



الدليل المبسط 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 محتوى هذا الدليل تعديلاً على أي من أحكام الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة.

وتؤكد الهيئة تطبيقها المعالجات التوضيحية الواردة في هذا الدليل -حيثما تطبق-، وذلك في ضوء النصوص النظامية ذات الصلة، وفي حال تعديل أي إيضاح أو محتوى 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	ما هي ضريبة التصرفات العقارية؟	
06	الفرق بين ضريبة القيمة المضافة وضريبة التصرفات العقارية	
22	ضريبة القيمة المضافة قبل وبعد	
25	المعاملات العقارية الخاضعة لضريبة التصرفات العقارية	
27	الاستثناءات من ضريبة التصرفات العقارية	
41	المخالفات والغرامات	
43	آلية الاعتراض على ضريبة التصرفات العقارية	



ما هي ضريبة التصرفات العقارية؟



ما هي ضريبة التصرفات العقارية؟



تم البدء في تطبيق ضريبة التصرفات العقارية التي تم إعلانها بموجب الأمر الملكي رقم (أ/84) بتاريخ 14 صفر 1442 هـ، الهادف إلى دعم المواطنين والمطورين العقاريين المرخصين، بداية من يوم الأحد الموافق 17 صفر 1442 هـ، وبموجب الأمر الملكي والقرارات التنفيذية؛ حيث تم إعفاء توريد (بيع) العقارات من ضريبة القيمة المضافة بدلاً من فرضها بنسبة 15%، مع فرض ضريبة للتصرفات العقارية التي تشمل عمليات البيع وما في حكمها بنسبة 5% من قيمة العقار، إضافة إلى رفع المبلغ الذي ستتحمله الدولة من قيمة ضريبة التصرفات العقارية عن المواطنين السعوديين إلى (1,000,000) ريال سعودي من سعر شراء المسكن الأول بدلاً من (850,000) ريال سعودي المرتبطة بضريبة القيمة المضافة.

وضريبة التصرفات العقارية، هي ضريبة يتم فرضها بنسبة 5% على جميع التصرفات العقارية التي تشمل:

- البيع.
- الوصية.
- التأجير التمويلي.
- الإجارة المنتهية بالتملك.
- عقود الانتفاع طويلة الأمد التي تزيد مدتها على 50 عامًا.

وتحسب الضريبة على قيمة العقار وفقاً لقيمتها المتفق عليها بين البائع والمشتري التي يجب ألا تقل عن القيمة السوقية العادلة وقت التصرف، ويتم سدادها إلزامياً قبل أو أثناء الإفراغ من قبل البائع.





الفرق بين ضريبة القيمة المضافة وضريبة التصرفات العقارية



الفرق بين ضريبة القيمة المضافة و ضريبة التصرفات العقارية



حاليًا		سابقًا	
 ضريبة التصرفات العقارية	 ضريبة القيمة المضافة	 ضريبة القيمة المضافة	الحالة 
ضريبة التصرفات العقارية	ضريبة القيمة المضافة بعد الأمر الملكي	ضريبة القيمة المضافة قبل الأمر الملكي	
%5	معفى	%15	بيع عقار سكني
%5	معفى	%15	بيع عقار تجاري
%5	معفى	%15	بيع أرض سكنية أو تجارية أو زراعية
لا تنطبق	معفى	معفى	تأجير عقار سكني لمدة تقل عن 50 سنة
لا تنطبق	%15	%15	تأجير عقار تجاري لمدة تقل عن 50 سنة
تتحمل الدولة الضريبة المستحقة عما لا يزيد على مبلغ (1,000,000) ريال سعودي من قيمة العقار المستحقة	معفى	تتحمل الدولة الضريبة المستحقة عما لا يزيد على مبلغ (850,000) ريال سعودي من قيمة العقار	المسكن الأول للمواطنين (فيلا - شقة - وحدة سكنية)
مستثناة، ليس عليها ضريبة	معفى	%15	بيع العقار لجهة حكومية





مستثناة، ليس عليها ضريبة	خارج نطاق الضريبة	خارج نطاق الضريبة	بيع العقار من جهة حكومية بصفتها سلطة عامة
5%	معفى	15%	بيع العقار من جهة حكومية لأغراض تجارية أو استثمارية
مستثناة، ليس عليها ضريبة	معفى	15%	بيع العقار لجهة دبلوماسية أو منظمة دولية معتمدة
مستثناة، ليس عليها ضريبة	خارج نطاق الضريبة	خارج نطاق الضريبة	هبة عقار دون مقابل للزوج أو الزوجة أو الأقارب حتى الدرجة الثالثة
5%	معفى	15%	هبة عقار دون مقابل لأي طرف آخر
مستثناة، ليس عليها ضريبة	معفى	15%	نزع ملكية العقار للمنفعة العامة
مستثناة، ليس عليها ضريبة	معفى	15%	تقديم العقار كحصة عينية في رأس مال شركة مؤسسة في المملكة مع الاحتفاظ بالأسهم أو الحصص المقابلة للعقار لمدة خمس سنوات
5%	مع حق المسجل في استردادها 15%	15%	حق الانتفاع بعقار لمدة تزيد على 50 عامًا
لا تطبق	15%	15%	المدخلات الخاصة لبناء العقارات كمواد البناء وغيرها*
غير مستردة	لا يتم خصم ضريبة المدخلات بالإقرارات	يتم خصم ضريبة المدخلات بالإقرارات	استرداد ضريبة المدخلات لبيع العقارات

* استرداد ضريبة القيمة المضافة المسددة على المشتريات الخاصة (كمواد البناء وغيرها) بالعقارات المعفاة من ضريبة القيمة المضافة، يتم الاسترداد فيها فقط للمطورين العقاريين المرخصين والمؤهلين للاسترداد من الهيئة.





بيع عقار سكني

فيلا - شقة - وحدة سكنية

مثال:

عرض شخص فيلا للبيع بقيمة (1,000,000) ريال سعودي.
كيف يمكن حساب الضريبة عند البيع، وموعد سدادها، بعد صدور الأمر الملكي الخاص بضريبة التصرفات العقارية؟

الشرح

حاليًا	سابقًا	
ضريبة التصرفات العقارية بعد صدور الأمر الملكي	ضريبة القيمة المضافة قبل تطبيق الإعفاء	
5%	15%	نسبة الضريبة
(50,000) ريال سعودي	(150,000) ريال سعودي	مبلغ الضريبة
يتم تسجيل العملية قبل الإفراغ أو توثيق العقد	يتم تسجيل الشخص والعملية	التسجيل في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك
تسدد الضريبة في أو قبل تاريخ التوثيق لدى كاتب العدل أو الموثق المعتمد	تسدد من خلال الإقرار الدوري للمسجل	موعد سداد الضريبة
بداية من 4 أكتوبر 2020م	من بداية عام 2018م وحتى تاريخ 3 أكتوبر 2020م وتعفى بداية من 4 أكتوبر 2020م	تاريخ التطبيق
البائع	البائع	الملزم بسداد الضريبة إلى الهيئة





المسكن الأول (الجاهز) للمواطنين



فيلا - شقة - وحدة سكنية

مثال:

أراد أحد المواطنين شراء بيت بمبلغ (1,000,000) ريال سعودي من أحد المطورين العقاريين وكان ذلك البيت هو المسكن الأول للمواطن، ويوجد لدى المواطن شهادة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان تفيد ذلك. كيف يمكن حساب ضريبة التصرفات العقارية في هذه الحالة؟

الشرح

حاليًا	سابقًا	
ضريبة التصرفات العقارية بعد صدور الأمر الملكي	ضريبة القيمة المضافة قبل تطبيق الإعفاء	
5%	15%	نسبة الضريبة
حتى (1,000,000) ريال سعودي من سعر شراء المسكن	حتى (850,000) ريال سعودي من سعر شراء المسكن	تحمل الدولة للضريبة عن المسكن الأول
صفر*	ريال سعودي (22,500)	مبلغ الضريبة المستحقة بعد خصم مبلغ التحمل
يتم تسجيل العملية قبل الإفراغ أو توثيق العقد	يتم تسجيل الشخص والعملية	التسجيل في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك
تسدد الضريبة في أو قبل تاريخ التوثيق لدى كاتب العدل أو الموثق المعتمد	تسدد من خلال الإقرار الدوري للمسجل	موعد سداد الضريبة
بداية من 4 أكتوبر 2020م	من بداية عام 2018م وحتى تاريخ 3 أكتوبر 2020م وتعفى بداية من 4 أكتوبر 2020م	تاريخ التطبيق
البائع	البائع	الملزم بسداد الضريبة إلى الهيئة

* مبلغ الضريبة المستحقة بعد خصم مبلغ تحمل الدولة هو "صفر" بسبب أن قيمة العقار لم تتجاوز (1,000,000) ريال سعودي.





آلية الاستفادة من تحمل الدولة لضريبة المسكن الأول عن المواطن*

1. يقوم المشتري بإصدار شهادة تحمل الدولة لضريبة التصرفات العقارية عن المسكن الأول من الموقع الإلكتروني لوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
 2. يقدم المشتري الشهادة إلى البائع.
 3. يقوم البائع بالدخول إلى الموقع الإلكتروني لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك، ثم اختيار خدمة (ضريبة التصرفات العقارية) ومن ثم الدخول إلى منصة التصرفات العقارية، وتسجيل تصرف عقاري جديد واختيار تصرف عقاري مستثنى من قائمة الاستثناءات مع تحديد الاستثناء بأنه يتعلق بتحمل الدولة لضريبة المسكن الأول للمواطنين.
- بعد إدخال بيانات العقار والمشتري ستتأكد الهيئة من استحقاق المشتري للتحمل، ثم استثناء مبلغ الضريبة من مبلغ البيع عما لا يزيد على (1,000,000) ريال سعودي، وفرضها بنسبة 5% على المبلغ الزائد عليه.





بيع عقار تجاري



مبنى - وحدة تجارية - أرض

مثال:

قام شخص بعرض محل تجاري للبيع بقيمة (1,000,000) ريال سعودي. وأراد إفراغ العقار باسم المشتري، كيف يمكن حساب الضريبة عند البيع، وموعد سدادها، بعد صدور الأمر الملكي الخاص بضريبة التصرفات العقارية؟

الشرح

حاليًا	سابقًا	
ضريبة التصرفات العقارية بعد صدور الأمر الملكي	ضريبة القيمة المضافة قبل تطبيق الإعفاء	
5%	15%	نسبة الضريبة
(50,000) ريال سعودي	(150,000) ريال سعودي	مبلغ الضريبة
يتم تسجيل العملية قبل الإفراغ أو توثيق العقد	يتم تسجيل الشخص والعملية	التسجيل في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك
تسدد الضريبة في أو قبل تاريخ التوثيق لدى كاتب العدل أو الموثق المعتمد	تسدد من خلال الإقرار الدوري للمسجل	موعد سداد الضريبة
بداية من 4 أكتوبر 2020م	من بداية عام 2018م وحتى تاريخ 3 أكتوبر 2020م وتعفى بداية من 4 أكتوبر 2020م	تاريخ التطبيق
البائع	البائع	الملزم بسداد الضريبة إلى الهيئة





بيع أرض

سكني - تجاري - زراعي

مثال:

لشخص أو منشأة أرض داخل المملكة، وتم عرضها للبيع بقيمة (500,000) ريال سعودي، وأراد إفراغ الأرض باسم المشتري، كيف يمكن حساب الضريبة عند البيع، وموعد سدادها، بعد صدور الأمر الملكي الخاص بضريبة التصرفات العقارية؟

الشرح

حاليًا	سابقًا	
ضريبة التصرفات العقارية بعد صدور الأمر الملكي	ضريبة القيمة المضافة قبل تطبيق الإعفاء	
5%	15%	نسبة الضريبة
(25,000) ريال سعودي	(75,000) ريال سعودي	مبلغ الضريبة
يتم تسجيل العملية قبل الإفراغ أو توثيق العقد	يتم تسجيل الشخص والعملية	التسجيل في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك
تسدد الضريبة في أو قبل تاريخ التوثيق لدى كاتب العدل أو الموثق المعتمد	تسدد من خلال الإقرار الدوري للمسجل	موعد سداد الضريبة
بداية من 4 أكتوبر 2020م	من بداية عام 2018م وحتى تاريخ 3 أكتوبر 2020م وتعفى بداية من 4 أكتوبر 2020م	تاريخ التطبيق
البائع	البائع	الملزم بسداد الضريبة إلى الهيئة





هبة عقار دون مقابل للزوج أو الزوجة أو الأقارب حتى الدرجة الثالثة*



نقل ملكية العقار كهبة من الزوج إلى زوجته أو من الزوجة إلى زوجها، أو لأحد الأقارب حتى الدرجة الثالثة.

مثال:

وهب صاحب عقار أرضه دون مقابل لابن أخته. قيمتها في السوق (700,000) ريال سعودي، وأراد إفراغ العقار باسمه في وزارة العدل. كيف يمكن حساب الضريبة؟

الشرح

حاليًا	سابقًا	
ضريبة التصرفات العقارية بعد صدور الأمر الملكي	ضريبة القيمة المضافة قبل تطبيق الإعفاء	
5%	15%	نسبة الضريبة
مستثناة، ليس عليها ضريبة إذا تحققت الشروط الواردة في لائحة ضريبة التصرفات العقارية	خارج نطاق الضريبة وفق شروط محددة	مبلغ الضريبة
يتم تسجيل العملية قبل الإفراغ أو توثيق العقد	في حال كان المتصرف غير خاضع للضريبة فلا يلزم عمل أي إجراء	التسجيل في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك

يقصد بالأقارب حتى الدرجة الثالثة:

الدرجة الأولى: الآباء، والأمهات، والأجداد، والجندات وإن علوا.

الدرجة الثانية: الأولاد، وأولادهم وإن نزلوا.

الدرجة الثالثة: الإخوة والأخوات، الأشقاء، أو لأب، أو لأم، وأولادهم، وأولاد أولادهم.





هبة عقار دون مقابل لأبي طرف آخر



تفرض ضريبة التصرفات العقارية بنسبة 5% على كل المعاملات العقارية التي تتم بالبيع وما في حكمه، بما في ذلك نقل ملكية العقارات دون مقابل (ما لم تكن مستثناة وفقاً للائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية).

مثال:

أراد شخص أن يعطي قطعة أرض قيمتها السوقية (250,000) ريال سعودي كهبة دون مقابل لابن عمه، وأراد إفراغ الأرض في وزارة العدل.

الشرح

حاليًا	سابقًا	
ضريبة التصرفات العقارية بعد صدور الأمر الملكي	ضريبة القيمة المضافة قبل تطبيق الإعفاء	
5%	15%	نسبة الضريبة
(12,500) ريال سعودي	(37,000) ريال سعودي	مبلغ الضريبة
يتم تسجيل العملية قبل الإفراغ أو توثيق العقد	في حال كان الشخص خاضعاً للضريبة ومسجلاً لدى الهيئة	التسجيل في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك إذا لم يطبق الاستثناء
تسدد الضريبة في أو قبل تاريخ التوثيق لدى كاتب العدل أو الموثق المعتمد	تسدد من خلال الإقرار الدوري للمسجل	موعد سداد الضريبة





بيع العقار لجهة حكومية

نقل ملكية العقار من شخص أو منشأة إلى جهة حكومية.

مثال:

عرض شخص أرض للبيع بقيمة (500,000) ريال سعودي، وأرادت جهة حكومية شراء ذلك العقار. كيف يمكن حساب الضريبة عند البيع، وموعد سدادها؟

الشرح

حاليًا	سابقًا	
ضريبة التصرفات العقارية بعد صدور الأمر الملكي	ضريبة القيمة المضافة قبل تطبيق الإعفاء	
5%	15%	نسبة الضريبة
مستثناة، ليس عليها ضريبة	ريال سعودي (75,000)	مبلغ الضريبة
يتم تسجيل العملية قبل الإفراغ أو توثيق العقد	يتم تسجيل الشخص والعملية	التسجيل في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك
لا توجد ضريبة واجبة السداد	تسدد من خلال الإقرار الدوري للمسجل	موعد سداد الضريبة
بداية من 4 أكتوبر 2020م	من بداية عام 2018م وحتى تاريخ 3 أكتوبر 2020م وتعفى بداية من 4 أكتوبر 2020م	تاريخ التطبيق
لا توجد ضريبة واجبة السداد	البائع	الملزم بسداد الضريبة إلى الهيئة





بيع العقار لجهة دبلوماسية أو منظمة دولية معتمدة



نقل ملكية العقار من أو إلى جهة دبلوماسية أو منظمة دولية معتمدة في المملكة، بشرط المعاملة بالمثل.

مثال:

أراد شخص بيع مبنى سكني بقيمة (200,000) ريال سعودي، لسفارة دولة أجنبية معتمدة لدى وزارة الخارجية لاستخدامها من قبل موظفيها، ويطلب على المعاملة الإعفاء وفقاً لمبدأ المعاملة بالمثل. كيف يمكن حساب الضريبة عند البيع وموعد سدادها؟

الشرح

حاليًا	سابقًا	
ضريبة التصرفات العقارية بعد صدور الأمر الملكي	ضريبة القيمة المضافة قبل تطبيق الإعفاء	
5%	15%	نسبة الضريبة
مستثناة، ليس عليها ضريبة	(30,000) ريال سعودي	مبلغ الضريبة
يتم تسجيل العملية قبل الإفراغ أو توثيق العقد	يتم تسجيل الشخص والعملية	التسجيل في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك
لا توجد ضريبة واجبة السداد	تسدد من خلال الإقرار الدوري للمسجل ويجوز للجهة الدبلوماسية استردادها كشخص مؤهل للاسترداد	موعد سداد الضريبة
بداية من 4 أكتوبر 2020م	من بداية عام 2018م وحتى تاريخ 3 أكتوبر 2020م وتعفى بداية من 4 أكتوبر 2020م	تاريخ التطبيق
لا توجد ضريبة واجبة السداد	البائع	الملزم بسداد الضريبة إلى الهيئة





بيع العقار من جهة حكومية بصفتها سلطة عامة



مثال:

أرادت جهة حكومية بيع عقار إلى شخص أو منشأة بالمملكة وذلك بصفتها سلطة عامة في المملكة، وكان ذلك البيع خارج النطاق الاقتصادي أو الاستثماري أو التجاري. كيف يمكن حساب الضريبة عند البيع، وموعد سدادها، بعد صدور الأمر الملكي الخاص بضريبة التصرفات العقارية؟

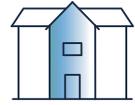
الشرح

حاليًا	سابقًا	
ضريبة التصرفات العقارية بعد صدور الأمر الملكي	ضريبة القيمة المضافة قبل تطبيق الإعفاء	
ليس عليها ضريبة	نسبة الضريبة	
يتم تسجيل المعاملة لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك	لا يلزم تسجيل الجهة الحكومية	التسجيل في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك
لا توجد ضريبة واجبة السداد	موعد سداد الضريبة	





بيع العقار من جهة حكومية لأغراض تجارية أو استثمارية



نقل ملكية عقارٍ ما من جهة حكومية إلى أفراد أو منشآت لأغراض تجارية أو استثمارية مع منافسة القطاع الخاص.

مثال:

أرادت جهة حكومية استثمار أحد العقارات المملوكة لها من خلال تسويقه وبيعه بقيمة قدرها (1,000,000) ريال سعودي للشركات العاملة في المملكة. كيف يمكن حساب الضريبة عند البيع، وموعد سدادها، بعد صدور الأمر الملكي الخاص بضريبة التصرفات العقارية؟

الشرح

حاليًا	سابقًا	
ضريبة التصرفات العقارية بعد صدور الأمر الملكي	ضريبة القيمة المضافة قبل تطبيق الإعفاء	
5%	15%	نسبة الضريبة
(50,000) ريال سعودي	(150,000) ريال سعودي	مبلغ الضريبة
يتم تسجيل المعاملة لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك	يتم تسجيل الجهة الحكومية لدى الهيئة	التسجيل في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك
تسدد إلزاميًا في أو قبل تاريخ التوثيق لدى كاتب العدل أو الموثق المعتمد	تسدد من خلال الإقرار الدوري للمسجل	موعد سداد الضريبة
بداية من 4 أكتوبر 2020م	من بداية عام 2018م وحتى تاريخ 3 أكتوبر 2020م وتعفى بداية من 4 أكتوبر 2020م	تاريخ التطبيق
البائع	البائع	الملزم بسداد الضريبة إلى الهيئة





نزع ملكية العقار للمنفعة العامة



نقل ملكية عقار نتيجة لقرار نافذ من الجهة المختصة بنزع ملكيته للمنفعة العامة.

مثال:

صدر قرار إداري نافذ وفقاً لنظام نزع الملكية الساري في المملكة بنزع ملكية مبنى تجاري مملوك لآحدى الشركات للمنفعة العامة، وذلك لمصلحة إحدى الجهات الحكومية، وتم تقييم العقار بقيمة (500,000) ريال سعودي. كيف يمكن حساب الضريبة؟

الشرح

حالياً	سابقاً	
ضريبة التصرفات العقارية بعد صدور الأمر الملكي	ضريبة القيمة المضافة قبل تطبيق الإعفاء	
5%	15%	نسبة الضريبة
مستثناة، ليس عليها ضريبة	(75,000) ريال سعودي	مبلغ الضريبة
يتم تسجيل المعاملة من خلال هيئة الزكاة والضريبة والجمارك	يتم تسجيل الشركة مالكة العقار الذي نزعت ملكيته	التسجيل في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك
لا توجد ضريبة واجبة السداد	تسدد من خلال الإقرار الدوري للمسجل	موعد سداد الضريبة
بداية من 4 أكتوبر 2020م	من بداية عام 2018م وحتى تاريخ 3 أكتوبر 2020م وتعفى بداية من 4 أكتوبر 2020م	تاريخ التطبيق
لا توجد ضريبة واجبة السداد	المنزوع ملكيته	الملزوم بسداد الضريبة إلى الهيئة





تقديم العقار كحصة عينية في رأس مال شركة مؤسسة في المملكة



بشرط

- عدم التصرف في الأسهم أو الحصص المقابلة للعقار المتصرف فيه لمدة (5) سنوات من تاريخ تسجيل أو امتلاك الأسهم أو الحصص المقابلة للعقار .
- تحتفظ تلك الشركات بقوائم مالية مدققة من مراجع حسابات خارجي معتمد طيلة هذه المدة .

مثال:

شخص لديه مبنى تجاري قيمته التقديرية (500,000) ريال سعودي، وأراد أن يدخل في شراكة مع مجموعة من المساهمين عبر جعل المبنى الذي يملكه كأحد الأصول المساهم بها كحصة عينية في رأس مال شركة مساهمة. كيف يمكن حساب الضريبة، وموعد سدادها؟

الشرح

حاليًا	سابقًا	
ضريبة التصرفات العقارية بعد صدور الأمر الملكي	ضريبة القيمة المضافة قبل تطبيق الإعفاء	
5%	15%	نسبة الضريبة
مستثناة، ليس عليها ضريبة*	(75,000) ريال سعودي	مبلغ الضريبة
يتم تسجيل المعاملة لدى الهيئة	يتم تسجيل الفرد الذي نقل العقار للشركة كحصة عينية لدى الهيئة	التسجيل في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك
لا توجد ضريبة واجبة السداد عند تحقق الشروط المذكورة	تسدد من خلال الإقرار الدوري للمسجل	موعد سداد الضريبة
بداية من 4 أكتوبر 2020م	من بداية عام 2018م وحتى تاريخ 3 أكتوبر 2020م وتعفى بداية من 4 أكتوبر 2020م	تاريخ التطبيق
لا توجد ضريبة واجبة السداد عند تحقق الشروط المذكورة	البائع	الملزم بسداد الضريبة إلى الهيئة

* عند الاحتفاظ بالأسهم أو الحصص لمدة لا تقل عن خمس سنوات، وأن تحتفظ تلك الشركة بقوائم مالية مدققة من مراجع حسابات خارجي معتمد طيلة هذه المدة.





ضريبة القيمة المضافة قبل وبعد



تأجير عقار سكني

فيلا - شقة - وحدة سكنية

مثال:

أراد شخص أن يؤجر شقة سكنية داخل المملكة لشخص آخر بقيمة (20,000) ريال سعودي سنويًا. كيف يمكن حساب ضريبة القيمة المضافة عند التأجير، وما هو موعد سدادها، بعد صدور الأمر الملكي الخاص بضريبة التصرفات العقارية؟

الشرح

حاليًا	سابقًا
ضريبة القيمة المضافة بعد صدور الأمر الملكي	ضريبة القيمة المضافة قبل تطبيق الإعفاء
معفى من ضريبة القيمة المضافة	نسبة الضريبة
لا توجد ضريبة مستحقة	مبلغ الضريبة
لجميع المعاملات من يناير 2018م وما بعده	تاريخ التطبيق





تأجير عقار تجاري

مبنى - وحدة تجارية - أرض

مثال:

أراد شخص خاضع لضريبة القيمة المضافة تأجير عقار تجاري داخل المملكة بقيمة (375,000) ريال سعودي سنويًا لشخص آخر أو منشأة. كيف يمكن حساب ضريبة القيمة المضافة عند التأجير، وموعد سدادها، بعد صدور الأمر الملكي الخاص بضريبة التصرفات العقارية؟

الشرح

حاليًا	سابقًا
ضريبة القيمة المضافة بعد صدور الأمر الملكي	ضريبة القيمة المضافة قبل تطبيق الإعفاء
15%	نسبة الضريبة
56,250 ريالًا سعوديًا	مبلغ الضريبة
يتم التسجيل في الهيئة في حال بلوغ حد التسجيل الإلزامي وفقًا للإجراءات الاعتيادية وقد يتم التسجيل اختياريًا، في حال بلغت التوريدات الحد المسموح به للتسجيل اختياريًا	هيئة الزكاة والضريبة والجمارك
تسدد ضريبة القيمة المضافة من خلال الإقرارات الدورية للمسجل	موعد سداد الضريبة
لجميع المعاملات من يناير 2018م وما بعده	تاريخ التطبيق





المعاملات العقارية الخاضعة لضريبة التصرفات العقارية



تخضع لضريبة التصرفات العقارية كل المعاملات العقارية التي تتم على سبيل البيع وما في حكمه، مثل التنازل عن ملكية العقار والهبة والوصية والتأجير التمويلي المنتهي بالتملك والإجارة المنتهية بالتملك، والمرابحة الإسلامية وعقود الانتفاع طويلة الأمد التي تزيد مدتها على 50 عامًا، مهما كانت حالة العقار أو شكله أو استخدامه في وقت التصرف (البيع)، ويشمل الأرض وما يتم إنشاؤه أو تشييده أو بناؤه عليها وسواء انصبّ التصرف عليها بحالتها أو بعد إقامة منشآت عليها، وسواء كان هذا التصرف شاملاً لكامل العقار أو أي جزء منه مفرزاً أو مشاعاً أو وحدة سكنية أو غير ذلك من أنواع العقارات، وسواء كان التصرف موثقاً أو غير موثق. كما يوجد عدد كبير من التصرفات العقارية المستثناة من الضريبة التي تم النص عليها في اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية.

نوع التصرف	موعد السداد
بيع عقار موثق لدى كاتب العدل أو الموثق المعتمد	في أو قبل تاريخ التوثيق لدى كاتب العدل أو الموثق المعتمد
توثيق هبة عقار غير مستثنى	في أو قبل تاريخ التوثيق لدى كاتب العدل أو الموثق المعتمد
عقود الإجارة المنتهية بالتملك وعقود الإيجار التمويلي	في أو قبل تاريخ التوثيق
عقود الانتفاع طويلة الأجل التي تزيد مدتها على 50 عامًا	في أو قبل تاريخ التوثيق
توثيق بيع عقار بالمزاد العلني، سواء كان البيع تجارياً أو تنفيذاً جبرياً	في أو قبل تاريخ التوثيق، لدى كاتب العدل أو الموثق المعتمد
التنازل عن حقوق الانتفاع سواء الإيجارية المنتهية بالتملك، أو طويلة الأمد	في أو قبل تاريخ التوثيق، ويعد بمنزلة التوثيق توقيع عقد التنازل في حال عدم تطبيق إجراء التوثيق
بيع عقار على الخارطة	في أو قبل تاريخ التوثيق لدى كاتب العدل أو الموثق المعتمد





الاستثناءات من ضريبة التصرفات العقارية



1- التصرف في العقار في حالات قسمة التركة أو توزيعها



يستثنى من دفع الضريبة نقل ملكية العقار عند توزيع التركة أو الإرث بين مستحقيه، وفقاً لحصصهم الشرعية على أن يتم دفع الضريبة عند بيع العقار.

مثال:

توفي شخص وتم توزيع تركته بين أبنائه الوارثين، وكانت حصصهم من التركة وفق الأنصبة المحددة شرعاً.

الشرح

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 بالاستثناء من دفع ضريبة التصرفات العقارية؛ حيث لن تُقبل عملية الإفراغ في وزارة 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.

2- التصرف دون مقابل في العقار لوقف ذري، أو خيربي، أو جمعية خيرية مرخصة



يستثنى دفع الضريبة نقل ملكية العقار دون مقابل لوقف ذري «أهلي»، أو خيربي، أو جمعية خيرية مرخصة.

مثال:

أرض أراد مالکها منحها دون مقابل لجمعية خيرية مرخصة.

الشرح

يستثنى هذا التصرف من ضريبة التصرفات العقارية في هذه الحالة، مع ضرورة تسجيل التصرف العقاري في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، قبل عملية الإفراغ أو التوثيق للحصول على ما يفيد بالاستثناء من دفع ضريبة التصرفات العقارية.





3- التصرف في العقار لجهة حكومية أو للشخصيات الاعتبارية العامة أو الجهات والمشروعات ذات النفع العام



يستثنى من دفع ضريبة التصرفات العقارية نقل ملكية العقارات إلى جهة حكومية أو للهيئات والمؤسسات العامة، والجهات والمشروعات ذات النفع العام التي تحمل هذه الصفة بموجب نظام الجمعيات والمؤسسات الأهلية.

مثال:

قامت إحدى الهيئات الحكومية بشراء عقار من أحد الأشخاص لاستخدامه في أنشطة تلك الهيئة.

الشرح

يتم استثناء هذا التصرف من ضريبة التصرفات العقارية، مع وجوب تسجيل التصرف العقاري في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك قبل الإفراغ في وزارة العدل للحصول على ما يفيد بالاستثناء من دفع ضريبة التصرفات العقارية.

4- التصرف في العقار من قبل جهة حكومية بصفتها سلطة عامة



يستثنى من دفع ضريبة التصرفات العقارية قيام جهة حكومية بنقل ملكية العقارات بصفتها سلطة عامة خارج إطار ممارسة نشاطًا تجاريًا أو استثماريًا أو اقتصاديًا.

مثال:

قامت إحدى الهيئات الحكومية ببيع عقار إلى أحد الأشخاص وذلك في إطار ممارستها وظيفتها كسلطة عامة وليس بغرض ممارستها لنشاط تجاري أو استثماري أو اقتصادي أو كمنافس للقطاع الخاص.

الشرح

يتم استثناء هذا التصرف من ضريبة التصرفات العقارية، مع وجوب تسجيل التصرف العقاري في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك قبل الإفراغ في وزارة العدل. للحصول على ما يفيد بالاستثناء من دفع ضريبة التصرفات العقارية.





5- التصرف في العقار بصورة قسرية في حالات نزع الملكية للمنفعة العامة أو وضع اليد المؤقت على العقار



يستثنى من دفع ضريبة التصرفات العقارية نقل ملكية عقار (إفراغه) بصورة جبرية للمنفعة العامة بموجب قرار نزع ملكية صادر عن جهة مختصة وفقاً للأنظمة السارية في المملكة.

مثال:

صدر قرار الجهة الإدارية بشأن نزع ملكية عقار للمنفعة العامة.

الشرح

يتم استثناء هذا التصرف من ضريبة التصرفات العقارية، مع وجوب تسجيل التصرف العقاري في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك للحصول على ما يفيد بالاستثناء من دفع ضريبة التصرفات العقارية.

6- التصرف في العقار كهبة موثقة لدى الجهة المختصة للزوج أو الزوجة أو الأقارب حتى الدرجة الثالثة*



يستثنى من دفع الضريبة في حال نقل ملكية العقار دون مقابل كهبة موثقة لدى الجهة المختصة، من الزوج إلى زوجته أو من الزوجة إلى زوجها، أو لأحد 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.

مثال:

وهب شخص أرضه لابنة أخته، وتم إفراغ الأرض باسمها في وزارة العدل.

الشرح

يستثنى المتصرف (الواهب) من دفع ضريبة التصرفات العقارية على قيمة الأرض قبل عملية الإفراغ العقاري، نظراً لكون المتصرف له هي ابنة الأخت التي تعد من الأقارب حتى الدرجة الثالثة، مع وجوب تسجيل التصرف العقاري في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك قبل عملية الإفراغ للحصول على ما يفيد بالاستثناء من دفع ضريبة التصرفات العقارية.

* يقصد بالأقارب حتى الدرجة الثالثة:

الدرجة الأولى: الآباء، والأمهات، والأجداد، والجداات وإن علوا.

الدرجة الثانية: الأولاد، وأولادهم وإن نزلوا.

الدرجة الثالثة: الإخوة والأخوات، الأشقاء، أو لأب، أو لأم، وأولادهم، وأولاد أولادهم.





7- التصرف في العقار بموجب وصية شرعية موثقة



يستثنى من دفع ضريبة التصرفات العقارية، نقل ملكية عقار دون مقابل تنفيذًا لوصية شرعية موثقة لدى الجهة المختصة.

مثال:

أوصى أحد الأشخاص، في حال وفاته، بمنح قطعة أرض دون مقابل لأحد أقاربه الذين لا يرثون؛ وذلك بموجب وصية شرعية موثقة لدى الجهة المختصة.

الشرح

يستثنى المتصرف (الموصي) من ضريبة التصرفات العقارية على تلك الأرض مع وجوب تسجيل التصرف العقاري في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك قبل عملية الإفراغ للحصول على ما يفيد بالاستثناء من دفع ضريبة التصرفات العقارية.

8- نقل ملكية العقار مؤقتًا كضمان لتمويل أو ائتمان



يستثنى من الضريبة، نقل ملكية العقار مؤقتًا من قبل مالكة كجزء من منتج مالي شرعي أو كضمان متعلق بالتمويل، ويتم فيها التنازل عن العقار من قبل مالكة حتى وفائه بالتزاماته تجاه الجهة الممولة ومن ثم يرجع العقار إلى ملكيته مرة أخرى.

مثال:

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.

الشرح

يستثنى الفرد من دفع ضريبة التصرفات العقارية حيث إن العقار هنا يتم نقل ملكيته نقلًا مؤقتًا لحين سداد المديونية المستحقة للجهة التمويلية ومن ثم يعود بعدها للمالك مرة أخرى، ويجب تسجيل تلك العملية لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك قبل عملية الإفراغ العقاري للحصول على ما يفيد بالاستثناء من دفع ضريبة التصرفات العقارية.





9- نقل ملكية العقار تنفيذاً لعقود الإجارة لغرض التملك وعقود الإيجار التمويلي المبرمة قبل سريان ضريبة التصرفات العقارية



يستثنى من دفع ضريبة التصرفات العقارية نقل ملكية العقارات (إفراغها) التي سبقت حيازتها من قبل المشتري بموجب عقود إجارة أو عقود إيجار تمويلي مبرمة قبل تاريخ سريان ضريبة التصرفات العقارية.

مثال:

قام أحد الأفراد بشراء عقار بنظام الإجارة الإسلامية في 2012م، وفي 2022م، تم إفراغ ذلك العقار لمصلحته بعد سداد كامل الأقساط المستحقة على العقار.

الشرح

يستثنى إفراغ ذلك العقار من ضريبة التصرفات العقارية حيث تم إبرام عقد الإجارة وحيازة العقار قبل تاريخ العمل بضريبة التصرفات العقارية، ويجب تسجيل تلك العملية في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك قبل عملية الإفراغ العقاري للحصول على ما يفيد بالاستثناء من دفع ضريبة التصرفات العقارية.

10- التصرف العقاري الذي سبق خضوعه لضريبة القيمة المضافة شريطة عدم حدوث أي تغيير على أطراف المعاملة أو قيمة وبنود التعاقد



يستثنى من دفع ضريبة التصرفات العقارية، التصرفات التي خضعت لضريبة القيمة المضافة في حال تم توثيقها بعد سريان ضريبة التصرفات العقارية، التي استحدثت وسددت عنها ضريبة القيمة المضافة بشكل كامل قبل تاريخ التوثيق.

مثال:

قامت إحدى الشركات بإبرام عقد بيع لعقار مع أحد الأفراد بنقل حيازة العقار له في بداية عام 2020م على أن يتم نقل ملكية العقار له بتاريخ لاحق، وتم سداد ضريبة القيمة المضافة المستحقة بالكامل في تاريخ نقل الحيازة.





الشرح

يتم استثناء عملية إفراغ ذلك العقار من قبل نفس البائع لنفس المشتري من ضريبة التصرفات حيث سبق وخضعت نفس المعاملة لضريبة القيمة المضافة عن كامل قيمة العقار محل الإفراغ. ويجب تسجيل تلك العملية في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك قبل عملية الإفراغ العقاري للحصول على ما يفيد بالاستثناء من دفع ضريبة التصرفات العقارية.

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



يستثنى من ضريبة التصرفات العقارية، نقل ملكية العقار أو إفراغه من صندوق عقاري إلى أمين حفظ نظامي تابع له أو العكس أو فيما بين أمناء حفظ لذات الصندوق وفقاً لأحكام نظام السوق المالية واللوائح والتعليمات الصادرة بناءً عليه. ويجب تسجيل تلك العملية لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك قبل عملية الإفراغ العقاري للحصول على ما يفيد بالاستثناء من دفع ضريبة التصرفات العقارية.

12- تقديم العقار كحصة عينية في رأس مال شركة مؤسسة في المملكة - عدا شركات المحاصة-



يستثنى من دفع ضريبة التصرفات العقارية، نقل ملكية العقار من خلال استخدامه كحصة عينية في رأس مال أي شركة مؤسسة في المملكة باستثناء شركات المحاصة، بشرط عدم التصرف في الأسهم أو الحصص المقابلة للعقار لمدة خمس سنوات من تاريخ تسجيلها أو امتلاكها، وأن تحتفظ هذه الشركات بقوائم مالية مدققة من مراجع حسابات خارجي طوال هذه المدة، ويجب تسجيل تلك العملية لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك قبل عملية الإفراغ العقاري للحصول على ما يفيد بالاستثناء من دفع ضريبة التصرفات العقارية.





13- التصرفات العقارية التي يكون أحد أطرافها حكومة أجنبية أو منظمة دولية، أو هيئة، أو بعثة دبلوماسية أو عسكرية، أو أحد أعضاء السلك الدبلوماسي أو القنصلي أو العسكري، المعتمدين بالمملكة



يستثنى من دفع ضريبة التصرفات العقارية، نقل ملكية 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 بالمملكة، وذلك بشرط المعاملة بالمثل. ويجب تسجيل تلك العملية في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك قبل عملية الإفراغ العقاري للحصول على ما يفيد بالاستثناء من دفع ضريبة التصرفات العقارية.

14- التصرف في العقار من قبل أي شخص في شركة وذلك بنقل العقار باسم الشركة



يستثنى من دفع ضريبة التصرفات العقارية نقل ملكية عقار من من قبل شريك في الشركة أو من كان شريكاً إلى تلك الشركة، بشرط أن يكون ذلك الشخص شريكاً في تلك الشركة في تاريخ اثبات العقار ضمن أصوله، 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، ويجب تسجيل تلك العملية في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك

مثال (أ) :

قام شريك في إحدى الشركات بنقل ملكية أحد العقارات التي يملكها لهذه الشركة في نوفمبر 2020م، علماً أن هذا الشريك قد قدم شهادة من محاسب قانوني مرخص تؤكد إدراج العقار ضمن أصول الشركة منذ عام 2019م، حتى تاريخه.

مثال (ب) :

قام شريك سابق في شركة بنقل ملكية أحد العقارات التي يملكها لتلك الشركة التي كان شريكاً فيها، علماً أن هذا الشريك السابق قدم شهادة من محاسب قانوني مرخص تؤكد إدراج العقار ضمن أصول الشركة منذ عام 2019م، حتى تاريخه

الشرح

يتم استثناء هذا التصرف من ضريبة التصرفات العقارية في هذه الحالة، لكون العقار مدرجاً ضمن أصول الشركة قبل سريان ضريبة التصرفات العقارية.





15- التصرف في العقار بتقديمه كاشتراك عيني في رأس مال صندوق استثمار عقاري



يستثنى من دفع ضريبة التصرفات العقارية تقديم العقارات كاشتراك عيني في رأس مال صندوق استثماري عقاري وفقاً لأحكام نظام السوق المالية واللوائح والتعليمات الصادرة بناء عليه، بشرط عدم التصرف في وحدات الصندوق أو الحصص المقابلة حتى تاريخ إنهاء الصندوق أو تصفيته، أو لمدة خمس سنوات من تاريخ امتلاك الوحدات أو الحصص أيهما أسبق، ويجب تسجيل تلك العملية في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك قبل عملية الإفراغ العقاري للحصول على ما يفيد الاستثناء من دفع ضريبة التصرفات العقارية.

مثال:

قام أحد الأشخاص بتقديم أحد العقارات التي يملكها كاشتراك عيني في أحد الصناديق الاستثمارية العقارية لغرض تطوير العقارات.

الشرح

يتم استثناء هذا التصرف من ضريبة التصرفات العقارية في هذه الحالة، لكون الصندوق الاستثماري المقدم فيه العقار وهدفه التطوير لإعادة البيع أو التأجير مع ضرورة تحقق القيد الزمني المتعلق بشرط عدم التصرف في وحدات الصندوق أو الحصص المقابلة للتصرف العقاري.

16- التصرف العقاري من قبل شخص طبيعي لشركة أو صندوق استثماري يملك - بشكل مباشر أو غير مباشر - جميع حصص الشركة أو أسهمها أو وحدات الصندوق



يستثنى من دفع ضريبة التصرفات العقارية، التصرف في العقار من قبل شخص طبيعي لشركة أو صندوق استثماري مؤسس / مملوكة يملك - بشكل مباشر أو غير مباشر - جميع حصصها أو أسهمها أو وحدات الصندوق بشرط عدم حدوث تغيير في نسبة ملكيته في الشركة المتصرف لها أو الصندوق المتصرف له لمدة لا تقل عن خمس سنوات من تاريخ التصرف العقاري، ويشمل ذلك حالة تطابق نسبة الملكية الكاملة للأشخاص الطبيعيين في العقار والشركة أو الصندوق المتصرف

مثال (1):

قام أحد الأفراد بنقل ملكية أحد عقاراته لشركة أو صندوق مملوك له بنسبة (100%) مع استمرار ملكيته الكاملة في الشركة أو الصندوق المنقول لها العقار دون تغيير لمدة (5) سنوات من تاريخ التصرف العقاري وبذلك يستثنى هذا التصرف من الخضوع لضريبة التصرفات العقارية للتملك الكامل للشركة أو الصندوق وانقضاء القيد الزمني.





مثال (2):

أحمد وعبدالله يتملكان ذات العقار بواقع نسبة (50%) لكل منهما ، وقاما بالتصرف بنقل ملكية العقار إلى شركة مملوكة لهما بالكامل بنسبة مطابقة لنسبة تملكهما للعقار أي بواقع (50%) لكل منهما في الشركة. وبذلك يستثنى هذا التصرف من الخضوع لضريبة التصرفات العقارية لتطابق النسب لذات الملاك وانقضاء القيد الزمني.

الشرح

يستثنى الشخص في هذه الحالة من سداد ضريبة التصرفات العقارية؛ لتحقيق كل الشروط الموجبة للإعفاء، وهي تملك جميع الحصص أو الأسهم في الشركة بنسبة 100% أو تملك كامل وحدات الصندوق، وعدم تغيير نسبة الملكية الكاملة في الشركة أو الصندوق المنقول لها العقار لمدة (5) سنوات من تاريخ التصرف العقاري.

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



يستثنى من دفع ضريبة التصرفات العقارية، التصرف في العقار بين شركة وأخرى مؤسستين في المملكة تملك إحداهما جميع حصص أو أسهم الشركة الأخرى، والتصرف العقاري بين شركة وصندوق استثماري مؤسسين في المملكة وتملك الشركة كامل وحدات الصندوق، والتصرف العقاري بين الشركات التي تكون مملوكة من ذات الأشخاص، ويشمل الإعفاء التملك-بشكل مباشر أو غير مباشر- بشرط عدم حدوث تغيير في نسبة ملكية ذلك الشخص في الشركة أو الصندوق المتصرف له/لها لمدة لا تقل عن خمس سنوات من تاريخ التصرف العقاري، ويهدف هذا الاستثناء إلى تشجيع الأشخاص على إعادة هيكلة أعمالهم دون تكبدهم أعباء مالية جّزاء ذلك.





مثال (1):

قامت الشركة (أ) وهي شركة مالكة بنسبة (100%) للشركة (ب)، بنقل عقار إلى الشركة (ب) مع استمرار ملكية الشركة (أ) الكاملة في الشركة (ب) المنقول لها العقار دون تغيير لمدة (5) سنوات من تاريخ التصرف العقاري، وبذلك يستثنى هذا التصرف من الخضوع لضريبة التصرفات العقارية لعدم تغير الملكية في الشركة المتصرف لها وانقضاء القيد الزمني.

الشرح

تستثنى الشركة (أ) في هذه الحالة من دفع ضريبة التصرفات العقارية، حيث إن التصرف العقاري تم إلى الشركة المملوكة لها بالكامل مع ضرورة إبقاء ملكية الشركة المتصرف لها دون تغيير لمدة (5) سنوات ابتداءً من تاريخ التصرف العقاري.

مثال (2):

قامت الشركة (أ) بالتصرف بنقل عقار إلى صندوق استثماري تملك كامل وحداته دون تغيير لمدة (5) سنوات في ملكية الصندوق من تاريخ التصرف العقاري، وبذلك يستثنى هذا التصرف من الخضوع لضريبة التصرفات العقارية نظراً لأن كامل وحدات الصندوق مملوكة للشركة (أ) وانقضاء القيد الزمني.

الشرح

تستثنى الشركة (أ) في هذه الحالة من دفع ضريبة التصرفات العقارية، حيث إن التصرف العقاري تم للصندوق المملوك لها بشكل كامل، مع ضرورة إبقاء ملكية كامل وحدات الصندوق دون تغيير لمدة (5) سنوات ابتداءً من تاريخ التصرف العقاري.

مثال (3):

الشركة (أ) تمتلك كامل الحصص في الشركة (ب) والشركة (ج) وحيث تم التصرف العقاري بين الشركة (ب) والشركة (ج) مع استمرار ملكية الشركة (أ) في الشركة (ج) دون تغيير لمدة (5) سنوات من تاريخ التصرف العقاري، وبذلك يستثنى هذا التصرف من الخضوع لضريبة التصرفات العقارية للتملك الكامل للشركتين (المتصرفة والمتصرف لها) وانقضاء القيد الزمني.

الشرح

تستثنى الشركة (ب) في هذه الحالة من دفع ضريبة التصرفات العقارية، حيث إن التصرف العقاري تم بين شركتين مملوكتين بشكل كامل من نفس الشخص، إضافة إلى أن ملكية ذلك الشخص -الشركة (أ) - في الشركة (ج) - لم تتغير طوال مدة (5) خمس سنوات من تاريخ التصرف العقاري.





18- التصرف في العقار من قبل أي شخص لمطور عقاري مرخص لمزاولة أنشطة البيع والتأجير على الخارطة



يستثنى من دفع ضريبة التصرفات العقارية، 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:

قام أحد الأشخاص بنقل ملكية العقار الذي يملكه إلى أحد المطورين العقاريين المرخصين من لجنة البيع والتأجير على الخارطة، وتم صدور قرار بالترخيص بالبيع على الخارطة فيما يخص العقار محل التصرف.

الشرح

يتم استثناء هذا التصرف من ضريبة التصرفات العقارية في هذه الحالة، كون التصرف تم لمطور عقاري مرخص من قبل لجنة البيع على الخارطة وعقار مرخص ومخصص لأحد مشاريع البيع على الخارطة.

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 خيربي



يستثنى من دفع ضريبة التصرفات العقارية، 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 خيربي، بشرط عدم حدوث تغيير في نسبة ملكية الوقف في الشركة المتصرف لها لمدة خمس سنوات من تاريخ التصرف، ويهدف هذا الاستثناء إلى عدم تحميل الأوقاف أي ضرائب نظراً لوجود إعفاءات سارية لها وفقاً للاستثناء رقم (2) من هذا الدليل.

مثال:

قام أحد الأشخاص بالتصرف بعقار دون مقابل لشركة مؤسسة في المملكة جميع حصصها وأسهمها مملوكة لوقف ولم تتغير نسبة ملكية الوقف الكاملة في الشركة المنقول لها العقار لمدة (5) سنوات من تاريخ التصرف العقاري.





الشرح

يتم استثناء هذا التصرف من ضريبة التصرفات العقارية في هذه الحالة، وذلك لأن التصرف بنقل ملكية العقار كان دون مقابل ولشركة مملوكة بالكامل بنسبة 100٪ من قبل وقف ذري أو خيرى ولم تتغير نسبة الوقف عن 100٪ في ملكية الشركة المنقول لها العقار لمدة (5) سنوات من تاريخ التصرف العقاري.

20- رد العقار لمالكه السابق نتيجة إلغاء التصرف العقاري الموثق - لدى كاتب العدل أو الموثق المعتمد - بالتراضي بين أطرافه



يستثنى من دفع ضريبة التصرفات العقارية، 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:

قام يوسف (المتصرف) ببيع عقار إلى محمد (المتصرف له) وبعد مضي شهر من تاريخ توثيق التصرف العقاري، قام كل من المتصرف والمتصرف له بإلغاء التصرف العقاري الموثق ورد العقار دون تغيير على أوصافه ورد قيمته.

الشرح

يستثنى التصرف العقاري المتمثل في رد العقار من قبل المتصرف له إلى المتصرف من ضريبة التصرفات العقارية، إذا ألغى التصرف العقاري بالتراضي بين أطرافه وخلال (90) يوماً من تاريخ توثيق التصرف العقاري وبشرط رد العقار دون أي تغيير في أوصافه التي كان عليها عند توثيق التصرف محل الإلغاء، ورد كامل قيمته، كما يتم رد الضريبة المسددة عن التصرف العقاري الملغى.





لا تخضع المعاملة لضريبة التصرفات العقارية إلا مرة واحدة وذلك في الحالات التي يتحقق فيها وحدة أطراف التصرف والعقار والقيمة



لا يجوز أن يخضع التصرف العقاري للضريبة أكثر من مرة واحدة في حال تحقق وحدة أطراف التصرف والعقار والقيمة مجتمعة. ويستثنى من ذلك المعاملات المتعلقة بالإجارة الإسلامية وما يماثلها.

مثال:

قام أحد الأفراد بشراء عقار بنظام الإجارة الإسلامية بعد سريان ضريبة التصرفات العقارية وقام البائع بسداد ضريبة التصرفات العقارية المستحقة 5% في تاريخ إفراغ البائع للجهة التمويلية.

الشرح

تستثنى عملية الإفراغ من الجهة التمويلية للمستفيد النهائي من ضريبة التصرفات العقارية، حيث سبق وخضع الإفراغ الأول من ذات المعاملة للضريبة وسددت الضريبة المستحقة عليه في تاريخ الإفراغ الأول، ويجب تسجيل تلك العملية في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك قبل عملية الإفراغ العقاري للحصول على ما يفيد الاستثناء من دفع ضريبة التصرفات العقارية.





المخالفات والغرامات



تحسب غرامة التأخير عن السداد بمبلغ يعادل 5% من قيمة الضريبة غير المسددة عن كل شهر أو جزء منه لم تسدد عنه الضريبة.



غرامة لا تقل قيمتها عن (10) آلاف ريال ولا تزيد على قيمة الضريبة المستحقة وذلك على مخالفة الأحكام الخاصة بضريبة التصرفات العقارية أو القرارات التنفيذية والإدارية اللازمة، كالتأخر، أو عدم الإفصاح بالوقت الصحيح، أو عدم الإفصاح بشكل دقيق، أو تقديم قيمة غير دقيقة للعقار، وغيرها من المخالفات المذكورة في لائحة ضريبة التصرفات العقارية.



عقوبة التهرب الضريبي تصل إلى غرامة مالية لا تقل عن قيمة الضريبة المستحقة ولا تتجاوز ثلاثة أمثالها.



المخالفات تقع على البائع وهو المسؤول عن دفع قيمة الضريبة إلى الهيئة.





آلية الاعتراض على ضريبة التصرفات العقارية



آلية الاعتراض على ضريبة التصرفات العقارية



شاهد الفيديو

<https://youtu.be/tkPmEwOWiwQ>





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





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