

الدائرة الاستئنافية الأولى لمخالفات ومنازعات ضريبة الدخل

قرار رقم: IR-2024-173894

الصادر في الاستئناف المقيد برقم (Z-173894-2023)

في الدعوى المقامة

من/ المكلف

المستأنف

ضد/ هيئة الزكاة والضريبة والجمارك

المستأنف ضده

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده:

إنه في يوم الأربعاء 2024/03/13م، اجتمعت الدائرة الاستئنافية الأولى لمخالفات ومنازعات ضريبة الدخل المُشكلة بموجب الأمر الملكي رقم (13957) وتاريخ 1444/02/26هـ، وذلك بمقرها في مدينة الرياض، بحضور كلٍّ من:

الدكتور/ ... رئيساً

الدكتور/ ... عضواً

الأستاذ/ ... عضواً

وذلك للنظر في الاستئناف المقدم بتاريخ: 2023/01/31م، من/...، هوية وطنية رقم (...). بصفته مالكاً للمؤسسة المستأنفة بموجب السجل التجاري، على قرار الدائرة الثانية للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة الدخل في مدينة الرياض ذي الرقم (ISR-2022-1903) الصادر في الدعوى رقم (Z-81548-2021) المتعلقة بالربط الزكوي لعامي 2017م و2018م، في الدعوى المقامة من المستأنف في مواجهة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، والذي قضى قرار دائرة الفصل فيها بما يأتي:

قبول الدعوى المقامة من ...، هوية وطنية رقم (...). بصفته وكيلًا عن المدعي/...، هوية وطنية رقم (...). بصفته مالكاً لمؤسسة/ مكتب... للعقارات، سجل تجاري رقم (...). ضد المدعى عليها/ هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، شكلاً ورفضاً موضوعاً.

وحيث لم يلقَ هذا القرار قبولاً لدى المكلف (مؤسسة مكتب... للعقارات)، فتقدم بلائحة استئنافية اطلعت عليها الدائرة، حيث يكمن استئناف المكلف بشأن بند (مشاريع تحت التنفيذ)، أوضح المكلف بأن

الدائرة الاستئنافية الأولى لمخالفات ومنازعات ضريبة الدخل

قرار رقم: IR-2024-173894

الصادر في الاستئناف المقيد برقم (Z-173894-2023)

بند إنشاءات تحت التنفيذ تم إدراجه بالقوائم المالية ضمن الأصول غير المتداولة وهذا يؤكد نية المكتب بأنها بغرض القنية كما تأكدت نية المكتب بوجود التراخيص اللازمة لإقامة تلك المشروعات على الأراضي التي يملكها بغرض استثمارها لإقامة عقارات استثمارية، كما يؤكد تلك النية ما ورد بالقوائم المالية للمكتب لعام 2018م إيضاح رقم (8) (ب) بخصوص الإنشاءات تحت التنفيذ حيث ورد النص التالي: "يتم إثبات تكاليف الإنشاءات باستثناء الأراضي بالتكلفة حيث أن الإنشاءات يتم تحويلها إلى عقارات استثمارية عند الانتهاء من تنفيذها وتصبح جاهزة للإيجار، فالأصل هو إنشاء المشاريع بغرض التأجير وهي نية ظاهرة لا يجوز للهيئة أن تتبنى قرارها على غير نية صاحب المكتب التي وضعا. وبالرغم من أن نية صاحب المكتب هي أن أعمال الإنشاءات الغرض منه هو التأجير وهو الأصل فإنه بافتراض أن النية هي البيع (وهو افتراض لا يقره صاحب المكتب) فقد ورد ضمن قرار لجنة الفصل القرار التالي: حيث إنه يجوز حسم الاستثمارات العقارية تحت التطوير لغرض البيع بعد تطويرها، وذلك لأن عملية تطوير العقارات تستغرق فترة طويلة تمتد لعدة سنوات، وأن تلك العقارات لم تكن معروضة للبيع قبل الانتهاء من الإنشاء والتطوير، مما يترتب عليه عدم اعتبار تلك الأصول ضمن عروض التجارة التي تجب فيها الزكاة طالما أنها ما تزال تحت التطوير وأن الكشوف التحليلية لحركة الإنشاءات تحت التنفيذ المقدمة توضح ذلك وهذا يؤكد وجه نظر المكتب. وإن ما ورد بمذكرة الاعتراض أن هناك حالات وظروف تستوجب أن يقوم مالك الاستثمار بالتصرف فيما يملكه ببيعه في حالة احتياج المستثمر للأموال الضرورية لتسهيل أعماله أو أي تصرف آخر من قبله لما فيه مصلحته وليس كما ورد بالقرار من أجل السيولة المالية، وحسب ما ورد بالكشف التفصيلي للحركة التي تمت على الإنشاءات تحت التنفيذ خلال الفترة 2017/1/1م حتى 2019/12/31م من قد تمت التصرفات التالية: بخصوص مشروع ... البالغ قيمته (27,344,554) ريال سعودي في عام 2017م و مبلغ (14,958,112) ريال سعودي في عام 2018م بعد أن تم تخفيضه بقيمة فروقات التقييم عن عام 2018م نتيجة تطبيق المعيار الدولي لتقرير المالي والتي تحول من مشروع تحت التنفيذ إلى استثمارات في شركة تابعة فيجوز خصمها حيث تحولت من عروض فنية (مشروع تحت التنفيذ إلى عروض فنية استثمارات حيث قامت إدارة المكتب بالتصرف بمشروع ... في عام 2019م وذلك بتقديمه كحصة عينية في رأس مال شركة ... شريكه - شركة ذات مسؤولية محدودة الرقم المميز (...). تأسست في عام 2019م بالمشاركة مع شركة ... للاستثمار وقد أدرجت بالقوائم المالية للمكتب في عام 2019م كاستثمار في شركة تابعة، وقامت إدارة المكتب بالتصرف بالبيع المشاريع تحت التنفيذ قطع أراضي أرقام 2583 - 2584 - 2584) الغروب بعد أن تم إقامة إنشاءات على تلك الأراضي خلال عامي 2017م و 2018م حسب ما ورد في كشف حركة الإنشاءات تحت التنفيذ المقدم وذلك لمقابلة التزامات على المكتب، قامت إدارة المكتب

الدائرة الاستئنافية الأولى لمخالفات ومنازعات ضريبة الدخل

قرار رقم: IR-2024-173894

الصادر في الاستئناف المقيد برقم (Z-173894-2023)

بالتصرف بالمشروع المقام على قطع الأرض رقم (39) البالغ قيمته (3,388,162) ريال سعودي في عام 2017م حيث تم تحويلها إلى صاحب المكتب، ويوضح بأن المشروع تم إضافته خلال 2017م من قبل صاحب المكتب وسجلت القيمة لحسابه الجاري، وقد أدرج جاري صاحب المكتب ضمن البنود الموجبة بالإقرار الزكوي ونطالب الهيئة في حالة عدم قبول حسمها باستبعاد ما يقابلها من جاري صاحب المكتب الوارد بالإقرار الزكوي. كما قامت إدارة المكتب بالتصرف بالمشاريع تحت التنفيذ المقامة على قطع أراضي الغروب أرقام (2728 - 2729 - 2550 - 2548 - 2549) وقطع أراضي حي الربيع أرقام (1959 - 1960 - 1961 - 1962) البالغ قيمتها (12,051,736) ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2017م ومبلغ (12,948,089) ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م بالتنازل عنها الصالح صندوق ثروات النخلة العقاري في عام 2019م مقابل تملك صاحب المكتب وحدات في الصندوق، وأوضح بأن تلك المشاريع تم إضافتها خلال عامي 2017م و 2018م من قبل صاحب المكتب وسجلت القيمة لحسابه الجاري وقد أدرج جاري صاحب المكتب ضمن عناصر الوعاء الزكوي الموجبة بالإقرار الزكوي ونطالب الهيئة في حالة عدم قبول حسمها من الوعاء الزكوي باستبعاد ما يقابلها من جاري صاحب المكتب الوارد بالإقرار الزكوي. وأشار إلى أن اللجنة الإستئنافية سبق وأن صدر منها قرار في حالة مماثلة برقم (IAR-123-2020) تم بموجبه تأييد وجهة نظر المكلف في حسم بند إنشاءات تحت التنفيذ باعتبارها ضمن البنود واجبة الحسم بالربط الزكوي حيث ورد بالقرار النص التالي (وحيث إن إكتفاء اللجنة مصدرة القرار بملاحظة وجود حركة بيع في بعض الإستثمارات في أعوام الإعتراض لا يكفي لسلامة تقرير إدخال جميع تلك الإستثمارات ضمن الوعاء الزكوي المكلف، واعتبارها بذلك عروض تجارة لا عروض قنية) وعليه يطالب المكلف بقبول استئنافه ونقض قرار دائرة الفصل بشأن هذا البند.

وفي يوم الأربعاء بتاريخ 2024/03/13م، اجتمعت الدائرة الاستئنافية الأولى لمخالفات ومنازعات ضريبة الدخل، عبر التواصل المرئي طبقاً لإجراءات التقاضي المرئي عن بعد؛ استناداً على ما جاء في البند رقم: (2) من المادة الخامسة عشرة من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم: (26040) وتاريخ: 1441/04/21هـ؛ وبعد الاطلاع على الاستئناف، وبعد فحص ما احتواه ملف القضية، وبعد المداولة نظاماً؛ وحيث لم تجد الدائرة ما يستدعي حضور أطراف الاستئناف، قررت الدائرة قفل باب المرافعة وحجز القضية للفصل فيها.

أسباب القرار

الدائرة الاستئنافية الأولى لمخالفات ومنازعات ضريبة الدخل

قرار رقم: IR-2024-173894

الصادر في الاستئناف المقيد برقم (Z-173894-2023)

وحيث إنه بمراجعة مستندات القضية ولائحة الاستئناف المقدمة من المكلف تبين للدائرة استيفاء شروط نظر الاستئناف شكلاً وفقاً للشروط المنصوص عليها في الأنظمة واللوائح والقرارات ذات الصلة، الأمر الذي يكون معه طلب الاستئناف مقبولاً شكلاً لتقديمه من ذي صفة، وخلال المدة النظامية المقررة لإجرائه.

وفي الموضوع، وفيما يتعلق باستئناف المكلف بشأن بند (مشاريع تحت التنفيذ)، حيث يكمن استئناف المكلف في الاستئناف على رفض دائرة الفصل اعترضه بشأن البند محل الخلاف، إذ يدّعي بأن هذه المشاريع لغرض القنية وليست للبيع وبالتالي يجوز حسمها من الوعاء الزكوي. واستناداً على الفقرة رقم (1) من البند (ثانياً) من المادة الرابعة من اللائحة التنفيذية لجباية الزكاة الصادرة بالقرار الوزاري رقم (2082) وتاريخ 1438/6/1هـ على: "يحسم من الوعاء الزكوي الآتي: 2- إنشاءات المكلف الرأسمالية تحت التنفيذ والتي يتم إنشاءها بهدف استخدامها في النشاط وليس لغرض بيعها". بناءً على ما تقدم، فإنه لا بد من توفر شرطين أساسيين لاعتبار المشاريع تحت التنفيذ من عروض القنية الجائر حسمها من الوعاء الزكوي، وهما النية الموثقة من صاحب الصلاحية التي توضح النية من الاستثمار، وعدم وجود عمليات بيع تمت خلال العام على تلك الاستثمارات، وبالاطلاع المستندات المرفقة في ملف الدعوى والمتمثلة (بيان تفصيلي للمشاريع تحت التنفيذ القوائم المالية المدققة للأعوام 2017م، و2018م، و2019م حول المشاريع تحت التنفيذ، ومحاضر مجلس الإدارة التي توضح النية من هذا الاستثمار في المشاريع تحت التنفيذ والتحقق من توفر الشرط الأول وهو النية الموثقة من صاحب الصلاحية قبل الاستثمار من خلال الإيضاح 8/ ب للقوائم المالية لعام 2018م) يتبين الآتي 1- قطعة رقم 39 لعام 2017م: تم تحويلها إلى صاحب المكتب وتسجيل الفروقات ضمن البنود الموجبة في الإقرار الزكوي للمكلف أي أنها تم تزكيتها. 2- مجمع... : تم تحويله تخفيض المبلغ بفروقات التقييم بعد تطبيق المكلف المعيار الدولي للتقرير المالي وفق القوائم المالية المدققة، وحيث إن تحويله كحصة عينية في العام 2019م، في شركة تابعة ولم يتلقى المكلف أي نقد خلال ذلك التحويل. 3- قطع أراضي الغروب: حيث تم التنازل عنها إلى مشروع... في عام 2019م مقابل تملك وحدات في المشروع بمبلغ (12,051,736) ريال وتم خلال العام 2019م، والخلاف يكمن في عامي 2017م، و2018م. وأن المكلف قد أدرج جاري صاحب المكتب ضمن البنود الموجبة في الإقرار الزكوي وحيث إن تلك الانشاءات لم تكن معروضة للبيع أثناء الإنشاء في أصلها الأمر الذي تنتهي معه الدائرة إلى قبول استئناف المكلف وإلغاء قرار دائرة الفصل بشأن هذا البند.

الدائرة الاستئنافية الأولى لمخالفات ومنازعات ضريبة الدخل

قرار رقم: IR-2024-173894

الصادر في الاستئناف المقيد برقم (Z-173894-2023)

وبناء على ما تقدم وباستصحاب ما ذكر من أسباب قررت الدائرة بالإجماع ما يأتي:

منطوق القرار

أولاً: قبول الاستئناف شكلاً من مقدمه المكلف / مؤسسة... للعقارات، سجل تجاري (...), رقم مميز (...)
ضد قرار الدائرة الثانية للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة الدخل في مدينة الرياض ذي الرقم (ISR-
1903-2022) الصادر في الدعوى رقم (Z-81548-2021) المتعلقة بالربط الزكوي لعامي 2017م و2018م.

ثانياً: وفي الموضوع:

قبول استئناف المكلف وإلغاء قرار دائرة الفصل فيما يتعلق ببند (مشاريع تحت التنفيذ).

ويعتبر هذا القرار نهائياً وفقاً لأحكام المادة السابعة والأربعون والثامنة والأربعون من قواعد عمل لجان
الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية.

عضو

الدكتور/ ...

عضو

الأستاذ/ ...

رئيس الدائرة

الدكتور/ ...