



# القواعد والإجراءات الخاصة بالمطورين العقاريين المرخصين باعتبارهم أشخاصاً مؤهلين لاسترداد ضريبة القيمة المضافة

الصادرة بموجب قرار مجلس إدارة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك رقم (15-4-22) بتاريخ 19 يونيو 2022م



استناداً لما ورد في أحكام الفقرة (14) من المادة (70) السبعين من اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة الصادرة بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل رقم (3839) وتاريخ 1438/12/14 هـ وما طرأ عليها من تعديلات، بأن تقوم هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بوضع القواعد والإجراءات الخاصة بالمطورين العقاريين المرخصين باعتبارهم أشخاصاً مؤهلين لاسترداد ضريبة القيمة المضافة. تقرر ما يلي:

**أولاً:** يجوز للمطور العقاري المرخص و الذي يتخذ أحد الأشكال القانونية التالية ( مؤسسة فردية بموجب سجل تجاري- صندوق استثمار عقاري - مؤسسة أو جمعية تعاونية - أي شكل نظامي بموجب نظام الشركات) و المستوفي لكافة متطلبات التأهيل الواردة في القرار الوزاري رقم (1754) وتاريخ 1442/4/15 هـ الصادر عن وزير المالية - وأي تعديلات تطرأ عليه - ("القرار الوزاري") أن يقدم طلباً للهيئة من أجل السماح له باعتباره مطوراً عقارياً مؤهلاً لاسترداد ضريبة المدخلات المتكبدة و المدفوعة على توريداته المعفاة من الضريبة وفقاً للبند (أ) من الفقرة (1) من المادة (30) الثلاثين من اللائحة التنفيذية لضريبة القيمة المضافة والخاصة بتوريد العقار على سبيل نقل ملكيته أو التصرف به كمالك ("التوريدات العقارية المؤهلة للاسترداد").

**ثانياً:** تراجع الهيئة الطلب وتحقق من استيفاء المطور العقاري المرخص لكافة المتطلبات والمعايير المذكورة في القرار الوزاري المشار إليه أعلاه، ولها طلب المستندات التي تؤكد ذلك وفي حال تحققها تقوم الهيئة برفع قائمة بأسماء المطورين العقاريين المرخصين المستوفين لكافة متطلبات ومعايير التأهيل لوزير المالية لاعتمادها وفق أحكام الفقرة (1) من المادة (70) سبعين من اللائحة.



**ثالثاً:** في حال ظهر للهيئة بعد التحقق أن المطور العقاري المرخص غير مستوفي لكافة المتطلبات والمعايير المذكورة في القرار الوزاري عند تقديمه للهيئة بطلب تسجيله كشخصاً مؤهلاً للاسترداد، تقوم الهيئة برفض طلبه مع إشعاره بذلك على أن يتضمن الإشعار أسباب الرفض، وله التقدم بطلب جديد للهيئة بعد استيفائه لكافة المتطلبات والمعايير المتعلقة بالتأهيل.

**رابعاً:** في حال موافقة وزير المالية على إدراج المطورين العقاريين المرخصين المستوفين لمعايير ومتطلبات التأهيل 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.

**خامساً:** يحق للمطور العقاري المؤهل بعد صدور موافقة الهيئة المطالبة باسترداد ضريبة القيمة المضافة المدفوعة عن توريدات السلع أو الخدمات المرتبطة بالتوريدات العقارية المؤهلة للاسترداد من تاريخ تقديمه للهيئة بطلب التسجيل، ويجوز لمجلس إدارة الهيئة - في حالات استثنائية يحددها المجلس - السماح باسترداد الضريبة من تاريخ سابق على تاريخ استيفاء المطور لكافة شروط التأهيل.



## سادساً: يشترط عند تقديم طلب الاسترداد ما يلي:

أ. أن يكون العقار محل التوريد العقاري 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 توافر 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 شراكة بين - المطور - والوزارة بشكل مباشر أو غير مباشر.



**سابعاً:** يجوز للمطور العقاري المؤهل تقديم طلب استرداد فيما يتعلق بكل فترة شهرية أو ربع سنوية أو سنة تقويمية لاسترداد ضريبة القيمة المضافة المدفوعة خلال تلك الفترة بحسب ما يتم تحديده في طلب التسجيل ووفق الإجراءات التي تحددها الهيئة، ويجوز للمطور العقاري المؤهل تغيير فترة الاسترداد من خلال طلب يقدم للهيئة موضح به الأسباب التي تدعو لتغييرها وفي حال الموافقة 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 سريان التغيير، كما يجوز للهيئة تغيير فترة الاسترداد من تلقاء نفسها على أن يسري التغيير بداية من السنة التقويمية التالية مع قيامها بإشعار المطور العقاري المؤهل بذلك خلال فترة لا تقل عن 30 يوم قبل بداية السنة التقويمية محل التغيير.

**ثامناً:** لا يجوز للمطور العقاري المؤهل للاسترداد تقديم أكثر من طلب استرداد واحد لكل فترة محل الاسترداد، وفي جميع الأحوال يجب تقديم طلبات الاسترداد خلال مدة لا تزيد عن ستة أشهر من نهاية الفترة ذات الصلة بالاسترداد.

**تاسعاً:** يجب أن يتضمن طلب الاسترداد الضريبة المدفوعة عن السلع أو الخدمات التي صدرت بها فاتورة ضريبية مؤرخة ضمن فترة الاسترداد، 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.

**عاشراً:** استثناء من البند تاسعاً من هذه القواعد والإجراءات، يجوز للمطور العقاري المسجل لدى الهيئة كشخص مؤهل للاسترداد قبل تاريخ سريان هذه القواعد والإجراءات أن يدرج في أول طلب استرداد مستحق التقديم للهيئة بعد تاريخ سريان هذه القواعد والإجراءات 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.



**الحادي عشر :** عند تقديم طلب الاسترداد للهيئة يجب أن يحوز المطور العقاري المؤهل الدفاتر والسجلات و المستندات الدالة على أحقيته في الاسترداد وبشكل خاص الفاتورة الضريبية المتعلقة بالتوريد محل الاسترداد والصادرة باسم المطور العقاري المؤهل والمتضمنة كافة التفاصيل الخاصة بالسلع أو الخدمات المرتبطة بالعقار محل طلب الاسترداد، بالإضافة إلى المستندات الدالة على سداده الضريبة محل الاسترداد ولا يجوز للمطور العقاري المؤهل المطالبة باسترداد الضريبة المدفوعة بموجب فواتير ضريبية مبسطة والتي لا تحمل اسم المطور العقاري المؤهل.

**الثاني عشر:** لا يجوز للمطور العقاري المؤهل استرداد الضريبة المتعلقة بتوريدات السلع أو الخدمات المحددة في المادة (50) الخمسين من اللائحة التنفيذية لضريبة القيمة المضافة والتي لا تعد مرتبطة بالنشاط الاقتصادي الخاص بالمطور، كما لا يجوز له 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.

**الثالث عشر:** في حال كان العقار محل طلب الاسترداد يستخدم أو سيستخدم في عمل توريدات عقارية مؤهلة للاسترداد وتوريدات عقارية غير مؤهلة للاسترداد، فيجوز للمطور العقاري المؤهل المطالبة فقط باسترداد الضريبة المدفوعة والمرتبطة بالتوريدات العقارية المؤهلة للاسترداد، وفي حال كانت 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 (51) الحادية والخمسين من اللائحة التنفيذية لضريبة القيمة المضافة.

**الرابع عشر:** 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.



**الخامس عشر:** في حال قام المطور العقاري المؤهل باسترداد مبلغ ضريبة بشكل خاطئ أو دون وجه حق، فعليه من تلقاء نفسه - وفور علمه - أن يقوم بسداد مبلغ يساوي ذلك المبلغ إلى الهيئة، وتحدد الهيئة الإجراءات اللازمة ذلك.

**السادس عشر:** يجوز للهيئة - في أي وقت - أن تُجري فحصاً للمطور العقاري المؤهل للاسترداد وذلك لغرض التحقق من امتثاله بأحكام 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 (64) الرابعة والستون من اللائحة، وفي حال ثبت للهيئة - في أي وقت - قيام المطور العقاري المؤهل باسترداد مبلغ بالخطأ أو دون وجه حق، فلها أن تصدر لذلك المطور 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 .

**السابع عشر:** يحق للمطور العقاري المؤهل للاسترداد الاعتراض على قرارات الهيئة وفقاً لما تقضي به قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية.

**الثامن عشر:** تعتبر هذه القواعد والإجراءات جزءاً لا يتجزأ من الأحكام الواردة في الفقرة (14) من المادة (70) السبعين من اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة ومكماً لها وفي حال تعارضها مع الأحكام الواردة في المادة (70) السبعين من اللائحة تقدم هذه القواعد والإجراءات على تلك الأحكام.



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