



نظام ضريبة التصرفات العقارية

الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/84) وتاريخ 1446/3/19هـ



المادة الأولى:

لأغراض تطبيق هذا النظام، يقصد بالألفاظ والعبارات الآتية - أينما وردت فيه - المعاني المبينة أمام كل منها، ما لم يقتض السياق غير ذلك:

النظام: نظام ضريبة التصرفات العقارية.

اللائحة: اللائحة اللازمة لتنفيذ النظام.

الهيئة: هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.

المجلس: مجلس إدارة الهيئة.

المحافظ: محافظ الهيئة.

الضريبة: المبلغ المفروض على التصرف العقاري بموجب أحكام النظام.

المملكة: إقليم المملكة العربية السعودية، ويشمل ذلك المناطق الواقعة خارج المياه الإقليمية؛ التي تمارس المملكة العربية السعودية على مياهها وقاع بحرها والطبقات الواقعة تحت التربة والموارد الطبيعية حقوق السيادة والولاية بمقتضى نظامها والقانون الدولي.

العقار: الممتلكات غير المنقولة داخل المملكة.

الشخص: أي شخص طبيعي، أو اعتباري عام أو خاص، أو أي كيان آخر؛ تكسبه النصوص النظامية حق إبرام التصرفات العقارية.

التصرف العقاري: أي تصرف ناقل لملكية العقار أو ناقل لمنفعته بشكل دائم - بطريق مباشر أو غير مباشر - أو ناقل لمنفعته لمدة تزيد على (50) عاماً.

الشركة العقارية: أي شركة أو صندوق أو كيان - بصرف النظر عن غرض التأسيس - يمتلك بشكل مباشر أو غير مباشر عقارات داخل المملكة بهدف توليد إيرادات منها ببيعها أو تأجيرها، على أن تزيد القيمة السوقية العادلة لتلك العقارات على نسبة معينة من إجمالي القيمة السوقية العادلة لأصولها، وفقاً لما تحدده اللائحة وبما لا يقل عن نسبة (50%) من قيمة تلك الأصول.



المُتصرف: أي شخص يقوم بتصرف عقاري، سواء لمصلحته أو نيابة عن غيره.

المُتصرّف له: أي شخص تنتقل إليه الحقوق المتصلة بالعقار محل التصرف العقاري، أو بعضها.

القيمة السوقية العادلة: المقابل الذي يمكن تداول العقار لقاءه في سوق مفتوحة بين طرفين مستقلين لتصرف عقاري مماثل أو مقارب للمؤشرات العقارية المعتمدة؛ وفقاً لما تحدده اللائحة.

التوثيق: الإجراءات التي تكفل إثبات التصرف العقاري، وفقاً للأحكام النظامية ذات الصلة.

المادة الثانية:

1. تفرض الضريبة بنسبة قدرها (5%) خمسة بالمائة على التصرف العقاري؛ أيّاً كانت حالة العقار المتصرف فيه أو شكله أو استخدامه في وقت التصرف، وسواءً أكان التصرف شاملاً للعقار كاملاً أم لجزء منه، مفرزاً أم مشاعاً، وسواءً أكان العقار المتصرف فيه منجزاً أم قيد الإنجاز أم على الخارطة أم غير ذلك، وسواءً تم التوثيق أم لم يتم.
 2. تحتسب الضريبة بناءً على إجمالي قيمة التصرف العقاري المتفق عليها بين كل من المُتصرف والمُتصرّف له، متى كانت - في تاريخ التصرف - في حدود القيمة السوقية العادلة. ولأغراض احتساب الضريبة لا تشمل قيمة التصرف العقاري كلفة الأجل في حالات التمويل من الجهات المرخصة نظاماً.
 3. يخضع التصرف العقاري للضريبة مرة واحدة فقط؛ وذلك متى ما تحققت وحدة أطراف التصرف، ووحدة العقار، ووحدة القيمة.
- وتحدد اللائحة الأحكام والضوابط اللازمة لتطبيق هذه المادة، بما في ذلك ما يتصل بالشركة العقارية.

المادة الثالثة:

- أ. تُعفى من الضريبة كلياً التصرفات العقارية الآتية:
1. التصرف العقاري في حالات قسمة التركة.
 2. التصرف العقاري - دون مقابل - لوقف عام أو خاص أو مشترك.
 3. التصرف العقاري - دون مقابل - من أو إلى جمعية خيرية مرخص لها نظاماً.
 4. التصرف العقاري لجهة عامة أو لأي من الأشخاص الاعتبارية العامة، أو الجهات أو المشروعات ذات النفع العام.



5. التصرف العقاري من جهة عامة بصفتها سلطة عامة.
6. التصرف العقاري في حالات نزع الملكية للمصلحة العامة أو وضع اليد المؤقت على العقار.
7. التصرف العقاري للزوج أو الزوجة أو أي من الأقارب حتى الدرجة الثالثة؛ على سبيل الهبة الموثقة.
8. التصرف العقاري تنفيذاً لوصية شرعية موثقة.
9. التصرف العقاري في حالات الاكتتاب العام، وتداول الأوراق المالية المدرجة، وتداول وحدات صناديق الاستثمار.
10. التصرف العقاري المؤقت فيما بين صندوق استثماري وأمين حفظ - أو العكس - أو فيما بين أمناء حفظ للصندوق نفسه، وفقاً لأحكام نظام السوق المالية واللوائح والتعليمات الصادرة بناءً عليه.
11. التصرف العقاري الذي يُقدّم حصة عينية في رأس مال شركة مؤسسة في المملكة، بشرط عدم التصرف في الأسهم أو الحصص المقابلة للحصة العينية للمدة التي تحددها اللائحة بما لا يزيد على (5) سنوات، وأن تحتفظ الشركة بقوائم مالية مدققة من مراجع حسابات خارجي معتمد طيلة تلك المدة.
12. التصرف العقاري في الحالات التي يكون فيها أحد طرفي التصرف حكومة أجنبية أو منظمة دولية، أو هيئة أو بعثة دبلوماسية أو عسكرية، أو أحد أعضاء السلك الدبلوماسي أو القنصلي أو العسكري المعتمدين في المملكة، بشرط المعاملة بالمثل.
13. التصرف العقاري الذي يُقدّم اشتراكاً عينياً في رأس مال صندوق استثمار عقاري؛ وفقاً لأحكام نظام السوق المالية واللوائح والتعليمات الصادرة بناءً عليه.
14. التصرف العقاري المؤقت لغرض استخدام العقار ضماناً لتمويل أو ائتمان، ما لم ينفذ على العقار بنقل ملكيته نقلاً دائماً للممول أو الغير.
15. التصرف العقاري تنفيذاً لأمر بالبيع الجبري؛ صادر من محكمة مختصة.
16. التصرف العقاري الناتج عن عمليات الاندماج والاستحواذ بين الأشخاص الاعتبارية.
17. التصرف العقاري من شخص طبيعي لشركة أو صندوق استثماري مؤسسين في المملكة ويملك هذا الشخص - بشكل مباشر أو غير مباشر - جميع حصص الشركة أو أسهمها أو وحدات الصندوق، وبشرط عدم حدوث تغيير في نسبة ملكيته في الشركة أو الصندوق للمدة التي تحددها اللائحة بما لا يزيد على (5) سنوات.



18. التصرف العقاري بين شركة وأخرى مؤسستين في المملكة تملك إحداهما - بشكل مباشر أو غير مباشر - جميع أسهم الشركة الأخرى أو حصصها، والتصرف العقاري بين شركة وصندوق استثماري مؤسسين في المملكة وتملك الشركة - بشكل مباشر أو غير مباشر - جميع وحدات الصندوق، والتصرف العقاري بين الشركات أو الصناديق الاستثمارية المؤسسة في المملكة التي تكون جميع أسهمها أو حصصها أو وحداتها مملوكة - بشكل مباشر أو غير مباشر - من الشخص نفسه. ويشترط - في جميع الأحوال - أن تظل جميع أسهم الشركة المتصرف لها أو حصصها أو وحدات الصندوق المتصرف له مملوكة - بشكل مباشر أو غير مباشر - للشخص نفسه للمدة التي تحددها اللائحة بما لا يزيد على (5) سنوات.
19. التصرف في العقار من قبل أي شخص لمطور عقاري مرخص لمزاولة أنشطة البيع والتأجير على الخارطة وفقاً للأنظمة واللوائح والضوابط والتعليمات السارية في المملكة، على أن يكون العقار مخصصاً لأحد مشاريع البيع على الخارطة، وصادراً له قرار بالترخيص من الجهة المختصة.
20. التصرف العقاري دون مقابل لشركة أو صندوق استثماري مؤسسين في المملكة، وتكون جميع حصص الشركة أو أسهمها أو وحدات الصندوق مملوكة - بشكل مباشر أو غير مباشر - من قبل وقف عام أو خاص أو مشترك، وبشرط عدم حدوث تغيير في نسبة ملكية الوقف في الشركة أو الصندوق للمدة التي تحددها اللائحة بما لا يزيد على (5) سنوات.
21. رد العقار المتصرف فيه لمالكه السابق نتيجة إلغاء التصرف العقاري الموثق - لدى كاتب العدل أو الموثق المعتمد - بالتراضي بين أطرافه، وذلك خلال مدة لا تتجاوز (90) يوماً من تاريخ توثيق التصرف العقاري محل الإلغاء، وبشرط عدم حدوث أي تغيير على وصف العقار، ورد كامل قيمته.
- وتحدد اللائحة معايير وضوابط الإعفاء الكلي من الضريبة لكل حالة من الحالات المشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة.

ب. بخلاف التصرفات العقارية المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة، تُعفى من الضريبة كلياً أو جزئياً أي تصرفات عقارية أخرى؛ وفقاً لما يحدده مجلس الوزراء.

المادة الرابعة:

1. تُستحق الضريبة في تاريخ التصرف العقاري، ويكون تاريخ التصرف العقاري - حكماً - هو تاريخ توثيقه.
2. تضع اللائحة الأحكام المتعلقة بتحديد تاريخ التصرف العقاري في الحالات التي لا يتم فيها التوثيق.



المادة الخامسة:

1. تُسدّد الضريبة للهيئة في تاريخ التصرف العقاري، ويجوز سدادها قبله.
2. استثناءً من الفقرة (1) من هذه المادة، يجوز سداد الضريبة بعد تاريخ التصرف العقاري، وذلك في الحالات التي تحددها اللائحة.

المادة السادسة:

لا يجوز لأي شخص ذي علاقة بواقعة التصرف العقاري القيام بأي إجراء أو إبرام أي اتفاق يترتب عليه إنشاء تصرفات صورية أو مستترة؛ بما يؤدي إلى عدم سداد الضريبة المستحقة بشكل صحيح. ولأغراض تطبيق أحكام النظام، تُحتسب الضريبة وتُحصل على أساس التصرف الحقيقي وليس الصوري أو المستتر.

المادة السابعة:

1. يكون المتصرّف مسؤولاً عن الضريبة المستحقة، وعليه سدادها للهيئة؛ وفقاً للإجراءات وفي المواعيد التي تحددها اللائحة، وذلك دون إخلال بحكم المادة (الخامسة) من النظام.
2. يكون المتصرّف له مسؤولاً - بالتزامن مع المتصرف - عن سداد الضريبة المستحقة، وذلك في الحالات التي يثبت فيها للهيئة أنه كان سبباً في عدم سداد الضريبة المستحقة.
3. لأغراض تطبيق أحكام هذه المادة، يُقصد بالمتصرّف من يتم التصرف العقاري لمصلحته.

المادة الثامنة:

1. للهيئة - خلال مدة لا تتجاوز (ثلاث) سنوات من تاريخ التصرف العقاري - التحقق من قيمة التصرف العقاري المفصح عنها، وعليها إعادة احتساب الضريبة المستحقة في الحالات التي يثبت لها فيها أن تلك القيمة أقل من حدود القيمة السوقية العادلة بما فيها حالات التهرب الضريبي، وذلك وفق ما تبينه اللائحة.
2. على الهيئة - خلال مدة لا تتجاوز (ثلاث) سنوات من تاريخ التصرف العقاري لأغراض احتساب الضريبة المستحقة - تقدير قيمة التصرف العقاري غير محدد القيمة، المفصح عنه للهيئة.
3. على الهيئة احتساب الضريبة المستحقة عن التصرف العقاري غير الموثق أو غير المفصح عنه للهيئة.
4. على الهيئة المطالبة بسداد الضريبة المستحقة خلال مدة لا تتجاوز (ثلاث) سنوات من تاريخ التصرف العقاري، أو من تاريخ علمها بالتصرف العقاري غير الموثق أو غير المفصح عنه.



5. للهيئة الاستعانة بمقيم معتمد؛ وذلك لأغراض التحقق من القيمة السوقية العادلة للتصرف العقاري، وتقدير قيمة التصرف العقاري غير محدد القيمة.
 6. لا تؤثر المدد الواردة في هذه المادة على حق الهيئة في المطالبة بسداد الضريبة المستحقة في الحالات التي يتم فيها الإخلال بالقيود الزمنية المحددة في اللائحة للتصرفات العقارية المعفاة من الضريبة؛ وفقاً للمادة (الثالثة) من النظام.
- وتبين اللائحة الأحكام والضوابط اللازمة لتطبيق هذه المادة.

المادة التاسعة:

1. تُرد الضريبة المسددة بالزيادة أو بالخطأ، أو المسددة عن تصرف عقاري لم يكتمل.
 2. ترد الضريبة المسددة عن تصرف عقاري تم إلغاؤه شريطة استيفاء كافة الشروط الواردة في الفقرة الفرعية (21) من الفقرة (أ) من المادة (الثالثة) من النظام.
- وتحدد اللائحة الإجراءات والضوابط والمدد الخاصة بذلك.

المادة العاشرة:

1. دون إخلال بالنصوص النظامية ذات الصلة، للهيئة - لأغراض تطبيق أحكام النظام واللائحة - طلب أي معلومة متاحة لدى أي شخص. وعلى كل من يُطلب منه المعلومة تقديمها إلى الهيئة في المواعيد التي تحددها.
2. على كل شخص يُخوّل صلاحية توثيق التصرفات العقارية - وفقاً للأنظمة السارية في المملكة - الالتزام بالأحكام ذات الصلة المنصوص عليها في النظام واللائحة؛ بما يكفل احتساب الضريبة المستحقة وتحصيلها بكفاية عالية.

المادة الحادية عشرة:

1. دون إخلال بالنصوص النظامية ذات الصلة، على موظفي الهيئة وجميع العاملين لديها أو لمصلحتها المحافظة على سرية المعلومات التي تلقوها أو اطلعوا عليها بحكم عملهم، والمتعلقة بتطبيق أحكام النظام واللائحة، ولا يجوز لهم الكشف عن تلك المعلومات إلا في الحالات التي تحددها اللائحة، ووفقاً للضوابط والشروط الواردة فيها.
2. على كل من يتلقى المعلومات أو يطلع عليها - وفقاً للفقرة (1) من هذه المادة - استخدامها فقط للأغراض التي تلقى لأجلها تلك المعلومات أو اطلع عليها.



3. عدا الحالات التي تنص عليها اللائحة، لا يجوز للشخص الذي تلقى أو اطلع على المعلومات المتعلقة بتطبيق أحكام النظام واللائحة الإفصاح عنها لأي شخص آخر، وعليه إعادة المستندات المتعلقة بهذه المعلومات إلى الهيئة فور انتهاء الحاجة إليها.

المادة الثانية عشرة:

دون إخلال باختصاصات الجهات الأخرى وبما تقضي به أحكام النظام وغيره من الأنظمة الأخرى ذات العلاقة، تحدد اللائحة الضوابط والإجراءات والنماذج والمستندات اللازمة لتنفيذ أحكام النظام، ومنها:

1. ضوابط وإجراءات تسجيل التصرف العقاري لدى الهيئة.
2. ضوابط وإجراءات تصحيح بيانات التصرف العقاري المسجل لدى الهيئة.
3. ضوابط وإجراءات فحص التصرف العقاري وتقدير قيمته.
4. إجراءات الإشعار بالقرارات الصادرة عن الهيئة، المتعلقة بتنفيذ أحكام النظام واللائحة.
5. النماذج والإشعارات والوسائل الإلكترونية اللازمة لتطبيق أي التزام أو إجراء يتعلق بأحكام النظام واللائحة.
6. المستندات والسجلات الواجب مسكها لأغراض الضريبة، والمدد النظامية اللازمة لحفظها، والوسائل المستخدمة في ذلك، والضوابط اللازمة للحفظ.

المادة الثالثة عشرة:

1. تُصدر الهيئة ما يلزم من أدلة إرشادية ونشرات ضريبية؛ لمساعدة أطراف التصرفات العقارية على الوفاء بواجباتهم، وتقوية درجة التزامهم الطوعي.
2. للهيئة أن تصدر قراراً توضيحياً لبيان المعالجة الضريبية لأي معاملة ضريبية وفقاً لأحكام النظام واللائحة، ويكون إصدارها لهذا القرار إما بناءً على طلب يقدم إليها، أو بناءً على ما يظهر لها من حاجة إلى إصدار هذا القرار. وللهيئة نشر القرار للعموم عبر موقعها الإلكتروني. ويكون إصدار القرار - المشار إليه في هذه الفقرة - وفقاً للأحكام والإجراءات التي تحددها اللائحة.
3. تلتزم الهيئة بأحكام النظام واللائحة عند إصدار الأدلة والنشرات والقرارات - المشار إليها في هذه المادة - أو تعديلها.



المادة الرابعة عشرة:

يعد ما يأتي تهرباً ضريبياً:

1. تقديم مستندات أو معلومات أو إفادات أو سجلات مزورة، أو مصنعة، أو غير صحيحة، أو ما في حكمها؛ تتعلق بالتصرف العقاري، وذلك بقصد التهرب من سداد الضريبة المستحقة. ويقع على عاتق الخاضع للضريبة عبء إثبات انتفاء القصد.
2. ارتكاب أي فعل آخر بقصد التهرب من سداد الضريبة المستحقة.

المادة الخامسة عشرة:

دون إخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها أي نظام آخر، يطبق على مخالف النظام أو اللائحة ما يأتي:

1. غرامة لا تتجاوز ثلاثة أمثال قيمة الضريبة محل التهرب وذلك في حالة التهرب الضريبي. ويعاقب بالعقوبة نفسها أي شخص يثبت اشتراكه في التهرب الضريبي، أو مساعدته عليه أو تسهيله له.
2. غرامة تعادل (2%) من قيمة الضريبة غير المسددة عن كل شهر أو جزء منه لم تسدد عنه الضريبة، وبما لا يتجاوز (50%) من قيمة الضريبة غير المسددة، ويبدأ احتساب الغرامة من اليوم التالي لانتهاء المدة المحددة لسداد الضريبة المستحقة، وتفرض غرامة إضافية تعادل (1%) من قيمة الضريبة غير المسددة عن كل شهر أو جزء منه في حال تم تعديل قيمة الضريبة المستحقة من قبل الهيئة، ويبدأ احتساب الغرامة بعد مضي (ثلاثين يوماً) من تاريخ الإشعار بالتعديل.
3. دون إخلال بما تضمنته الفقرات (1) و(2) و(4) من هذه المادة، يعاقب كل من يخالف أي حكم من أحكام النظام أو اللائحة بغرامة لا تزيد على قيمة الضريبة المستحقة أو (خمسین) ألف ريال، أيهما أكثر.
4. يعاقب كل من يخالف أحكام النظام ممن يتمتعون بصلاحيات توثيق التصرفات العقارية - وفقاً للأنظمة السارية في المملكة - بموجب أحكام نظام التوثيق.

المادة السادسة عشرة:

1. تتولى الهيئة إيقاع العقوبات المنصوص عليها في النظام وفقاً لتصنيف يضعه المجلس للمخالفات وما يقابلها من عقوبات، ويُراعى فيه التناسب بين المخالفة والعقوبة.
2. توقع العقوبة بقرار من المحافظ أو من يفوضه المجلس بذلك.
3. لا يحول إيقاع أي من العقوبات المنصوص عليها في النظام دون استيفاء الضريبة المستحقة.



المادة السابعة عشرة:

يجوز لمن صدر في شأنه قرار من الهيئة استناداً إلى أحكام النظام واللائحة التظلم أمامها خلال ستين يوماً من تاريخ الإبلاغ به، وعلى الهيئة أن تبت في التظلم خلال تسعين يوماً من تاريخ تقديمه، فإذا صدر القرار برفض التظلم أو مضت مدة تسعين يوماً دون البت فيه، فللمتظلم الاعتراض على قرار الهيئة أمام الجهة القضائية المختصة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إبلاغه برفض تظلمه أمام الهيئة أو مضي تلك المدة دون البت فيه، وإذا لم يتم التظلم أو الاعتراض على القرار - بحسب الأحوال - خلال المدد السابقة؛ يصبح القرار قطعياً غير قابل للتظلم أو الاعتراض عليه أمام أي جهة قضائية أخرى، وتحدد اللائحة القواعد والإجراءات التفصيلية لتطبيق هذه المادة.

المادة الثامنة عشرة:

يتولى موظفون، يصدر بتسميتهم قرار من المحافظ، الرقابة والتفتيش وضبط مخالفات أحكام النظام واللائحة. ولهم جميع الصلاحيات اللازمة لأداء مهماتهم. وتحدد اللائحة إجراءات ممارستهم لأعمالهم.

المادة التاسعة عشرة:

1. للهيئة التنسيق مع الجهات الحكومية في كل ما له علاقة بتنفيذ أحكام النظام واللائحة.
2. دون إخلال بحكم الفقرة (2) من المادة (الخامسة) من النظام، يجب على كل شخص يتمتع بصلاحيات توثيق التصرفات العقارية - وفقاً للأنظمة السارية في المملكة - عدم توثيق أي تصرف عقاري لم تسدد الضريبة المستحقة عنه في تاريخ التوثيق.

المادة العشرون:

1. يُصدر المجلس اللائحة خلال (مائة وثمانين) يوماً من تاريخ صدور النظام، ويُعمل بها من تاريخ نفاذه، كما يصدر المجلس - أو من ينيبه - القرارات والتعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام النظام واللائحة.
2. يُعمل بالنظام بعد (مائة وثمانين) يوماً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية، ويُلغى كل ما يتعارض معه من أحكام.



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