

الزكاة والضريبة والجمارك تُجري تعديلات على اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية

المصدر: هيئة الزكاة والضريبة والجمارك

تاريخ النشر: 03 مايو 2024

أُجرت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك تعديلات على اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية، تضمنت التعديل على عدد من التصرفات المستثناة من نطاق تطبيق ضريبة التصرفات العقارية، أبرزها الاستثناء الخاص بتقديم الشخص العقار المملوك له كحصة عينية مقابل وحدات استثمارية في صندوق استثمار عقاري، والاستثناء الخاص بنقل ملكية عقار الشخص إلى شركة يملك حصصًا فيها لغرض تصحيح الملكية، إضافةً إلى التعديل على تاريخ الاستحقاق لمشاريع (البناء والتملك والتشغيل والتحويل).

وأوضحت الهيئة أن التعديل الذي طرأ على الاستثناء الخاص بتصحيح الملكية، يتمثل في أن الاستثناء يتم بموجب نقل ملكية عقار الشخص إلى شركة يملك أو كان يملك حصصًا فيها لغرض تصحيح الملكية بشرط أن يكون ذلك العقار مثبتًا في أصول الشركة قبل تاريخ سريان اللائحة وأن يكون الشخص شريكًا في الشركة في تاريخ إثبات العقار ضمن أصولها وبغض النظر عن استمراره شريكًا في تلك الشركة في تاريخ التصحيح.

وأضافت الهيئة أن التعديلات تضمنت توسيع نطاق الاستثناء الخاص بالتصرف العقاري الذي يقدم اشتراكًا عينيًا في رأس مال صندوق استثمار عقاري يؤسس وفق أنظمة ولوائح هيئة السوق المالية بحيث يشمل جميع أنواع الصناديق العقارية أيًا كان الغرض منها دون حصر الاستثناء في الصناديق العقارية التي تهدف للتطوير الأولى أو الانشائي وكذلك دون حصر الاستثناء في التصرفات العينية التي تتم فقط عند تأسيس الصناديق ابتداءً و بشرط عدم التصرف في وحدات الصندوق أو الحصص المقابلة للتصرف العقاري حتى تاريخ إنهاء الصندوق أو تصفيته، أو لمدة خمس سنوات من تاريخ تسجيل أو امتلاك الوحدات أو الحصص أيهما أسبق.

كما أُجرت الهيئة تعديل إضافي على أحكام اللائحة لا يتم بموجبه اعتبار التغيير في نسبة الملكية التي يُشترط عدم تغييرها لغترات محددة بعد انطباق الاستثناء من خلال الطرح العام لأسهم الشركة أو وحدات الصندوق إخلالًا بشرط عدم التصرف بالحصص أو الأسهم المقابلة للتصرف العقاري المستثنى وبذلك يظل الاستثناء ساريًا في تلك الحالات وذلك تشجيعاً لطرح أسهم الشركات ووحدات الصناديق للاكتتاب العام.

كما شملت تعديلات اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية إجراء تعديل على استحقاق الضريبة في العقود الخاصة بمشاريع (البناء والتملك والتشغيل والتحويل) ، بحيث يكون الاستحقاق في تاريخ نقل الملكية أو الحياة فعليًا للمتصرف له والتي يتم نقل تلك المشاريع له بموجب تلك العقود، و تسدد الضريبة عن تلك العقود خلال (30) يومًا من تاريخ نقل الملكية أو انتقال الحياة فعليًا.

ودعت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك المكلفين والمهتمين، إلى الاطلاع على الدليلين التفصيلي والمبسط لضريبة التصرفات العقارية، وذلك من خلال زيارة موقعها الإلكتروني، أو التواصل معها لأي استفسارات تتعلق بالتعديلات الجديدة، وذلك عبر الرقم الموحد لمركز الاتصال (19993)، الذي يعمل على مدار 24 ساعة طوال أيام الأسبوع، أو حساب "اسأل الزكاة والضريبة والجمارك" على منصة (@zatca_Care X) أو من خلال البريد الإلكتروني (info@zatca.gov.sa) أو عبر المحادثات الفورية على الموقع الإلكتروني (zatca.gov.sa).

يُشار إلى أن ضريبة التصرفات العقارية تُفرض بنسبة (5%) من إجمالي قيمة التصرف العقاري والذي يتم بموجبه نقل ملكية العقار من شخص إلى آخر، سواء من خلال البيع، أو المعاوضة أو ما يماثلها من تصرفات عقارية أخرى، مع وجود بعض التصرفات المستثناة وفق أحكام اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية، كما أنه يجب أن تُسجل أي عملية تصرف عقاري على بوابة التصرفات العقارية الخاصة بهيئة الزكاة والضريبة والجمارك، موضحًا فيها بيانات العقار، وتحديد نوع التصرف العقاري وذلك قبل أن يتم الإفراغ أو التوثيق لدى الجهات المختصة. ²