



# نشرة ضريبية تطبيق ضريبة التصرفات العقارية فيما يخص العقارات المشتركة



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

وتؤكد الهيئة تطبيقها المعالجات التوضيحية الواردة في هذه النشرة -حيثما تُطبق- 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 موقع الهيئة الإلكتروني.



## 1. موضوع النشرة

تهدف هذه النشرة إلى تقديم المعلومات والإرشادات حول المعالجة الضريبية لإجراءات المقاسمة أو الفرز أو الإفراغ بين ملاك العقار المشترك ومدى كونها تصرفاً عقاريًا خاضعاً لضريبة التصرفات العقارية ويتطلب تسجيله لدى الهيئة، حيث تقدم هذه النشرة إيضاحات حيال خضوع أحد الإجراءات المشار إليها للضريبة ومدى اختلافه بحسب نسبة ملكية العقار، بعد فرزه أو قسمته، ووقت سداد الضريبة عند خضوع التصرف العقاري للضريبة.

## 2. تعاريف عامة

يقصد بالألفاظ والعبارات الآتية - أينما وردت في النشرة - المعاني المبينة أمام كل منها، ما لم يقتض السياق خلاف ذلك:

### 2.1. الهيئة:

هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.

### 2.2. الضريبة:

ضريبة التصرفات العقارية.

### 2.3. التصرف العقاري:

أي تصرف قانوني ناقل لملكية العقار أو حيازته بغرض 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 على «50 عامًا»<sup>1</sup>.

«1» اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية، المادة الأولى - التعريفات.



## 2.4. العقار:

يشمل العقار الأرض كما يشمل كل ما يتم إنشاؤه أو تشييده أو بناؤه على أرض، وعليه فإن تعريف العقار يشمل 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.

## 2.5. العقار المشترك:

هو العقار المملوك لاثنين فأكثر على الشيوع.

## 2.6. الصك:

الوثيقة المستكملة لإجراءاتها الشرعية والنظامية المتضمنة محتوى ما تم ضبطه لدى كاتب العدل أو الجهة المختصة نظاماً «2».

## 2.7. إجراء الفرز:

لا يوجد تعريف محدد لإجراءات الفرز في الأنظمة المعمول بها في المملكة وتم تعريف إجراء الفرز لأغراض هذه النشرة بأنه: عملية يتم فيها تجزئة العقار المشترك لوحدات مجزأة مع بقاء نسبة ملكية كل شريك في كل صك تمت تجزئته بنفس ملكيته الواردة في الصك المشاع قبل التجزئة مع استمرار الملكية المشاعة «3».

«2» اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل - المادة الأولى.

«3» تم التعريف بناء على الإجراءات المطبقة لدى وزارة العدل.



## 2.8. إجراء المقاسمة:

لا يوجد تعريف محدد لإجراءات المقاسمة في الأنظمة المعمول بها في المملكة وتم تعريف إجراء المقاسمة لأغراض هذه النشرة بأنه: عملية يتم فيها تقسيم الصك المشاع لوحدات مجزأة مع استقلال ملكية كل شريك بصك مستقل تم تقسيمه وقد تكون تلك المقاسمة متطابقة مع نسبة الشريك في الصك الأساسي أو مختلفة<sup>4</sup>.

## 2.9. الإفراغ:

نقل ملكية محتوي الصك أو جزء منه من طرف إلى آخر<sup>5</sup>.

## 3. آلية التعامل مع فرز وقسمة العقارات المشتركة

قد يرغب ملاك العقار أو العقارات المشتركة في وقت ما في قسمة أو فرز صكوك العقارات لأي سبب كان، وينتج عن ذلك تقسيم العقار المشترك إلى عقارات متعددة بصكوك مستقلة، وقد يختار الملاك تجزئة العقار المشترك سواءً كان هذا العقار قطعة واحدة أو قطعاً متعددة بصك واحد إلى عقارات مجزأة مع استمرارهم في تملك هذه العقارات المفروزة بالشيوع بنفس نسبهم السابقة، كما قد يختار الملاك بالشيوع مقاسمة العقار المشترك سواءً كان هذا العقار قطعة واحدة أو قطعاً متعددة بصك واحد، وانفراد كل مالك بعقار بصك مستقل تم تقسيمه، وانقضاء الملكية الشائعة، سواءً كانت المقاسمة بنفس نسب الملاك في العقار المشترك أم كانت هناك فروق بعد تقسيم العقار المشترك لصكوك مستقلة.

بناء على ما سبق: تتعدد حالات قسمة وفرز العقارات المشتركة بحسب إجراءات وقواعد القسمة أو الفرز لدى وزارة العدل وفقاً للحالتين: الحالة الأولى فرز العقارات المشتركة. الحالة الثانية مقاسمة العقارات المشتركة.

<sup>4</sup> تم التعريف بناء على الإجراءات المطبقة لدى وزارة العدل.

<sup>5</sup> اللائحة التنفيذية للاختصاص كتاب العدل - المادة الأولى.

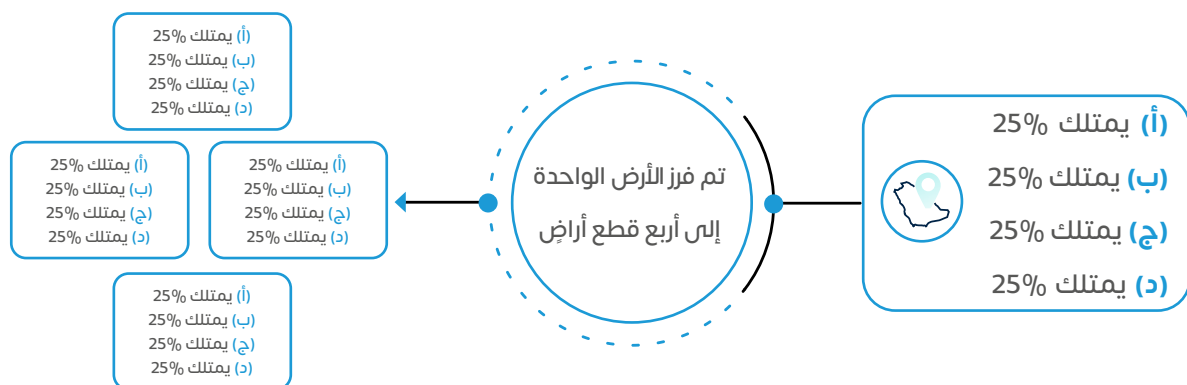


### 3.1 الحالة الأولى: فرز العقارات المشتركة

في حال تعدد ملاك العقار الموثق بصك واحد لقطعة واحدة أو قطع متعددة، ورغبتهم في فرزه مع مشاركة الملاك بنسبهم في العقار بعد تجزئته أيضاً وذلك باستمرار الملكية الشائعة بينهم، حيث يكون كل عقار بصك مستقل يتضمن قطعة واحدة أو قطعاً متعددة ويشمل الملاك بنفس نسبهم للعقار المشترك الذي جرى فرزه، فيكون ذلك عبر إجراءات الفرز لدى وزارة العدل بموجب محضر الفرز والتجزئة الصادر عن وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان من خلال عملية الفرز، ونوضح هذه العملية من خلال المثال التالي:

#### مثال «1»:

يتملك أربعة ملاك على الشيوع قطعة أرض تبلغ مساحتها عشرة آلاف متر، بواقع تملك كل شريك بنسبة متساوية هي (25%) من كامل الأرض، وتم فرز الأرض المشتركة إلى أربع قطع أراض بصك مستقل لكل أرض مع ذكر ملكية كل شريك بنسبة (25%) في الأربعة صكوك المفردة.



#### 3.1.1 المعالجة الضريبية لفرز العقارات المشتركة

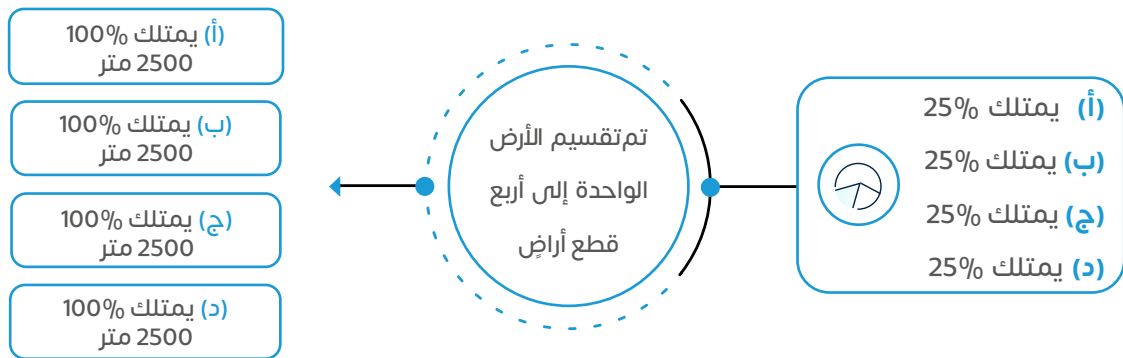
في هذه الحالة لا يتطلب تسجيل فرز العقارات المشتركة لدى الهيئة وفق إجراءات وزارة العدل التي تعتبر أن إجراء الفرز في المثال الموضح أعلاه لا ينتج عنه انتقال ملكية من شخص لآخر، وبالتالي لا تعد هذه الحالة تصرفاً عقارياً ابتداءً ولا تكون خاضعة للضريبة، ولا تطلب وزارة العدل رقماً ضريبياً؛ وذلك لاستمرار الملكية الشائعة.



### 3.2 الحالة الثانية: قسمة العقارات المشتركة

في حال تعدد ملاك العقار الموثق بصك واحد لقطعة واحدة أو قطع متعددة، و رغبوا بتقسيم العقار لعقارات بصكوك مستقلة ينفرد كل مالك بعقاره، مع تطابق نسب الملاك بالشيوخ مع نسبهم بعد قسمة العقار وتحولها لملكية مفرزة، فيكون ذلك عبر إجراءات المقاسمة لدى وزارة العدل بموجب محضر الفرز والتجزئة الصادر عن وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان من خلال عملية المقاسمة، أو مع وجود تفاوت بنسب الملاك نتيجة مراعاة خصائص وطبيعة الأرض، حيث يكون لكل مالك بعد القسمة عقار متفاوت بنسبة الملكية عن غيره من الملاك، فيكون ذلك عبر إجراءات الإفراغ لدى وزارة العدل، ونوضح هاتين العمليتين من خلال المثالين التاليين:

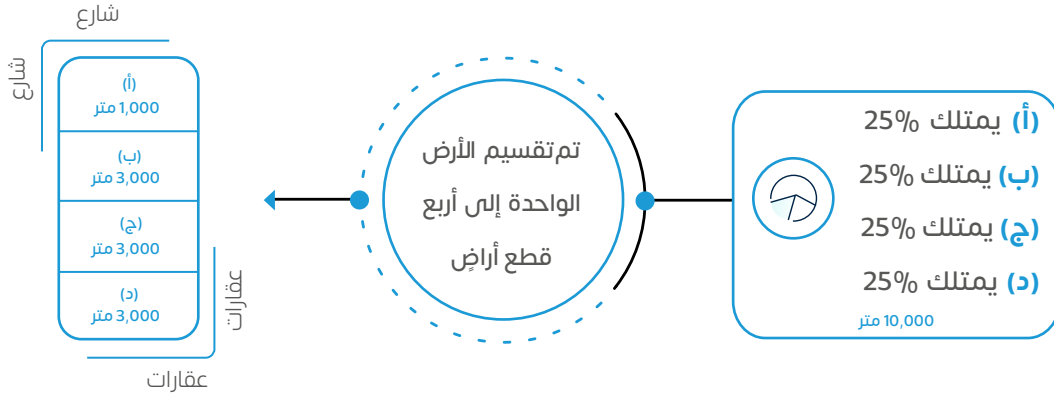
#### مثال «1»:



يتملك أربعة ملاك على الشيوخ قطعة أرض تبلغ مساحتها عشرة آلاف متر، بواقع تملك كل شريك بنسبة متساوية هي (25%) من كامل الأرض، وتم تقسيم الأرض المشتركة إلى أربع قطع أراضٍ مساحة كل قطعة (2500) متر، وتم تقسيم كل أرض بصك مستقل مع انفراد كل شريك بملكية مستقلة بنسبة (100%) في الأرض المحددة له بناء على اتفاق باقي الملاك.



## مثال «2»:



يتملك أربعة ملاك على الشيوخ قطعة أرض تبلغ مساحتها عشرة آلاف متر، بواقع تملك كل مالك على الشيوخ بنسبة متساوية هي (25%) من كامل الأرض، وتم تقسيم الأرض المشتركة إلى أربع قطع أراض وتم تقسيم كل أرض بصك مستقل مع انفراد كل مالك على الشيوخ بملكية مستقلة بنسبة (100%) في الأرض المحددة له بناء على اتفاق بين الملاك على الشيوخ مع تفاوت المساحات بين أكبر أو أصغر عما كانوا عليه قبل إجراء المقاسمة، بناءً على سمات الأرض أو خصائصها، كأن تكون الأرض على شارعين وخلافه.

### 3.2.1. المعالجة الضريبية لقسمة العقارات المشتركة

في هذه الحالة يتطلب التفريق بين عمليتين: الأولى الموضحة في المثال (1) وهي قسمة العقار المشترك لعقارات بصكوك مستقلة ينفرد كل مالك بعقاره، مع تطابق نسب الملاك من حيث المساحة لكل قطعة من القطعة محل المقاسمة، وفي هذه الحالة لا تطلب وزارة العدل رقماً ضريبياً لإتمام عملية الإفراغ؛ لكون العملية تعد مجرد قسمة للعقار وفق إجراء المقاسمة بنفس نسب الملاك السابقة في العقار المشترك. ولا يتطلب تسجيل مقاسمة العقارات المملوكة بالشيوخ لدى الهيئة على أساس أن الحالة ليست تصرفاً عقارياً ولا تعد خاضعة للضريبة.

أما في المثال (2) في قسمة العقار لعقارات بصكوك مستقلة ينفرد كل مالك بعقاره، مع مراعاة فوارق النسب وطبيعة الأرض، فلا يمكن اعتبار ذلك مقاسمة وفقاً للإجراءات العادية، وإنما يعد ذلك بمنزلة نقل ملكية بالتراضي بين أطرافه على الشيوخ، وبذلك ينطبق عليه تعريف التصرف العقاري، ويخضع لضريبة التصرفات العقارية، حيث إن وزارة العدل تتعامل معها كعمليتين منفصلتين الأولى فرز والثانية إفراغ ووفقاً لإجراءات وزارة العدل ستقوم الوزارة بطلب رقم ضريبي لاستكمال إجراءات الإفراغ، ويتطلب تسجيله لدى الهيئة، لكون ذلك يحدث تغييراً في نسبة الملاك للأراضي عما كانوا عليه عند تملكهم للعقارات بالشيوخ. وتطبيق الضريبة يقع على فوارق المساحة محل التصرف المسجل الذي سيعتمد في تقييمه على القيمة المتفق عليها بين أطراف التصرف والذي لن يقل عن القيمة السوقية العادلة عن النصيب المتنازل عنه.





#### 4. تاريخ سداد الضريبة

حددت اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية عددًا من التواريخ التي يمكن الاسترشاد بها عند تحديد وقت سداد ضريبة التصرفات العقارية وفقًا للقاعدة العامة التي تقضي بأن يكون موعد سداد الضريبة المستحقة في أو قبل تاريخ توثيق التصرف لدى كاتب العدل أو الموثق المعتمد.

بمعنى من الممكن أن يتم سداد الضريبة بمجرد ثبوت الواقعة المنشئة للضريبة -أي التصرف العقاري- ونقل الملكية، وفيما يخص العقارات المشتركة، فإن الواقعة المنشئة للضريبة تكون بقسمة العقار إلى عقارات بصكوك مستقلة حيث ينفرد فيها كل مالك بعقاره مع حدوث التغيير في نسبة الملاك للعقارات عما كانت عليه عند تملكهم للعقارات المشتركة للعقارات المشتركة، وبالتالي فإن تاريخ سداد الضريبة يكون في أو قبل تاريخ التوثيق لدى كاتب العدل أو الموثق المعتمد.

في كل الأحوال لا يستطيع الشخص توثيق التصرفات العقارية سواء بالإفراغ لدى كتابة العدل أو التوثيق لدى أي جهة مختصة أخرى بحسب الأحوال قبل سداد الضريبة إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في حال كان التصرف خاضعًا للضريبة والحصول على ما يفيد بذلك، أو الحصول على ما يدل على استثناء المعاملة من الخضوع لضريبة التصرفات العقارية في حال انطباق إحدى حالات الاستثناء على المعاملة الواردة في المادة الثالثة من اللائحة.



ونصت الفقرة (أ) من المادة الرابعة من اللائحة على:

أ. يكون موعد سداد الضريبة المستحقة في أو قبل تاريخ توثيق التصرف، ويكون موعد سداد الضريبة على سبيل المثال لا الحصر:

م	نوع التصرف	موعد السداد
1	بيع عقار موثق لدى كاتب العدل أو الموثق المعتمد نظاماً	تسدد الضريبة في أو قبل تاريخ التوثيق لدى كاتب العدل أو الموثق المعتمد
2	توثيق هبة غير مستثنى	تسدد الضريبة في أو قبل تاريخ التوثيق لدى كاتب العدل أو الموثق المعتمد
3	عقود الإجارة المنتهية بالتملك وعقود الإيجار التمويلي	تسدد الضريبة في أو قبل تاريخ التوثيق
4	حقوق الانتفاع طويلة الأمد	تسدد الضريبة في أو قبل تاريخ التوثيق
5	توثيق بيع عقار بالمزاد العلني، سواء كان البيع تجارياً أو تنفيذاً جبرياً	تسدد الضريبة في أو قبل تاريخ التوثيق لدى كاتب العدل أو الموثق المعتمد
6	التنازل عن حقوق الانتفاع سواء الإيجارية المنتهية بالتملك، أو طويلة الأمد	تسدد الضريبة في أو قبل تاريخ التوثيق ويعد بمنزلة توقيع عقد التنازل في حال عدم تطبيق إجراء التوثيق
7	بيع عقار على الخارطة	تسدد الضريبة في أو قبل تاريخ التوثيق لدى كاتب العدل أو الموثق المعتمد



امسح هذا الكود للاطلاع على آخر تحديث  
لهذا المستند وكافة المستندات المنشورة  
أو تفضل بزيارة الموقع الإلكتروني [zatca.gov.sa](http://zatca.gov.sa)