوق ملكية، أو حيازة، أو غيرها من الحقوق العينية.
- أي أبنية، أو منشآت هندسية أقيمت بصورة دائمة على أرض ما.
- أي تركيبات، أو معدات تشكل جزءاً ثابتاً، أو ألحقت بشكل دائم بمبنى أو هيكل إنشائي أو عمل هندسي.

التصرف العقاري

أي تصرف ناقل لملكية العقار أو ناقل لمنفعته دائماً -بطريق مباشر أو غير مباشر- أو ناقل لمنفعته لمدة تزيد على (50) عاماً.

حق الملكية

يُعرف حق الملكية لأغراض هذا الدليل الإرشادي على أنه الحق الذي يخول لصاحبه كل الحقوق على شيء مادي معين، حيث يُمكن مالك الحق من الاستئثار بكل منافع الشيء المادي المعين، فيحق له الاستعمال والاستغلال والتصرف.

عقد المقايضة

يُعرّف عقد المقايضة لأغراض هذا الدليل على أنه عقد يتم بموجبه وقوع التزام على كل من المتعاقدين أن ينقل كلا منهما الي الآخر، على سبيل التبادل، ملكية مال ليس من النقود.

عقد المعاوضة

يُعرّف عقد المعاوضة لأغراض هذا الدليل الإرشادي على أنه العقد الذي ينشأ عنه التزام إرادي بين المتعاقدين بأداء التزاماتهما المتقابلة أخذاً وعطاءً؛ لتملّك عين، أو الاستفادة من منفعة، أو خدمة، أو اكتساب حق مالي.





عقد الإجارة

يُعرّف عقد الإجارة لأغراض هذا الدليل الإرشادي أنه منح المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء مقابل معلوم.

عقد المrabحة

يُعرّف عقد المrabحة لأغراض هذا الدليل الإرشادي على أنه نوع من أنواع التمويل الإسلامي، ويُعرّف أيضًا بتمويل التكلفة الزائدة، يتفق فيها البائع والمشتري على تكلفة الأصل المادي وأرباحه.

عقد الإيجار التمويلي

(عرف نظام الإيجار التمويلي الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/48) لعام 1433هـ) أنه كل عقد يقوم المؤجر فيه بإيجار أصول ثابتة أو منقولة، أو منافع، أو خدمات، أو حقوق معنوية بصفته مالكاً لها، أو لمنفعتها، أو قادراً على تملكها، أو قادراً على إقامتها، وذلك إذا كان حصول المؤجر عليها لأجل تأجيرها على الغير على سبيل الاحتراف.

حق الانتفاع

يُعرّف حق الانتفاع لأغراض هذا الدليل على أنه حق عيني يخول للمنتفع استعمال عقار ملك الغير، واستغلاله، وينشأ هذا الحق بإرادة الأطراف، أو بحكم القانون، ويمكن أن يكون مقيداً بأجل أو شرط.

البيع على الخارطة

يُعرّف البيع على الخارطة لأغراض هذا الدليل الإرشادي على أنه بيع، أو تأجير وحدة عقارية مفرزة قبل استكمال تشييدها الذي تم تنظيمه بموجب نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة لعام 1445هـ.

العقار السكني

يُعرّف العقار السكني لأغراض هذا الدليل على أنه مقر أو مكان إقامة مصمم لغرض السكن بشكل دائم، وليس لأغراض النشاط التجاري، وأوضحت اللائحة التنفيذية لضريبة القيمة المضافة بأن العقار السكني يشمل ما يقع ضمن الحدود الملحقه نظامياً بالتملكات، وتشمل الحدود المخصصة قانوناً للممتلكات، بما في ذلك الحدائق، والمرائب أو أي جزء من العقار يعد دائماً.

العقارات غير السكنية

تُعرف العقارات غير السكنية لأغراض هذا الدليل على أنها العقارات التي لا تتوافق مع تعريف العقار السكني، وتشمل - على سبيل المثال - لا الحصر:

- العقارات التجارية.
- الأراضي الشاغرة المطورة أو غير المطورة.
- أعمال البناء المكتملة جزئياً.
- الأرض الزراعية.

وتعد الفنادق، أو النزل، أو بيوت الضيافة، أو أماكن الإقامة المخدومة، أو أي مبنى آخر مصمم لتقديم إقامة مؤقتة للزوار أو المسافرين عقارات غير سكنية.





التوثيق

الإجراءات التي تكفل إثبات التصرف العقاري، وفقاً للأحكام النظامية ذات الصلة.

الوقف العام

عرّف نظام الهيئة العامة للأوقاف الوقف العام أنه "الوقف المشروط على أوجه البرّ بصورة عامة معينة بالذات أو بالوصف".

الوقف الخاص (الأهلي)

عرّف نظام الهيئة العامة للأوقاف الوقف الخاص (الأهلي) "الوقف المشروط على معين من ذرية وأقارب بالذات أو بالوصف".

الوقف المشترك

عرف نظام الهيئة العامة للأوقاف الوقف المشترك بأنه: "الوقف الذي يشترك في شرطه أكثر من نوع من أنواع الوقف".

القيمة السوقية العادلة

المقابل الذي يمكن تداول العقار لقاءه في سوق مفتوحة بين طرفين مستقلين لتصرف عقاري مماثل أو مقارب للمؤشرات العقارية المعتمدة.

المحررات الرسمية

لأغراض هذا الدليل فقد تم تعريف المحررات الرسمية بأنها "تلك المحررات التي يتم من خلالها إثبات التصرفات داخل نطاق التوثيق الرسمي النظامي".

المحررات غير الرسمية

لأغراض هذا الدليل فقد تم تعريف المحررات غير الرسمية بأنها "تلك المحررات التي يتم من خلالها إثبات التصرفات خارج نطاق التوثيق الرسمي النظامي".

الجهات والمشروعات ذات النفع العام

عرف نظام الجمعيات والمؤسسات الأهلية الجهات والمشروعات ذات النفع العام بأنها متى ما كان غرضها تحقيق مصلحة عامة، على أن ينص على ذلك في ترخيص إنشائها

الشركات العقارية

أي شركة أو صندوق أو كيان -بصرف النظر عن غرض التأسيس- يمتلك بشكل مباشر أو غير مباشر عقارات داخل المملكة بهدف توليد إيرادات منها ببيعها أو تأجيرها، على ألا يقل إجمالي القيمة السوقية العادلة لتلك العقارات عن نسبة (50%) من إجمالي القيمة السوقية العادلة لأصوله، في تاريخ نقل الحصة في تلك الشركة أو في أي وقت خلال فترة الـ (365) يوماً السابقة لتاريخ نقل الحصة





3. الحالات التي تعد خارج نطاق فرض ضريبة التصرفات العقارية

يُعنى هذا الفصل بتحديد المعاملات أو التصرفات التي تعد خارج نطاق فرض الضريبة، حيث إن المادة الثانية من اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة التصرفات العقارية لم تقتصر فقط على بيان حالات فرض الضريبة، بل تضمنت أيضًا أحكامًا تُخرج بعض الحالات من نطاق فرض الضريبة، وهي كالآتي:

3.1 التصرف بالحصص في الشركات العقارية التي لا تبلغ حد التصرف العقاري الخاضع للضريبة

تعد الشركة العقارية كل شركة/صندوق أو كيان يمتلك بشكل مباشر أو غير مباشر عقارات داخل المملكة بهدف توليد إيرادات منها ببيعها أو تأجيرها، على ألا يقل إجمالي القيمة السوقية العادية لتلك العقارات عن نسبة (50%) من إجمالي القيمة السوقية لأصوله، في تاريخ نقل الحصة في تلك الشركة أو في أي وقت خلال فترة الثلاثمائة وخمسة وستين (365) يومًا السابقة لتاريخ نقل الحصة.

يعد التصرف في الحصص بمثابة تصرف عقاري، إذا قام شخص أو مجموعة أشخاص يتصرفون بالاتفاق بحصة إجمالية (30%) فأكثر من حصص شركة عقارية عبر تصرف واحد أو مجموعة من التصرفات المرتبطة خلال فترة ثلاث سنوات. عندئذٍ تعامل هذه التصرفات كتصرف عقاري خاضع للضريبة، وما دون ذلك لا يعد تصرفًا عقاريًا خاضعًا للضريبة. وعليه يُعد خارج نطاق الضريبة.



مثال (1)

قام أحد الشركاء في الشركة (أ) -شركة عقارية وفقًا لأحكام نظام ضريبة التصرفات العقارية- بالتصرف في كامل حصته البالغة (9%) من الشركة بالتصرف ببيع تلك الحصة إلى المستثمر (أحمد)، فيعد ذلك التصرف غير خاضع لضريبة التصرفات العقارية.



مثال (2)

قام أحد المستثمرين في الشركة (أ) بالتصرف في حصص مملوكة له في شركة عقارية خلال فترة زمنية متفرقة لم تتجاوز الثلاث سنوات، حيث تم التصرف بنسبة 10% من حصصه في يناير 2023م، ثم تصرف بنسبة 15% أخرى من الحصص في يونيو 2024م، وفي يونيو 2025م قام بالتصرف بنسبة 10% أخرى من الحصص، ليصبح إجمالي ما تم التصرف فيه خلال فترة الثلاث سنوات 35% من حصص الشركة العقارية، وتستحق الضريبة على هذه التصرفات في تاريخ التصرف الأخير يونيو 2025م وهو التاريخ الذي بلغت فيه التصرفات نسبة 35% من حصص الشركة العقارية.



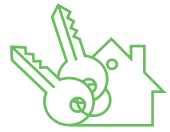


يجب مراعاة أن التصرف في الحصص بالشركة العقارية، يتطلب أن يكون المتصرف بالحصص «مالك الحصص» قد بلغت نسبة ملكيته في الشركة المتصرف في حصصها (30%) أو أكثر، وأن يكون تصرف بنسبة (30%) أو أكثر من حصص الشركة العقارية سواء كانت من خلال عملية واحدة أو من خلال أكثر من عملية -المعاملات المرتبطة-، وفي حال عدم تحقق أي من هذه الشرطين فلا يعد التصرف بنقل ملكية تلك الحصص تصرفاً خاضعاً للضريبة.

3.2 زيادة رأس المال في الشركات العقارية

نصت المادة الثانية من اللائحة على أن امتلاك الشركاء الحاليين لحصص جديدة نتيجة زيادة رأس المال لا يُعد تصرفاً عقاريًا، شريطة أن تبقى نسب ملكيتهم كما كانت قبل الزيادة. والسبب في ذلك أن الزيادة هنا لا تغير من نسب ملكية الشركاء ولا تنقل ملكية من طرف إلى آخر، بل تقتصر على زيادة رأس المال مع المحافظة على ذات النسب السابقة في الحصص بعد الزيادة.

كما أكدت المادة ذاتها أن دخول شركاء جدد عن طريق زيادة رأس المال لا يعد تصرفاً عقاريًا، بشرط أن يحتفظ الشركاء الحاليين بحصصهم المملوكة قبل الزيادة وألا يتصرفوا فيها لمدة خمس سنوات ابتداءً من تاريخ الزيادة.



مثال (3)

أ. زيادة رأس المال مع بقاء نسب الملكية ثابتة

أسست شركة عقارية برأس مال مشترك يملكه شريكان حيث يمتلك كل شريك بواقع (50%) من حصص الشركة العقارية. قررت الشركة زيادة رأس مالها عن طريق إصدار حصص جديدة، لكن هذه الزيادة لم تؤثر على النسب المملوكة من قبل الشريكين واستمرت حصصهم بعد زيادة رأس المال بواقع (50%) لكل شريك. وبذلك، يعد التصرف خارج نطاق فرض الضريبة.

ب. دخول مستثمر جديد مع تصرف الشركاء في حصصهم

أسست شركة عقارية برأس مال يملكه شريكان بواقع نسبة (50%) لكل شريك -الشركاء الحاليين- وقررت الشركة زيادة رأس مالها عن طريق إصدار حصص جديدة، تم تملكها من قبل إدخال مستثمر جديد مع استمرار الشركاء الحاليين في الاحتفاظ بحصصهم المملوكة لهم قبل الزيادة لمدة (5) سنوات من تاريخ زيادة رأس مال الشركة وبذلك، يعد التصرف خارج نطاق فرض الضريبة.





تخضع حالات زيادة رأس المال في الشركة العقارية للضريبة في حال حدث تغير في نسب ملكية - الشركاء الحاليين - عما كانت عليه قبل زيادة رأس المال، أو في حال دخول شركاء جدد عن طريق زيادة رأس المال مع عدم التزام الشركاء الحاليين بالاحتفاظ بحصصهم المملوكة قبل الزيادة لمدة خمس سنوات ابتداءً من تاريخ الزيادة.

3.3 فرز العقار أو تقسيمه بين الشركاء على الشيوع

فرقت المادة الثانية من اللائحة التنفيذية ما بين فرز العقار وتقسيم العقار المملوك على الشيوع، حيث يُعنى بفرز العقار تجزئة العقار المملوك ملكية مشاعة إلى أجزاء معلومة بحدودها وأطوالها، يصدر لكل جزء منها صك ملكية مستقل مع استمرار الملكية الشائعة.

أما تقسيم العقار المملوك على الشيوع فهو الإجراء الذي يترتب عليه إنهاء حالة الشيوع في الملكية، حيث يكون لكل شريك نصيب مستقل من كامل العقار.

وعليه، لا تعد حالات فرز العقار تصرفات عقارية خاضعة للضريبة، على خلاف حالات تقسيم العقار بين الشركاء على الشيوع التي تعد تصرفاً عقارياً خاضعاً للضريبة وقد تكون حالات تقسيم العقارات خارج نطاق فرض الضريبة في حال توافر الشروط الآتية:

3.3.1 أن تكون ملكية العقار جميعها مثبتة في صك واحد للعقار ذاته

أن يكون جميع الملاك مذكورين في الصك نفسه، ولا يمكن أن يكون العقار مملوكاً بشكل فردي أو منفصل قبل التقسيم.

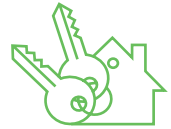
3.3.2 أن تعكس ملكية العقار بعد التقسيم حقوق الملكية لكل مالك حسب ما هو مثبت في صك تملك العقار

بعد التقسيم، يجب أن يتوافق وضع ملكية العقار مع حقوق الملكية التي يمتلكها كل مالك وفقاً للصك الأصلي.

3.3.3 عدم وجود مقابل مالي بين الملاك بشأن التقسيم:

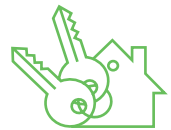
لا يجب أن يكون هناك مقابل مالي من أي مالك من الملاك لمصلحة مالك آخر مقابل عملية التقسيم. هذا يعني أن التقسيم لا يعد بيعاً أو نقل ملكية بين الملاك، بل هو مجرد إعادة توزيع للحقوق العقارية بين الملاك وفقاً لما هو منصوص عليه في الصك.





مثال (4)

قرر أربعة (4) أشخاص فرز أرض يملكونها على الشيوع بالتساوي بواقع نسبة (25%) لكل شريك بموجب صك واحد مسجل لدى كتابة العدل، على أن تفرز إلى ثلاث (3) قطع وفي ثلاثة (3) صكوك. وبعد مراجعة الجهة المختصة واستيفاء الإجراءات النظامية، تم فرز الأرض إلى ثلاث (3) أراضٍ وثلاثة (3) صكوك مع استمرار الملكية الشائعة لكل الشركاء بواقع نسبة (25%) لكل شريك في كل من ثلاث (3) أراضٍ بموجب ثلاثة (3) صكوك وبذلك، يعد التصرف خارج نطاق فرض الضريبة.



مثال (5)

قرر أربعة (4) إخوة مقاسمة أرض يملكونها على الشيوع بالتساوي تبلغ مساحتها (1,000م) بموجب صك واحد مسجل لدى كتابة العدل، حيث يملك كل واحد منهم (25%) مشاعة من كامل الأرض. وبعد مراجعة الجهة المختصة واستيفاء الإجراءات النظامية، تم تقسيم الأرض إلى أربع (4) قطع متساوية بواقع مساحة (250م)، وصدر لكل أخ صك مستقل يخص القطعة التي آلت إليه. ما لم تتضمن تلك المقاسمة أي عوض أو مقابل مالي بين الإخوة، وإنما اقتصر على إنهاء حالة الشيوع وتخصيص كل نصيب في جزء مفرز من العقار وبذلك، يعد التصرف خارج نطاق فرض الضريبة.





3.4 خضوع التصرف العقاري للضريبة مرة واحدة فقط

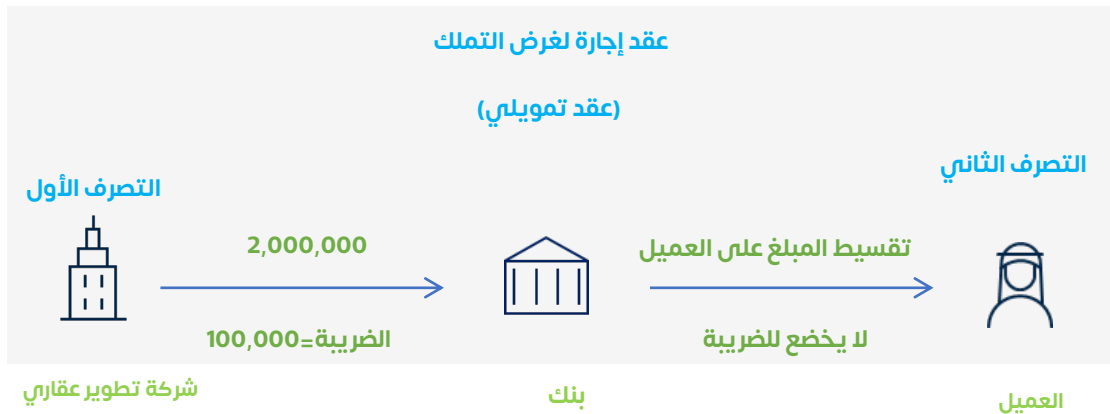
من حيث المبدأ تفرض الضريبة مرة واحدة فقط عند تحقق وحدة أطراف التصرف ووحدة العقار ووحدة القيمة. ويشمل ذلك التصرفات الناتجة عن عقود المرابحة والإجارة لغرض التملك/التأجير التمويلي؛ حيث يخضع التصرف الأول -من المالك إلى الجهة التمويلية المرخصة- للضريبة، ولا تُفرض مرة أخرى على التصرف اللاحق إن توافرت الشروط التالية:

- خضوع التصرف الأول للضريبة.
 - أن تكون واقعة التصرف مدرجة ضمن العقود التمويلية الصادرة من الجهات التمويلية، ومبين فيها التصرفات والعقار والقيمة.
 - عدم تغير وصف العقار وقيمتة المبينين في العقود التمويلية السابقة.
- ما يعني أن الرجوع بالملكية من الجهة التمويلية إلى العميل -وفق العقد نفسه ودون تغيير في وصف العقد أو القيمة- لا ينشئ تصرفاً عقارياً خاضعاً للضريبة، أي: إن هذا التصرف اللاحق خارج نطاق فرض الضريبة.



مثال (6)

يرغب أحد العملاء في شراء شقة من شركة تطوير عقاري بمبلغ (1,000,000) ريال، بموجب عقد إجارة لغرض التملك. فيقوم البنك بشراء الشقة من الشركة وسداد الضريبة المستحقة عن هذا البيع، ويقسط بموجبه العميل قيمة الشقة على أقساط شهرية، وعند انتهاء العقد تنتقل الملكية للعميل دون فرض ضريبة جديدة، لأن البيع الأول هو الذي خضع للضريبة، بينما انتقال الملكية النهائي يعد تنفيذاً للعقد التمويلي الذي سبق أن سددت ضريبة التصرفات العقارية عنه ولا ينشئ تصرفاً عقارياً جديداً.

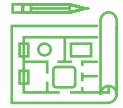




4. استحقاق ضريبة التصرفات العقارية

4.1. فرض ضريبة التصرفات العقارية

تفرض ضريبة التصرفات العقارية بواقع 5% من إجمالي ثمن البيع لكل تصرف على حدة، وبالتالي في حال تكرار التصرف على العقار محل البيع فإن إجمالي ثمن البيع عن كل تصرف يخضع لضريبة التصرفات العقارية بنسبة 5% ما لم يكن هذا التصرف تصرفاً معفى من الضريبة وفقاً لقائمة الإعفاءات المنصوص عليها في نظام ضريبة التصرفات العقارية ولائحته التنفيذية التي سيتم ذكرها لاحقاً بالتفصيل. ولا ينال من ذلك ما إن كان التصرف موثقاً من عدمه، فالأصل في استحقاق الضريبة هو حدوث الواقعة المنشئة للضريبة، وهي انتقال الحق للغير.



مثال (7)

اتفق شخصان على بيع عقار تجاري وإفراغ صك ملكيته لدى كتابة العدل لمصلحة المشتري وذلك بتاريخ 15 أبريل 2025م على أن تكون قيمة العقار التي تعادل القيمة السوقية العادلة (800,000) ريال سعودي. يعد بيع العقار وإفراغه بمنزلة تصرف عقاري خاضع لضريبة التصرفات العقارية بنسبة 5% وتستحق على المعاملة ضريبة قدرها (40,000) ريال سعودي، يتم سدادها في أو قبل تاريخ التوثيق لدى كاتب العدل أو الموثق المعتمد.





4.2. الوعاء الضريبي لحساب الضريبة المستحقة

يتم تحديد الوعاء الضريبي لضريبة التصرفات العقارية على أساس القيمة المتفق عليها بين طرفي أو أطراف التصرف العقاري، شريطة ألا تقل القيمة المتفق عليها عن القيمة السوقية العادلة في تاريخ التصرف. وتضمن القيمة الخاضعة للضريبة جميع العناصر غير القابلة للفصل عن العقار، بما في ذلك أي تصاريح أو حقوق عينية أصلية أو تبعية أو حقوق مشابهة تكون مرتبطة بالعقار ارتباطاً وثيقاً، وتُعد جزءاً من القيمة الإجمالية الخاضعة للضريبة، ولا تتضمن قيمة العقار هامش الربح الضمني إذا تخللت عملية التصرف أي حالة من حالات التمويل المقدمة من الجهات المرخص لها نظاماً.

وتستند القيمة السوقية العادلة إلى المقارنة بحالات البيع المماثلة والمتزامنة للعقارات المشابهة التي تتم بين أشخاص مستقلين غير مرتبطين ضمن السياق المعتاد للمعاملة، على أن تراعي الهيئة طبيعة التصرف وظروف السوق المحيطة به وتاريخ النقل الفعلي للملكية.

أولاً: نقل حقوق الملكية في الشركة العقارية

عند التصرف في حصص أو أسهم في شركة عقارية تملك عقارات بصورة مباشرة أو غير مباشرة، يتم حساب الضريبة على أساس القيمة السوقية العادلة لكل العقارات المملوكة من قبل الشركة مضروباً في نسبة الحصة المنقولة، أو على أساس القيمة المتفق عليها بين الأطراف والمخصصة للعقارات، أيهما أعلى.

ثانياً: منح حق الانتفاع لمدة تتجاوز خمسين سنة

إذا كان محل التصرف منح حق حق انتفاع لعقار لمدة تتجاوز خمسين (50) سنة، تحسب الضريبة على أساس القيمة الحالية للقيمة السوقية العادلة لحق الانتفاع، أو على أساس القيمة الحالية لإجمالي المقابل المالي المتفق على سداده عن كامل مدة الانتفاع، أيهما أعلى. ويجب على الأطراف إعادة حساب الضريبة وتقديم طلب تصحيح في حال تعديل المقابل المالي بعد إبرام التصرف.

ثالثاً: مشاريع البناء والتملك والتشغيل والتحويل

في مشاريع البناء والتملك والتشغيل والتحويل، تحدّد القيمة الخاضعة للضريبة بناءً على القيمة السوقية العادلة للتصرف العقاري في تاريخ نقل الملكية فعلياً إلى الجهة المختصة أو الجهة المتعاقد معها، وذلك بسبب اختلاف طبيعة هذا النوع من التعاقدات عن التصرفات العقارية التقليدية، واعتماد التقييم فيه على تاريخ نقل الملكية وليس تاريخ إبرام الاتفاق.





مثال (8)

قام شخصان بإبرام عقد مبيعة في تاريخ 15 أبريل 2025م يتضمن قيام البائع ببيع أرض للمشتري بقيمة (1,000,000) ريال سعودي، في حين تبين للهيئة أن القيمة السوقية العادلة للأرض في وقت إبرام العقد تمثل (1,500,000) ريال سعودي، وأن القيمة تم تخفيضها لوجود علاقة قرابة بين أطراف المعاملة، فهنا يتم حساب الوعاء الضريبي وفقاً للقيمة السوقية العادلة بنسبة 5%. ويتم فرض الضريبة على مبلغ (1,500,000) ريال سعودي.



مثال (9)

قام شخص بشراء وحدة سكنية من البائع بقيمة (1,000,000) ريال سعودي، وأقبل المشتري على شرائها بتمويل عن طريق البنك وكانت تكلفة التمويل تقريباً (400,000) ريال سعودي تضاف إلى قيمة العقار ضمن الأقساط الدورية المطلوب سدادها من قبل المشتري، على مدة 10 سنوات. وبالتالي أصبح إجمالي المبلغ المراد سداه من قبل المشتري مبلغاً قدره (1,400,000) ريال سعودي، فهنا يتم حساب الضريبة بنسبة 5% من إجمالي قيمة العقار محل البيع والمحددة بـ (1,000,000) ريال سعودي، ولا تدخل في حاسبة الوعاء الضريبي قيمة تكلفة التمويل المشار إليها سابقاً.



مثال (10)

قام أحد المستثمرين بإبرام عقد للحصول على حق انتفاع لأرض تجارية لمدة (60 سنة)، مقابل سداد مبلغ سنوي قدره (100,000) ريال سعودي، حيث بلغ إجمالي المقابل المالي المتفق عليه على كامل المدة 6,000,000 ريال سعودي، وعند تقييم القيمة السوقية العادلة لحق الانتفاع قدرت بمبلغ (200,000) ريال سنوي، فهنا يتم تحديد الوعاء الضريبي بناءً على القيمة الأعلى وهي القيمة الحالية للقيمة السوقية العادلة لحق الانتفاع وليس القيمة الحالية لإجمالي القيمة المتفق عليها، ويتم فرض الضريبة بنسبة 5% على مبلغ 12,000,000 ريال





4.3 تاريخ استحقاق سداد الضريبة وموعدها

تُعد الواقعة المنشأة لضريبة التصرفات العقارية هي واقعة التصرف نفسها، والأصل أن تاريخ استحقاق الضريبة هو تاريخ التصرف العقاري الذي يعد حكمًا هو تاريخ توثيقه لدى كاتب العدل أو الموثق المعتمد، أما الحالات التي لا يتم فيها التوثيق، فقد حددت لها اللائحة التنفيذية تواريخ استحقاق مختلفة تتناسب مع طبيعة كل حالة، ويختلف تحديد هذا التاريخ باختلاف نوع التصرف كما سيجري بيانه في الجدول أدناه.

أما بالنسبة لسداد الضريبة، فقد حددت اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة التصرفات العقارية عددًا من التواريخ التي يمكن الاسترشاد بها عند تحديد وقت سداد ضريبة التصرفات العقارية وفقًا للقاعدة العامة التي تقضي بأن يكون موعد سداد الضريبة المستحقة في أو قبل تاريخ توثيق التصرف لدى كاتب العدل أو الموثق المعتمد، بمعنى: أن من الممكن سداد الضريبة بمجرد ثبوت الواقعة المنشأة للضريبة -أي التصرف- ونقل الملكية. وفي كل الأحوال لا يستطيع الشخص توثيق المعاملة سواء بالإفراغ لدى كتابة العدل أو التوثيق لدى أي جهة مختصة أخرى حسب الأحوال قبل سداد الضريبة إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، والحصول على ما يفيد بذلك، أو الحصول على ما يدل على إعفاء المعاملة من الخضوع لضريبة التصرفات العقارية في حالة إنطباق إحدى حالات الإعفاء على المعاملة.

كما أوضحت اللائحة التنفيذية موعد استحقاق الضريبة وموعدها لسدادها لبعض الحالات وذلك على النحو التالي:

نوع التصرف	تاريخ استحقاق الضريبة	موعد سداد الضريبة
بيع عقار موثق لدى كاتب العدل أو الموثق المعتمد	تاريخ التوثيق لدى كاتب العدل أو الموثق المعتمد	في أو قبل تاريخ التوثيق لدى كاتب العدل أو الموثق المعتمد
نقل حيازة العقار بغرض التملك دون أن يتم توثيقه	تاريخ وضع العقار في حيازة المتصرف له	في موعد لا يتجاوز 30 يومًا من تاريخ نقل الحيازة
نقل الحصص في الشركات العقارية	التاريخ الأسبق بين نقل الحصص أو إبرام اتفاقية غير مشروطة لنقلها	في موعد لا يتجاوز 30 يومًا من التاريخ الأسبق بين نقل الحصص أو إبرام اتفاقية غير مشروطة لنقلها
حقوق الانتفاع طويلة الأمد (لأكثر من 50 عامًا)	تاريخ منح حق الانتفاع (ما لم يبلغ خلال 30 يومًا)	في موعد لا يتجاوز 30 يومًا من تاريخ منح حق الانتفاع
توثيق بيع عقار بالمزاد العلني (عدا الحالات المتصلة بتنفيذ أمر البيع الجبري والمعفاة وفق أحكام اللائحة).	تاريخ التوثيق لدى كاتب العدل أو الموثق المعتمد	في أو قبل تاريخ التوثيق لدى كاتب العدل أو الموثق المعتمد
بيع عقار على الخارطة	تاريخ توثيق انتقال الملكية لدى كاتب العدل أو الموثق المعتمد	في أو قبل تاريخ التوثيق لدى كاتب العدل أو الموثق المعتمد
مشاريع البناء والتملك والتشغيل والتحويل	تاريخ النقل الفعلي للملكية إلى المتصرف له	في موعد لا يتجاوز 30 يومًا من تاريخ النقل الفعلي إذا لم يتم التوثيق
تصرف عقاري كان معفى ثم أُخل باشتراطات الإعفاء لاحقًا	تاريخ التصرف الذي لم يعد مستوفيًا شروط الإعفاء	في موعد لا يتجاوز 30 يومًا من تاريخ الإخلال بشروط الإعفاء
اتفاق غير مشروط بشأن التصرف العقاري	تاريخ إبرام الاتفاق أو تاريخ النقل الفعلي للملكية، أيهما أسبق.	في موعد لا يتجاوز 30 يومًا من التاريخ الأسبق





4.4. حالات خاصة لتاريخ سداد الضريبة المستحقة

“تسدد الضريبة في الحالات التي لا يشملها إجراء التوثيق الرسمي لدى الجهة الإدارية المختصة أو الموثق المعتمد -التصرف المثبت بمحررات غير رسمية- خلال (30) يومًا تقويميًا من تاريخ العقد أو الاتفاق النهائي، أو نقل الملكية أو التاريخ الذي يتم فيه استيفاء كافة الشروط المتعلقة بنقل الملكية في مشروع (البناء والتملك والتشغيل والتحويل)، ويتم إيقاع غرامة التأخر في السداد بتجاوز هذه المدة، ويجوز إثبات تاريخ التصرف بكافة الوسائل والقرائن الدالة عليه”



مثال (11)

قام طرفان بالاتفاق على أن يمنح الطرف الأول الطرف الثاني حق الانتفاع من الأرض المملوكة للطرف الأول، حتى يقوم الطرف الثاني بالانتفاع منها من خلال زراعتها لمدة تزيد على 50 عامًا، وبالتالي ثبتت الواقعة المنشئة للضريبة بموجب الاتفاق الذي يعد محررًا غير رسمي، وعليه تفرض الضريبة بنسبة 5% وفقًا لما هو موضح أعلاه. وبالتالي يجب على المتصرف (الطرف الأول) استخدام منصة خدمة ضريبة التصرفات العقارية على موقع الهيئة للإفصاح عن المعاملة، وسداد الضريبة المستحقة عنها في موعد لا يتجاوز (30) يومًا من تاريخ منح حق الانتفاع.





مثال (12)

(أ) قامت شركة مالكة للعقار "الطرف الأول" بإبرام عقد (بناء وتملك وتشغيل و تحويل "BOOT") مع شركة متخصصة للطاقة "الطرف الثاني" لمدة (25) سنة ونص الاتفاق على أن يقوم الطرف الثاني بتشييد المباني والإنشاءات، على أن يقوم الطرف الثاني بنقل ملكية تلك الأصول للطرف الأول بعد انقضاء المدة المحددة في العقد -وبذلك تُستحق الضريبة عن هذا التصرف في تاريخ النقل الفعلي للملكية إلى الطرف الأول (بعد انقضاء الـ 25 سنة واستيفاء كافة الشروط المرتبطة بنقل الملكية وفقاً للعقد) ويجب سداد الضريبة المستحقة خلال 30 يوماً من ذلك التاريخ.

(ب) قامت شركة مالكة للعقار "الطرف الأول" بإبرام عقد (بناء وتملك وتشغيل و تحويل "BOOT") مع شركة متخصصة للطاقة "الطرف الثاني" لمدة (25) سنة ونص الاتفاق على أن يقوم الطرف الثاني بتشييد المباني والإنشاءات، وقيام الطرف الثاني بنقل ملكية تلك الأصول بعد مضي (12 سنة) من تاريخ إبرام العقد عند استيفاء الشروط المرتبطة بنقل الملكية وفقاً للعقد، وبذلك تستحق الضريبة على هذا التصرف في تاريخ النقل الفعلي للملكية إلى الطرف الأول بعد مضي 12 سنة، وهو التاريخ الذي يتم فيه استيفاء كافة الشروط المتعلقة بنقل الملكية وفقاً لمتطلبات العقد، ويجب سداد الضريبة المستحقة خلال (30) يوماً من ذلك التاريخ.

وفقاً للحالات الاعتيادية للتصرفات العقارية غير الموثقة تستحق الضريبة في وقت إبرام التعاقد ويتم سدادها خلال (30) ثلاثين يوماً تقويمياً، إلا أن حالات عقود (البناء والتملك والتشغيل والتحويل) تستحق الضريبة عنها عند النقل الفعلي للملكية إلى المتصرف له، وهو التاريخ الذي يتم فيه استيفاء كافة الشروط المتعلقة بنقل الملكية وفقاً لمتطلبات العقد أو الاتفاق المبرم بين أطراف التصرف، ويتم سدادها خلال (30) يوماً تقويمياً من ذلك التاريخ.





4.5. الشخص الملزم بسداد الضريبة

الأصل في الضريبة أن استيفاءها يقع على عاتق المتصرف (البائع)، بوصفه المسؤول عنها وعليه سدادها للهيئة، وقد يكون المتصرف له (المشتري) مسؤولاً بالتضامن عن سداد الضريبة وذلك في حال ثبت للهيئة أن المشتري كان سبباً في عدم سداد الضريبة.

ويكون المتصرف له مسؤولاً -بالتضامن مع المتصرف- عن سداد الضريبة المستحقة في الحالات التي يثبت فيها للهيئة أن المتصرف له كان سبباً في عدم سداد الضريبة أو تخفيضها أو تأخير سدادها، وتشمل هذه الحالات على سبيل المثال:

أ. قيام المتصرف والمتصرف له بترتيب يهدف إلى تخفيض مبلغ الضريبة المستحقة أو عدم سدادها في الوقت المحدد.

ب. قيام المتصرف له بأي فعل يؤدي إلى مخالفة القيود المحددة في اللائحة بما ينتج عنه عدم سداد الضريبة المستحقة أو تخفيضها أو عدم سدادها في الوقت المحدد.

في حال عدت الهيئة أن المتصرف له مسؤول بالتضامن عن الضريبة المستحقة، تلتزم الهيئة بإشعار كلٍ من المتصرف والمتصرف له بمبلغ الضريبة وتاريخ سدادها. كما يلتزم المتصرف له بإخطار الهيئة عند قيامه بالسداد في حال كونه مسؤولاً بالتضامن.



مثال (13)

أبرم شخصان عقد بيع عقار بقيمة (2,000,000) ريال سعودي. اتفق الطرفان على إظهار قيمة أقل في عقد البيع وقدمًا للهيئة قيمة (1,200,000) ريال سعودي بهدف تخفيض الضريبة المستحقة. عند مراجعة الهيئة للمستندات والبيانات المتاحة، تبين أن القيمة السوقية للعقار في تاريخ التصرف تبلغ (2,000,000) ريال سعودي، وأن تخفيض القيمة كان نتيجة اتفاق مشترك بين المتصرف والمتصرف له بهدف تقليل مبلغ الضريبة المستحقة.

في هذه الحالة، يكون المتصرف له مسؤولاً بالتضامن مع المتصرف عن الضريبة المستحقة، وتقوم الهيئة بإشعار الطرفين بمبلغ الضريبة الواجب سداؤه وبموعد السداد المحدد، ويلتزم المتصرف له بإخطار الهيئة عند قيامه بالسداد.



مثال (14)

قام أحد الأفراد بشراء وحدة سكنية بقيمة (1,000,000) ريال سعودي، وقدم المشتري (المتصرف له) شهادة تفيد باستحقاقه لتحمل الدولة للضريبة عن المسكن الأول، وبذلك لم يتم سداد أي ضريبة من جانب البائع (المتصرف) للهيئة. لاحقاً، عند قيام الهيئة بإجراءات التحقق ثبت عدم صحة استحقاق لتحمل الدولة للضريبة عنه في تاريخ التصرف، مما نتج عنه عدم سداد الضريبة المستحقة.

في هذه الحالة، يكون المتصرف له مسؤولاً بالتضامن مع المتصرف عن سداد الضريبة المستحقة، وذلك لكونه المتسبب في عدم سداد الضريبة، وتقوم الهيئة بإشعار كلٍ من المتصرف والمتصرف له بمبلغ الضريبة وتاريخ سدادها.





4.6. التصرفات العقارية الصورية والمستترة

في بعض الحالات يقوم الأطراف بإبرام عقود صورية أو مستترة لغرض تحقيق أهداف معينة بحيث لا تعكس الحقوق والالتزامات الفعلية الناشئة عن التصرف الحقيقي، وتحتسب الضريبة على أساس التصرف الحقيقي وليس الصوري أو المستترة



مثال (15)

اتفق شخصان على إبرام عقد محرر غير رسمي، يتم بمقتضاه استفادة أحد الطرفين من العقارات المملوكة للطرف الآخر، وكان الطرف الأول أصبح مالكاً لها، للهيئة في حال اكتشاف مثل هذه الحالات والتعاقدات أن تثبت الواقعة المنشئة للضريبة.





5. الإعفاءات من ضريبة التصرفات العقارية

تضمن نظام ضريبة التصرفات العقارية عددًا من الإعفاءات، وذلك مراعاةً لأبعاد اجتماعية أو اقتصادية، وكذلك تخفيفاً على المواطنين، وضمان عدم خضوع ذات المعاملة، أو التصرف للضريبة أكثر من مرة، أو الخضوع لضريبة التصرفات العقارية بعد سابق خضوعها لضريبة القيمة المضافة.

5.1. نتناول تلك الإعفاءات بشكل أكثر تفصيلاً كما يلي:

5.1.1. التصرف العقاري في حالة قسمة التركة أو توزيعها

وفقاً لأحكام الفقرة (أ/1) من المادة الثالثة من النظام يتم إعفاء التصرفات العقارية التي تنتج عن تقسيم التركة سواء من المتوفى إلى الورثة أو بين الورثة، بعضهم بعضاً في حدود حصصهم الشرعية، وذلك وفقاً لصك حصر الورثة، كون ذلك لا يعد بمنزلة بيع / تصرف للعقار محل التوزيع. ويشترط في ذلك أن يكون التصرف قاصراً فقط على توزيع وتقسيم التركة في حدود الأنصبة الشرعية، ولا يمتد ذلك للإعفاء ليشمل تصرف الورثة في حصصهم بعد ذلك أي لا يشمل قيام أحد الورثة ببيع نصيبه سواء كان ذلك البيع لأحد الورثة الآخرين، أو لشخص آخر من غير الورثة.



مثال (16)

توفي شخص وتم توزيع تركته بين عدد من الأبناء الوارثين، وكانت حصة أحد الأبناء من التركة الحصول على البيت.

يتم إعفاء هذا التصرف من ضريبة التصرفات العقارية في هذه الحالة عند القيام بإفراغ العقار، مع وجوب تسجيل التصرف العقاري في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك للحصول على ما يفيد الإعفاء من دفع ضريبة التصرفات العقارية حيث لن يتم قبول عملية الإفراغ في كتابة العدل دون التسجيل، وفي حالة قيام الوارث ببيع العقار بعد توزيع التركة فإن ذلك البيع يكون خاضعاً لضريبة التصرفات العقارية، وكذلك إذا تم بيع العقار من قبل الورثة قبل توزيع التركة لأغراض تقسيمها نقداً بينهم، فإن ذلك البيع يكون خاضعاً لضريبة التصرفات العقارية.

كما تجدر الإشارة إلى أنه في حال كان البيت يمثل حصة أكبر من نصيب الوارث وتم تعويض بقية الورثة عن الفرق بين قيمة البيت وحصة الوريث فإن هذا الفرق يعد مقابلاً تصرفاً عقارياً خاضعاً للضريبة





5.1.2. التصرف العقاري - دون مقابل سواء كان نقدياً أو عينيّاً - لوقف عامّ أو خاصّ أو مشترك، شريطة أن يكون الوقف العامّ أو الخاصّ أو المشترك مسجلاً لدى الجهات المعنية بالأوقاف كوقف، وخاضعاً لإشرافها

يقتصر هذا الإعفاء على التصرف الأول في العقار (دون مقابل) لمصلحة الوقف أو أي تصرف آخر يعد من قبيل التصرفات العقارية، أما في حالة قيام الوقف بالتصرف في العقار سواء بالبيع، أو منح حق انتفاع طويل الأمد (أكثر من 50 عاماً) أو أي تصرف آخر يعد من قبيل التصرفات العقارية، فإن ذلك التصرف يكون خاضعاً لضريبة التصرفات العقارية.

كما يجب التنويه أن مجرد التصرف في العقار لمصلحة وقف عام أو خاص أو مشترك، لا يعفى من الخضوع لضريبة التصرفات العقارية ما لم يكن ذلك التصرف دون مقابل، وبالتالي إذا كان التصرف لمصلحة الوقف، بمقابل فإنه يكون خاضعاً لضريبة التصرفات العقارية.



مثال (17)

قام أحد الأشخاص بنقل مبنى تجاري إلى وقف دون مقابل.

يُعفى التصرف في هذه الحالة من ضريبة التصرفات العقارية حيث إن التصرف من المالك إلى الوقف قد تم دون مقابل.



مثال (18)

قام أحد الأشخاص ببيع مبنى سكني لوقف بمبلغ (1,000,000) ريال سعودي.

في هذه الحالة يخضع ذلك التصرف لضريبة التصرفات العقارية، حيث إن الإعفاء يقتصر على التصرف الأول من المالك إلى الوقف بشرط أن يكون دون مقابل، وبالتالي حيث إن التصرف تم بيعه مقابل (1,000,000) ريال سعودي فإن التصرف يكون خاضعاً لضريبة التصرفات العقارية بنسبة 5%.

5.1.3. التصرف العقاري - دون مقابل سواء كان نقدياً أو عينيّاً - من أو إلى جمعية خيرية مرخصة

يسري هذا الإعفاء على التصرف العقاري الذي يتم دون مقابل سواء للجمعية الخيرية المرخصة أو منها. ويقتصر نطاق الإعفاء على التصرف الذي يتم دون مقابل سواء للجمعية الخيرية أو منها ولا يشمل نطاق الإعفاء التصرفات التي ستتم من وإلى الجمعية الخيرية إذا كانت بمقابل.





مثال (19)

أرض أراد مالکها منحها دون مقابل لجمعية خيرية مرخصة.

يتم إعفاء هذا التصرف من ضريبة التصرفات العقارية في هذه الحالة، مع مراعاة ضرورة التأكد أن الأرض سيتم منحها دون مقابل، وكذلك التأكد أن الجمعية الخيرية التي سيتم منح الأرض لها مرخصة من قبل الجهات المعنية.



مثال (20)

قامت تلك الجمعية الخيرية بعد ذلك بمنح إحدى الشركات حق الانتفاع لتلك الأرض لمدة 70 سنة مقابل مبلغ (100,000) ريال سعودي لكل سنة.

في هذه الحالة يخضع ذلك التصرف لضريبة التصرفات العقارية، حيث إن الإعفاء يقتصر على التصرف الأول من المالك إلى الجمعية الخيرية ابتداءً على أن يكون دون مقابل، أما التصرفات الصادرة عن الجمعية الخيرية بعد ذلك بغرض الإدارة أو الاستفادة من تلك الأرض فلا يشملها الإعفاء، وتكون خاضعة لضريبة التصرفات العقارية ما لم يشملها أي إعفاء آخر من الإعفاءات الواردة في النظام.

5.1.4. التصرف العقاري لجهة عامة أو للأشخاص الاعتبارية العامة أو الجهات والمشروعات ذات النفع العام

يسري هذا الإعفاء على التصرفات العقارية التي تتم لصالح الجهات العامة، والأشخاص الاعتبارية العامة كالهيئات العامة التي تتمتع بشخصية اعتبارية مستقلة، والمشروعات والجهات ذات النفع العام، ويقصد بالجهات ذات النفع العام لأغراض لائحة ضريبة التصرفات العقارية الجهات والمؤسسات التي تحمل هذه الصفة بموجب نظام الجمعيات والمؤسسات الأهلية. فرغم أن المتصرف هو الذي يتحمل ضريبة التصرفات العقارية إلا أن من المتعارف عليه في الواقع العملي أنه قد يتم الاتفاق بين المتصرف والمتصرف إليه على تحمل المتصرف إليه الضريبة، لذلك فإن هذا الإعفاء يرفع هذا العبء عن كاهل الجهات العامة، والأشخاص الاعتبارية العامة، وكذلك الجهات والمشروعات ذات النفع العام. ويجب التنويه أن هذا الإعفاء يطبق على شراء تلك الجهات للعقارات أيًا كان الغرض، أو الاستخدام الذي تم شراء العقار من أجله.



مثال (21)

قامت إحدى الوزارات بشراء عقار من أحد الأشخاص بمبلغ (1,500,000) ريال سعودي لاستخدامه في أنشطة تلك الوزارة.

يعفى البائع في هذه الحالة من سداد ضريبة التصرفات العقارية قبل عملية الإفراغ لمصلحة الوزارة.





مثال (22)

قامت إحدى الهيئات العامة بشراء عقار تجاري من أحد الأشخاص بمبلغ (10,000,000) ريال سعودي لاستخدامه في أنشطة تجارية بغرض تحقيق إيرادات لتلك الهيئة.

يعفى البائع في هذه الحالة من سداد ضريبة التصرفات العقارية قبل عملية الإفراغ لمصلحة تلك الهيئة.

5.1.5. التصرف العقاري من جهة عامة بصفتها سلطة عامة

أضيف هذا الإعفاء للسماح للجهات العامة التي تتصرف في العقار بصفتها سلطة عامة وفقاً لأنظمتها التي تلزمها بأداء ذلك التصرف في إطار السلطة العامة (على سبيل المثال: وزارة البلديات والإسكان، والهيئة العامة لعقارات الدولة)، بالتصرف في العقار دون فرض الضريبة على العقار محل التصرف، وذلك فقط للتصرفات التي تتم في إطار الأداة النظامية التي تمكن تلك الجهات من ممارسة أنشطتها كسلطة عامة، وألا يتم التصرف العقاري وفقاً لمعايير اقتصادية أو تجارية، أو كليهما مع انعدام المنافسة مع القطاع الخاص، وذلك لمساعدتها على أداء أدوارها المنوط بها تنفيذها لمصلحة الدولة خاصة في ظل أن المتصرف أو البائع هو الذي يتحمل ضريبة التصرفات العقارية.

وهنا تجب الإشارة إلى أن هذا الإعفاء يقتصر فقط على الجهة العامة عند القيام بدورها كسلطة عامة، وفقاً لصلاحياتها النظامية، على ألا يكون ذلك التصرف وفقاً لمعايير اقتصادية أو تجارية، أو كليهما، إضافة إلى انعدام المنافسة مع القطاع الخاص وهو ما يجب التحقق منه من قبل الهيئة للتأكد من التطبيق الصحيح للإعفاء.



مثال (23)

قامت وزارة بمنح شقة سكنية بدون مقابل (في سياق تنفيذها لاختصاصاتها النظامية بإسكان المواطنين).

يعفى البائع (الوزارة) من سداد ضريبة التصرفات العقارية قبل عملية الإفراغ وذلك نظراً لأن (الوزارة) قد قامت بمنح الشقة السكنية في إطار قيامها بدورها كسلطة عامة مسؤولة عن دعم المواطنين في شراء المسكن المناسب بسعر منخفض مدعوم من قبل الدولة.





مثال (24)

قامت إحدى الجهات العامة ببيع فيلا في أحد المنتجعات إلى أحد الأشخاص، وذلك بقيمة (3,000,000) ريال سعودي، وذلك وفقاً لأحد البرامج الاستثمارية التي تديرها وتنفذها تلك الجهة.

يخضع هذا التصرف من قبل الجهة العامة لضريبة التصرفات العقارية بنسبة 5% وذلك نظراً لأن الجهة قد قامت ببيع الفيلا في إطار قيامها بأحد الأنشطة الاقتصادية أو التجارية التي تنافس فيها القطاع الخاص، وليس في إطار قيامها بدورها كسلطة عامة.

5.1.6. التصرف العقاري في حالات نزع ملكية العقار أو وضع اليد المؤقت عليه وفقاً للأنظمة أو الأدوات النظامية الصادرة ذات العلاقة، بما في ذلك إعادة العقار إلى المالك الأصلي وفقاً لتلك الأنظمة أو الأدوات النظامية

يسري هذا الإعفاء على التصرف العقاري الناتج عن نزع ملكية العقار للمنفعة العامة وفقاً للأنظمة المعمول بها في المملكة، ويُعفى مالك العقار من دفع ضريبة التصرفات العقارية في هذه الحالة. ولا يسري الإعفاء إلا إذا تم نزع الملكية وفقاً للإجراءات النظامية المعتمدة، أما التصرفات التي تتم خارج هذا الإطار فتخضع لضريبة التصرفات العقارية.



مثال (25)

صدر قرار بشأن نزع ملكية عقار للمنفعة العامة بغرض إنشاء إحدى الطرق، على أن يتم تعويض المالك بمبلغ (800,000) ريال سعودي.

يعفى مالك ذلك العقار من دفع ضريبة التصرفات العقارية قبل عملية الإفراغ العقاري أو التوثيق، حيث إن نقل ملكية العقار - إفراغه - تم بصورة جبرية للمنفعة العامة بموجب قرار نزع ملكية صادر عن جهة مختصة وفقاً للأنظمة المعمول بها في المملكة.





5.1.7. التصرف العقاري عن طريق الهبة الموثقة للزوج أو الزوجة أو أي من الأقارب حتى الدرجة الثالثة

يُعفى التصرف العقاري عن طريق الهبة الموثقة من ضريبة التصرفات العقارية إذا قدم الواهب (المتصرف) للموهوب له (المتصرف له) وكان زوجاً أو زوجةً أو أحد الأقارب حتى الدرجة الثالثة. ويُشترط لسريان هذا الإعفاء ألا يتصرف الموهوب له في العقار الموهوب بالهبة لشخص آخر لم يكن سيسري عليه الإعفاء في حال قيام الواهب بهبة العقار له بشكل مباشر وذلك لمدة ثلاث سنوات من تاريخ توثيق الهبة. فإذا تصرف الموهوب له بالهبة في العقار لشخص خارج نطاق إعفاء الواهب قبل انقضاء المدة المحددة زال الإعفاء وأصبح التصرف بالهبة خاضعاً لضريبة التصرفات العقارية.

يُقصد بالأقارب حتى الدرجة الثالثة ما يلي:

أ. الدرجة الأولى: الأب، الأم، الابن، البنت.

ب. الدرجة الثانية: الأخ، الأخت، الجدّ، الجدّة، ابن الابن، ابنة الابن، ابن البنت، ابنة البنت.

ج. الدرجة الثالثة: العمّ، الخال، العمّة، الخالة، ابن الأخ، ابنة الأخ، ابن الأخت، ابنة الأخت.



مثال (26)

وهب شخص أرضه التي تبلغ قيمتها السوقية (1,000,000) ريال سعودي لأخيه الشقيق (دون مقابل)، وأراد إفراغ الأرض باسمه في كتابة العدل.

يعفى المتصرف (الواهب) من دفع ضريبة التصرفات العقارية على قيمة الأرض قبل عملية الإفراغ العقاري؛ حيث إن الهبة تمت دون مقابل لمصلحة أخيه الشقيق وهو من ضمن الأقارب إلى الدرجة الثالثة.





مثال (27)

وهب شخص أرضه التي تبلغ قيمتها السوقية (1,000,000) ريال سعودي لابن عمه (دون مقابل)، وأراد إفراغ الأرض باسمه في كتابة العدل.

يخضع هذا التصرف لضريبة التصرفات العقارية بنسبة 5% ويجب على المتصرف الواهب، دفع ضريبة التصرفات العقارية على قيمة الأرض قبل عملية الإفراغ العقاري، حيث إنه رغم أن التصرف يمثل هبة دون مقابل؛ إلا أن ابن العم ليس من الأقارب حتى الدرجة الثالثة، وبالتالي فإن هذا التصرف غير مشمول بالإعفاء الوارد في اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة التصرفات العقارية.



مثال (28)

قام شخص ببيع أرضه لأبيه بمبلغ (1,000,000) ريال، وأراد إفراغ الأرض باسمه في وزارة العدل.

يخضع هذا التصرف لضريبة التصرفات العقارية بنسبة 5%، ويجب على المتصرف (البائع)، دفع ضريبة التصرفات العقارية على قيمة الأرض قبل عملية الإفراغ العقاري، حيث إنه رغم أن التصرف لمصلحة الأب، وهو من الأقارب من الدرجة الأولى إلا أن التصرف تمثّل في البيع بمقابل، وليس هبة دون مقابل، وبالتالي فإن هذا التصرف غير مشمول بالإعفاء الوارد في اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة التصرفات العقارية.



مثال (29)

وهب شخص "الواهب الأساسي" أرضاً تبلغ قيمتها السوقية (4,000,000) ريال سعودي لجده دون مقابل، وتم توثيق الهبة لدى كتابة العدل. وبعد مرور أربعة أشهر من تاريخ توثيق الهبة، قرر الجد (مالك الأرض) أن يهبها بدوره لحفيده الآخر "ابن عم الواهب" دون مقابل.

يُعفى التصرف الأول (هبة الشخص لجده) من ضريبة التصرفات العقارية كونه هبة موثقة دون مقابل لأحد الأقارب حتى الدرجة الثالثة. أما التصرف الثاني (هبة الجد لحفيده الآخر)، فيُعدّ مخالفة لشرط الإعفاء المتمثل في عدم التصرف في العقار لمدة ثلاث سنوات من تاريخ توثيق الهبة الأولى، وذلك لأن الموهوب له في التصرف الثاني ليس من ضمن نطاق درجات القرابة المعفاة للواهب الأساسي وبالتالي تُفرض ضريبة التصرفات العقارية على التصرف الأول.





5.1.8. التصرف في العقار بموجب وصية شرعية موثقة

تعفى الوصية الشرعية من الخضوع لضريبة التصرفات العقارية شريطة أن تكون تلك الوصية موثقة.



مثال (30)

أوصى شخص بمنح قطعة أرض بعد وفاته لأحد أقاربه وقد قام هذا الشخص بتوثيق تلك الوصية.

يعفى هذا التصرف من الخضوع لضريبة التصرفات العقارية حيث إن الوصية موثقة وهو ما يتفق مع القواعد المنصوص عليها في الإعفاء الوارد في نظام ضريبة التصرفات العقارية ولائحته التنفيذية.

5.1.9. التصرف العقاري بصورة مؤقتة لغرض استخدامه كضمان لتمويل أو ائتمان من جهة مرخصة ما لم يتم التنفيذ على العقار محل الضمان أو الائتمان وذلك بنقله بشكل دائم

يهدف هذا الإعفاء إلى عدم فرض ضريبة على العمليات العقارية التي يتم فيها نقل العقار مؤقتاً للممول أو الدائن؛ كضمان لسداد الدين مع وجود الإثباتات التي تثبت أن العملية تتمثل في نقل مؤقت للعقار ينتهي بسداد المديونية التي على الشخص وليس نقلاً دائماً إلى الدائن بهدف تحصيل الممول الدائن لمديونيته، كما تتضمن حالة الإعفاء حالة النقل الثاني لملكية العقار لإعادته لمالكه الأصلي (من الممول أو الدائن إلى المدين) بعد سداد كامل المديونية المستحقة عليه.



مثال (31)

أراد شخص الحصول على قرض من إحدى جهات التمويل المرخصة، واشترطت الجهة نقل ملكية عقاره السكني باسمها ضماناً لحين سداد الشخص كامل قيمة القرض إضافة إلى فوائد الائتمان.

يعفى هذا التصرف من الخضوع لضريبة التصرفات العقارية حيث إن العقار هنا يتم نقل ملكيته نقلاً مؤقتاً لحين سداد المديونية المستحقة للجهة التمويلية، ومن ثم يعود بعدها للمالك مرة أخرى.





مثال (32)

بافتراض أن في المثال السابق لم يستطع ذلك الشخص سداد القرض، وبالتالي قامت جهة التمويل بالحصول على العقار في سبيل استيفاء القرض.

في هذه الحالة يخضع هذا التصرف لضريبة التصرفات العقارية حيث إن انتقال ملكية العقار أصبح نهائيًا، وليس مؤقتًا، وبالتالي لا يطبق على هذا التصرف الإعفاء المنصوص عليه في اللائحة.

كما يشمل الإعفاء الخاص بالتصرف في العقار بشكل مؤقت لغرض استخدامه كضمان لتمويل أو ائتمان، الحالات التي يتم فيها نقل ملكية العقار بين عدد من البنوك أو جهات التمويل كجزء من عمليات نقل المديونيات بينها التي تتم وفقًا لعقود الإجارة التمويلية التي يحق للدائن (البنك) بموجبها أن ينقل المديونية (المبلغ المتبقي غير المسدد متضمنًا تكلفة التمويل) إلى بنك آخر، أو إلى شركة إعادة تمويل، مع نقل العقار بصفة نهائية إلى المستفيد النهائي بعد سداده كامل المبلغ المتبقي إلى شركة التمويل المحول إليها عقد التمويل.





مثال (33)

قام أحد الأفراد بشراء عقار سكني من خلال عقد إجارة مع أحد المصارف الإسلامية على أن يسدد قيمة العقار، وتكلفة التمويل على أقساط دورية لمدة عشر سنوات، وبعد أن قام بسداد الدفعات الخاصة بالثلاث سنوات الأولى، تلقى عرضاً من أحد المصارف الأخرى لتحويل عقد الإجارة (المديونية) عليه مقابل تخفيض تكلفة التمويل عن المدة الباقية في عقد الإجارة، وعليه تم نقل ملكية العقار من المصرف الأول إلى المصرف الثاني. تعد تلك العملية بمنزلة نقل مؤقت للعقار من المصرف الأول إلى المصرف الثاني بغرض استخدام صك العقار كضمان لسداد المديونية المستحقة على المستفيد النهائي، وتعفى من ضريبة التصرفات العقارية.

كما يشمل الإعفاء الخاص بالتصرف في العقار بشكل مؤقت لغرض استخدامه كضمان لتمويل أو ائتمان، الحالات التي يتم فيها نقل ملكية مجموعة من العقارات كمحفظة تتضمن ملكية عدد من العقارات لعدد من العملاء إلى ممول جديد أو إلى شركة إعادة تمويل.



مثال (34)

قامت إحدى شركات إعادة التمويل العقاري المؤسسي في المملكة، بالاتفاق مع أحد المصارف على شراء محفظة تمثل 100 عقد إجارة إسلامية مبرمة مع عدد من عملاء ذلك المصرف، وبموجب ذلك الاتفاق ستقوم شركة إعادة التمويل بسداد مقابل تلك العقود للمصرف بعد الحصول على نسبة خصم متفق عليها مع المصرف محسوبة بناءً على تكلفة التمويل على أن يقوم المصرف بنقل ملكية جميع الصكوك الخاصة بتلك العقود إلى شركة إعادة التمويل التي ستقوم بدورها بتحصيل الدفعات المتبقية من المستفيدين النهائيين على أن تقوم بإفراغ الصكوك بأسمائهم بعد سداد كامل الدفعات المستحقة عليهم.

تعد تلك المعاملة بالكامل بمنزلة نقل مؤقت للعقار من المصرف الأول إلى المصرف الثاني بغرض استخدام صك العقار كضمان لسداد المديونية المستحقة على المستفيد النهائي، وبذلك تعفى من ضريبة التصرفات العقارية.





5.1.10. التصرف العقاري قبل تاريخ سريان ضريبة التصرفات العقارية، وذلك تنفيذًا لعقود الإجارة بغرض التملك، وعقود الإيجار التمويلي

يهدف هذا الإعفاء إلى عدم فرض ضريبة التصرفات العقارية على التصرفات المتعلقة بالعقارات التي سيتم نقل ملكيتها لدى الجهة المختصة كنتيجة لعقود الإجارة المنتهية بالتملك، والتأجير التمويلي المنتهي بالتملك التي تم إبرامها قبل تاريخ سريان فرض ضريبة التصرفات العقارية، وقد تكون هذه العقارات قد خضعت لضريبة القيمة المضافة في حال تم نقل حيازة العقار من الجهة التمويلية إلى المستفيد النهائي بعد تاريخ سريان نظام ضريبة القيمة المضافة في المملكة في عام 2018م، وقد لا تكون قد خضعت بالكامل للضريبة في حال تم إبرام العقود ونقل حيازة العقار للمستفيد النهائي قبل تاريخ سريان ذلك النظام، وفي كل الأحوال يتم إعفاء عملية الإفراف العقاري التي تتم لدى كتابات العدل من ضريبة التصرفات تنفيذًا لتلك العقود والمعاملات.



مثال (35)

قام أحد الأفراد بشراء عقار بنظام الإجارة الإسلامية في 2012م، وفي 2022م، تم إفراف ذلك العقار لمصلحته بعد سداد كامل الأقساط المستحقة على العقار.

لا يخضع هذا التصرف لضريبة التصرفات العقارية وفقًا للإعفاء الوارد في أداة إصدار النظام حيث تم إبرام عقد الإجارة، وحيازة العقار قبل تاريخ العمل بضريبة التصرفات العقارية.

5.1.11. التصرف العقاري بصورة مؤقتة لغرض نقله فيما بين صندوق وأمين حفظ أو العكس أو فيما بين أمناء حفظ لذات الصندوق

يهدف هذا الإعفاء إلى عدم فرض ضريبة على العمليات المؤقتة لنقل العقار بين الصندوق، وأمين الحفظ، أو العكس أو فيما بين أمناء الحفظ لذات الصندوق، حيث إن من المتعارف عليه أن الصناديق الاستثمارية العقارية لا تملك العقارات المملوكة للصناديق لعدم وجود شخصية اعتبارية للصندوق، ويتم إنشاء شركة حفظ لغرض تسجيل ملكية تلك العقارات، وفي بعض الحالات يتم تغيير أمين الحفظ بأمين حفظ آخر، ولا يعد نقل الملكية في هذه الحالات بمنزلة تصرف دائم لأغراض فرض الضريبة، وبالتالي لا يخضع لضريبة التصرفات العقارية شريطة أن يتم ذلك وفقًا لأحكام نظام السوق المالية، واللوائح والتعليمات الصادرة بناء عليه.





5.1.12. التصرف العقاري من خلال تقديمه كحصة عينية من قبل أي شخص في رأس مال شركة مؤسسة في المملكة بشرط عدم التصرف في الأسهم أو الحصص المقابلة للعقار المتصرف فيه لمدة خمس سنوات من تاريخ امتلاك الأسهم أو الحصص المقابلة للعقار، وأن تحتفظ تلك الشركة بقوائم مالية مدققة من مراجع حسابات خارجي معتمد طيلة هذه المدة

يهدف هذا الإعفاء إلى تسهيل المعاملات التي تستهدف زيادة رأس مال الشركات من خلال المساهمة بالعقار كحصة عينية فيه مع وضع ضابط الاحتفاظ بالأسهم أو الحصص المقابلة لتلك الحصة لمدة لا تقل عن خمس سنوات من تاريخ امتلاكها وأن تحتفظ أيضاً تلك الشركات بقوائم مالية مدققة من مراجع حسابات خارجي طوال مدة الخمس سنوات؛ وذلك لمنع إساءة استخدام هذا الإعفاء.



مثال (36)

أراد أحد الأشخاص الدخول كشريك في شركة مساهمة مع عدد من المساهمين الآخرين، واتفقوا معه على تقديم أحد المباني التي يملكها حيث تقدر قيمته بمبلغ (5,000,000) ريال سعودي مقابل حصته في رأس مال الشركة المساهمة، والحصول على الأسهم مقابل ذلك وبالفعل وافق هذا الشخص على الاتفاق، وقام بإفراغ العقار لمصلحة الشركة المساهمة وحصل على الأسهم التي تساوي (5,000,000) ريال سعودي، وذلك في تاريخ 15 أكتوبر 2020م.

لا يخضع هذا التصرف لضريبة التصرفات العقارية وفقاً وفقاً لأحكام نظام ضريبة التصرفات العقارية ولائحته التنفيذية و يشترط احتفاظ هذا الشخص بالأسهم لمدة خمس سنوات إضافة إلى احتفاظ الشركة بقوائم مالية مدققة من مراجع حسابات خارجي طوال مدة الخمس سنوات.



مثال (37)

بافتراض أن في المثال السابق قام هذا الشخص ببيع الأسهم في تاريخ 15 نوفمبر 2025م.

في هذه الحالة يظل الإعفاء الذي حصل عليه من الخضوع لضريبة التصرفات العقارية في عام 2020م صحيحاً حيث إن بيع الأسهم تم بعد مضي أكثر من خمس سنوات من تاريخ الحصول عليها.





مثال (38)

بافتراض أن في المثال السابق قام هذا الشخص ببيع الأسهم في تاريخ 15 نوفمبر 2024م.

في هذه الحالة فإن هذا الشخص قد قام ببيع الأسهم قبل مضي الخمس السنوات، فيتربط على ذلك سقوط الإعفاء الذي يحصل عليه من الخضوع لضريبة التصرفات العقارية في عام 2020م، ويصبح التصرف الذي تم بنقل ملكية المبنى إلى الشركة المساهمة في عام 2020م، خاضعاً لضريبة التصرفات العقارية.

5.1.13. التصرف العقاري إذا كان أحد طرفي التصرف حكومة أجنبية أو منظمة دولية، أو هيئة، أو بعثة دبلوماسية أو عسكرية، أو أحد أعضاء السلك الدبلوماسي أو القنصلي أو العسكري، المعتمدين في المملكة، شريطة المعاملة بالمثل

يهدف هذا الإعفاء إلى عدم فرض الضريبة على العقارات لتلك الجهات سواء كانت متصرفه أو متصرف لها شريطة تطبيق مبدأ المعاملة بالمثل من قبل الدول التي تمثلها تلك الحكومات والهيئات والبعثات على ممثلي المملكة في تلك الدول.



مثال (39)

أرادت إحدى السفارات في المملكة نقل مقرها فقامت ببيع مبنى مقرها القديم بمبلغ (4,000,000) ريال سعودي، وشراء مبنى جديد بمبلغ (6,000,000) ريال سعودي.

لا يخضع التصرف الخاص ببيع السفارة لمقرها القديم لضريبة التصرفات العقارية، كما أنه لا يخضع التصرف الخاص بشراء السفارة للمبنى الجديد لضريبة التصرفات العقارية بشرط التأكد من حصول البعثة الدبلوماسية السعودية بنفس المعاملة في الدولة التابعة لها تلك السفارة أي إنها تُعفى من أي ضريبة تفرض في تلك الدولة على شراء أو بيع العقارات، وذلك وفقاً للإعفاء المنصوص عليه في نظام ضريبة التصرفات العقارية ولائحته التنفيذية من الخضوع لضريبة التصرفات العقارية للتصرفات التي يكون أحد أطرافها الحكومات والهيئات والبعثات الدبلوماسية والقنصلية والعسكرية شريطة تطبيق مبدأ المعاملة بالمثل.





5.1.14. التصرف العقاري الذي خضع لضريبة القيمة المضافة قبل توثيقه، في حال تم التوثيق بعد سريان أحكام نظام ضريبة التصرفات العقارية

يهدف هذا الإعفاء إلى عدم فرض ضريبة التصرفات العقارية على التصرفات العقارية التي تم إبرامها قبل سريان أحكام نظام ضريبة التصرفات العقارية التي سبق خضوعها لضريبة القيمة المضافة في تاريخ إبرام التعاقد، وذلك حتى لا يتم فرض الضريبة عليها مرتين (مرة كضريبة قيمة مضافة، وأخرى كضريبة تصرفات عقارية).



مثال (40)

قام أحد الأشخاص بشراء عقار بنظام الإجارة الإسلامية، وتم نقل حيازة العقار لذلك الشخص من قبل المورد (المؤسسة التمويلية) في تاريخ 5 سبتمبر 2019م، وقام المورد (المؤسسة) بالإقرار عن ضريبة القيمة المضافة بنسبة 5% في تاريخ توقيع عقد الإجارة، ونقل حيازة العقار للمستفيد، وفي عام 2024م تم إفراغ العقار لمصلحة المستفيد بعد سداؤه كامل الأقساط المستحقة على العقار.

لا يخضع هذا التصرف لضريبة التصرفات العقارية وفقاً للإعفاء المنصوص عليه في أداة إصدار النظام، حيث إن التصرف سبق وخضع لضريبة القيمة المضافة عند نقل الملكية والحيازة لذلك الشخص.

5.1.15. التصرف العقاري من قبل أي شريك في شركة قام بتصرف عقاري -تمثل في نقل العقار باسم الشركة دون توثيقه-

يُمنح أي شريك في شركة قام بتصرف عقاري -تمثل في نقل العقار باسم الشركة دون توثيقه- مهلة مدتها (سنة) هجرية من تاريخ نفاذ النظام لتوثيق التصرف وتزويد هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بما يثبت ذلك، ويعفى التصرف العقاري في هذه الحالة من ضريبة التصرفات العقارية، بشرط أن يكون العقار محل التصرف مثبتاً في أصول الشركة قبل سريان ضريبة التصرفات العقارية، وأن يقدم المتصرف قوائم مالية مدققة أو شهادة معتمدة من محاسب قانوني مرخص تثبت إدراج العقار ضمن أصول الشركة قبل سريان ضريبة التصرفات العقارية حتى تاريخ التصرف.



مثال (41)

قام أحد الأشخاص بنقل ملكية أحد العقارات التي يملكها للشركة التي هو شريك بها في أغسطس 2015م، وتم إدراجه في القوائم المالية المعتمدة للشركة، ولكن لم يتم إفراغ هذا العقار باسم الشركة إلا في تاريخ 10 يونيو 2025م؛ أي بعد نفاذ ضريبة التصرفات العقارية وقام بنقل الملكية خلال الفترة التصحيحية.

في هذه الحالة لا تفرض ضريبة التصرفات العقارية على هذا التصرف، حيث تم إثبات وقوعه قبل تطبيق الضريبة وفق القوائم المالية المعتمدة للشركة، ويقع عبء إثبات ذلك أمام الهيئة على المتصرف.





مثال (42)

قام شريك سابق بنقل ملكية أحد العقارات التي يملكها للشركة التي كان شريكاً فيها في أغسطس 2015م، حيث تم إدراج العقار في القوائم المالية المعتمدة للشركة وفي أغسطس 2020م تخارج ذلك الشريك السابق من الشركة دون إفراغ العقار باسم الشركة، وتم إفراغ العقار من الشريك السابق باسم الشركة في نوفمبر 2025م

في هذه الحالة لا تفرض ضريبة التصرفات العقارية على هذا التصرف، حيث تم إثبات وقوعه قبل تطبيق الضريبة وفق القوائم المالية المعتمدة للشركة، وأثناء ما كان الشريك السابق شريكاً في الشركة.

5.1.16 التصرف العقاري تنفيذاً لأمر بالبيع الجبري الصادر من محكمة مختصة:

عندما يتم بيع العقار بأمر من محكمة مختصة في حالات التصفية أو التصفية الإدارية وفق نظام الإفلاس ولأئحته التنفيذية، يُعفى هذا التصرف من ضريبة التصرفات العقارية. ويهدف هذا الإعفاء إلى تسهيل وتنظيم عمليات التصرف العقاري التي تتم بأمر من المحكمة المختصة وفق إجراءات التصفية، بما يضمن سرعة تنفيذ البيع وتسريع عملية سداد الديون.



مثال (43)

شركة تجارية تقدمت بطلب فتح إجراءات الإفلاس نظراً لعدم قدرتها على سداد ديونها والوفاء بالتزاماتها المالية، فأصدرت المحكمة المختصة أمراً بالبيع الجبري لأحد عقارات الشركة ضمن إجراءات التصفية. وبموجب هذا الأمر، تم تنفيذ البيع مباشرة من قبل جهة التصفية المعنية، في هذه الحالة، يُعفى التصرف العقاري من ضريبة التصرفات العقارية.





5.1.17 التصرف العقاري الناتج عن عمليات الاندماج والاستحواذ بين الأشخاص الاعتبارية

تُعد التصرفات العقارية الناتجة عن عمليات الاندماج أو الاستحواذ بين الأشخاص الاعتبارية ضمن نطاق التصرفات العقارية المعفاة من الضريبة، متى تمت وفق شروط محددة تتحقق معها صفة الإعفاء.

(أ) التصرف العقاري الناتج عن عمليات الاندماج بين الأشخاص الاعتبارية

يُقصد بالاندماج لأغراض ضريبة التصرفات العقارية: ضم شخص اعتباري قائم أو أكثر إلى شخص اعتباري آخر قائم، أو مزج شخصين اعتباريين قائمين أو أكثر لتأسيس شخص اعتباري جديد وفقاً لأبي أحكام تنظم عمليات الاندماج في المملكة؛ وعليه فإن انتقال العقارات الناتج عن هذا الاندماج يُعامل كتصرف عقاري مُعفى من ضريبة التصرفات العقارية، متى ما تم الاندماج وفقاً لما يلي:

- 1) اقتصار مقابل الاندماج على حصص في الشخص الاعتباري الدامج، أو الناشئ عن الاندماج، دون أن يشمل أي مقابل نقدي أو عيني آخر، وبما يتفق مع أحكام نظام الشركات -حيثما يطبق:-
بمعنى أن تُجرى عملية الاندماج على نحو لا يخرج عن إطار تبادل الحصص بوصفه المقابل الوحيد للاندماج، حيث يقتصر ما يُمنح للشركاء أو المساهمين على حصص أو أسهم في الشخص الاعتباري الدامج أو في الكيان الناشئ عن الاندماج، دون أن يشمل أي مقابل نقدي أو عيني آخر.



مثال (44)

حصل شريك على 100,000 ريال سعودي نقدًا + حصص في الشخص الاعتباري الناشئ عن الاندماج مقابل عملية إتمام عملية الاندماج، وبالتالي، يخضع التصرف في الحصص لضريبة التصرفات العقارية، لأن مقابل الاندماج لم يقتصر على حصص فقط، بل شمل أيضاً مقابلاً نقدياً آخر.

- 2) تناسب الحصص التي يحصل عليها ملاك الشخص الاعتباري المندمج مع حقوق ملكيتهم قبل الاندماج: ويُفهم من ذلك، أن الإعفاء لا يثبت إلا في الحالات التي تتم فيها عملية الاندماج على نحو يحافظ على التوزيع النسبي لحقوق الملكية. وبالتالي، أي تغيير في تناسب الحصص لأي من الملاك بعد الاندماج يترتب عليه، خضوع التصرف في الحصص لضريبة التصرفات العقارية.



مثال (45)

إذا كان أحد الملاك يمتلك 40% من حقوق الملكية في كيان اعتباري (المندمج)، ثم حُصص له 10% من الحصص في الكيان الناشئ عن الاندماج، وكانت تلك الحصة تُشكّل ما نسبته 60% من حقوق ملكيته في الكيان المندمج، فإن هذا التباين في الحصص يُفقد الاندماج شرطه للإعفاء، ويُعد عدم التناسب في الحصص إخلالاً بعدم وجود مقابل عيني، وبالتالي تخضع عملية التصرف في الحصص لأغراض الاندماج لضريبة التصرفات العقارية.





(3) أن تظل حصص الشخص الاعتباري الدامج أو الناشئ عن الاندماج مملوكة -بشكل مباشر أو غير مباشر- من قبل ذات الشركاء أو المساهمين لمدة خمس (5) سنوات على الأقل من تاريخ الاندماج. ينبغي على الشركاء أو المساهمين الاحتفاظ بالحصص أو الأسهم في الشخص الاعتباري الدامج أو الكيان الناشئ بعد الاندماج لمدة خمس سنوات من تاريخ الاندماج، سواء كانت الملكية مباشرة أو غير مباشرة، إلا إذا جرى التصرف في الحصص ضمن اندماج أو استحواذ لاحق يستوفي شروط الإعفاء ذاتها.



مثال (46)

قام أحمد وهو أحد المساهمين -بعد سنتين فقط من الاندماج- بالتصرف في حصصه لخالده، يُعد هذا التصرف بالحصص مخالفاً لشرط الاحتفاظ، وبالتالي تخضع عملية التصرف بالحصص الأولى الناتجة عن الاندماج والثانية الناتجة عن التصرف بالحصص لخالده لضريبة التصرفات العقارية، مع مراعاة تواريخ استحقاق الضريبة

(4) عدم شمول الإعفاء على أي مقابل آخر -سواء نقدي أو عيني- يحصل عليه الشريك أو المساهم المعارض على الاندماج.

لا يمتد نطاق الإعفاء إلى أي مقابل آخر يحصل عليه الشريك أو المساهم المعارض على الاندماج، حيث إن نطاق الإعفاء يقتصر على التصرفات العقارية المرتبطة بإتمام الاندماج وفق أحكام نظام الشركات -حيثما يطبق-، ولا يشمل المبالغ النقدية أو الأعيان التي تُصرف للشريك أو المساهم كتعويض عن حصته أو كمقابل لانسحابه.



مثال (47)

رفض عبد الله وهو أحد المساهمين المشاركة في الاندماج، وتم منحه مبلغاً نقدياً وأصلاً عينياً مقابل خروجه والتنازل عن حصته، وبالتالي، لا يُعامل المقابل كجزء من عملية الاندماج، ويُعد تصرفاً عقاريّاً خاضعاً لضريبة التصرفات العقارية.

(ب) التصرف العقاري الناتج عن عمليات الاستحواذ بين الأشخاص الاعتبارية

يقصد بالاستحواذ لأغراض ضريبة التصرفات العقارية: أي عملية تتم عن طريق مبادلة حصص -بما في ذلك الأوراق المالية- وينتج عنها الاستحواذ على كامل حصص شركة عقارية، شريطة أن يكون كل من المتصرف والمتصرف له أشخاصاً اعتباريين، وعليه فإن انتقال العقارات أو الحصص في الشركة العقارية الناتج عن هذا الاستحواذ يُعامل كتصرف عقاري مُعفى من ضريبة التصرفات العقارية، متى تم الاستحواذ وفقاً لما يلي:

1. اقتصار مقابل الاستحواذ على حصص في الشخص المستحوذ، دون أن يشمل أي مقابل نقدي أو عيني آخر.





2. أن يحتفظ ملاك الشخص المستحوذ عليه بحصصهم التي حصلوا عليها مقابل عملية الاستحواذ في الشخص المستحوذ لمدة لا تقل عن (5) سنوات من تاريخ تسجيل أو امتلاك تلك الحصص.
3. أن تتم عملية الاستحواذ من خلال صفقة واحدة.
- ولا يعد إخلالاً بشرط الاحتفاظ بالحصص، التصرف فيها كجزء من عملية اندماج أو استحواذ لاحقة تستوفي المعايير المحددة ذاتها.



مثال (48)

قامت شركة (أ) بالاستحواذ على شركة (ب)، حيث اتفق الطرفان على منح ملاك الشركة (ب) حصصاً في الشركة (أ)، على أن يتم تنفيذ الصفقة على عدة مراحل. حيث جرى نقل 70% أولاً، ثم استكمال نقل المتبقي، ما يجعل هذا الاستحواذ غير مستوفٍ لشرط الاستحواذ من خلال صفقة واحدة، وبالتالي يخضع التصرف بالحصص الناتج عنه لضريبة التصرفات العقارية.

5.1.18. التصرف العقاري من شخص طبيعي لشركة أو صندوق استثماري مؤسسين في المملكة ويملك هذا الشخص منفرداً - بشكل مباشر أو غير مباشر - جميع حصص الشركة أو أسهمها أو وحدات الصندوق، وبشرط عدم حدوث تغيير في نسبة ملكية ذلك الشخص في الشركة أو الصندوق، لمدة لا تقل عن خمس (5) سنوات من تاريخ التصرف



مثال (49)

قام أحمد (المتصرف) بنقل عقار إلى شركته المملوكة له بنسبة (100%) أو الصندوق المملوك له بشكل كامل ولم تتغير نسبة الملكية الكاملة للمتصرف في الشركة أو الصندوق طوال مدة (5) سنوات من تاريخ التصرف العقاري، وبذلك يعفى هذا التصرف من الخضوع لضريبة التصرفات العقارية.



مثال (50)

قام أحمد (المتصرف) بنقل عقار للشركة (ب) المملوكة بنسبة (100%) من الشركة (أ) المملوكة لأحمد بنسبة (100%) ولم تتغير ملكية أحمد - غير المباشرة - في الشركة (ب) لمدة (5) سنوات من تاريخ التصرف العقاري، وبذلك يعفى هذا التصرف من الخضوع لضريبة التصرفات العقارية.

تعفى التصرفات العقارية التي تتم في حال نقل الشخص / العقارات المملوكة له إلى - الشركات أو الصناديق الاستثمارية - المؤسسة في المملكة التي يملكها بشكل مباشر أو غير مباشر.



5.1.19. التصرف العقاري بين شركة وأخرى مؤسستين في المملكة تملك إحداهما -بشكل مباشر أو غير مباشر- جميع أسهم الشركة الأخرى أو حصصها، والتصرف العقاري بين شركة وصندوق استثماري مؤسسين في المملكة وتملك الشركة -بشكل مباشر أو غير مباشر- جميع وحدات الصندوق، والتصرف العقاري بين الشركات أو الصناديق الاستثمارية المؤسسة في المملكة التي تكون جميع أسهمها أو حصصها أو وحداتها مملوكة -بشكل مباشر أو غير مباشر- من الشخص نفسه، وشريطة أن تظل جميع أسهم الشركة المتصرف لها أو حصصها أو وحدات الصندوق المتصرف له مملوكة - بشكل مباشر أو غير مباشر- للشخص نفسه لمدة لا تقل عن خمس (5) سنوات من تاريخ التصرف العقاري.



مثال (51)

قامت شركة بنقل عقار لأحد الشركات المملوكة لها بنسبة (100%)، ولم يحدث تغير في نسبة ملكية الشركة المنقول لها العقار طوال مدة (5) سنوات من تاريخ التصرف العقاري وبذلك يعفى هذا التصرف من الخضوع لضريبة التصرفات العقارية.



مثال (52)

قامت الشركة (أ) بالتصرف العقاري بنقل عقار إلى صندوق مملوك لها بالكامل-تتملك كامل الوحدات- بشرط عدم تغير نسبة ملكية الصندوق طوال مدة (5) سنوات من تاريخ التصرف العقاري، وبذلك يعفى هذا التصرف من الخضوع لضريبة التصرفات العقارية



مثال (53)

قامت الشركة (أ) بنقل عقار للشركة (ج) المملوكة بنسبة (100%) للشركة (ب) المملوكة للشركة (أ) بنسبة (100%) ولم تتغير الملكية -غير المباشرة- للشركة (أ) في الشركة (ج) لمدة (5) سنوات من تاريخ التصرف العقاري وبذلك يعفى هذا التصرف من الخضوع لضريبة التصرفات العقارية.





مثال (54)

قامت الشركة (ب) بالتصرف بنقل عقار إلى الشركة (ج) وحيث إن كلتا الشركتين (ب، ج) مملوكتان بالكامل للشركة (أ) مع ملاحظة أنه لم يحدث تغيير في نسبة ملكية الشركة (ج) المملوكة للشركة (أ) طوال مدة (5) سنوات من تاريخ التصرف العقاري، وبذلك يعفى هذا التصرف من الخضوع لضريبة التصرفات العقارية.

يهدف هذا الإعفاء إلى تشجيع الأشخاص على إعادة هيكلة أعمالهم دون تكبدهم أعباء مالية مع مراعاة أن التصرفات العقارية التي تتم بين الشركات أو بينها والصناديق يجب أن تكون مملوكة بشكل كامل بنسبة (100٪) من نفس الشخص مع استمرار ملكيته الكاملة في الشركة المنقول لها العقار لمدة (5) سنوات من تاريخ التصرف العقاري وذلك للاستفادة من هذا الإعفاء.

5.1.20. التصرف في العقار من قبل أي شخص لمطور عقاري مرخص لمزاولة أنشطة البيع والتأجير على الخارطة وفقاً للأنظمة واللوائح والضوابط والتعليمات السارية في المملكة، على أن يكون العقار مخصصاً لأحد مشاريع البيع على الخارطة، وصاحباً له قرار بالترخيص من الجهة المختصة



مثال (55)

قام أحد الأشخاص بتصرف عقاري تمثل في نقل ملكية العقار لمطور عقاري مرخص له بمزاولة أنشطة البيع على الخارطة، وكان ذلك العقار مرخص له كمشروع بيع على الخارطة.

يهدف هذا الإعفاء إلى دعم مشاريع البيع الخارطة وذلك متى تحققت الشروط المتعلقة بالإعفاء وهي:

(أ) أن يكون المطور العقاري مرخصاً لمزاولة أنشطة البيع والتأجير على الخارطة وفقاً للأنظمة واللوائح والضوابط والتعليمات السارية في المملكة، وذلك في تاريخ التصرف العقاري أو قبله.

(ب) أن يكون العقار محل التصرف مخصصاً لأحد مشاريع البيع على الخارطة وصاحباً له قرار بالترخيص من الجهة المختصة، وذلك في تاريخ التصرف العقاري أو قبله.

(ج) في حال عدم صدور قرار الترخيص من الجهة المختصة في أو قبل تاريخ التصرف العقاري، يُمنح المتصرف مهلة مدتها (90) يوماً من تاريخ التصرف العقاري لتقديم قرار الترخيص للهيئة، شريطة أن يقوم المتصرف بسداد الضريبة المستحقة أو تقديم ضمان نقدي أو بنكي يعادل مبلغ الضريبة المستحقة في تاريخ التصرف العقاري أو قبله للهيئة.

(د) في حال صدور الترخيص خلال مدة (90) يوماً، يرد الضمان المقدم بالكامل أو تكون الضريبة المسددة قابلة للاسترداد وفقاً لأحكام هذه اللائحة، حيثما يطبق.

(هـ) في حال عدم صدور الترخيص أو عدم تقديمه للهيئة خلال مدة (90) يوماً، للهيئة تصفية الضمان المقدم بوصفه سداً للضريبة المستحقة، ولا يجوز استرداد أي ضريبة مسددة بعد انقضاء المهلة.





5.1.21. التصرف العقاري - دون مقابل نقدي أو عيني - لشركة أو صندوق استثماري مؤسسين في المملكة، وتكون جميع حصص الشركة أو أسهمها أو وحدات الصندوق مملوكة - بشكل مباشر أو غير مباشر - من قبل وقف عام أو خاص أو مشترك مسجل لدى الجهات المعنية بالأوقاف كوقف وخاضع لإشرافها، وبشرط عدم حدوث تغيير في نسبة ملكية الوقف في الشركة أو الصندوق لمدة لا تقل عن (5) سنوات من تاريخ التصرف العقاري



مثال (56)

تم التصرف بعقار دون مقابل لشركة مملوكة بالكامل بنسبة (100%) لوقف خيري أو ذري، مع استمرار ملكية الوقف الكاملة في تلك الشركة لمدة (5) سنوات من تاريخ التصرف العقاري.

يعفى هذا التصرف من ضريبة التصرفات العقارية بشرط تملك جميع الحصص أو الأسهم في الشركة من قبل الوقف والإبقاء على ملكية الوقف في الشركة المتصرف لها دون تغيير لمدة (5) سنوات من تاريخ التصرف.

5.1.22. رد العقار لمالكه السابق نتيجة إلغاء التصرف العقاري الموثق - لدى كاتب العدل أو الموثق المعتمد - بالتراضي بين أطرافه، وذلك خلال مدة لا تتجاوز (90) يومًا من تاريخ توثيق التصرف العقاري محل الإلغاء وبشرط عدم حدوث أي تغيير على وصف العقار ورد كامل قيمته.



مثال (57)

اتفق المشتري والبائع بالتراضي فيما بينهم بإلغاء التصرف العقاري ورد العقار ورد قيمته.

لا يخضع هذا التصرف لضريبة التصرفات العقارية وفقًا للإعفاء المنصوص عليه في نظام ضريبة التصرفات العقارية ولائحته التنفيذية في حالة كان الاتفاق بالتراضي خلال (90) يومًا من تاريخ توثيق التصرف العقاري محل الإلغاء، وقيام المشتري برد العقار دون تغيير في أوصافه التي كان عليها عند توثيق التصرف محل الإلغاء، وقيام البائع برد كامل القيمة.

5.1.23. التصرف العقاري الناتج عن الاكتتاب في الأوراق المالية المطروحة طرحًا عامًا وعن تداول الأوراق المالية المدرجة في السوق المالية، وشراء الشركات المساهمة المدرجة في السوق المالية المدرجة وتداول وحدات الصناديق الاستثمارية غير المدرجة بأقل من (50%) من وحدات الصندوق.

يهدف هذا الإعفاء إلى إعفاء التصرفات العقارية الناتجة عن التصرف بالحصص في الشركات العقارية المدرجة في السوق المالية، كما أنه امتد ليشمل خصوصًا الصناديق الاستثمارية غير المدرجة التي يطبق عليها وصف الشركة العقارية وفقًا لأحكام نظام ضريبة التصرفات العقارية ولائحته التنفيذية متى ما كان التصرف العقاري الناتج يتمثل في حصة أقل من (50%) من وحدات الصندوق.





مثال (58)

قام أحد المستثمرين بشراء أسهم في شركة عقارية مدرجة في السوق المالية يعد هذا التصرف مُعفى للاعتبار أن التصرف العقاري جاء على شراء أسهم في شركة عقارية مدرجة في السوق المالية.



مثال (59)

قام أحد المستثمرين ببيع عدد من الوحدات يشكل (10%) من إجمالي وحدات صندوق غير مدرج في السوق المالية يُطبق عليه تعريف الشركة العقارية وفقاً لأحكام نظام ضريبة التصرفات العقارية ولائحته التنفيذية، ويُعد هذا التصرف معفى باعتبار أن إجمالي التصرف العقاري لم يتجاوز (50%) من وحدات الصندوق الاستثماري.

لا يعد إخلالاً بشرط عدم التصرف بالحصة أو الأسهم المقابلة للتصرف العقاري المعفى من الضريبة، كل مما يلي:

- 1- التغير في نسبة الملكية من خلال الاكتتاب في الأوراق المالية المطروحة طرماً عاماً لأسهم الشركة المتصرف لها، أو وحدات الصندوق المتصرف له وفقاً لأحكام نظام السوق المالية واللوائح والتعليمات الصادرة بناء عليه.
- 2- التصرف العقاري المعفى وفقاً لأحكام النظام وهذه اللائحة تنفيذاً لأمر بالبيع الجبري الصادر من محكمة مختصة.
- 3- التصرف الناتج عن حالات الاندماج والاستحواذ المعفى وفقاً لأحكام النظام وهذه اللائحة بشرط الاحتفاظ بالحصة الناتجة عن ذلك للمدة اللازمة لاستكمال الفترات المذكورة في الإعفاءات المعنية.

مثال (60)

(أ) قام شخص بالتصرف بنقل ملكية عقار إلى شركة مملوكة له بالكامل (بنسبة 100%)، مع الإبقاء على القيد الزمني بعدم حدوث أي تغير في نسبة ملكيته الكاملة في الشركة المتصرف لها لمدة (5) سنوات، ورغب ذلك الشخص المتصرف بالعقار بطرح تلك الشركة المملوكة له للطرح العام قبل انقضاء مدة (5) سنوات.

(ب) قامت شركة بالتصرف بنقل ملكية عقار إلى شركة مملوكة لها بالكامل (بنسبة 100%)، مع الإبقاء على القيد الزمني بعدم حدوث أي تغير في نسبة ملكيتها الكاملة في الشركة المتصرف لها لمدة (5) سنوات، ورغبت الشركة بالاندماج مع شركة أخرى قبل انقضاء مدة (5) سنوات، على أن تتم عملية الاندماج وفقاً لأحكام نظام ضريبة التصرفات العقارية ولائحته التنفيذية.





5.1.24. التصرف العقاري الذي يُقدَّم اشتراكًا عينيًّا في رأس مال صندوق استثمار عقاري؛ وفقًا لأحكام نظام السوق المالية واللوائح والتعليمات الصادرة بناءً عليه

يعفى التصرف العقاري، الذي يقدم اشتراكًا عينيًّا في رأس مال صندوق استثمار عقاري، وفقًا لأحكام نظام السوق المالية واللوائح والتعليمات الصادرة بناءً عليه، وبشرط عدم التصرف في وحدات الصندوق المقابلة للاشتراك العيني حتى تاريخ انتهاء الصندوق أو تصفيته، أو لمدة لا تقل عن خمس (5) سنوات من تاريخ امتلاك الوحدات، أيهما أسبق.



مثال (61)

قام أحد الأشخاص بالاشتراك في أحد الصناديق الاستثمارية العقارية التي يتم تأسيسها بهدف تطوير العقارات وإعادة بيعها، وذلك بتقديم أحد العقارات التي يملكها كاشتراك عيني في رأس مال الصندوق.

في هذه الحالة لا تفرض ضريبة التصرفات العقارية على تقديم العقار كاشتراك عيني في الصندوق بشرط عدم التصرف في الحصص المقابلة للاشتراك العيني لحين انتهاء الصندوق أو لمدة 5 سنوات في حال استمر الصندوق لمدة أطول من تلك المدة.





5.2 لا تخضع المعاملة لضريبة التصرفات العقارية إلا مرة واحدة

تمثل هذه القاعدة، قاعدة عامة حيث إنه لا يجوز أن يخضع نفس التصرف لضريبة التصرفات العقارية أكثر من مرة واحدة، وذلك إذا توافر عدد من الشروط مجتمعة وهي:

1. ألا يطرأ على أطراف التصرف أي تغيير أو تعديل.
2. ألا يطرأ أي تغيير أو تعديل على العقار محل التصرف، وأن يكون العقار في نفس حالته.
3. ألا يطرأ أي تغيير أو تعديل على قيمة العقار محل التصرف.

وفي حال الإخلال بأي شرط من الشروط السابقة فإن ذلك التصرف يعد تصرفاً جديداً، ويخضع للضريبة على التصرفات العقارية.

لا يخضع نفس التصرف للضريبة إلا مرة واحدة لضريبة التصرفات العقارية وفقاً لأحكام نظام ضريبة التصرفات العقارية وإن خضع التصرف الأول بين أطراف المعاملة لضريبة التصرفات العقارية، وتعد الهيئة المعاملات الخاصة بالإجارة الإسلامية، وما يماثلها والمشتملة على تصرفين بموجب صكي بيع مختلفي الأطراف التي يتحدد فيها أطراف المعاملة والعقار وقيمتها وبنود التعاقد معاملة استثنائية، حيث تقضي تلك العقود بإجراء أكثر من تصرف على ذات العقار بهدف نقل ملكيته النهائية إلى المستفيد النهائي، وعليه تم عدم اعتبار التصرفات اللاحقة على التصرف الأول الخاضع للضريبة بهدف عدم تكرار الضريبة المفروضة على ذات العقار وبذات القيمة (حيث إن هامش الربح الضمني لا يدخل في كل الأحوال ضمن قيمة العقار لأغراض حساب الضريبة المستحقة). وتعد هذه الصورة ضمن الصور التي لا يطبق فيها الضريبة الوارد في الفقرة (ل) من المادة الثانية من اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة التصرفات العقارية.



مثال (62)

قام أحد الأشخاص بشراء عقار بنظام الإجارة الإسلامية، وتم نقل ملكيته من مالك العقار الأول (شركة التطوير العقاري) إلى الجهة التمويلية التي قامت بشراء العقار باسمها بناء على طلب المستفيد، وذلك وفقاً للقواعد المعمول بها، في تاريخ 5 ديسمبر 2020م قام المطور بسداد ضريبة التصرفات العقارية بنسبة 5% في تاريخ التصرف الأول، وفي عام 2030م، تم إفراغ ذلك العقار لمصلحته بعد سداؤه كامل الأقساط المستحقة على العقار.

عدم انطباق الضريبة على التصرف الثاني والمتمثل في إفراغ العقار لذلك الشخص لضريبة التصرفات العقارية وفقاً لنص الفقرة (ل) من المادة الثانية من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية حيث إن التصرف سبق وخضع لضريبة التصرفات العقارية من قبل عند نقل الملكية والحياسة لذلك الشخص في ديسمبر 2020م.





6. آلية تنفيذ خدمة التصرفات العقارية

في الأوضاع العادية ووفقاً للإجراءات الخاصة بخدمة التصرفات العقارية التي يجب استكمالها قبل إتمام إجراء الإفراغ والتوثيق لدى كاتب العدل أو الموثق المعتمد أو عند إجراء التصرفات التي لا تستوجب التوثيق، مثل: حق المنفعة طويل الأمد الذي يزيد على 50 عاماً، يقوم المتصرف بزيارة موقع الهيئة zatca.gov.sa واختيار خدمة ضريبة التصرفات العقارية ومن ثم إدخال البيانات، ورقم الصك، أو العقد المنشئ للتصرف وفقاً لما هو موضح في هذا الدليل.

ومن ثم يقوم المتصرف بالإفصاح عن طبيعة العقار، ونوعه، وما إن كان التصرف من الحالات المستثناة نظاماً من عدمه، وإدخال قيمة التصرف، وبموجبها تقوم الهيئة بحساب مبلغ الضريبة المستحقة، وإصدار فاتورة سداد بنسبة 5% من قيمة التصرف على أن يتم سدادها من قبل المتصرف حتى لو اتفق المتصرف والمتصرف له على دفعها من قبل المتصرف له مع التأكيد على أن الملتزم أمام الهيئة هو المتصرف.

وبالتالي أصبح بإمكان المتصرف أيضاً، فرداً كان أم منشأة، إدخال بيانات الصك أو العقد العقاري، والإفصاح عن طبيعة التصرف، ومن ثم إصدار الفاتورة وسداد مبلغ الضريبة كمتطلب لإنهاء عملية الإفراغ لدى كتابة العدل أو جهات التوثيق المعنية أو إنهاء توثيق التصرف العقاري، وذلك بفضل الربط الإلكتروني مع وزارة العدل.

الإجراءات الخاصة بوزارة العدل

بموجب سداد الفاتورة المشار إليها أعلاه، تقوم كتابة العدل أو جهة التوثيق المعنية بإنهاء عملية الإفراغ، وتوثيق العقد، وإشعار البائع بإتمام العملية.

آلية الاستفادة من تحمل الدولة لضريبة التصرفات العقارية للمسكن الأول

أوضحت الهيئة ووزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان في بيانٍ مشترك بأن يحصل المشتري - المستفيد من مبادرة تحمل الدولة لضريبة التصرفات العقارية عن المسكن الأول - على شهادة "المسكن الأول" من الموقع الإلكتروني لوزارة البلديات والإسكان (www.housing.gov.sa)، الذي يقوم من طرفه بتقديمها للبائع، على أن يقوم الأخير بالدخول إلى الموقع الإلكتروني لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك (zatca.gov.sa)، ثم اختيار خدمة (ضريبة التصرفات العقارية) ومن ثم (طلب تسجيل عقار)، وبعد إدخال بيانات العقار والمشتري ستؤكد الهيئة من استحقاق المشتري للدعم، ثم إعفاء مبلغ الضريبة من مبلغ البيع (1,000,000 ريال أو أقل وفرضها بنسبة 5% على أي مبلغ زائد على (1,000,000 ريال).





7. الغرامات والعقوبات

7.1 الغرامات

يجوز للهيئة فرض الغرامات والعقوبات على الأشخاص الخاضعين للضريبة فيما يتعلق بمخالفة أحكام وشروط نظام ضريبة التصرفات العقارية ولائحته التنفيذية.

الغرامة	وصف المخالفة
غرامة لا تتجاوز ثلاثة أمثال قيمة الضريبة محل التهرب	تعد المخالفات التالية من قبيل التهرب الضريبي وفقاً لأحكام المواد الرابعة عشرة والخامسة عشرة من نظام ضريبة التصرفات العقارية ما لم يُثبت المُخالف عكس ذلك:
	1. تقديم مستندات أو معلومات أو إفادات أو سجلات مزورة، أو مصطنعة، أو غير صحيحة، أو ما في حكمها؛ تتعلق بالتصرف العقاري، وذلك بقصد التهرب من سداد الضريبة المستحقة. ويقع على عاتق الخاضع للضريبة عبء إثبات انتفاء القصد.
	2. ارتكاب أي فعل آخر بقصد التهرب من سداد الضريبة المستحقة.
	3. يعاقب بذات العقوبات المشار إليها في هذه المادة أي شخص يساعد أو يسهل أو يشترك مع الشخص مع الشخص المخالف في التهرب من سداد الضريبة. في حالة ثبوت قيام أي شخص بمساعدة المتصرف بأي شكل من الأشكال للتهرب من سداد ضريبة التصرفات العقارية فيعد ذلك الشخص شريكاً في واقعة التهرب، ويحق لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك الرجوع إلى ذلك الشخص بتطبيق ذات العقوبات الخاصة بالتهرب والوارد في المادة التاسعة من اللائحة التنفيذية.
غرامة لا تزيد على قيمة الضريبة المستحقة أو خمسين ألف ريال، أيهما أكثر.	مخالفة أي حكم من أحكام نظام ضريبة التصرفات العقارية ولائحته التنفيذية. ويشمل ذلك على سبيل المثال لا الحصر الامتناع عن تقديم البيانات والمستندات التي تطلبها هيئة الزكاة والضريبة والجمارك من المتصرف والخاصة بالتصرف العقاري الخاضع لضريبة التصرفات العقارية.
غرامة تعادل (2%) من قيمة الضريبة غير المسددة عن كل شهر أو جزء منه لم تسدد عنه الضريبة وبما لا يتجاوز (50%) من قيمة الضريبة غير المسددة ويبدأ حساب الغرامة من اليوم التالي لانتهاء المدة المحددة لسداد الضريبة المستحقة.	عدم سداد الضريبة المستحقة خلال المدة المحددة نظاماً.
الغرامة: تفرض غرامة إضافية إلى غرامة عدم التسديد تعادل (1%) من قيمة الضريبة غير المسددة عن كل شهر أو جزء من	في حالة التعديل من قبل الهيئة لقيمة الضريبة المستحقة غير المسددة

تحدد الهيئة مستويات الغرامة أو العقوبة التي تفرضها على الشخص الخاضع للضريبة، وفقاً لتصنيف يضعه مجلس إدارة الهيئة للمخالفات وما يقابلها من عقوبات، كما أن العقوبة توقع بقرار من محافظ الهيئة ولا يحول إيقاعها دون استيفاء الضريبة المستحقة





7.2 الأحكام الانتقالية للتصرفات المبرمة قبل سريان نظام ضريبة التصرفات العقارية ولائحته التنفيذية.

فيما يتعلق بالتصرفات العقارية التي استحققت عليها الضريبة قبل تاريخ سريان النظام، تكون للهيئة صلاحية التحقق من قيمة التصرف وإعادة حساب الضريبة المستحقة والمطالبة بسدادها وفق مدد تقادم محددة. وتُمارس الهيئة هذه الصلاحية خلال مدة لا تتجاوز ثلاث (3) سنوات وفق الحالات التالية:

1. التصرفات المفصح عنها لدى الهيئة:

تملك الهيئة خلال مدة ثلاث (3) سنوات من تاريخ سريان النظام التحقق من قيمة التصرف العقاري وإعادة حساب الضريبة المستحقة والمطالبة بسدادها في حال ثبت أن القيمة المفصح عنها أقل من القيمة السوقية العادلة، وذلك بالنسبة للتصرفات التي تم تسجيلها لدى الهيئة قبل سريان النظام.

2. التصرفات غير المفصح عنها:

تملك الهيئة خلال مدة ثلاث (3) سنوات من تاريخ علمها بالتصرف العقاري أو من تاريخ سريان النظام -أيهما لاحق- التحقق من قيمة التصرف وإعادة حساب الضريبة المستحقة والمطالبة بسدادها عند ثبوت أن القيمة المتعامل عليها أقل من القيمة السوقية العادلة، بالنسبة للتصرفات التي لم تُفصح للهيئة قبل سريان النظام.

3. عدم الإخلال بحقوق الهيئة عند وجود مخالفة لقيود الإعفاء السارية قبل النظام:

لا تؤثر مدد التقادم المذكورة على حق الهيئة في مطالبة المكلف بسداد الضريبة المستحقة في حال ثبوت مخالفة القيود النظامية المتعلقة بالإعفاءات حسب اللائحة السارية وقت حدوث التصرف.

معالجة الغرامات عن الفترات السابقة على النظام

فيما يتعلق بالضريبة المستحقة عن التصرفات العقارية قبل تاريخ سريان النظام، تكون غرامات عدم السداد أو التأخير خاضعة للأحكام الواردة في اللائحة التنفيذية السابقة لضريبة التصرفات العقارية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (712) وتعديلاتها، وذلك عن الفترة السابقة على سريان النظام. أما الغرامات المتعلقة بالفترة اللاحقة لسريان النظام، فيتم حسابها وفق أحكام النظام واللائحة التنفيذية الحالية. وفي جميع الأحوال، لا يجوز أن تتجاوز قيمة الغرامات المحسوبة 50% من قيمة الضريبة غير المسددة بعد سريان النظام.

مهلة استرداد الضريبة المتعلقة باللائحة السابقة

تُمنح مهلة محددة لاسترداد الضريبة التي يجوز استردادها وفقاً لأحكام اللائحة التنفيذية السابقة لضريبة التصرفات العقارية (الصادرة بالقرار الوزاري رقم 712 وتعديلاتها). ويجب تقديم طلب الاسترداد خلال مدة لا تتجاوز اثني عشر (12) شهراً من تاريخ سريان النظام، أو خلال ستين (60) يوماً من تاريخ صدور قرار نهائي من الجهة القضائية المختصة، أو من تاريخ صدور قرار بالتسوية مع الهيئة بشأن التصرف العقاري، أيهما أسبق.





7.3 أمثلة على مخالفات التهرب الضريبي

أوضحت المادة (الرابعة عشرة) من نظام ضريبة التصرفات العقارية الحالات التي تعد في حكم التهرب الضريبي ما لم يثبت المخالف عكس ذلك.

حالات التهرب الضريبي	مثال عليها
تقديم بيانات غير صحيحة عن قيمة التصرف العقاري ينتج عنها عدم سداد الضريبة المستحقة كلياً أو جزئياً.	قيام المتصرف بتقديم مستندات مزورة للحصول على أي من إعفاءات ضريبة التصرفات العقارية.
اللجوء إلى أي حيلة أو ترتيب أو وسيلة مهما كان نوعها أو طبيعتها ينتج عنها عدم سداد الضريبة المستحقة كلياً أو جزئياً.	التلاعب بمساحات الأراضي في المخططات والصكوك عند تقسيم الأراضي عن الواقع الفعلي لغرض التهرب من الضريبة.
أي إجراء أو فعل آخر يترتب عليه عدم سداد الضريبة المستحقة كلياً أو جزئياً.	إذا ثبت للهيئة استغلال الحالات الاستثنائية المنصوص عليها في النظام بغير وجه حق لأغراض التهرب من الضريبة.
يعاقب بذات العقوبات المشار إليها في هذه المادة أي شخص يساعد أو يشترك مع الشخص المخالف في التهرب من السداد.	إذا تم الاتفاق بين الطرفين على قيام المتصرف بتقديم وثائق مزورة لأغراض التهرب من الضريبة.





8. الاعتراض على قرارات الهيئة

وضحت المادة الثانية من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية أنه يحق لمن صدر في حقه قرار من الهيئة الاعتراض عليه لديها خلال (60) يومًا من تاريخ الإبلاغ به، وعلى الهيئة أن تبت في الاعتراض خلال (90) يومًا من تاريخ تقديمه، فإذا صدر القرار برفض الاعتراض أو مضت مدة (90) يومًا دون البت فيه، فيحق للمكلف خلال (30) يومًا من تاريخ إبلاغه برفض اعتراضه أمام الهيئة أو مضي مدة الـ (90) يومًا دون البت فيه، القيام بأي مما يأتي:

1. طلب إحالة الاعتراض إلى اللجنة الداخلية لغرض التسوية، فإذا رفض المكلف قرار اللجنة الداخلية بشأن التسوية أو مضت المدة المحددة في قواعد التسوية دون الوصول إلى تسوية، جاز للمكلف التقدم بدعوى التظلم من قرار الهيئة أمام لجنة الفصل خلال (30) يومًا من تاريخ إبلاغه بقرار اللجنة الداخلية أو مضي المدة المحددة في قواعد التسوية دون الوصول إلى تسوية، ولا تشمل دعواه ما قد يكون تم التوصل في شأنه إلى تسوية مع اللجنة الداخلية.
2. إقامة دعوى التظلم مباشرة أمام لجنة الفصل.

وأوضحت المادة الثالثة عشرة من اللائحة أنه في حال تقدم الشخص للتظلم وكان لدى الهيئة دليل أو ما يرجح بأن الشخص قد لا يسدد الضريبة محل التظلم، فإنه للهيئة أن تطلب من الشخص ضمانًا نقديًا أو بنكيًا بقيمة أقصاها مبلغ الضريبة غير المسددة والغرامات المرتبطة بها، وذلك وفق ضوابط يصدرها المجلس تتعلق بطلب الضمان





9. صلاحيات هيئة الزكاة والضريبة والجمارك

9.1. إعادة حساب قيمة الضريبة المستحقة

منحت اللائحة التنفيذية نظام ضريبة التصرفات العقارية للهيئة عددًا من الصلاحيات التي تمكنها من إدارة الضريبة، والتحقق من صحة حساب الضريبة المستحقة، ومن ضمن تلك الصلاحيات أحقية الهيئة في التحقق من قيمة العقارات أو التصرفات التي تمت عليها، وتقدير قيمة العقارات والتصرفات خصوصًا في حالة التصرفات التي تتم بين الأشخاص المرتبطين، والتصرفات التي يتم بموجبها تقسيم المقابل بين العقار والأصول الأخرى، والتصرفات التي تشتمل على مقابل غير نقدي، وأيضًا التصرفات غير معروفة أو غير محددة القيمة والتصرفات التي لم توثق أو لم يفصح عنها أو التي يشتبه فيها حصول تلاعب في قيمة التصرف العقاري أو أي حالة أخرى من حالات التهرب الضريبي، كما أن الصلاحية في إعادة حساب الضريبة تمتد للحالات التي ترى فيها الهيئة أن قيمة التصرف أقل من حدود القيمة السوقية العادلة.

ولها في سبيل ذلك أيضًا الحق في طلب أي معلومات لأغراض تطبيق الضريبة، ومن ضمنها التنسيق مع الجهات الحكومية في كل ما له علاقة بتنفيذ أحكام اللائحة، وطلب أي معلومات لها صلة بالضريبة، ويتم الاحتفاظ بها لدى طرف ثالث، سواء كان هذا الطرف جهات حكومية أو مؤسسات مالية أو جهات إشرافية، وعلى جميع الأشخاص أن يقدموا للهيئة أي معلومات تطلبها لأغراض إثبات الالتزامات الضريبية الخاصة بهم.

9.2. فحص التصرفات العقارية

تتمتع الهيئة بصلاحية فحص التصرفات العقارية والتحقق من قيمتها وفقًا للفقرة (ج) من المادة (11) من اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة التصرفات العقارية، حيث تخولها هذه الصلاحية إجراء الفحص في مقر الهيئة أو مقر العمل الخاص بالشخص محل الفحص، بعد إشعاره قبل مدة لا تقل عن عشرين يومًا، ويجوز لها القيام بالفحص دون إشعار مسبق عند وجود أسباب منطقية تدعو إلى ذلك أو في حال عدم تعاون الشخص محل الفحص، وذلك بموجب قرار من المحافظ. وتشمل الصلاحية دخول مقر العمل أو المباني ذات الصلة والاطلاع على الدفاتر والسجلات والفواتير والمستندات المحاسبية والحصول على نسخ منها، ونقل المستندات عند الحاجة مع الالتزام بإعادتها خلال المدة المحددة، إضافة إلى دخول أي عقار يُعرف أو يُعتقد خضوعه لتصرف عقاري بغرض الفحص، مع إخطار شاغل العقار ومالكه قبل الدخول.

كما تمتد الصلاحية إلى فحص السجلات المحفوظة في الأنظمة الإلكترونية، واستخدام المعلومات المتوفرة لدى الهيئة أو الجهات الحكومية، والاستعانة بالبيانات المتاحة للعلن أو المقدمة من أطراف ثالثة، واتخاذ الإجراءات اللازمة للحصول على المعلومات عند عدم التعاون، بما في ذلك حجز المستندات مؤقتًا في حالات الإخفاء أو التلاعب، وجمع الأدلة عند الاشتباه في التهرب الضريبي بموافقة مسبقة من المحافظ. وتلتزم الهيئة بإخطار الشخص محل الفحص بعد انتهاء الإجراءات وتوضيح نتائج الفحص وأسباب أي ربط ضريبي يترتب عليه، بما يحقق التحقق الفعلي من صحة البيانات المتعلقة بالتصرفات العقارية وضمان الامتثال لأحكام النظام واللائحة التنفيذية





9.3. حق الهيئة في تحصيل الضريبة

في حال عدم سداد المستحقات الضريبية التي تشمل مبلغ الضريبة والغرامات النهائية، فالهيئة تقوم بتطبيق الأحكام المنصوص عليها في المواد الثالثة والسبعين والرابعة والسبعين والخامسة والسبعين من نظام ضريبة الدخل الصادرة بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 15 محرم 1425هـ لتحصيل تلك المستحقات الضريبية.

10. التزامات المتصرف بالعقار

نص نظام ضريبة التصرفات العقارية ولائحته التنفيذية على عدد من الالتزامات التي تقع على عاتق المتصرف في العقار بالبيع أو ما في حكمه سواء كان بائعاً، أو واهباً، أو متنازلاً، أو مانحاً لحق الانتفاع، وتتنوع تلك الالتزامات ما بين الالتزام بتسجيل المعاملة على العقار في المنصة الخاصة بالهيئة لخدمة ضريبة التصرفات العقارية وسداد الضريبة وغيرها من الالتزامات التي سيتم تناولها بمزيد من التفصيل كما يلي:

10.1. التسجيل في منصة التصرفات العقارية الخاصة بالهيئة

يجب على المتصرف في العقار بالبيع أو ما في حكمه لأحكام نظام ضريبة التصرفات العقارية ولائحته التنفيذية أيًا كانت صورة ذلك التصرف سواء كان بيعاً، أو هبةً، أو تنازلاً، أو منح حق الانتفاع طويل الأمد بما يزيد على 50 عاماً أن يقوم بتسجيل ذلك التصرف على المنصة الخاصة بهيئة الزكاة والضريبة والجمارك لخدمة ضريبة التصرفات العقارية مع توضيح كل البيانات والمعلومات المطلوبة عن العقار محل التصرف، وقيمة التصرف، وأطرافه، وذلك قبل القيام بإفراغ العقار لدى وزارة العدل أو توثيقه لدى الجهة المختصة، وذلك في الحالات التي تتضمن توثيقاً رسمياً للتصرف، أما في حالة المحررات غير الرسمية التي لا تتضمن توثيقاً رسمياً لدى الجهات المختصة في المملكة فإن ذلك لا يعفي المتصرف من التسجيل، بل يجب عليه القيام بتسجيل تلك المعاملة على منصة الهيئة لخدمة ضريبة التصرفات العقارية، وسداد الضريبة خلال 30 يوماً تقويمياً من تاريخ العقد، أو الاتفاق النهائي لواقعة التصرف.

10.2. تقديم كل البيانات الضرورية لحساب الضريبة المستحقة

يقع على عاتق المتصرف في جميع الأحوال تقديم كل البيانات والمعلومات الصحيحة التي من شأنها تمكين هيئة الزكاة والضريبة والجمارك من حساب ضريبة التصرفات العقارية بالشكل الصحيح وفقاً لأحكام لائحة التصرفات العقارية سواء كان ذلك عند تسجيل المعاملة على منصة الهيئة لخدمة ضريبة التصرفات العقارية أو بناءً على طلب الهيئة عند قيامها بالتحقق من صحة الضريبة المحسوبة على التصرف بما في ذلك - على سبيل المثال لا الحصر - القيمة الحقيقية والصحيحة للتصرف، وكذلك أطراف التصرف، والتاريخ الفعلي للتصرف، وغيرها من البيانات اللازمة للتحقق من التطبيق الصحيح لأحكام اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية.

كما يقع على عاتق المتصرف تقديم طلب تصحيح بيانات التصرف العقاري عبر البوابة الإلكترونية التي تتيحها الهيئة لذلك الغرض خلال ثلاثين (30) يوماً من علم المتصرف بأن البيانات المسجلة غير صحيحة أو عند نشوء أي حدث أدى إلى الإخلال بمعايير وضوابط إعفاء التصرف العقاري من الضريبة.





10.3. سداد الضريبة المستحقة

يعد المتصرف هو المسؤول عن سداد ضريبة التصرفات العقارية لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك إضافة إلى أي التزامات تنشأ عنها وفقاً لأحكام الفقرة (1) من المادة (السابعة) من نظام ضريبة التصرفات العقارية، ولا ينال من ذلك الالتزام قيام المتصرف بالاتفاق مع المتصرف إليه على خلاف ذلك بغرض قيام المتصرف والمتصرف إليه بالاتفاق على تحمل المتصرف إليه لضريبة التصرفات العقارية، فإن ذلك الاتفاق بينهما لا يرفع من على عاتق المتصرف مسؤوليته عن سداد الضريبة لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك ولكن في الحالات التي يثبت فيها للهيئة أن المتصرف له كان سبباً في عدم سداد الضريبة يكون مسؤولاً بالتضامن مع المتصرف، ومن الأمثلة على هذه الحالات:

أن يقوم المتصرف والمتصرف له بترتيب يهدف إلى تخفيض مبلغ الضريبة المستحقة أو عدم سدادها في الوقت المحدد، أو مثلاً يقوم المتصرف له بأي فعل أدّى إلى مخالفة القيود المحددة في هذه اللائحة بما يؤدي إلى عدم سداد الضريبة المستحقة أو تخفيضها أو عدم سدادها في الوقت المحدد. وعند اعتبار المتصرف له مسؤولاً بالتضامن عن الضريبة المستحقة، على الهيئة أن تقوم بإشعار كل من المتصرف والمتصرف له عن مبلغ الضريبة المستحقة وتاريخ سدادها ويتعين على المتصرف له إخطار الهيئة عند قيامه بسداد الضريبة في حال كان مسؤولاً بالتضامن.

10.4. استكمال إجراءات الإفراغ لدى الجهة المختصة (كتابة العدل)

بعد استكمال المتصرف كل إجراءات تسجيل المعاملة على منصة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لخدمة ضريبة التصرفات العقارية، والحصول على ما يفيد ذلك، يجب عليه القيام بإفراغ العقار لدى الجهة المختصة مع العلم أن تلك الجهة لن تسمح باستكمال الإفراغ إلا بعد التأكد من تسجيل المعاملة على منصة الهيئة، وسداد ضريبة التصرفات العقارية المستحقة على تلك المعاملة أو إعفاءها من الخضوع لضريبة التصرفات العقارية إذا كانت المعاملة تعد من الحالات المعفاه من الخضوع للضريبة وفقاً لأحكام المادة الثالثة من لائحة ضريبة التصرفات العقارية.

10.5. الالتزام بحفظ السجلات والمستندات

يُعد حفظ السجلات أحد الالتزامات الأساسية التي تفرضها المادة الحادية عشرة من اللائحة التنفيذية على المتصرف والمتصرف له، أو ممثل أيٍّ منهما، وفقاً لما ورد في الفقرة (و) من المادة ذاتها. ويلتزم الأشخاص الخاضعون لأحكام النظام بالاحتفاظ بجميع المستندات والدفاتر والسجلات المرتبطة بالتصرف العقاري، بما في ذلك: مستندات التوثيق أو سندات تسجيل الملكية أو المحررات غير الرسمية ذات الصلة، وسجلات المدفوعات المتعلقة بالتصرف العقاري، وكل المستندات والمعلومات اللازمة لإثبات قيمة التصرف العقاري والضريبة المستحقة عنه، إضافة إلى المستندات التي تثبت استيفاء معايير وضوابط الإعفاء من الضريبة. كما يلزم الأشخاص الذين يمسون دفاتر تجارية بالاحتفاظ بالدفاتر ذات الصلة بالتصرف. ويجب أن تُحفظ هذه السجلات داخل المملكة، سواء في شكل مادي ملموس أو من خلال إتاحة الوصول إلى الخوادم التي تُخزن فيها السجلات إلكترونياً، مع اتخاذ التدابير الأمنية اللازمة لمنع التلاعب بها. ويستمر الالتزام بحفظ السجلات لمدة خمس (5) سنوات من تاريخ التصرف العقاري، وذلك دون الإخلال بأي مدد أطول يفرضها أي نظام آخر





11. استرداد ضريبة التصرفات العقارية

يتيح النظام للمتصرف أو ممثله طلب استرداد الضريبة المسددة في حالات محددة نصت عليها المادة التاسعة من اللائحة التنفيذية، وتشمل الضريبة المدفوعة بالزيادة أو الخطأ، والضريبة المسددة عن تصرف عقاري غير مكتمل، أو عن تصرف تم إلغاؤه وتصحيح آثاره. ويتم تقديم طلب الاسترداد عبر الآلية التي تحددها الهيئة، مع التزام مقدم الطلب بتقديم الطلب خلال مدة لا تتجاوز اثني عشر شهرًا من تاريخ استحقاق سداد الضريبة المرتبطة بالتصرف الذي نشأت عنه واقعة الاسترداد، أو خلال ستين يومًا من تاريخ صدور قرار نهائي قضائي أو قرار بالتسوية مع الهيئة، أيهما أسبق.

وتباشر الهيئة دراسة طلب الاسترداد وتحققها من المستندات المؤيدة له، ولها أن تطلب أي وثائق إضافية حسب الحاجة. ويصدر قرار الهيئة بالموافقة أو الرفض كليًا أو جزئيًا خلال ثلاثين (30) يومًا من تاريخ تقديم الطلب، وتلتزم الهيئة في حال الموافقة بإتمام إجراءات الاسترداد وتحويل المبلغ المستحق إلى الحساب البنكي المحدد خلال ثلاثين (30) يومًا من تاريخ الموافقة. وفي حال عدم صدور قرار خلال المدة المحددة، يُعد الطلب مرفوضًا حكميًا. ويجوز للهيئة تمديد مدة إصدار القرار لمرة واحدة فقط لمدة مماثلة على أن يتم الإشعار بالتمديد قبل انتهاء المدة الأصلية.

كما يجوز للهيئة خصم أي مبالغ مستحقة لها من مبالغ الاسترداد، بما في ذلك الضرائب أو الغرامات أو الزكاة غير المسددة، مع إشعار مقدم الطلب بطريقة تسوية رصيده الدائن. ولا تنظر الهيئة في طلبات استرداد المبالغ المسددة بالزيادة في حال وجود اعتراض أو تظلم قائم، إلا بعد صدور قرار نهائي بشأنه.

12. طلب إصدار قرار تفسيري

في حال لم تكن متأكدًا من كيفية تطبيق الضريبة على تصرف عقاري تقوم به أو تنوي القيام به، بعد مراجعة الأحكام النظامية المعنية والدليل الإرشادي ذي الصلة، يمكنك التقدم بطلب إلى الهيئة للحصول على قرار تفسيري وذلك وفقًا لما جاء في الدليل الإرشادي لطلبات القرارات التفسيرية.





13. الاتصال بنا

للحصول على مزيد من المعلومات بشأن أي معاملة خاضعة لضريبة التصرفات العقارية
يرجى زيارة الموقع الإلكتروني:



zatca.gov.sa

أو التواصل معنا على الرقم التالي:



19993





14. الأسئلة الشائعة

1. ما الفئة الخاضعة لضريبة التصرفات العقارية؟

تفرض الضريبة على جميع الفئات المتعاملة بالتصرف العقاري من الأفراد الطبيعيين والمؤسسات والشركات والمنشآت الحكومية.

2. متى سيتم البدء بتطبيق ضريبة التصرفات العقارية؟

تم البدء بتطبيق ضريبة التصرفات العقارية بتاريخ 4 أكتوبر 2020م.

3. هل هناك حد للتسجيل الإلزامي في ضريبة التصرفات العقارية؟

لا يوجد حد للتسجيل في ضريبة التصرفات العقارية، وكل العمليات خاضعة إلا ما يُعفى حسب قائمة الإعفاءات المحددة في نظام ضريبة التصرفات العقارية.

4. هل يلزم التسجيل في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك من أجل تقديم إقرار الضريبة وسدادها؟

ضريبة التصرفات العقارية هي ضريبة تعنى بأي تصرف عقاري، ويتم تسجيل كل تصرف من خلال البوابة المخصصة في الهيئة دون الحاجة إلى تقديم طلب تسجيل في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك. وعليه لا يطبق عليها ما يطبق على الزكاة والضرائب من تسجيل أو رفع للإقرارات الدورية.

5. هل سيصدر لي شهادة تسجيل خاصة لضريبة التصرفات العقارية؟

لا توجد شهادة تسجيل في ضريبة التصرفات العقارية، وهذه الضريبة هي ضريبة عمليات وليست محددة بمعيار خضوع حسب حجم النشاط والمبيعات، فجميع عمليات التصرفات العقارية خاضعة إلا ما يُعفى حسب نظام ضريبة التصرفات العقارية.

6. في حال السداد المبكر هل توجد ضريبة في حال فك رهن العقار للعميل؟

تفرض ضريبة التصرفات العقارية على أي تصرف عقاري بعد تاريخ 4 أكتوبر 2020م. ويشمل التصرف العقاري أي تصرف قانوني ناقل لملكية العقار أو لمنفعته دائماً، بما في ذلك ودون حصر، العقود التي يكون محلها نقل حق الانتفاع أو حق الإجارة طويلة الأمد.





7. ضريبة التصرفات العقارية تسدد إلزاميًا قبل أو أثناء الإفراغ أو التوثيق بحد أقصى وتقع مسؤولية السداد على البائع، فهل هناك أي التزام على الجهة الممولة في حين عدم إتمام الإفراغ؟

إذا طبقت الشروط الواردة في الفقرة (ل) من المادة الثانية من اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة التصرفات العقارية على التوريد المشار إليه أعلاه فيكون البائع هو المسؤول عن ضريبة التصرفات العقارية.

8. كيف يتم تطبيق ضريبة التصرفات العقارية ومتى يجب دفع الضريبة؟

استنادًا إلى المادة الثانية من نظام ضريبة التصرفات العقارية تفرض ضريبة التصرفات العقارية بنسبة 5% من إجمالي قيمة التصرف في العقارات مهما كان حالها، أو شكلها، أو استخدامها في وقت التصرف سواء كان هذا التصرف شاملاً لكامل العقار أو جزء منه مفرزاً أو مشاعاً وسواء كان التصرف موثقاً أو غير موثق. وحددت المادة الخامسة من نظام ضريبة التصرفات العقارية أن الضريبة تسدد للهيئة في تاريخ التصرف العقاري ويجوز سدادها قبله. كما يجوز سداد الضريبة بعد تاريخ التصرف العقاري وفق الحالات المحددة في المادة الخامسة من اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة التصرفات العقارية.

9. فيما يخص عقود المrabحة، في حال أن البنك أبرم عقود البيع والشراء قبل صدور الأمر الملكي بتاريخ 4 أكتوبر 2020م. وتم توريد ضريبة القيمة المضافة للهيئة، فهل يتم توريد ضريبة التصرفات العقارية في حال تم الإفراغ بعد أكتوبر 2020م وبالتالي تعديل الإقرار فيما يخص ضريبة القيمة المضافة للهيئة؟

في حال قام البنك بتوريد ضريبة القيمة المضافة عن عقد المrabحة وذلك بسبب وضع العقار تحت تصرف العميل من خلال العقد المبرم مع العميل قبل تاريخ سريان ضريبة التصرفات العقارية. وكان الإفراغ بعد تاريخ السريان فإن ذلك التوريد المشار إليه لا يخضع لضريبة التصرفات العقارية استناداً للفقرة (1) من البند (خامساً) من أداة إصدار النظام - شريطة عدم حدوث أي تغيير على أطراف المعاملة أو قيمة وبنود التعاقد الخاضع لضريبة القيمة المضافة.

10. أنا مسجل في ضريبة القيمة المضافة ونشاطي عقاري فقط، هل يجب علي القيام بإلغاء تسجيلي في ضريبة القيمة المضافة بالنظر إلى أن التصرفات العقارية قد أصبحت معفاة؟

نعم سيتم إلغاء تسجيل الأشخاص الذين ينحصر نشاطهم في القيام بتوريدات عقارية معفاة من الضريبة، والذين لا يوجد لديهم أي أنشطة أخرى ويستطيع المكلّف الاستمرار مسجلاً بشكل طوعي في ضريبة القيمة المضافة حسب الحد الإلزامي للتسجيل وفقاً لتقييمه الشخصي لأنشطته الخاضعة للضريبة.





11. من المسؤول عن تقديم الطلب في خدمة ضريبة التصرفات العقارية؟

المسؤول عن تقديم الطلب عبر الخدمة هو بائع العقار أو المتصرف، وسيتم إصدار فاتورة سداد له وفقًا للبيانات المحددة في الطلب بقيمة الضريبة التي ستستحق على توثيق ذلك العقار، ويكون البائع هو الملزم بسداد الضريبة إلى الهيئة، ويحق له الاتفاق مع المشتري أو المتصرف له خلاف ذلك، ويمكن لأي شخص دفع فاتورة سداد للضريبة التي ستحسب على الإفراغ، ويظل البائع مسؤولاً عن سداد الضريبة وأي التزامات تنشأ عنها للهيئة. مع مراعاة أنه قد يكون المتصرف له مسؤولاً بالتزامن مع المتصرف عن سداد الضريبة المستحقة في الحالات التي يثبت فيها للهيئة أن المتصرف له كان سبباً في عدم سداد الضريبة، ومن تلك الحالات قيام كل من المتصرف والمتصرف له بترتيبات يهدف منها خفض مبلغ الضريبة، أو قيام المتصرف له بأي فعل أدى إلى مخالفة أي من القيود الواردة في النظام أو اللائحة أدنى ذلك إلى عدم سداد الضريبة

12. أنا فرد مسجل لدى الهيئة ولدي أنشطة بخلاف البيع العقاري (إيجارات تجارية ومقابل إدارة عقار للغير) وأنوي القيام ببيع أحد العقارات التجارية، فكيف أقوم بإدخال هذه العمليات في خدمة ضريبة التصرف العقاري؟

لا يوجد ارتباط بين ضريبة القيمة المضافة وضريبة التصرفات العقارية حيث إن كلاهما يمثل ضريبة منفصلة عن الأخرى، والتوريدات العقارية بالبيع أصبحت معفاة من ضريبة القيمة المضافة بينما ستخضع لضريبة التصرفات العقارية بنسبة 5% وسيتم حساب الضريبة المستحقة عليها من خلال إدخال بيانات التصرف العقاري في المنصة الموجودة لدى الهيئة.

13. هل سداد الضريبة التي ستحسب من خلال فاتورة سداد إلزامية؛ لاستكمال إجراءات الإفراغ لدى الجهات المختصة؟

نعم، ولن يتم استكمال الإجراءات لدى الجهة المختصة إلا بسداد الضريبة المستحقة عن كل عملية.

14. لدي عقار أرغب في نقل ملكيته لزوجتي بهبة موثقة، وهو على حد علمي غير خاضع لضريبة التصرفات العقارية حيث إن الزوجة ضمن حالات القرابة المعفاة، فهل أنا ملزم باستخدام خدمة التصرفات العقارية لإتمام إجراءات نقل الملكية؟

نعم، يجب استخدام خدمة التصرفات العقارية؛ لاستكمال جميع إجراءات نقل الملكية، كما يمكنكم الإفصاح عن طبيعة العقار من خلال اختيار المعفاة المخصص لذلك عن طريق الخدمة علماً أن الخدمة لن تقوم بحساب الضريبة كون الهبة للزوجة ضمن الحالات المعفاة من الضريبة.

15. نحن ورثة وسنقوم بإفراغ العقار إلى طرف آخر كيف سيتم استخدام خدمة ضريبة التصرف العقاري في هذه الحالة؟

يجب أن ينتقل العقار إلى الورثة لغرض تقسيم الحصص وتسجيل العقار بأسمائهم في كتابة العدل، ومن ثم يتم تقديم طلب في خدمة ضريبة التصرفات العقارية لبيع العقار ويمكن لكل وريث سداد الجزء المتعلق بحصته من خلال نفس الفاتورة. كما يمكن أن يقوم أحد الورثة بسداد مبلغ الضريبة كاملة مع تسوية التزامات الورثة فيما بينهم، كما يمكن للمشتري أن يسدد مباشرة فاتورة سداد عن الضريبة الخاصة بالعقار الذي سيشتريه من الورثة.





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