



دليل المستخدم لمنصة التصرفات العقارية



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

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



المحتويات

| | |
|----|---|
| 05 | عن الدليل |
| 05 | عن ضريبة التصرفات العقارية |
| 05 | ما الذي تتيحه منصة التصرفات العقارية؟ |
| 06 | أولاً: إنشاء حساب للمستفيد في المنصة |
| 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 المنصة |
| 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 منصة التصرفات العقارية التي تتيح للأفراد والمنشآت تسجيل العقار 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.



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

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

ما الذي تتيحه منصة التصرفات العقارية؟

- تسجيل العقار بكافة أنواعه؛ أراضي أو مباني قائمة (سكني، وتجاري، وصناعي، وزراعي، واستثماري).
- إمكانية استخدام المنصة من قبل أكثر من مستفيد، كالأفراد، والشركات، والجهات الحكومية، والوكلاء والمفوضين عن الآخرين.
- متابعة الطلبات والتحقق من تسجيل العقار في الضريبة.
- تعديل الطلبات أو إلغائها، 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





منصة التصرفات العقارية
بحلة جديدة وخدمات أكثر تميّزاً

شاهد الفيديو





السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية (مدن).



أولاً: إنشاء حساب للمستفيد في المنصة

إنشاء حساب أفراد

1. يتم زيارة المنصة عبر الرابط: <https://rett.zatca.gov.sa/home-page>
2. تسجيل الدخول باستخدام بوابة نفاذ الوطني
 - الجنس.
 - نوع الهوية.
3. يتم إرسال رمز التحقق على رقم الجوال المسجل في نفاذ.
 - الجنسية.
 - رقم الهوية.
4. يتم إضافة البيانات الأساسية:
 - الاسم.
 - تاريخ الميلاد.
 - بيانات تواصل إضافية إن وجدت.
5. يتم إضافة بيانات التواصل:
 - رقم الجوال.
 - البريد الإلكتروني.
 - رقم هوية صاحب الحساب.
6. إضافة رمز التحقق من رقم الجوال.
 - اسم صاحب الحساب
7. يتم إضافة بيانات الحساب البنكي:
 - الأيبان.
 - اسم البنك.
8. مراجعة الملخص والموافقة على الشروط والاحكام .
9. يتم إنشاء الحساب بنجاح.





إنشاء حساب أفراد

شاهد الفيديو





إنشاء حساب شركات وإضافة مفوضين



1. يتم زيارة المنصة عبر الرابط: <https://rett.zatca.gov.sa/home-page>
2. الدخول على تسجيل تصرف عقاري.
3. الدخول على:
 - شركات.
 - جهات حكومية.
 - مؤسسات.
4. تسجيل الدخول عن طريق الرقم المميز للمنشأة المسجلة في الهيئة .
5. يتم إرسال رمز التحقق على رقم الجوال المسجل في الهيئة المرتبط بالرقم المميز.
6. يتم إضافة البيانات الأساسية .
7. يتم إضافة بيانات التواصل:
 - رقم الجوال.
 - بيانات تواصل إضافية ان وجدت.
 - البريد الإلكتروني.
8. إضافة رمز التحقق من رقم الجوال.
9. يتم إضافة بيانات الحساب البنكي:
 - الآيبان.
 - رقم هوية صاحب الحساب.
 - اسم البنك.
 - اسم صاحب الحساب
10. يتم إضافة بيانات المفوض.
11. مراجعة الملخص والموافقة على الشروط والأحكام .
12. إنشاء الحساب بنجاح.





إنشاء حساب شركات وإضافة مفوضين

شاهد الفيديو





ثانياً: تسجيل تصرف عقاري غير مستثنى من الضريبة



1. يتم زيارة المنصة 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 (20.000) ألف ريال، يتم الدفع عن طريق مدى، وفي حال كانت أكثر من (20.000) ألف ريال، فيتم الدفع عن طريق سداد





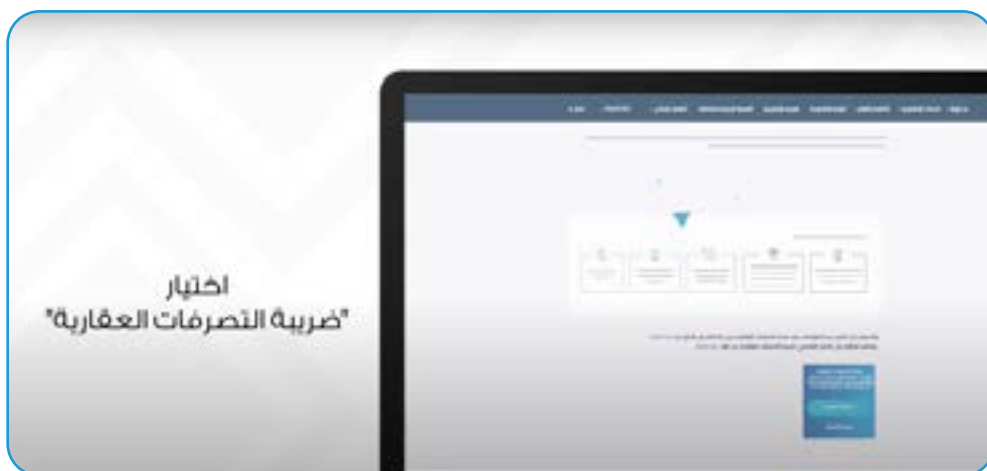
كيف يمكن تسجيل عقار غير مستثنى من الضريبة في المنصة؟

" مسار وزارة العدل "



شاهد الفيديو

" مسار الشركة الوطنية للتسجيل العيني "





ثالثاً: تسجيل تصرف عقاري مستثنى من الضريبة

ما هي أبرز الحالات المستثناة من ضريبة التصرفات العقارية؟

- التصرف في العقار في حالات قسمة الشركة أو توزيعها.
- التصرف بدون 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 مؤقّعة 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 (3) ثلاث سنوات من تاريخ توثيق الهبة.
- التصرف في العقار بموجب وصية شرعية مؤقّعة.
- التصرف في العقار بصورة مؤقّعة 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 والتي سبق وتم سداد الضريبة عنها.
- التصرف في العقار بصورة مؤقّعة 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 (5) 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.
- التوريث 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 و بنود 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 العقار المستثنى من الضريبة؟



1. يتم زيارة المنصة 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:
 - فرد عن نفسه.
 - 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. تحديد نوع العقار المستثنى.
6. إرفاق المستندات المطلوبة الداعمة للاستثناء.
7. اختيار نوع التصرف، وإدخال بيانات العقار.
8. التأكد من بيانات البائع أو تعديل بياناته، ثم إضافة بيانات المشتري.
9. تحديد تاريخ التصرف بالعقار ومبلغ العقار.
10. تقديم الطلب.



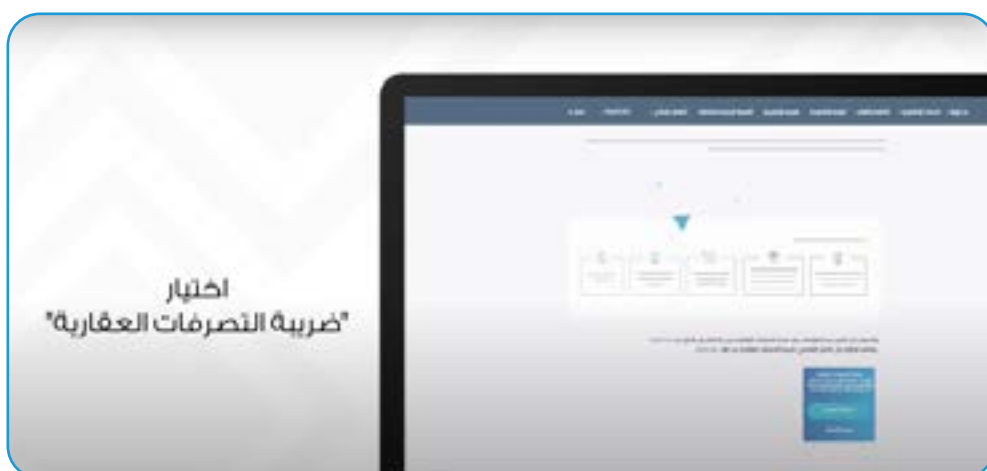


كيف يمكن تسجيل عقار مستثنى من الضريبة في المنصة؟

" مسار وزارة العدل "

شاهد الفيديو

" مسار الشركة الوطنية للتسجيل العيني "





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

يعفى المواطنون من ضريبة التصرفات العقارية عن مسكنهم الأول، حتى مليون ريال. 

وتتيح منصة التصرفات العقارية استفادة المواطنين من عدم استحقاق الضريبة على المسكن الأول بشرط الحصول على شهادة الإعفاء وتحمل الدولة لضريبة المسكن الأول من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

1. كيف يمكن الاستفادة من ذلك عبر منصة التصرفات العقارية؟

للحصول على استثناء المسكن الأول من الضريبة، يتوجب على البائع التأكد من إصدار المشتري لشهادة المسكن الأول من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، وذلك قبل أن يتم تسجيل العقار في المنصة عبر الخطوات الآتية:

1. زيارة المنصة 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 عن (1,000,000) مليون ريال سعودي، دون أن يتم احتساب الضريبة عن أي مبلغ أقل من (1,000,000) مليون ريال.

7. تقديم الطلب.





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

شاهد الفيديو





خامساً: التعديل على طلبات التصرف العقاري

كيفية تعديل طلب التصرف العقاري:

1. زيارة المنصة 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 يتوجب مراعاتها عند تعديل التصرف العقاري:

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

شاهد الفيديو





سادساً: إلغاء طلب التصرفات العقارية

كيفية إلغاء طلب التصرف العقاري:

1. زيارة المنصة 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).

شاهد الفيديو





سابعاً: الاستعلام عن الفواتير

1. زيارة المنصة عبر الرابط: <https://rett.zatca.gov.sa/home-page>
2. اختر الأيقونة (الاستعلام عن الفاتورة).
3. يتم إضافة البيانات:
 - رقم الفاتورة.
 - الرقم المرجعي للطلب.
 - مبلغ الفاتورة.
 - التاريخ.
4. اختيار زر البحث.
5. يتم عرض جميع الفواتير.
6. اختيار الفاتورة المحددة.
7. عرض الفاتورة.

شاهد الفيديو





ثامناً: آلية طلب الاعتراض على ضريبة التصرفات العقارية

1. زيارة المنصة عبر الرابط.
2. اختيار الخدمات الإلكترونية.
3. الضغط على ضريبة التصرفات العقارية.
4. تسجيل الدخول على الخدمة ثم الضغط على تسجيل التصرفات العقارية.
5. ستعرض التصرفات العقارية، والضغط على الاعتراضات.
6. تعبئة البيانات الأساسية وتحديد حالة الاعتراض "كلي" الاعتراض على حالة الاستثناء من مستثنى إلى غير مستثنى، أو "جزئي" لكافة الحالات الأخرى.

شاهد الفيديو





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