

مشروع نظام ضريبة التصرفات العقارية

26 نوفمبر 2020

مشروع نظام ضريبة التصرفات العقارية



مشروع نظام ضريبة التصرفات العقارية

المادة الأولى: التعريفات

تكون للكلمات والعبارات التالية، حيثما وردت المعاني الموضحة أمام كل منها، مالم يقتضي السياق خلاف ذلك:

النظام: نظام ضريبة التصرفات العقارية.

اللائحة: اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة التصرفات العقارية.

الوزير: وزير المالية.

الهيئة: الهيئة العامة للزكاة والدخل.

المجلس: مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل.

المحافظ: محافظ الهيئة العامة للزكاة والدخل.

الضريبة: المبلغ المالي المفروض على التصرف العقاري.

المملكة: إقليم المملكة العربية السعودية، ويشمل ذلك الأراضي، والمياه الإقليمية، وقاع البحر، والطبقات الواقعة تحت التربة، والموارد الطبيعية، والمجال الجوي، وما يخصها من حقوق في المناطق المقسومة بينها وبين الدول المجاورة، والمناطق البحرية وشبه البحرية الواقعة خارج المياه الإقليمية للمملكة، وتمارس عليها السيادة وحقوق السيادة، أو الولاية بمقتضى نظامها والقانون الدولي.

العقار: الممتلكات غير المنقولة وتشمل الأرض بما عليها من بناء أو غراس وما يخصص لاستخدامها وما يُثبت عليها وما يكون جزءاً منها وما يلحق بها.

الشخص: أي شخص طبيعي أو اعتباري أو مؤسسة فردية أو أي كيان تكسبه الأنظمة واللوائح حق إبرام التصرفات أصالة أو نيابة عن الغير، خاصاً كان أم عاماً.

التصرف العقاري: أي تصرف ناقل لحق ملكية العقار أو لحق حيازته بغرض تملكه أو تملك منفعته أو أي حق مشابه آخر ويشمل التصرف العقاري نقل حصص في الشركات أو الكيانات التي تكون المالك الفعلي أو الاقتصادي - بشكل مباشر أو غير مباشر - لعقار في المملكة، أو التي تتمتع بحقوق مشابهة لحق تملك العقار في المملكة وذلك وفقاً لما تحدده اللائحة.

المتصرف: أي شخص يقوم بتصرف عقاري ناقل لما له من حقوق.

المتصرف له: أي شخص يتم التصرف العقاري لصالحه.



التوثيق: مجموعة الإجراءات التي تكفل إثبات الحق على وجه يصح الاحتجاج به، وفقاً لأحكام نظام التوثيق ولائحته التنفيذية؛ ولأغراض هذا النظام يعد بمثابة التوثيق التعاقد أو الاتفاق أو التنازل أو أي عمل متمم للتصرف، وذلك عند عدم تطبيق إجراء التوثيق النظامي الرسمي للتصرف.

المحركات غير الرسمية: أي مستند يتم من خلاله إثبات التصرف العقاري خارج نطاق التوثيق النظامي الرسمي بموجب نظام التوثيق ولائحته التنفيذية.

القيمة السوقية العادلة: لأغراض هذا النظام يقصد بها المقابل المفترض الحصول عليه من بيع ممتلكات في حال تم بيعها أو التنازل عنها بالطريقة الاعتيادية للبيع أو التنازل في سوق تنافسي تحت ظروف عادية من قبل شخص حريص بحريته المطلقة، وعلى أسس تجارية عادلة لمشتري حريص بكامل معرفته وحريته المطلقة.

البيع على الخارطة: بيع وحدة عقارية وفقاً للضوابط الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم 536 وتاريخ 1437/12/4هـ وأية تعديلات تطرأ عليها.

المادة الثانية: نسبة الضريبة ونطاق تطبيقها

(أ) تفرض الضريبة بنسبة قدرها (5%) خمسة بالمائة من إجمالي قيمة العقار المتفق عليها بين طرفي التصرف أو أطرافه أو القيمة السوقية للعقار في وقت التصرف، أيهما أعلى، وتفرض على العقارات المتصرف فيها أيّاً كانت حالتها أو شكلها أو استخدامها في وقت التصرف وسواء كان التصرف شاملاً لكامل العقار أو أي جزء منه مفرزاً أو مشاعاً أو وحدة سكنية وسواء كان العقار منجزاً أو قيد الانجاز أو على الخارطة أو غير ذلك من أنواع العقارات مهما كان نوع استخدامها وسواء كان التصرف موثقاً أو غير موثق.

(ب) للوزير - عند الاقتضاء - بناء على توصية من المجلس وضع نسبة تفرض بموجبها الضريبة على تصرفات محددة بحيث لا تقل عن (1.5%) من إجمالي قيمة العقار ولا تزيد عن النسبة المحددة في هذه المادة.

(ج) يجوز بقرار من مجلس الوزراء بناء على اقتراح من الوزير تعديل نسبة الضريبة المحددة في الفقرة (أ) من هذه المادة.

المادة الثالثة: التصرفات المعفاة من الضريبة

(أ) يعفى من ضريبة التصرفات العقارية كلاً مما يلي:

- 1- التصرف في العقار في حالات قسمة التركة أو توزيعها.
- 2- التصرف بدون مقابل في العقار لوقف ذري "أهلي"، أو خيرى، أو جمعية خيرية مرخصة، وذلك عند إثبات الوقف ابتداءً ولا يشمل ذلك التصرفات التي تتم لأغراض الإدارة.



3- التصرف في العقار لجهة حكومية أو للأشخاص الاعتبارية العامة أو الجهات والمشروعات ذات النفع العام، ويقصد بالنفع العام لأغراض هذه الفقرة الجهات والمؤسسات التي تحمل هذه الصفة بموجب نظام الجمعيات والمؤسسات الأهلية.

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

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

6- التصرف في العقار كهبة موثقة لدى الجهة المختصة وذلك للزوج أو الزوجة أو أحد الأقارب حتى الدرجة الثانية، أو بموجب وصية شرعية موثقة نظاماً بما لا يجاوز ربع تركة الموصي.

7- 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.

8- التصرف في العقار قبل تاريخ سريان النظام واللائحة وذلك تنفيذاً لعقود الاجارة بغرض التملك وعقود الايجار التمويلي.

9- التصرف في العقار بصورة مؤقتة لغرض نقله فيما بين صندوق وأمين حفظ أو العكس أو فيما بين أمناء حفظ لذات الصندوق، وفقاً لأحكام نظام السوق المالية واللوائح والتعليمات الصادرة بناء عليه.

10- تقديم العقار كحصة عينية -من قبل أي شخص- في رأسمال الشركات المساهمة بشرط عدم التصرف في الأسهم المقابلة لها لمدة خمس سنوات.

11- 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 بالمملكة، وبشرط المعاملة بالمثل.

12- التوريد العقاري الذي خضع بالكامل لضريبة القيمة المضافة قبل توثيقه-في حال تم توثيقه لاحقاً بعد سريان الضريبة- شريطة عدم حدوث أي تغيير على أطراف المعاملة أو قيمة ونود التعاقد الخاضع لضريبة القيمة المضافة.

(ب) لا تخضع المعاملة للضريبة إلا مرة واحدة، وذلك في الحالات التي يتحقق فيها وحدة أطراف التصرف والعقار والقيمة، وتحدد اللائحة الصور والحالات التي تنطبق عليها هذه الفقرة بحسب الأحوال.

(ج) للوزير بناء على توصية من المجلس صلاحية مراجعة التصرفات المعفاة بموجب هذه المادة وله في سبيل ذلك تعديلها أو الإضافة عليها وفقاً لمقتضيات المصلحة العامة، وتحدد اللائحة أية إجراءات وضوابط وأحكام تتعلق بحالات الإعفاء.



المادة الرابعة: استحقاق الضريبة وسدادها

(أ) تستحق الضريبة في تاريخ التصرف، وتسدد للهيئة في أو قبل تاريخ التصرف وفقاً للضوابط والإجراءات التي تحددها اللائحة.

(ب) يجوز أن تحدد اللائحة تاريخ سداد الضريبة في حالات خاصة.

المادة الخامسة: تاريخ التصرف العقاري

(أ) يكون تاريخ التصرف العقاري هو تاريخ توثيق التصرف لدى الجهة الإدارية المختصة أو الموثق المعتمد وذلك في الحالات التي يتم فيها توثيق التصرف رسمياً وفقاً للأنظمة واللوائح المعمول بها.

(ب) تحدد اللائحة تاريخ التصرف في الحالات التي لا يشملها إجراء التوثيق النظامي ويشمل ذلك التصرفات التي يتم إثباتها بموجب محررات أو اتفاقات غير رسمية.

المادة السادسة: التصرفات الصورية والمستترة

لا يجوز لأي شخص مرتبط بواقعة التصرف القيام بأي إجراء أو إبرام أي اتفاق يترتب عليه إنشاء تصرفات صورية، أو تصرفات أخرى مستترة، ولأغراض تطبيق أحكام هذا النظام يحق للهيئة إعادة تكييف تلك التصرفات بما يتناسب مع حقيقتها ولها أن تتخذ ما تراه من إجراءات لاستيفاء الضريبة المستحقة بشكل صحيح.

المادة السابعة: استيفاء الضريبة

(أ) يكون المُتَصَرِّف ملزماً بالضريبة المستحقة ويُسدها للهيئة وفقاً للإجراءات التي تحددها اللائحة.

(ب) يجوز للمُتَصَرِّف والمُتَصَرِّف له الاتفاق فيما بينهما على تحمل الضريبة المستحقة، ويبقى المُتَصَرِّف ملزماً بالضريبة.

(ج) يكون المُتَصَرِّف له مسؤولاً بالتضامن مع المُتَصَرِّف عن الضريبة المستحقة، ويحق للهيئة الرجوع عليهما منفردين أو مجتمعين، وذلك في الحالات التي تحددها اللائحة.

المادة الثامنة: القيمة العادلة للتصرف العقاري

(أ) لغايات التحقق من صحة احتساب الضريبة المستحقة، يحق للهيئة التحقق من القيمة السوقية العادلة للعقار محل التصرف، ولها تقدير قيم التصرفات غير محددة القيمة.



(ب) في حال نقل حصص في شركات أو كيانات تحتسب الضريبة وفقاً للقيمة السوقية العادلة وفقاً لما تحدده اللائحة.

المادة التاسعة: رد الضريبة

تُرد الضريبة المسددة بالزيادة وتحدد اللائحة الحالات والإجراءات الخاصة برد الضريبة أو استردادها.

المادة العاشرة: أحكام النيابة في التصرف

يجب على الولي أو الوصي أو القيم أو الوكيل أو الناظر أو المصفي أو الحارس القضائي أو أمين التفليسة أو الهيئة العامة للولاية على أموال القاصرين ومن في حكمهم أو الهيئة العامة للأوقاف أو كل من يقوم بالتصرف العقاري نيابة عن الغير الالتزام بأحكام النظام واللائحة عند إجراء ذلك التصرف، وتحدد اللائحة الإجراءات اللازمة لتطبيق أحكام هذه المادة.

المادة الحادية عشرة: حق الهيئة في الحصول على المعلومات

- (أ) للهيئة التنسيق مع الجهات الحكومية في كل ما له علاقة بتنفيذ أحكام النظام واللائحة.
- (ب) على جميع الأشخاص أن يقدموا للهيئة أي معلومات تطلبها لأغراض إثبات الالتزامات الضريبية الخاصة بهم، ويجب على الوسطاء العقاريين وأي شخص يعمل في القطاع العقاري تقديم أي معلومات تطلبها الهيئة لأغراض تطبيق أحكام هذا النظام.
- (ج) للهيئة طلب أي معلومات لها صلة بالضريبة والتي قد يتم الاحتفاظ بها لدى طرف ثالث، سواءً كان هذا الطرف جهة حكومية أو مؤسسة مالية أو هيئة تنظيمية.
- (د) يجب على الجهات والهيئات الحكومية التي تتمتع بصلاحيات إجراء التصرفات العقارية بموجب أنظمتها ضمن نطاق معين الالتزام بأحكام النظام واللائحة والتنسيق مع الهيئة في كل ما من شأنه تطبيق الضريبة وتحصيلها بكفاءة عالية.

المادة الثانية عشرة: سرية المعلومات

- (أ) على موظفي الهيئة وجميع العاملين لديها أو لمصلحتها المحافظة على سرية المعلومات المتعلقة بتطبيق أحكام النظام والتي تلقوها بحكم عملهم، ولا يجوز لهم الكشف عن تلك المعلومات إلا في الحالات المنصوص عليها في اللائحة، ووفقاً للضوابط والشروط التي تحددها، وذلك دون الإخلال بالأنظمة السارية في المملكة.



(ب) على كل من يتلقى المعلومات - وفقاً للفقرة (1) من هذه المادة - استخدامها فقط للأغراض التي منح بموجبها حق الاطلاع عليها، وعليه المحافظة على سرية هذه المعلومات وفقاً للفقرة (1) من هذه المادة.

(ج) باستثناء الحالات المنصوص عليها في اللائحة، لا يجوز للشخص الذي تلقى أو اطلع على المعلومات المتعلقة بتطبيق أحكام هذا النظام إعادة الإفصاح عنها لأي شخص آخر، وعليه إعادة المستندات المتعلقة بهذه المعلومات إلى الهيئة.

المادة الثالثة عشرة: الأحكام الإجرائية

تحدد اللائحة الضوابط والإجراءات اللازمة لتطبيق أحكام هذا النظام، ومن ذلك - على سبيل المثال لا الحصر - ما يلي:

(أ) إجراءات وضوابط تسجيل التصرفات العقارية لدى الهيئة.

(ب) إجراءات وضوابط تصحيح بيانات التصرف العقاري المسجل لدى الهيئة، وما يترتب على ذلك من التزامات.

(ج) إجراءات وضوابط فحص وتقييم التصرفات العقارية.

(د) إجراءات الإشعار بالقرارات الصادرة عن الهيئة والمتعلقة بتنفيذ أحكام هذا النظام ولائحته.

(هـ) النماذج والإشعارات والوسائل الإلكترونية اللازمة لتطبيق أية التزامات أو إجراءات تتعلق بأحكام هذه الضريبة.

(و) المستندات والسجلات الواجب مسكها لأغراض الضريبة، والمدد النظامية اللازمة لحفظها، والوسائل المستخدمة في ذلك والضوابط اللازمة للحفظ.

المادة الرابعة عشرة: صور التهرب من سداد الضريبة

يعد تهرباً ضريبياً القيام بأي حيلة أو فعل أو عمل بقصد عدم سداد الضريبة المستحقة كلياً أو جزئياً، ويشمل ذلك القيام بأي مما يلي:

- 1- تقديم بيانات غير صحيحة عن قيمة التصرف العقاري ينتج عنها عدم سداد الضريبة المستحقة كلياً أو جزئياً.
- 2- تقديم وثائق أو معلومات أو بيانات أو إفادات محرفة أو مزورة أو غير مكتملة أو مضللة إلى الهيئة فيما يتعلق بالتصرف وينتج عنها عدم سداد الضريبة المستحقة بشكل صحيح.

المادة الخامسة عشرة: العقوبات

(أ) دون إخلال بأي عقوبة أشد منصوص عليها في أي نظام آخر، يطبق على مخالفين هذا النظام ولائحته ما يلي:



- 1- يعاقب كل من يقوم بارتكاب المخالفات الواردة في المادة الرابعة عشرة من هذا النظام بغرامة مالية لا تقل عن قيمة الضريبة المستحقة ولا تتجاوز ثلاثة أمثالها. ويعاقب بذات العقوبة أي شخص يثبت اشتراكه أو مساعدته أو تسهيله لتلك الأفعال.
 - 2- يعاقب كل من لم يسدد الضريبة المستحقة خلال المدة المحددة نظاماً بغرامة تعادل (5%) من قيمة الضريبة غير المسددة عن كل شهر أو جزء منه لم تسدد عنه الضريبة، وللمجلس وفق ضوابط يحددها الإعفاء من هذه العقوبة أو تخفيضها.
 - 3- بخلاف العقوبات الواردة في الفقرتين (2,1)/أ من هذه المادة، يعاقب كل من يخالف أي حكم آخر من أحكام هذا النظام أو لائحته بغرامة لا تقل عن عشرة آلاف ريال ولا تزيد عن قيمة الضريبة المستحقة، وللمجلس وفق ضوابط يحددها الإعفاء من هذه العقوبة أو تخفيضها.
- (ب)** تتولى الهيئة إيقاع العقوبات المنصوص عليها في هذه المادة وفقاً لتصنيف للمخالفات وتحديد للعقوبات يصدر به قرار من المجلس يراعى فيه التناسب بين المخالفة والعقوبة.
- (ج)** يتم إيقاع العقوبة بقرار من المحافظ أو من يفوضه بذلك.

المادة السادسة عشرة: الاعتراض والتظلم

يجوز لمن صدر بشأنه قرار من الهيئة الاعتراض عليه وفقاً لما تقضي به قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية، وتحدد اللائحة الإجراءات والمتطلبات اللازمة لقبول الاعتراض لدى الهيئة.

المادة السابعة عشرة: إجراءات الحجز لاستيفاء الضريبة غير المسددة

لأغراض تحصيل الضريبة تطبق الأحكام الآتية:

- 1- إذا لم يتم سداد المبالغ النهائية المستحقة بموجب هذا النظام خلال المدة المحددة، للهيئة أن تشعر المدين بوجود السداد خلال مدة لا تقل عن (30) ثلاثين يوم عمل من تاريخ الإشعار، وفي حال لم يتم سداد المستحقات خلال المدة المحددة في الإشعار يتم إنذاره نهائياً بالسداد خلال مدة لا تتجاوز (15) خمسة عشرة يوم عمل من تاريخ الإنذار، فإن انقضت المدة المحددة في الإنذار دون أن يتم سداد المستحقات فلهيئة الحجز على أمواله في حدود المبالغ المستحقة.



- 2- تُزود مؤسسة النقد العربي السعودي بنسخة من قرار الحجز وللهيئة مخاطبة وزارة العدل والجهات والهيئات الحكومية - بحسب ما تراه مناسباً - للحجز على أصول المدين وأمواله المنقولة أو غير المنقولة، ويجوز للهيئة وفقاً لتقديرها قبول بيع أية أصول للمحجوز عليه لسداد ما عليه من مستحقات.
- 3- على أي شخص - بما في ذلك البنوك والمؤسسات المالية - عدم السماح بأية سحبات أو دفعات من حساب المدين من تاريخ استلامها لقرار الحجز وفقاً للفقرة (2) من هذه المادة، ويستثنى من ذلك النفقات الشخصية والضرورة المقررة بموجب الأنظمة المعمول بها.

المادة الثامنة عشرة: صلاحيات موظفي الهيئة

يتمتع الموظفون الذين يصدر بتحديدهم قرار من المحافظ بصفة الضبطية القضائية، ويتولون الرقابة والتفتيش وضبط مخالفات أحكام النظام واللائحة، ولهم جميع الصلاحيات اللازمة لأداء مهماتهم اللازمة لإثبات أية أفعال أو سلوكيات تقع بالمخالفة لأحكام النظام أو اللائحة.

المادة التاسعة عشرة: أحكام عامة

- (أ) تتولى الهيئة مسؤولية إدارة وفحص وتقييم وتحصيل الضريبة، ولها في سبيل ذلك اتخاذ ما تراه من إجراءات.
- (ب) للهيئة حق امتياز بموجب النظام على العقارات التي جرت عليها تصرفات عقارية ولم تسدد عنها الضريبة المستحقة ولها تحصيل الضريبة المستحقة وتتبعها عن تلك التصرفات محل العقارات وذلك تحت أي يد كانت، ويجب على الجهة الإدارية المختصة بالتوثيق أو الموثق المعتمد عدم توثيق أي تصرف عقاري لم يتم سداد الضريبة المستحقة عنه بموجب أحكام هذا النظام.
- (ج) على الجهات الحكومية والقطاعات الخدمية العامة والخاصة عدم تقديم أية خدمة للعقار محل التصرف إذا تبين عدم سداد الضريبة المستحقة عن التصرف، وللهيئة وضع الترتيبات الإجرائية اللازمة التي تضمن تحصيل الضريبة بكفاءة عالية بالتنسيق مع هذه الجهات.

المادة العشرون: الأحكام الانتقالية

- (أ) يستمر العمل بالأحكام المنصوص عليها باللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية الصادرة بناء على الأمر الملكي رقم (أ/84) وتاريخ 1442/2/14هـ، وقرار الوزير رقم 712 وتاريخ 1442/2/15هـ حتى نفاذ أحكام هذا النظام ولائحته.



(ب) يمنح ذوي الشأن ممن قاموا بإجراء أية تصرفات غير موثقة رسمياً قبل تاريخ 14/2/1442هـ مهلة زمنية لتصحيح وتوفيق الأوضاع والمراكز النظامية ذات العلاقة لا تتجاوز سنة هجرية من تاريخ نفاذ هذا النظام، وذلك لتوثيق تلك التصرفات بشكل رسمي لدى الجهة الإدارية المختصة أو الموثق المعتمد شريطة أن يتم إثبات تاريخ واقعة التصرف لدى الجهة القضائية بموجب إنهاء أو دعوى تقدم لهذا الغرض، يتم من خلال أي منهما إثبات كافة الوقائع التي تكشف التاريخ الفعلي لواقعة التصرف، ولا يجوز استثناء أي توثيق بموجب أحكام هذه الفقرة من الضريبة بعد مرور المهلة المشار إليها، ويجوز تمديد هذه المهلة بقرار من مجلس الوزراء بناء على اقتراح من الوزير.

(ج) تحدد اللائحة التصرفات التي تنطبق عليها الأحكام الانتقالية المتعلقة بالمهلة النظامية المنصوص عليها في هذه المادة على النحو الذي يحقق تحصيلاً عادلاً للضريبة، وتوفيقاً لتلك الأوضاع التي نشأت قبل تطبيق الضريبة.

المادة الحادية والعشرون: أحكام النشر والنفاذ

- (أ)** يُصدر المجلس اللائحة خلال ستين يوماً من تاريخ نشر النظام بالجريدة الرسمية ويُعمل بها من تاريخ نفاذه، وللمجلس إصدار أية قرارات أو تعليمات لتنفيذ أحكام النظام واللائحة.
- (ب)** يُنشر هذا النظام في الجريدة الرسمية ويُعمل به بعد تسعين يوماً من تاريخ نشره، ويلغى كل ما يتعارض معه من أحكام.