



مشروع اللائحة التنفيذية

نظام ضريبة التصرفات العقارية

المادة الأولى: تعريفات

لأغراض تطبيق هذه اللائحة، يقصد بالألفاظ والعبارات الواردة في هذه اللائحة المعاني الموضحة لها في المادة الأولى من نظام ضريبة التصرفات العقارية، ويكون للألفاظ والعبارات الواردة أدناه المعاني الموضحة أمام كل منها، ما لم يقتض السياق غير ذلك:

أمين الحفظ: يكون له المعنى المحدد وفقاً لأحكام نظام السوق المالية واللوائح والتعليمات الصادرة بناء عليه .

الممثل: أي شخص يكتسب - شرعاً أو نظاماً - حق الإدارة والتصرف في شؤون المتصرف وتمثيله أمام الهيئة، ويشمل ذلك - على سبيل المثال لا الحصر- الوصي، و الولي، و ناظر الوقف، والحارس القضائي، والمصفي، وأمين الإفلاس، و ممثل الشركة بموجب عقد تأسيسها أو نظامها الأساس، وممثل أي شخص اعتباري بموجب تنظيمه.

طلب التصحيح: الطلب المقدم لتصحيح بيانات التصرف العقاري المسجل لدى الهيئة.

الضريبة المستحقة: مبلغ الضريبة الذي حل تاريخ إستحقاقه وفقاً للنظام وهذه اللائحة.

الأشخاص المرتبطين: أي شخص يعتبر شخصاً مرتبطاً أو شخصاً تحت سيطرة مشتركة وفقاً للمادة الرابعة والستين (٦٤) من نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١١) تاريخ ١٥/١١/١٤٢٥هـ، وتعليمات تسعير المعاملات الصادرة بقرار (٦-١-١٩) وتاريخ ٢٥/٠٥/١٤٤٠هـ، وتعديلاتهما أو ما يحل محلها لاحقاً في المملكة .

الأوراق المالية: يكون لها المعنى المحدد وفقاً لنظام السوق المالية، والتي لها خصائص حقوق الملكية أو المساهمة، بما في ذلك -على سبيل المثال لا الحصر- الأسهم ووحدات الصناديق.

الحصص: يقصد بها حقوق الملكية أو المساهمة في الممتلكات أو في شخص اعتباري أو أي نوع من أنواع الشراكة.

الاندماج: يقصد بالاندماج ضمّ شخص اعتباري قائم أو أكثر إلى شخص اعتباري آخر قائم ، أو دمج شخصين اعتباريين قائمين أو أكثر لتأسيس شخص اعتباري جديد وفقاً لأي أحكام تنظم عمليات الإندماج في المملكة.

الاستحواذ: يقصد بها العملية التي تتم عن طريق مبادلة حصص -بما في ذلك الأوراق المالية- وينتج عنها الاستحواذ على كامل حصص شركة عقارية ، شريطة أن يكون كلاً من المتصرف والمتصرف له أشخاصاً اعتباريين.

التصرفات المرتبطة: يقصد بها عمليات النقل المتعددة لحصة في شركة عقارية من قبل شخص أو أشخاص، في الحالات التي تكون فيها التصرفات جزءاً من اتفاقية واحدة أو سلسلة واحدة من التصرفات، أو في الحالات التي يتصرف فيها الأشخاص المتصرفون في الحصص بالاتفاق.

التصرف بالاتفاق: يقصد به التعاون بموجب اتفاق - سواء كان ملزماً أم غير ملزم-، أو بموجب تفاهم - سواء كان رسمياً أو غير رسمي - بين أشخاص، بهدف التصرف في حصص شركة عقارية، ولأغراض تطبيق أحكام

النظام وهذه اللائحة يعد الأشخاص المرتبطين على أنهم يتصرفون بالاتفاق فيما بينهم ما لم يثبت خلاف ذلك.

الأقارب حتى الدرجة الثالثة:

يُقصد بالأقارب حتى الدرجة الثالثة ما يلي:

- أ. الدرجة الأولى: الأب، الأم، الابن، البنت.
- ب. الدرجة الثانية: الأخ، الأخت، الجدّ، الجدّة، ابن الابن، ابنة الابن، ابن البنت، ابنة البنت.
- ج. الدرجة الثالثة: العمّ، الخال، العمّة، الخالة، ابن الأخ، ابنة الأخ، ابن الأخت، ابنة الأخت.

المادة الثانية: فرض الضريبة

أ. تفرض الضريبة بنسبة قدرها (0%) خمسة بالمائة على التصرف العقاري، أيًا كانت حالة العقار المتصرف فيه أو شكله أو استخدامه في وقت التصرف وسواءً أكان التصرف شاملاً للعقار كاملاً أم لجزء منه مفرزاً أم مشاعاً، وسواءً أكان العقار المتصرف فيه منجزاً أم قيد الإنجاز أم على الخارطة أم غير ذلك، سواءً تم التوثيق أم لم يتم.

ب. لأغراض فرض الضريبة على التصرفات العقارية، تعدّ الإنشاءات أو التركيبات أو المعدات التي تشكل جزءاً ثابتاً من العقار أو ألحقت به بشكل دائم، جزءاً من العقار المتصرف به في حال استيفاء كلّ من الشرطين التاليين:

1. أن تكون تلك الإنشاءات أو التركيبات أو المعدات مثبتة في العقار بقصد أن تظل مثبتة فيه بشكل دائم أو طوال فترة عمرها الافتراضي.
2. أن يكون إزالة تلك الإنشاءات أو التركيبات أو المعدات قد يتسبب في إلحاق أضرار مباشرة بها أو بالعقار ما لم يتم استخدام أدوات مخصصة لازالتها.

ج. تكون القيمة الإجمالية للتصرف العقاري هي قيمة أي مقابل، سواء كان نقدي أو عيني، يتمّ الاتفاق عليه فيما يتعلق بالتصرف العقاري، ومتى كان ذلك في حدود القيمة السوقية العادلة، مع مراعاة أي حالات محددة ينصّ عليها في هذه المادة.

د. يعد جزءاً من القيمة الإجمالية للعقار، التصاريح والحقوق العينية الأصلية والتبعية وغيرها من الحقوق المشابهة التي ترتبط ارتباطاً وثيقاً بالعقار بحيث لا يمكن اعتبارها بمثابة حقوق منفصلة عنه.

هـ. في حالات التصرف العقاري الخاضعة للضريبة والتي ينتج عنها نقل حصص في شركات عقارية، تُحتسب الضريبة على القيمة السوقية العادلة، في تاريخ التصرف، لكافة العقارات المملوكة بشكل مباشر أو غير مباشر من قبل تلك الشركة لأي غرض كان (مضروباً في) نسبة الحصة المنقولة، أو على القيمة المتفق عليها بين المتصرف والمتصرف له والمخصّصة للعقارات إذا كانت أعلى.

9. في حالات التصرف العقاري الخاضعة للضريبة والتي ينتج عنها منح حق الانتفاع بالعقار لمدة تتجاوز خمسين (50) سنة، تحتسب الضريبة على القيمة الحالية للقيمة السوقية العادلة لحق الانتفاع في تاريخ التصرف، أو القيمة الحالية لإجمالي المقابل المتفق على سداه أيهما أعلى، وفي حال تم تعديل المقابل المتفق عليه عن حق الانتفاع بعد تاريخ التصرف، فيجب إعادة احتساب الضريبة والتقدم بطلب التصحيح في حال نتج عن إعادة الاحتساب زيادة أو نقص في الضريبة المستحقة، وفقاً للإجراءات المحددة في المادة الحادية عشرة من هذه اللائحة.

ز. في حالات التصرف العقاري الخاضعة للضريبة و المرتبطة بمشاريع (البناء والتملك والتشغيل والتحويل)، تحتسب الضريبة على القيمة الإجمالية للتصرف والمتمثلة في القيمة السوقية العادلة للتصرف العقاري في تاريخ النقل الفعلي للملكية إلى المتصرف له، وذلك على النحو المحدد في المادة الرابعة من هذه اللائحة.

ح. لأغراض تطبيق المادة الأولى من النظام، ينطبق تعريف الشركة العقارية على أي شركة أو صندوق أو كيان يمتلك بشكل مباشر أو غير مباشر عقارات داخل المملكة بهدف توليد إيرادات منها ببيعها أو تأجيرها، على أن لا يقل إجمالي القيمة السوقية العادلة لتلك العقارات عن نسبة (50%) من إجمالي القيمة السوقية العادلة لأصوله، في تاريخ نقل الحصة في تلك الشركة أو في أي وقت خلال فترة الثلاثمائة وخمسة وستين (365) يوماً السابقة لتاريخ نقل الحصة.

ط. ينشأ التصرف العقاري في حال قام شخص أو مجموعة من الأشخاص -يتصرفون بالاتفاق فيما بينهم- بالتصرف بحصة إجمالية بنسبة عشرة (10%) بالمائة أو أكثر من حصص شركة عقارية من خلال واحدة أو أكثر من التصرفات المرتبطة خلال أي فترة ثلاث (3) سنوات تبدأ من أو بعد تاريخ بلوغ النسبة التي يحتفظ بها ذلك الشخص أو الأشخاص بنسبة عشرة (10%) بالمائة أو أكثر من حصص تلك الشركة العقارية. ولا تعد التصرفات التي لا تتحقق فيها الأحكام الواردة في هذه الفقرة تصرفاً عقارياً.

ي. يعد نقل الحقوق أو المنافع المترتبة على الدين القابل للتحويل، أو القابل للاستبدال، أو أي أصول مالية تمنح حاملها خيار الحصول على حصة مباشرة أو غير مباشرة في شركة عقارية أو عقار، بمثابة تصرف عقاري عندما يقوم المالك بتحويل أو تبادل أو ممارسة الخيار المتمثل بالحصول على ملكية تلك الحصة العقارية، وذلك دون الإخلال بالأحكام ذات الصلة بخضوع نقل حصص الشركات العقارية للضريبة.

ك. لا يعد امتلاك حصص جديدة في شركة عقارية من خلال زيادة رأس مال تلك الشركة بمثابة تصرف عقاري وذلك في الحالات الآتية:

1. قيام الشركاء الحاليين بامتلاك الحصص الناتجة عن زيادة رأس مال الشركة العقارية، شريطة ألا تتغير نسب ملكيتهم في تلك الشركة عن نسب ملكيتهم فيها قبل الزيادة.
2. قيام شركاء جدد بامتلاك الحصص الناتجة عن زيادة رأس مال الشركة العقارية، وبشرط احتفاظ الشركاء الحاليين في الشركة العقارية بالحصص المملوكة لهم قبل الزيادة مع عدم تصرفهم بتلك الحصص لمدة خمس (5) سنوات من تاريخ زيادة رأس المال.

ل. لا يعد فرز العقار وفقاً لإجراءات الفرز التي تتم من خلال الجهات المختصة تصرفاً عقارياً. كما لا يعد تقسيم عقار مملوك على الشيوع بموجب صك تملك صادر من كاتب العدل أو الموثق المعتمد بين ملاك، تصرفاً عقارياً، شريطة استيفاء الآتي:

١. أن يكون جميع ملاك من الأشخاص الطبيعيين.
 ٢. أن تكون نسبة الملكية على الشيوع مثبتة في صك تملك العقار الصادر من كاتب العدل أو الموثق المعتمد.
 ٣. أن تكون ملكية العقار لجميع الملاك مثبتة في صك واحد لذات العقار.
 ٤. أن تعكس ملكية العقار بعد التقسيم حقوق الملكية لكل مالك حسب ما هو مثبت في صك تملك العقار.
 ٥. عدم وجود أي مقابل واجب السداد من قبل أحد الملاك إلى مالك آخر فيما يتعلق بالتقسيم.
- م. يخضع التصرف العقاري للضريبة مرة واحدة فقط، وذلك متى ما تحققت وحدة أطراف التصرف ووحدة العقار ووحدة القيمة. ويشمل ذلك التصرفات العقارية الناتجة عن عقود المرابحة والإجارة لغرض التملك والتأجير التمويلي، متى ما توفرت فيها الشروط التالية:
١. أن يخضع للضريبة التصرف العقاري الأول الناتج عن تلك العقود من المتصرف للجهة التمويلية المرخصة وفقاً للأنظمة المعمول بها في المملكة.
 ٢. أن تكون واقعتي التصرف مدرجتان ضمن العقود الصادرة من الجهات التمويلية وموضح بها أطراف التصرفين الأول واللاحق والعقار والقيمة محل التصرف العقاري.
 ٣. عدم تغير وصف العقار أو قيمته المدرجان في العقود التمويلية السابقة.

المادة الثالثة: الإعفاءات

- أ. لأغراض تطبيق أحكام الفقرة (أ) من المادة الثالثة من النظام، تكون معايير وضوابط الإعفاء الكلي من الضريبة لكل حالة من الحالات الواردة في تلك الفقرة، وفقاً لما يلي:
١. يعفى التصرف العقاري في الحالات التي يتم فيها تقسيم التركة وفقاً للحصص المحددة بموجب أحكام الشريعة الإسلامية.
 ٢. يعفى التصرف العقاري - دون مقابل سواء كان نقدي أو عيني - لوقف عام أو خاص أو مشترك، شريطة أن يكون الوقف العام أو الخاص أو المشترك مسجل لدى الجهات المعنية بالأوقاف كوقف وخاضعاً لإشرافها.
 ٣. يعفى التصرف العقاري - دون مقابل سواء كان نقدي أو عيني - من إلس جمعية خيرية مرخصة نظاماً، شريطة أن تكون مجالات أنشطتها الخيرية تهدف إلى تحقيق مصلحة عامة وتُمنح صفة النفع

العام من قبل الجهة المختصة. وفي حالات التصرف العقاري من جمعية خيرية مرخصة نظاماً، فيشترط أن تتيح أنشطتها المرخصة إمكانية القيام بتصرفات عقارية.

4. يعفى التصرف العقاري لجهة عامة أو لأي من الأشخاص الاعتبارية العامة، أو الجهات أو المشروعات ذات النفع العام، ويسري الإعفاء شريطة أن يكون المتصرف له الذي يحصل على حصة مباشرة أو غير مباشرة في العقارات، أي من الآتي:

(أ) جهة عامة أو شخص اعتباري عام، ويعد من قبيل الجهة العامة أو الأشخاص الاعتبارية العامة أي وزارة أو مصلحة أو هيئة أو مركز يشكل جزءاً من حكومة المملكة.

(ب) أي مؤسسة أهلية، يكون الغرض من نظامها الأساسي تحقيق المصلحة العامة وفقاً لنظام الجمعيات والمؤسسات الأهلية، أو أي جمعية تُمنح صفة نفع عام من قبل الجهة المختصة.

(ج) أي جهة أو مشروع ذو نفع عام في الحالات التي تصدر فيها حكومة المملكة توجيهات بنقل ملكية العقارات لأغراض النفع العام.

(د) أي جهة أو مشروع يكتسب صفة النفع العام في المملكة.

5. يعفى التصرف العقاري من جهة عامة بصفتها سلطة عامة ويعد من قبيل الجهة العامة أي وزارة أو مصلحة أو هيئة أو مركز يشكل جزءاً من حكومة المملكة، و أي شخص اعتباري عام يمارس سلطة عامة وفقاً لأنظمة المملكة، وبشرط توافر كل مما يلي:

(أ) وجود أداة نظامية تخول الجهة العامة ممارستها لأنشطة السلطة العامة.

(ب) ألا يتم التصرف العقاري وفقاً لمعايير اقتصادية أو تجارية، أو كلاهما، و انعدام المنافسة مع القطاع الخاص.

6. يعفى التصرف العقاري في حالات نزع ملكية العقار أو وضع اليد المؤقت عليه وفقاً للأنظمة أو الأدوات النظامية الصادرة ذات العلاقة، بما في ذلك إعادة العقار إلى المالك الأصلي وفقاً لتلك الأنظمة أو الأدوات النظامية.

7. يعفى التصرف العقاري للزوج أو الزوجة أو أي من الأقارب حتى الدرجة الثالثة على سبيل الهبة الموثقة، و لا يسري الإعفاء في حال قيام المتصرف له بإعادة التصرف بالهبة في العقار لشخص لم يكن سيسري عليه هذا الإعفاء في حال تمت هبة العقار إليه مباشرة من الواهب الأول وذلك خلال مدة (3) سنوات من تاريخ توثيق الهبة.

8. يعفى التصرف العقاري تنفيذاً لوصية شرعية موثقة وفقاً للأنظمة المعمول بها في المملكة.

9. يعفى التصرف العقاري في أي من الحالات التالية:

(أ) الاكتتاب في الأوراق المالية المطروحة طرْحاً عاماً لشركة عقارية وفقاً لأحكام نظام السوق المالية واللوائح والتعليمات الصادرة بناءً عليه.

(ب) تداول الأوراق المالية المدرجة لشركة عقارية في سوق مالية مرخصة في المملكة.

(ج) شراء شركة مساهمة مُدرجة في سوق مالية مرخصة في المملكة لأسهمها، على أن يتم ذلك وفقاً للأنظمة المعمول بها في المملكة .

(د) تداول وحدات غير مدرجة لصندوق استثماري مؤسس في المملكة وفقاً لأحكام نظام السوق المالية واللوائح والتعليمات الصادرة بناءً عليه الذي ينطبق عليه تعريف الشركة العقارية، ولا يشمل ذلك الحالات التي يقوم فيها شخص أو مجموعة من الأشخاص -يتصرفون بالاتفاق فيما بينهم- بالتصرف بحصة إجمالية بنسبة خمسين (50%) بالمائة أو أكثر من وحدات الصندوق من خلال واحدة أو أكثر من التصرفات المرتبطة خلال أي فترة ثلاث (3) سنوات تبدأ من أو بعد تاريخ بلوغ النسبة التي يحتفظ بها ذلك الشخص أو الأشخاص بنسبة خمسين (50%) بالمائة أو أكثر من وحدات ذلك الصندوق. 1. يعفى التصرف العقاري المؤقت فيما بين صندوق استثماري وأمين حفظ -أو العكس- أو فيما بين أمناء حفظ للصندوق نفسه، وفقاً لأحكام نظام السوق المالية واللوائح والتعليمات الصادرة بناءً عليه.

11. يعفى التصرف العقاري الذي يقدم حصة عينية من قبل أي شخص في رأس مال شركة مؤسسة في المملكة بشرط عدم التصرف في الأسهم أو الحصص المقابلة للحصة العينية لمدة لا تقل عن خمس (5) سنوات من تاريخ تسجيل أو امتلاك الأسهم أو الحصص المقابلة للحصة العينية، وأن تحتفظ الشركة بقوائم مالية مدققة من مراجع حسابات خارجي معتمد طيلة تلك المدة.

12. يعفى التصرف العقاري في الحالات التي يكون فيها أحد طرفي التصرف حكومة أجنبية أو منظمة دولية، أو هيئة أو بعثة دبلوماسية أو عسكرية، أو أحد أعضاء السلك الدبلوماسي أو القنصلي أو العسكري المعتمدين في المملكة، بشرط المعاملة بالمثل.

13. يعفى التصرف العقاري، الذي يقدم اشتراكاً عينياً في رأسمال صندوق استثمار عقاري، وفقاً لأحكام نظام هيئة السوق المالية واللوائح والتعليمات الصادرة بناءً عليه، وبشرط عدم التصرف في وحدات الصندوق المقابلة للاشتراك العيني حتى تاريخ انتهاء الصندوق أو تصفيته، أو لمدة لا تقل عن خمس (5) سنوات من تاريخ تسجيل أو امتلاك الوحدات، أيهما أسبق.

14. يعفى التصرف العقاري المؤقت لغرض استخدام العقار ضماناً لتمويل أو ائتمان من قبل جهة مرخصة وفقاً للأنظمة المعمول بها في المملكة مالم ينفذ على العقار بنقل ملكيته نقلاً دائماً للممول أو الغير .

10. يعفى التصرف العقاري، تنفيذاً لأمر بالبيع الجبري صادر من محكمة مختصة، في حالات التصفية والتصفية الإدارية وفقاً لنظام الإفلاس ولائحته التنفيذية.

17. يعفى التصرف العقاري في أي من الحالات التالية:

(أ) التصرف العقاري الناتج عن عمليات الاندماج بين الأشخاص الاعتبارية، شريطة استيفاء كل مما يلي: (1) أن يقتصر مقابل الاندماج على حصص في الشخص الاعتباري الدامج، أو الناشئ عن الاندماج، دون أن يشمل أي مقابل نقدي أو عيني آخر، وبما يتفق مع أحكام نظام الشركات -حيثما ينطبق- .

٢) أن تتناسب الحصص التي يحصل عليها ملاك الشخص الاعتباري المندمج مع حقوق ملكيتهم قبل الإندماج.

٣) أن تظل حصص الشخص الاعتباري الدامج أو الناشئ عن الإندماج مملوكة - بشكل مباشر أو غير مباشر - من قبل ذات الشركاء أو المساهمين لمدة خمس (٥) سنوات على الأقل من تاريخ الإندماج، ما لم يتم التصرف في الحصص كجزء من عملية اندماج لاحقة مع استيفاء المعايير المحددة في هذه المادة.

ولا يسري هذا الإعفاء على أي مقابل آخر -سواء نقدي أو عيني- يحصل عليه الشريك أو المساهم المعارض على الإندماج.

(ب) التصرف العقاري الناتج عن عمليات الاستحواذ بين الأشخاص الاعتبارية، شريطة استيفاء كل مما يلي:

١) أن يقتصر مقابل الاستحواذ على حصص في الشخص المستحوذ دون أن يشمل أي مقابل نقدي أو عيني آخر.

٢) أن يحتفظ ملاك الشخص المستحوذ عليه بحصصهم التي حصلوا عليها مقابل عملية الاستحواذ في الشخص المستحوذ لمدة لا تقل عن (٥) سنوات من تاريخ تسجيل أو امتلاك تلك الحصص.

٣) أن تتم عملية الاستحواذ من خلال صفقة واحدة.

١٧. يعفى التصرف العقاري من شخص طبيعي لشركة أو صندوق استثماري مؤسسين في المملكة ويملك هذا الشخص منفرداً -بشكل مباشر أو غير مباشر- جميع حصص الشركة أو أسهمها أو وحدات الصندوق، وبشرط عدم حدوث تغيير في نسبة ملكية ذلك الشخص في الشركة أو الصندوق، لمدة لا تقل عن خمس (٥) سنوات من تاريخ التصرف.

١٨. يعفى التصرف العقاري بين شركة وأخرى مؤسستين في المملكة تملك إحدهما -بشكل مباشر أو غير مباشر- جميع أسهم الشركة الأخرى أو حصصها، والتصرف العقاري بين شركة وصندوق استثماري مؤسسين في المملكة وتملك الشركة -بشكل مباشر أو غير مباشر- جميع وحدات الصندوق، والتصرف العقاري بين الشركات أو الصناديق الاستثمارية المؤسسة في المملكة التي تكون جميع أسهمها أو حصصها أو وحداتها مملوكة -بشكل مباشر أو غير مباشر- من الشخص نفسه، وشريطة أن تظل جميع أسهم الشركة المتصرف لها أو حصصها أو وحدات الصندوق المتصرف له مملوكة - بشكل مباشر أو غير مباشر- للشخص نفسه لمدة لا تقل عن خمس (٥) سنوات من تاريخ التصرف العقاري.

١٩. يعفى التصرف في العقار من قبل أي شخص لمطور عقاري مرخص لمزاولة أنشطة البيع والتأجير على الخارطة، شريطة مايلي :

(أ) أن يكون المطور العقاري مرخصاً لمزاولة أنشطة البيع والتأجير على الخارطة وفقاً للأنظمة اللوائح والضوابط والتعليمات السارية في المملكة، وذلك في تاريخ التصرف العقاري أو قبله.

(ب) أن يكون العقار محل التصرف مخصصاً لأحد مشاريع البيع على الخارطة وصادراً له قرار بالترخيص من الجهة المختصة، وذلك في تاريخ التصرف العقاري أو قبله.

(ج) في حال عدم صدور قرار الترخيص من الجهة المختصة في أو قبل تاريخ التصرف العقاري، يمنح المتصرف مهلة مدتها (٩٠) يوم من تاريخ التصرف العقاري لتقديم قرار الترخيص للهيئة، شريطة أن يقوم المتصرف بسداد الضريبة المستحقة أو تقديم ضمان نقدي أو بنكي يعادل مبلغ الضريبة المستحقة في تاريخ التصرف العقاري أو قبله للهيئة.

(د) في حال صدور الترخيص خلال المدة المشار إليها في الفقرة الفرعية (ج/١٩) من الفقرة (أ) من هذه المادة، يرد الضمان المقدم بالكامل أو تكون الضريبة المسددة قابلة للاسترداد وفقاً لأحكام هذه اللائحة، حيثما ينطبق.

(هـ) في حال عدم صدور الترخيص أو عدم تقديمه للهيئة خلال المدة المشار إليها في الفقرة الفرعية (ج/١٩) من الفقرة (أ) من هذه المادة، للهيئة تصفية الضمان المقدم باعتباره سداداً للضريبة المستحقة، ولا يجوز استرداد أي ضريبة مسددة بعد انقضاء المهلة.

٢٠٤. يعفى التصرف العقاري -دون مقابل نقدي أو عيني- لشركة أو صندوق استثماري مؤسسين في المملكة، وتكون جميع حصص الشركة أو أسهمها أو وحدات الصندوق مملوكة -بشكل مباشر أو غير مباشر- من قبل وقف عام أو خاص أو مشترك، وبشرط عدم حدوث تغيير في نسبة ملكية الوقف في الشركة أو الصندوق لمدة لا تقل عن (٥) سنوات من تاريخ التصرف العقاري.

٢٠٥. يعفى رد العقار المتصرف فيه لمالكه السابق نتيجة إلغاء التصرف العقاري الموثق -لدى كاتب العدل أو الموثق المعتمد- بالتراضي بين أطرافه، وذلك خلال مدة لا تتجاوز (٩٠) يوماً من تاريخ توثيق التصرف العقاري محل الإلغاء، وبشرط عدم حدوث أي تغيير على وصف العقار، ورد كامل قيمته.

ب. يجب تسجيل كافة التصرفات العقارية المعفاة بموجب المادة الثالثة من النظام وفقاً للضوابط والإجراءات الواردة في المادة الثانية عشرة من النظام والمادة الحادية عشرة من هذه اللائحة.

ج. لا يعد إخلالاً بشرط عدم التصرف بالحصص أو الأسهم المقابلة للتصرف العقاري المعفى من الضريبة، كلاً مما يلي:

١. التغيير في نسبة الملكية من خلال الاكتتاب في الأوراق المالية المطروحة طرْحاً عاماً لأسهم الشركة المتصرف لها، أو وحدات الصندوق المتصرف له وفقاً لأحكام نظام السوق المالية واللوائح والتعليمات الصادرة بناء عليه.

٢. التصرف العقاري المعفى وفقاً لأحكام النظام وهذه اللائحة تنفيذاً لأمر بالبيع الجبري الصادر من محكمة مختصة.

٣. التصرف الناتج عن حالات الاندماج والاستحواذ المعفى وفقاً لأحكام النظام وهذه اللائحة بشرط الاحتفاظ بالحصص الناتجة عن ذلك للمدة اللازمة لاستكمال الفترات المذكورة في الإعفاءات المعنية.

المادة الرابعة: تاريخ استحقاق الضريبة

- تُطبَّق الأحكام التالية فيما يتعلق بتحديد تاريخ التصرف العقاري في الحالات التي لم يتم فيها التوثيق:
- أ. في حالات التصرفات العقارية الخاضعة للضريبة التي ينتج عنها نقل حيازة العقار بغرض تملكه، يكون تاريخ التصرف العقاري هو تاريخ وضع العقار في حيازة المتصرف له.
 - ب. في حالات التصرفات العقارية الخاضعة للضريبة والتي ينتج عنها منح حق الانتفاع بالعقار لمدة تتجاوز خمسين (٥٠) سنة يكون تاريخ التصرف العقاري هو تاريخ منح حق الانتفاع.
 - ج. في حالات التصرفات العقارية الخاضعة للضريبة والتي تنتج عن مشاريع (البناء والتملك والتشغيل والتحويل)، يكون تاريخ التصرف العقاري هو تاريخ النقل الفعلي للملكية إلى المتصرف له، ويقصد به التاريخ الذي يتم فيه استيفاء كافة الشروط المتعلقة بنقل الملكية، وفقاً لمتطلبات العقد أو الاتفاق المبرم بين أطراف التصرف.
 - د. في حالات التصرفات العقارية الخاضعة للضريبة والتي تنتج عن نقل حصص في شركة عقارية، يكون تاريخ التصرف العقاري هو التاريخ الذي تُنقل فيه الحصص، أو التاريخ الذي يتم إبرام اتفاقية غير مشروطة لنقل تلك الحصص، أيهما أسبق.
 - هـ. في حالات التصرفات العقارية الخاضعة للضريبة التي تنتج عن بيع عقار على الخارطة، يكون تاريخ التصرف العقاري هو التاريخ الذي تم فيه إبرام اتفاقية البيع على الخارطة.
 - و. في الحالات التي يعفى فيها التصرف العقاري من الضريبة بشرط استيفاء شروط محددة للتمتع بالإعفاء وفقاً لأحكام المادة (الثالثة) من النظام والمادة (الثالثة) من هذه اللائحة، إلا أنه أصبح في وقت لاحق غير مُعفى من الضريبة نتيجة عدم الاستمرار في استيفاء شرط واحد أو أكثر من الشروط اللازمة للإعفاء، تستحق الضريبة على ذلك التصرف في تاريخ التصرف العقاري.
 - ز. دون الاخلال بالأحكام الواردة في هذه المادة، يكون تاريخ التصرف العقاري هو التاريخ الذي تم فيه إبرام اتفاق غير مشروط فيما يتعلق بالتصرف العقاري أو التاريخ الذي حصل فيه نقل الملكية فعلياً، أيهما أسبق.

المادة الخامسة: تاريخ استحقاق سداد الضريبة

أ. وفقاً للفقرة (٢) من المادة الخامسة من النظام، يجوز سداد الضريبة بعد تاريخ التصرف العقاري في الحالات الآتية:

١. في حالات التصرفات العقارية الخاضعة للضريبة والتي تنتج عن نقل حصص في شركة عقارية، يجب سداد الضريبة التصرف، في موعد لا يتجاوز ثلاثين (٣٠) يوماً من التاريخ الذي بلغ فيه إجمالي الحصص المنقولة النسبة الخاضعة للضريبة.

٢. في حالات التصرفات العقارية التي تنتج عن بيع عقارات على الخارطة، يجب سداد الضريبة في تاريخ التوثيق لدى كاتب العدل أو الموثق المعتمد أو قبله.

٣. في الحالات التي يعفى فيها التصرف العقاري من الضريبة بشرط استيفاء شروط محددة للتمتع بالإعفاء وفقاً لأحكام المادة (الثالثة) من النظام والمادة (الثالثة) من هذه اللائحة، إلا أنه أصبح في وقت لاحق غير مُعفى من الضريبة نتيجة عدم الاستمرار في استيفاء شرط واحد أو أكثر من الشروط اللازمة للإعفاء، يجب سداد الضريبة عنه في موعد لا يتجاوز ثلاثين (٣٠) يوماً من تاريخ الإخلال بشروط تطبيق الإعفاء.

ب. مع عدم الإخلال بالأحكام الواردة في الفقرة (أ) من هذه المادة، في الحالات التي لا يتم فيها توثيق التصرف العقاري وفقاً للأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة، يجب سداد الضريبة في موعد لا يتجاوز ثلاثين (٣٠) يوماً من تاريخ التصرف العقاري بمقتضى المادة الرابعة من هذه اللائحة.

ج. مع عدم الإخلال بالأحكام الواردة في هذه المادة، يجوز للهيئة المطالبة بسداد الضريبة المستحقة خلال (٣٠) يوماً من تاريخ التصرف في الحالات التي يثبت فيها للهيئة أن تأخير سداد الضريبة كان الغرض الرئيسي للمتصرف.

المادة السادسة: التصرفات الصورية أو المستترة

لأغراض المادة السادسة من النظام، تنشأ التصرفات الصورية في الحالات التي يقوم فيها الأطراف في واحدة أو أكثر من التصرفات العقارية بإنشاء مستندات تُعطي شكلاً مختلفاً للتصرف العقاري بما يؤدي إلى إخفاء التصرف الحقيقي، أو تنفيذ أي ترتيبات نظامية أخرى لا تعكس الحقوق والالتزامات الفعلية الناشئة عن التصرف أو التصرفات الحقيقية، وتحتسب الضريبة على أساس التصرف الحقيقي وليس الصوري أو المستتر.

المادة السابعة: المسؤولية عن سداد الضريبة

أ. وفقاً للفقرة (١) من المادة السابعة من النظام، يكون المتصرف مسؤولاً عن سداد الضريبة المستحقة للهيئة وفقاً للإجراءات الآتية:

١. يتم السداد إلى الحساب المصرفي المحدد من قبل الهيئة، مع الإشارة إلى الرقم الخاص بالمعاملة والمحدد من قبل الهيئة.

٢. تكون الضريبة المستحقة للهيئة نتيجة الربط الضريبي واجبة السداد وفقاً للتواريخ المحددة لسداد الضريبة على التصرفات العقارية الخاضعة للضريبة بموجب أحكام المادة (الخامسة) من النظام والمادة (الخامسة) من هذه اللائحة، ويبدأ احتساب الغرامات وفقاً لأحكام النظام وهذه اللائحة.

ب. يكون المتصرف له مسؤولاً -بالتضامن مع المتصرف- عن سداد الضريبة المستحقة في الحالات التي يثبت فيها للهيئة أنّ المتصرف له كان سبباً في عدم سداد الضريبة المستحقة، ويشمل ذلك على سبيل المثال مايلي:

١. قيام المتصرف والمتصرف له بترتيب يهدف إلى تخفيض مبلغ الضريبة المستحقة أو عدم سدادها في الوقت المحدد.

٢. قيام المتصرف له بأي فعل أدّى إلى مخالفة القيود المحددة في هذه اللائحة بما يؤدي إلى عدم سداد الضريبة المستحقة أو تخفيضها أو عدم سدادها في الوقت المحدد.

ج. في الحالات التي أعتبر فيها أن المتصرف له مسؤولاً بالتضامن عن الضريبة المستحقة، على الهيئة أن تقوم بإشعار كلاً من المتصرف والمتصرف له -المسؤول بالتضامن- عن مبلغ الضريبة المستحقة وتاريخ سدادها. ويتعين على المتصرف له إخطار الهيئة عند قيامه بسداد الضريبة في حال كان مسؤولاً بالتضامن.

المادة الثامنة: إعادة احتساب الضريبة المستحقة من قبل الهيئة

أ. يجوز للهيئة التحقق من قيمة التصرف العقاري، وبشكل خاص، في أي من الحالات التالية:

١. التصرفات بين الاشخاص المرتبطين.
٢. التصرفات التي يتم بموجبها تقسيم المقابل بين العقار والأصول الأخرى.
٣. الحالات التي تشتمل على مقابل غير نقدي.
٤. الحالات الأخرى التي تشتمل على قيمة غير معروفة أو غير محددة.
٥. التصرفات العقارية غير الموثقة أو غير المفصح عنها للهيئة.
٦. الحالات التي يشتبه فيها حصول تلاعب في قيمة التصرف العقاري بصورة مصطنعة لأي غرض كان، أو أي حالة أخرى من حالات التهرب الضريبي.

ب. في الحالات التي تقوم فيها الهيئة بالتحقق من قيمة التصرف العقاري، يمنح المتصرف أو المتصرف له امكانية تقديم تقييم لقيمة التصرف العقاري، على أن يكون ذلك صادراً من قبل مقيم معتمد.

ج. في حال رأت الهيئة أنّ قيمة التصرف العقاري أقلّ من حدود القيمة السوقية العادلة، أو في حالة التصرفات غير محددة القيمة أو غير المفصح عنه، يجوز لها تقييم قيمة التصرف العقاري وفقاً لحدود القيمة السوقية العادلة مع الاخذ في الاعتبار المؤشرات العقارية المعتمدة، أو الاستعانة بمقيم معتمد لتقدير القيمة السوقية العادلة.

- د. على الهيئة المطالبة بسداد الضريبة المستحقة التي كان يجب احتسابها خلال مدة لا تتجاوز (ثلاث) سنوات من تاريخ التصرف العقاري المفصح عنه، أو خلال مدة لا تتجاوز (ثلاث) سنوات من تاريخ علمها بالتصرف العقاري غير الموثق أو غير المفصح عنه.
- هـ. لا تؤثر المدد الواردة في النظام وهذه اللائحة على حق الهيئة في المطالبة بسداد الضريبة المستحقة في الحالات التي يتم فيها الإخلال بالقيود الزمنية المحددة في هذه اللائحة للتصرفات العقارية المعفاة من الضريبة وفقاً للمادة (الثالثة) من النظام.
- و. على الهيئة إخطار الشخص الذي لم يقيم بسداد الضريبة أو أي غرامات مطالب بسدادها أصبحت مستحقة السداد، واتخاذ الإجراءات اللازمة لتحصيلها.
- ز. يعتبر مبلغ الضريبة أو الغرامات نهائياً في حال انقضاء المدة المحددة نظاماً للاعتراض على قرار الهيئة دون تقديم أي اعتراض أو تظلم وفقاً لأحكام المادة (السابعة عشرة) من النظام، أو في حال صدور قرار نهائي على النحو المحدد في قواعد عمل اللجان الزكوية والضريبية والجمركية وأي قواعد لاحقة تنطبق على تلك اللجان، أو في حال التوصل إلى اتفاق تسوية مع الهيئة بشأن تلك المبالغ.
- ح. في حال عدم سداد المستحقات الضريبية النهائية والتي تشمل مبلغ الضريبة والغرامات النهائية، تقوم الهيئة بتطبيق الأحكام المنصوص عليها في المواد الثالثة والسبعين والرابعة والسبعين والخامسة والسبعين من نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١١) وتاريخ ١٥/١١/١٤٢٥هـ لتحصيل تلك المستحقات الضريبية.

المادة التاسعة: استرداد الضريبة

- وفقاً للمادة التاسعة من النظام، تُطبَّق الإجراءات والضوابط والمدد التالية فيما يتعلق بردّ الضريبة المسددة بالزيادة أو بالخطأ، أو الضريبة المسددة عن تصرف عقاري غير مكتمل أو المسددة عن تصرف عقاري تم إلغاؤه:
- أ. يجوز للمتصرف أو ممثله المطالبة باسترداد مبلغ الضريبة المسددة وفقاً للأحكام والشروط المنصوص عليها في هذه المادة، وذلك في أي من الحالات التالية:
١. في حال كانت الضريبة المستحقة مسددة بالزيادة أو بالخطأ، بما في ذلك الحالات التي تمّ فيها سداد الضريبة وثبتّ لاحقاً أنّ التصرف العقاري كان مُعفى من الضريبة.
 ٢. في حال التصرف العقاري غير المكتمل والذي تمّ سداد الضريبة عنه للهيئة، شريطة أن يقوم المتصرف بردّ أي مقابل تمّ استلامه فيما يتعلق بالتصرف العقاري غير المكتمل. ويجب إشعار الهيئة وفقاً للإجراءات والإطار الزمني المحدد في المادة الحادية عشرة من هذه اللائحة.
 ٣. في حال إلغاء التصرف العقاري وفقاً لأحكام الفقرة الفرعية (٢١) من الفقرة (أ) من المادة (الثالثة) من النظام، على أن يتمّ استيفاء كافة الشروط التالية:
- (أ) قيام المالك السابق بردّ كامل قيمة العقار محل الإلغاء إلى المتصرف له.

(ب) قيام المتصرّف له بنقل العقار إلى المالك السابق، من خلال توثيقه لدى كاتب العدل أو الموثق المعتمد وذلك خلال تسعين (٩٠) يوماً من تاريخ توثيق التصرف العقاري محل الإلغاء، مع عدم حدوث أي تغيير على وصف العقار .

(ج) إشعار الهيئة بالإلغاء وفقاً للإجراءات والإطار الزمني المحدد في المادة الحادية عشرة من هذه اللائحة.

ب. يجب التقدّم إلى الهيئة بطلب استرداد الضريبة وفق النموذج المحدد من قبل الهيئة. كما يجب تقديم طلب الاسترداد خلال مدة لا تتجاوز اثني عشر شهراً (١٢) من تاريخ استحقاق السداد المترتب على التصرف العقاري وفقاً لأحكام المادة (الخامسة) من النظام و المادة (الخامسة) من هذه اللائحة و الذي نتج عنه واقعة استرداد الضريبة، أو خلال ستين (٦٠) يوماً من تاريخ صدور قرار نهائي من الجهة القضائية المختصة أو من تاريخ صدور قرار بالتسوية مع الهيئة فيما يتعلق بالتصرف العقاري.

ج. تنظر الهيئة في طلب استرداد الضريبة ولها طلب أي مستندات إضافية للتحقق من صحة الطلب، وتصدر قرارها بالموافقة أو الرفض بشكل جزئي أو كلي مع إشعار مقدم الطلب وبيان أسباب الرفض، وفي جميع الأحوال يجب على الهيئة إصدار قرار بشأن طلب الاسترداد خلال (٣٠) يوماً من تاريخ تقديم الطلب، وإلا اعتبر الطلب مرفوضاً. وفي حال الموافقة على الاسترداد كلياً أو جزئياً يجب على الهيئة إنهاء إجراءات الاسترداد ورد المبلغ للحساب البنكي المحدد في طلب الاسترداد، وذلك خلال (٣٠) يوماً من تاريخ الموافقة على طلب الاسترداد.

د. يجوز للهيئة ولمرة واحدة تمديد مدة إصدار قرارها بشأن طلب الاسترداد المشار إليه في الفقرة (ج) من هذه المادة إلى مدة أخرى مماثلة على أن يصدر قرار التمديد قبل نهاية المدة الأولى، وإبلاغ مقدم الطلب بذلك.

هـ. لا يُنظر في طلبات استرداد المبالغ المسدّدة بالزيادة والتي تكون محلّ اعتراض أو تظلم من قبل المتصرف إلا بعد صدور قرار نهائي بشأن ذلك الاعتراض أو التظلم أو قرار نهائي من الجهة القضائية المختصة.

و. يجوز للهيئة خصم مبلغ الاسترداد أو احتجازه في حال وجود ضرائب أخرى أو زكاة أو غرامات أو أي مبالغ أخرى مستحقة على المتصرّف وغير مسدّدة للهيئة، على أن تقوم الهيئة بإشعار مقدّم الطلب بشأن كيفية تسوية رصيده الدائن.

المادة العاشرة: السرية

وفقاً للمادة الحادية عشرة من النظام، يجوز الإفصاح عن أي معلومات تلقاها أو اطلع عليها موظفو الهيئة وجميع العاملين لديها أو لمصلحتها وفقاً للضوابط والشروط الآتية:

- أ. يجوز لموظفي أو منسوبي الهيئة الإفصاح عن المعلومات الخاصة بالشخص والتي حصلوا عليها بصفتهم الرسمية في الحالات التالية:
١. إذا كان الإفصاح عن معلومات خاصة بأحد الأشخاص مطلوباً بموجب أمر قضائي.
 ٢. إذا كان الإفصاح ضرورياً لممارسة الواجبات والصلاحيات المنوطة بالهيئة.
 ٣. إذا كان الإفصاح إلى موظفي أو منسوبي الهيئة أو الديوان العام للمحاسبة أو جهة قضائية أو محكمة أو هيئة ضريبية تابعة لدولة أجنبية وفقاً لأبي معاهدة أو اتفاقية تكون المملكة طرفاً فيها.
- ب. يجوز لموظفي أو منسوبي الهيئة الإفصاح عن المعلومات الخاصة بالشخص في سياق العمل وبموجب التعليمات الصادرة عن الهيئة وفي الحالات التي يصرح لهم فيها بذلك.
- ج. دون الإخلال بالأحكام الواردة في الفقرات الأخرى من هذه المادة، يجوز الإفصاح عن المعلومات دون انتهاك السرية إذا تم تقديم المعلومات إلى شخص آخر بناءً على موافقة خطية من الشخص الذي تتعلق به المعلومات.
- د. يلتزم موظفو الهيئة ومنسوبيها وجميع العاملين لديها أو لمصلحتها بالمحافظة على سرية المعلومات وفقاً لأحكام النظام وهذه اللائحة.
- هـ. يخضع كل من يخالف الأحكام المنصوص عليها في هذه المادة للإجراءات والعقوبات المحددة بقرار من المجلس.

المادة الحادية عشرة: الضوابط والإجراءات والنماذج والمستندات اللازمة لتطبيق أحكام النظام

وفقاً للمادة (الثانية عشرة) والمادة (الثامنة عشرة) من النظام، تكون الضوابط والإجراءات والنماذج والمستندات الآتية لازمة لتنفيذ أحكام النظام:

- أ. ضوابط وإجراءات تسجيل التصرف العقاري لدى الهيئة:
١. يجب على المتصرف أو ممثله، تسجيل أي تصرف عقاري بصرف النظر عما إذا كان ذلك التصرف العقاري خاضعاً للضريبة أو موعفى منها، وذلك باستخدام البوابة الإلكترونية التي تتيحها الهيئة لذلك الغرض. ويتضمن نموذج تسجيل التصرف العقاري، المعلومات التالية:
 - (أ) بيانات المتصرف والمتصرف له على نحو يوضح تفاصيل الهوية الخاصة بهما.
 - (ب) الرقم المرجعي للعقد أو الصك النظامي أو سند التسجيل العائد للعقار (إن وجد).
 - (ج) وصف وتفاصيل العقار وقت التصرف.
 - (د) تحديد الإعفاء المرتبط بالتصرف العقاري (إن وجد).
 - (هـ) إجمالي قيمة التصرف العقاري المتفق عليها بين المتصرف والمتصرف له (إن وجدت).
 - (و) أي بيانات أخرى تحددها الهيئة في نموذج التسجيل.
 ٢. يجب تسجيل التصرف العقاري لدى الهيئة في تاريخ التصرف أو قبله.

٣. يُعد تسجيل التصرف العقاري بمثابة إقرار من جانب المتصرف بصحة المعلومات المتعلقة بواقعة التصرف.

٤. في حال نتج عن التصرف العقاري ضريبة مستحقة للهيئة وقام المتصرف بسدادها، تُصدر الهيئة إشعاراً بتأكيد تسجيل المعاملة لديها وسداد الضريبة المستحقة عنه.

٥. في حال كان التصرف العقاري معفى من الضريبة وفق البيانات المقدمة من المتصرف، تُصدر الهيئة إشعاراً بتأكيد تسجيل المعاملة لديها.

٦. لا يشترط تسجيل التصرف العقاري المعفى من الضريبة في حالات الاكتتاب في الأوراق المالية المطروحة طرحاً عاماً وتداول الأوراق المالية المدرجة.

٧. في حالات التصرفات العقارية الخاضعة للضريبة والتي تنتج عن نقل حصص في شركة عقارية، يجب تقديم طلب تسجيل تلك التصرفات في أو قبل تاريخ سداد الضريبة المحدد في المادة الخامسة من هذه اللائحة.

ب. ضوابط وإجراءات تصحيح بيانات التصرف العقاري المسجل لدى الهيئة:

١. يجب تقديم طلب لتصحيح بيانات التصرف العقاري باستخدام البوابة الإلكترونية التي تتيحها الهيئة لذلك الغرض خلال ثلاثين (٣٠) يوماً من علم المتصرف بأن البيانات المسجلة غير صحيحة، أو عند نشوء أي حدث أدى إلى الإخلال بمعايير وضوابط إعفاء التصرف العقاري من الضريبة.

٢. تكون أي ضريبة إضافية مستحقة نتيجة التصحيح واجبة السداد في تاريخ استحقاق سداد الضريبة، بحسب أحكام المادة (الخامسة) من النظام والمادة (الخامسة) من هذه اللائحة.

٣. في حال أدى طلب التصحيح إلى تخفيض قيمة الضريبة المستحقة، يجوز تقديم طلب استرداد الضريبة المسددة بالزيادة مع مراعاة الإجراءات والقيود المنصوص عليها في المادة (التاسعة) من هذه اللائحة.

٤. عند تقديم طلب تصحيح تسجيل التصرف العقاري، يتم إشعار المتصرف بحق الهيئة في إعادة تقييم العقار وفقاً لصلاحيتها المقررة نظاماً.

ج. ضوابط وإجراءات فحص التصرف العقاري وتقييم قيمته:

١. على الأشخاص محلّ الفحص أو التفتيش أن يبدوا تعاونهم مع الهيئة وفقاً للشروط الآتية:
(أ) يجوز إجراء الفحص في مقرّ الهيئة، كما يجوز إجراء الفحص أو التفتيش في مقرّ العمل الخاص بالشخص محلّ الفحص أو التفتيش. وفي جميع الأحوال، يجب على الهيئة إشعار الشخص بالفحص قبل مدة لا تقل عن عشرين (٢٠) يوماً من تاريخ بداية الفحص.

(ب) استثناءً من الفقرة الفرعية (أ/١) من الفقرة (ج) من هذه المادة، يجوز للهيئة أن تجري الفحص دون إخطار مسبق إذا كان لديها أسباب منطقية تدعوها إلى الشك في وجود مخالفة لأحكام النظام أو هذه اللائحة، أو في حال رفض أو كان من المرجح أن يرفض الشخص محلّ الفحص التعاون مع الهيئة.

(ج) في حال تمّ إجراء الفحص في مقرّ العمل الخاص بالشخص، فيجب إجراؤه خلال ساعات العمل الرسمية المتبعة لديه أو بحسب الاتفاق معه، وعلى الشخص أن يسمح لموظفي الهيئة بالوصول إلى كافة الدفاتر والسجلات والفواتير والمستندات المحاسبية التي يجب الاحتفاظ بها وفقاً للنظام وهذه اللائحة، ويجوز للهيئة فحصها في أو خارج مقرّ عمل الشخص كما يجوز طلب نسخ منها والاحتفاظ بتلك النسخ لأغراض الفحص.

(د) في حال قيام الهيئة بنقل الدفاتر والسجلات والفواتير والمستندات المحاسبية خارج مقر الشخص، فيجب إعطاؤه إيصالاً بذلك.

(هـ) على الهيئة إعادة المستندات المنقولة بعد الانتهاء من فحصها خلال عشرين (٢٠) يوماً من تاريخ انتهاء الفحص، وللهيئة أن تحتفظ بنسخ من هذه المستندات إذا رأت الهيئة ضرورة لذلك.

(و) يجب على الهيئة إخطار الشخص محلّ الفحص بانتهاء إجراءات الفحص ونتائجه، بما في ذلك أسباب أي ربط ضريبي أو غرامات مترتبة عليه.

٢. تقوم الهيئة بالتنسيق مع أي هيئة أو جهة حكومية للحصول على كافة المعلومات اللازمة لأداء مهامها بفحص التصرف العقاري وتقدير قيمته. كما يجوز للهيئة استخدام أي بيانات أو معلومات متوفرة لديها خلال إجراءات فحص التصرفات العقارية وتقدير قيمتها، سواء كانت تلك المعلومات متاحة للعلن أو تمّ الحصول عليها من أطراف ثالثة أو جهات حكومية أو هيئات دولية أو جهات حكومية أجنبية.

٣. يصدر المحافظ قراراً بتسمية الموظفين المعيّنين بالرقابة والتفتيش وضبط مخالفات أحكام النظام وهذه اللائحة.

٤. يجوز لموظفي الهيئة الصادر بتسميتهم قرار من المحافظ دخول أي من مقرّات العمل، أو فروع أو مبانيه التابعة للشخص الذي يقوم بتصرفات عقارية بغرض إجراء الفحص أو التفتيش، بالإضافة إلى الأماكن العائدة له أو لأي طرف ثالث ذو صلة به أو بأنشطته والاطلاع على أي دفاتر أو سجلات أو مستندات أو معلومات تتعلق بأنشطته أو التي في حوزته، شريطة صدور قرار مسبق بالموافقة على ذلك من المحافظ أو من ينيبه.

٥. يجوز لموظفي الهيئة الصادر بتسميتهم قرار من المحافظ دخول أي عقار يعرف أو يعتقد أنه خاضع لتصرف عقاري بغرض الفحص أو التفتيش بموجب قرار مسبق من المحافظ أو من ينيبه، وذلك خلال المواعيد المتفق عليها مع شاغل العقار أو كما هو محدد في القرار، شريطة أن تقوم الهيئة بإخطار شاغل العقار ومالكه قبل دخول أي جزء من العقار المُستخدَم بمدة لا تقل عن عشرين (٢٠) يوماً.

٦. إذا كانت الدفاتر والوثائق المحاسبية والسجلات الخاصة بالشخص محلّ الفحص أو التفتيش محفوظة في نظام حاسب آلي أو نظام آلي آخر، يجب عليه أن يقدم إلى موظفي الهيئة نسخاً ورقية أو ملفات إلكترونية تحتوي على المعلومات المطلوبة عند طلبها منه.

٧. في حال عدم تعاون الشخص محلّ الفحص أو التفتيش مع موظفي الهيئة بتقديمه للمعلومات المطلوبة، يجوز لموظفي الهيئة أن يتخذوا إجراءات إضافية للحصول على الفواتير والسجلات والمستندات المحاسبية وأي مستندات أخرى ذات صلة قد توفر تلك المعلومات، ولهم حجز ومسك تلك المستندات مؤقتاً إذا اتضح أنّ الشخص محلّ الفحص أو التفتيش قد يخفي أو يتلف أو يتلاعب بتلك المستندات. وفي الحالات التي يشتبه فيها بممارسة الشخص لأي فعل من أفعال التهريب الضريبي، فلهيئة أن تدخل مقر العمل التابع لذلك الشخص أو فروعه أو مبانيه وأن تجمع الأدلة المتعلقة بتلك المخالفة شريطة صدور قرار مسبق بالموافقة على ذلك من المحافظ أو من ينيبه.

٨. يجب على الهيئة إخطار الشخص محلّ التفتيش بالموظفين المكلفين بمسؤولية إجراء نشاط التفتيش. كما يجب على الموظفين المكلفين حمل هوياتهم خلال القيام بنشاط رسمي في أي مقرّات وفقاً لهذه المادة.

د. إجراءات الإشعار بالقرارات الصادرة عن الهيئة والمتعلقة بتنفيذ أحكام النظام واللائحة:

١. تصدر الإشعارات المرسلة من الهيئة بصيغة إلكترونية من خلال آلية تؤكد تسليمها إلى العناوين المعتمدة لدى الهيئة لمتلقي الإشعار.

٢. تعد جميع الإشعارات التي تصدرها الهيئة إلى المتلقي على أنها قد استلمت من قبله في تاريخ إرسالها، ما لم يكن هناك دليل على تأخر استلام الإشعار لظروف خارجة عن إرادة المتلقي .

٥. النماذج والإشعارات والوسائل الإلكترونية اللازمة لتطبيق أي التزام أو إجراء يتعلق بأحكام النظام واللائحة.

١. يجوز للهيئة تحديد أي نموذج أو صيغة إلكترونية لاستخدامها بشكل إلزامي في إجراءات التسجيل، أو تقديم الطلبات للهيئة، أو لأي التزامات أخرى مترتبة على المتصرّف أو أي شخص آخر.

٢. يجوز للهيئة أن تشترط تقديم المستندات بصيغة إلكترونية أو خطية -في حال دعت الحاجة- بموجب النظام وهذه اللائحة .

٥. المستندات والسجلات الواجب حفظها لأغراض الضريبة، والمدد النظامية اللازمة لحفظها، والوسائل المستخدمة في ذلك، والضوابط اللازمة لحفظ السجلات:

١. على المتصرّف والمتصرّف له أو ممثل أي منهما الاحتفاظ بالمستندات والسجلات التالية:

(أ) مستندات التوثيق أو سندات تسجيل الملكية أو المحررات غير الرسمية ذات الصلة بالتصرّفات العقارية.

(ب) سجلات المدفوعات المتعلقة بالتصرّف العقاري.

(ج) كافة المستندات والمعلومات والسجلات الضرورية لإثبات قيمة التصرّف العقاري والضريبة المستحقة عنه.

(د) كافة المستندات والمعلومات والسجلات اللازمة لإثبات استيفاء معايير وضوابط إعفاء أي تصرّف عقاري من الضريبة.

٥) الدفاتر التجارية المرتبطة بالتصرف العقاري، ما لم يكن الشخص غير ملزم بمسك الدفاتر التجارية.
٢. يجب الاحتفاظ بالمستندات والسجلات في المملكة إما بشكل ملموس أو من خلال إتاحة الوصول إلى الخادم الذي يتم فيه تخزين السجلات إلكترونياً، بالإضافة إلى اتخاذ التدابير والضوابط الأمنية اللازمة لمنع التلاعب بها.

٣. يجب الاحتفاظ بكافة السجلات لمدة خمس (٥) سنوات من تاريخ التصرف العقاري، دون الإخلال بأي فترات أطول على النحو المحدد في أي نظام آخر.

٧. يجب على الولي، الوصي، القيم، الوكيل، الناظر، المصفي، الحارس القضائي، أمين التفليسة، الهيئة العامة للولاية على أموال القاصرين ومن في حكمهم والهيئة العامة للأوقاف الامتثال للالتزامات والأحكام الأخرى الواردة في هذه المادة عند التصرف نيابة عن الغير.

المادة الثانية عشرة: الأدلة الإرشادية والنشرات الضريبية والقرارات التوضيحية

وفقاً للمادة (الثالثة عشرة) من النظام، تُطبق الأحكام والإجراءات الآتية:

أ. تعمل الهيئة على نشر الوعي لدى المسجلين وتقوية درجة التزامهم الطوعي، وتصدر ما يلزم من أدلة إرشادية أو نشرات ضريبية لمساعدتهم على الوفاء بواجباتهم.

ب. للهيئة - حسب تقديرها - أن تصدر قراراً توضيحياً لإيضاح المعالجة الضريبية لأي معاملة وفقاً لأحكام النظام وهذه اللائحة، ويكون إصدارها لهذا القرار إما بناءً على طلب يقدم إليها، أو بناءً على ما يظهر لها من حاجة لإصدار هذا القرار، وللهيئة نشر القرار عبر موقعها الإلكتروني وبيين القرار التوضيحي الفترة التي يسري عليها كما يكون إصداره وفقاً للأحكام والإجراءات التي تحددها الهيئة.

ج. تلتزم الهيئة بمضمون التوضيحات الواردة في الأدلة الإرشادية أو النشرات الضريبية أو القرارات التوضيحية وفقاً للفقرتين (أ) (ب) من هذه المادة عند تطبيق أحكام النظام وهذه اللائحة، وذلك على الفترات التي تلي إصدار أو نشر أو تعديل هذه الأدلة الإرشادية أو النشرات الضريبية أو القرارات التوضيحية، دون أن يمتد ذلك إلى الفترات السابقة لإصدارها أو نشرها أو تعديلها.

د. لا يسري حكم الفقرة (ج) من هذه المادة في الحالات التالية:

١. اختلاف الوقائع أو الأنشطة أو المعاملات الفعلية عن تلك المحددة في الأدلة الإرشادية أو النشرات الضريبية أو القرارات التوضيحية.

٢. إغفال أو تحريف وقائع جوهرية.

٣. المعاملات التي لا تستوفي الافتراضات أو الاشتراطات التي تضمنتها الأدلة الإرشادية أو النشرات الضريبية أو القرارات التوضيحية.

٥. يكون الغرض من أي مستند تصدره الهيئة وفقاً لهذه المادة هو توضيح كيفية تطبيق أحكام النظام وهذه اللائحة على معاملة معينة تتضمن مجموعة محددة من الوقائع، ولا يقصد به منح الهيئة صلاحية

تقديم أي استثناء أو إعفاء أو امتياز أو خصم أو أي ميزة أخرى عدا ما هو جائز بمقتضى أحكام النظام وهذه اللائحة.

المادة الثالثة عشرة: الاعتراض والتظلم

- أ. لأغراض المادة السابعة عشرة من النظام، تكون القواعد والإجراءات التفصيلية للاعتراض والتظلم وفقاً للأحكام الواردة في قواعد عمل اللجان الزكوية والضريبية والجمركية وأي قواعد لاحقة تنطبق على تلك اللجان.
- ب. في الحالات التي يتقدم فيها الشخص بالتظلم وفقاً لأحكام المادة السابعة عشرة من النظام، ويكون لدى الهيئة دليلاً أو سبباً للشك في أن الشخص قد لا يسدد الضريبة محل التظلم، للهيئة أن تطلب منه ضماناً نقدياً أو بنكياً بقيمة أقصاها مبلغ الضريبة غير المسددة والغرامات المرتبطة بها.

المادة الرابعة عشرة: الأحكام الانتقالية

- أ. في الحالات التي تستحق فيها الضريبة على التصرف العقاري قبل تاريخ سريان النظام، تكون صلاحيات الهيئة فيما يتعلق بتقييم التصرف واحتساب الضريبة والمطالبة بسدادها، وفق ما يلي:
١. للهيئة خلال مدة لا تتجاوز (٣) سنوات من تاريخ سريان النظام، التحقق من قيمة التصرف العقاري وإعادة احتساب الضريبة المستحقة والمطالبة بسدادها في الحالات التي يثبت لها فيها أن تلك القيمة أقل من القيمة السوقية العادلة وذلك في حال كان التصرف العقاري مفصح عنه من خلال تسجيله لدى الهيئة.
٢. للهيئة خلال مدة لا تتجاوز (٣) سنوات من تاريخ علمها بالتصرف العقاري أو تاريخ سريان النظام، أيهما حدث لاحقاً، التحقق من قيمة التصرف العقاري وإعادة احتساب الضريبة المستحقة والمطالبة بسدادها في الحالات التي يثبت لها فيها أن تلك القيمة أقل من القيمة السوقية العادلة وذلك في حال كان التصرف العقاري غير مفصح عنه للهيئة.
٣. لا تؤثر القيود الواردة في هذه المادة على حق الهيئة في طلب سداد الضريبة المستحقة في الحالات التي يتم فيها مخالفة القيود المنصوص عليها في اللائحة المعمول بها في تاريخ التصرف العقاري بالنسبة للتصرفات العقارية المعفاة من الضريبة.
- ب. في الحالات التي لا يتم فيها سداد الضريبة على التصرف العقاري الذي استحق سداد الضريبة المرتبطة به قبل تاريخ سريان النظام، تسري الأحكام التالية فيما يتعلق باحتساب الغرامات:

١. تُطبَّق الغرامة التي تعادل (٢٪) من قيمة الضريبة غير المسددة، وفقاً لأحكام المادة (الخامسة عشرة) من النظام، وذلك عن كل شهر أو جزء منه بعد تاريخ سريان النظام، بالإضافة إلى غرامة عدم سداد الضريبة بموجب أحكام اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٧١٢) وتاريخ ١٥/٠٢/١٤٤٢هـ، وتعديلاتها، عن فترة عدم السداد قبل سريان النظام ما لم يتجاوز مجموع قيمة الغرامات المحتسبة في تاريخ سريان النظام نسبة (٥٠٪) من قيمة الضريبة غير المسددة، وفي جميع الاحوال لا تزيد قيمة الغرامة المحتسبة عن (٥٠٪) من قيمة الضريبة غير المسددة بعد تاريخ سريان النظام.

٢. إذا قامت الهيئة بتعديل قيمة الضريبة المستحقة وأشعرت المتصرف بالتعديل قبل تاريخ سريان النظام، يبدأ تطبيق الغرامة الإضافية البالغة (١٪) المنصوص عليها في المادة (الخامسة عشرة) من النظام بعد مرور ثلاثين (٣٠) يوماً من تاريخ سريان النظام، أو (٣٠) من تاريخ الإشعار أيهما لاحق.

ج. يجب تقديم طلب استرداد عن الضريبة التي يجوز استردادها وفقاً لأحكام اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٧١٢) وتاريخ ١٥/٠٢/١٤٤٢هـ، وتعديلاتها خلال اثني عشر (١٢) شهراً من تاريخ سريان النظام، أو خلال ستين (٦٠) يوماً من تاريخ صدور قرار نهائي من الجهة القضائية المختصة أو من تاريخ صدور قرار بالتسوية مع الهيئة فيما يتعلق بالتصرف العقاري.

المادة الخامسة عشرة : النفاذ

تنشر هذه اللائحة في الجريدة الرسمية، ويعمل بها من تاريخ نفاذ النظام.