



تقرير

ملخص أبرز مرئيات ومقترحات العموم

تعديلات اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية

يناير 2022م



مقدمة:



إنفاذاً لقرار مجلس الوزراء رقم (476) وتاريخه 1441/7/15هـ والذي نص في البند (خامساً) على الآتي: تعديل البند (ثالثاً) من قرار مجلس الوزراء رقم (713) وتاريخ 1438/11/30هـ ليصبح بالنص الآتي: "على كل جهة حكومية عند إعداد مقترح ذي صلة بالشؤون الاقتصادية والتنموية لمشروعات قواعد أو لوائح أو قرارات وما في حكمها ذات طابع تنظيمي -مما هو داخل في اختصاصها ولا يتطلب الرفع عنه- أن تنشره على المنصة الإلكترونية الموحدة لاستطلاع آراء العموم والجهات الحكومية على شبكة المعلومات العالمية (الإنترنت)، بما يمكن الجهات والأفراد المعنيين بأحكامه من إبداء مرئياتهم وملحوظاتهم حياله، ومن ثم تنشر ملخصاً بأهم ما تضمنته هذه المرئيات والملحوظات على المنصة، وللجهة تقدير نشر المقترحات ذات الصلة بالشؤون الأخرى وملخصاً للمرئيات والملحوظات التي أبدت في شأنها".

اسم المشروع:



مشروع تعديلات اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية

نوع المشروع:



تعديل لائحة

إلى: 2021/12/29

2021/12/15

مدة الاستطلاع من:



الوسيلة المستخدمة في الاستطلاع:



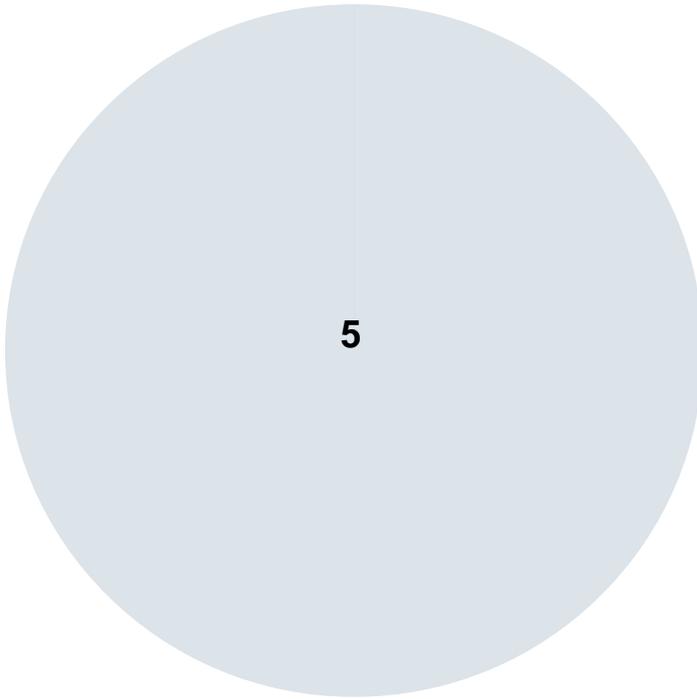
- المنصة الإلكترونية الموحدة لاستطلاع آراء العموم والجهات الحكومية (منصة استطلاع).



الفئات المشاركة في الاستطلاع:



5 مجموع المشاركين بالاستطلاع



- جهات وأجهزة حكومية (0)
- شركات محلية (0)
- شركات أجنبية (0)
- مواطنين (5)
- ممثلين نظاميين ومحامين (0)
- باحثين وأكاديميين (0)



أهم الملاحظات والمرئيات حول أحكام المشروع

#	رقم المادة والفقرة	نص المادة	الملاحظات والمرئيات	التوصيات والتعديلات المقترحة	رأي الهيئة
مواطنين					
1	3 أ (6)	أ- يستثنى من نطاق تطبيق الضريبة - كلياً أو جزئياً- كلاً مما يأتي: 6. التصرف في العقار كهبة موثقة لدى الجهة المختصة وذلك للزوج أو الزوجة أو أحد 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.		لابد من اضافة استثناء الهبة حتى الدرجة الرابعة للعم والعمة والخال والخاله	<input type="checkbox"/> تتفق الهيئة مع الرأي ويؤخذ بالاعتبار في مشروع تعديل اللائحة <input type="checkbox"/> تتفق الهيئة مع الرأي جزئياً ويؤخذ بالاعتبار في مشروع تعديل اللائحة <input checked="" type="checkbox"/> لا تتفق الهيئة مع الرأي <input type="checkbox"/> الرأي لا يتعلق بالمشروع محل الاستطلاع



<p>يرجى استثناء الهبة الصادرة من المحكمة او كتابة عدل بتاريخ قبل تاريخ صدور قرار ضريبة التصرفات العقارية. فهناك هبات صادرة من أشخاص لأشخاص ليسوا من الأقارب أو من الدرجة الأولى والثانية والثالثة، ولكن هباتهم صادرة بصك من المحكمة قبل تاريخ صدور قرار التصرفات العقارية، وهذه الهبات مثبتة لدى المحاكم وكتابات عدل، ولم يتمكن أصحابها من إفراغ العقارات قبل صدور القرار بسبب وجود تحديات على بعض الصكوك او لوجود قضايا بين بعض الورثة. فالتعطيل ناتج عن إشكاليات نظاميه، والهبة صادرة بالفعل قبل صدور القرار، وليس هناك أي تحايل، مثل التحايل الذي يقوم به بعض الناس بإفراغ العقار هبةً للتهرب من دفع الضريبة. فأرجو الأهتمام بهذه الفئة التي صدر لها صكوك مثبتة وبتاريخ صادر</p> <p>□ تتفق الهيئة مع الرأي ويؤخذ بالاعتبار في مشروع تعديل اللائحة</p> <p>□ تتفق الهيئة مع الرأي جزئياً ويؤخذ بالاعتبار في مشروع تعديل اللائحة</p> <p>□ لا تتفق الهيئة مع الرأي</p> <p>√ الرأي لا يتعلق بالمشروع محل الاستطلاع</p>	<p>أ- يستثنى من نطاق تطبيق الضريبة - كلياً أو جزئياً- كلاً مما يأتي: 6. التصرف في العقار كهبة موثقة لدى الجهة المختصة وذلك للزوج أو الزوجة أو أحد 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.</p>		<p>3 أ (6)</p>	<p>2</p>
--	--	--	--------------------	----------



	<p>قبل قرار التصرفات العقارية، وهذه الهبات موضحه بذكر العقار المراد افراغه في نفس صك الهبه. فليس هناك مجال للتحايل . وشكراً</p>				
<p>□ تتفق الهيئة مع الرأي ويؤخذ بالاعتبار في مشروع تعديل اللائحة □ تتفق الهيئة مع الرأي جزئياً ويؤخذ بالاعتبار في مشروع تعديل اللائحة √ لا تتفق الهيئة مع الرأي □ الرأي لا يتعلق بالمشروع محل الاستطلاع</p>	<p>إشارة إلى مقترحنا المرسله لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك عبر البريد الاللكتروني بما يتعلق بضريبة التصرفات العقارية من ناحية الالتزامات الضريبية والتي تعد محل نزاع سوف ينشئ عنها الخلافات بالمستقبل بين أطراف العلاقة في التصرف العقاري. نتبع المقترحات المرسله ملاحظة على هذا المشروع حيث نرى بأن يتم تعديل المادة (3) الفقرة (أ/10) المعدله إلى (أ/11) والتي تنص على ' التصرف في العقار من خلال تقديمه كحصة عينية من قبل أي شخص في رأس مال شركة مؤسسة في المملكة' إلى أن يكون التعديل المقترح منا 'التصرف في العقار من خلال تقديمه كحصة عينية من قبل أي</p>		<p>أ- يستثنى من نطاق تطبيق الضريبة - كلياً أو جزئياً- كلاً مما يأتي: 11. التصرف في العقار من خلال تقديمه كحصة عينية من قبل أي شخص في رأس مال شركة مؤسسة في المملكة -عدا شركات المحاصة- بشرط عدم التصرف في الأسهم أو الحصص المقابلة للعقار المتصرف فيه لمدة خمس سنوات من تاريخ تسجيل أو امتلاك الأسهم أو الحصص المقابلة للعقار، وأن تحتفظ تلك الشركة بقوائم مالية مدققة من مراجع حسابات خارجي معتمد طيلة هذه الفترة.</p>	<p>3 أ (10)</p>	<p>3</p>



	شخص في رأس مال شركة مؤسسة داخل المملكة وفقاً للأنظمة واللوائح المتبعة أو التصرف في العقار من خلال تقديمه كحصة عينية من قبل أي شخص في رأس مال شركة مؤسسة داخل المملكة وفقاً لنظام الشركات السعودي'				
--	--	--	--	--	--



أهم المرئيات العامة

رأي الهيئة	ملاحظات عامة على مشروع اللائحة	الجهة المرسله
<p>□ تتفق الهيئة مع الرأي ويؤخذ بالاعتبار في مشروع تعديل اللائحة</p> <p>□ تتفق الهيئة مع الرأي جزئياً ويؤخذ بالاعتبار في مشروع تعديل اللائحة</p> <p>□ لا تتفق الهيئة مع الرأي</p> <p>√ الرأي لا يتعلق بالمشروع محل الاستطلاع</p>	<p>1- تمهيد:</p> <p>1.1- بالإشارة الى تعديلات هيئة الزكاة والضريبة والجمارك المقترحة على اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية للتشاور العام الصادرة بتاريخ 15 ديسمبر 2021.</p> <p>1.2- كما تعلمون، نفذت بعض القطاعات الخاصة في المملكة العربية السعودية برامج ملكية المنازل لتوفير السكن لموظفيها السعوديين ويأتي ذلك لدعم برنامج الإسكان الحكومي الهادف لتوفير السكن المناسب للعائلات السعودية كجزء من رؤية 2030.</p> <p>1.3- قامت هذه الشركات ببناء وحدات سكنية في عدة مدن مع العديد من مشاريع البناء الجارية في المملكة العربية السعودية ليتم بيعها على موظفيها السعوديين ('المستفيدين').</p> <p>1.4- تتحمل هذه المنشآت ضريبة مدخلات كبيرة على تكاليف البناء بما في ذلك تكلفة مواد البناء والخدمات المهنية والمرافق وتكاليف أخرى ذات العلاقة لبناء ونقل الوحدات السكنية للمستفيدين.</p> <p>1.5- قبل اصدار ضريبة التصرفات العقارية في المملكة العربية السعودية كانت على هذه الشركات فرض ضريبة القيمة المضافة على توريد هذه الوحدات السكنية للمستفيدين ووفقا لذلك كانت تلك الشركات مؤهلة لاسترداد ضريبة المدخلات المتكبدة على تكاليف البناء بموجب قواعد ضريبة القيمة المضافة العادية لذلك كانت ضريبة المدخلات عبارة عن تكلفة تمريرية للشركات.</p> <p>1.6- عند اصدار ضريبة التصرفات العقارية في المملكة العربية السعودية، تم اعفاء بيع الوحدات السكنية من ضريبة القيمة المضافة، وقيدت اللوائح خصم ضريبة المدخلات على الأشخاص الذين يمارسون نشاطاً اقتصادياً كمطور عقاري مرخص بموجب 'نظام المطور العقاري المرخص'.</p>	<p>مواطن</p>



1.7- بالنظر إلى الشركات (المشار إليها أعلاه)، ليست مطوراً عقارياً فأنها غير قادرة على استرداد ضريبة المدخلات، ونتيجة لذلك تصبح ضريبة المدخلات تكلفة تشغيلية على هذه الشركات.

1.8- في ضوء عبء ضريبة القيمة المضافة على هذه الشركات، نود ان نلفت انتباه سعادتكم الى النقاط التالية التي تستحق الدراسة: أ- تقوم هذه المنشآت التي توفر برامج ملكية المنازل لموظفيها على دعم رؤية الحكومة بتوفير السكن المناسب للعائلات السعودية. ب- بناءً على أفضل الممارسات الدولية وتصميم نظام ضريبة القيمة المضافة، لا ينبغي أن تكون ضريبة القيمة المضافة تكلفة تجارية وبدلاً من ذلك ينبغي بأن تكون تكلفة تمريرية ذات تأثير محايد على عملية التجارة. ت- لذلك، من المناسب للهيئة إعادة النظر في سياسات ضريبة التصرفات العقارية وضريبة القيمة المضافة للتأكد من أن المكلفين المشاركين في برامج ملكية المنازل المذكورين أعلاه لا يتحملون العبء الإضافي لضريبة المدخلات ذات العلاقة.

2- المقترح:

2.1- بالنظر الى المناقشات السابقة، نوصي باحترام بأن تمنح هيئة الزكاة والضريبة والجمارك امتياز للمكلفين الذين يقدمون برامج ملكة المنازل للموظفين لدعم رؤية الحكومة الهادف لتوفير السكن المناسب للعائلات السعودية لاسترداد ضريبة المدخلات على الموردين المرتبطين بضريبة التصرفات العقارية.

2.2- يجب ان يكون الامتياز مشابهاً للامتياز المتاح لمطوري العقارات (بموجب نظام المطور العقاري المرخص) لاسترداد ضريبة القيمة المضافة المتكبدة في إجراء التوريدات ذات العلاقة بضريبة التصرفات العقارية. وتقبلوا شكري وتقديرى