

## مقدمة العدد:

المجلة المهنية هي مجلة مهنية تصدر عن شركة علي إبراهيم الناصر وشركاؤه محاسبون قانونيون ومستشارون، وفي هذا العدد الثامن عشر نتحدث عن استرداد ضريبة التصرفات العقارية وأبرز الشروط والضوابط التي يجب على المكلف اتباعها خلال عملية الاسترداد، كما نستعرض في هذا العدد بعض الأخطاء والممارسات المهنية الشائعة والمتعلقة بضريبة التصرفات العقارية وضريبة القيمة المضافة.

# استرداد ضريبة التصرفات العقارية



بعد استرداد ضريبة التصرفات العقارية المدفوعة للهيئة من أهم حقوق المكلفين التي يتوجب معرفتها والإلمام بها، حيث من الشائع أن يكون المكلف مؤهلاً باسترداد ضريبة التصرفات العقارية في بعض الصور والحالات، وقد تضمن النظام ولائحته التنفيذية أحكام استرداد ضريبة التصرفات العقارية، والضوابط والشروط والاعتبارات المرتبطة بذلك، حيث وردت الصور التي يجوز معها استرداد ضريبة التصرفات العقارية في المادة التاسعة من النظام، كما تضمنت المادة التاسعة من اللائحة التنفيذية الشروط والاعتبارات التفصيلية لذلك.

## يجوز للمكلف استرداد ضريبة التصرفات العقارية التي قام بدفعها للهيئة في الأحوال التالية:

- الضريبة المسددة بالزيادة أو بالخطأ، أو المسددة عن تصرف عقاري لم يكتمل، ويشمل ذلك الحالات التي تم فيها سداد الضريبة وثبت لاحقاً أن التصرف العقاري كان مَعْفَى من الضريبة.
- الضريبة المسددة عن التصرف العقاري غير المكتمل، شريطة أن يقوم المتصرف برد أي مقابل تم استلامه فيما يتعلق بالتصرف العقاري غير المكتمل. ويجب إشعار الهيئة وفقاً للإجراءات والإطار الزمني المحدد
- الضريبة المسددة عن تصرف عقاري تم إلغاؤه بالتراضي بين أطرافه، شريطة استيفاء الشروط التالية:
  - أ- قيام المالك السابق برد كامل قيمة العقار محل الإلغاء إلى المتصرف له.
  - ب- قيام المتصرف له بنقل العقار إلى المالك السابق، من خلال توثيقه لدى كاتب العدل أو الموثق المعتمد وذلك خلال تسعين (90) يوماً من تاريخ توثيق التصرف العقاري محل الإلغاء، مع عدم حدوث أي تغيير على وصف العقار.
  - ت- إشعار الهيئة بالإلغاء وفقاً للإجراءات والإطار الزمني المحدد في المادة الحادية عشرة من هذه اللائحة.

يمكن أن نقول إن من أهم صور الاسترداد التي توجب التحقق والبحث هي أن يقوم المتصرف بدفع الضريبة للهيئة عن تصرف معين ثم يتبين له بعد ذلك أن هذا التصرف مؤهّل للإعفاء من دفع الضريبة وذلك وفقاً للإعفاءات الواردة في النظام واللائحة، ووفقاً لذلك يمكن للمتصرف في هذه الحالة التقدم للهيئة بطلب استرداد الضريبة المدفوعة على اعتباره أن التصرف معفى من ضريبة التصرفات العقارية، وتؤكد هذه الحالة أهمية استشارة المستشار الضريبي المتخصص في التصرفات العقارية قبل إجراء التصرف العقاري للنظر في مدى إمكانية الاستفادة من الإعفاءات الواردة في النظام واللائحة لا سيما في التصرفات الكبيرة والتصرفات التي هي بخلاف عمليات البيع المعتادة للعقارات.



**يتطلب تقديم طلب الاسترداد الضريبة انطباق عدد من الشروط والاعتبارات والتي ورد تفصيلها في المادة التاسعة من اللائحة، ومن ذلك ما يلي:**

- يجب التقدّم إلى الهيئة بطلب استرداد الضريبة وفق الآلية التي تحددها الهيئة.
- يجب تقديم طلب الاسترداد خلال مدة لا تتجاوز اثني عشر شهراً (12) من تاريخ استحقاق السداد المترتب على التصرف العقاري وفقاً لأحكام المادة (الخامسة) من النظام والمادة (الخامسة) من هذه اللائحة والذي نتج عنه واقعة استرداد الضريبة، أو خلال ستين (60) يوماً من تاريخ صدور قرار نهائي من الجهة القضائية المختصة أو من تاريخ صدور قرار بالتسوية مع الهيئة فيما يتعلق بالتصرف العقاري.
- لا يُنظر في طلبات استرداد المبالغ المسدّدة بالزيادة والتي تكون محلّ اعتراض أو تظلم من قبل المتصرف إلا بعد صدور قرار نهائي بشأن ذلك الاعتراض أو التظلم أو قرار نهائي من الجهة القضائية المختصة.



بعد تقديم طلب الاسترداد تنظر الهيئة في طلب استرداد الضريبة ولها طلب أي مستندات إضافية للتحقق من صحة الطلب، وتصدر قرارها بالموافقة أو الرفض بشكل جزئي أو كلي مع إشعار مقدم الطلب وبيان أسباب الرفض، وفي جميع الأحوال يجب على الهيئة إصدار قرار بشأن طلب الاسترداد خلال (30) يوماً من تاريخ تقديم الطلب، وإلا اعتبر الطلب مرفوضاً. وفي حال الموافقة على الاسترداد كلياً أو جزئياً يجب على الهيئة إنهاء إجراءات الاسترداد ورد المبلغ للحساب البنكي المحدد في طلب الاسترداد، وذلك خلال (30) يوماً من تاريخ الموافقة على طلب الاسترداد، كما يجوز للهيئة ولمرة واحدة تمديد مدة إصدار قرارها بشأن طلب الاسترداد المشار إليه أعلاه إلى مدة أخرى مماثلة على أن يصدر قرار التمديد قبل نهاية المدة الأولى مع إبلاغ مقدم الطلب بذلك.

بعد الموافقة على طلب الاسترداد يجوز للهيئة خصم مبلغ الاسترداد أو احتجازه في حال وجود ضرائب أخرى أو زكاة أو غرامات أو أي مبالغ أخرى مستحقة على المتصرّف وغير مسدّدة للهيئة، على أن تقوم الهيئة بإشعار مقدّم الطلب بشأن كيفية تسوية رصيده الدائن.

ختاماً فإن تنظيم النظام ولائحته التنفيذية لإجراء الاسترداد وتحديد ضوابطه ومدد النظر فيه يؤكد بشكل جلي اعتبار الأحكام الضريبية في المملكة لحقوق المكلفين مع تنظيم إجراءات المحافظة عليها مما هو معزز لكفاءات التنظيم الضريبي واعتباره حق المكلف فيه.



# أخطاء وممارسات مهنية شائعة

## خطأ شائع:

قيام المطور العقاري بخصم ضريبة القيمة المضافة عن توريدات السلع والخدمات المتكبدة على نشاط تطوير العقارات المعدة للبيع في إقرار ضريبة القيمة المضافة بدلاً من طلب استردادها كشخص مؤهل للاسترداد.

## الإجراء الصحيح:

قيام المطور العقاري بالتسجيل كمؤهل للاسترداد وطلب استرداد الضريبة المدفوعة ضمن طلبات استرداد الضريبة الدورية.

## الإيضاح (مثال):

من الأخطاء الشائعة قيام المطور العقاري المسجل في ضريبة القيمة المضافة بخصم ضريبة القيمة المضافة عن توريدات السلع والخدمات المتكبدة على نشاط تطوير العقارات المعدة للبيع ضمن إقراره الضريبي في خانة المشتريات ومن ثم طلبه لاسترداد الضريبة من خلال إقرار ضريبة القيمة المضافة كذلك، وهذا إجراء خاطئ قد يترتب عليه فوات حق المطور في استرداد هذه المبالغ، وسبب ذلك هو أن الضريبة المتكبدة في هذه الحالة مرتبطة بتوريدات معفاة مما لا يجوز معه خصمها في إقرارات ضريبة القيمة المضافة، وإنما يتم استردادها وفقاً لأحكام المادة 70 من اللائحة كشخص مؤهل للاسترداد بعد تسجيله وموافقة الهيئة على ذلك.



## خطأ شائع:

عدم دفع ضريبة التصرفات العقارية عن الجزء النقدي المقابل للمساهمة العينية بالعقار في الصناديق العقارية.

## الإجراء الصحيح:

في حال تضمنت المساهمة العينية للعقار جزء نقدي مدفوع للمساهم في مقابل نقل الأرض للصندوق فإن الواجب دفع ضريبة التصرفات العقارية عن هذا الجزء النقدي، حيث أن الإعفاء شامل للجزء العيني فقط.

## الإيضاح (مثال):

في حال قام مالك العقار بنقل ملكية العقار للصندوق كاشتراك عيني في مقابل الحصول على جزء من وحدات الصندوق فإن الإعفاء من ضريبة التصرفات العقارية شامل للجزء العيني فقط ولا يشمل الجزء النقدي، والمقصود بالجزء النقدي هو الجزء من الأرض الذي قابله الحصول على مقابل نقدي.

ومثال ذلك في حال قام مالك العقار بنقل ملكية العقار إلى الصندوق والذي تبلغ قيمته 100 مليون ريال، وحصل في مقابل ذلك على وحدات من الصندوق بقيمة 70 مليون وعلى 30 مليون نقداً، ففي هذه الحالة يشمل الإعفاء الجزء العيني البالغ 70 مليون وأما الجزء النقدي فهو خاضع لضريبة التصرفات العقارية.

ويؤكد ذلك نص الإعفاء الوارد في المادة الثالثة من لائحة ضريبة التصرفات العقارية والتي نصت على:

”15. يعفى التصرف العقاري، الذي يقدم اشتراكاً عينياً في رأس مال صندوق استثمار عقاري، وفقاً لأحكام نظام السوق المالية واللوائح والتعليمات الصادرة بناء عليه، وبشرط عدم التصرف في وحدات الصندوق المقابلة للاشتراك العيني حتى تاريخ انتهاء الصندوق أو تصفيته، أو لمدة لا تقل عن خمس (5) سنوات من تاريخ امتلاك الوحدات، أيهما أسبق“

## بيانات التواصل:



+966 11 293 1220

+966 55 2012007

info@ans-cpa.com

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

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