

الدائرة الاستئنافية الأولى لمخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة والسلع الانتقائية

قرار رقم: VA-2025-247527

الصادر في الاستئناف رقم (V-247527-2025)

#### المقامة

من / المكلف  
ضد / هيئة الزكاة والضريبة والجمارك

المستأنفة  
المستأنف ضدها

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

في يوم الأربعاء الموافق 2025/06/25م، 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 كل من:

رئيساً

الأستاذ / ...

عضوًا

الدكتور / ...

عضوًا

الدكتور / ...

وذلك للنظر في الاستئناف المقدم بتاريخ 2025/01/30م، من شركة ...، سجل تجاري رقم (...)، ويمثلها / ...، هوية وطنية رقم (...) بصفته الممثل النظامي بموجب رخصة تمثيل شخصية معنوية رقم (...) وبموجب الوكالة رقم (...) الصادرة بتاريخ 1446/03/27هـ، على قرار الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في مدينة الدمام رقم (VD-2024-242442) في الدعوى المقامة من المستأنفة ضد المستأنف ضدها.

#### الوقائع

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

- أولاً: قبول الدعوى شكلاً.

- ثانياً: وفي الموضوع: رد دعوى المدعية.

وحيث لم يلق هذا القرار قبولاً لدى المستأنفة، فقد تقدمت إلى الدائرة الاستئنافية بلائحة استئناف تضمنت اعتراضها على قرار دائرة الفصل القاضي برد دعاوها بشأن اعتراضها على قرار المستأنف ضدها بالقبول الجزئي للاسترداد الضريبي عن فترة الربع الرابع من عام 2023م، وذلك بسبب أن من الشروط الجوهرية لإصدار الرخصة وجود اتفاقية شراكة بين المطور والمالك طبقاً

الدائرة الاستئنافية الأولى لمخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة والسلع الانتقائية

قرار رقم: VA-2025-247527

الصادر في الاستئناف رقم (V-247527-2025)

لما نصت عليه المادة (6) من نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة، كما اشترطت المادة (19) من لائحة نظام بيع وتأجير مشروعات على الخارطة وجود اتفاقية شراكة بين المطور ومالك الصك، وحيث أن المستأنفة مُنحت الرخصة نتيجة استيفاء الاشتراطات النظامية وهي من اختصاص الهيئة العامة للعقار، فما للمستأنف ضدها سلطة للقول ببطلان تلك العقود، كما أن مضمون تلك المشاريع بناءً على الأنظمة الصادرة من الهيئة العامة للعقار ووزارة الإسكان تمثل شراكة، وليس للمستأنف ضدها سلطة تحجيم الأنظمة التي تصدر عن الجهات الحكومية الأخرى أو إبطالها أو إضعافها، وانتهت بطلب قبول الاستئناف وإلغاء قرار دائرة الفصل.

وفي يوم الأربعاء بتاريخ 1446/12/29هـ الموافق 2025/06/25م، الساعة 02:56م، 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 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.

#### 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 لتقديمه من ذي صفة، وظلال المدة النظامية المقررة لإجرائه.

الدائرة الاستئنافية الأولى لمخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة والسلع الانتقائية

قرار رقم: VA-2025-247527

الصادر في الاستئناف رقم (V-247527-2025)

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 قرار المستأنف ضدها بالقبول الجزئي للاسترداد الضريبي عن فترة الربع الرابع من عام 2023م، وحيث أن المستأنفة تعترض على قرار دائرة الفصل وذلك بسبب أن من الشروط الجوهرية لإصدار الرخصة وجود اتفاقية شراكة بين المطور والمالك طبقاً لما نصت عليه المادة (6) من نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة، كما اشترطت المادة (19) من لائحة نظام بيع وتأجير مشروعات على الخارطة وجود اتفاقية شراكة بين المطور ومالك الصك، وحيث أن المستأنفة مُنحت الرخصة نتيجة استيفاء الاشتراطات النظامية وهي من اختصاص الهيئة العامة للعقار، فما للمستأنف ضدها سلطة للقول ببطالان تلك العقود، كما أن مضمون تلك المشاريع بناءً على الأنظمة الصادرة من الهيئة العامة للعقار ووزارة الإسكان تمثل شراكة، وليس للمستأنف ضدها سلطة تحجيم الأنظمة التي تصدر عن الجهات الحكومية الأخرى أو إبطالها أو إضعافها. وباطلاع الدائرة الاستئنافية على مستندات الدعوى فقد ثبت بأن سبب قرار المستأنف ضدها بالرفض الجزئي للمبالغ محل الخلاف بموجب "إشعار إلغاء طلب المراجعة" هو الآتي: "استناداً إلى البند سادساً من القواعد والإجراءات الخاصة بالمطورين العقاريين المرخصين باعتبارهم أشخاصاً مؤهلين لاسترداد ضريبة القيمة المضافة" وأما فيما يتعلق بما أشار له قرار الفصل بعدم تقديم المكلف لمجموعة من المستندات، فإنه بالرجوع إلى ملف الدعوى يتضح أن المستأنفة قد قدمت القوائم المالية وعينة من فواتير المشتريات مع مستندات إثبات السداد، لا سيما وأن تأسيس قرار الهيئة بالرفض أتى بناءً على نص الفقرة (6/ج) من القواعد والإجراءات الخاصة بالمطورين العقاريين المرخصين باعتبارهم أشخاصاً مؤهلين لاسترداد ضريبة القيمة المضافة بناءً على صيغة العقود والتي تتضمن ما يثبت أنها لا تمثل شراكة بحسب دفع المستأنف ضدها إلا أن ذلك لا يعد دليلاً كافياً على عدم استيفاء العقود للشروط النظامية، وحيث قدمت المستأنفة عقد البيع المعتمد من لجنة البيع أو التأجير على الخارطة عن المشاريع محل الخلاف كما قدمت خطاب صادر من الهيئة العامة للعقار عن تلك المشاريع، والذي أشارت دائرة الفصل إلى أنه صادر بتاريخ الفحص، إلا أنه

الدائرة الاستئنافية الأولى لمخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة والسلع الانتقائية

قرار رقم: VA-2025-247527

الصادر في الاستئناف رقم (V-247527-2025)

بالاطلاع على الخطاب الصادر من الهيئة العامة للعقار عن المشاريع محل الخلاف فقد ثبت الآتي:

- أن مشروع "... " الحاصل على رخصة البيع على الخارطة بتاريخ 2018/10/10م، "بعد" استكمال المطور العقاري شركة ... المتطلبات النظامية من ضمنها اتفاقية التطوير المبرمة بين المطور العقاري ومالك الأرض بالشراكة بين الطرفين والتي تمنح المطور العقاري حق البيع وتوقيع العقود مع المشتريين بالنيابة عن المالك، استناداً على عقد البيع المعتمد من لجنة البيع أو التأجير على الخارطة.

- أن مشروع "... " الحاصل على رخصة البيع على الخارطة بتاريخ 2018/07/30م، "بعد" استكمال المطور العقاري شركة ... للمتطلبات النظامية من ضمنها اتفاقية التطوير المبرمة بين المطور العقاري ومالك الأرض بالشراكة بين الطرفين والتي تمنح المطور العقاري حق البيع وتوقيع العقود مع المشتريين بالنيابة عن المالك، استناداً على عقد البيع المعتمد من لجنة البيع أو التأجير على الخارطة.

- أن مشروع "... " الحاصل على رخصة البيع على الخارطة بتاريخ 2022/09/07م، "بعد" استكمال المطور العقاري شركة ... المتطلبات النظامية من ضمنها اتفاقية التطوير المبرمة بين المطور العقاري ومالك الأرض بالشراكة بين الطرفين والتي تمنح المطور العقاري حق البيع وتوقيع العقود مع المشتريين بالنيابة عن المالك، استناداً على عقد البيع المعتمد من لجنة البيع أو التأجير على الخارطة.

وبناءً على الإفادة أعلاه والتي يثبت من خلالها إقرار الهيئة العامة للعقار بأن المستأنفة حاصلة على رخصة البيع على الخارطة بتاريخ "سابق" لتاريخ الفترة محل الخلاف، وأن حصولها عليها بعد استكمال المستأنفة للمتطلبات النظامية والتي تتضمن وجود اتفاقية التطوير المبرمة بين المطور العقاري ومالك الأرض "بالشراكة" بين الطرفين، مما يعد دليل على وجود شراكة فعلية وبالتالي استحقاق المستأنفة للاسترداد بناءً على نص الفقرة (ج) من البند (سادساً) من القواعد والإجراءات الخاصة بالمطورين العقاريين المرخصين باعتبارهم أشخاصاً مؤهلين لاسترداد ضريبة القيمة المضافة، وبالتالي فإنه لا وجهة للإشارة لتاريخ صدور خطاب الهيئة

الدائرة الاستئنافية الأولى لمخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة والسلع الانتقائية

قرار رقم: VA-2025-247527

الصادر في الاستئناف رقم (V-247527-2025)

العامّة للعقار خلال فترة الفحص لكون مضمون الخطاب يوضح أن الشراكة متطلب للحصول على الرخصة والتي ثبت حصول المستأنفة عليها قبل الفترة محل الخلاف، الأمر الذي تنتهي معه الدائرة الاستئنافية إلى قبول الاستئناف المتعلق باسترداد ضريبة القيمة المضافة بمبلغ (827,577.97) ثمانمائة وسبعة وعشرون ألفاً وخمسمائة وسبعة وسبعون ريالاً وسبعة وتسعون هلة.

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

#### منطوق القرار

أولاً: قبول الاستئناف المقدم من / شركة ...، سجل تجاري رقم (...). شكلاً.  
ثانياً: قبول الاستئناف المقدم من / شركة ...، سجل تجاري رقم (...).، المتعلق باسترداد ضريبة القيمة المضافة بمبلغ (827,577.97) ثمانمائة وسبعة وعشرون ألفاً وخمسمائة وسبعة وسبعون ريالاً وسبعة وتسعون هلة، وإلغاء قرار الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في مدينة الدمام رقم (VD-2024-242442)، وإلغاء قرار المستأنف ضدها.

عضو

الدكتور / ...

عضو

الدكتور / ...

رئيس الدائرة

الأستاذ / ...

هذه الوثيقة رسمية مستخرجة من النظام، وموقعة إلكترونياً.