ضريبة القيمة المضافة

هيئة الزكاة والضريبة والجمارك
Zakat, Tax and Customs Authority

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

أصــدرت هيئة الــزكاة والضريبة والجمــارك هذا الدليل الإرشــادي بغرض إيضاح بعــض المعالجات ذات الصلــة بتطبيق الأحكام النظامية الســارية في تاريــخ إصداره، ولا يعد محتــوى هذا الدليل بمثابــة تعديل على أي مــن أحكام الأنظمــة واللوائح المعمول بها فــي المملكة.

وتؤكــد الهيئة علــى تطبيقها للمعالجــات التوضيحية الــواردة في هذا الدليــل -حيثما تنطبق-، وذلــك فــي ضــوء النصــوص النظاميــة ذات الصلة، وفــي حــال تعديــل أي إيضــاح أو محتوى وارد فــي هــذا الدليــل -لنص نظامي غيــر معدل- فــإن تطبيق المعالجــة التوضيحيــة المحدثة يكــون على المعامــلات التي تتــم بعد تاريخ نشــر النســخة المحدثة مــن الدليل علــى الموقع الإلكترونــي للهيئة.

المحتويات

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

المقدمة

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

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

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

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

1. المبادئ الأساسية لتطبيق ضريبة القيمة المضافة على المعاملات العقارية

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

1.1. بيع العقارات

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

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

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


جميع المبيعات...


للعقارات...


التي يقوم بها البائع (المورد...)


بصفته شخصا خاضعا للضريبة يمارس نشاطا اقتصاديا...

- يعـد البيع، لأغـراض ضريبة القيمة المضافـة، بأنه نقل لملكية عقـار أو التنازل عنه، أو منح المشـتري (العميل) حـق التصرف في العقـار أو أي معاملة أخرى سـتؤدي -في المسـتقبل- إلـى منح العميل حقـوق الملكية الكاملة في العقـار -مثل الإيجار المنتهـي بالتمليك-.
- مـن الممكن حـدوث مبيعات متعـددة للعقار في سـياق الاسـتثمار التجـاري. بحيث تخضـع كل عملية بيع فرديـة بشـكل منفصـل لضريبـة القيمة المضافـة(1) علمـاً بأنه بداية مـن تاريـخ 4 أكتوبر 2020 م تـم إعفاء جميـع التوريـدات العقارية التي تتم على سـبيل نقـل ملكيته أو حق التصـرف به كمالك مـن ضريبة القيمة المضافـة وذلك وفقاً للتعديلات التـي تم إجراؤها على الفقـرة (1) من المادة الثلاثين مـن اللائحة التنفيذية لنظـام ضريبة القيمـة المضافة. وتعـد هذه التوريـدات خاضعة لضريبـة التصرفـات العقارية اعتبـاراً من هذا التاريـخ. كما يرجـى الاطلاع على الأدلة الارشـادية الخاصـة بضريبة التصرفـات العقارية.
- تتضمـن العقـارات جميع أنـواع الممتلكات العقاريـة، بما في ذلك التجارية، والسـكنية، وأيـة أرض مطورة أو غير مطـورة (مبانـي) بالإضافة إلى أية أبنية أو إنشـاءات علـى تلك الأرض.
- يعتبـر بائع/مـورد العقار -بما يخـص كل عملية بيع منفردة- بأنه الشـخص الذي يمتلك العقار وباسـمه الخاص ويقوم ببيعه لشـخص آخر.
- الشـخص الخاضـع للضريبـة هو الشـخص الـذي يقوم بممارسـة نشـاط اقتصادي ويكـون مسـجل أو ملزم بالتسـجيل لأغـراض ضريبـة القيمـة المضافة فـي المملكة[2].
- يعتبـر النشـاط الاقتصادي بأنه النشـاط التجـاري أو ما يماثلـه والذي يمـارس بصورة مسـتمرة ومنتظمة[3]. وعلـى سـبيل المثال في سـياق العقارات مـا يلي[4]:
  - لا يعتبـر بيع السـكن الدائم الخاص (والذي يسـكن فيه البائع) بأنه ممارسـة لنشـاط اقتصـادي ولا يخضع لضريبـة القيمة المضافة.
  - يعـد بيع منزل خـاص من قبل مسـتثمر عقاري أو بيع عقـار يحتفظ به على مـدار فترة ما جزءا من نشـاط اقتصادي ويخضع لضريبـة القيمة المضافة.
  - يعـد بيـع العقـار التجـاري المحتفظ بـه للاسـتخدام التجـاري أو كاسـتثمار تجـاري بأنه جزء من نشـاط اقتصـادي ويخضع لضريبـة القيمـة المضافة.

وتنشـأ عن بيـع العقار الخاضـع لضريبـة القيمة المضافـة (وفقا للشـروط أعـلاه) التزامات ضريبيـة على كل من المـورد والعميـل يرجى العلم أنـه بداية من تاريـخ 4 أكتوبر 2020 م ، تم إعفـاء جميع التوريـدات العقارية التي تتـم على سـبيل نقل ملكيتـه أو حق التصـرف به كمالك مـن ضريبـة القيمة المضافـة وذلك وفقـاً للتعديلات التـي تـم إجراؤها علـى الفقرة (1) مـن المـادة الثلاثين من اللائحـة التنفيذية لنظـام ضريبة القيمـة المضافة:

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

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

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

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

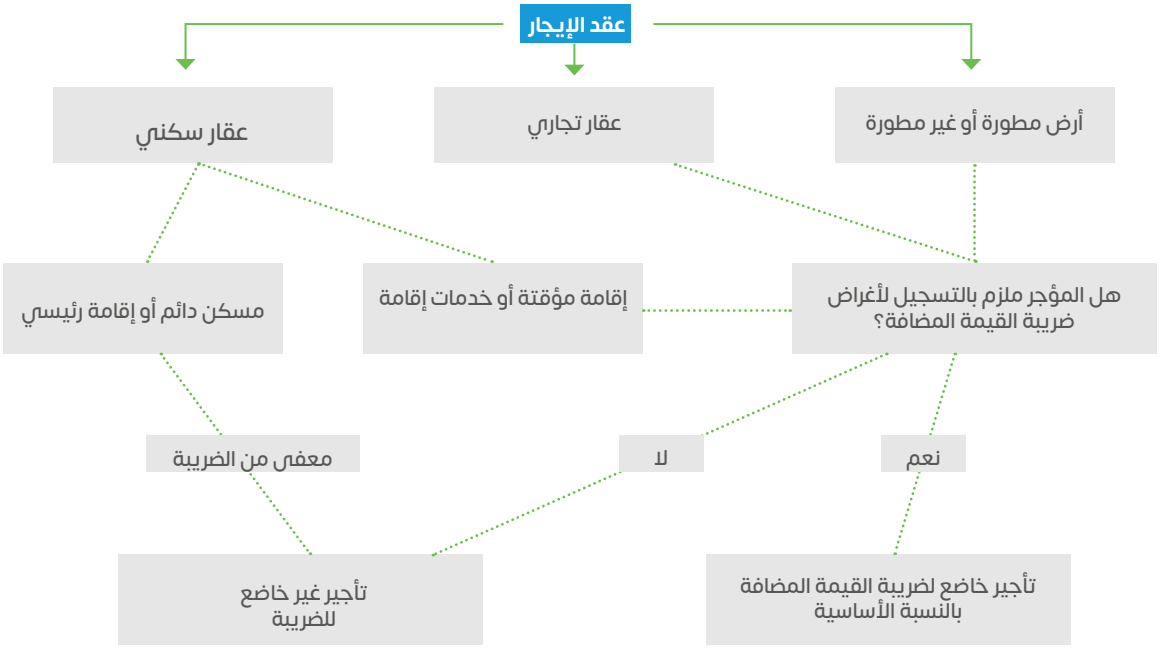
الجدول :(2) التزامات ضريبة القيمة المضافة الناشئة عن بيع عقار

التزامات المورد الخاضع للضريبة	التزامات العميل
• تضمين قيمة ضريبة القيمة المضافة بالنسبة الأساسية في سعر بيع النهائي وتحصيل الضريبة من العميل (أو من وزارة الإسكان في حال بيع مسكن أول لمواطن - يرجى الطالع على القسم 3 من هذا الدليل.)	• تقديم شهادة المسكن الأول في حال الاستفادة من تحمل الدولة ضريبة القيمة المضافة عن المسكن الأول.
• التسجيل لأغراض ضريبة القيمة المضافة، وذلك في حال لم يكن المورد (البائع) مسجلا في الأصل وتجاوز الحد الأدنى للتسجيل كنتيجة لبيع العقار وتم اعتباره ممارسا لنشاط اقتصادي.	• سداد كامل المبلغ المفروض للمورد عن العقار، متضمنا ضريبة القيمة المضافة المفروضة من البائع/ المورد المسجل والذي يقوم بإصدار فاتورة ضريبية. (يرجى العلم أنه بداية من تاريخ 4 أكتوبر 2020 م ، تم إعفاء جميع التوريدات العقارية التي تتم على سبيل نقل ملكيته أو حق التصرف به كمالك من ضريبة القيمة المضافة وذلك وفقاً للتعديلات التي تم إجراؤها على الفقرة (1) من المادة الثلاثين من اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة. وتعد هذه التوريدات خاضعة لضريبة التصرفات العقارية اعتباراً من هذا التاريخ. يرجى الاطلاع على الأدلة الارشادية الخاصة بضريبة التصرفات العقارية).
• إصدار فاتورة ضريبية للعميل يظهر فيها مجموع الضريبة المفروضة.	
• لإقرار عن وسداد ضريبة القيمة المضافة للهيئة في وقتها المحدد حسب النظام واللائحة التنفيذية.	

1.2. تأجير العقارات

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

تطبيق ضريبة القيمة المضافة على تأجير العقار عقد الإيجار



الأثر على المؤجر:

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

الأثر على المؤجر:

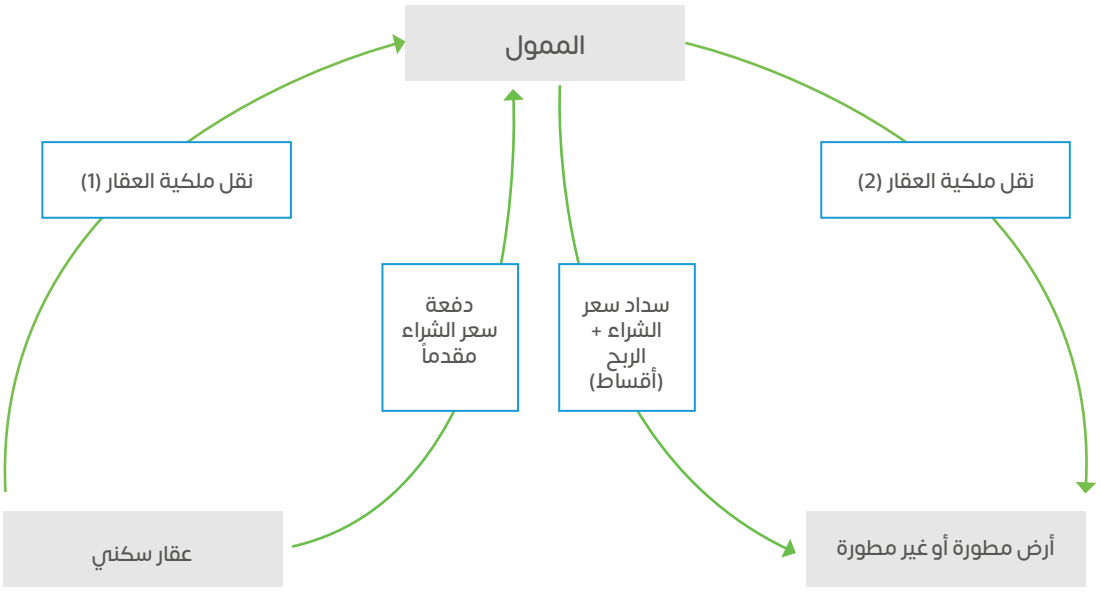
- لا يتوجب على المؤجر فرض ضريبة القيمة المضافة.
- لايمكن للمؤجر التسجيل لأغراض ضريبة المتكبدة على التكاليف المتعلقة بهذه التوريدات.

2. المعالجة الضريبية لترتيبات التمويل العقاري

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

2.1. المرابحة

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



تتضمــن المرابحــة اتفاقيتي بيع وشــراء. وعليه، فإن هنالك عمليتي بيــع للعقار لأغراض ضريبيــة القيمة المضافة، ويكــون الممول طرفا في كلتــا العمليتين:

- يقوم الممول بشراء العقار من البائع وتنتقل الملكية القانونية للعقار إلى الممول.

إذا كان المالــك (البائع) شــخص مســجل بضريبة القيمــة المضافة (مثل المطــور العقاري أو الشــخص العامل فــي شــراء وبيع العقــارات)، فإنه يتــم فرض ضريبة قيمة مضافة بالنســبة الأساســية على كامل ســعر الشــراء.

- يمنــح الممول للمشــتري حق اســتخدام العقار (نقــل الحيــازة) ويبيعه له على أقســاط خلال مــدة التمويل المحــددة والمتفــق عليها. يتم نقــل الملكيــة القانونية للعقار للمشــتري مقدما، ويقوم المشــتري بســداد الأقســاط التي تشــمل قيمة شــراء العقار وهامــش الربح خــلال المدة المتفــق عليها.

علــى الممول تطبيــق ضريبة القيمة المضافة بالنســبة الأساســية على قيمة بيــع العقار فقــط وال يجوز تطبيق الضريبة على نســبة هامــش الربح وذلك لكونــه معفي من ضريبة القيمــة المضافة، (يرجى العلــم أنه بداية من تاريــخ 4 أكتوبــر 2020 م ، تم إعفــاء جميع التوريدات العقارية التي تتم على ســبيل نقل ملكيتــه أو حق التصرف بــه كمالك مــن ضريبة القيمــة المضافة وذلــك وفقاً للتعديــلات التي تــم إجراؤها علــى الفقرة (1) مــن المادة الثلاثيــن من اللائحــة التنفيذية لنظام ضريبــة القيمة المضافة. وتعد هــذه التوريدات خاضعــة لضريبة التصرفات العقاريــة اعتباراً من هــذا التاريخ. يرجى الاطــلاع على الأدلة الارشــادية الخاصة بضريبة التصرفــات العقارية).

الجدول :(3) الالتزامات الضريبية على أطراف معاملات المرابحة

أولاً: البيــع مــن مالــك العقار إلى الممــول التي قد تكون حســب الحالة الأولــى أو الثانية كما هــو موضح أدناه (يرجــى العلم أنــه بداية من تاريــخ 4 أكتوبر 2020 م ، تــم إعفاء جميع التوريــدات العقارية التي تتم على ســبيل نقــل ملكيتــه أو حــق التصرف بــه كمالك من ضريبــة القيمــة المضافة. وتعــد هــذه التوريدات خاضعــة لضريبة التصرفــات العقاريــة اعتبــاراً من هــذا التاريخ. يرجى الاطــلاع على الأدلــة الارشــادية الخاصة بضريبــة التصرفات العقارية).

1. من البائع المسجل إلى الممول		
بائــع العقــار (المســجل لأغــراض ضريبــة القيمة المضافــة)	**الممول**	**مشتري العقار**
▪ إصدار فاتورة ضريبة للممول. ▪ فرض ضريبة القيمة المضافة بالنســبة الأساســية على ســعر الشراء. ▪ الإقــرار عــن ضريبة القيمــة المضافة فــي الموعد النظامي.	▪ يعد بأنه العميل في هذه المرحلة. سداد سعر الشراء المتضمن لضريبة القيمة المضافة لبائع العقار. ▪ يجــوز له خصم ضريبــة القيمة المضافــة المفروضة من قبل بائع العقــار "ضريبة مدخلات".	▪ لا يوجــد عليــه التزامــات في هــذه المرحلة.

2. من البائع غير المسجل إلى الممول		
بائـع العقـار (المسـجل لأغـراض ضريبـة القيمة المضافـة)	الممول	مشتري العقار
▪ لا يقـوم البائـع بفـرض ضريبـة قيمـة مضافة أو بإصـدار فاتـورة ضريبيـة للممـول وليـس عليـه التزامـات تجـاه الهيئة[5].	▪ يُعد بأنه العميل في هذه المرحلة. ▪ سـداد سـعر الشـراء لبائع العقار (لا يوجد ضريبة قيمة مضافة.) ▪ لا يوجد خصم لضريبة القيمة المضافة.	▪ لا يوجـد عليـه التزامـات في هـذه المرحلة.

ثانيـا: البيـع مـن الممول إلى المشـتري (يرجى العلـم أنه بداية مـن تاريخ 4 أكتوبـر 2020 م ، تـم إعفاء جميع التوريـدات العقاريـة التي تتم على سـبيل نقل ملكيتـه أو حق التصرف بـه كمالك من ضريبة القيمـة المضافة. وتعـد هذه التوريـدات خاضعة لضريبـة التصرفـات العقارية اعتبـاراً من هذا التاريـخ. يرجى الاطـلاع على الأدلة الارشـادية الخاصة بضريبة التصرفـات العقارية).

3. من الممول إلى المشتري		
▪ لا يوجد عليه التزامات في هذه المرحلة	▪ يُعد بأنه المورد في هذه المرحلة. ▪ إصـدار فاتورة ضريبية للمشـتري بتاريخ نقـل الملكية. يمكـن للممـول تحصيـل ضريبـة القيمـة المضافـة الظاهـرة في الفاتورة مقدما مـن العميل، أو تضمينها فـي مبلـغ القـرض وتحصيلهـا خـلال مـدة المرابحة. وهـذا قرار تجـاري يعود للممول. وفـي جميع الحالات يكـون البائع (الممـول) ملزم بسـداد الضريبـة للهيئة عند اسـتحقاقها. ▪ يتـم فرض ضريبة القيمة المضافة بالنسـبة الأساسـية علـى كامل قيمـة العقـار وتسـتحق للهيئـة مقدما، ويتـم الإقـرار عنها ضمن الإقـرار الضريبي فـي الموعد النظامي[6]. ▪ عـدم فـرض ضريبـة القيمـة المضافـة علـى هامش الربـح (معفى.) ▪ تحصيـل ضريبـة القيمة المضافـة من وزارة الإسـكان بمـا يتعلق بالمسـاكن المؤهلـة كمبيعات المسـكن الأول للمواطنيـن.	▪ سـداد الأقسـاط المسـتحقة للممـول. ▪ وفقـا الاسـتخدام العقـار، يمكـن للمشـتري خصـم ضريبـة المدخـلات. ▪ تقديم شـهادة مسـكن أول فـي حـال الاسـتفادة مـن إعفـاء المسـاكن المؤهلـة للمواطنيـن .

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

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

2.2. الإجارة

وفقــا لعقــود الإجــارة "التأجير لغايــات التملــك[7]" ، يقوم الممول بشــراء العقار مــن البائع وتأجيره إلى مشــتري العقــار. في نهايــة فترة الإجــارة، يتم نقل ملكيــة العقار من الممــول إلى المشــتري. يحصل الممــول على ربح نتيجــة زيادة قيمة الشــراء على أقســاط الإيجــار (يرجى العلــم أنه بداية من تاريــخ 4 أكتوبــر 2020 م ، تم إعفاء جميــع التوريــدات العقاريــة التــي تتم على ســبيل نقــل ملكيته أو حــق التصرف بــه كمالك من ضريبــة القيمة المضافــة. وتعد هــذه التوريدات خاضعــة لضريبة التصرفات العقاريــة اعتباراً من هذا التاريــخ. يرجى الاطلاع على الأدلة الارشــادية الخاصة بضريبة التصرفــات العقارية).

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

- يقوم الممول بشراء العقار من البائع وتنتقل الملكية القانونية للعقار إلى الممول.
- إذا كان البائــع شــخصا خاضعــا للضريبــة، فإنه يتم فــرض ضريبة قيمة مضافة بنســبة بالنســبة الأساســية على كامل سعر الشراء.
- يقــوم الممول بتأجيــر العقار للمشــتري (ونقل الحيازة) علــى أن يتم نقــل الملكية القانونية فــي نهاية مدة التمويل المتفق عليها. يقوم المشــتري بســداد ســعر التكلفة (مبلغ الشــراء) وهامش الربح ضمن الأقســاط التي يتم تســديدها للممول.
- لأغــراض ضريبــة القيمــة المضافة، تُعــد عملية البيــع للعقــار بأنها قد تمــت في معامــلات الإجــارة عند نقل الحيازة للمشــتري .
- يخضــع مبلغ الشــراء لضريبة القيمة المضافة بالنســبة الأساســية، ويعفى مــن ضريبة القيمــة المضافة الربح المتأتي للممول.
- لا يعتبر نقل الملكية عند نهاية العقد بأنه توريد منفصل للعقار، ولا ينتج عنه التزامات ضريبة قيمة مضافة.
- على هذا الشــخص التســجيل لأغــراض ضريبــة القيمــة المضافة. مــع مراعاة الأحــكام الانتقاليــة المنصوص عليها فــي اللائحــة التنفيذية للنظــام والمتعلقــة بحد التســجيل الإلزامي خــلال الفتــرة الانتقالية.

الجدول (4): الالتزامات الضريبية على أطراف معاملات الإجارة

أولاً: البيــع مــن مالــك العقار إلــى الممول التي قد تكون حســب الحالــة الأولــى أو الثانية كما هــو موضح أدناه (يرجــى العلم أنــه بداية من تاريــخ 4 أكتوبر 2020م, تــم إعفاء جميع التوريــدات العقارية التي تتم على ســبيل نقــل ملكيتــه أو حــق التصرف بــه كمالك من ضريبــة القيمــة المضافة. وتعــد هــذه التوريدات خاضعــة لضريبة التصرفــات العقاريــة اعتبارا مــن هذا التاريــخ. يرجى الاطــلاع على الأدلــة الإرشــادية الخاصة بضريبــة التصرفات العقارية).

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

1. من البائع المسجل إلى الممول		
بائع العقار (المسجل لأغراض ضريبة القيمة المضافة)	الممول	مشتري العقار
▪ إصدار فاتورة ضريبية للممول بتاريخ نقل الملكية. ▪ فرض ضريبة قيمة مضافة بالنسبة الأساسية على سعر الشراء. الإقرار عن ضريبة القيمة ▪ المضافة في الموعد النظامي.	▪ يُعد بأنه العميل في هذه المرحلة. ▪ سداد سعر الشراء المتضمن لضريبة القيمة المضافة لبائع العقار. ▪ يجوز له خصم ضريبة القيمة المضافة المفروضة من قبل بائع العقار "ضريبة مدخلات."	▪ لا يوجد عليه التزامات في هذه المرحلة.
2. من البائع المسجل إلى الممول		
بائع العقار (المسجل لأغراض ضريبة القيمة المضافة)	**الممول**	**مشتري العقار**
▪ لا يقوم البائع بفرض ضريبة قيمة مضافة أو بإصدار فاتورة ضريبية للممول وليس عليه التزامات تجاه الهيئة[8].	▪ يُعد بأنه العميل في هذه المرحلة. ▪ سداد سعر الشراء لبائع العقار (لا يوجد ضريبة قيمة مضافة.) ▪ لا يوجد خصم لضريبة القيمة المضافة.	▪ لا يوجد عليه التزامات في هذه المرحلة.

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

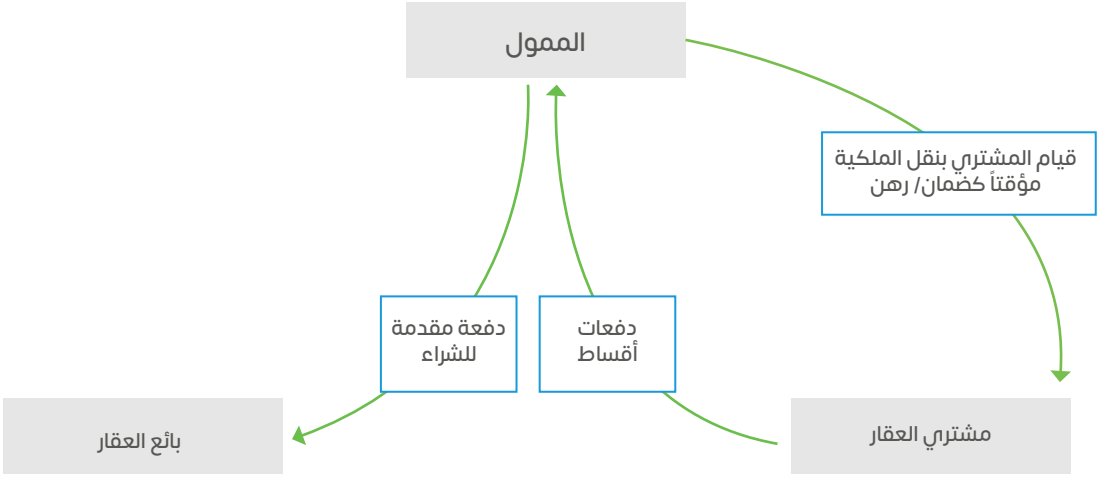
3. من الممول إلى المشتري		
▪ لا يوجد عليه التزامات في هذه المرحلة	▪ يُعد بأنه المورد في هذه المرحلة. ▪ إصدار فاتورة ضريبية للمشتري بتاريخ وضع العقار تحت تصرفه (نقل الحيازة.) يمكن للممول تحصيل ضريبة القيمة المضافة الظاهرة في الفاتورة مقدما من العميل، أو ▪ تضمينها في مبلغ القرض وتحصيلها خلال مدة الإجارة وهذا قرار تجاري يعود للممول. وفي جميع الحالات يكون البائع (الممول) ملزم بسداد الضريبة للهيئة عند استحقاقها. ▪ يتم فرض ضريبة القيمة المضافة بالنسبة الأساسية على كامل قيمة العقار وتستحق للهيئة مقدما، ويتم الإقرار عنها ضمن الإقرار الضريبي في الموعد النظامي[9]. ▪ عدم فرض ضريبة القيمة المضافة على هامش الربح (معفى.) ▪ لا تفرض ضريبة قيمة مضافة إضافية على نقل الملكية النهائي.	▪ سداد الأقساط المستحقة للممول. ▪ وفقا الاستخدام العقار، يمكن للمشتري خصم ضريبة المدخلات.

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

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

2.3. القروض التقليدية والمنتجات التمويلية الأخرى التي يقوم من خلالها

فـي الحـالات الأخرى، يقـوم متلقـي التمويل بشـراء العقار مباشـرة مـن البائع، واسـتخدامه كضمـان (رهن) للحصـول علـى التمويـل. تعتبر هـذه المعاملة شـائعة ضمن ترتيبـات التمويـل التقليديـة للعقارات.

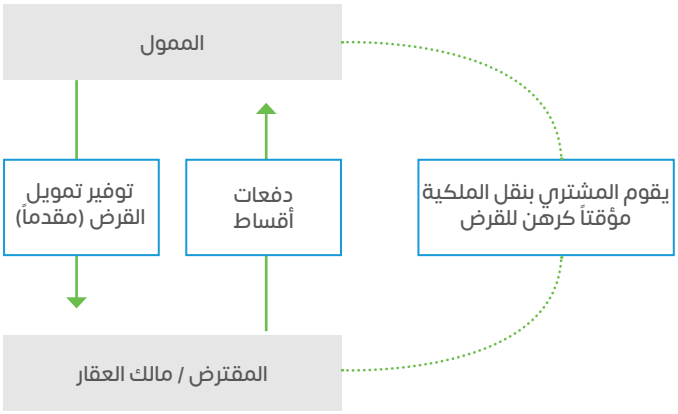


فـي الحالات التـي يقوم من خلالها المشـتري بإجـراء عمليات بيع وشـراء مع البائـع فإنه ينتج عـن ذلك عملية بيـع واحـدة للعقار حيث أنـه ال يقوم الممول بشـراء أو بيـع العقار (يرجـى العلم أنـه بداية من تاريـخ 4 أكتوبر 2020 م ، تـم إعفـاء جميـع التوريـدات العقارية التـي تتم على سـبيل نقل ملكيتـه أو حق التصـرف به كمالك مـن ضريبة القيمـة المضافة. وتعد هـذه التوريدات خاضعـة لضريبة التصرفـات العقارية اعتباراً من هـذا التاريخ. يرجـى الاطلاع على الأدلة الارشـادية الخاصـة بضريبة التصرفـات العقارية).

- إذا كان بائـع العقار مسـجلا لأغراض ضريبة القيمـة المضافة، فإنه يتـم فرض ضريبة القيمة المضافة بالنسـبة الأساسية على كامل سـعر الشراء.
- يُعفى من ضريبة القيمة المضافة التمويل الذي يقدمه الممول.
- لا يخضع لضريبة القيمة المضافة النقل المؤقت للعقار كضمان أو رهن.

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

فـي بعـض الحالات، قد يقـوم مالك العقار باسـتخدامه كضمان أو رهـن للحصول على قـرض أو تمويل تقليدي. فـي هذه الحالة، ال يرتبط التمويل بشـراء العقار - وقد يكـون الغرض من الحصول على التمويل هو للاسـتفادة مـن الأموال لغرض غيـر متعلق بالعقار.



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

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

2.4. الأسئلة الشائعة حول تمويل العقارات

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

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

- كيف يتم تطبيق ضريبة القيمة المضافة إذا لم يكن بائع العقار مسجلا لدى الهيئة لضريبة القيمة المضافة ؟

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

القيمــة المضافة. وتعد هــذه التوريــدات خاضعة لضريبة التصرفــات العقارية اعتبــاراً من هــذا التاريخ. يرجى الاطــلاع على الأدلة الارشــادية الخاصــة بضريبة التصرفــات العقارية).

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

حــق يعتمد ذلك على مــا يترتب على الإلغاء وعلــى ما اذا كان ناقــل العقار يقوم بنقله كجزء من ممارســته لنشــاط اقتصادي تحديد أم ال. قد يقوم المشــتري في كثير مــن الأحيان بنقل حقوقــه القانونية في العقار (مثــل حقوق الملكية الكاملة أو الاســتخدام والانتفاع) إلى مشــتر آخــر (طرف ثالث) أو إرجاعــه إلى الممول. فــي هــذه الحالة، يجب علــى المشــتري مــا إذا كان هــذا النقل يتم كجــزء من ممارســة نشــاط اقتصادي لتحديــد مدى خضــوع المعاملة لضريبة القيمــة المضافة.

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

تخضع لضريبة القيمة المضافة بالنســبة الأساســية أية رســوم صريحة أو عمولات يتــم فرضها من قبل الممول مرتبطــة بالعقد أو تتعلق برســوم إداريــة للعقد (يرجى العلم أنه بدايــة من تاريخ 4 أكتوبــر 2020م, تم إعفاء جميــع التوريــدات العقارية التي تتم على ســبيل نقــل ملكيته أو حق التصــرف به كمالك مــن ضريبة القيمة المضافــة. وتعــد هذه التوريــدات خاضعة لضريبة التصرفــات العقارية اعتبــارا من هذا التاريــخ. يرجى الاطلاع على الأدلة الإرشــادية الخاصة بضريبة التصرفــات العقارية).



امسح هـــذا الكـود للاطّلاع علـــى آخر تحديث
لهـذا المستند وكافة المستنـــدات المنشورة
أو تـفضل بزيـارة الموقع الإلكتروني zatca.gov.sa