

## زكاة

القرار رقم (IZD-2021-382)  
الصادر في الدعوى رقم (Z-7231-2019)

لجنة الفصل  
الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة  
الدخل في مدينة الدمام

### المفاتيح:

- الربط الزكوي - حسم الاستثمارات العقارية - سريان مفعول صك العقار
- المدعية لم تقدم المستندات المؤيدة لدعواها فالدعوى تعتبر من الدعاوى المرسلة - رفض اعتراف المدعية

### الملخص:

طالبة المدعى بإلغاء قرار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك المتعلق في الربط الزكوي لعام ٢٠١٦م - أنس المدعى اعترافه على أن العقار موقوف من قبل الجهات السامية العليا وأن وزارة العدل قامت بمنع تداول أو نقل ملكيته إلى حين صدور توجيهات سامية عليا بذلك - أجابت الهيئة بأن المدعية لم ترفق أي بيانات أو كشوفات أو مستندات مؤيدة - ثبت للدائرة أن المدعية لم تقدم المستندات المؤيدة لدعواها، وإنما تعتبر من الدعاوى المرسلة - وحيث ورد خطاب أمين المنطقة الشرقية رقم (...) وتاريخ ١٤٤٢/٩/٩هـ ولم يشير إلى أن الصك موقوف كما تدعى المدعية - الأصل سريان مفعول صك العقار، وأن الشركة المدعية مُكنت من تطوير العقار وصدر القرار رقم ١٤٣٨/٩/٠٩هـ وتاريخ ١٤٣٨/٠١/٠٥هـ باعتماده - مؤدي ذلك: انتفاء غل اليد الذي ادعته الشركة المدعية الأمر الذي يتبعه لدى الدائرة رفض اعتراف المدعية.

### المستند:

- المبدأ القاضي: «البينة على المدعى»
- خطاب الأمانة رقم ١٨٠٧/١٨٤٩هـ/رض بتاريخ ١٤٣٢/٠٤/١٤هـ
- خطاب كتابة عدل الدمام الأولى رقم ٣٧٩٥ في ٢٠٠٥/١٤٣٢هـ

## الوقائع:

### الحمد لله، والصلوة والسلام على رسول الله، وآلـه وصحبه ومن والـه؛ وبعد:

إنه في يوم الأربعاء الموافق ٠٥/٠٧/٢١٢٠م عقدت الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة الدخل في مدينة الدمام، المنصوص عليها في المادة (٦٧) من نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (١١٤٥٠/١٠/١٥) وتاريخ ١٤٣٩هـ، وتعديلاته، والمُشكّلة بموجب الأمر الملكي رقم (٦٤٧٤) بتاريخ ١٤٣٩/١٢/٢٣هـ، والمعاد تشكيلها بموجب الأمر الملكي رقم (٢٦٧٦) بتاريخ ١٤٤٢/٠٥/١٤هـ، جلستها عن بعد عبر الاتصال المرئي والصوتي، وذلك للنظر في الدعوى المُشار إليها أعلاه، وحيث استوفت الدعوى الأوضاع النظامية المقررة، فقد أودعت لدى الأمانة العامة للجان الضريبية بالرقم أعلاه وبتاريخ ١٩/١٢/٢٠١٩م.

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن ... (هوية وطنية رقم ...) بصفته وكيلًا للمدعية / ... (سجل تجاري رقم ...)، بموجب الوكالة الصادرة من الغرفة التجارية الصناعية بالمنطقة الشرقية برقم (...), تقدم باعتراضه على الربط الزكي لعام ٢٠١٦م الصادر عن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، وتحصر اعتراضها في إضافة العقار المسمى (...) إلى الوعاء الزكي والذى يمثل القيمة الفعلية لحقوق الشركاء وتدعي بأن العقار موقوف من قبل الجهات السامية العليا وأن وزارة العدل قامت بمنع تداول أو نقل ملكيته إلى حين صدور توجيهات سامية عليا بذلك، وأن العقار لا يمكن أن يكون قابلاً للإدراج ضمن الوعاء الزكي، ويطالـب بإعادة النظر في الربط الزكي.

وبعرض لائحة الدعوى على المُدّعى عليها: أجابت بأن المدعية لم ترفق أي بيانات أو كشوفات أو مستندات مؤيدة، وأنه بالاطلاع على الإيضاح رقم (٦) من القوائم المالية تبين لها أن رصيد الأراضي المدرج ضمن بند الاستثمارات العقارية تحت التطوير في قطعة أرض (...) والتي تم تحويلها من المدعية إلى الشركاء بناءً على الاتفاقية المبرمة بينهم بتاريخ ٢٧/٤/٢٠١٣م وتعديلاتها، حيث كان آخر ملحق تعديل رقم (٢) بتاريخ ١٢/٣/٢٠١٣م تنص هذه الاتفاقية على منح المدعية ملكية قطعة أرض مملوكة للشركاء بغير تتنفيذ مشروع على هذه الأرض وفقاً لهذه الاتفاقية فإن صكوك الملكية ستظل مسجلة باسم شركة بيتك العقارية (الشركة الأم) ولكن سيتم نقل كافة المنافع والمخاطر المتعلقة بتلك الأرض من الشركاء إلى الشركة، كما بدأت المدعية أعمال التطوير والتجهيز مثل (السفالة والإنارة وخطوط الاتصالات) وغيرها على قطعة الأرض وستقوم المدعية بسداد قيمة الأرض عند الانتهاء اعمال التطوير للبدء في بيعها حيث تخطط إدارة المدعية البدء في طرح أراضي المشروع للبيع في عام ٢٠١٧م، كما أن نشاط المدعية يتمثل في شراء الأراضي لإقامة المباني عليها لاستثمارها من خلال البيع أو الإيجار لصالحها، وافتتحت مذكرتها بعدم قبول الدعوى.

وفي الأحد الموافق ١٤/٠٣/٢١٢٠م، عقدت الدائرة جلستها عن بعد لنظر الدعوى، حضرها/ ... (هوية وطنية رقم ...) بصفته وكيلًا للمدعية بموجب الوكالة

الصادرة من الغرفة التجارية الصناعية بالمنطقة الشرقية برقم (...), وحضرها/ ... (هوية وطنية رقم ...), بصفته ممثل للمدعي عليها/ هيئة الزكاة والضريبة والجمارك, بموجب تفويض صادر عن وكيل محافظ هيئة الزكاة والضريبة والجمارك للشؤون القانونية برقم (...), وبسؤال وكيل المدعية عن دعوى موكلته, أجاب بأنها لا تخرج عما ورد في لائحة الدعوى المودعة مسبقاً لدى الأمانة العامة للجان الضريبية, وبسؤال الدائرة عما إذا كان لديه ما يثبت إيقاف الصك أو ما يثبت إيقاف تداول العقار محل الدعوى فأجاب بأنه خاطب وزارة العدل (كتابة العدل الأولى بالدمام) مراراً ولم يزود بما يثبت إيقاف تداول العقار كون هذه الخطابات لا تزود بها إلا الجهات الحكومية وطلب من الدائرة الكتابة لوزارة العدل لاستيضاح وضع العقار محل الدعوى وبمواجهة ممثل المدعي عليها بذلك, أجاب بأنه يتمسك برد المدعي عليها المودع مسبقاً لدى الأمانة العامة للجان الضريبية وعدم قبول أي مستندات جديدة مقدمة. وعليه قررت الدائرة الكتابة لوزارة العدل (كتابة العدل الأولى بالدمام) لمعرفة إيقاف تداول الصك وحالته في السنوات محل الدعوى وعليه تم تأجيل نظر الدعوى إلى يوم الأربعاء تاريخ ٢١/٠٥/٢٠٢١م.

وفي يوم الأربعاء الموافق ٢١/٠٥/٢٠٢١م, عقدت الدائرة جلستها عن بعد لنظر الدعوى، حضرها/ ...، ويسؤال وكيل المدعية عن دعوى موكلته، أجاب بأنها لا تخرج عما ورد في لائحة الدعوى المودعة مسبقاً لدى الأمانة العامة للجان الضريبية، وبمواجهة ممثل المدعي عليها بذلك، أجاب بأنه يتمسك برد المدعي عليها المودع مسبقاً لدى الأمانة العامة للجان الضريبية وعدم قبول أي مستندات جديدة مقدمة، وحيث كتبت الأمانة العامة للجان الضريبية لرئيس كتابة العدل الأولى بالدمام لاستيضاح حال عقار (... ) ولم يردها جوابهم حتى يوم انعقاد هذه الجلسة، كما كتبت الأمانة العامة للجان الضريبية للأمين المنطقة الشرقية لاستيضاح حال عقار (... )، وقد ورد للدائرة خطاب أمين المنطقة الشرقية رقم (... ) وتاريخ ٩/٤/١٤٤٢هـ حيث جاء في خطابه: «عند طلب تخطيط الأرض تم مخاطبة كتابة العدل بموجب خطاب الأمانة رقم ١٨٠٧/١٨٤٩/١٠ رض بتاريخ ٢٠٢٣/٤/١٠هـ للتأكد من سريان مفعول الصك وتمت الإفاده بموجب خطاب كتابة عدل الدمام الأولى رقم ٣٧٩٥ في ٢٠٠٢/١٤٣٢هـ المتضمن بأن الصك مستكملا للإجراءات الشرعية والنظامية، تم اعتماد تخطيط الأرض مبدئيا بموجب قرار الاعتماد رقم ٨١٧/١١٠٧هـ. قامت الشركة المطورة بتنفيذ البنية التحتية والخدمات وتم اعتماد المخطط نهائياً وتبيّنه للجهات الحكومية بموجب القرار رقم ٩٠٩/٤٣٨٠/١٤٣٨هـ». وبسؤال الطرفان عما إذا كان لديهما أقوال أخرى، أجاب وكيل المدعية بأن أمانة منطقة الشرقية ليست المرجع بشأن العقار وأنما كتابة العدل هي المرجع بشأن الأراضي والصكوك العقارية. وبسؤال ممثل المدعي عليها عما يريد إضافته أجاب بالنفي. لذا، قررت الدائرة قفل باب المراجعة والمداولة.

## الأسباب:

بعد الاطلاع على نظام الزكاة الصادر بالأمر الملكي رقم (٥٧٧/٢٨/١٧) وتاريخ (٢٠٢٣/٦٠/١٣٧٦هـ)، ولائحته التنفيذية الصادرة بموجب قرار وزير المالية رقم (٢٠٢٣/٤٣٨/١٤) وتعميلاتها، وبعد الاطلاع على نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (١٢٥/١٥/١٤٢٥هـ) وتعميلاته، ولائحته التنفيذية الصادرة بموجب قرار وزير المالية رقم (٢٠٢٣/٦٠/١٤٣٨هـ) وتعميلاتها، وبعد الاطلاع على قواعد وإجراءات عمل اللجان الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (٢٠٤٠/٢١٤٤١هـ) والأنظمة واللوائح ذات العلاقة.

**من حيث الشكل:** لما كانت المدعية تهدف من دعواها إلى إلغاء قرار الهيئة العامة للزكاة والدخل في شأن الربط الزكي لعام ٢٠١٦م، وحيث إن هذا النزاع من النزاعات الضريبية، فإنه يُعد من النزاعات الداخلية ضمن اختصاص لجنة الفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة الدخل بموجب الأمر الملكي رقم (٢٠٤٠/٢١٤٤١هـ)، وحيث قدّمت الدعوى من ذي صفة، خلال المدة المقررة نظاماً، مما يتعين معه لدى الدائرة قبول الدعوى شكلاً.

**ومن حيث الموضوع،** فإنه بتأمل الدائرة للأوراق والمستندات التي تضمنها ملف الدعوى، وما أبداه أطرافها من طلبات ودفاع ودفع، فقد تبين للدائرة أن الخلاف يكمن في إصدار المدعى عليها الربط الزكي لعام ٢٠١٦م، في إضافة العقار المسمى (...) إلى الوعاء الزكي والذي يمثل القيمة الفعلية لحقوق الشركاء وتدعي بأن العقار موقوف من قبل الجهات السامية العليا، في حين دفعت المدعى عليها أن المدعية لم ترافق أي بيانات أو كشوفات أو مستندات مؤيدة، وحيث نص المبدأ القاضي على أن «البينة على المدعي»، كما أن الأصل في قرارات الجهة الإدارية الصحة والسلامة إلا ما يتم إثبات عكسها، وحيث أن المدعية لم تقدم المستندات المؤيدة لدعواها، وإنما تعتبر من الدعاوى المرسلة وحيث ورد خطاب أمين المنطقة الشرقية رقم (...) وتاريخ ٩٠٩/١٤٤٢هـ ولم يشير إلى أن الصك موقوف كما تدعية المدعية، وحيث أن الأصل سريان مفعول صك العقار، وأن الشركة المدعية مُكنت من تطوير العقار وصدر القرار رقم ٩٠٩/١٤٣٨هـ وتاريخ ١٥٠١٤٣٨هـ باعتماده، مما يدل على انتفاء غل اليد الذي ادعته الشركة المدعية الأمر الذي يتعين معه لدى الدائرة رفض اعتراف المدعية

## القرار:

**ولهذه الأسباب وبعد المداولة، قررت الدائرة بالإجماع ما يلي:**

- رفض اعتراف المدعية/ ... (سجل تجاري رقم ...) فيما يتعلق بحسم الاستثمارات العقارية تحت التطوير من الوعاء الزكي لعام ٢٠١٦م.

صدر هذا القرار حضورياً بحق الطرفين، وقد حددت الدائرة ثلاثة ثلثون يوماً موعداً لتسليم

نسخة القرار، ولأطراف الدعوى طلب استئنافه حسب النظام خلال (٣٠) ثلاثة يوماً من اليوم التالي للتاريخ المحدد لتسليمها، بحيث يصبح نهائياً وواجب النفاذ بعد انتهاء هذه المدة في حال عدم تقديم الاعتراض.

**وَصَلَى اللَّهُ وَسَلَّمَ عَلَى نَبِيِّنَا مُحَمَّدٍ، وَعَلَى آلِهِ وَصَاحْبِهِ أَجْمَعِينَ.**