

مقدمة العدد:

المجلة المهنية هي مجلة مهنية تصدر عن شركة علي ابراهيم الناصر وشركاؤه محاسبون قانونيون ومستشارون، وفي هذا العدد التاسع نتحدث عن أبرز ما تضمنه النظام الجديد لضريبة التصرفات العقارية، كما نستعرض في هذا العدد بعض الأخطاء والممارسات المهنية الشائعة والتي من أبرزها عدم مراعاة تعليمات تسعير المعاملات عند إجراء المعاملات مع الأطراف المرتبطة.

أبرز المستجدات والتحديات

1- الهيئة تحدد معيار اختيار المنشآت المستهدفة في المجموعة الثامنة عشرة لتطبيق مرحلة الربط والتكامل من الفوترة الإلكترونية:

حددت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك معيار اختيار المنشآت المستهدفة في المجموعة الثامنة عشرة لتطبيق مرحلة الربط والتكامل من الفوترة الإلكترونية، حيث أوضحت الهيئة أن المجموعة الثامنة عشرة شملت جميع المنشآت التي تتجاوز إيراداتها الخاضعة لضريبة القيمة المضافة (2 مليون ريال) وذلك خلال عامي 2022م أو 2023م. وأوضحت الهيئة أنها ستقوم بإشعار جميع المنشآت المستهدفة في المجموعة الثامنة عشرة، وذلك تمهيداً لربط وتكامل أنظمة الفوترة الإلكترونية لدى هذه المنشآت، مع نظام (فاتورة) قبل 31 أغسطس 2025م. وأضافت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك أن المرحلة الثانية (مرحلة الربط والتكامل)، تستلزم متطلبات إضافية عن المرحلة الأولى (مرحلة الإصدار والحفظ)، من أبرزها ربط أنظمة الفوترة الإلكترونية الخاصة بالمكلفين مع نظام فاتورة، وإصدار الفواتير الإلكترونية بناءً على صيغة محددة، وتضمين عدد من العناصر الإضافية في الفاتورة، كما بينت أن الإلزام بالمرحلة الثانية (الربط والتكامل) يتم بشكل تدريجي وعلى مجموعات، على أن تقوم الهيئة بإبلاغ المجموعات اللاحقة بشكل مباشر قبل التاريخ المحدد للربط بستة أشهر على الأقل. يُشار إلى أن المرحلة الأولى من مشروع الفوترة الإلكترونية (مرحلة الإصدار والحفظ)، قد بدأ تطبيقها في 4 ديسمبر 2021م، والتي تُلزم المكلفين الخاضعين للائحة الفوترة الإلكترونية بالتوقف التام عن استخدام الفواتير المكتوبة بخط اليد أو الفواتير المكتوبة بأجهزة الكمبيوتر عبر برامج تحرير النصوص أو برامج تحليل الأرقام، والتأكد من وجود حل تقني للفوترة الإلكترونية متوافق مع متطلبات الهيئة، إضافةً إلى التأكد من إصدار وحفظ الفواتير الإلكترونية بكافة العناصر، ومنها رمز الاستجابة السريعة (QR Code) وغيرها من المتطلبات.

2- الهيئة تصدر الدليل الاسترشادي للتطبيق العملي لمعيار إدارة الجودة (1):

أصدرت الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين الدليل الاسترشادي للتطبيق العملي للمعيار الدولي لإدارة الجودة (1)، حيث يهدف الدليل إلى مساعدة المكاتب في تطبيق معيار إدارة الجودة (1)، والذي يتناول مسؤوليات المكتب عن تصميم نظام لإدارة الجودة وتطبيقه وتشغيله، فيما يخص ارتباطات مراجعة أو فحص القوائم المالية أو ارتباطات التأكيد الأخرى أو ارتباطات الخدمات ذات العلاقة.

نظرة على النظام الجديد لضريبة التصرفات العقارية

صدر نظام ضريبة التصرفات العقارية بالمرسوم الملكي رقم (م/84) وتاريخ 19/03/1446هـ والذي لم يدخل حيز التنفيذ حتى تاريخ صدور هذا العدد ويشار إليه في هذا المقال باسم "النظام"، حيث سيدخل النظام حيز التنفيذ بعد مرور مائة وثمانون يوماً من نشره في الجريدة الرسمية، وقد تم نشر النظام في جريدة أم القرى في تاريخ 8-4-1446 هـ الموافق 11-10-2024. وفي هذا العدد من المجلة المهنية سنسلط الضوء على أبرز ما جاء في نظام ضريبة التصرفات العقارية وعلى أهم الجوانب التي تستدعي التنبيه والإشارة في المواد والأحكام الواردة في النظام وما يترتب عليها من الآثار التطبيقية بالإضافة إلى أبرز جوانب الاختلاف عن اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية المطبقة قبل صدور النظام والصادر بالقرار الوزاري رقم (712) وتاريخ 15 صفر 1442هـ وتعديلاتها ويشار إليها في هذا المقال باسم "اللائحة".

تكون النظام من عشرين مادة تضمنت الأحكام العامة والإجرائية والإدارية لتطبيق ضريبة التصرفات العقارية، ومن ذلك ما يلي:



- تعريفات النظام.
- نطاق التطبيق.
- نسبة الضريبة.
- حالات الإعفاء.
- توقيت الاستحقاق.
- المسؤولية النظامية عن الضريبة.
- مدد الفحص والغرامات والعقوبات وحالات التهرب.
- حالات استرداد الضريبة.
- سرية المعلومات.
- الأدلة الإرشادية والقرارات التوضيحية.
- أحكام التظلم والاعتراضات.

بالمجمل يمكن أن يقال أن هناك أوجه تشابه كثيرة بين النظام واللائحة حيث بدأ النظام في مادته الأولى بذكر أهم التعريفات ثم انتقل في مادته الثانية لذكر نطاق تطبيق الضريبة ثم في المادة الثالثة حالات الإعفاء من فرض الضريبة، وفي المادة الرابعة تاريخ استحقاق الضريبة، وبالرجوع إلى اللائحة المطبقة قبل صدور النظام يلاحظ كذلك بداية اللائحة بهذه المواد النظامية بنفس الترتيب مع تشابه ظاهر في بعض الأحكام النظامية في هذه المواد، ومع ذلك فقد تضمن النظام عدداً من المستجدات المهمة والمؤثرة في هذه المواد وفي بقية المواد الواردة في النظام وهو ما سيتم استعراضه في هذا المقال إن شاء الله.

تضمنت التعريفات الواردة في المادة الأولى من النظام بعض التعريفات المستجدة والمهمة ومن ذلك تعريف الشركة العقارية والذي يعد معياراً مهماً وجوهرياً لتحديد خضوع نقل الحصص في الشركات العقارية، كما تضمنت التعريفات القيمة السوقية العادلة والذي يعد مؤشراً مهماً لتحديد قيمة التصرف الخاضع للضريبة.

تعد حالات الإعفاء من تطبيق الضريبة من أهم جوانب التطبيق الضريبي في ضريبة التصرفات العقارية، وبالنظر لحالات الإعفاء الواردة في النظام يظهر التشابه الكبير بينها وبين حالات الإعفاء الواردة في اللائحة، إلا أن حالات الإعفاء الواردة في النظام تضمنت التالي:

- الإشارة بشكل صريح إلى إعفاء التصرف العقاري في حالات الاكتتاب العام وتداول الأوراق المالية المدرجة ووحدات صناديق الاستثمار، ويرتبط هذا الإعفاء بالتصرف في حصص الشركات العقارية، حيث يعفى من ذلك الحالات التي يكون فيها التصرف بتداول أوراق مالية مدرجة أو وحدات صناديق وكذلك حالات التصرف في الحصص والأسهم عند طرح الشركات للاكتتاب العام.

- إضافة حالات الاندماج والاستحواذ بين الأشخاص الاعتبارية ضمن حالات الإعفاء، ويرتبط هذا الإعفاء كذلك بالتصرف في حصص الشركات العقارية.

كما أنه من المتوقع أن تتضمن اللائحة التنفيذية التي ستصدر للنظام الضوابط والاعتبارات المرتبطة بالإعفاء الضريبي لهذه الحالات وللحالات الأخرى الواردة في النظام.

فيما يتعلق بتاريخ استحقاق الضريبة فقد تضمنت المادة الرابعة القاعدة العامة لتاريخ استحقاق الضريبة حيث أوضحت المادة أن تاريخ توثيق العقار هو تاريخ التصرف -حكماً-، مما يوجب استحقاق الضريبة في هذا التاريخ وذلك في الحالات التي يتم فيها التوثيق، كما تضمنت المادة الخامسة أنه سيتم تفصيل الحالات التي يجوز فيها سداد الضريبة بعد تاريخ التصرف في اللائحة التنفيذية التي ستصدر للنظام.

يعد من أبرز الجوانب المستجدة في النظام الأحكام المتعلقة بالفحص والغرامات والتهرب والتي يمكن إجمالها في التالي:

- وضع النظام ضابطاً زمنياً لتصحيح قيمة التصرفات العقارية المفصح عنها وذلك بما لا يتجاوز 3 سنوات من تاريخ التصرف العقاري.

- حدد النظام نفس هذه المدة للمطالبة بسداد الضريبة المستحقة عن التصرفات غير المفصح عنها وتحسب المدة في هذه الحالة من تاريخ علم الهيئة بالتصرف.

- حدد النظام ضوابط وحالات التهرب الضريبي في ضريبة التصرفات العقارية.

- حدد النظام الغرامة المتوجبة في حالات التهرب أو عدم الالتزام، حيث تكون غرامة عدم سداد الضريبة أو التأخر فيها 2% من قيمة الضريبة غير المسددة عن كل شهر أو جزء منه لم تسدد عنه الضريبة وذلك بما لا يتجاوز 50% من قيمتها، ويعد هذا التحديد مهماً ومؤثراً في التطبيق الضريبي وذلك بحكم ارتفاع قيمة ضريبة التصرفات العقارية غالباً.

- حدد النظام الغرامة المتوجبة في حالات مخالفة أحكام النظام واللائحة بما لا يزيد عن قيمة الضريبة المستحقة أو 50 ألف ريال أيهما أعلى.

بحسب ما تضمنه النظام فسيصدر مجلس إدارة الهيئة اللائحة التنفيذية للنظام خلال (180) يوم من صدور النظام، ومن المتوقع أن تتضمن اللائحة تفاصيل مهمة وضوابط جوهرية لتطبيق أحكام النظام.



أخطاء وممارسات مهنية شائعة

ممارسة شائعة:

عدم تقدير قيمة المخزون بالشكل الصحيح.

الإجراء الأمثل:

تعديل السجلات المحاسبية للمنشأة وعكس القيمة الجديدة الصحيحة للمخزون.

مثال على ذلك:

تحدث بعض الأخطاء في تقدير قيمة المخزون عندما لا يتم تحديث قيمة المخزون بشكل دوري أو عندما يتم اعتماد تقديرات غير دقيقة، حيث أن ذلك يؤدي إلى تقارير مالية غير موثوقة وقد يؤثر على قرارات الإدارة.

ولتصحيح الأخطاء التي تنتج عن عدم تقدير قيمة المخزون يتعين القيام بالإجراءات التالية:

1. إجراء جرد دوري وذلك للتأكد من دقة الكميات والأسعار المسجلة.

2. تحديث القيم وذلك عن طريق مراجعة وتحديث القيم المسجلة للمخزون بناءً على الأسعار السوقية الحالية أو تكلفة الإنتاج الفعلية.

3. تعديل السجلات المحاسبية وإجراء التعديلات وعكس القيم الصحيحة.

تصحيح أخطاء تقدير قيمة المخزون يضمن تقارير مالية موثوقة فيما يتعلق بمجمل الأرباح الناتجة عن بيع المخزون بالإضافة إلى قيمة المخزون الظاهرة في نهاية الفترة مما يساعد في اتخاذ قرارات إدارية وتجارية سليمة.



الخطأ الشائع:

تسعير المعاملات بين الأشخاص المرتبطين مثل الشركات التابعة خارج نطاق السعر المحايد وبما لا يتوافق مع طرق التسعير المعتمدة وفقاً لتعليمات تسعير المعاملات.

الإجراء الصحيح:

يتعين أن تكون المعاملات بين الأشخاص المرتبطين ضمن نطاق السعر المحايد، بحيث يكون سعر المعاملات متوافقاً مع أسعار المعاملات المشابهة التي تمت في ظروف متقاربة بين أشخاص غير مرتبطين.

مثال على ذلك:

من الأخطاء التطبيقية الشائعة وفقاً لتعليمات تسعير المعاملات أن يتم تسعير المعاملات بين الأطراف ذات العلاقة مثل الشركة الأم والشركات التابعة لها بما لا يتوافق مع طرق التسعير المعتمدة وبأسعار غير عادلة، ويحدث ذلك عندما يتم تحديد أسعار المعاملات بين الشركات المرتبطة بأسعار تختلف بشكل كبير عن الأسعار السائدة في السوق وبما يخرج عن نطاق السعر المحايد، مما قد يترتب عليه فحص هذه المعاملات من قبل الهيئة وتعديلها بما يتوافق مع طريقة التسعير المناسبة ووفقاً لمبدأ السعر المحايد مع فرض ما يترتب على ذلك من فروقات الضريبة أو الزكاة.

ولتصحيح ذلك يجب أولاً تحديد التعاملات التي تتم مع الأطراف ذات العلاقة وتحديد ما إذا كانت الأسعار المعتمدة لهذه المعاملات تتماشى مع مبدأ السعر المحايد ووفقاً لطرق التسعير المعتمدة في تعليمات تسعير المعاملات، وفي حال عدم تحقق ذلك فإن الواجب على المكلف تعديل أسعار هذه المعاملات بما يتوافق مع تعليمات تسعير المعاملات.

