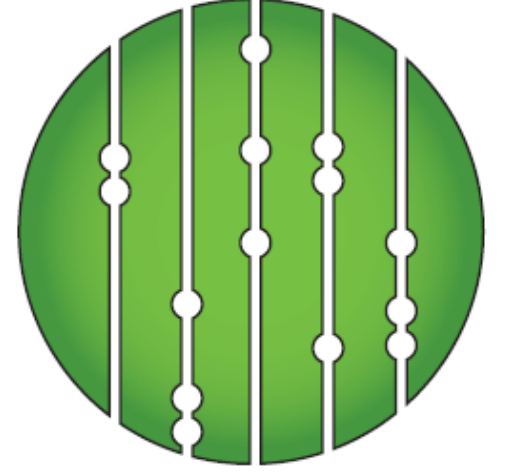


أبأكاس



ضريبة التصرفات العقارية

(RETT)

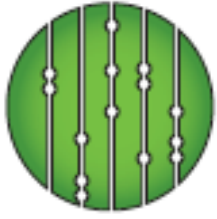
أكتوبر 2020

مكتب / أحمد محمد السليمان للمراجعة وتدقيق الحسابات - ترخيص رقم 689

www.abacus-ksa.com



صفحة	الموضوع	ت
3	ماهي ضريبة التصرفات العقارية؟	1
5	إعادة تصنيف التصرفات العقارية (4 اكتوبر 2020)	2
9	التصرفات العقارية الخاضعة للضريبة	3
10	التصرفات العقارية المستثناة من الضريبة	4
12	إجراءات سداد ضريبة التصرفات العقارية	5
13	الغرامة والعقوبات	6
14	أمور ذات علاقة	7
15	أسئلة وأجوبة	8



- ضريبة التصرفات العقارية هي نوع جديد من المعاملات الضريبية التي تنطبق على جميع المعاملات العقارية بنسبة 5% (باستثناء المعفاة)، دخلت هذه الضريبة حيز التنفيذ في المملكة العربية السعودية يوم الأحد 4 أكتوبر 2020، بهدف دعم: (1) المواطنين و (2) مطوري العقارات المعتمدين / المسجلين
- سيتم إعفاء التوريد العقاري من ضريبة القيمة المضافة 15%، بدلا من ذلك يتم فرض ضريبة بنسبة 5% من قيمة العقار
- بالإضافة إلى ذلك، سيتم رفع قيمة المبلغ الذي تتحمله الدولة من قيمة الضريبة للمنزل الأول للمواطنين من 850 ألف ريال سعودي (على أساس نسبة 15% كضريبة القيمة المضافة) إلى مليون ريال سعودي (على أساس نسبة 5% كضريبة تصرفات عقارية)
- تشمل التصرفات العقارية على التعاملات العقارية التالية: البيع، الوصية، التأجير التمويلي، الإجارة بغرض التملك، وكذلك عقود الانتفاع طويلة الأمد التي تزيد مدتها على 50 عاما

1- ماهي ضريبة التصرفات العقارية؟

- تم تحديد معدل ضريبة التصرفات العقارية بنسبة 5% من القيمة الأعلى من بين:

1- السعر المتفق عليه للعقار

2- القيمة السوقية للعقار

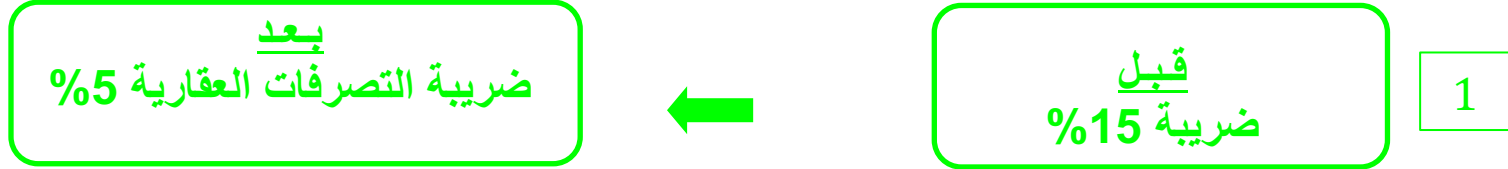
- يجب إبلاغ الهيئة العامة للزكاة والدخل بجميع معاملات نقل ملكية العقارات، ويجب دفع قيمة ضريبة التصرفات العقارية إلى الهيئة العامة للزكاة والدخل أثناء / قبل نقل الملكية / تولى السيطرة على العقار

- الآن، بالنسبة لضريبة التصرفات العقارية ، يحتاج البائع إلى تسجيل المعاملة (سواء كانت مبيعات ، إلخ ...) حتى لو لم يوجب النظام احتساب قيمة للضريبة ، ولكن لا يلزم تسجيل الأطراف في الهيئة العامة للزكاة والدخل

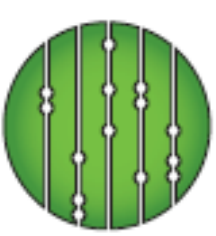
- يتحمل البائع مسؤولية تسجيل المعاملة، ودفع الضريبة أثناء / قبل نقل الملكية ، وتقديم التفاصيل الكاملة للهيئة العامة للزكاة والدخل ، ووزارة العدل ، وغيرها من الجهات

- يتم احتساب ضريبة القيمة المضافة كنسبة مئوية من القيمة المضافة للمنتج / الخدمات ، بينما يتم احتساب ضريبة التصرفات العقارية كنسبة من قيمة العقار بشكل صرف

2- إعادة تصنيف التصرفات العقارية (4 أكتوبر 2020)



- 1- بيع عقار سكني (حتى عن طريق مدن)
- 2- بيع عقار تجاري
- 3- بيع أرض (سكنية، أو تجارية، أو زراعية)
- 4- بيع عقار من قبل جهة حكومية (مثل هيئة مدن) لأغراض تجارية أو استثمارية
- 5- تقديم عقار كهبة للآخرين بخلاف الزوجين أو الأقارب من الدرجة الثانية



2- إعادة تصنيف التصرفات العقارية (4 أكتوبر 2020)

لا تغيير في المعالجة الضريبية

2

1. تأجير عقار سكني (معفى)
2. تأجير عقار تجاري (تطبق ضريبة القيمة المضافة 15%)
3. بيع عقار من قبل جهة حكومية كسلطة عامة (معفى)
4. تقديم العقار كهبة لأحد الزوجين أو الاقرباء من الدرجة الثانية



2- إعادة تصنيف التصرفات العقارية (4 أكتوبر 2020)

بعد
0% VAT 0% RETT



قبل
ضريبة القيمة
المضافة 15%

3

- 1- بيع عقار إلى جهة أو وكالة حكومية
- 2- بيع عقار إلى هيئة دبلوماسية أو منظمة دولية معتمدة
- 3- نزع ملكية العقار للمنفعة العامة
- 4- تقديم العقار كحصة عينية في رأس مال لشركة مدرجة في هيئة سوق المال (والإبقاء على ملكيتها مدة 5 سنوات على الأقل)

2- إعادة تصنيف التصرفات العقارية (4 أكتوبر 2020)

4

حالات خاصة

1- أول سكن للمواطنين (فيلا، شقة، مسكن)

تتحمل الدولة 15% من قيمة السكن حتى
850 ألف ريال

تتحمل الدولة 5% من قيمة السكن حتى مليون ريال



2- بيع حق الانتفاع بالعقار / الأرض لأكثر من 50 عاماً

دفع 15% ضريبة القيمة المضافة

دفع ضريبة القيمة المضافة 15% (مع طلب
استرجاع) ودفع 5% ضريبة التصرف العقاري

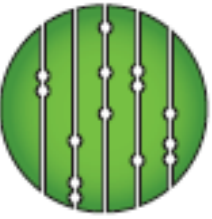




3- التصرفات العقارية الخاضعة للضريبة

تخضع جميع معاملات البيع (والمبيعات المعتبرة) للعقارات لضريبة التصرفات العقارية، مثل التنازل عن ملكية العقارات، والتبرع، والوصية، والمرابحة الإسلامية. وتشمل الأرض وما يجري تشييده أو بنائه عليها، كما يلي:

1. بيع عقار موثق من قبل كاتب عدل
2. توثيق عقار غير معفى على سبيل التبرع
3. مبيعات الإجارة الإسلامية (عقد إيجار تمويلي)
4. عقود حق انتفاع طويلة الأجل لمدة تزيد عن 50 عامًا
5. توثيق بيع عقار بالمزاد العلني سواء كان البيع تجارياً أو كان التنفيذ نظامياً / إجبارياً
6. التنازل عن حقوق الانتفاع سواء أكان إيجاراً بغرض التملك أو طویل الأجل
7. البيع على الخارطة



- 1-التصرف في العقار في حالة توزيع التركة
- 2-التصرف بدون مقابل في العقار لمصلحة وقف أهلي أو خيري أو جمعية خيرية مرخصة
- 3-التصرف في العقار لمصلحة جهة حكومية أو للشخصيات الاعتبارية العامة أو الجهات ذات النفع العام
- 4-التصرف في العقار من قبل جهة حكومية خارج إطار النشاط الاستثماري أو التجاري
- 5-التصرف في العقار بصورة إجبارية في حالات مثل: (1) نزع الملكية للمنفعة العامة (2) وضع اليد المؤقت على العقار
- 6-التصرف في العقار كهبة موثقة لأحد الزوجين أو الأقارب من الدرجة الثانية
- 7-التصرف في العقار بموجب وصية شرعية موثقة بما لا يتجاوز ربع (25% من) تركة الموصي
- 8-التصرف في ملكية العقار بصورة مؤقتة كضمان للتمويل أو الائتمان

4- التصرفات العقارية المستثناة من الضريبة

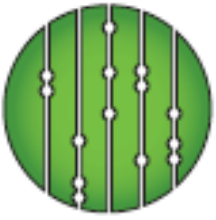
9- لا تخضع المعاملة للضريبة إلا مرة واحدة, وذلك في حالة تحقق وحدة: 1- أطراف التصرف 2- العقار
3- القيمة

10- التصرف في العقار قبل تاريخ سريان هذه اللائحة تنفيذاً لعقود الاجارة بغرض التملك وعقود الايجار
التمويلي

11- التصرف العقاري الذي خضع لضريبة القيمة المضافة قبل توثيقه- في حال تم توثيقه لاحقاً بعد سريان
الضريبة شرط عدم حدوث أي تغير على: (1) أطراف المعاملة, (2) أو قيمة العقد, (3) وبنود التعاقد الخاضع
لضريبة القيمة المضافة

12- التصرف في العقار بصورة مؤقتة لغرض نقله بين صندوق وأمين حفظ أو العكس، وفقاً لتعاملات
هيئة السوق المالية

13- التصرف في العقار إذا كان أحد طرفي التصرف حكومة أجنبية أو منظمة دولية أو هيئة دبلوماسية



5- إجراءات سداد ضريبة المعاملات العقارية

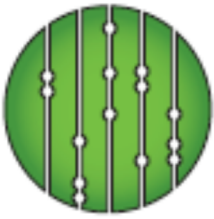
يقوم البائع بتسجيل كل معاملة عقارية ويقوم بإتمام الدفع الإلزامي للضريبة قبل أو أثناء نقل الملكية أو عملية التوثيق.
فيما يلي إجراءات الهيئة العامة للزكاة والدخل فيما يتعلق بسداد ضريبة التصرف العقاري:

- 1- اختيار خدمة دفع ضريبة التصرف العقاري عبر الموقع الإلكتروني www.gazt.gov.sa
- 2- إدخال بيانات المورد أو البائع ونسخة صك الملكية أو رقم العقد
- 3- الكشف أو الإفصاح عن طبيعة ونوع العقار
- 4- أدخل قيمة المبيعات واحسب قيمة الضريبة
- 5- إصدار فاتورة دفع بنسبة 5% ، والحصول على الرقم المرجعي ، ودفع مبلغ الضريبة
- 6- تقديم الرقم المرجعي للموثق ثم إنهاء عملية نقل ملكية العقار بعد دفع الضريبة

1- غرامة التأخر في السداد، محسوبة بمبلغ يعادل 5% من قيمة الضريبة غير المسددة عن كل شهر أو جزء منه لم تسدد الضريبة عنه

2- غرامة لا تقل عن 10 آلاف ريال ولا تزيد عن قيمة الضريبة المستحقة عن مخالفة الأحكام المتعلقة بالضرائب العقارية أو القرارات التنفيذية والإدارية اللازمة، مثل التأخير أو عدم الإفصاح عن الوقت الصحيح أو عدم الإفصاح بدقة أو تقديم قيمة غير دقيقة للعقار أو أي مخالفة أخرى مذكورة في اللائحة التنفيذية.

3- تبلغ عقوبة التهرب الضريبي غرامة لا تقل عن قيمة الضريبة المستحقة ولا تتجاوز ثلاثة أضعافها.



1- سيتم حذف الأشخاص المسجلين في ضريبة القيمة المضافة الذين يقتصر نشاطهم على إجراء توريدات عقارية معفاة من ضريبة القيمة المضافة والذين ليس لديهم أي أنشطة أخرى تتجاوز الحد الإلزامي من التسجيل في ضريبة القيمة المضافة، ويمكنهم اختيار الاستمرار في التسجيل طواعية

2- في حالة استخدام معلومات خاطئة في إجراء نقل ملكية العقار، يجب على البائع إلغاء الطلب قبل استكمال إجراءات نقل الملكية مع الجهات المعنية بعد ذلك، يقوم بتقديم طلب جديد يحتوي على المعلومات والبيانات الصحيحة، وستعتمد الهيئة على المعلومات المقدمة من البائع لتقييم مدى خضوع العقار للضريبة

3- يتم إلغاء فاتورة الدفع تلقائياً في حالة عدم استلام الهيئة العامة للزكاة والدخل ما يشير إلى اكتمال نقل الملكية في غضون 60 يوماً وفقاً لذلك ، يجب على البائع تقديم طلب جديد ودفع فاتورة جديدة في حالة تجاوز الفترة المشار إليها

