



الدليل التفصيلي لضريبة التصرفات العقارية



أصدرت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك هذا الدليل الإرشادي لإيضاح بعض المعالجات ذات الصلة بتطبيق الأحكام النظامية السارية في تاريخ إصداره، ولا يعد محتويات هذا الدليل تعديلاً على أي من أحكام الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة.

وتؤكد الهيئة تطبيقها للمعالجات التوضيحية الواردة في هذا الدليل -حيثما تطبق-، وذلك في ضوء النصوص النظامية ذات الصلة، وفي حال تعديل أي إيضاح أو محتويات وارد في هذا الدليل -لنص نظامي غير معدل- فإن تطبيق المعالجة التوضيحية المحدثة يكون على المعاملات التي تتم بعد تاريخ نشر النسخة المحدثة من الدليل على موقع الهيئة الإلكتروني.



المحتويات

04	مقدمة
07	المصطلحات الرئيسية
10	استحقاق ضريبة التصرفات العقارية
17	استثناءات ضريبة التصرفات العقارية
39	آلية تنفيذ خدمة التصرفات العقارية
40	الغرامات والعقوبات
42	الاعتراض على قرارات الهيئة
43	صلاحيات هيئة الزكاة والضريبة والجمارك
44	التزامات المتصرف بالعقار
46	المعالجة الضريبية لمنتجات البيع على الخارطة
47	طلب إصدار قرار تفسيري
48	الاتصال بنا
49	الأسئلة الشائعة



1. مقدمة

1.1. تطبيق ضريبة التصرفات العقارية في المملكة العربية السعودية

صدر الأمر الملكي رقم (أ/84) بتاريخ 14 صفر 1442هـ، القاضي بإعفاء توريدات العقارات التي تتم على سبيل نقل ملكيتها، أو حق التصرف بها كمالك من ضريبة القيمة المضافة، مع فرض ضريبة للتصرفات العقارية تشمل عمليات البيع وما في حكمها بنسبة 5% من قيمة العقار، وذلك لدعم المواطنين، والمطورين العقاريين المرخصين، والمساهمة في تحقيق مستهدفات الدولة بزيادة نسب ملكية المواطنين للعقارات، بالإضافة إلى زيادة المبلغ الذي ستتحمله الدولة من قيمة ضريبة التصرفات العقارية حيث تتحمل الدولة ضريبة التصرفات عما لا يزيد على (1,000,000) ريال سعودي من سعر شراء المسكن الأول للمواطن وذلك مقارنةً بتحملها ضريبة القيمة المضافة المستحقة بما لا يزيد على (850,000) ريال سعودي من سعر شراء المسكن الأول للمواطن قبل صدور الأمر الملكي الكريم، وتم البدء بتطبيق الضريبة بدءًا من تاريخ 14 صفر 1442هـ الموافق 1 أكتوبر 2020م وفقًا للائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية الصادرة بموجب قرار معالي وزير المالية رقم (712) بتاريخ 15 صفر 1442هـ.

1.2. هيئة الزكاة والضريبة والجمارك

إن الهيئة هي الجهة المكلفة بتطبيق وإدارة وتحصيل ضريبة التصرفات العقارية ويشار إليها لاحقًا بـ "الضريبة" ما لم يقتض السياق خلاف ذلك، حيث إن مهام الهيئة وفقًا لتنظيمها تتمحور حول القيام بأعمال جباية الزكاة وتحصيل الضرائب والرسوم الجمركية، وتحقيق أعلى درجات الالتزام من قبل المكلفين بها بالواجبات المفروضة عليهم وفقًا لأفضل الممارسات وبكفاءة عالية، وتنظيم جميع الأنشطة المتعلقة بالعمل الجمركي والمنافذ الجمركية، وإدارتها، بما يكفل النهوض بمستواها إلى أقصى درجة من الكفاءة والإنتاجية والتنافسية، ولها - إضافة إلى اختصاصاتها المقررة نظامًا ودون إخلال باختصاصات ومسؤوليات الجهات الأخرى - القيام بكل ما يلزم في سبيل تحقيق أهدافها.





1.3 ما هي ضريبة التصرفات العقارية؟

ضريبة التصرفات العقارية هي ضريبة غير مباشرة تُفرض على جميع التصرفات التي ينتج بموجبها أثر قانوني، يتمثل في نقل حق ملكية العقار، أو حيازته لغرض تملكه، أو تملك منفعة من شخص إلى آخر، وقد يكون التصرف موقوفاً عند تلاقي إرادة طرفي المعاملة مثل: البيع أو بناءً على إرادة منفردة من قبل المتصرف، مثل: الوصية، كما تشمل - على سبيل المثال - لا الحصر:

- الهبة أو التنازل.
- المقايضة أو المعاوضة.
- التأجير التمويلي.
- الإجارة المنتهية بالتمليك.
- الإجارة الإسلامية المنتهية بالتملك.
- نقل حصص في الشركات العقارية.
- عقود الانتفاع طويلة الأمد التي تزيد مدتها على 50 عاماً.

وتفرض ضريبة التصرفات العقارية على كل العقارات مهما كانت حالتها، أو شكلها، أو استخدامها في وقت التصرف، ويشمل العقار الأرض وما يتم إنشاؤه، أو تشييده، أو بناؤه عليها، سواء كانت مطورة، أو غير مطورة. سواءً كان هذا التصرف شاملاً لكامل العقار أو أي جزء منه مفرزاً، أو مشاعاً، أو وحدة سكنية، أو غير ذلك من أنواع العقارات.

كما يعد نقل الحصص أو الوحدات أو الأسهم في الشركات العقارية ضمن نطاق تطبيق الضريبة ويكون خاضعاً للضريبة ما لم يطبق عليه أحد الاستثناءات الواردة ضمن أحكام المادة الثالثة من اللائحة، ويقصد بالشركات العقارية - لأغراض تطبيق ضريبة التصرفات العقارية - أي شركة أو صندوق أو كيان تمثل العقارات- المملوكة من قبلها بشكل مباشر أو غير مباشر - أكثر من 50% من أصولها أو من حقوق ملكيتها حيث يعد نقل تلك الحصص أو الوحدات أو الأسهم نقلاً غير مباشر لملكية العقارات التي تملكها الشركة العقارية، ويشمل مفهوم الشركات العقارية الشركات المؤسسة في المملكة وفق نظام الشركات، و المؤسسات الفردية، و الصناديق الاستثمارية المؤسسة وفق نظام ولوائح هيئة السوق المالية وغيرها من الكيانات المؤسسة في المملكة.

ولا يعد نقل الحصص أو الوحدات أو الأسهم المتداولة للشركات العقارية المدرجة في السوق المالية من قبيل نقل الحصص الخاضع لضريبة التصرفات العقارية بل يعد خارج نطاق تطبيق الضريبة، حيث يعد التصرف في تلك الحالة منصب على الورقة المالية المتداولة (السهم أو الوحدة أو الحصة) و هي المقصودة بالتداول.





مثال (1)

قام شخص ببيع قطعة أرض بقيمة (1,000,000) ريال سعودي، وأراد إفراغ العقار باسم المشتري، هنا يكون التصرف العقاري المتمثل في بيع ذلك الشخص لقطعة الأرض تصرفاً خاضعاً لضريبة التصرفات العقارية. وبعد ذلك قام المشتري بتقسيم قطعة الأرض إلى عدة قطع، وأراد إفراغ كل قطعة على حدة باسم عدة أشخاص آخرين، هنا يكون التصرف العقاري لكل قطعة أرض يمثل تصرفاً جديداً خاضعاً لضريبة التصرفات العقارية.

1.4. هذا الدليل الإرشادي

هذا الدليل الإرشادي موجّه لجميع الأشخاص الذين يمارسون التصرفات العقارية. وتكمن أهميته في تقديم مزيدٍ من التوضيح فيما يتعلق بالمعاملة الضريبية لتلك التصرفات.

ومن أجل الحصول على إرشادات حول أي معاملات خاصة، فمن الممكن تقديم طلب للحصول على قرار تفسيري، أو زيارة موقع الهيئة الإلكتروني zatca.gov.sa الذي يشمل مجموعة واسعة من الأدوات والمعلومات التي وُضعت خصيصاً لمساعدة الأشخاص الخاضعين لضريبة التصرفات العقارية، بما في ذلك المواد الإرشادية المرئية وجميع البيانات ذات الصلة والأسئلة الشائعة.





2. المصطلحات الرئيسية

التصرف

يُعرّف التصرف لأغراض هذا الدليل على أنه اتجاه الإرادة إلى إحداث أثر قانوني معين، ويتمثل هذا الأثر في إنشاء حق يترتب النظام عليه. على سبيل المثال، العقود المبرمة لنقل ملكية عقار بين طرفين، فهو تصرف قانوني يقوم على تلاقى إرادتين، ويكسب نظاماً الحقوق العينية. ومثل ذلك أيضاً الوصية، فهي تصرف قانوني يقوم على إرادة منفردة، ويكسب أيضاً حقوقاً عينية.

العقار

يُعرّف العقار لأغراض هذا الدليل على أنه كل شيء ثابت في مكانه، ولا يمكن نقله دون تلف، وتشمل: الأملاك المبنية، والأرض، وكل ما يتفرع عن ذلك من حقوق، ويشمل تعريف العقار كلاً مما يلي:

- أي مساحة لأرض 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.

التصرف العقاري

عرّفت اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية التصرف العقاري أنه "أي تصرف قانوني ناقل لملكية العقار، أو لحيازته لغرض تملكه، أو تملك منفعتة، بما في ذلك دون حصر، العقود التي يكون محلها نقل حق الانتفاع، أو حق الإجارة طويلة الأمد، ومن ذلك؛ البيع، المعاوضة، الهبة، الوصية، المقايضة، الإجارة، الإيجار التمويلي، ونقل حصص في الشركات العقارية، أو تقرير حق الانتفاع لمدة تزيد على 50 عاماً".

حق الملكية

يُعرف حق الملكية لأغراض هذا الدليل الإرشادي على أنه الحق الذي يخول لصاحبه كل الحقوق على شيء مادي معين، حيث يُمكن مالك الحق من الاستئثار بكل منافع الشيء المادي المعين، فيحق له الاستعمال والاستغلال والتصرف.

عقد المقايضة

يُعرّف عقد المقايضة لأغراض هذا الدليل على أنه عقد يتم بموجبه وقوع التزام على كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر، على سبيل التبادل، ملكية مال ليس من النقود.

عقد المعاوضة

يُعرّف عقد المعاوضة لأغراض هذا الدليل الإرشادي على أنه العقد الذي ينشأ عنه التزام إرادي حر بين المتعاقدين بأداء التزاماتهما المتقابلة أخذاً وعطاءً؛ لتملك عين، أو الاستفادة من منفعة، أو خدمة، أو اكتساب حق مالي.





عقد الإجارة

يُعرّف عقد الإجارة لأغراض هذا الدليل الإرشادي أنه تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء مقابل معلوم.

عقد المرابحة

يُعرّف عقد المرابحة لأغراض هذا الدليل الإرشادي على أنه نوع من أنواع التمويل الإسلامي، ويُعرّف أيضًا بتمويل التكلفة الزائدة، يتفق فيها البائع والمشتري على تكلفة الأصل المادي وأرباحه.

عقد الإيجار التمويلي

يُعرّف عقد الإيجار التمويلي لأغراض هذا الدليل الإرشادي على أنه عقد تأجير تمويلي ينشأ بين المؤجر والمستأجر، وبمقتضاه يلتزم المؤجر بنقل الأصل المملوك له، أو الذي حصل عليه من المورد إلى حيازة المستأجر؛ لاستخدامه من قبله على أن يتم نقل ملكية الأصل للمستأجر، أو يكون للمستأجر خيار شراء الأصل بعد نهاية مدة معينة، وسداد الالتزامات المتفق عليها بين أطراف التعاقد.

حق الانتفاع

يُعرّف حق الانتفاع لأغراض هذا الدليل على أنه حق عيني يخول للمنتفع استعمال عقار ملك الغير، واستغلاله، وينشأ هذا الحق بإرادة الأطراف، أو بحكم القانون، ويمكن أن يكون مقيّدًا بأجل أو شرط.

البيع على الخارطة

يُعرّف البيع على الخارطة لأغراض هذا الدليل الإرشادي على أنه بيع، أو تأجير وحدة عقارية مفرزة قبل استكمال تشييدها الذي تم تنظيمه بموجب قرار مجلس الوزراء رقم 536 بتاريخ 4 ذو الحجة 1437هـ.

العقار السكني

تُعرّف العقار السكني لأغراض هذا الدليل على أنه مقر أو مكان إقامة مصمم لغرض السكن بشكل دائم، وليس لأغراض النشاط التجاري، وأوضحت اللائحة التنفيذية لضريبة القيمة المضافة بأن العقار السكني يشمل ما يقع ضمن الحدود الملحقه نظاميًا بالممتلكات، وتشمل الحدود المخصصة قانونًا للممتلكات، بما في ذلك الحدائق، والمرائب أو أي جزءٍ من العقار يعد دائمًا.

العقارات غير السكنية

تُعرف العقارات غير السكنية لأغراض هذا الدليل على أنها العقارات التي لا تتوافق مع تعريف العقار السكني، وتشمل - على سبيل المثال - لا الحصر:

- العقارات التجارية.
- الأراضي الشاغرة المطورة أو غير المطورة.
- أعمال البناء المكتملة جزئيًا.
- الأرض الزراعية.

وتعد الفنادق، أو النزل، أو بيوت الضيافة، أو أماكن الإقامة المخدومة، أو أي مبنى آخر مصمم لتقديم إقامة مؤقتة للزوار أو المسافرين عقارات غير سكنية.





التوثيق

عرّفت اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية التوثيق أنه "مجموعة الإجراءات التي تكفل إثبات الحق على وجه يصح الاحتجاج به، وفقاً لأحكام نظام التوثيق، بما فيها - على سبيل المثال - لا الحصر إبرام عقد البيع بين طرفي العقد".

الوقف الخيري (العام)

عرّف نظام الهيئة العامة للأوقاف الوقف الخيري، أو الوقف العام أنه "الوقف المشروط على أوجه البرّ بصورة عامة معينة بالذات أو بالوصف".

الوقف الذري (الأهلي)

عرّف نظام الهيئة العامة للأوقاف الوقف الذري أنه "الوقف المشروط على معين من ذرية وأقارب بالذات أو بالوصف".

القيمة السوقية العادلة

لأغراض هذا الدليل تُعرّف "القيمة السوقية العادلة" بأنها المقابل المستحق نظير توريدات سلع أو خدمات مماثلة ومتزامنة تقدم بمرونة بين أشخاص ليسوا أشخاصاً مرتبطين".

المحركات الرسمية

لأغراض هذا الدليل فقد تم تعريف المحركات الرسمية بأنها "تلك المحركات التي يتم من خلالها إثبات التصرفات داخل نطاق التوثيق الرسمي النظامي".

المحركات غير الرسمية

عرّفت اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية المحركات غير الرسمية بأنها "تلك المحركات التي يتم من خلالها إثبات التصرفات خارج نطاق التوثيق الرسمي النظامي".

الجهات والمشروعات ذات النفع العام

حددت اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية الجهات والمشروعات ذات النفع العام بأنها "الجهات والمؤسسات التي تحمل هذه الصفة بموجب نظام الجمعيات والمؤسسات الأهلية، وقد عرّف نظام الجمعيات والمؤسسات الأهلية تلك الجهات بأنها الجهات التي تحمل أغراضاً عامة: كالأغراض الإنسانية، والاجتماعية، والثقافية، والمهنية، والعلمية التي تسعى إلى تحقيقها من خلال خدمة المجتمع".

الشركات العقارية

تُعرّف الشركات العقارية لأغراض هذا الدليل على أنها "أي شركة أو صندوق أو كيان تمثل العقارات- المملوكة من قبلها بشكل مباشر أو غير مباشر - أكثر من 50% من أصولها أو من حقوق ملكيتها".





3. استحقاق ضريبة التصرفات العقارية

3.1. فرض ضريبة التصرفات العقارية

تفرض ضريبة التصرفات العقارية بواقع 5% من إجمالي ثمن البيع لكل تصرف على حدة، وبالتالي في حال تكرار التصرف على العقار محل البيع فإن إجمالي ثمن البيع عن كل تصرف يخضع لضريبة التصرفات العقارية بنسبة 5% ما لم يكن هذا التصرف تصرفاً مستثنياً من الضريبة وفقاً لقائمة الاستثناءات المنصوص عليها في اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية التي سيتم ذكرها لاحقاً بالتفصيل. ولا ينال من ذلك ما إن كان التصرف موثقاً من عدمه، فالأصل في استحقاق الضريبة هو حدوث الواقعة المنشئة للضريبة، وهي انتقال الحق للغير.



مثال (2)

اتفق شخصان على بيع عقار تجاري وإفراغ صك ملكيته لدى كتابة العدل لمصلحة المشتري وذلك بتاريخ 11 نوفمبر 2020م على أن تكون قيمة العقار التي تعادل القيمة السوقية العادلة (800,000) ريال سعودي. يعد بيع العقار وإفراغه بمنزلة تصرف عقاري خاضع لضريبة التصرفات العقارية بنسبة 5% وتستحق على المعاملة ضريبة قدرها (40,000) ريال سعودي، يتم سدادها في أو قبل تاريخ التوثيق لدى كاتب العدل أو الموثق المعتمد.





3.2. الوعاء الضريبي لحساب الضريبة المستحقة

يتم تحديد أو حساب الوعاء الضريبي لضريبة التصرفات العقارية على أساس القيمة المتفق عليها بين طرفي أو أطراف التصرف أو قيمة العقار، بشرط ألا تقل عن القيمة السوقية العادلة في تاريخ التصرف، ولا تتضمن قيمة العقار هامش الربح الضمني إذا تخللت عملية التصرف أي حالة من حالات التمويل المقدمة من الجهات المرخص لها نظامًا.

وعليه تستند القيمة السوقية العادلة إلى المقارنة مع التصرفات العقارية المماثلة والمتزامنة للعقارات محل التصرف. ويجب أن تستند القيمة السوقية العادلة إلى السعر الذي يمكن الحصول عليه من قبل المشترين غير المرتبطين ضمن السياق المعتاد للمعاملة.



مثال (3)

قام شخصان بإبرام عقد مبايعة في تاريخ 20 أكتوبر 2020م يتضمن قيام البائع ببيع أرض للمشتري بقيمة (1,000,000) ريال سعودي، في حين تبين للهيئة أن القيمة السوقية العادلة للأرض في وقت إبرام العقد تمثل (1,500,000) ريال سعودي، وأن القيمة تم تخفيضها لوجود علاقة قرابة بين أطراف المعاملة، فهنا يتم حساب الوعاء الضريبي وفقًا للقيمة السوقية العادلة بنسبة 5%. ويتم فرض الضريبة على مبلغ (1,500,000) ريال سعودي.



مثال (4)

قام شخص بشراء وحدة سكنية من البائع بقيمة (1,000,000) ريال سعودي، وأقبل المشتري على شرائها بتمويل عن طريق البنك وكانت تكلفة التمويل تقريبًا (400,000) ريال سعودي تضاف إلى قيمة العقار ضمن الأقساط الدورية المطلوب سدادها من قبل المشتري، على مدة قدرها 10 سنوات. وبالتالي أصبح إجمالي المبلغ المراد سداها من قبل المشتري مبلغًا قدره (1,400,000) ريال سعودي، فهنا يتم حساب الضريبة بنسبة 5% من إجمالي قيمة العقار محل البيع والمحددة بـ (1,000,000) ريال سعودي، ولا تدخل في حاسبة الوعاء الضريبي قيمة تكلفة التمويل المشار إليها سابقًا.





3.3. تاريخ استحقاق الضريبة

تُعد الواقعة المنشئة للضريبة في حالة ضريبة التصرفات العقارية هي واقعة التصرف نفسها، والاتفاق على إتمام المعاملة بين الطرفين، وبالتالي يعد تاريخ التصرف هو تاريخ استحقاق الضريبة، فعلى سبيل المثال لا الحصر في حالات البيع العادية يكون تاريخ استحقاق الضريبة في أو قبل تاريخ التوثيق لدى كاتب العدل أو الموثق المعتمد وفي حالة خاصة تتعلق بعقود (البناء و التملك والتشغيل و التحويل "BOOT") فيكون تاريخ استحقاق الضريبة هو نقل الحيازة أو الملكية فعلياً للمتصرف له بموجب تلك العقود.



مثال (5)

قام الطرفان بإبرام عقد مبايعة لوحدة سكنية في تاريخ 12 ديسمبر 2020م بقيمة قدرها (1,000,000) ريال سعودي، وبالتالي فإن تاريخ إبرام العقد يعد هو تاريخ استحقاق الضريبة.





3.4. تاريخ سداد الضريبة المستحقة

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 المنشأة للضريبة - أي التصرف - ونقل الملكية. وفي كل الأحوال لا يستطيع الشخص توثيق المعاملة سواء بالإفراغ لدى كتابة العدل أو التوثيق لدى أي جهة مختصة أخرى بحسب الأحوال قبل سداد الضريبة إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، والحصول على ما يفيد بذلك، أو الحصول على ما يدل على استثناء المعاملة من الخضوع لضريبة التصرفات العقارية في حالة تطابق أحد حالات الاستثناء على المعاملة.

كما أوضحت اللائحة موعد سداد الضريبة لبعض الحالات -على سبيل المثال لا الحصر- لا الحصر على النحو التالي:

موعد السداد	نوع التصرف
تسدد الضريبة في أو قبل تاريخ التوثيق لدى كاتب العدل أو الموثق المعتمد.	بيع عقار موثق لدى كاتب العدل أو الموثق المعتمد نظامًا.
تسدد الضريبة في أو قبل تاريخ التوثيق لدى كاتب العدل أو الموثق المعتمد.	توثيق هبة عقار غير مستثنى.
تسدد الضريبة في أو قبل تاريخ التوثيق.	عقود الإجارة المنتهية بالتملك وعقود الإيجار التمويلي.
تسدد الضريبة في أو قبل تاريخ التوثيق.	حقوق الانتفاع طويلة الأمد.
تسدد الضريبة في أو قبل تاريخ التوثيق لدى كاتب العدل أو الموثق المعتمد.	توثيق بيع عقار بالمزاد العلني، سواء كان البيع تجاريًا أو تنفيذًا جبريًا.
تسدد الضريبة في أو قبل تاريخ التوثيق، ويعد بمنزلة التوثيق توقيع عقد التنازل في حال عدم تطبيق إجراء التوثيق.	التنازل عن حقوق الانتفاع سواء للإجارية المنتهية بالتملك، أو طويلة الأمد.
تسدد الضريبة في أو قبل تاريخ التوثيق لدى كاتب العدل أو الموثق المعتمد.	بيع عقار على الخارطة.





3.5. حالات خاصة لتاريخ سداد الضريبة المستحقة

”تسدد الضريبة في الحالات التي لا يشملها إجراء التوثيق الرسمي لدى الجهة الإدارية المختصة أو الموثق المعتمد -التصرف المثبت بمحررات غير رسمية- خلال (30) يومًا تقويمياً من تاريخ العقد أو الاتفاق النهائي، أو نقل الملكية أو انتقال الحيازة فعلياً في مشروع (البناء والتملك والتشغيل والتحويل)، ويتم إيقاع غرامة التأخر في السداد بتجاوز هذه المدة، ويجوز إثبات تاريخ التصرف بكافة الوسائل والقرائن الدالة عليه“



مثال (6)

قام الطرفان بالاتفاق على أن يمنح الطرف الأول الطرف الثاني حق الانتفاع من الأرض المملوكة للطرف الأول، حتى يقوم الطرف الثاني بالانتفاع منها من خلال زراعتها لمدة تزيد على 50 عامًا، وبالتالي ثبتت الواقعة المنشئة للضريبة بموجب الاتفاق الذي يعد محرراً غير رسمي، وعليه تفرض الضريبة بنسبة 5% وفقاً لما هو موضح أعلاه. وبالتالي يجب على المتصرف (الطرف الأول) استخدام منصة خدمة ضريبة التصرفات العقارية على موقع الهيئة للإفصاح عن المعاملة، وسداد الضريبة المستحقة عنها بما لا يتجاوز (30) يومًا من تاريخ وقوع التصرف.

في بعض الحالات يقوم الأطراف بإبرام عقود صورية أو مستترة لغرض تحقيق أهداف معينة، ويحق للهيئة أن تعند بالتصرفات الصورية أو المستترة لأغراض تطبيق أحكام ضريبة التصرفات العقارية ووفقاً لمقتضيات تحصيل الضريبة بشكل عادل.



مثال (7)

اتفق شخصان على إبرام عقد محرر غير رسمي، يتم بمقتضاه استفادة أحد الطرفين من العقارات المملوكة للطرف الآخر، وكان الطرف الأول أصبح مالكاً لها، للهيئة في حال اكتشاف مثل هذه الحالات والتعاقدات أن تثبت الواقعة المنشئة للضريبة.





مثال (8)

(أ) قامت شركة مالكة للعقار "الطرف الأول" بإبرام عقد (بناء وتملك وتشغيل و تحويل "BOOT") مع شركة متخصصة للطاقة "الطرف الثاني" لمدة (25) سنة ونص الاتفاق على أن يقوم الطرف الثاني بتشييد المباني والإنشاءات، على أن يقوم الطرف الثاني بنقل ملكية تلك الأصول للطرف الأول بعد انقضاء المدة المحددة في العقد -وبذلك تستحق الضريبة ويتم سدادها بناءً على التصرف الذي بموجبه نقلت ملكية الأصول للطرف الأول.-

(ب) قامت شركة مالكة للعقار "الطرف الأول" بإبرام عقد (بناء وتملك وتشغيل و تحويل "BOOT") مع شركة متخصصة للطاقة "الطرف الثاني" لمدة (25) سنة ونص الاتفاق على أن يقوم الطرف الثاني بتشييد المباني والإنشاءات، على أن يقوم الطرف الثاني بنقل الحيازة لتلك الأصول للطرف الأول بعد مضي مدة (12) سنة من تاريخ إبرام العقد -وبذلك تستحق الضريبة ويتم سدادها بناءً على التصرف الذي بموجبه نقلت حيازة الأصول فعلياً للطرف الأول.-

وفقاً للحالات الاعتيادية تستحق الضريبة في وقت إبرام التعاقد ويتم سدادها خلال (30) ثلاثين يوماً تقويمياً، إلا أن حالات عقود (البناء والتملك والتشغيل والتحويل) تستحق الضريبة عنها عند نقل الملكية أو الحيازة فعلياً للمتصرف له، ويتم سدادها خلال (30) يوماً تقويمياً من تاريخ نقل الملكية أو الحيازة الفعلية.





3.6. الشخص الملزم بسداد الضريبة

الأصل في استيفاءها الضريبة أن استيفاءها يقع على عاتق المتصرف (البائع)، بينما يمكن لكلا الطرفين الاتفاق على أن يتحملها المشتري بأن يتم النص على ذلك صراحة في العقد المبرم وإيضاح كلٍّ من مبلغ الضريبة، وإجمالي قيمة العقار بشكل منفصل في العقد، ولا تتم الإشارة فيه إلى إجمالي القيمة شاملة الضريبة، علماً أن في كل الحالات يظل المُتصرّف هو الملزم، أمام الهيئة بتوريد الضريبة ومسؤولاً عن كل الالتزامات المتعلقة بها. كما يعد المُتصرف والمُتصرّف له مسؤولين بالتضامن عن أي التزامات ضريبية تستحق بموجب اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية، ويحق للهيئة الرجوع إليهما مجتمعين، أو منفردين بحسب الأحوال.



مثال (9)

قام شخصان بإبرام عقد مبيعة لعقار في تاريخ 20 أكتوبر 2020م حيث يتضمن قيام البائع ببيع أرض بقيمة (1,000,000) ريال سعودي، واتفق الطرفان أن يقوم المشتري بسداد ضريبة التصرفات العقارية المستحقة عن البيع، وتم النص على ذلك في عقد المبيعة، وعليه يتم تحديد قيمة العقار (1,000,000) ريال سعودي، وقيمة الضريبة (50,000) ريال سعودي يسدها المشتري للبائع الذي يقوم بدوره بسدادها للهيئة من خلال الآلية المحددة لذلك.





4. استثناءات ضريبة التصرفات العقارية

تضمنت اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية استثناء عدد من التصرفات العقارية من الخضوع لضريبة التصرفات العقارية كلياً إلا ما تحدده الهيئة وفقاً لتقديرها جزئياً، وذلك مراعاةً لأبعاد اجتماعية أو اقتصادية، وكذلك تخفيفاً على المواطنين، وضمان عدم خضوع ذات المعاملة، أو التصرف للضريبة أكثر من مرة، أو الخضوع لضريبة التصرفات العقارية بعد سابق خضوعها لضريبة القيمة المضافة.

4.1. نتناول تلك الاستثناءات بشكل أكثر تفصيلاً كما يلي:

4.1.1. التصرف في العقار في حالة قسمة التركة أو توزيعها

تم أخذ هذا الاستثناء في الحسبان من أجل استبعاد التصرفات العقارية التي تنتج عن تقسيم التركة سواء من المتوفى إلى الورثة أو بين الورثة، بعضهم بعضاً في حدود حصصهم الشرعية، وذلك وفقاً لحصر الورثة، كون ذلك لا يعد بمنزلة بيع / تصرف للعقار محل التوزيع. ويشترط في ذلك أن يكون التصرف قاصراً فقط على توزيع وتقسيم التركة في حدود الأنصبة الشرعية، ولا يمتد ذلك الاستثناء ليشمل تصرف الورثة في حصصهم بعد ذلك أي لا يشمل قيام أحد الورثة ببيع نصيبه سواء كان ذلك البيع لأحد الورثة الآخرين، أو لشخص آخر من غير الورثة.



مثال (10)

توفي شخص وتم توزيع تركته بين عدد من الأبناء الوارثين، وكانت حصة أحد الأبناء من التركة الحصول على البيت.

يتم استثناء هذا التصرف من ضريبة التصرفات العقارية في هذه الحالة عند القيام بإفراغ العقار، مع وجوب تسجيل التصرف العقاري في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك للحصول على ما يفيد الاستثناء من دفع ضريبة التصرفات العقارية حيث لن يتم قبول عملية الإفراغ في كتابة العدل دون التسجيل، وفي حالة قيام الوارث ببيع العقار بعد توزيع التركة فإن ذلك البيع يكون خاضعاً لضريبة التصرفات العقارية، وكذلك إذا تم بيع العقار من قبل الورثة قبل توزيع التركة لأغراض تقسيمها نقدًا بينهم، فإن ذلك البيع يكون خاضعاً لضريبة التصرفات العقارية.





4.1.2. التصرف دون مقابل في العقار لوقف ذري -أهلي-، أو خيربي، أو جمعية خيرية مرخصة

تمت إضافة هذا الاستثناء للتشجيع على القيام بوقف العقارات للأغراض الخيرية دون تكبد الواقف تكاليف إضافية تعوق دون إتمام تلك العملية خاصة مع عدم وجود مقابل في العملية، ويتطابق ذات الأمر على التبرع بالعقار لجهة خيرية مرخصة، ويقصد بها الجهات الخيرية التي يتم ترخيصها، والسماح لها بمزاولة أنشطتها الخيرية من خلال الجهات المعنية مثل الجمعيات الخيرية المرخصة التي يتم الإشراف عليها من قبل وزارة العمل، وفيما يتعلق بالوقف الذري فيوجد صور متعددة له مثل: الوقف الذري للأبناء، و أبناء الأبناء.

ويقصر هذا الاستثناء على التصرف الأول في العقار (دون مقابل) لمصلحة الوقف، أو الجمعية الخيرية المرخصة، أما في حالة قيام الوقف بالتصرف في العقار سواء بالبيع، أو منح حق انتفاع طويل الأمد (أكثر من 50 عاماً) فإن ذلك التصرف يكون خاضعاً لضريبة التصرفات العقارية.

كما يجب التنويه أن مجرد التصرف في العقار لمصلحة وقف ذري -أهلي-، أو خيربي، أو جمعية خيرية مرخصة لا يستثنى من الخضوع لضريبة التصرفات العقارية ما لم يكن ذلك التصرف دون مقابل، وبالتالي إذا كان التصرف لمصلحة الوقف، أو الجمعية الخيرية المرخصة بمقابل فإنه يكون خاضعاً لضريبة التصرفات العقارية.



مثال (11)

أرض أراد مالکها منحها دون مقابل لجمعية خيرية مرخصة.

يتم استثناء هذا التصرف من ضريبة التصرفات العقارية في هذه الحالة، مع مراعاة ضرورة التأكد أن الأرض سيتم منحها دون مقابل، وكذلك التأكد أن الجمعية الخيرية التي سيتم منح الأرض لها مرخصة من قبل الجهات المعنية.



مثال (12)

قامت تلك الجمعية الخيرية بعد ذلك بمنح إحدى الشركات حق الانتفاع لتلك الأرض لمدة 70 سنة مقابل مبلغ (100,000) ريال سعودي لكل سنة.

في هذه الحالة يخضع ذلك التصرف لضريبة التصرفات العقارية، حيث إن الاستثناء يقتصر على التصرف الأول من المالك إلى الجمعية الخيرية ابتداءً على أن يكون دون مقابل، أما التصرفات الصادرة عن الجمعية الخيرية بعد ذلك بغرض الإدارة أو الاستفادة من تلك الأرض فلا يشملها الاستثناء، وتكون خاضعة لضريبة التصرفات العقارية ما لم يشملها أي استثناء آخر من الاستثناءات التي اشتملت عليها اللائحة.





مثال (13)

قام أحد الأشخاص ببيع مبنى سكني لوقف خيربي بمبلغ (1,000,000) ريال سعودي.

في هذه الحالة يخضع ذلك التصرف لضريبة التصرفات العقارية، حيث إن الاستثناء يقتصر على التصرف الأول من المالك إلى الوقف الخيري بشرط أن يكون دون مقابل، وبالتالي حيث إن التصرف تم بيعه مقابل (1,000,000) ريال سعودي فإن التصرف يكون خاضعاً لضريبة التصرفات العقارية بنسبة 5%.

4.1.3. التصرف في العقار لجهة حكومية أو للأشخاص الاعتبارية العامة أو الجهات والمشروعات ذات النفع العام

يهدف هذا الاستثناء إلى عدم التسبب في أي أعباء إضافية على الجهات الحكومية ويقصد بها السلطات العامة، والجهات التشريعية، والتنفيذية، ووحدات الإدارة المحلية عند شرائها عقارات لاستخداماتها الخاصة، وكذلك نفس الأمر يطبق على الأشخاص الاعتبارية العامة مثل: الهيئات العامة التي عادة ما يكون لها شخصية اعتبارية مستقلة، وكذلك المشروعات ذات النفع العام، ويقصد بالجهات ذات النفع العام لأغراض لأئحة ضريبة التصرفات العقارية الجهات والمؤسسات التي تحمل هذه الصفة بموجب نظام الجمعيات والمؤسسات الأهلية. فرغم أن المتصرف هو الذي يتحمل ضريبة التصرفات العقارية إلا أن من المتعارف عليه في الواقع العملي أنه قد يتم الاتفاق بين المتصرف والمتصرف إليه أو البائع والمشتري على تحمل المشتري أو المتصرف إليه الضريبة أو اقتسامها بين المتصرف والمتصرف إليه، لذلك فإن هذا الاستثناء يرفع هذا العبء عن كاهل الجهات الحكومية، والأشخاص الاعتبارية العامة، وكذلك الجهات والمشروعات ذات النفع العام. ويجب التنويه أن هذا الاستثناء يطبق على شراء تلك الجهات للعقارات أيًا كان الغرض، أو الاستخدام الذي تم شراء العقار من أجله.



مثال (14)

قامت إحدى الوزارات بشراء عقار من أحد الأشخاص بمبلغ (1,500,000) ريال سعودي لاستخدامه في أنشطة تلك الوزارة.

يستثنى البائع في هذه الحالة من سداد ضريبة التصرفات العقارية قبل عملية الإفراغ لمصلحة الوزارة.





مثال (15)

قامت إحدى الهيئات العامة بشراء عقار تجاري من أحد الأشخاص بمبلغ (10,000,000) ريال سعودي لاستخدامه في أنشطة تجارية بغرض تحقيق إيرادات لتلك الهيئة.

يستثنى البائع في هذه الحالة من سداد ضريبة التصرفات العقارية قبل عملية الإفراغ لمصلحة الهيئة العامة حيث إن شراء الهيئات العامة للعقارات لا يخضع لضريبة التصرفات العقارية بغض النظر عن الغرض أو الاستخدام الذي قامت تلك الهيئة بشراء العقار من أجله سواء كان هذا الغرض أو الاستخدام تجاريًا أو غيره.

4.1.4. التصرف في العقار من جهة حكومية بصفتها سلطة عامة خارج إطار النشاط الاقتصادي أو الاستثماري أو التجاري

أضيف هذا الاستثناء للسماح للجهات الحكومية التي تتصرف في العقار بصفتها سلطة عامة وفقًا لأنظمتها التي تلزمها بأداء ذلك التصرف في إطار السلطة العامة (مثل: وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، والهيئة العامة لعقارات الدولة)، بالتصرف في العقار دون فرض الضريبة على العقار محل التصرف، وذلك فقط للتصرفات التي تتم في إطار السلطة العامة التي لا يقصد بها منافسة القطاع الخاص، وذلك لمساعدتها على أداء أدوارها المنوط بها تنفيذها لمصلحة الدولة خاصة في ظل أن المتصرف أو البائع هو الذي يتحمل ضريبة التصرفات العقارية.

وهنا تجب الإشارة إلى أن هذا الاستثناء يقتصر فقط على الجهة الحكومية عند القيام بدورها كسلطة عامة، وهو ما يجب التحقق منه من قبل الهيئة للتأكد من التطبيق الصحيح للاستثناء.



مثال (16)

قامت وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان ببيع شقة سكنية إلى أحد الأشخاص، وذلك بقيمة تكلفتها في إطار دعم الدولة للمواطنين من أجل الحصول على سكن ملائم.

يستثنى البائع وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان من سداد ضريبة التصرفات العقارية قبل عملية الإفراغ وذلك نظرًا لأن وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان قد قامت ببيع الشقة السكنية في إطار قيامها بدورها كسلطة عامة مسؤولة عن دعم المواطنين في شراء المسكن المناسب بسعر منخفض مدعم من قبل الدولة.





مثال (17)

قامت وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان ببيع فيلا في أحد المنتجعات إلى أحد الأشخاص، وذلك بقيمة (3,000,000) ريال سعودي، وذلك وفقاً لأحد البرامج الاستثمارية التي تديرها وتنفذها الوزارة.

يخضع هذا التصرف من قبل البائع (وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان) لضريبة التصرفات العقارية بنسبة 5% وذلك نظراً لأن وزارة الإسكان قد قامت ببيع الفيلا في إطار قيامها بأحد الأنشطة الاقتصادية الاستثمارية التي تنافس فيها القطاع الخاص، وليس في إطار قيامها بدورها كسلطة عامة.

4.1.5. التصرف في العقار بصورة قسرية في حالات نزع الملكية للمنفعة العامة أو وضع اليد المؤقت على العقار

يهدف هذا الاستثناء إلى التخفيف عن المواطنين الذين يتم نزع ملكية عقاراتهم للمنفعة العامة؛ حيث إن ضريبة التصرفات العقارية تقع على عاتق المتصرف أي على الشخص الذي يتم نزع ملكية عقاره قسراً؛ حيث إن التصرف في هذه الحالة يعد تصرفاً جبرياً غير مقصود بذاته من المتصرف، ولم يكن له قرار بشأنه من الأساس. ويطبق ذلك الاستثناء فقط في حال تم نزع ملكية العقار للمنفعة العامة وفقاً للقواعد المعمول بها في نظام نزع الملكية للمنفعة العامة، أما إذا كان نزع الملكية يتم قسراً من أجل استيفاء دين، أو تنفيذاً لحكم أو نزاع، فإنه في هذه الحالة يكون ذلك التصرف خاضعاً لضريبة التصرفات العقارية، ولا يطبق عليه هذا الاستثناء.



مثال (18)

صدر حكم قضائي نافذ بشأن نزع ملكية عقار للمنفعة العامة بغرض إنشاء إحدى الطرق، على أن يتم تعويض المالك بمبلغ (800,000) ريال سعودي.

يستثنى مالك ذلك العقار من دفع ضريبة التصرفات العقارية قبل عملية الإفراغ العقاري أو التوثيق، حيث إن نقل ملكية العقار - إفراغه - تم بصورة جبرية للمنفعة العامة بموجب قرار نزع ملكية صادر عن جهة مختصة وفقاً للأنظمة السارية في المملكة.





مثال (19)

صدر حكم قضائي نافذ بشأن نزع ملكية عقار لمصلحة أحد البنوك، وذلك استيفاءً لقرض حصل عليه مالك ذلك العقار، ولم يستطع سداده.

يخضع ذلك التصرف لضريبة التصرفات العقارية، حيث إنه رغم أن نقل ملكية العقار - إفراغه - تم بصورة جبرية إلا أنه لم يتم بقصد المنفعة العامة بل تم استيفاءً لدين، وبالتالي يجب سداد ضريبة التصرفات العقارية المستحقة على هذا التصرف قبل نقل ملكيته - إفراغه -.

4.1.6. التصرف في العقار كهبة موثقة لدى الجهة المختصة، وذلك للزوج أو الزوجة أو أحد الأقارب حتى الدرجة الثالثة بشرط عدم قيام المتصرف له بإعادة التصرف بالهبة في العقار لشخص لم يكن سيسري عليه هذا الاستثناء في حال تمت هبة العقار إليه مباشرة من الواهب الأول وذلك لمدة ثلاث سنوات من تاريخ توثيق الهبة

من الدارج أن يقوم أحد الأشخاص بتوزيع تركته في حياته عن طريق الهبة (دون مقابل) وذلك لأقاربه المستحقين للتركة بصورة رئيسة، وقد قصد بحصر إمكانية التصرف بالهبة دون استحقاق ضريبة التصرفات العقارية على الزوج أو الزوجة أو الأقارب حتى الدرجة الثالثة مع شرط عدم التصرف فيها لشخص لا يعد من الأقارب حتى الدرجة الثالثة بالنسبة للمتصرف لمدة ثلاث سنوات من تاريخ توثيق الهبة فقط؛ محاولة لوضع ضابط لعدم استغلال عمليات الهبة لقصد عدم سداد الضريبة المستحقة نظاماً، خصوصاً أن من غير المتعارف عليه أن تتم هبة عقار للدرجة الأبعد من الدرجة الثالثة.



مثال (20)

وهب شخص أرضه التي تبلغ قيمتها السوقية (1,000,000) ريال سعودي لأخيه الشقيق (دون مقابل)، وأراد إفراغ الأرض باسمه في كتابة العدل.

يستثنى المتصرف (الواهب) من دفع ضريبة التصرفات العقارية على قيمة الأرض قبل عملية الإفراغ العقاري؛ حيث إن الهبة تمت دون مقابل لمصلحة أخيه الشقيق، وهو من أقارب الدرجة الثالثة (الإخوة والأخوات، الأشقاء، أو لأب، أو لأم، وأولادهم، وأولاد أولادهم).





مثال (21)

وهب شخص أرضه التي تبلغ قيمتها السوقية (1,000,000) ريال سعودي لابن عمه (دون مقابل)، وأراد إفراغ الأرض باسمه في كتابة العدل.

يخضع هذا التصرف لضريبة التصرفات العقارية بنسبة 5%، ويجب على المتصرف الواهب، دفع ضريبة التصرفات العقارية على قيمة الأرض قبل عملية الإفراغ العقاري، حيث إنه رغم أن التصرف يمثل هبة دون مقابل؛ إلا أن ابن العم ليس من الأقارب حتى الدرجة الثالثة، وبالتالي فإن هذا التصرف غير مشمول بالاستثناء الوارد في اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية.



مثال (22)

قام شخص ببيع أرضه لأبيه بمبلغ (1,000,000) ريال، وأراد إفراغ الأرض باسمه في وزارة العدل.

يخضع هذا التصرف لضريبة التصرفات العقارية بنسبة 5%، ويجب على المتصرف (البائع)، دفع ضريبة التصرفات العقارية على قيمة الأرض قبل عملية الإفراغ العقاري، حيث إنه رغم أن التصرف لمصلحة الأب، وهو من الأقارب من الدرجة الأولى إلا أن التصرف تمثّل في البيع بمقابل، وليس هبة دون مقابل، وبالتالي فإن هذا التصرف غير مشمول بالاستثناء الوارد في اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية.



مثال (23)

أراد شخص بيع قطعة أرض تبلغ قيمتها (4,000,000) ريال سعودي إلى ابن عمه ورغبة منهما في عدم دفع الضريبة على التصرفات العقارية، فقد قام هذا الشخص بمنح الأرض إلى جده على أنها هبة دون مقابل وقام الجد بمنحها بعد أربعة أشهر من تاريخ توثيق الهبة إلى حفيده (ابن عم مالك الأرض) حيث إن كل تصرف من هذين التصرفين يمثل هبة لأحد الأقارب حتى الدرجة الثالثة، وبالتالي مستثنى من الخضوع لضريبة التصرفات العقارية.

إلا أن التصرف الثاني قد تم مخالفة لشرط الاستثناء وهو عدم التصرف بالعقار لشخص لا يعد من الأقارب حتى الدرجة الثالثة للمتصرف الأول وذلك خلال أقل من ثلاث سنوات من تاريخ توثيق الهبة، عليه تفرض ضريبة التصرفات العقارية على التصرف الأول.





4.1.7. التصرف في العقار بموجب وصية شرعية موثقة

تستثنى الوصية الشرعية من الخضوع لضريبة التصرفات العقارية شريطة أن تكون تلك الوصية موثقة.



مثال (24)

أوصى شخص بمنح قطعة أرض بعد وفاته لأحد أقاربه وقد قام هذا الشخص بتوثيق تلك الوصية.

يستثنى هذا التصرف من الخضوع لضريبة التصرفات العقارية حيث إن الوصية موثقة وهو ما يتفق مع القواعد المنصوص عليها في الاستثناء الوارد في لائحة ضريبة التصرفات العقارية.

4.1.8. 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

يهدف هذا الاستثناء إلى عدم فرض ضريبة على العمليات العقارية التي يتم فيها نقل العقار مؤقتاً للممول أو الدائن؛ كضمان لسداد الدين سواء تم ذلك في صورة رهن عقاري أو نقل ملكية مع وجود الإثباتات التي تثبت أن العملية تتمثل في نقل مؤقت للعقار ينتهي بسداد المديونية التي على الشخص وليس نقلاً دائماً له إلى الدائن أو لشخص ثالث بخلاف الدائن والمدين بهدف تحصيل الممول الدائن لمديونته، كما تتضمن حالة الاستثناء حالة النقل الثاني لملكية العقار لإعادته لمالكه الأصلي (من الممول أو الدائن إلى المدين) بعد سداد كامل المديونية المستحقة عليه.



مثال (25)

أراد فرد الحصول على قرض شخصي من إحدى المؤسسات المالية، واشترطت المؤسسة أن يتم رهن العقار أو نقله باسمها كضمان لحين سداد الشخص كامل قيمة القرض إضافة إلى فوائد الائتمان.

يستثنى هذا التصرف من الخضوع لضريبة التصرفات العقارية حيث إن العقار هنا يتم نقل ملكيته نقلاً مؤقتاً لحين سداد المديونية المستحقة للجهة التمويلية، ومن ثم يعود بعدها للمالك مرة أخرى.

علماً أن التنفيذ على العقار المرهون بنقل ملكيته بصورة دائمة يعد بمنزلة تصرف خاضع للضريبة، وتغيير الصورة المؤقتة للتصرف العقاري إلى صورة غير مؤقتة، ويكون المتصرف في هذه الحالة هو مالك العقار (الراهن) الذي قام برهن العقار للمرتهن وفقاً للأحكام النظامية ذات الصلة. كما يشمل الخضوع للضريبة الحالات التي يتم فيها نقل ملكية العقار بصفة دائمة من الشخص المدين إلى الدائن أو الممول لاستيفاء باقي المديونية المستحقة عليه.





مثال (26)

بافتراض أن في المثال السابق لم يستطع ذلك الشخص سداد القرض، وبالتالي قامت تلك المؤسسة المالية بالحصول على العقار في سبيل استيفاء القرض.

في هذه الحالة يخضع هذا التصرف لضريبة التصرفات العقارية حيث إن انتقال ملكية العقار أصبح نهائيًا، وليس مؤقتًا، وبالتالي لا يطبق على هذا التصرف الاستثناء المنصوص عليه في اللائحة.

كما يشمل الاستثناء الخاص بالتصرف في العقار بشكل مؤقت لغرض استخدامه كضمان لتمويل أو ائتمان، الحالات التي يتم فيها نقل ملكية العقار بين عدد من البنوك أو جهات التمويل كجزء من عمليات نقل المديونيات بينها التي تتم وفقًا لعقود الإجارة التمويلية التي يحق للدائن (البنك) بموجبها أن ينقل المديونية (المبلغ المتبقي غير المسدد متضمنًا تكلفة التمويل) إلى بنك آخر، أو إلى شركة إعادة تمويل، مع نقل العقار بصفة نهائية إلى المستفيد النهائي بعد سداد كامل المبلغ المتبقي إلى شركة التمويل المحول إليها عقد التمويل، وذلك بشرط ألا تتغير صفة المستفيد، أو صفة العقار في العقود المختلفة لنقل المديونيات بين الجهات التمويلية المختلفة، علمًا أن التصرف الأساسي (من البنك الأول إلى المستفيد النهائي) قد تم بالفعل في تاريخ توقيع عقد الإجارة المنتهية بالتملك وفقًا لأحكام لائحة ضريبة التصرفات العقارية، ويعد نقل العقد من اسم المؤجر لمؤجر آخر مع بقاء المستأجر والعقار كما هما، بمنزلة نقل مؤقت لأغراض استرداد قيمة التمويل لأطراف المعاملة.

وتعد الهيئة أن نقل ملكية العقارات بين البنوك وشركات التمويل المختلفة كجزء من عملية نقل المديونيات أو إعادة التمويل بمنزلة نقل مؤقت حتى اكتمال سداد كامل المديونية المستحقة، وبالتالي استكمال إجراءات إثبات انتقال الملكية النهائية إلى المستفيد النهائي بموجب عقد الإجارة الأصلي.





مثال (27)

قام أحد الأفراد بشراء عقار سكني من خلال عقد إجارة مع أحد المصارف الإسلامية على أن يسدد قيمة العقار، وتكلفة التمويل على أقساط دورية لمدة عشر سنوات، وبعد أن قام بسداد الدفعات الخاصة بالثلاث سنوات الأولى، تلقى عرضاً من أحد المصارف الأخرى لتحويل عقد الإجارة (المديونية) عليه مقابل تخفيض تكلفة التمويل عن المدة الباقية في عقد الإجارة، وعليه تم نقل ملكية العقار من المصرف الأول إلى المصرف الثاني مع عدم وجود أي تغيير في وصف العقار أو المستفيد.

تعد تلك العملية بمنزلة نقل مؤقت للعقار من المصرف الأول إلى المصرف الثاني بغرض استخدام صك العقار كضمان لسداد المديونية المستحقة على المستفيد النهائي، وتستثنى من ضريبة التصرفات العقارية.

كما يشمل الاستثناء الخاص بالتصرف في العقار بشكل مؤقت لغرض استخدامه كضمان لتمويل أو ائتمان، الحالات التي يتم فيها نقل ملكية مجموعة من العقارات كمحفظة تتضمن ملكية عدد من العقارات لعدد من العملاء إلى ممول جديد أو إلى شركة إعادة تمويل.



مثال (28)

قامت إحدى شركات إعادة التمويل العقاري المؤسسي في المملكة، بالاتفاق مع أحد المصارف على شراء محفظة تمثل 100 عقد إجارة إسلامية مبرمة مع عدد من عملاء ذلك المصرف، وبموجب ذلك الاتفاق ستقوم شركة إعادة التمويل بسداد مقابل تلك العقود للمصرف بعد الحصول على نسبة خصم متفق عليها مع المصرف محسوبة بناءً على تكلفة التمويل على أن يقوم المصرف بنقل ملكية جميع الصكوك الخاصة بتلك العقود إلى شركة إعادة التمويل التي ستقوم بدورها بتحصيل الدفعات المتبقية من المستفيدين النهائيين على أن تقوم بإفراغ الصكوك بأسمائهم بعد سداد كامل الدفعات المستحقة عليهم.

تعد تلك المعاملة بالكامل بمنزلة نقل مؤقت للعقار من المصرف الأول إلى المصرف الثاني بغرض استخدام صك العقار كضمان لسداد المديونية المستحقة على المستفيد النهائي، وبذلك تستثنى من ضريبة التصرفات العقارية.





4.1.9. التصرف في العقار قبل تاريخ سريان لائحة ضريبة التصرفات العقارية، وذلك تنفيذًا لعقود الإجارة بغرض التملك، وعقود الإيجار التمويلي

يهدف هذا الاستثناء إلى عدم فرض ضريبة التصرفات العقارية على التصرفات المتعلقة بالعقارات التي سيتم نقل ملكيتها لدى الجهة المختصة كنتيجة لعقود الإجارة المنتهية بالتملك، والتأجير التمويلي المنتهي بالتملك التي تم إبرامها قبل تاريخ سريان فرض ضريبة التصرفات العقارية، وقد تكون هذه العقارات قد خضعت لضريبة القيمة المضافة في حال تم نقل حيازة العقار من الجهة التمويلية إلى المستفيد النهائي بعد تاريخ سريان نظام ضريبة القيمة المضافة في المملكة في عام 2018م، وقد لا تكون قد خضعت بالكامل للضريبة في حال تم إبرام العقود ونقل حيازة العقار للمستفيد النهائي قبل تاريخ سريان ذلك النظام، وفي كل الأحوال يتم استثناء عملية الإفراغ العقاري التي تتم لدى كتابات العدل من ضريبة التصرفات تنفيذًا لتلك العقود والمعاملات.



مثال (29)

قام أحد الأفراد بشراء عقار بنظام الإجارة الإسلامية في 2012م، وفي 2022م، تم إفراغ ذلك العقار لمصلحته بعد سداه كامل الأقساط المستحقة على العقار. لا يخضع هذا التصرف لضريبة التصرفات العقارية وفقًا للاستثناء المنصوص عليه في اللائحة حيث تم إبرام عقد الإجارة، وحيازة العقار قبل تاريخ العمل بضريبة التصرفات العقارية.

4.1.10. التصرف في العقار بصورة مؤقتة لغرض نقله فيما بين صندوق وأمين حفظ أو العكس أو فيما بين أمناء حفظ لذات الصندوق

يهدف هذا الاستثناء إلى عدم فرض ضريبة على العمليات المؤقتة لنقل العقار بين الصندوق، وأمين الحفظ، أو العكس أو فيما بين أمناء الحفظ لذات الصندوق، حيث إن من المتعارف عليه أن الصناديق الاستثمارية العقارية لا تمتلك العقارات المملوكة للصناديق لعدم وجود شخصية اعتبارية للصندوق، ويتم إنشاء شركة حفظ لغرض تسجيل ملكية تلك العقارات، وفي بعض الحالات يتم تغيير أمين الحفظ بأمين حفظ آخر، ولا يعد نقل الملكية في هذه الحالات بمنزلة تصرف دائم لأغراض فرض الضريبة، وبالتالي لا يخضع لضريبة التصرفات العقارية شريطة أن يتم ذلك وفقًا لأحكام نظام السوق المالية، واللوائح والتعليمات الصادرة بناء عليه.





4.1.11. التصرف في العقار من خلال تقديمه كحصة عينية من قبل أي شخص في رأس مال شركة مؤسسة في المملكة - عدا شركات المحاصة - بشرط عدم التصرف في الأسهم أو الحصص المقابلة للعقار المتصرف فيه لمدة خمس سنوات من تاريخ تسجيل أو امتلاك الأسهم أو الحصص المقابلة للعقار، وأن تحتفظ تلك الشركة بقوائم مالية مدققة من مراجع حسابات خارجي معتمد طيلة هذه المدة

يهدف هذا الاستثناء إلى تسهيل المعاملات التي تستهدف زيادة رأس مال الشركات المساهمة أو ذات المسؤولية المحدودة أو شركات التضامن أو شركات التوصية البسيطة من خلال المساهمة بالعقار كحصة عينية فيه مع وضع ضابط الاحتفاظ بالأسهم أو الحصص المقابلة لتلك الحصة لمدة لا تقل عن خمس سنوات من تاريخ تسجيلها أو امتلاكها وأن تحتفظ أيضاً تلك الشركات بقوائم مالية مدققة من مراجع حسابات خارجي طوال مدة الخمس سنوات؛ وذلك لمنع إساءة استخدام هذا الاستثناء.



مثال (30)

أراد أحد الأشخاص الدخول كشريك في شركة مساهمة مع عدد من المساهمين الآخرين، واتفقوا معه على تقديم أحد المباني التي يملكها حيث تقدر قيمته بمبلغ (5,000,000) ريال سعودي مقابل حصته في رأس مال الشركة المساهمة، والحصول على الأسهم مقابل ذلك وبالفعل وافق هذا الشخص على الاتفاق، وقام بإفراغ العقار لمصلحة الشركة المساهمة وحصل على الأسهم التي تساوي (4,000,000) ريال سعودي، وذلك في تاريخ 15 أكتوبر 2020م.

لا يخضع هذا التصرف لضريبة التصرفات العقارية وفقاً للاستثناء المنصوص عليه في اللائحة ويشترط احتفاظ هذا الشخص بالأسهم لمدة خمس سنوات إضافة إلى احتفاظ الشركة بقوائم مالية مدققة من مراجع حسابات خارجي طوال مدة الخمس سنوات.

ولا يعد إخلالاً بشرط عدم التصرف بالحصص أو الأسهم المقابلة للتصرف المستثنى في حال كان تغيير نسبة الملكية بسبب طرح العام للشركة أو الصندوق وفقاً لأنظمة لوائح هيئة السوق المالية



مثال (31)

بافتراض أن في المثال السابق قام هذا الشخص ببيع الأسهم في تاريخ 15 نوفمبر 2025م.

في هذه الحالة يظل الاستثناء الذي حصل عليه من الخضوع لضريبة التصرفات العقارية في عام 2020م صحيحاً حيث إن بيع الأسهم تم بعد مضي أكثر من خمس سنوات من تاريخ الحصول عليها.





مثال (32)

بافتراض أن في المثال السابق قام هذا الشخص ببيع الأسهم في تاريخ 15 نوفمبر 2024م.

في هذه الحالة فإن هذا الشخص قد قام ببيع الأسهم قبل مضي الخمس السنوات، فيترتب على ذلك سقوط الاستثناء الذي يحصل عليه من الخضوع لضريبة التصرفات العقارية في عام 2020م، ويصبح التصرف الذي تم بنقل ملكية المبنى إلى الشركة المساهمة في عام 2020م، خاضعاً لضريبة التصرفات العقارية.

4.1.12. التصرف في العقار إذا كان 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، شريطة المعاملة بالمثل

يهدف هذا الاستثناء إلى عدم فرض الضريبة على العقارات التي يتم تملكها أو الانتفاع بها لمدد طويلة الأجل من قبل المنظمات الدولية وفقاً للاتفاقيات الدولية المبرمة من قبل المملكة، وكذلك عدم فرض الضريبة على العقارات التي يتم تملكها، أو الانتفاع بها لمدد طويلة الأجل من قبل الحكومات والهيئات والبعثات الدبلوماسية والقنصلية والعسكرية شريطة تطبيق مبدأ المعاملة بالمثل من قبل الدول التي تمثلها تلك الحكومات والهيئات والبعثات على ممثلي المملكة في تلك الدول.



مثال (33)

أرادت إحدى السفارات في المملكة نقل مقرها فقامت ببيع مقرها القديم بمبلغ (4,000,000) ريال سعودي، وشراء مبنى جديد بمبلغ (6,000,000) ريال سعودي.

لا يخضع التصرف الخاص ببيع السفارة لمقرها القديم لضريبة التصرفات العقارية، كما أنه لا يخضع التصرف الخاص بشراء السفارة للمبنى الجديد لضريبة التصرفات العقارية بشرط التأكد من حصول البعثة الدبلوماسية السعودية بنفس المعاملة في الدولة التابعة لها تلك السفارة أي إنها تُعفى من أي ضريبة تفرض في تلك الدولة على شراء أو بيع العقارات، وذلك وفقاً للاستثناء المنصوص عليه في اللائحة حيث استثنت اللائحة من الخضوع لضريبة التصرفات العقارية جميع التصرفات التي يكون أحد أطرافها الحكومات والهيئات والبعثات الدبلوماسية والقنصلية والعسكرية شريطة تطبيق مبدأ المعاملة بالمثل.





4.1.13. التوريد العقاري الذي خضع لضريبة القيمة المضافة قبل توثيقه - في حال تم توثيقه لاحقاً بعد سريان الضريبة

يهدف هذا الاستثناء إلى عدم فرض ضريبة التصرفات العقارية على التصرفات العقارية التي تم إبرامها قبل تاريخ سريان فرض ضريبة التصرفات العقارية التي سبق خضوعها لضريبة القيمة المضافة في تاريخ إبرام التعاقد، وذلك حتى لا يتم فرض الضريبة عليها مرتين (مرة كضريبة قيمة مضافة، وأخرى كضريبة تصرفات عقارية).



مثال (34)

قام أحد الأشخاص بشراء عقار بنظام الإجارة الإسلامية، وتم نقل حيازة العقار لذلك الشخص من قبل المورد (المؤسسة التمويلية) في تاريخ 5 سبتمبر 2019م، وقام المورد (المؤسسة) بالإقرار عن ضريبة القيمة المضافة بنسبة 5% في تاريخ توقيع عقد الإجارة، ونقل حيازة العقار للمستفيد، وفي عام 2024م تم إفراغ العقار لمصلحة المستفيد بعد سداؤه كامل الأقساط المستحقة على العقار.

لا يخضع هذا التصرف لضريبة التصرفات العقارية وفقاً للاستثناء المنصوص عليه في اللائحة، حيث إن التصرف سبق وخضع لضريبة القيمة المضافة عند نقل الملكية والحيازة لذلك الشخص.

4.1.14. التصرف في العقار من أي شخص لشركة؛ بشرط أن يكون ذلك العقار مثبتاً في أصول الشركة قبل تاريخ سريان اللائحة، وأن يكون ذلك الشخص شريكاً في تلك الشركة في تاريخ إثبات العقار ضمن أصولها، وأن يُقدم المُتصرف قوائم مالية مدققة -أو شهادات معتمدة- من محاسب قانوني مرخص تثبت إدراج العقار ضمن أصول الشركة قبل تاريخ سريان اللائحة وحتى تاريخ التصرف.

يهدف هذا الاستثناء إلى عدم فرض الضريبة على التصرف العقاري الذي يهدف إلى تصحيح الأوضاع بنقل ملكية عقار من قبل شريك في الشركة أو من كان شريكاً، بشرط أن يكون ذلك العقار مثبتاً في أصول الشركة قبل سريان ضريبة التصرفات العقارية، وأن يكون ذلك الشخص شريكاً في تلك الشركة في تاريخ إثبات العقار ضمن أصولها وأن يقدم المتصرف (الشريك) قوائم مالية مدققة أو شهادة معتمدة - من محاسب قانوني مرخص - تثبت إدراج العقار ضمن أصول الشركة قبل تاريخ سريان ضريبة التصرفات العقارية وحتى تاريخ التصرف.





مثال (35)

قام أحد الأشخاص بنقل ملكية أحد العقارات التي يملكها للشركة التي هو شريك بها في أغسطس 2015م، وتم إدراجه في القوائم المالية المعتمدة للشركة، و لكن لم يتم إفراغ هذا العقار باسم الشركة إلا في تاريخ 10 أكتوبر 2020م؛ أي بعد نفاذ ضريبة التصرفات العقارية.

في هذه الحالة لا تفرض ضريبة التصرفات العقارية على هذا التصرف، حيث تم إثبات وقوعه قبل تطبيق الضريبة وفق القوائم المالية المعتمدة للشركة، ويقع عبء إثبات ذلك أمام الهيئة على المُتصرف.



مثال (36)

قام شريك سابق بنقل ملكية أحد العقارات التي يملكها للشركة التي كان شريكاً فيها في أغسطس 2015م، حيث تم إدراج العقار في القوائم المالية المعتمدة للشركة وفي عام 2020 تخارج ذلك الشريك السابق من الشركة دون إفراغ العقار باسم الشركة، وتم إفراغ العقار من الشريك السابق باسم الشركة في عام 2022م

في هذه الحالة لا تفرض ضريبة التصرفات العقارية على هذا التصرف، حيث تم إثبات وقوعه قبل تطبيق الضريبة وفق القوائم المالية المعتمدة للشركة، وأثناء ما كان الشريك السابق شريكاً في الشركة.





4.1.15. التصرف العقاري الذي يقدم اشتراكًا عينيًا في رأس مال صندوق استثمار عقاري يؤسس وفق أنظمة ولوائح هيئة السوق المالية بشرط عدم التصرف في وحدات الصندوق أو الحصص المقابلة للتصرف العقاري حتى تاريخ إنهاء الصندوق أو تصفيته، أو لمدة خمس سنوات من تاريخ تسجيل أو امتلاك الوحدات أو الحصص، أيهما أسبق

يهدف هذا الاستثناء إلى استثناء التصرفات العقارية التي يتم بموجبها تقديم العقارات كاشتراك عيني في رأس مال الصناديق العقارية الاستثمارية، ووفقًا لأحكام نظام السوق المالية واللوائح والتعليمات الصادرة بناءً عليه .



مثال (37)

قام أحد الأشخاص بالاشتراك في أحد الصناديق الاستثمارية العقارية التي يتم تأسيسها بهدف تطوير العقارات وإعادة بيعها، وذلك بتقديم أحد العقارات التي يملكها كاشتراك عيني في رأس مال الصندوق. في هذه الحالة لا تفرض ضريبة التصرفات العقارية على تقديم العقار كاشتراك عيني في الصندوق.





4.1.16. التصرف العقاري من قبل 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 ويشمل ذلك في حالة تطابق نسبة الملكية الكاملة للأشخاص الطبيعيين في العقار والكيان المتصرف له وبشرط عدم حدوث تغيير في نسبة ملكية أولئك الأشخاص بالكيان المتصرف له لمدة لا تقل عن خمس سنوات من تاريخ التصرف العقاري.



مثال (38)

قام أحمد (المتصرف) بنقل عقار إلى شركته المملوكة له بنسبة (100%) أو الصندوق المملوك له بشكل كامل ولم تتغير نسبة الملكية الكاملة للمتصرف في الشركة أو الصندوق طوال مدة (5) سنوات من تاريخ التصرف العقاري، وبذلك يستثنى هذا التصرف من الخضوع لضريبة التصرفات العقارية.



مثال (39)

قام أحمد وعبدالله (المتصرفان) اللذان يملكان ذات العقار -بالتساوي بنسبة (50%) لكل منهما- ويملكان شركة أو صندوق تتطابق فيها نسبة التملك في الشركة أو الصندوق مع نسبة التملك في العقار، ولم تتغير نسبة الملكية الكاملة في الشركة أو الصندوق للمتصرفان طوال مدة (5) سنوات من تاريخ التصرف العقاري.



مثال (40)

قام أحمد (المتصرف) بنقل عقار للشركة (ب) المملوكة بنسبة (100%) من الشركة (أ) المملوكة لأحمد بنسبة (100%) ولم تتغير ملكية أحمد -غير المباشرة- في الشركة (ب) لمدة (5) سنوات من تاريخ التصرف العقاري، وبذلك يستثنى هذا التصرف من الخضوع لضريبة التصرفات العقارية.

تهدف هذه الفقرة إلى استثناء التصرفات العقارية التي تتم في حال نقل الشخص / الأشخاص الطبيعيين العقارات المملوكة لهم إلى الكيانات -الشركات أو الصناديق الاستثمارية- المؤسسة في المملكة التي يملكونها بشكل مباشر أو غير مباشر، بشرط تطابق نسبة الملكية الكاملة لأولئك الأشخاص في كل من العقارات والشركات.





4.1.17. 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 حصصها أو أسهمها أو وحداتها مملوكة-بشكل مباشر أو غير مباشر- من نفس الأشخاص ويشترط في جميع الأحوال- أن تظل جميع أسهم الشركة المتصرف لها أو حصصها أو وحدات الصندوق المتصرف له مملوكة-بشكل مباشر أو غير مباشر- لنفس الأشخاص لمدة لا تقل عن خمس سنوات من تاريخ التصرف العقاري.



مثال (41)

قامت شركة بنقل عقار لأحد الشركات المملوكة لها بنسبة (100٪). ولم يحدث تغيير في نسبة ملكية الشركة المنقول لها العقار طوال مدة (5) سنوات من تاريخ التصرف العقاري وبذلك يستثنى هذا التصرف من الخضوع لضريبة التصرفات العقارية.



مثال (42)

قامت الشركة (أ) بالتصرف العقاري بنقل عقار إلى صندوق مملوك لها بالكامل-تتملك كامل الوحدات- بشرط عدم تغيير نسبة ملكية الصندوق طوال مدة (5) سنوات من تاريخ التصرف العقاري، وبذلك يستثنى هذا التصرف من الخضوع لضريبة التصرفات العقارية



مثال (43)

قامت الشركة (أ) بنقل عقار للشركة (ج) المملوكة بنسبة (100٪) للشركة (ب) المملوكة للشركة (أ) بنسبة (100٪) ولم تتغير الملكية-غير المباشرة- للشركة (أ) في الشركة (ج) لمدة (5) سنوات من تاريخ التصرف العقاري وبذلك يستثنى هذا التصرف من الخضوع لضريبة التصرفات العقارية.



مثال (44)

قامت الشركة (ب) بالتصرف بنقل عقار إلى الشركة (ج) وحيث إن كلتا الشركتين (ب،ج) مملوكتان بالكامل للشركة (أ) مع ملاحظة أنه لم يحدث تغيير في نسبة ملكية الشركة (ج) المملوكة للشركة (أ) طوال مدة (5) سنوات من تاريخ التصرف العقاري، وبذلك يستثنى هذا التصرف من الخضوع لضريبة التصرفات العقارية.

يهدف هذا الاستثناء إلى تشجيع الاشخاص على إعادة هيكلة أعمالهم دون تكبدهم أعباء مالية مع مراعاة أن التصرفات العقارية التي تتم بين الشركات أو بينها والصناديق يجب أن تكون مملوكة بشكل كامل بنسبة (100%) من نفس الشخص مع استمرار ملكيته الكاملة في الشركة المنقول لها العقار لمدة (5) سنوات من تاريخ التصرف العقاري وذلك للاستفادة من هذا الاستثناء.

4.1.18. 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 من لجنة البيع والتأجير على الخارطة بالترخيص.



مثال (45)

قام أحد الأشخاص بتصرف عقاري تمثل في نقل ملكية العقار لمطور عقاري مرخص له بمزاولة أنشطة البيع على الخارطة، وكان ذلك العقار مرخص له كمشروع بيع على الخارطة.

يهدف هذا الاستثناء إلى دعم مشاريع البيع الخارطة وذلك متى تحققت الشروط المتعلقة بالاستثناء وهي أن يكون العقار مرخصاً له كمشروع بيع على الخارطة من لجنة البيع أو التأجير على الخارطة وأن يكون التصرف بالعقار لمطور عقاري مرخص له بمزاولة أنشطة البيع على الخارطة.





4.1.19. التصرف في العقار دون مقابل لشركة مؤسسة في المملكة تكون جميع حصصها أو أسهمها مملوكة - بشكل مباشر أو غير مباشر - من قبل وقف ذري - أهلي- أو خيرى، وبشرط عدم حدوث تغيير في نسبة ملكية الوقف في الشركة المتصرف لها لمدة خمس سنوات من تاريخ التصرف.



مثال (46)

تم التصرف بعقار دون مقابل لشركة مملوكة بالكامل بنسبة (100%) لوقف خيرى أو ذري، مع استمرار ملكية الوقف الكاملة في تلك الشركة لمدة (5) سنوات من تاريخ التصرف العقاري.

يستثنى هذا التصرف من ضريبة التصرفات العقارية بشرط تملك جميع الحصص أو الأسهم في الشركة من قبل الوقف والإبقاء على ملكية الوقف في الشركة المتصرف لها دون تغيير لمدة (5) سنوات من تاريخ التصرف.

4.1.20. رد العقار 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.



مثال (47)

اتفق المشتري والبائع بالتراضي فيما بينهم بإلغاء التصرف العقاري ورد العقار ورد قيمته.

لا يخضع هذا التصرف لضريبة التصرفات العقارية وفقاً للاستثناء المنصوص عليه في اللائحة في حالة كان الاتفاق بالتراضي خلال (90) يوماً من تاريخ توثيق التصرف العقاري محل الإلغاء، وقيام المشتري برد العقار دون تغيير في أوصافه التي كان عليها عند توثيق التصرف محل الإلغاء، وقيام البائع برد كامل القيمة. وفي حال تحققت الشروط المتعلقة باستثناء إلغاء التصرف العقاري من الضريبة فإنه يتم استرداد الضريبة عن التصرف العقاري الملغى.





ولا يعد إخلال بشرط عدم التصرف بالحصص أو الأسهم المقابلة للتصرفات العقارية المستثنأة الواردة في الفقرة (أ) من المادة (الثالثة) في اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية في حال كان تغيير نسبة الملكية بسبب الطرح العام للشركة أو الصندوق وفقاً لأنظمة لوائح هيئة السوق المالية.

مثال (48)

(أ) قام شخص بالتصرف بنقل ملكية عقار إلى شركة مملوكة له بالكامل (بنسبة 100%)، مع الإبقاء على القيد الزمني بعدم حدوث أي تغيير في نسبة ملكيته الكاملة في الشركة المتصرف لها لمدة (5) سنوات، ورغب ذلك الشخص المتصرف بالعقار بطرح تلك الشركة المملوكة له للطرح العام قبل انقضاء مدة (5) سنوات.

(ب) قامت شركة بالتصرف بنقل ملكية عقار إلى شركة مملوكة له بالكامل (بنسبة 100%)، مع الإبقاء على القيد الزمني بعدم حدوث أي تغيير في نسبة ملكيته الكاملة في الشركة المتصرف لها لمدة (5) سنوات، ورغبت الشركة المتصرفة بطرح تلك الشركة المملوكة لها للطرح العام قبل انقضاء مدة (5) سنوات.





4.2. لا تخضع المعاملة لضريبة التصرفات العقارية إلا مرة واحدة

تمثل هذه القاعدة، قاعدة عامة حيث إنه لا يجوز أن يخضع نفس التصرف لضريبة التصرفات العقارية أكثر من مرة واحدة، وذلك إذا توافر عدد من الشروط مجتمعة وهي:

1. ألا يطرأ على أطراف التصرف أي تغيير أو تعديل.
2. ألا يطرأ أي تغيير أو تعديل على العقار محل التصرف، وأن يكون العقار في نفس حالته.
3. ألا يطرأ أي تغيير أو تعديل على قيمة العقار محل التصرف.

وفي حال الإخلال بأي شرط من الشروط السابقة فإن ذلك التصرف يعد تصرفاً جديداً وبالتالي لا يطبق عليه الاستثناء المشار إليه أعلاه، ويخضع للضريبة على التصرفات العقارية.

لا يخضع نفس التصرف للضريبة إلا مرة واحدة لضريبة التصرفات العقارية وفقاً للاستثناء المنصوص عليه في اللائحة - حيث سبق - وإن خضع التصرف الأول بين أطراف المعاملة لضريبة التصرفات العقارية، وتعد الهيئة المعاملات الخاصة بالإجارة الإسلامية، وما يماثلها والمشملة على تصرفين بموجب صكي بيع مختلفي الأطراف التي يتحدد فيها أطراف المعاملة والعقار وقيمتها وبندود التعاقد معاملة استثنائية، حيث تقضي تلك العقود بإجراء أكثر من تصرف على ذات العقار بهدف نقل ملكيته النهائية إلى المستفيد النهائي، وعليه تم استثناء التصرفات اللاحقة على التصرف الأول الخاضع للضريبة بهدف عدم تكرار الضريبة المفروضة على ذات العقار وبذات القيمة (حيث إن هامش الربح الضمني لا يدخل في كل الأحوال ضمن قيمة العقار لأغراض حساب الضريبة المستحقة). وتعد هذه الصورة ضمن الصور التي يطبق فيها الاستثناء الوارد في الفقرة (ب) من المادة الثالثة من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية.



مثال (49)

قام أحد الأشخاص بشراء عقار بنظام الإجارة الإسلامية، وتم نقل ملكيته من مالك العقار الأول (شركة التطوير العقاري) إلى الجهة التمويلية التي قامت بشراء العقار باسمها بناء على طلب المستفيد، وذلك وفقاً للقواعد المعمول بها، في تاريخ 5 ديسمبر 2020م قام المطور بسداد ضريبة التصرفات العقارية بنسبة 5% في تاريخ التصرف الأول، وفي عام 2030م، تم إفراغ ذلك العقار لمصلحته بعد سداه كامل الأقساط المستحقة على العقار.

يتم استثناء التصرف الثاني والمتمثل في إفراغ العقار لذلك الشخص لضريبة التصرفات العقارية وفقاً لنص الفقرة (ب) من المادة الثالثة من لائحة ضريبة التصرفات العقارية حيث إن التصرف سبق وخضع لضريبة التصرفات العقارية من قبل عند نقل الملكية والحياسة لذلك الشخص في ديسمبر 2020م.





5. آلية تنفيذ خدمة التصرفات العقارية

في الأوضاع العادية ووفقاً للإجراءات الخاصة بخدمات التصرفات العقارية التي يجب استكمالها قبل إتمام إجراء الإفراغ والتوثيق لدى كاتب العدل أو الموثق المعتمد أو عند إجراء التصرفات التي لا تستوجب التوثيق، مثل: حق المنفعة طويل الأمد الذي يزيد على 50 عاماً، يقوم المتصرف بزيارة موقع الهيئة zatca.gov.sa واختيار خدمة ضريبة التصرفات العقارية ومن ثم إدخال البيانات، ورقم الصك، أو العقد المنشئ للتصرف وفقاً لما هو موضح في هذا الدليل.

ومن ثم يقوم المتصرف بالإفصاح عن طبيعة العقار، ونوعه، وما إن كان التصرف من الحالات المستثناة نظاماً من عدمه، وإدخال قيمة التصرف، وبموجبها تقوم الهيئة بحساب مبلغ الضريبة المستحقة، وإصدار فاتورة سداد بنسبة 5% من قيمة التصرف على أن يتم سدادها من قبل المتصرف أو المتصرف له في حال اتفق المتصرف والمتصرف له على دفعها من قبل المتصرف له مع التأكيد على أن الملتزم أمام الهيئة هو المتصرف.

وبالتالي أصبح بإمكان المتصرف أيضاً، فرداً كان أم منشأة، إدخال بيانات الصك أو العقد العقاري، والإفصاح عن طبيعة التصرف، ومن ثم إصدار الفاتورة وسداد مبلغ الضريبة كمتطلب لإنهاء عملية الإفراغ لدى كتابة العدل أو إنهاء توثيق التصرف العقاري، وذلك بفضل الربط الإلكتروني مع وزارة العدل.

الإجراءات الخاصة بوزارة العدل

بموجب سداد الفاتورة المشار إليها أعلاه، تقوم كتابة العدل بإنهاء عملية الإفراغ، وتوثيق العقد، وإشعار البائع بإتمام العملية.

آلية الاستفادة من تحمل الدولة لضريبة التصرفات العقارية للمسكن الأول

أوضحت الهيئة ووزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان في بيان مشترك بأن يحصل المشتري - المستفيد من مبادرة تحمل الدولة لضريبة التصرفات العقارية عن المسكن الأول - على شهادة "المسكن الأول" من الموقع الإلكتروني لوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان (www.housing.gov.sa)، الذي يقوم من طرفه بتقديمها للبائع، على أن يقوم الأخير بالدخول إلى الموقع الإلكتروني لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك (zatca.gov.sa)، ثم اختيار خدمة (ضريبة التصرفات العقارية) ومن ثم (طلب تسجيل عقار)، وبعد إدخال بيانات العقار والمشتري ستؤكد الهيئة من استحقاق المشتري للدعم، ثم استثناء مبلغ الضريبة من مبلغ البيع (1,000,000) ريال أو أقل وفرضها بنسبة 5% على أي مبلغ زائد على (1,000,000) ريال.





6. الغرامات والعقوبات

6.1 الغرامات

يجوز للهيئة فرض الغرامات والعقوبات على الأشخاص الخاضعين للضريبة فيما يتعلق بمخالفة أحكام وشروط اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية المنصوص عليها في اللائحة.

الغرامة	وصف المخالفة
غرامة مالية لا تقل عن قيمة الضريبة المستحقة ولا تتجاوز ثلاثة أمثالها	تعد المخالفات التالية من قبيل التهرب الضريبي وفقاً لأحكام المادة التاسعة من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية ما لم يُثبت المُخالف عكس ذلك:
	<ol style="list-style-type: none">1. تقديم بيانات غير صحيحة عن قيمة التصرف العقاري ينتج عنها عدم سداد الضريبة المستحقة كلياً أو جزئياً. ويطبق ذلك على تسجيل قيمة التصرف في العقار بقيم أقل من القيمة الفعلية التي تم الاتفاق عليها بين أطراف التصرف ما يؤدي إلى نقص قيمة ضريبة التصرفات العقارية المستحقة على التصرف.2. اللجوء إلى أي حيلة أو ترتيب أو وسيلة مهما كان نوعها أو طبيعتها ينتج عنها عدم سداد الضريبة المستحقة كلياً أو جزئياً.3. أي إجراء أو فعل آخر يترتب عليه عدم سداد الضريبة المستحقة كلياً أو جزئياً.4. يعاقب بذات العقوبات المشار إليها في هذه المادة أي شخص يساعد أو يشترك مع الشخص المخالف في التهرب من سداد الضريبة. في حالة ثبوت قيام أي شخص بمساعدة المتصرف بأي شكل من الأشكال للتهرب من سداد ضريبة التصرفات العقارية فيعد ذلك الشخص شريكاً في واقعة التهرب، ويحق لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك الرجوع إلى ذلك الشخص بتطبيق ذات العقوبات الخاصة بالتهرب والواردة في المادة التاسعة من اللائحة التنفيذية.
غرامة لا تقل عن عشرة آلاف ريال. ولا تزيد على قيمة الضريبة المستحقة.	مخالفة أي حكم من أحكام هذه اللائحة. ويشمل ذلك على سبيل المثال لا الحصر الامتناع عن تقديم البيانات والمستندات التي تطلبها هيئة الزكاة والضريبة والجمارك من المتصرف والخاصة بالتصرف العقاري الخاضع لضريبة التصرفات العقارية.
غرامة تعادل 5% من قيمة الضريبة غير المسددة عن كل شهر أو جزء منه لم تسدد عنه الضريبة، ولوزير المالية الإعفاء من هذه العقوبة أو تخفيضها وفق ضوابط يحددها.	عدم سداد الضريبة المستحقة خلال المدة المحددة نظاماً.

تحدد الهيئة مستوى الغرامة أو العقوبة التي تفرضها على الشخص الخاضع للضريبة مع الأخذ في الحسبان سلوك الشخص الخاضع للضريبة، وسجل امتثاله لضريبة التصرفات العقارية (بما في ذلك وفاء الشخص الخاضع للضريبة بشروط تبليغ الهيئة عن أي أخطاء والتعاون مع الهيئة من أجل تصحيح الأخطاء).





6.2 العقوبات

أوضحت المادة التاسعة من اللائحة الحالات التي تعد في حكم التهرب الضريبي ما لم يثبت المخالف عكس ذلك.

حالات التهرب الضريبي	مثال عليها
تقديم بيانات غير صحيحة عن قيمة التصرف العقاري ينتج عنها عدم سداد الضريبة المستحقة كلياً أو جزئياً.	قام المتصرف بتقديم وثائق مزورة تثبت بموجبها سداد الضريبة.
اللجوء إلى أي حيلة أو ترتيب أو وسيلة مهما كان نوعها أو طبيعتها ينتج عنها عدم سداد الضريبة المستحقة كلياً أو جزئياً.	التلاعب بمساحات الأراضي في المخططات والصكوك عند تقسيم الأراضي عن الواقع الفعلي لغرض التهرب من الضريبة.
أي إجراء أو فعل آخر يترتب عليه عدم سداد الضريبة المستحقة كلياً أو جزئياً.	إذا ثبت للهيئة استغلال الحالات الاستثنائية المنصوص عليها في النظام بغير وجه حق لأغراض التهرب من الضريبة.
يعاقب بذات العقوبات المشار إليها في هذه المادة أي شخص يساعد أو يشترك مع الشخص المخالف في التهرب من السداد.	إذا تم الاتفاق بين الطرفين على قيام المتصرف بتقديم وثائق مزورة لأغراض التهرب من الضريبة.





7. الاعتراض على قرارات الهيئة

أوضحت المادة الثانية من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية أنه يحق لمن صدر في حقه قرار من الهيئة للاعتراض عليه لديها خلال (60) يوماً من تاريخ الإبلاغ به، وعلى الهيئة أن تبت في الاعتراض خلال (90) يوماً من تاريخ تقديمه، فإذا صدر القرار برفض الاعتراض أو مضت مدة (90) يوماً دون البت فيه، فيحق للمكلف خلال (30) يوماً من تاريخ إبلاغه برفض اعتراضه أمام الهيئة أو مضي مدة الـ (90) يوماً دون البت فيه، القيام بأي مما يأتي:

1. طلب إحالة الاعتراض إلى اللجنة الداخلية لغرض التسوية، فإذا رفض المكلف قرار اللجنة الداخلية بشأن التسوية أو مضت المدة المحددة في قواعد التسوية دون الوصول إلى تسوية، جاز للمكلف التقدم بدعوى التظلم من قرار الهيئة أمام لجنة الفصل خلال (30) يوماً من تاريخ إبلاغه بقرار اللجنة الداخلية أو مضي المدة المحددة في قواعد التسوية دون الوصول إلى تسوية، ولا تشمل دعواه ما قد يكون تم التوصل في شأنه إلى تسوية مع اللجنة الداخلية.
2. إقامة دعوى التظلم مباشرة أمام لجنة الفصل.





8. صلاحيات هيئة الزكاة والضريبة والجمارك

8.1. إعادة حساب قيمة الضريبة المستحقة

منحت اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية للهيئة عددًا من الصلاحيات التي تمكنها من إدارة الضريبة، والتحقق من صحة حساب الضريبة المستحقة، ومن ضمن تلك الصلاحيات أحقية الهيئة في التحقق من قيمة العقارات أو التصرفات التي تمت عليها، وتقدير قيمة العقارات، والتصرفات غير محددة القيمة أو التي يتبين أن القيمة الواردة بشأنها في عقد التصرف أقل من القيمة السوقية العادلة أو التي تقدم بشأنها معلومات أو بيانات غير صحيحة. كما يحق للهيئة أن تعتد بالتصرفات الصورية أو المستترة بما يحقق مقتضيات تحصيل الضريبة بشكل عادل ووفقًا لنص المادة الرابعة من اللائحة.

ولها في سبيل ذلك أيضًا الحق في طلب أي معلومات لأغراض تطبيق الضريبة، ومن ضمنها التنسيق مع الجهات الحكومية في كل ما له علاقة بتنفيذ أحكام اللائحة، وطلب أي معلومات لها صلة بالضريبة، ويتم الاحتفاظ بها لدى طرف ثالث، سواء كان هذا الطرف جهات حكومية أو مؤسسات مالية أو جهات إشرافية، وعلى جميع الأشخاص أن يقدموا للهيئة أي معلومات تطلبها لأغراض إثبات الالتزامات الضريبية الخاصة بهم.

8.2. إصدار القرارات والضوابط والإجراءات اللازمة لتطبيق اللائحة

منحت اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية محافظ الهيئة الحق في إصدار القرارات والضوابط والإجراءات التي تمكن الهيئة من الاضطلاع بدورها في تطبيق اللائحة وتحصيل الضريبة، ومن ضمنها - على سبيل المثال لا الحصر-، إجراءات الفحص، وتقييم الضريبة وإشعار الخاضع لضريبة التصرفات العقارية بنتيجة قرار الهيئة وآلية السداد، وضوابط حفظ المستندات والسجلات الواجب مسكها من قبل الشخص الخاضع للضريبة لأغراض الضريبة والمدد النظامية اللازمة لحفظها، والوسائل المستخدمة في ذلك، وإجراءات رد الضريبة المسددة بالزيادة، وأي ضوابط تتعلق برد الضريبة وتقسيطها.

8.3. حق الهيئة في تحصيل الضريبة

أوضحت المادة الثانية عشرة من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية أنه يحق للهيئة لأغراض تحصيل الضريبة في حال لم يقم المدين بسداد الضريبة بصورة نهائية، أن تقوم بإشعاره خلال (30) يوم عمل بأي وسيلة نظامية بوجود سداد المستحقات المالية، وإذا لم يسدد المدين تلك المستحقات، تقوم الهيئة بإذاره نهائيًا بالسداد خلال (15) يوم عمل، فإن انقضت هذه المدة، ولم يسدد المدين ما عليه فيحق للهيئة اتخاذ إجراء الحجز على أمواله في حدود المستحقات محل المطالبة بطلب يقدم للجهة القضائية المختصة.

كما يزود البنك المركزي السعودي بنسخة من إخطار الحجز، ويتم إيقاع الحجز بمخاطبة كل الجهات والهيئات الحكومية بحسب ما تراه الهيئة مناسبًا، وذلك للحجز على أصول أي شخص وأمواله المنقولة أو غير المنقولة ممن يطبق عليهم هذا الإجراء، ويجوز للهيئة ووفقًا لتقديرها قبول بيع أي أصول للمحجوز عليه لسداد ما عليه من مستحقات.





9. التزامات المتصرف بالعقار

نصت اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية على عدد من الالتزامات التي تقع على عاتق المتصرف في العقار بالبيع أو ما في حكمه وفقاً لللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية سواء كان بائعاً، أو واهباً، أو متنازلاً، أو مانحاً لحق الانتفاع، وتتنوع تلك الالتزامات ما بين الالتزام بتسجيل المعاملة على العقار في المنصة الخاصة بالهيئة لخدمة ضريبة التصرفات العقارية وسداد الضريبة وغيرها من الالتزامات التي سيتم تناولها بمزيد من التفصيل كما يلي:

9.1. التسجيل في منصة التصرفات العقارية الخاصة بالهيئة

يجب على المتصرف في العقار بالبيع أو ما في حكمه وفقاً لللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية أيًا كانت صورة ذلك التصرف سواء كان بيعاً، أو هبةً، أو تنازلاً، أو منح حق الانتفاع طويل الأمد بما يزيد على 50 عاماً أن يقوم بتسجيل ذلك التصرف على المنصة الخاصة بهيئة الزكاة والضريبة والجمارك لخدمة ضريبة التصرفات العقارية مع توضيح كل البيانات والمعلومات المطلوبة عن العقار محل التصرف، وقيمة التصرف، وأطرافه، وذلك قبل القيام بإفراغ العقار لدى وزارة العدل أو توثيقه لدى الجهة المختصة، وذلك في الحالات التي تتضمن توثيقاً رسمياً للتصرف، أما في حالة المحررات غير الرسمية التي لا تتضمن توثيقاً رسمياً لدى الجهات المختصة في المملكة فإن ذلك لا يعفي المتصرف من التسجيل، بل يجب عليه القيام بتسجيل تلك المعاملة على منصة الهيئة لخدمة ضريبة التصرفات العقارية، وسداد الضريبة خلال 30 يوماً تقويمياً من تاريخ العقد، أو الاتفاق النهائي لواقعة التصرف.

9.2. تقديم كل البيانات الضرورية لحساب الضريبة المستحقة

يقع على عاتق المتصرف في جميع الأحوال تقديم كل البيانات والمعلومات الصحيحة التي من شأنها تمكين هيئة الزكاة والضريبة والجمارك من حساب ضريبة التصرفات العقارية بالشكل الصحيح وفقاً لأحكام لائحة التصرفات العقارية سواء كان ذلك عند تسجيل المعاملة على منصة الهيئة لخدمة ضريبة التصرفات العقارية أو بناءً على طلب الهيئة عند قيامها بالتحقق من صحة الضريبة المحسوبة على التصرف بما في ذلك - على سبيل المثال لا الحصر - القيمة الحقيقية والصحيحة للتصرف، وكذلك أطراف التصرف، والتاريخ الفعلي للتصرف، وغيرها من البيانات اللازمة للتحقق من التطبيق الصحيح لأحكام اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية.

9.3. سداد الضريبة المستحقة

يعد المتصرف هو المسؤول عن سداد ضريبة التصرفات العقارية لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك إضافة إلى أي التزامات تنشأ عنها وفقاً لأحكام المادة السابعة من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية، ولا ينال من ذلك الالتزام قيام المتصرف بالاتفاق مع المتصرف إليه على خلاف؛ ذلك بغرض قيام المتصرف والمتصرف إليه بالاتفاق على تحمل المتصرف إليه لضريبة التصرفات العقارية، فإن ذلك الاتفاق بينهما لا يرفع من على عاتق المتصرف مسؤوليته عن سداد الضريبة لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك مع مراعاة أن كلاً من المتصرف والمتصرف له يظلان مسؤولين بالتضامن عن أي التزامات ضريبية تستحق بموجب اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية، ويحق للهيئة الرجوع إليهما مجتمعين أو منفردين بحسب الأحوال.





9.4. استكمال إجراءات الإفراغ لدى الجهة المختصة (كتابة العدل)

بعد استكمال المتصرف كل إجراءات تسجيل المعاملة على منصة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لخدمة ضريبة التصرفات العقارية، والحصول على ما يفيد ذلك، يجب عليه القيام بإفراغ العقار لدى الجهة المختصة مع العلم أن تلك الجهة لن تسمح باستكمال الإفراغ إلا بعد التأكد من تسجيل المعاملة على منصة الهيئة، وسداد ضريبة التصرفات العقارية المستحقة على تلك المعاملة أو استثنائها من الخضوع لضريبة التصرفات العقارية إذا كانت المعاملة تعد من الحالات المستثناة من الخضوع لضريبة وفقاً لأحكام المادة الثالثة من لائحة ضريبة التصرفات العقارية.

9.5. الالتزامات التي تقع على عاتق الأشخاص المحددين في المادة السابعة من اللائحة عند التصرف نيابة عن الغير

أوجبت المادة السابعة من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية على كل من (الولي، الوصي، القيم، الوكيل، الناظر، المصفي، الحارس القضائي، أمين التفليسة، الهيئة العامة للولاية على أموال القاصرين ومن في حكمهم والهيئة العامة للأوقاف) بالالتزام بأحكام تلك المادة عند التصرف نيابة عن الغير. ويشمل ذلك كل الالتزامات التي تقع على عاتق المتصرف، ومنها - على سبيل المثال لا الحصر- تسجيل المعاملة على منصة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لخدمة ضريبة التصرفات العقارية، وتقديم كل البيانات اللازمة عن التصرف، وغيرها من المسؤوليات التي تضمنتها اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية.





10. المعالجة الضريبية لمنتجات البيع على الخارطة

تتعدد صور البيع على الخارطة المقدمة في المملكة، والمقدمة من المطورين العقاريين المؤهلين لتوفير مثل تلك المنتجات، وبصفة عامة تتمثل الصورة الرئيسة في وجود أكثر من طرف في معاملة منتجات البيع على الخارطة، وتتضمن الصورة الغالبة إبرام اتفاق بين أكثر من جهة لتنفيذ العقارات التي يتم تشييدها وبيعها وفقاً لذلك النظام، حيث يوجد اتفاق ما بين المطورين العقاريين المرخص لهم بتوفير تلك المنتجات مع جهات تمويلية لسداد المقابل الخاص بالعقارات التي يتم تنفيذها على مراحل وسداد مقابلها وفقاً لنسب إنجاز، ومدد زمنية يتفق عليها جميع الأطراف، كما يوجد اتفاق منفصل بين الجهات التمويلية والمستفيدين النهائيين المستفيدين من العقارات التي يتم إنشاؤها وفقاً لذات النظام.

10.1. التوريدات من أعمال إلى مستهلك (B-TO-C) التي تتم بعد مرحلة تشييد العقار حتى سداد قيمة العقار وتكلفة التمويل

في حال تم توريد العقار (انتقال الملكية / انتقال الحيازة) من المورد الخاضع للضريبة (المطور / الممول) إلى العميل النهائي (الفرد غير المسجل) قبل تاريخ 4 أكتوبر 2020م يخضع ذلك التوريد لضريبة القيمة المضافة على كامل قيمة العقار وبغض النظر عن سداد المقابل على دفعات من عدمه. ولا يخضع الإفراغ (الذي تم بعد تاريخ 3 أكتوبر 2020م) لضريبة التصرفات العقارية. وفي حال قام العميل النهائي (الفرد غير المسجل) بسداد عدد من الدفعات المقدمة إلى المورد الخاضع للضريبة، وتم توريد العقار (انتقال الملكية / انتقال الحيازة) بعد تاريخ 3 أكتوبر 2020م، فلا يخضع التوريد لضريبة القيمة المضافة، ويتم رد الضريبة المحصلة إلى العميل (الفرد غير المسجل) مع قيام المورد (المطور / الممول) بتسوية تلك الضريبة بإقراراته وفقاً لأحكام المادة 40 من اللائحة، ويخضع التوريد (التصرف) لضريبة التصرفات بالكامل في تاريخ التصرف وعلى كامل قيمة العقار دون فوائد التمويل.

10.2. التوريدات من أعمال إلى أعمال (B-TO-B) التي تتم خلال مرحلة التطوير وصولاً إلى بناء العقار بموجب عقود الاستصناع

في حال تم توقيع العقود واستلام دفعات قبل تاريخ 4 أكتوبر 2020م وحيث يحق للجهة التمويلية استرداد ضريبة القيمة المضافة المتكبدة على الدفعات المسددة منها إلى المطور العقاري المسجل ووفقاً لنسب الإنجاز، فتخضع جميع الدفعات المستلمة من قبل المطور العقاري المسجل لضريبة القيمة المضافة في تاريخ استلامها ووفقاً لقواعد ضريبة القيمة المضافة، ويتم خصمها لدى العميل المسجل لدى الهيئة (الجهة التمويلية غالباً) كخصم ضريبي متعلق بضريبة المدخلات، وعليه لا يتم عمل أي تسوية أو تعديل على تلك الضريبة المستحقة سواء تم التوريد للمستفيد النهائي (الفرد - غير المسجل) قبل أو بعد 4 أكتوبر 2020م. وفي حال تم توقيع العقود، واستلام الدفعات في أو بعد تاريخ 4 أكتوبر 2020م، ستخضع المعاملة بالكامل لضريبة التصرفات العقارية، ولا تخضع لضريبة القيمة المضافة حيث لم يقع أي حالة من حالات استحقاق الضريبة (تاريخ التوريد - تاريخ تلقي المقابل أو جزءاً منه - تاريخ إصدار الفاتورة).





11. طلب إصدار قرار تفسيري

في حال لم تكن متأكدًا من كيفية تطبيق الضريبة على تصرف عقاري تقوم به أو تنوي القيام به، بعد مراجعة الأحكام النظامية المعنية والدليل الإرشادي ذي الصلة، يمكنك التقدم بطلب إلى الهيئة للحصول على قرار تفسيري وذلك وفقًا لما جاء في الدليل الإرشادي لطلبات القرارات التفسيرية.





12. الاتصال بنا

للحصول على مزيد من المعلومات بشأن أي معاملة خاضعة لضريبة التصرفات العقارية
يرجى زيارة الموقع الإلكتروني:



zatca.gov.sa

أو التواصل معنا على الرقم التالي:



19993





الأسئلة الشائعة

1. ما الفئة الخاضعة لضريبة التصرفات العقارية؟

تفرض الضريبة على جميع الفئات المتعاملة بالتصرف العقاري من الأفراد الطبيعيين والمؤسسات والشركات والمنشآت الحكومية.

2. متى سيتم البدء بتطبيق ضريبة التصرفات العقارية؟

تم البدء بتطبيق ضريبة التصرفات العقارية بتاريخ 4 أكتوبر 2020م.

3. هل هناك حد للتسجيل الإلزامي في ضريبة التصرفات العقارية؟

لا يوجد حد للتسجيل في ضريبة التصرفات العقارية، وكل العمليات خاضعة إلا ما يستثنى حسب قائمة الاستثناءات المحددة في لائحة ضريبة التصرفات العقارية.

4. هل يلزم التسجيل في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك من أجل تقديم إقرار الضريبة وسدادها؟

ضريبة التصرفات العقارية هي ضريبة تعنى بأي تصرف عقاري، ويتم تسجيل كل تصرف من خلال البوابة المخصصة في الهيئة دون الحاجة إلى تقديم طلب تسجيل في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك. وعليه لا يطبق عليها ما يطبق على الزكاة والضرائب من تسجيل أو رفع للإقرارات الدورية.

5. هل سيصدر لي شهادة تسجيل خاصة لضريبة التصرفات العقارية؟

لا توجد شهادة تسجيل في ضريبة التصرفات العقارية، وهذه الضريبة هي ضريبة عمليات وليست محددة بمعيار خضوع حسب حجم النشاط والمبيعات، فجميع عمليات التصرفات العقارية خاضعة إلا ما يستثنى حسب اللائحة.

6. في حال السداد المبكر هل توجد ضريبة في حال فك رهن العقار للعميل؟

تفرض ضريبة التصرفات العقارية على أي تصرف عقاري بعد تاريخ 4 أكتوبر 2020م. ويشمل التصرف العقاري أي تصرف قانوني ناقل لملكية العقار أو لحيازته، بما في ذلك ودون حصر، العقود التي يكون محلها نقل حق الانتفاع أو حق الإجارة طويلة الأمد، وتتضمن اللائحة استثناءات ومنها:

- 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.





7. ضريبة التصرفات العقارية تسدد إلزامياً قبل أو أثناء الإفراغ أو التوثيق بحد أقصى وتقع مسؤولية السداد على البائع، فهل هناك أي التزام على الجهة الممولة في حين عدم إتمام الإفراغ؟

إذا طبق الاستثناء بند (ب) من المادة الثالثة من لائحة ضريبة التصرفات العقارية على التوريد المشار إليه أعلاه فيكون البائع هو المسؤول عن ضريبة التصرفات العقارية.

8. كيف يتم تطبيق ضريبة التصرفات العقارية ومتى يجب دفع الضريبة؟

استناداً إلى الفقرة الأولى من المادة الرابعة من لائحة ضريبة التصرفات العقارية تفرض ضريبة التصرفات العقارية بنسبة 5% من إجمالي قيمة التصرف في العقارات مهما كان حالتها، أو شكلها، أو استخدامها في وقت التصرف سواء كان هذا التصرف شاملاً لكامل العقار أو جزء منه مفرراً أو مشاعاً وسواء كان التصرف موثقاً أو غير موثق. وحددت الفقرة (أ) من المادة الرابعة من لائحة ضريبة التصرفات العقارية بعض الحالات على سبيل المثال التي تسدد فيها الضريبة في أو قبل تاريخ توثيق لدى كاتب العدل أو الموثق المعتمد، ومنها البيع على الخارطة، وحددت الفقرة (ب) من نفس المادة أن تسدد الضريبة في الحالات التي لا يشملها إجراء التوثيق الرسمي لدى الجهة الإدارية المختصة أو الموثق المعتمد خلال 30 يوماً تاريخياً من تاريخ العقد أو الاتفاق النهائي لواقعة التصرف.

9. فيما يخص عقود المرابحة، في حال أن البنك أبرم عقود البيع والشراء قبل صدور الأمر الملكي بتاريخ 4 أكتوبر 2020م. وتم توريد ضريبة القيمة المضافة للهيئة، فهل يتم توريد ضريبة التصرفات العقارية في حال تم الإفراغ بعد أكتوبر 2020م وبالتالي تعديل الإقرار فيما يخص ضريبة القيمة المضافة للهيئة؟

في حال قام البنك بتوريد ضريبة القيمة المضافة عن عقد المرابحة وذلك بسبب وضع العقار تحت تصرف العميل من خلال العقد المبرم مع العميل قبل تاريخ سريان ضريبة التصرفات العقارية. وكان الإفراغ بعد تاريخ السريان فإن ذلك التوريد المشار إليه لا يخضع لضريبة التصرفات العقارية استناداً إلى الاستثناء رقم 13 من المادة الثالثة من لائحة ضريبة التصرفات العقارية - شريطة عدم حدوث أي تغيير على أطراف المعاملة أو قيمة وبنود التعاقد الخاضع لضريبة القيمة المضافة.

10. أنا مسجل في ضريبة القيمة المضافة ونشاطي عقاري فقط، هل يجب علي القيام بإلغاء تسجيلي في ضريبة القيمة المضافة بالنظر إلى أن التصرفات العقارية قد أصبحت معفاة؟

نعم سيتم إلغاء تسجيل الأشخاص الذين ينحصر نشاطهم في القيام بتوريدات عقارية معفاة من الضريبة، والذين لا يوجد لديهم أي أنشطة أخرى ويستطيع المكلف الاستمرار مسجلاً بشكل طوعي في ضريبة القيمة المضافة حسب الحد الإلزامي للتسجيل وفقاً لتقييمه الشخصي لأنشطته الخاضعة للضريبة.





11. من المسؤول عن تقديم الطلب في خدمة ضريبة التصرفات العقارية؟

المسؤول عن تقديم الطلب عبر الخدمة هو بائع العقار أو المتصرف فيه، وسيتم إصدار فاتورة سداد له وفقاً للبيانات المحددة في الطلب بقيمة الضريبة التي ستستحق على توثيق ذلك العقار، ويكون البائع هو الملزم بسداد الضريبة إلى الهيئة، ويحق له الاتفاق مع المشتري أو المتصرف له خلاف ذلك، ويمكن لأي شخص دفع فاتورة سداد للضريبة التي ستحسب على الإفراغ، ويظل البائع مسؤولاً عن سداد الضريبة وأي التزامات تنشأ عنها للهيئة. مع مراعاة أن كلاً من المتصرف والمتصرف له مسؤولان بالتضامن عن كل الالتزامات الضريبية، ويحق للهيئة الرجوع إليهما مجتمعين أو منفردين بحسب الأحوال.

12. أنا فرد مسجل لدى الهيئة ولدي أنشطة بخلاف البيع العقاري (إيجارات تجارية ومقابل إدارة عقار للغير) وأنوي القيام ببيع أحد العقارات التجارية، فكيف أقوم بإدخال هذه العمليات في خدمة ضريبة التصرف العقاري؟

لا يوجد ارتباط بين ضريبة القيمة المضافة وضريبة التصرفات العقارية حيث إن كلاً منهما يمثل ضريبة منفصلة عن الأخرى، والتوريدات العقارية بالبيع أصبحت معفاة من ضريبة القيمة المضافة بينما ستخضع لضريبة التصرفات العقارية بنسبة 5% وسيتم حساب الضريبة المستحقة عليها من خلال إدخال بيانات التصرف العقاري في المنصة الموجودة لدى الهيئة.

13. هل سداد الضريبة التي ستحسب من خلال فاتورة سداد إلزامية؛ لاستكمال إجراءات الإفراغ لدى الجهات المختصة؟

نعم، ولن يتم استكمال الإجراءات لدى الجهة المختصة إلا بسداد الضريبة المستحقة عن كل عملية.

14. لدي عقار أرغب في نقل ملكيته لزوجتي بالهبة، وهو على حد علمي غير خاضع لضريبة التصرفات العقارية حيث إن الزوجة ضمن حالات القرابة المستثناة، فهل أنا ملزم باستخدام خدمة التصرفات العقارية لإتمام إجراءات نقل الملكية؟

نعم، يجب استخدام خدمة التصرفات العقارية؛ لاستكمال جميع إجراءات نقل الملكية، كما يمكنكم الإفصاح عن طبيعة العقار من خلال اختيار الاستثناء المخصص لذلك عن طريق الخدمة علماً أن الخدمة لن تقوم بحساب الضريبة كون الهبة للزوجة ضمن الحالات المستثناة من الضريبة.

15. نحن ورثة وسنقوم بإفراغ العقار إلى طرف آخر كيف سيتم استخدام خدمة ضريبة التصرف العقاري في هذه الحالة؟

يجب أن ينتقل العقار إلى الورثة لغرض تقسيم الحصص وتسجيل العقار بأسمائهم في كتابة العدل، ومن ثم يتم تقديم طلب في خدمة ضريبة التصرفات العقارية لبيع العقار ويمكن لكل وريث سداد الجزء المتعلق بحصته من خلال نفس الفاتورة. كما يمكن أن يقوم أحد الورثة بسداد مبلغ الضريبة كاملة مع تسوية التزامات الورثة فيما بينهم، كما يمكن للمشتري أن يسدد مباشرة فاتورة سداد عن الضريبة الخاصة بالعقار الذي سيشتريه من الورثة.





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