الدائرة الاستئنافية الأولى لمخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة والسلع الانتقائية

قرار رقم: VA-2025-235065

الصادر في الاستئناف رقم (R-235065-2024)

في الدعوى المقامة

من/ المكلف المستأنِفة

ضد/ هيئة الزكاة والضريبة والجمارك المستأنَف ضدها

الحمد لله والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين وبعد:

في يوم الخميس الموافق 2025/03/20م، اجتمعت الدائرة الاستئنافية الأولى لمخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة والسلع الانتقائية، المشكلة بموجب الأمر الملكي رقم (13957) بتاريخ 1444/02/26هـ، بناء على الفقرة (5) من المادة (السابعة والستين) من نظام ضريبة الدخل، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) وتاريخ 1425/1/15هـ، والمعدل بالمرسوم الملكي رقم (م/113) وتاريخ 1438/11/2هـ، وذلك بمقرها في مدينة الرياض، بحضور كلٍّ من:

الأستاذ/ ... رئيسًا

الدكتور/ ... عضوًا

الدكتور/ ... عضوًا

وذلك للنظر في الاستئناف المقدم بتاريخ 2024/04/18م، بواسطة ...، هوية وطنية رقم (...) بصفته مدير الشركة المستأنفة بموجب عقد التأسيس، على قرار الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في مدينة الدمام رقم (VD-2024-205655) في الدعوى المقامة من المستأنِفة ضد المستأنف ضدها.

الوقائع

حيث إن وقائع هذه الدعوى قد أوردها القرار محل الاستئناف، فإن الدائرة الاستئنافية تحيل إليه منعاً للتكرار. وحيث قضى قرار دائرة الفصل فيها بما يأتي:

- **رد دعوى المدعية.**

وحيث لم يلقَ هذا القرار قبولاً لدى المستأنِفة، فقد تقدمت إلى الدائرة الاستئنافية بلائحة استئناف تضمنت اعتراضها على قرار دائرة الفصل القاضي برد دعواها بشأن اعتراضها على إعادة التقييم النهائي بشأن التصرف العقاري رقم (...) بفرض ضريبة التصرفات العقارية الناتجة عن تطوير أرض ثم بيعها، وذلك بسبب أنه تأسس الصندوق لشراء أرض مساحتها 3,300 م² وتطويرها ببناء مكاتب فاخرة ومعارض تجارية لبيعها وتحقيق أعلى عائد للمساهمين مع جواز التأجير المؤقت لترغيب المشترين، عليه تم البدء في نقل ملكية الأرض (صك رقم ...) وتنفيذ

أعمال التطوير والبناء، قامت الهيئة بإجراء فحص ولم تلتفت لكل ما تقدم ولم تنظر في واقع الصندوق وأعماله وتطويره والهدف الرئيس من تأسيسه ولم تتحقق من التزام الصندوق بهذا الهدف، وحيث يتوافق الصندوق مع لوائح هيئة السوق المالية وصناديق الاستثمار العقاري، خاصة المادة (10) التي تشترط أن يكون الهدف "التطوير الإنشائي" ثم البيع، دون اشتراط مدة محددة للتأجير مما يؤكد أن البيع هو الهدف الأساسي، وحيث نصت مواد الصندوق على أن الهدف النهائي هو بيع العقار وتوزيع العائدات على المساهمين، كما أن المادة (10) تُلزم المدير بإنهاء الصندوق بعد بيع الأصول وتوزيع العائدات، وحيث أن مدة الصندوق (42 شهرًا) لا تكفي لإتمام التطوير الإنشائي والتسويق، مما يدعم أن التأجير ليس هدفًا رئيسيًا، عليه فإن المواد والشواهد العملية تثبت أن الهدف الوحيد للصندوق هو البيع وليس التأجير طويل الأمد، وانتهت بطلب قبول الاستئناف وإلغاء قرار دائرة الفصل.

وفي يوم الاثنين بتاريخ 1446/08/18هـ الموافق 2025/02/17م، الساعة 12:30م، عقدت الدائرة الاستئنافية الأولى لمخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة والسلع الانتقائية جلستها بحضور أعضائها المدونة أسمائهم في المحضر، وذلك عبر التواصل المرئي طبقاً لإجراءات التقاضي المرئي عن بعد؛ استنادًا على ما جاء في البند رقم (1) من المادة الخامسة عشرة من قواعد عمل اللجان الزكوية والضريبية والجمركية الصادرة بالأمر الملكي رقم:(25711) وتاريخ: 1445/04/08هـ؛ وبعد الاطلاع على طلب الاستئناف، قررت الدائرة تأجيل النظر في الدعوى لمزيد من الدراسة. واختتمت الجلسة في تمام الساعة 03:37م.

وفي يوم الخميس بتاريخ 1446/09/20هـ الموافق 2025/03/20م، الساعة 01:41 م، عقدت الدائرة الاستئنافية الأولى لمخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة والسلع الانتقائية جلستها بحضور أعضائها المدونة أسمائهم في المحضر، وذلك عبر التواصل المرئي طبقاً لإجراءات التقاضي المرئي عن بعد؛ استنادًا على ما جاء في البند رقم (1) من المادة الخامسة عشرة من قواعد عمل اللجان الزكوية والضريبية والجمركية الصادرة بالأمر الملكي رقم:(25711) وتاريخ: 1445/04/08هـ؛ وبعد الاطلاع على طلب الاستئناف، وعلى المذكرات المقدمة، وما احتواه ملف القضية من أوراق ومستندات، وحيث إن الدعوى مهيأة للفصل فيها بحالتها الراهنة، فإن الدائرة تقرر قفل باب المرافعة وحجز القضية للفصل فيها.

الدائرة الاستئنافية الأولى لمخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة والسلع الانتقائية

قرار رقم: VA-2025-235065

الصادر في الاستئناف رقم (R-235065-2024)

أسباب القرار

وحيث إنه بمراجعة مستندات الدعوى ولائحة الاستئناف المقدمة تبيّن 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.

ومن حيث الموضوع، فإنه باطلاع الدائرة الاستئنافية على أوراق الدعوى وفحص ما احتوته من وثائق ومستندات، وبعد الاطلاع على ما قدمه الطرفان من مذكرات وردود، تبين للدائرة الاستئنافية أن القرار الصادر من دائرة الفصل قضى برد دعوى المستأنفة بشأن اعتراضها على إعادة التقييم النهائي بشأن التصرف العقاري رقم (...) بفرض ضريبة التصرفات العقارية الناتجة عن تطوير أرض ثم بيعها، وحيث أن المستأنِفة تعترض على قرار دائرة الفصل وذلك بسبب أنه تأسس الصندوق لشراء أرض مساحتها 3,300 م^2 وتطويرها ببناء مكاتب فاخرة ومعارض تجارية لبيعها وتحقيق أعلى عائد للمساهمين مع جواز التأجير المؤقت لترغيب المشترين، عليه تم البدء في نقل ملكية الأرض (صك رقم ...) وتنفيذ أعمال التطوير والبناء، قامت الهيئة بإجراء فحص ولم تلتفت لكل ما تقدم ولم تنظر في واقع الصندوق وأعماله وتطويره والهدف الرئيس من تأسيسه ولم تتحقق من التزام الصندوق بهذا الهدف، وحيث يتوافق الصندوق مع لوائح هيئة السوق المالية وصناديق الاستثمار العقاري، خاصة المادة (10) التي تشترط أن يكون الهدف "التطوير الإنشائي" ثم البيع، دون اشتراط مدة محددة للتأجير مما يؤكد أن البيع هو الهدف الأساسي، وحيث نصت مواد الصندوق على أن الهدف النهائي هو بيع العقار وتوزيع العائدات على المساهمين، كما أن المادة (10) تُلزم المدير بإنهاء الصندوق بعد بيع الأصول وتوزيع العائدات، وحيث أن مدة الصندوق (42 شهرًا) لا تكفي لإتمام التطوير الإنشائي والتسويق، مما يدعم أن التأجير ليس هدفًا رئيسيًا، عليه فإن المواد والشواهد العملية تثبت أن الهدف الوحيد للصندوق هو البيع وليس التأجير طويل الأمد. باطلاع الدائرة الاستئنافية على المذكرات والمستندات المقدمة من أطراف الدعوى، وبعد الاطلاع على شروط وأحكام الصندوق ولائحة التصرفات العقارية ولائحة صناديق الاستثمار العقاري، يتضح أن مكمن النزاع ينحصر بمدى شمول التصرف العقاري للاستثناء من ضريبة التصرفات العقارية، وحيث أن التصرف العقاري محل الاستئناف يهدف إلى تقديمه كاشتراك عيني في الصندوق، واستناداً

الدائرة الاستئنافية الأولى لمخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة والسلع الانتقائية

قرار رقم: VA-2025-235065

الصادر في الاستئناف رقم (R-235065-2024)

على الفقرة (15) من المادة الثالثة من لائحة التصرفات العقارية التي نصت على: "يستثنى من نطاق تطبيق الضريبة -كلياً أو جزيئًا- كلاً مما يأتي : التصرف العقاري الذي يقدم اشتراكاً عينياً في رأس مال صندوق استثمار عقاري يؤسس وفق أنظمة ولوائح هيئة السوق المالية بشرط عدم التصرف في وحدات الصندوق أو الحصص المقابلة للتصرف العقاري حتى إنهاء الصندوق أو تصفيته، أو لمدة خمس سنوات من تاريخ تسجيل أو امتلاك الوحدات أو الحصص، أيهما أسبق" وحيث قيدت الفقرة (15) الواردة أعلاه الخضوع للاستثناء باشتراط أن يقدم العقار كاشتراك عيني وأن لا يتم التصرف في وحدات الصندوق حتى أنهاء الصندوق أو لمدة خمس سنوات، فإن ذلك يستوجب التحقق من شروط وأحكام صندوق ...، وبالرجوع إلى بند أهداف الصندوق والذي نص على: "يهدف الصندوق الى تقديم فرصة استثمارية للمستثمرين فيه عبر الاستثمار في التطوير الانشائي لأرض تجارية تقع في مدينة الرياض في حي المروج على سبيل إنشاء برج مكتبي أو برج سكني راقي أو برج سكني ومكتبي، ومن ثم سيتم العمل على بيع العقار وتحقيق عوائد رأسمالية للمستثمرين فيه، وقد يلجأ الصندوق إلى تأجير المشروع في سبيل تحقيق بيع العقار كأصل عقاري مدر للدخل وسوف يتم اعتماد أي قرار بالبيع أو التأجير من مجلس ادارة الصندوق" وحيث ثبت من خلال الاطلاع على بند الأهداف أن تأسيس الصندوق كان لأغراض التطوير الأولي أو الإنشائي بهدف التأجير ثم البيع، وقد اشترطت لائحة صناديق الاستثمار العقاري مدة زمنية محددة لهذا النوع من الصناديق والتي تكون أهدافها الرئيسية هي البيع بخلاف الصناديق التي أنشأت لتكون أغراضها الرئيسية التأجير فتكون ذات مدة زمنية طويلة، وحيث نصت الفقرة (3/أ) من المادة السادسة من لائحة صناديق الاستثمار العقاري على أن: "صناديق الاستثمار العقاري من النوع المقفل وتعمل وفقًا للأغراض الآتية: التطوير الاولي أو الانشائي بهدف التأجير لمدة زمنية محددة ومن ثم البيع وانهاء الصندوق"، وبالرجوع لما هو مدون في شروط وأحكام صندوق ... في الصفحة السابعة فقد نصت على التالي: "3- مدة الصندوق: هي ثلاث سنوات ونصف ميلادي قابلة للتمديد لسنة واحدة وذلك بعد موافقة مجلس الإدارة واشعار هيئة السوق المالية ومالكي الوحدات ..." ويثبت من ذلك أن أي تمديد على سبيل الاستثناء يكون بموافقة مالكي الوحدات وهيئة السوق المالية ولا يمكن للصندوق تمديد المدة دون موافقة هيئة السوق المالية، كما تؤكد ذلك الفقرة (د) من استراتيجية الصندوق الواردة في الشروط والأحكام للصندوق والتي تشير إلى أن التأجير هو إجراء مرحلي

الدائرة الاستئنافية الأولى لمخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة والسلع الانتقائية

قرار رقم: VA-2025-235065

الصادر في الاستئناف رقم (R-235065-2024)

مؤقت لأغراض تعزيز قيمة البيع، ووفقًا لوقائع الدعوى وأغراض الصـــندوق واســـتنادا للمادة (10/أ/3) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري، فإن التأجير الوارد في الشروط والأحكام الخاصة بصـــندوق ... هو تأجير لأغراض تعزيز قيمة بيع العقار، والذي يمثل الغرض الرئيســـي من إنشـــاء الصـندوق وخضـوعه للاسـتثناء الوارد في لائحة ضـريبة التصـرفات العقارية. بناءً على ما سـبق، تنتهي الدائرة الاستئنافية إلى قبول الاستئناف.

ولهذه الأسباب وبعد المداولة نظاماً، قررت الدائرة بالإجماع ما يأتي:

منطوق القرار

أولاً: قبول الاستئناف المقدم من/ المكلف ، سجل تجاري رقم (...) شكلاً.

ثانياً: قبول الاستئناف المقدم من/ المكلف، سجل تجاري رقم (...) موضوعاً، وإلغاء قرار الدائرة الأولى للفصـــل في مخالفات ومنازعات ضـــريبة القيمة المضـــافة في مدينة الدمام رقم (VD-2024-205655)، وإلغاء قرار الهيئة.

عضو	**عضو**
الدكتور/ ...	**الدكتور/ ...**

رئيس الدائرة

الأستاذ/ ...

هذه الوثيقة رسمية مستخرجة من النظام، وموقعة إلكترونياً.