

ضريبة
القيمة
المضافة

VAT

الدليل الإرشادي الخاص بقطاع الاستثمار العقاري والتمويل العقاري

النسخة الأولى

VAT.GOV.SA

@SaudiVAT | 19993

المحتويات

1	المقدمة	3
1	المبادئ الأساسية لتطبيق ضريبة القيمة المضافة على المعاملات العقارية	3
1.1	بيع العقارات	3
1.2	تأجير العقارات	4
2	المعالجة الضريبية لترتيبات التمويل العقاري	6
2.1	المرابحة	9
2.2	الإجارة	12
2.3	القروض التقليدية والمنتجات التمويلية الأخرى التي يقوم من خلالها العميل بشراء العقار مباشرةً	13
2.4	الأسئلة الشائعة حول تمويل العقارات	13
3	مبيعات المسكن الأول للمواطنين السعوديين	14
3.1	إعفاء المسكن الأول ضمن ترتيبات التمويل	15

المقدمة

إن الهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة") هي الجهة المكلفة بتحصيل وتطبيق وتنظيم وإدارة الزكاة والضرائب في المملكة العربية السعودية ("المملكة")، تهدف الهيئة إلى مساعدة المكلفين في تحقيق أقصى درجات الامتثال الضريبي. تتمثل أبرز مهام الهيئة بزيادة مقدار الوعي لدى المكلفين، وتعزيز فهم الضرائب لديهم بالإضافة إلى الالتزام الطوعي لمتطلبات الامتثال الضريبي. تعتبر الأدلة الإرشادية التي تصدرها الهيئة بأنها أحد الوسائل التي تستخدمها في أداء واجباتها تجاه المكلفين وتزويدهم بالمعلومات المتعلقة بآلية تطبيق ضريبة القيمة المضافة على قطاعات معينة.

وتعتبر المعاملة الضريبية لمعاملات العقارات معقدة نوعاً ما، وبالأخص تلك التي تتضمن شراء العقارات من خلال الحصول على تمويل من قبل طرف ثالث. يعتمد تطبيق ضريبة القيمة المضافة وما يتعلق بها من التزامات على البائع والمشتري والممول على طبيعة الترتيبات بين الأطراف.

تتضمن الأدلة الإرشادية الأخرى الصادرة عن الهيئة والخاصة بكل من العقارات والخدمات المالية والتمويل الإسلامي المزيد من التفاصيل حول المعاملات الضريبية المختلفة. يرجى الاطلاع على الموقع الإلكتروني VAT.GOV.SA حول هذه الأدلة الإرشادية.

تم إعداد هذا الدليل لأغراض إرشادية فقط. ولا يعتبر هذا الدليل الإرشادي إلزامياً للهيئة أو أي شخص خاضع للضريبة فيما يتعلق بأي معاملة يتم القيام بها ولا يمكن الاعتماد عليه بأي طريقة.

1. المبادئ الأساسية لتطبيق ضريبة القيمة المضافة على المعاملات العقارية

يتوجب على المستثمرين في قطاع العقارات النظر في أثر ضريبة القيمة المضافة على الدخل المتأثري نتيجة بيع أو تأجير العقارات التجارية أو السكنية أو أي عقارات أخرى.

1.1. بيع العقارات

تطبق ضريبة القيمة المضافة بنسبة 5% على جميع عمليات البيع للعقارات التي يقوم بها البائع (المورد) بصفته شخصاً خاضعاً للضريبة يمارس نشاطاً اقتصادياً. يناقش الجدول أدناه العناصر الأساسية لهذا المبدأ:

الجدول (1): متى يتم تطبيق ضريبة القيمة المضافة على بيع عقار؟

تخضع لضريبة القيمة المضافة بنسبة 5%...

جميع المبيعات...	
للعقارات...	
التي يقوم بها البائع (المورد)...	
بصفته شخصاً خاضعاً للضريبة يمارس نشاطاً اقتصادياً...	

- يعد البيع، لأغراض ضريبة القيمة المضافة، بأنه نقل لملكية عقار أو التنازل عنه، أو منح المشتري (العميل) حق التصرف في العقار أو أي معاملة أخرى ستؤدي -في المستقبل- إلى منح العميل حقوق الملكية الكاملة في العقار - مثل الإيجار المنتهي بالتمليك -.
- من الممكن حدوث مبيعات متعددة للعقار في سياق الاستثمار التجاري. بحيث تخضع كل عملية بيع فردية بشكل منفصل لضريبة القيمة المضافة¹.
- تتضمن العقارات جميع أنواع الممتلكات العقارية، بما في ذلك التجارية، والسكنية، وأية أرض مطورة أو غير مطورة (مباني) بالإضافة إلى أية أبنية أو إنشاءات على تلك الأرض.
- يعتبر بائع/مورد العقار - بما يخص كل عملية بيع منفردة - بأنه الشخص الذي يمتلك العقار وبإسمه الخاص ويقوم ببيعه لشخص آخر.
- الشخص الخاضع للضريبة هو الشخص الذي يقوم بممارسة نشاط اقتصادي ويكون مسجل أو مُلزم بالتسجيل لأغراض ضريبة القيمة المضافة في المملكة².
- يعتبر النشاط الاقتصادي بأنه النشاط التجاري أو ما يماثله والذي يمارس بصورة مستمرة ومنتظمة³. وعلى سبيل المثال في سياق العقارات ما يلي⁴:
- لا يعتبر بيع السكن الدائم الخاص (والذي يسكن فيه البائع) بأنه ممارسة لنشاط اقتصادي ولا يخضع لضريبة القيمة المضافة.
- يُعد بيع منزل خاص من قبل مستثمر عقاري أو بيع عقار يحتفظ به على مدار فترة ما جزءًا من نشاط اقتصادي ويخضع لضريبة القيمة المضافة.
- يُعد بيع العقار التجاري المحتفظ به للاستخدام التجاري أو كاستثمار تجاري بأنه جزء من نشاط اقتصادي ويخضع لضريبة القيمة المضافة.

وتنشأ عن بيع العقار الخاضع لضريبة القيمة المضافة (وفقاً للشروط أعلاه) التزامات ضريبية على كل من المورد والعميل:

الجدول (2): التزامات ضريبة القيمة المضافة الناشئة عن بيع عقار

التزامات العميل

- تقديم شهادة المسكن الأول في حال الاستفادة من إعفاء المسكن الأول.
- سداد كامل المبلغ المفروض للمورد عن العقار، متضمناً ضريبة القيمة المضافة المفروضة من البائع/المورد المسجل والذي يقوم بإصدار فاتورة ضريبية.

التزامات المورد الخاضع للضريبة

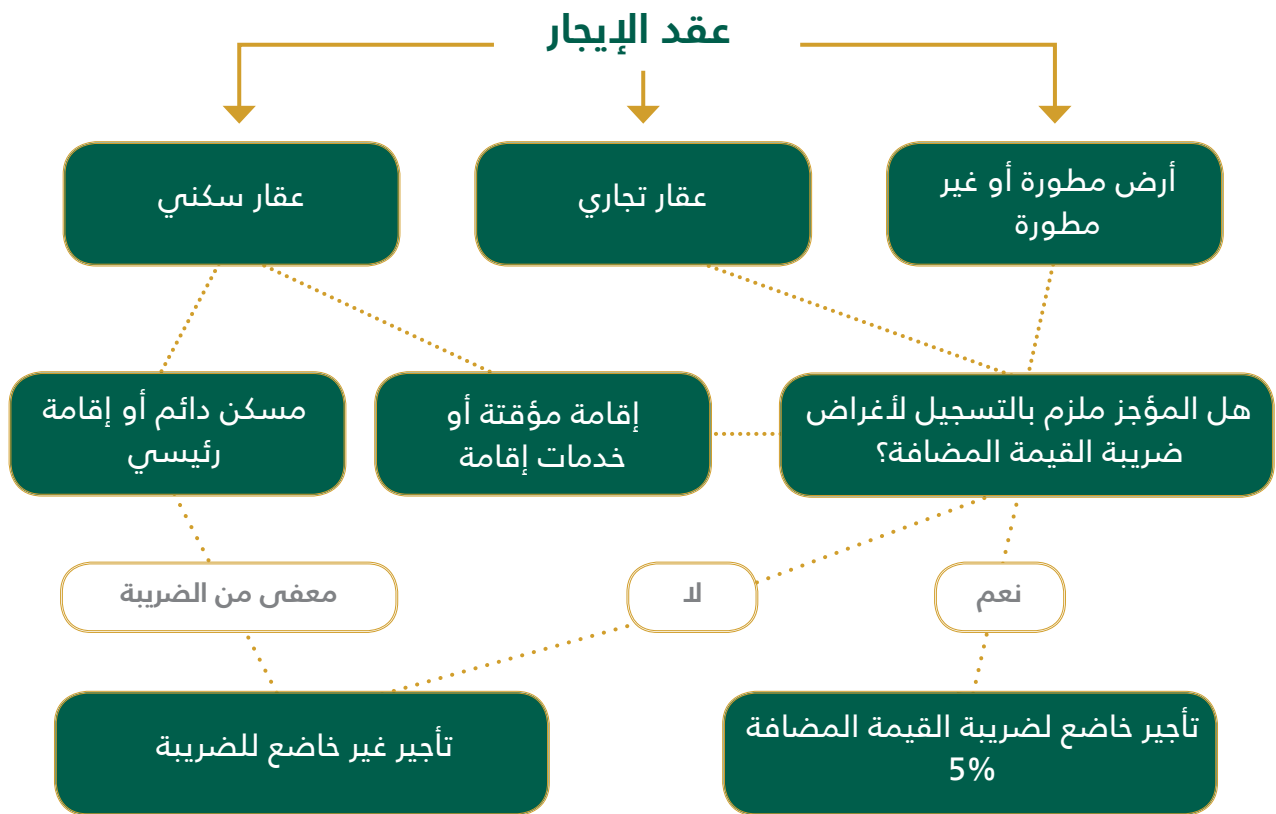
- تضمين قيمة ضريبة القيمة المضافة بنسبة 5% في سعر بيع النهائي وتحصيل الضريبة من العميل (أو من وزارة الإسكان في حال بيع مسكن أول لمواطن - يرجى الاطلاع على القسم 3 من هذا الدليل).
- التسجيل لأغراض ضريبة القيمة المضافة، وذلك في حال لم يكن المورد (البائع) مسجلاً في الأصل وتجاوز الحد الأدنى للتسجيل كنتيجة لبيع العقار وتم اعتباره ممارساً لنشاط اقتصادي.
- إصدار فاتورة ضريبية للعميل يظهر فيها مجموع الضريبة المفروضة.
- الإقرار عن وسداد ضريبة القيمة المضافة للهيئة في وقتها المحدد حسب النظام.

1. التعريف الكامل ضمن المادة 23، اللائحة التنفيذية لضريبة القيمة المضافة. شرح مفصل في الدليل الإرشادي للعقارات
 2. التعريف الكامل ضمن المادة 2، اللائحة التنفيذية لضريبة القيمة المضافة. شرح مفصل في الدليل العام لضريبة القيمة المضافة
 3. التعريف الكامل ضمن المادة 1، الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة. شرح مفصل في الدليل الإرشادي للنشاط الاقتصادي
 4. تحدد المادة 9 (7) من اللائحة التنفيذية لضريبة القيمة المضافة الحالات الإضافية التي يتم فيها إدراج أو استبعاد بيع الممتلكات من كونها جزءاً من نشاط اقتصادي.

1.2. تأجير العقارات

يُعفى من ضريبة القيمة المضافة التأجير السكني، بينما يخضع لضريبة القيمة المضافة التأجير الآخر للعقارات (مثل العقارات التجارية). يوضح النموذج أدناه كيفية تحديد المعاملة الضريبية:

تطبيق ضريبة القيمة المضافة على تأجير العقار



الأثر على المؤجر:

- لا يتوجب على المؤجر فرض ضريبة القيمة المضافة.
- لا يمكن للمؤجر التسجيل لأغراض ضريبة المتكبدة على التكاليف المتعلقة بهذه التوريدات.

الأثر على المؤجر:

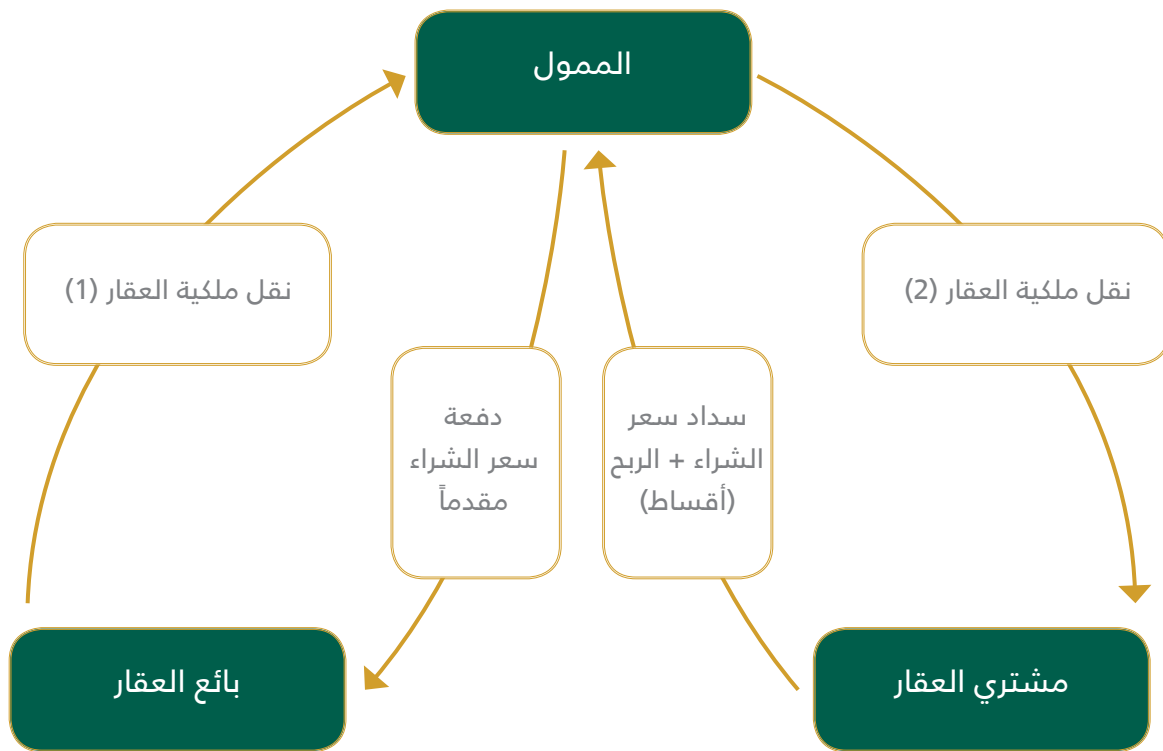
- يلتزم المؤجر الخاضع للضريبة بالتسجيل لأغراض ضريبة القيمة المضافة (في حال لم يكن مسجلاً بالأصل).
- يتوجب على المؤجر الخاضع للضريبة فرض ضريبة القيمة المضافة وإصدار فاتورة ضريبة لكل إيجار منفصل.

2. المعالجة الضريبية لترتيبات التمويل العقاري

يناقش هذا القسم أبرز ترتيبات التمويل لبيع وشراء العقارات، وهي: المرابحة والإجارة والتمويل التقليدي. تتضمن هذه الترتيبات أطرافاً متعددة تتضمن كل من "بائع" و"مشتري" و"ممول". يهدف كل نوع من هذه الترتيبات إلى مساعدة المشتري لتمويل عملية شراء عقار، ولكن تختلف المعاملة الضريبية لكل من هذه الترتيبات بسبب الاختلافات الجوهرية بينها.

2.1. المرابحة

في عقود المرابحة، عادةً ما يقوم الممول - البنك - بشراء العقار من المالك (البائع) ومن ثم يبيعه للمشتري مع هامش ربح معين، ويتم سداد المقابل المالي للعقار بالإضافة إلى هامش الربح على أقساط.



تتضمن المرابحة اتفاقيتي بيع وشراء. وعليه، فإن هنالك عمليتي بيع للعقار لأغراض ضريبية القيمة المضافة، ويكون الممول طرفاً في كلتا العمليتين:

- يقوم الممول بشراء العقار من البائع وتنتقل الملكية القانونية للعقار إلى الممول. إذا كان المالك (البائع) شخص مسجل بضريبة القيمة المضافة (مثل المطور العقاري أو الشخص العامل في شراء وبيع العقارات)، فإنه يتم فرض ضريبة قيمة مضافة بنسبة 5% على كامل سعر الشراء.
 - يمنح الممول للمشتري حق استخدام العقار (نقل الحيازة) ويبيعه له على أقساط خلال مدة التمويل المحددة والمتفق عليها. يتم نقل الملكية القانونية للعقار للمشتري مقدماً، ويقوم المشتري بسداد الأقساط التي تشمل قيمة شراء العقار وهامش الربح خلال المدة المتفق عليها.
- على الممول تطبيق ضريبة القيمة المضافة بنسبة 5% على قيمة بيع العقار فقط ولا يجوز تطبيق الضريبة على نسبة هامش الربح وذلك لكونه معفي من ضريبة القيمة المضافة.

الجدول (3): الالتزامات الضريبية على أطراف معاملات المرابحة

أولاً: البيع من مالك العقار إلى الممول التي قد تكون حسب الحالة الأولى أو الثانية كما هو موضح أدناه

1. من البائع المسجل إلى الممول		
مشتري العقار	الممول	بائع العقار (المسجل لأغراض ضريبية القيمة المضافة)
<ul style="list-style-type: none"> لا يوجد عليه التزامات في هذه المرحلة. 	<ul style="list-style-type: none"> يُعد بأنه العميل في هذه المرحلة. سداد سعر الشراء المتضمن لضريبة القيمة المضافة لبائع العقار. يجوز له خصم ضريبة القيمة المضافة المفروضة من قبل بائع العقار " ضريبة مدخلات". 	<ul style="list-style-type: none"> إصدار فاتورة ضريبية للممول. فرض ضريبة قيمة مضافة بنسبة 5% على سعر الشراء. الإقرار عن ضريبة القيمة المضافة في الموعد النظامي.
2. من البائع غير المسجل إلى الممول		
مشتري العقار	الممول	بائع العقار (غير المسجل لأغراض ضريبة القيمة المضافة)
<ul style="list-style-type: none"> لا يوجد عليه التزامات في هذه المرحلة. 	<ul style="list-style-type: none"> يُعد بأنه العميل في هذه المرحلة. سداد سعر الشراء لبائع العقار (لا يوجد ضريبة قيمة مضافة). لا يوجد خصم لضريبة القيمة المضافة. 	<ul style="list-style-type: none"> لا يقوم البائع بفرض ضريبة قيمة مضافة أو بإصدار فاتورة ضريبية للممول وليس عليه التزامات تجاه الهيئة⁵.

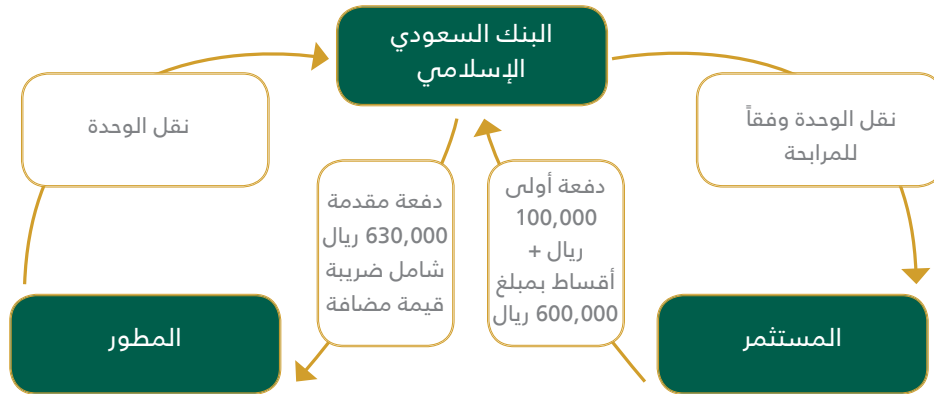
ثانياً : البيع من الممول إلى المشتري

3. من الممول إلى المشتري		
<ul style="list-style-type: none"> لا يوجد عليه التزامات في هذه المرحلة. 	<ul style="list-style-type: none"> يُعد بأنه المورد في هذه المرحلة. إصدار فاتورة ضريبية للمشتري بتاريخ نقل الملكية. يمكن للممول تحصيل ضريبة القيمة المضافة الظاهرة في الفاتورة مقدماً من العميل، أو تضمينها في مبلغ القرض وتحصيلها خلال مدة المرابحة. وهذا قرار تجاري يعود للممول. وفي جميع الحالات يكون البائع (الممول) ملزم بسداد الضريبة للهيئة عند استحقاقها. يتم فرض ضريبة القيمة المضافة بنسبة 5% على كامل قيمة العقار وتُستحق للهيئة مقدماً، ويتم الإقرار عنها ضمن الإقرار الضريبي في الموعد النظامي⁶. عدم فرض ضريبة القيمة المضافة على هامش الربح (معفى). تحصيل ضريبة القيمة المضافة من وزارة الإسكان بما يتعلق بالمساكن المؤهلة كمبيعات المسكن الأول للمواطنين. 	<ul style="list-style-type: none"> لا يوجد عليه التزامات في هذه المرحلة.
<ul style="list-style-type: none"> سداد الأقساط المستحقة للممول. وفقاً لاستخدام العقار، يمكن للمشتري خصم ضريبة المدخلات. تقديم شهادة مسكن اول في حال الاستفادة من إعفاء المساكن المؤهلة للمواطنين . 		

5. على كل بائع التحقق عما إذا كان سيصبح ملزماً بالتسجيل لدى الهيئة العامة للزكاة والدخل لأغراض ضريبة القيمة المضافة عندما يقوم ببيع عقار، وعادة ما يكون الأفراد الذي يمتلكون عدة عقارات لأغراض استثمارية أو يقومون بالمشاركة في العقارات ملزمين بالتسجيل لدى الهيئة. وللحصول على المزيد من المعلومات، يرجى الاطلاع على الأدلة الإرشادية التفصيلية الخاصة بقطاع العقار والنشاط الاقتصادي كما يمكنكم التواصل مع الهيئة عبر قنوات التواصل الموضحة على موقع الهيئة للحصول على المزيد من المعلومات.

6. تستحق الضريبة في تاريخ سداد المقابل عن بيع العقار أو إصدار الفاتورة أو تاريخ التوريد -أيهم أسبق- ويعتبر تاريخ التوريد هو التاريخ الذي تم فيه نقل حيازة العقار.

مثال: اطلع مستثمر عقاري على وحدة سكنية جديدة في مدينة جدة مدرجة للبيع من قبل مطور بمبلغ 630,000 ريال سعودي (شامل ضريبة القيمة المضافة). يريد المستثمر شراء الوحدة واستخدامها للتأجير. لا يعتبر شراء المستثمر مؤهلاً للإعفاء باعتباره مسكن أول لمواطن سعودي.



يُبرم المستثمر (مشتري العقار) اتفاقية مرابحة مع البنك السعودي الإسلامي (الممول) لتمويل عملية الشراء. لتنفيذ عقد المرابحة، يشتري البنك الإسلامي السعودي الوحدة من المطور (البائع) بسعر الشراء 630,000 ريال سعودي. يقوم المطور بإصدار فاتورة ضريبية للبنك تُظهر ضريبة القيمة المضافة بقيمة 30,000 ريال سعودي على المعاملة، ويخصم البنك هذه الضريبة كضريبة مدخلات. وفقاً لعقد المرابحة، يقوم البنك ببيع الوحدة للمستثمر بمبلغ إجمالي 700,000 ريال سعودي على 10 سنوات. يتضمن ذلك:

- مبلغ التمويل الأصلي (سعر الشراء غير شامل لضريبة القيمة المضافة) = 600,000 ريال سعودي.
- ضريبة قيمة مضافة بنسبة 5% على مبلغ الشراء = 30,000 ريال سعودي.
- ربح بمبلغ = 70,000 ريال سعودي.

يتوجب على البنك إصدار فاتورة ضريبية إلى المستثمر متضمنة لمبلغ التمويل - الأصل - 600,000 ريال سعودي وضريبة قيمة مضافة بمبلغ 30,000 ريال سعودي في تاريخ التوريد (في معظم الحالات هو تاريخ نقل الحيازة). تتضمن الفاتورة التفاصيل الآتية:

المورد: البنك السعودي الإسلامي

العميل: جدة للاستثمار العقاري

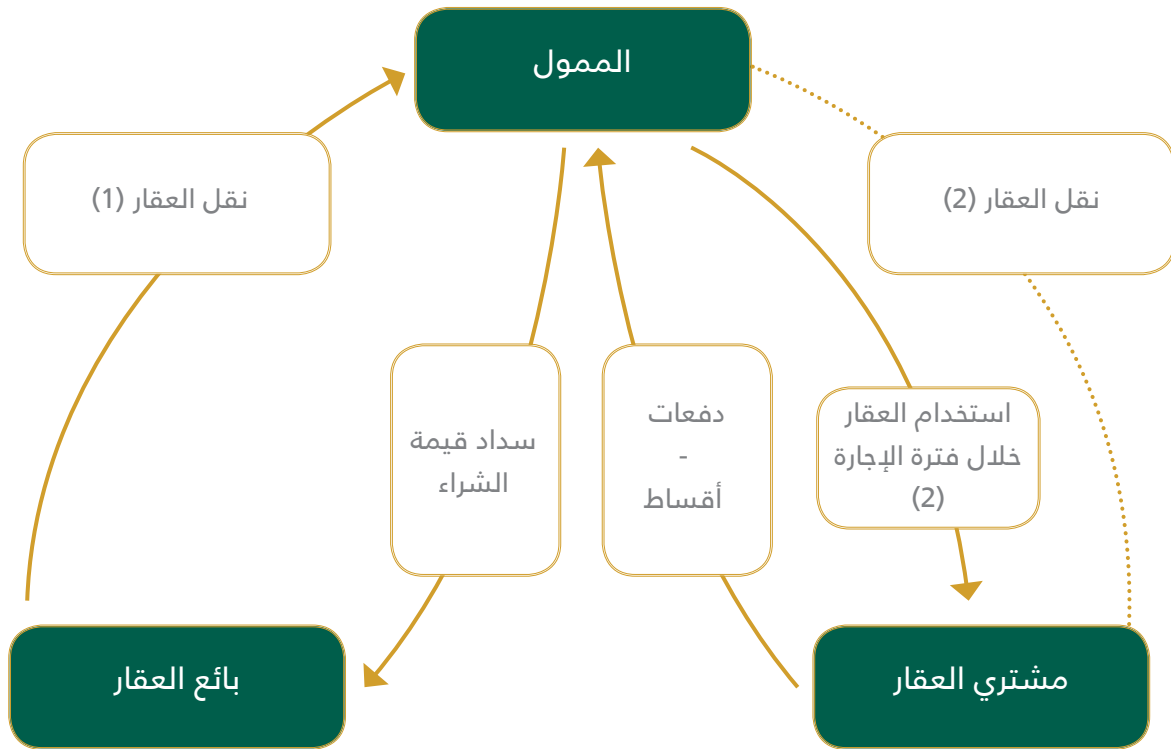
تاريخ التوريد: تاريخ نقل ملكية الوحدة

القيمة	ضريبة القيمة المضافة المستحقة	القيمة	المورد: البنك السعودي الإسلامي
600,000	30,000	5% ضريبة قيمة مضافة	بيع وحدة سكنية - قيمة البيع
70,000	0	معفى من ضريبة القيمة المضافة	ربح بيع وحدة سكنية - المرابحة
	30,000		مجموع ضريبة القيمة المضافة على التوريد
700,000			المجموع المستحق وفقاً للمرابحة (شامل ضريبة قيمة مضافة)
(100,000)			مبلغ الدفعة الأولى
600,000			الرصيد المستحق

سيقوم البنك بالإقرار عن ضريبة القيمة المضافة 30,000 ريال سعودي ضمن الإقرار الضريبي عن الفترة التي تم فيها التوريد، ولكن سيقوم بتحصيل أصل مبلغ التمويل وضريبة القيمة المضافة والربح من العميل على شكل أقساط لمدة 10 سنوات على أساس المرابحة.

2.2. الإجارة

وفقاً لعقود الإجارة "التأجير لغايات التملك"⁷، يقوم الممول بشراء العقار من البائع وتأجيره إلى مشتري العقار. في نهاية فترة الإجارة، يتم نقل ملكية العقار من الممول إلى المشتري. يحصل الممول على ربح نتيجة زيادة قيمة الشراء على أقساط الإيجار.



وفقاً لعقد الإجارة، هنالك عمليتي بيع للعقار لأغراض ضريبة القيمة المضافة، كما يلي:

- يقوم الممول بشراء العقار من البائع وتنتقل الملكية القانونية للعقار إلى الممول.
- إذا كان البائع شخصاً خاضعاً للضريبة، فإنه يتم فرض ضريبة قيمة مضافة بنسبة 5% على كامل سعر الشراء.
- يقوم الممول بتأجير العقار للمشتري (ونقل الحيازة) على أن يتم نقل الملكية القانونية في نهاية مدة التمويل المتفق عليها. يقوم المشتري بسداد سعر التكلفة (مبلغ الشراء) وهامش الربح ضمن الأقساط التي يتم تسديدها للممول.
- لأغراض ضريبة القيمة المضافة، تُعد عملية البيع للعقار بأنها قد تمت في معاملات الإجارة عند نقل الحيازة للمشتري.
- يخضع مبلغ الشراء لضريبة القيمة المضافة 5%، ويُعفى من ضريبة القيمة المضافة الربح المتأثري للممول.
- لا يعتبر نقل الملكية عند نهاية العقد بأنه توريد منفصل للعقار، ولا ينتج عنه التزامات ضريبة قيمة مضافة.
- على هذا الشخص التسجيل لأغراض ضريبة القيمة المضافة¹⁴. مع مراعاة الاحكام الانتقالية المنصوص عليها في اللائحة التنفيذية للنظام والمتعلقة بحد التسجيل اللازمي خلال الفترة الانتقالية.

⁷ تُعرف بـ "الإجارة المنتهية بالتمليك". بعض من منتجات الإجارة لا تتضمن نقل للملكية في نهاية مدة الإجارة، وبذلك لا يتم اعتبارها ضمن منتجات التمويل العقارية، حيث أنها ليست "عقود إيجار منتهية بالتملك" وبالتالي لا يتم التعامل معها على أنها بيع لعقارات. يناقش في القسم 1.2 من هذا الدليل كيفية تطبيق ضريبة القيمة المضافة على تأجير العقارات.

الجدول (4): الالتزامات الضريبية على أطراف معاملات الإجارة

أولاً: البيع من مالك العقار إلى الممول التي قد تكون حسب الحالة الأولى أو الثانية كما هو موضح أدناه

1. من البائع المسجل إلى الممول		
مشترى العقار	الممول	بائع العقار (المسجل لأغراض ضريبية القيمة المضافة)
<ul style="list-style-type: none"> لا يوجد عليه التزامات في هذه المرحلة. 	<ul style="list-style-type: none"> يُعد بأنه العميل في هذه المرحلة. سداد سعر الشراء المتضمن لضريبة القيمة المضافة لبائع العقار. يجوز له خصم ضريبة القيمة المضافة المفروضة من قبل بائع العقار "ضريبة مدخلات". 	<ul style="list-style-type: none"> إصدار فاتورة ضريبية للممول بتاريخ نقل الملكية. فرض ضريبة قيمة مضافة بنسبة 5% على سعر الشراء. الإقرار عن ضريبة القيمة المضافة في الموعد النظامي.
2. من البائع غير المسجل إلى الممول		
مشترى العقار	الممول	بائع العقار (غير المسجل لأغراض ضريبة القيمة المضافة)
<ul style="list-style-type: none"> لا يوجد عليه التزامات في هذه المرحلة. 	<ul style="list-style-type: none"> يُعد بأنه العميل في هذه المرحلة. سداد سعر الشراء لبائع العقار (لا يوجد ضريبة قيمة مضافة). لا يوجد خصم لضريبة القيمة المضافة. 	<ul style="list-style-type: none"> لا يقوم البائع بفرض ضريبة قيمة مضافة أو بإصدار فاتورة ضريبية للممول وليس عليه التزامات تجاه الهيئة⁸.

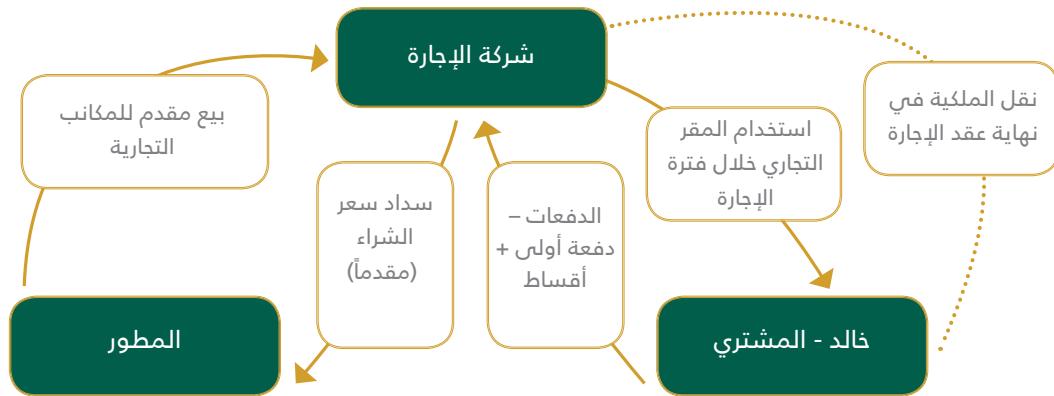
ثانياً: البيع من الممول إلى المشتري

2. من الممول إلى مشتري العقار		
<ul style="list-style-type: none"> سداد الأقساط المستحقة للممول. وفقاً لاستخدام العقار، يمكن للمشتري خصم ضريبة المدخلات. 	<ul style="list-style-type: none"> يُعد بأنه المورد في هذه المرحلة. إصدار فاتورة ضريبية للمشتري بتاريخ وضع العقار تحت تصرفه (نقل الحيازة). يمكن للممول تحصيل ضريبة القيمة المضافة الظاهرة في الفاتورة مقدماً من العميل، أو تضمينها في مبلغ القرض وتحصيلها خلال مدة الإجارة وهذا قرار تجاري يعود للممول. وفي جميع الحالات يكون البائع (الممول) ملزم بسداد الضريبة للهيئة عند استحقاقها. يتم فرض ضريبة القيمة المضافة بنسبة 5% على كامل قيمة العقار وتُستحق للهيئة مقدماً، ويتم الإقرار عنها ضمن الإقرار الضريبي في الموعد النظامي⁹. عدم فرض ضريبة القيمة المضافة على هامش الربح (معفى). لا تفرض ضريبة قيمة مضافة إضافية على نقل الملكية النهائي. 	<ul style="list-style-type: none"> لا يوجد عليه التزامات في هذه المرحلة.

8. على كل بائع التحقق عما إذا كان سيصبح ملزماً بالتسجيل لدى الهيئة العامة للزكاة والدخل لأغراض ضريبة القيمة المضافة عندما يقوم ببيع عقار، وعادة ما يكون الأفراد الذي يمتلكون عدة عقارات لأغراض استثمارية أو يقومون بالتجارة في العقارات ملزمين بالتسجيل لدى الهيئة. وللحصول على المزيد من المعلومات، يرجى الاطلاع على الأدلة الإرشادية التفصيلية الخاصة بقطاع العقار والنشاط الاقتصادي كما يمكنكم التواصل مع الهيئة عبر قنوات التواصل الموضحة على موقع الهيئة للحصول على المزيد من المعلومات.

9. يتم الإقرار عن كامل قيمة الضريبة المستحقة على العقار الذي نقل حيازته بموجب عقد إجارة في الإقرار الضريبي الذي يجب تقديمه عن الفترة التي يقع فيها تاريخ التوريد للعقار.

مثال: يستثمر خالد في مجال العقارات التجارية في الدمام، يرغب في تمويل شرائه لمكاتب جديدة، والتي يعرضها المطور العقاري للبيع بمبلغ 4,200,000 ريال سعودي (شامل ضريبة القيمة المضافة). سيقوم خالد ببعض أعمال التحسين لأغراض استخدام المكاتب تجارياً. تقدم شركة الكمال للإجارة عقداً لخالد يقوم من خلاله بدفع مبلغ 950,000 ريال سعودي مقدماً، بالإضافة إلى مبلغ 3,600,000 على شكل دفعات أقساط لمدة عشر سنوات مع خيار شراء العقار بالكامل بنهاية المدة، وبذلك يتضمن هذا الاتفاق نقل ملكية العقار. بعد الاتفاق على شروط وأحكام البيع، يقوم خالد بإحالة المطور إلى شركة الإجارة لترتيب التمويل اللازم. ولأغراض استكمال العقد، تقوم شركة الإجارة بشراء العقار بإسمها من المطور. يقوم المطور بنقل الملكية الكاملة للعقار إلى شركة الإجارة بمبلغ 4,200,000 ريال سعودي مع الدفع مقدماً وإصدار فاتورة ضريبية لشركة الإجارة¹⁰.



لأغراض ضريبة القيمة المضافة، تقوم شركة الإجارة بتوريد العقار إلى خالد بتاريخ وضع العقار تحت تصرفه (30 مارس 2020). ويتوجب على الشركة إصدار فاتورة ضريبية إلى خالد بمبلغ التمويل (4,200,000 ريال سعودي) مع ضريبة قيمة مضافة (200,000 ريال سعودي). تتضمن الفاتورة ما يلي:

المورد: شركة الكمال للإجارة

العميل: خالد

تاريخ التوريد: تاريخ الحيازة - 30 مارس 2020

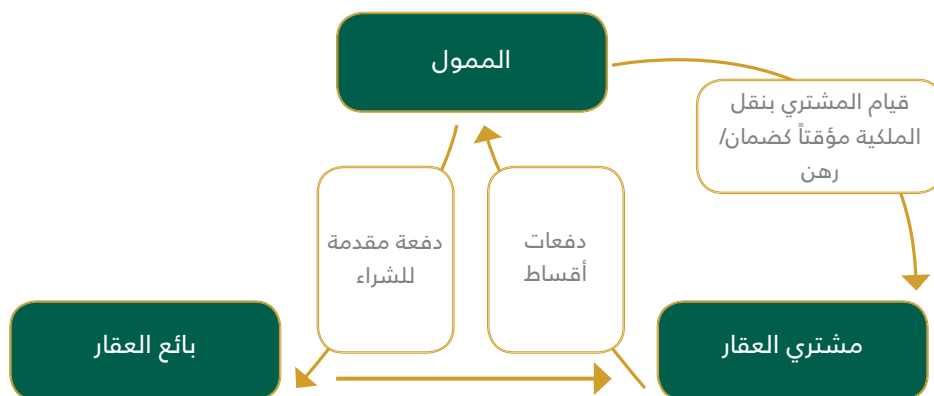
القيمة	ضريبة القيمة المضافة المستحقة		
4,000,000	200,000	5% ضريبة قيمة مضافة	مكاتب تجارية بالإجارة - قيمة التمويل
350,000	0	معفى من ضريبة القيمة المضافة	الربح المتأتي- الإجارة
	200,000		مجموع ضريبة القيمة المضافة على التوريد
4,550,000			المجموع المستحق وفقاً للإجارة (شامل ضريبة قيمة مضافة)
(950,000)			مبلغ الدفعة الأولى
3,600,000			الرصيد المستحق

سيتم الإقرار عن هذه الضريبة من قبل شركة الإجارة ضمن إقرارها الضريبي لشهر مارس 2020. يعتبر مبلغ الربح الإضافي (350,000 ريال سعودي) معفى من ضريبة القيمة المضافة. ولا تقوم شركة الإجارة بإصدار فواتير ضريبية فيما يتعلق بدفعات الإيجار المستلمة من خالد خلال فترة الإجارة.

10. يكون للممول الحق بخصم ضريبة القيمة المضافة حيث سيتم استخدام العقار في عمل توريد خاضع للضريبة.

2.3. القروض التقليدية والمنتجات التمويلية الأخرى التي يقوم من خلالها العميل بشراء العقار مباشرةً

في الحالات الأخرى، يقوم متلقي التمويل بشراء العقار مباشرةً من البائع، واستخدامه كضمان (رهن) للحصول على التمويل. تعتبر هذه المعاملة شائعة ضمن ترتيبات التمويل التقليدية للعقارات.



في الحالات التي يقوم من خلالها المشتري بإجراء عمليات بيع وشراء مع البائع فإنه ينتج عن ذلك عملية بيع واحدة للعقار حيث أنه لا يقوم الممول بشراء أو بيع العقار.

- إذا كان بائع العقار مسجلاً لأغراض ضريبة القيمة المضافة، فإنه يتم فرض ضريبة القيمة المضافة بنسبة 5% على كامل سعر الشراء.
- يُعفى من ضريبة القيمة المضافة التمويل الذي يقدمه الممول.
- لا يخضع لضريبة القيمة المضافة النقل المؤقت للعقار كضمان أو رهن.

مثال: يرغب عادل بشراء وحدة سكنية في الرياض من مطور عقاري بمبلغ 1,400,000 ريال سعودي (بالإضافة إلى ضريبة قيمة مضافة 70,000 ريال سعودي). يمكن لعادل دفع مبلغ 270,000 ريال سعودي مقدماً كدفعة أولى، بالإضافة إلى قرض من بنك الهلال بالمبلغ المتبقي 1,200,000 ريال سعودي على فترة 15 عام. يقوم عادل بالتعاقد مباشرة مع المطور لشراء الوحدة. ويعلم المطور بأن بنك الهلال سيقوم بعملية التمويل، ولكن البنك ليس طرفاً ضمن الترتيبات التعاقدية. سيقوم المطور بإصدار فاتورة ضريبية لعادل نظير بيع الوحدة كما يلي:

المورد: الرياض للتطوير العقاري

العميل: عادل

تاريخ التوريد: تاريخ نقل الملكية

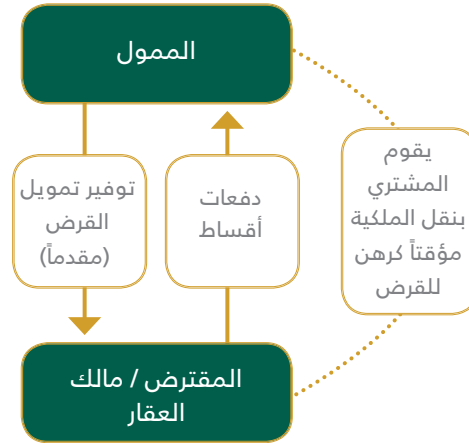
القيمة	ضريبة القيمة المضافة المستحقة	القيمة	ضريبة القيمة المضافة
1,400,000	70,000	5% ضريبة قيمة مضافة	بيع وحدة- قيمة التمويل
1,470,000			إجمالي المقابل المستحق عن البيع (شامل ضريبة قيمة مضافة)
(270,000)			مبلغ الدفعة الأولى
1,200,000			المبلغ المستحق لبنك الهلال

يقوم عادل بسداد دفعات منتظمة لبنك الهلال، تتضمن مبلغ أصل القرض وهامش الربح الضمني. يعتبر هامش ربح التمويل معفى من ضريبة القيمة المضافة، ولا تتضمن الدفعات المستلمة أية ضريبة قيمة مضافة.

وفقاً لشروط العقد، سيقوم عادل بنقل ملكية الوحدة إلى بنك الهلال وفق صك رهن. يعتبر هذا النقل بمثابة رهن أو ضمان ولن يقوم البنك باستلام الملكية الكاملة للعقار. عند إكمال دفعات القرض، سيتم إرجاع عقد الملكية إلى عادل. لا يتم فرض أية ضريبة قيمة مضافة على صك الرهن أو نقل الملكية من قبل البنك.

2.3.1. حالات أخرى: استخدام العقار المملوك كرهن أو ضمان لتمويل

في بعض الحالات، قد يقوم مالك العقار باستخدامه كضمان أو رهن للحصول على قرض أو تمويل تقليدي. في هذه الحالة، لا يرتبط التمويل بشراء العقار - وقد يكون الغرض من الحصول على التمويل هو للاستفادة من الأموال لغرض غير متعلق بالعقار.



لا تتضمن هذه الحالات بيعاً للعقار أو أي عملية خاضعة لضريبة القيمة المضافة:

- يعفى من ضريبة القيمة المضافة التمويل النقدي المقدم من الممول.
- لا يخضع لضريبة القيمة المضافة النقل المؤقت للعقار لغرض الرهن.

2.4. الأسئلة الشائعة حول تمويل العقارات

- تهدف جميع عقود التمويل إلى تقديم تمويل لشراء منزل، ولكن تختلف معاملة ضريبة القيمة المضافة وفقاً لنوع العقد. هل ذلك صحيح؟
نعم، تختلف المعاملة الضريبية بين منتجات التمويل، وذلك بسبب اختلاف ترتيبات الشراء والبيع للعقار. وفقاً لعقود المرابحة وعقود الإجارة، يقوم الممول ببيع العقار بإسمه وبذلك يتوجب عليه فرض ضريبة قيمة مضافة على هذه المبيعات.
- كيف يتم تطبيق ضريبة القيمة المضافة إذا لم يكن بائع العقار مسجلاً لدى الهيئة لضريبة القيمة المضافة؟
يتم تطبيق ضريبة القيمة المضافة على المبيعات فقط إذا قام بها شخص خاضع للضريبة. في حال لم يكن بائع العقار مسجلاً أو مُلزماً بالتسجيل، فإنه لن يقوم بفرض ضريبة قيمة مضافة على بيعه للعقار إلى الممول أو عند بيعه للعقار مباشرةً للمشتري.
- في جميع الأحوال، يتم تحديد معاملة ضريبة القيمة المضافة لكل معاملة بشكل مستقل. وعليه، إذا كان الممول شخص خاضع للضريبة فإنه يتوجب عليه فرض ضريبة قيمة مضافة على جميع مبيعاته من العقارات.
- ما هي آثار ضريبة القيمة المضافة في حال تم إلغاء عقد التمويل قبل انتهاء المدة؟
يعتمد ذلك على ما يترتب على الإلغاء وعلى ما إذا كان ناقل العقار يقوم بنقله كجزء من ممارسته لنشاط اقتصادي أم لا. قد يقوم المشتري في كثير من الأحيان بنقل حقوقه القانونية في العقار (مثل حقوق الملكية الكاملة أو حق الاستخدام والانتفاع) إلى مشتر آخر (طرف ثالث) أو إرجاعه إلى الممول. في هذه الحالة، يجب على المشتري تحديد ما إذا كان هذا النقل يتم كجزء من ممارسة نشاط اقتصادي لتحديد مدى خضوع المعاملة لضريبة القيمة المضافة.
- كيف يتم تطبيق ضريبة القيمة المضافة على الرسوم الأخرى المرتبطة بتمويل العقارات؟
تخضع لضريبة القيمة المضافة بنسبة 5% أية رسوم صريحة أو عمولات يتم فرضها من قبل الممول مرتبطة بالعقد أو تتعلق برسوم إدارية للعقد.

3. مبيعات المسكن الأول للمواطنين السعوديين

أصدرت المملكة قراراً بتحمل تكاليف ضريبة القيمة المضافة عن المواطنين السعوديين عند قيامهم بشراء مسكنهم الأول، وذلك بحد أعلى 850,000 ريال سعودي¹¹، تتم إدارة هذا الإعفاء بالتعاون مع وزارة الإسكان. ما هي المبيعات المؤهلة التي ستقوم الدولة بتحمل ضريبة القيمة المضافة عنها؟

- مبيعات العقارات السكنية فقط
- المبيعات العقارية للمواطنين السعوديين فقط
- المسكن الأول الذي يقوم المواطن بشراؤه (وفقاً للشهادة الصادرة عن وزارة الإسكان).

الجدول (5): عملية تحمل ضريبة القيمة المضافة عن مبيعات المسكن الأول للمواطنين السعوديين

الخطوة الأولى: يقوم المشتري بطلب شهادة الشراء الأول من وزارة الإسكان يتوجب على المشتري التقدم من خلال الموقع الإلكتروني لوزارة الإسكان.

الخطوة الثانية: يقوم المشتري بتقديم الشهادة لمورد العقار. في حال لم يقدم المشتري هذه الشهادة، يقوم المورد بتحصيل ضريبة قيمة مضافة 5% بالكامل من المشتري.

الخطوة الثالثة: يحدد المورد قيمة ضريبة القيمة المضافة التي سيتم تحصيلها من وزارة الإسكان، وأية ضريبة قيمة مضافة أخرى سيتم تحصيلها من المشتري.

الخطوة الرابعة: يقوم المورد بإصدار فاتورة ضريبية للمشتري والإقرار عنها في الإقرار الضريبي. يجب أن تتضمن الفاتورة الضريبية والإقرار الضريبي كامل ضريبة القيمة المضافة على قيمة البيع. لا يتم تسوية هذه المبالغ مع الضريبة المحصلة من وزارة الإسكان.

ضريبة القيمة المضافة عن المبيعات التي تبلغ قيمتها أكثر من 850,000 ريال والتي يتم تحصيلها من وزارة الإسكان = 42,500 ريال (850,000 * 5%) يتم تحصيل ضريبة القيمة المضافة بالزيادة من العميل - المشتري

مثال: مبلغ البيع شامل ضريبة القيمة المضافة
1,420,000 ريال سعودي

71,000	ضريبة القيمة المضافة 5%:
42,500	ضريبة القيمة المضافة المحصلة من وزارة الإسكان
28,500	ضريبة القيمة المضافة المحصلة من المشتري

يتم تحصيل ضريبة القيمة المضافة عن المبيعات التي تبلغ قيمتها 850,000 ريال من وزارة الإسكان

مثال: مبلغ البيع شامل ضريبة القيمة المضافة
720,000 ريال سعودي

36,000	ضريبة القيمة المضافة 5%:
36,000	ضريبة القيمة المضافة المحصلة من وزارة الإسكان
-	ضريبة القيمة المضافة المحصلة من المشتري

3.1. إعفاء المسكن الأول ضمن ترتيبات التمويل المرابحة أو الإجارة

- يخضع البيع من البائع إلى الممول لضريبة القيمة المضافة بنسبة 5% (إذا كان البائع مسجلاً). لا يطبق إعفاء المسكن الأول على معاملة البيع الأولى.
- في حال قام المشتري بتقديم شهادة المسكن الأول، فإنه يتوجب على الممول تطبيق إعفاء المسكن على معاملة البيع الثانية.
- يقوم الممول بتحصيل ضريبة القيمة المضافة (بحد أقصى 42,500 ريال) من وزارة الإسكان.
- يقوم الممول بتحصيل المبلغ المتبقي من ضريبة القيمة المضافة على قيمة البيع (العقارات التي تتجاوز قيمتها 850,000 ريال) من المشتري وذلك من خلال الأقساط المستحقة على التمويل.

مثال: يقوم البنك الإسلامي السعودي بتقديم عقد مرابحة لمسكن أول لمواطن سعودي (عبد الله). وعليه، سيقوم البنك بشراء المنزل من بائع العقارات ومن ثم بيعه لعبد الله كما يلي:

- القيمة (غير شامل لضريبة قيمة مضافة) = 1,000,000 ريال سعودي.
- 5% ضريبة قيمة مضافة = 50,000 ريال سعودي.
- هامش الربح = 70,000 ريال سعودي.

سيقوم عبد الله بسداد دفعة أولى تبلغ 100,000 ريال وتسديد الباقي على مدة 15 سنة. سيقوم البنك بتحصيل ضريبة قيمة مضافة 42,500 من وزارة الإسكان وتحصيل المبلغ المتبقي لضريبة القيمة المضافة (الضريبة على القيمة التي تتجاوز 850 ألف ريال) من عبد الله من خلال الدفعات الدورية خلال مدة عقد المرابحة. تتضمن الفاتورة الضريبة.

سيقوم البنك بالإقرار عن كامل ضريبة القيمة المضافة المستحقة على البيع (50,000 ريال) في الإقرار الضريبي المقدم عن الفترة التي يعتبر أنه تم فيها بيع الوحدة لأغراض ضريبة القيمة المضافة.

- يقوم البائع بتطبيق إعفاء المسكن الأول وتحصيل ضريبة القيمة المضافة من وزارة الإسكان إذا قام المشتري بتقديم شهادة المسكن الأول.
- لا يوجد هنالك أية التزامات على الممول بما يتعلق بإعفاء المسكن الأول.

قرض تقليدي



VAT.GOV.SA

@SaudiVAT | 📞 19993