

## اللجنة الاستئنافية للمخالفات والمنازعات الضريبية

الدائرة الاستئنافية الأولى لمخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة والسلع الانتقائية

قرار رقم: VA-2025-6

الصادر في الاستئناف رقم (R-235066-2024)

## المقامة

من / المكلف

ضد / هيئة الزكاة والضريبة والجمارك

المستأئنة

المستأئن ضدها

الحمد لله والصلوة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين وبعد: في يوم الخميس الموافق 2025/03/20، اجتمعت الدائرة الاستئنافية الأولى لمخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة والسلع الانتقائية، المشكلة بموجب الأمر الملكي رقم (13957) بتاريخ 26/02/1444هـ بناءً 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/ ...  
الدكتور/ ...  
الدكتور/ ...  
رئيساً  
عضوً  
عضوً

وذلك للنظر في الاستئناف المقدم بتاريخ 2024/04/18، بواسطة ...، هوية وطنية رقم (...) بصفته مدير الشركة المستأئنة بموجب عقد التأسيس، على قرار الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في مدينة الدمام رقم (VD-2024-205657) في الدعوى المقامة من المستأئنة ضد المستأئن ضدها.

## الوقائع

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

- رد دعوى المدعية.

وحيث لم يلق هذا القرار قبولاً لدى المستأئنة، فقد تقدمت إلى الدائرة الاستئنافية بلائحة استئناف تضمنت اعترافها على قرار دائرة الفصل القاضي برد دعواها بشأن اعترافها 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 م<sup>2</sup> وتطويرها ببناء مكاتب فاخرة ومتاجر 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 تتطرق لكل ما تقدم ولم تتطرق في واقع الصندوق وأعماله وتطويره والهدف الرئيس من تأسيسه ولم تتحقق من التزام الصندوق بهذا الهدف، وحيث يتواتق الصندوق مع لowanح هيئة السوق المالية وصناديق الاستثمار العقاري، خاصة المادة (10) التي تشترط أن يكون الهدف "التطوير الإنساني" 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) تلزم المدير بإنها الصندوق بعد بيع الأصول وتوزيع العائدات، وحيث أن مدة الصندوق (42 شهراً) لا تكفي لإتمام التطوير الإنساني والتسويق، مما يدعم أن التأجير ليس هدفاً رئيسياً، عليه فإن المواد والشواهد العملية تثبت أن الهدف الوحيد للصندوق هو البيع وليس التأجير طويلاً الأمد، وانتهت بطلب قبول الاستئناف وإلغاء قرار دائرة الفصل.

وفي يوم الاثنين بتاريخ 1446/08/18هـ الموافق 2025/02/17، الساعة 12:30، 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؛ استناداً على ما جاء في البند رقم (1) من المادة الخامسة عشرة من قواعد عمل اللجان الزكوية والضريبية والجمالية 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 03:37.

## اللجنة الاستئنافية للمخالفات والمنازعات الضريبية

الدائرة الاستئنافية الأولى لمخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة والسلع الانتقائية

قرار رقم: VA-2025-6

الصادر في الاستئناف رقم (R-235066-2024)

وفي يوم الخميس بتاريخ 20/09/1446هـ الموافق 20/03/2025م، 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؛ استناداً على ما جاء في البند رقم (1) من المادة الخامسة عشرة من قواعد عمل اللجان الزكوية والضريبية والجمالية 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 مهيئة للفصل فيها بحالتهاراهنة، فإن الدائرة تقرر ففل باب المرافعة وجز القضية للفصل فيها.

## أسباب القرار

وحيث إنه بمراجعة مستندات الدعوى ولائحة الاستئناف المقدمة 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 تقديمه من ذي صفة، خلال المدة النظامية المقررة لإجرائه.

ومن حيث الموضوع، فإنه باطلاع الدائرة الاستئنافية على أوراق الدعوى وفحص ما احتواه من وثائق ومستندات، وبعد الاطلاع على ما قدمه الطرفان من مذكرات ورود، 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 المستأنفة تعترض على قرار دائرة الفصل وذلك بسبب أنه تأسس الصندوق لشراء أرض مساحتها 3,300 م<sup>2</sup> وتطويرها ببناء مكاتب فاخرة ومعارض تجارية لبيعها وتحقيق على 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 تلتقط لكل ما تقدم ولم تنظر في الواقع الصندوق وأعمله 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 تشرط 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) تلزم المدير بإنها الصندوق بعد بيع الأصول وتوزيع العائدات، وحيث أن مدة الصندوق (42 شهراً) لا تكفي لإتمام التطوير الإنساني والتسيوي، مما يدعم أن التأجير ليس هدفاً رئيسياً، عليه فإن المواد والشواهد العملية تثبت أن الهدف الوحيد للصندوق هو البيع وليس التأجير طويلاً 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 تقديمها كاشتراك عيني في الصندوق، واستناداً على الفقرة (15) من المادة الثالثة من لائحة التصرفات العقارية التي نصت على: "يستثنى من نطاق تطبيق الضريبة -كلياً أو جزئياً- كلاً ما يأتي: التصرف العقاري الذي يقدم اشتراكاً عينياً في رأس مال صندوق استثمار عقاري يُؤسّس 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 الخصوص للاستثناء باشتراط أن يقدم العقار كاشتراك عيني وأن لا يتم التصرف في وحدات الصندوق حتى إنهاء الصندوق أو تصفيته أو لمدة خمس سنوات، فإن ذلك يستوجب التتحقق من شروط وأحكام صندوق بلوم برج حيارة العقاري، وبالرجوع إلى بند أهداف الصندوق والذي نص على: "يهدف الصندوق إلى تقديم فرصة استثمارية للمستثمرين فيه عبر الاستثمار في التطوير الإنساني لأرض تجارية تقع في مدينة الرياض في حي المروج على سبل إنشاء برج مكتبي أو برج سكني ومكتبي، ومن ثم سيتم العمل على بيع العقار وتحقيق عائد رأسمالي 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 إدارة الصندوق" وحيث ثبت من خلال الاطلاع على بند الأهداف أن تأسيس الصندوق كان لأغراض التطوير الأولى أو الإنساني 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) من المادة السادسة من لائحة صناديق الاستثمار العقاري على أن: "صناديق الاستثمار العقاري من النوع المفتوح وتعمل وفقاً للأغراض الآتية: التطوير الأولى أو الإنساني بهدف التأجير لمدة زمنية محددة ومن ثم البيع وإنهاء الصندوق"، وبالرجوع لما هو مدون في شروط وأحكام صندوق بلوم برج حيارة العقاري في الصفحة السابعة فقد نصت على التالي:

## اللجنة الاستئنافية للمخالفات والمنازعات الضريبية

الدائرة الاستئنافية الأولى لمخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة والسلع الانتقائية

قرار رقم: VA-2025-6

الصادر في الاستئناف رقم (R-235066-2024)

"3- مدة الصندوق: هي ثلاثة سنوات ونصف ميلادي قابلة للتمديد لسنة واحدة وذلك بعد موافقة مجلس الإدارة وأشعار هيئة السوق المالية ومالكي الوحدات ... " ويثبت من ذلك أن أي تمديد على سبيل الاستثناء يكون بموافقة ملكي الوحدات وهيئة السوق المالية ولا يمكن للصندوق تمديد المدة دون موافقة هيئة السوق المالية، كما تؤكد ذلك الفقرة (د) من استراتيجية الصندوق الوارد في الشروط والأحكام للصندوق والتي تشير إلى أن التأجير هو إجراء مراعي لفترة تغذية قيمة البيع، ووفقاً لواقع الدعوى وأغراض الصندوق واستناداً للمادة (10/أ/3) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري، فإن التأجير الوارد في الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق بلوم برج حيارة العقاري هو تأجير لأغراض تعزيز قيمة بيع العقار، والذي يمثل الغرض الرئيسي من إنشاء الصندوق وخصوصه للاستثناء الوارد في لائحة ضريبة التصرفات العقارية. بناءً على ما سبق، تنتهي الدائرة الاستئنافية إلى قبول الاستئناف.

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

**منطق القرارات**

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

ثانياً: قبول الاستئناف المقدم من/ شركة ...، سجل تجاري رقم (...) موضوعاً، وإلغاء قرار الدائرة الأولى لفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في مدينة الدمام رقم (VD-2024-205657)، وإلغاء قرار الهيئة.

عضو  
الدكتور / ...

عضو  
الدكتور / ...

رئيس الدائرة  
الأستاذ / ...

هذه الوثيقة رسمية مستخرجة من النظام، وموثقة إلكترونياً.