



النشرة الضريبية لإعفاء توريدات العقارات من ضريبة القيمة المضافة وأثره على معادلة الخصم النسبي



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

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



جدول المحتويات

04	1. موضوع النشرة
04	2. التعاريف
06	3. نظرة حول المعالجة الضريبية الصحيحة للتوريدات العقارية في ضريبة القيمة المضافة
08	3.1 خصم ضريبة المدخلات
10	3.2 آلية احتساب الخصم النسبي لضريبة المدخلات
12	4. أثر إعفاء المبيعات العقارية على الخصم النسبي
13	5. الآلية البديلة لاحتساب الخصم النسبي في حالات التمويل العقاري
15	6. إيضاح التمويل العقاري كتوريد معفى من ضريبة القيمة المضافة



1. موضوع النشرة:

توضّح هذه النشرة الآلية والمتطلبات والالتزامات الخاصة بإعفاء توريدات العقارات من ضريبة القيمة المضافة وأثره على معادلة الخصم النسبي حسب ما ورد بموجب الأنظمة الضريبية واللوائح التنفيذية الصادرة عن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك. كما توضّح هذه النشرة تعريفاً لمصطلح الممول العقاري والآلية البديلة للخصم النسبي لضريبة المدخلات التي يمكن استخدامها من قبل بعض الأشخاص الخاضعين لضريبة القيمة المضافة.

2. التعاريف:

يُقصد بالألفاظ والعبارات الآتية - أينما وردت في هذه النشرة- المعاني المبينة أمام كل منها، ما لم يقتض سياق النص خلاف ذلك:

أ. الهيئة:

هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.

ب. الضريبة:

ضريبة القيمة المضافة.

ج. النظام:

نظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/113) بتاريخ 02 ذو القعدة 1438هـ، ويشمل أي تعديل قد يطرأ عليه.

د. اللائحة التنفيذية:

اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة الصادرة بموجب قرار مجلس إدارة «الهيئة العامة للزكاة والدخل - سابقاً» رقم (3839) وتاريخ 14 ذو الحجة 1438هـ، ويشمل أي تعديل قد يطرأ عليها.

هـ. الاتفاقية الموحدة:

الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية الصادرة في شهر نوفمبر عام 2016م.



و. النشرة:

النشرة الضريبية الخاصة بإعفاء توريدات العقارات من ضريبة القيمة المضافة وأثره على معادلة الخصم النسبي.

ز. التوريدات الخاضعة للضريبة:

التوريدات التي تُفرض عليها الضريبة، سواءً بالنسبة الأساسية أو بنسبة صفر في المائة، وتخصم ضريبة المدخلات المرتبطة بها.

ح. التوريدات المعفاة من الضريبة:

التوريدات التي لا تُفرض عليها الضريبة، ولا تخصم ضريبة المدخلات المرتبطة بها.

ط. الشخص الخاضع للضريبة:

أي شخص طبيعي أو اعتباري، عام أو خاص، أو أي شكل آخر من أشكال الشراكة.

ي. الممول العقاري:

وفقاً لما ورد بموجب المادة الأولى من نظام التمويل العقاري الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/50) وتاريخ 13 شعبان 1433 هـ، فإن الممول العقاري يشمل البنوك التجارية، وشركات التمويل المرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري.

ك. التصرف العقاري:

أي تصرف قانوني ناقل لملكية العقار أو حيازته بغرض تملكه أو تملك منفعتة، بما في ذلك ودونما حصر العقود التي يكون محلها نقل حق الانتفاع أو حق الإجارة طويلة الأمد، **ومن ذلك:** البيع والمعاوضة والهبة والوصية والمقايضة والإجارة والإيجار التمويلي ونقل حصص في الشركات العقارية، أو تقرير حق انتفاع لمدة تزيد على (50) خمسين عامًا.



3. نظرة حول المعالجة الضريبية الصحيحة للتوريدات العقارية في ضريبة القيمة المضافة:

اعتباراً من 4 أكتوبر 2020م تمّ تغيير المعاملة الضريبية لتوريد العقارات من توريدات خاضعة للضريبة إلى مُعفاة من الضريبة بموجب الأمر الملكي رقم (أ/84) الصادر في 14 صفر 1442 هـ. وعليه، أصبح التصرف في العقارات خاضعاً لضريبة التصرفات العقارية بنسبة (5%) من إجمالي قيمة التصرف في العقار مهما كان حاله أو شكله أو استخدامه وقت التصرف.

وقد ترتّب على هذا التغيير انخفاض في نسبة الخصم النسبي لضريبة المدخلات المتبقية للأعمال المشاركة في توريد منتجات التمويل المتوافق مع الشريعة الإسلامية التي تتضمن شراء العقارات وبيعها، وبالتالي، فقد حرصت الهيئة على توضيح أحكام النظام واللائحة التنفيذية التي نظمت الأحكام الخاصة للآلية البديلة في الخصم النسبي ليتم استخدامها في الحالات التي يصعب معها تطبيق الطريقة الافتراضية في المعالجة الضريبية في ضريبة القيمة المضافة.

لأغراض ضريبة القيمة المضافة يتم توريد العقار في الحالات التي يقوم فيها المورّد ببيع عقارات تقع في المملكة العربية السعودية «المملكة» أو تأجيرها كجزء من نشاطه الاقتصادي.

وعليه تكون التوريدات العقارية بالبيع في المملكة بأنواعها كافة - بما في ذلك العقارات التجارية أو السكنية أو الأرض الفضاء - مُعفاة من ضريبة القيمة المضافة، إلا أنّ معاملات التصرف في العقارات تخضع لضريبة التصرفات العقارية بنسبة (5%) من إجمالي قيمة التصرف في وقت التصرف من جهة أخرى وذلك تطبيقاً لأحكام اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم (712) وتاريخ 15 صفر 1442 هـ.

وتجدر الإشارة إلى أن التوريد المتمثل في تأجير العقارات التجارية أو غيرها من العقارات غير المخصّصة لأغراض السكن يخضع لضريبة القيمة المضافة بنسبة (15%)، كما يُعفى تأجير العقارات السكنية من ضريبة القيمة المضافة.

ويقدّم الجدول التالي لمحة عامّة عن معاملة ضريبة القيمة المضافة لأكثر الأنواع الشائعة فيما يتعلق بالتوريدات العقارية.



عقار سكني				عقار تجاري			
مساكن دائمة				<ul style="list-style-type: none">• أماكن ومواقع تجارية - مكاتب ومصانع• أرض فضاء• أرض زراعية• أعمال البناء المكتملة جزئياً• الفنادق وأماكن الإقامة للفترات القصيرة			
ضريبة التصرفات العقارية	ضريبة القيمة المضافة	ضريبة التصرفات العقارية	ضريبة القيمة المضافة	ضريبة التصرفات العقارية	ضريبة القيمة المضافة	ضريبة التصرفات العقارية	ضريبة القيمة المضافة
لا يطبق	مُعفى	(%5)	مُعفى	لا يطبق	(%15)	(%5)	مُعفى

وللحصول على إرشادات مفصلة حول إمكانية تطبيق معاملات ضريبة القيمة المضافة الموضحة أعلاه، يُرجى الاطلاع على الدليل الإرشادي الخاص بقطاع العقارات.



1.3 خصم ضريبة المدخلات:

من حيث المبدأ، تكون ضريبة القيمة المضافة التي يتكبدها الشخص الخاضع للضريبة عن شراء السلع أو الخدمات المؤددة له قابلة للخصم، بشرط أن يتم استخدام السلع أو الخدمات لأغراض مزاوله نشاط اقتصادي في سياق القيام بتوريدات خاضعة للضريبة، فعلى سبيل المثال قد يفرض المصرف/البنك رسوماً صريحة على إصدار دفاتر شيكات لأصحاب الحسابات، وتكون هذه الرسوم خاضعة لضريبة القيمة المضافة بالنسبة الأساسية، وبالتالي تكون ضريبة المدخلات على المصروفات المُسندة بالكامل وبشكل مباشر لهذا التوريد، كتكاليف طباعة دفاتر الشيكات، قابلة للخصم بالكامل، ويتعين على الشخص الخاضع للضريبة الحصول على فاتورة ضريبية والاحتفاظ بها لتوثيق مبلغ ضريبة المدخلات المدفوع أو مستحق الدفع.

في المقابل تكون ضريبة المدخلات التي يتكبدها الشخص الخاضع للضريبة والمُسندة كلياً إلى توريدات مُعفاة من الضريبة غير قابلة للخصم وتمثل عنصراً من عناصر تكلفة الأعمال، فعلى سبيل المثال: قد يتكبده المصرف/البنك الذي يقوم بتوريد مُعفى للخدمات المالية رسوماً صريحة تتعلق بهذا التوريد تحديداً، حيث تُسند هذه الرسوم بالكامل إلى التوريد المُعفى، وبالتالي تكون ضريبة المدخلات المتكبدة عن تلك الرسوم غير قابلة للخصم بالكامل.



يجب تقسيم ضريبة المدخلات التي لا يمكن إسنادها بالكامل إلى التوريدات الخاضعة للضريبة أو المُعفاة فقط - ضريبة المدخلات المتبقية - لتعكس بدقة استخدام السلع أو الخدمات في الجزء الخاضع للضريبة من الأعمال، فعلى سبيل المثال: لن تتمكن الأعمال التي تقوم بتوريدات خاضعة للضريبة وتوريدات مُعفاة من الضريبة من إسناد النفقات أو التكاليف العامّة بالكامل مثل المرافق المكتبية أو مصاريف الإنترنت أو التكاليف الخاصة بالقرطاسية أو البرامج الحاسوبية إلى توريدات خاضعة للضريبة أو توريدات مُعفاة، وسيتميّن بالتالي تحديد ضريبة المدخلات القابلة للخصم على هذه النفقات العامّة عن طريق التقسيم أدناه:

أحقية خصم ضريبة المدخلات	التوريد
قابلة للخصم بالكامل	ضريبة المدخلات المتعلقة مباشرةً بتوريدات خاضعة للضريبة
غير قابلة للخصم	ضريبة المدخلات المتعلقة مباشرةً بتوريدات مُعفاة من الضريبة
خصم نسبي استنادًا إلى التقسيم - آلية احتساب الخصم النسبي - عن الجزء الخاضع للضريبة فقط	ضريبة المدخلات التي لا يمكن إسنادها بالكامل إلى توريدات خاضعة للضريبة أو مُعفاة - ضريبة المدخلات المتبقية -



2.3 آلية احتساب الخصم النسبي لضريبة المدخلات:

وفقاً لما ورد في الاتفاقية الموحدة واللائحة التنفيذية فإنه يمكن للشخص الخاضع للضريبة تطبيق آلية الخصم النسبي في حال كانت ضريبة المدخلات مرتبطة بسلع وخدمات تستخدم للقيام بتوريدات خاضعة للضريبة وتوريدات معفاة، ولا يجوز خصم ضريبة المدخلات إلا في حدود نسبة التوريدات الخاضعة للضريبة فقط¹.

تعتمد الآلية الافتراضية لتقسيم ضريبة المدخلات المتبقية على قيمة التوريدات الخاضعة للضريبة كنسبة من إجمالي التوريدات التي تقوم بها الأعمال، كما هو موضح أدناه:

التوريدات الخاضعة للضريبة

$$\text{التوريدات الخاضعة للضريبة} + \text{التوريدات المعفاة}^2$$

وبمجرد احتساب النسبة بناءً على الصيغة الواردة أعلاه، يُضرب مبلغ ضريبة المدخلات المتبقية في النسبة المذكورة لتحديد مبلغ ضريبة المدخلات المتبقية التي تكون قابلة للخصم من قبل الأعمال مع مراعاة عدم خصم ضريبة القيمة المضافة المتعلقة بالعناصر المقيدة والواردة بموجب المادة (50) من اللائحة التنفيذية³.

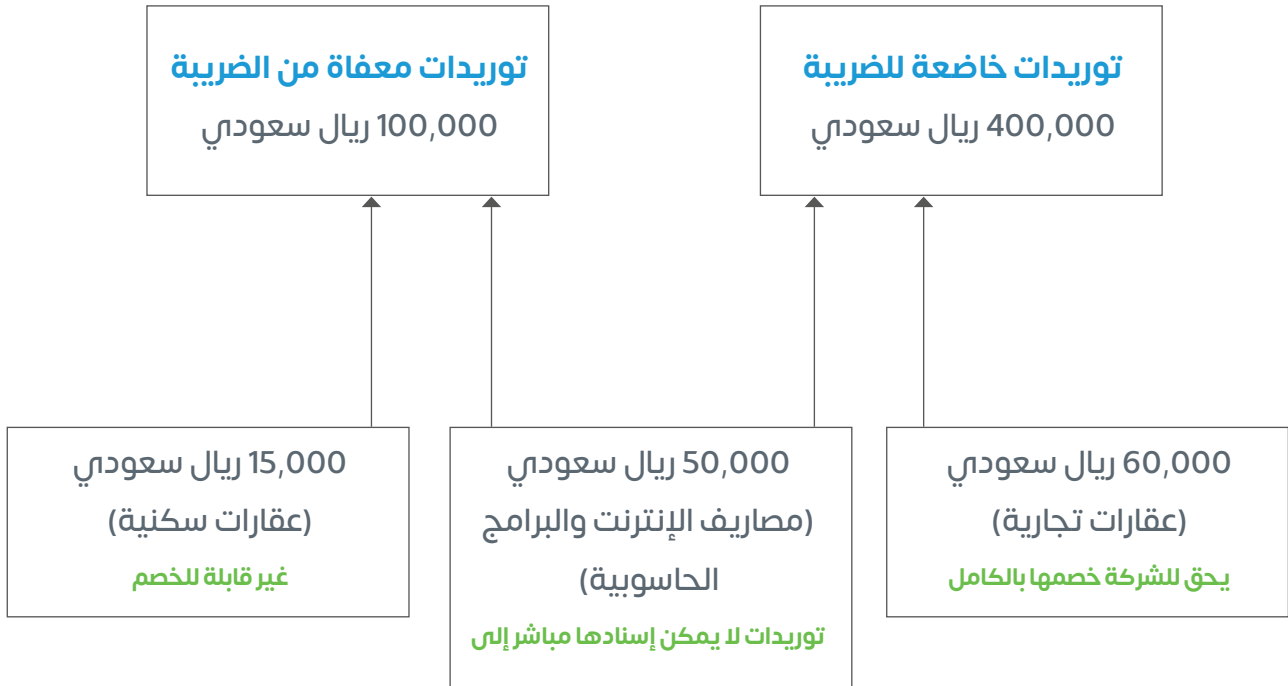
قد تمارس بعض الشركات نشاطاً اقتصادياً يتكون من توريدات خاضعة للضريبة جزئياً ومعفاة جزئياً، وتشمل الأمثلة على هذه الأعمال أنشطة شركات العقارات أو المؤسسات المالية أو المصرفية.

1. المادة (46) من الاتفاقية الموحدة.
2. المادة (51) من اللائحة التنفيذية.
3. المادة (50) من اللائحة التنفيذية.



مثال (1):

تقوم شركة يتمثل نشاطها الاقتصادي في تأجير عقارات تجارية - خاضعة للضريبة -، وتأجير عقارات سكنية - معفاة -:



كما هو موضح في المثال أعلاه: يحق للشركة خصم ضريبة المدخلات بالكامل عن الجزء الخاضع للضريبة بمبلغ (60) ألف ريال، ولا يمكن للشركة خصم ضريبة المدخلات المتعلقة بالتوريدات المعفاة من الضريبة بمبلغ (15) ألف ريال، ويجب تطبيق آلية احتساب الخصم النسبي على التوريدات التي لا يمكن إسنادها مباشرة إلى توريدات خاضعة للضريبة أو معفاة والمقدرة بـ (50) ألف ريال كما هو موضح أدناه:

$$80\% = \frac{400,000}{100,000 + 400,000}$$

يُضرب مبلغ ضريبة المدخلات المتبقية المقدرة بـ (50) ألفاً في نسبة (80%) لتحديد مبلغ ضريبة المدخلات المتبقية التي تكون قابلة للخصم من قبل الشركة.



4. أثر إعفاء المبيعات العقارية على الخصم النسبي:

لابدّ من الإشارة إلى أنّ التغيير الحاصل في المعاملة الضريبية لمبيعات العقارات من كونها خاضعة للضريبة إلى مُعفاة يؤثر على الحساب الافتراضي للخصم النسبي، ما يؤدي إلى انخفاض شامل في نسبة الخصم النسبي وخصم أقلّ لضريبة المدخلات المتبقية.

ومما لا شكّ فيه أنّ البنوك/المصارف والمؤسسات المالية التي تشارك في تقديم منتجات التمويل الإسلامي التي تشمل شراء العقارات وبيعها، قد تأثرت بفعل التغيير الحاصل في عديد من الحالات من حيث الأثر المترتب على خصم ضريبة المدخلات، رغم استخدام المشتريات التي تمثّل ضريبة المدخلات المتبقية بطريقة مماثلة.

وفي هذا الشأن ترى الهيئة أنّ هدف البنوك والمؤسسات المالية يتمثّل في توفير التمويل لعملائهم بدلاً من بيع العقارات، ويتم شراء العقارات من قبل هذه البنوك والمؤسسات المالية وبيعها وفقاً لمبادئ التمويل المتوافق مع الشريعة الإسلامية، وفقط لأغراض تيسير النشاط التمويلي.

وفي حين أنّ بيع العقارات هو من العناصر المنتظمة التي تندرج ضمن نشاط الممول، فإنّ القيمة المرتفعة للتوريدات العقارية المُعفاة في المقام - أي: الجزء السفلي للكسر - قد تنطوي على آثار مغايرة وتؤدي إلى نسبة استرداد لا تعكس استخدام السلع أو الخدمات التي تشتمل على ضريبة المدخلات المتبقية في الجزء الخاضع للضريبة من الأعمال.

يجوز للهيئة مراجعة طريقة الخصم النسبي البديلة المقترحة بموجب طلب يقدمه الشخص الخاضع للضريبة وذلك في الحالات التي لا تعكس فيها الطريقة الافتراضية بدقة استخدام الشخص الخاضع للضريبة للسلع والخدمات الموردة له¹، وبالتالي فقد توافق الهيئة أو ترفض الطريقة البديلة المقترحة للخصم النسبي، وتجدر الإشارة إلى أنه يمكن للممولين العقاريين المرخصين من البنك المركزي السعودي التقدم بطلب لاتباع طريقة بديلة للخصم النسبي بغرض استبعاد مبلغ التوريدات العقارية المُعفاة التي يتمّ القيام بها كجزء من ترتيبات التمويل لأغراض احتساب الخصم النسبي، ويجوز للهيئة الموافقة على اتباع هذه الآلية.

1. المادة (51) من اللائحة التنفيذية.



5. الآلية البديلة لاحتساب الخصم النسبي في حالات التمويل العقاري:

تجدر الإشارة إلى أن الآلية البديلة هي الآلية الافتراضية ذاتها باستثناء أن توريدات العقارات عن طريق التصرف تكون مُستبعدة من قيمة التوريدات المُعفاة، وبالتالي تُطبَّق الصيغة التالية على نسبة الخصم النسبي:

التوريدات الخاضعة للضريبة

التوريدات الخاضعة للضريبة + (التوريدات المُعفاة - توريدات العقارات المُعفاة كجزء من منتجات تمويلية)

تجدر الإشارة إلى أن التوريدات العقارية المُعفاة التي لا تشكّل جزءاً من توريد منتج تمويلي متوافق مع الشريعة الإسلامية غير مؤهلة للاستبعاد من المقام في الآلية البديلة.

مثال (2):

إذا كان لدى المصرف/البنك شركة تابعة معيّنة بتطوير العقارات وتعمل في مجال تطوير العقارات وبيعها، فلن يتمّ استبعاد توريدات العقارات المُعفاة من المقام بموجب الآلية البديلة لأنها غير مرتبطة بمنتج تمويلي.

كما تجدر الإشارة إلى أن الآلية البديلة المنصوص عليها في هذه النشرة لأغراض استخدامها من قبل الأشخاص الخاضعين للضريبة لا تخل بالحقوق العامة للأعمال الأخرى التي تقوم بتوريدات عقارية في طلب الحصول على موافقة الهيئة لتطبيق آلية بديلة للخصم النسبي.



مثال (3):

لدى المصرف/البنك إيرادات خاضعة للضريبة ومقدرة بـ (100) مليون، وإيرادات معفاة ومقدرة بـ (200) مليون، وإيرادات مُعفاة من الضريبة ومتعلقة بتوريدات العقارات كجزء من منتجات التمويل ومقدرة بـ (750) مليوناً، ووفقاً للآلية الافتراضية ستكون نسبة الخصم النسبي للمصرف/البنك كما يلي:

(100) مليون ريال سعودي

(100) مليون ريال سعودي + (200) مليون + (750) مليوناً = مليار و(50) مليون ريال سعودي

وعليه، تكون نسبة الاسترداد بموجب الآلية الافتراضية على النحو التالي:

(100) مليون ريال سعودي / مليار و(50) مليون ريال سعودي = (9.5%)

أما وفقاً للآلية البديلة، فيتم استبعاد الإيرادات المُعفاة من الضريبة والمتعلقة بتوريدات العقارات التي تَمَّت كجزء من منتجات التمويل من المقام، وتكون نسبة الخصم النسبي على النحو التالي:

(100) مليون ريال سعودي

(100) مليون ريال سعودي + (200) مليون = (300) مليون ريال سعودي

وبالتالي، تكون نسبة الاسترداد وفقاً للآلية البديلة على النحو التالي:

(100) مليون ريال سعودي / (300) مليون ريال سعودي = (33.3%)



6. إيضاح التمويل العقاري كتوريد معفى من ضريبة القيمة المضافة:

يقوم مبدأ تمويل العقارات على توفير التمويل للممول له؛ حيث يقوم عديد من الممولين بتوفير التمويل العقاري المتوافق مع الشريعة الإسلامية حيث يتم شراء وبيع العقارات كجزء من منتج التمويل المقدم، وعليه ستصبح التوريدات العقارية المعفاة من الضريبة مرتفعة، ومن المحتمل أن تطبيق آلية احتساب الخصم النسبي الافتراضية تعطي انعكاساً مختلفاً لاستخدام النفقات العامة للتوريدات الخاضعة للضريبة والمعفاة.

لذلك يمكن لأي ممول عقاري مرخص له من قبل البنك المركزي السعودي ويقوم بتوريد العقارات كجزء من منتج تمويلي تطبيق الآلية البديلة المشار إليها آنفاً، وذلك بعد تقدم الممول العقاري بطلب إلى الهيئة لاستخدام هذه الطريقة البديلة مع مراعاة الفترة الزمنية المحددة بموجب الفقرة (9) من المادة (51) الحادية والخمسين من اللائحة التنفيذية¹.

ولغرض تطبيق الآلية البديلة يجب على الممول العقاري أن يستوفي ما يلي:

- أن يكون من الأشخاص الخاضعين للضريبة.
- أن يكون من المصارف/البنوك أو الكيانات المالية المرخصة بتقديم تمويل عقاري من قبل البنك المركزي السعودي.
- أن يقوم بتوريدات منتجات التمويل المتوافق مع الشريعة الإسلامية التي تتضمن شراء العقارات وبيعها للمتلقي المستفيد من التمويل.

وفي الحالات التي يستوفي فيها الشخص الخاضع للضريبة المعايير المحددة أعلاه باعتباره ممولاً عقارياً في فترة لاحقة لتاريخ 4 أكتوبر 2020م، سيكون تاريخ الأهلية لاستخدام الآلية البديلة هو التاريخ الذي استوفى فيه تلك المعايير، وفي المقابل في حال توقف الممول العقاري عن استيفاء المعايير المحددة أعلاه - على سبيل المثال نتيجة حدوث تغيير في الترخيص التنظيمي لأعماله -، فلن يتمكن من استخدام الآلية البديلة اعتباراً من التاريخ الذي توقّف فيه عن استيفاء تلك المعايير. لذا حرصت الهيئة على توضيح أحكام النظام واللائحة التنفيذية التي تسمح باستخدام آلية بديلة للخصم النسبي في تلك الحالات حيث يُمكن استبعاد قيمة التوريد العقاري المعفى من معادلة الخصم النسبي بموجب الاستفادة من الإيضاحات الواردة بهذه النشرة.

1. المادة (51) من اللائحة التنفيذية.



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