

## مقدمة العدد:

المجلة المهنية هي مجلة مهنية تصدر عن شركة علي إبراهيم الناصر وشركاؤه محاسبون قانونيون ومستشارون، وفي هذا العدد الخامس والعشرين نتحدث عن المزايا الضريبية للصناديق الاستثمارية في أنظمة ضريبة التصرفات العقارية، كما نستعرض في هذا العدد بعض الأخطاء والممارسات المهنية الشائعة والتي من أبرزها عدم التحقق من التاريخ الصحيح لنفاذ التسجيل عند تقديم طلب التسجيل في ضريبة القيمة المضافة.

# أبرز المستجدات والتحديثات

## 1- الهيئة تصدر نسخة عام 2026م للمعايير الدولية لإدارة الجودة والمراجعة والفحص والتأكدات الأخرى:

أصدرت الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين الطبعة العربية الإلكترونية المحدثه (2026م) الموافقة لأحدث طبعة من المعايير الدولية لإدارة الجودة والمراجعة والفحص والتأكدات الأخرى والخدمات ذات العلاقة الصادرة من مجلس المعايير الدولية للمراجعة والتأكد في نهاية عام 2025م، والتي تضمنت ما اعتمده مجلس معايير المراجعة في الهيئة من تحديثات على المعايير الدولية خلال عام 2025م

## 2- الهيئة تصدر الطبعة العربية الإلكترونية من الميثاق الدولي لسلوك وآداب المهنة لعام 2026م:

نشرت الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين الطبعة العربية المحدثه (2026م) من الميثاق الدولي لسلوك وآداب المهنة للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلال الدولية) المعتمد في المملكة العربية السعودية لعام 2026م الموافقة لأحدث طبعة من الميثاق الدولي الصادر في نهاية عام 2025م.

وقد اشتملت هذه النسخة على عدد من التحسينات على ترجمة الميثاق، وكذلك إدخال التحديثات الصادرة من المجلس الدولي، التي سبق أن اعتمدها لجنة سلوك وآداب المهنة في الهيئة.



## المزايا الضريبية للصناديق الاستثمارية في أنظمة ضريبة التصرفات العقارية

عادةً ما تتضمن الأنظمة الضريبية والركوية أحكاماً تراعي أنواعاً من الأنشطة أو الممارسات الاقتصادية نظراً لطبيعة هذه الأنشطة أو ما تقتضيه المصلحة من منح بعض المزايا الضريبية لها، ومن ذلك ما تضمنه نظام ضريبة التصرفات العقارية ولائحته التنفيذية من الأحكام الخاصة للصناديق العقارية الاستثمارية، حيث تعد الصناديق العقارية مرتبطة ارتباطاً وثيقاً بالتصرفات العقارية بصورها المتعددة من بيع وشراء ونقل للعقارات واستلام لها، كما تدخل الصناديق العقارية في مفهوم الشركة العقارية الواردة في النظام والذي عرف الشركة العقارية بأنها: "أي شركة أو صندوق أو كيان - بصرف النظر عن غرض التأسيس - يمتلك بشكل مباشر أو غير مباشر عقارات داخل المملكة بهدف توليد إيرادات منها بيعها أو تأجيرها، على أن تزيد القيمة السوقية العادلة لتلك العقارات على نسبة معينة من إجمالي القيمة السوقية العادلة لأصولها، وفقاً لما تحدده اللائحة وبما لا يقل عن نسبة (50%) من قيمة تلك الأصول".

ويترتب على ذلك احتمالية اعتبار التصرف في وحدات الصندوق من قبل ملاك الوحدات تصرفاً عقارياً خاضعاً لضريبة التصرفات العقارية في حال انطباق المحددات الواردة في الفقرة (ط) من المادة الثانية من اللائحة والتي نصت على "ينشأ التصرف العقاري في حال قام شخص أو مجموعة من الأشخاص - يتصرفون بالاتفاق فيما بينهم - بالتصرف بحصة إجمالية بنسبة ثلاثون (30%) بالمائة أو أكثر من حصص شركة عقارية من خلال واحدة أو أكثر من التصرفات المرتبطة خلال أي فترة ثلاث (3) سنوات تبدأ من أو بعد تاريخ بلوغ النسبة التي يحتفظ بها ذلك الشخص أو الأشخاص بنسبة ثلاثون (30%) بالمائة أو أكثر من حصص تلك الشركة العقارية".

ومع ارتباط الصناديق العقارية بالتصرفات العقارية سواءً كان ذلك بالتصرف في العقارات من وإلى الصندوق أو أمناء الحفظ أو كان ذلك بالتصرف في وحدات الصناديق العقارية من قبل الملاك فقد تضمن نظام ضريبة التصرفات العقارية ولائحته التنفيذية عدداً من المزايا والإعفاءات الخاصة للصناديق الاستثمارية والتي من أبرزها ما يلي:

- إعفاء التصرف في وحدات الصناديق المتداولة في سوق الأسهم حيث تضمنت الفقرة التاسعة من المادة الثالثة من نظام ضريبة التصرفات العقارية إعفاء التصرف العقاري في حالات الاكتتاب العام، وتداول الأوراق المالية المدرجة، وتداول وحدات صناديق الاستثمار، وعلى ذلك فإن التصرف في وحدات الصناديق المتداولة يعد تصرفاً معفىً من ضريبة التصرفات العقارية وبصرف النظر عن نسبة الوحدات المتصرف فيها، ومن أمثلة ذلك التصرف في الصناديق العقارية المتداولة (REITs)، كما لا يشترط تسجيل التصرف العقاري المعفى في هذه الحالة حيث نصت الفقرة السادسة من المادة الحادية عشرة من اللائحة على تأكيد عدم اشتراط تسجيل التصرف العقاري المعفى من الضريبة في حالات الاكتتاب في الأوراق المالية المطروحة طرْحاً عاماً وتداول الأوراق المالية المدرجة.

- إعفاء التصرف في وحدات الصناديق العقارية غير المدرجة التي ينطبق عليها مفهوم التصرف العقاري في حال لم يصل التصرف إلى ما نسبته 50% من وحدات الصندوق، حيث نصت الفقرة التاسعة من المادة الثالثة من اللائحة على إعفاء تداول الوحدات غير المدرجة للصندوق الاستثماري المؤسس في المملكة وفقاً لأحكام نظام السوق المالية واللوائح والتعليمات الصادرة بناءً عليه الذي ينطبق عليه تعريف الشركة العقارية، ولا يشمل هذا الإعفاء الحالات التي يقوم فيها شخص أو مجموعة من الأشخاص -يتصرفون بالاتفاق فيما بينهم- بالتصرف بحصة إجمالية بنسبة خمسين (50%) بالمائة أو أكثر من وحدات الصندوق من خلال واحدة أو أكثر من التصرفات المرتبطة خلال أي فترة ثلاث (3) سنوات تبدأ من أو بعد تاريخ بلوغ النسبة التي يحتفظ بها ذلك الشخص أو الأشخاص نسبة خمسين (50%) بالمائة أو أكثر من وحدات ذلك الصندوق، وعلى ذلك فإن التصرف في وحدات الصناديق العقارية غير المدرجة في حال لم يبلغ نسبة 30% من وحدات الصندوق فإنه لا ينطبق عليه مفهوم التصرف العقاري أصلاً، وفي حال بلغ نسبة 30% من وحدات الصندوق فينطبق عليه مفهوم التصرف العقاري إلا أنه يعد تصرفاً معفىً من ضريبة التصرفات العقارية ما لم يبلغ التصرف ما نسبته 50% من وحدات الصندوق ويشمل ذلك التصرفات المرتبطة خلال المدة المشار إليها في هذه الفقرة.

- إعفاء التصرف العقاري المؤقت فيما بين صندوق استثماري وأمين حفظ -أو العكس- أو فيما بين أمناء حفظ للصندوق نفسه، وفقاً لأحكام نظام السوق المالية واللوائح والتعليمات الصادرة بناءً عليه، وكما نصت عليه الفقرة العاشرة من المادة الثالثة من اللائحة.

- إعفاء نقل العقارات المقدمة للصناديق العقارية كاشتراك عيني، حيث نصت الفقرة الثالثة عشرة من المادة الثالثة من اللائحة على إعفاء نقل العقارات الذي يقدم اشتراكاً عينياً في رأسمال صندوق استثمار عقاري، وفقاً لأحكام نظام السوق المالية واللوائح والتعليمات الصادرة بناءً 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، وعلى ذلك فإن تملك وحدات الصناديق العقارية من خلال نقل العقارات لها عينياً بدون مقابل نقدي لن يترتب عليه أي تكاليف ضريبية فيما يتعلق بضريبة التصرفات لعقارية.

- إعفاء تصرف الشخص الطبيعي المالك للصندوق عند نقله العقارات للصندوق حيث نصت الفقرة السابعة عشرة من المادة الثالثة من اللائحة على إعفاء التصرف العقاري من شخص طبيعي لشركة أو صندوق استثماري مؤسسين في المملكة ويملك هذا الشخص منفرداً -بشكل مباشر أو غير مباشر- جميع حصص الشركة أو أسهمها أو وحدات الصندوق، وبشرط عدم حدوث تغيير في نسبة ملكية ذلك الشخص في الشركة أو الصندوق، وعلى ذلك فيمكن للشخص الطبيعي الذي يملك أي صندوق استثماري بالكامل أن ينقل أي عقار للصندوق مع الإعفاء من ضريبة التصرفات العقارية وبصرف النظر عن صفة نقل العقار وسببه وسواء كان بمقابل أو دون مقابل.

- إعفاء التصرف العقاري بين الشركة والصندوق المملوك لها بالكامل وكذلك التصرف العقاري بين الصناديق المملوكة لنفس الشخص حيث نصت الفقرة الثامنة عشرة من المادة الثالثة من اللائحة على إعفاء التصرف الذي يكون بين شركة وصندوق استثماري مؤسسين في المملكة وتملك الشركة -بشكل مباشر أو غير مباشر- جميع وحدات الصندوق، والتصرف العقاري بين الشركات أو الصناديق الاستثمارية المؤسسة في المملكة التي تكون جميع أسهمها أو حصصها أو وحداتها مملوكة -بشكل مباشر أو غير مباشر- من الشخص نفسه، وشريطة أن تظل جميع أسهم الشركة المتصرف لها أو حصصها أو وحدات الصندوق المتصرف له مملوكة - بشكل مباشر أو غير مباشر- للشخص نفسه لمدة لا تقل عن خمس (5) سنوات من تاريخ التصرف العقاري، وعلى ذلك فيجوز نقل العقارات بين الشركة والصندوق المملوكة لها دون ضريبة وبصرف النظر عن سبب النقل وسواء كان بمقابل أو دون مقابل، كما يشمل هذا الإعفاء نقل العقارات بين الصناديق المملوكة من نفس الشخص وبصرف النظر عن سبب النقل وسواء كان بمقابل أو دون مقابل.

- إعفاء التصرف دون مقابل للصناديق المملوكة للأوقاف حيث نصت الفقرة العشرون من المادة الثالثة من اللائحة على إعفاء التصرف العقاري -دون مقابل نقدي أو عيني- لشركة أو صندوق استثماري مؤسسين في المملكة، وتكون جميع حصص الشركة أو أسهمها أو وحدات الصندوق مملوكة -بشكل مباشر أو غير مباشر- من قبل وقف عام أو خاص أو مشترك مسجل لدى الجهات المعنية بالأوقاف كوقف وخاضعاً لإشرافها، وبشرط عدم حدوث تغيير في نسبة ملكية الوقف في الشركة أو الصندوق لمدة لا تقل عن (5) سنوات من تاريخ التصرف العقاري.



بناءً على ما تقدم فيتوجب على مدراء الصناديق وملاك الوحدات والمستثمرين في الصناديق الاستثمارية الاستفادة من المزايا الضريبية للصناديق العقارية -ما أمكن- ومن ذلك مراعاة المزايا الضريبية ومدى إمكانية الاستفادة منها عند هيكلة الصناديق وإنشائها أو اتخاذ قرارات التملك والتخارج منها.



# أخطاء وممارسات مهنية شائعة



## خطأ شائع:

عدم التحقق من التاريخ الصحيح لنفاذ التسجيل عند تقديم طلب التسجيل في ضريبة القيمة المضافة.

## الإجراء الصحيح:

التحقق من تاريخ نفاذ التسجيل الصحيح عند تقديم طلب التسجيل في ضريبة القيمة المضافة.

## الإيضاح:

قد يقوم الشخص الخاضع لضريبة القيمة المضافة عند طلب التسجيل بإدخال تاريخ نفاذ التسجيل خطأً، مما قد يترتب عليه اعتبار المكلف خاضعاً لضريبة القيمة المضافة عن فترات سابقة وظهور إقرارات ضريبة سابقة قد توجب على المكلف تقديمها أو تكبد ضريبة التوريدات التي نشأت فيها.

## خطأ شائع:

عدم اعتبار أحكام الخصم النسبي عند خصم ضريبة المدخلات في الشركات أو الصناديق العقارية.

## الإجراء الصحيح:

خصم ضريبة المدخلات غير القابلة للإسناد بشكل نسبي وذلك في حال وجود توريدات معفاة لدى المكلف.

## الإيضاح:

قد تتضمن توريدات الشركة العقارية أو الصندوق العقاري توريدات معفاة من ضريبة القيمة المضافة مثل توريدات الإيجار السكني أو بيع العقارات، وفي هذه الحالة يتوجب على المكلف في حال خصم المشتريات غير القابلة للإسناد أن يتم خصمها بشكل نسبي وفقاً لأحكام المادة الحادية والخمسين من اللائحة.

