

## مقدمة العدد:

المجلة المهنية هي مجلة مهنية تصدر عن شركة علي الناصر وشركاؤه محاسبون قانونيون ومستشارون، وفي هذا العدد الثاني نواصل الحديث عن استثناءات ضريبة التصرفات العقارية وأبرز المفاهيم والاعتبارات المرتبطة بها، كما نستعرض أبرز المستجدات المهنية والتي من أبرزها انتهاء المهلة النظامية لتقديم إقرارات الزكاة وضريبة الدخل عن عام 2023م بالإضافة إلى تحديد معيار اختيار المنشآت المستهدفة لتطبيق مرحلة الربط والتكامل من الفوترة الالكترونية في مرحلتها الحادية عشرة، كما نستعرض في هذا العدد بعض الأخطاء المهنية الشائعة المتعلقة بالاعتراضات والربوط الزكوية والضريبة بالإضافة إلى عدم استخدام البرامج المحاسبية الموثوقة للتسجيل المحاسبي.

## أبرز المستجدات والتحديثات:

### 1- انتهاء المهلة النظامية لتقديم إقرارات الزكاة وإقرارات ضريبة الدخل للعام المنتهي في 31 ديسمبر 2023م:

بنهاية يوم 29 أبريل 2024 م تنتهي المهلة النظامية المحددة لتقديم إقرارات الزكاة وإقرارات ضريبة الدخل، حيث يتوجب على المكلفين تقديم إقراراتهم الزكوية والضريبة عن عام 2023م خلال (120) يوماً من نهاية السنة المالية، ويتوجب على المكلفين الالتزام بهذه المدة لتقديم الإقرارات حيث يترتب على تجاوزها إعطاء الحق للهيئة للقيام بالإجراءات النظامية المترتبة على التأخير في تقديم الإقرار بحسب نوع المكلف.

### 2- هيئة الزكاة والضريبة والجمارك تحدد معيار اختيار المنشآت المستهدفة لتطبيق مرحلة الربط والتكامل من الفوترة الالكترونية في مرحلتها الحادية عشرة:

حددت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك معيار اختيار المنشآت المستهدفة لتطبيق مرحلة الربط والتكامل من الفوترة الالكترونية في مرحلتها الحادية عشرة، حيث أوضحت الهيئة أن المنشآت المشمولة في هذه المرحلة هي جميع المنشآت التي تتجاوز إيراداتها الخاضعة لضريبة القيمة المضافة 15 مليون ريال وذلك خلال عامي 2022م أو 2023م.

### 3- الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين تصدر تحديثاً على الدليل الاسترشادي لإعداد تقارير المراجع المستقل:

أصدرت الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين تحديثاً على الدليل الاسترشادي الذي يحتوي على أمثلة توضيحية لمختلف أنواع تقارير المراجع المستقل المعدة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة والفحص المعتمدة في المملكة العربية السعودية.

وتتضمن أبرز التغييرات التي تم إدخالها على الدليل ما يلي:

- تعديلات للتوافق مع نظام الشركات الجديد.
- تعديل عبارة "ملخص بالسياسات المحاسبية المهمة" إلى "المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية" للتوافق مع تحديثات معايير المحاسبة التي دخلت حيز النفاذ.
- النص في تقرير المراجع على أن المراجع يبلغ المكلفين بالحوكمة بالتصرفات المتخذة للقضاء على التهديدات التي تمس استقلاله أو التدابير الوقائية المطبقة، وذلك عملاً بالميثاق.



# استثناءات ضريبة التصرفات العقارية (المفاهيم والمقاصد) (2-2)

- نواصل الحديث في هذا العدد عن استثناءات ضريبة التصرفات العقارية، حيث تم في العدد الماضي استعراض تصنيفات استثناءات ضريبة التصرفات العقارية، وفي هذه العدد نواصل الحديث عن هذه التصنيفات ونناقش أهم استثناءات ضريبة التصرفات العقارية وهي تصرفات الشركاء للشركات: حيث تضمنت استثناءات ضريبة التصرفات العقارية صوراً متعددة من الاستثناءات المرتبطة بنقل العقارات بين الشركاء والشركات المملوكة لهم، ويهدف ذلك إلى وضع مساحة للشركاء فيما يتعلق بنقل العقارات للشركات المملوكة لهم بالكامل، باعتبار وحدة الملكية بين العقار والشركة، مع وضع ضوابط زمنية منعاً لاستخدام هذه الاستثناءات بقصد التهرب الضريبي.



الاعتباري)، حيث يمكن للشخص الطبيعي نقل أي عقار لأي شركة يملك أسهمها أو حصصها بالكامل أو صندوق استثماري يملك وحداته بالكامل بدون دفع ضريبة التصرفات العقارية، وهذه الحالة في غاية الشيوع والحاجة لها قائمة، كما أن هذا

الاستثناء محفّز للأشخاص الطبيعيين الذين يملكون هذه الكيانات الملكية الكاملة لنقل العقارات التي يملكونها بشكل شخصي لهذه الكيانات مما يعد داعماً لحوكمة الأعمال التجارية.

كما يشمل هذا الاستثناء حالات الملكية المشاعة لمجموعة من الأشخاص الطبيعيين لعقار معين في حال ملكيتهم لشركة أو صندوق بنفس نسب ملكيتهم للعقار، حيث يمكن في هذه الصورة نقل هذا العقار المملوك للأشخاص للشركة المملوكة لهم بنفس ملكيتهم للعقار بدون دفع ضريبة التصرفات العقارية. وحري بالانتباه أن هذه الصورة لم تشمل على نقل العقار من الشركة أو الصندوق إلى الشخص الطبيعي الذي يملك الشركة أو الصندوق بالكامل، حيث اقتصر الاستثناء على نقل العقار من الشخص الطبيعي إلى الكيان فقط، ومن الحالات التي تنطبق على ذلك ما إذا قام شخص طبيعي يملك صندوق عقاري بالكامل بنقل العقار الذي يملكه إلى الصندوق ثم قام بعد إنهاء الصندوق باستعادة العقار، فإن النقل الأول للعقار إلى الصندوق مشمول بهذا الاستثناء أما نقل العقار من الصندوق إلى الشخص الطبيعي عند إنهاء الصندوق فإن ظاهر نص الاستثناء لا يشمل.

ويشترط في جميع هذه الصور الاحتفاظ بنفس نسبة الملكية لمدة خمس سنوات وذلك منعاً لمدخل التهرب الضريبي في مثل هذه الصور.

من أبرز وأهم هذه الاستثناءات الاستثناء المتعلق بتقديم الحصص العينية للشركات والذي نص على: "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 الشركات بقوائم مالية مدققة من مراجع حسابات خارجي معتمد طيلة هذه المدة"

يهدف هذا الاستثناء في جوهره إلى تسهيل نقل العقارات من الملكية الشخصية إلى الملكية الاعتبارية للشركات، ولما في ذلك من تحقيق مصالح الضبط وحوكمة الأعمال وشفافية الأنشطة التجارية وخضوعها للمتطلبات النظامية، وهذا الاستثناء من أقدم وأهم الاستثناءات المقررة في اللائحة، حيث أن نقل أي عقار من أي شخص لأي شركة كحصة عينية في رأس مال الشركة يعد مستثنى من الخضوع لضريبة التصرفات العقارية، ومنعاً من اتخاذ هذا الاستثناء ذريعة للتهرب الضريبي فقد منعت اللائحة التصرف في الحصص أو الأسهم المملوكة في مقابل هذا العقار المنقول لمدة خمس سنوات، وسبب هذا المنع أنه يمكن للمتصرف نقل العقار للشركة كحصة عينية مستثناة من الخضوع للضريبة ثم بعد ذلك يقوم بالتنازل عن حصته في الشركة لشخص آخر، فيكون هذا الشخص الآخر قد تملك العقار بشكل غير مباشر بسبب ملكيته في الشركة المالكة للعقار، لذلك منعت اللائحة التصرف بالحصص أو الأسهم المقابلة للعقار المنقول خلال مدة الخمس سنوات، وغني عن الذكر أن اللائحة لم تمنع من التصرف في العقار بعد نقله للشركة لأن هذا النقل الجديد سيكون خاضعاً لضريبة التصرفات العقارية، وإنما منعت نقل الحصص أو الأسهم المقابلة للعقار فقط.

من التعديلات المهمة المتعلقة بنقل العقارات بين الشركاء والشركات، هو نقل العقار للمنشآت المملوكة للشخص الطبيعي بالكامل، حيث نص هذا الاستثناء على: "التصرف في العقار من قبل شخص طبيعي لشركة أو صندوق استثماري مؤسسين في المملكة ويملك هذا الشخص - بشكل مباشر أو غير مباشر- جميع حصص الشركة أو أسهمها أو وحدات الصندوق، ويشمل ذلك حالة تطابق نسبة الملكية الكاملة للأشخاص الطبيعيين في العقار والكيان المتصرف له وبشرط عدم حدوث تغيير في نسبة ملكية أولئك الأشخاص بالكيان المتصرف له لمدة لا تقل عن خمس سنوات من تاريخ التصرف العقاري"

يهدف هذا الاستثناء في جوهره إلى إزالة أثر الفصل بين المالك (الشخصية الطبيعية) وبين الشركة المملوكة (الكيان



من التعديلات المهمة المتعلقة بنقل العقارات بين الشركات، هو نقل العقارات بين الشركات المملوكة بالكامل من ذات الأشخاص، حيث نص هذا الاستثناء على: **التصرف العقاري بين شركة وأخرى مباشر- جميع أسهم الشركة الأخرى أو حصصها، والتصرف العقاري بين شركة وصندوق استثماري مؤسسين في المملوكة وتملك الشركة - بشكل مباشر أو غير مباشر- جميع وحدات الصندوق، والتصرف العقاري بين الشركات أو الصناديق الاستثمارية المؤسسة في المملوكة التي تكون جميع حصصها أو أسهمها أو وحداتها مملوكة - بشكل مباشر أو غير مباشر- من نفس الأشخاص، ويشترط -في جميع الأحوال- أن تظل جميع أسهم الشركة المتصرف لها أو حصصها أو وحدات الصندوق المتصرف له مملوكة - بشكل مباشر أو غير مباشر- لنفس الأشخاص لمدة لا تقل عن (5) سنوات من تاريخ التصرف.** في الواقع أن هذا الاستثناء هو من أوسع صور الاستثناءات القائمة وأكثرها شمولاً، ويشمل هذا الاستثناء صوراً متعددة تدخل في نفس المفهوم العام لهذا الاستثناء، حيث يهدف هذا الاستثناء في جوهره إلى تسهيل نقل العقارات بين الشركة والكيانات التابعة المملوكة لها بالكامل، وكذلك بين الشركات المملوكة من ذات الأشخاص، ومن صور ذلك إذا كانت إحدى الشركات تمتلك شركة أخرى بشكل كامل أو كانت تمتلك صندوق استثماري

بالكامل، فإنه يمكن نقل أي عقار بين الشركة المالكة والشركة المملوكة لها أو الصندوق المملوك لها بدون دفع ضريبة تصرفات عقارية، ويشمل ذلك النقل من وإلى الشركة، كما يشمل ذلك صور الملكية المباشرة وغير المباشرة، وصورة الملكية غير المباشرة أن تمتلك الشركة (أ) الشركة (ب) بالكامل، وتملك الشركة (ب) الشركة (ج) بالكامل، وعليه فإن الشركة (ج) تعد مملوكة للشركة (أ) بشكل غير مباشر بالكامل ويجوز نقل العقارات بينهما بدون دفع ضريبة التصرفات العقارية.

كما يشمل هذا الاستثناء صور نقل العقارات بين الشركات المملوكة لنفس الأشخاص بالكامل، وصورة ذلك أن يملك شخص طبيعي أو اعتباري أو مجموعة أشخاص شركات أو صناديق استثمارية بالكامل، حيث يجوز في هذه الحالة نقل العقارات بين هذه الشركات أو بين هذه الصناديق المملوكة لنفس الأشخاص بدون دفع ضريبة التصرفات العقارية.

مع أهمية اعتبار الشرط الأساسي لمثل هذه الصور وهو الاحتفاظ بحصص أو أسهم أو وحدات الكيان المتصرف له لمدة خمس سنوات من تاريخ التصرف.

ختاماً، يظهر جلياً من عرض استثناءات ضريبة التصرفات العقارية والمقاصد المرتبطة بها، أهمية دراسة التصرف العقاري قبل القيام به، والبحث عن المداخل النظامية الصحيحة التي يمكن الاستفادة منها.



## أخطاء وممارسات مهنية شائعة:

**الخطأ الشائع:** عدم اعتبار الجوانب الشكلية عند تقديم الاعتراض الضريبي أو الزكوي.

**الإجراء الصحيح:** بالإضافة إلى النظر للجوانب الموضوعية المتعلقة بالاعتراض الزكوي أو الضريبي فإنه يجب كذلك مراعاة الجوانب الشكلية عند تقديم الاعتراض.

**مثال على ذلك:** قد تقوم بعض المنشآت بتقديم الاعتراض الزكوي أو الضريبي مع عدم الاهتمام بالجوانب الشكلية للاعتراض، ومن ذلك عدم مراعاة مدد التظلم والاعتراض أو عدم مراعاة جوانب صحة التمثيل النظامي لمقدم التظلم أو الاعتراض، مما قد يترتب عليه سقوط حق المنشأة بكامل البنود الاعتراض، والصحيح أن يتم استيفاء كافة الجوانب الشكلية والتحقق منها، بالإضافة بطبيعة الحال إلى تغطية الجوانب الموضوعية المتعلقة بينود الاعتراض.

**ممارسة خاطئة:** عدم استخدام البرامج المحاسبية الموثوقة والمجربة في المنشآت التجارية لغرض التسجيل المحاسبي.

**الإجراء الصحيح:** العمل على استخدام البرامج المحاسبية الموثوقة والمجربة بالإضافة إلى الأدوات التقنية التي تساعد على إدخال وتنظيم البيانات المحاسبية للمنشأة.

**مثال على ذلك:** تقوم بعض المنشآت بالاعتماد على الطريقة اليدوية فقط في تسجيل البيانات المحاسبية، أو استخدام بعض الطرق التقنية البدائية، مع عدم استخدام برنامج محاسبي متكامل وموثوق لهذا الغرض، ويترتب على ذلك ضياع الوقت والجهد في استرجاع البيانات المالية للمنشأة مما يترتب عليه زيادة الأعباء المهنية والمادية على المنشآت، حيث أن استخدام البرامج المحاسبية والأدوات التقنية يساعد المنشأة على الاحتفاظ بالدفاتر المحاسبية بالشكل الصحيح، مما يمكن معه الاعتماد عليها في اتخاذ القرارات المحاسبية، مع ضمان إمكانية استرجاع هذه المعلومات في أي وقت وبالشكل المطلوب.

يمكن القول بشكل مؤكد أن عدم حفظ السجلات المحاسبية بالشكل الصحيح قد يعرض المنشأة لعدد كبير من المخاطر، والتي تتضمن: عدم صحة مخرجات التقارير المحاسبية، عدم ضمان الاحتفاظ بالدفاتر المحاسبية، عدم إمكانية إثبات حق الشركة في النزاعات التجارية.. إلى غير ذلك.

**الخطأ الشائع:** عدم بذل العناية المهنية اللازمة عند مناقشة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في مرحلة الفحص الأولي قبل الربط الزكوي أو الضريبي.

**الإجراء الصحيح:** التعامل مع الفحص الأولي بكامل الجدية، والتحقق من كافة المستندات والإفادات قبل تقديمها.

**مثال على ذلك:** قد لا تدرك بعض المنشآت أهمية مرحلة الفحص الأولي، ويترتب على ذلك عدم تقديم المستندات اللازمة في هذه المرحلة، أو تقديم مستندات أو إفادات غير دقيقة مع عدم معرفة الأثر الزكوي أو الضريبي الذي يترتب على ذلك. قد ينشأ عن ذلك صدور مبالغ الربط الزكوي أو الضريبي بفروقات كبيرة كان يمكن تجنبها لو قامت المنشأة ببذل العناية الكافية في مرحلة الفحص والمناقشة الأولية قبل صدور الربط.

**ANS**  
علي الناصر  
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 - Ishbiliyah - Al Sahaba Rd. | Jeddah - Al shera'a - Prince Naif Rd