



القواعد والإجراءات الخاصة باسترداد ضريبة القيمة
المضافة من قبل المطورين العقاريين المؤهلين
لاسترداد ضريبة القيمة المضافة

الصادرة بموجب *** رقم (***) وتاريخ **/*/1443هـ.





استناداً لأحكام الفقرة (14) من المادة (70) السبعين من اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة الصادرة بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل رقم (3839) وتاريخ 14/12/14هـ وما طرأ عليها من تعديلات، تعد القواعد والإجراءات التالية هي القواعد والإجراءات الخاصة بقيام المطورين العقاريين المرخصين والمؤهلين لاسترداد، باسترداد ضريبة القيمة المضافة المسددة على السلع والخدمات المستلمة من قبلهم في المملكة والمتعلقة بنشاطهم الاقتصادي المَعْفَى من الضريبة.

أولاً: يجوز للمطور العقاري المرخص والمستوفي لكافة متطلبات التأهيل الواردة في القرار الوزاري رقم (1754) وتاريخ 15/4/1442هـ الصادر عن وزير المالية - وأي تعديلات تطرأ عليه - أن يقدم طلباً للهيئة من أجل السماح له باعتباره مطوراً عقارياً مؤهلاً لاسترداد ضريبة المدخلات المتكبدة و المدفوعة على توريداته المعفاة من الضريبة وفقاً للبند (أ) من الفقرة (1) من المادة (30) الثلاثين من اللائحة التنفيذية لضريبة القيمة المضافة والخاصة بتوريد العقار على سبيل نقل ملكيته أو التصرف به كمالك "التوريدات العقارية المؤهلة للاسترداد".

ثانياً: تقوم الهيئة بمراجعة الطلب والتحقق من استيفاء المطور العقاري المرخص لكافة المتطلبات والمعايير المذكورة في القرار الوزاري المشار إليه أعلاه، ولها طلب المستندات التي تؤكد ذلك وفي حال تحققها تقوم الهيئة برفع قائمة بأسماء المطورين العقاريين المرخصين المستوفين لكافة متطلبات ومعايير التأهيل لوزير المالية لاعتمادها وفقاً لأحكام الفقرة (1) من المادة (70) سبعين من اللائحة.

ثالثاً: في حال عدم تحقق الهيئة من استيفاء المطور العقاري المرخص لكافة المتطلبات والمعايير المذكورة في القرار الوزاري المشار إليه أعلاه عند تقدمه للهيئة بطلب تسجيله كشخص مؤهل للاسترداد، للهيئة أن ترفض طلبه مع إشعاره بذلك، وله التقدم بطلب جديد للهيئة بعد استيفاءه لكافة المتطلبات والمعايير المتعلقة بالتأهيل.

رابعاً: في حال موافقة وزير المالية على إدراج المطورين العقاريين المرخصين المستوفين لمعايير ومتطلبات التأهيل ضمن قائمة الأشخاص المؤهلين للاسترداد، تصدر الهيئة رقم تعريف شخصي لكل مطور عقاري مؤهل ويجب عليه أن يذكر ذلك الرقم في جميع طلبات الاسترداد والمراسلات مع الهيئة.

خامساً: يحق للمطور العقاري المؤهل المطالبة باسترداد ضريبة القيمة المضافة المدفوعة عن توريدات السلع أو الخدمات المرتبطة بالتوريدات العقارية المؤهلة للاسترداد من تاريخ تقدمه للهيئة بطلب التسجيل الذي تحققت الهيئة من استيفاءه للشروط (أولاً، وثانياً، وثالثاً، ورابعاً) من القرار الوزاري المشار إليه أعلاه، ويجوز لمجلس إدارة الهيئة - في حالات استثنائية يحددها المجلس - السماح باسترداد الضريبة من تاريخ سابق على تاريخ استيفاء المطور لكافة شروط التأهيل.

سادساً: يشترط عند تقديم طلب الاسترداد ما يلي:

- (أ) أن يكون العقار محل التوريد العقاري المؤهل للاسترداد مملوكاً للمطور العقاري.
- (ب) أن يكون المطور العقاري حائزاً لذلك العقار كمشتري بموجب عقد تأجير تمويلي منتهي بالتملك أو عقد إجازة منتهية بالتملك من جهة مرخصة نظاماً، وذلك شريطة توافر كافة الشروط التالية:
 1. أن يتضمن العقد حق تملك المستأجر للعقار أو الوعد به.





2. أن يتضمن العقد جدولاً للسداد يحدد قيمة أجرة العقار وقيمة حق التملك منفصلين.
3. أن يتوفر لدى المستأجر حسابات منتظمة (قوائم مالية) طوال فترة سريان العقد.

سابعاً: في حال كان المطور العقاري المؤهل يمتلك حصة من العقار محل طلب الاسترداد وتم الإفصاح عن تلك الحصة للهيئة وفق اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية قبل التقدم بطلب الاسترداد، فيحق له استرداد الضريبة المقابلة لتلك الحصة وبقدر نسبة ملكيته وقت دفع الضريبة محل طلب الاسترداد.

ثامناً: إذا كان العقار محل طلب الاسترداد مملوك من قبل وزارة الإسكان ويتم تطويره من قبل المطور العقاري المؤهل وفق قواعد مشاريع البيع على الخارطة، وكان ذلك العقار يقع تحت تصرف المطور العقاري المؤهل، فإنه يحق للمطور العقاري المؤهل طلب استرداد ضريبة القيمة المضافة المدفوعة على توريدات السلع أو الخدمات المرتبطة بتطوير ذلك العقار شريطة أن يكون المطور هو الذي يقوم بإتمام إجراءات نقل الملكية لصالح المستفيدين النهائيين.

تاسعاً: يجوز للمطور العقاري المؤهل تقديم طلب استرداد فيما يتعلق بكل فترة شهرية، أو ربع سنوية، أو سنة تقويمية، لاسترداد ضريبة القيمة المضافة المدفوعة خلال تلك الفترة بحسب ما يتم تحديده في طلب التسجيل ووفق الإجراءات التي تحددها الهيئة، ويجوز للمطور العقاري المؤهل تغيير فترة الاسترداد من خلال طلب يقدم للهيئة موضح به الأسباب التي تدعو لتغييرها وفي حال الموافقة على الطلب يكون تاريخ سريان التغيير اعتباراً من بداية فترة الاسترداد التالية لتاريخ الموافقة على الطلب وتقوم الهيئة بإشعار المطور العقاري المؤهل بالموافقة على طلبه قبل سريان التغيير، كما يجوز للهيئة تغيير فترة الاسترداد من تلقاء نفسها على أن يسري التغيير بداية من السنة التقويمية التالية مع قيامها بإشعار المطور العقاري المؤهل بذلك خلال فترة لا تقل عن (30) ثلاثين يوماً قبل بداية السنة التقويمية محل التغيير.

عاشرًا: لا يجوز للمطور العقاري المؤهل للاسترداد تقديم أكثر من طلب استرداد واحد لكل فترة محل الاسترداد، وفي جميع الأحوال يجب تقديم طلبات الاسترداد خلال مدة لا تزيد عن (6) ستة أشهر من نهاية الفترة ذات الصلة بالاسترداد.

حادي عشر: يجب أن يتضمن طلب الاسترداد المدفوعة عن السلع أو الخدمات التي صدرت بها فاتورة ضريبية مؤرخة ضمن فترة الاسترداد، وفي حال تقديم طلبات الاسترداد عن كل فترة شهرية أو ربع سنوية يجوز للمطور العقاري المؤهل استرداد الضريبة المدفوعة بموجب فاتورة ضريبية صادرة في تاريخ سابق على فترة الاسترداد أقصاه بداية السنة التقويمية محل الاسترداد شريطة أن يتم إدراجها ضمن أي طلب استرداد عن أي فترة استرداد لاحقة وبحد أقصى الطلب الخاص بالفترة الأخيرة من السنة التقويمية محل الاسترداد.

ثاني عشر: استثناءً من البند العاشر من هذه القواعد والإجراءات، يجوز للمطور العقاري المسجل لدى الهيئة كشخص مؤهل للاسترداد قبل تاريخ سريان هذه القواعد والإجراءات أن يدرج في أول طلب استرداد مستحق التقديم للهيئة بعد تاريخ سريان هذه القواعد والإجراءات كافة الفواتير الضريبية المتعلقة بضريبة مسددة لم يسبق له استردادها بدايةً من تاريخ اعتباره شخصاً مؤهلاً لدى الهيئة، وذلك مع مراعاة القواعد والإجراءات المتعلقة بضريبة السلع والخدمات التي لا يجوز المطالبة باستردادها.

ثالث عشر: عند تقديم طلب الاسترداد للهيئة يجب أن يحوز المطور العقاري المؤهل الدفاتر والسجلات والمستندات الدالة على أحقيته في الاسترداد وبشكل خاص الفاتورة الضريبية المتعلقة بالتوريد محل الاسترداد والصادرة باسم المطور



العقاري المؤهل والمتضمنة على كافة التفاصيل الخاصة بالسلع أو الخدمات المرتبطة بالعقار محل طلب الاسترداد، بالإضافة إلى المستندات الدالة على سداده الضريبة محل الاسترداد ولا يجوز للمطور العقاري المؤهل المطالبة باسترداد الضريبة المدفوعة بموجب فواتير ضريبية مبسطة والتي لا تحمل اسم المطور العقاري المؤهل.

رابع عشر: لا يجوز للمطور العقاري المؤهل استرداد الضريبة المتعلقة بتوريدات السلع أو الخدمات المحددة في المادة (50) الخمسين من اللائحة التنفيذية لضريبة القيمة المضافة والتي لا تعد مرتبطة بالنشاط الاقتصادي الخاص بالمطور، كما لا يجوز له استرداد الضريبة غير المسددة، أو الضريبة المتعلقة بعقار غير مؤهل للاسترداد سواء لكون العقار عقاراً غير سكنياً يستخدم أو يستخدم في عمل توريدات خاضعة للضريبة على سبيل التأجير أو الترخيص، أو لكون العقار عقاراً سكنياً يستخدم أو يستخدم في عمل توريدات معفاة من الضريبة على سبيل التأجير أو الترخيص.

خامس عشر: في حال كان العقار محل طلب الاسترداد يستخدم أو يستخدم في عمل توريدات عقارية مؤهلة للاسترداد وتوريدات عقارية غير مؤهلة للاسترداد، فيجوز للمطور العقاري المؤهل المطالبة فقط باسترداد الضريبة المدفوعة والمرتبطة بالتوريدات العقارية المؤهلة للاسترداد، وفي حال كانت الضريبة المتكبدة والمدفوعة تتعلق بتوريدات عقارية مؤهلة وتوريدات غير مؤهلة ولا يمكن تحديد الضريبة المدفوعة المرتبطة بالتوريد العقاري المؤهل بشكل مستقل، فيتم تحديد الضريبة القابلة للاسترداد باستخدام طريقة الخصم النسبي لضريبة المدخلات والواردة ضمن أحكام المادة (51) الحادية والخمسين من اللائحة التنفيذية لضريبة القيمة المضافة.

سادس عشر: في حال قام المطور العقاري المؤهل بدفع جزء من مقابل الفاتورة الضريبية محل طلب الاسترداد دون أن يتم الإشارة بشكل صريح إلى أن ذلك المبلغ المدفوع يشير إلى الضريبة واجبة الدفع فيما يتعلق بتلك الفاتورة، فيتم فقط رد الضريبة بقدر قيمة الضريبة المحسوبة على المقابل المدفوع.

سابع عشر: في حال قام المطور العقاري المؤهل باسترداد مبلغ ضريبة بشكل خاطئ أو دون وجه حق، فعليه من تلقاء نفسه - وفور علمه - أن يقوم بسداد مبلغ يساوي ذلك المبلغ إلى الهيئة، وتحدد الهيئة الإجراءات اللازمة لذلك.

ثامن عشر: يجوز للهيئة - في أي وقت - أن تُجري فحصاً للمطور العقاري المؤهل للاسترداد وذلك لغرض التحقق من امتثاله بأحكام نظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية والقرارات والضوابط والمعايير ذات العلاقة بطلبات الاسترداد عن التوريدات العقارية المؤهلة للاسترداد، ولها أن تطبق في شأنه الأحكام المنصوص عليها في المادة (64) الرابعة والستون من اللائحة، وفي حال ثبت للهيئة - في أي وقت - قيام المطور العقاري المؤهل باسترداد مبلغ بالخطأ أو دون وجه حق، فلها أن تصدر لذلك المطور العقاري تقييماً يبين مبلغ الضريبة التي تم استردادها من قبله بالخطأ أو دون وجه حق، وبعد ذلك المبلغ بمثابة ضريبة مستحقة واجبة السداد للهيئة من تاريخ إيداع ذلك المبلغ في الحساب المصرفي الخاص بالمطور العقاري المؤهل .

تاسع عشر: يجوز للمطور العقاري المؤهل للاسترداد الاعتراض على قرارات الهيئة وفقاً لما تقضي به قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية.





العشرون: تعتبر هذه القواعد والإجراءات جزءاً لا يتجزأ من الأحكام الواردة في الفقرة (14) من المادة (70) السبعين من اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة ومكملاً لها.



هيئة الزكاة والضريبة والجمارك
الأمانة العامة لمجلس الزكاة
بغداد - العراق

هيئة الزكاة والضريبة والجمارك
Zakat, Tax and Customs Authority

