



الدليل المبسط

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

04	ما هي ضريبة التصرفات العقارية؟	
06	الحالات التي تعد خارج نطاق فرض ضريبة التصرفات العقارية	
12	الإعفاءات من نظام ضريبة التصرفات العقارية	
32	المخالفات والغرامات	
35	آلية الاعتراض على نظام ضريبة التصرفات العقارية	



ما هي ضريبة التصرفات العقارية؟



ما هي ضريبة التصرفات العقارية؟



تم البدء في تطبيق ضريبة التصرفات العقارية التي تم إعلانها بموجب الأمر الملكي رقم (أ/84) بتاريخ 14 صفر 1442هـ، الهادف إلى دعم المواطنين والمطورين العقاريين المرخصين، بداية من يوم الأحد 17 صفر 1442هـ، الموافق 4 أكتوبر 2020م وبموجب الأمر الملكي والقرارات التنفيذية؛ حيث تم إعفاء توريد (بيع) العقارات من ضريبة القيمة المضافة بدلاً من فرضها بنسبة 15%، مع فرض ضريبة للتصرفات العقارية التي تشمل عمليات البيع وما في حكمها بنسبة 5% من قيمة العقار، إضافة إلى رفع المبلغ الذي ستتحمله الدولة عن ضريبة التصرفات العقارية للمواطنين السعوديين إلى (1,000,000) ريال سعودي من سعر شراء المسكن الأول بدلاً من (850,000) ريال سعودي المرتبطة بضريبة القيمة المضافة.

وضريبة التصرفات العقارية، هي ضريبة يتم فرضها بنسبة 5% على جميع التصرفات العقارية التي تشمل:

- البيع.
 - الوصية.
 - التأجير التمويلي.
 - الإجارة المنتهية بالتملك.
 - عقود الانتفاع طويلة الأمد التي تزيد مدتها على 50 عامًا.
- وتحسب الضريبة على قيمة العقار وفقاً لقيمتها المتفق عليها بين البائع والمشتري التي يجب ألا تقل عن القيمة السوقية العادلة وقت التصرف، ويتم سدادها إلزامياً قبل أو أثناء الإفراغ من قبل البائع.

وبتاريخ 19 ربيع الأول 1446هـ صدر المرسوم الملكي رقم (م/84) القاضي بالموافقة على نظام 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 (25-03-01) 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.





الحالات التي تعد خارج نطاق
فرض ضريبة التصرفات العقارية



الحالات التي تعد خارج نطاق فرض ضريبة التصرفات العقارية

1- التصرف بالحصص في الشركات العقارية

تخضع التصرفات بالحصص في الشركات العقارية لضريبة التصرفات العقارية إذا كان المتصرف يملك حصص بواقع (30%) أو أكثر من الحصص في الشركة العقارية وتصرف بنقل ملكية (30%) أو أكثر من إجمالي حصص الشركة خلال فترة أي ثلاث سنوات، سواء كانت تلك التصرفات مفردة أو مرتبطة.

أما التصرفات التي يكون المتصرف يمتلك أقل من (30%) من الحصص في الشركة العقارية أو يملك (30%) ولكن تم التصرف بنقل حصص في الشركة العقارية بنسبة أقل من (30%) - مالم يبرم عدد من التصرفات المرتبطة يتجاوز مجموعه تلك النسبة - فتعد خارج نطاق فرض الضريبة.

مثال:

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

الشرح

حيث أن مجموع ما جرى التصرف فيه لم يبلغ النسبة النظامية المحددة وهي (30%) خلال المدة المقررة، فإن هذا التصرف لا يُعامل كتصرف عقاري خاضع للضريبة، ويُعد خارج نطاق فرض الضريبة لاعتبار أن التصرف تم بأقل من النسبة المحددة بموجب أحكام اللائحة.

مثال:

قام أحد الشركاء في الشركة (أ) - شركة عقارية وفقاً لأحكام نظام ضريبة التصرفات العقارية ولائحته التنفيذية - بالتصرف في كامل حصته البالغة (35%) من الشركة خلال التصرف ببيع تلك الحصة إلى المستثمر (أحمد)، فيعد ذلك التصرف خاضعاً لضريبة التصرفات العقارية.

الشرح

مجموع ما جرى التصرف فيه بلغ النسبة النظامية المحددة لنطاق اعتبار ذلك التصرف العقاري داخلياً في نطاق الضريبة وهي (30%)، فإن هذا التصرف يُعامل كتصرف عقاري خاضع للضريبة.





مثال:

قام أحد الشركاء في الشركة (أ) - شركة عقارية وفقاً لأحكام نظام ضريبة التصرفات العقارية ولائحته التنفيذية- بالتصرف في كامل حصته البالغة (35%) من الشركة من خلال التصرف ببيع جزء من حصته عام 2025م بواقع (5%) إلى المستثمر (أحمد) وفي عام 2026م قام ببيع الجزء المتبقي آخر من حصته بواقع (10%) إلى المستثمر (خالد)، وفي عام 2027م قام ببيع الجزء المتبقي من حصته بواقع (20%) إلى المستثمر (إبراهيم)، فتعد تلك التصرفات خاضعة لضريبة التصرفات العقارية.

الشرح

إن مجموع ما جرى التصرف فيه أكثر من نسبة (30%) وتم من خلال تصرفات مرتبطة خلال مدة محددة بثلاث (3) سنوات، وبذلك تعد تلك التصرفات خاضعة لنطاق فرض الضريبة، وتجدر الإشارة إلى أن فترة ثلاث (3) سنوات هي فترة مستمرة وليست محددة قياساً بالقيود الزمنية الواردة في أحكام المادة (الثالثة) من النظام أو اللائحة.

2- زيادة رأس المال في الشركات العقارية

لا يُعد امتلاك الشركاء الحاليين حصصاً جديدة نتيجة زيادة رأس المال تصرفاً عقارياً إذا بقيت نسب ملكيتهم ثابتة. كما أن دخول شركاء جدد لا يخضع للضريبة متى احتفظ الشركاء السابقين بحصصهم قبل الزيادة لمدة خمس سنوات.

مثال:

شركة عقارية أسسها شريكان بنسبة متساوية، قامت بزيادة رأس المال عن طريق إصدار حصص جديدة اكتب فيها الشريكان نفسيهما دون تغيير في نسبهم.

الشرح

بما أن نسب الملكية لم تتغير بعد الزيادة، فإن هذه العملية لا تنطوي على نقل ملكية بين الشركاء، ومن ثم فهي تعد خارج نطاق فرض الضريبة.

مثال:

شركة عقارية مملوكة لـ (أحمد) و (محمد) وتم رفع رأس المال عن طريق إصدار حصص جديدة نتج عنها دخول الشريك (حمد) كشريك جديد في الشركة.

الشرح

يجب على الشريكين (أحمد) و (محمد) عدم التصرف بحصصهم المملوكة لهم قبل زيادة رأس مال الشركة ودخول الشريك الجديد (حمد) لمدة (5) سنوات من تاريخ زيادة رأس مال الشركة، وبذلك يعد هذا التصرف العقاري خارج نطاق فرض الضريبة.





3- فرز العقار أو تقسيمه بين الشركاء على الشيوع

أ) فرز العقارات

لا يُعد فرز العقار من خلال تجزئته واستمرار الملكية الشائعة بالنسب ذاتها تصرفاً عقاريّاً خاضعاً للضريبة.

مثال:

قطعة أرض مملوكة على الشيوع من (4) أربعة شركاء بالتساوي، وتبلغ مساحتها (10,000م)، قرر الملاك فرز قطعة الأرض إلى أربع (4) قطع لتصبح مساحة كل قطعة (2,500م)، مع استمرار الملكية الشائعة بالتساوي فيما بينهم دون تغيير.

الشرح

فرز العقار لم ينتج عنه تغيير في حصة كل من الشركاء على الشيوع وبذلك لا توجد واقعة تصرف عقاري يطبق عليها الضريبة، فحقوق الملكية لم يطرأ عليها أي تغيير لدى أي من الشركاء مع استمرار ملكيته المشاعة للعقار ذاته.

ب) تقسيم العقارات

إنفراد كل مالك بصك ملكية مستقل يعكس كامل الملكية، ولاعتبار عملية التقسيم خارج نطاق فرض الضريبة فيجب توافر كافة الاشتراطات التالية:

1. أن تكون ملكية العقار لجميع الملاك في صك واحد .
2. أن تعكس ملكية العقار بعد التقسيم حقوق الملكية لكل مالك حسب ما هو مثبت في صك تملك العقار.
3. عدم وجود أي مقابل بين الملاك فيما يتعلق بالتقسيم.

مثال:

اتفق أربعة أخوة يملكون أرضاً مساحتها (10,000م) بالتساوي بواقع نسبة (25%) لكل منهم على الشيوع بموجب صك واحد على تقسيمها إلى أربع قطع متساوية تبلغ مساحة كل منها (2,500م)، وصدر لكل منهم صك مستقل يخص القطعة التي خصت له، وذلك دون أن يدفع كل منهم عوضاً مالياً للآخرين.

الشرح

بما أن القسمة اقتضت على إنهاء حالة الشيوع وتخصيص كل شريك بجزء مفرز يُعادل نصيبه المشاع في العقار، دون أن يترتب عليها عوض أو مقابل مالي، فإنها تعد خارج نطاق فرض الضريبة ولا تعامل كتصرف عقاري ناقل للملكية. أما إذا تضمنت القسمة دفع عوض مالي من أحد الشركاء للآخرين مقابل تخصيص قطعة معينة له، فإن هذا الجزء يعد تصرفاً عقاريّاً خاضعاً للضريبة وفقاً للأحكام النظامية.





4 - خضوع التصرف العقاري للضريبة مرة واحدة فقط

الأصل أن الضريبة تُفرض على كل تصرف عقاري ناقل للملكية، غير أن النظام استبعد من ذلك حالات التكرار من نطاق فرض الضريبة، متى تحقق في التصرف العقاري وحدة العقار ووحدة القيمة ووحدة أطراف التصرف العقاري.

مثال:

تقوم شركة التطوير العقاري ببيع وحدة سكنية للبنك وفق مبلغ محدد، استجابةً لطلب العميل بالحصول على التمويل العقاري، حيث يدخل البنك طرفاً وسيطاً في عملية الشراء. ويقوم البنك بعد ذلك بمنح العميل تمويلاً عقارياً لاقتناء الوحدة بنظام الأقساط الممتدة لمدة عشر سنوات، وعند اكتمال سداد جميع الأقساط المستحقة، تنتقل ملكية الوحدة إلى العميل نهائياً.

الشرح

إن التصرف الثاني الناتج عن نقل ملكية العقار إلى المقترض لا يعدو كونه تنفيذاً لعقد تمويلي موثق سبق إبرامه وسددت الضريبة عنه، وبما أن الضريبة قد فرضت أصلاً على البيع الأول، فإن نقل الملكية من البنك إلى العميل يعد استكمالاً لموجبات العقد التمويلي ولا يُنشئ تصرفاً عقارياً جديداً خاضعاً للضريبة.





الإعفاءات من نظام ضريبة التصرفات العقارية



1- التصرف العقاري في الحالات التي يتم فيها تقسيم التركة

يعفى من الضريبة نقل ملكية العقار عند توزيع التركة أو الإرث بين مستحقيه، وفقاً لحصصهم الشرعية.

مثال:

توفي شخص وتم توزيع تركته بين أبنائه الوارثين، وكانت حصصهم من التركة وفق الأنصبة المحددة شرعاً.

الشرح

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 سداد نظام ضريبة التصرفات العقارية؛ حيث لن تُقبل عملية الإفراغ في وزارة العدل دون التسجيل، وفي حالة قيام الوارث ببيع العقار بعد توزيع التركة فإن ذلك البيع يكون خاضعاً لنظام ضريبة التصرفات العقارية، وكذلك إذا تم بيع العقار من قبل الورثة قبل توزيع التركة لأغراض تقسيمها نقدًا بينهم، فإن ذلك البيع يكون خاضعاً لنظام ضريبة التصرفات العقارية.

2- التصرف العقاري - دون مقابل سواء كان نقدي أو عيني - لوقف عام أو خاص أو مشترك



يعفى من الضريبة نقل ملكية العقار دون مقابل لوقف عام أو خاص أو مشترك.

مثال:

أرض أراد مالکها منحها دون مقابل لوقف عام مسجلاً لدى الهيئة العامة للأوقاف.

الشرح

يعفى هذا التصرف من ضريبة التصرفات العقارية في هذه الحالة ، مع ضرورة تسجيل التصرف العقاري في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، قبل عملية الإفراغ أو التوثيق للحصول على ما يفيد بالاستثناء من دفع ضريبة التصرفات العقارية.





3- التصرف العقاري لجهة عامة أو لأي من الأشخاص الاعتبارية العامة أو الجهات أو المشروعات ذات النفع العام

يعفى من ضريبة التصرفات العقارية نقل ملكية العقارات إلى جهة حكومية أو للهيئات والمؤسسات العامة، والجهات والمشروعات ذات النفع العام ويسري الإعفاء شريطة أن يكون المتصرف له الذي يحصل على حصة مباشرة أو غير مباشرة في العقارات أيًا من الآتي:

(أ) جهة عامة أو شخص اعتباري عام، ويعد من قبيل الجهة العامة أو الأشخاص الاعتبارية العامة أي وزارة أو مصلحة أو هيئة أو مركز يشكل جزءًا من حكومة المملكة.

(ب) أي مؤسسة أهلية، يكون الغرض من نظامها الأساسي تحقيق المصلحة العامة وفقًا لنظام الجمعيات والمؤسسات الأهلية، أو أي جمعية تُمنح صفة نفع عام من قبل الجهة المختصة.

(ج) أي جهة أو مشروع ذي نفع عام في الحالات التي تصدر فيها حكومة المملكة توجيهات بنقل ملكية العقارات لأغراض النفع العام.

(د) أي جهة أو مشروع يكتسب صفة النفع العام في المملكة.

مثال:

قامت إحدى الهيئات الحكومية بشراء عقار من أحد الأشخاص لاستخدامه في أنشطة تلك الهيئة.

الشرح

يتم إعفاء هذا التصرف من نظام ضريبة التصرفات العقارية، مع وجوب تسجيل التصرف العقاري في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك قبل الإفراغ في وزارة العدل للحصول على ما يفيد الإعفاء من سداد ضريبة التصرفات العقارية.





4- التصرف العقاري من جهة عامة بصفتها سلطة عامة



يعفى من سداد نظام ضريبة التصرفات العقارية قيام جهة حكومية بنقل ملكية العقارات بصفتها سلطة عامة وبشروط توافر كل مما يلي:

(أ) وجود أداة نظامية تخول الجهة العامة ممارستها لأنشطة السلطة العامة.

(ب) ألا يتم التصرف العقاري وفقاً لمعايير اقتصادية أو تجارية، أو كليهما.

(ج) انعدام المنافسة مع القطاع الخاص

مثال:

قامت إحدى الهيئات الحكومية ببيع عقار إلى أحد الأشخاص وذلك في إطار ممارستها وظيفتها كسلطة عامة وليس بغرض ممارستها لنشاط تجاري أو استثماري أو اقتصادي أو كمنافس للقطاع الخاص.

الشرح

يتم إعفاء هذا التصرف من نظام ضريبة التصرفات العقارية، مع وجوب تسجيل التصرف العقاري في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك قبل الإفراغ في وزارة العدل. للحصول على ما يفيد الإعفاء من سداد ضريبة التصرفات العقارية.





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



يعفى من سداد نظام ضريبة التصرفات العقارية نقل ملكية عقار (إفراغه) بصورة جبرية للمنفعة العامة بموجب قرار نزع ملكية صادر عن جهة مختصة وفقًا للأنظمة السارية في المملكة.

مثال:

صدر قرار الجهة الإدارية بشأن نزع ملكية عقار للمنفعة العامة.

الشرح

يتم إعفاء هذا التصرف من نظام ضريبة التصرفات العقارية، مع وجوب تسجيل التصرف العقاري في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك للحصول على ما يفيد الإعفاء من سداد ضريبة التصرفات العقارية.





6- التصرف العقاري للزوج أو الزوجة أو أي من الأقارب حتى الدرجة الثالثة على سبيل الهبة الموثقة *



يعفى من سداد الضريبة في حال نقل ملكية العقار دون مقابل كهبّة موثقة لدى الجهة المختصة، من الزوج إلى زوجته أو من الزوجة إلى زوجها، أو لأحد الأقارب حتى الدرجة الثالثة، بشرط عدم قيام المتصرف له بإعادة التصرف بالهبة في العقار لشخص لم يكن سيسري عليه هذا الإعفاء في حال تمت هبة العقار إليه مباشرة من الواهب الأول، وذلك لمدة ثلاث سنوات من تاريخ توثيق الهبة.

مثال:

وهب شخص أرضه لابنة أخته، وتم إفراغ الأرض باسمها في وزارة العدل.

الشرح

يعفى المتصرف (الواهب) من سداد نظام ضريبة التصرفات العقارية على قيمة الأرض قبل عملية الإفراغ العقاري، نظراً لكون المتصرف له هي ابنة الأخت التي تعد من الأقارب حتى الدرجة الثالثة، مع وجوب تسجيل التصرف العقاري في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك قبل عملية الإفراغ للحصول على ما يفيد الإعفاء من سداد ضريبة التصرفات العقارية.

الأقارب حتى الدرجة الثالثة:

يُقصد بالأقارب حتى الدرجة الثالثة ما يلي:

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

ب. الدرجة الثانية: الأخ، الأخت، الجد، الجدة، ابن الابن، ابنة الابن، ابن البنت، ابنة البنت.

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





7- التصرف العقاري تنفيذاً لوصية شرعية موثقة



يعفى من سداد نظام ضريبة التصرفات العقارية، نقل ملكية عقار دون مقابل تنفيذاً لوصية شرعية موثقة لدى الجهة المختصة.

مثال:

أوصى أحد الأشخاص، في حال وفاته، بمنح قطعة أرض لأحد أقاربه الذين لا يرثون؛ وذلك بموجب وصية شرعية موثقة لدى الجهة المختصة.

الشرح

يعفى المتصرف (الموصي) من نظام ضريبة التصرفات العقارية على تلك الأرض مع وجوب تسجيل التصرف العقاري في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك قبل عملية الإفراغ للحصول على ما يفيد بالإعفاء من سداد ضريبة التصرفات العقارية.

8- التصرف العقاري المؤقت لغرض استخدام العقار ضماناً لتمويل أو ائتمان



يعفى من الضريبة، نقل ملكية العقار مؤقتاً من قبل مالكه كجزء من منتج مالي شرعي أو كضمان متعلق بالتمويل، ويتم فيها التنازل عن العقار من قبل مالكه حتى وفائه بالتزاماته تجاه الجهة الممولة ومن ثم يرجع العقار إلى ملكيته مرة أخرى وفي حال تم التنفيذ على العقار بنقل ملكيته نقلاً دائماً للممول أو الغير فإنه يكون خاضعاً لضريبة التصرفات العقارية..

مثال:

أراد فرد الحصول على قرض شخصي من إحدى المؤسسات المالية، واشترطت المؤسسة أن يتم نقله باسمها كضمان لحين سداد الشخص كامل قيمة القرض إضافة إلى فوائد الائتمان.

الشرح

يعفى الفرد من سداد نظام ضريبة التصرفات العقارية حيث إن العقار هنا يتم نقل ملكيته نقلاً مؤقتاً لحين سداد المديونية المستحقة للجهة التمويلية ومن ثم يعود بعدها للمالك مرة أخرى، ويجب تسجيل تلك العملية لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك قبل عملية الإفراغ العقاري للحصول على ما يفيد بالإعفاء من سداد ضريبة التصرفات العقارية.





9- التصرف العقاري الذي تم تنفيذًا لعقود الإيجار بغرض التملك وعقود الإيجار التمويلي



يعفى من ضريبة التصرفات العقارية نقل ملكية العقارات (إفراغها) التي سبقت حيازتها من قبل المشتري بموجب عقود الإيجار أو عقود إيجار تمويلي مبرمة قبل تاريخ سريان ضريبة التصرفات العقارية في 14 صفر 1442هـ.

مثال:

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

الشرح

يعفى إفراغ ذلك العقار من ضريبة التصرفات العقارية حيث تم إبرام عقد الإجارة وحيازة العقار قبل تاريخ العمل بنظام ضريبة التصرفات العقارية، ويجب تسجيل تلك العملية في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك قبل عملية الإفراغ العقاري للحصول على ما يفيد بالإعفاء من ضريبة التصرفات العقارية.

10- التصرف العقاري الذي خضع لضريبة القيمة المضافة قبل توثيقه



يعفى من سداد نظام ضريبة التصرفات العقارية، التصرفات التي خضعت لضريبة القيمة المضافة في حال تم توثيقها بعد سريان أحكام نظام ضريبة التصرفات العقارية، التي استحققت وسددت عنها ضريبة القيمة المضافة بشكل كامل قبل تاريخ التوثيق.

مثال:

قامت إحدى الشركات بإبرام عقد بيع لعقار مع أحد الأفراد بنقل حيازة العقار له في بداية عام 2020م على أن يتم نقل ملكية العقار له بتاريخ لاحق، وتم سداد ضريبة القيمة المضافة المستحقة بالكامل في تاريخ نقل الحيازة.

الشرح

يتم إعفاء عملية إفراغ ذلك العقار من قبل نفس البائع لنفس المشتري من ضريبة التصرفات حيث سبق وخضعت نفس المعاملة لضريبة القيمة المضافة عن كامل قيمة العقار محل الإفراغ. ويجب تسجيل تلك العملية في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك قبل عملية الإفراغ العقاري للحصول على ما يفيد بالإعفاء من ضريبة التصرفات العقارية.





11- التصرف العقاري المؤقت فيما بين صندوق استثماري وأمين حفظ -أو العكس- أو فيما بين أمناء حفظ للصندوق نفسه



يعفى من ضريبة التصرفات العقارية، نقل ملكية العقار أو إفراغه من صندوق عقاري إلى أمين حفظ نظامي تابع له أو العكس أو فيما بين أمناء حفظ ذات الصندوق وفقاً لأحكام نظام السوق المالية واللوائح والتعليمات الصادرة بناءً عليه. ويجب تسجيل تلك العملية لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك قبل عملية الإفراغ العقاري للحصول على ما يفيد بالإعفاء من سداد ضريبة التصرفات العقارية.

12- التصرف العقاري الذي يقدم حصة عينية من قبل أي شخص في رأس مال شركة مؤسسة في المملكة



يعفى من ضريبة التصرفات العقارية، نقل ملكية العقار من خلال استخدامه كحصة عينية في رأس مال أي شركة مؤسسة في المملكة، بشرط عدم التصرف في الأسهم أو الحصص المقابلة للعقار لمدة خمس سنوات من تاريخ امتلاكها، وأن تحتفظ هذه الشركات بقوائم مالية مدققة من مراجع حسابات خارجي طوال هذه المدة.

13- التصرف العقاري في الحالات التي يكون أحد أطرافها حكومة أجنبية أو منظمة دولية، أو هيئة، أو بعثة دبلوماسية أو عسكرية، أو أحد أعضاء السلك الدبلوماسي أو القنصلي أو العسكري، المعتمدين بالمملكة



يعفى من ضريبة التصرفات العقارية، نقل ملكية 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، وذلك بشرط المعاملة بالمثل. ويجب تسجيل تلك العملية في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك قبل عملية الإفراغ العقاري للحصول على ما يفيد بالإعفاء من ضريبة التصرفات العقارية.





14- التصرف في العقار من قبل أي شخص في شركة وذلك بنقل العقار باسم الشركة ويمنح 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

يعفى من سداد ضريبة التصرفات العقارية نقل ملكية عقار من قبل شريك في الشركة أو من كان شريكاً إلى تلك الشركة، بشرط أن يكون ذلك الشخص شريكاً في تلك الشركة في تاريخ اثبات العقار ضريبة التصرفات العقارية، أن يكون ذلك الشخص شريكاً في تلك الشركة في تاريخ اثبات العقار ضمن أصوله، وأن يقدم المتصرف (الشريك) قوائم مالية مدققة أو شهادة معتمدة - من محاسب قانوني مرخص - تثبت إدراج العقار ضمن أصول الشركة قبل تاريخ سريان ضريبة التصرفات العقارية وحتى تاريخ التصرف، ويجب تسجيل تلك العملية في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك

مثال (أ) :

قام شريك في إحدى الشركات بنقل ملكية أحد العقارات التي يملكها لهذه الشركة في نوفمبر 2020م، علماً أن هذا الشريك قد قدم شهادة من محاسب قانوني مرخص تؤكد إدراج العقار ضمن أصول الشركة منذ عام 2019م، حتى تاريخه.

مثال (ب) :

قام شريك سابق في شركة بنقل ملكية أحد العقارات التي يملكها لتلك الشركة التي كان شريكاً فيها، علماً أن هذا الشريك السابق قدم شهادة من محاسب قانوني مرخص تؤكد إدراج العقار ضمن أصول الشركة منذ عام 2019م، حتى تاريخه

الشرح

يتم إعفاء هذا التصرف من نظام ضريبة التصرفات العقارية في هذه الحالة، لكون العقار مدرجاً ضمن أصول الشركة قبل سريان ضريبة التصرفات العقارية.





15- التصرف العقاري الذي يقدم اشتراكاً عينياً في رأس مال صندوق استثمار عقاري



يعفى من ضريبة التصرفات العقارية تقديم العقارات كاشتراك عيني في رأس مال صندوق استثماري عقاري وفقاً لأحكام نظام السوق المالية واللوائح والتعليمات الصادرة بناء عليه، بشرط عدم التصرف في وحدات الصندوق أو الحصص المقابلة حتى تاريخ إنهاء الصندوق أو تصفيته، أو لمدة خمس سنوات من تاريخ أملاك الوحدات أو الحصص أيهما أسبق، ويجب تسجيل تلك العملية في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك قبل عملية الإفراغ العقاري للحصول على ما يفيد الإعفاء من ضريبة التصرفات العقارية.

مثال:

قام أحد الأشخاص بتقديم أحد العقارات التي يملكها كاشتراك عيني في أحد الصناديق الاستثمارية العقارية لغرض تطوير العقارات.

الشرح

يتم إعفاء هذا التصرف من ضريبة التصرفات العقارية في هذه الحالة، لكون الصندوق الاستثماري المقدم فيه العقار وهدفه التطوير لإعادة البيع أو التأجير مع ضرورة تحقق القيد الزمني المتعلق بشرط عدم التصرف في وحدات الصندوق أو الحصص المقابلة للتصرف العقاري.

16- التصرف العقاري من قبل شخص طبيعي لشركة أو صندوق استثماري يملك - بشكل مباشر أو غير مباشر - جميع حصص الشركة أو أسهمها أو وحدات الصندوق



يعفى من ضريبة التصرفات العقارية، التصرف في العقار من قبل شخص طبيعي لشركة أو صندوق استثماري مؤسس / شركة في المملكة يملك - بشكل مباشر أو غير مباشر - جميع حصصها أو أسهمها أو وحدات الصندوق بشرط عدم حدوث تغيير في نسبة ملكيته في الشركة المتصرف لها أو الصندوق المتصرف له لمدة لا تقل عن خمس سنوات من تاريخ التصرف العقاري.

مثال (1):

قام أحد الأفراد بنقل ملكية أحد عقاراته لشركة أو صندوق مملوك له بنسبة (100 %) مع استمرار ملكيته الكاملة في الشركة أو الصندوق المنقول لها العقار دون تغيير لمدة (5) سنوات من تاريخ التصرف العقاري وبذلك يعفى هذا التصرف من الخضوع لضريبة التصرفات العقارية للتملك الكامل للشركة أو الصندوق وانقضاء القيد الزمني.





17. التصرف العقاري الناتج عن عمليات الاندماج والاستحواذ بين الأشخاص الاعتبارية



16.1 التصرف العقاري الناتج عن عمليات الاندماج بين الأشخاص الاعتبارية، شريطة استيفاء كل مما يلي:

- أن يقتصر 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 ينطبق - .
 - أن تتناسب الحصص التي يحصل عليها ملاك الشخص الاعتباري المندمج مع حقوق ملكيتهم قبل الاندماج.
 - 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، ما لم يتم التصرف في الحصص كجزء من عملية اندماج أو استحواذ لاحقة مع استيفاء المعايير المحددة في هذه المادة.
- ولا يسري هذا الإعفاء على أي مقابل آخر -سواء كان نقدياً أو عينياً- يحصل عليه الشريك أو المساهم المعارض على الاندماج.





16.2 التصرف العقاري الناتج عن عمليات الاستحواذ بين الأشخاص الاعتبارية ، شريطة استيفاء كل مما يلي:

- أن يقتصر مقابل الاستحواذ على حصص في الشخص المستحوذ دون أن يشمل أي مقابل نقدي أو عيني آخر.
- 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، ما لم يتم التصرف في الحصص كجزء من عملية اندماج أو استحواذ لاحقة مع استيفاء المعايير المحددة في هذه المادة.
- أن تتم عملية الاستحواذ من خلال صفقة واحدة.

مثال (1):

قامت الشركة (أ) والشركة (ب) بالاندماج وفقاً لأحكام نظام الشركات لتكوين الشركة (ج) الناشئة عن الاندماج دون مقابل سواء كان نقدياً أو عينياً ومع تناسب حصص كلتا الشركتين.

الشرح

تعفى عملية الاندماج من ضريبة التصرفات العقارية حيث تمت وفقاً لأحكام نظام الشركات وتمت دون مقابل عيني أو نقدي وتم استيفاء شرط تناسب حصص كلتا الشركتين مع حقوق ملكيتهم قبل الاندماج، شريطة الإبقاء على حصصهم لمدة خمس سنوات على الأقل من تاريخ الاندماج.

مثال (2):

قامت الشركة (أ) بالاستحواذ على الشركة (ب) مقابل إعطائها حصصاً في الشركة (أ).

الشرح

تُعفى من ضريبة التصرفات العقارية عملية الاستحواذ حيث تمت دون مقابل نقدي أو عيني سوى حصص في الشركة المستحوذة، وتمت عملية الاستحواذ في صفقة واحدة، ويشترط احتفاظ ملاك المستحوذ عليه بحصصهم التي حصلوا عليها مقابل عملية الاستحواذ في الشخص المستحوذ لمدة لا تقل عن (5) سنوات من تاريخ امتلاك تلك الحصص.





18- 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 حصصها أو أسهمها أو وحداتها مملوكة -بشكل مباشر أو غير مباشر- من الشخص نفسه

يعفى من ضريبة التصرفات العقارية، التصرف في العقار بين شركة وأخرى مؤسستين في المملكة تملك إحداهما جميع حصص أو أسهم الشركة الأخرى، والتصرف العقاري بين شركة وصندوق استثماري مؤسسين في المملكة وتملك الشركة كامل وحدات الصندوق، والتصرف العقاري بين الشركات التي تكون مملوكة من ذات الأشخاص، ويشمل الإعفاء التملك-بشكل مباشر أو غير مباشر- بشرط عدم حدوث تغيير في نسبة ملكية ذلك الشخص في الشركة أو الصندوق المتصرف له/لها لمدة لا تقل عن خمس سنوات من تاريخ التصرف العقاري، ويهدف هذا الإعفاء إلى تشجيع الأشخاص على إعادة هيكلة أعمالهم دون تكبدهم أعباء مالية جراء ذلك.

مثال (1):

قامت الشركة (أ) وهي شركة مالكة بنسبة (100 %) للشركة (ب)، بنقل عقار إلى الشركة (ب) مع استمرار ملكية الشركة (أ) الكاملة في الشركة (ب) المنقول لها العقار دون تغيير لمدة (5) سنوات من تاريخ التصرف العقاري، وبذلك يعفى هذا التصرف من الخضوع لضريبة التصرفات العقارية لعدم تغيير الملكية في الشركة المتصرف لها وانقضاء القيد الزمني.

الشرح

يعفى الشركة (أ) في هذه الحالة من سداد نظام ضريبة التصرفات العقارية، حيث إن التصرف العقاري تم إلى الشركة المملوكة لها بالكامل مع ضرورة إبقاء ملكية الشركة المتصرف لها دون تغيير لمدة (5) سنوات ابتداءً من تاريخ التصرف العقاري.





مثال (2):

قامت الشركة (أ) بالتصرف بنقل عقار إلى صندوق استثماري تملك كامل وحداته دون تغيير لمدة (5) سنوات في ملكية الصندوق من تاريخ التصرف العقاري، وبذلك يعفى هذا التصرف من الخضوع لضريبة التصرفات العقارية نظرًا لأن كامل وحدات الصندوق مملوكة للشركة (أ) وانقضاء القيد الزمني.

الشرح

تعفى الشركة (أ) في هذه الحالة من ضريبة التصرفات العقارية، حيث إن التصرف العقاري تم للصندوق المملوك لها بشكل كامل، مع ضرورة إبقاء ملكية كامل وحدات الصندوق دون تغيير لمدة (5) سنوات ابتداءً من تاريخ التصرف العقاري.

مثال (3):

الشركة (أ) تمتلك كامل الحصص في الشركة (ب) والشركة (ج) وحيث تم التصرف العقاري بين الشركة (ب) والشركة (ج) مع استمرار ملكية الشركة (أ) في الشركة (ج) دون تغيير لمدة (5) سنوات من تاريخ التصرف العقاري، وبذلك يعفى هذا التصرف من الخضوع لضريبة التصرفات العقارية للتملك الكامل للشركتين (المتصرفة والمتصرف لها) وانقضاء القيد الزمني.

الشرح

تعفى الشركة (ب) في هذه الحالة من ضريبة التصرفات العقارية، حيث إن التصرف العقاري تم بين شركتين مملوكتين بشكل كامل من نفس الشخص، إضافة إلى أن ملكية ذلك الشخص -الشركة (أ) - في الشركة (ج) - لم تتغير طوال مدة (5) خمس سنوات من تاريخ التصرف العقاري.





19- التصرف في العقار من قبل أي شخص لمطور عقاري مرخص لمزاولة أنشطة البيع والتأجير على الخارطة



يعفى من ضريبة التصرفات العقارية، التصرف في العقار من قبل أي شخص لمطور عقاري مرخص لمزاولة أنشطة البيع والتأجير على الخارطة، شريطة مايلي:

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

(ب) أن يكون العقار محل التصرف مخصصاً لأحد مشاريع البيع على الخارطة وصادراً 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، يمنح 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 (90) يوم من تاريخ التصرف العقاري، يرد الضمان المقدم بالكامل أو تكون الضريبة المسددة قابلة للاسترداد وفقاً لأحكام هذه اللائحة، حيثما يطبق.

مثال:

قام أحد الأشخاص بنقل ملكية العقار الذي يملكه إلى أحد المطورين العقاريين المرخصين لمزاولة أنشطة البيع والتأجير على الخارطة، وكان ذلك العقار مرخص له كمشروع بيع على الخارطة.

الشرح

يتم إعفاء هذا التصرف من ضريبة التصرفات العقارية في هذه الحالة، كون التصرف تم لمطور عقاري مرخص من قبل لجنة البيع على الخارطة وعقار مرخص ومخصص لأحد مشاريع البيع على الخارطة.

مثال:

قام أحد الأشخاص بنقل ملكية العقار الذي يملكه إلى أحد المطورين العقاريين المرخصين لمزاولة أنشطة البيع والتأجير على الخارطة، ولم يصدر قرار بالموافقة على أن يكون مشروع بيع على الخارطة وقام المطور بسداد الضريبة ومن ثم البدء بإجراءات إصدار الموافقة على المشروع بأن يكون مخصصاً لأحد مشاريع البيع على الخارطة من الجهة المختصة محل التصرف.





الشرح

يتم إعفاء هذا التصرف من ضريبة التصرفات العقارية في هذه الحالة، كون التصرف العقاري تم لمطور عقاري مرخص لمزاولة أنشطة البيع على الخارطة، وقام باستصدار الموافقة خلال (90) يومًا من تاريخ التصرف العقارية، على أن يتم استرداد الضريبة المسددة



20- يُعفى 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

يعفى من ضريبة التصرفات العقارية، التصرف في العقار دون مقابل لشركة مؤسسة في المملكة تكون جميع حصصها أو أسهمها مملوكة - بشكل مباشر أو غير مباشر - من قبل وقف ذري - أهلي- أو خيري، بشرط عدم حدوث تغيير في نسبة ملكية الوقف في الشركة المتصرف لها لمدة خمس سنوات من تاريخ التصرف.

مثال:

قام أحد الأشخاص بالتصرف بعقار دون مقابل لشركة مؤسسة في المملكة جميع حصصها وأسهمها مملوكة لوقف ولم تتغير نسبة ملكية الوقف الكاملة في الشركة المنقول لها العقار لمدة (5) سنوات من تاريخ التصرف العقاري.

الشرح

يتم إعفاء هذا التصرف من ضريبة التصرفات العقارية في هذه الحالة، وذلك لأن التصرف بنقل ملكية العقار كان دون مقابل ولشركة مملوكة بالكامل بنسبة 100٪ من قبل وقف ذري أو خيري ولم تتغير نسبة الوقف عن 100٪ في ملكية الشركة المنقول لها العقار لمدة (5) سنوات من تاريخ التصرف العقاري.





21- رد العقار لمالكه السابق نتيجة إلغاء التصرف العقاري الموثق - لدى كاتب العدل أو الموثق المعتمد - بالتراضي بين أطرافه



يعفى من ضريبة التصرفات العقارية، 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:

قام يوسف (المتصرف) ببيع عقار إلى محمد (المتصرف له) وبعد مضي شهر من تاريخ توثيق التصرف العقاري، قام كل من المتصرف والمتصرف له بإلغاء التصرف العقاري الموثق ورد العقار دون تغيير على أوصافه ورد قيمته.

الشرح

يعفى التصرف العقاري المتمثل في رد العقار من قبل المتصرف له إلى المتصرف من نظام ضريبة التصرفات العقارية، إذا ألغي التصرف العقاري بالتراضي بين أطرافه وخلال (90) يومًا من تاريخ توثيق التصرف العقاري وبشرط رد العقار دون أي تغيير في أوصافه التي كان عليها عند توثيق التصرف محل الإلغاء، ورد كامل قيمته، كما يتم رد الضريبة المسددة عن التصرف العقاري الملغى.





22- التصرف العقاري الناتج عن الإكتتاب في الأوراق المالية المطروحة طرحاً عاماً وعن تداول الأوراق المالية المدرجة في السوق المالية، وشراء الشركات المساهمة المدرجة في السوق المالية المدرجة وتداول وحدات الصناديق الاستثمارية بأقل من (50%) من وحدات الصندوق.

يعفى التصرف العقاري في أي من الحالات التالية:

- (أ) الاكتتاب في الأوراق المالية المطروحة طرحاً عاماً لشركة عقارية وفقاً لأحكام نظام السوق المالية واللوائح والتعليمات الصادرة بناء عليه.
- (ب) تداول الأوراق المالية المدرجة لشركة عقارية في سوق مالية مرخصة في المملكة.
- (ج) شراء شركة مساهمة مدرجة في سوق مالية مرخصة في المملكة لأسهمها، على أن يتم ذلك وفقاً للأنظمة المعمول بها في المملكة.
- (د) تداول وحدات غير مدرجة لصندوق استثماري مؤسس في المملكة وفقاً لأحكام نظام السوق المالية واللوائح والتعليمات الصادرة بناء عليه الذي ينطبق عليه تعريف الشركة العقارية، ولا يشمل ذلك الحالات التي يقوم فيها شخص أو مجموعة من الأشخاص -يتصرفون بالاتفاق فيما بينهم- بالتصرف بحصة إجمالية بنسبة خمسين (50%) بالمائة أو أكثر من وحدات الصندوق من خلال واحدة أو أكثر من التصرفات المرتبطة خلال فترة أي ثلاث (3) سنوات تبدأ من أو بعد تاريخ بلوغ النسبة التي يحتفظ بها ذلك الشخص أو الأشخاص نسبة خمسين (50%) بالمائة أو أكثر من وحدات ذلك الصندوق.





23 - التصرف العقاري تنفيذاً لأمر بالبيع الجبري الصادر من محكمة مختصة



يعفى التصرف العقاري، تنفيذاً لأمر بالبيع الجبري صادر من محكمة مختصة، في حالات التصفية والتصفية الإدارية وفقاً لنظام الإفلاس ولائحته التنفيذية.

مثال (أ):

شركة (أ) صدر بحقها حكم من المحكمة المختصة وفقاً لأحكام نظام الإفلاس، نتج عنه التصرف بعقارات الشركة إنفاذاً لأمر البيع الجبري الصادر من المحكمة.

الشرح

يقتصر هذا الإعفاء فقط على حالات تنفيذ أمر البيع الجبري الصادرة بناء على نظام الإفلاس، ولا يشمل أي أمر بيع جبري خارج نطاق نظام الإفلاس.

24 - التصرف العقاري - دون مقابل سواء كان نقدي أو عيني - من أو إلى جمعية خيرية مرخصة نظاماً.



مثال (أ):

قام أحمد بالتصرف بنقل ملكية مبنى إلى أحد الجمعيات الخيرية المرخصة نظاماً.

الشرح

يعفى التصرف العقاري في هذه الحالة عند نقل ملكية العقار إلى جمعية مرخصة تهدف إلى تحقيق مصلحة عامة وتمنح صفة النفع العام بالإضافة دون أن يكون هناك مقابل سواء كان نقدي أو عيني لنقل ملكية العقار.

مثال (ب):

قامت جمعية خيرية تعنى بالإسكان الخيري بالتصرف بنقل ملكية العقار دون مقابل إلى أحد مستفيداتها.

الشرح

يعفى التصرف العقاري من الجمعية الخيرية المرخصة نظاماً عندما يكون بدون مقابل نقدي أو عيني بالإضافة وأن يكون نشاط الجمعية الخيرية المرخص به القيام بتصرفات عقارية.





المخالفات والغرامات



أولاً: التصرفات العقارية التي أبرمت بعد سريان نظام ضريبة التصرفات العقارية ولائحته التنفيذية

تحسب غرامة التأخير عن السداد بمبلغ يعادل 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.



تفرض غرامة إضافية تعادل (1%) من قيمة الضريبة غير المسددة عن كل شهر أو جزء منه في حال تم تعديل قيمة الضريبة المستحقة من قبل الهيئة، ويبدأ احتساب الغرامة بعد مضي (ثلاثين يوماً) من تاريخ الاشعار بالتعديل.



غرامة لا تزيد على قيمة الضريبة المستحقة أو (50) ألف ريال، أيهما أكثر. عند مخالفة أي من أحكام النظام أو اللائحة التنفيذية، دون الإخلال بغرامات التهرب الضريبي أو غرامة التأخر عن السداد أو الغرامة الإضافية الناتجة عن تعديل الضريبة المستحقة من الهيئة.



عقوبة التهرب الضريبي تصل إلى غرامة مالية لا تتجاوز ثلاثة أمثال قيمة الضريبة محل التهرب



المخالفات تقع على البائع وهو المسؤول عن سداد قيمة الضريبة إلى الهيئة ويكون المشتري مسؤولاً بالتضامن مع المشتري في حال ثبت للهيئة أن المشتري كان سبباً في عدم سداد الضريبة المستحقة.





ثانياً: التصرفات العقارية التي أبرمت قبل سريان نظام ضريبة التصرفات العقارية ولائحته التنفيذية

سيتم حساب المخالفات والغرامات عن التصرفات العقارية التي أبرمت قبل سريان نظام ضريبة التصرفات العقارية ووفقاً لأحكام اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (712) بتاريخ 15 صفر 1442هـ، عند عدم سدادها، كالآتي:

تُحسب غرامة التأخير عن السداد بمبلغ (5%) من قيمة الضريبة غير المسددة عن كل شهر أو جزء منه لم تسدد عنه الضريبة إلى تاريخ 10 أبريل 2025م، بعد ذلك يتم حساب الغرامة بواقع (2%) عن كل شهر أو جزء منه وفي حال تجاوز مجموع الغرامات (50%) إلى تاريخ 10 أبريل 2025م، فسيتم الإبقاء على مجموع الغرامات حتى وإن تجاوز (50%) وعدم الاستمرار بحساب غرامة تأخر عن السداد.





آلية الاعتراض على نظام ضريبة التصرفات العقارية



آلية الاعتراض على نظام ضريبة التصرفات العقارية



شاهد الفيديو

<https://youtu.be/tkPmEwOWiwQ>





الاتصال بنا

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



zatca.gov.sa

أو التواصل معنا على الرقم التالي:



19993





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