

(قرار رقم ٢٢ لعام ١٤٣٦هـ)

الصادر من لجنة الاعتراض الزكوية الضريبية الابتدائية الثانية

بشأن الاعتراض المقدم من المكلف / شركة (أ)

برقم (٣٦/١١)

على الربط الزكوي للأعوام من ٢٠٠٦/٩/٦ م حتى ٢٠١٢ م

الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله وبعد:

في يوم السبت الموافق ١٤٣٦/٩/٣هـ اجتمعت لجنة الاعتراض الزكوية الضريبية الابتدائية الثانية بالرياض للبت في الاعتراض المقدم من المكلف / شركة (أ) للأعوام من ٢٠٠٦/٩/٦ م حتى ٢٠١٢ م، وبعد الإطلاع على ملف الاعتراض لدى اللجنة، وعلى مذكرة رفع الاعتراض رقم ١٤٣٦/١٦/٢٥٤٨ وتاريخ ١٤٣٦/٤/١٤هـ والمذكرة الإلحاقية المقدمة من المكلف رقم ٢٠١٥/٤٠٤٢ وتاريخ ١٤٣٦/٦/١٦هـ وعلى ما ورد بمحضر جلسة المناقشة المنعقدة بتاريخ ١٤٣٦/٦/١٦هـ التي حضرها عن المصلحة كل من..... و..... و..... وحضرها عن المكلف

فقد قررت اللجنة الفصل في الاعتراض على النحو التالي:

أولاً: الناحية الشكلية:

أخطرت المصلحة المكلف بالربط عن الفترات المالية ٢٠٠٧ م و ٢٠٠٨ م بخطابها رقم ١٤/١٨٥٤/١٥ وتاريخ ١٤٣١/١١/٢٤هـ، واعتراض المكلف على الربط بخطابه الوارد للمصلحة برقم ٥١ وتاريخ ١٤٣٢/١/١٤هـ، والربط عن الأعوام من ٢٠٠٩ م حتى ٢٠١٢ م بخطابها رقم ١٤/٢٧٨/٥ وتاريخ ١٤٣٥/٤/١٩هـ واعتراض المكلف على الربط بخطابه الوارد للمصلحة بالأرقام (١٢٧٩٩٤ حتى ١٢٧٩٩٤) وتاريخ ١٤٣٥/٦/١٤هـ وحيث إن الاعتراض قُدم خلال المدة النظامية ومن ذي صفةٍ فإنه يكون مقبولاً من الناحية الشكلية.

ثانياً: الناحية الموضوعية:

ينحصر اعتراض المكلف على التالي:

إخضاع الاستثمارات في الشركة للزكاة باعتبارها عروض تجارة وليست عروض قنية.

وفيما يلي استعراض لوجهتي نظر كل من المكلف والمصلحة ورأي اللجنة:

أ - وجهة نظر المكلف:

فيما يلي وجهة نظر المكلف كما جاءت نصاً في خطاب الاعتراض المشار إليه عاليه:

" إشارة إلى ربط مصلحتكم الموقرة رقم ١٤/١٨٥٤/١٥ بتاريخ ١٤٣١/١١/٢٤هـ على حسابات الشركة للسنة المنتهية في ٢٠٠٧/١٢/٣١م والذي تم فيه إخضاع الاستثمارات للزكاة ما عدا مشروع فندق(ش)باعتبارها عروض تجارة وليست عروض قنية مما نتج عنه فروقات زكوية، وعليه نفيديكم بأن بند الاستثمارات البالغة حسب الإقرار الزكوي والقوائم المالية المقدمة مبلغ

٩٧,١٧٥,٤٧١ ريال سعودي جميعها مشاريع استثمارية وليست معدة للبيع، حيث إن شركة (أ) تقوم باستثمار أراضيها بإقامة مشاريع سكنية وتجارية وتأجيرها بإنشاء فلل سكنية وتأجيرها، وهذه المشاريع قد بدأت منذ إنشاء الشركة والمشاريع هي:

ملاحظات	المرفق	المبلغ ريال سعودي	الاستثمارات
أرض مشاع خام تقع خارج نطاق العمران وجاري استخراج الفسوحات والمخططات لاعتمادها كمدينة سكنية استثمارية	قرار مجلس الإدارة + عقد شراء + الموافقة المبدئية للجنة المخططات الجديدة على اعتماد ١,٧٠٠,٠٠٠ وجاري اعتماد متبقي المخطط	٥٧,٨٣٩,٦٥٩	مدينة.....
مشتل زراعي	رخصة البناء + مخطط البناء	٢,٣٦٢,٥٠٠	مشروع.....
فلل سكنية دبلكس للتأجير بضاحية.....- جاري تنفيذ المخطط	عقود شراء + قرار مجلس الإدارة + عقد تنفيذ الفلل	٤,٣١٦,٠١٢	مجمع.....
مشروع فندق ٥ نجوم + مجمع تجاري	قرار مجلس الإدارة + صك انتقال ملكية	٢٢,٦٨٨,٤٠٠	مشروع.....
مجمع تجاري سكني استثماري بالتأجير -..... بمدينة.....	قرار مجلس الإدارة	٦,٩٦٨,٩٠٠	مجمع.....
مشروع محطة محروقات وملحقاتها واستراحة ومركز خدمات والقطعة على طريق..... قرب مدينة.....	قرار مجلس الإدارة + صك انتقال ملكية	١,١٨٤,٦٠٠	مشروع.....

كما نرفق لكم قرارات مجلس الإدارة والمستندات التي تؤكد أن الأراضي المحددة أعلاه خصت للاستثمار طويل الأمد وليست عروض للتجارة.

عليه نرجو من سعادتكم عليه نرجو من سعادتكم بالإيعاز لمن يلزم بإعادة احتساب الربط على حسابات الشركة للسنة المنتهية في ٢٠٠٧/١٢/٣١ وإلغاء الفروقات البالغة ٢,٣٥٤,٣٨٦ ريال سعودي وتعديل الربط على السنة المالية المنتهية في ٢٠٠٧/١٢/٣١م.

إشارة إلى ربط مصلحتكم الموقرة رقم ١٤/١٨٥٤/١٥ بتاريخ ١٤٣١/١١/٢٤ هـ على حسابات الشركة للسنة المنتهية في ٢٠٠٨/١٢/٣١م والذي تم فيه إخضاع الاستثمارات للزكاة ما عدا مشروع فندق(ش) باعتبارها عروض تجارة وليست عروض قنية مما نتج عنه فروقات زكوية، وعليه نفيدكم بأن بند الاستثمارات في مشاريع تحت التطوير والبالغة حسب الإقرار الزكوي والقوائم المالية المقدمة مبلغ ٢٠٥,٠٧٧,٠٣٥ ريال سعودي جميعها مشاريع استثمارية وليست معدة للبيع فقد تم رفع رأس

مال الشركة من ١٠٠ مليون ريال إلى ٢٣٠ مليون ريال بموجب قرار الجمعية العمومية للشركة بتاريخ ١٧/مايو/٢٠٠٨م وحيث إن شركة(أ)تقوم باستثمار أراضيها بإقامة مشاريع سكنية وتجارية وتأجيرها كما تقوم بإنشاء فلل سكنية وتأجيرها، فقد تم استثمار الزيادة في رأس مال الشركة في إنشاء مشاريع استثمارية جديدة إضافة للمشاريع التي تنفذها الشركة وبيان هذه المشاريع كالتالي:

ملاحظات	المرفق	المبلغ ريال سعودي	الاستثمارات
أرض مشاع خام تقع خارج نطاق العمران وجاري استخراج الفسوحات والمخططات لاعتمادها كمدينة سكنية استثمارية	قرار مجلس الإدارة + عقد شراء + الموافقة المبدئية للجنة المخططات الجديدة على اعتماد ١,٧٠٠,٠٠٠ وجاري اعتماد متبقي المخطط	٥٩,٩٠٣,٩٥٦	مدينة.....
مشتل زراعي	رخصة البناء + مخطط البناء	٢,٣٦٢,٥٠٠	مشروع.....
فلل سكنية دبلكس للتأجير..... - جاري تنفيذ المخطط	عقود شراء + قرار مجلس الإدارة + عقد تنفيذ الفلل	٢١,١٨٤,٤٧٦	مجمع...
مشروع فندق ٥ نجوم + مجمع تجاري	قرار مجلس الإدارة + صك انتقال ملكية	٢٢,٦٨٨,٤٠٠	مشروع فندق(ش)
مجمع تجاري سكني استثماري بالتأجير -.....	قرار مجلس الإدارة	٦,٩٦٨,٩٠٠	مجمع.....
مشروع محطة محروقات وملحقاتها واستراحة ومركز خدمات والقطعة على طريق.....	قرار مجلس الإدارة + صك انتقال ملكية	١,١٨٤,٦٠٠	مشروع.....
مجمع سكني استثماري بالتأجير - مدينة الرياض	صك الملكية + رخصة البناء + مخطط البناء	٢٧,٩٩٤,٢٥٣	مجمع.....
مجمع تجاري + سوق استثماري بالتأجير - مدينة الرياض	عقود شراء + قرار مجلس الإدارة	٢٢,١٦٩,٥٢٠	مجمع....
مشروع عمارة سكنية + محلات تجارية استثمار تجاري	صك الملكية + رخصة البناء + مخطط البناء	٢٠,٢١٥,٠٥٠	مجمع....
مجمع تجاري سكني استثماري بالتأجير -.....	صك الملكية + قرار مجلس الإدارة	١٢,٦٥٨,٥٩١	مخطط.....
مجمع تجاري سكني استثماري	صك الملكية + قرار مجلس الإدارة	٧,٧٤٦,٧٨٩	مجمع.....

كما نرفق لكم قرارات مجلس الإدارة والمستندات التي تؤكد أن الأراضي المحددة أعلاه خصت للاستثمار طويل الأمد وليست عروض للتجارة (بعض هذه الوثائق أرفقت مع الاعتراض الخاص بالسنة المنتهية في ٢٠٠٧/١٢/٣١م).

عليه نرجو من سعادتكم عليه نرجو من سعادتكم بالإيعاز لمن يلزم بإعادة احتساب الربط على حسابات الشركة للسنة المنتهية في ٢٠٠٨/١٢/٣١م وإلغاء الفروقات البالغة ١,٨٤٣,٧٤٧ ريالاً سعودياً وتعديل الربط على السنة المالية المنتهية في ٢٠٠٨/١٢/٣١م.

إشارة إلى خطاب مصلحتكم الموقرة رقم ١٤/٢٧٨/٥ بتاريخ ١٤٣٥/٤/١٩هـ والخاص بالإقرارات المالية ل شركة(أ) للسنوات المالية ٢٠٠٨ و ٢٠٠٩ و ٢٠١٠ و ٢٠١١ و ٢٠١٢ والذي تم فيه إخضاع جميع استثمارات الشركة للزكاة باعتبارها عروض تجارة وليست عروض قنية مما نتج عنه فروقات زكوية.

نفيدكم بأن بند الاستثمارات في مشاريع تحت التطوير حسب الإقرارات الزكوية والقوائم المالية المقدمة السنوات المالية ٢٠٠٨ و ٢٠٠٩ و ٢٠١٠ و ٢٠١١ و ٢٠١٢م جميعها مشاريع استثمارية وليست معدة للبيع، حيث إن شركة(أ)تقوم باستثمار أراضيها بإقامة مشاريع سكنية وتجارية وتأجيرها كما تقوم بإنشاء فلل سكنية وتأجيرها، فقد تم استثمار الزيادة في رأس مال الشركة في إنشاء مشاريع استثمارية جديدة إضافة للمشاريع التي تنفذها الشركة، وبيان هذه المشاريع كالتالي:

ملاحظات	المرفق	المبلغ ريال سعودي	الاستثمارات
أرض مشاع خام تقع خارج نطاق العمران وجاري استخراج الفسوحات والمخططات لاعتمادها كمدينة سكنية استثمارية	قرار مجلس الإدارة + عقد شراء + الموافقة المبدئية للجنة المخططات الجديدة على اعتماد ١,٧٠٠,٠٠٠ وجاري اعتماد متبقي المخطط	٥٩,٩٠٣,٩٥٦	مدينة.....
فلل سكنية دبلكس للتأجير بضاحية..... - جاري تنفيذ المخطط	عقود شراء + قرار مجلس الإدارة + عقد تنفيذ الفلل	٢١,١٨٤,٤٧٦	مجمع.....
مشروع فندق ٥ نجوم + مجمع تجاري	قرار مجلس الإدارة + صك انتقال ملكية	٢٢,٦٨٨,٤٠٠	مشروع فندق(ش)
مجمع تجاري سكني استثماري بالتأجير - بلك كامل بمدينة	قرار مجلس الإدارة	٦,٩٦٨,٩٠٠	مجمع.....
مشروع محطة محروقات وملحقاتها واستراحة ومركز خدمات والقطعة على طريق..... قرب مدينة.....	قرار مجلس الإدارة + صك انتقال ملكية	١,١٨٤,٦٠٠	مشرع أرض.....

مجمع.....	٢٧,٩٩٤,٢٥٣	صك الملكية + رخصة البناء + مخطط البناء	مجمع سكني استثماري بالتأجير - مدينة
مجمع.....	٢٢,١٦٩,٥٢٠	عقود شراء + قرار مجلس الإدارة	مجمع تجاري + سوق استثماري بالتأجير - مدينة
مجمع.....	٢٠,٢١٥,٠٥٠	صك الملكية + رخصة البناء + مخطط البناء	مشروع عمارة سكنية + محلات تجارية استثمار تجاري
مخطط.....	١٢,٦٥٨,٥٩١	صك الملكية + قرار مجلس الإدارة	مجمع تجاري سكني استثماري بالتأجير -
مجمع.....	٧,٧٤٦,٧٨٩	صك الملكية + قرار مجلس الإدارة	مجمع تجاري سكني استثماري بالتأجير - والقطعة بمدينة + وجود شركاء على الأرض المستثمرة.

وقد أرفقنا لكم قرارات مجلس الإدارة والمستندات التي تؤكد أن الأراضي المحددة أعلاه خصت للاستثمار طويل الأمد وليست عروض للتجارة.

وتقدمنا بعدة اعتراضات لمصلحتكم الموقرة بتاريخ ١٤٣١/٨/٢٨هـ وخطاب اعتراض بتاريخ ١٤٣١/١٠/٢٧هـ بتذكرة مراجعة رقم ٨٢٣/ج بتاريخ ١٤٣١/٨/٢٩هـ كما تقدمنا بخطاب اعتراض آخر بتاريخ ١٤٣٢/١/١٢هـ على خطابكم رقم ١٤/٤٤٠/٧ والخاص بالربط الزكوي للأعوام ٢٠٠٧، ٢٠٠٨، ٢٠٠٩ وقدّمنا جميع المستندات والوثائق التي نؤكد وتدعم أن الأراضي الواردة بئند الاستثمارات هي مشاريع سكنية وتجارية بغرض تأجيرها، كما تقدمنا بخطاب اعتراض رقم ٥/١٣/٢١٧ بتاريخ ١٤٣٤/٧/٢٢هـ نطلب فيه إحالة ملفنا إلى اللجنة الاعتراضية"

وخلال جلسة المناقشة قدم المكلف مذكرته الإلحاقية المشار إليها عليه ذكر فيها التالي نصًا:

" لا يوافق عملاؤنا على وجهة نظر المصلحة وفيما يلي الرد على ما أوردته المصلحة في مذكرتها المرفوعة إلى لجنّتكم الموقرة بشأن بند الاعتراض.

١) الاستثمارات في مشاريع تحت التنفيذ.

١/١ الخلفية والمعلومات الإيضاحية.

(أ) تأسست شركة(أ)- شركة مساهمة سعودية مقفلة والغرض منها ما يلي:

• شراء الأراضي والعقارات وتطويرها وإقامة المباني السكنية والتجارية عليها واستثمارها بالإيجار أو البيع بالنقد أو التقييط لصالح الشركة.

• بناء وتملك وتشغيل وإدارة المشاريع والمجمعات السكنية والتجارية.

• أعمال الصيانة والنظافة والتشغيل للمدن والمرافق والمنشآت وصيانة وتطوير العقار وأعمال المقاولات العامة المباني والأعمال الميكانيكية.

ب) بدأت الشركة في ممارسة الأنشطة المذكورة أعلاه من خلال عدة مشاريع استثمارية طويلة الأجل الغرض منها القنية والاستفادة من ريعها وليس بيعها وكانت هذه المشاريع تتمثل فيما يلي:

المشروع	السنوات					
	٢٠٠٧م	٢٠٠٨م	٢٠٠٩م	٢٠١٠م	٢٠١١م	٢٠١٢م
مشروع.....	٥٧,٨٣٩,٦٥٩	٥٩,٩٠٣,٩٥٦	٦٠,٣٠٥,٩٥٦	٦٠,٥٠٥,٩٥٦	٦٠,٥٠٥,٩٥٦	٦٠,٥٠٥,٩٥٦
مشروع فندق(ش)	٢٢,٦٨٨,٤٠٠	٢٢,٦٨٨,٤٠٠	٢٢,٦٨٨,٤٠٠	٢٢,٦٨٨,٤٠٠	٢٢,٦٨٨,٤٠٠	٢٢,٦٨٨,٤٠٠
مجمع.....	-	٢٢,١٦٩,٥٢٠	٢٢,١٦٩,٥٢٠	٢٢,١٦٩,٥٢٠	٢٢,١٦٩,٥٢٠	٢٢,١٧٧,٢٣٧
مجمع.....	-	٢٠,٢١٥,٠٥٠	٢٠,٢١٥,٠٥٠	٢٠,٢١٥,٠٥٠	٢٠,٢١٥,٠٥٠	٢٠,٢١٥,٠٥٠
مخطط.....	-	١٢,٦٥٨,٥٩١	١٢,٦٥٨,٥٩١	١٢,٦٥٨,٥٩١	١٢,٦٥٨,٥٩١	١٢,٦٥٨,٥٩١
مخطط.....	-	١,١٨٤,٦٠٠	١,١٨٤,٦٠٠	١,١٨٤,٦٠٠	١,١٨٤,٦٠٠	١,١٨٤,٦٠٠
مجمع.....	-	٢٧,٩٩٤,٢٥٣	١٩,٥٣٦,٩٥٦	٢٨,٠٣٣,٨٠٢	٣٢,٦٠١,٩٢٧	٣٨,٦٠٩,١٠٧
مشروع....	٤,٣١٦,٠١٢	٢١,١٨٤,٤٧٦	٢٣,٥١١,٨٣١	٢٢,٩٤١,٣٧٥	٩,٦٦٨,٨٦٩	٦,٣١٤,٨٢٦
مخطط.....	-	٧,٧٤٦,٧٨٩	٤,٢٤٦,٧٨٩	٤,٢٤٦,٧٨٩	-	-
مخطط..... السكني	٦,٩٦٨,٩٠٠	٦,٩٦٨,٩٠٠	٦,٩٦٨,٩٠٠	-	-	-
.....	٢,٣٦٢,٥٠٠	٢,٣٦٢,٥٠٠	-	-	-	-
الإجمالي	٩٤,١٧٥,٤٧١	٢٠٥,٠٧٧,٠٣٥	١٩٣,٤٨٦,٥٩٣	١٩٤,٦٤٤,٠٨٣	١٨١,٦٩٢,٩١٣	١٨٤,٣٥٣,٧٧٠

وتود الشركة إفادة لجنتم الموقرة بشكل تفصيلي وموسع عن كل مشروع من مشاريع الشركة أعلاه والهدف منها والتي لم تسمح المصلحة بخصمها من الوعاء الزكوي وذلك على النحو التالي:

أولاً: مشروع.....

لا توافق الشركة على إجراء المصلحة بعدم السماح بخصم الاستثمار في مشروع..... وذلك للأسباب التالية:

- قامت شركة (أ) بشراء أرض مشاع بمخطط وذلك بموجب العقد المؤرخ في ١٣/٨/١٤٢٧هـ (الموافق ٢٠٠٦/٩/٦م) بمبلغ إجمالي قدره ٥٧,٨٣٩,٦٥٩ ريال سعودي مرفق صورة من عقد شراء الأرض في (الملحق رقم ٢) لاطلاع سعادتكم.

- إن الغرض الرئيس من شراء هذه الأرض هو إقامة مدينة سكنية كاملة بغرض الاستفادة من ريعها واستثمارها على المدى البعيد. وتأكيداً لذلك نرفق لسعادتكم في(الملحق رقم ٣) صورة من محضر اجتماع مجلس الإدارة بخصوص القرارات

الاستراتيجية للاستثمارات والتي تبين بكل وضوح أن الغرض من اقتناء الأرض هو إنشاء مدينة سكنية للحصول على ريعها وبالتالي فهي عروض قنية.

- توثقت نية الشركة باقتناء الأرض واستثمارها على المدى البعيد في قيام الشركة بتعيين مكتب استشاري متخصص في مجال أعمال الرفع المساحي والتخطيط وذلك لتطوير الأرض والبدء في المشروع السكني. مرفق صورة من الاتفاقية بين شركة (أ) ومكتب المهندس..... للاستشارات الهندسية في (الملحق رقم ٤).

- شرعت الشركة في البدء بإجراءات اعتماد مخطط الأرض من الجهات الرسمية والمتمثلة في وزارة أمانة مدينة لشئون البلديات إلا أنه بسبب بعض العوائق والإشكالات الفنية والقانونية بين الشركة والجهات الرسمية أعلاه فقد حالت دون اكتمال اعتماد المخطط النهائي للمشروع الذي سيقام على الأرض وإفراغ الأرض بشكل كامل لشركة (ر).

- إن الإشكالات الفنية والقانونية بين الشركة والجهات الرسمية تتلخص فيما يلي:
(أ) مرور خط سكة حديد مقترح بجوار المخطط المقدم لاعتماده.

(ب) وجود دعوى قضائية على ملكية جزء من الأرض والدعوى قيد النظر لدى وزارة العدل.
مرفق المستندات المؤيدة لما جاء أعلاه كما يلي في (الملحق رقم ٥) لاطلاع سعادتكم:

- صورة من خطاب طلب الاعتماد مع تذكرة مراجعة والمقدمة لوزارة
- صورة من خطاب مدير إدارة تخطيط المدن لسعادة رئيس بلدية محافظة بخصوص مرور خط قطار مقترح.
- صورة من تذكرة المراجعة الصادرة من وزارة العدل بالمحكمة العامة بمحافظة بسبب الدعوى القضائية.
- صورة من إيقاف الصك بسبب الدعوى القضائية صادرة من رئيس كتابة عدل محافظة
- نتيجة لوقف الأرض ومنع الشركة من التصرف فيها فقد أصدر عضو هيئة كبار العلماء عضو اللجنة الدائمة الشيخ/عبد الله بن محمد المطلق فتوى بعدم وجود الزكاة على مشروع..... نظرًا للإشكالات الفنية والقانونية التي سبق ذكرها أعلاه وتم على أساسها وقف الأرض ومنع الشركة من التصرف فيها فضلًا على أنها معدة للإيجار وما أعد للإيجار فلا زكاة فيه. مرفق لكم في (الملحق رقم ٦) صورة من الفتوى لاطلاع سعادتكم.
- ستلاحظون سعادتكم من القوائم المالية المدققة لحركة الاستثمار في مشروع..... لسنوات الاعتراض عدم تغير في قيمة الاستثمار سواء بالبيع أو بالاستبعاد طبقًا للإيضاح رقم (٨) ضمن الإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية مما يدل دلالة واضحة على نية الشركة عدم البيع وأن الغرض من الاستثمار هو القنية.
- بناءً على الحقائق والإيضاحات أعلاه، ترى الشركة وجوب خصم الاستثمار في مشروع..... من الوعاء الزكوي.

ثانيًا: مشروع فندق(ش).

- لا توافق الشركة على إجراء المصلحة بعدم السماح بخصم الاستثمار في مشروع فندق(ش) وذلك للأسباب التالية:
- قامت شركة (أ) بشراء عدد (.....) قطعة أرض في..... بمدينة بمبلغ إجمالي قدره ٢٢,٦٨,٤٠٠ ريال سعودي. مرفق صورة صكوك الأراضي والمسجلة باسم شركة(أ) في (الملحق رقم ٧) لاطلاع سعادتكم.
- أن الغرض الرئيس من شراء هذه الأرضي هو إقامة فندق وشقق سكنية بغرض الاستفادة من ريعها واستثمارها على المدى البعيد. وتأكيدًا لذلك نرفق لسعادتكم في(الملحق رقم ٨) صورة من محضر اجتماع مجلس الإدارة بخصوص القرارات الاستراتيجية للاستثمارات والتي تبين بكل وضوح أن الغرض من اقتناء هذه الأرضي هو إنشاء فندق وشقق سكنية للحصول على ريعها وبالتالي فهي عروض قنية.

- توثقت هذه النية في قيام الشركة بتعيين مكتب استشاري متخصص في إعداد دراسات الجدوى لمشروع الفندق والشقق السكنية مرفق صورة من دراسة الجدوى في(الملحق رقم ٩).

- قبلت المصلحة بخضم الاستثمار في مشروع..... من الوعاء الزكوي في الربط الزكوي تحت مسمى استثمارات في مشاريع تحت الإنشاء فندق (ش) بمبلغ ٢٢,٦٨٨,٤٠٠ ريال سعودي وذلك في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨م مما يدل على قبول المصلحة بخضم الاستثمار من حيث المبدأ. إلا أن الشركة تفاجأت بأن المصلحة خالفت إجراءاتها للسنة المالية ٢٠٠٧م ولم تقم بنفس الإجراء في السنوات التالية لسنوات الاعتراض وخضم الاستثمار من الوعاء الزكوي. - ستلاحظون سعادتك من القوائم المالية المدققة لحركة الاستثمار في مشروع فندق(ش)لسنوات الاعتراض عدم وجود تغير في قيمة الاستثمار سواء بالبيع أو بالاستبعاد طبقاً للإيضاح رقم(٨) ضمن الإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية مما يدل دلالة واضحة على نية الشركة عدم البيع وأن الغرض من الاستثمار هو القنية. - بناءً على الحقائق والإيضاحات أعلاه، ترى الشركة وجوب خصم الاستثمار في مشروع فندق(ش)من الوعاء الزكوي.

ثالثاً: مشروع.....:

- لا توافق الشركة على إجراء المصلحة بعدم السماح بخضم الاستثمار في مشروع..... للأسباب التالية:
- قامت شركة (أ) بشراء مجموعة قطع من الأراضي أرقامها (.....) من..... من المخطط رقم..... الواقعة في حي..... بمدينة..... بمبلغ إجمالي قدره ٢٢,١٦٩,٥٢٠ ريال سعودي مرفق صورة من صك الأراضي والمسجلة باسم شركة (أ) في (الملحق رقم ١٠) لاطلاع سعادتك.
- إن الغرض الرئيس من شراء هذه الأراضي هو إقامة مجمع تجاري على كامل أرض المشروع..... المشار إليه أعلاه بغرض الاستفادة من ريعه واستثماره على المدى البعيد. وتأكيداً لذلك نرفق لسعادتك في(الملحق رقم ١١) صورة من محضر اجتماع مجلس الإدارة بخصوص القرارات الاستراتيجية للاستثمارات والتي تبين بكل وضوح أن الغرض من اقتناء الأرض هو إقامة مجمع تجاري على كامل أرض..... للحصول على ريعه وبالتالي فهي عروض قنية. - ستلاحظون سعادتك من القوائم المالية المدققة لحركة الاستثمار في مشروع..... لسنوات الاعتراض عدم وجود تغير في قيمة الاستثمار سواء بالبيع أو بالاستبعاد طبقاً للإيضاح رقم(٨) ضمن الإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية مما يدل دلالة واضحة على نية الشركة عدم البيع وأن الغرض من الاستثمار هو القنية. - بناءً على الحقائق والإيضاحات أعلاه، ترى الشركة وجوب خصم الاستثمار في مشروع..... من الوعاء الزكوي.

رابعاً: مشروع.....:

- لا توافق الشركة على إجراء المصلحة بعدم السماح بخضم الاستثمار في مشروع..... وذلك للأسباب التالية:
- قامت شركة (أ) بشراء مجموعة قطع من الأراضي أرقامها..... من..... رقم (.....) من المخطط رقم(.....) الواقعة في حي..... بمدينة..... بمبلغ إجمالي قدره ١٩,٧٢٢,٠٠٠ ريال سعودي مرفق صورة صك الأراضي والمسجلة باسم شركة (أ) في (الملحق رقم ١٢) لاطلاع سعادتك. علماً بأن مبلغ الإجمالي الذي أظهرته الشركة في القوائم المالية المدققة كاستثمار هو مبلغ ٢٠,٢١٥,٠٥٠ ريال سعودي وهو ما يمثل قيمة الأرض مضافاً له تكلفة الأعمال لتطوير هذه الأراضي. - إن الغرض الرئيس من شراء هذه الأراضي هو إقامة شقق سكنية بغرض الاستفادة من ريعها واستثمارها على المدى البعيد.

- توثقت هذه النية في قيام الشركة بتعيين مكتب استشاري متخصص في مجال أعمال الهندسة المعمارية وذلك لتطوير الأرض والبدء في المشروع السكني. مرفق صورة من الاتفاقية بين شركة (أ) ومكتب المهندس..... للهندسة المعمارية (الملحق رقم ١٣).

- شرعت الشركة في البدء في المشروع وتحصلت على رخصة بناء الشقق السكنية من وزارة مرفق صورة من رخصة البناء في (الملحق رقم ١٤) لاطلاع سعادتك.
- ستلاحظون سعادتك من القوائم المالية المدققة لحركة الاستثمار في مشروع.....لسنوات الاعتراض عدم وجود تغير في قيمة الاستثمار سواء بالبيع أو بالاستبعاد طبقاً للإيضاح رقم(٨) ضمن الإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية مما يدل دلالة واضحة على نية الشركة عدم البيع وأن الغرض من الاستثمار هو القنية.
- بناءً على الحقائق والإيضاحات أعلاه، ترى الشركة وجوب خصم الاستثمار في مشروع.....من الوعاء الزكوي.

خامساً: مشروع مجمع.....:

- لا توافق الشركة على إجراء المصلحة بعدم السماح بخصم الاستثمار في مشروع مجمع..... للأسباب التالية:
- قامت شركة(أ)بشراء مجموعة قطع من الأراضي أرقامه..... من..... رقم(.....) من المخطط رقم(.....) الواقعة في..... بمدينة بمبلغ إجمالي قدره ١٤,٧٢٦,٩١٠ ريال سعودي مرفق صورة صك الأراضي والمسجلة باسم شركة(أ) في (الملحق رقم ١٥) لاطلاع سعادتك.
- إن الغرض الرئيس من شراء هذه الأراضي هو إقامة شقق سكنية بغرض الاستفادة من ريعها واستثمارها على المدى البعيد. وتأكيداً لذلك نرفق لسعادتك في(الملحق رقم ١٦) صورة من محضر اجتماع جلس الإدارة بخصوص القرارات الاستراتيجية للاستثمارات والتي تبين بكل وضوح أن الغرض من اقتناء الأرض هو إنشاء وبناء شقق سكنية للحصول على ريعها وبالتالي فهي عروض قنية.
- شرعت الشركة في البدء في المشروع وقامت برفع التقرير المساحي لاستخراج رخصة البناء وتحصلت على موافقة أمانة مدينة الرياض بالبناء مرفق صورة من التقرير المساحي ورخصة البناء في (الملحق رقم ١٧).
- رأت الشركة أن تقوم بتأجير الأراضي والاستفادة من ريعها واستثمارها بدلاً من بناء الشقق السكنية نظراً لنقص التمويل اللازم في بناء الشقق السكنية. عليه قامت شركة(أ)بتأجير الأراضي التي تملكها في..... والموضحة أعلاه لشركة(س)لمدة (٢٠) سنة بموجب اتفاقية عقد استئجار أرضي والموقعة بين الطرفين. مرفق صورة من العقد الموقع بين الطرفين لاستئجار الأراضي في (الملحق رقم ١٨) لاطلاع سعادتك.
- ستلاحظون سعادتك من القوائم المالية المدققة لحركة الاستثمار في مشروع مجمع..... لسنوات الاعتراض عدم وجود تغير في قيمة الاستثمار سواء بالبيع أو بالاستبعاد طبقاً للإيضاح رقم(٨) ضمن الإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية مما يدل دلالة واضحة على نية الشركة عدم البيع وأن الغرض من الاستثمار هو القنية.
- بناءً على الحقائق والإيضاحات أعلاه، ترى الشركة وجوب خصم الاستثمار في مشروع أعلاه من الوعاء الزكوي.

سادساً: مخطط.....

- لا توافق الشركة على إجراء المصلحة بعدم السماح بخصم الاستثمار في مشروع مخطط..... كما يلي:
- قامت شركة(أ)بشراء قطعة أرض فضاء في الواقعة على طريق..... بمبلغ إجمالي قدره ١,١٧٠,٠٠ ريال سعودي مرفق صورة صك الأراضي والمسجل باسم شركة(أ)في (الملحق رقم ١٩) لاطلاع سعادتك. علماً بأن مبلغ الإجمالي الذي أظهرته الشركة في القوائم المالية المدققة كاستثمار هو مبلغ ١,١٨٤,٦٠٠ ريال سعودي وهو ما يمثل قيمة الأرض مضافاً له تكلفة الأعمال لتطوير هذه الأراضي.
- إن الغرض الرئيس من شراء هذه الأرض هو إقامة محطة محروقات بخدماته بغرض الاستفادة من ريعه واستثماره على المدى البعيد. وتأكيداً لذلك نرفق لسعادتك في(الملحق رقم ٢٠) صورة من محضر اجتماع مجلس الإدارة بخصوص القرارات الاستراتيجية للاستثمارات والتي تبين بكل وضوح أن الغرض من اقتناء الأرض هو إنشاء محطة محروقات بخدماتها للحصول على ريعها وبالتالي فهي عروض قنية.

- شرعت الشركة في البدء في المشروع وقامت بالمطالبة لتحويلها من أرض زراعية إلى أرض تجارية وذلك بالاتفاق مع مكتب استشاري متخصص مكتب المهندس..... للاستشارات الهندسية ومختبرات التربة وقد تحصلت الشركة على موافقة بلدية..... على المقترح بتحويل الأرض من زراعية لأرض تجارية مرفق صورة من عقد الاتفاق الموقع بين الطرفين في (الملحق رقم ٢١) لاطلاع سعادتكم.

- يوجد حاليا مفاهيم بين شركة(أ) وشركة(م) بطلب من شركة(م) لاستئجار كامل الأرض لتقديم خدمة تزويد السيارات بالوقود وبعض الخدمات السريعة مثل غيار الزيوت وإدارة وتشغيل مظلة تموين الوقود السيارات والشاحنات. مرفق صورة من المفاهمة بين الطرفين في (الملحق رقم ٢٢) لاطلاع سعادتكم.

- ستلاحظون سعادتكم من القوائم المالية المدققة لحركة الاستثمار في مشروع مخطط..... لسنوات الاعتراض عدم وجود تغير في قيمة الاستثمار سواء بالبيع أو بالاستبعاد طبقاً للإيضاح رقم(٨) ضمن الإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية مما يدل دلالة واضحة على نية الشركة عدم البيع وأن الغرض من الاستثمار هو القنية.

- بناءً على الحقائق والإيضاحات أعلاه، ترى الشركة وجوب خصم الاستثمار في المشروع أعلاه من الوعاء الزكوي.

سابعاً: مشروع.....

- لا توافق الشركة على إجراء المصلحة بعدم السماح بخصم الاستثمار في مشروع مجمع..... وذلك للأسباب التالية:

- قامت شركة(أ) بشراء مجموعة قطع من الأراضي أرقامها..... من المخطط رقم(.....) الواقعة في حي..... بمدينة بمبلغ إجمالي قدره ١٢,٣٤٥,٠١٨ ريال سعودي. وشراء مجموعة قطع من الأراضي أرقامها..... من المخطط رقم(.....) الواقعة في حي..... بمدينة بمبلغ إجمالي قدره ٣,٦٦٩,٥٧٧ ريال سعودي. وشراء مجموعة قطع من الأراضي أرقامها..... الواقعة في حي..... بمدينة بمبلغ إجمالي قدره ٥,٣٠٨,٩٦٨ ريال سعودي. وشراء مجموعة قطع من الأراضي أرقامها..... من..... رقم(.....) من المخطط رقم..... الواقعة في حي..... بمدينة بمبلغ إجمالي قدره ٥,٤٠٨,٠٦٤ ريال سعودي. مرفق صورة صك الأراضي والمسجلة باسم شركة(أ) في (الملحق رقم ٢٣) لاطلاع سعادتكم.

- إن الغرض الرئيس من شراء هذه الأراضي هو إقامة مجمع شقق سكنية بغرض الاستفادة من ريعها واستثمارها على المدى البعيد. وتأكيداً لذلك نرفق لسعادتكم في(الملحق رقم ٢٤) صورة من محضر اجتماع مجلس الإدارة بخصوص القرارات الاستراتيجية للاستثمارات والتي تبين بكل وضوح أن الغرض من اقتناء الأرض هو إنشاء وبناء شقق سكنية للحصول على ريعها وبالتالي فهي عروض قنية.

- شرعت الشركة في البدء في المشروع وتحصلت على رخصة بناء مجمع الشقق السكنية من وزارة مرفق صورة من رخصة البناء في (الملحق رقم ٢٥) لاطلاع سعادتكم.

- نظراً لنقص التمويل لاستكمال بناء مجمع الشقق السكنية لدى الشرك فقد قررت الشركة بيع بعض من الأراضي في مشروع..... لاستكمال المرحلة الأولى من المشروع، عليه فقد تم البيع وإنهاء المرحلة الأولى وتحصلت الشركة على شهادة بإتمام البناء من وزارة مرفق صورة من شهادة إتمام البناء الصادرة من وزارة في (الملحق رقم ٢٦) لاطلاع سعادتكم.

- قامت الشركة بتوقيع عقد استئجار مع وزارة الصحة بتاريخ ١٠/١/١٤٣٥ هـ (الموافق ١٥/١/٢٠١١م) لمدة سنة قابلة للتجديد. مرفق صورة من العقد الموقع بين الطرفين (الملحق رقم ٢٧) لاطلاع سعادتكم.

- بناءً على الحقائق والإيضاحات أعلاه، ترى الشركة وجوب خصم الاستثمار في مشروع..... من الوعاء الزكوي.

ثامناً: مشروع.....

- لا توافق الشركة على إجراء المصلحة بعدم السماح بخصم الاستثمار من الوعاء الزكوي في مشروع..... وذلك للأسباب التالية:

- قامت شركة(أ)بشراء مجموعة أراضي معدة للبناء في مدينة الرياض من شركة(ج)بموجب العقد الموقع بين الطرفين مرفق صورة من عقود شراء الأراضي بين شركة(أ) وشركة(ج) في (الملحق رقم ٢٨) لاطلاع سعادتكم.

- ستلاحظون سعادتكم من مواد العقد بين الطرفين أعلاه والتي نصت في التمهيد على " أن الإفراغ الكامل للأرض سوف يتم بعد أن تنتهي عملية تطوير كامل المساحة المشمولة في الصك وبعد ذلك قيام شركة (أ) بتشييد الوحدات حسب الشروط والمواصفات الموضوعة من الطرف الأول".

- إن الغرض الرئيس من شراء هذه الأراضي هو بناء فلل سكنية صغيرة ودبلوكسات غرض الاستفادة من ريعها واستثمارها على المدى البعيد. وتأكيدًا لذلك نرفق لسعادتكم في(الملحق رقم ٢٩) صورة من محضر اجتماع مجلس الإدارة بخصوص القرارات الاستراتيجية للاستثمارات والتي تبين بكل وضوح أن الغرض من اقتناء الأرض هو بناء فلل سكنية صغيرة ودبلوكسات للحصول على ريعها وبالتالي فهي عروض قنية.

- توثقت هذه النية في قيام الشركة بتعيين مكتب استشاري متخصص في مجال إعداد الدراسات والتصاميم الهندسية والتنفيذية وذلك للبدء في المشروع ببناء الفلل السكنية. مرفق صورة من الاتفاقية بين شركة(أ) وشركة(ك)(الملحق رقم ٣٠).

- استلمت شركة(أ)عرض من شركة(ج)لاستئجار موقع أرض.....التي تعود ملكيتها لشركة(أ)بتاريخ ٢٨/٢/٢٠١٥م. مرفق صورة من العرض المقدم في (الملحق رقم ٣١) لاطلاع سعادتكم.

- ردت شركة(أ)على العرض المقدم من شركة(ج)بموافقة مبدئية لتأجيرهم الأرض لمدة(١٥) سنة وذلك بموجب خطابهم المؤرخ في ٢٥/٥/١٤٣٦هـ (الموافق ١٦/٣/٢٠١٥م). مرفق صورة من خطاب شركة(أ)بالموافقة المبدئية على عرض شركة(ج) في (الملحق رقم ٣٢) لاطلاع سعادتكم.

- وافقت شركة(ج)على عرض شركة(أ)وذلك باستئجار الأراضي من رقم(٨١٠ إلى رقم ٨٢٢) بالأسعار التي حددتها شركة (أ) بموجب خطاب صادر من شركة(ج)بتاريخ ٣١/٣/٢٠١٥م. مرفق صورة من خطاب الموافقة لشركة(ج)في(الملحق رقم ٣٣) لاطلاع سعادتكم.

- بناءً على الحقائق أعلاه، ترى الشركة وجوب خصم الاستثمار في مشروع.....من الوعاء الزكوي.

تاسعًا: مشروع.....:

- لا توافق الشركة على إجراء المصلحة بعدم السماح بخصم الاستثمار في مشروع مخطط وذلك للأسباب التالية:

- قامت شركة(أ)بشراء مجموعة قطع من الأراضي أرقامها.....من المخطط رقم..... الواقعة في حي بمدينة بمبلغ إجمالي قدره ١٥,٠٦٢,٠٦٢ ريال سعودي مرفق صورة صك الأراضي والمسجلة باسم شركة(أ) في (الملحق رقم ٣٤) لاطلاع سعادتكم.

- قامت شركة(أ)بشراء مجموعة قطع من الأراضي أرقامها..... من المخطط رقم(.....) الواقعة في حي..... بمدينة بمبلغ إجمالي قدره ١٥,٠٦٢,٠٦٢ ريال سعودي مرفق صورة صك الأراضي والمسجلة باسم شركة(أ)في (الملحق رقم ٣٤) لاطلاع سعادتكم.

- إن الغرض الرئيس من شراء هذه الأراضي هو بغرض اقتنائها والاستفادة من ريعها واستثمارها على المدى البعيد. نظرًا لحاجة الشركة في تمويل بعض من مشاريعها فقد قرر مجلس الإدارة بيع الأراضي الخاصة بمشروع مخطط في السنة المالية ٢٠١١م.

عاشرًا: مشروع.....

- لا توافق الشركة على إجراء المصلحة بعدم السماح بخضم الاستثمار في مشروع.....كما يلي:

قامت شركة(أ)بشراء أرض في..... بمبلغ إجمالي قدره ٦,٩٦٨,٩٠٠ ريال سعودي في سنة ٢٠٠٧م بغرض اقتنائها والاستفادة من ريعها واستثمارها على المدى البعيد وذلك بإنشاء شقق سكنية عليها إلا أنه ونظراً لحاجة الشركة في تمويل بعض من مشاريعها فقد قررت بيع الأرض في سنة ٢٠١٠م.

الحادي عشر: مشروع.....

يود عملاً أن يفيدوا سعادتكم بخصوص مشروع..... ما يلي:

- قامت شركة(أ)بشراء قطعة أرض والواقعة في حي بمدينة بمبلغ إجمالي قدره ٢,٣٦٢,٥٠٠ ريال سعودي مرفق صورة صك الأراضي والمسجلة باسم شركة(أ) في (الملحق رقم ٣٥) لاطلاع سعادتكم.
- إن الغرض الرئيس من شراء هذه الأرض هو بغرض الاستفادة من ريعه واستثماره على المدى البعيد. وتأكيداً لذلك نرفق لسعادتكم في(الملحق رقم ٣٦) صورة من محضر اجتماع مجلس الإدارة بخصوص القرارات الاستراتيجية للاستثمارات والتي تبين بكل وضوح أن الغرض من اقتناء الأرض هو إنشاء على ريعه وبالتالي فهي عروض قنية.
- توثقت هذه النية في قيام الشركة بتعيين مكتب استشاري متخصص في مجال إعداد الدراسات والتصاميم الهندسية ومختبرات التربة وذلك للبدء في المشروع بإنشاء المشتل الزراعي. مرفق صورة من الاتفاقية بين شركة(أ)ومكتب المهندس..... في (الملحق رقم ٣٧).
- شرعت الشركة في البدء في المشروع وتحصلت على رخصة بناء من وزارة مرفق صورة من رخصة البناء في (الملحق رقم ٣٨) لاطلاع سعادتكم.
- نظراً لحاجة الشركة في تمويل بعض من مشاريعها فقد قرر مجلس الإدارة ببيع الأرض التي كان من المقرر إنشاء المشتل الزراعي في السنة المالية ٢٠٠٩م.

٢/١ وجهة نظر المصلحة ورد الشركة عليها:

١/٢/١ وجهة نظر المصلحة.

ذكرت المصلحة بأنه من خلال دراسة البيانات والصكوك والمستندات المقدمة من الشركة ليند الاستثمارات في المشاريع تحت الإنشاء والتطوير اتضح للمصلحة أن جزء من الاستثمارات في مخططات أراضي وجزء آخر عبارة عن بلك مشاع لم يحدد موقعها فيه وجزء ثالث لم يثبت ملكيتها حيث لم يقدم لها صكوك ملكية ما عدا أرض مشروع
١/٢/١ رد الشركة على وجهة نظر المصلحة

لا توافق الشركة على وجهة نظر المصلحة ويودون إفادة سعادتكم على النحو التالي:

- أن الاستثمارات في مخططات الأراضي الغرض الرئيس منها القنية والاستفادة من ريعها واستثمارها على المدى البعيد وذلك من خلال إقامة المشاريع الاستثمارية المختلفة والمتمثلة في فنادق وشقق سكنية ومجمعات تجارية كما سبق وتم إيضاحه في البند(١/١) في الخلفية والمعلومات الإيضاحية أعلاه حسب كل مشروع على حدة.
- جميع الاستثمارات في الأراضي تعود ملكيتها ملكية تامة لشركة(أ)بموجب الصكوك وعقود الشراء للأراضي والمرفقة في الملاحق أعلاه. علماً بأن مشروع..... والذي ذكرت المصلحة بأن ملكيته تعود لشركة (أ) بموجب الصك لم تسمح بخضمه من الوعاء الزكوي كما سبق وتم الإيضاح أعلاه في البند(١/١) في الخلفية والمعلومات الإيضاحية.

٢/٢/١ وجهة نظر المصلحة

ذكرت المصلحة في وجهة نظرها المرفوعة إلى اللجنة الموقرة بأنها اخضعت هذه الاستثمارات للزكاة نظرًا لكون هذه الاستثمارات معدة للبيع والتجارة وليست للقنية في معظمها وبدل على ذلك نشاط الشركة الرئيس المتمثل في تملك الأراضي وبيعها.

٢/٢/١ رد الشركة على وجهة نظر المصلحة

لا توافق الشركة على وجهة نظر المصلحة ويودون إفادة سعادتكم على النحو التالي:

- لقد قامت الشركة بالإيضاح في البند(١/١) في الخلفية والمعلومات الإيضاحية أعلاه حقيقة نية الشركة وهي القنية والاحتفاظ بهذه الاستثمارات في الأراضي من خلال إقامة المشاريع الاستثمارية المختلفة عليها والمتمثلة في فنادق وشقق سكنية ومجمعات مدعومة بالمستندات التي تؤكد هذه الحقيقة.

- أن نشاط الشركة لا يقتصر على بيع الاستثمارات والتجارة فقط كما ذكرت المصلحة، حيث إن نشاط الشركة يتمثل شراء الأراضي والعقارات وتطويرها وإقامة المباني السكنية والتجارية عليها واستثمارها بالإيجار أو البيع لصالح الشركة والمقاولات العامة لإنشاء المباني السكنية والتجارية والمجمعات التجارية والحكومية وإقامة وتشغيل وصيانة المشاريع والمشاتل الزراعية وتأجيرها للغير وإقامة إدارة وتشغيل وصيانة المنشآت الترفيهية والسياحية والتعليمية والصحية وإقامة مصانع ومواد البناء والأدوات الكهربائية وإقامة الفنادق والمطاعم وتقديم خدمات الإعاشة المطهية وغير المطهية... إلخ أنشطة الشركة والمبينة بشكل تفصيلي في النظام الأساسي للشركة والسجل التجاري للشركة. مرفق في (الملحق رقم ٣٩) صورة من النظام الأساسي للشركة والسجل التجاري لاطلاع سعادتكم.

٣/٢/١ وجهة نظر المصلحة

إن القوائم المالية والإيضاحات المرفقة أظهرت وجود بعض الاستبعادات عن هذه الاستثمارات تخص مجمع ومجمع..... ومخطط و.....

٣/٢/١ رد الشركة على وجهة نظر المصلحة

لا توافق الشركة على وجهة نظر المصلحة وذلك للأسباب التالية:

- لقد سبق الإيضاح أعلاه في البند(١/١) في الخلفية والمعلومات الإيضاحية أعلاه ما يخص كل مشروع من المشاريع التي ذكرتها المصلحة أعلاه، بأن نية الشركة كانت القنية والاحتفاظ بالاستثمارات للاستفادة من ريعها.

- صدرت عن هيئة كبار العلماء مجموعة من الفتاوى التي تؤيد عدم وجوب الزكاة متى ما كان هناك تردد ظاهر مؤثر في النية. فعلى سبيل المثال، نصت الفتوى رقم ٢١٠٢٤ الصادرة عن هيئة كبار العلماء حول زكاة الأراضي على أنه " إن كان نواها للإيجار فقط، أو تردد في نيته بين الإيجار والبيع فلا زكاة فيها وقت التردد حتى يجزم بإعدادها للبيع".

- أجابت اللجنة الدائمة في الفتوى رقم ٢١٢٧٠ عن حالة مماثلة بأن " الأرض التي عرضتها للبيع ثم تغيرت نيتك بعدم بيعها قبل أن يحول عليها الحول لا تجب فيها الزكاة لأنها في هذه الحالة ليست من عروض التجارة ". وكذلك العكس حيث تجب الزكاة في حالة تغير النية من تاريخ حولان الحول على تغير النية وليس بأثر رجعي.

- أن الاستثمارات التي تحولت النية فيها من القنية إلى البيع، كان ذلك بسبب حاجة الشركة لتمويل بعض من مشاريعها مما اضطرها لبيع جزء استثماراتها واستخدامها في تمويل نفس المشاريع. وبناءً على ما ورد أعلاه يجب السماح بخضم قيمة هذه الاستثمارات العقارية من الوعاء الزكوي باعتبارها استثمارات واجبة الحسم طبقًا للأنظمة الزكوية المتبعة.

٤/٢/١ وجهة نظر المصلحة

أن بعض الاستثمارات والخاصة بمشروع.....ومدينة.....ومخطط..... ومخطط ليست باسم الشركة وإنما ما زالت باسم جهات أخرى.

٤/٢/١ رد الشركة على وجهة نظر المصلحة.

لا توافق الشركة على وجهة نظر المصلحة وتود أن تؤكد للجنة الموقرة بأن جميع الاستثمارات الخاصة بمشروع.....ومدينة.....ومخطط..... ومخطط.....ب..... ومخطط في الأراضي تعود ملكيتها ملكية تامة لشركة (أ) بموجب الصكوك وعقود الشراء التي أبرمت بهذا الخصوص والتي سبق وتم إرفاق صور الصكوك وعقود الشراء للأراضي ضمن الملاحق أعلاه طبقاً لكل مشروع.

الخاتمة

من خلال الحقائق والإيضاحات أعلاه يتضح لسعادتكم بأن نية شركة(أ)من خلال الاستثمارات في الأراضي هي الفنية والاستفادة من ريعها واستثمارها على المدى البعيد وليس الإتجار بها أو بيعها وقد تم توثيق هذه النية والعمل على أساسها من خلال المستندات المقدمة لكل مشروع على حدة في الملاحق أعلاه والمتمثلة في دراسات لجدوى والحصول على الرخص اللازمة للبناء وإقامة الشقق السكنية والمجمعات التجارية والفنادق.

عليه فإن الاستثمارات المذكورة أعلاه تعتبر من عروض الفنية ويتوجب حسمها لأغراض الزكاة الشرعية طبقاً للأنظمة الزكوية.

الخلاصة

على ضوء الإيضاحات والحقائق أعلاه والمستندات المرفقة، فإن الشركة على ثقة بأن اللجنة الموقرة ستقوم بتأييد وجهة نظر الشركة بشأن بند الاعتراض. وتود الشركة إفادتكم بأنهم على أتم الاستعداد لتزويدكم بأية معلومات أو إيضاحات إضافية تطلبها اللجنة الموقرة لتمكنها من إصدار القرار العادل بشأن اعتراض الشركة على الربط الزكوي للسنوات المالية من السنة المالية من ٦ سبتمبر ٢٠٠٦م حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م وتحفظ الشركة بحقها في تقديم المعلومات والمذكرات الإضافية اللازمة إلى اللجنة الموقرة للدفاع عن وجهة نظرهم".

ب - وجهة نظر المصلحة:

فيما يلي وجهة نظر المصلحة كما جاءت نصاً في مذكرة رفع الاعتراض:

" الاستثمارات في مشاريع تحت التطوير والإنشاء

السنوات	قيمة البند بالإقرارات	القيمة بالربط	الفروقات	قيمة الزكاة
٢٠٠٧	٩٤,١٧٥,٤٧١	-	٩٤,١٧٥,٤٧١	٢,٣٥٤,٣٨٧
٢٠٠٨	٢٠٥,٠٧٧,٠٣٥	٢٢,٦٨٨,٤٠٠	١٨٢,٣٨٨,٦٣٥	٤,٥٥٩,٧١٦
٢٠٠٩	١٩٣,٤٨٦,٥٩٣	-	١٩٣,٤٨٦,٥٩٣	٤,٨٣٧,١٦٥
٢٠١٠	١٩٤,٦٤٤,٠٨٣	-	١٩٤,٦٤٤,٠٨٣	٤,٨٦٦,١٠٢

٤,٥٦٣,١٦٦	١٨٢,٥٢٦,٦٥٧	-	١٨٢,٥٢٩,٦٥٧	٢٠١١
٤,٦٣٩,٥٨٨	١٨٥,٥٨٣,٥١١	-	١٨٥,٥٨٣,٥١١	٢٠١٢

من خلال دراسة البيانات والصكوك والمستندات الأخرى المقدمة من قبل الشركة لبند الاستثمارات في المشاريع تحت الإنشاء والتطوير واتضح للمصلحة أن جزء منها عبارة عن استثمارات في مخططات أراضي وجزء آخر عبارة عن ملك مشاع لم يحدد موقعها فيه وجزء ثالث لم يثبت ملكيتها حيث لم يقدم لها صكوك ملكية فيما عدا أرض مشروع فندق(ش) الذي لم يستكمل العمل به ومعتل وبناءً عليه قامت المصلحة بإخضاع بند الاستثمارات للزكاة نظرًا لكون هذه الاستثمارات معدة للبيع والتجارة وليست للقنية في معظمها ويدل على ذلك نشاط الشركة الرئيس المتمثل في تملك الأراضي وبيعها وبناء المجمعات التجارية والفلل السكنية وبيعها ويتضح ذلك أيضًا من بيع أجزاء من هذه الاستثمارات خلال أعوام الاعتراض وإضافة وشراء يتضح ذلك من خلال البيان التحليلي لحركة الاستثمارات في الأراضي المعدة للبيع.

كما توضح المصلحة أنه من خلال عقد تأسيس الشركة المؤرخ في ١٤٢٧/٤/١هـ تبين من خلال المادة رقم(٢) أن نشاط الشركة يتمثل في شراء الأراض والعقارات وتطويرها وإقامة المباني السكنية والتجارية عليها واستثمارها بالبيع أو التأجير لصالح الشركة.

كما أنه بالرجوع إلى القوائم المالية والإيضاحات المرفقة تبين وجود حركة استبعادات على هذه الاستثمارات بلغت قيمتها خلال عام ٢٠٠٩م بمبلغ ١٨,٧٨٠,٥١٢ ريال تخص مجمع ومجمع ومخطط وخلال عام ٢٠١٠م الاستبعادات بمبلغ ٧,٥٣٩,٣٥٦ ريال تخص مجمع ومخطط السكني ب..... وخلال عام ٢٠١١ بلغت قيمة الاستبعادات بمبلغ ٢١,١٨٨,٨٧٠ ريال تخص مجمع ومجمع ومخطط وخلال عام ٢٠١٢م بلغت قيمة الاستبعادات بمبلغ ٣,٣٥٤,٠٤٣ ريال تخص مجمع أي أنه تقريبًا معظم مشاريع الشركة المدرجة ضمن الاستثمارات تم البيع منها وقامت الشركة بإدراج مبيعات هذه الاستثمارات ضمن إيرادات الشركة من النشاط الرئيس منها وليس ضمن الإيرادات المتنوعة مما يؤكد أن نشاط الشركة من هذه الاستثمارات في مشاريع تحت الإنشاء والتطوير هو بغرض الإيجار حتى وإن قامت الشركة بإدراجها ضمن الموجودات غير المتداولة وهي لا تحسم من الوعاء الزكوي تطبيقًا للفتوى الشرعية رقم(١٩٣٨٢) وتاريخ ١٤١٨/١/٢٠هـ والتي أوضحت أن الأصول لا تجب فيها الزكاة إذا كانت غير معدة للبيع، أما إذا كانت معدة للبيع فتجب فيها الزكاة عند تمام الحول مع أرباحها كسائر عروض التجارة. والعبرة هنا بالتداول وليس بالأجل حيث تبين أن الشركة تداولت مجموعته من هذه الاستثمارات بلغت مجملها ٥٠,٨٦٢,٧٨١ ريال خلال السنوات محل الخلاف وعليه فهذه الاستثمارات لا تحسم من الوعاء الزكوي وكذلك فإن بعض هذه الاستثمارات والخاصة بمشروع ومدينة..... ومخطط ومخطط ليست باسم الشركة وإنما مازالت باسم جهات أخرى منها جهات ذات علاقة وذلك كما هو موضح بإيضاحات القوائم المالية وبلغت قيمة هذه الاستثمارات في بعض السنوات بمبلغ ٩٥ مليون وعليه تتمسك المصلحة بصحة إجراءاتها بعدم حسم الاستثمارات في مشاريع تحت الإنشاء والتطوير وقد تأيد إجراء المصلحة بالعديد من القرارات منها القرارين رقمي(٤٠,٢٢) لعام ١٤٣٤هـ الصادرة من لجنتم الموقرة والقرار الاستثنائي رقم(١٤٥١) لعام ١٤٣٥هـ المصادق عليه بالخطاب الوزاري رقم(١٠٣٩٣) رقم(١٠٣٩٣) وتاريخ ١٤٣٥/١٢/٢٦هـ وكذلك حكم ديوان المظالم رقم(١٤٩/د/١هـ) لعام ١٤٣٥هـ"

ج - رأي اللجنة:

بعد الاطلاع على وجهة نظر كل من المكلف والمصلحة، وما ورد في محضر جلسة المناقشة، وما ورد في المذكرة الإلحاقية المقدمة من المكلف تبين أن محور الخلاف يتمثل في اعتراض المكلف على إخضاع الاستثمارات للزكاة باعتبارها عروض تجارة وليست عروض قنية للأسباب المفصلة في وجهة نظره، بينما ترى المصلحة صحة إجرائها للأسباب المفصلة في وجهة نظرها. ويرجع اللجنة للربط الزكوي محل الاعتراض وإلى ملف الاعتراض تبين للجنة وجود حركة بيع ملحوظة في هذه الاستثمارات لكافة أعوام الاعتراض وأدرجت إيراداتها ضمن نشاط المكلف الرئيس مما يعني أنها عروض تجارة. واستنادًا للفتوى الشرعية رقم (١٩٣٨٢) وتاريخ ١٤١٨/١/٢٠هـ ترى اللجنة بالأغلبية رفض اعتراض المكلف.

وبناءً على ذلك، وللحيثيات الواردة في القرار فإن لجنة الاعتراض الزكوية الضريبية الابتدائية الثانية بالرياض تقرر ما يلي:

أولاً: من الناحية الشكلية:

قبول اعتراض المكلف/ شركة (أ) من الناحية الشكلية لتقديمه خلال المدة النظامية ومن ذي صفة.

ثانياً: من الناحية الموضوعية:

- رفض اعتراض المكلف على إخضاع الاستثمارات للزكاة بالأغلبية؛ للحيثيات الواردة في القرار.

يُعد هذا القرار قابلاً للاستئناف أمام اللجنة الاستئنافية الضريبية خلال ستين يومًا من تاريخ إبلاغه طبقًا للقرار الوزاري رقم (١٥٢٧) وتاريخ ١٤٣٥/٤/٢٤هـ، شريطة أن يقوم المكلف المستأنف بسداد المبالغ المستحقة وفقًا لهذا القرار أو تقديم ضمان بنكي بها طبقًا للقرار الوزاري رقم (٣٤٠) وتاريخ ١٣٧٠/٧/١هـ.

والله ولي التوفيق،،