ضريبة القيمة المضافة

هيئة الزكاة والضريبة والجمارك
Zakat, Tax and Customs Authority

نشرة ضريبية

آلية تأهيل المطورين العقاريين لاسترداد الضريبة

الإصدار الثالث | أكتوبر 2023م

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.

1. موضوع النشرة

1.1. تم تعديل تطبيق ضريبة القيمة المضافة على مبيعات العقارات والأراضي في المملكة اعتبارًا من 4 أكتوبر 2020م («تاريخ النفاذ») بموجب الأمر الملكي رقم (أ/84) الصادر في 1 أكتوبر 2020م («الأمر الملكي») 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 قبل الهيئة بما يتماشى مع اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية.

1.2. كما تضمن الأمر الملكي رد ما يتم دفعه بعد تاريخ النفاذ من ضريبة القيمة المضافة على المدخلات للمطورين العقاريين المرخصين شريطة أن يكون ذلك وفقًا لضوابط الاسترداد والقواعد ذات الصلة التي يعتمدها وزير المالية رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل -سابقا- هيئة الزكاة والضريبة والجمارك -حالياً- ؛ وقد أعدت الهيئة هذه النشرة موجهةً إلى المطورين العقاريين المرخصين لتوضيح آلية وضوابط الاسترداد.

1.3. تنفيذًا للأمر الملكي أضيفت الفقرة (14) إلى المادة (70) في اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة («اللائحة») التي تضمنت أحكام رد الضريبة إلى الأشخاص المعينين وقضت الفقرة بجواز تقدم الشخص الذي يمارس نشاطًا بصفته مطوراً عقارياً مرخصاً -وفقاً للشروط والضوابط التي تحددها الهيئة- أن يتقدم بطلب لتسجيله كشخص مؤهل لاسترداد الضريبة المسددة من قبله على السلع والخدمات المستلمة في المملكة والمتعلقة بذلك النشاط الاقتصادي وذلك وفقاً لضوابط الاسترداد المحددة في هذه المادة.

1.4. بناء على ما سبق ستوضح هذه النشرة ضوابط وآلية الاسترداد الواردة في المادة (70) من اللائحة، والضوابط والشروط التي يجب توافرها في المطور العقاري الواردة في القرار الوزاري رقم (1754) وتاريخ 1442/4/15هـ، والقواعد والإجراءات الخاصة بالمطورين العقاريين المرخصين باعتبارهم أشخاصاً مؤهلين لاسترداد ضريبة القيمة المضافة الصادرة بموجب قرار مجلس هيئة الزكاة والضريبة والجمارك رقم (15-4-22) وتاريخ 1443/11/20هـ. الموافق 2022/06/19م. وتجدر الإشارة أنه في حال وجود تعارض بين القواعد والإجراءات المشار إليها أعلاه وبين الأحكام الواردة في المادة (70) السبعين من اللائحة تقدم هذه القواعد والإجراءات على تلك الأحكام.

2. رد الضريبة إلى أشخاص معينين

2.1 . يحق للهيئة السماح للأشخاص الذين لا يمارسون نشاطًا اقتصاديًا أو الأشخاص الممارسين لنشاطٍ اقتصادي معين؛ التقدم بطلب أمامها للتسجيل كأشخاص مؤهلين لاسترداد الضريبة؛[1] ووضعت المادة آلية وقواعد الاسترداد بحيث يكون للأشخاص الموافق على تسجيلهم أشخاصًا مؤهلين لاسترداد الضريبة الحق في تقديم طلبات استرداد الضريبة إلى الهيئة ويخضع رد الضريبة من عدمه لدراسة الهيئة ولها الموافقة جزئيًا أو كليًا وفقًا لضوابط محددة سنتناولها في هذا المنشور وكما وضح في موضوع النشرة فإن رد الضريبة للمطورين العقاريين يكون وفقًا لهذه الآلية الواردة في المادة (70) بما يتماشى مع الضوابط الخاصة بهذه الفئة -أي المطورين العقاريين - [2]

بناء على ما سبق؛ تمر إجراءات استرداد الضريبة على مرحلتين، المرحلة الأولى تقدم الشخص بطلب حتى يصنف شخصًا مؤهلًا لاسترداد الضريبة. المرحلة الثانية تقدم الشخص المصنف شخصًا مؤهلًا لاسترداد الضريبة بطلبات الاسترداد .

3. المرحلة الأولى:

تقديم طلبات التسجيل شخصًا مؤهلًا لاسترداد الضريبة:

3.1. وفقًا للأمر الملكي والفقرة (14) من المادة (70) في اللائحة فإن المطورون العقاريون المرخصون -وفقًا للضوابط والشروط التي تحددها الهيئة- يعدون من الفئات التي يجوز لها التقدم بطلب للتسجيل كشخص مؤهل لاسترداد الضريبة المسددة من قبله على السلع والخدمات المستلمة في المملكة والمتعلقة بذلك النشاط الاقتصادي؛ ويخضع طلب التسجيل كشخص مؤهل للاسترداد إلى موافقة الهيئة بحيث تعتمد موافقة الهيئة على تحقيق المطور العقاري المرخص إلى الشروط والضوابط التي يخضع لها المطورون العقاريون المرخصون؛ حيث لا يملك كل من يمارس نشاط التطوير العقاري أن يتقدم للتسجيل بل يجب أن تتحقق فيه كافة الشروط والضوابط المنصوص عليها في الأمر الملكي أولًا وفي القرار الوزاري رقم (1754) وتاريخ 1442/04/15هـ («القرار الوزاري») وهي :

1. أن يتخذ من يمارس نشاط التطوير العقاري شكلًا نظاميًا من الأشكال التالية: مؤسسة فردي بسجل تجاري، أو شركة وفقًا لأحكام نظام الشركات، أو صندوق استثماري أو مؤسسة أو جمعية تعاونية؛ أي لا يحق للشخص الذي يمارس نشاط التطوير العقاري بأي شكل خلاف هذه الأشكال أن يتقدم بالتسجيل حتى يتخذ أحدها.

1.الفقرة (1) المادة (70) اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة.

2.المادة (70) اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة.

2. يكون الترخيص اللازم لمزاولة نشاطه الصادرة من وزارة التجارة أو أي جهة مختصة في المملكة ساريًا عند تقديمه الطلب، كما يجب أن يكون مرخصًا له بممارسة أي مما يلي:

أ. بيع وتأجير وشراء وتطوير العقارات.

ب. شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع أو التأجير على الخارطة.

ج. تشييد المباني.

3. يجب أن يكون المطور العقاري المحقق لكافة الشروط السابقة والراغب في تقديم طلب التسجيل شخصًا مؤهلًا للاسترداد موردًا أو سيصبح مورداً للتوريدات العقارية الناقلة للملكية أو التصرف كمالك المعفاة بموجب البند (أ) من الفقرة (1) من المادة (30) حيث لا يحق للأشخاص المحققين لكافة الشروط السابقة ولكن توريداتهم العقارية لا تتضمن التوريدات المعفاة بموجب هذا البند التسجيل كأشخاص مؤهلين لاسترداد الضريبة.

4. يكون المطور العقاري حاصلًا على موافقة وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان والهيئات التنظيمية المرتبطة بها باعتباره مطورًا عقاريًا مؤهلًا في ضوء الشروط السابقة حيث يحق للهيئة التحقق من استيفاء المطور العقاري للشروط الواجب توفرها في المطور المؤهل واتخاذ ما يلزم حيال استبقاؤه أو استبعاده من القائمة.

3.2. تقوم الهيئة بمراجعة طلب التسجيل والتحقق من استيفاء المطور العقاري لكافة المتطلبات والتراخيص والمعايير المذكورة في القرار الوزاري المشار إليه أعلاه، كما لها طلب المستندات المؤيدة لذلك، وفي حال التحقق تقوم برفع قائمة بأسماء المطورين العقاريين المرخصين لاستيفاء كافة متطلبات ومعايير التأهيل لوزير المالية[3] ، وفي حالة موافقة الوزير على إدراج المطورين العقاريين ضمن قائمة الأشخاص المؤهلين للاسترداد تصدر الهيئة رقم تعريف شخصي لكل مطور عقاري مؤهل ويجب عليه أن يذكر ذلك الرقم في جميع طلبات الاسترداد والمراسلات مع الهيئة .

3. الفقرة (1) المادة (70) اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة.

3.3. وفي حالة عدم استيفاء المطور العقاري لكافة المتطلبات والمعايير، تقوم الهيئة برفض الطلب مع إشعاره بأسباب الرفض وله التقدم بطلب جديد عند استيفاءه كافة المتطلبات والمعايير المتعلقة بالتأهيل .

مثال (1):

أحمد الأحمد مطور عقاري مرخص من وزارة الشؤون القروية والبلدية والإسكان ويمارس النشاط مطورًا عقاريًا بصفته الشخصية دون اتخاذ أي شكل نظامي؛ يرغب أحمد بالتسجيل شخصًا مؤهلًا لاسترداد الضريبة فقدم طلبه إلى الهيئة .

لن يقبل طلب أحمد بالتسجيل شخصًا مؤهلًا لاسترداد الضريبة باعتباره شخص طبيعي يمارس النشاط بصفته الشخصية دون اتخاذ أي شكل نظامي؛ بإمكان أحمد تصحيح وضعه واتخاذ أحد الأشكال النظامية الواردة أعلاه ومن ثم إعادة تقديم الطلب إلى الهيئة لنظره .

3.4. طريقة تقديم المطور العقاري المرخص المحقق لكافة الشروط والضوابط السابقة بطلب التسجيل شخصًا مؤهلًا لاسترداد الضريبة وفقًا لأحكام المادة (70) من اللائحة كالتالي :

1. الدخول على الحساب من خلال البوابة الالكترونية ثم الضغط على أيقونة «التسجيل كشخص مؤهل لاسترداد ضريبة القيمة المضافة» في قسم الخدمات العامة.
2. اختيار فئة الشخص المؤهل: شركات/مؤسسات.
3. اختيار الفترة الزمنية للاسترداد: شهري أو ربع سنوي أو سنوي.
4. إرفاق شهادة تأهيل مطور عقاري في وزارة الإسكان من منصة إتمام.
5. إرفاق السجل التجاري للشركة أو للمؤسسة والمتعلق بنشاط التطوير العقاري (لا ينطبق هذا الشرط على الصناديق).
6. إرفاق الهوية لشخص التواصل وتقديم الطلب.

4. المرحلة الثانية:

تقديم طلبات الاسترداد

أصدرت الهيئة القواعد والإجراءات الخاصة بالمطورين العقاريين المرخصين باعتبارهم أشخاصاً مؤهلين لاسترداد ضريبة القيمة المضافة الصادرة بموجب قرار مجلس هيئة الزكاة والضريبة والجمارك رقم (15-4-22) وتاريخ 19 يونيو 2022م، والتي تضمنت ضوابط لتنظيم الآلية التي يقوم بها الأشخاص المؤهلين بتقديم طلبات استرداد الضريبة وكان تنظيم الآلية من عدة نواحي، نوضحها تواليا:

4.1. شروط طلب الاسترداد

يجب على المطور العقاري عند تقديمه للطلب أن يستوفي ما يلي:

أ. أن يكون العقار محل التوريد المؤهل للاسترداد مملوكاً للمطور العقاري بموجب محررات رسمية، وبالنسبة لصناديق الاستثمار العقارية أن يكون العقار محل التوريد العقاري المؤهل محفوظ لدى أمين حفظ أصول الصندوق المعين كأمين حفظ وفق لوائح وتعليمات هيئة السوق المالية.

ب. أو أن يكون المطور العقاري حائزاً لذلك العقار كمشتري بموجب عقد تأجير تمويلي منتهي بالتملك أو عقد إجارة منتهية بالتملك من جهة مرخصة نظاماً، وذلك شريطة توفر كافة الشروط التالية:

1. أن يتضمن العقد حق تملك المستأجر للعقار أو الوعد به.
2. أن يتضمن العقد جدولاً للسداد يحدد قيمة أجرة العقار وقيمة حق التملك منفصلين.
3. أن يتوفر لدى المستأجر حسابات منتظمة (قوائم مالية) طوال فترة سريان العقد.

ج. أو أن يكون العقار محل طلب الاسترداد مخصص لإحدى مشاريع البيع على الخارطة وفقاً للأنظمة واللوائح والضوابط والتعليمات السارية في المملكة وصادر للعقار قرار من لجنة البيع والتأجير على الخارطة بالترخيص لإحدى مشاريع البيع على الخارطة، ويتم تطويره من قبل المطور العقاري المؤهل بموجب اتفاقية شراكة بين المطور والشخص الذي يملك العقار وفق المحررات الرسمية، على أن يكون قد تم الإفصاح عن التصرف في العقار محل الاسترداد لصالح المطور العقاري المؤهل للاسترداد -بموجب اتفاقية الشراكة- وفق اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية.

د. أو أن يكون العقار محل طلب الاسترداد مخصص لإحدى مشاريع البيع على الخارطة وفقاً للأنظمة واللوائح والضوابط والتعليمات السارية في المملكة وصادر له قرار من لجنة البيع والتأجير على الخارطة بالترخيص، على أن يكون العقار مملوك للدولة ومخصص لوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان ويتم تطويره من قبل المطور العقاري المؤهل بموجب اتفاقية شركة بين -المطور- والوزارة بشكل مباشر أو غير مباشر.

4.2. الفترات التي يجوز تقديم طلبات استرداد الضريبة المدفوعة من الشخص المؤهل عنها:

1. يجوز تقديم طلب استرداد فيما يتعلق بكل فترة شهرية أو ربع سنوية؛ أو عن كل سنة تقويمية لاسترداد الضريبة المدفوعة خلال تلك الفترة، وذلك بحسب ما يتم تحديده في طلب التسجيل ووفقاً للإجراءات ذات العلاقة.

2. لا يجوز تقديم أكثر من طلب استرداد واحد لكل فترة محل الاسترداد.

4.3. المدة المحددة لتقديم طلبات الاسترداد عن أي فترة ضريبية:

يجب أن تقدم جميع طلبات الاسترداد خلال مدة لا تزيد عن ستة أشهر من نهاية الفترة ذات الصلة بالاسترداد؛ وفي حال كان يتم تقديم طلبات الاسترداد عن كل فترة شهرية أو ربع سنوية يجوز للمطور العقاري المؤهل استرداد الضريبة المدفوعة بموجب فاتورة ضريبية صادرة في تاريخ سابق على فترة الاسترداد أقصاه بداية السنة التقويمية محل طلب الاسترداد شريطة أن يتم إدراجها ضمن أي طلب استرداد عن أي فترة استرداد لاحقة وبحد أقصى الطلب الخاص بالفترة الأخيرة من السنة التقويمية محل الاسترداد.

4.4. تغيير فترة الاسترداد

يجوز تغيير فترة الاسترداد المحددة لاسترداد الضريبة، سواءً من خلال طلب مقدم من المطور العقاري المؤهل أو أن يتم تغييرها من قبل الهيئة دون تقديم طلب من المطور العقاري المؤهل.

4.4.1. تقديم طلب تغيير فترة الاسترداد من قبل المطور العقاري

يقوم المطور العقاري في هذه الحالة بتقديم طلب للهيئة متضمناً توضيح الأسباب التي تدعو لتغيير فترة الاسترداد، وفي حال وافقت الهيئة على الطلب يكون تاريخ سريان التغيير اعتباراً من بداية فترة الاسترداد التالية لتاريخ الموافقة على الطلب، وتقوم الهيئة بإشعار المطور العقاري المؤهل بالموافقة على طلبه قبل تاريخ سريان التغيير.

4.4.2. تغيير فترة الاسترداد من قبل الهيئة

تقوم الهيئة في بعض الحالات بتغيير فترة الاسترداد من تلقاء نفسها، على أن يسري التغيير بدايةً من السنة التقويمية التالية مع قيامها بإشعار المطور العقاري المؤهل بذلك خلال فترة لا تقل عن 30 يوم قبل بداية السنة التقويمية محل التغيير.

4.5. القيود على ضريبة المدخلات التي يجوز استردادها:

1. ليست كل مبالغ ضريبة المدخلات التي يتحملها المطور العقاري الموافق على اعتباره شخصًا مؤهلًا للاسترداد جائزة الاسترداد وفقًا لهذه الآلية. فمبالغ ضريبة المدخلات المدفوعة لقاء توريدات السلع أو الخدمات المتلقاة خارج النشاط الاقتصادي أو التي يفترض تلقيها خارج النشاط الاقتصادي وفقًا للمادة (50) من اللائحة لا يجوز ردها للمطور العقاري الموافق على اعتباره شخصًا مؤهلًا للاسترداد؛ كون حق رد الضريبة يقتصر على الضريبة المسددة من قبله على السلع والخدمات المتعلقة حصرًا بنشاطه الاقتصادي بصفته مطورًا عقاريًا مرخصًا وفقًا لما جاء في القرار الوزاري, وهذه الخدمات والسلع التي لا يجوز استرداد الضريبة المسددة عنها وفقًا لهذه الآلية هي:

أ. كافة التوريدات المتلقاة خارج إطار ممارسة النشاط الاقتصادي.

ب. أي شكل من أشكال الخدمات الترفيهية أو الرياضية أو الثقافية.

ج. خدمات تموين الأغذية والمشروبات في الفنادق والمطاعم والأماكن المشابهة.

د. شراء أو استئجار المركبات المقيدة حسب التعريف الوارد في الفقرة الثانية من المادة 50 من اللائحة.

ه. تصليح أو تعديل أو صيانة أو تقديم خدمات مماثلة على المركبات المقيدة.

و. الوقود المستخدم في المركبات المقيدة.

ز. أي سلع وخدمات مخصصة للاستعمال الشخصي وليست للنشاط التجاري أو الاقتصادي.

2. لا يجوز للمطور العقاري المؤهل استرداد الضريبة غير المسددة أو الضريبة المتعلقة بعقار غير مؤهل للاسترداد سواء لكون العقار عقاراً غير سكنياً يستخدم أو سيستخدم في عمل توريدات خاضعة للضريبة على سبيل التأجير أو الترخيص، أو لكون العقار عقاراً سكنياً يستخدم أو سيستخدم في عمل توريدات معفاة من الضريبة على سبيل التأجير أو الترخيص

3. في حال كان العقار محل طلب الاسترداد يستخدم أو سيستخدم في عمل توريدات عقارية مؤهلة للاسترداد و توريدات عقارية غير مؤهلة للاسترداد، فيجوز للمطور العقاري المؤهل المطالبة فقط باسترداد الضريبة المدفوعة والمرتبطة بالتوريدات العقارية المؤهلة للاسترداد، وفي حال كان الضريبة المتكبدة والمدفوعة تتعلق بتوريدات عقارية مؤهلة وتوريدات غير مؤهلة و لا يمكن تحديد الضريبة المدفوعة المرتبطة بالتوريد العقاري المؤهل بشكل مستقل، فيتم تحديد الضريبة القابلة للاسترداد باستخدام طريقة الخصم النسبي لضريبة المدخلات والواردة ضمن أحكام المادة الحادية والخمسين من اللائحة، ولمزيد من المعلومات بهذا الخصوص يرجى الرجوع للدليل الإرشادي الخاص بخصم ضريبة المدخلات.

4. يجب ألا يقل إجمالي مبالغ ضريبة المدخلات المطلوب استردادها في كل طلب استرداد عن ألف (1000) ريال سعودي[4] سواء عن فترة شهرية أو ربع سنوية أو سنة تقويمية. كما يجب ملاحظة أن مبالغ ضريبة المدخلات التي لا يجوز استردادها وفقًا لهذه الآلية لا تدخل في حساب الإجمالي لأغراض هذا القيد.

5. لا يجوز للمطور العقاري الموافق على اعتباره شخصًا مؤهلًا للاسترداد أن يقدم طلبات الاسترداد إلا عن الضريبة المسددة من قبله للقيام بالتوريدات المعفاة بموجب الأمر الملكي والفقرة (أ) من المادة (30) وفقًا لمضمون الأمر الملكي ولصريح نص القرار الوزاري.[5]

6. إن حق المطور العقاري الموافق على اعتباره شخصًا مؤهلًا للاسترداد في رد الضريبة المسددة من قبله على السلع والخدمات المحققة لكافة الشروط السابقة مقيدًا في أن تكون هذه السلع والخدمات التي سددت الضريبة عليها مستلمة في المملكة العربية السعودية فقط؛[6] وبذلك تخرج الضريبة المسددة من قبل المطور العقاري الموافق على اعتباره شخصًا مؤهلًا للاسترداد على

4. الفقرة (9) المادة (70) اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة.

5. الفقرة (ثالثًا) من القرار الوزاري رقم (1754) وتاريخ 1442/04/15هـ.

6. الفقرة (14) المادة (70) اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة.

السلع والخدمات المستلمة خارج المملكة من نطاق الضريبة التي يجوز استردادها حتى وإن كانت محققة لكافة الشروط السابقة.

4.6. محتويات الطلب:

1. يجب أن يستخدم الشخص الحاصل على موافقة الهيئة باعتباره شخصًا مؤهلًا لاسترداد الضريبة الرقم الضريبي الصادر له عند قبول التسجيل أو الرقم التعريفي الصادر له بموجب هذه الموافقة في كافة مراسلاته مع الهيئة وتحديدًا في طلبات الاسترداد [7].

2. يجب أن يحتوي كل طلب استرداد يتعلق بالسلع والخدمات الموردة إلى الشخص المؤهل على المعلومات الآتية:

أولًا: كشف بالمشاريع ويتضمن الآتي:

- اسم المشروع.
- تكلفة المشروع التقديرية.
- تاريخ بداية المشروع.
- تاريخ نهاية المشروع.
- نسبة الإنجاز.

ولكل مشروع، تتم إضافة فسح البناء، وصورة الصك الذي سيتم إنشاء المشروع عليه، والعقد وجدول الكميات كمرفقات.

ثانيًا: كشف بالمشتريات ويتضمن الآتي:

- اسم المورد ورقمه الضريبي.
- تاريخ الفاتورة المراد استرداد الضريبة المدفوعة عنها.
- رقم الفاتورة.
- إجمالي مبلغ الفاتورة.
- مبلغ ضريبة القيمة المضافة.
- وصف السلع أو الخدمات المشتراة [8].
- اسم المشروع.

ويكرر الشخص المؤهل هذه البيانات عن كل سلع أو خدمات تلقاها ويرغب باسترداد الضريبة المتكبدة عليها.

7. الفقرة (3) المادة (70) اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة.
8. الفقرة (10) المادة (70) اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة.

3. بالإضافة لما سبق يجب أن يشمل طلب الاسترداد الضريبة المدفوعة عن الخدمات أو السلع التي صدرت بها فاتورة ضريبية يحوزها الشخص الخاضع للضريبة، ومؤرخه ضمن فترة الاسترداد المبينة[9].

4. عند تقديم طلب الاسترداد للهيئة يجب أن يكون لدى المطور العقاري المؤهل الدفاتر والسجلات والمستندات الدالة على أحقيته في الاسترداد وبشكل خاص الفاتورة الضريبية المتعلقة بالتوريد محل الاسترداد والصادرة باسم المطور العقاري المؤهل والتي تتضمن كافة التفاصيل الخاصة بالسلع أو الخدمات المرتبطة بالعقار محل الاسترداد، بالإضافة إلى المستندات الدالة على سداده الضريبة محل الاسترداد.

5. لا يجوز للمطور العقاري المؤهل المطالبة باسترداد الضريبة المدفوعة بموجب فواتير ضريبية مبسطة والتي لا تحمل اسم المطور العقاري المؤهل.

6. يجب على المطور العقاري الموافق لاعتباره شخصًا مؤهلًا للاسترداد تحديد الحساب المصرفي الذي يرغب برد الضريبة إليه في حال وافقت الهيئة على طلب الاسترداد[10].

4.7. الاسترداد في حالات محددة:

1. يجوز للمطور العقاري المسجل لدى الهيئة كشخص مؤهل للاسترداد قبل تاريخ سريان القواعد والإجراءات الخاصة بالمطورين العقاريين المرخصين باعتبارهم أشخاصاً مؤهلين لاسترداد الضريبة، أن يدرج في أول طلب استرداد مستحق التقديم للهيئة بعد تاريخ سريان القواعد والإجراءات المشار إليها كافة الفواتير الضريبية المتعلقة بضريبة مسددة لم يسبق له استردادها بدايةً من تاريخ اعتباره شخصاً مؤهلاً لدى الهيئة، وذلك مع مراعاة القواعد والإجراءات المتعلقة بضريبة السلع والخدمات التي لا يجوز المطالبة باستردادها.

   ويطبق هذا الاستثناء على الفترات التالية على سبيل الحصر:

   - فترة يوليو من عام 2022م.
   - الربع الثالث من عام 2022م.
   - عام 2022م.

9. الفقرة (6) المادة (70) اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة.

10. الفقرة (13) المادة (70) اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة.

2. في حال قام المطور العقاري المؤهل بدفع جزء من مقابل الفاتورة الضريبية محل طلب الاسترداد دون أن يتم الإشارة بشكل صريح إلى أن ذلك المبلغ المدفوع يشير إلى الضريبة واجبة الدفع فيما يتعلق بتلك الفاتورة، فيتم فقط رد الضريبة بقدر قيمة الضريبة المحسوبة على المقابل المدفوع.

3. في حال قام المطور العقاري المؤهل باسترداد الضريبة بشكل خاطئ أو دون وجه حق، فعليه من تلقاء نفسه -وفور علمه- أن يقوم بسداد مبلغ يساوي ذلك المبلغ للهيئة، وفي حال ثبت للهيئة ذلك -في أي وقت-، فلها أن تصدر للمطور العقاري تقييماً يبين مبلغ الضريبة التي تم استردادها من قبله بالخطأ أو دون وجه حق، ويعد ذلك المبلغ بمثابة ضريبة مستحقة واجبة السداد للهيئة من تاريخ إيداع ذلك المبلغ في الحساب المصرفي الخاص بالمطور العقاري المؤهل.

4. يحق للمطور العقاري المؤهل التقدم بطلب استرداد الضريبة في الحالات التي يتم فيها دفع الضريبة كشخص خاضع للضريبة وفقاً لآلية الاحتساب العكسي وذلك بناء على ما نصت عليه الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة.

5. فيما يخص المجموعات الضريبية، يحق للكيان المسجل لدى الهيئة كمطور عقاري مؤهل الذي يتخذ أحد الأشكال النظامية المشار إليها أعلاه بالقسم 3 (3.1) وحده التقدم بطلب الاسترداد للهيئة، مع مراعاة أن يكون المطور العقاري قد استوفى كل الشروط والضوابط المنصوص عليها في القرار الوزاري رقم (1754) وتاريخ 15 ربيع الثاني 1442هـ.

4.8. معالجة الهيئة لطلب الاسترداد المقدم من الشخص المؤهل:

1. تقوم الهيئة بدراسة طلب الاسترداد من قبل الشخص المؤهل خلال المدة المناسبة، وتقديم كافة البيانات بدقة من شأنه تسريع رد الهيئة بشكل ملحوظ وتسهيل عملية دراسة الطلب.

2. يجوز للهيئة أن تطلب نسخاً من الفواتير الضريبية أو أن تطلب معلومات إضافية من الشخص المؤهل بشكل ورقي أو آلي. وفي تلك الحالات يجب أن تقدم المعلومات المطلوبة خلال المدة التي تحددها الهيئة في طلبها والتي في جميع الحالات لا تقل عن عشرين (20) يوماً من تاريخ طلب الهيئة بعد معالجة الطلب[11].

3. يجوز الهيئة -في أي وقت-، أن تجري فحصاً للمطور العقاري المؤهل للاسترداد للتحقق من التزامه بجميع المتطلبات الضريبية الواردة في نظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية والقرارات والضوابط والمعايير ذات العلاقة بطلبات الاسترداد عن التوريدات العقارية المؤهلة للاسترداد، ولها أن تطبق في شأنه الأحكام المنصوص عليها في المادة الرابعة والستين من اللائحة.

4. بعد معالجة الهيئة للطلب وفقًا لما سبق يجب عليها أن تصدر إشعار للشخص المؤهل متضمنًا نتيجة المعالجة/الدراسة[12]. ويحق للمطور العقاري الاعتراض على قرار الهيئة وفقاً لما تقضي به قواعد عمل اللجان الزكوية والضريبية والجمركية.

5. إذا انتهت معالجة الهيئة للطلب بالموافقة جزئيًا أو كليًا؛ يتعين عليها رد المبالغ الموافق على طلب استردادها خلال ستين (60) يومًا من تاريخ إصدار الإشعار[13].

مثال (2):

شركة المطورون العقاريون تمارس كافة الأنشطة العقارية؛ منها التوريدات العقارية الناقلة للملكية المعفاة بموجب الأمر الملكي؛ وتأجير العقارات التجاري الخاضع للضريبة؛ وتأجير العقارات السكنية المعفاة بموجب البند(ب) في الفقرة (30/1) من اللائحة. وقد تقدمت بطلب التسجيل شخصًا مؤهلًا للاسترداد أمام الهيئة وصدر موافقة الهيئة على الطلب لتحقيقها كافة الضوابط والشروط الخاصة بالمطورين العقاريين؛ بناء على ذلك تقدمت الشركة بطلب رد الضريبة المسددة من قبلها على الخدمات والسلع المستلمة في المملكة من قبلها؛ حيث طلبت الشركة رد ضريبة المدخلات التي سددتها على السلع والخدمات المستلمة في المملكة من قبلها كالتالي:

11. الفقرة (11) المادة (70) اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة.
12. الفقرة (12) المادة (70) اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة.
13. الفقرة (13) المادة (70) اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة.

أ. الضريبة المسددة من قبلها على السلع و الخدمات المستلمة في المملكة والمرتبطة بالتوريدات العقارية الناقلة للملكية المعفاة بموجب الأمر الملكي (أي مرتبطة بالتصرفات العقارية)

ب. الضريبة المسددة من قبلها على السلع والخدمات المستلمة في المملكة والمرتبطة حصراً وبشكل مباشر بنشاط التأجير التجاري الذي تقوم به شركة المطورون العقاريون.

ج. الضريبة المسددة من قبلها على السلع والخدمات المستلمة في المملكة والمرتبطة حصراً وبشكل مباشر بنشاط التأجير السكني الذي تقوم به شركة المطورون العقاريون.

وافقت الهيئة على طلب المطور العقاري المرخص (شركة المطورون العقاريون) الموافق على اعتباره شخصًا مؤهلًا لاسترداد الضريبة برد ضريبة القيمة المضافة المسددة من قبله على مدخلات السلع والخدمات المستلمة في المملكة والمرتبطة بالتوريدات العقارية الناقلة للملكية المعفاة بموجب الأمر الملكي (أ فقط) ورفضت رد الضريبة المسددة من قبله وفقًا لهذه الآلية على السلع والخدمات المستلمة في المملكة والمرتبطة بنشاطات أخرى خلاف نشاط التوريدات العقارية المعفاة بموجب البند أ من الفقرة (30/1) في اللائحة.

امسح هـــذا الكـــود للاطّلاع علـــى آخر تحديث
لهـذا المستنـــد وكافة المستنـــدات المنشورة
أو تفضل بزيارة الموقع الإلكتروني zatca.gov.sa