

(قرار رقم (٢٩) لعام ١٤٣٥هـ)

الصادر من لجنة الاعتراض الزكوية الضريبية الابتدائية الثالثة

بشأن الاعتراض المقدم من المكلف/شركة(أ)

برقم (٣/١٠٥) و تاريخ ١٤٣٦/١٢/٢١ هـ

اجتمعت لجنة الاعتراض الابتدائية الزكوية الضريبية الثالثة بالرياض عدة اجتماعات برئاسة:

الدكتور/.....

وعضوية كل من:

الدكتور/..... نائباً للرئيس

الأستاذ الدكتور/..... عضواً

الدكتور/..... عضواً

الأستاذ/..... عضواً

وذلك بحضور سكرتير اللجنة الأستاذ/.....، للنظر في اعتراض شركة (أ) على الربط الزكوي للعامين ٢٠٠٧م و٢٠٠٨م، الذي أجرته مصلحة الزكاة والدخل، المحال إلى اللجنة شفع خطاب سعادة مدير عام المصلحة برقم ١٤٣٦/١٦/٦٥٧٣هـ، وتاريخ ١٤٣٥/٩/١٩هـ، وقد اطلعت اللجنة على ملف الاعتراض رقم) ٣/١٠٥ (وعلى محضر المناقشة المؤرخ في ١٤٣٦/١١/٩هـ والتي حضرها كل من: الأستاذ/..... والأستاذ/..... والأستاذ/..... عن المصلحة، وعن المكلف لم يحضر أحد.

وفيما يلي عرض لوجهتي نظر الطرفين، ورأي اللجنة:

أولاً: الناحية الشكلية:

تم الربط على المكلف برقم (٤/٣/١٨) وتاريخ ١٤٣٥/١/٢هـ، وتم استلامه له بتاريخ ١٤٣٥/٥/١٩هـ، وورد اعتراض المكلف في ١٤٣٥/٧/٩هـ، وبالتالي فالاعتراض مقبول من الناحية الشكلية، لتقدمه مسبقاً من ذي صفة، خلال الفترة المحددة نظاماً.

ثانياً: الناحية الموضوعية:

ينحصر اعتراض المكلف على الربط الزكوي والضريبي للأعوام من ٢٠٠٨م حتى ٢٠١١م في البنود التالية:

١- عدم حسم الاستثمارات لعام ٢٠٠٧م.

٢- عدم حسم مشروعات تحت التنفيذ لعام ٢٠٠٨م.

وفيما يلي عرض لوجهتي نظر كل من المكلف والمصلحة حيال هذين البندين، وذلك على النحو الآتي تفصيلاً:

١- عدم حسم الاستثمارات لعام ٢٠٠٧م:

انتهى الخلاف بين الطرفين بموافقة المصلحة على وجهة نظر المكلف.

٢- عدم حسم مشروعات تحت التنفيذ لعام ٢٠٠٨م:

أ- وجهة نظر المكلف:

تم الربط الزكوي للعام المالي ٢٠٠٨م مع عدم حسم بند المشروعات تحت التنفيذ من الوعاء الزكوي بمبلغ وقدره (٢٢٧,٨٥٠,٠٠٠) ريال سعودي، مع أن المشروعات تحت التنفيذ الواردة في القوائم المالية لعام ٢٠٠٨ هي عبارة عن تحت الإنشاء مقام على أراضٍ مستأجرة لمدة عشرين عامًا، وقد عُرِضَ على المكلف الاستفادة من تلك الفرصة الاستثمارية من قبل شركة (ب)، وعليه قام المكلف في ذلك الوقت بدراسته والاطلاع على دراسة الجدوى للمشروع المبنية على الإيرادات المتوقعة للتأجير لمعرفة مؤشراتته المالية، والعائد السنوي المتوقع لهذا الاستثمار، والتي تدل على عائد جيد من التأجير وتؤكد أهمية استغلال هذه الفرصة الاستثمارية.

- اجتمع مجلس الإدارة بتاريخ ١٢/١٠/١٤٢٩هـ الموافق ١٢/١٠/٢٠٠٨م لمناقشة هذه الفرصة الاستثمارية، وقد انتهى الاجتماع بالموافقة على شراء هذا المشروع والاستفادة من موقعه المتميز في تحقيق عوائد إيجابية جيدة وأوصى المجلس باتخاذ الإجراءات اللازمة لإتمام عملية الشراء ومبادلتها ب..... للاستفادة من عوائده الإيجابية المتوقعة، وعليه قامت الإدارة بإبرام اتفاقية مبادلة امتياز إنشاء وإدارة مع امتياز إنشاء..... بمدينة الرياض بتاريخ ١٩/١٠/١٤٢٩هـ الموافق ٢٠/١٠/٢٠٠٨م بمبلغ وقدره (٢٢٧,٨٥٠,٠٠٠) ريال، مكتمل البناء حسب التصميم الهندسي المقدم من المكتب الاستشاري والمتفق عليه بين الطرفين.

- تم عمل بعض الإضافات على مباني المشروع، وتم الاتفاق مع شركة (ب) بإجراء بعض الإضافات على مباني السوق بموجب الاتفاقية المبرمة بتاريخ ١٧/١١/١٤٣١هـ الموافق ٢٥/١٠/٢٠١٠م بمبلغ وقدره (١٣,٩٦٦,٥٨٣) ريال سعودي.

- تم استكمال بناء في بداية عام ٢٠١١م، وعُرِضَ للتأجير كاملاً في النصف الثاني لعام ٢٠١٠م، ونظرًا للأزمة المالية العالمية التي طرأت في بداية عام ٢٠٠٩م، والتي أدت إلى شبه كساد عالمي كان لها الدور السلبي في انخفاض عوائد الإيجار عما كان متوقعاً للمشروع، وفي ظل هذه الظروف بدأ الاستثمار العقاري ينشط كاستثمار آمن وبديل لما حدث بالأسواق العالمية والمحلية بالإضافة إلى تغير سياسة الشركة الاستثمارية وتوجهها نحو تعدد الأنشطة الاستثمارية من خلال تأسيس عدة شركات تابعة.

- عرض على المكلف الاستثمار من خلال الشركات التابعة في بمكة المكرمة، وفي رؤوس أموال شركات أخرى تمتلك مشاريع سكنية في المدينة المنورة ومكة المكرمة ذات عوائد جيدة، مما دفع المكلف في تغيير نيته من الاستثمار في مشروع من التأجير إلى البيع، وقد اجتمع مجلس الإدارة لمناقشة هذا العرض بتاريخ ١٣/١١/١٤٣٢هـ الموافق ١١/١٠/٢٠١١م، وانتهى الاجتماع بالموافقة على مبادلة سوق في مكة المكرمة وحصص في شركة (د) مدينة مكة وشركة (ج) وشركة (ح)، وأوصى المجلس بتكليف العضو المنتدب بإتمام إجراءات المبادلة، وعليه تم إبرام عقد مبادلة امتياز بمدينة الرياض مع..... بمكة المكرمة وحصص في شركة (ج) وشركة (ح) وشركة (د) بتاريخ ٢٣/١٢/١٤٣٢هـ الموافق ١٩/١١/٢٠١١م.

ب- وجهة نظر المصلحة:

توضح المصلحة أن طبيعة نشاط الشركة طبقاً لإيضاحات القوائم المالية يتمثل في تملك وتطوير العقارات وإقامة المباني عليها من أجل استثمارها، ومن ضمن نشاط استثمارها البيع، مما يشير إلى أن المشروع يعتبر من المشاريع التي يتم تطويرها من أجل بيعها خاصة، وأن الشركة قد سبق لها بيع مشروع خلال عام ٢٠٠٨م البالغ تكلفته (١٦٧) مليون ريال، مما يؤكد أن طبيعة نشاط الشركة هي التطوير ثم البيع.

وعليه، لم تحسم المصلحة مشروعات تحت التنفيذ باعتبارها عروض تجارة، حيث تم تتبع هذا البند للأعوام ٢٠٠٩م و٢٠١٠م و٢٠١١م، وقد تم ملاحظة أنه بدأ التأجير عام ٢٠١٠م، ويعد المشروع في عام ٢٠١١م، مما يثبت أن هذه المشروعات عروض تجارة، وليست عروض قنية (أصول ثابتة)، وقد تأيد إجراء المصلحة بالعديد من القرارات الابتدائية والاستئنافية، ومنها القرار رقم (١٠٣٥) لعام ١٤٣٢هـ ورقم (١٣٢٠) لعام ١٤٣٤هـ.

ج- رأي اللجنة:

بعد اطلاع اللجنة على وجهة نظر المكلف والمصلحة، ومحضر جلسة المناقشة، والمستندات الإلحاقية للمكلف، تبين للجنة أن الخلاف بين الطرفين بشأن هذا البند ينحصر في اعتراض المكلف على عدم حسم بند المشروعات تحت التنفيذ من الوعاء الزكوي بمبلغ قدره (٢٢٧,٨٥٠,٠٠٠) ريال، في حين ترى المصلحة أن طبيعة نشاط المكلف طبقاً لإيضاحات القوائم المالية يتمثل في تملك وتطوير العقارات وإقامة المباني عليها من أجل استثمارها بالبيع أو الإيجار، مما يشير إلى أن المشروع يعتبر من المشاريع التي يتم تطويرها من أجل بيعها، وأنها عروض تجارة وليست عروض قنية.

وحيث تبين للجنة أن نشاط المكلف يتمثل في تملك وتطوير العقارات وإقامة مباني عليها واستثمارها بالبيع أو التأجير، كما ورد في عقد تأسيس الشركة وفي شهادة تسجيلها لدى وزارة التجارة والصناعة، وقد أوضح المكلف أن غرضه من الاستثمار في.....بمدينة الرياض،بمدينة جدة هو التأجير، كما في محضر اجتماع مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ١٢/١٠/١٤٢٩هـ الموافق ١٧/١٠/٢٠٠٨م، ولأن العبرة في إيجاب الزكاة الشرعية هي نية المزكي، ترى اللجنة تأييد المكلف في اعتراضه على عدم حسم مشروعات تحت التنفيذ من الوعاء الزكوي للعام ٢٠٠٨م.

وبناءً عليه، تقرر اللجنة الزكوية الضريبية الابتدائية الثالثة ما يلي:

أولاً: الناحية الشكلية:

قبول اعتراض المكلف من الناحية الشكلية، وفقاً لحثيات القرار.

ثانياً: الناحية الموضوعية:

- ١- انتهاء الخلاف بموافقة المصلحة على وجهة نظر المكلف.
- ٢- قبول اعتراض المكلف على عدم حسم بند المشروعات تحت التنفيذ من الوعاء الزكوي، وفقاً لحثيات القرار.

والله الموفق