



نشرة ضريبية المعالجة الضريبية للعقارات المباعة من العقارات التي آلت ملكيتها إلى البنك نتيجة تنفيذ الرهن



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.



المحتوى

4	1. موضوع النشرة
4	2. التعاريف
6	3. التغييرات المتعلقة بتطبيق الضرائب على العقارات
6	نظرة عامة على المعالجة الضريبية للتصرف العقاري
6	4. رهن العقارات
7	4.1 المعالجة الضريبية الخاصة بضريبة القيمة المضافة على رهن العقار
8	4.2 المعالجة الضريبية الخاصة بضريبة التصرفات العقارية على رهن العقار



1. موضوع النشرة

1.1 توّض هذه النشرة الآلية والمتطلبات والالتزامات الخاصة بتعديل تطبيق ضريبة القيمة المضافة على مبيعات العقارات في المملكة اعتبارًا من 4 أكتوبر 2020م وذلك بموجب الأمر الملكي رقم (أ/84) الصادر في 1 أكتوبر 2020م بحيث أصبح توريد العقار على سبيل نقل الملكية أو حق التصرف كمالك معفيًا من ضريبة القيمة المضافة، وأن تفرض ضريبة بمسمى ضريبة التصرفات العقارية على هذه التوريدات العقارية وذلك بنسبة قدرها 5٪ وتحصل هذه الضريبة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") بما يتماشى مع اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية.

1.2 تضمنت اللائحة التنفيذية بعض الاستثناءات من ضريبة التصرفات العقارية وذلك مراعاة لأبعاد اجتماعية أو اقتصادية وكذلك تخفيفًا على المواطنين، وضمان عدم خضوع ذات المعاملة أو التصرف للضريبة أكثر من مرة، أو الخضوع لضريبة التصرفات العقارية بعد سابق خضوعها لضريبة القيمة المضافة.

1.3 من ضمن الاستثناءات الواردة في اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية، ما جاء في البند (8) من الفقرة (أ) من المادة (3) من اللائحة والتي استثنت 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.

1.4 عادة ما تقوم المؤسسات المالية (كالبنوك) بتقديم منتجات تمويل بضمان رهن العقار، سواء أرض أو مبنى، حتى نهاية فترة سداد التمويل، وعند انتهاء العميل من سداد كامل المبلغ المستحق، تقوم المؤسسة المالية بفك الرهن عن العقار.

1.5 بناء على ما سبق ستوضح هذه النشرة المعالجة الضريبية للعقارات المباعة التي آلت ملكيتها إلى البنك نتيجة تنفيذ الرهن.

2. التعاريف

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

أ. الهيئة:

هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.



ب. ضريبة القيمة المضافة:

هي الضريبة التي تفرض على استيراد وتوريد السلع والخدمات في كل مرحلة من مراحل الإنتاج والتوزيع وتشمل التوريد المفترض¹.

ج. ضريبة التصرفات العقارية:

المبلغ المالي المفروض على التصرفات العقارية².

د. العقار:

يعرف على أنه كل شيء ثابت في مكانه، ولا يمكن نقله دون تلف، ويشمل: الأملاك المبنية، الأرض، وما يتفرع عن ذلك من حقوق، ويشمل تعريف العقار كلاً مما يلي:

- أي مساحة أرض محددة يمكن أن ينشأ عليها حقوق ملكية، أو حيازة، أو ... غيرها من الحقوق العينية.
- أي أبنية، أو إنشاءات هندسية أقيمت بصورة دائمة على أرض ما.
- أي تركيبات، أو معدات تشكل جزءاً ثابتاً، أو ألحقت بشكل دائم بمبنى أو هيكل إنشائي أو عمل هندسي.

هـ. التصرف العقاري:

أي تصرف قانوني ناقل لملكية العقار أو لحيازته لغرض تملكه أو تملك منفعته، 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 عن (50) خمسين عاماً³.

و. الرهن:

حق قانوني يكسب به المرتهن "الدائن" حق عيني على المرهون كشكل من أشكال الضمان لسداد التمويل أو القرض.

ز. التنفيذ:

هو وسيلة تمكن المرتهن "الدائن" من استيفاء حقوقه على ممتلكات الراهن "المدين" نتيجةً لإخلاله عند سداد التزاماته، ويصبح للمرتهن حق التصرف فيها.

ح. الممول:

الجهات المرخص لها بممارسة الأنشطة التمويلية في المملكة العربية السعودية، ومنها على سبيل المثال شركات التمويل والبنوك.

¹ الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية، المادة الأولى، التعاريف.

² اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية، المادة الأولى، التعريفات.

³ اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية، المادة الأولى، التعريفات.



3. التغييرات المتعلقة بتطبيق الضرائب على العقارات

طبقت ضريبة القيمة المضافة في المملكة اعتبارًا من 1 يناير 2018م بالنسبة الأساسية (5%) على جميع التوريدات، بما في ذلك جميع التوريدات العقارية التي يتم إجراؤها كجزء من ممارسة النشاط الاقتصادي. كما تم تطبيق عدد من الاستثناءات لضريبة القيمة المضافة كإعفاء تأجير العقارات السكنية من ضريبة القيمة المضافة. واعتبارًا من 1 يوليو 2020م، تم تغيير النسبة الأساسية لضريبة القيمة المضافة إلى 15% على التوريدات الخاضعة للضريبة.

وبموجب الأمر الملكي رقم (أ/84) الصادر في 1 أكتوبر 2020م، أصبحت توريدات العقارات معفية من ضريبة القيمة المضافة اعتبارًا من 4 أكتوبر 2020م. وبدلاً من ذلك، يخضع التصرف في العقارات لضريبة التصرفات العقارية بنسبة 5%، ويتم تحصيل هذه الضريبة من قبل الهيئة بما يتماشى مع اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية.

نظرة عامة على المعالجة الضريبية للتصرف العقاري:

اعتبارًا من 4 أكتوبر 2020م، يعفى التوريد العقاري من ضريبة القيمة المضافة، سواء كان سكني أو تجاري أو زراعي أو أرض فضاء مطورة أو غير مطورة، على سبيل نقل ملكيته أو التصرف به كمالك⁴.

قبل تاريخ 4 أكتوبر 2020م، كان الإعفاء من ضريبة القيمة المضافة ينطبق فقط على توريد العقارات السكنية عن طريق الإيجار أو الترخيص. حيث يتوافق توسيع نطاق الإعفاء من ضريبة القيمة المضافة ليشمل عمليات التصرف العقاري (البيع)، مع تطبيق ضريبة التصرفات العقارية ليشمل ما يلي:

- النقل الرسمي للملكية.
- أو أية معاملة أخرى يتم من خلالها منح الحق الكامل في التصرف في أي عقار.

في معظم الحالات، سيكون التصرف الخاضع لضريبة التصرفات العقارية أيضًا توريدًا عقاريًا معفيًا لأغراض ضريبة القيمة المضافة. ومع ذلك، يجب تحديد المعاملة الصحيحة لضريبة القيمة المضافة بشكل منفصل عن التعريف الخاص بضريبة التصرفات العقارية.

4. رهن العقارات

يشير رهن العقار إلى كونه نقل مؤقت للعقار لغرض استخدامه كإئتمان أو ضمان مقابل سداد التمويل أو القرض، أي أن الرهن العقاري هو في حقيقته حق قانوني يقوم فيه "المُقترض" بتقديم العقار لصالح "الممول" لمدة محددة عادةً ما ترتبط بالوقت الذي يتم فيه الوفاء أو سداد القرض كاملاً. ويكون "الممول" أحد المؤسسات المالية المعتمدة كالبنوك والمصارف وشركات التمويل.

⁴ اللائحة التنفيذية لضريبة القيمة المضافة، المادة (30)، التوريدات العقارية المعفاة من الضريبة.



وتختلف تفاصيل صيغة الرهن وآليته من عقد إلى آخر، إلا أن المعالجة الضريبية الخاصة بضريبة القيمة المضافة وضريبة التصرفات العقارية لا تختلف، وبتناول في هذه النشرة آلية تطبيق ضريبة القيمة المضافة وضريبة التصرفات العقارية حيالها.

4.1 المعالجة الضريبية الخاصة بضريبة القيمة المضافة على رهن العقار:

تعد عملية نقل ملكية العقارات أو نقل ملكية السلع بشكل عام بصورة مؤقتة لأغراض ضمان التمويل، وذلك دون أن يقصد بحيازة تلك السلع أن يتم نقل ملكيتها بشكل دائم، فإن هذا النقل لا يعد توريداً لهذه السلع لأغراض الضريبة، وعلى هذا تعد هذه العملية خارج نطاق ضريبة القيمة المضافة. علماً بأن نقل حق ممارسة كامل الصلاحية على السلع أو في حالة النقل غير المؤقت، فإن ذلك يعد توريداً منفصلاً وخاضعاً بشكل عام لأغراض الضريبة⁵. علاوةً على ذلك؛ فإن التوريدات العقارية تعد معفاة من ضريبة القيمة المضافة اعتباراً من 4 أكتوبر 2020م كما ذكرنا أعلاه، حيث تم إعفاء توريد أي عقار، سواء كان سكني أو تجاري أو زراعي أو أرض فضاء مطورة أو غير مطورة، على سبيل نقل ملكيته أو التصرف به كمالك من ضريبة القيمة المضافة.

مثال (1): قام صاحب إحدى الشركات بالحصول على تمويل في يناير 2019م من أحد المؤسسات المالية، واشترطت المؤسسة المالية أن يتم رهن العقار كضمان لحين سداد كامل قيمة التمويل بالإضافة إلى الفوائد. وبعد الحصول على التمويل لم يستطع صاحب الشركة من سداد مبلغ التمويل. وعليه؛ تم التنفيذ على العقار محل الضمان وذلك بنقله بشكل دائم للممول.

المعالجة: لم يعد هذا النقل نقلاً مؤقتاً لملكية العقار، بالتالي يعد توريداً لأغراض الضريبة، حيث أن العقار في هذه الحالة تم نقل ملكيته بشكل دائم وأصبح توريداً خاضعاً لضريبة القيمة المضافة بالنسبة الأساسية 5٪.

مثال (2): بافتراض أنه في المثال السابق، قام صاحب الشركة بالحصول على القرض في 2020م من أحد المؤسسات المالية، وتعثر صاحب الشركة بسداد القرض، وبذلك جرى التنفيذ على العقار محل الضمان وذلك بنقله بشكل دائم للممول في سبتمبر 2020م.

المعالجة: بالمثل، لم يعد هذا النقل نقلاً مؤقتاً لملكية العقار لذلك، يعد التوريد لأغراض الضريبة نظراً لاعتبار نقل ملكيته بشكل دائم ويعد خاضعاً لضريبة القيمة المضافة بالنسبة الأساسية بعد التعديل 15٪.

⁵ اللائحة التنفيذية لضريبة القيمة المضافة، الفقرة (4) من المادة (29).



4.2 المعالجة الضريبية الخاصة بضريبة التصرفات العقارية على رهن العقار:

تعد عملية نقل العقار بصورة مؤقتة من قبل مالكة كضمان متعلق بتمويل (حيث يتم التنازل عن العقار من مالكة إلى حين وفائه بالتزاماته تجاه الجهة الممولة ومن ثم يرجع العقار إلى ملكيته مرة أخرى) من التصرفات المستثناة من الخضوع لضريبة التصرفات العقارية.

جاء البند (8) من الفقرة (أ) من المادة (3) من لائحة ضريبة التصرفات العقارية والتي تنص على: "أ. يستثنى من نطاق تطبيق الضريبة - كلياً أو جزئياً) كلاً مما يأتي: ... 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 للغير". وفي حال التنفيذ على العقار وانتقاله بشكل دائم للممول يعد ذلك تصرفاً عقارياً خاضعاً لضريبة التصرفات العقارية.

مثال (3): حصل خالد على قرض شخصي من أحد المؤسسات المالية في ديسمبر 2020م، واشترطت المؤسسة المالية أن يتم رهن العقار أو نقله باسمها كضمان لحين سداد كامل قيمة القرض بالإضافة إلى فوائد الائتمان.

المعالجة: يتم استثناء هذا التصرف من الخضوع لضريبة التصرفات العقارية حيث أن العقار هنا يتم نقل ملكيته مؤقتاً لحين سداد المديونية المستحقة للمؤسسة المالية، ومن ثم يعود بعدها للمالك مرة أخرى.

مثال (4): بافتراض أنه في المثال السابق، لم يستطع الشخص سداد القرض، لذلك قامت المؤسسة المالية بالتنفيذ والحصول على العقار في سبيل استيفاء القرض.

المعالجة: يخضع هذا التصرف لضريبة التصرفات العقارية، وسيتم فرض الضريبة واحتسابها بنسبة 5% من إجمالي قيمة العقار في تاريخ التصرف، حيث أن انتقال ملكية العقار أصبح نهائياً وليس مؤقتاً، لذا لا ينطبق على هذا التصرف الاستثناء المنصوص عليه في اللائحة.



إيضاحات

1. يعد المسؤول عن توريد الضريبة للهيئة في حالات التنفيذ هو المورد أو المتصرف في العقار.
2. تعد المعالجات الضريبية التي تتعلق بكيفية تمويل الأصل عند شرائه (مثل حالات المرابحة والإجارة أو غيرها من طرق التمويل) منفصلة عن المعاملة الضريبية للنقل المؤقت لملكية العقارات وكذلك المعاملة الضريبية للتوريدات العقارية التي تتم بموجب التنفيذ على العقارات. (لمزيد من التفاصيل، يمكن الاطلاع على الأدلة الإرشادية الخاصة بالتمويل الإسلامي والخدمات المالية).
3. يعد بيع العقارات اللاحق للعقارات التي آلت ملكيتها للبنك نتيجة التنفيذ على العقارات توريدياً خاضعاً لضريبة القيمة المضافة في حال تم خلال الفترة من 1 أبريل 2018م وحتى 3 أكتوبر 2020م. وكذلك يعد تصرفاً عقاريّاً خاضعاً لضريبة التصرفات العقارية في حال تم اعتباراً من 4 أكتوبر 2020م.



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