



دليل المستخدم لبوابة التصرفات العقارية



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 للمعالجات 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

04	عن الدليل
05	عن ضريبة التصرفات العقارية
05	ما الذي تتيحه بوابة التصرفات العقارية؟
07	أولاً: إنشاء حساب للمستفيد في البوابة
07	إنشاء حساب أفراد
09	إنشاء حساب شركات وإضافة مفوضين
11	ثانياً: تسجيل تصرف عقاري غير مستثنى من الضريبة
13	ثالثاً: تسجيل تصرف عقاري مستثنى من الضريبة
17	رابعاً: آلية استفادة المواطنين من الإعفاء من الضريبة عن مسكنهم الأول من خلال البوابة
19	خامساً: التعديل على طلبات التصرف العقاري
20	سادساً: إلغاء طلب التصرفات العقارية
21	سابعاً: الاستعلام عن الفواتير
22	ثامناً: آلية الاعتراض على ضريبة التصرفات العقارية





عن الدليل

«يوضح هذا الدليل كيفية الاستفادة من بوابة التصرفات العقارية التي تتيح للأفراد والمنشآت تسجيل التصرف العقاري المرتبط بالعقار المطلوب نقل ملكيته، المطلوب نقل ملكيته، قبل الإفراغ العقاري أو توثيق العقد، من خلال التأكد من استحقاق الضريبة، ودفعها مباشرة بطريقة إلكترونية تامة».



عن ضريبة التصرفات العقارية

هي ضريبة بنسبة (5%) تُفرض على العقارات التي يتم نقل ملكيتها أو حيازتها لغرض تملكها أو تملك منفعتها من شخص أو منشأة إلى شخص آخر أو منشأة أخرى وتشمل - دون حصر - العقود التي يكون محلها نقل حق الانتفاع أو حق الإجارة طويلة الأمد وذلك كالبيع، أو التأجير التمويلي.

ويجب لنقل ملكية العقارات قبل الإفراغ العقاري في وزارة العدل أو جهات التوثيق الأخرى، الخطوات التالية:

1. تسجيل أي عملية تصرف عقاري في بوابة التصرفات العقارية.
2. توضيح البيانات الدقيقة للعقار.
3. تحديد نوع التصرف؛ خاضع للضريبة أو مستثنى منها:
 - أ. إذا كان التصرف خاضعاً للضريبة تصدر الفاتورة، ويجب سداد الضريبة المستحقة.
 - ب. إذا كان التصرف مستثنى، فلا يتم حساب أي ضريبة، وتقديم الطلب.

ما الذي تتيحه بوابة التصرفات العقارية؟

- تسجيل التصرفات العقارية على العقارات بكل أنواعها؛ بكل أنواعها؛ أراض أو مبان قائمة (سكني، وتجاري، وصناعي، وزراعي، واستثماري).
- إمكانية استخدام البوابة من قبل أكثر من مستفيد، كالأفراد، والشركات، والجهات الحكومية، والوكلاء والمفوضين عن الآخرين.
- متابعة الطلبات والتحقق من تسجيل التصرف العقاري في الضريبة.
- تعديل الطلبات أو إلغاؤها، ومتابعة حالات استرداد الضريبة.
- استعراض طلبات التصرفات العقارية السابقة.
- تمكين المستخدم من تحديد استثناءات استحقاق الضريبة.
- الربط مع عدة جهات حكومية: مثل وزارة العدل، ووزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، والهيئة





بوابة التصرفات العقارية
بحلة جديدة وخدمات أكثر تميّزاً



شاهد الفيديو





أولاً: إنشاء حساب للمستفيد في البوابة

إنشاء حساب أفراد

- 01 زيارة البوابة عبر الرابط: <https://rett.zatca.gov.sa/home-page> 
- 02 تسجيل الدخول باستخدام بوابة نفاذ الوطني. 
- 03 إرسال رمز التحقق على رقم الجوال المسجل في نفاذ. 
- 04 إضافة البيانات الأساسية: 
 - الاسم.
 - الجنس.
 - نوع الهوية.
 - تاريخ الميلاد.
 - الجنسية.
 - رقم الهوية.
- 05 إضافة بيانات التواصل: 
 - رقم الجوال.
 - بريد إلكتروني.
 - بيانات تواصل إضافية إن وجدت.
- 06 إضافة رمز التحقق من رقم الجوال. 
- 07 إضافة بيانات الحساب البنكي: 
 - الأيبان.
 - اسم البنك.
 - رقم هوية صاحب الحساب.
 - اسم صاحب الحساب.
- 08 مراجعة الملخص والموافقة على الشروط والأحكام. 
- 09 إنشاء الحساب بنجاح. 





إنشاء حساب أفراد

إنشاء حساب أفراد

شاهد الفيديو





إنشاء حساب شركات وإضافة مفوضين

- 01 زيارة البوابة عبر الرابط: <https://rett.zatca.gov.sa/home-page> 
- 02 الدخول إلى تسجيل تصرف عقاري. 
- 03 الدخول إلى: 
 - شركات.
 - جهات حكومية.
 - مؤسسات.
- 04 تسجيل الدخول عن طريق الرقم المميز للمنشأة المسجلة في الهيئة. 
- 05 إرسال رمز التحقق على رقم الجوال المسجل في الهيئة المرتبط بالرقم المميز. 
- 06 إضافة البيانات الأساسية. 
- 07 إضافة بيانات التواصل: 
 - رقم الجوال.
 - بيانات تواصل إضافية إن وجدت.
 - البريد الإلكتروني.
- 08 إضافة رمز التحقق من رقم الجوال. 
- 09 إضافة بيانات الحساب البنكي: 
 - الأيبان.
 - رقم هوية صاحب الحساب.
 - اسم البنك.
 - اسم صاحب الحساب.
- 10 إضافة بيانات المفوض. 
- 11 مراجعة الملخص والموافقة على الشروط والأحكام. 
- 12 إنشاء الحساب بنجاح. 





إنشاء حساب شركات وإضافة مفوضين

إنشاء حساب شركات وإضافة مفوضين

شاهد الفيديو





ثانياً: تسجيل تصرف عقاري غير مستثنى من الضريبة

1. زيارة البوابة عبر الرابط: <https://rett.zatca.gov.sa/home-page>
2. تسجيل الدخول باستخدام منصة النفاذ الوطني أو الرقم المميز في حال كانت منشأة.
3. اختيار تسجيل عقار وتحديد نوع المتصرف:
 - المتصرف بنفسه.
 - وريثة.
 - وكيل عن فرد / أفراد.
 - وكيل عن وريثة.
4. اختيار أحد مسارات توثيق نقل ملكية العقار:
 - مسار وزارة العدل.
 - مسار توثيق التصرف العقاري للحالات الأخرى.
 - مسار توثيق الشركة الوطنية للتسجيل العيني.
5. اختيار نوع التصرف، وإدخال بيانات العقار.
6. إضافة رمز التحقق من رقم الجوال.
7. التأكد من بيانات البائع أو تعديل بياناته، ثم إضافة بيانات المشتري.
8. تحديد تاريخ التصرف بالعقار ومبلغ العقار.

ستصدر فاتورة بمبلغ الضريبة المستحقة، ويتم السداد من خلال نظام «سداد» عبر جميع القنوات المصرفية في المملكة في أو قبل تاريخ التوثيق لدى كاتب العدل أو الموثق المعتمد أو توثيق العقد.



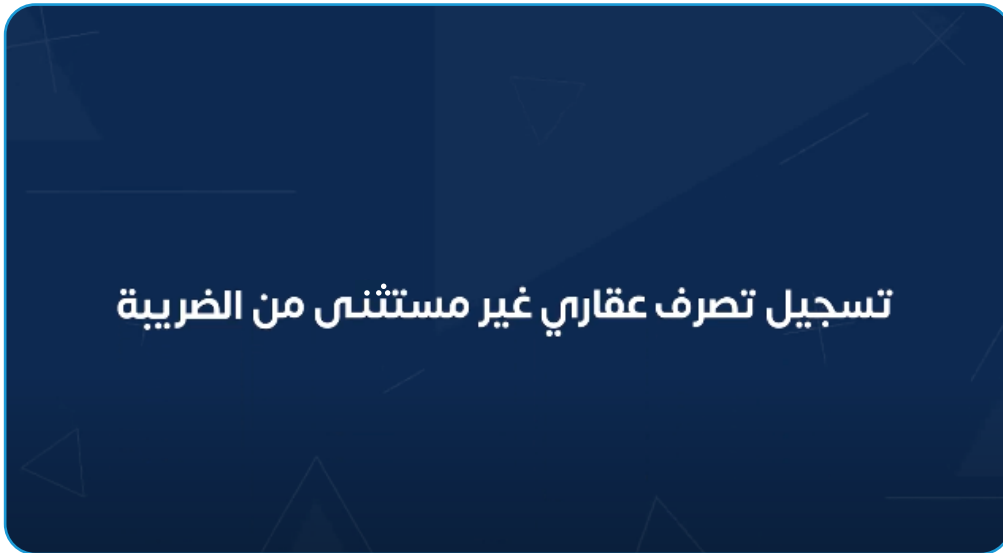
في حال كانت قيمة الضريبة أقل من (20) ألف ريال، يتم الدفع عن طريق مدى، وفي حال كانت أكثر من (20) ألف ريال، فيتم الدفع عن طريق سداد





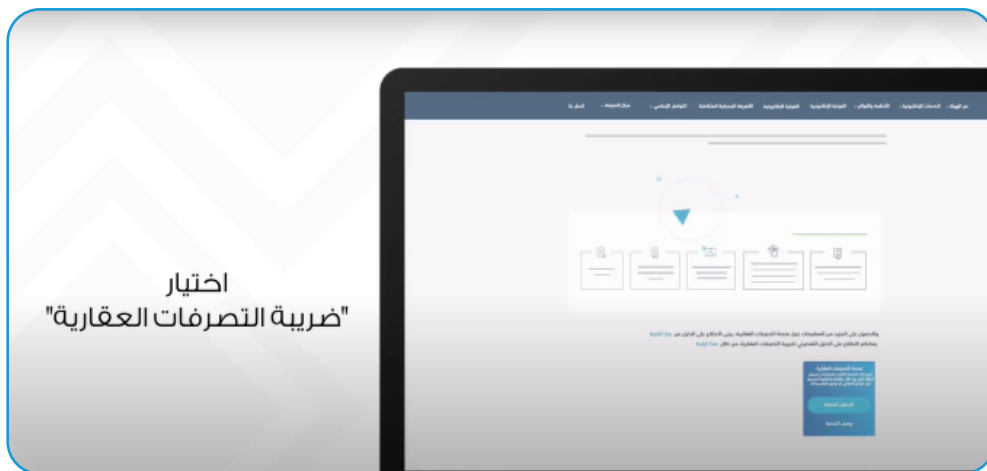
كيف يمكن تسجيل تصرف عقاري غير مستثنى من الضريبة في البوابة؟

«مسار وزارة العدل»



شاهد الفيديو

«مسار الشركة الوطنية للتسجيل العيني»



شاهد الفيديو





ثالثاً: تسجيل تصرف عقاري مستثنى من الضريبة

ما هي أبرز الحالات المستثناة من ضريبة التصرفات العقارية؟

- التصرف في العقار في حالات قسمة التركة أو توزيعها.
- التصرف دون مقابل في العقارات لوقف ذري (أهلي) أو خيرى، أو جمعية خيرية مرخصة.
- التصرف في العقار لجهة حكومية أو للشخصيات الاعتبارية العامة أو الجهات والمشروعات ذات النفع العام.
- نقل ملكية العقار من جهة حكومية بصفتها سلطة عامة خارج إطار النشاط الاقتصادي أو الاستثماري أو التجاري.
- التصرف في العقار بصورة قسرية في حالات نزع الملكية للمنفعة العامة، أو وضع اليد المؤقت على العقار.
- التصرف في العقار كهبة موثقة لدى الجهة المختصة وذلك للزوج أو الزوجة أو أحد الأقارب حتى الدرجة الثالثة بشرط عدم قيام المتصرف له بإعادة التصرف بالهبة في العقار لشخص لم يكن سيسري عليه هذا الاستثناء في حال تمت هبة العقار إليه مباشرة من الواهب الأول وذلك لمدة ثلاث سنوات من تاريخ توثيق الهبة.
- التصرف في العقار بموجب وصية شرعية موثقة.
- التصرف في العقار بصورة مؤقتة لغرض استخدامه كضمان لتمويل، أو ائتمان ما لم يتم التنفيذ على العقار محل الضمان أو الائتمان وذلك بنقله بشكل دائم للممول أو الغير.
- التصرف في العقار تنفيذاً لعقود الإجارة بغرض التملك والإيجار التمويلي المبرمة قبل تاريخ سريان اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية التي سبق وتم سداد الضريبة عنها.
- التصرف في العقار بصورة مؤقتة لغرض نقله فيما بين صندوق وأمين حفظ أو العكس أو فيما بين أمناء حفظ لذات الصندوق ، وفقاً لأحكام نظام السوق المالية واللوائح والتعليمات الصادرة بناء عليه.





- التصرف في العقار من خلال تقديمه كحصة عينية - من قبل أي شخص - في رأس مال شركة، مؤسسة في المملكة - عدا شركات المحاصة - بشرط عدم التصرف في الأسهم أو الحصص المقابلة للعقار المتصرف فيه لمدة خمس سنوات من تاريخ تسجيل أو امتلاك الأسهم أو الحصص المقابلة للعقار، وأن تحتفظ تلك الشركة بقوائم مالية مدققة من مراجع حسابات خارجي معتمد طيلة هذه المدة.
- التصرف في العقار 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 بالمملكة وبشرط المعاملة بالمثل.
- التوريد العقاري الذي خضع لضريبة القيمة المضافة قبل توثيقه - في حال تم توثيقه لاحقاً بعد سريان ضريبة التصرفات العقارية - شريطة عدم حدوث أي تغيير على أطراف المعاملة أو قيمة وبنود التعاقد الخاضع لضريبة القيمة المضافة.
- التصرف في العقار من قبل الشريك في شركة وذلك بنقل العقار باسم الشركة بشرط أن يكون العقار مثبتاً في أصول الشركة قبل تاريخ سريان اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية، وأن يقدم المتصرف قوائم مالية مدققة - أو شهادة معتمدة - من محاسب قانوني مرخص تثبت إدراج العقار ضمن أصول الشركة قبل تاريخ سريان اللائحة وحتى تاريخ التصرف.
- التصرف في العقار بتقديمه كاشتراك عيني - من قبل أي شخص - في رأس مال صندوق استثمار عقاري وذلك عند تأسيس الصندوق ابتداءً وفقاً لأنظمة ولوائح هيئة السوق المالية، ولا يشمل الاستثناء الصناديق التي تؤسس بهدف تأجير العقارات.
- تصحيح وضع العقار المملوك لشخص طبيعي (فرد) من خلال نقله لمؤسسته.





كيف يمكن تسجيل تصرف عقاري المستثنى من الضريبة؟

- 01 زيارة البوابة عبر الرابط: <https://rett.zatca.gov.sa/home-page> 
- 02 تسجيل الدخول باستخدام منصة النفاذ الوطني أو الرقم المميز في حال كانت منشأة. 
- 03 اختيار تسجيل عقار وتحديد نوع المتصرف: 
 - فرد عن نفسه.
 - وريثة.
 - وكيل عن فرد / أفراد.
 - وكيل عن وريثة.
- 04 اختيار أحد مسارات توثيق نقل ملكية العقار: 
 - مسار وزارة العدل.
 - مسار توثيق التصرف العقاري للحالات الأخرى.
 - مسار توثيق الشركة الوطنية للتسجيل العيني.
- 05 تحديد نوع العقار المستثنى. 
- 06 إرفاق المستندات المطلوبة الداعمة للاستثناء. 
- 07 اختيار نوع التصرف، وإدخال بيانات العقار. 
- 08 التأكد من بيانات البائع أو تعديل بياناته، ثم إضافة بيانات المشتري. 
- 09 تحديد تاريخ التصرف بالعقار ومبلغ العقار. 
- 10 تقديم الطلب. 





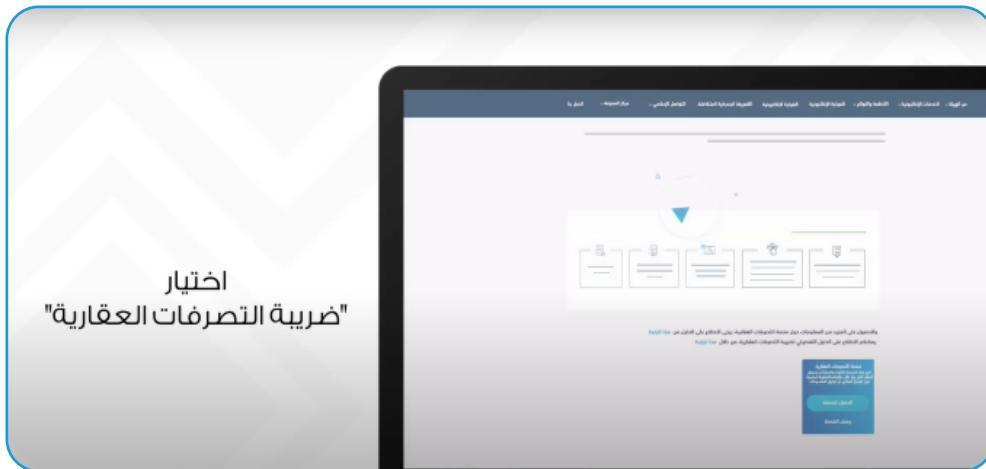
كيف يمكن تسجيل تصرف عقاري مستثنى من الضريبة في البوابة؟

«مسار وزارة العدل»



شاهد الفيديو

«مسار الشركة الوطنية للتسجيل العيني»



شاهد الفيديو





رابعاً: آلية استفادة المواطنين من الإعفاء من الضريبة عن مسكنهم الأول من خلال البوابة

يعفى المواطنون من ضريبة التصرفات العقارية عن مسكنهم الأول، حتى مليون ريال. وتتيح بوابة التصرفات العقارية الاستفادة للمواطنين من عدم استحقاق الضريبة على المسكن الأول بشرط الحصول على شهادة الإعفاء وتحمل الدولة ضريبة المسكن الأول من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

كيف يمكن الاستفادة من ذلك عبر بوابة التصرفات العقارية؟

للحصول على استثناء المسكن الأول من الضريبة، يجب على البائع التأكد من إصدار المشتري شهادة المسكن الأول من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، وذلك قبل أن يتم تسجيل تصرف عقاري في البوابة عبر الخطوات الآتية:

1. زيارة البوابة عبر الرابط: <https://rett.zatca.gov.sa/home-page>
2. تسجيل الدخول باستخدام منصة النفاذ الوطني أو الرقم المميز في حال كانت منشأة.
3. اختيار نوع العقار (سكني).
4. اختيار طبيعة المسكن الأول: (فيلا - دبلوكس - شقة - دور).
5. إدخال رقم هوية المشتري، للتحقق من حصوله على شهادة الإعفاء.
6. تحديد تاريخ التصرف بالعقار ومبلغ العقار.

ملاحظة: سيتم استحقاق الضريبة فقط على قيمة أي مبلغ زائد على مليون ريال سعودي، دون أن يتم حساب الضريبة عن أي مبلغ أقل من مليون ريال.

7. تقديم الطلب.





كيف يمكن الاستفادة من الإعفاء من الضريبة عن المسكن
الأول عبر البوابة؟

آلية استثناء المسكن الأول من الضريبة

شاهد الفيديو





خامساً: التعديل على طلبات التصرف العقاري

كيفية تعديل طلب التصرف العقاري:

1. زيارة البوابة عبر الرابط: <https://rett.zatca.gov.sa/home-page>
2. تسجيل الدخول باستخدام منصة النفاذ الوطني.
3. استعراض طلبات التصرف العقاري.
4. الضغط على زر «الإجراءات»، واختيار «إجراء تعديل طلب»، ثم البدء بالتعديل.
5. سيقوم النظام بحفظ التعديل، وإنشاء نسخة معدلة من الطلب.
6. تقديم الطلب.

ملاحظات يجب مراعاتها عند تعديل التصرف العقاري:



- لا يمكن تعديل طلب التصرف العقاري في حال وجود طلب فحص على تصرف عقاري في مرحلة المعالجة.
- لا يمكن للمستخدم تعديل بيانات مقدم الطلب أو نوعه.

التعديل على طلبات التصرف العقاري

شاهد الفيديو





سادساً: إلغاء طلب التصرفات العقارية

كيفية إلغاء طلب التصرف العقاري:

1. زيارة البوابة عبر الرابط: <https://rett.zatca.gov.sa/home-page>
2. تسجيل الدخول باستخدام منصة النفاذ الوطني.
3. استعراض طلبات التصرف العقاري.
4. تحديد طلب التصرف العقاري والضغط على زر «الإجراءات».
5. اختيار إجراء «إلغاء الطلب».
6. إدخال بيانات إلغاء الطلب وتحديد:
 - سبب الإلغاء.
 - الملاحظات.
 - المرفقات - إن وجدت-.

إلغاء طلب التصرفات العقارية

شاهد الفيديو





سابعاً: الاستعلام عن الفواتير

01 زيارة البوابة عبر الرابط: <https://rett.zatca.gov.sa/home-page> 

02 اختر أيقونة «الاستعلام عن الفاتورة». 

03 إضافة البيانات: 

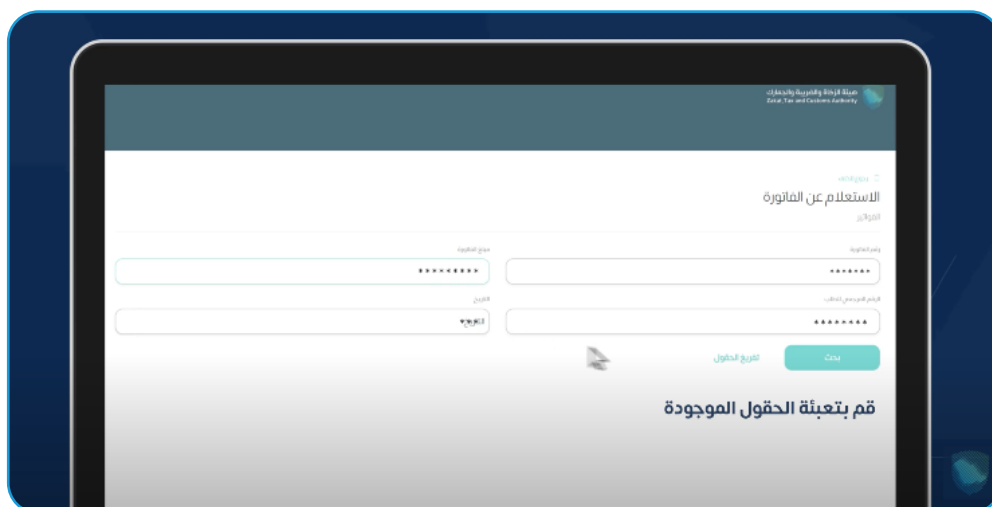
- رقم الفاتورة.
- الرقم المرجعي للطلب.
- مبلغ الفاتورة.
- التاريخ.

04 اختيار زر البحث. 

05 عرض جميع الفواتير. 

06 اختيار الفاتورة المحددة. 

07 عرض الفاتورة. 



شاهد الفيديو





ثامناً: آلية طلب الاعتراض على ضريبة التصرفات العقارية

1. زيارة البوابة عبر الرابط: <https://rett.zatca.gov.sa/home-page>
2. اختيار «الخدمات الإلكترونية».
3. الضغط على «ضريبة التصرفات العقارية».
4. تسجيل الدخول إلى الخدمة ثم الضغط على «تسجيل التصرفات العقارية».
5. ستعرض التصرفات العقارية، ثم الضغط على «الاعتراضات».
6. تعبئة البيانات الأساسية وتحديد حالة الاعتراض «كلي» الاعتراض على حالة الاستثناء من مستثنى إلى غير مستثنى، أو «جزئي» لكل الحالات الأخرى.



شاهد الفيديو

لمزيدٍ من المعلومات يمكنكم الاطلاع على الدليل التفصيلي
لضريبة التصرفات العقارية

هنا





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