

## مقدمة العدد:

المجلة المهنية هي مجلة مهنية تصدر عن شركة علي ابراهيم الناصر وشركاؤه محاسبون قانونيون ومستشارون، وفي هذا العدد الثامن نتحدث عن بعض الأخطاء الشائعة في الالتزام الضريبي بضريبة التصرفات العقارية، كما نستعرض في هذا العدد بعض الأخطاء والممارسات المهنية الشائعة والتي من أبرزها عدم إجراء التسويات البنكية اللازمة بشكل دوري.

## أبرز المستجدات والتحديثات

### 2- هيئة الزكاة والضريبة والجمارك تصدر الدليل الإرشادي العام للزكاة:

أصدرت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك النسخة الأولى من الدليل العام للزكاة الصادرة بقرار وزير المالية رقم (1007)، وقد تضمن الدليل إيضاح أبرز أحكام ومعالجات اللائحة مضافاً إلى ذلك الأمثلة والتطبيقات العملية والتي تجاوزت 100 مثال. تضمن الدليل سبعة فصول ابتداءً بالمقدمة وانتهاءً بالخاتمة وما بينهما من الفصول التي شكلت جميع أحكام اللائحة مما يعد مصدراً ثرياً لفهم اللائحة وأحكام حساب الزكاة الواردة فيها.

### 1- الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين تعتمد القواعد المنظمة لخدمات محاسبة الزكاة والضريبة:

اعتمدت الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين القواعد المنظمة لخدمات محاسبة الزكاة والضريبة وذلك وفق صلاحياتها الممنوحة، بعد التنسيق مع وزارة التجارة، وجاء قرار مجلس إدارة الهيئة لاعتماد القواعد المنظمة لخدمات محاسبة الزكاة والضريبة بالقرار رقم 4/1 وتاريخ 11-07-2024م، وتضمنت القواعد تسعة عشر مادة توضح آلية تقديم خدمات محاسبة الزكاة والضريبة من كل شخص ذو صفة طبيعية مرخص له بمزاولة المهنة.

## أخطاء شائعة في ضريبة التصرفات العقارية

صدر الأمر الملكي رقم أ / 84 في تاريخ 14 / 02 / 1442 هـ متضمناً فرض ضريبة باسم (ضريبة التصرفات العقارية) على التوريدات العقارية بنسبة 5%، تبع ذلك صدور اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية والتي تضمنت أحكام هذه الضريبة، وقد تم تطبيق اللائحة وجرى عليها العديد من التعديلات، وذلك لحين صدور نظام ضريبة التصرفات العقارية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/84) وتاريخ 19/03/1446هـ والذي لم يدخل حيز التنفيذ حتى تاريخ صدور هذا العدد.

ضريبة التصرفات العقارية هي ضريبة غير مباشرة تفرض على جميع التصرفات التي ينتج بموجبها أثر قانوني، يتمثل في نقل حق ملكية العقار، أو حيازته لفرض تملكه، أو تملك منفعة من شخص إلى آخر، وقد يكون التصرف بناءً على تلاقى إرادة طرفي المعاملة مثل البيع أو بناءً على إرادة منفردة من قبل المتصرف، مثل الوصية.

وتفرض ضريبة التصرفات العقارية على كافة العقارات مهما كانت حالتها، أو شكلها، أو استخدامها في وقت التصرف، ويشمل العقار الأرض وما يتم إنشاؤه، أو تشييده، أو بناؤه عليها، سواء كانت مطورة، أو غير مطورة. سواء كان هذا التصرف شاملاً لكامل العقار أو أي جزء منه مفرزاً، أو مشاعاً، أو وحدة سكنية، أو غير ذلك من أنواع العقارات.

وتفرض ضريبة التصرفات العقارية بواقع 5% من إجمالي ثمن البيع أو القيمة السوقية أيهما أعلى لكل تصرف على حدة، ما لم يكن هذا التصرف تصرفاً مستثنى من الضريبة وفقاً لقائمة الاستثناءات المنصوص عليها، ولا ينال من ذلك ما إن كان التصرف موثقاً أو غير موثق، فالأصل في استحقاق الضريبة هو حدوث الواقعة المنشئة للضريبة، وهي انتقال الحق للغير، كما أنه في حال تكرار التصرف على العقار محل البيع فتفرض الضريبة على التصرف الجديد كذلك.

يجب على المتصرف في العقار توريد الضريبة للهيئة في المدد المحددة نظاماً لذلك، كما يجب الالتزام بكافة الأحكام ذات الصلة بتوريد ضريبة التصرفات العقارية، ومن ذلك تجنب الأخطاء في تطبيق الضريبة سواء كان ذلك في حساب الضريبة أو تاريخ توريدها أو أحكام الاستثناء المرتبطة بها.





من واقع الممارسة العملية ومن خلال المشاهدة القريبة للتطبيق الضريبي المتعلق بضريبة التصرفات العقارية يمكن الإشارة إلى أبرز الأخطاء المتعلقة بالتزام المكلفين بضريبة التصرفات العقارية، وذلك كما يلي:

### 1- عدم اعتبار القيمة السوقية عن إجراء التصرف العقاري:

تعد القيمة السوقية العادلة للتصرف العقاري أمراً مؤثراً في حساب ضريبة التصرفات العقارية، حيث تفرض ضريبة التصرفات العقارية على قيمة التصرف المتفق عليها بين طرفي التصرف أو القيمة السوقية للتصرف العقاري أيهما أعلى، وعلى ذلك ففي حال كانت القيمة السوقية العادلة للتصرف أعلى من قيمة البيع المتفق عليها فيكون حساب الضريبة بناءً على القيمة السوقية العادلة للتصرف العقاري، ويكون توريد الضريبة على قيمة البيع المتفق عليها في هذه الحالة نقصاً في الضريبة الموردة.

يترتب على ما سبق أهمية العناية والتحقق من القيمة السوقية العادلة للتصرف العقاري وقت التصرف، حيث نرى شيوع عدم اعتبار ذلك في التصرفات العقارية لا سيما في التصرفات العقارية الفردية التي تكون بين الأفراد، وقد يترتب على ذلك تعديل الضريبة المتوجبة على المتصرف عند فحص الهيئة ومطابته بدفع فرق الضريبة الناتجة عن فرق القيمة السوقية بالإضافة إلى الغرامات النظامية المترتبة على ذلك.

### 2- عدم اعتبار بعض أنواع التصرفات العقارية.

لا يقتصر مفهوم التصرف العقاري على بيع العقار أو نقل ملكيته، وإنما يتضمن مفهوم التصرف العقاري ما هو أشمل من ذلك، كما ورد في تعريف التصرف العقاري الوارد في اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية وكذلك التعريف الوارد في النظام الصادر مؤخراً، ومن ذلك شمول مفهوم التصرف العقاري للتصرفات العقارية غير المباشرة والتي تشمل نقل الحصص في الشركات العقارية والتي يعد نقلها تصرفاً غير مباشر في العقارات المملوكة للشركة.

ينشأ عن ذلك وجوب ضريبة التصرفات العقارية في حالات نقل الحصص في الشركات العقارية حيث يعد ذلك تصرفاً عقارياً مشمولاً بكافة الأحكام الضريبة المنطبقة على التصرف بذات العقار، مما يتوجب معه دفع ضريبة التصرفات العقارية نقل الحصص في الشركات العقارية ما لم يكن هذا النقل مشمولاً بأحد أنواع الاستثناءات من تطبيق الضريبة.

وحيث أن التصرف في الحصص في الشركات العقارية لا ينطوي على تصرف مباشر في العقار ذاته فإنه قد يفغل المتصرف في هذه الحصص عن الالتزام الضريبي الناشئ عن ذلك والمتمثل في وجوب ضريبة التصرفات العقارية، ويحتم ذلك أهمية تصور كافة الصور المشمولة بمفهوم التصرف العقاري والالتزام بما ينشأ عنها من الالتزامات الضريبة.

### 3- عدم النظر في استثناءات تطبيق ضريبة التصرفات العقارية ومدى إمكانية انطباقها على التصرف:

تضمنت اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية المطبقة قبل صدور نظام ضريبة التصرفات العقارية عشرين استثناءً من نطاق تطبيق الضريبة، وقد فصلنا الحديث عنها في العدد الأول والثاني من هذه المجلة، كما تضمن نظام ضريبة التصرفات العقارية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/84) وتاريخ 1446/03/19هـ والذي لم يدخل حيز التنفيذ حتى تاريخ صدور هذا العدد إحدى وعشرين استثناءً.

تنطبق استثناءات ضريبة التصرفات العقارية لأغراض متعددة وعلى أنواع من الصور والحالات وفقاً للشروط والضوابط المرتبطة بها، ونرى أنه من أولى وأهم تطبيقات التخطيط الضريبي النظر في مدى إمكانية تطبيق أحد هذه الاستثناءات على التصرف المراد إجراؤه، ومن ذلك تحقيق شروط الاستثناء المراد تطبيقها لفرض استعمال هذه الاستثناءات وتجنب ضريبة التصرفات العقارية وفقاً للمقتضيات النظامية الصحيحة.

من الأخطاء الشائعة في هذا الصدد إجراء التصرف العقاري دون النظر في هذه الاستثناءات واختبار مدى إمكانية تطبيقها على التصرف العقاري المزمع، مما قد يفوت معه حق المكلف في تطبيق الاستثناء المنطبق على الحالة، وتحميل التصرف بالضريبة مع إمكانية تجنبها.

### 4- عدم تطبيق اشتراطات وضوابط وشروط استثناءات تطبيق ضريبة التصرفات العقارية بالشكل الصحيح:

تضمنت غالب استثناءات ضريبة التصرفات العقارية شروطاً وضوابط واجبة الاعتبار والتطبيق لفرض استعمال الاستثناء من تطبيق ضريبة التصرفات العقارية، ومن ذلك مراعاة المدد المحددة لمنع التصرف في الحصص المقابلة للعقار المتصرف به في بعض أنواع الاستثناءات، وكذلك شروط الاستثناء المرتبطة برد العقار نتيجة إلغاء التصرف.

يترتب على مراعاة شروط هذه الاستثناءات عدم صحة استعمال الاستثناء مما قد يترتب عليه مطالبة المتصرف لاحقاً بدفع ضريبة التصرفات العقارية بالإضافة إلى الغرامات النظامية الناتجة عن ذلك، ولا شك أن الضرر الناتج عن ذلك غالباً ما يكون كبيراً وذلك نتيجة لقيمة التصرفات العقارية الضخمة، وقد رأينا في الواقع العملي عدداً من الحالات التي نتج عن عدم مراعاة شروط الاستثناءات فيها ثبوت الخطأ في استعمال الاستثناء ووجوب دفع الضريبة عن التصرف بعد زمنٍ من إجرائه.



# أخطاء وممارسات مهنية شائعة

## الخطأ الشائع:

إضافة الجزء المتداول من الالتزامات غير المتداولة إلى وعاء الزكاة عند تطبيق أحكام لائحة جباية الزكاة لعام 1445هـ.

## الإجراء الصحيح:

عدم إضافة أي التزامات متداولة إلى وعاء الزكاة فيما عدا الحالات المحصورة الواردة في الفقرة 2 من المادة 29 من اللائحة.

## مثال على ذلك:

قد تقوم المنشأة عند إعداد الإقرار الزكوي بناء على لائحة جباية الزكاة لعام 1445هـ بإضافة الجزء المتداول من الالتزامات غير المتداولة إلى وعاء الزكاة، وقد يكون ذلك تأثيراً بالمعالجة الزكوية لهذا البند وفقاً للوائح الزكوية السابقة، وهذا إجراء غير صحيح ويترتب عليه زيادة الأعباء الزكوية على المنشأة، وقد نصت اللائحة التنفيذية لجباية الزكاة لعام 1445هـ، الصادرة بقرار وزير المالية رقم (1007)، على إضافة الالتزامات غير المتداولة فقط إلى وعاء الزكاة، دون الجزء المتداول منها، وتكون إضافة الالتزامات المتداولة وفق حالات محددة محصورة كما ورد في الفقرة 2 من المادة 29 من اللائحة.

وقد تضمنت النسخة الأولى من الدليل الإرشادي العام للزكاة أمثلة توضيحية تتعلق بهذا التصنيف، مما يعزز فهم المكلفين لكيفية تطبيق الأحكام النظامية المتعلقة بذلك.



## ممارسة شائعة:

إهمال التسويات البنكية وعدم مطابقة السجلات المحاسبية مع كشف الحساب البنكي.

## الإجراء الأمثل:

يجب إجراء تسويات بنكية دورية للتأكد من تطابق السجلات المحاسبية مع كشف الحساب البنكي.

## مثال على ذلك:

قيام المنشأة بتسجيل العمليات المالية وإقفال الحسابات الدورية من غير عمل المطابقات والتسويات مع الكشوف البنكية للمنشأة.

من المهم الإشارة إلى أن إجراء التسويات البنكية بشكل دوري يساعد في اكتشاف الأخطاء المقصودة وغير المقصودة المتعلقة بتسجيل كافة العمليات البنكية ومعرفة طبيعتها، مثل عدم تسجيل مبالغ واردة أو منصرفة من الحسابات البنكية للمنشأة أو تسجيل عمليات بنكية غير دقيقة في حسابات المنشأة، هذه الأخطاء يمكن أن تؤدي إلى عرض غير دقيق للوضع المالي والمحاسبي للمنشأة وعدم دقة التقارير المالية، كما أن تجاهل مثل هذا الإجراء قد يكون ثغرة للتلاعب أو الاختلاس، ومن هنا يجب إجراء التسويات البنكية بشكل دوري، ويتضمن ذلك القيام بالخطوات التالية:

- مراجعة السجلات المحاسبية وكشف الحساب البنكي لتحديد الفروقات وذلك عن طريق مقارنة الرصيد الختامي في السجلات المحاسبية مع الرصيد الختامي في كشف الحساب البنكي.
- تحديد العمليات التي لم يتم تسجيلها أو التي تم تسجيلها بشكل غير صحيح عن طريق البحث عن أي إيداعات أو سحبات لم يتم تسجيلها في السجلات المحاسبية، وكذلك التحقق من الشيكات التي تم تسجيلها في السجلات المحاسبية ولكن لم تظهر في كشف الحساب البنكي.
- تسجيل العمليات المفقودة وتصحيح الأخطاء في السجلات المحاسبية.
- التأكد من أن الرصيد النهائي في السجلات المحاسبية يتطابق مع كشف الحساب البنكي بعد إجراء التسويات.

## بيانات التواصل:



شركة  
علي الناصر  
وشركاؤه محاسبون قانونيون ومستشارون



+966 11 293 1220

+966 55 2012007

info@ans-cpa.com

https://www.ans-cpa.com/

الرياض - حي اشبيلية - طريق الصحابة | جدة - حي الشراع - طريق الأمير نايف  
Riyadh - Ishbilyah - Al Sahaba Rd. | Jeddah - Al shera'a - Prince Naif Rd