

## ضريبة القيمة المضافة

القرار رقم (VSR-2021-299)

ال الصادر في الدعوى رقم (V-22725) ٢٠٢٠

لجنة الفصل

الدائرة الثانية للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة

القيمة المضافة في مدينة الرياض

### المفاتيح:

ضريبة القيمة المضافة - توريد عقاري - أضرار التقاضي - إلزام المدعي عليه بدفع ضريبة القيمة المضافة المستحقة للمدعي.

### الملخص:

طالبة المدعي هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بإلزام المدعي بسداد ضريبة القيمة المضافة المستحقة عن الأرض المباعة لأغراض ضريبة القيمة المضافة - دلت النصوص النظامية على أن المشتري يُعد مُلزماً بسداد ضريبة القيمة المضافة المستحقة عن قطعة الأرض التي قام بشرائها - ثبت للدائرة أن المدعي يُعد تسجيله نافذاً خلال فترة البيع وقد طالبته الهيئة بالضريبة المستحقة عن تلك الفترة وقام بالسداد - مؤدي ذلك: إلزام المدعي عليه بأن يدفع للمدعي مبلغ ضريبة القيمة المضافة المستحقة عن التوريد العقاري - اعتبار القرار نهائياً وواجب النفاذ بموجب المادة (٤٢) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية.

### المستند:

- المادة (٣٠) من الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية الصادرة بموجب المرسوم الملكي الكريم رقم (٥١/م) وتاريخ ١٤٣٨/٠٥/٠٣هـ.
- المادة (٢)، (١٠) من نظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/١١٣) بتاريخ ١٤٣٨/١١/٠٢هـ.
- المادة (١٤) من اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة الصادرة بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل رقم (٣٨٣٩) وتاريخ ١٤٣٨/١٤/١٤هـ.
- القاعدة الشرعية: «البينة على المدعي».

## الوقائع:

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

إنه في يوم الخميس ١٤٤٢هـ الموافق ٢٢/٠٤/٢١، اجتمعت الدائرة الثانية للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في مدينة الرياض، المنشأة بموجب نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي ذي الرقم (١٠) (م) بتاريخ ١٤٣٥هـ وتعديلاته والمُشكّلة بموجب الأمر الملكي رقم (١٧٣١٨) بتاريخ ١٤٣٦هـ.

وذلك للنظر في الدعوى المقامة من (...) ضد الهيئة العامة للزكاة والدخل وحيث استوفت الدعوى الأوضاع النظامية المقررة، فقد أودعت لدى الأمانة العامة للجان الضريبية برقم (٧-٢٢٧٣٥-٢٠٢٠) بتاريخ ١٦/٠٨/٢٠٢٠م.

تلخص وقائع هذه الدعوى في أن ...، هوية وطنية رقم (...) أصلحة عن نفسه وبصفته وكيلًا عن ...، هوية وطنية رقم (...), بموجب وكالة رقم (...), تقدم بلائحة دعوى، ضد ...، هوية وطنية رقم (...), تضمنت المطالبة بإلزام المدعى عليه بسداد ضريبة القيمة المضافة المستحقة بمبلغ وقدره (١٠,٨٢٨,١٢) ريال، عن الأرض المباعة، بمبلغ (٢١٦,٥٦٢,٥) ريال، بتاريخ ٢٢-١١-١٤٤٠هـ الموافق ٢٥/٠٧/٢٠٢١م، قطعة رقم ... من المخطط رقم (...) في حي ...، بمدينة بريدة، وفقاً لصك إفراغ الأرض رقم (...), لأغراض ضريبة القيمة المضافة.

وبعرض لائحة الدعوى على المدعى عليه أجاب على النحو الآتي: «أولاً: ما ذكره بشأن تملكه للعقارات المشار إليه في دعواه وبيعه علىٰ فهذا غير صحيح. ثانياً: قمت بتحرير عدد (٢) شيكات للمدعى واستلمها مني وهي كالتالي: -الشيك المصدق المسحوب على مصرف ... برقم (...) في تاريخ ٢٤/٠٧/٢٠٢١م، بمبلغ (٢١٦,٥٦٢,٥٠) ريال، قيمة شراء أرض .... - الشيك المصدق المسحوب على مصرف ... برقم (...) في تاريخ ٢٤/٠٧/٢٠٢١م، بمبلغ (١٠,٨٢٨) ريال؛ قيمة الضريبة المضافة للأرض. ثالثاً: تم الاتفاق مع المدعى (البائع) قبل إفراغ الأرض بأنه إذا أحضرت له شهادة إعفاء من الضريبة من وزارة الإسكان فسوف يقوم بإعادة الشيك الخاص بالضريبة، وهذا الاتفاق تم قبل شراء العقار وإفراغ الأرض، بل إن البائع هو من أفادني بأن الضريبة تسقط من خلال تجرتيه في بيع آخر. رابعاً: في تاريخ ١٩/٠٨/٢٠٢١م، أحضرت له شهادة إعفاء من الضريبة من فرع وزارة الإسكان، وقام بإعادة المبلغ الضريبي المشار إليه بالشيك رقم (...) وقامت باستلامه في تاريخ ٠١/٠٨/٢٠٢١م. خامساً: بعد ثلاثة أشهر من تاريخ إرسالي لشهادة إعفاء الضريبة طلب مني المدعى (البائع) تجديد شهادة إعفاء من الضريبة، لانتهائتها، فقمت بالدخول على موقع وزارة الإسكان وتتجدد تاريخها بناء على طلبه. سادساً: بعد مضي سنة تقريباً من تاريخ المباعدة قام المدعى بالمطالبة بإعادة الضريبة. سابعاً: ما ذكره المدعى من أنه يطالبني بالضريبة منذ سنة فهذا غير صحيح والصحيح ما ذكرته في تسلسل الأحداث أعلاه. وأطلب رد دعوى المدعى للأسباب التالية: - الضريبة ليست حقاً للمدعى،

وإنما هي مستحقة للدولة (مصلحة الزكاة والدخل) وقامت الدولة بإعفائي منها، وحيثئذٌ ليس للمدعي حق الرجوع على لأن تصرفه بالسداد باطل، مع علمه بشهادة الإعفاء. - الاتفاق تم بيننا على أن أقوم بإحضار شهادة إعفاء من الضريبة من وزارة الإسكان، ويقوم المدعي (البائع) بإعادة المبلغ الضريبي. - تم إحضار شهادة الإعفاء من المبلغ الضريبي من وزارة الإسكان. - تم إعادة المبلغ الضريبي لي من قبل المدعي (البائع). - رد دعواه بشأن الأتعاب، لأنه يدعى سداد المبلغ الضريبي، مع علمه بشهادة الإعفاء، مع إمكانيته إفاده وزارة الإسكان بشأن هذه المبادعة التي بنيت على هذه الشهادة.».

وفي يوم الخميس الموافق ١٤٤٢/٠٨/١٩ هـ الموافق ٢٠٢١/٠٤/٠١، افتتحت الجلسة، والمنعقدة عبر الاتصال المرئي طبقاً لإجراءات التقاضي المرئي عن بعد؛ استناداً على ما جاء في البند رقم (٢) من المادة الخامسة عشرة من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم: (٢٦٠٤)، وتاريخ: ١٤٤١/٠٤/٢١هـ؛ في تمام الساعة ٠٠:٣٣م، وبالمناداة على أطراف الدعوى، حضر المدعي / ...، هوية وطنية رقم (...)، ولم يحضر المدعي عليه أو من يمثله، على الرغم من تبلغه بموعود الجلسة نظاماً، وعليه قررت الدائرة تأجيل نظر الدعوى إلى يوم الخميس الموافق ١٤٤٢/٠٤/٢٢، تمام الساعة ١٢ ظهراً.

وفي يوم الخميس ١٤٤٢/٠٩/١٠ هـ الموافق ٢٠٢١/٠٤/٢٢، افتتحت الجلسة والمنعقدة عبر الاتصال المرئي طبقاً لإجراءات التقاضي المرئي عن بعد؛ استناداً على ما جاء في البند رقم (٢) من المادة الخامسة عشرة من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (٢٦٠٤)، وتاريخ: ١٤٤١/٠٤/٢١هـ؛ للنظر في الدعوى المرفوعة ضد ...، حضر المدعي / ...، هوية وطنية رقم (...) وحضر المدعي عليه/ ...، ذو هوية وطنية رقم (...). وبسؤال المدعي عن دعواه، أجاب: وفقاً لما جاء في لائحة الدعوى، وبعرض ذلك على المدعي عليه، أجاب: وفقاً للمذكرة الجوابية المقدمة ويتمسك بما ورد فيها، وبسؤال كلاً الطرفين عما يودان اضافته، أجابا بالاكتفاء بما سبق تقديمها، وعليه قررت الدائرة رفع الجلسة للمداولة؛ تمهيداً لإصدار القرار.

## الأسباب:

بعد الاطلاع على أوراق الدعوى وبعد التدقيق، وبعد الاطلاع على نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (١٧) م/١٥٠١/١٥٢٠١٤هـ وتعدلاته، ولائحته التنفيذية الصادرة بموجب قرار وزير المالية رقم (١٥٣٥) بتاريخ ١٤٢٥/٦/١١هـ وتعدلاته، واستناداً لنظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بالمرسوم الملكي الكريم رقم (١١٣) وتاريخ ١٤٣٨/٢/١١هـ وتعدلاته، وعلى اللائحة التنفيذية لنظام الصادرة بقرار من مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل برقم (٣٨٣٩) وتاريخ ١٤٣٨/١٢/١٤هـ وتعدلاته، وعلى قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية

الصادرة بالأمر الملكي الكريم رقم (٢٦٠٤٠) وتاريخ ١٤٤١/٦/١١هـ، وعلى الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون الخليجي، والأنظمة واللوائح ذات العلاقة.

**من حيث الشكل**، لما كان المدعىين يهدفان من دعواهما إلى إلزام المدعى عليه بسداد ضريبة القيمة المضافة المستحقة بمبلغ وقدره (١٠,٨٢٨,١٢) ريال، عن الأرض المباعة، بمبلغ (٢١٦,٥٦٢,٥) ريال، بتاريخ ١٤٤٠-١١-٢٢هـ الموافق ٢٠١٩-٧-٢٥م، قطعة رقم ... من المخطط رقم (...) في حي ...، بمدينة بريدة، وفقاً لصك إفراغ الأرض رقم (...)، وذلك استناداً إلى نظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية، وحيث أن هذا النزاع يعد من النزاعات الداخلية ضمن اختصاص لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية بموجب المرسوم الملكي رقم (م/١١٣) وتاريخ ١٤٣٨/١١/٢٠٢١هـ، وحيث أن النظر في مثل هذه الدعوى مشروعًا بالاعتراض عليه خلال (٣٠) يوماً من تاريخ الإخبار به وحيث أن الثابت من مستندات الدعوى أن المدعى تقدم بالدعوى عبر البوابة الإلكترونية بتاريخ ٢٠٨/١٦/٢٠٢٠م وتاريخ استحقاق المبلغ محل المطالبة ١٧/١٠/٢٠٢١م وعليه فإن الدعوى مرفوعة خلال المدة التي نصت عليها الفقرة رقم (٨) من المادة (٦٧) من نظام ضريبة الدخل المعدل بالمرسوم الملكي رقم (م/١١٣): (لا تسمع الدعوى في المنازعات الضريبية بعد مضي خمس سنوات من تاريخ استحقاق المبلغ محل المطالبة أو من تاريخ العلم بالواقعة محل النزاع، إلا في حالة وجود عذر قبله للجنة). وعليه فإن الدعوى قدمت خلال المدة النظامية واستوفت أوضاعها الشكلية مما يتعين معه قبول الدعوى شكلاً.

**من حيث الموضوع**، فإنه بتأمل الدائرة في أوراق الدعوى وإذابة طرفيها بعد إمهالهما ما يكفي لإبداء وتقديم ما لديهما، ثبت للدائرة أن الخلاف يكمن في مطالبة المدعى (البائع) المدعى عليه (المشتري) بسداد ضريبة القيمة المضافة المستحقة بمبلغ وقدره (١٠,٨٢٨,١٢) ريال عن الأرض المباعة بمبلغ (٢١٦,٥٦٢,٥) ريال بتاريخ ١٤٤٠-١١-٢٢هـ الموافق ٢٠١٩-٧-٢٥م قطعة رقم ... من المخطط رقم (...) في حي ... بمدينة بريدة وفقاً لصك إفراغ الأرض رقم (...). في حين أشار المدعى عليه إلى سداده ضريبة القيمة المضافة المستحقة عن الأرض في ٢٤-٠٧-٢٠١٩م قام المدعى عليه وفقاً للشيك المرفق الصادر من بنك ...، وفي ١٨-٠٨-٢٠٢٠م قام المدعى عليه بتزويد المدعى بشهادة الإعفاء من الضريبة من وزارة الإسكان عليه قام المدعى بإعادة مبلغ الضريبة المستحقة له في ١٩-٠٨-٢٠٢٠م. وحيث نصت المادة (٢) من نظام ضريبة القيمة المضافة على: «فرض الضريبة على استيراد وتوريد السلع والخدمات، وفقاً للأحكام المنصوص عليها في الاتفاقية والنظام ولائحة». كما نصت المادة (١٠) من نظام ضريبة القيمة المضافة على: «تحدد اللائحة التوريدات المغفاة من الضريبة، والتوريدات الخاصة للضريبة بنسبة الصفر في المائة، والشروط والضوابط اللازمة لذلك». كما نصت المادة (١٤) من اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة على: «دون الإخلال بالمادة الثانية من النظام ولأغراض تطبيق الاتفاقية والنظام في المملكة، تفرض الضريبة على كافة توريدات السلع والخدمات التي يقوم بها أي شخص خاضع للضريبة في المملكة، أو على تلك التي يتلقاها أي

شخص خاضع للضريبة في المملكة في الحالات التي تطبق فيها آلية الاحتساب (التكليف) العكسي، وعلى استيراد السلع إلى المملكة.» كما نص البند (ثامناً) من الأمر الملكي رقم (٨٦/١٨) وتاريخ (١٤٣٩/٤/١٨) هـ على: «تحمل الدولة ضريبة القيمة المضافة (%) عما لا يزيد عن مبلغ (٨٠,٠٠٠) ريال من سعر شراء المسكن الأول» في حالة زيادة سعر المسكن عن (٨٠,٠٠٠) ريال يدفع المواطن المبلغ الإضافي من الضريبة.

ووفقاً لصك ملكية الأرض المرفق رقم (...) يملك المدعي الأرض بنسبة ٢٠٪ و (٨٠٪) بنسبة (٨٠٪) مشارع، كما تبيّن أن تاريخ نفاذ تسجيلهم في ضريبة القيمة المضافة يرجع إلى ٢٠١٩-٠٧-٠١م بحسب شهادات التسجيل المرفقة، ووفقاً للأحكام المنصوص عليها في الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة ولنظام ضريبة المضافة في المملكة العربية السعودية ولائحته التنفيذية، تخضع لضريبة القيمة المضافة بالنسبة الأساسية وقدرها ٥٪ كافة توريدات السلع والخدمات التي يقوم بها أي شخص خاضع للضريبة، مع وجود عدد من الاستثناءات. وتحصر الاستثناءات في التوريدات الخاضعة للضريبة بنسبة صفر بالمائة والتوريدات المغفاة من الضريبة، وقد تم النص على هذه التوريدات على سبيل الحصر باللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة، وتتضمن الإعفاءات من ضريبة القيمة المضافة إيجار الوحدات السكنية فقط. أي أن بيع الوحدات السكنية والتجارية والأراضي والمباني يخضع لضريبة القيمة المضافة بنسبة ٥٪ بالإضافة إلى إيجار الوحدات التجارية والأراضي الفضاء، وبتأمل وقائع الدعوى ترى الدائرة أن المدعي عليه ملزم بسداد الضريبة عن قطعة الأرض التي قام بشرائها بكونها أرض سكنية وليس فلة/وحدة سكنية بحسب الصك المرفق رقم (...) الصادر بتاريخ ١٤٠٢-١١-٢٢هـ ولم يثبت لها المدعي عكس ذلك، فبموجب الأمر الملكي فإن تحمل الدولة لضريبة القيمة المضافة ينطبق على المسكن الأول القائم مثال: (فيلا - شقة - دور - دوبليكس) ولا يشمل الأراضي أو البناء الذاتي أو شراء العمارت الاستثمارية كما أن الأصل في تحمل عبء سداد الضريبة كضريبة غير مباشرة عما يتلقاه من سلع وخدمات هو العميل أو المشتري (المتلقى للسلع والخدمات) إلا ما استثنى بنص خاص من دفع الضريبة على ما يتلقاه من سلع وخدمات وفق حالات معينة جاءت في المادة (٣٠) من الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية، ولم تبيّن للدائرة انتطبق أي من حالات الاستثناء الواردة في أحدكم المادة على المدعي عليه (المشتري) حيث يُعد ملزماً بسداد ضريبة القيمة المضافة المستحقة عن قطعة الأرض التي قام بشرائها. وحيث ثبت عدم أهلية المدعي عليه للاستفادة من مضمون الأمر الملكي (أ/٨٦) لكون التوريد العقاري متمثل في قطعة أرض والتي لا تدخل ضمن نطاق ما تتحمله الدولة من ضريبة القيمة المضافة وحيث أن المدعي يُعد تسجيله نافذاً خلال فترة البيع وقد طالبته الهيئة بالضريبة المستحقة عن تلك الفترة وقام بالسداد وفقاً لإشعار استلام السداد واستلام المبلغ المسدد وكونه قد ثبت مطالبته للمشتري بالضريبة خلال تلك الفترة من خلال رسائل البريد الإلكتروني المرفقة والتي تبيّنت من خلالها تقديم

المشتري لشهادة المسكن الأول المستحقة له عبر مرفق، مما ترى معه الدائرة إلزام المدعي عليه بسداد ضريبة القيمة المضافة المستحقة بالنسبة الأساسية ٥٪ عن التوريد العقاري للمدعي بمبلغ وقدره (١٢,٨٣٨) ريال؛ وفقاً صحيحاً لأحكام مواد الاتفاقية والنظام واللائحة.

وفيما يتعلق بالبند الثاني، بند أضرار التقاضي، والتي طالب بها المدعي (البائع) المدعي عليه (المشتري) بسداد (١٥,٠٠٠) ريال كتعويض عن الأضرار التي لحقته بسبب أتعاب المحاماة وأضرار التقاضي، وبدراسة الدائرة لهذا الطلب، وحيث تقضي القاعدة الشرعية بأن: (البينة على من ادعى)، وحيث لم يقدم المدعىين ما يثبت أحقيتهم في المطالبة بأتعاب المحاماة والتقاضي، ولأنه جاء مرسلاً يفتقر إلى الإثباتات، الأمر الذي تنتهي معه الدائرة إلى رد طلبهما في هذا الشأن.



### القرار:

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

**أولاً:** قبول دعوى المدعي موضوعاً وإلزام المدعي عليه ... ( سعودي الجنسية ) هوية وطنية رقم (...) بأن يدفع للمدعىين ... ( سعودي الجنسية ) هوية وطنية رقم (...), ...، ( سعودي الجنسية ) هوية وطنية رقم (...), مبلغ وقدره (١٠,٨٣٨) عشرة ألف وثمانمائة وثمانية وعشرون ريالاً وعشيرة هلالات، يمثل ضريبة القيمة المضافة المستحقة عن التوريد العقاري محل الدعوى.

**ثانياً:** رد ماعدا ذلك من طلبات.

صدر هذا القرار حضورياً بحق الطرفين، ويعتبر نهائياً واجب النفاذ وفقاً لما نصت عليه المادة الثانية والأربعون من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية.

**وصلَ اللهُ وسَلَّمَ عَلَى نَبِيِّنَا مُحَمَّدَ، وَعَلَى آلهِ وَصَاحْبِيهِ أَجْمَعِينَ.**