تقرير مُلخص أهم مرئيات وملحوظات العموم والجهات الحكومية

مشروع نظام ضريبة التصرفات العقارية

مستند عام

مقدمة:

إنفاذاً لقرار مجلس الوزراء رقم (476) وتاريخه 1441/7/15 والذي نص في البند (سادساً) على الآتي: تعديل البند (ثانياً) من الضوابط المطلوب مراعاتها عند إعداد ودراسة مشروعات الأنظمة واللوائح وما في حكمها (المحدثة) – الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (713) وتاريخ 1438/11/30هـ -ليصبح بالنص الآتي: "مع مراعاة ما ورد في الفقرة (1) من البند (أولاً) من هذه الضوابط، على الجهة الحكومية عند إعداد مقترح ذي صلة بالشؤون الاقتصادية والتنموية لمشروعات الأنظمة واللوائح وما في حكمها أو تعديل النافذ منها، نشره على المنصة الإلكترونية الموحدة لاستطلاع آراء العموم والجهات الحكومية على شبكة المعلومات العالمية (الإنترنت) وتقويم الآثار التنظيمية بمدة لا تقل عن (30) يوماً، وللجهة تمديد مدة استطلاع آراء العموم والجهات الحكومية إذا رأت ذلك، بما يمكن الجهات الحكومية والأفراد والقطاع الخاص المعنيين بأحكامه من إبداء مرئياتهم وملحوظاتهم عليه، وكذلك نشر ملخص لأهم ما تضمنته هذه المرئيات والملحوظات"

اسم المشروع:

نظام ضريبة التصرفات العقارية

نوع المشروع:

نظام جديد

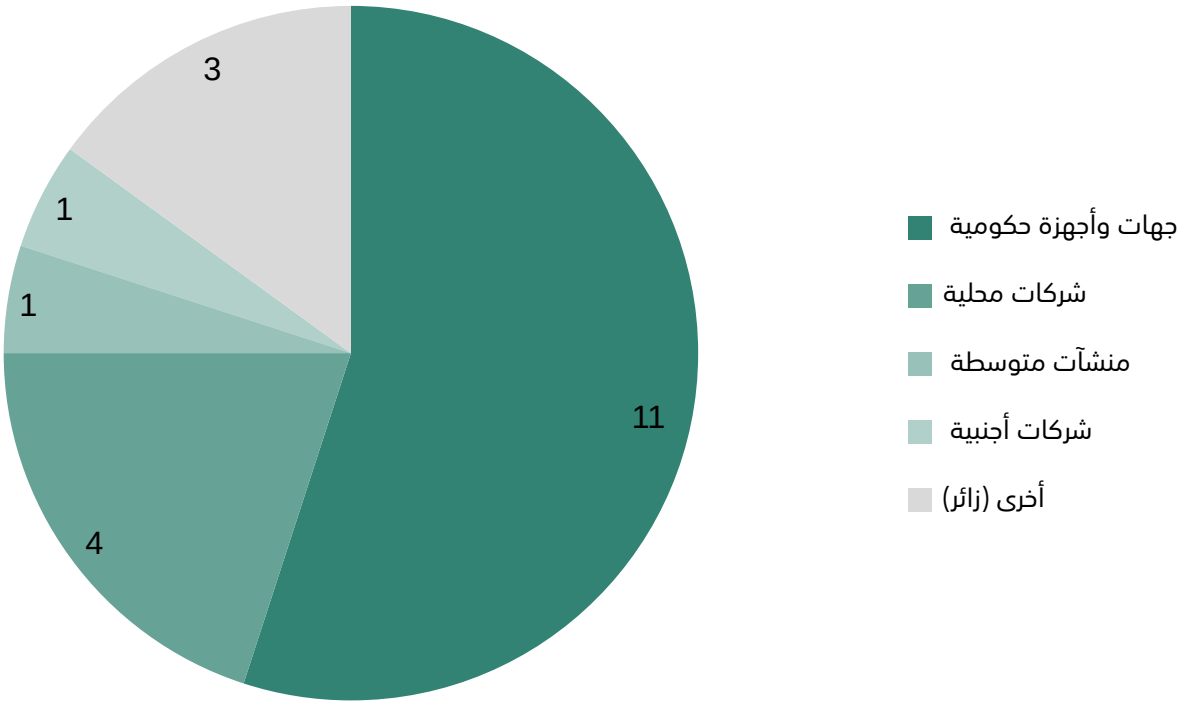
مدة الاستطلاع من: 2020/11/26 إلى: 2020/12/25

الوسائل المستخدمة في استطلاع المرئيات:

- المنصة الإلكترونية الموحدة لاستطلاع آراء العموم والجهات الحكومية (منصة استطلاع).
- الموقع الإلكتروني للهيئة العامة للزكاة والدخل.
- التنسيق المباشر مع الجهات الحكومية ذات العلاقة بمشروع النظام.

الفئات المشاركة في الاستطلاع:

مجموع المشاركين بالاستطلاع 20



ملاحظة:

كافة المرئيات والملحوظات الواردة في الملخص تم تضمينها كما وردت للهيئة العامة للزكاة والدخل ودون إجراء أي تعديل.

أهم المرئيات التفصيلية حول أحكام المشروع

#	رقم المادة والفقرة	نص المادة	الملحوظات والمرئيات	التوصيات والتعديلات المقترحة	رأي الهيئة
وزارة الإسكان/ حكومي					
1	11 (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.	كأن الفقرة فرّقت بين الجهة الحكومية والهيئة التنظيمية، مع أن الهيئة التنظيمية هي جهة حكومية.		✓ تتفق الهيئة مع الرأي ويؤخذ بالاعتبار في مشروع النظام واللائحة ☐ تتفق الهيئة مع الرأي جزئياً ويؤخذ بالاعتبار في مشروع النظام واللائحة ☐ لا تتفق الهيئة مع الرأي
هيئة السوق المالية / حكومي					
2	3 (أ) (9)	يعفى من ضريبة التصرفات العقارية كلاً مما يلي: التصرف في العقار بصورة	أخذاً في الاعتبار أن صناديق الاستثمار في المملكة لا تتمتع بالشخصية الاعتبارية، إلا في حال رغبت في اتخاذ	• نرى أهمية إضافة الحالات المشار إليها في الملاحظات إلى نطاق الإعفاء، حتى يحقق الإعفاء الوارد في هذه الفقرة أهدافه.	✓ تتفق الهيئة مع الرأي ويؤخذ بالاعتبار في مشروع النظام واللائحة

		مؤقتة لغرض نقله فيما بين صندوق وأمين حفظ أو العكس أو فيما بين أمناء حفظ لذات الصندوق، وفقا لأحكام نظام السوق المالية واللوائح والتعليمات الصادرة بناء عليه.	شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة، فإن تسجيل ملكية الأصول العقارية والتصرفات التي ترد عليها تختلف تبعاً لذلك. وحيث أن التصرفات العقارية فيما يتعلق بصناديق الاستثمار التي لا تتمتع بالشخصية الاعتبارية قد ترد أيضاً في الحالات الآتية: 1. نقل أصول الصندوق المسجلة لصالحه باسم شركة تابعة أو مملوكة بالكامل لمدير الصندوق إلى شركة تابعة أو مملوكة بالكامل لأمين الحفظ أو إلى الصندوق. نقل أصول الصندوق المسجلة لصالحه باسم أشخاص آخرين إلى شركة تابعة أو مملوكة بالكامل لأمين الحفظ أو إلى الصندوق.	• نرى مناسبة توضيح المقصود بالتصرف في العقار بصورة مؤقتة.	☐ تتفق الهيئة مع الرأي جزئياً ويؤخذ بالاعتبار في مشروع النظام واللائحة ☐ لا تتفق الهيئة مع الرأي
3	8 (أ)	لغايات التحقق من صحة احتساب الضريبة المستحقة، يحق للهيئة التحقق من القيمة السوقية العادلة للعقار محل التصرف، ولها		• قد ترون مناسبة أن يتم تحديد القيمة السوقية للعقار بناءً على تقييم من مقيم عقاري مستقل (أو أكثر) حاصل على ترخيص الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.	✓ تتفق الهيئة مع الرأي ويؤخذ بالاعتبار في مشروع النظام واللائحة

		تقدير قيم التصرفات غير محددة القيمة.			☐ تتفق الهيئة مع الرأي جزئياً ويؤخذ بالاعتبار في مشروع النظام واللائحة ☐ لا تتفق الهيئة مع الرأي
4	17 (1) (2)	لأغراض تحصيل الضريبة تطبق الأحكام الآتية: 1. إذا لم يتم سداد المبالغ النهائية المستحقة بموجب هذا النظام خلال المدة المحددة، للهيئة أن.... 2. تُزود مؤسسة النقد العربي السعودي بنسخة من قرار الحجز وللهيئة مخاطبة...	لم تتضمن المادة التوضيح فيما يتعلق بآلية بيع أصول المحجوز عليها، وفيما إذا كانت ستتم عن طريق الهيئة أو عن طريق المحكمة المختصة.	• مراعاةً لما ورد في المادة الرابعة عشرة من نظام إيرادات الدولة التي نصت على أنه: "إذا لم يسدد المدين الدين المستحق عليه ...، فينذر بالتسديد خلال (15) خمسة عشر يوم عمل، فإن انقضت هذه المدة ولم يسدد الدين الواجب عليه وجب على الجهة اتخاذ الإجراءات اللازمة أمام المحكمة المختصة للحجز على أمواله في حدود الدين الذي عليه. "عليه، قد ترون مناسبة ألا يتم الحجز في حالة عدم السداد إلا عن طريق المحكمة المختصة تماشياً مع نظام إيرادات الدولة.	✓ تتفق الهيئة مع الرأي ويؤخذ بالاعتبار في مشروع النظام واللائحة ☐ تتفق الهيئة مع الرأي جزئياً ويؤخذ بالاعتبار في مشروع النظام واللائحة ☐ لا تتفق الهيئة مع الرأي

البنك المركزي السعودي/ حكومي

5	2 (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 أياً كانت...	قد يكون هناك تعارض بين "التصرف العقاري" و "المشاركة بالوقت" حسب نظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية، حيث أعطى النظام للمشتري حق بيع "عقد المشاركة بالوقت".	• مناسبة إضافة عبارة "العادلة" بعد عبارة "أو القيمة السوقية للعقار". • عدم مناسبة أن يكون الأخذ بالقيمة الأعلى على إطلاقه، إذ الأصل أن يتم الأخذ بالقيمة المتفق عليها بين الطرفين، مالم يتبين وبشكل واضح أن القيمة المتفق عليها أقل بكثير من القيمة الفعلية، كأن تكون قيمة العقار مائة ألف ويتم الاتفاق على سعر 5 آلاف ريال. • مناسبة الإشارة إلى الأسس التي يتم بموجبها الأخذ بالقيمة السوقية العادلة، كأن يكون الرجوع للمؤشرات العقارية، أخذ رأي مقيمين معتبرين، إلخ.	✓ تتفق الهيئة مع الرأي ويؤخذ بالاعتبار في مشروع النظام واللائحة ☐ تتفق الهيئة مع الرأي جزئياً ويؤخذ بالاعتبار في مشروع النظام واللائحة ☐ لا تتفق الهيئة مع الرأي
6	3 (أ) (6)	يُعفى من ضريبة التصرفات العقارية كلاً مما يلي: التصرف في العقار كهبة موثقة لدى الجهة المختصة وذلك للزوج أو الزوجة أو أحد الأقارب حتى الدرجة الثانية، أو بموجب وصية		• ملائمة رفع الحد بشأن الإعفاء المتعلق بالوصية الشرعية الموثقة إلى ما لا يتجاوز ثلث التركة، كون أغلب الوصايا تكون بما لا يتجاوز الثلث، والنص الوارد في الفقرة، استثنى إلى حد الربع التركة فقط، ونرى عدم مناسبة ذلك كون سيتم أخذ ضريبة على جزء من الوصية وهو ما زاد عن الربع إلى حد الثلث.	✓ تتفق الهيئة مع الرأي ويؤخذ بالاعتبار في مشروع النظام واللائحة ☐ تتفق الهيئة مع الرأي جزئياً ويؤخذ بالاعتبار في مشروع النظام واللائحة ☐ لا تتفق الهيئة مع الرأي

		شرعية موثقة نظاماً بما لا يجاوز ربع تركة الموصي.		• مناسبة أن يشمل الإعفاء، حالة وفاة الموصى له بعد موت الموصي وقبل قبوله الوصية، وكذلك حالة وجود اعتراض من قبل الورثة أو أحدهم على الوصية وكانت الوصية محل نظر من قبل القضاء، وانتهى الحكم القضائي إلى إلغاء الوصية أو تقليل نسبتها بما لا يتجاوز الثلث.	
7	7 (ب)	يجوز للمُتَصرِّف والمُتَصرَّف له الاتفاق فيما بينهما على تحمل الضريبة المستحقة، ويبقى المُتَصرِّف ملزماً بالضريبة.		ملائمة تعديل صياغة عبارة "ويبقى المتصرف ملزماً بالضريبة" لتكون "ويبقى المتصرف ملزماً بسداد الضريبة المستحقة للهيئة".	✓ تتفق الهيئة مع الرأي ويؤخذ بالاعتبار في مشروع النظام واللائحة ☐ تتفق الهيئة مع الرأي جزئياً ويؤخذ بالاعتبار في مشروع النظام واللائحة ☐ لا تتفق الهيئة مع الرأي
8	8 (ب)	في حال نقل حصص في شركات أو كيانات تحتسب الضريبة وفقاً للقيمة السوقية العادلة وفقاً لما تحدده اللائحة.		ملائمة تضمين الحكم شرط أن تكون الحصة عينية/عقار حسب ما تمت الإشارة له في المادة الثالثة فقرة (10) والتي تنص على " تقديم العقار كحصة عينية –من قبل أي شخص- في رأسمال الشركات المساهمة بشرط عدم التصرف في الأسهم المقابلة لها لمدة خمس سنوات".	✓ تتفق الهيئة مع الرأي ويؤخذ بالاعتبار في مشروع النظام واللائحة ☐ تتفق الهيئة مع الرأي جزئياً ويؤخذ بالاعتبار في مشروع النظام واللائحة ☐ لا تتفق الهيئة مع الرأي

9	9	تُرد الضريبة المسددة بالزيادة وتحدد اللائحة الحالات والإجراءات الخاصة برد الضريبة أو استردادها.		مناسبة وضع حكم يعالج حالة عدم حصول المتصرف له للمنتج أو العقار الذي دفعت ضريبته، كأن يتم شراء منتج من خلال البيع على الخارطة ثم يحصل بعد تمام عملية البيع إيقاف للمشروع لأي سبب كان، أو أن يتم إلغاء صك ملكية العقار الذي تم شراؤه ودفع ضريبته، لكون الصك في الأساس مخالف للإجراءات النظامية.	✓ تتفق الهيئة مع الرأي ويؤخذ بالاعتبار في مشروع النظام واللائحة ☐ تتفق الهيئة مع الرأي جزئياً ويؤخذ بالاعتبار في مشروع النظام واللائحة ☐ لا تتفق الهيئة مع الرأي
10	3 (أ) (10)	يعفى من ضريبة التصرفات العقارية كالً مما يلي: - تقديم العقار كحصة عينية من قبل أي شخص- في رأسمال الشركات المساهمة بشرط عدم التصرف في الأسهم المقابلة لها لمدة خمس سنوات.	تقديم العقار كحصة عينية في الشركات المساهمة بشرط عدم التصرف في العقار لمدة خمس سنوات، نأمل معاملة الصناديق العقارية بنفس المعاملة بحكم أنه لا يوجد أي تغير في ملكية العقار وإنما تم نقل ملكيته لصالح شركة الصندوق مقابل وحدات عينية لمالك الأرض في الصندوق فبالتالي لا يوجد هناك تغير في ملكية العقار	تود شركة الانماء للاستثمار بان تقوم هيئة الزكاة والدخل بتوضيح ان المعاملة (تقديم العقار كحصص عينية في الصندوق الاستثماري) يعامل كمعاملة تقديم العقار كحصة عينية في الشركات المساهمة. حيث انه في كلا الحالتين لم يتم التصرف بالعقار وإنما تحولت ملكية الأرض إلى أسهم (في حال شركة مساهمة) أو وحدات (في حال صندوق) لنفس مالك العقار.	✓ تتفق الهيئة مع الرأي ويؤخذ بالاعتبار في مشروع النظام واللائحة ☐ تتفق الهيئة مع الرأي جزئياً ويؤخذ بالاعتبار في مشروع النظام واللائحة ☐ لا تتفق الهيئة مع الرأي

11	2 (أ) (ب) (ج)	(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 أيًا كانت... (ب)للوزير - عند الاقتضاء - بناء على توصية من المجلس وضع نسبة تفرض بموجبها الضريبة على تصرفات محددة... (ج)يجوز بقرار من مجلس الوزراء بناء على اقتراح من الوزير تعديل نسبة الضريبة...	• في الفقرة (أ) تحذف عبارة " أو القيمة السوقية للعقار في وقت التصرف، أيهما أعلى... "، لكون الضريبة يجب أن تفرض على مقدار قيمة المبلغ المتفق عليه، وفي حال ثبت لاحقاً للهيئة وجود تلاعب (بين المتصرف والمتصرف له) يتم إيقاع العقوبات المشار إليها في النظام، كما أن تحديد مقدار القيمة السوقية للعقار آثاراً أبرزها التأخر في إتمام عمليات البيع والشراء. • الفقرة (ب) هل الضريبة المحددة بموجب هذه الفقرة بمقدار (1,5%) هي استثناء على الفقرة (أ) وإذا كان ذلك فيقترح إيراد عبارة "استثناء مما ورد في الفقرة (أ) من هذه المادة "، ولم توضح الفقرة المقصود بعبارة " عند الاقتضاء"، وكذلك عبارة "التصرفات المحددة" • الفقرة (ج) مناسبة أن يكون تعديل الضريبة بنفس الأداة النظامية.		✓ تتفق الهيئة مع الرأي ويؤخذ بالاعتبار في مشروع النظام واللائحة ☐ تتفق الهيئة مع الرأي جزئياً ويؤخذ بالاعتبار في مشروع النظام واللائحة ☐ لا تتفق الهيئة مع الرأي

		وزارة الشؤون البلدية والقروية / حكومي			
12	3 (6)	التصرف في العقار كهبة موثقة لدى الجهة المختصة وذلك للزوج أو الزوجة أو أحد الأقارب حتى الدرجة الثانية، أو بموجب وصية شرعية موثقة نظامًا بما لا يجاوز ربع تركة الموصي.	عبارة " أو بموجب وصية شرعية موثقة نظامًا بما لا يجاوز ربع تركة الموصي." قد تتطلب مراجعة من الجانب الشرعي.		✓ تتفق الهيئة مع الرأي ويؤخذ بالاعتبار في مشروع النظام واللائحة ☐ تتفق الهيئة مع الرأي جزئياً ويؤخذ بالاعتبار في مشروع النظام واللائحة ☐ لا تتفق الهيئة مع الرأي
13	18	يتمتع الموظفون الذين يصدر بتحديدهم قرار من المحافظ بصفة الضبطية القضائية، ويتولون الرقابة والتفتيش وضبط مخالفات أحكام النظام واللائحة...	ترى الوزارة أنه قد يكون من المناسب تحديد هذه الصلاحيات.		✓ تتفق الهيئة مع الرأي ويؤخذ بالاعتبار في مشروع النظام واللائحة ☐ تتفق الهيئة مع الرأي جزئياً ويؤخذ بالاعتبار في مشروع النظام واللائحة ☐ لا تتفق الهيئة مع الرأي
		PWC / المحاسبة والتدقيق والاستشارات			
14	3 (أ) فقرة جديدة	-	إضافة فقرة لتسهيل عمليات اندماج الشركات وعمليات إعادة الهيكلة.	13. التصرف في العقارات الناتج عن عملية اندماج الشركات أو إعادة هيكلتها وفقًا للأنظمة المرعية.	☐ تتفق الهيئة مع الرأي ويؤخذ بالاعتبار في مشروع النظام واللائحة

					✓ تتفق الهيئة مع الرأي جزئياً ويؤخذ بالاعتبار في مشروع النظام واللائحة ☐ لا تتفق الهيئة مع الرأي
شركة عبدالرحمن سعد الراشد وأولاده وشركاتها التابعة / المقاولات والعقار والبيع بالتجزئة والجملة واستكشاف المعادن					
15	2	-	الاعفاءات لا تشمل الاصول المنقولة من شركة الى شركة اخرى تملكها بنسبة 100%.	إضافة بند جديد للإعفاءات حيث ان نقل الممتلكات العقارية من شركة الى شركة أخرى تملكها 100 % لا يعتبر تصرف عقاري .	☐ تتفق الهيئة مع الرأي ويؤخذ بالاعتبار في مشروع النظام واللائحة ✓ تتفق الهيئة مع الرأي جزئياً ويؤخذ بالاعتبار في مشروع النظام واللائحة ☐ لا تتفق الهيئة مع الرأي

أهم المرئيات العامة على المشروع

الجهة المرسلة	مرئيات عامة على مشروع النظام	رأي الهيئة
محمد سلطان (مكتب محاسب قانوني)	أرجو مراعاة النص في النظام على معالجة حالات (التصرفات التي تحتوي ترتيبات بغرض التهرب من الضريبة) مثال ذلك التصرفات بالهبة للمستوى الأعلى ثم الأدنى ثم أفقيا وهكذا بحيث تظل دائما تصرفات بالهبة بين الدرجات المعفاة من الضريبة.	✔ تتفق الهيئة مع الرأي ويؤخذ بالاعتبار في مشروع النظام واللائحة ☐ تتفق الهيئة مع الرأي جزئياً ويؤخذ بالاعتبار في مشروع النظام واللائحة ☐ لا تتفق الهيئة مع الرأي
البنك المركزي السعودي (حكومي)	نرى أهمية أن يتم النص في مشروع النظام على عدم احتساب "كلفة الأجل، فوائد التمويل" ضمن القيمة الاجمالية للعقار، وذلك عند احتساب قيمة ضريبة التصرف العقاري.	✔ تتفق الهيئة مع الرأي ويؤخذ بالاعتبار في مشروع النظام واللائحة ☐ تتفق الهيئة مع الرأي جزئياً ويؤخذ بالاعتبار في مشروع النظام واللائحة ☐ لا تتفق الهيئة مع الرأي