

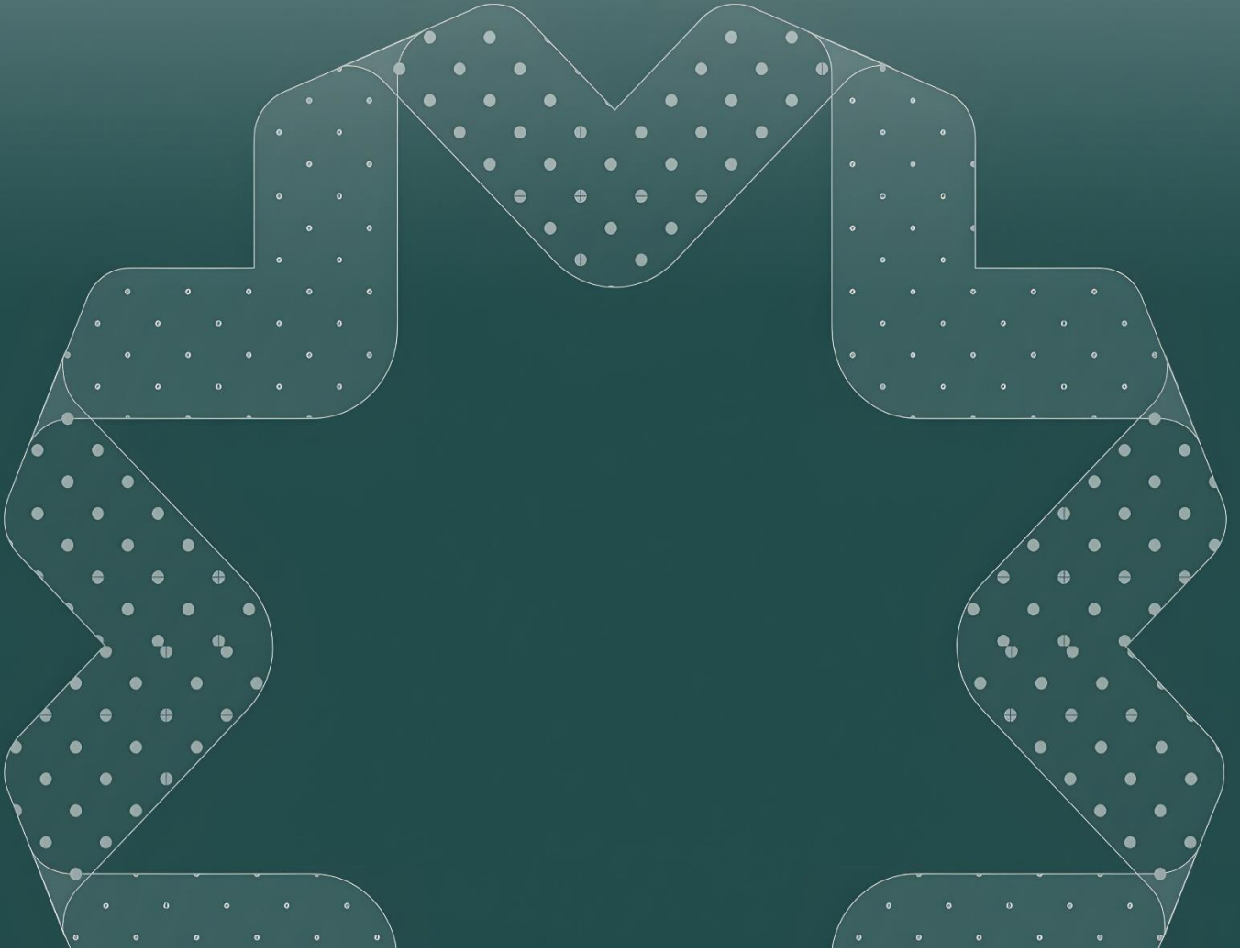


الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية  
General Secretariat of Zakat, Tax and Customs Committees

## القرارات الصادرة من اللجان الضريبية لعام

2023م

(ضريبة التصرفات العقارية)





الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية  
General Secretariat of Zakat, Tax and Customs Committees

**القرارات الصادرة من اللجان الضريبية لعام 2023م**  
**(ضريبة التصرفات العقارية)**





الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية  
General Secretariat of Zakat, Tax and Customs Committees

القرارات الصادرة من اللجان الضريبية لعام

2023م

(ضريبة التصرفات العقارية)



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



## فهرس القرارات

- 14..... المقدمة
- 15..... كلمة سعادة الأمين العام للجان الزكوية والضريبية والجمركية
- 16..... منهجية العمل:
- 18..... أولاً: الشكلي
- 19..... ضريبة التصرفات العقارية - التوريد العقاري - عدم قبول الدعوى شكلاً لرفعها من غير ذي صفة.
- 21..... ضريبة التصرفات العقارية - غرامة التأخر في التسجيل - خلو ملف الدعوى من مستند إشعار رفض الاعتراض - عدم قبول الدعوى شكلاً.
- 24..... ضريبة التصرفات العقارية - إعادة التقييم النهائي - المدة النظامية - عدم قبول الدعوى شكلاً.
- 27..... ضريبة التصرفات العقارية - إيجار تجاري - انقضاء الدعوى.
- 30..... ضريبة التصرفات العقارية - عدم قبول الدعوى شكلاً - عدم قبول نظر الدعوى لإقامتها على غير ذي صفة.
- 32..... ضريبة التصرفات العقارية - المدة النظامية - عدم قبول الاعتراض شكلاً لتقديم التظلم قبل أوانه.
- 34..... ضريبة التصرفات العقارية - من الأمور الأولية التي يُفصل فيها قبل الدخول في موضوع الدعوى هو التأكد من صفة أطراف الدعوى - عدم قبول نظر الدعوى لإقامتها على غير ذي صفة.
- 36..... ثانيًا: الموضوعي
- 37..... ضريبة التصرفات العقارية - غرامة التأخر في السداد - رفض موضوعي.
- 42..... ضريبة التصرفات العقارية - تمويل عقاري - ضريبة القيمة المضافة - الإعفاء للمسكن الأول - قبول موضوعي.
- 46..... ضريبة التصرفات العقارية - استرداد الضريبة - بيع عقار - شهادة الإعفاء للمسكن الأول - قبول موضوعي.
- 49..... ضريبة التصرفات العقارية - بيع عقار - شهادة الإعفاء للمسكن الأول - قبول الدعوى شكلاً.
- 53..... ضريبة التصرفات العقارية - إعادة تقييم العقار - توريدات عقارية - غرامة التأخر في السداد - قبول الدعوى شكلاً.
- 57..... ضريبة التصرفات العقارية - غرامة التأخر بالسداد - مسؤولية توريد الضريبة تقع على عاتق المتصرف.
- 62..... ضريبة التصرفات العقارية - ضريبة القيمة المضافة - عدم استحقاق شهادة الإعفاء الضريبي - توريد عقاري - نقل الالتزام.



- ضريبة التصرفات العقارية - ضريبة القيمة المضافة - توريد عقاري - عدم تقديم ما يثبت الوفاء بمبلغ  
66..... ضريبة القيمة المضافة - الأصل في تحمل عبء سداد الضريبة هو العميل.
- ضريبة التصرفات العقارية - القيمة المضافة - غرامة التأخر في السداد - تعديل الإقرار - قبول دعوى  
71..... المدعية وإلغاء مبلغ الضريبة.
- ضريبة التصرفات العقارية. غرامة التأخر في السداد - وجود فروقات بين أسعار بيع العقارات ومتوسط  
76..... القيمة السوقية - الأصل سلامة التصرف ما لم يثبت خلافه.
- ضريبة التصرفات العقارية - إعادة تقييم العقار - القيمة المضافة - التأخر في السداد - القيمة السوقية  
81..... العادلة للأراضي.
- ضريبة التصرفات العقارية - التقييم النهائي - التأخر في السداد - العقارات بالهبة - المنازعات الضريبية.  
85.....
- ضريبة التصرفات العقارية - إعادة تقييم العقار - القيمة المضافة - التأخر في السداد - نقل الملكية من  
89..... خلال الهبة - قبول الدعوى شكلاً.
- ضريبة التصرفات العقارية - توريد عقار - القيمة المضافة - الأصل في تحمل عبء سداد الضريبة عملاً  
93..... يتلقاه من سلع وخدمات هو العميل أو المشتري - ضريبة غير مباشرة.
- ضريبة التصرفات العقارية - غرامة التأخر في السداد - إعادة تقييم العقار - رفض دعوى المدعي.....  
97.....
- ضريبة التصرفات العقارية - حجز عقار - رفض دعوى المدعي.....  
102.....
- ضريبة التصرفات العقارية - غرامة التأخر في السداد - إلغاء قرار المدعى عليها.....  
106.....
- إعادة تقييم - ضريبة التصرفات العقارية - غرامة التأخر في السداد - استيفاء شرط الهبة - القيمة  
110..... السوقية العادلة - رفض دعوى المدعي.
- ضريبة التصرفات العقارية - إعادة تقييم ضريبة التصرفات العقارية - غرامة التأخر في السداد - موقع  
وزارة العدل لا يفرق بين بيع الأراضي الخام والأراضي التي عليها فيلا أو عمارة - آلية احتساب قيمة العقار  
115..... بقيمة أعلى من القيمة المفصح عنها.
- ضريبة التصرفات العقارية - إعادة تقييم ضريبة التصرفات العقارية - غرامة التأخر في السداد - عقد  
اتفاق شراكة في شراء أرض غير مصادق عليه من المحامي لغرض تجزئة العقار وإعادة إفراغ الجزء الخاص  
119..... بالشريك.
- ضريبة التصرفات العقارية - إعادة تقييم ضريبة التصرفات العقارية - فرض ضريبة التصرفات العقارية -  
غرامة التأخر في السداد - نقل ملكية العقار بصورة بيع وليس رهناً - التقييم نتج عنه احتساب الضريبة  
124..... بمبلغ أكبر من المستحق نظاماً - رفض دعوى المدعية.

- ضريبة التصرفات العقارية - إعادة تقييم ضريبة التصرفات العقارية - فرض ضريبة تصرفات العقارية -  
إفراغ الأرض باسم وكيل الورثة - صك مبايعه - أخذ القيمة السوقية العادلة لقيمة العقار في محل تاريخ  
التصرف - رفض الدعوى. .... 128
- ضريبة التصرفات العقارية - فاتورة ضريبة التصرفات العقارية - فرض غرامة التأخر في السداد - إعادة  
تقييم للتصرف العقاري بناءً على القيمة السوقية العادلة للعقار - مبلغ رمزي لإثبات نقل الملكية. .... 132
- ضريبة التصرفات العقارية - إعادة تقييم العقار بقيمة أعلى من قيمة البيع - فرض غرامة التأخر في  
السداد - عدم تقديم المستندات الثبوتية اللازمة التي على أثرها جرى احتساب الفرق. .... 137
- ضريبة التصرفات العقارية - بيع عقار - إلزام المدعى عليه بدفع المتبقي من ضريبة القيمة المضافة عن  
التوريد العقاري محل الدعوى. .... 141
- ضريبة التصرفات العقارية - التقييم الأولي لضريبة التصرفات العقارية - إعادة تقييم خاطئ - تصرف  
بالعقار بقيمة تقل عن القيمة السوقية العادلة - وجود فروقات بين أسعار بيع العقار ومتوسط القيمة  
السوقية للعقار في المخطط نفسه - رفض دعوى المدعي من الناحية الموضوعية. .... 145
- ضريبة التصرفات العقارية - ضريبة تصرفات عقارية ناتجة عن إعادة التقييم - استحقاق الإعفاء لحمل  
شهادة المسكن الأول من المشتري - إرفاق جدول بيانات يظهر فيه هوية المشتري - قبول الدعوى من الناحية  
الموضوعية. .... 150
- ضريبة التصرفات العقارية الناتجة عن إعادة تقييم العقار - غرامة التأخر في السداد - قيمة العقار المقر  
عنها لا تعكس قيمته الحقيقية - ما يرتبط به يأخذ حكمه. .... 154
- ضريبة التصرفات العقارية - إعادة التقييم لضريبة التصرف العقاري - اختلاف في قيمة الضريبة  
المستحقة لم تسدد في الميعاد النظامي - فرض غرامة التأخر في السداد عن الأشهر اللاحقة للتصرف  
العقاري - إلغاء القرار. .... 159
- ضريبة التصرفات العقارية - إعادة تقييم التصرف العقاري - إلغاء قرار المدعى عليها. .... 163
- ضريبة التصرفات العقارية - إعادة التقييم لضريبة التصرف العقاري - عدم صحة احتساب قيمة الأرض  
- قيمة سوقية عادلة للعقار. .... 166
- ضريبة التصرفات العقارية - تبين عدم صحة الإقرار المقدم مما استوجب تعديل الإقرار - وجود اختلاف  
في قيمة الضريبة المستحقة لم تسدد في الميعاد النظامي - غرامة التأخر في السداد - رفض دعوى المدعية.  
..... 170
- ضريبة التصرفات العقارية - إعادة التقييم لضريبة التصرف العقاري - قيمة سوقية عادلة للعقار -  
اختلاف في قيمة الضريبة المستحقة لم تسدد في الميعاد النظامي - غرامة التأخر في السداد عن الأشهر  
اللاحقة للتصرف العقاري - عدم تقديم المستندات المعتبرة التي تؤيد صحة القرار. .... 174

- ضريبة التصرفات العقارية - الإفراغ بالهبة للأخ - عدم تسديد ضريبة التصرفات العقارية في الميعاد النظامي - رفض الدعوى. 178 .....
- ضريبة التصرفات العقارية - ضريبة القيمة المضافة الناتجة عن التوريد العقاري - أتعاب الحمامة - الأصل في تحمل عبء سداد الضريبة عمًا يتلقاه من سلع وخدمات هو المشتري. 182 .....
- ضريبة التصرفات العقارية - التوريد العقاري - الأصل في تحمل عبء سداد الضريبة هو العميل - فرض الغرامات نتيجة التفريط في تحصيل ودفع الضريبة في وقتها. 187 .....
- ضريبة التصرفات العقارية - الضريبة المدفوعة عن قيمة العقار - الملزم بسداد كامل الضريبة للمالك هو المدعى عليه - رفض دعوى المدعي. 192 .....
- ضريبة التصرفات العقارية - إبرام عقد تمويل عقاري بصيغة المرابحة - رفض دعوى المدعي. 197 .....
- ضريبة التصرفات العقارية - إعادة التقييم النهائي لضريبة التصرف العقاري - غرامة التأخر في السداد - إلغاء قرار المدعى عليها. 200 .....
- ضريبة التصرفات العقارية - توريد عقاري - يقع عبء تحمل سداد الضريبة عما يتلقاه من سلع وخدمات على المشتري. 204 .....
- ضريبة التصرفات العقارية - ضريبة القيمة المضافة الناتجة عن التوريدات العقارية - بند أتعاب الحمامة - يقع عبء سداد الضريبة كضريبة غير مباشرة على المشتري. 208 .....
- ضريبة التصرفات العقارية - غرامة التأخر في السداد - الاستفادة من شهادة المسكن الأول - إلغاء قرار المدعى عليها. 212 .....
- ضريبة التصرفات العقارية - ضريبة القيمة المضافة الناتجة عن التوريدات العقارية - بند أتعاب الحمامة - يقع عبء سداد الضريبة كضريبة غير مباشرة على المشتري. 216 .....
- ضريبة التصرفات العقارية - التوريد العقاري - عدم التسجيل في الضريبة وقت تنفيذ البيع - عدم استحقاق المبلغ المطالب به. 221 .....
- ضريبة التصرفات العقارية - الأصل في تحمل عبء سداد الضريبة كضريبة غير مباشرة عما يتلقاه من سلع وخدمات هو العميل أو المشتري - إلزام المدعى عليها بدفع قيمة مبلغ ضريبة القيمة المضافة للتوريد العقاري محل الدعوى. 225 .....
- ضريبة التصرفات العقارية - غرامة التأخر في السداد - قبول دعوى المدعي. 229 .....
- ضريبة التصرفات العقارية - إعادة التقييم - غرامة التأخر في السداد - تعديل مبلغ ضريبة التصرفات العقارية المستحقة. 234 .....
- ضريبة التصرفات العقارية - فترة ضريبة - إعادة التقييم - قيمة أعلى - التأخر في السداد - وجود عيوب في الأرض المباعة - التهرب الضريبي. 238 .....

- ضريبة التصرفات العقارية - التقييم الأولي لضريبة التصرفات العقارية - غرامة التأخر بالسداد - اعتبار القيمة السوقية العادلة للعقار هي الأساس في احتساب مبلغ الضريبة - وجود اختلاف في قيمة الضريبة المستحقة والتي لم تسدد في الميعاد النظامي - انتهاء الدعوى. .... 242
- ضريبة التصرفات العقارية - تاريخ الإفراغ قبل تاريخ نفاذ التسجيل - الأصل في تحمل عبء سداد الضريبة عما يتلقاه من سلع وخدمات هو العميل. .... 245
- تقييم ضريبة التصرفات العقارية - نقل ملكية عقار - غرامة التأخر في السداد - قبول الدعوى. .... 249
- ضريبة التصرفات العقارية - إعادة تقييم العقار بقيمة أعلى من قيمة البيع - غرامة التأخر في السداد - قيمة العقار المقر عنها لا تعكس قيمته الحقيقية - تعديل مبلغ الضريبة المستحقة - عدم تقديم المستندات الثبوتية اللازمة لاحتساب الفرق - قبول دعوى المدعي. .... 253
- ضريبة التصرفات العقارية - غرامة التأخر في السداد - إلغاء قرار المدعى عليها. .... 257
- ضريبة التصرفات العقارية - غرامة التأخر في السداد - إعادة تقييم للتصرف العقاري - احتساب قيمة العقار بقيمة أعلى من القيمة المُفصَّح عنها - استخدام متوسط أسعار البيع للمخطط لا يمثل مؤشراً صحيحاً للقيمة السوقية للعقار - قبول دعوى المدعي. .... 261
- ضريبة التصرفات العقارية - إعادة التقييم - فرض غرامة التأخر في السداد - الموهوب له ممن تجوز له الهبة - إلغاء قرار المدعى عليها. .... 266
- إعادة تقييم عقار - ضريبة التصرفات العقارية - التأخر في السداد - القيمة السوقية للعقار. .... 271
- ضريبة التصرفات العقارية مستحقة الدفع - إعادة تقييم عقار - فرض غرامة التأخر في السداد - عدم تقديم مستند يعارض مبلغ البيع الفعلي - قيمة العقارات المقر عنها لا تعكس قيمتها الفعلية - تعديل مبلغ الضريبة المستحقة - عدم توضيح آلية احتساب قيمة العقار بقيمة أعلى من القيمة المفصَّح عنها - قبول دعوى المدعي. .... 276
- ضريبة التصرفات العقارية - غرامة التأخر في السداد - قيمة البيع لا تمثل القيمة السوقية الفعلية للعقار - تقدير قيمة العقار بناءً على القيمة السوقية العادلة - استخدام متوسط أسعار البيع للمخطط لا يمثل مؤشراً صحيحاً للقيمة السوقية للعقار. .... 282
- ضريبة التصرفات العقارية - إدخال خاطئ - إقرار ضريبي - الاستيرادات الخاضعة للنسبة الأساسية والمدفوعة عند الاستيراد - المبيعات المحلية الخاضعة للضريبة - الخطأ في الإقرار - التأخر في السداد - ضريبة القيمة المضافة. .... 286
- ضريبة التصرفات العقارية - المسكن الأول - قرار ضريبي - شهادة الاستحقاق - دفع أعاب المحاماة. .... 291
- ضريبة التصرفات العقارية - إعادة تقييم عقار - بيع قطعة أرض - التأخر في السداد - القيمة السوقية. .... 295

استئناف – ضريبة التصرفات العقارية – اتفاق القرار مع الأسباب السائغة التي بُني عليها والكافية لحمل  
قضائه - قبول الاستئناف شكلاً لتقديمه من ذي صفة خلال المدة النظامية - رفض الاستئناف ..... 300

استئناف – ضريبة التصرفات العقارية – ضريبة المدخلات - التقييم النهائي - الفترة الضريبية - المشتريات  
المحلية الخاضعة للضريبة بالنسبة الأساسية – قبول الاستئناف شكلاً وموضوعاً. .... 303



## المقدمة

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على أشرف المرسلين وخاتم النبيين سيدنا محمد، وعلى آله وصحبه والتابعين، وبعد:

فإن من نافلة القول أن ما تقوم به اللجان القضائية من جهود، وما يصدر منها من قرارات إنما يُشكّل في مجموعته ثروة فقهية وعدليّة لا تُقدَّر بثمن، وحصيلة ينبغي الاهتمام والعناية بها. وفي ظل الثورة التجارية والصناعية التي تعيشها المملكة العربية السعودية في ظل رؤية المملكة 2030م أشكّل على الكثيرين العديد من النوازل في القضايا الزكوية والضريبية، ومن منطلق المسؤولية المجتمعية التي تنتهجها الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية، فقد سعت إلى تكوين أساس متين ومرجع لأعضاء اللجان والمكلفين والمهتمين، من خلال نشر القرارات النهائية الصادرة من اللجان الضريبية لعام 2023م، بما يساهم بشكل فعّال في خدمة النزاعات الزكوية والضريبية وال؛ الأمر الذي يحدّ من الإطالة في نظر الدعاوى، حيث تُسهم تلك التداوين في إيضاح ما استقرت عليه اللجان من القرارات، والذي سينعكس على اختصار وقت أمد التقاضي بالنسبة للمتعاملين، وتخفيف الجهد على ناظر الدعوى، وتحقيق مبدأ الشفافية الذي تنتهجه الأمانة العامة، فضلاً عن إتاحة الجوانب التطبيقية للجهات المعنية بالبحث الشرعي والنظامي، ولا سيما الجهات الأكاديمية والتدريبية وغيرها.

نسأل الله -عز وجل- أن يكون عملاً خالصاً لوجهه الكريم، وأن يُسدّد الجهود، ويوفّق المساعي لما فيه الخير، إنه جوادٌ كريم.





## كلمة سعادة الأمين العام للجان الزكوية والضريبية والجمركية

الحمد لله وحده، وبعد:

انطلاقاً من رؤية وقيم الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية، والتي أخذت على عاتقها التميّز بالقدرة على حلّ المنازعات الزكوية والضريبية والجمركية، وتبني أساليب مبتكرة وفعّالة، وتعزيز الشفافية والحياديّة، وتنمية التعاون بين أطراف المنظومة الزكوية والضريبية والجمركية، والقيام بدور فعّال في رفع كفاءة النظر القانوني، وذلك بهدف تمكين اللجان الزكوية والضريبية والجمركية من الفصل الناجز في المنازعات المنظورة أمامها، وتقديم الدعم والمساندة للجان في كافة المراحل بإجراء الدراسات والأبحاث، وخدمة المكلفين بتوضيح الأنظمة والقرارات والسوابق القضائية، وتحديثها بشكل دوري.

وقد أولت الأمانة العامة أهميةً خاصةً للقرارات النهائية الصادرة من اللجان؛ كونها تمثل خلاصة الاجتهاد القضائي المستقر، والمتميزة بقبليتها للتطوير والتغيير المستمر حسب مستجدات الواقع؛ لأنّ تقريرها يستهدف الفصل في منازعات معروضة أمام اللجان القضائية.

كما أن معرفتها تحدّد من الخلافات والمنازعات؛ مما يعدّ وقاية وحماية وإعانة لهم في موقفهم أمام اللجان، ومن ذلك مشروع تصنيف وتبويب القرارات النهائية الصادرة من اللجان الضريبية.

وهذه المكانة المرموقة للقرارات الاستثنائية استدعت العمل على استخلاصها ونشرها للكفاة؛ تحقيقاً لمبدأ الشفافية، وإبرازاً للجهود القائمة، وإثراءً للساحة العلمية؛ لتكون ميداناً خصباً للدارسين والمتخصصين والمراكز البحثية.

وإن ما تقوم به الأمانة العامة -وفقاً لدورها من خلال نشر هذه القرارات النهائية- ما هو إلا تأكيد على سعيها الحثيث لتحقيق كل ما من شأنه رفع مستوى العدالة بما يليق بها، وذلك بفضل دعم وتوجيهات القيادة المباركة التي لا تألو جهداً في دعمها السخي للبيئة التشريعية والتنظيمية.

وفي الختام، أتقدّم بالشكر الجزيل لمولاي خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبد العزيز، وولي عهده الأمين صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز، رئيس مجلس الوزراء -حفظهم الله- على رعايتهم ودعمهم غير المحدود للأنشطة العدلية في شتى المجالات. كما أتقدم بوافر الشكر لمنسوبي الأمانة العامة على جهودهم المتميزة في إصدار هذا المنتج الذي أرجو أن يحقق أهدافه، وأن يكون إضافة نوعية في المجال القانوني.

الأمين العام

عبد الله بن عبد الرحمن السحيباني



## منهجية العمل:

اهتمت الأمانة العامة بنشر وانتقاء الأحكام ذات الطابع الشمولي لموضوعاتها بما يحقق الفائدة المرجوة، ونظرًا إلى أهمية توصيف الدعوى المنظورة أمام اللجان الزكوية والضريبية والجمركية وأثره على الاستدلال والاستناد عند التأسيس للقرار؛ باعتباره النتيجة التي ينشدها أطراف الدعوى، ولما للدعاوى الزكوية والضريبية والجمركية من وقائع وملابسات مختلفة؛ مما يستوجب معه تبويب القرارات الصادرة من اللجان الزكوية والضريبية والجمركية، ليتسنى للأطراف والمهتمين الاطلاع على رأي اللجان في تلك الوقائع.

وانطلاقًا من دور الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية في تبني وتطبيق مبادئ التحسين والتطوير المستمر في إدارة المنازعات الزكوية والضريبية والجمركية؛ بهدف تمكين الفصل الناجز في تلك المنازعات فقد أولت العناية والاهتمام في تبويب ونشر القرارات الصادرة من اللجان الزكوية والضريبية والجمركية. وعليه فقد تطلب الأمر العمل على إيجاد خطة محكمة؛ لإخراجها في أسلوب سهل وميسور. وقد قسم العمل إلى عدة مراحل وفق ما يلي:

- جرى جرد القرارات الصادرة من اللجان الزكوية والضريبية والجمركية لعام 2023م، والقرارات الصادرة في آخر عام 2022م التي لم تُضمن بمدونات 2022م.
- وضع كلمات مفتاحية لتسهيل عملية البحث من خلالها.
- وضع ملخص للقرار يتم فيه اختصار أهم ما جاء في القرار.
- حصر الأسانيد التي استندت إليها الدائرة مصدرة القرار.
- تصنيف القرارات موضوعيًا بما يناسبها ووضعها تحت التصنيف الأكثر علاقة.
- وضع اسم الدائرة مصدرة القرار، ورقم قرار دائرة الفصل، ورقم الدعوى، وتاريخ صدور القرار، وأيضًا فترة الربط.
- التحقق من حذف كافة البيانات الدالة على أطراف الدعوى، أو أطراف أخرى دون التأثير على القرار.
- التحقق من سلامة القرار من الناحية اللغوية والإملائية.
- اعتمدت الأمانة في تصنيفها وفهرستها للقرارات من الناحية الموضوعية على موضوعات النظام بحيث تدرج القرارات عند توزيعها بحسب وردوها في النظام.
- اعتمدت الأمانة على منهجية استبعاد القرارات المتشابهة حيث إن ضابط التشابه لديها أن تتفق بنود القرارات وطلبات الدعوى والحكم فيها وإن اختلف أطرافها.



- التقيد بنص القرار ويشمل ذلك وقائعه وأسبابه ومنطوقه، بدون أي إضافة أو تعديل عدا الأخطاء الإملائية والنحوية.

أولاً: الشكلي



## دعوى

القرار رقم (VTR-2023-95216)

الصادر في الدعوى رقم (R-95216-2022)

لجنة الفصل

الدائرة الثالثة للفصل في مخالفات ومنازعات

ضريبة القيمة المضافة في مدينة الرياض

### المفاتيح:

ضريبة التصرفات العقارية - التوريد العقاري - عدم قبول الدعوى شكلاً لرفعها من غير ذي صفة.

### الملخص:

مطالبة المدعي بإلغاء قرار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بشأن دفع مبلغ وقدره (180,00) ريال، يمثل ضريبة القيمة المضافة عن التوريد العقاري، والتعويض عن أضرار التقاضي - دلت النصوص النظامية أنّ من الأمور الأولية التي يتم الفصل فيها قبل الدخول في موضوع الدعوى هو التأكد من صفة أطراف الدعوى، والذي تحكم به الدائرة من تلقاء نفسها - ثبت للدائرة أن الدعوى مقامة من غير ذي صفة. مؤدى ذلك: عدم قبول الدعوى شكلاً لرفعها من غير ذي صفة - اعتبار القرار نهائياً وواجب النفاذ.

### المستند:

- المادة (76/1) من [نظام المرافعات الشرعية الصادر بالمرسوم الملكي رقم \(م/1\) بتاريخ 1435/01/22هـ](#)

### الوقائع:

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وآله وصحبه ومن والاه؛ وبعد:

إنه في يوم الأربعاء 2023/02/15م، عقدت الدائرة المنشأة بموجب نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي ذي الرقم (م/1) بتاريخ 1425/01/15هـ وتعديلاته، والمشكلة بموجب الأمر الملكي رقم (17218) بتاريخ 1442/03/27هـ؛ وذلك للنظر في الدعوى المشار إليها أعلاه.

تتلخص وقائع هذه الدعوى بالقدر اللازم لإصدار القرار، في أن المدعي/...، هوية رقم (...).، بصفته وكلياً بموجب وكالة رقم (...).، عن ...، هوية وطنية رقم (...).، تقدم بلائحة دعوى تضمنت مطالبة المدعى عليه/...، هوية رقم (...).، بدفع مبلغ وقدره (180,00) ريال، يمثل ضريبة القيمة المضافة عن التوريد العقاري، والتعويض عن أضرار التقاضي. تقدمت بالمطالبة باسترداد المبالغ المدفوعة في الإقرارات الضريبية لعدم استحقاقها. وبعرض لائحة الدعوى على المدعى عليها؛



دفعت بعدم قبول الدعوى شكلاً لعدم تحرير الدعوى، وفي يوم الأربعاء 2023/02/15م، عقدت الدائرة جلستها عن بُعد لنظر الدعوى، وبالمناداة على أطراف الدعوى حضر المدعى أصالة، ولم يثبت حضور المدعى عليه، وبسؤال المدعي عن دعواه أجاب أنه يطلب إلزام المدعى عليه بأن يدفع مبلغاً وقدره (180,000) ريال ...، وبسؤاله عن صفته في الدعوى، أجاب بأن ... هو من باع العقار على المدعى عليه، وبسؤاله عن سبب عدم إقامة الدعوى باسمه، أجاب بأنه وكيل. وباطلاع الدائرة على ملف الدعوى ومرفقاتها، وعليه قررت الدائرة رفع الجلسة للمداولة؛ تمهيداً لإصدار القرار.

### الأسباب:

بعد الاطلاع على الأنظمة واللوائح ذات العلاقة، وحيث إن من الأمور الأولية التي يتم الفصل فيها قبل الدخول في موضوع الدعوى هو التأكد من صفة أطراف الدعوى، والذي تحكم به الدائرة من تلقاء نفسها، وفقاً للفقرة (الأولى) من المادة (السادسة والسبعين) من نظام المرافعات الشرعية، وحيث تبين أن المدعي يطالب المدعى عليه بدفع مبلغ الضريبة لقاء بيع ... عقار للمدعى عليه، وحيث إن الدعوى مقامة من ... هوية وطنية رقم (...). مؤدى ذلك أن الدعوى مقامة من غير ذي صفة؛ الأمر الذي يتعين معه عدم قبولها شكلاً.

### القرار:

- عدم قبول الدعوى شكلاً لرفعها من غير ذي صفة.

صدر هذا القرار حضورياً بحق الطرفين، وفقاً لأحكام المادة (السادسة والخمسين) من نظام المرافعات الشرعية، ويعتبر تاريخ إيداع القرار في النظام الإلكتروني الخاص بالأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية هو تاريخ تسليم القرار، ولأطراف الدعوى طلب استئنافه حسب النظام خلال (30) ثلاثين يوماً من اليوم التالي للتاريخ المحدد لتسلمه، بحيث يصبح نهائياً وواجب النفاذ بعد انتهاء هذه المدة في حال عدم تقديم الاعتراض.

وصلّى اللهم وسلّم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

تم اكتساب الحكم القطعية بمضي مدة الاعتراض بموجب الفقرة (2) من المادة (33) من قواعد عمل اللجان الزكوية والضريبية والجمركية).





## دعوى

القرار رقم (VJ-2022-1648)

الصادر في الدعوى رقم (R-89177-2021)

لجنة الفصل

الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات

ضريبة القيمة المضافة في محافظة جدة

### المفاتيح:

ضريبة التصرفات العقارية – غرامة التأخر في التسجيل - خلو ملف الدعوى من مستند إشعار رفض الاعتراض - عدم قبول الدعوى شكلاً.

### الملخص:

مطالبة المدعية بإلغاء قرار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بشأن فرض غرامة التأخر في التسجيل – دفعت المدعي عليها بعدم قبول الدعوى شكلاً لعدم تقديم المدعي اعتراضه على قرار الهيئة - ثبت للدائرة أن المدعي لم يُقم البينة على قيامه بالاعتراض على قرار الهيئة وفقاً لقواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية، وحيث خلا ملف الدعوى من مستند إشعار رفض الاعتراض من قبل المدعي عليها. مؤدًى ذلك: عدم قبول الدعوى شكلاً – اعتبار القرار نهائياً وواجب النفاذ بموجب المادة (42) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية.

### المستند:

- المواد (2، 3، 2/15) من [قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم \(26040\) وتاريخ 1441/04/21هـ](#)

### الوقائع:

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وآله وصحبه ومن والاه؛ وبعد:

في يوم الخميس بتاريخ 2022/07/28م، اجتمعت الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في محافظة جدة، المنشأة بموجب نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/1/15هـ، والمُشكَّلة بموجب الأمر الملكي رقم (65474) وتاريخ 1439/12/23هـ، وذلك للنظر في الدعوى المشار إليها أعلاه، وحيث استوفت الدعوى الأوضاع النظامية المقررة، فقد أُدعت لدى الأمانة العامة للجان الضريبية بتاريخ 2021/12/27م.



تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن ...، هوية وطنية رقم (...). أصالةً عن نفسه، تقدّم بلائحة دعوى تضمنت اعتراضه على فرض غرامة التأخر في التسجيل. ويعرض لائحة دعوى المدعي على وكيل المدعى عليها أجاب بمذكرة جوابية مكونة من صفحة واحدة، وقد قامت الدائرة بالاطلاع عليها.

وفي يوم الخميس بتاريخ 2022/07/28م، افتتحت الجلسة للدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في محافظة جدة والمنعقدة عبر الاتصال المرئي طبقاً لإجراءات التقاضي المرئي عن بُعد؛ استناداً إلى ما جاء في البند (ثانياً) من المادة (الخامسة عشرة) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ وبالمناداة على أطراف الدعوى لم يثبت حضور المدعي أو من يمثله، وحضر ... (سعودي الجنسية) بموجب هوية وطنية رقم (...). بصفته ممثلاً لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك بموجب خطاب التفويض رقم (...). وتاريخ .../10/1443هـ والصادر من وكيل المحافظ للشؤون القانونية، وبسؤال ممثل المدعى عليها عن رده أجاب بأنه يتمسك بما ورد في مذكرة الرد المقدمة في ملف القضية، ولصلاحية الدعوى للفصل فيها وفقاً لأحكام المادة (العشرين) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية، وبناءً عليه قررت الدائرة رفع الجلسة تمهيداً لإصدار القرار.

## الأسباب:

بعد الاطلاع على أوراق الدعوى وبعد التدقيق، وبعد الاطلاع على نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/1/15هـ وتعديلاته، ولائحته التنفيذية الصادرة بموجب قرار وزير المالية رقم (1535) بتاريخ 1425/6/11هـ وتعديلاتها، واستناداً إلى نظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/113) بتاريخ 1438/11/2هـ وتعديلاته، وإلى اللائحة التنفيذية للنظام الصادرة بقرار من مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل برقم (3839) وتاريخ 1438/12/14هـ وتعديلاتها، وإلى قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/06/11هـ، وإلى الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون الخليجي، والأنظمة واللوائح ذات العلاقة.

من حيث الشكل: وبتأمل الدائرة لمستندات الدعوى فقد تبين لها أن المدعي تقدم بالدعوى عبر البوابة الإلكترونية بتاريخ 2021/12/27م، وحيث دفعت المدعى عليها بعدم قبول الدعوى شكلاً لعدم تقديم المدعي اعتراضه على قرار الهيئة، وفقاً لنص المادة (2) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية على أنه: "يجوز لمن صدر في شأنه قرار من الهيئة الاعتراض عليه لديها خلال (ستين) يوماً من تاريخ الإبلاغ به، وعلى الهيئة أن تبث في الاعتراض خلال (تسعين) يوماً من تاريخ تقديمه، فإذا صدر القرار برفض الاعتراض أو مضت مدة (تسعين) يوماً دون البت فيه، فللمكلف خلال (ثلاثين) يوماً من تاريخ إبلاغه برفض اعتراضه أمام الهيئة أو مضي مدة (تسعين) يوماً دون البت فيه، القيام بأيّ ممّا يأتي:1- طلب إحالة الاعتراض إلى اللجنة الداخلية لغرض التسوية، فإذا رفض المكلف قرار اللجنة الداخلية بشأن التسوية أو مضت المدة المحددة في قواعد التسوية دون الوصول إلى تسوية، جاز للمكلف التقدم بدعوى التظلم من قرار الهيئة أمام لجنة الفصل خلال (ثلاثين) يوماً من تاريخ إبلاغه بقرار اللجنة الداخلية أو من مضي المدة المحددة في قواعد التسوية دون الوصول إلى تسوية، ولا تشمل دعواه ما قد يكون تم التوصل في شأنه إلى تسوية مع اللجنة الداخلية.2- إقامة دعوى التظلم مباشرة أمام لجنة الفصل". كما نصت المادة (3) من قواعد عمل



لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية على أنه: "يصبح قرار الهيئة محصناً وغير قابل للاعتراض عليه أمام أي جهة أخرى في الحالات الآتية: 1- إذا لم يعترض المكلف لدى الهيئة خلال مدة (ستين) يوماً من تاريخ تبليغه به. 2- إذا لم يُقم المكلف دعوى التظلم أمام لجنة الفصل أو لم يطلب إحالة اعتراضية إلى اللجنة الداخلية لغرض التسوية خلال (ثلاثين يوماً) من تاريخ تبليغه بالقرار الصادر من الهيئة برفض اعتراضه، أو من مُضي مدة (تسعين) يوماً من تاريخ تقديم اعتراضه لديها على القرار دون البت فيه. 3- إذا لم يُقم المكلف دعوى التظلم أمام لجنة الفصل خلال (ثلاثين) يوماً من تاريخ تبليغه بالقرار الصادر من اللجنة الداخلية في شأن التسوية، أو من مُضي المدة المحددة في قواعد التسوية، دون الوصول إلى تسوية". وحيث إن المدعي لم يُقم البينة على قيامه بالاعتراض على قرار الهيئة وفقاً لقواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية، وحيث خلا ملف الدعوى من مستند إشعار رفض الاعتراض من قبل المدعى عليها، فإن الدائرة ترى صحة دفع المدعى عليها الشكلي بعدم قبول دعوى المدعي. عليه، وبناءً على ما تقدم وعملاً بأحكام الاتفاقية الموحدة ونظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية وقواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية قررت الدائرة بعد المداولة بالإجماع:

## القرار:

- عدم قبول الدعوى شكلاً لعدم تقديم الاعتراض أمام المدعى عليها وفقاً لأحكام المادتين (2، و3) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية.

صدر هذا القرار حضورياً بحق الطرفين وفقاً لأحكام المادة (السادسة والخمسين) من نظام المرافعات الشرعية. وقد حددت الدائرة (ثلاثين) يوماً موعداً لتسلم نسخة القرار، وللدائرة أن تمديد موعد التسليم (لثلاثين) يوماً أخرى حسبما تراه. ولأطراف الدعوى طلب استئنافه خلال (ثلاثين) يوماً من اليوم التالي للتاريخ المحدد لتسلمه، وفي حال عدم تقديم الاعتراض يصبح نهائياً وواجب النفاذ بعد انتهاء هذه المدة.

وصلّى اللهم وسلّم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

(تم اكتساب الحكم القطعية بمضي مدة الاعتراض بموجب الفقرة (2) من المادة (33) من قواعد عمل اللجان الزكوية والضريبية والجمركية).



## دعوى

القرار رقم (VJ-2023-143791)

الصادر في الدعوى رقم (R-143791-2022)

لجنة الفصل

الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات

ضريبة القيمة المضافة في محافظة جدة

### المفاتيح:

ضريبة التصرفات العقارية – إعادة التقييم النهائي - المدة النظامية - عدم قبول الدعوى شكلاً.

### الملخص:

مطالبة المدعي بإلغاء قرار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بشأن إعادة التقييم النهائي لمبلغ ضريبة التصرفات العقارية المستحق – دلت النصوص النظامية على وجوب تقديم الاعتراض خلال المدة النظامية من تاريخ الإخطار - ثبت للدائرة أن المدعي تقدم بالدعوى عبر البوابة الإلكترونية بتاريخ 2022/03/05م، وحيث إنه لم يُقم البيئة على قيامه بالاعتراض على قرار الهيئة وفقاً للقواعد النظامية، وحيث خلا ملف الدعوى من مستند إشعار رفض الاعتراض من قبل المدعي عليها. مؤدى ذلك: عدم قبول الدعوى شكلاً لعدم تقديم الاعتراض أمام المدعي عليها خلال المدة النظامية - اعتبار القرار نهائياً وواجب النفاذ.

### المستند:

- المادتان (2، 3) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ.

### الوقائع:

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وآله وصحبه ومن والاه؛ وبعد:  
في يوم الأحد بتاريخ 2023/01/29م، اجتمعت الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في محافظة جدة، المنشأة بموجب نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/01/15هـ، والمُشكلة بموجب الأمر الملكي رقم (65474) وتاريخ 1439/12/23هـ، وذلك للنظر في الدعوى المشار إليها أعلاه، وحيث استوفت الدعوى الأوضاع النظامية المقررة، فقد أُدعت لدى الأمانة العامة للجان الضريبية بتاريخ 2022/03/05م.



تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن ...، هوية وطنية رقم (...). أصالة عن نفسه، تقدّم بلائحة دعوى تضمنت اعتراضه على إعادة التقييم النهائي لمبلغ ضريبة التصرفات العقارية المستحق، ويطلب إلغاء القرار محل الدعوى. ويعرض لائحة دعوى المدعي على وكيل المدعى عليها، أجاب بمذكرة جوابية مكونة من صفحة، وقد اطلعت عليها الدائرة. وفي يوم الأحد بتاريخ 2023/01/29م، افتتحت الجلسة للدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في محافظة جدة، والمنعقدة عبر الاتصال 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؛ وبالمناداة على أطراف الدعوى، حضر ... (الجنسية) بموجب هوية وطنية رقم (...). بصفته ممثلاً للهيئة العامة للزكاة والدخل بموجب خطاب التفويض رقم (...). وتاريخ 1443/10/...هـ، والصادر من نائب المحافظ للشؤون القانونية والالتزام، وحيث تغيب المدعي عن الحضور دون عذر تقبله الدائرة. 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 (م/1) بتاريخ 1425/01/15هـ وتعديلاته، ولائحته التنفيذية الصادرة بموجب قرار وزير المالية رقم (1535) بتاريخ 1425/06/11هـ وتعديلاتها، واستناداً لنظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/113) بتاريخ 1438/11/02هـ وتعديلاته، وعلى اللائحة التنفيذية للنظام الصادرة بقرار من مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل برقم (3839) وتاريخ 1438/12/14هـ وتعديلاتها، وعلى قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/06/11هـ، وعلى الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون الخليجي، والأنظمة واللوائح ذات العلاقة.

من حيث الشكل؛ وبتأمل الدائرة لمستندات الدعوى فقد تبين لها أن المدعي تقدم بالدعوى عبر البوابة الإلكترونية بتاريخ 2022/03/05م، وحيث دفعت المدعى عليها بعدم قبول الدعوى شكلاً لعدم تقديم المدعي اعتراضه على قرار الهيئة وفقاً لنص المادة (2) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية، والتي نصت على أنه: "يجوز لمن صدر في شأنه قرار من الهيئة الاعتراض عليه لديها خلال (ستين) يوماً من تاريخ الإبلاغ به، وعلى الهيئة أن تبت في الاعتراض خلال (تسعين) يوماً من تاريخ تقديمه، فإذا صدر القرار برفض الاعتراض أو مضت مدة (تسعين) يوماً دون البت فيه، فللمكلف خلال (ثلاثين) يوماً من تاريخ إبلاغه برفض اعتراضه أمام الهيئة أو مضي مدة (تسعين) يوماً دون البت فيه، القيام بأي مما يأتي: 1- طلب إحالة الاعتراض إلى اللجنة الداخلية لغرض التسوية، فإذا رفض المكلف قرار اللجنة الداخلية بشأن التسوية أو مضت المدة المحددة في قواعد التسوية دون الوصول إلى تسوية، جاز للمكلف التقدم بدعوى التظلم من قرار الهيئة أمام لجنة الفصل خلال (ثلاثين) يوماً من تاريخ إبلاغه بقرار اللجنة الداخلية أو من مضي المدة المحددة في قواعد التسوية دون الوصول إلى تسوية، ولا تشمل دعواه ما قد يكون تم التوصل في شأنه إلى تسوية مع اللجنة الداخلية. 2- إقامة دعوى التظلم مباشرة أمام لجنة الفصل". كما نصت المادة



(3) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية على أنه: "يصبح قرار الهيئة محصناً وغير قابل للاعتراض عليه أمام أي جهة أخرى في الحالات الآتية: 1- إذا لم يعترض المكلف لدى الهيئة خلال مدة (ستين) يوماً من تاريخ تبليغه به. 2- إذا لم يقوم المكلف دعوى التظلم أمام لجنة الفصل أو لم يطلب إحالة اعتراضه إلى اللجنة الداخلية لغرض التسوية خلال (ثلاثين) يوماً من تاريخ تبليغه بالقرار الصادر من الهيئة برفض اعتراضه، أو من مضي مدة (تسعين) يوماً من تاريخ تقديم اعتراضه لديها على القرار دون البتّ فيه. 3- إذا لم يقوم المكلف دعوى التظلم أمام لجنة الفصل خلال (ثلاثين) يوماً من تاريخ تبليغه بالقرار الصادر من اللجنة الداخلية في شأن التسوية، أو من مضي المدة المحددة في قواعد التسوية، دون الوصول إلى تسوية". وحيث إن المدعي لم يُقم البينة على قيامه بالاعتراض على قرار الهيئة وفقاً لقواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية، وحيث خلا ملف الدعوى من مستند إشعار رفض الاعتراض من قبل المدعى عليها، فإن الدائرة ترى صحة دفع المدعى عليها الشكلي بعدم قبول دعوى المدعي عليه وبناءً على ما تقدم وعملاً بأحكام الاتفاقية الموحدة ونظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية وقواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية؛ قررت الدائرة بعد المداولة بالإجماع:

### القرار:

- عدم قبول الدعوى شكلاً؛ لعدم تقديم الاعتراض أمام المدعى عليها وفقاً لأحكام المادتين (2 و3) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية.

صدر هذا القرار حضورياً بحق الطرفين وفقاً لأحكام المادة (السادسة والخمسين) من نظام المرافعات الشرعية. وقد حددت الدائرة ثلاثين يوماً موعداً لتسلم نسخة القرار، وللدائرة أن تمدد موعد التسليم لثلاثين يوماً أخرى حسبما تراه. ولأطراف الدعوى طلب استئنافه خلال (30) ثلاثين يوماً من اليوم التالي للتاريخ المحدد لتسلمه، وفي حال عدم تقديم الاعتراض يصبح نهائياً وواجب النفاذ بعد انتهاء هذه المدة. ويعتبر تاريخ إتاحة القرار في النظام الإلكتروني الخاص بالأمانة العامة هو تاريخ تسليم القرار.

وصل اللهم وسلّم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

تم اكتساب الحكم القطعية بمضي مدة الاعتراض بموجب الفقرة (2) من المادة (33) من قواعد عمل اللجان الزكوية والضريبية والجمركية).





## دعوى

القرار رقم (VJ-2023-160607)

الصادر في الدعوى رقم (R-160607-2022)

لجنة الفصل

الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات

ضريبة القيمة المضافة في محافظة جدة

### المفاتيح:

ضريبة التصرفات العقارية - إيجار تجاري - انقضاء الدعوى.

### الملخص:

مطالبة المدعي بإلغاء قرار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بشأن سداد ضريبة القيمة المضافة بمبلغ وقدره (53,370) ريالاً لتوريدات تمثل إيجاراً تجارياً - دلت النصوص النظامية على وجوب تسوية المطالبة محل الدعوى بين طرفيها وإقرار الحاضرين عن طرفي الدعوى بذلك - ثبت للدائرة أن الدعوى قدمت من ذي صفة وخلال المدة المقررة نظاماً، وتم تسوية المطالبة محل الدعوى بين طرفيها وأقرَّ الحاضرون عن طرفي الدعوى بذلك. مؤدى ذلك: اعتبار الدعوى منقضية - اعتبار القرار نهائياً وواجب النفاذ.

### الوقائع:

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وآله وصحبه ومن والاه؛ وبعد:

في يوم الأحد الموافق 2023/02/19 م، اجتمعت الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في محافظة جدة، المنشأة بموجب نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/01/15هـ، والمشكلة بموجب الأمر الملكي رقم (65474) وتاريخ 1439/12/23هـ؛ وذلك للنظر في الدعوى المشار إليها أعلاه، وحيث استوفت الدعوى الأوضاع النظامية المقررة، فقد أودعت لدى الأمانة العامة للجان الضريبية بتاريخ 2022/11/06 م. تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن مجموعة ... سجل تجاري رقم (...)، تقدمت بواسطة ... هوية وطنية رقم (...)، بصفتها وكيلة بموجب الوكالة رقم (...)، عن ... هوية وطنية رقم (...)، بصفته مدير شركة ... بلائحة دعوى تضمنت مطالبتها بإلزام المدعى عليها شركة ... سجل تجاري رقم (...)، بسداد ضريبة القيمة المضافة بمبلغ وقدره (53,370) ريالاً لتوريدات تمثل إيجاراً تجارياً.

وفي يوم الأحد الموافق 2023/02/19 م، افتتحت الجلسة للدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في محافظة جدة، والمنعقدة عبر الاتصال 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؛ وبالمناداة على أطراف الدعوى حضرت ... (الجنسية)، بموجب هوية وطنية رقم (...). بصفتها وكيلة بموجب وكالة رقم (...). وحضر ... (الجنسية)، بموجب هوية وطنية رقم (...). بصفته وكيلًا عن المدعى عليها للضريبة محل الدعوى. وبسؤال وكيل المدعى عليها عن رده أجاب بتأكيد ذلك؛ وعليه قررت الدائرة رفع الجلسة للمداولة تمهيدًا لإصدار القرار.

### الأسباب:

بعد الاطلاع على أوراق الدعوى وبعد التدقيق، وبعد الاطلاع على نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/01/15هـ وتعديلاته، ولائحته التنفيذية الصادرة بموجب قرار وزير المالية رقم (1535) بتاريخ 1425/06/11هـ وتعديلاتها، واستنادًا لنظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/113) بتاريخ 1438/11/02هـ وتعديلاته، وعلى اللائحة التنفيذية للنظام الصادرة بقرار من مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل برقم (3839) وتاريخ 1438/12/14هـ وتعديلاتها، وعلى قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/06/11هـ، وعلى الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون الخليجي، والأنظمة واللوائح ذات العلاقة.

من حيث الشكل: لما كانت المدعية تهدف من دعواها إلى مطالبة المدعى عليها بسداد ضريبة القيمة المضافة بمبلغ وقدره (53,370) ريالًا لتوريدات تمثل إيجارًا تجاريًا، وحيث إن هذا النزاع يُعد من النزاعات الداخلة ضمن اختصاص لجنة الفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة الدخل بموجب الأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ، وحيث قُدمت الدعوى من ذي صفة وخلال المدة المقررة نظامًا؛ مما يتعين معه لدى الدائرة قبول الدعوى شكلاً.

من حيث الموضوع: وحيث تم تسوية المطالبة محل الدعوى بين طرفيها وأقر الحاضرون عن طرفي الدعوى بذلك، وعليه فإن الدائرة ترى اعتبار الدعوى منقضية بموجب طلب المدعية.

وبناءً على ما تقدم وعملاً بأحكام الاتفاقية الموحدة ونظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية وقواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية؛ قررت الدائرة بعد المداولة بالإجماع:

### القرار:

- اعتبار الدعوى منقضية بموجب سداد المدعى عليها مبلغ المطالبة محل الدعوى.

صدر هذا القرار حضورياً بحق الطرفين، وقد حددت الدائرة ثلاثين يوماً موعداً لتسلم نسخة القرار، وللدائرة أن تمدد موعد التسليم لثلاثين يوماً أخرى حسبما تراه. ويعتبر هذا القرار نهائياً وواجب النفاذ وفقاً لأحكام المادة (42) من قواعد عمل وإجراءات لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية. ويعتبر تاريخ إتاحة القرار في النظام الإلكتروني الخاص بالأمانة العامة هو تاريخ تسليم القرار.



وصلّى اللّهم وسلّم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

(تم اكتساب الحكم القطعية بموجب الفقرة (3) من المادة (33) من قواعد عمل اللجان الزكوية والضريبية والجمركية).



## دعوى

القرار رقم (VD-2022-90264)

الصادر في الدعوى رقم (R-90264-2022)

لجنة الفصل

الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات

ضريبة القيمة المضافة في مدينة الدمام

### المفاتيح:

ضريبة التصرفات العقارية – عدم قبول الدعوى شكلاً - عدم قبول نظر الدعوى لإقامتها على غير ذي صفة.

### الملخص:

مطالبة المدعي بإلغاء قرار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بشأن استرداد ضريبة التصرفات العقارية المستحقة عن التوريد العقاري بمبلغ وقدره (32,000) ريال – دلت النصوص النظامية على أنه من الأمور الأولية التي يتم الفصل فيها قبل الدخول في موضوع الدعوى هو التأكد من صفة أطراف الدعوى، والذي تحكم به الدائرة من تلقاء نفسها - ثبت للدائرة أن إقامة المدعي لدعواه جاءت على غير ذي صفة - مؤدى ذلك: عدم قبول نظر الدعوى لإقامتها على غير ذي صفة - اعتبار القرار نهائياً وواجب النفاذ بموجب المادة (42) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية.

### المستند:

- المادة (76/1) من [نظام المرافعات الشرعية الصادر بالمرسوم الملكي رقم \(م/1\) بتاريخ 1435/01/22هـ](#)

### الوقائع:

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وآله وصحبه ومن والاه؛ وبعد:

في يوم الإثنين الموافق 2022/11/07م، اجتمعت الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في مدينة الدمام، المنشأة بموجب نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/01/15هـ وتعديلاته، والمشكلة بموجب الأمر الملكي رقم (13957) وتاريخ 1444/02/26هـ، وذلك للنظر في الدعوى المشار إليها أعلاه.

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن ... هوية وطنية رقم (...) بصفته وكلياً بموجب وكالة رقم (...) عن المدعي/ ... هوية وطنية رقم (...) تقدم بمطالبة المدعى عليه/ ... هوية وطنية رقم (...) باسترداد ضريبة التصرفات العقارية المستحقة



عن التوريد العقاري بمبلغ وقدره (32,000) ريال؛ وذلك نتيجة بيع المدعي للمدعى عليه قطعة أرض بمبلغ وقدره (640,000) ريال، الواقعة في حي الصدفية بمدينة الدمام، وبعرض لائحة الدعوى على المدعى عليها؛ لم تقدم ردًا حول اعتراض المدعي. وفي يوم الإثنين الموافق 2022/11/07م، انعقدت الجلسة طبقًا لإجراءات التقاضي المرئي عن بعد، وبالمناداة على أطراف الدعوى، حضرت ... هوية وطنية رقم (...) بصفتها وكيلة عن المدعي بموجب وكالة رقم (...). ولم يثبت حضور المدعى عليه أو من يمثله، وبسؤال وكيلة المدعي عن مختصم موكلها أجابت بأن دعوانا ضد ...، وحيث إن الدعوى مهيأة للفصل، بناء عليه قررت الدائرة إخلاء القاعة المرئية مؤقتًا للمداولة وإصدار القرار. وبعد المداولة صدر القرار التالي.

### الأسباب:

بعد الاطلاع على الأنظمة واللوائح ذات العلاقة، وحيث إن من الأمور الأولية التي يتم الفصل فيها قبل الدخول في موضوع الدعوى هو التأكد من صفة أطراف الدعوى، والذي تحكم به الدائرة من تلقاء نفسها، وفقًا للفقرة (1) من المادة (76) من نظام المرافعات الشرعية، وبالرجوع لصك الملكية يتضح أنه نظرًا لكون عملية البيع لم تتم مباشرة مع المدعى عليه وإنما عن طريق (مجموعة ...) باعتباره ممثلًا له، وبالتالي (مجموعة ...) وحيث إنه بمثابة المستهلك النهائي، لذا فإن إقامة المدعي لدعواه جاءت على غير ذي صفة، الأمر الذي يتعين معه عدم قبول الدعوى شكلاً. وبناءً على ما تقدم، وعملاً بأحكام الاتفاقية الموحدة ونظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية وقواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية قررت الدائرة بعد المداولة بالإجماع.

### القرار:

- عدم قبول نظر الدعوى لإقامتها على غير ذي صفة.

صدر هذا القرار حضورياً بحق الطرفين، ويعتبر تاريخ إيداع القرار في النظام الإلكتروني الخاص بالأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية هو تاريخ تسليم القرار، ولأطراف الدعوى طلب استئنافه حسب النظام خلال (30) ثلاثين يومًا من اليوم التالي للتاريخ المحدد لتسلمه، بحيث يصبح نهائيًا وواجب النفاذ بعد انتهاء هذه المدة في حال عدم تقديم الاعتراض.

وصلِّ اللهم وسلِّم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

تم اكتساب الحكم القطعية بمضي مدة الاعتراض بموجب الفقرة (2) من المادة (33) من قواعد عمل اللجان الزكوية والضريبية والجمركية).



## دعوى

القرار رقم (VD-2023-94451)

الصادر في الدعوى رقم (R-94451-2022)

لجنة الفصل

الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات

ضريبة القيمة المضافة في مدينة الدمام

### المفاتيح:

ضريبة التصرفات العقارية – المدة النظامية – عدم قبول الاعتراض شكلاً لتقديم التظلم قبل أوانه.

### الملخص:

مطالبة المدعي بإلغاء قرار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بشأن طلب استرداد جزء من ضريبة التصرفات العقارية بمبلغ (46,875) ريالاً؛ وذلك لتعديل مبالغ الصك رقم (...). – دلت النصوص النظامية على وجوب تقديم الاعتراض خلال المدة النظامية من تاريخ الإخطار - ثبت للدائرة أن المدعي لم يتقدم باعتراضه أمام الهيئة، وتبلغ باحتساب الضريبة بالنسبة المحددة نظاماً في تاريخ 2021/02/21م، وتقدم بالتظلم أمام لجنة الفصل في تاريخ 2022/02/06م - مؤدى ذلك: عدم قبول الاعتراض شكلاً لتقديم التظلم قبل أوانه - اعتبار القرار نهائياً وواجب النفاذ بموجب المادة (42) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية.

### المستند:

- المادة (2) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ.

### الوقائع:

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وآله وصحبه ومن والاه؛ وبعد:  
في يوم الأربعاء الموافق 2023/01/25م، اجتمعت الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في مدينة الدمام، المنشأة بموجب نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/01/15هـ وتعديلاته، والمشكلة بموجب الأمر الملكي رقم (13957) وتاريخ 1444/02/26هـ.  
تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن ...، هوية وطنية رقم (...)، تقدم بلائحة دعوى تضمنت اعتراضه على قرار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بشأن طلب استرداد جزء من ضريبة التصرفات العقارية بمبلغ (46,875) ريالاً؛ وذلك لتعديل



مبالغ الصك رقم (...)، وبعرض لائحة الدعوى على المدعى عليها؛ أجابت بأنها تدفع بعدم قبول الدعوى شكلاً؛ لتقديم التظلم أمام لجنة الفصل قبل أوانه. وفي يوم الأربعاء الموافق 2023/01/25م، انعقدت الجلسة طبقاً لإجراءات التقاضي المرئي عن بعد، وحيث حضرت المدعى عليها ولم يثبت حضور المدعي رغم تبليغه بموعد هذه الجلسة وطريقة انعقادها، ومشاركة ممثل المدعى عليها/... هوية وطنية رقم (...). بصفته ممثلاً لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك بموجب خطاب التفويض رقم (...). وتاريخ .../05/1444هـ والصادر من نائب المحافظ للشؤون القانونية والالتزام، وبمواجهته بذلك طلب السير بالدعوى وإصدار القرار.

وبعد النظر في الدعوى وما قدم من مستندات، وحيث إن القضية مهيأة للفصل فيها، وبعد إنهاء مشاركة الحاضر لغرض المداولة.

### الأسباب:

بعد الاطلاع على الأنظمة واللوائح ذات العلاقة، وحيث إن النظر في مثل هذه الدعوى مشروط بالاعتراض عليه أمام الهيئة خلال (60) يوماً من تاريخ الإبلاغ به، واستناداً إلى المادة (2) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ، وحيث إن الثابت من مستندات الدعوى أن المدعي لم يتقدم باعتراضه أمام الهيئة، وتبلغ باحتساب الضريبة بالنسبة المحددة نظاماً في تاريخ 2021/02/21م، وتقدم بالتظلم أمام لجنة الفصل في تاريخ 2022/02/06م، وعليه فإن التظلم تم تقديمه أمام اللجنة قبل أوانه، مما يتعين معه عدم قبول الدعوى شكلاً. وبناءً على ما تقدم وعملاً بأحكام الاتفاقية الموحدة، ونظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية، وقواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية قررت الدائرة بعد المداولة بالإجماع:

### القرار:

- عدم قبول الدعوى من الناحية الشكلية.

صدر هذا القرار حضورياً بحق الطرفين وفقاً لأحكام المادة (الحادية والعشرين) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية، وقد حددت الدائرة ثلاثين يوماً موعداً لتسلم نسخة القرار، وللدائرة أن تمدد موعد التسليم (لثلاثين) يوماً أخرى حسبما تراه. ولأطراف الدعوى طلب استئنافه خلال ثلاثين يوماً من اليوم التالي للتاريخ المحدد لتسلمه، وفي حال عدم تقديم الاعتراض يصبح نهائياً وواجب النفاذ بعد انتهاء هذه المدة.

وصل اللهم وسلّم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

تم اكتساب الحكم القطعية بمضي مدة الاعتراض بموجب الفقرة (2) من المادة (33) من قواعد عمل اللجان الزكوية والضريبية والجمركية).



## دعوى

القرار رقم (VD-2023-97880)

الصادر في الدعوى رقم (R-97880-2022)

لجنة الفصل

الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات

ضريبة القيمة المضافة في مدينة الدمام

### المفاتيح:

ضريبة التصرفات العقارية – من الأمور الأولية التي يُفصل فيها قبل الدخول في موضوع الدعوى هو التأكد من صفة أطراف الدعوى - عدم قبول نظر الدعوى لإقامتها على غير ذي صفة.

### الملخص:

مطالبة المدعي بإلزام المدعى عليه بدفع ضريبة التصرفات العقارية بمبلغ (28,000) ريال؛ وذلك لعدم إكمال الإفراغ والبيع – دلت النصوص النظامية على أن من الأمور الأولية التي يتم الفصل فيها قبل الدخول في موضوع الدعوى هو التأكد من صفة أطراف الدعوى – ثبت للدائرة أن المدعي أقام دعواه طالباً استرداد ضريبة التصرفات العقارية ضد ....، وليس ضد هيئة الزكاة والضريبة والجمارك؛ وعليه فإن إقامة المدعي لدعواه جاءت على غير ذي صفة. مؤدى ذلك: عدم قبول نظر الدعوى لإقامتها على غير ذي صفة – اعتبار القرار نهائياً وواجب النفاذ.

### المستند:

- المادة (1/76) من نظام المرافعات الشرعية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1435/01/22هـ.

### الوقائع:

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وآله وصحبه ومن والاه؛ وبعد:

في يوم الأربعاء الموافق 2023/01/25م، اجتمعت الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في مدينة الدمام، المنشأة بموجب نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/01/15هـ وتعديلاته، والمُشكلة بموجب الأمر الملكي رقم (13957) وتاريخ 1444/02/26هـ.

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن ....، هوية وطنية رقم (...). تقدم بإلزام المدعى عليه بدفع ضريبة التصرفات العقارية بمبلغ (28,000) ريال؛ وذلك لعدم إكمال الإفراغ والبيع.





وفي يوم الأربعاء الموافق 2023/01/25م، انعقدت الجلسة طبقاً لإجراءات التقاضي المرئي عن بعد، وبالمناداة على أطراف الدعوى، حضر ... هوية وطنية رقم (...) بصفته وكياً عن المدعي بموجب وكالة رقم (...). ولم يثبت حضور المدعى عليه أو من يمثله، وبسؤال وكيل المدعي عن قام بسداد الضريبة لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك، أجب بأن المدعي هو من قام بسدادها، وبسؤاله: هل تم طلب استرداد من الهيئة؟ أجب بالنفي. وبسؤاله عما يود إضافته خلاف ما تم تقديمه، أجب بالاكْتفاء بما تم تقديمه سابقاً. وبناءً عليه تقرر إخلاء الدائرة المرئية مؤقتاً للمداولة وإصدار القرار. وبعد المداولة صدر القرار التالي:

### الأسباب:

بعد الاطلاع على الأنظمة واللوائح ذات العلاقة، وحيث إن من الأمور الأولية التي يتم الفصل فيها قبل الدخول في موضوع الدعوى هو التأكد من صفة أطراف الدعوى، والذي تحكم به الدائرة من تلقاء نفسها، وفقاً للفقرة (1) من المادة (76) من نظام المرافعات الشرعية، وبالرجوع إلى ملف الدعوى وما احتوى عليه من مستندات، وحيث إن المدعي أقام دعواه طالباً استرداد ضريبة التصرفات العقارية ضد المدعى عليه، وليس ضد هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، لذا فإن إقامة المدعي لدعواه جاءت على غير ذي صفة، الأمر الذي يتعين معه عدم قبول الدعوى شكلاً. وبناءً على ما تقدم وعملاً بأحكام الاتفاقية الموحدة، ونظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية، وقواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية؛ قررت الدائرة بعد المداولة بالإجماع:

### القرار:

- عدم قبول نظر الدعوى لإقامتها على غير ذي صفة.

صدر هذا القرار حضورياً بحق الطرفين وفقاً لأحكام المادة (السادسة والخمسين) من نظام المرافعات الشرعية. وقد حددت الدائرة ثلاثين يوماً موعداً لتسلم نسخة القرار، وللدائرة أن تمدد موعد التسليم لثلاثين يوماً أخرى حسبما تراه. ولأطراف الدعوى طلب استئنافه خلال (30) ثلاثين يوماً من اليوم التالي للتاريخ المحدد لتسلمه، وفي حال عدم تقديم الاعتراض يصبح نهائياً وواجب النفاذ بعد انتهاء هذه المدة.

وصل اللهم وسلّم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

تم اكتساب الحكم القطعية بمضي مدة الاعتراض بموجب الفقرة (2) من المادة (33) من قواعد عمل اللجان الزكوية والضريبية والجمركية.

ثانيًا: الموضوعي



## ضريبة التصرفات العقارية

القرار رقم (VTR-2022-1316)

الصادر في الدعوى رقم (R-2021-78827)

لجنة الفصل

الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة

في مدينة الرياض

### المفاتيح:

ضريبة التصرفات العقارية - غرامة التأخر في السداد - رفض موضوعي.

### الملخص:

مطالبة المدعي بإلغاء قرار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بشأن فرض ضريبة التصرفات العقارية - أسس المدعي اعتراضه على فرض الهيئة ضريبة التصرفات العقارية على الإفراغات التي تمت على العقارات كونها كانت بالهبة، وعلى فرض الهيئة غرامة التأخر في السداد - أجابت الهيئة بأن الضريبة مستحقة على العقار محل الدعوى، وأن عملية التوريد العقاري تمت بتاريخ 1442/08/01هـ، ولأنحة التصرفات العقارية السارية على الواقعة في حينه كانت تحصر الهبات إلى الدرجة الثانية وهم الأصول والفروع - ثبت للدائرة في (ضريبة التصرفات العقارية) أن الإفراغ تم بالهبة مشاعاً، وأنه بين الإخوة والأخوات وهي القرابة التي لا تندرج ضمن الأقارب وفق ما تقدم بيانه، فتنتهي الدائرة لرفض المطالبة في هذا الجانب، وأمّا ما دفع به المدعي ولي القاصر من أن الأمر لم يكن تهرباً وإنما إعادة لتوزيع الملكيات فإنّ المنظم لم يتطرق إلى القصد أو المأل، وإنما ضبط ذلك بقيد القرابة، ما يتعين معه تطبيق نص النظام، وفي (غرامة التأخر في السداد) فإن الغرامة مرتبطة بإعادة التقييم، وعليه فإن ما يرتبط به يأخذ حكمه، وحيث تبينت صحة قرار الهيئة بفرض ضريبة التصرفات العقارية، وحيث لم تسدد ضريبة التصرفات العقارية في الموعد النظامي، فتنتهي معه الدائرة لرفض المطالبة بإلغاء الغرامة - مؤدى ذلك: قبول الدعوى شكلاً ورفضها موضوعاً - اعتبار القرار نهائياً وواجب النفاذ.

### المستند:

- المادة (6/أ/3)، (8/ج) من [اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم \(712\) وتاريخ 1442/02/15هـ](#)
- المادة (7/1) من [اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية الصادرة بالقرار رقم \(4569\) وتاريخ 1423/6/3هـ](#)



## الوقائع:

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وآله وصحبه ومن والاه؛ وبعد:

إنه في يوم الأحد 2022/06/12م، اجتمعت الدائرة الثالثة للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في مدينة الرياض، المنشأة بموجب نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/01/15هـ.

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن / ... هوية وطنية رقم (...). بصفته ولياً عن ابنه القاصر ... هوية وطنية رقم (...).، تقدم بالاعتراض على قرار المدعى عليها بشأن فرض ضريبة التصرفات العقارية الناتجة عن هبة عقار، والغرامات المفروضة، ويطلب بإلغاء القرار.

وبعرض ذلك على المدعى عليها، هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، دفعت بأن الدعوى مرفوعة قبل أوانها، وفقاً للمادة (2) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية، حيث لم تصدر الهيئة قرارها بشأن اعتراض المدعي، وختم ممثل المدعى عليها مذكرته بطلب عدم قبول الدعوى شكلاً، انتهى ردها.

كما قدم المدعي مذكرة ردّ جاء فيها الآتي: "إشارة إلى طلب الرد على إفادة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك أدناه بخصوص ضريبة التصرف العقاري التي تمت بين الإخوة، نفيديكم بأنه في حينها تم السؤال في كتابة العدل وإدخال المعلومات حسب الباركود الموضوع من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك على مدخل كتابة العدل ووصول رسالة بعدم استحقاق الضريبة (صورة مرفقة)، واتباع الإجراءات حسب النظام، ولم يذكر أن هناك ضريبة على الهيئة ولماذا تم الإفراغ من قبل كتابة العدل في حال وجود ضريبة، وجميع الإجراءات التي تمت صحيحة، ولو تم إشعارنا أو إعلامنا في حينها أن هناك ضريبة لما قمنا بتعديل الصكوك بين الإخوة وترك الحال على ما هو عليه، وهذا تم بين الإخوة فيما بينهم في أربعة صكوك، كما أنه لا توجد أي مبالغ دُفعت بينهم أيضاً، هم صغار في السن، ولا يملكون أي مبالغ بالأصل، ولا توجد أية نية تهرب عن الضريبة أو تحايل، كما أن كل الإجراءات تمت حسب المطلوب، ولا ذنب لنا إذا وُجدت مشكلة بالموقع الإلكتروني واستلام رسالة بأنه لا يوجد استحقاق ... لذا أمل من الأمانة الموقرة التكرم بالحكم، وإنصافنا بالإعفاء من هذه الضريبة، أو الموافقة على إعادة الصكوك كما كانت بالأصل". انتهى.

وفي يوم الأربعاء بتاريخ 2022/05/18م، افتتحت الجلسة المنعقدة عبر الاتصال المرئي طبقاً لإجراءات التقاضي المرئي عن بُعد، استناداً إلى ما جاء في البند (ثانياً) من المادة (الخامسة عشرة) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ، وبمناداة أطراف الدعوى حضر ... هوية وطنية رقم (...). بصفته ولياً عن ابنه القاصر ... هوية وطنية رقم (...).، وحضر ... (سعودي الجنسية) بموجب هوية وطنية رقم (...). بصفته ممثلاً لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك بموجب خطاب التفويض رقم (...). وتاريخ .../03/1442هـ والصادر من وكيل المحافظ للشؤون القانونية، في بداية الجلسة أفاد الحاضر بأن قرار المدعى عليها صدر ضد ابنه القاصر وأن لديه أربع دعاوى أخرى شبيهة بهذه تخص أبناءه، وأضاف أن الذي حدث هو أنه أدخل أبناءه مجتمعين في كل أرض من أربع أراضٍ، وأنه تمت إضافة الأسماء مجتمعة كهبات بينهم، وأنه علم أن هذا الإجراء في حينه لا يستوجب دفع ضريبة، وبموافقة الهيئة برسالة هاتفية، وبموافقة كاتب العدل، وبطلب تعليق ممثل المدعى عليها أفاد بأن موكلته تدفع بأن الدعوى رُفعت من غير ذي صفة، وأن موكلته تدفع كذلك برفع الدعوى قبل الأوان. وفي جواب ممثل المدعي



عليها - مع التمسك بالدفوع السابقة - على سؤال الدائرة حول الموضوع أفاد بأن الضريبة مستحقة على العقار محل الدعوى، وأضاف أن عملية التوريد العقاري تمت بتاريخ 1442/03/08هـ، وأن لائحة التصرفات العقارية السارية حينها كانت تحصر الهبات إلى الدرجة الثانية وهم الأصول والفروع؛ وعليه قررت الدائرة تأجيل النظر في الدعوى إلى تاريخ 12 يونيو الساعة الخامسة مساءً، وعلى أن تقدم المدعى عليها مذكرة رد في الموضوع مع الاحتفاظ بدفوعها السابقة، وذلك قبل تاريخ 25 مايو، وفي حال تأخر الأطراف دون عذر تقبله الدائرة فإن ذلك يعد نكولاً وفقاً لأحكام المادة الثانية عشرة بعد المائة من نظام المرافعات الشرعية.

وفي يوم الأحد بتاريخ 2022/06/12م، افتتحت الجلسة والمنعقدة عبر الاتصال المرئي طبقاً لإجراءات التقاضي المرئي عن بُعد، استناداً إلى ما جاء في البند (ثانياً) من المادة (الخامسة عشرة) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ، وبمناداة أطراف الدعوى حضر ... بصفته ولياً عن ابنه القاصر ... (السابق ذكر بياناتهما)، وحضر ... (بصفته ممثلاً لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك بموجب خطاب التفويض (السابق ذكر بياناته). في بداية الجلسة ذكر ممثل الهيئة أن لديه مذكرة يود تقديمها اليوم، وأفهمته الدائرة أن موعد تسليم المذكرة وفق المحضر السابق كان في تاريخ 25 مايو، ولذا لن تقبل الدائرة المذكرة، وعلق ممثل المدعى عليها على ذلك بالاعتذار عن التأخر وأن ممثله تتمسك بدفعها الشكلي، حيث إن قرار رفض الاعتراض صدر بعد قيد الدعوى وذلك بتاريخ 2021/11/09م، وأضاف أنه يتمسك أيضاً بدفع موكلته في الموضوع وفق ما ذكره في المحضر السابق، وبطلب تعليق الحاضر عن المدعي أجاب بأنه قبل إجراء الهيئة بين المدعي وإخوته تقدم بطلب للهيئة ووردته رسالة تفيد الإعفاء والتي على أساسها تم الإفراغ، وبسؤال طرفي الدعوى عما يودان إضافته، قررا الاكتفاء بما تم تقديمه سابقاً، وعليه قررت الدائرة رفع الجلسة للمداولة، تمهيداً لإصدار القرار.

## الأسباب:

بعد الاطلاع على أوراق الدعوى، وبعد التدقيق، وبعد الاطلاع على الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون الخليجي المصدقة بالمرسوم الملكي رقم (م/51) وتاريخ 1438/05/03هـ، وبعد الاطلاع على نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/01/15هـ وتعديلاته، ولائحته التنفيذية الصادرة بموجب قرار وزير المالية رقم (1535) بتاريخ 1425//06/11هـ وتعديلاتها، واستناداً إلى نظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/113) وتاريخ 1438/11/02هـ وتعديلاته، وعلى اللائحة التنفيذية للنظام الصادرة بقرار من مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل برقم (3839) وتاريخ 1438/12/14هـ وتعديلاتها، وعلى قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ، والأنظمة واللوائح ذات العلاقة، نظرت الدائرة في الدعوى:

من حيث الشكل: لما كان المدعي يهدف من دعواه إلى الاعتراض على قرار المدعي عليها فرض ضريبة التصرفات العقارية الناتجة عن هبة عقار، والغرامات المفروضة، وذلك استناداً إلى نظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية، وحيث إن هذا النزاع يعد من النزاعات الداخلة ضمن اختصاص لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية بموجب المرسوم الملكي رقم (م/113) وتاريخ 1438/11/02هـ، وحيث قدمت الدعوى من ذي صفة كونه ولياً عن ابنه القاصر





وأن القرار وإن كان في مواجهة الابن إلا أن الأب له ولاية جبرية كاملة عليه تصح إقامتها منه، وأمّا ما دفعت به الهيئة من أن الرفض إنما تمّ بعد قيد الدعوى فإنّ الدائرة تأخذ بما انتهت إليه الدوائر الاستثنائية من التوسع في قبول الدعاوى، مما ترى معهما الدائرة قبول الدعوى شكلاً.

من حيث الموضوع: فإنه بتأمل الدائرة في أوراق الدعوى وإجابة طرفيها بعد إمهالهما ما يكفي لإبداء وتقديم ما لديهما، ثبت للدائرة أن المدعى عليها أصدرت قرارها بشأن فرض ضريبة التصرفات العقارية الناتجة عن هبة عقار، وفرض غرامة التأخر في السداد، إذ يكمن الخلاف في:

أولاً: أن ولي المدعي يعترض على فرض ضريبة التصرفات العقارية على الإفراغات التي تمت على العقارات كونها كانت بالهبة، وقدم المدعي الصكوك المفرغة بالهبة للمدعي، وهي الصك رقم (...) وتاريخ 1442/08/01هـ، والصك رقم (...) وتاريخ 1442/08/01هـ، والصك رقم (...) وتاريخ 1442/08/01هـ، كما دفع ممثل المدعى عليها بأن الضريبة مستحقة على العقار محل الدعوى، وأن عملية التوريد العقاري تمت بتاريخ 1442/08/01هـ، ولائحة التصرفات العقارية السارية على الواقعة في حينه كانت تحصر الهبات إلى الدرجة الثانية وهم الأصول والفروع، وحيث تبين للدائرة أن الإفراغ تم بالهبة مشاعاً، بتاريخ 1442/08/01هـ، الموافق 2021/03/14م، بموجب الصكوك المقدمة، وبالنظر لتاريخ واقعة الإفراغ والنظام المطبق في حينها، يتبين أن النظام قد حصر الهبة بين الأقارب حتى الدرجة الثانية، استناداً لما نصت عليه الفقرة (أ/6) من المادة (3) من لائحة التصرفات العقارية على أنه: "يُستثنى من نطاق تطبيق الضريبة كلياً أو جزئياً كلُّ مما يأتي: 6- التصرف في العقار كهبة موثقة لدى الجهة المختصة وذلك للزوج أو الزوجة أو أحد الأقارب حتى الدرجة الثانية، أو بموجب وصية شرعية موثقة نظاماً بما لا يتجاوز ربع تركة الموصي". وحيث نصت المادة (7/1) من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية على أنه: "الأقارب حتى الدرجة الرابعة هم: الدرجة الأولى: الآباء، والأمهات، والأجداد، والجدات، وإن علوا. الدرجة الثانية: الأولاد، وأولادهم وإن نزلوا. الدرجة الثالثة: الإخوة والأخوات، الأشقاء، أو لأب، أو لأم، وأولادهم، وأولاد أولادهم ..."، وحيث إن الإفراغ تم بين الإخوة والأخوات وهي القرابة التي لا تندرج ضمن الأقارب وفق ما تقدم بيانه، ولما تقدم فإن الدائرة تنتهي لرفض المطالبة في هذا الجانب.

وأمّا ما دفع به المدعي ولي القاصر من أنّ الأمر لم يكن تهرباً وإنما إعادة لتوزيع الملكيات فإنّ المنظم لم يتطرق إلى القصد أو المأل وإنما ضبط ذلك بقيد القرابة، ما يتعين معه تطبيق نص النظام.

ثانياً: غرامة التأخر في السداد، وحيث إن الغرامة ناتجة عن قيام المدعى عليها بإعادة التقييم وفرض ضريبة التصرفات العقارية، ما تكون الغرامة مرتبطة بإعادة التقييم، وعليه فإن ما يرتبط به يأخذ حكمه، وحيث تبينت صحة قرار المدعى عليها بفرض ضريبة التصرفات العقارية، وحيث لم تسدد ضريبة التصرفات العقارية في الموعد النظامي، واستناداً لما نصت الفقرة (ج) من المادة (الثامنة) من لائحة التصرفات العقارية على أنه: "دون إخلال بأي عقوبة أشد منصوص عليها في أي نظام آخر، تطبق على مخالفتي أحكام هذه اللائحة العقوبات الآتية: ج- يعاقب كل من لم يسدد الضريبة المستحقة خلال المدة المحددة نظاماً بغرامة تعادل (5%) من قيمة الضريبة غير المسددة عن كل شهر أو جزء منه لم تسدد عن الضريبة، ولوزير المالية وفق ضوابط يحددها الإعفاء من هذه العقوبة أو تخفيضها"، الأمر الذي تنتهي معه الدائرة لرفض المطالبة بإلغاء الغرامة.



وبناءً على ما تقدّم، وبعد المداولة، قررت الدائرة بالإجماع:

### القرار:

أولاً: قبول الدعوى شكلاً.

ثانياً: رفض دعوى المدعي.

صدر هذا القرار حضورياً بحق الطرفين، ويعتبر تاريخ إيداع القرار في النظام الإلكتروني الخاص بالأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية هو تاريخ تسليم القرار، ولأطراف الدعوى طلب استئنافه حسب النظام خلال (30) ثلاثين يوماً من اليوم التالي للتاريخ المحدد لتسلمه، بحيث يصبح نهائياً وواجب النفاذ بعد انتهاء هذه المدة في حال عدم تقديم الاعتراض.

وصلّى اللهم وسلّم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

(تم اكتساب الحكم القطعية لأن قيمة الدعوى أقل من (50) خمسين ألف ريال بموجب الفقرة (1) من المادة (33) من قواعد عمل اللجان الزكوية والضريبية والجمركية).



## ضريبة التصرفات العقارية

القرار رقم (VJ-2022-1557)

الصادر في الدعوى رقم (R-2021-88758)

لجنة الفصل

الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة

في محافظة جدة

### المفاتيح:

ضريبة التصرفات العقارية - تمويل عقاري - ضريبة القيمة المضافة - الإعفاء للمسكن الأول - قبول موضوعي.

### الملخص:

مطالبة المدعي من المدعى عليه بسداد ضريبة التصرفات العقارية نتيجة بيع عقار، حيث اشترى المدعي عقاراً من المدعى عليه عبر تمويل عقاري من بنك ... - أسس المدعي اعتراضه على قيامه بدفع الضريبة مرتين للمدعى عليه كما في سند قبض رقم (...) بتاريخ (2019/08/03م) ولبنك ... كما في الفاتورة رقم (...) بتاريخ (2020/01/12م) - وقد أقر المدعى عليه بفرض الضريبة وتوريدها للهيئة بناءً على نظام ضريبة القيمة المضافة واللائحة التنفيذية - ثبت للدائرة أنه لا توجد علاقة توريد مباشرة بين المدعي والمدعى عليه، ولا يحق له فرض ضريبة على المدعي، كما قام المدعى عليه بفرض ضريبة على المدعي بناءً على إقراره وسند قبض رقم (...) على الرغم من عدم وجود توريد مباشر، كما تبين وفق فاتورة البيع الصادرة من بنك ... أن المدعي من الحالات التي ينطبق عليها الأمر الملكي الكريم القاضي بتحمل الدولة للضريبة نيابة عن المواطن ك مبلغ ضريبة قيمة مضافة للمسكن الأول، وعليه تنتهي الدائرة إلى قبول دعوى المدعي - مؤدى ذلك: قبول الدعوى شكلاً وموضوعاً - اعتبار القرار نهائياً وواجب النفاذ.

### المستند:

- المواد (1)، (1/30)، (1/40) من [الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية الصادرة بموجب المرسوم الملكي الكريم رقم \(م/51\) وتاريخ 1438/5/3هـ](#)
- المادة (2) من [نظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم \(م/113\) بتاريخ 1438/11/02هـ](#)
- المادة (14) من [اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة الصادرة بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل رقم \(3839\) وتاريخ 1438/12/14هـ](#)
- [الأمر الملكي الكريم \(86/أ\) الصادر في 1439/04/18هـ](#)





## الوقائع:

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وآله وصحبه ومن والاه؛ وبعد:  
إنه في يوم الأربعاء الموافق 2022/07/20م، اجتمعت الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في محافظة جدة، المنشأة بموجب نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/1/15هـ.

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن ... هوية وطنية رقم (...) أصالةً عن نفسه تقدّم بلائحة دعوى تضمنت مطالبةً بإلزام المدعى عليه/... هوية وطنية رقم (...) بسداد مبلغ (27,500.00) ريال، ضريبة التصرفات العقارية نتيجة بيع عقار. وبتاريخ 2022/05/29م، افتتحت الجلسة والمنعقدة عبر الاتصال المرئي طبقاً لإجراءات التقاضي المرئي عن بعد، استناداً إلى ما جاء في البند (ثانياً) من المادة (الخامسة عشرة) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ وبمناداة أطراف الدعوى، لم يثبت حضور المدعى أو من يمثله، على الرغم من تبلغه بموعد الجلسة نظاماً، وبناءً عليه قررت الدائرة بالإجماع شطب الدعوى، وفقاً لأحكام المادة (العشرين) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية. وبتاريخ 2022/05/31م تقدّم المدعى بطلب إعادة السير في الدعوى.

وفي يوم الأربعاء الموافق 2022/07/20م، افتتحت الجلسة الأولى للدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في محافظة جدة، والمنعقدة عبر الاتصال المرئي طبقاً لإجراءات التقاضي المرئي عن بعد، استناداً إلى ما جاء في البند (ثانياً) من المادة (الخامسة عشرة) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ، وبمناداة أطراف الدعوى حضر المدعى ... (سعودي الجنسية) أصالةً عن نفسه بموجب هوية وطنية رقم (...) ولم يتبين حضور المدعى عليه أو من يمثله رغم ثبوت تبلغه، وبسؤال المدعى عن دعواه أجاب وفقاً لما جاء في اللائحة المقدمة للأمانة العامة للجان الزكوية والضريبة والجمركية والتمسك بما ورد فيها، وبإطلاع الدائرة على ملف الدعوى قررت رفع الجلسة للمداولة، تمهيداً لإصدار القرار.

## الأسباب:

بعد الاطلاع على أوراق الدعوى وبعد التدقيق، وبعد الاطلاع على نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/1/15هـ وتعديلاته، ولائحته التنفيذية الصادرة بموجب قرار وزير المالية رقم (1535) بتاريخ 1425/06/11هـ وتعديلاتها، واستناداً لنظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/113) وتاريخ 1438/11/02هـ وتعديلاته، وعلى اللائحة التنفيذية للنظام الصادرة بقرار من مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل برقم (3839) وتاريخ 1438/12/14هـ وتعديلاتها، وعلى قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/06/11هـ، وعلى الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون الخليجي، والأنظمة واللوائح ذات العلاقة.

من حيث الشكل: لما كان المدعى يهدف من دعواه إلى مطالبة المدعى عليه بسداد مبلغ ضريبة القيمة المضافة، وحيث إن هذا النزاع يُعد من النزاعات الداخلة ضمن اختصاص لجنة الفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة الدخل بموجب



الأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ، وحيث قُدمت الدعوى من ذي صفة، وخلال المدة المقررة نظامًا، ما يتعين معه لدى الدائرة قبول الدعوى شكلاً.

ومن حيث الموضوع: فإنه بتأمل الدائرة في أوراق الدعوى وإجابة طرفيها بعد إمهالهما ما يكفي لإبداء وتقديم ما لديهما، ثبت للدائرة أنّ الخلاف يكمن في: مطالبة المدعي للمدعى عليه باسترداد ضريبة القيمة المضافة بقيمة (70,087) ريالاً لشرائه عقاراً من المدعى عليه عبر تمويل عقاري من بنك ... بقيمة (1,401,750) ريالاً في تاريخ (1440/12/03هـ) الموافق (2019/08/04م)، حيث نص الأمر الملكي رقم (أ/86) على: "ثامناً: تتحمل الدولة ضريبة القيمة المضافة عما لا يزيد على مبلغ (850,000) ثمانمائة وخمسين ألف ريال من سعر شراء المسكن الأول للمواطن". نصّ تعريف التوريدات الخاضعة للضريبة من المادة (1) للاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية على: "التوريدات التي تُفرض عليها الضريبة وفقاً لأحكام الاتفاقية، سواء بالنسبة الأساسية أو بنسبة الصفر بالمائة، وتخصم ضريبة المدخلات المرتبطة بها وفقاً لأحكام الاتفاقية". ونصت المادة (2) من نظام ضريبة القيمة المضافة على: "تفرض الضريبة على استيراد وتوريد السلع والخدمات، وفقاً للأحكام المنصوص عليها في الاتفاقية والنظام واللائحة". ونصت الفقرة (1) من المادة (30) من الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية على: "لكل دولة عضو أن تستثني الفئات أدناه من دفع الضريبة عند تلقي السلع والخدمات في تلك الدولة، كما أن لكل دولة عضو أن تسمح لهؤلاء الأشخاص باسترداد الضريبة التي تم تحملها عند تلقي السلع والخدمات، وذلك وفقاً للشروط والضوابط التي تحددها، وتشمل هذه الفئات الآتي: الجهات الحكومية التي تحددها كل دولة - الجهات الخيرية والمؤسسات ذات النفع العام وفقاً لما تحدده كل دولة - الشركات المعفاة بموجب اتفاقيات لاستضافة فعاليات دولية - مواطني الدولة العضو عند تشييد منازلهم للاستعمال الخاص - المزارعين والصيادين غير المسجلين للضريبة". ونصت الفقرة (1) من المادة (40) من الاتفاقية (المبدأ العام) على: "يلتزم الخاضع للضريبة بسداد الضريبة المستحقة على توريدات السلع أو الخدمات الخاضعة للضريبة إلى الجهة الضريبية المختصة في الدولة العضو التي يقع فيها مكان التوريد". ونصت المادة (14) من اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة على: "دون الإخلال بأحكام المادة الثانية من النظام ولأغراض تطبيق الاتفاقية والنظام في المملكة، تفرض الضريبة على كافة التوريدات الخاضعة للضريبة من السلع والخدمات التي يقوم بها أي شخص خاضع للضريبة في المملكة في سياق ممارسة النشاط الاقتصادي، أو على تلك التي يتلقاها أي شخص خاضع للضريبة في المملكة في سياق ممارسة النشاط الاقتصادي في الحالات التي تطبق فيها آلية الاحتساب (التكليف) العكسي، وعلى استيراد السلع إلى المملكة".

وحيث يطالب المدعي باسترداد ضريبة القيمة المضافة بقيمة (27,500.00) ريال لشرائه عقاراً من المدعى عليه عبر تمويل عقاري من بنك ... بقيمة (1,401,750) ريالاً كما في الصك رقم (...). بتاريخ (1440/12/03هـ) الموافق (2019/08/04م) حيث قام بدفع الضريبة مرتين للمدعى عليه كما في سند قبض رقم (...). بتاريخ (1440/12/02هـ) الموافق (2019/08/03م) وبنك ... كما في الفاتورة رقم (...). بتاريخ (2020/01/12م). وبالاطلاع على مذكرة الرد الجوابية للمدعى عليه أقر بفرض الضريبة وتوريدها للهيئة بناءً على نظام ضريبة القيمة المضافة واللائحة التنفيذية، وحيث إن الأصل في تحمل عبء سداد الضريبة كضريبة غير مباشرة عما يتلقاه من سلع وخدمات هو العميل أو المشتري (المتلقي للسلع والخدمات) إلا ما استثنى بنص خاص من دفع الضريبة على ما يتلقاه من سلع وخدمات وفق حالات معينة جاءت في المادة (30) من الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية والأمر الملكي



رقم (أ/86). فبتأمل وقائع الدعوى، يتبين أن المدعي قام بشراء عقار من بنك ... عبر تمويل عقاري، بينما لا توجد علاقة توريد مباشرة بين المدعي والمدعى عليه، ولا يحق للمدعى عليه فرض ضريبة على المدعي؛ حيث إن علاقة التوريد بين المدعى عليه (البائع) مع بنك ... (المشتري) والتي يحق له فرض ضريبة عليها غير مباشرة، لا سيما أنه مسجل بالرقم (...). بتاريخ (06/01/2019م) وتاريخ نفاذ (01/06/2018م) كما في الشهادة المرفقة؛ ما يعتبر نافذاً وقت الإفراغ. بناءً على ما سبق، قام المدعى عليه بفرض ضريبة على المدعي بناءً على إقراره وسند قبض رقم (...). بالرغم من عدم وجود توريد مباشر، كما تبين وفق فاتورة البيع الصادرة من بنك ... أن المدعي من الحالات التي ينطبق عليها الأمر الملكي الكريم (أ/86) الصادر في 18/04/1439هـ والقاضي بتحمل الدولة للضريبة نيابة عن المواطن مبلغ ضريبة قيمة مضافة بمبلغ (42,500) ريال للمسكن الأول؛ وعليه تنتهي الدائرة إلى قبول دعوى المدعي.

بناءً على ما تقدم، وعملاً بأحكام الاتفاقية الموحدة ونظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية وقواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية؛ قررت الدائرة بعد المداولة بالإجماع:

### القرار:

- قبول دعوى المدعي / ...، هوية وطنية رقم (...). وإلزام المدعى عليه / ...، هوية وطنية رقم (...). بدفع مبلغ وقدره (27,587) سبعة وعشرون ألفاً وخمسمائة وسبعة وثمانون ريالاً، تمثل قيمة المتبقي من إجمالي مبلغ ضريبة القيمة المضافة للتوريد العقاري محل الدعوى المستحقة للمدعي.

صدر هذا القرار حضورياً بحق الطرفين. وقد حددت الدائرة ثلاثين يوماً موعداً لتسلم نسخة القرار، وللدائرة أن تمدد موعد التسليم لثلاثين يوماً أخرى حسبما تراه. ويعتبر هذا القرار نهائياً وواجب النفاذ وفقاً لأحكام المادة (42) من قواعد عمل وإجراءات لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية.

وصل اللهم وسلّم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

(تم اكتساب الحكم القطعية لأن المبلغ في الدعوى أقل من (50) خمسين ألف ريال بموجب الفقرة (1) من المادة (33) من قواعد عمل اللجان الزكوية والضريبية والجمركية).



## ضريبة التصرفات العقارية

القرار رقم (VJ-2022-1477)

الصادر في الدعوى رقم (V-2021-86928)

لجنة الفصل

الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة

في محافظ

### المفاتيح:

ضريبة التصرفات العقارية – استرداد الضريبة – بيع عقار – شهادة الإعفاء للمسكن الأول – قبول موضوعي.

### الملخص:

مطالبة المدعي للمدعي عليه (بنك...) باسترداد ضريبة التصرفات العقارية – أسس المدعي اعتراضه على استفادة المدعي عليه من شهادة الإعفاء للمسكن الأول للمواطنين، وتحصيل الضريبة عن البيع الذي تم تسجيله بأثر رجعي بتاريخ 2018/04/01م، وبأن البنك بصفته الممول قام كطرف في عملية البيع بتحصيل مبلغ الضريبة – ثبت للدائرة أن المدعي عليه قدم نموذج الإقرار الضريبي للفترة الضريبية (الربع الثالث من 2018م) وغير المتعلق بالفترة محل الخلاف والذي أفصح فيه عن مبيعات بقيمة (15,000,000) ريال، وعليه وبناءً على جميع ما ورد ترى الدائرة قبول مطالبة المدعي بالزام المدعي عليه (بنك...) بسداد ضريبة القيمة المضافة المستحقة عن البيع وفق صك المبيعة – مؤدى ذلك: قبول الدعوى شكلاً وموضوعاً – اعتبار القرار نهائياً وواجب التنفيذ.

### المستند:

- المادة (8/67) من نظام ضريبة الدخل المعدل بالمرسوم الملكي رقم (م/113) بتاريخ 1438/11/2هـ.

### الوقائع:

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وآله وصحبه ومن والاه؛ وبعد:

إنه في يوم الإثنين الموافق 2022/06/27م، اجتمعت الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في محافظة جدة، المنشأة بموجب نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/1/15هـ.



تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن ... هوية رقم (...)، أصالةً عن نفسه، تقدم بلائحة دعوى ضد بنك ... سجل تجاري رقم (...). بهدف إلزام المدعى عليه باسترداد ضريبة التصرفات العقارية بمبلغ 42,500 ريال، الناتجة عن بيع عقار. ويعرض لائحة دعوى المدعي على وكيل المدعى عليه قام بتقديم مذكرة جوابية مكونة من ثلاث صفحات، كما تقدم المدعي بمذكرة رد على المدعى عليه، وقد قامت الدائرة بالاطلاع عليها.

وفي يوم الإثنين بتاريخ 2022/06/27م، افتتحت الجلسة الأولى، للدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في محافظة جدة، والمنعقدة عبر الاتصال المرئي طبقاً لإجراءات التقاضي المرئي عن بُعد، استناداً إلى ما جاء في البند (ثانياً) من المادة (الخامسة عشرة) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ، وبمناداة أطراف الدعوى حضر المدعي ... (سعودي الجنسية) بموجب هوية وطنية رقم (...) وحضر ... (سعودي الجنسية) بموجب هوية وطنية رقم (...) بصفته وكليلاً عن المدعى عليها بموجب وكالة رقم (...). وبسؤال المدعي عن دعواه أجاب وفقاً لما جاء في اللائحة المقدمة للأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية، وتمسك بما ورد فيها، وبسؤال وكيل المدعى عليه عن رده، أجاب بالتمسك بما جاء في مذكرة الرد، وبسؤال طرفي الدعوى عما يودان إضافته، قررا الاكتفاء بما تم تقديمه سابقاً، وعليه قررت الدائرة رفع الجلسة للمداولة، تمهيداً لإصدار القرار.

#### الأسباب:

بعد الاطلاع على نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/10/15هـ وتعديلاته، ولائحته التنفيذية الصادرة بموجب قرار وزير المالية رقم (1535) وتاريخ 1425/11/6هـ وتعديلاتها، وبعد الاطلاع على قواعد إجراءات عمل اللجان الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1414/04/21هـ، والأنظمة واللوائح ذات العلاقة.

من حيث الشكل: وحيث إن الثابت من ملف الدعوى أن المدعي قام بتقديم الدعوى عبر البوابة الإلكترونية بتاريخ 2021/12/19م وتاريخ استحقاق المبلغ محل المطالبة هو بتاريخ 2021/07/04م، وعليه فإن الدعوى مرفوعة خلال المدة النظامية التي نصت عليها الفقرة رقم (8) من المادة (67) من نظام ضريبة الدخل المعدل بالمرسوم الملكي رقم (م/113): "لا تُسمع 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 تقبله اللجنة": الأمر الذي يتعين معه قبول الدعوى شكلاً.

من حيث الموضوع: فإنه بتأمل الدائرة في أوراق الدعوى وإجابة طرفيها بعد إمهالهما ما يكفي لإبداء وتقديم ما لديهما، حيث إنَّ الخلاف يكمن في اعتراض المدعي على استفادة المدعى عليه من شهادة الإعفاء للمسكن الأول للمواطنين وتحصيل الضريبة عن البيع بقيمة (42,500) ريال، مشيراً إلى تسجيله بأثر رجعي بتاريخ 2018/04/01م، وبأن البنك بصفته الممول قام كطرف في عملية البيع بتحصيل مبلغ الضريبة، وحيث ثبت أن تسجيل المدعي كان نافذاً بتاريخ 2018/04/01م وفق شهادة التسجيل، وقد طالبته الهيئة بضرورة مستحقة عن الفترة مع العلم بأنه لم يتبين لنا إفصاح المدعي عن البيع وفق إقراره الضريبي للفترة حيث قدم نموذج الإقرار الضريبي للفترة الضريبية (الربع الثالث



2018م) وغير المتعلق بالفترة محل الخلاف، والذي أفصح فيه عن مبيعات بقيمة (15,000,000) ريال، وعليه وبناءً على جميع ما ورد أعلاه ترى الدائرة قبول مطالبته بإلزام المدعى عليه (بنك ...) بسداد ضريبة القيمة المضافة المستحقة عن البيع وفق صك المبايعة.

بناءً على ما تقدم وعملاً بأحكام الاتفاقية الموحدة ونظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية وقواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية؛ قررت الدائرة بعد المداولة بالإجماع:

### القرار:

- قبول دعوى المدعي/ ... هوية رقم (...)، وإلزام المدعى عليه/ بنك ... سجل تجاري رقم (...)، بدفع مبلغ (42.500) اثنين وأربعين ألفاً وخمسمائة ريال تمثل قيمة مبلغ الضريبة المستحقة للمدعي للتوريد العقاري محل الدعوى.

صدر هذا القرار حضورياً بحق الطرفين وفقاً لأحكام المادة الحادية والعشرين من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية، وقد حددت الدائرة 30 يوماً موعداً لتسلم نسخة القرار، وللدائرة أن تمدد موعد التسليم لثلاثين يوماً أخرى حسبما تراه، ويعتبر هذا القرار نهائياً وواجب النفاذ وفقاً لأحكام المادة (42) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية.

وصل اللهم وسلّم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

تم اكتساب الحكم القطعية بمضي مدة الاعتراض بموجب الفقرة (2) من المادة (33) من قواعد عمل اللجان الزكوية والضريبية والجمركية).





## ضريبة التصرفات العقارية

القرار رقم (VJ-2021-1527)

الصادر في الدعوى رقم (V-2021-66885)

لجنة الفصل

الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة

في محافظة جدة

### المفاتيح:

ضريبة التصرفات العقارية – بيع عقار – شهادة الإعفاء للمسكن الأول – قبول الدعوى شكلاً.

### الملخص:

مطالبة المدعي بسداد (25,000) ريال كضريبة التصرفات العقارية نتيجة بيع عقار – أسس المدعي اعتراضه على: أن الضريبة ناشئة عن توريده عقاراً بقيمة (1,500,000) ريال للمدعى عليه الأول (عميل بنك ...) – ثبت للدائرة قيام بنك ... بوصفه المشتري للعقار المملوك للمدعي بتحصيل مبلغ الإعفاء الضريبي بموجب شهادة الإعفاء للمسكن الأول، وترى الدائرة ضرورة إدخال البنك في الدعوى، وحيث ثبت حق المدعي في مطالبة بنك ... المدخل في الدعوى بمبلغ الضريبة محل الدعوى، فإن الدائرة ترى قبول دعوى المدعي ضد المدعى عليه الثاني (بنك ...) وإلزامه بدفع مبلغ (25,000) ريال للمدعي تمثل قيمة مبلغ الضريبة المستحقة للمدعي للتوريد العقاري محل الدعوى – مؤدى ذلك: قبول الدعوى شكلاً وموضوعاً ضد المدعى عليه الثاني (البنك)، ورفضها ضد المدعى عليه الأول – اعتبار القرار نهائياً وواجب النفاذ.

### المستند:

- المواد (1/5)، (1/23)، (1/40) من الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية الصادرة بموجب المرسوم الملكي الكريم رقم (م/٥١) وتاريخ 1438/5/3 هـ
- المواد (1)، (2)، (٤)، (1/5) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم (712) وتاريخ 1442/2/15 هـ

### الوقائع:

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وآله وصحبه ومن والاه؛ وبعد:



في يوم الإثنين الموافق 2022/07/18م، اجتمعت الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في محافظة جدة، المنشأة بموجب نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/1/15هـ.

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن ... هوية وطنية رقم (...) أصالةً عن نفسه، تقدّم بلائحة دعوى تضمنت مطالبةً بالزام المدعى عليه/ ... هوية وطنية رقم (...) بسداد مبلغ (25,000.00) ريال، ضريبة التصرفات العقارية نتيجة بيع عقار بتاريخ 1442/03/12هـ الموافق 2020/10/29م.

وفي يوم الإثنين الموافق 2022/07/18م، افتتحت الجلسة الأولى للدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في محافظة جدة، والمنعقدة عبر الاتصال المرئي طبقاً لإجراءات التقاضي المرئي عن بعد، استناداً إلى ما جاء في البند (ثانياً) من المادة (الخامسة عشرة) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ، وبالمناداة على أطراف الدعوى حضر ... (سعودي الجنسية) بموجب هوية وطنية رقم (...) بصفته وكياً عن المدعي بموجب وكالة رقم (...). ولم يتبين حضور من يمثل المدعى عليه المدخل بالدعوى (بنك ...) رغم تبليغهم بموعد الجلسة. وبعد اطلاع الدائرة على ملف الدعوى وصلاحيه الدعوى للفصل فيها وفقاً لأحكام المادة (العشرين) من قواعد عمل لجان الفصل في مخالفات المنازعات الضريبية، وبناءً عليه قررت الدائرة رفع الجلسة تمهيداً لإصدار القرار.

## الأسباب:

بعد الاطلاع على أوراق الدعوى، وبعد التدقيق، وبعد الاطلاع على نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/1/15هـ وتعديلاته، ولائحته التنفيذية الصادرة بموجب قرار وزير المالية رقم (1535) بتاريخ 1425/6/11هـ وتعديلاتها، واستناداً لنظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/113) وتاريخ 1438/11/2هـ وتعديلاته، وعلى اللائحة التنفيذية للنظام الصادرة بقرار من مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل برقم (3839) وتاريخ 1438/12/14هـ وتعديلاتها، وعلى قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/06/11هـ، وعلى الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون الخليجي، والأنظمة واللوائح ذات العلاقة.

من حيث الشكل: لما كان المدعي يهدف من دعواه إلى مطالبة المدعى عليه بسداد مبلغ ضريبة القيمة المضافة، وحيث إن هذا النزاع يُعد من النزاعات الداخلة ضمن اختصاص لجنة الفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة الدخل بموجب الأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ، وحيث قُدمت الدعوى من ذي صفة، وخلال المدة المقررة نظاماً مما يتعين معه لدى الدائرة قبول الدعوى شكلاً.

ومن حيث الموضوع: فإنه بتأمل الدائرة في أوراق الدعوى وإجابة طرفيها بعد إمهالها ما يكفي لإبداء وتقديم ما لديهما، ثبت للدائرة أنّ الخلاف يكمن في: مطالبة المدعي للمدعى عليه الأول بدفع مبلغ ضريبة التصرفات العقارية بقيمة (25,000) ريال الناشئة عن توريده عقاراً بقيمة (1,500,000) ريال بتاريخ (1442/03/12هـ) الموافق (2020/10/29م) للمدعى عليه الأول عميل بنك ...، حيث نص الأمر الملكي رقم (أ/84): "خامساً: تتحمل الدولة ضريبة التصرفات العقارية عما لا يزيد على مبلغ (1,000,000) ريال من سعر شراء المسكن الأول للمواطن. ويعتمد وزير المالية رئيس مجلس إدارة





الهيئة العامة للزكاة والدخل والضوابط والإجراءات اللازمة لذلك". ونصت المادة (1) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية على: "الضريبة: المبلغ المالي المفروض على التصرف العقاري، التصرف العقاري: أي تصرف قانوني ناقل للملكية العقار أو لحيازته لغرض تملك أو تملك منفعتة، بما في ذلك، ودونما حصر، العقود التي يكون محلها نقل حق الانتفاع أو حق الإجارة طويلة الأمد، ومن ذلك: البيع والمعاوضة والهبة والوصية والمقايضة والإجارة والإيجار التمويلي ونقل حصص في الشركات العقارية، أو تقرير حق انتفاع لمدة تزيد على 50 عامًا، التوثيق: مجموعة الإجراءات التي تكفل إثبات الحق على وجه يصح الاحتجاج به، وفقًا لأحكام نظام التوثيق ولائحته، ويعد بمثابة التوثيق لأغراض الضريبة أي عقد أو اتفاق أو تنازل يتم بموجبه إبرام التصرف، وذلك عند عدم تطبيق إجراء التوثيق الرسمي للتصرف". ونصت المادة (2) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية على: "تُفرض ضريبة بنسبة قدرها (5%) خمسة بالمائة من إجمالي قيمة التصرف في العقارات مهما كانت حالتها أو شكلها أو استخدامها في وقت التصرف، وتشمل الأرض وما يتم إنشاؤه أو تشييده أو بناؤه عليها، وسواء انصبَّ التصرف عليها بحالتها أو بعد إقامة منشآت عليها، وسواء كان هذا التصرف شاملاً لكامل العقار أو أي جزء من مفرز أو مشاع أو وحدة سكنية أو غير ذلك من أنواع العقارات، وسواء كان التصرف موثقاً أو غير موثق". ونصت المادة (4) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية على: تستحق الضريبة في تاريخ التصرف على أساس القيمة المتفق عليها بين طرفيه أو أطرافه أو قيمة العقار، وبشرط ألا تقل عن القيمة السوقية العادلة في تاريخ التصرف". ونصت الفقرة (1) من المادة (5) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية على: "تُستوفى الضريبة المستحقة من المُتصرف ويلتزم بسدادها وأية التزامات أخرى قد تنشأ عنها". وبعد تفحص الدائرة لكافة المستندات المرفقة بملف الدعوى، تبين أن المدعي قام بالتوريد العقاري محل الدعوى للبنك... بصفته الممول للمدعى عليه الأول، ولكون المدعي قام ببيع العقار على البنك عبر تمويل عقاري ما يستوجب استحقاق ضريبة التصرفات العقارية التي تستوفي من إجمالي التصرف العقاري من المتصرف بناءً على المادة (2) والمادة (5) لللائحة التنفيذية، وحيث إن بنك... باعتباره الممول والملزم بسداد مبلغ ضريبة التصرفات العقارية للتوريد العقاري محل الدعوى وفقاً لأحكام الفقرة 1 من المادة (5)، الفقرة 1 من المادة (23)، الفقرة 1 من المادة (40) من الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية. وحيث ثبت للدائرة قيام بنك... بوصفه المشتري للعقار المملوك للمدعي بتحصيل مبلغ الإعفاء الضريبي بموجب شهادة الإعفاء للمسكن الأول، فإن الدائرة ترى ضرورة إدخال البنك في الدعوى وفقاً لأحكام المادة (80) من نظام المرافعات الشرعية، وحيث ثبت للدائرة حق المدعي في مطالبة المدعى عليه (بنك...) المدخل في الدعوى بمبلغ الضريبة محل الدعوى، فإن الدائرة ترى قبول دعوى المدعي ضد المدعى عليه الثاني المدخل في الدعوى (بنك...) وإلزامه بدفع مبلغ (25.000) ريال للمدعي تمثل قيمة مبلغ الضريبة المستحقة للمدعي للتوريد العقاري محل الدعوى.

وعليه، وبناءً على ما تقدم، وعملاً بأحكام الاتفاقية الموحدة ونظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية وقواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية قررت الدائرة بعد المداولة بالإجماع:



## القرار:

أولاً: عدم قبول دعوى المدعي ضد المدعى عليه الأول لرفعها على غير ذي صفة.

ثانياً: قبول دعوى المدعي ضد المدعى عليه الثاني المدخل في الدعوى (البنك ...) وإلزامه بدفع مبلغ (25.000) خمسة وعشرين ألف ريال للمدعي تمثل قيمة مبلغ الضريبة المستحقة للمدعي للتوريد العقاري محل الدعوى.

صدر هذا القرار حضورياً بحق الطرفين وفقاً لأحكام المادة الحادية والعشرين من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية. وقد حددت الدائرة 30 يوماً موعداً لتسلم نسخة القرار، وللدائرة أن تمدد موعد التسليم لثلاثين يوماً أخرى حسبما تراه، ويعتبر هذا القرار نهائياً وواجب النفاذ وفقاً لأحكام المادة (42) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية.

وصل اللهم وسلّم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

تم اكتساب الحكم القطعية بمضي مدة الاعتراض بموجب الفقرة (2) من المادة (33) من قواعد عمل اللجان الزكوية والضريبية والجمركية).



## ضريبة التصرفات العقارية

القرار رقم (VR-2022-1233)

الصادر في الدعوى رقم (V-79488-2021)

لجنة الفصل

الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات

ضريبة القيمة المضافة في مدينة الرياض

### المفاتيح:

ضريبة التصرفات العقارية – إعادة تقييم العقار - توريدات عقارية - غرامة التأخر في السداد – قبول الدعوى شكلاً.

### الملخص:

مطالبة المدعي بإلغاء قرار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بشأن إعادة تقييم العقار، وفرض ضريبة تصريفات عقارية بمبلغ (79,560) ريالاً، وفرض غرامة التأخر في السداد – أسس المدعي دعواه على أن العقار هبة وليس بيعاً – أجابت الهيئة بوجود فرض ضريبة بنسبة (5%) من إجمالي قيمة التصرف في العقارات مهما كانت حالتها أو شكلها أو استخدامها في وقت التصرف، وأن التصرف في العقار كهبة موثقة نظاماً بما لا يتجاوز ربع تركة الموصي – ثبت للدائرة بعد إعادة تقييم العقار أن متوسط سعر الأراضي أعلى من المبلغ الذي أفصح عنه المدعي؛ فترتب على ذلك تعديل المبلغ الضريبي المستحق للهيئة، وفرض غرامة التأخر في السداد. كما ثبت خلو ملف الدعوى مما يثبت أن العقار هبة وليس بيعاً. مؤدى ذلك: قبول الدعوى شكلاً، ورفض دعوى المدعي بإلغاء قرار الهيئة بشأن فرض ضريبة توريدات عقارية بمبلغ (79,560) ريالاً - اعتبار القرار نهائياً وواجب النفاذ.

### المستند:

- المادتان (2)، (٦/٣) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم (712) وتاريخ 1442/02/15هـ.

### الوقائع:

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وآله وصحبه ومن والاه؛ وبعد:  
في يوم الإثنين بتاريخ 2022/09/19م، اجتمعت الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في مدينة الرياض، المنشأة بموجب نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي ذي الرقم (م/1) وتاريخ 1425/01/15هـ.



وتعديلاته والمشكلة بموجب الأمر الملكي رقم (17218) وتاريخ 1442/03/27هـ، وذلك للنظر في الدعوى المشار إليها أعلاه، وحيث استوفت الدعوى الأوضاع النظامية المقررة، فقد أودعت لدى الأمانة العامة للجان الضريبية بتاريخ 2021/10/26م.

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن ... هوية وطنية رقم (...)، أصالةً عن نفسه، تقدم بلائحة دعوى تضمنت اعتراضه على قرار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك المتعلق بإعادة تقييم العقار، وفرض ضريبة تصريفات عقارية بمبلغ (79,560) ريالاً، ويطلب إلغاء قرار المدعى عليها.

وبعرض لائحة الدعوى على المدعى عليها فإن الهيئة توجز ردها على اعتراض المدعي بالآتي: بعد قيام الهيئة بإعادة التقييم للعقار المعترض عليه من المدعي، تبين أن المبلغ المصرح عنه أقل من القيمة السوقية للعقار، وذلك بعد الرجوع والاطلاع على البيانات المسجلة لدى وزارة العدل، حيث تبين أن متوسط سعر الأراضي أعلى من المبلغ الذي أفصح عنه المدعي لدى الهيئة، مما ترتب عليه تعديل مبلغ الضريبة المستحقة وذلك استناداً إلى الفقرة (1) من المادة (5) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصريفات العقارية، وبشأن غرامة التأخر في السداد: نظراً لما نتج عن إعادة التقييم وما ترتب على ذلك من تعديل المبلغ الضريبي المستحق للهيئة، تم فرض غرامة التأخر في السداد وذلك استناداً إلى الفقرة (ج) من المادة (8) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصريفات العقارية. وختمت المذكورة بطلب رفض الدعوى.

وفي يوم الإثنين بتاريخ 2022/08/08م، عقدت الدائرة جلستها الأولى عبر الاتصال المرئي عن بُعد؛ للنظر في الدعوى المرفوعة من ... هوية وطنية رقم (...)، ضد هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، وبالمناداة على أطراف الدعوى، حضر المدعي ... وحضر ... هوية وطنية رقم (...). ممثل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بموجب التفويض الصادر عن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك برقم (...). وبعد التثبت من صحة حضور أطراف الدعوى بعرض بطاقة الهوية الوطنية لكل منهما عبر نافذة مكبرة والتحقق من صحة كل منهما، قررت السير بنظر الدعوى. وطلب المدعي إلغاء قرار الهيئة بشأن فرض ضريبة توريدات عقارية بمبلغ (79,560) ريالاً، استناداً إلى التفصيل الوارد في لائحة الدعوى. وبسؤال ممثل الهيئة عن جوابه على دعوى المدعي تمسك بصحة قرار الهيئة استناداً للتفصيل الوارد في مذكرة الرد الجوابية المقدمة ردًا على دعوى المدعي. وبسؤال طرفي الدعوى فيما إذا كان لديهما ما يودان إضافته، ذكر المدعي بأنه تنازل عن الأرض لزوجته كهبية، ولم يجد أيقونة للهبة ووضع مبلغ البيع (1000) ريال، وطلب مهلة لمراجعة كتابة العدل ومحاولة تسجيل الهبة. وحيث الأمر ما ذكر، وبعد المناقشة قررت الدائرة إجابة طلب المدعي وإمهاله لمدة أسبوعين لتقديم ما لديه، على أن يزود ممثل الهيئة بنسخة منه للرد عليه إن رغب في ذلك، وتأجيل نظر الدعوى إلى جلسة يوم الإثنين بتاريخ 2022/09/19م.

وفي يوم الإثنين بتاريخ 2022/09/19م، عقدت الدائرة جلستها الثانية عبر الاتصال المرئي عن بُعد؛ للنظر في الدعوى المرفوعة من ... هوية وطنية رقم (...). ضد هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، وبالمناداة على أطراف الدعوى، حضر المدعي ... وحضرت ... هوية وطنية رقم (...). ممثلة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بموجب التفويض الصادر عن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك برقم (...). وبعد التثبت من صحة حضور أطراف الدعوى بعرض بطاقة الهوية الوطنية لكل منهما عبر نافذة مكبرة والتحقق من صحة كل منهما، قررت السير بنظر الدعوى. وبسؤال المدعي عما أمهل من أجله



في الجلسة السابقة، ذكر المدعي أنه بمراجعة كاتب العدل رفض تزويده بما يُثبت أنها هبة وليست بيعًا، وذكر أنه لا يوجد في موقع كتابة العدل خانة لإثبات الهبة، واكتفى بما سبق وقُدّم. وبسؤال ممثلة الهيئة عما تريد إضافته، اكتفت بما سبق وقُدّم. وحيث الأمر ما ذُكر، وبعد المناقشة قررت الدائرة قفل باب المرافعة ورفع الجلسة للمداولة وإصدار القرار.

## الوقائع:

بعد الاطلاع على أوراق الدعوى وبعد التدقيق، وبعد الاطلاع على نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) وتاريخ 15/01/1425هـ وتعديلاته، ولائحته التنفيذية الصادرة بموجب قرار وزير المالية رقم (1535) وتاريخ 11/06/1425هـ وتعديلاتها، واستنادًا لنظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/113) وتاريخ 02/11/1438هـ وتعديلاته، وعلى اللائحة التنفيذية للنظام الصادرة بقرار من مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل برقم (3839) وتاريخ 14/12/1438هـ وتعديلاتها، وعلى قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 11/06/1441هـ، وعلى الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون الخليجي، والأنظمة واللوائح ذات العلاقة.

من حيث الشكل: لما كان المدعي يهدف من دعواه إلى إلغاء قرار المدعى عليها بشأن إعادة تقييم العقار، وذلك استنادًا إلى نظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية، وحيث إن هذا النزاع من النزاعات الضريبية، فإنه يُعد من النزاعات الداخلة ضمن اختصاص لجنة الفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة الدخل بموجب الأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 21/04/1441هـ، وحيث قُدمت الدعوى من ذي صفة، وخلال المدة المقررة نظامًا، مما يتعين معه لدى الدائرة قبول الدعوى شكلاً.

ومن حيث الموضوع: بعد الاطلاع على كامل ملف الدعوى وما احتوى عليه من دفع، ثبت للدائرة أن الخلاف يكمن في اعتراض المدعي على قرار المدعى عليها بإعادة تقييم العقار، وفرض ضريبة تصرفات عقارية بمبلغ (79,560) ريالاً، وذلك بسبب أن العقار محل النزاع قد تم إفراغه لزوجته كهبة، وباطلاع الدائرة على ملف الدعوى، لم يقدم المدعي ما يثبت أن التصرف في العقار كان على سبيل الهبة، وحيث نصت المادة (2) من لائحة التصرفات العقارية على: "تُفرض ضريبة بنسبة قدرها (5%) خمسة بالمائة من إجمالي قيمة التصرف في العقارات مهما كانت حالتها أو شكلها أو استخدامها في وقت التصرف، وتشمل الأرض وما يتم إنشاؤه أو تشييده أو بناؤه عليها وسواء أنصب التصرف عليها بحالتها أو بعد إقامة منشآت عليها، وسواء كان هذا التصرف شاملاً لكامل العقار أو أي جزء منه مفرزاً أو مشاعاً أو وحدة سكنية أو غير ذلك من أنواع العقارات، وسواء كان التصرف موثقاً أو غير موثق"، كما نصت الفقرة (6) من المادة (3) من لائحة التصرفات العقارية على: "التصرف في العقار كهبة موثقة لدى الجهة المختصة وذلك للزوج أو الزوجة أو أحد الأقارب حتى الدرجة الثانية، أو بموجب وصية شرعية موثقة نظاماً بما لا يتجاوز ربع تركة الموصي"، الأمر الذي تنتهي معه الدائرة إلى رفض دعوى المدعي.



## القرار:

أولاً: قبول الدعوى من الناحية الشكلية.

ثانياً: وفي الموضوع: رفض دعوى المدعي ... هوية وطنية رقم (...), بإلغاء قرار الهيئة بشأن فرض ضريبة توريدات عقارية بمبلغ (79,560) ريالاً.

صدر هذا القرار حضورياً بحق الطرفين، وحددت الدائرة ثلاثين يوماً موعداً لتسلم نسخة القرار، وللدائرة أن تمدد موعد التسليم لثلاثين يوماً أخرى حسبما تراه، ولأي من أطراف الدعوى طلب استئناف القرار خلال (30) يوماً من اليوم التالي للتاريخ المحدد لاستلام القرار، ويعد القرار نهائياً وواجب النفاذ بعد انتهاء هذه المدة.

وصل اللهم وسلّم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

## اللجنة الاستئنافية:

قررت اللجنة الاستئنافية تأييد القرار فيما انتهى إليه من قضاء.



## ضريبة التصرفات العقارية

القرار رقم (VD-2022-1583)

الصادر في الدعوى رقم (R-75488-2021)

لجنة الفصل

الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة

المضافة في مدينة الدمام

### المفاتيح:

ضريبة التصرفات العقارية - غرامة التأخر بالسداد - مسؤولية توريد الضريبة تقع على عاتق المتصرف.

### الملخص:

مطالبة المدعية بإلغاء قرار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بشأن فرض ضريبة التصرفات العقارية وغرامة التأخر بالسداد - ردت الهيئة بأنها مارست الصلاحية الممنوحة لها، وحيث إن الاستثناء ينحصر فقط في التصرف للأقارب حتى الدرجة الثانية، ولكون التصرف العقاري محل الدعوى تم بين شقيقين، مما يتعذر معه أعمال الاستثناء - دلت النصوص النظامية على أن الدعوى إذا قُدمت من ذي صفة، وخلال المدة المقررة نظاماً، يتعين قبول الدعوى شكلاً - ثبت للدائرة أن مسؤولية توريد الضريبة تقع على عاتق المتصرف وليس مسؤولية كاتب العدل، الأمر الذي يعد هبة الأرض من قبل المدعي لأخيه خاضعاً لضريبة التصرفات العقارية لانحصار الاستثناء في التصرف على الأقارب حتى الدرجة الثانية، وحيث لم توضح المدعي عليها أسباب وطرق تقديره لثمن الأرض محل الدعوى، كما لم تدلل على صحة تقديره بالاستشهاد بأدلة أخرى، وحيث إن في البند الأول جاء بتأييد قرار المدعي عليها في قرارها، وبما أن غرامة التأخر في السداد نتجت عن ذلك، فإن ما يرتبط به يأخذ حكمه. مؤدى ذلك: قبول الدعوى شكلاً، ورد دعوى المدعي - اعتبار القرار نهائياً وواجب النفاذ.

### المستند:

- المادة (1/7) من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية الصادرة بقرار وزير العدل رقم (39933) وتاريخ [1435/05/19هـ](#)
- المواد (2)، (6/3)، (8)، (1/6)، (2)، (8/ج) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم (712) وتاريخ [1442/02/15هـ](#)

### الوقائع:





الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وآله وصحبه ومن والاه؛ وبعد:

في يوم الثلاثاء بتاريخ 1444/01/04 هـ الموافق 2022/08/02 م، اجتمعت الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة بمدينة الدمام، المنشأة بموجب نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/01/15 هـ وتعديلاته، والمشكلة بموجب الأمر الملكي رقم (65474) بتاريخ 1439/12/23 هـ، وذلك للنظر في الدعوى المشار إليها أعلاه، وحيث استوفت الدعوى الأوضاع النظامية المقررة، فقد أودعت لدى الأمانة العامة للجان الضريبية بتاريخ 2021/10/13 م.

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن (...) هوية وطنية رقم (...)، تقدم بلائحة دعوى تضمنت الاعتراض على قرار المدعى عليها بشأن فرض ضريبة التصرفات العقارية وغرامة التأخر بالسداد، ويطلب إلغاء قرار المدعى عليها.

وبعرض لائحة الدعوى على المدعى عليها أجابت بالآتي: أولاً: الناحية الموضوعية - 1: ضريبة التصرفات العقارية: مارست الهيئة الصلاحية الممنوحة لها بموجب المادة (6) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية، وحيث يطلب المدعي معاملة التصرف العقاري محل الدعوى على أنه من ضمن حالات الاستثناء التي لا تفرض عليها ضريبة التصرفات العقارية والواردة في الفقرة (6) من المادة (3) من لائحة التصرفات العقارية. وحيث إن الاستثناء ينحصر فقط في التصرف للأقارب حتى الدرجة الثانية، ولكون التصرف العقاري محل الدعوى تم بين شقيقين، مما يتعذر معه إعمال الاستثناء، حيث إن علاقة الشقيقين ببعضهما تندرج تحت القرابة من الدرجة الثالثة، كما نصت على ذلك المادة (1/7) من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية. 2: فيما يخص غرامة التأخر بالسداد: بعد مراجعة إقرار المدعي، تبين للهيئة عدم صحته، وهذا ما استوجب معه تعديل الإقرار وإصدار إشعار التقييم، مما نتج عنه وجود اختلاف في قيمة الضريبة المستحقة التي لم تسدد في الميعاد النظامي. وبناءً على ذلك، تم فرض غرامة تأخر في السداد عن الأشهر اللاحقة للتصرف العقاري محل الدعوى، كما تم توضيحه آنفاً، وذلك وفقاً لأحكام المادة (8) من اللائحة التصرفات العقارية. وختم ممثل المدعى عليها مذكرته بطلب رفض الدعوى. انتهى ردها.

وفي يوم الثلاثاء بتاريخ 2022/08/02 م، انعقدت الجلسة طبقاً لإجراءات التقاضي المرئي عن بعد، وحيث رغب الطرفان في نظر الدعوى، وذلك بمشاركة المدعي (...) أصالة عن نفسه بموجب هوية وطنية رقم (...)، ومشاركة ممثل المدعى عليها (...) هوية وطنية رقم (...) بصفته ممثلاً لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك، بموجب خطاب التفويض رقم (...) وتاريخ (...) والصادر من نائب المحافظ للشؤون القانونية، وبسؤال المدعي عن الدعوى أجاب وفقاً لما جاء في اللائحة المقدمة للأمانة العامة للجان الضريبية والتمسك بما ورد فيها، وبسؤال ممثل المدعى عليها عن رده، أجاب بالتمسك بما جاء في مذكرة الرد. وبسؤال طرفي الدعوى عما يودان إضافته، قررا الاكتفاء بما تم تقديمه سابقاً.

وبناءً عليه قررت الدائرة خروج طرفي الدعوى من الدائرة المرئية مؤقتاً للمداولة وإصدار القرار.





## الأسباب:

بعد الاطلاع على أوراق الدعوى وبعد التدقيق، واستنادًا لنظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بالمرسوم الملكي الكريم رقم (م/113) وتاريخ 1438/11/02 هـ وتعديلاته، وعلى اللائحة التنفيذية للنظام الصادرة بقرار من مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل برقم (3839) وتاريخ 1438/12/14 هـ وتعديلاتها، وعلى قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي الكريم رقم (26040) وتاريخ 1441/06/11 هـ، وعلى الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون الخليجي، والأنظمة واللوائح ذات العلاقة.

من حيث الشكل، ولما كان المدعي يهدف من دعواه إلى إلغاء قرار المدعي عليها بشأن فرض ضريبة التصرفات العقارية وغرامة التأخر بالسداد، وذلك استنادًا إلى نظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية، وحيث إن هذا النزاع من النزاعات الضريبية، فإنه يُعد من النزاعات الداخلة ضمن اختصاص لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية بموجب الأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21 هـ، وحيث قُدمت الدعوى من ذي صفة، وخلال المدة المقررة نظامًا، مما يتعين معه لدى الدائرة قبول الدعوى شكلاً.

من حيث الموضوع، فإنه بتأمل الدائرة في أوراق الدعوى وإجابة طرفيها بعد إمهالهما ما يكفي لإبداء وتقديم ما لديهما، فيما يتعلق بضريبة التصرفات العقارية، يتضح أن الخلاف يكمن في اعتراض المدعي على قرار المدعي عليها لفرضها ضريبة التصرفات العقارية على نقل عقار من نوع "أرض" عن طريق "الهيئة" لأخيه، وحيث نصت المادة (2) من لائحة التصرفات العقارية على "تفرض ضريبة بنسبة قدرها (5%) من إجمالي قيمة التصرف في العقارات مهما كانت حالتها أو شكلها أو استخدامها في وقت التصرف، وتشمل الأرض وما يتم إنشاؤه أو تشييده أو بناؤه عليها، وسواء انصب التصرف عليها بحالتها أو بعد إقامة منشآت عليها، وسواء كان هذا التصرف شاملاً لكامل العقار أو أي جزء من مفز أو مشاع أو وحدة سكنية، أو غير ذلك من أنواع العقارات وسواء كان التصرف موثقاً أو غير موثق"، كما نصت الفقرة (1/6) من المادة (3) من لائحة التصرفات العقارية على "يستثنى من نطاق تطبيق الضريبة -كلياً أو جزئياً- كل مما يأتي: التصرف في العقار كهبة موثقة لدى الجهة المختصة وذلك للزوج أو الزوجة أو أحد الأقارب حتى الدرجة الثانية، أو بموجب وصية شرعية موثقة نظاماً بما لا يتجاوز ربع تركة الموصي".

وبعد الاطلاع على كامل ملف الدعوى وما احتوى عليه من دقوع، يتضح اعتراض المدعي على قرار المدعي عليها لفرضها لضريبة التصرفات العقارية على العقار المنقول (أرض) لأخيه، وأوضح المدعي في لائحة دعواه باعتراضه على إجراء المدعي عليها، حيث لم يتم إبلاغه بقرار الضريبة على الهيئة للأخ من قبل كاتب العدل، وبالاطلاع على مذكرة الرد الجوابية للمدعي عليها، حيث أفادت بأن نقل الأرض للأخ عن طريق الهيئة وحسب اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية تكون خاضعة للضريبة لعدم انطباق الاستثناء الوارد بالفقرة (6) من المادة (3) من اللائحة التنفيذية، وبممارسة الهيئة لصلاحياتها الممنوحة لها بموجب أحكام الفقرة (2) من المادة (6) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية، نتج عن ذلك قيامها بإعادة تقييم قيمة العقارات والتصرفات التي قام المدعي بالإقرار عنها، والتحقق من أحقية المدعي بالاستثناء الوارد في الفقرة (6) من المادة (3) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية، واتضح خلال الفحص والتدقيق عدم انطباق الاستثناء الوارد في المادة المذكورة آنفاً وإخضاع مبلغ التصرف للضريبة. وحيث أوضحت اللائحة



التنفيذية المستثنين من ضريبة التصرفات العقارية ومدى خضوعها للتوريدات العقارية بشكل واضح وجلي، وحيث إن مسؤولية توريد الضريبة تقع على عاتق المتصرف وليس مسؤولية كاتب العدل، الأمر الذي يعد هبة الأرض من قبل المدعي لأخيه خاضعاً لضريبة التصرفات العقارية لانحصار الاستثناء في التصرف على الأقارب حتى الدرجة الثانية، وحيث طالب المدعي أيضاً بعدم احتساب مبلغ الأرض المقدر من قبل المدعي عليها، حيث إنه لا يتوافق مع ثمن الأرض الحقيقي، وأرفق المدعي في ملف دعواه صك الملكية العائد له قبل الإفراغ برقم (...) بقيمة (150,000) ريال وتاريخ (1441/06/09 هـ) الموافق (2020/02/03 م)، وحيث لم توضح المدعي عليها أسباب وطرق تقديره لثمن الأرض محل الدعوى بقيمة (633,326) ريالاً، كما لم تدلل على صحة تقديره بالاستشهاد بأدلة أخرى مثل بيان مبيعات الأراضي الواقعة بنفس رقم المخطط (...) الواقع في حي الخبر بمدينة الرياض والصادر من وزارة العدل، والأخذ في الاعتبار الموقع الجغرافي للأرض والمميزات والعيوب المتعلقة بها حسب موقعها الجغرافي بما يؤثر في ثمن بيع الأرض بين الأطراف المستقلة.

وأما فيما يتعلق بغرامة التأخر في السداد، وحيث نصت الفقرة (ج) من المادة (8) من لائحة التصرفات العقارية على "دون إخلال بأي عقوبة أشد منصوص عليها في أي نظام آخر، تطبق على مخالفتي أحكام هذه اللائحة العقوبات الآتية: ج. يعاقب كل من لم يسدد الضريبة المستحقة خلال المدة المحددة نظاماً بغرامة تعادل (5%) من قيمة الضريبة غير المسددة عن كل شهر أو جزء منه لم تسدد عن الضريبة، ولوزير المالية وفق ضوابط يحددها الإعفاء من هذه العقوبة أو تخفيفها".

بعد الاطلاع على كامل ملف الدعوى وما احتوى عليه من دفوع؛ تتضح مطالبة المدعي بإلغاء غرامة التأخر في السداد الناتجة عن التصرف العقاري للأرض المملوكة للمدعي، وحيث إن البند الأول جاء بتأييد قرار المدعي عليها، وبما أن غرامة التأخر في السداد نتجت عن ذلك، فإن ما يرتبط به يأخذ حكمه، فطبقاً لأحكام الفقرة (ج) من المادة (8) من لائحة التصرفات العقارية ترى الدائرة تأييد قرار المدعي عليها بقيمة غرامة التأخر في السداد. وبناءً على ما تقدم وعملاً بأحكام الاتفاقية الموحدة ونظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية وقواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية، قررت الدائرة بعد المداولة بالإجماع:

## القرار:

- رد دعوى المدعي.

صدر هذا القرار حضورياً بحق الطرفين، وقد حددت الدائرة (30) يوماً موعداً لتسلم نسخة القرار، وللدائرة أن تمدد موعد التسليم لـ (30) يوماً أخرى حسبما تراه، ولأطراف الدعوى طلب استئنافه خلال (30) يوماً من اليوم التالي للتاريخ المحدد لتسلمه، وفي حال عدم تقديم الاعتراض يصبح نهائياً وواجب النفاذ بعد انتهاء هذه المدة.

وصل اللهم وسلّم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

تم اكتساب الحكم القطعية بمضي مدة الاعتراض بموجب الفقرة (2) من المادة (33) من قواعد عمل اللجان الزكوية والضريبية والجمركية).





## ضريبة التصرفات العقارية

القرار رقم (VTR-2022-1550)

الصادر في الدعوى رقم (R-78792-2021)

لجنة الفصل

الدائرة الثالثة للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة

القيمة المضافة في مدينة الرياض

### المفاتيح:

ضريبة التصرفات العقارية - ضريبة القيمة المضافة - عدم استحقاق شهادة الإعفاء الضريبي - توريد عقاري - نقل الالتزام.

### الملخص:

مطالبة المدعي المدعى عليها بدفع مبلغ وقدره (18,650.35) ريالاً، يمثل ضريبة القيمة المضافة الناتجة عن التوريد العقاري بقيمة (695,625) ريالاً، دفعت المدعى عليها بعدم استحقاق المدعي لشهادة الإعفاء لكونه باع العقار إلى المصرف لا إلى المدعي، والمصرف هو من قام ببيع العقار إلى عميله، هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن المصرف لا يعطي شهادة إعفاء للضريبة لمن يبيعه أي عقار، وذلك لكونه غير قادر على ذلك، ثبت للدائرة أن المدعى عليها لم تقدم ما يثبت وفاءها بمبلغ ضريبة القيمة المضافة، المتعلق بذمتها أو نقل الالتزام عنها، مؤدى ذلك: قبول الدعوى شكلاً، إلزام المدعى عليها بأن تدفع للمدعي مبلغ (18,650.35) ريالاً - اعتبار القرار نهائياً وواجب النفاذ.

### المستند:

- المواد (2) من نظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/113) بتاريخ 1438/11/02هـ.
- المادة (1/67)، (8/67) من نظام ضريبة الدخل المعدل بالمرسوم الملكي رقم (م/113) وتاريخ 1438/11/02هـ.
- المادة (14) من اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة الصادرة بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل رقم (3839) وتاريخ 1438/12/14هـ.
- البندين (الأول والثاني) من المرسوم الملكي رقم (م/113) بتاريخ 1438/11/02هـ.

### الوقائع:

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وآله وصحبه ومن والاه؛ وبعد:



في يوم الأربعاء 2022/09/07م، اجتمعت الدائرة الثالثة للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في مدينة الرياض، المنشأة بموجب نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/01/15هـ وتعديلاته، والمشكلة بموجب الأمر الملكي رقم (17218) بتاريخ 1442/03/27هـ، وذلك للنظر في الدعوى المشار إليها أعلاه، وحيث استوفت الدعوى الأوضاع النظامية المقررة، فقد أودعت لدى الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية، بتاريخ 2021/10/24م.

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن المدعي/...، هوية وطنية رقم (...)، أصالةً عن نفسه، تقدم بلائحة دعوى تضمنت مطالبة المدعى عليها شركة... سجل تجاري رقم (...)، بدفع مبلغ وقدره (18,650.35) ريالاً، يمثل ضريبة القيمة المضافة الناتجة عن التوريد العقاري بقيمة (695,625) ريالاً.

وبعرض ذلك على المدعى عليها، تقدم وكيل المدعية بمذكرة رد حاصلها: شهادة الإعفاء لمستحقها لا لطالها: لما كان المدعي يعترض على سحب المصرف لشهادة الإعفاء الضريبي الخاصة بعميل المصرف المباع إليه العقار من قبل المصرف لا المدعي كان طلب المدعي حرّاً بالرد، وذلك لعدم استحقاقه لشهادة الإعفاء، لكونه باع العقار إلى المصرف لا إلى المدعي، والمصرف هو من قام ببيع العقار إلى عميله هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن المصرف لا يعطي شهادة إعفاء للضريبة لمن يبيعه أي عقار وذلك لكونه غير قادر على ذلك. تاريخ البيع سابق لتاريخ نفاذ التسجيل: فقد تم بيع العقار بتاريخ... أبريل 2020 وهو سابق لتاريخ نفاذ تسجيل المدعي في الضريبة؛ إذ قد سجل المدعي في تاريخ.../06/2020م. وختم مذكرته بطلب رد الدعوى.

وفي يوم الأحد بتاريخ 2022/05/22م، افتتحت الجلسة والمنعقدة عبر الاتصال المرئي طبقاً لإجراءات التقاضي المرئي عن بُعد؛ استناداً على ما جاء في البند (ثانياً) من المادة (الخامسة عشرة) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ وبالمناداة على أطراف الدعوى حضر (... (الجنسية) بموجب وكالة رقم (... هوية وطنية رقم (... بصفته ممثلاً عن المدعى عليها شركة...، ولم يثبت حضور المدعي أو من يمثله، على الرغم من تبليغه بموعد الجلسة نظاماً، وبناءً عليه قررت الدائرة بالإجماع شطب الدعوى، وفقاً لأحكام المادة (العشرين) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية.

وفي تاريخ 2022/05/23م، تقدم المدعي بطلب إعادة السير في الدعوى.

وفي يوم الأربعاء بتاريخ 2022/09/07م، افتتحت الجلسة والمنعقدة عبر الاتصال المرئي طبقاً لإجراءات التقاضي المرئي عن بُعد؛ استناداً على ما جاء في البند (ثانياً) من المادة (الخامسة عشرة) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ؛ وبالمناداة على أطراف الدعوى حضر المدعي أصالةً عن نفسه. وحضر عن المدعى عليها... (... (الجنسية) بصفته وكياً بموجب وكالة رقم (... وهوية وطنية رقم (...). وبسؤال المدعي عن دعواه أجاب وفقاً لما جاء في اللائحة المقدمة للأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية والتمسك بما ورد فيها وبسؤال ممثل المدعى عليها عن رده أجاب بالتمسك بما جاء في مذكرة الرد، وبسؤال طرفي الدعوى عما يودان إضافته، قرّرا الاكتفاء بما تم تقديمه سابقاً. وعليه قررت الدائرة رفع الجلسة للمداولة، تمهيداً لإصدار القرار.



## الأسباب:

بعد الاطلاع على أوراق الدعوى وبعد التدقيق، وبعد الاطلاع على الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون الخليجي المصدقة بالمرسوم الملكي رقم (م/51) وتاريخ 1438/05/03هـ، وبعد الاطلاع على نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/01/15هـ وتعديلاته، ولائحته التنفيذية الصادرة بموجب قرار وزير المالية رقم (1535) بتاريخ 1425/06/11هـ وتعديلاتها، واستنادًا على نظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/113) وتاريخ 1438/11/02هـ وتعديلاته، وعلى اللائحة التنفيذية للنظام الصادرة بقرار من مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل برقم (3839) وتاريخ 1438/12/14هـ وتعديلاتها، وعلى قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ، والأنظمة واللوائح ذات العلاقة، نظرت الدائرة في الدعوى:

من حيث الشكل، لما كانت المدعية تهدف من دعواها إلى إلزام المدعى عليه بدفع مبلغ يمثل ضريبة القيمة الناتجة عن عملية التوريد العقاري، وعليه فإن هذه الدعوى تختص بها لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات استنادًا إلى البندين (الأول والثاني) من المرسوم الملكي رقم (م/113) بتاريخ 1438/11/02هـ، القاضي في البند (أولاً) بالموافقة على نظام ضريبة القيمة المضافة، وفي البند (ثانيًا) "تكون (الجهة القضائية المختصة) التي نص عليها النظام هي اللجان الابتدائية والاستئنافية، التي نص عليها نظام ضريبة الدخل، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/01/15هـ". وبموجب الفقرة (1/أ) من المادة (السابعة والستين) من نظام ضريبة الدخل المعدل بالمرسوم الملكي رقم (م/113) التي تنص على: "1- تشكل لجنة باسم لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية، تختص بما يأتي: أ- الفصل في المخالفات والمنازعات ودعاوى الحقيين العام والخاص، الناشئة عن تطبيق أحكام الأنظمة الضريبية ولوائحهما، والقرارات والتعليمات الصادرة بناءً عليهما"، وحيث إن الثابت من ملف الدعوى أن المدعية تقدمت بالدعوى عبر البوابة الإلكترونية بتاريخ 2021/10/24م وتاريخ استحقاق المبلغ محل المطالبة هو 2020/4/22 الموافق 1441/08/29هـ، وعليه فإن الدعوى مرفوعة خلال المدة النظامية التي نصت عليها الفقرة رقم (8) من المادة (67) من نظام ضريبة الدخل المعدل بالمرسوم الملكي رقم (م/113): "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 تقبله اللجنة"، فإن الدعوى بذلك قد استوفت أوضاعها الشكلية مما يتعين معه قبول الدعوى شكلاً.

من حيث الموضوع، فإنه بتأمل الدائرة أوراق الدعوى وإجابة طرفيها بعد إمهالهما ما يكفي لإبداء وتقديم ما لديهما، ثبت للدائرة أن الخلاف يكمن في مطالبة المدعي المدعى عليها بدفع مبلغ وقدره (18,650.35) ريالاً، يمثل ضريبة القيمة المضافة الناتجة عن التوريد العقاري بمبلغ وقدره (695,625) ريالاً، وفقاً للصك رقم (...).، وحيث نصت المادة (الثانية) من نظام ضريبة القيمة المضافة على أنه: "تفرض الضريبة على استيراد وتوريد السلع والخدمات، وفقاً للأحكام المنصوص عليها في الاتفاقية والنظام واللائحة"، كما نصت المادة (الرابعة عشرة) من اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة على أنه: "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"، وحيث إن الأصل في تحمل عبء سداد الضريبة كضريبة غير مباشرة عما يتلقاه من سلع وخدمات هو العميل أو المشتري (المتلقي للسلع والخدمات)، وبما أن جهة الاختصاص في تحصيل الضريبة قامت بإصدار فاتورة سداد على المدعي، وحيث إن الأصل في تحمل عبء سداد الضريبة كضريبة غير مباشرة عما يتلقاه من سلع وخدمات هو العميل أو المشتري (المتلقي للسلع والخدمات)، وحيث إن المدعي عليها مُلزَمة بسداد ضريبة القيمة المضافة عن العقار الذي قامت بشرائه بغرض التمويل لطرف ثالث، وحيث لم تقدم المدعي عليها ما يثبت وفاءها بمبلغ ضريبة القيمة المضافة، المتعلق بذمتها أو نقل الالتزام عنها، ولما تقدم فإن الدائرة تنتهي إلى قبول مطالبة المدعي. وبناءً على ما تقدّم، وبعد المداولة، قررت الدائرة بالإجماع:

### القرار:

- إلزام المدعي عليها/ شركة ...، سجل تجاري رقم (...)، بأن تدفع للمدعي/ ...، هوية وطنية رقم (...)، مبلغًا وقدره (18.650.35) ثمانية عشر ألفًا وستمئة وخمسين ريالًا وخمسة وثلاثين هللة.

صدر هذا القرار حضورياً بحق الطرفين، ويعتبر تاريخ إيداع القرار في النظام الإلكتروني الخاص بالأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية هو تاريخ تسليم القرار، ويعتبر هذا القرار نهائياً وواجب النفاذ وفقاً لما نصت عليه المادة (الثانية والأربعون) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية.

وصلّى اللهم وسلّم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

(تم اكتساب الحكم القطعية بمضي مدة الاعتراض بموجب الفقرة (2) من المادة (33) من قواعد عمل اللجان الزكوية والضريبية والجمركية).





## ضريبة التصرفات العقارية

القرار رقم (VTR-2022-1558)

الصادر في الدعوى رقم (R-72670-2021)

لجنة الفصل

الدائرة الثالثة للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة

القيمة المضافة في مدينة الرياض

### المفاتيح:

ضريبة التصرفات العقارية - ضريبة القيمة المضافة - توريد عقاري - عدم تقديم ما يثبت الوفاء بمبلغ ضريبة القيمة المضافة - الأصل في تحمل عبء سداد الضريبة هو العميل.

### الملخص:

مطالبة المدعي المدعى عليه بدفع مبلغ وقدره (30,000.00) ريال، يمثل ضريبة القيمة المضافة الناتجة عن التوريد العقاري، دفع المدعى عليه بأن الملزم بسداد مبلغ الضريبة إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك هو البائع للعقار، كونه هو المتصرف والمستفيد بمبلغ البيع...، ثبت للدائرة أن جهة الاختصاص في تحصيل الضريبة قامت بإصدار فاتورة سداد على المدعي، وحيث إن الأصل في تحمل عبء سداد الضريبة كضريبة غير مباشرة عما يتلقاه من سلع وخدمات هو العميل أو المشتري (المتلقي للسلع والخدمات)، وحيث إن المدعى عليه ملزم بسداد ضريبة القيمة المضافة عن العقار الذي قام بشرائه، وحيث لم يقدم المدعى عليه ما يثبت وفاءه بمبلغ ضريبة القيمة المضافة المتعلق بدمته أو نقل الالتزام عنه. مؤدى ذلك: إلزام المدعى عليه بأن يدفع للمدعي مبلغاً وقدره (30,000) ريال - اعتبار القرار نهائياً وواجب النفاذ.

### المستند:

- المادة (8/67) من [نظام ضريبة الدخل المعدل بالمرسوم الملكي رقم \(م/113\) بتاريخ 1438/11/02هـ](#)
- المادتان (2)، (1/67) من [نظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم \(م/113\) بتاريخ 1438/11/02هـ](#)
- المادتان (1/5، 2)، (14) من [اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة الصادرة بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل رقم \(3839\) وتاريخ 1438/12/14هـ](#)





## الوقائع:

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وآله وصحبه ومن والاه؛ وبعد:

في يوم الإثنين 2022/09/12م، اجتمعت الدائرة الثالثة للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في مدينة الرياض، المنشأة بموجب نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/01/15هـ وتعديلاته، والمشكلة بموجب الأمر الملكي رقم (17218) بتاريخ 1442/03/27هـ، وذلك للنظر في الدعوى المشار إليها أعلاه، وحيث استوفت الدعوى الأوضاع النظامية المقررة، فقد أودعت لدى الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية، بتاريخ 2021/09/28م.

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن/...، هوية وطنية رقم (...)، بصفته وكيلًا بموجب وكالة رقم (...)، عن المدعي ...، هوية وطنية رقم (...)، تقدم بلائحة دعوى تضمن مطالبة المدعى عليه ...، هوية وطنية رقم (...)، بدفع مبلغ وقدره (30,000.00) ريال، يمثل ضريبة القيمة المضافة الناتجة عن التوريد العقاري.

وبعرض ذلك على المدعى عليه، أجاب بمذكرة برد جاء فيها الآتي: بالاطلاع على الدعوى المقامة ضدي من المدعي/...، والمقيدة برقم (...)، والتي يطالب فيها بضريبة التصرفات العقارية بنسبة (5%) من قيمة المبيع - حسب ما جاء في تصنيف الدعوى - بإجمالي مبلغ قدره (30,000) ريال؛ أوجز لمقام اللجنة جوابي على الدعوى وفق التفصيل الآتي: 1- الوقائع: • تم شراء قطعتي أرض من المدعي وبيئتها على النحو الآتي: • قطعة أرض رقم (...). جزء (...). من المخطط رقم (...). الواقع في حي ... بمدينة جدة، بمبلغ وقدره (300,000) ثلاثمائة ألف ريال سعودي. • قطعة أرض رقم (...). جزء (...). من المخطط رقم ... الواقع في حي ... بمدينة جدة، بمبلغ وقدره (300,000) ثلاثمائة ألف ريال سعودي. • تم تسليم المدعي المبلغ بموجب شيكات مصدقة مسحوبة على بنك ... بموجب الشيك رقم: (...). والشيك رقم: (...). • ثم لاحقًا طالبني المدعي بمبلغ الضريبة المشار إليه في الدعوى بنسبة (5%) من إجمالي المبيع، أي بإجمالي مبلغ قدره (30,000) ريال، واعتدنا عن سدادها نظرًا لعدم وجود شرط/اتفاق بيننا على تحمُّلي مبلغ الضريبة، ولكون المكلف بسداد الضريبة هو البائع (المتصرف)، الأمر الذي ألجأ المدعي إلى قيد هذه الدعوى. 2- الدفع الموضوعية: عدم مشروعية دعوى المدعي: - لا يخفى على مقام اللجنة أن الملزم بسداد مبلغ الضريبة إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك هو البائع للعقار كونه هو المتصرف والمستفيد بمبلغ البيع، وبناءً عليه فإنه لا يمكن نظامًا النظر في الدعوى لعدم وجود شرط/اتفاق بين الطرفين، وفي ذلك نشير إلى ما جاء في الفقرة الأولى من المادة (الخامسة) من اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة التصرفات العقارية ونصها "تُسوتفي الضريبة المستحقة من المتصرف ويلتزم بسدادها وأية التزامات أخرى قد تنشأ عنها"، والفقرة الثانية من المادة (الخامسة) من اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة التصرفات العقارية ونص الحاجة منها "يجوز للأطراف الاتفاق فيما بينهم على خلاف ما ورد بالفقرة (1) من هذه المادة، ويبقى المتصرف ملزمًا أمام الهيئة بالسداد"، وبناءً عليه ولعدم وجود أي اتفاق بيني وبين المدعي فيما يخص مبلغ الضريبة؛ فيكون المدعي هو الملزم والمكلف بسداد مبلغ الضريبة. كما نشير إلى ما جاء في الدليل التفصيلي لضريبة التصرفات العقارية الصادر عن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك صفحة رقم (14) والتي بيَّن استحقاق ضريبة التصرفات العقارية (مرفق 1). 3- الطلبات: بناءً على ما سبق نطلب من مقام اللجنة الحكم بالطلبات الآتية: 1- رد دعوى المدعي لعدم مشروعيتها.



كما تقدم وكيل المدعى بمذكرة رد حاصلها أن الضريبة تُستوفى من المشتري، وأن المدعى عليه أقر بأن المبلغ المدفوع في البيع (300,000) ريال، وهو ثمن العقار ولم يكن ضمن تلك القيمة أي مبلغ آخر. والمطالبة تتمثل في إلزام المدعى عليه بدفع قيمة الضريبة المستحقة على العقار محل البيع.

وفي يوم الإثنين بتاريخ 2022/09/12م، افتتحت الجلسة والمنعقدة عبر الاتصال المرئي طبقاً لإجراءات التقاضي المرئي عن بُعد؛ استناداً على ما جاء في البند (ثانياً) من المادة (الخامسة عشرة) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ؛ وبالمناداة على أطراف الدعوى حضر وكيل المدعي ... (الجنسية) بموجب وكالة رقم (...) هوية وطنية رقم (...). ولم يحضر المدعى عليه أو من يمثله على الرغم من تبليغه نظاماً، في بداية الجلسة أفاد وكيل المدعي بتمسكه بصحيفة الدعوى، ويطلب إلزام المدعى عليه بدفع مبلغ (30 ألف) ريال تمثل قيمة الضريبة المستحقة عليه عن العقار محل الدعوى. ولصلاحية الدعوى للفصل فيها، وفقاً لأحكام المادة (الحادية والعشرين) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات المنازعات الضريبية، وعليه قررت الدائرة رفع الجلسة للمداولة، تمهيداً لإصدار القرار.

## الأسباب:

بعد الاطلاع على أوراق الدعوى وبعد التدقيق، وبعد الاطلاع على الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون الخليجي المصدقة بالمرسوم الملكي رقم (م/51) وتاريخ 1438/05/03هـ، وبعد الاطلاع على نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/01/15هـ وتعديلاته، ولائحته التنفيذية الصادرة بموجب قرار وزير المالية رقم (1535) بتاريخ 1425/06/11هـ وتعديلاتها، واستناداً على نظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/113) وتاريخ 1438/11/02هـ وتعديلاته، وعلى اللائحة التنفيذية للنظام الصادرة بقرار من مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل برقم (3839) وتاريخ 1438/12/14هـ وتعديلاتها، وعلى قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ، والأنظمة واللوائح ذات العلاقة، نظرت الدائرة في الدعوى:

من حيث الشكل، لما كان المدعي يهدف من دعواه إلى إلزام المدعى عليه بدفع مبلغ يمثل ضريبة القيمة الناتجة عن عملية التوريد العقاري، وعليه فإن هذه الدعوى تختص بها لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات استناداً إلى البندين (الأول والثاني) من المرسوم الملكي رقم (م/113) بتاريخ 1438/11/02هـ، القاضي في البند (أولاً) بالموافقة على نظام ضريبة القيمة المضافة، وفي البند (ثانياً) "تكون (الجهة القضائية المختصة) التي نص عليها النظام هي اللجان الابتدائية والاستئنافية، التي نص عليها نظام ضريبة الدخل، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) وتاريخ 1425/01/15هـ". وبموجب الفقرة (أ/1) من المادة (السابعة والستين) من نظام ضريبة الدخل المعدل بالمرسوم الملكي رقم (م/113) التي تنص على: "1- تشكل لجنة باسم لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية، تختص بما يأتي: أ- الفصل في المخالفات والمنازعات ودعاوى الحقين العام والخاص، الناشئة عن تطبيق أحكام الأنظمة الضريبية ولوائحهما، والقرارات والتعليمات الصادرة بناءً عليهما"، وحيث إن الثابت من ملف الدعوى أن المدعي تقدم بالدعوى عبر البوابة



الإلكترونية بتاريخ 2021/09/28م وتاريخ استحقاق المبلغ محل المطالبة هو 1440/07/25هـ، وعليه فإن الدعوى مرفوعة خلال المدة النظامية التي نصت عليها الفقرة رقم (8) من المادة (67) من نظام ضريبة الدخل المعدل بالمرسوم الملكي رقم (م/113): "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 تقبله اللجنة"، فإن الدعوى بذلك قد استوفت أوضاعها الشكلية مما يتعين معه قبول الدعوى شكلاً.

من حيث الموضوع، فإنه بتأمل الدائرة أوراق الدعوى وإجابة طرفيها بعد إمهالهما ما يكفي لإبداء وتقديم ما لديهما، ثبت للدائرة أن الخلاف يكمن في مطالبة المدعي المدعى عليها بدفع مبلغ وقدره (30,000.00) ريال، يمثل ضريبة القيمة المضافة الناتج عن التوريد العقاري، وحيث نصت المادة (الثانية) من نظام ضريبة القيمة المضافة على أنه: "تفرض الضريبة على استيراد وتوريد السلع والخدمات، وفقاً للأحكام المنصوص عليها في الاتفاقية والنظام واللائحة"، كما نصت المادة (الرابعة عشرة) من اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة على أنه: "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"، وحيث إن الأصل في تحمل عبء سداد الضريبة كضريبة غير مباشرة عما يتلقاه من سلع وخدمات هو العميل أو المشتري (المتلقي للسلع والخدمات)، وبما أن جهة الاختصاص في تحصيل الضريبة قامت بإصدار فاتورة سداد على المدعي، وحيث إن الأصل في تحمل عبء سداد الضريبة كضريبة غير مباشرة عما يتلقاه من سلع وخدمات هو العميل أو المشتري (المتلقي للسلع والخدمات)، وحيث إن المدعي عليه مُلزم بسداد ضريبة القيمة المضافة عن العقار الذي قام بشراؤه، وحيث لم يقدم المدعي عليه ما يثبت وفاءه بمبلغ ضريبة القيمة المضافة، المتعلق بذمته أو نقل الالتزام عنه، ولما تقدم فإن الدائرة تنتهي لقبول مطالبة المدعي.

وفيما يتعلق بما دفع به المدعي عليه من أن التزام سداد الضريبة على المتصرف مستنداً على الفقرة (الأولى) والفقرة (الثانية) من المادة (الخامسة) من اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة التصرفات العقارية ولعدم وجود أي اتفاق بينه وبين المدعي فيما يخص مبلغ الضريبة وبالتالي فإن المدعي هو الملتزم والمكلف بسداد مبلغ الضريبة، فيجاء عنه بأن ذلك لا يعد رداً ملائماً لموضوع الدعوى لتعلق موضوع الدعوى بتطبيق ضريبة القيمة المضافة وليس بضرورة التصرفات العقارية والتي تختلف في كلٍ منهم المعالجة الضريبية لتحمل العميل لعبء الضريبة، الأمر الذي تنتهي معه الدائرة إلى الالتفات عن هذا الدفع.

وبناءً على ما تقدم، وبعد المداولة، قررت الدائرة بالإجماع:



## القرار:

- إلزام المدعى عليه/... هوية وطنية رقم (...), بأن يدفع للمدعي/... هوية وطنية رقم (...), مبلغاً وقدره (30,000) ثلاثون ألف ريال.

صدر هذا القرار حضورياً بحق الطرفين، ويعتبر تاريخ إيداع القرار في النظام الإلكتروني الخاص بالأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية هو تاريخ تسليم القرار، ويعتبر هذا القرار نهائياً وواجب النفاذ وفقاً لما نصت عليه المادة (الثانية والأربعون) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية.

وصلّى اللهم وسلّم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

تم اكتساب الحكم القطعية بمضي مدة الاعتراض بموجب الفقرة (2) من المادة (33) من قواعد عمل اللجان الزكوية والضريبية والجمركية).



## ضريبة التصرفات العقارية

القرار رقم (VD-2022-1512)

الصادر في الدعوى رقم (R-72853-2021)

لجنة الفصل

الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات

ضريبة القيمة المضافة في مدينة الدمام

### المفاتيح:

ضريبة التصرفات العقارية – القيمة المضافة - غرامة التأخر في السداد - تعديل الإقرار – قبول دعوى المدعية وإلغاء مبلغ الضريبة.

### الملخص:

مطالبة المدعية بإلغاء قرار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بشأن فرض ضريبة التصرفات العقارية وغرامة التأخر في السداد المترتبة عليها - أجابت الهيئة فيما يخص ضريبة التصرفات العقارية بثبوت وجود ثمن للتصرف العقاري محل الدعوى، وبذلك يعتبر التصرف خاضعاً لضريبة التصرفات العقارية. وفيما يخص غرامة التأخر في السداد: تبين عدم صحة إقرار المدعية، وهو ما استوجب تعديل الإقرار وإصدار إشعار التقييم، مما نتج عنه وجود قيمة الضريبة المستحقة التي لم تسدد في الميعاد النظامي، فتم فرض غرامة التأخر في السداد - ثبت للدائرة فيما يخص بند ضريبة التصرفات العقارية، عدم وجود أي حوالة بنكية صادرة من حساب المدعية. وفيما يخص بند غرامة التأخر في السداد: عدم صحة إجراء المدعى عليها في البند الأول، وما يرتبط به يأخذ حكمه. مؤدى ذلك: قبول دعوى المدعية وإلغاء مبلغ الضريبة - اعتبار القرار نهائياً وواجب النفاذ.

### المستند:

– المادة (6/3) من [اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم \(712\) وتاريخ 1442/02/15هـ](#)

### الوقائع:

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وآله وصحبه ومن والاه؛ وبعد:



في يوم الأربعاء بتاريخ 1443/12/28 هـ الموافق 2022/07/27 م، اجتمعت الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة بمدينة الدمام، المنشأة بموجب نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/01/15 هـ وتعديلاته، والمشكلة بموجب الأمر الملكي رقم (65474) بتاريخ 1439/12/23 هـ، وذلك للنظر في الدعوى المشار إليها أعلاه، وحيث استوفت الدعوى الأوضاع النظامية المقررة، فقد أودعت لدى الأمانة العامة للجان الضريبية بتاريخ 2021/09/29 م.

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن (...) هوية وطنية رقم (...)، تقدم بلائحة دعوى تضمنت الاعتراض على قرار المدعى عليها، بشأن فرض ضريبة التصرفات العقارية وغرامة التأخر في السداد المترتبة عليها، ويطلب إلغاء قرار المدعى عليها. ويعرض لائحة الدعوى على المدعى عليها أجاب بالآتي: أولاً - الناحية الموضوعية: بالاطلاع على صحيفة دعوى المدعي تبين أنها تنحصر في البنود الآتية: 1/ ضريبة التصرفات العقارية. 2/ غرامة التأخر في السداد. وعليه توجز الهيئة ردها على النحو الآتي: 1.1 فيما يخص البند الأول: مارست الهيئة الصلاحية الممنوحة لها بموجب المادة (6) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية والتي نصت "6- لغايات التحقق من صحة احتساب الضريبة المستحقة، يحق للهيئة القيام بما يلي: 1- التحقق من قيمة العقارات أو التصرفات التي تمت عليها. 2- تقدير قيم العقارات والتصرفات غير محددة القيمة، أو التي يتبين أن القيمة الواردة بشأنها في عقد التصرف أقل من القيمة السوقية، أو التي تقدم بشأنها معلومات أو بيانات غير صحيحة"، وحيث يطلب المدعي معاملة التصرف العقاري محل الدعوى على أنه من ضمن حالات الاستثناء التي لا تفرض عليها ضريبة التصرفات العقارية والواردة في الفقرة (6) من المادة (3) من لائحة التصرفات العقارية؛ "1- يستثنى من نطاق تطبيق الضريبة - كلياً أو جزئياً - كل مما يأتي: 6- التصرف في العقار كهبنة موثقة لدى الجهة المختصة وذلك للزوج أو الزوجة أو أحد الأقارب حتى الدرجة الثانية"، ولغرض التحقق من انطباق الاستثناء بحق المدعي قامت الهيئة بموجب الفقرة (2) من المادة (10) بطلب المستندات الداعمة لصحة التصرف، "6- وعلى جميع الأشخاص أن يقدموا للهيئة أي معلومات تطلبها لأغراض إثبات الالتزامات الضريبية الخاصة بهم". وقد قام المدعي بتقديم الصك رقم (...) والموضح فيه أن عملية الإفراغ - التصرف العقاري - تمت بمقابل مالي قدره (1,800,000) ريال، وحيث إن الهبة هي "التبرع من جائز التصرف في حياته لغيره، بلا عوض"، ولثبوت وجود ثمن للتصرف العقاري محل الدعوى، فلا ينطبق الاستثناء ويعتبر التصرف خاضعاً لضريبة التصرفات العقارية. 2.1 فيما يخص البند الثاني: بعد مراجعة إقرار المدعي تبين للهيئة عدم صحته، وهذا ما استوجب معه تعديل الإقرار وإصدار إشعار التقييم، مما نتج عنه وجود قيمة الضريبة المستحقة التي لم تسدد في الميعاد النظامي، وبناءً على ذلك، تم فرض غرامة تأخر في السداد عن الأشهر اللاحقة للتصرف العقاري محل الدعوى، كما تم توضيحه آنفاً، وذلك وفقاً لأحكام المادة (8) من لائحة التصرفات العقارية التي نصت على "يعاقب كل من لم يسدد الضريبة المستحقة خلال المدة المحددة نظاماً بغرامة تعادل (5%) من قيمة الضريبة غير المسددة، عن كل شهر أو جزء منه لم تسدد عنه الضريبة...". بناءً على ما سبق، تطلب الهيئة من اللجنة الموقرة الحكم برفض الدعوى للأسباب الموضحة أعلاه وتأييد إجراء الهيئة محل الدعوى، كما تحتفظ الهيئة بحقها في تقديم المزيد من الردود والإيضاحات إلى ما قبل إقفال باب المرافعة.





وفي يوم الأحد بتاريخ 2022/05/15م، انعقدت الجلسة طبقاً لإجراءات التقاضي المرئي عن بعد وفي هذه الجلسة، حضر ممثل الجهة المدعى عليها (...) هوية وطنية رقم (...)، بصفته ممثلاً لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك بموجب خطاب التفويض رقم (...) وتاريخ (...) والصادر من وكيل المحافظ للشؤون القانونية، ولم يثبت حضور المدعي أو من يمثله، على الرغم من تبلغه بموعد الجلسة نظاماً، وحيث إن المدعي من إذا ترك ترك، وبناء عليه قررت الدائرة بالإجماع شطب الدعوى من جدول الجلسات، وفقاً لأحكام المادة (20) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية.

وبتاريخ 2022/05/25م تقدم وكيل الورثة بطلب إعادة السير في الدعوى، فحدد له يوم الأحد 2022/06/26م، وفيه انعقدت الجلسة طبقاً لإجراءات التقاضي المرئي عن بعد، حيث ثبت للدائرة أن المدعي قد توفي إلى رحمة الله، بموجب شهادة الوفاة رقم (...) وتاريخ 1443/08/17هـ الصادرة من الأحوال المدنية، وقد حضر (...) هوية وطنية رقم (...) بصفته وكيلاً عن ورثة المدعي بموجب حصر الورثة رقم (...) والوكالات المرفقة بالدعوى، ومشاركة ممثل المدعى عليها (...) هوية وطنية رقم (...) بصفته ممثلاً لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك بموجب خطاب التفويض رقم (...) وتاريخ .../10/1443هـ والصادر من نائب المحافظ للشؤون القانونية. وبسؤال وكيل ورثة المدعي عن الدعوى أجاب وفقاً لما جاء في اللائحة المقدمة للأمانة العامة للجان الضريبية والتمسك بما ورد فيها، وبسؤال ممثل المدعى عليها عن رده، أجاب بالتمسك بما جاء في مذكرة الرد. وقد طلبت الدائرة من وكيل ورثة المدعي تقديم توضيح عن سبب تضمين الصك الصادر عن الموثق ما يدل على وجود عملية بيع ومقابل ثمن، بينما خطاب الموثق الموجه للأمانة العامة للجان الضريبية والمؤرخ في 2022/01/22م يفيد بأن عملية التوريد كانت هبة وبغير ثمن، وعن أسباب ذلك. بناء عليه قررت الدائرة التأجيل إلى 2022/07/27 الساعة 12م. وفيه انعقدت الجلسة بحضور الحاضرين في الجلسة السابقة، وحضر لحضورهما المحامي والموثق (...) هوية وطنية رقم (...)، وبسؤال الدائرة للموثق عن صحة صدور الخطاب الصادر عن طريق مطبوعاته والمقدم من المدعي وكالة، أجاب بالإيجاب وأكد جميع ما ورد به، وبسؤاله عن سبب وضع قيمة لثمن العقار في الصك الصادر عنه كموثق إن كانت العملية هبة وليست بيعاً، أجاب بأنه في بداية تعديل الضريبة إلى 5% كضريبة تصرفات عقارية لم يكن متاحاً لنا كموثقين إلا أن نضع قيمة في الخانة المخصصة لذلك في موقع وزارة العدل، حيث إن النظام لا يقبل إذا وضعنا صفرًا أو من دون قيمة، وبمواجهة الحاضر عن المدعى عليها بذلك أفاد بأن الإشعار الصادر من الهيئة بناء على مدخلات المكلف كان يتضمن قيمة للمبيع، وعلى هذا الأساس حدد قيمة الضريبة والغرامة، ويؤيد ذلك أن صك تسجيل العقار لم يتضمن الإشارة إلى هبة، بل ضمن قيمة لانتقال ملكية العقار لزوجة المورث. وبسؤال طرفي الدعوى عما يودان إضافته، قررا الاكتفاء بما تم تقديمه سابقاً. وبناء عليه قررت الدائرة خروج طرفي الدعوى من الدائرة المرئية مؤقتاً للمداولة وإصدار القرار.





## الأسباب:

بعد الاطلاع على أوراق الدعوى وبعد التدقيق، واستناداً لنظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بالمرسوم الملكي الكريم رقم (م/113) وتاريخ 1438/11/02هـ وتعديلاته، وعلى اللائحة التنفيذية للنظام الصادرة بقرار من مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل برقم (3839) وتاريخ 1438/12/14هـ وتعديلاتها، وعلى قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي الكريم رقم (26040) وتاريخ 1441/06/11هـ وعلى الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون الخليجي، والأنظمة واللوائح ذات العلاقة.

من حيث الشكل، لما كان المدعي يهدف من دعواه إلى إلغاء قرار المدعى عليها بشأن فرض ضريبة التصرفات العقارية وغرامة التأخر في السداد المترتبة عليها، وذلك استناداً إلى نظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية، وحيث إن هذا النزاع من النزاعات الضريبية، فإنه يُعد من النزاعات الداخلة ضمن اختصاص لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية بموجب الأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ، وحيث قُدمت الدعوى من ذي صفة، وخلال المدة المقررة نظاماً، مما يتعين معه لدى الدائرة قبول الدعوى شكلاً.

من حيث الموضوع، فإنه بتأمل الدائرة في أوراق الدعوى وإجابة طرفيها بعد إمهالهما ما يكفي لإبداء وتقديم ما لديهما، يتضح أنّ الخلاف يكمن بشأن فرض ضريبة التصرفات العقارية وغرامة التأخر في السداد المترتبة عليها، وعليه يتبين للدائرة ما يلي:

1/ بند ضريبة التصرفات العقارية: يتضح أن الخلاف يكمن في مطالبة المدعي بإلغاء ضريبة التصرفات العقارية للعقار محل النزاع، وحيث جاءت أحكام الفقرة (6) من المادة (3) من لائحة التصرفات العقارية بأن الهيئة الموثقة لدى الجهة المختصة تشمل الزوج أو الزوجة أو أحد الأقارب حتى الدرجة الثانية، وحيث إن صلة القرابة بين المدعي وزوجته تأتي بالدرجة الأولى مما يعني شموله للإعفاء، وبالرغم من قيام المدعي بتوثيق الصك وتحريره بمقابل مادي، إلا أن المدعي أرفق كشوفات الحساب البنكية بعدد (4) كشوفات لحساباته الشخصية وحسابات زوجته لنفس الفترة التي تم نقل ملكية العقار فيها، وحيث اطلعت الدائرة عليها ولم يتبين لها وجود أي حوالة بنكية صادرة من حساب المدعي أو حوالة واردة لحساب زوجته، وحيث لم تطعن الهيئة بوجود حسابات أخرى ولم تقدم ما يدل على خلاف ما تمسك به المدعي وشهد بصحته الموثق عدا ما تضمنه الصك والذي قدم المدعي والموثق تبريراً لتضمينه مبلغاً للخروج من إشكالية نظامية لم يقم الدليل على ما ينفيها، الأمر الذي ترى معه الدائرة قبول الدعوى، وبالتالي إلغاء إجراء المدعى عليها في فرض ضريبة التصرفات العقارية على المدعي.

2/ بند غرامة التأخر في السداد: يتضح أن الخلاف يكمن في مطالبة المدعي بإلغاء غرامة التأخر في السداد الناتجة عن ضريبة التصرفات العقارية، وحيث ثبت لدى الدائرة عدم صحة إجراء المدعى عليها في البند الأول، وحيث إن ما يرتبط به يأخذ حكمه، الأمر الذي ترى معه عدم صحة إجراء المدعى عليها في فرض الغرامة.

وبناءً على ما تقدم وعملاً بأحكام الاتفاقية الموحدة ونظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية وقواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية، قررت الدائرة بعد المداولة بالإجماع:



## القرار:

– قبول دعوى المدعي وإلغاء مبلغ الضريبة محل الدعوى وما ترتب عليها غرامات.

صدر هذا القرار حضورياً بحق الطرفين، وقد حددت الدائرة (30) يوماً موعداً لتسلم نسخة القرار، وللدائرة أن تمدد موعد التسليم لـ(30) يوماً أخرى حسبما تراه، ولأطراف الدعوى طلب استئنافه خلال (30) يوماً من اليوم التالي للتاريخ المحدد لتسلمه، وفي حال عدم تقديم الاعتراض يصبح نهائياً وواجب النفاذ بعد انتهاء هذه المدة.

وصل اللهم وسلّم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

## اللجنة الاستئنافية:

قررت اللجنة الاستئنافية تأييد القرار فيما انتهى إليه من قضاء.



## ضريبة التصرفات العقارية

القرار رقم (VD-2022-1882)

الصادر في الدعوى رقم (R-82034-2021)

لجنة الفصل

الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة

المضافة في مدينة الدمام

### المفاتيح:

ضريبة التصرفات العقارية . غرامة التأخر في السداد - وجود فروقات بين أسعار بيع العقارات ومتوسط القيمة السوقية - الأصل سلامة التصرف ما لم يثبت خلافه.

### الملخص:

مطالبة المدعية بإلغاء قرار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بشأن فرض ضريبة التصرفات العقارية بمبلغ وقدره (8,400) ريال، نتيجة تصرفه بعقار بقيمة (210,000) ريال، والغرامات الناتجة عن ذلك - ردت الهيئة بالآتي: تبين وجود فروقات بين أسعار بيع المدعي للعقارات التي يملكها ومتوسط القيمة السوقية للمخطط نفسه؛ الأمر الذي يتضح من خلاله أن القيمة السوقية العادلة للأراضي أعلى من قيمة البيع - دلت النصوص النظامية على أن الدعوى إذا قُدمت من ذي صفة، وخلال المدة المقررة نظامًا، يتعين قبول الدعوى شكلاً - ثبت للدائرة أولاً: فيما يتعلق بضريبة التصرفات العقارية: أن المدعى عليها لم تقدم ما يثبت صحة قيمة تقييم العقار الصادر في الفاتورة محل الخلاف من مقيم معتمد، خصوصاً أن متوسط القيمة السوقية عبارة عن مؤشر يتم احتسابه بناء على مبالغ الصكوك المفرغة التي تشمل مبالغ أقل من المؤشر وأعلى منه ولا يعتد به مقياساً، وكان بإمكان الهيئة الاستعانة بالمقيمين العقاريين أو جهة ذات اختصاص ودراية بخولها النظام إبداء الرأي بذلك، أما وقد بني العقار على رأي منفرد وعلى المؤشر فقط وفي ظل تباين أسعار الأراضي في المخطط الواحد بما يتجاوز الضعف وأكثر، فإن الدائرة غير مطمئنة لما حصل، ثانياً: وبما أن غرامة التأخر في السداد نتجت عن ذلك، فإن ما يرتبط به يأخذ حكمه. مؤدى ذلك: قبول دعوى المدعي وإلغاء قرار المدعى عليها وما ترتب عليه من غرامات - اعتبار القرار نهائياً وواجب النفاذ.



## المستند:

- المواد (1)، (2)، (4)، (1/5)، (8/ج) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم (712) وتاريخ 1442/02/15هـ.
- المادة (2/6) من اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة الصادرة بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل رقم (3839) وتاريخ 1438/12/14هـ.

## الوقائع:

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وآله وصحبه ومن والاه؛ وبعد:

إنه في يوم الإثنين 1444/02/16هـ الموافق 2022/09/12م، اجتمعت الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة بمدينة الدمام، المنشأة بموجب نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/01/15هـ وتعديلاته، والمشكلة بموجب الأمر الملكي رقم (65474) بتاريخ 1439/12/23هـ، وذلك للنظر في الدعوى المشار إليها أعلاه، وحيث استوفت الدعوى الأوضاع النظامية المقررة، فقد أودعت لدى الأمانة العامة للجان الضريبية بتاريخ 2021/11/14م.

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن (...) هوية وطنية رقم (...)، تقدم بلائحة دعوى تضمنت الاعتراض على قرار المدعى عليها بشأن فرض ضريبة التصرفات العقارية، بمبلغ وقدره (8,400) ريال، نتيجة تصرفه بعقار بقيمة (210,000) ريال، والغرامات الناتجة عنها، ويطلب إلغاء قرار المدعى عليها.

وبعرض لائحة الدعوى على المدعى عليها أجابت بالآتي: "أولاً: الناحية الموضوعية: 1- مارست الهيئة صلاحيتها الممنوحة لها بموجب أحكام الفقرة (2) من المادة (6) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية، ونتج عن ذلك قيامها بإعادة تقييم قيمة العقارات والتصرفات التي قام المدعي بتسديدها، حيث إنه خلال مرحلة الفحص والتدقيق تم التحقق من بوابة وزارة العدل (ناجز) عن متوسط القيمة السوقية لقطع الأراضي المجاورة ولذات المخطط رقم 3234 في حي شرق الرياض؛ وتبين وجود فروقات بين أسعار بيع المدعي للعقارات التي يملكها ومتوسط القيمة السوقية للمخطط نفسه؛ الأمر الذي يتضح من خلاله أن القيمة السوقية العادلة للأراضي أعلى من قيمة البيع، وذلك بحسب البيانات الواردة من وزارة العدل. وعليه أعادت الهيئة التقييم استناداً للمادة (4) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية. 2- بعد مراجعة ضريبة التصرفات العقارية التي أقر بها المدعي تبين للهيئة عدم صحتها، وهذا ما استوجب معه تعديل الضريبة كما ذكر سالفًا، وهو ما نتج عنه وجود اختلاف في قيمة الضريبة المستحقة التي لم تسد في الميعاد النظامي، وبناءً على ذلك، تم فرض غرامة تأخر في السداد عن الأشهر اللاحقة للفترة الضريبية محل الاعتراض وفقاً لأحكام الفقرة (ج) من المادة (8) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية". وختمت المدعى عليها مذكرةً بطلب رفض الدعوى. انتهى ردّها.



وأجاب المدعي بمذكرة رد جاء فيها: "لو لم تكن هيئة الزكاة والدخل مخطئة لما غيرت النظام حالياً وجعلت الموافقة على البند الرابع إلزامياً قبل إصدار الرقم الضريبي.. إن كانت الهيئة صحيحة وعملها نظامياً، فلماذا حدثت النظام وأجبرت على أن توافق وإلا لن يصدر لك رقم ضريبي لتصرف عقاري؟ 2. أكرر؛ أنا مستعد لكشف حساباتي البنكية للاطلاع.. إنني لم أتلاعب ضريبياً. 3. أنا كبير في السن ولا أعلم بهذه المادة، وبعث بالسعر المناسب لي، اللهم لك الحمد. 4. عندما بعث كنت في أهبها وأستطيع إثبات ذلك، ولم أقدر على الذهاب للمخطط للسؤال عن الأسعار". انتهى ردّه.

وفي يوم الإثنين 2022/09/12م، انعقدت الجلسة طبقاً لإجراءات التقاضي المرئي عن بعد، وحيث حضرت المدعي عليها ولم يحضر المدعي رغم تبليغه بموعد هذه الجلسة وطريقة انعقادها، ومشاركة ممثل المدعي عليها (...) هوية وطنية رقم (...) بصفته ممثلاً لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك بموجب خطاب التفويض رقم (...) وتاريخ .../10/1443هـ والصادر من نائب المحافظ للشؤون القانونية، وبمواجهته بذلك، طلب السير بالدعوى وإصدار القرار. وبناءً عليه قررت الدائرة إخلاء القاعة المرئية مؤقتاً للمداولة وإصدار القرار.

## الأسباب:

بعد الاطلاع على أوراق الدعوى وبعد التدقيق، واستناداً لنظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بالمرسوم الملكي الكريم رقم (م/113) وتاريخ 1438/11/02هـ وتعديلاته، وعلى اللائحة التنفيذية للنظام الصادرة بقرار من مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل برقم (3839) وتاريخ 1438/12/14هـ وتعديلاتها، وعلى قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي الكريم رقم (26040) وتاريخ 1441/06/11هـ وعلى الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون الخليجي، والأنظمة واللوائح ذات العلاقة.

من حيث الشكل، ولما كان المدعي يهدف من دعواه إلى إلغاء قرار المدعي عليها بشأن فرض ضريبة التصرفات العقارية، والغرامات الناتجة عنها، وذلك استناداً إلى نظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية، وحيث إن هذا النزاع من النزاعات الضريبية، فإنه يُعد من النزاعات الداخلة ضمن اختصاص لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية بموجب الأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ، وحيث قُدمت الدعوى من ذي صفة، وخلال المدة المقررة نظاماً، مما يتعين معه لدى الدائرة قبول الدعوى شكلاً.

من حيث الموضوع، وبتأمل الدائرة في أوراق الدعوى وإجابة طرفيها بعد إمهالهما ما يكفي لإبداء وتقديم ما لديهما، يتضح أنّ الخلاف يكمن بالآتي:

أولاً: فيما يتعلق بضريبة التصرفات العقارية، يتضح أنّ الخلاف يكمن في مطالبة المدعي للمدعي عليها بإلغاء فاتورة ضريبة التصرفات العقارية بالزيادة بمبلغ (8,400) ريال عن تصرفه بعقار بقيمة (210,000) ريال، وذلك لإعادة تقييم العقار من قبل المدعي عليها بقيمة (378,000) ريال بفارق (168,000) ريال، وحيث نص تعريف الضريبة في المادة (1) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية على "الضريبة: المبلغ المالي المفروض على التصرف العقاري"، ونص تعريف التصرف العقاري في المادة (1) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية على "التصرف العقاري: أي تصرف قانوني ناقل للملكية العقار أو لحيازته لغرض تملكه أو تملك منفعتة، بما في ذلك ودونما حصر العقود التي يكون



محلها نقل حق الانتفاع أو حق الإجارة طويلة الأمد، ومن ذلك؛ البيع والمعاوضة والهبة والوصية والمقايضة والإجارة والإيجار التمويلي ونقل حصص في الشركات العقارية، أو تقرير حق انتفاع لمدة تزيد على 50 عامًا". وكما نصت المادة (2) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية على "تفرض ضريبة بنسبة قدرها (5%) من إجمالي قيمة التصرف في العقارات مهما كانت حالتها أو شكلها أو استخدامها في وقت التصرف، وتشمل الأرض وما يتم إنشاؤه أو تشييده أو بناؤه عليها، وسواء انصب التصرف عليها بحالتها أو بعد إقامة منشآت عليها، وسواء كان هذا التصرف شاملاً لكامل العقار أو أي جزء من مفرز أو مشاع أو وحدة سكنية أو غير ذلك من أنواع العقارات، وسواء كان التصرف موثقاً أو غير موثق"، ونصت المادة (4) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية على "تستحق الضريبة في تاريخ التصرف على أساس القيمة المتفق عليها بين طرفيه أو أطرافه أو قيمة العقار، وبشرط ألا تقل عن القيمة السوقية العادلة في تاريخ التصرف"، ونصت الفقرة (1) من المادة (5) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية على "تستوفي الضريبة المستحقة من المتصرف ويلتزم بسدادها وأي التزامات أخرى قد تنشأ عنها"، وبعد الاطلاع على كامل ملف الدعوى وما احتوى عليه من دفع، تكمن مطالبة المدعي بإلغاء فاتورة ضريبة التصرفات العقارية كما هو موضح في فاتورة نظام المدفوعات "سداد" بالرقم المرجعي (...) بتاريخ 1442/09/07 هـ الموافق 2021/04/19 م لرقم الصك (...). بقيمة العقار بالزيادة (168,000) ريال وضريبة (8,400) ريال، حيث قام المدعي ببيع العقار بمبلغ (210,000) ريال ودفع ضريبة التصرفات بقيمة (10,500) ريال، وتمت إعادة تقييم العقار من قبل المدعى عليها (الهيئة) بقيمة (378,000) ريال، وبالاطلاع على مذكرة الرد الجوابية للمدعى عليها، أشارت إلى أن التصرف يقل عن قيمته السوقية العادلة وفقاً لمتوسط القيمة السوقية للقطع المجاورة بحسب بيانات بوابة "ناجز" لوزارة العدل، وبذلك يعد مخالفاً للمادة (4) من اللائحة التنفيذية. وحيث إن أي تصرف قانوني ناقل للملكية العقار أو لحيازته لغرض تملكه أو تملك منفعه يستوجب فرض ضريبة بنسبة قدرها (5%) من إجمالي قيمة التصرف في العقارات مهما كانت حالتها أو شكلها أو استخدامها في وقت التصرف إلا ما استثنى طبقاً للمادة (3) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية، وحيث إن المدعى عليها لم تقدم ما يثبت صحة قيمة تقييم العقار الصادر في الفاتورة محل الخلاف من مقيم معتمد، خصوصاً أن متوسط القيمة السوقية عبارة عن مؤشر يتم احتسابه بناء على مبالغ الصكوك المفرغة التي تشمل مبالغ أقل من المؤشر وأعلى منه ولا يعتد به مقياساً، وكان بإمكان الهيئة الاستعانة بالمقيمين العقاريين أو جهة ذات اختصاص ودراية بخولها النظام إبداء الرأي بذلك، أما وقد بني العقار على رأي منفرد وعلى المؤشر فقط وفي ظل تباين أسعار الأراضي في المخطط الواحد بما يتجاوز الضعف وأكثر، فإن الدائرة غير مطمئنة لما حصل، وحيث إن الأصل سلامة التصرف ما لم يثبت خلافه، وعليه تقرر الدائرة إلغاء قرار المدعى عليها فيما يتعلق بفاتورة ضريبة التصرفات العقارية نظام المدفوعات "سداد" بالرقم المرجعي (...) بتاريخ 1442/09/07 هـ الموافق 2021/04/19 م بقيمة العقار بالزيادة (168,000) ريال وضريبة (8,400) ريال.

ثانياً؛ فيما يتعلق بغرامة التأخر في السداد الناتجة عن ضريبة التصرفات العقارية، وبما أن غرامة التأخر في السداد نتجت عن ذلك، فإن ما يرتبط به يأخذ حكمه، فطبقاً لأحكام المادة (8) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية، ترى الدائرة إلغاء قرار المدعى عليها.



وبناءً على ما تقدم وعملاً بأحكام الاتفاقية الموحدة ونظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية وقواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية قررت الدائرة بعد المداولة بالإجماع:

### القرار:

- قبول دعوى المدعي وإلغاء قرار المدعى عليها وما ترتب عليه من غرامات.

صدر هذا القرار حضورياً بحق الطرفين وفقاً لأحكام المادة (21) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية، وقد حددت الدائرة (30) يوماً موعداً لتسلم نسخة القرار، وللدائرة أن تمدد موعد التسليم لـ(30) يوماً أخرى حسبما تراه، ولأطراف الدعوى طلب استئنافه خلال (30) يوماً من اليوم التالي للتاريخ المحدد لتسلمه، وفي حال عدم تقديم الاعتراض يصبح نهائياً وواجب النفاذ بعد انتهاء هذه المدة.

وصل اللهم وسلّم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

تم اكتساب الحكم القطعية بمضي مدة الاعتراض بموجب الفقرة (2) من المادة (33) من قواعد عمل اللجان الزكوية والضريبية والجمركية).





## ضريبة التصرفات العقارية

القرار رقم (VR-2022-1127)

الصادر في الدعوى رقم (R-78690-2021)

لجنة الفصل

الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة

القيمة المضافة في مدينة الرياض

### المفاتيح:

ضريبة التصرفات العقارية - إعادة تقييم العقار - القيمة المضافة - التأخر في السداد - القيمة السوقية العادلة للأراضي.

### الملخص:

مطالبة المدعي بإلغاء قرار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بشأن إعادة تقييم العقار المباع بقيمة أعلى، وفرض ضريبة تصرفات عقارية إضافية بمبلغ (5,682) ريالاً، وغرامة التأخر في السداد بمبلغ (1,421) ريالاً - أجابت الهيئة بأنها مارست صلاحياتها الممنوحة لها، ونتج عن ذلك قيامها بإعادة تقييم قيمة العقارات والتصرفات التي قام المدعي بتسديدها، حيث إنه خلال مرحلة الفحص والتدقيق تم التحقق من بوابة وزارة العدل (ناجز) عن متوسط القيمة السوقية لقطع الأراضي المجاورة ولذات المخطط رقم (.../.../...); وتبين وجود فروقات بين أسعار بيع المدعي للعقارات التي يملكها ومتوسط القيمة السوقية لأراض ذات المساحة نفسها في المخطط نفسه؛ الأمر الذي يتضح من خلاله أن القيمة السوقية العادلة للأراضي أعلى من قيمة البيع، وذلك بحسب البيانات الواردة من (وزارة العدل)، وختمت المذكورة بطلب رفض الدعوى، ثبت للدائرة أن الخلاف يكمن في اعتراض المدعي على قرار المدعي عليها بإعادة تقييم العقار المباع بقيمة أعلى، وفرض ضريبة تصرفات عقارية إضافية بمبلغ (5,682) ريالاً، وغرامة التأخر في السداد بمبلغ (1,421) ريالاً، وأفاد المدعي بقيامه بعملية بيع عقار والإفصاح بقيمة بيعية (130,000) ريال وسداد ضريبة تصرفات عقارية بقيمة (6,500) ريال، وبإطلاع الدائرة على ملف الدعوى، وحيث تقدم المدعي بشيك برقم (...). بتاريخ (24-09-1442هـ) الموافق (06-05-2021م) بقيمة (130,000) ريال، مصدر من (البنك ال...) وموضح فيه الآتي: (قيمة شراء عقار رقم (...). مخطط (.../.../...))، وحيث لم توضح المدعي عليها آلية احتساب قيمة العقار بقيمة أعلى من القيمة المفصح عنها، كما لم تقدم المستندات الثبوتية اللازمة التي على إثرها تم احتساب الفرق، وفيما يتعلق بغرامة التأخر في السداد، وحيث إن بند التقييم أعلاه قد أفضى إلى قبول دعوى المدعي، وبما أن غرامة التأخر في السداد نتجت عن ذلك فإن ما يرتبط به يأخذ حكمه، مؤدى ذلك: إلغاء قرار الهيئة بشأن فرض ضريبة تصرفات عقارية إضافية بمبلغ (5,682) ريالاً، وغرامة التأخر في السداد بمبلغ (1,421) ريالاً.



## المستند:

- المادة (2) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية الصادرة بموجب الأمر الملكي رقم (84/أ) وتاريخ 1442/02/14هـ

## الوقائع:

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وآله وصحبه ومن والاه؛ وبعد:

في يوم الإثنين بتاريخ 2022/08/01م، اجتمعت الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في مدينة الرياض، المنشأة بموجب نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي ذي الرقم (م/1) وتاريخ 1425/01/15هـ وتعديلاته والمشكلة بموجب الأمر الملكي رقم (17218) وتاريخ 1442/03/27هـ، وذلك للنظر في الدعوى المقامة من المدعي ... ضد المدعى عليها (الهيئة)؛ وحيث استوفت الدعوى الأوضاع النظامية المقررة، فقد أودعت لدى الأمانة العامة للجان الضريبية بتاريخ 2021/10/21م.

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن ... هوية وطنية رقم (...)، تقدم بلائحة دعوى تضمنت اعتراضه على قرار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك المتعلق بإعادة تقييم العقار المباع بقيمة أعلى، وفرض ضريبة تصريفات عقارية إضافية بمبلغ (5,682) ريالاً، وغرامة التأخر في السداد بمبلغ (1,421) ريالاً، ويطلب إلغاء قرار المدعى عليها.

وبعرض لائحة الدعوى على المدعى عليها فإن الهيئة توجز ردها على اعتراض المدعي بالآتي: مارست الهيئة صلاحياتها الممنوحة لها بموجب أحكام الفقرة (2) من المادة (6) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية، ونتج عن ذلك قيامها بإعادة تقييم قيمة العقارات والتصريفات التي قام المدعي بتسديدها، حيث إنه خلال مرحلة الفحص والتدقيق تم التحقق من بوابة وزارة العدل (ناجز) عن متوسط القيمة السوقية لقطع الأراضي المجاورة ولذات المخطط رقم (.../.../...)؛ وتبين وجود فروقات بين أسعار بيع المدعي للعقارات التي يملكها ومتوسط القيمة السوقية لأراض ذات المساحة نفسها في المخطط نفسه؛ الأمر الذي يتضح من خلاله أن القيمة السوقية العادلة للأراضي أعلى من قيمة البيع وذلك بحسب البيانات الواردة من (وزارة العدل). وختمت المذكرة بطلب رفض الدعوى.

وفي يوم الإثنين بتاريخ 2022/08/01م، عقدت الدائرة جلستها الأولى عبر الاتصال المرئي عن بُعد؛ للنظر في الدعوى المرفوعة من ... هوية وطنية رقم (...)، ضد هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، وبالمناداة على أطراف الدعوى، حضر ... وحضر ... هوية وطنية رقم (...)، ممثل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بموجب التفويض الصادر عن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك برقم (...). وبعد التثبت من صحة حضور أطراف الدعوى بعرض بطاقة الهوية الوطنية لكل منهما عبر نافذة مكبرة والتحقق من صحة كل منهما، قررت السير بنظر الدعوى. وطلب المدعي إلغاء قرار الهيئة بشأن فرض ضريبة تصريفات عقارية إضافية بمبلغ (5,682) ريالاً، على تقييم قيمة أرض بعثها بمبلغ (130,000) ريال، وقمت بتوريد ضريبتها حال البيع، وفرض غرامة التأخر في السداد بمبلغ (1,421) ريالاً، استناداً إلى التفصيل الوارد في لائحة الدعوى. وبسؤال ممثل الهيئة عن جوابه على دعوى المدعي، تمسك بصحة قرار الهيئة استناداً للتفصيل الوارد في مذكرة الرد



الجوابية المقدمة ردًا على دعوى المدعي في هذا اليوم. وبسؤال طرفي الدعوى فيما إذا كان لديهما ما يودان إضافته، ذكر المدعي أنه كان في حاجة لمبلغ مالي لذا قام ببيع الأرض بمبلغ (130,000) ريال، ولم يكن يعلم سعر المتر بهذا المنطقة، واكتفى بما سبق وقُدّم. واكتفى ممثل الهيئة بما سبق وقُدّم. وحيث الأمر ما ذُكر، وبعد المناقشة قررت الدائرة قفل باب المرافعة ورفع الجلسة للمداولة وإصدار القرار.

## الأسباب:

بعد الاطلاع على أوراق الدعوى وبعد التدقيق، وبعد الاطلاع على نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) وتاريخ 1425/01/15هـ وتعديلاته، ولائحته التنفيذية الصادرة بموجب قرار وزير المالية رقم (1535) وتاريخ 1425/06/11هـ وتعديلاتها، واستنادًا لنظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/113) وتاريخ 1438/11/02هـ وتعديلاته، وعلى اللائحة التنفيذية للنظام الصادرة بقرار من مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل برقم (3839) وتاريخ 1438/12/14هـ وتعديلاتها، وعلى قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/06/11هـ، وعلى الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون الخليجي، والأنظمة واللوائح ذات العلاقة.

من حيث الشكل: لما كان المدعي يهدف من دعواه إلى إلغاء قرار المدعي عليها بشأن إعادة تقييم العقار المُباع بقيمة أعلى، وذلك استنادًا إلى نظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية، وحيث إن هذا النزاع من النزاعات الضريبية، فإنه يُعد من النزاعات الداخلة ضمن اختصاص لجنة الفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة الدخل بموجب الأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ، وحيث قُدمت الدعوى من ذي صفة، وخلال المدة المقررة نظامًا، مما يتعين معه لدى الدائرة قبول الدعوى شكلاً.

ومن حيث الموضوع: بعد الاطلاع على كامل ملف الدعوى وما احتوى عليه من دفع، ثبت للدائرة أن الخلاف يكمن في اعتراض المدعي على قرار المدعي عليها بإعادة تقييم العقار المُباع بقيمة أعلى، وفرض ضريبة تصرفات عقارية إضافية بمبلغ (5,682) ريالاً، وغرامة التأخر في السداد بمبلغ (1,421) ريالاً، وأفاد المدعي بقيامه بعملية بيع عقار والإفصاح بقيمة بيعية (130,000) ريال وسداد ضريبة تصرفات عقارية بقيمة (6,500) ريالاً، وباطلاع الدائرة على ملف الدعوى، وحيث قدم المدعي شيئاً برقم (...). بتاريخ (24-09-1442هـ) الموافق (06-05-2021م) بقيمة (130,000) ريال، مصدر من (البنك ال...) وموضح فيه الآتي: (قيمة شراء عقار رقم (...). مخطط (...)/.../...)، وحيث لم توضح المدعي عليها آلية احتساب قيمة العقار بقيمة أعلى من القيمة المفصح عنها، كما لم تقدم المستندات الثبوتية اللازمة التي على إثرها تم احتساب الفرق، وحيث نصت المادة (2) من لائحة التصرفات العقارية على: "تُفرض ضريبة بنسبة قدرها (5%) خمسة بالمائة من إجمالي قيمة التصرف في العقارات مهما كانت حالتها أو شكلها أو استخدامها في وقت التصرف، وتشمل الأرض وما يتم إنشاؤه أو تشييده أو بناؤه عليها وسواء أنصب التصرف عليها بحالتها أو بعد إقامة منشآت عليها، وسواء كان هذا التصرف شاملاً لكامل العقار أو أي جزء منه مفرزاً أو مشاعاً أو وحدة سكنية، أو غير ذلك من أنواع العقارات، وسواء كان التصرف موثقاً أو غير موثق"، الأمر الذي تنتهي معه الدائرة إلى قبول دعوى المدعي وإلغاء قرار



المدعى عليها. وفيما يتعلق بغرامة التأخر في السداد، وحيث إن بند التقييم أعلاه قد أفضى إلى قبول دعوى المدعى، وبما أن غرامة التأخر في السداد نتجت عن ذلك فإن ما يرتبط به يأخذ حكمه، الأمر الذي تنتهي معه الدائرة إلى قبول دعوى المدعى وإلغاء الغرامة.

وبناءً على ما تقدّم، وبعد المداولة، قررت الدائرة بالإجماع:

### القرار:

أولاً: قبول الدعوى من الناحية الشكلية.

ثانياً: وفي الموضوع: إلغاء قرار الهيئة بشأن فرض ضريبة تصريفات عقارية إضافية بمبلغ (5,682) ريالاً، وغرامة التأخر في السداد بمبلغ (1,421) ريالاً.

صدر هذا القرار حضورياً بحق الطرفين، ويعتبر هذا القرار نهائياً وواجب التنفيذ وفقاً لما نصت عليه المادة (42) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية، ويعتبر تاريخ إتاحة القرار في النظام الإلكتروني الخاص بالأمانة العامة هو تاريخ تسليم القرار.

وصل اللهم وسلّم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

تم اكتساب الحكم القطعية بمضي مدة الاعتراض بموجب الفقرة (2) من المادة (33) من قواعد عمل اللجان الزكوية والضريبية والجمركية).



## ضريبة التصرفات العقارية

القرار رقم (VJ-2114-2022)

الصادر في الدعوى رقم (R-85523-2021)

لجنة الفصل

الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة

القيمة المضافة في محافظة جدة

### المفاتيح:

ضريبة التصرفات العقارية – التقييم النهائي – التأخر في السداد – العقارات بالهبة – المنازعات الضريبية.

### الملخص:

مطالبة المدعية بإلغاء قرار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بشأن التقييم النهائي المتعلق بفترة الربع الثالث لعام 2021م، وفرض غرامة التأخر في السداد – ثبت للدائرة أنّ الخلاف يكمن في أولاً: ضريبة التصرفات العقارية: وحيث إن الخلاف يكمن في اعتراض المدعي على إعادة التقييم الصادرة من قبل المدعي عليها بفرض ضريبة التصرفات العقارية، وحيث أشار المدعي في لائحة دعواه بقيامه بإفراغ الصك لأخيه ... وتم اعتباره هبة بدون مقابل، حيث إن المؤثّق الذي قام بإفراغ العقار صرح بأنه لا يوجد أي ضريبة مترتبة على هذا الإفراغ؛ نظراً لعدم وجود أي مقابل مالي لها وعلى إثره قام بتدوين ذلك، وبالرجوع للائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية التي وضحت درجات القرابة بأنها "1/7 الأقارب حتى الدرجة الرابعة هم: الدرجة الأولى: الآباء، والأمهات، والأجداد، والجدات وإن علوا، الدرجة الثاني: الأولاد، وأولادهم وإن نزلوا"، وحيث يظهر أن الأخ الشقيق ليس ضمن درجات القرابة المستثناة من التصرف بالعقارات بالهبة، أما فيما يتعلق بطلب المدعي بتطبيق أحكام الفقرة (أ/6) من المادة (3) بعد التعديل فذلك غير صحيح، حيث إن التعديلات المُجرّاة مؤخراً لا تسري بأثر رجعي، الأمر الذي تنتهي معه الدائرة إلى رفض اعتراض المدعي. ثانياً: غرامة التأخر في السداد: وحيث إن اخلاف يكمن في فرض غرامة التأخر في السداد الناتجة عن إشعار التقييم النهائي، وبالتالي ترتب على ذلك استحقاق ضريبة لم تُسدد في موعدها النظامي. وبالرجوع لتفاصيل الاعتراض الذي تمثل في غرامة التأخر في السداد الناتجة عن عدم سداد ضريبة التصرفات المستحقة بحسب التقييم والذي يستوجب سداد، وحيث إن المدعي يطالب بإلغاء الغرامة، وحيث إنه في البند الأول قد أفضى إلى تأييد قرار الهيئة، وبما أن غرامة التأخر في السداد نتجت عن ذلك، حيث إن ما يرتبط به يأخذ حكمه. مؤدى ذلك: رد دعوى المدعي فيما يتعلق بالاعتراض على ضريبة التصرفات العقارية، وغرامة التأخر في السداد.



## المستند:

- المواد (1)، (أ/6/3)، (8/ج) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية الصادرة بموجب الأمر الملكي رقم (84/أ) وتاريخ 1442/02/14هـ.

## الوقائع:

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وآله وصحبه ومن والاه؛ وبعد:

في يوم الثلاثاء الموافق 2022/09/27م، اجتمعت الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في محافظة جدة، المنشأة بموجب نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/01/15هـ، والمشكلة بموجب الأمر الملكي رقم (65474) وتاريخ 1439/12/23هـ، وذلك للنظر في الدعوى المقامة من المدعي... ضد هيئة الزكاة والضريبة والجمارك؛ وحيث استوفت الدعوى الأوضاع النظامية المقررة، فقد أودعت لدى الأمانة العامة للجان الضريبية بتاريخ 2021/11/08م.

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن... هوية وطنية رقم (...). أصالةً عن نفسه، تقدّم بلائحة دعوى تضمنت اعتراضه على قرار المدعي عليها بشأن التقييم النهائي المتعلق بفترة الربع الثالث لعام 2021م، وفرض غرامة التأخر في السداد. ويعرض لائحة دعوى المدعي على وكيل المدعي عليها أجاب بمذكرة جوابية تتكون من ثلاث صفحات، وعلى إثر ذلك قدّم المدعي مذكرة رد مكونة من ثلاث صفحات، وقد اطّلت عليهما الدائرة.

وفي يوم الثلاثاء الموافق 2022/09/27م، افتتحت الجلسة للدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في محافظة جدة، والمنعقدة عبر الاتصال المرئي طبقاً لإجراءات التقاضي المرئي عن بُعد؛ 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؛ للنظر في الدعوى المقامة من المدعي ضد المدعي عليها، وبالمناداة على أطراف الدعوى لم يثبت حضور المدعي أو من يمثله، وحضر... (... الجندسية) بموجب هوية وطنية رقم (...). بصفته ممثلاً لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك بموجب خطاب التفويض رقم (...). وتاريخ... والصادر من وكيل المحافظ للشؤون القانونية، وبسؤال ممثل المدعي عليها عن رده أجاب بأنه يتمسك بما ورد في مذكرة الرد المقدمة في ملف القضية، ولصلاحية الدعوى للفصل فيها وفقاً لأحكام المادة (20) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات المنازعات الضريبية، 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 (م/1) وتاريخ 15/01/1425هـ وتعديلاته، ولائحته التنفيذية الصادرة بموجب قرار وزير المالية رقم (1535) وتاريخ 11/06/1425هـ وتعديلاتها، واستناداً لنظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/113) وتاريخ 02/11/1438هـ وتعديلاته، وعلى اللائحة التنفيذية للنظام الصادرة بقرار من مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل برقم (3839) وتاريخ 14/12/1438هـ وتعديلاتها، وعلى قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 11/06/1441هـ، وعلى الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون الخليجي، والأنظمة واللوائح ذات العلاقة.

من حيث الشكل: لما كان المدعي يهدف من دعواه إلى إلغاء قرار المدعى عليها بشأن التقييم النهائي المتعلق بفترة الربع الثالث لعام 2021م والغرامات الناتجة عنه، وحيث إن هذا النزاع يُعد من النزاعات الداخلة ضمن اختصاص لجنة الفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة الدخل بموجب الأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 21/04/1441هـ، وحيث قُدمت الدعوى من ذي صفة، وخلال المدة المقررة نظاماً، مما يتعين معه لدى الدائرة قبول الدعوى شكلاً.

ومن حيث الموضوع: فإنه بتأمل الدائرة في أوراق الدعوى وإجابة طرفيها بعد إمهالهما ما يكفي لإبداء وتقديم ما لديهما، ثبت للدائرة أنّ الخلاف يكمن في: أولاً: ضريبة التصرفات العقارية، وحيث إن الخلاف يكمن في اعتراض المدعي على إعادة التقييم الصادرة من قبل المدعى عليها بفرض ضريبة التصرفات العقارية. وحيث نصّ تعريف (التصرف العقاري) في المادة (1) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية على: "أي تصرف قانوني ناقل للملكية العقار أو لحيازته لغرض تملكه أو تملك منفعة، بما في ذلك -ودونما حصر- العقود التي يكون محلها نقل حق الانتفاع أو حق الإجارة طويلة الأمد، ومن ذلك البيع والمعاوضة والهبة والوصية والمقايضة والإجارة والإيجار التمويلي ونقل حصص في الشركات العقارية، أو تقرير حق انتفاع لمدة تزيد عن (50) خمسين عاماً" - نصت المادة (3) فقرة (أ/6) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية على: "يُستثنى من نطاق تطبيق الضريبة - كلياً أو جزئياً كل مما يأتي: التصرف في العقار كهبه موثقة لدى الجهة المختصة، وذلك للزوج أو الزوجة أو أحد الأقارب حتى الدرجة الثالثة، بشرط عدم قيام المتصرف له بإعادة التصرف بالهبة في العقار لشخص لم يكن سيسري عليه هذا الاستثناء، في حال تمت هبة العقار إليه مباشرة من الواهب الأول وذلك لمدة ثلاث سنوات من تاريخ توثيق الهبة"، وبناءً على ما تقدم، وبعد الاطلاع على ملف الدعوى وحيث أشار المدعي في لائحة دعواه بقيامه بإفراغ الصك لأخيه ...، وتم اعتباره كهبه بدون مقابل، حيث إن الموثق الذي قام بإفراغ العقار صحّح بأنه لا يوجد أي ضريبة مترتبة على هذا الإفراغ نظراً لعدم وجود أي مقابل مالي لها، وعلى أثره قام بتدوين ذلك، وبالرجوع لللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية التي وضحت درجات القرابة بأنها: "1/7 الأقارب حتى الدرجة الرابعة هم: الدرجة الأولى: الآباء، والأمهات، والأجداد، والجداات وإن علو. الدرجة الثانية: الأولاد، وأولادهم وإن نزلوا"، وحيث يظهر أن الأخ الشقيق ليس ضمن درجات القرابة المُستثناة من التصرف بالعقارات بالهبة، أما فيما يتعلق بطلب المدعي بتطبيق أحكام الفقرة (أ/6) من المادة (3) بعد التعديل فذلك غير صحيح، حيث





إن التعديلات المُجرّاة مؤخرًا لا تسري بأثر رجعي، الأمر الذي تنتهي معه الدائرة إلى رفض اعتراض المدعي. ثانيًا: غرامة التأخر في السداد، وحيث إن الخلاف يكمن في فرض غرامة التأخر في السداد الناتجة عن إشعار التقييم النهائي، وبالتالي ترتب على ذلك استحقاق ضريبة لم تُسَدَّد في موعدها النظامي. وحيث نصّت الفقرة (ج) من المادة (8) من لائحة التصرفات العقارية على: "دون إخلال بأي عقوبة أشد منصوص عليها في أي نظام آخر، تُطبق على مخالفتي أحكام هذه اللائحة العقوبات الآتية: ج. يُعاقب كل من لم يُسَدِّد الضريبة المستحقة خلال المدة المحددة نظامًا بغرامة تعادل (5%) من قيمة الضريبة غير المسددة عن كل شهر أو جزء منه لم تُسَدَّد عن الضريبة، ولوزير المالية وفق ضوابط يحددها الإعفاء من هذه العقوبة أو تخفيضها"، وبناءً على ما تقدم، وبالرجوع لتفاصيل الاعتراض والذي تمثّل في غرامة التأخر في السداد، الناتجة عن عدم سداد ضريبة التصرفات المستحقة بحسب التقييم الذي يستوجب سداد وفق الفقرة (ج) من المادة (8) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية، وحيث إن المدعي يطالب بإلغاء الغرامة مما يخالف ما نصّست عليه الفقرة (ج) من المادة (8) من اللائحة التنفيذية. وحيث إنه في البند الأول قد أفضى إلى تأييد قرار الهيئة، وبما أن غرامة التأخر في السداد نتجت عن ذلك وحيث إن ما يرتبط به يأخذ حكمه، الأمر الذي تنتهي معه الدائرة إلى رفض اعتراض المدعي.

عليه، وبناءً على ما تقدم، وعملاً بأحكام الاتفاقية الموحدة ونظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية، وقواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية قررت الدائرة بعد المداولة بالإجماع:

### القرار:

أولاً: رد دعوى المدعي فيما يتعلق بالاعتراض على ضريبة التصرفات العقارية محل الدعوى.  
ثانيًا: رد دعوى المدعي فيما يتعلق بالاعتراض على غرامة التأخر في السداد محل الدعوى.

صدر هذا القرار حضورياً بحق الطرفين. وقد حددت الدائرة ثلاثين يومًا موعداً لتسلم نسخة القرار، وللدائرة أن تمدد موعد التسليم لثلاثين يومًا أخرى حسبما تراه. ولأطراف الدعوى طلب استئنائه خلال (ثلاثين) يومًا من اليوم التالي للتاريخ المحدد لتسلمه، وفي حال عدم تقديم الاعتراض يصبح نهائيًا وواجب النفاذ بعد انتهاء هذه المدة. ويعتبر تاريخ إتاحة القرار في النظام الإلكتروني الخاص بالأمانة العامة هو تاريخ تسليم القرار.

وصل اللهم وسلّم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

(تم اكتساب الحكم القطعية بمضي مدة الاعتراض بموجب الفقرة (2) من المادة (33) من قواعد عمل اللجان الزكوية والضريبية والجمركية).



## ضريبة التصرفات العقارية

القرار رقم (VR-2022-1128)

الصادر في الدعوى رقم (R-78734-2021)

لجنة الفصل

الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات

ضريبة القيمة المضافة في مدينة الرياض

### المفاتيح:

ضريبة التصرفات العقارية – إعادة تقييم العقار – القيمة المضافة – التأخر في السداد – نقل الملكية من خلال الهيئة – قبول الدعوى شكلاً.

### الملخص:

مطالبة المدعية بإلغاء قرار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بشأن إعادة تقييم العقار، وفرض ضريبة تصرفات عقارية إضافية بمبلغ (11,056.80) ريالاً، وغرامة التأخر في السداد بمبلغ (2,639) ريالاً – أجابت الهيئة بأنها مارست صلاحياتها الممنوحة لها، ونتج عن ذلك قيامها بإعادة تقييم العقار، حيث تبين للهيئة بأن قيمة العقار المقر عنها لا تعكس قيمته الحقيقية، وتعتبر أقل من القيمة السوقية، وبشأن غرامة التأخر في السداد: نظراً لما نتج عن عملية إعادة التقييم المشار لها أعلاه من زيادة في قيمة الضريبة المستحقة، والتي لم يتم سدادها من قبل المدعية في ميعادها النظامي؛ تم فرض غرامة التأخر في السداد وختمت المذكرة بطلب رفض الدعوى، ثبت للدائرة أن الخلاف يكمن في اعتراض المدعية على قرار المدعى عليها بإعادة تقييم العقار، وفرض ضريبة تصرفات عقارية إضافية بمبلغ (11,056.80) ريالاً، وغرامة التأخر في السداد بمبلغ (2,639) ريالاً، وحيث يدفع وكيل المدعية بأن الأرض كانت مملوكة لوالدته وهي المدعية وتم نقل ملكيتها له كهبه، ونظراً لأن نقل الملكية كان متزامناً مع جائحة كورونا ولم يكن مسموحاً للمسنين دخول المنشآت الحكومية لتوثيق نقل الملكية من خلال الهيئة، وحيث إن موقع كتابة العدل الإلكتروني يخلو من إمكانية تسجيل الهيئة في نقل ملكية العقارات، الأمر الذي تعذر معه على المدعية توثيق نقل ملكية الأرض لابنها ... كهبه، وحيث ينطبق على هذا التصرف الاستثناء من سداد ضريبة التصرفات العقارية: "أ- يُستثنى من نطاق تطبيق الضريبة -كلياً أو جزئياً- كل مما يأتي: التصرف في العقار كهبه موثقة لدى الجهة المختصة وذلك للزوج أو الزوجة أو أحد الأقارب حتى الدرجة الثانية، أو بموجب وصية شرعية موثقة نظاماً بما لا يتجاوز ربع تركة الموصي، وفيما يتعلق بغرامة التأخر في السداد، وحيث إن بند التقييم أعلاه قد أفضى إلى قبول دعوى المدعية، وبما أن غرامة التأخر في السداد نتجت عن ذلك فإن ما يرتبط به يأخذ حكمه، مؤدى ذلك: إلغاء قرار الهيئة بشأن فرض ضريبة تصرفات عقارية بمبلغ (11,056.80) ريالاً، وغرامة التأخر في السداد بمبلغ (2,639) ريالاً.



## المستند:

- المادة (3/6/أ) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية الصادرة بموجب الأمر الملكي رقم (84/أ) وتاريخ 1442/02/14هـ.

## الوقائع:

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وآله وصحبه ومن والاه؛ وبعد:

في يوم الإثنين بتاريخ 2022/08/01م، اجتمعت الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في مدينة الرياض، المنشأة بموجب نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي ذي الرقم (م/1) بتاريخ 1425/01/15هـ وتعديلاته والمشكلة بموجب الأمر الملكي رقم (17218) بتاريخ 1442/03/27هـ، وذلك للنظر في الدعوى المقامة من المدعي ... ضد المدعى عليها (الهيئة)؛ وحيث استوفت الدعوى الأوضاع النظامية المقررة، فقد أودعت لدى الأمانة العامة للجان الضريبية بتاريخ 2021/10/21م.

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن ...، هوية وطنية رقم (...).، تقدمت بلائحة دعوى تضمنت اعتراضها على قرار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك المتعلق بإعادة تقييم العقار، وفرض ضريبة تصرفات عقارية إضافية بمبلغ (11,056.80) ريالاً، وغرامة التأخر في السداد بمبلغ (2,639) ريالاً، وتطلب إلغاء قرار المدعى عليها.

وبعرض لائحة الدعوى على المدعى عليها فإن الهيئة توجز ردها على اعتراض المدعية بالآتي: مارست الهيئة صلاحياتها الممنوحة لها بموجب أحكام الفقرة (2) من المادة (6) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية، ونتج عن ذلك قيامها بإعادة تقييم العقار، حيث تبين للهيئة أن قيمة العقار المقرر عنها لا تعكس قيمته الحقيقية، وتعتبر أقل من القيمة السوقية، وبشأن غرامة التأخر في السداد: نظراً لما نتج عن عملية إعادة التقييم المشار لها أعلاه من زيادة في قيمة الضريبة المستحقة، والتي لم يتم سدادها من قبل المدعي في ميعادها النظامي؛ تم فرض غرامة التأخر في السداد وختمت المذكرة بطلب رفض الدعوى.

وفي يوم الإثنين بتاريخ 2022/08/01م، عقدت الدائرة جلستها الأولى عبر الاتصال المرئي عن بُعد، للنظر في الدعوى المرفوعة من ...، هوية وطنية رقم (...).، ضد هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، وبالمناداة على أطراف الدعوى، حضر ...، هوية وطنية رقم (...).، بصفته وكيلًا عن المدعية بموجب وكالة رقم (...).، وحضر ...، هوية وطنية رقم (...).، ممثل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بموجب التفويض الصادر عن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك برقم (...).، وبعد التثبت من صحة حضور أطراف الدعوى بعرض بطاقة الهوية الوطنية لكل منهما عبر نافذة مكبرة والتحقق من صحة كل منهما، قررت السير بنظر الدعوى، وطلب وكيل المدعية إلغاء قرار الهيئة بشأن فرض ضريبة تصرفات عقارية بمبلغ (11,056.80) ريالاً، وغرامة التأخر في السداد بمبلغ (2,639) ريالاً، استناداً إلى التفصيل الوارد في لائحة الدعوى. وبسؤال ممثل الهيئة عن جوابه على دعوى المدعية، تمسك بصحة قرار الهيئة استناداً للتفصيل الوارد في مذكرة الرد



الجوابية المقدمة ردًا على دعوى المدعية. وبسؤال طرفي الدعوى عمًا إذا كان لديهما ما يودان إضافته، ذكر وكيل المدعية أن الأرض كانت مملوكة لوالدته (المدعية) ونقلت ملكيتها له كهبية، وهي وفقًا للنظام حيث إن القرابة من الدرجة الأولى، ونظرًا لأن نقل الملكية كان متزامنًا مع جائحة كورونا، ولم يكن مسموحًا للمسنين دخول المنشآت الحكومية ولا يوجد على موقع كتابة العدل أيقونة تسجيل الهبة، فتم وضع مبلغ رمزي لنقل الملكية، واكتفى بما سبق وقُدّم. واكتفى ممثل الهيئة بما سبق وقُدّم. وحيث الأمر ما ذُكر، وبعد المناقشة قررت الدائرة قفل باب المرافعة ورفع الجلسة للمداولة وإصدار القرار.

## الأسباب:

بعد الاطلاع على أوراق الدعوى وبعد التدقيق، وبعد الاطلاع على نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/01/15هـ وتعديلاته، ولائحته التنفيذية الصادرة بموجب قرار وزير المالية رقم (1535) بتاريخ 1425/06/11هـ وتعديلاتها، واستنادًا لنظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/113) بتاريخ 1438/11/02هـ وتعديلاته، وعلى اللائحة التنفيذية للنظام الصادرة بقرار من مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل برقم (3839) وتاريخ 1438/12/14هـ وتعديلاتها، وعلى قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/06/11هـ، وعلى الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون الخليجي، والأنظمة واللوائح ذات العلاقة.

من حيث الشكل: لما كانت المدعية تهدف من دعواها إلى إلغاء قرار المدعى عليها بشأن إعادة تقييم العقار، وذلك استنادًا إلى نظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية، وحيث إن هذا النزاع من النزاعات الضريبية، فإنه يُعد من النزاعات الداخلة ضمن اختصاص لجنة الفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة الدخل بموجب الأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ، وحيث قُدمت الدعوى من ذي صفة، وخلال المدة المقررة نظامًا، مما يتعين معه لدى الدائرة قبول الدعوى شكلاً.

ومن حيث الموضوع: بعد الاطلاع على كامل ملف الدعوى وما احتوى عليه من دفع، ثبت للدائرة أن الخلاف يكمن في اعتراض المدعية على قرار المدعى عليها بإعادة تقييم العقار، وفرض ضريبة تصرفات عقارية إضافية بمبلغ (11,056.80) ريالاً، وغرامة التأخر في السداد بمبلغ (2,639) ريالاً، وحيث يدفع وكيل المدعية بأن الأرض كانت مملوكة لوالدته وهي المدعية وتم نقل ملكيتها له كهبية، ونظرًا لأن نقل الملكية كان متزامنًا مع جائحة كورونا، ولم يكن مسموحًا للمسنين دخول المنشآت الحكومية لتوثيق نقل الملكية من خلال الهيئة، وحيث إن موقع كتابة العدل الإلكتروني يخلو من إمكانية تسجيل الهبة في نقل ملكية العقارات، الأمر الذي تعذر معه على المدعية توثيق نقل ملكية الأرض لابنها ... كهبية، وحيث ينطبق على هذا التصرف الاستثناء من سداد ضريبة التصرفات العقارية الوارد في الفقرة (6) من المادة (3) من اللائحة التنفيذية، وحيث نصت الفقرة (أ/6) من المادة (3) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية على: "أ- يُستثنى من نطاق تطبيق الضريبة -كليًا أو جزئيًا- كل مما يأتي: - التصرف في العقار كهبية موثقة لدى الجهة



المختصة وذلك للزوج أو الزوجة أو أحد الأقارب حتى الدرجة الثانية، أو بموجب وصية شرعية موثقة نظامًا بما لا يتجاوز ربع تركة الموصي"، الأمر الذي تنتهي معه الدائرة إلى قبول دعوى المدعية وإلغاء قرار المدعى عليها.

وفيما يتعلق بغرامة التأخر في السداد، وحيث إن بند التقييم أعلاه قد أفضى إلى قبول دعوى المدعية، وبما أن غرامة التأخر في السداد نتجت عن ذلك فإن ما يرتبط به يأخذ حكمه، الأمر الذي تنتهي معه الدائرة إلى قبول دعوى المدعية وإلغاء الغرامة.

وبناءً على ما تقدّم، وبعد المداولة، قررت الدائرة بالإجماع:

### القرار:

أولاً: قبول الدعوى من الناحية الشكلية.

ثانياً: وفي الموضوع: إلغاء قرار الهيئة بشأن فرض ضريبة تصريفات عقارية بمبلغ (11,056.80) ريالاً، وغرامة التأخر في السداد بمبلغ (2,639) ريالاً.

ثالثاً: صدر هذا القرار حضورياً بحق الطرفين، ويعتبر هذا القرار نهائياً وواجب النفاذ وفقاً لما نصت عليه المادة (42) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية، ويعتبر تاريخ إتاحة القرار في النظام الإلكتروني الخاص بالأمانة العامة هو تاريخ تسليم القرار.

وصل اللهم وسلّم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

تم اكتساب الحكم القطعية بمضي مدة الاعتراض بموجب الفقرة (2) من المادة (33) من قواعد عمل اللجان الزكوية والضريبية والجمركية).



## ضريبة التصرفات العقارية

القرار رقم (VR-2022-1139)

الصادر في الدعوى رقم (R-40783-2021)

لجنة الفصل

الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة

القيمة المضافة في مدينة الرياض

### المفاتيح:

ضريبة التصرفات العقارية - توريد عقار - القيمة المضافة - الأصل في تحمل عبء سداد الضريبة عمًا يتلقاه من سلع وخدمات هو العميل أو المشتري - ضريبة غير مباشرة.

### الملخص:

مطالبة المدعي بإلزام المدعى عليها شركة...، بسداد ضريبة القيمة المضافة بقيمة (37,500) ريال، لتوريده عقارًا بقيمة (750,000)، ثبت للدائرة أن الخلاف يكمن في مطالبة المدعي (البائع) للمدعى عليها (المشتري) بدفع ضريبة القيمة المضافة بقيمة (37,500) ريال لتوريده عقارًا بقيمة (750,000) ريال، وحيث ثبت للدائرة واقعة التوريد محل الدعوى، وبما أن الأصل في تحمل عبء سداد الضريبة كضريبة غير مباشرة عما يتلقاه من سلع وخدمات هو العميل أو المشتري (المتلقي للسلع والخدمات)، وحيث يتضح أن المدعي باع للمدعى عليها عقارًا ليتم بيعه على المستهلك النهائي بتمويل عقاري بصيغة الإجارة، وحيث ثبت للدائرة أن المدعي مسجل في نظام ضريبة القيمة المضافة بالرقم الضريبي (...). بتاريخ 2020/06/... وبتاريخ نفاذ.../05/2020م، وخضوعه لضريبة القيمة المضافة. مؤدى ذلك: إلزام المدعى عليها بأن تدفع للمدعي مبلغ ضريبة القيمة المضافة (37,500) ريال.

### المستند:

- المادة (14) من اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة الصادرة بموجب قرار من مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل برقم (3839) وتاريخ 1438/12/14هـ.

### الوقائع:

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وآله وصحبه ومن والاه؛ وبعد:





في يوم الإثنين بتاريخ 2022/08/15م، اجتمعت الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في مدينة الرياض، المنشأة بموجب نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) وتاريخ 1425/01/15هـ وتعديلاته، والمُشكلة بموجب الأمر الملكي رقم (65474) وتاريخ 1439/12/23هـ، والمعاد تشكيلها بموجب الأمر الملكي رقم (19575) وتاريخ 1442/04/09هـ، وذلك للنظر في الدعوى المقامة من المدعي ... ضد المدعى عليها شركة ...؛ وحيث استوفت الدعوى الأوضاع النظامية المقررة، فقد أُدعت لدى الأمانة العامة للجان الضريبية بتاريخ 2021/03/08م. تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن ...، هوية وطنية رقم (...)، تقدم بلائحة دعوى تضمنت المطالبة بإلزام المدعى عليها شركة ...، سجل تجاري رقم (...)، بسداد ضريبة القيمة المضافة بقيمة (37,500) ريال، لتوريده عقارًا بقيمة (750,000) ريال في تاريخ 1441/09/27هـ الموافق 2020/05/20م.

وبعرض لائحة الدعوى على المدعى عليها، قدمت مذكرة جوابية مكونة من ثلاث صفحات، اطلعت الدائرة عليها. وفي يوم الإثنين بتاريخ 2021/09/06م، عقدت الدائرة جلستها الأولى عبر الاتصال المرئي عن بُعد؛ للنظر في الدعوى المرفوعة من ...، هوية وطنية رقم (...)، ضد شركة ...، سجل تجاري رقم (...)، وبالمناداة على أطراف الدعوى، لم يحضر المدعي ولا مَنْ يمثله مع ثبوت تبليغه بموعد هذه الجلسة عبر البريد الإلكتروني المقيد في ملف الدعوى، وحضر ...، هوية وطنية رقم (...)، بصفته وكيلًا عن المدعى عليها بموجب وكالة رقم (...)، وحيث لم يحضر المدعي ولا مَنْ يمثله في هذه الجلسة مع ثبوت تبليغه بموعدهما، قررت الدائرة شطب الدعوى.

وفي تاريخ 2021/09/06م، طلب المدعي السير في الدعوى. وفي يوم الأربعاء بتاريخ 2022/05/11م، عقدت الدائرة جلستها الأولى بعد الشطب عبر الاتصال المرئي عن بُعد، للنظر في الدعوى المرفوعة من ...، هوية وطنية رقم (...)، ضد شركة ...، سجل تجاري رقم (...)، وبالمناداة على أطراف الدعوى، لم يحضر المدعي أو مَنْ يمثله مع ثبوت تبليغه بموعد هذه الجلسة عبر البريد الإلكتروني المقيد في ملف الدعوى، ولم يحضر مَنْ يمثل المدعى عليها مع ثبوت تبليغها بموعد هذه الجلسة عبر البريد الإلكتروني المقيد في ملف الدعوى، وحيث لم يحضر المدعي أو مَنْ يمثله في هذه الجلسة مع ثبوت تبليغه بموعدهما، قررت الدائرة شطب الدعوى. وفي تاريخ 2022/05/11م، طلب المدعي السير في الدعوى.

وفي يوم الأحد بتاريخ 2022/07/31م، عقدت الدائرة جلستها الأولى بعد الشطب عبر الاتصال المرئي عن بُعد؛ للنظر في الدعوى المرفوعة من ...، هوية وطنية رقم (...)، ضد شركة ...، سجل تجاري رقم (...)، حضر المدعي ...، ولم يحضر مَنْ يمثل المدعى عليها، ولم يثبت لدى الدائرة تبليغها بموعد هذه الجلسة، وبعد التثبت من صحة حضور المدعي بعرض بطاقة الهوية الوطنية عبر نافذة مكبرة والتحقق من صفته، وحيث لم يثبت تبليغ المدعى عليها بموعد هذه الجلسة، قررت الدائرة تأجيل نظر الدعوى إلى جلسة يوم الإثنين بتاريخ 2022/08/15م، مع تبليغ المدعى عليها بالموعد.

وفي يوم الإثنين بتاريخ 2022/08/15م، عقدت الدائرة جلستها الثانية بعد الشطب عبر الاتصال المرئي عن بُعد؛ للنظر في الدعوى المرفوعة من ...، هوية وطنية رقم (...)، ضد شركة ...، سجل تجاري رقم (...)، وبالمناداة على أطراف الدعوى، حضر المدعي ...، وحضر ...، هوية وطنية رقم (...)، بصفته وكيلًا عن المدعى عليها بموجب الوكالة رقم (...)، وبعد التثبت من صحة حضور أطراف الدعوى بعرض بطاقة الهوية الوطنية لكل منهما عبر نافذة مكبرة والتحقق من صفتها، قررت





الدائرة السير في نظر الدعوى. وطلب المدعي (البائع) إلزام المدعى عليها (المشتري) بدفع مبلغ ضريبة القيمة المضافة بمبلغ إجمالي (37,500) ريال، ناتجة عن بيع عقار للمشتري، استناداً للتفصيل الوارد في لائحة الدعوى. وبسؤال وكيل المدعى عليها عن جوابه على دعوى المدعي، ذكر وكيل المدعى عليها بأنه تم تقديم مذكرة رد جوابية ردًا على المدعي، أرفقت في ملف الدعوى. وبسؤال طرفي الدعوى عما إذا كان لديهما ما يودان إضافته، اكتفى كل طرف بما سبق وقُدّم. وحيث الأمر ما ذُكر، وبعد المناقشة قررت الدائرة قفل باب المرافعة ورفع الجلسة للمداولة وإصدار القرار.

## الأسباب:

بعد الاطلاع على نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/10/15هـ وتعديلاته، ولائحته التنفيذية الصادرة بموجب قرار وزير المالية رقم (1535) وتاريخ 1425/60/11هـ وتعديلاتها، وبعد الاطلاع على قواعد إجراءات عمل اللجان الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 21/04/4114هـ، والأنظمة واللوائح ذات العلاقة.

من حيث الشكل: وحيث إن المدعي قدم الدعوى عبر البوابة الإلكترونية بتاريخ 2021/03/08م وتاريخ استحقاق المبلغ محل المطالبة هو 2020/05/20م، وعليه فإن الدعوى مرفوعة خلال المدة النظامية التي نصّت عليها الفقرة رقم (8) من المادة (67) من نظام ضريبة الدخل المعدل بالمرسوم الملكي رقم (م/113): (لا تُسمع 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 تقبله اللجنة)، الأمر الذي يتعين معه قبول الدعوى شكلاً.

ومن حيث الموضوع: فإنه بتأمل الدائرة في أوراق الدعوى وإجابة طرفيها بعد إمهالهما ما يكفي لإبداء وتقديم ما لديهما، ثبت للدائرة أن الخلاف يكمن في مطالبة المدعي (البائع) للمدعى عليها (المشتري) بدفع ضريبة القيمة المضافة بقيمة (37,500) ريال لتوريده عقاراً بقيمة (750,000) ريال، كما في الصك رقم (...). بتاريخ (1441/09/27هـ) الموافق (2020/05/20م)، وحيث ثبت للدائرة واقعة التوريد محل الدعوى، وبما أن الأصل في تحمل عبء سداد الضريبة كضريبة غير مباشرة عما يتلقاه من سلع وخدمات هو العميل أو المشتري (المتلقي للسلع والخدمات)، وحيث يتضح أن المدعي باع للمدعى عليها عقاراً ليتم بيعه على المستهلك النهائي بتمويل عقاري بصيغة الإجارة، وحيث ثبت للدائرة أن المدعي مسجل في نظام ضريبة القيمة المضافة بالرقم الضريبي (...). بتاريخ (.../06/2020م) وبتاريخ نفاذ (.../05/2020م)، وخضوعه لضريبة القيمة المضافة، وحيث نصّت المادة (14) من اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة على: "دون الإخلال بالمادة الثانية من النظام وأغراض تطبيق الاتفاقية والنظام في المملكة، تُفرض 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 تُطبق فيها آلية الاحتساب (التكليف) العكسي، وعلى استيراد السلع إلى المملكة"، الأمر الذي ترى معه الدائرة قبول دعوى المدعي.



## القرار:

أولاً: قبول الدعوى من الناحية الشكلية.

ثانياً: وفي الموضوع: إلزام المدعى عليها شركة ...، سجل تجاري رقم (...)، بأن تدفع للمدعي ...، هوية وطنية رقم (...)، مبلغ ضريبة القيمة المضافة ومقداره (37,500) ريال.

صدر هذا القرار حضورياً بحق الطرفين، وحددت الدائرة ثلاثين يوماً موعداً لتسلم نسخة القرار، وللدائرة أن تمدد موعد التسليم لثلاثين يوماً أخرى حسبما تراه، ويعتبر هذا القرار نهائياً وواجب النفاذ وفقاً لما نصت عليه المادة (42) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية.

وصل اللهم وسلّم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

(تم اكتساب الحكم القطعية بمضي مدة الاعتراض بموجب الفقرة (2) من المادة (33) من قواعد عمل اللجان الزكوية والضريبية والجمركية).



## ضريبة التصرفات العقارية

القرار رقم (VTR-2022-1352)

الصادر في الدعوى رقم (R-81532-2021)

لجنة الفصل

الدائرة الثالثة للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة

المضافة في مدينة الرياض

### المفاتيح:

ضريبة التصرفات العقارية – غرامة التأخر في السداد – إعادة تقييم العقار – رفض دعوى المدعي.

### الملخص:

مطالبة المدعي بإلغاء قرار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بشأن فرض ضريبة تصريفات عقارية بمبلغ وقدره (85,564.90) ريالاً، لقاء التصرف العقاري بمبلغ وقدره (2,488,078) ريالاً وذلك لإعادة تقييم العقار من قبل المدعي عليها، وعلى فرض غرامة التأخر في السداد – من حيث الموضوع، تبين للدائرة أن اعتراض المدعي ينحصر في: أولاً: مطالبة المدعي للمدعي عليه بإلغاء فاتورة ضريبة التصرفات العقارية بمبلغ (85,564.90) ريالاً عن تصرفه بعقار بقيمة (2,488,078) ريالاً، وذلك لإعادة تقييم العقار من قبل المدعي عليها، وقد أسس المدعي دفعه على أن العقار محل الخلاف تم بيعه لابنه عبر تمويل عقاري من البنك ... التجاري، وتم بيعه بأقل من القيمة السوقية مساعدة لابنه، وحيث لم يقدم المدعي ما يثبت الهبة فيما يتعلق بجزء من العقار أو استثناءه من الضريبة، فإن الدائرة تنتهي إلى رفض مطالبة المدعي في هذا الجانب. ثانياً: غرامة التأخر في السداد، تبين للدائرة أن الخلاف يكمن في مطالبة المدعي بإلغاء قرار المدعي عليها بفرض غرامة التأخر في السداد الناتجة عن إعادة تقييم قيمة العقار المباع وفقاً لفاتورة نظام المدفوعات (سداد) وذلك لإعادة تقييم العقار من قبل المدعي عليها، وحيث انتهت الدائرة لرفض مطالبة المدعي بشأن الاعتراض على قرار المدعي عليها بإعادة التقييم وفرض ضريبة التصرفات العقارية وفقاً للقيمة العادلة، مما يترتب عليه صحة قرار المدعي عليها، وبما أن الغرامة محل النزاع ناتجة عن قرار إعادة التقييم ومرتبطة به، فإن ما يرتبط به يأخذ حكمه، أي أن الغرامة المفروضة على المدعي صحيحة. مؤدى ذلك: رفض دعوى المدعي.

### المستند:

- المادتان (6)، (8/ج) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم (712)

وتاريخ 1442/02/15هـ.



## الوقائع:

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وآله وصحبه ومن والاه؛ وبعد:

في يوم الأربعاء 2022/08/03م، اجتمعت الدائرة الثالثة للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في مدينة الرياض، المنشأة بموجب نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/01/15هـ وتعديلاته، والمشكلة بموجب الأمر الملكي رقم (17218) بتاريخ 1442/03/27هـ وذلك للنظر في الدعوى المشار إليها أعلاه، وحيث استوفت الدعوى الأوضاع النظامية المقررة، فقد أودعت لدى الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية، بتاريخ 2021/11/10م.

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن المدعي/...، هوية وطنية رقم (...). أصالة عن نفسه، تقدم بلائحة دعوى تضمنت الاعتراض على قرار المدعى عليها بشأن فرض ضريبة تصريفات عقارية بمبلغ وقدره (85,564.90) ريالاً، لقاء التصرف العقاري بمبلغ وقدره (2,488,078) ريالاً، وذلك لإعادة تقييم العقار من قبل المدعى عليها. وعلى فرض غرامة التأخر في السداد. ويطلب بإلغاء القرار، والغرامات المفروضة.

وبعرض ذلك على المدعى عليها، هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، قدمت مذكرة رد جاء فيها الآتي: من الناحية الشكلية، أن المدعي لم يلتزم بالإجراءات النظامية اللازمة لتقديم الاعتراض، حيث طلب منه تقديم ضمان بنكي، ولم يستوفِ الطلبات، مما أدى إلى إلغاء طلب الاعتراض تلقائياً. من الناحية الموضوعية، أولاً: قامت الهيئة بإعادة التقييم ونتج عن ذلك استبعاد المبالغ المخالفة لأحكام المادة (48) من الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة، والمادة (49) من اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة. ثانياً: فيما يتعلق بغرامة الخطأ في تقديم الإقرار، نظرًا لما نتج عن عملية الفحص والتقييم للفترة الضريبية محل الدعوى، تم فرض الغرامة حسب الفقرة (1) من المادة (42) من نظام ضريبة القيمة المضافة. وختم ممثل المدعى عليها مذكرته بطلب عدم قبول الدعوى شكلاً، واحتياطياً رفضها موضوعاً. انتهى ردها.

كما تقدم المدعي بمذكرة رد مكونة من ست صفحات دفع من الناحية الشكلية، أنه تم تقديم الاعتراض خلال المدة النظامية، ولا يوجد أي نص نظامي يلزم رفض الاعتراض لعدم سداد مبلغ الضمان. وعليه فقد تم تقديم الاعتراض وفق المدد النظامية. ومن الناحية الموضوعية دفع بأن الفواتير المرفقة مطابقة لأحكام الاتفاقية واللائحة، وطالبت باعتماد قيمة (2,795,494,07) ريالاً، وذلك لتوفير المستندات الضريبية لها. وختمت مذكرتها بقبول الدعوى شكلاً، وقبول الدعوى موضوعاً واعتماد المشتريات وإلغاء الغرامات.

وفي يوم الخميس بتاريخ 2022/07/21م، افتتحت الجلسة والمنعقدة عبر الاتصال المرئي طبقاً لإجراءات التقاضي المرئي عن بُعد؛ استناداً على ما جاء في البند (ثانياً) من المادة (الخامسة عشرة) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ وبالمناداة على أطراف الدعوى حضر المدعي أصالةً عن نفسه. وحضر ... (الجنسية) بموجب هوية وطنية رقم (...). بصفته ممثلاً لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك بموجب خطاب التفويض رقم (...). وتاريخ .../10/1443هـ والصادر من وكيل المحافظ للشؤون القانونية، في بداية الجلسة، ذكر المدعي أنه باع إلى ابنه عقاراً بسعر بيع (526 ألف) ريال سجل بصك العقار، وأضاف أن المبلغ



المستلم عن البيع تم توريد الضريبة عليه، وأن ما زاد على سعر البيع كما تدعي المدعى عليها هو مبلغ تقديري لا وجود له ليتم توريد الضريبة عليه، ويرى أنه أيضًا يمكن النظر له كهبه ما دامت عملية البيع لابنه، ويطالب بإلغاء الضريبة التي فرضت عليه من المدعى عليها وكذلك الغرامات. وبطلب تعليق ممثل المدعى أفاد أن المدعى عليها طبقت السعر العادل على قيمة العقار المباع استنادًا إلى المواد النظامية في هذا الشأن، ووفق التفصيل الموضح في المذكرة المرفقة. وبسؤال طرقي الدعوى عما يودان إضافته، قرّرًا الاكتفاء بما تم تقديمه في ملف الدعوى ومحضر الجلسة. وعليه قررت الدائرة، لمزيد من التأمل في الدعوى وحيثياتها، تأجيل النظر في الدعوى إلى تاريخ 3 أغسطس الساعة 6 مساءً. وفي يوم الأربعاء بتاريخ 2022/08/03م، افتتحت الجلسة والمنعقدة عبر الاتصال المرئي طبقًا لإجراءات التقاضي المرئي عن بُعد؛ استنادًا على ما جاء في البند (ثانيًا) من المادة (الخامسة عشرة) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ وبالمناداة على أطراف الدعوى حضر المدعي أصالةً عن نفسه. وحضر ... (الجنسية) بموجب هوية وطنية رقم (...). بصفته ممثلًا لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك بموجب خطاب التفويض رقم (...). وتاريخ .../10/1443هـ والصادر من وكيل المحافظ للشؤون القانونية، في بداية الجلسة، وحيث إن هذه الجلسة محددة للنطق بالقرار، وعليه قررت الدائرة رفع الجلسة للمداولة، تمهيدًا لإصدار القرار.

## الأسباب:

بعد الاطلاع على أوراق الدعوى وبعد التدقيق، وبعد الاطلاع على الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون الخليجي المصدقة بالمرسوم الملكي رقم (م/51) وتاريخ 1438/05/03هـ، وبعد الاطلاع على نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/01/15هـ وتعديلاته، ولائحته التنفيذية الصادرة بموجب قرار وزير المالية رقم (1535) بتاريخ 1425/06/11هـ وتعديلاتها، واستنادًا على نظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/113) وتاريخ 1438/11/02هـ وتعديلاته، وعلى اللائحة التنفيذية للنظام الصادرة بقرار من مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل برقم (3839) وتاريخ 1438/12/14هـ وتعديلاتها، وعلى قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ، والأنظمة واللوائح ذات العلاقة، نظرت الدائرة في الدعوى:

من حيث الشكل، لما كان المدعي يهدف من دعواه إلى الاعتراض على قرار المدعى عليها بشأن ضريبة التصرفات العقارية، وغرامة التأخر في السداد، وحيث إن هذا النزاع يُعد من النزاعات الداخلة ضمن اختصاص لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية بموجب المرسوم الملكي رقم (م/113) وتاريخ 1438/11/02هـ، وحيث قُدمت الدعوى من ذي صفة وخلال المدة النظامية، مما يتعين معه قبول الدعوى شكلاً.

من حيث الموضوع، فإنه بتأمل الدائرة أوراق الدعوى وإجابة طرفيها بعد إمهالهما ما يكفي لإبداء وتقديم ما لديهما، ثبت للدائرة بأن المدعى عليها أصدرت قرارها بشأن فرض ضريبة تصريفات عقارية بمبلغ وقدره (85,564.90) ريالاً، لقاء



التصرف العقاري بمبلغ وقدره (2,488,078) ريالاً وذلك لإعادة تقييم العقار من قِبَل المدعى عليها. وعلى فرض غرامة التأخر في السداد، حيث تبين الآتي:

أولاً: فيما يتعلق بمطالبة المدعي المدعى عليه بإلغاء فاتورة ضريبة التصرفات العقارية بمبلغ (85,564.90) ريالاً عن تصرفه بعقار بقيمة (2,488,078) ريالاً، يمكن الخلاف في مطالبة المدعى عليها بإلغاء فاتورة ضريبة التصرفات العقارية بمبلغ وقدره (85,564.90) ريالاً، عن تصرفه بعقار بقيمة (2,488,078) ريالاً، وذلك لإعادة تقييم العقار من قِبَل المدعى عليها، وقد أسس المدعي دفعه على أن العقار محل الخلاف تم بيعه لابنه (...) عبر تمويل عقاري من البنك ... التجاري كما في الصك رقم (...) بتاريخ (1442/11/24هـ) الموافق (2021/07/04م) بقيمة (526,000) ريال، مؤيداً بشيك مسحوب على البنك ... التجاري رقم (...) بتاريخ (2021/07/04م) ومستحقاً لشهادة تحمل الدولة لضريبة المسكن الأول كما في المرفق، وتم بيعه بأقل من القيمة السوقية مساعداً لابنه، وحيث لم يقدم المدعى ما يثبت الهبة فيما يتعلق بجزء من العقار أو استثناءه من الضريبة، وحيث إن أي تصرف قانوني ناقل للملكية العقار أو لحيازته لغرض تملكه أو تملك منفعتة يستوجب فرض ضريبة بنسبة قدرها (5%) من إجمالي قيمة التصرف في العقارات مهما كانت حالتها أو شكلها أو استخدامها في وقت التصرف، وحيث إن المدعي قام بتصرف عقاري وأقر ببيعه بأقل من القيمة السوقية العادلة، ولم يعترض على القيمة المقدرة حيث إن المدعى عليها قامت بتقدير العقار محل الخلاف بناءً على الصلاحيات المتاحة لها وفقاً للمادة (6) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية على أنه: "لغايات التحقق من صحة احتساب الضريبة المستحقة، يحق للهيئة القيام بما يلي: 1- التحقق من قيمة العقارات أو التصرفات التي تمت عليها. 2- تقدير قيم العقارات والتصرفات غير محددة القيمة أو التي يتبين أن القيمة الواردة بشأنها في عقد التصرف أقل من القيمة السوقية، أو التي تُقدم بشأنها معلومات أو بيانات غير صحيحة"، وحيث إن ضريبة العقار محل الخلاف هي (124,403.90) ريالاً، مخصوم منها قيمة الشهادة (50,000) ريال، هو (74,403.90) ريالاً، مضاف إليها قيمة الغرامة (11,161.00) ريال، يعادل المبلغ المطلوب سداًه (85,564.90) ريالاً، ولما تقدم فإن الدائرة تنتهي إلى رفض مطالبة المدعي في هذا الجانب.

ثانياً: غرامة التأخر في السداد، يكمن الخلاف في مطالبة المدعي بإلغاء قرار المدعى عليها بفرض غرامة التأخر في السداد الناتجة عن إعادة تقييم قيمة العقار المباع وفقاً لفاتورة نظام المدفوعات (سداد) بالرقم المرجعي (...) بتاريخ (1442/11/24هـ) الموافق (2021/07/04م) للصك رقم (...) بـضريبة بعد التعديل بقيمة (85,564.90) ريالاً لتصرفه بعقار بقيمة (2,488,078) ريالاً وذلك لإعادة تقييم العقار من قِبَل المدعى عليها، وحيث انتهت الدائرة إلى رفض مطالبة المدعي بشأن الاعتراض على قرار المدعى عليها بإعادة التقييم وفرض ضريبة التصرفات العقارية وفقاً للقيمة العادلة، مما يترتب عليه صحة قرار المدعى عليها، وبما أن الغرامة محل النزاع ناتجة عن قرار إعادة التقييم ومرتبطة به، فإن ما يرتبط به يأخذ حكمه، مؤدى ذلك صحة الغرامة المفروضة على المدعي، واستناداً لما نصت عليه الفقرة (ج) من المادة (الثامنة) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية على أنه: "دون إخلال بأي عقوبة أشد منصوص عليها في أي نظام آخر، تطبق على مخالفتي أحكام هذه اللائحة العقوبات الآتية: ج. يعاقب كل من لم يسدد الضريبة المستحقة خلال المدة المحددة نظاماً بغرامة تعادل (5%) من قيمة الضريبة غير المسددة عن كل شهر أو جزء منه لم تسدد عن



الضريبة، ولوزير المالية وفق ضوابط يحددها الإعفاء من هذه العقوبة أو تخفيضها"، ولما تقدم فإن الدائرة تنتهي إلى رفض مطالبة المدعي في هذا الجانب.  
وبناءً على ما تقدم، وبعد المداولة، قررت الدائرة بالإجماع.

### القرار:

- رفض دعوى المدعي.

صدر هذا القرار حضورياً بحق الطرفين، ويعتبر تاريخ إيداع القرار في النظام الإلكتروني الخاص بالأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية هو تاريخ تسليم القرار، ولأطراف الدعوى طلب استئنافه حسب النظام خلال (30) ثلاثين يوماً من اليوم التالي للتاريخ المحدد لتسلّمه، بحيث يصبح نهائياً وواجب النفاذ بعد انتهاء هذه المدة في حال عدم تقديم الاعتراض.

وصلّى اللهم وسلّم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

تم اكتساب الحكم القطعية بمضي مدة الاعتراض بموجب الفقرة (2) من المادة (33) من قواعد عمل اللجان الزكوية والضريبية والجمركية).





## ضريبة التصرفات العقارية

القرار رقم (VR-2022-1607)

الصادر في الدعوى رقم (R-133347-2022)

لجنة الفصل

الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة

القيمة المضافة في مدينة الرياض

### المفاتيح:

ضريبة التصرفات العقارية – حجز عقار - رفض دعوى المدعي.

### الملخص:

مطالبة المدعي بإلزام المدعى عليها باسترداد ضريبة التصرفات العقارية بمبلغ (68,290) ريالاً لعدم إكمال البيع، ومن حيث الموضوع، فإن الخلاف يكمن في مطالبة المدعي للمدعى عليها باسترداد مبلغ ضريبة التصرفات العقارية ومقداره (68,290) ريالاً الناتجة عن حجزه عقاراً في مشروع ... في جدة بقيمة (1,365,800) ريال، مع سداد ضريبة التصرفات العقارية بمبلغ (68,290) ريالاً، كما في العقد المبرم رقم (5387) بتاريخ 2021/08/03 م، وسداد مبلغ (500,000) ريال، كما في سند القبض رقم (FT2123H6LFB) بتاريخ 2021/08/11 م، وإيصال التحويل بتاريخ 2021/08/11 م، وقام بإلغاء الحجز بتاريخ 2022/05/25 م. وبإطلاع الدائرة على ملف الدعوى، وعلى العقد المرفق، لم يقدم المدعي ما يثبت إلغاء التصرف العقاري وطبيعة المعاملة مع المدعو ...، الأمر الذي ترى معه الدائرة رفض دعوى المدعي، مؤدى ذلك: رفض دعوى المدعي.

### المستند:

- المادتان (2)، (1/5) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (712) وتاريخ [1442/02/15 هـ](#).

### الوقائع:

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وآله وصحبه ومن والاه؛ وبعد:

إنه في يوم الأربعاء بتاريخ 2022/10/05 م، اجتمعت الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في مدينة الرياض، المنشأة بموجب نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/01/15 هـ وتعديلاته، والمُشكلة بموجب الأمر الملكي رقم (13957) وتاريخ 1444/02/26 هـ، وذلك للنظر في الدعوى المشار إليها



أعلاه، وحيث استوفت الدعوى الأوضاع النظامية المقررة، فقد أودعت لدى الأمانة العامة للجان الضريبية بتاريخ 2022/06/12م.

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن ... هوية وطنية رقم (...)، أصالةً عن نفسه، تقدم بلائحة دعوى تضمنت المطالبة بإلزام المدعى عليها شركة ... سجل تجاري رقم (...)، باسترداد ضريبة التصرفات العقارية بمبلغ (68,290) ريالاً لعدم إكمال البيع.

وفي يوم الثلاثاء بتاريخ 2022/09/13م، عقدت الدائرة جلستها الأولى عبر الاتصال المرئي (عن بعد)، للنظر في الدعوى المرفوعة من ... هوية وطنية رقم (...)، ضد شركة ... سجل تجاري رقم (...)، وبالمناداة على أطراف الدعوى، حضر ... هوية وطنية رقم (...)، وحضر عن المدعى عليها ... هوية وطنية رقم (...)، بوكالة لا تخوله حق تمثيل المدعى عليها في هذه الدعوى بصورة نظامية. وجرى إفهام الحاضر عن المدعى عليها بضرورة إحضار وكالة تخوله حق تمثيل المدعى عليها في هذه الدعوى بصورة نظامية، وتأجيل نظر الدعوى إلى جلسة يوم الثلاثاء بتاريخ 2022/09/20م.

وفي يوم الثلاثاء بتاريخ 2022/09/20م، عقدت الدائرة جلستها الثانية عبر الاتصال المرئي (عن بعد)، للنظر في الدعوى المرفوعة من ... هوية وطنية رقم (...)، ضد شركة ... سجل تجاري رقم (...)، وبالمناداة على أطراف الدعوى، حضر المدعي ... هوية وطنية رقم (...)، وحضر عن المدعى عليها ... هوية وطنية رقم (...)، بصفته وكيلاً عن المدعى عليها بموجب الوكالة رقم (...). وبعد التثبت من صحة حضور أطراف الدعوى بعرض بطاقة الهوية الوطنية لكل منهما عبر نافذة مكبرة والتحقق من صفة كل منهما، قررت الدائرة السير بنظر الدعوى. وطلب المدعي استرداد مبلغ ضريبة القيمة المضافة ومقداره (68,290) ريالاً الناتجة عن دفعه مقدمة لحجز قطعة أرض تحت التطوير، وقام بإلغاء الحجز، وقام طرف ثالث بدفع مبلغ الدفعة المقدمة له، وطلب استرداد مبلغ الضريبة من المدعى عليها ولم تُعده إليه، استناداً إلى التفصيل الوارد في لائحة الدعوى. وبسؤال وكيل المدعى عليها عن جوابه على دعوى المدعي، طلب مهلة لتقديم رد مكتوب مرفق به كافة المستندات وتقديمها في الجلسة القادمة. وحيث الأمر ما ذكر، وبعد المناقشة قررت الدائرة إجابة طلب وكيل المدعى عليها وإمهاله لمدة أسبوعين لتقديم ما لديه، على أن يزود المدعي بنسخة منه للرد عليه إن رغب في ذلك، وتأجيل نظر الدعوى إلى جلسة يوم الأربعاء بتاريخ 2022/10/05م.

وفي يوم الأربعاء بتاريخ 2022/10/05م، عقدت الدائرة جلستها الثالثة عبر الاتصال 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؛ وبالمناداة على أطراف الدعوى، حضر المدعي ... هوية وطنية رقم (...)، وحضر عن المدعى عليها ... هوية وطنية رقم (...)، بصفته وكيلاً عن المدعى عليها بموجب الوكالة رقم (...). وبعد التثبت من صحة حضور أطراف الدعوى بعرض بطاقة الهوية الوطنية لكل منهما عبر نافذة مكبرة والتحقق من صفة كل منهما، قررت الدائرة السير بنظر الدعوى. وقدم وكيل المدعى عليها في هذه الجلسة صورة من عقد المبايعات بين المدعي وطرف آخر. وبسؤال طرفي الدعوى عما يودان إضافته، قررا الاكتفاء بما قدما. وحيث الأمر ما ذكر، وبعد المناقشة قررت الدائرة قفل باب المرافعة ورفع الجلسة للمداولة وإصدار القرار.

الأسباب:



بعد الاطلاع على نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/01/15هـ وتعديلاته، ولائحته التنفيذية الصادرة بموجب قرار وزير المالية رقم (1535) وتاريخ 1425/06/11هـ وتعديلاتها، وبعد الاطلاع على قواعد إجراءات عمل اللجان الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ، والأنظمة واللوائح ذات العلاقة.

من حيث الشكل، وحيث إن المدعي قدم الدعوى عبر البوابة الإلكترونية بتاريخ 2022/06/12م، وتاريخ استحقاق المبلغ محل المطالبة هو 2021/08/03م، وعليه فإن الدعوى مرفوعة خلال المدة النظامية التي نصت عليها الفقرة رقم (8) من المادة (67) من نظام ضريبة الدخل المعدل بالمرسوم الملكي رقم (م/113): "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 تقبله اللجنة"، الأمر الذي يتعين معه قبول الدعوى شكلاً.

ومن حيث الموضوع، فإنه بتأمل الدائرة في أوراق الدعوى وإجابة طرفيها بعد إمهالها ما يكفي لإبداء وتقديم ما لديهما، ثبت للدائرة بأن الخلاف يكمن في مطالبة المدعي للمدعي عليها باسترداد مبلغ ضريبة التصرفات العقارية ومقداره (68,290) ريالاً الناتجة عن حجزه عقاراً في مشروع ... في جدة بقيمة (1,365,800) ريال، مع سداد ضريبة التصرفات العقارية بمبلغ (68,290) ريالاً، كما في العقد المبرم رقم (5387) بتاريخ 2021/08/03م، وسداد مبلغ (500,000) ريال، كما في سند القبض رقم (FT2123H6LFB) بتاريخ 2021/08/11م، وإيصال التحويل بتاريخ 2021/08/11م، وقام بإلغاء الحجز بتاريخ 2022/05/25م. وباطلاع الدائرة على ملف الدعوى، وعلى العقد المرفق، لم يقدم المدعي ما يثبت إلغاء التصرف العقاري وطبيعة المعاملة مع المدعو ...، وحيث نصت المادة (2) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية على: "تفرض ضريبة بنسبة قدرها (5%) خمسة بالمائة من إجمالي قيمة التصرف في العقارات مهما كانت حالتها أو شكلها أو استخدامها في وقت التصرف، وتشمل الأرض وما يتم إنشاؤه أو تشييده أو بناؤه عليها، وسواء انصب التصرف عليها بحالتها أو بعد إقامة منشآت عليها، وسواء كان هذا التصرف شاملاً لكامل العقار أو أي جزء منه مفرزاً أو مشاعاً أو وحدة سكنية أو غير ذلك من أنواع العقارات، وسواء كان التصرف موثقاً أو غير موثق". كما نصت الفقرة (1) من المادة (5) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية على: "تستوفي الضريبة المستحقة من المتصرف، ويلتزم بسدادها وأية التزامات أخرى قد تنشأ عنها"، الأمر الذي ترى معه الدائرة رفض دعوى المدعي.

قررت الدائرة بعد المداولة بالإجماع.

## القرار:

أولاً: قبول الدعوى من الناحية الشكلية.

ثانياً: وفي الموضوع: رفض دعوى المدعي.

صدر هذا القرار حضورياً بحق الطرفين، وحددت الدائرة ثلاثين يوماً موعداً لتسليم نسخة القرار، وللدائرة أن تمدد موعد التسليم لثلاثين يوماً أخرى حسبما تراه، ولأي من أطراف الدعوى طلب استئناف القرار خلال (30) يوماً من اليوم التالي للتاريخ المحدد لاستلام القرار، وبعد القرار نهائياً وواجب النفاذ بعد انتهاء هذه المدة.



وصل اللهم وسلّم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

تم اكتساب الحكم القطعية بمضي مدة الاعتراض بموجب الفقرة (2) من المادة (33) من قواعد عمل اللجان الزكوية والضريبية والجمركية.



## ضريبة التصرفات العقارية

القرار رقم (VR-2022-1614)

لجنة الفصل

الصادر في الدعوى رقم (R-98379-2022)

الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة

القيمة المضافة في مدينة الرياض

### المفاتيح:

ضريبة التصرفات العقارية – غرامة التأخر في السداد – إلغاء قرار المدعى عليها.

### الملخص:

مطالبة المدعي بإلغاء قرار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بشأن إعادة تقييم ضريبة التصرفات العقارية، الصادرة بالطلب رقم (138562)، وفرض ضريبة تصرفات العقارية بمبلغ (21,204.90) ريالاً، وغرامة التأخر في السداد بمبلغ (12,722.94) ريالاً، ومن حيث الموضوع، أفاد المدعي بتقديم اعتراض لدى الهيئة لعقار مكون من 23 قطعة، وتم بيع العقار بالكامل لجهة واحدة وعقد مبيعة واحد، وقد قامت الهيئة بالموافقة على اعتراضه لـ 18 قطعة أرض وتم رفض 5 قطع، ولم توضح الأسباب في إشعارات الرفض الصادرة منها، وبالنظر إلى المذكرة الجوابية للمدعى عليها تدفع بأن تبين لها أن قيمة العقارات المقر عنها لا تعكس قيمتها الفعلية، وتعتبر أقل من القيمة السوقية، وذلك بعد رجوعها لبيانات وزارة العدل، وأشار المدعي في مذكرة الرد على المذكرة الجوابية للمدعى عليها إلى أنه سبق وقدم شرحاً للهيئة عن عملية البيع والمستندات اللازمة، وأضاف أن القيمة السوقية المذكورة حسب بيانات وزارة العدل هي قيمة افتراضية غير حقيقية، وأرفق المدعي نتائج إعادة التقييم للعقار، وحيث لم توضح المدعى عليها (الهيئة) آلية احتساب قيمة العقار بقيمة أعلى من القيمة المفصح عنها، كما لم تقدم المستندات الثبوتية اللازمة التي على إثرها جرى احتساب الفرق، الأمر الذي ترى معه الدائرة إلغاء قرار المدعى عليها في هذا البند، وفيما يتعلق بغرامة التأخر في السداد، وحيث رأينا أنه في البند أعلاه قد أفضى إلى إلغاء قرار المدعى عليها وفقاً لما تمّ بيانه في البند، وحيث إن غرامة التأخر في السداد نتجت عن عدم سداد فرق الضريبة المستحقة خلال المدة النظامية، وبما أن غرامة التأخر في السداد نتجت تبعاً للبند الأول كون التقييم نتج عنه احتساب ضريبة تصرفات العقارية بمبلغ أكبر من المستحق نظاماً وفقاً لما تمّ بيانه، الأمر الذي تنتهي معه الدائرة إلى إلغاء إجراء المدعى عليها في فرض الغرامة المشار إليها، مؤدّى ذلك: إلغاء قرار المدعى عليها.



## الوقائع:

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وآله وصحبه ومن والاه؛ وبعد:

في يوم الأحد بتاريخ 2022/11/20م، اجتمعت الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في مدينة الرياض، المنشأة بموجب نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي ذي الرقم (م/1) بتاريخ 15/01/1425هـ وتعديلاته والمشكلة بموجب الأمر الملكي رقم (13957) وتاريخ 26/02/1444هـ وذلك للتَّنظُر في الدعوى المشار إليها أعلاه، وحيث استوفت الدعوى الأوضاع النظامية المقررة، فقد أودعت لدى الأمانة العامة للجان الضريبية بتاريخ 2022/03/16م.

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن (...)، هوية وطنية رقم (...)، أصالةً عن نفسه، تقدم بلائحة دعوى تضمَّنت اعتراضه على قرار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بشأن إعادة تقييم ضريبة التصرفات العقارية، الصادرة بالطلب رقم (138562)، وفرض ضريبة تصريفات العقارية بمبلغ (21,204.90) ريالاً، وغرامة التأخر في السداد بمبلغ (12,722.94) ريالاً، ويطلب إلغاء قرار المدَّعى عليها.

وبعرض لائحة الدعوى على المدَّعى عليها قدمت مذكرة جوابية مكونة من صفتين، اطلعت الدائرة عليها.

وقدمت المدَّعية مذكرة مكونة من صفحة واحدة، اطلعت الدائرة عليها.

وفي يوم الأحد بتاريخ 2022/11/20م، عقدت الدائرة جلستها الأولى عبر الاتصال المرئي (عن بُعد)، 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: 21/04/1441هـ؛ وبالمناداة على أطراف الدعوى، حضر (...)، هوية رقم (...)، بصفته الوكيل الشرعي للمُدَّعي بموجب الوكالة (...)، وحضر (...)، هوية وطنية رقم (...)، مُمَثِّل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بموجب التفويض الصادر عن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك برقم (...). وبعد التثبت من صحة حضور أطراف الدعوى بعرض بطاقة الهوية الوطنية لكل منهما عبر نافذة مكبرة والتحقق من صحة كل منهما، قرَّرت السير بنظر الدعوى، وطلب وكيل المدَّعي إلغاء قرار المدَّعى عليها بشأن إعادة تقييم ضريبة التصرفات العقارية، الصادرة بالطلب رقم (138562)، وفرض ضريبة تصريفات العقارية بمبلغ (21,204.90) ريالاً، وغرامة التأخر في السداد بمبلغ (12,722.94) ريالاً، استناداً للتفصيل الوارد في لائحة الدعوى، وبسؤال مُمَثِّل المدَّعى عليها عن جوابه على دعوى المدعية، تمسك بصحة قرار الهيئة استناداً للتفصيل الوارد في مذكرة الرد الجوابية المقدمة رداً على دعوى المدعية، وبسؤال طرفي الدعوى فيما إذا كان لديهما ما يودان إضافته، اكتفى كل طرف بما سبق وقدم. وحيث الأمر ما ذُكر، وبعد المناقشة قرَّرت الدائرة قفل باب المرافعة ورفع الجلسة للمداولة وإصدار القرار.

## الأسباب:

بعد الاطلاع على أوراق الدعوى وبعد التدقيق، وبعد الاطلاع على نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 15/01/1425هـ وتعديلاته، ولائحته التنفيذية الصادرة بموجب قرار وزير المالية رقم (1535) بتاريخ 11/06/1425هـ وتعديلاتها، واستناداً لنظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/113) وتاريخ



1438/11/02هـ وتعديلاته، وعلى اللائحة التنفيذية للنظام الصادرة بقرار من مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل برقم (3839) وتاريخ 1438/12/14هـ وتعديلاتها، وعلى قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي الكريم رقم (26040) وتاريخ 1441/06/11هـ، وعلى الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون الخليجي، والأنظمة واللوائح ذات العلاقة.

من حيث الشكل، لما كان المدعي يهدف من دعواه إلى إلغاء قرار المدعى عليها بشأن إعادة تقييم ضريبة التصرفات العقارية، وذلك استناداً إلى نظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية، وحيث إن هذا النزاع من النزاعات الضريبية، فإنه يُعد من النزاعات الداخلة ضمن اختصاص لجنة الفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة الدخل بموجب الأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ، وحيث قُدمت الدعوى من ذي صفة، وخلال المدة المقررة نظاماً، مما يتعين معه لدى الدائرة قبول الدعوى شكلاً.

من حيث الموضوع، بعد الاطلاع على كامل ملف الدعوى وما احتوى عليه من دفعات؛ يتضح اعتراض المدعي على قرار المدعى عليها بإعادة تقييم ضريبة التصرفات العقارية، الصادرة بالطلب رقم (138562)، وفرض ضريبة تصريفات العقارية بمبلغ (21,204.90) ريالاً، وغرامة التأخر في السداد بمبلغ (12,722.94) ريالاً، حيث أفاد المدعي بتقديم اعتراض لدى الهيئة لعقار مكون من 23 قطعة، وتمّ بيع العقار بالكامل لجهة واحدة وعقد مبايعة واحد، وقد قامت الهيئة بالموافقة على اعتراضه لـ 18 قطعة أرض وتمّ رفض 5 قطع، ولم توضح الأسباب في إشعارات الرفض الصادرة منها، وبالنظر إلى المذكرة الجوابية للمدعى عليها تدفع بأن تبين لها أن قيمة العقارات المقر عنها لا تعكس قيمتها الفعلية، وتعتبر أقل من القيمة السوقية، وذلك بعد رجوعها لبيانات وزارة العدل، وأشار المدعي في مذكرة الرد على المذكرة الجوابية للمدعى عليها أنه سبق وقُدّم شرح للهيئة عن عملية البيع والمستندات اللازمة، وأضاف أن القيمة السوقية المذكورة حسب بيانات وزارة العدل هي قيمة افتراضية غير حقيقية. وباطلاع الدائرة على ملف الدعوى، أرفق المدعي نتائج إعادة التقييم للعقار وبياناتها كالاتي: رقم الصك (820213009096)، وسعر البيع بعد التعديل: (956,598) ريالاً - الضريبة: (21,204.90) ريالاً، وتسبب الهيئة: "القيمة المصرح عنها أقل من القيمة السوقية للعقار - مخالفة أحكام المادة (4) من اللائحة"، غرامة التأخر في السداد (12,722.94) ريالاً الإجمالي المستحق: (33,927.84) ريالاً. وبناءً على ما سبق، وحيث لم توضح المدعى عليها (الهيئة) آلية احتساب قيمة العقار بقيمة أعلى من القيمة المفصح عنها، كما لم تقدم المستندات الثبوتية اللازمة التي على إثرها جرى احتساب الفرق، الأمر الذي ترى معه الدائرة إلغاء قرار المدعى عليها في هذا البند.

وفيما يتعلق بغرامة التأخر في السداد، وحيث رأينا أنه في البند أعلاه قد أفضى إلى إلغاء قرار المدعى عليها وفقاً لما تمّ بيانه في البند، وحيث إن غرامة التأخر في السداد نتجت عن عدم سداد فرق الضريبة المستحقة خلال المدة النظامية، وبما أن غرامة التأخر في السداد نتجت تبعاً للبند الأول كون التقييم نتج عنه احتساب ضريبة تصريفات العقارية بمبلغ أكبر من المستحق نظاماً وفقاً لما تمّ بيانه، الأمر الذي تنتهي معه الدائرة إلى إلغاء إجراء المدعى عليها في فرض الغرامة المشار إليها.

قررت الدائرة بعد المداولة بالإجماع.





## القرار:

أولاً: قبول الدعوى من الناحية الشكلية.

ثانياً: وفي الموضوع: إلغاء قرار المدعى عليها بشأن إعادة تقييم ضريبة التصرفات العقارية، الصادرة بالطلب رقم (138562)، وفرض ضريبة تصرفات العقارية بمبلغ (21,204.90) ريالاً، وغرامة التأخر في السداد بمبلغ (12,722.94) ريالاً.

صدر هذا القرار حضورياً بحقّ الطرفين، وحددت الدائرة ثلاثين يوماً موعداً لتسلم نسخة القرار، وللدائرة أن تمدد موعد التسليم لثلاثين يوماً أخرى حسبما تراه، ويعتبر هذا القرار نهائياً وواجب النفاذ وفقاً لما نصّت عليه المادة (42) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية.

وصلّى اللهم وسلّم على نبينا محمد، وعلى آله وصحبه أجمعين.

(تم اكتساب الحكم القطعية بمضي مدة الاعتراض بموجب الفقرة (2) من المادة (33) من قواعد عمل اللجان الزكوية والضريبية والجمركية).



## ضريبة القيمة المضافة

القرار رقم (VR-2022-90597)

الصادر في الدعوى رقم (R-2022-90597)

لجنة الفصل

الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات

ضريبة القيمة المضافة في مدينة الرياض

### المفاتيح:

إعادة تقييم - ضريبة التصرفات العقارية - غرامة التأخر في السداد - استيفاء شرط الهبة - القيمة السوقية العادلة - رفض دعوى المدعي.

### الملخص:

مطالبة المدعي بإلغاء قرار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بشأن إعادة تقييم ضريبة التصرفات العقارية، الصادرة بالطلب رقم (...)، وفرض ضريبة التصرفات العقارية بمبلغ (27,70.318) ريالاً، وغرامة التأخر في السداد بمبلغ (24.611) ريالاً - أسس المدعي اعتراضه على أنه باع منزله لزوجته بهدف الحصول على تمويل بنكي بقيمة (670.000) ريال كما في الصك رقم (...). بتاريخ (1442/08/12هـ) الموافق (2021/03/26م)، المؤيد بعقد التمويل العقاري بصيغة المرابحة رقم (...). بتاريخ (2021/03/10م) من شركة ... المصرفية للاستثمار، وأشار المدعي إلى أنه أرفق شهادة تحمل الدولة ضريبة المسكن الأول لزوجته - أجابت الهيئة بأن التصرف يقل عن قيمته السوقية العادلة وفقاً للبيانات المسجلة لدى وزارة العدل وتم تقدير قيمة العقار، وحيث إن أي تصرف قانوني ناقل للملكية العقار أو لحيازته لغرض تملكه أو تملك منفعه يستوجب فرض ضريبة بنسبة قدرها (5%) من إجمالي قيمة التصرف في العقارات مهما كانت حالتها أو شكلها أو استخدامها في وقت التصرف إلا ما استثنى - ثبت للدائرة أن المدعي قام بتصرف عقاري وأقر ببيعه بأقل من القيمة السوقية العادلة ولم يعترض على القيمة المقدرة؛ حيث قامت المدعى عليها (الهيئة) بتقدير العقار محل الاعتراض بناءً على الصلاحيات المتاحة لها وفق المادة (6) من اللائحة التنفيذية، ولا يُعد التصرف مستثنى من الضريبة وفقاً للفقرة (أ/6) من المادة (3) من اللائحة التنفيذية لعدم استيفاء شرط الهبة الموثقة لدى الجهة المختصة. مؤدى ذلك: رفض دعوى المدعي.

### المستند:

- المادة (43) من نظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/113) بتاريخ 1438/11/02هـ.



– المواد (1/6/3) و(1، 2، 4، 6) و(1/5) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم (712) وتاريخ 1442/02/15هـ

## الوقائع:

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وآله وصحبه ومن والاه؛ وبعد:

في يوم الإثنين بتاريخ 2022/12/26م، اجتمعت الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في مدينة الرياض، المنشأة بموجب نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي ذي الرقم (م/1) بتاريخ 1425/01/15هـ وتعديلاته والمُشكَّلة بموجب الأمر الملكي رقم (13957) وتاريخ 1444/02/26هـ، وذلك للنظر في الدعوى المشار إليها أعلاه، وحيث استوفت الدعوى الأوضاع النظامية المقررة، فقد أودعت لدى الأمانة العامة للجان الضريبية بتاريخ 2022/01/10م.

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن ...، هوية وطنية رقم (...)، أصالةً عن نفسه، تقدم بلائحة دعوى تضمنت اعتراضه على قرار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بشأن إعادة تقييم ضريبة التصرفات العقارية، الصادرة بالطلب رقم (...)، وفرض ضريبة التصرفات العقارية بمبلغ (70.318.27) ريالاً، وغرامة التأخر في السداد بمبلغ (24.611) ريالاً، ويطلب إلغاء قرار المدعى عليها.

وبعرض لائحة الدعوى على المدعى عليها قدمت مذكرة جوابية مكونة من صفحتين، اطلعت الدائرة عليها.

وفي يوم الإثنين بتاريخ 2022/12/26م، عقدت الدائرة جلستها الأولى عبر الاتصال المرئي (عن بُعد): استناداً إلى 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 وبالمناداة على أطراف الدعوى، حضر المدعي، وحضرت ...، هوية وطنية رقم (...)، ممثلة لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك بموجب التفويض الصادر عن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك برقم (...)، وبعد التثبت من صحة حضور أطراف الدعوى بعرض بطاقة الهوية الوطنية لكلٍ منهما عبر نافذة مكبرة والتحقق من صحة كلٍ منهما، قررت الدائرة السير في نظر الدعوى. وطلب المدعي إلغاء قرار الهيئة بشأن إعادة تقييم ضريبة التصرفات العقارية بمبلغ (70.318.27) ريالاً، وفرض غرامة التأخر في السداد بمبلغ (24.611)، وفقاً للرقم المرجعي (...): استناداً للتفصيل الوارد في لائحة الدعوى، وبسؤال ممثلة المدعى عليها عن جوابها على دعوى المدعي، تمسكت بصحة قرار الهيئة؛ استناداً للتفصيل الوارد في مذكرة الرد الجوابية المقدمة رداً على دعوى المدعي. وبسؤال طرفي الدعوى عما يودان إضافته، اكتفى كل طرف بما سبق أن قدم. وحيث الأمر ما ذكر، وبعد المناقشة قررت الدائرة قفل باب المرافعة ورفع الجلسة للمداولة وإصدار القرار.



## الأسباب:

بعد الاطلاع على أوراق الدعوى وبعد التدقيق، وبعد الاطلاع على نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 15/01/1425هـ وتعديلاته، ولائحته التنفيذية الصادرة بموجب قرار وزير المالية رقم (1535) بتاريخ 11/06/1425هـ وتعديلاتها، واستناداً إلى نظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بالمرسوم الملكي الكريم رقم (م/113) بتاريخ 02/11/1438هـ وتعديلاته، وإلى اللائحة التنفيذية للنظام الصادرة بقرار من مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل برقم (3839) وتاريخ 14/12/1438هـ وتعديلاتها، وإلى قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي الكريم رقم (26040) وتاريخ 11/06/1441هـ، وإلى الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون الخليجي، والأنظمة واللوائح ذات العلاقة.

من حيث الشكل: لما كان المدعي يهدف من دعواه إلى إلغاء قرار المدعي عليها بشأن إعادة تقييم ضريبة التصرفات العقارية، وذلك استناداً إلى نظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية، وحيث إن هذا النزاع من النزاعات الضريبية، فإنه يُعد من النزاعات الداخلة ضمن اختصاص لجنة الفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة الدخل بموجب الأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 21/04/1441هـ، وحيث قُدمت الدعوى من ذي صفة، وخلال المدة المقررة نظاماً، ممّا يتعين معه لدى الدائرة قبول الدعوى شكلاً.

من حيث الموضوع: بعد الاطلاع على كامل ملف الدعوى وما احتوى عليه من دفع؛ يتضح مطالبة المدعي للمدعي عليها (الهيئة) بإلغاء إعادة التقييم للعقار بقيمة (2.406.365.38) ريال بدلاً من (670.000) ريال، والذي نتج عنه ضريبة التصرفات العقارية بمبلغ (70.318.27) ريالاً، وذلك بسبب أن القيمة المصرح عنها أقل من القيمة السوقية للعقار، وباطلاع الدائرة على ملف الدعوى، وحيث دفع المدعي بأنه باع منزله لزوجته بهدف الحصول على تمويل بنكي بقيمة (670.000) ريال كما في الصك رقم (...). بتاريخ (12/08/1442هـ) الموافق (26/03/2021م)، المؤيد بعقد التمويل العقاري بصيغة المرابحة رقم (...). بتاريخ (10/03/2021م) من شركة ... المصرفية للاستثمار، وأشار المدعي بأنه أرفق شهادة تحمل الدولة ضريبة المسكن الأول لزوجته ...، هوية وطنية رقم (...). وبالاطلاع على مذكرة الرد الجوابية للمدعي عليها (الهيئة)، أشارت إلى أن التصرف يقل عن قيمته السوقية العادلة وفقاً للبيانات المسجلة لدى وزارة العدل وتم تقدير قيمة العقار بناءً على المادتين (4) و(6) من اللائحة التنفيذية، وحيث إن أي تصرف قانوني ناقل للملكية العقار أو لحيازته لغرض تملكه أو تملك منفعتة يستوجب فرض ضريبة بنسبة قدرها (5%) من إجمالي قيمة التصرف في العقارات مهما كانت حالتها أو شكلها أو استخدامها في وقت التصرف إلا ما استثنى طبقاً للمادة (3) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية، فبتأمل وقائع الدعوى، يتبين أن المدعي قام بتصرف عقاري وأقر بيعه بأقل من القيمة السوقية العادلة ولم يعترض على القيمة المقدرة؛ حيث قامت المدعي عليها (الهيئة) بتقدير العقار محل الاعتراض بناءً على الصلاحيات المتاحة لها وفق المادة (6) من اللائحة التنفيذية، ولا يُعد التصرف مستثنى من الضريبة وفقاً للفقرة (أ/6) من المادة (3) من اللائحة التنفيذية لعدم استيفاء شرط الهبة الموثقة لدى الجهة المختصة، وحيث نص تعريف الضريبة في المادة (1) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية على: "الضريبة: المبلغ المالي



المفروض على التصرف العقاري"، كما نص تعريف التصرف العقاري في المادة (1) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية على: "التصرف العقاري: أي تصرف قانوني ناقل للملكية العقار أو لحيازته لغرض تملكه أو تملك منفعته، بما في ذلك ودونما حصر العقود التي يكون محلها نقل حق الانتفاع أو حق الإجارة طويلة الأمد، ومن ذلك؛ البيع والمعاوضة والهبة والوصية والمقايضة والإجارة والإيجار التمويلي ونقل حصص في الشركات العقارية، أو تقرير حق انتفاع لمدة تزيد عن 50 عامًا"، كما نصت المادة (2) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية على: "تُفرض ضريبة بنسبة قدرها (5%) خمسة بالمائة من إجمالي قيمة التصرف في العقارات مهما كانت حالتها أو شكلها أو استخدامها في وقت التصرف، وتشمل الأرض وما يتم إنشاؤه أو تشييده أو بناؤه عليها وسواء انصب التصرف عليها بحالتها أو بعد إقامة منشآت عليها، وسواء كان هذا التصرف شاملاً لكامل العقار أو أي جزء من مفرزاً أو مشاعاً أو وحدة سكنية أو غير ذلك من أنواع العقارات، وسواء كان التصرف موثقاً أو غير موثق"، كما نصت المادة (4) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية على: "تُستحق الضريبة في تاريخ التصرف على أساس القيمة المتفق عليها بين طرفيه أو أطرافه أو قيمة العقار، وبشرط ألا تقل عن القيمة السوقية العادلة في تاريخ التصرف"، كما نصت الفقرة (1) من المادة (5) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية على "تُستوفي الضريبة المستحقة من المتصرف، ويلتزم بسدادها وأية التزامات أخرى قد تنشأ عنها"، كما نصت المادة (6) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية على: "لغايات التحقق من صحة احتساب الضريبة المستحقة، يحق للهيئة القيام بما يلي: 1- التحقق من قيمة العقارات أو التصرفات التي تمت عليها. 2- تقدير قيم العقارات والتصرفات غير محددة القيمة أو التي يتبين أن القيمة الواردة بشأنها في عقد التصرف أقل من القيمة السوقية، أو التي تُقدم بشأنها معلومات أو بيانات غير صحيحة"، الأمر الذي تنتهي معه الدائرة إلى رفض اعتراض المدعي في هذا البند.

وفيما يتعلق بغرامة التأخر في السداد، وحيث خلصت الدائرة في البند الأول والمتعلق بالتقييم النهائي للفترة الضريبية محل الدعوى إلى رفض اعتراض المدعي، وحيث إن ما يرتبط به يأخذ حكمه، فعليه، وبناءً على ما نصت عليه المادة (43) من نظام ضريبة القيمة المضافة من أنه: "يُعاقب كل مَنْ لم يسدد الضريبة المستحقة خلال المدة التي تحددها اللائحة بغرامة تعادل (5%) من قيمة الضريبة غير المسددة، عن كل شهر أو جزء منه لم تُسدد عنه الضريبة"، الأمر الذي تنتهي معه الدائرة إلى رفض اعتراض المدعي في هذا البند.

## القرار:

أولاً: قبول الدعوى من الناحية الشكلية.

ثانياً: وفي الموضوع: رفض دعوى المدعي.

صدر هذا القرار حضورياً بحق الطرفين، وحددت الدائرة ثلاثين يوماً موعداً لتسلم نسخة القرار، وللدائرة أن تمديد موعد التسليم لثلاثين يوماً أخرى حسبما تراه، ولأيٍّ من أطراف الدعوى طلب استئناف القرار خلال (30) يوماً من اليوم التالي للتاريخ المحدد لاستلام القرار، ويُعدّ القرار نهائياً وواجب النفاذ بعد انتهاء هذه المدة.



وصلّى اللّهم وسلّم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

تم اكتساب الحكم القطعية بمضي مدة الاعتراض بموجب الفقرة (2) من المادة (33) من قواعد عمل اللجان الزكوية والضريبية والجمركية).



## ضريبة القيمة المضافة

القرار رقم (VR-2022-94411)

الصادر في الدعوى رقم (R-2022-94411)

لجنة الفصل

الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات

ضريبة القيمة المضافة في مدينة الرياض

### المفاتيح:

ضريبة التصرفات العقارية - إعادة تقييم ضريبة التصرفات العقارية - غرامة التأخر في السداد - موقع وزارة العدل لا يفرق بين بيع الأراضي الخام والأراضي التي عليها فيلا أو عمارة - آلية احتساب قيمة العقار بقيمة أعلى من القيمة المفصح عنها.

### الملخص:

مطالبة المدعية بإلغاء قرار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بشأن إعادة تقييم ضريبة التصرفات العقارية، الصادرة بالطلب رقم (...). وفرض ضريبة تصريفات العقارية بمبلغ (21.092) ريالاً، وغرامة التأخر في السداد بمبلغ (11.537) ريالاً - أسست المدعية اعتراضها على أنه قد تم بيع الأرض عن طريق بنك... وبدأت الإجراءات من معاينة الأرض على الطبيعة وإرسال ممثلين معتمدين لديهم لمعاينة الأرض وتقييمها والتأكد من أن سعر البيع متوافق مع الأسعار الحالية، وتم إفراغ الأرض بمبلغ (800.000) بعد الانتهاء من إجراءات البنك، وأشارت المدعية إلى أن موقع وزارة العدل لا يفرق بين بيع الأراضي الخام والأراضي التي عليها فيلا أو عمارة بالإضافة إلى عدم ذكر واجهات الأراضي وطول الشارع وتساوي الأضلاع، وأشارت إلى إمكانية مخاطبة بنك... للحصول على تقرير لجنة التثمين المعتمدة، وأضافت المدعية إلى أن الأرض المباعة غير متساوية الأضلاع ولا يوجد خدمات للمياه وتصريف المجاري، وتطالب المدعية باعتماد مبلغ البيع - أجابت الهيئة بأنه ووفقاً للصلاحيات الممنوحة لها نظاماً بإعادة تقييم قيمة العقارات، وحيث تبين لها أن قيمة العقارات المقر عنها لا تعكس قيمتها الفعلية وتعتبر أقل من القيمة السوقية، ونتيجة لذلك قامت المدعى عليها بتعديل مبلغ الضريبة المستحقة استناداً إلى الأنظمة واللوائح - ثبت للدائرة أن المدعى عليها لم توضح في مذكرة الرد الجوابية ولا في إشعار نتائج إعادة التقييم، آلية احتساب قيمة العقار بقيمة أعلى من القيمة المفصح عنها، كما لم تقدم المستندات الثبوتية اللازمة التي على أثرها جرى احتساب الفرق، وفيما يتعلق بغرامة التأخر في السداد، وحيث خلصت الدائرة في البند الأول والمتعلق بالتقييم النهائي للفترة الضريبية محل الدعوى إلى إلغاء قرار المدعى عليها، وحيث إن ما يرتبط به يأخذ حكمه. مؤدى ذلك: إلغاء قرار المدعى عليها.





## المستند:

- المادة (43) من نظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/113) بتاريخ 1438/11/02هـ.
- المادتان (2) و(4) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم (712) وتاريخ 1442/02/15هـ.

## الوقائع:

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وآله وصحبه ومن والاه؛ وبعد:

في يوم الثلاثاء بتاريخ 2022/12/20م، اجتمعت الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في مدينة الرياض، المنشأة بموجب نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي ذي الرقم (م/1) بتاريخ 1425/01/15هـ وتعديلاته والمُشكَّلة بموجب الأمر الملكي رقم (13957) وتاريخ 1444/02/26هـ، وذلك للنظر في الدعوى المشار إليها أعلاه، وحيث استوفت الدعوى الأوضاع النظامية المقررة، فقد أُدعت لدى الأمانة العامة للجان الضريبية بتاريخ 2022/02/05م.

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن ...، هوية وطنية رقم (...)، أصالةً عن نفسها، تقدمت بلائحة دعوى تضمنت اعتراضها على قرار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بشأن إعادة تقييم ضريبة التصرفات العقارية، الصادرة بالطلب رقم (...)، وفرض ضريبة التصرفات العقارية بمبلغ (21.092) ريالاً، وغرامة التأخر في السداد بمبلغ (11.537) ريالاً، وتطلب إلغاء قرار المدعى عليها.

وبعرض لائحة الدعوى على المدعى عليها قدمت مذكرة جوابية مكونة من صفحة واحدة، اطلعت الدائرة عليها.

كما قدمت المدعى عليها مذكرة إلحاقية مكونة من صفحتين، اطلعت الدائرة عليها.

وبعرض المذكرة الجوابية على المدعية قدمت مذكرة ردّ مكونة من صفحتين، اطلعت الدائرة عليها.

وفي يوم الثلاثاء بتاريخ 2022/12/20م، عقدت الدائرة جلستها الأولى عبر الاتصال المرئي (عن بُعد): استناداً إلى 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 وبالمناداة على أطراف الدعوى، حضر ...، هوية وطنية رقم (...)، بصفته وكيلًا عن المدعية بموجب الوكالة رقم (...)، وحضر ...، هوية وطنية رقم (...)، ممثلاً لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك بموجب التفويض الصادر عن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك برقم (...)، وبعد التثبت من صحة حضور أطراف الدعوى بعرض بطاقة الهوية الوطنية لكلٍ منهما عبر نافذة مكبرة والتحقق من صحة كلٍ منهما، قررت الدائرة السير في نظر الدعوى. وطلب وكيل المدعية إلغاء قرار الهيئة بشأن إعادة تقييم ضريبة التصرفات العقارية بمبلغ (21.092) ريالاً، وفرض غرامة التأخر في السداد بمبلغ (11.537)، وفقاً للرقم المرجعي (189205)، استناداً للتفصيل الوارد في لائحة الدعوى، وبسؤال ممثل المدعى عليها عن جوابه على دعوى المدعية تمسك بصحة قرار الهيئة استناداً للتفصيل الوارد في مذكرة الرد الجوابية المقدمة رداً على دعوى المدعية. وبسؤال طرفي الدعوى عما يودّان إضافته،



اكتفى كل طرف بما سبق أن قدم. وحيث الأمر ما ذكر، وبعد المناقشة قررت الدائرة قفل باب المرافعة ورفع الجلسة للمداولة وإصدار القرار.

## الأسباب:

بعد الاطلاع على أوراق الدعوى وبعد التدقيق، وبعد الاطلاع على نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/01/15هـ وتعديلاته، ولائحته التنفيذية الصادرة بموجب قرار وزير المالية رقم (1535) بتاريخ 1425/06/11هـ وتعديلاتها، واستناداً إلى نظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/113) بتاريخ 1438/11/2هـ وتعديلاته، وإلى اللائحة التنفيذية للنظام الصادرة بقرار من مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل برقم (3839) وتاريخ 1438/12/14هـ وتعديلاتها، وإلى قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/06/11هـ، وإلى الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون الخليجي، والأنظمة واللوائح ذات العلاقة.

من حيث الشكل: لما كانت المدعية تهدف من دعواها إلى إلغاء قرار المدعى عليها بشأن إعادة تقييم ضريبة التصرفات العقارية، وذلك استناداً إلى نظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية، وحيث إن هذا النزاع من النزاعات الضريبية، فإنه يُعد من النزاعات الداخلة ضمن اختصاص لجنة الفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة الدخل بموجب الأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ، وحيث قُدمت الدعوى من ذي صفة، وخلال المدة المقررة نظاماً، مما يتعين معه لدى الدائرة قبول الدعوى شكلاً.

من حيث الموضوع: بعد الاطلاع على كامل ملف الدعوى وما احتوى عليه من دفع؛ يتضح اعتراض المدعية على قرار المدعى عليها بإعادة تقييم ضريبة التصرفات العقارية، الصادرة بالطلب رقم (...)، وفرض ضريبة التصرفات العقارية بمبلغ (21.092) ريالاً، وغرامة التأخر في السداد بمبلغ (11.537) ريالاً، حيث ذكرت في لائحة الدعوى، بأنه قد تم بيع الأرض عن طريق بنك ...، وبدأت الإجراءات من معاينة الأرض على الطبيعة وإرسال ممثلين معتمدين لديهم لمعاينة الأرض وتقييمها والتأكد من أن سعر البيع متوافق مع الأسعار الحالية، وتم إفراغ الأرض بمبلغ (800.000) بعد الانتهاء من إجراءات البنك، وأشارت المدعية إلى أن موقع وزارة العدل لا يفرق بين بيع الأراضي الخام والأراضي التي عليها فيلا أو عمارة بالإضافة إلى عدم ذكر واجهات الأراضي وطول الشارع وتساوي الأضلاع، وأشارت المدعية إلى إمكانية مخاطبة بنك ... للحصول على تقرير لجنة التثمين المعتمدة، وأضافت المدعية إلى أن الأرض المباعة غير متساوية الأضلاع ولا يوجد خدمات للمياه وتصريف المجاري، وتطالب المدعية باعتماد مبلغ البيع، وجاء رد المدعى عليها في مذكرتها الجوابية بأنه ووفقاً للصلاحيات الممنوحة لها نظاماً بإعادة تقييم قيمة العقارات، وحيث تبين لها أن قيمة العقارات المقر عنها لا تعكس قيمتها الفعلية وتُعتبر أقل من القيمة السوقية، ونتيجةً لذلك قامت المدعى عليها بتعديل مبلغ الضريبة المستحقة استناداً إلى المادة (4) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية، وباطلاع الدائرة على ملف الدعوى، وحيث لم توضح المدعى عليها (الهيئة) في مذكرة الرد الجوابية ولا في إشعار نتائج إعادة التقييم، آلية احتساب قيمة



العقار بقيمة أعلى من القيمة المفصح عنها، كما لم تقدم المستندات الثبوتية اللازمة التي على أثرها جرى احتساب الفرق، وحيث نصت المادة (2) من لائحة التصرفات العقارية على: "تُفرض ضريبة بنسبة قدرها (5%) خمسة بالمائة من إجمالي قيمة التصرف في العقارات مهما كانت حالتها أو شكلها أو استخدامها في وقت التصرف، وتشمل الأرض وما يتم إنشاؤه أو تشييده أو بناؤه عليها، وسواء انصب التصرف عليها بحالتها أو بعد إقامة منشآت عليها، وسواء كان هذا التصرف شاملاً لكامل العقار أو أي جزء منه مفرداً أو مشاعاً أو وحدة سكنية أو غير ذلك من أنواع العقارات، وسواء كان التصرف موثقاً أو غير موثق"، الأمر الذي تنتهي معه الدائرة إلى إلغاء قرار المدعى عليها في هذا البند.

وفيما يتعلق بغرامة التأخر في السداد، وحيث خلصت الدائرة في البند الأول والمتعلق بالتقييم النهائي للفترة الضريبية محل الدعوى إلى إلغاء قرار المدعى عليها، وحيث إن ما يرتبط به يأخذ حكمه، فعليه، وبناءً على ما نصت عليه المادة (43) من نظام ضريبة القيمة المضافة من أنه: "يُعاقب كل من لم يسدد الضريبة المستحقة خلال المدة التي تحددها اللائحة بغرامة تعادل (5%) من قيمة الضريبة غير المسددة، عن كل شهر أو جزء منه لم تُسدد عنه الضريبة"، الأمر الذي تنتهي معه الدائرة إلى إلغاء قرار المدعى عليها في هذا البند.

### القرار:

أولاً: قبول الدعوى من الناحية الشكلية.

ثانياً: وفي الموضوع إلغاء قرار المدعى عليها بشأن إعادة تقييم ضريبة التصرفات العقارية بمبلغ (21.092) ريالاً، وفرض غرامة التأخر في السداد بمبلغ (11.537) ريالاً.

صدر هذا القرار حضورياً بحق الطرفين، وحددت الدائرة ثلاثين يوماً موعداً لتسلم نسخة القرار، وللدائرة أن تمديد موعد التسليم لثلاثين يوماً أخرى حسبما تراه، ويُعتبر هذا القرار نهائياً وواجب النفاذ؛ وفقاً لما نصت عليه المادة (42) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية.

وصل اللهم وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

تم اكتساب الحكم القطعية بمضي مدة الاعتراض بموجب الفقرة (2) من المادة (33) من قواعد عمل اللجان الزكوية والضريبية والجمركية).



## ضريبة القيمة المضافة

القرار رقم (VR-2023-91369)

الصادر في الدعوى رقم (R-2022-91369)

لجنة الفصل

الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات

ضريبة القيمة المضافة في مدينة الرياض

### المفاتيح:

ضريبة التصرفات العقارية - إعادة تقييم ضريبة التصرفات العقارية - غرامة التأخر في السداد - عقد اتفاق شراكة في شراء أرض غير مصادق عليه من المحامي لغرض تجزئة العقار وإعادة إفراغ الجزء الخاص بالشريك.

### الملخص:

مطالبة المدعي بإلغاء قرار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بشأن إعادة تقييم ضريبة التصرفات العقارية، الصادرة بالطلب رقم (467859)، وفرض ضريبة تصريفات العقارية بمبلغ (15.226.05) ريالاً، وغرامة التأخر في السداد بمبلغ (5.311) ريالاً - ثبت للدائرة أن المدعي دفع بأن العقار رقم (...) في المخطط رقم (...) في حي نمار بمدينة الرياض تم شراؤه بقيمة (785.000) ريال، كما في الصك رقم (...) بتاريخ (1442/09/06 هـ) الموافق (2021/04/18 م)، مشاركة مع ... كما هو في عقد اتفاق شراكة في شراء أرض بتاريخ (2021/04/15 م) غير مصادق عليه من المحامي لغرض تجزئة العقار وإعادة إفراغ الجزء الخاص بالشريك له كما في الصك بتاريخ (1442/09/14 هـ) الموافق (2021/04/26 م) لقطعة الأرض رقم (1/1170) من المخطط ذاته بقيمة (1.000) ريال، حيث تم فرض الضريبة مرتين على التصرف ذاته، وحيث إن أي تصرف قانوني ناقل للملكية العقار أو لحيازته لغرض تملكه أو تملك منفعتة يستوجب فرض ضريبة بنسبة قدرها (5%) من إجمالي قيمة التصرف في العقارات مهما كانت حالتها أو شكلها أو استخدامها في وقت التصرف إلا ما استثنى طبقاً للأنظمة واللوائح، بالرغم من عدم ردّ المدعى عليها مع مراسلتها، قدم المدعي عقد اتفاق شراكة في شراء أرض غير موثق من مكتب المحاماة، وقامت المدعى عليها بتقييم العقار محل الخلاف وفقاً للأنظمة واللوائح، وفيما يتعلق بغرامة التأخر في السداد، وحيث إن البند أعلاه قد أفضى إلى تأييد قرار المدعى عليها وفقاً لما تم بيانه في البند، وحيث إن غرامة التأخر في السداد نتجت عن عدم سداد فرق الضريبة المستحقة خلال المدة النظامية، وبما أن غرامة التأخر في السداد نتجت تبعاً للبند الأول لكون التقييم نتج عنه احتساب الضريبة بمبلغ أكبر من المستحق نظاماً وفقاً لما تم بيانه. مؤدى ذلك: رفض الدعوى.



## المستند:

- المادة (1/42) من نظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/113) بتاريخ 1438/11/02 هـ
- المادتان (3/ب) و(6) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم (712) وتاريخ 1442/02/15 هـ

## الوقائع:

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وآله وصحبه ومن والاه؛ وبعد:

في يوم الثلاثاء بتاريخ 2023/01/30م، اجتمعت الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في مدينة الرياض، المنشأة بموجب نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي ذي الرقم (م/1) بتاريخ 1425/01/15 هـ وتعدلاته والمُشكّلة بموجب الأمر الملكي رقم (13957) وتاريخ 1444/02/26 هـ، وذلك للنظر في الدعوى المشار إليها أعلاه، وحيث استوفت الدعوى الأوضاع النظامية المقررة، فقد أودعت لدى الأمانة العامة للجان الضريبية بتاريخ 2022/01/17م.

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن ...، هوية وطنية رقم (...)، أصالةً عن نفسه، تقدم بلائحة دعوى تضمنت اعتراضه على قرار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بشأن إعادة تقييم ضريبة التصرفات العقارية، الصادرة بالطلب رقم (467859)، وفرض ضريبة التصرفات العقارية بمبلغ (15.226.05) ريالاً، وغرامة التأخر في السداد بمبلغ (5.311) ريالاً، ويطلب إلغاء قرار المدعى عليها.

وبعرض لائحة الدعوى على المدعى عليها قدمت مذكرة جوابية مكونة من صفحتين، اطّلت الدائرة عليها.

وقدمت المدعية مذكرة مكونة من صفحة واحدة، اطّلت الدائرة عليها.

وفي يوم الأحد بتاريخ 2022/12/20م، عقدت الدائرة جلستها الأولى عبر الاتصال المرئي (عن بُعد)؛ استناداً إلى 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 1441/04/21 هـ وبالمناداة على أطراف الدعوى، لم يحضر المدعي ولا من يمثله مع ثبوت تبليغه بموعد هذه الجلسة عبر البريد الإلكتروني المقيد في ملف الدعوى، وحضر ...، هوية وطنية رقم (...). ممثلاً لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك بموجب التفويض الصادر عن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك برقم (...). وحيث لم يحضر المدعي أو من يمثله في هذه الجلسة مع ثبوت تبليغه بموعد لها، قررت الدائرة شطب الدعوى.

وفي يوم الأحد الموافق 2022/12/20م، طلب المدعي السير في نظر الدعوى.

وفي يوم الثلاثاء بتاريخ 2022/12/24م، عقدت الدائرة جلستها الأولى بعد الشطب عبر الاتصال المرئي (عن بُعد)؛ استناداً إلى 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 1441/04/21 هـ وبالمناداة على أطراف الدعوى، حضر المدعي، وحضر ...، هوية وطنية رقم (...). ممثلاً لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك بموجب التفويض الصادر عن هيئة الزكاة



والضريبة والجمارك برقم (...)، وبعد التثبت من صحة حضور أطراف الدعوى بعرض بطاقة الهوية الوطنية لكلٍ منهما عبر نافذة مكبرة والتحقق من صفة كلٍ منهما، قررت السير بنظر الدعوى، وفي بداية الجلسة وبسؤال طرفي الدعوى عما يودّان إضافته اكتفى كل طرف بما سبق أن قدم. طلبت الدائرة من المدعي تقديم المستندات المؤيدة لدعواه. وطلب المدعي مهلة لتقديم ما طُلب منه في الجلسة القادمة. وحيث الأمر ما ذُكر، وبعد المناقشة، قررت الدائرة إجابة طلب المدعي وإمهاله لمدة (4) أيام لتقديم ما طُلب منه، وتأجيل نظر الدعوى إلى جلسة يوم الثلاثاء بتاريخ 2023/01/30م. وفي يوم الثلاثاء بتاريخ 2023/01/30م، عقدت الدائرة جلستها الثانية بعد الشطب عبر الاتصال المرئي (عن بُعد)؛ استنادًا إلى 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 وبالمناداة على أطراف الدعوى، حضر المدعي، وحضر ...، هوية وطنية رقم (...)، ممثلًا لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك بموجب التفويض الصادر عن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك برقم (...)، وبعد التثبت من صحة حضور أطراف الدعوى بعرض بطاقة الهوية الوطنية لكلٍ منهما عبر نافذة مكبرة والتحقق من صفة كلٍ منهما، قررت السير بنظر الدعوى، وبسؤال المدعي عما أمهل من أجله في الجلسة السابقة ذكر بأنه أرفق ما طُلب منه في ملف الدعوى، ويطلب استرداد ضريبة التصرفات العقارية بمبلغ (15.226.05) ريالاً، وفرض غرامة التأخر في السداد بمبلغ (5.311) ريالاً؛ وفقاً للرقم المرجعي (467859). وبسؤال ممثل المدعي عليها عن جوابه على دعوى المدعي تمسك بصحة قرار الهيئة؛ استنادًا للتفصيل الوارد في مذكرة الرد الجوابية المقدمة ردًا على دعوى المدعي. وبسؤال طرفي الدعوى عما يودّان إضافته اكتفى كل طرف بما سبق أن قدم. وحيث الأمر ما ذُكر، وبعد المناقشة قررت الدائرة قفل باب المرافعة ورفع الجلسة للمداولة وإصدار القرار.

### الأسباب:

بعد الاطلاع على أوراق الدعوى وبعد التدقيق، وبعد الاطلاع على نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/01/15هـ وتعديلاته، ولائحته التنفيذية الصادرة بموجب قرار وزير المالية رقم (1535) بتاريخ 1425/06/11هـ وتعديلاتها، واستنادًا إلى نظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بالمرسوم الملكي الكريم رقم (م/113) وتاريخ 1438/11/02هـ وتعديلاته، وإلى اللائحة التنفيذية للنظام الصادرة بقرار من مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل برقم (3839) وتاريخ 1438/12/14هـ وتعديلاتها، وإلى قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي الكريم رقم (26040) وتاريخ 1441/06/11هـ، وإلى الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون الخليجي، والأنظمة واللوائح ذات العلاقة.

من حيث الشكل: لما كان المدعي يهدف من دعواه إلى إلغاء قرار المدعي عليها بشأن إعادة تقييم ضريبة التصرفات العقارية، وذلك استنادًا إلى نظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية، وحيث إن هذا النزاع من النزاعات الضريبية، فإنه يُعد من النزاعات الداخلة ضمن اختصاص لجنة الفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة الدخل بموجب الأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ، وحيث قُدمت الدعوى من ذي صفة، وخلال المدة المقررة نظامًا، مما يتعين معه لدى الدائرة قبول الدعوى شكلاً.





من حيث الموضوع: بعد الاطلاع على كامل ملف الدعوى وما احتوى عليه من دفعات؛ يتضح اعتراض المدعي على قرار المدعي عليها بإعادة تقييم ضريبة التصرفات العقارية، الصادرة بالطلب رقم (467859)، وفرض ضريبة التصرفات العقارية بمبلغ (15.226.05) ريالاً، وغرامة التأخر في السداد بمبلغ (5.311) ريالاً، وذلك بسبب أن القيمة المصرح عنها أقل من القيمة السوقية للعقار حسب مؤشر وزارة العدل، وباطلاع الدائرة على لائحة المدعي والمستندات المقدمة، دفع المدعي بأن العقار رقم (1170) في المخطط رقم (3020/د) في حي نمار بمدينة الرياض تم شراؤه بقيمة (785.000) ريال، كما في الصك رقم (...). بتاريخ (06/09/1442هـ) الموافق (18/04/2021م)، مشاركةً مع ... كما هو في عقد اتفاق شراكة في شراء أرض بتاريخ (15/04/2021م) غير المصادق عليه من المحامي لغرض تجزئة العقار وإعادة إفراغ الجزء الخاص بالشريك له كما في الصك بتاريخ (14/09/1442هـ) الموافق (26/04/2021م) لقطعة الأرض رقم (1/1170) من المخطط ذاته بقيمة (1.000) ريال؛ حيث قد تم فرض الضريبة مرتين على التصرف ذاته. وحيث إن أي تصرف قانوني ناقل للملكية العقار أو لحيازته لغرض تملكه أو تملك منفعتة يستوجب فرض ضريبة بنسبة قدرها (5%) من إجمالي قيمة التصرف في العقارات مهما كانت حالتها أو شكلها أو استخدامها في وقت التصرف إلا ما استثنى طبقاً للمادة (3) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية، بالرغم من عدم رد المدعي عليها (الهيئة) مع مراسلتها، قدم المدعي عقد اتفاق شراكة في شراء أرض غير موثق من مكتب المحاماة بما قد يندرج في الاستثناء الوارد في المادة (3/ب) من اللائحة التنفيذية، وحيث إن المدعي عليها (الهيئة) قامت بتقييم العقار محل الخلاف وفقاً للمادة (6) من اللائحة التنفيذية والتي نصت على "لغايات التحقق من صحة احتساب الضريبة المستحقة، يحق للهيئة القيام بما يلي: 1- التحقق من قيمة العقارات أو التصرفات التي تمت عليها. 2- تقدير قيم العقارات والتصرفات غير محددة القيمة أو التي يتبين أن القيمة الواردة بشأنها في عقد التصرف أقل من القيمة السوقية، أو التي تُقدم بشأنها معلومات أو بيانات غير صحيحة"، الأمر الذي ترى معه الدائرة رفض دعوى المدعي في هذا البند.

وفيما يتعلق بغرامة التأخر في السداد، وحيث إن البند أعلاه قد أفضى إلى تأييد قرار المدعي عليها وفقاً لما تم بيانه في البند وحيث إن غرامة التأخر في السداد نتجت عن عدم سداد فرق الضريبة المستحقة خلال المدة النظامية، وبما أن غرامة التأخر في السداد نتجت تبعاً للبند الأول لكون التقييم نتج عنه احتساب الضريبة بمبلغ أكبر من المستحق نظاماً وفقاً لما تم بيانه، فطبقاً لأحكام الفقرة (1) من المادة (42) من نظام ضريبة القيمة المضافة، الأمر الذي تنتهي معه الدائرة إلى تأييد إجراء المدعي عليها في فرض الغرامة.

## القرار:

أولاً: قبول الدعوى من الناحية الشكلية.

ثانياً: وفي الموضوع: رفض دعوى المدعي.

صدر هذا القرار حضورياً بحق الطرفين، وحددت الدائرة ثلاثين يوماً موعداً لتسلم نسخة القرار، وللدائرة أن تمديد موعد التسليم لثلاثين يوماً أخرى حسبما تراه، ويُعتبر هذا القرار نهائياً وواجب النفاذ وفقاً لما نصت عليه المادة (42) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية.





وصلّى اللّهم وسلّم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

(تم اكتساب الحكم القطعية بمضي مدة الاعتراض بموجب الفقرة (2) من المادة (33) من قواعد عمل اللجان الزكوية والضريبية والجمركية).



## ضريبة التصرفات العقارية

القرار رقم (VR-2023-95595)

الصادر في الدعوى رقم (R-2022-95595)

لجنة الفصل

الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة

في مدينة الرياض

### المفاتيح:

ضريبة التصرفات العقارية - إعادة تقييم ضريبة التصرفات العقارية - فرض ضريبة التصرفات العقارية - غرامة التأخر في السداد - نقل ملكية العقار بصورة بيع وليس رهناً - التقييم نتج عنه احتساب الضريبة بمبلغ أكبر من المستحق نظاماً - رفض دعوى المدعية.

### الملخص:

اعتراض المدعية على قرار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بشأن إعادة تقييم ضريبة التصرفات العقارية الصادرة بالطلب رقم (...)، وفرض ضريبة التصرفات العقارية بمبلغ (383,913.15) ريالاً، وغرامة التأخر في السداد بمبلغ (134,370). وتطلب إلغاء قرار المدعى عليها. - ثبت للدائرة فيما يتعلق بالبند الأول أن (...) قام بنقل ملكية العقار إلى المدعية (...) بصورة بيع وليس رهناً. بالإضافة إلى أن المدعية قامت بإرفاق عقد بيع للعقار مع كتابته ملاحظة أن المنزل مرهون إلا أنه لا يؤخذ به. بالإضافة إلى أن المدعية لم تقم بإثبات وإرفاق صك من وزارة العدل يثبت أن العقار محل الدعوى في صورة رهن وليس بيعاً. وفيما يتعلق بغرامة التأخر في السداد: أن البند أعلاه قد أفضى إلى تأييد قرار المدعى عليها وفقاً لما تم بيانه في البند، وأن غرامة التأخر في السداد نتجت عن عدم سداد فرق الضريبة المستحقة خلال المدة النظامية، وأن غرامة التأخر في السداد نتجت تبعاً للبند الأول لأن التقييم نتج عنه احتساب الضريبة بمبلغ أكبر من المستحق نظاماً. - مؤدى ذلك: رفض دعوى المدعية بإلغاء قرار المدعى عليها بشأن إعادة تقييم ضريبة التصرفات العقارية بمبلغ (383,913.15) ريالاً، وفرض غرامة التأخر في السداد بمبلغ (134,370) ريالاً - اعتبار القرار نهائياً وواجب النفاذ.

### المستند:

- المادة (1/42) من نظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/113) بتاريخ 1438/11/02هـ

### الوقائع:



الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله وآله وصحبه ومن والاه. وبعد:

في يوم الإثنين بتاريخ 2023/01/16م، اجتمعت الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في مدينة الرياض، المنشأة بموجب نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي ذي الرقم (م/1) بتاريخ 1425/01/15هـ وتعديلاته، والمُشكلة بموجب الأمر الملكي رقم (13957) وتاريخ 1444/02/26هـ، وذلك للنظر في الدعوى المشار إليها أعلاه. وإذ استوفت الدعوى الأوضاع النظامية المقررة، فقد أُودعت لدى الأمانة العامة للجان الضريبية بتاريخ 2022/02/15م.

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن... (هوية وطنية رقم...) -أصالةً عن نفسها- تقدمت بلائحة دعوى تضمنت اعتراضها على قرار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بشأن إعادة تقييم ضريبة التصرفات العقارية الصادرة بالطلب رقم (...)، وفرض ضريبة التصرفات العقارية بمبلغ (383,913.15) ريالاً، وغرامة التأخر في السداد بمبلغ (134,370)، وتطلب إلغاء قرار المدعى عليها.

وبعرض لائحة الدعوى على المدعى عليها قدمت مذكرة جوابية من صفحتين اطّلت الدائرة عليها.

وفي يوم الإثنين بتاريخ 2023/01/16م، عقدت الدائرة جلستها الأولى عبر الاتصال المرئي (عن بعد)، استناداً إلى 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. وبالمناداة على طرفي الدعوى، ظهر أنه حضر... (هوية وطنية رقم...) بصفته وكبلاً عن المدعية بموجب الوكالة المرفقة في ملف الدعوى، وحضر... (هوية وطنية رقم...) ممثل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بموجب التفويض الصادر عن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك برقم (...). وبعد التثبت من صحة حضور طرفي الدعوى بعرض بطاقة الهوية الوطنية لكل منهما عبر نافذة مكبرة والتحقق من صحة كل منهما؛ قررت الدائرة السير في نظر الدعوى. وطلب وكيل المدعية إلغاء قرار المدعى عليها بشأن إعادة تقييم ضريبة التصرفات العقارية بمبلغ (383,913.15) ريالاً، وفرض غرامة التأخر في السداد بمبلغ (134,370) ريالاً، وفقاً للرقم المرجعي (...). استناداً للتفصيل الوارد في لائحة الدعوى. وبسؤال ممثل المدعى عليها عن جوابه على دعوى المدعية، تمسك بصحة قرار الهيئة استناداً للتفصيل الوارد في مذكرة الرد الجوابية المقدمة رداً على دعوى المدعية. وبسؤال طرفي الدعوى عما يودان إضافته، اكتفى كل طرف بما سبق أن قُدم. وإذ الأمر ما ذُكر، قررت الدائرة -بعد المناقشة- قفل باب المرافعة ورفع الجلسة للمداولة وإصدار القرار.

### الأسباب:

بعد الاطلاع على أوراق الدعوى وبعد التدقيق، وبعد الاطلاع على نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/01/15هـ وتعديلاته، ولائحته التنفيذية الصادرة بموجب قرار وزير المالية رقم (1535) بتاريخ 1425/06/11هـ وتعديلاتها، واستناداً لنظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/113) وتاريخ 1438/11/02هـ وتعديلاته، وإلى اللائحة التنفيذية للنظام الصادرة بقرار من مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل



برقم (3839) وتاريخ 1438/12/14هـ وتعديلاتها، وإلى قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي الكريم رقم (26040) وتاريخ 1441/06/11هـ، وإلى الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون الخليجي، والأنظمة واللوائح ذات العلاقة.

من حيث الشكل: لما كانت المدعية تهدف من دعواها إلى إلغاء قرار المدعى عليها بشأن إعادة تقييم ضريبة التصرفات العقارية، وذلك استناداً إلى نظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية، ولما كان هذا النزاع من النزاعات الضريبية؛ فإنه يُعد من النزاعات الداخلة ضمن اختصاص لجنة الفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة الدخل بموجب الأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ وإذ قُدمت الدعوى من ذي صفة، وخلال المدة المقررة نظاماً؛ فيتعين لدى الدائرة قبول الدعوى شكلاً.

من حيث الموضوع: بعد الاطلاع على كامل ملف الدعوى وما احتوى عليه من دفوع، يتضح اعتراض المدعية على قرار المدعى عليها بإعادة تقييم ضريبة التصرفات العقارية الصادرة بالطلب رقم (...)، وفرض ضريبة تصريفات العقارية بمبلغ (383,913.15) ريالاً، وغرامة التأخر في السداد بمبلغ (134,370) ريالاً. وأفادت المدعية في لائحة دعواها أن العقار بالصك رقم (...) تم نقله باسمها وهو عبارة عن رهن مقابل ما في ذمة مالكة الحقيقي (...) وقدره (3,750,000) ريال، وقد تم نقل ملكيته بتاريخ 1438/12/29هـ، أي قبل نظام الضريبة. وبعد سدادها للمبلغ تم إعادته لها بالصك رقم (...) بمبلغ قدره (700,000) ريال بنفس قيمة نقل الملكية بأنه رهن. وذكر (...) في خطابه أنه قام برهن منزله لأحد زملائه (...) مقابل مبلغ مالي قدره (3,750,000) ريال بتاريخ 1438/12/29هـ قبل تاريخ إقرار الضريبة على المساكن، وعند تسديد المبلغ أراد إرجاع الصك باسمه، وقام بالتواصل مع الهيئة للاستفسار عن طريقة إرجاع الصك بدون دفع ضريبة لأنها رهن وليس بيعاً. وقام بفعل ما تم توجيهه من قبل الهيئة، ولم يتم الاتصال به بعد ذلك. وأفاد أنه تم إصدار فاتورة سداد برقم (...) على المنزل بمبلغ (518,283.15) ريالاً، وذلك لأنه تم تقييم المنزل بثمانية ملايين، علمًا أنه قام بإفراغ المنزل بمبلغ (700,000) ريال بشيك كان دفعة من القرض البالغ ثلاثة ملايين ريال. وتمت عملية المبايعة بنفس المبلغ (700,000) ريالاً، وتم إرفاق عقد البيع الخاص بالمنزل مع كتابته ملاحظة أن المنزل مرهون بمبلغ (3,750,000) ريال. بالإضافة إلى أنه تم إرفاق صك من وزارة العدل رقم (...) يثبت انتقال ملكيتها إلى المدعية (...). وبعد اطلاع الدائرة على كامل ملف الدعوى، ثبت لها أن (...) قام بنقل ملكية العقار إلى المدعية (...) بصورة بيع وليس رهناً. بالإضافة إلى أن المدعية قامت بإرفاق عقد بيع للعقار مع كتابته ملاحظة أن المنزل مرهون إلا أنه لا يؤخذ به. بالإضافة إلى أن المدعية لم تقم بإثبات وإرفاق صك من وزارة العدل يثبت أن العقار محل الدعوى على صورة رهن وليس بيعاً. وهو الذي ترى معه الدائرة رفض دعوى المدعية في هذا البند.

وفيما يتعلق بغرامة التأخر في السداد: إن البند أعلاه قد أفضى إلى تأييد قرار المدعى عليها وفقاً لما تم بيانه في البند. وإن غرامة التأخر في السداد نتجت عن عدم سداد فرق الضريبة المستحقة خلال المدة النظامية. وإن غرامة التأخر في السداد نتجت تبعاً للبند الأول لأن التقييم نتج عنه احتساب الضريبة بمبلغ أكبر من المستحق نظاماً وفقاً لما تم بيانه، طبقاً لأحكام الفقرة (1) من المادة (42) من نظام ضريبة القيمة المضافة. وهو الذي تنتهي معه الدائرة إلى تأييد قرار المدعى عليها في فرض الغرامة.



قررت الدائرة بعد المداولة بالإجماع:

### القرار:

أولاً: قبول الدعوى من الناحية الشكلية.

ثانياً: وفي الموضوع: رفض دعوى المدعية بإلغاء قرار المدعى عليها بشأن إعادة تقييم ضريبة التصرفات العقارية بمبلغ (383,913.15) ريالاً، وفرض غرامة التأخر في السداد بمبلغ (134,370) ريالاً.

صدر هذا القرار حضورياً بحق الطرفين. وحددت الدائرة ثلاثين يوماً موعداً لتسلم نسخة القرار، وللدائرة أن تمدد موعد التسليم ثلاثين يوماً أخرى حسبما ترى. ولأي من طرفي الدعوى طلب استئناف القرار خلال (30) يوماً من اليوم التالي للتاريخ المحدد لتسلم القرار. ويعد القرار نهائياً وواجب النفاذ بعد انتهاء هذه المدة.

وصل اللهم وسلّم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

تم اكتساب الحكم القطعية بمضي مدة الاعتراض بموجب الفقرة (2) من المادة (33) من قواعد عمل اللجان الزكوية والضريبية والجمركية).



## ضريبة التصرفات العقارية

القرار رقم (VR-2023-113291)

الصادر في الدعوى رقم (R-2022-113291)

لجنة الفصل

الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة

في مدينة الرياض

### المفاتيح:

ضريبة التصرفات العقارية - إعادة تقييم ضريبة التصرفات العقارية - فرض ضريبة تصريفات العقارية - إفراغ الأرض باسم وكيل الوراثة - صك مبايعة - أخذ القيمة السوقية العادلة لقيمة العقار في محل تاريخ التصرف - رفض الدعوى.

### الملخص:

اعتراض المدعية على قرار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بشأن إعادة تقييم ضريبة التصرفات العقارية، وفرض ضريبة التصرفات العقارية بمبلغ (27,832.50) ريالاً. وتطلب إلغاء قرار المدعى عليها. وأفادت المدعية أن القيمة السوقية عند البيع بين المدعية (البائع) والمشتري/... في عام 1404 هـ بمبلغ (40,000) ريال، إلا أن المشتري لم يقيم بإفراغ الأرض باسمه دون علم من المدعية، وبعد سنوات تُؤيِّ المشتري، وعليه فقام الوراثة بالاتصال بالمدعية لطلب إفراغ الأرض باسم وكيل الوراثة. وأشارت المدعية لبراءة الذمة ولكونها بائعة الأرض قبل أربعين عامًا وقامت بإفراغها باسم وكيل الوراثة بنفس المبلغ. - ثبت للدائرة فيما يتعلق بالبند الأول: أنه تم تقديم صك المبايعة الصادر في عام .../.../1404 هـ الموافق .../.../1983 م بثمن قدره (30,000) ريال. وأن المدعية قامت بإفراغها لوكيل الوراثة بمبلغ (40,000) ريال، وأن المدعية ذكرت في لائحة اعتراضها أن القيمة المتسلمة من المشتري عند المبايعة بقيمة (40,000) ريال، وأن ما قامت به المدعى عليها - من أخذ القيمة السوقية العادلة لقيمة العقار في محل تاريخ التصرف - يعد إجراءً صحيحًا. - مؤدى ذلك: رفض دعوى المدعية - اعتبار القرار نهائيًا وواجب النفاذ.

### المستند:

المادة (4) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم (712) وتاريخ 15 صفر 1442 هـ

### الوقائع:

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله وآله وصحبه ومن والاه، وبعد:



في يوم الأربعاء بتاريخ 2023/01/18م، اجتمعت الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في مدينة الرياض، المنشأة بموجب نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي ذي الرقم (م/1) بتاريخ 1425/01/15هـ وتعديلاته، والمشكلة بموجب الأمر الملكي رقم (13957) وتاريخ 1444/02/26هـ، وذلك للنظر في الدعوى المشار إليها أعلاه. وإذ استوفت الدعوى الأوضاع النظامية المقررة، فقد أودعت لدى الأمانة العامة للجان الضريبية بتاريخ 2022/04/03م.

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن... (هوية وطنية رقم...) -أصالةً عن نفسها- تقدمت بلائحة دعوى تضمنت اعتراضها على قرار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بشأن إعادة تقييم ضريبة التصرفات العقارية الصادرة بالطلب رقم (...). وفرض ضريبة التصرفات العقارية بمبلغ (27,832.50) ريالاً. وتطلب إلغاء قرار المدعى عليها. وفي يوم الأربعاء بتاريخ 2023/01/18م، عقدت الدائرة جلسة الأولى عبر الاتصال المرئي (عن بعد)، استناداً إلى 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 وبالمناداة على طرفي الدعوى، ثبت أنه حضرت المدعية، وحضر... (هوية وطنية رقم...) ممثل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بموجب التفويض الصادر عن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك برقم (...). وبعد التثبت من صحة حضور طرفي الدعوى بعرض بطاقة الهوية الوطنية لكل منهما عبر نافذة مكبرة والتحقق من صحة كل منهما؛ قررت الدائرة السير في نظر الدعوى. وطلبت المدعية إلغاء قرار المدعى عليها بشأن فرض ضريبة تصريفات عقارية بمبلغ (27,832.50) ريالاً وفقاً للرقم المرجعي (...). استناداً للتفصيل الوارد في لائحة الدعوى. وبسؤال ممثل الهيئة عن جوابه عن دعوى المدعية، ذكر أنه تم تقديم مذكرة رد جوابية تحتوي على دفع شكلي وآخر موضوعي رداً على دعوى المدعية. وبسؤال طرفي الدعوى عما إذا كان لديهما ما يودان إضافته، اكتفى كل طرف بما سبق أن قدم. وإذ الأمر ما ذكر، قررت الدائرة بعد المناقشة قفل باب المرافعة ورفع الجلسة للمداولة وإصدار القرار.

## الأسباب:

بعد الاطلاع على أوراق الدعوى وبعد التدقيق، وبعد الاطلاع على نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/01/15هـ وتعديلاته، ولائحته التنفيذية الصادرة بموجب قرار وزير المالية رقم (1535) بتاريخ 1425/06/11هـ وتعديلاتها، واستناداً لنظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/113) وتاريخ 1438/11/02هـ وتعديلاته، وإلى اللائحة التنفيذية للنظام الصادرة بقرار من مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل برقم (3839) وتاريخ 1438/12/14هـ وتعديلاتها، وإلى قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/06/11هـ، وإلى الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون الخليجي، والأنظمة واللوائح ذات العلاقة.

من حيث الشكل: لما كانت المدعية تهدف من دعواها إلى إلغاء قرار المدعى عليها بشأن إعادة تقييم ضريبة التصرفات العقارية، وذلك استناداً إلى نظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية، ولما كان هذا النزاع من النزاعات الضريبية؛





فإنه يُعد من النزاعات الداخلة ضمن اختصاص لجنة الفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة الدخل بموجب الأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21 هـ. وإذ قُدمت الدعوى من ذي صفة، وخلال المدة المقررة نظامًا؛ فيتعين لدى الدائرة قبول الدعوى شكلاً.

من حيث الموضوع: بعد الاطلاع على كامل ملف الدعوى وما احتوى عليه من دفع؛ يتضح اعتراض المدعية على قرار المدعى عليها بإعادة تقييم ضريبة التصرفات العقارية الصادرة بالطلب رقم (...). وفرض ضريبة التصرفات العقارية بمبلغ (27,832.50) ريالاً، وغرامة التأخر في السداد. وأفادت المدعية أن القيمة السوقية عند البيع بين المدعية (البائع) والمشتري/... في عام 1404 هـ مبلغ (40,000) ريال، إلا أن المشتري لم يقيم بإفراغ الأرض باسمه دون علم من المدعية. وبعد سنوات تُوفِّي المشتري فقامت الورثة بالاتصال بالمدعية لطلب إفراغ الأرض باسم وكيل الورثة. وأشارت المدعية لبراءة الذمة ولكونها بائعة الأرض قبل أربعين عاماً وقامت بإفراغها باسم وكيل الورثة بنفس المبلغ، وتم دفع مبلغ ضريبة عن قيمة الأرض مبلغ (2000) ريال لإتمام الإفراغ. وباطلاع الدائرة على كامل ملف الدعوى ثبت أنه تم تقديم صك المبايعة الصادر في عام 1404 هـ الموافق 1983/.../... م بثمن قدره (30,000) ريال، وأن المدعية قامت بإفراغها لوكيل الورثة بمبلغ (40,000) ريال، وأن المدعية ذكرت في لائحة اعتراضها أن القيمة المتسلمة من المشتري عند المبايعة هي (40,000) ريال، وأنها نصت المادة (4) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية على: "تُستحق الضريبة في تاريخ التصرف على أساس القيمة المتفق عليها بين طرفيه أو أطرافه أو قيمة العقار، وبشرط ألا تقل عن القيمة السوقية العادلة في تاريخ التصرف -على ألا تتضمن قيمة العقار لأغراض احتساب الضريبة هامش الربح الضمني في حالات التمويل من الجهات المرخصة نظامًا، وتُفرض على التصرف العقاري بما في ذلك العقارات المنجزة أو التي لا زالت قيد الإنجاز أو على الخارطة، ويجب سداد الضريبة المستحقة عنها". وأن ما قامت به المدعى عليها -من أخذ القيمة السوقية العادلة لقيمة العقار في محل تاريخ التصرف- يعد إجراءً صحيحاً؛ وهو الذي ترى معه الدائرة رفض دعوى المدعية وتأييد إجراء المدعى عليها (الهيئة) في هذا البند.

قررت الدائرة بعد المداولة بالإجماع:

### القرار:

أولاً: قبول الدعوى من الناحية الشكلية.

ثانياً: وفي الموضوع: رفض دعوى المدعية.

صدر هذا القرار حضورياً بحق الطرفين. وحددت الدائرة ثلاثين يوماً موعداً لتسلم نسخة القرار، وللدائرة أن تمدد موعد التسليم ثلاثين يوماً أخرى حسبما ترى. ويعتبر هذا القرار نهائياً وواجب النفاذ وفقاً لما نصت عليه المادة (42) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية.

وصلّى اللهم وسلّم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.



تم اكتساب الحكم القطعية بمُضيّ مدة الاعتراض بموجب الفقرة (2) من المادة (33) من قواعد عمل اللجان الزكوية والضريبية والجمركية).



## ضريبة التصرفات العقارية

القرار رقم (VSR-2022-2325)

الصادر في الدعوى رقم (R-89147-2021)

لجنة الفصل

الدائرة الثانية للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة

في مدينة الرياض

### المفاتيح:

ضريبة التصرفات العقارية - فاتورة ضريبة التصرفات العقارية - فرض غرامة التأخر في السداد - إعادة تقييم للتصرف العقاري بناءً على القيمة السوقية العادلة للعقار - مبلغ رمزي لإثبات نقل الملكية.

### الملخص:

اعتراض المدعية على قرار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بشأن فاتورة ضريبة التصرفات العقارية بمبلغ (136,068.50) ريالاً؛ عن تصرفه بعقار كهبة لابنه بقيمة (1,000) ريال، وذلك لإعادة تقييم العقار من قبل المدعى عليها (الهيئة)، وعلى فرض غرامة التأخر في السداد؛ الناتجة عن إعادة تقييم قيمة العقار، ويطلب إلغاء قرار المدعى عليها - دفعت الهيئة بالآتي: قامت الهيئة بفحص عملية التصرف التي قام بها المدعي محل الدعوى، ونتج عن ذلك الفحص إعادة تقييم للتصرف العقاري بناءً على القيمة السوقية العادلة للعقار، وبالتالي احتساب ضريبة التصرفات العقارية للمدعي عن التصرف محل الدعوى، وبعد أن تبين للهيئة أن قيمة العقد لا تمثل القيمة السوقية الفعلية للعقار، قامت الهيئة بتقدير قيمة العقار بناءً على القيمة العادلة، وبالتالي فرض ضريبة التصرفات العقارية بالنسبة المحددة نظاماً - ثبت للدائرة فيما يتعلق بالبند الأول أن المدعي قدم لإثبات ما يدعيه أن العقار قيمته السوقية تتجاوز (2,700,000) ريال، بينما قام بإفراغ العقار بقيمة (1,000) ريال، وهي أدنى قيمة يجب تدوينها في الصك لإتمام التصرف، الأمر الذي يستدل منه على أن المبلغ الموضوع كقيمة لثمن البيع، هو مبلغ رمزي لإثبات نقل الملكية بما يشابه مع حالة الهيئة بنقل ملكية العقار بدون قيمة، وهي تُعد من الحالات المستثناة، مما يتعين معه اعتماد سعر البيع الموضح في الصك. وفيما يتعلق بالبند الثاني الخاص بغرامة التأخر في السداد الناتجة عن إعادة تقييم قيمة العقار المنتصرف به، وحيث إن البند الأول قد أفضى إلى إلغاء قرار المدعى عليها، وبما أن غرامة التأخر في السداد نتجت عن ذلك، فإن ما يرتبط به يأخذ حكمه. مؤدى ذلك: قبول دعوى المدعي من الناحية الموضوعية، وإلغاء قرار المدعي عليها إعادة التقييم للتصرف العقاري محل الدعوى وما نتج عنه من غرامة التأخر في السداد - اعتبار القرار نهائياً وواجب النفاذ.



## المستند:

- المادة (3) الفقرة (أ/1) و(أ/6)، من اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة الصادرة بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل رقم (3839) وتاريخ 14/12/1438هـ.
- المادتان (2)، (3) الفقرة (أ/6)، (8/ج) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم (712) وتاريخ 15/02/1442هـ.

## الوقائع:

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وآله وصحبه ومن والاه؛ وبعد:

في يوم الإثنين 16/02/1444هـ الموافق 2022/09/12م، اجتمعت الدائرة الثانية للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في مدينة الرياض، المنشأة بموجب نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي ذي الرقم (م/1) بتاريخ 15/1/1425هـ وتعديلاته، والمشكّلة بموجب الأمر الملكي رقم (17218) بتاريخ 27/3/1442هـ؛ وذلك للنظر في الدعوى المشار إليها أعلاه، وحيث استوفت الدعوى الأوضاع النظامية المقررة، فقد أودعت لدى الأمانة العامة للجان الضريبية بتاريخ 27/12/2021م.

تتلخّص وقائع هذه الدعوى في أن ... هوية وطنية رقم (...) وبصفته وكيلًا شرعي للمدعي، بموجب وكالة رقم (...). تقدّم بلائحة دعوى تضمّنت اعتراضه على فاتورة ضريبة التصرفات العقارية بمبلغ (136,068.50) ريالاً؛ عن تصرفه بعقار كهبة لابنه بقيمة (1,000) ريال، وذلك لإعادة تقييم العقار من قبل المدعى عليها (الهيئة)، وعلى فرض غرامة التأخر في السداد الناتجة عن إعادة تقييم قيمة العقار، ويطلب إلغاء قرار المدعى عليها.

وبعرض لائحة الدعوى على المدعى عليها، أجابت بالآتي: "أولاً: الدفع الموضوعي: الأصل في القرار الصحة والسلامة، وعلى من يدعي خلاف ذلك عبء الإثبات. قامت الهيئة بفحص عملية التصرف التي قام بها المدعي محل الدعوى وفقاً لما نصت عليه المادة (6) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية والتي نصت على أنه: "لغايات التحقق من صحة احتساب الضريبة المستحقة، يحق للهيئة القيام بما يلي: 1- التحقق من قيمة العقارات أو التصرفات التي تمت عليها"، ونتج عن ذلك الفحص إعادة تقييم للتصرف العقاري بناءً على القيمة السوقية العادلة للعقار، وبالتالي احتساب ضريبة التصرفات العقارية للمدعي عن التصرف محل الدعوى. وفقاً لصلاحيات الهيئة بتقدير القيمة السوقية العادلة للعقار الممنوحة لها بنص الفقرة (2) من المادة (6) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية والتي نصت على أنه: "لغايات التحقق من صحة احتساب الضريبة المستحقة، يحق للهيئة القيام بما يلي: 2- تقدير قيم العقارات والتصرفات غير محددة القيمة أو التي يتبين أن القيمة الواردة بشأنها في عقد التصرف أقل من القيمة السوقية، أو التي تقدم بشأنها معلومات أو بيانات غير صحيحة". وبعد أن تبين للهيئة أن قيمة العقد لا تمثل القيمة السوقية الفعلية للعقار، قامت الهيئة بتقدير قيمة العقار بناءً على القيمة العادلة، وبالتالي فرض ضريبة التصرفات العقارية بالنسبة المحددة نظاماً، وبناءً على ما ورد آنفاً تتمسك الهيئة بصحة إجراءاتها محل الدعوى. - أما فيما يتعلق



بقيام الهيئة بفرض غرامة التأخر في السداد على التصرف محل الدعوى، فإنه وفقاً لما نصت عليه المادة (ج/8) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية، والتي جاء بها: "يُعاقب كل من لم يسدد الضريبة المستحقة خلال المدة المحددة نظاماً بغرامة تعادل (5%) من قيمة الضريبة غير المسددة عن كل شهر أو جزء منه لم تسدد عنه الضريبة..."; ولكون المدعي لم يسدد الضريبة عن الأشهر اللاحقة للشهر المستحق لدفع الضريبة نتيجة وجود اختلاف بين قيمة الضريبة المقر عنها والمستحقة، فقد تم فرض غرامة التأخر في السداد. ثانيًا: وبناءً على ما سبق، فإن الهيئة تطلب من اللجنة الموقرة الحكم برفض الدعوى للأسباب الموضحة أعلاه". انتهى ردها.

وفي يوم الإثنين 16/02/1444هـ الموافق 2022/09/12م، افتتحت الجلسة المنعقدة عبر الاتصال المرئي طبقاً لإجراءات التقاضي المرئي عن بُعد؛ استناداً إلى ما جاء في البند (ثانيًا) من المادة الخامسة عشرة من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 21/04/1441هـ، وبالنداء على أطراف الدعوى، حضر ... سجل مدني رقم (...). أصالةً، وحضرت ... سجل مدني رقم (...). بصفتها ممثلة للمدعي عليها هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بموجب خطاب التفويض رقم (...). وتاريخ .../10/1443هـ والصادر من نائب المحافظ للشؤون القانونية والالتزام. وبسؤال المدعي عن دعواه، أجاب وفقاً لما جاء في صحيفة الدعوى، ويتمسك بما ورد فيها. وبسؤال ممثلة المدعي عليها عن ردها، أجابت بالتمسك بما جاء في مذكرة الرد، وبسؤال طرفي الدعوى عما يودان إضافته، قررا الاكتفاء بما تم تقديمه سابقاً؛ 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 (م/1) بتاريخ 15/1/1425هـ وتعديلاته، ولائحته التنفيذية الصادرة بموجب قرار وزير المالية رقم (1535) بتاريخ 11/6/1425هـ وتعديلاتها، واستناداً إلى نظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/113) بتاريخ 2/11/1438هـ وتعديلاته، وعلى اللائحة التنفيذية للنظام الصادرة بقرار من مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل برقم (3839) وتاريخ 14/12/1438هـ وتعديلاتها، وعلى قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 11/06/1441هـ، وعلى الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون الخليجي، والأنظمة واللوائح ذات العلاقة.

من حيث الشكل: وحيث قدمت الدعوى من ذي صفة وخلال المدة النظامية، مما يتعين معه قبول الدعوى شكلاً. ومن حيث الموضوع: فإنه بتأمل الدائرة في أوراق الدعوى وإجابة طرفيها بعد إمهالهما ما يكفي لإبداء وتقديم ما لديهما، ثبت للدائرة أن الخلاف يكمن في مطالبة المدعي للمدعي عليها (الهيئة) بإلغاء فاتورة ضريبة التصرفات العقارية كما هو موضح في نموذج طلب مراجعة بقيمة (136,068.50) ريالاً؛ لتصرفه بعقار لابنه بقيمة (1,000) ريال، حيث إن المدعي ذكر بأنه قام بتصرف عقاري بنقل ملكية العقار كهبة لابنه (...) كما في الصك رقم (...) بتاريخ (.../11/1442هـ) الموافق (.../06/2021م) بقيمة (1,000) ريال مع سداد الضريبة بمبلغ (50) ريالاً، كما جاء في الرسالة النصية لفاتورة نظام المدفوعات رقم (...) بتاريخ (.../11/1442هـ)، مؤيداً ذلك بإرفاق الهوية الوطنية لابنه وسجل الأسرة، حيث يدفع بأن



ابنه ما زال طالبًا كما في خطاب التعريف المرفق، وليس بمقدوره تحمل تكلفة العقار، وأن التصرف العقاري محل النزاع مستثنى؛ كونه بمثابة توزيع تركة وهبة لابنه وفقًا للفقرة (أ/1) و(أ/6) من المادة (3) من اللائحة التنفيذية، وحيث نص تعريف الضريبة في المادة (1) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية على أن: "الضريبة: المبلغ المالي المفروض على التصرف العقاري". كما نص تعريف التصرف العقاري في المادة (1) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية على أن: "التصرف العقاري: أي تصرف قانوني ناقل للملكية العقار أو لحيازته لغرض تملك أو تملك منفعتة، بما في ذلك ودونما حصر العقود التي يكون محلها نقل حق الانتفاع أو حق الإجارة طويلة الأمد، ومن ذلك؛ البيع والمعاوضة والهبة والوصية والمقايضة والإجارة والإيجار التمويلي ونقل حصص في الشركات العقارية، أو تقرير حق انتفاع لمدة تزيد عن 50 عامًا"؛ وحيث نصت المادة (2) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية على أن: "تفرض ضريبة بنسبة قدرها (5%) خمسة بالمائة من إجمالي قيمة التصرف في العقارات مهما كانت حالتها أو شكلها أو استخدامها في وقت التصرف، وتشمل الأرض وما يتم إنشاؤه أو تشييده أو بناؤه عليها، وسواء انصب التصرف عليها بحالتها أو بعد إقامة منشآت عليها، وسواء كان هذا التصرف شاملاً لكامل العقار أو أي جزء منه مفرزاً أو مشاعاً أو وحدة سكنية أو غير ذلك من أنواع العقارات، وسواء كان التصرف موثقاً أو غير موثق"؛ كما نصت الفقرة (أ/6) من المادة (3) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية على أن: "أ- يستثنى من نطاق تطبيق الضريبة -كلياً أو جزئياً- كلٌ مما يأتي: 6- التصرف في العقار كهبة موثقة لدى الجهة المختصة، وذلك للزوج أو الزوجة أو أحد الأقارب حتى الدرجة الثانية، أو بموجب وصية شرعية موثقة نظاماً بما لا يتجاوز ربع تركة الموصي"، وحيث إن المدعي قد أقر بإفصاحه على وجود عملية بيع بثمن قدره (1000) ريال، إلا أنه ذكر بأن حقيقة التصرف هو هبة لابنه، وهي غير خاضعة لضريبة التصرفات العقارية، حيث قدم المدعي لإثبات ما يدعيه أن العقار قيمته السوقية تتجاوز (2,700,000) ريال، بينما قام بإفراغ العقار بقيمة (1,000) ريال، وهي أدنى قيمة يجب تدوينها في الصك لإتمام التصرف، الأمر الذي يستدل منه على أن المبلغ الموضوع كقيمة لثمن البيع، هو مبلغ رمزي لإثبات نقل الملكية بما يتشابه مع حالة الهبة بنقل ملكية العقار بدون قيمة، وهي تُعد من الحالات المستثناة وفق الفقرة (أ/6) من المادة (3) من اللائحة؛ لا سيما وأن طرفي البيع، الأب (الناقل للملكية، المتصرف) والابن (المنقول له الملكية، المتصرف إليه)، مما يتعين معه اعتماد سعر البيع الموضح في الصك، وعليه ترى الدائرة إلغاء قرار المدعى عليها (الهيئة) فيما يتعلق بضريبة التصرفات العقارية.

وفيما يتعلق بالبند الثاني، الخاص بغرامة التأخر في السداد الناتجة عن إعادة تقييم قيمة العقار المتصرف به، وحيث إن فرض غرامة التأخر في السداد الناتجة عن إشعار إعادة التقييم النهائي، ترتب عليه استحقاق ضريبة لم تسدد في موعدها النظامي وفق دفع المدعى عليها مستندة في ذلك إلى ما نصت عليه الفقرة (ج) من المادة (8) من لائحة التصرفات العقارية على أنه: "دون إخلال بأي عقوبة أشد منصوص عليها في أي نظام آخر، تطبق على مخالفتي أحكام هذه اللائحة العقوبات الآتية: ج- يُعاقب كل من لم يسدد الضريبة المستحقة خلال المدة المحددة نظاماً بغرامة تعادل (5%) من قيمة الضريبة غير المسددة عن كل شهر أو جزء منه لم تسدد عن الضريبة، ولوزير المالية وفق ضوابط يحددها الإعفاء من هذه العقوبة أو تخفيضها"؛ وحيث إن البند الأول قد أفضى إلى إلغاء قرار المدعى عليها، وبما أن



غرامة التأخر في السداد نتجت عن ذلك، فإن ما يرتبط به يأخذ حكمه، وعليه ترى الدائرة إلغاء غرامة التأخر في السداد عن التصرف العقاري محل الاعتراض.  
وبناءً على ما تقدّم، وعملاً بأحكام الاتفاقية الموحدة ونظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية وقواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية، قررت الدائرة بعد المداولة بالإجماع:

### القرار:

أولاً: قبول الدعوى من الناحية الشكلية.  
ثانياً: قبول دعوى المدعي من الناحية الموضوعية، وإلغاء قرار المدعى عليها بإعادة التقييم للتصرف العقاري محل الدعوى وما نتج عنه من غرامة التأخر في السداد.  
صدر هذا القرار حضورياً بحق الطرفين، ويعتبر تاريخ إيداع القرار في النظام الإلكتروني الخاص بالأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية هو تاريخ تسليم القرار، ولأطراف الدعوى طلب استئنافه خلال ثلاثين يوماً من اليوم التالي للتاريخ المحدد لتسلمه، وفي حال عدم تقديم الاعتراض خلال هذه المدة يصبح القرار نهائياً واجب النفاذ.

وصلّى اللهم وسلّم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

### اللجنة الاستئنافية:

قررت اللجنة الاستئنافية تأييد القرار فيما انتهى إليه من قضاء.





## ضريبة التصرفات العقارية

القرار رقم (VSR-2022-2406)

لجنة الفصل

الصادر في الدعوى رقم (R-94902-2022)

الدائرة الثانية للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة

في مدينة الرياض

### المفاتيح:

ضريبة التصرفات العقارية – إعادة تقييم العقار بقيمة أعلى من قيمة البيع – فرض غرامة التأخر في السداد – عدم تقديم المستندات الثبوتية اللازمة التي على أثرها جرى احتساب الفرق.

### الملخص:

اعتراض المدعية على قرار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بشأن إعادة تقييم المدعى عليها للعقار بقيمة أعلى من قيمة البيع، مما نتج عنه ضريبة تصريفات عقارية مستحقة الدفع، وعلى فرض غرامة التأخر في السداد، وتطلب إلغاء قرار المدعى عليها – دفعت الهيئة بأن قيمة العقار المقرر عنها لا تعكس قيمته الحقيقية، وتعتبر أقل من القيمة السوقية، ونتيجة لذلك قامت الهيئة بتعديل مبلغ الضريبة المستحقة – ثبت للدائرة فيما يتعلق بالبند الأول، وحيث لم توضح المدعى عليها (الهيئة) لا في مذكرة الرد الجوابية، ولا في إشعار نتائج إعادة التقييم آلية احتساب قيمة العقار بقيمة أعلى من القيمة المفصح عنها، كما لم تقدم المستندات الثبوتية اللازمة التي على أثرها جرى احتساب الفرق. وفيما يتعلق بالبند الثاني، وبما أن غرامة التأخر في السداد نتجت عن ذلك، فإن ما يرتبط به يأخذ حكمه، وحيث إن المدعى عليها (الهيئة) لم تقدّم السبب الذي أدى إلى إعادة تقييم العقار محل الخلاف وطريقة تقديره. مؤدى ذلك: قبول دعوى المدعى من الناحية الموضوعية، وإلغاء قرار المدعى عليها بشأن ضريبة التصرفات العقارية الناتجة عن إعادة التقييم للعقار محل الدعوى وما ترتب على ذلك من غرامة التأخر في السداد – اعتبار القرار نهائياً وواجب النفاذ.

### المستند:

- المواد (4)، (6)، (8/ج)، من اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة الصادرة بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل رقم (3839) وتاريخ 14/12/1443هـ.
- المادة (2) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم (712)، وتاريخ 15 صفر 1442هـ.



## الوقائع:

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وآله وصحبه ومن والاه؛ وبعد:

في يوم الأربعاء 2022/10/05م، اجتمعت الدائرة الثانية للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في مدينة الرياض، المنشأة بموجب نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي ذي الرقم (م/1) بتاريخ 1425/1/15هـ وتعديلاته، والمُشكَّلة بموجب الأمر الملكي رقم (17218) بتاريخ 1442/3/27هـ؛ وذلك للنظر في الدعوى المشار إليها أعلاه، وحيث استوفت الدعوى الأوضاع النظامية المقررة، فقد أودعت لدى الأمانة العامة للجان الضريبية بتاريخ 2022/02/09م.

تتلخّص وقائع هذه الدعوى في أن ...، أصالةً عن نفسه، بموجب هوية وطنية رقم (...).، تقدّم بلائحة دعوى تضمّنت اعتراضه على إعادة تقييم المدعى عليها للعقار بقيمة أعلى من قيمة البيع، مما نتج عنه ضريبة تصرفات عقارية مستحقة الدفع، وعلى فرض غرامة التأخر في السداد، ويطلب إلغاء قرار المدعى عليها.

وبعرض لائحة الدعوى على المدعى عليها، أجابت بالآتي: "أولاً: الدفع الموضوعي: - بشأن الضريبة المستحقة بعد إعادة التقييم: قامت الهيئة وفقاً للصلاحيات الممنوحة لها نظاماً بإعادة تقييم قيمة العقار محل الدعوى، حيث تبين للهيئة أن قيمة العقار المقر عنها لا تعكس قيمته الحقيقية، وتعتبر أقل من القيمة السوقية، ونتيجةً لذلك قامت الهيئة بتعديل مبلغ الضريبة المستحقة استناداً إلى المادة (4) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية والتي نصت على أنه: "تستحق الضريبة في تاريخ التصرف على أساس القيمة المتفق عليها بين طرفيه أو أطرافه أو قيمة العقار، وبشرط ألا تقل عن القيمة السوقية العادلة في تاريخ التصرف ...". واستناداً إلى المادة (6) من ذات اللائحة، والتي نصت على أنه: "لغايات التحقق من صحة احتساب الضريبة المستحقة، يحق للهيئة القيام بما يلي: 1- التحقق من قيمة العقارات أو التصرفات التي تمت عليها. 2- تقدير قيمة العقارات والتصرفات غير محددة القيمة أو التي يتبين أن القيمة الواردة بشأنها في عقد التصرف أقل من القيمة السوقية، أو التي تقدم بشأنها معلومات أو بيانات غير صحيحة". بشأن غرامة التأخر في السداد: نظراً لما نتج عن عملية إعادة التقييم المشار إليها أعلاه من زيادة في قيمة الضريبة المستحقة، والتي لم يتم سدادها من قبل المدعي في ميعادها النظامي؛ تم فرض غرامة التأخر في السداد؛ وذلك استناداً إلى الفقرة (ج) من المادة (8) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية والتي نصت على أن: "يعاقب كل من لم يسدّد الضريبة المستحقة خلال المدة المحددة نظاماً بغرامة تعادل (5%) من قيمة الضريبة غير المسددة عن كل شهر أو جزء منه لم تسدد عنه الضريبة". ثانياً: وبناءً على ما سبق، فإن الهيئة تطلب من اللجنة الموقرة الحكم برفض الدعوى؛ للأسباب الموضحة أعلاه وتأييد إجراء الهيئة محل الدعوى، كما تحتفظ الهيئة بحقها في تقديم المزيد من الردود والإيضاحات إلى ما قبل إقفال باب المرافعة". انتهى ردها.

وفي يوم الأربعاء 2022/10/05م، افتتحت الجلسة المنعقدة عبر الاتصال المرئي طبقاً لإجراءات التقاضي المرئي عن بُعد؛ استناداً إلى ما جاء في البند (ثانياً) من المادة الخامسة عشرة من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ، وبالنداء على أطراف الدعوى، حضر ...، سجل مدني رقم (...). بوكالة سارية رقم (...). وحضرت ...، سجل مدني رقم (...). بصفتها ممثلة للمدعى عليها هيئة الزكاة والضريبة



والجمارك بموجب خطاب التفويض رقم (...) وتاريخ .../10/1443هـ والصادر من نائب المحافظ للشؤون القانونية والالتزام. وبسؤال وكيل المدعي عن دعوى موكله، أجاب وفقاً لما جاء في صحيفة الدعوى، ويتمسك بما ورد فيها، وبسؤال ممثلة المدعى عليها عن ردها، أجابت بالتمسك بما جاء في مذكرة الرد، وبسؤال طرفي الدعوى عما يودان إضافته، قررا الاكتفاء بما تم تقديمه سابقاً؛ 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 (م/1) بتاريخ 1425/1/15هـ وتعديلاته، ولائحته التنفيذية الصادرة بموجب قرار وزير المالية رقم (1535) بتاريخ 1425/6/11هـ وتعديلاتها، واستناداً إلى نظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بالمرسوم الملكي الكريم رقم (م/113) بتاريخ 1438/11/2هـ وتعديلاته، وعلى اللائحة التنفيذية للنظام الصادرة بقرار من مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل برقم (3839) وتاريخ 1438/12/14هـ وتعديلاتها، وعلى قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي الكريم رقم (26040) وتاريخ 1441/06/11هـ، وعلى الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون الخليجي، والأنظمة واللوائح ذات العلاقة.

من حيث الشكل: وحيث قدمت الدعوى من ذي صفة وخلال المدة النظامية، مما يتعين معه قبول الدعوى شكلاً. ومن حيث الموضوع: فإنه بتأمل الدائرة في أوراق الدعوى وإجابة طرفيها بعد إمهالهما ما يكفي لإبداء وتقديم ما لديهما، ثبت للدائرة أن الخلاف يكمن في ضريبة التصرفات العقارية، وعلى فرض غرامة التأخر في السداد. وفيما يتعلق بالبند الأول، بند ضريبة التصرفات العقارية، حيث يعترض المدعي على قرار المدعى عليها لبيعه قطعة رقم (...) من مخطط (...) بتاريخ (.../03/2021م) بمبلغ وقدره (110,000) ريال، وذكر أن الأرض تقع في حفرة عميقة، مما أثر على قيمتها السوقية، وذكر سداده لمبلغ (5,500) ريال ضريبة التصرفات العقارية بموجب فاتورة رقم (...)، وبعد فترة أعادت المدعى عليها (الهيئة) تقييم الأرض دون توضيح لأساس التقييم؛ وحيث ذكر المدعي عدم استلامه لأي إشعار في حين نقل الملكية، وأن الأسعار في المخطط لم تصل إلى مستوى السعر الناتج من تقييم الهيئة، وحيث نصّت المادة (2) من لائحة التصرفات العقارية على أن: "تفرض ضريبة بنسبة قدرها (5%) خمسة بالمائة من إجمالي قيمة التصرف في العقارات مهما كانت حالتها أو شكلها أو استخدامها في وقت التصرف، وتشمل الأرض وما يتم إنشاؤه أو تشييده أو بناؤه عليها، وسواء انصبَّ التصرف عليها بحالتها أو بعد إقامة منشآت عليها، وسواء كان هذا التصرف شاملاً لكامل العقار أو أي جزء منه مفرزاً أو مشاعاً أو وحدة سكنية أو غير ذلك من أنواع العقارات، وسواء كان التصرف موثقاً أو غير موثق". وحيث لم توضح المدعى عليها (الهيئة) لا في مذكرة الرد الجوابية، ولا في إشعار نتائج إعادة التقييم آلية احتساب قيمة العقار بقيمة أعلى من القيمة المفصح عنها، كما لم تقدم المستندات الثبوتية اللازمة التي على أثرها جرى احتساب الفرق، مما ترى معه الدائرة إلغاء قرار المدعى عليها فيما يتعلق بضريبة التصرفات العقارية.

وفيما يتعلق بالبند الثاني، بند فرض غرامة التأخر في السداد، وحيث تكمن مطالبة المدعي بإلغاء غرامة التأخر في السداد الناتجة عن إعادة تقييم المدعى عليها (الهيئة) لبيع عقار المدعي، وحيث إن (البند الأول) قد أفضى إلى إلغاء



قرار المدعى عليها (الهيئة) في إجراءاتها، وبما أن غرامة التأخر في السداد نتجت عن ذلك، فإن ما يرتبط به يأخذ حكمه، مما ترى معه الدائرة إلغاء قرار المدعى عليها (الهيئة) في فرض غرامة التأخر في السداد، وحيث إن المدعى عليها (الهيئة) لم تقدم السبب الذي أدى إلى إعادة تقييم العقار محل الخلاف وطريقة تقديره، عليه ترى الدائرة إلغاء قرار المدعى عليها (الهيئة) فيما يتعلق بضريبة التصرفات العقارية.

## القرار:

أولاً: قبول الدعوى من الناحية الشكلية.

ثانياً: قبول دعوى المدعي من الناحية الموضوعية، وإلغاء قرار المدعى عليها بشأن ضريبة التصرفات العقارية الناتجة عن إعادة التقييم للعقار محل الدعوى وما ترتب على ذلك من غرامة التأخر في السداد.

صدر هذا القرار حضورياً بحق الطرفين، ويعتبر تاريخ إيداع القرار في النظام الإلكتروني الخاص بالأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية هو تاريخ تسليم القرار، ولأطراف الدعوى طلب استئنافه خلال ثلاثين يوماً من اليوم التالي للتاريخ المحدد لتسلمه، وفي حال عدم تقديم الاعتراض خلال هذه المدة يصبح القرار نهائياً واجب النفاذ.

وصلّى اللهم وسلّم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

(تم اكتساب الحكم القطعية بمضي مدة الاعتراض استناداً على المادة (42) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية).



## ضريبة التصرفات العقارية

القرار رقم (VSR-2022-2597)

الصادر في الدعوى رقم (R-94934-2022)

لجنة الفصل

الدائرة الثانية للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة

القيمة المضافة في مدينة الرياض

### المفاتيح:

ضريبة التصرفات العقارية – بيع عقار - إلزام المدعى عليه بدفع المتبقي من ضريبة القيمة المضافة عن التوريد العقاري محل الدعوى.

### الملخص:

مطالبة المدعي بإلزام المدعى عليه بسداد ضريبة التصرفات العقارية؛ الناتجة عن بيعه العقار، ومن حيث الموضوع، فإن الخلاف يكمن في المطالبة بإلزام المدعى عليه بسداد ضريبة التصرفات العقارية؛ الناتجة عن بيعه العقار، لصالح العميل السيدة (...)، وحيث إن أحكام المواد بالاتفاقية والنظام واللائحة ألفت بعبء تحمل الضريبة وسدادها إلى مورد السلعة (البائع) بتحصيلها من متلقي السلعة أو الخدمة إلا ما استثنى بنص خاص من دفع الضريبة على ما يتلقاه من سلع وخدمات وفق حالات معينة جاءت في المادة (30) من الاتفاقية والتي لم يتضح للدائرة انطباق أي منها على المدعى عليه، ولما كان نفاذ التسجيل في ضريبة القيمة المضافة وفق ما هو مرفق في ملف الدعوى يرجع إلى 2018/02/01م؛ مما يعني أن تسجيله كان نافذاً خلال فترة البيع والتي تمت بتاريخ 2018/03/12م، وأنه يُعد شخصاً خاضعاً للضريبة وقت التوريد العقاري محل الدعوى، وحيث أشار المدعي إلى أن البنك أودع أجزاء من مبلغ ضريبة القيمة المضافة المطالب فيها (3650) ريالاً وبقي (42500) ريال، وهو ما أكده المدعى عليه في المذكرة الجوابية الثانية، وحيث لم تجد الدائرة من مستندات الدعوى ما يسقط حق المدعي في مطالبة المدعى عليه بما تبقى من ضريبة القيمة المضافة الناتجة عن التوريد العقاري محل الدعوى، وعليه تنتهي الدائرة إلى قبول دعوى المدعي، مؤدًى ذلك: إلزام المدعى عليه بأن يدفع للمُدعي مبلغاً وقدره (42,500) ريال، يُمثّل المتبقي من ضريبة القيمة المضافة عن التوريد العقاري محل الدعوى.

### المستند:

- المادة (30) من [الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية الصادرة بموجب](#)

[المرسوم الملكي رقم \(م/51\) وتاريخ 1438/05/03هـ](#)



## الوقائع:

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وآله وصحبه ومن والاه؛ وبعد:

في يوم السبت 2022/10/29م، اجتمعت الدائرة الثانية للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في مدينة الرياض، المنشأة بموجب نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي ذي الرقم (م/1) بتاريخ 1425/01/15هـ وتعديلاته والمشكلة بموجب الأمر الملكي رقم (17218) بتاريخ 1442/03/27هـ، وذلك للنظر في الدعوى المشار إليها أعلاه، وحيث استوفت الدعوى الأوضاع النظامية المقررة، فقد أودعت لدى الأمانة العامة للجان الضريبية، بتاريخ 2022/02/09م.

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن (...)، هوية وطنية رقم (...)، تقدم بدعواه ضد المدعى عليه/ (...)، سجل تجاري رقم (...); للمطالبة بإلزامه ضريبة التصرفات العقارية؛ الناتجة عن بيعه العقار لصالح العميل السيدة (...). وذكر في لائحته أنها لا تحمل شهادة المسكن الأول.

وبعرض لائحة الدعوى على المدعى عليه، أجاب على النحو الآتي: "بتاريخ 1439/06/17هـ قدم المدعي عرض بيع العقار محل الدعوى بمبلغ إجمالي وقدره (923,000) ريال، للسيدة/ (...). بتاريخ 1439/06/24هـ الموافق 2018/03/12م تمّ إفراغ العقار لصالح الشركة (...). بموجب الصك رقم: (510216013178) وتاريخ 1439/06/24هـ (مرفق 1) ثانيًا/ يدفع البنك شكليًا بعدم قبول الدعوى لإقامتها على غير ذي صفة. وحيث إن العقار محل الدعوى تمّ إفراغه من المدعي لصالح الشركة (...). في حين أقام المدعي دعواه ضد البنك ال... السعودي، واستنادًا إلى المادة (76) من نظام المرافعات الشرعية والتي تنص "1- الدفع بعدم اختصاص المحكمة لانتفاء ولايتها أو بسبب نوع الدعوى أو قيمتها، أو الدفع بعدم قبول الدعوى لانعدام الصفة أو الأهلية أو المصلحة أو لأي سبب آخر، وكذا الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسبق الفصل فيها، يجوز الدفع به في أي مرحلة تكون فيها الدعوى وتحكم به المحكمة من تلقاء نفسها" وحيث كان يجب على المدعي إقامة دعواه على ذي صفة في النزاع محل الدعوى. وبالبناء على ما تقدم: يلتمس البنك ال... السعودي من عدالة اللجنة إصدار قرار بعدم قبول الدعوى لإقامتها على غير ذي صفة". انتهى رده.

وفي يوم الأربعاء الموافق 2022/10/19م، افتتحت الجلسة المنعقدة عبر الاتصال المرئي طبقًا لإجراءات التقاضي المرئي عن بُعد؛ استنادًا على ما جاء في البند (ثانيًا) من المادة الخامسة عشرة من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ، وبالنداء على أطراف الدعوى، حضر (...). سجل مدني رقم (...). أصالة، وحضر (...). سجل مدني رقم (...). بصفته وكيلًا عن المدعى عليه (...). وفي هذه الجلسة وبعد استعراض مستندات الدعوى، طلبت الدائرة من المدعي إرفاق شهادة التسجيل في ضريبة القيمة المضافة، كما طلبت من وكيل المدعى عليه تقديم رد متضمن الدفع الموضوعية، وعليه قرّرت الدائرة تأجيل النظر وحددت موعدًا للجلسة القادمة في يوم 2022/10/29م الساعة 03:00م.

وفي يوم السبت 2022/10/29م، افتتحت الجلسة المنعقدة عبر الاتصال المرئي طبقًا لإجراءات التقاضي المرئي عن بُعد؛ استنادًا على ما جاء في البند (ثانيًا) من المادة الخامسة عشرة من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ، وبالنداء على أطراف الدعوى، حضر





(...)، سجل مدني رقم (...) أصالة، وحضر (...)، سجل مدني رقم (...) بصفته وكلياً عن المدعى عليه (...). بموجب وكالة رقم (...). وفي هذه الجلسة سألت الدائرة المدعي عما أمهل من أجله، فقدم شهادة تسجيله في ضريبة القيمة المضافة، وبسؤال وكيل المدعي عليها عما أمهل من أجله، أجاب وفقاً لما جاء في المذكرة الجوابية ويتمسك بما ورد بها وبسؤال الطرفين عما يودان إضافته، قررا الاكتفاء عما سبق تقديمه، وعليه قرّرت 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 (م/1) بتاريخ 1425/01/15هـ وتعديلاته، ولانحته التنفيذية الصادرة بموجب قرار وزير المالية رقم (1535) بتاريخ 1425/06/11هـ وتعديلاتها، واستناداً لنظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/113) بتاريخ 1438/11/02هـ وتعديلاته، وعلى اللائحة التنفيذية للنظام الصادرة بقرار من مجلس إدارة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك برقم (3839) وتاريخ 1438/12/14هـ وتعديلاتها، وعلى قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/06/11هـ، وعلى الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون الخليجي، والأنظمة واللوائح ذات العلاقة.

من حيث الشكل، وحيث قدمت الدعوى من ذي صفة وخلال المدة النظامية؛ مما يتعين معه قبول الدعوى شكلاً. من حيث الموضوع، وحيث إن الخلاف يكمن في المطالبة بالزام المدعى عليه بسداد ضريبة التصرفات العقارية؛ الناتجة عن بيعه العقار، صك رقم (91010604336) لصالح العميل السيدة (...) وحيث نصّت المادة (14) 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 نصّت الفقرة (1) من المادة (23) من الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية على: "تستحق الضريبة في تاريخ توريد السلع أو الخدمات أو في تاريخ إصدار الفاتورة الضريبية أو في تاريخ استلام المقابل جزئياً أو كلياً وفي حدود المبلغ المستلم أيها أسبق"، وحيث إن أحكام المواد بالاتفاقية والنظام واللائحة أُلقت بعبء تحمل الضريبة وسدادها إلى مورد السلعة (البائع) بتحصيلها من متلقي السلعة أو الخدمة إلا ما استثنى بنص خاص من دفع الضريبة على ما يتلقاه من سلع وخدمات وفق حالات معيّنة جاءت في المادة (30) من الاتفاقية والتي لم يتضح للدائرة انطباق أي منها على المدعى عليه، ولما كان نفاذ التسجيل في ضريبة القيمة المضافة وفق ما هو مرفق في ملف الدعوى يرجع الى 2018/02/01م؛ مما يعني أن تسجيله كان نافذاً خلال فترة البيع والتي تمت بتاريخ 2018/03/12م، وأنه يُعدّ شخصاً خاضعاً للضريبة وقت التوريد العقاري محل الدعوى، وحيث أشار المدعي إلى أن: "البنك أودع أجزاءً من مبلغ ضريبة القيمة المضافة المطالب فيها (3650) ريالاً وبقي (42500) ريال"، وهو ما أكده المدعى عليه في المذكرة الجوابية الثانية، وحيث لم تجد الدائرة





من مستندات الدعوى ما يسقط حق المدعي في مطالبة المدعى عليه بما تبقى من ضريبة القيمة المضافة الناتجة عن التوريد العقاري محل الدعوى، وعليه تنتهي الدائرة إلى قبول دعوى المدعي. وبناءً على ما تقدم وعملاً بأحكام الاتفاقية الموحدة ونظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية وقواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية قرّرت الدائرة بعد المداولة بالإجماع:

### القرار:

- إلزام المدعى عليه (...)، سجل تجاري رقم (...). بأن يدفع للمدعي (...)، سجل مدني رقم (...). مبلغاً وقدره (42,500) اثنين وأربعين ألفاً وخمسمائة ريال؛ يمثل المتبقي من ضريبة القيمة المضافة عن التوريد العقاري محل الدعوى. صدر هذا القرار حضورياً بحقّ الطرفين، وقد حدّدت الدائرة ثلاثين يوماً موعداً لتسلم نسخة القرار، وللدائرة أن تمدد موعد التسليم لثلاثين يوماً أخرى حسبما تراه. ويُعتبر القرار نهائياً وواجب النفاذ وفقاً لأحكام المادة 42 من قواعد عمل اللجان.

وصلّى اللهم وسلّم على نبينا محمد، وعلى آله وصحبه أجمعين.

تمّ اكتساب الحكم القطعية بمضي مدة الاعتراض بموجب الفقرة (2) من المادة (33) من قواعد عمل اللجان الزكوية والضريبية والجمركية).



## ضريبة التصرفات العقارية

القرار رقم (VSR-2022-2666)

الصادر في الدعوى رقم (R-2022-136429)

لجنة الفصل

الدائرة الثانية للفصل في مخالفات ومنازعات

ضريبة القيمة المضافة في مدينة الرياض

### المفاتيح:

ضريبة التصرفات العقارية - التقييم الأولي لضريبة التصرفات العقارية - إعادة تقييم خاطئ - تصرف بالعقار بقيمة تقل عن القيمة السوقية العادلة - وجود فروقات بين أسعار بيع العقار ومتوسط القيمة السوقية للعقار في المخطط نفسه - رفض دعوى المدعي من الناحية الموضوعية.

### الملخص:

مطالبة المدعي بإلغاء قرار المدعي عليها بشأن التقييم الأولي لضريبة التصرفات العقارية على عقار مبيع من قبله. حيث دفع المدعي بأن إعادة التقييم الصادر من المدعي عليها خاطئ - ثبت للدائرة أن المدعي تصرف بعقاره بقيمة تقل عن القيمة السوقية العادلة المتوفرة لدى الهيئة، وتبين معه وجود فروقات بين أسعار بيع المدعي للعقار ومتوسط القيمة السوقية للعقار في المخطط نفسه، وأن المدعي مقر بأن السعر الوارد المبيع به العقار أقل من القيمة السوقية العادلة ولا يخل في ذلك ما ذكره من وجود أخطاء من قبل مكتب استشاري في البناء على أرضه، وكان يمكن معالجة الأمر وفق أطر نظامية أخرى. أما ما قامت به المدعي عليها فلا ترى الدائرة فيه ما يخالف مقتضى الأحكام النظامية الواردة في اللائحة التنفيذية، وما قامت به ما هو إلا تطبيق للنصوص النظامية. مؤدى ذلك: رفض دعوى المدعي من الناحية الموضوعية، واعتبار القرار نهائياً وواجب النفاذ.

### المستند:

– المادتان (4) و(6) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم (712) وتاريخ 15 صفر 1442هـ

### الوقائع:

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وآله وصحبه ومن والاه؛ وبعد:



في يوم الأحد 2022/11/06م، اجتمعت الدائرة الثانية للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في مدينة الرياض، المنشأة بموجب نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي ذي الرقم (م/1) بتاريخ 1425/01/15هـ وتعديلاته والمُشكَّلة بموجب الأمر الملكي رقم (17218) بتاريخ 1442/03/27هـ، وذلك للنظر في الدعوى المشار إليها أعلاه، وحيث استوفت الدعوى الأوضاع النظامية المقررة، فقد أُدعت لدى الأمانة العامة للجان الضريبية، بتاريخ 2022/07/14م.

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن ...، هوية وطنية رقم (...)، أصالةً عن نفسه، تقدم بلائحة دعوى تضمنت اعتراضه على قرار المدعى عليها بشأن التقييم الأولي لضريبة التصرفات العقارية على عقار مبيع من قبله.

ويعرض لائحة الدعوى على المدعى عليها، أجابت على النحو الآتي: "أولاً: الناحية الشكلية: بالاطلاع على مرفقات دعوى المدعي يتبين اعتراضه على قرار الهيئة بشأن إعادة تقييم ضريبة التصرفات العقارية على عقار مبيع من قبله، عليه توجز الهيئة ردها على النحو الآتي: إشارةً إلى الدعوى الموضحة بياناتها أعلاه، نفيد اللجنة الموقرة بأن المدعي لم يتقدم باعتراض لدى الهيئة خلال المدة المحددة وفق أحكام قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية، حيث نصت المادة (2) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية بأنه "يجوز لمن صدر في شأنه قرار من الهيئة الاعتراض عليه لديها خلال (ستين) يوماً من تاريخ الإبلاغ به..."، وحيث إن قرار الهيئة صدر بتاريخ 2021/10/27م بينما اعترض المدعي كان بتاريخ 2022/03/20م ليكون فارق عدد الأيام بين تاريخ قرار الهيئة وتاريخ الاعتراض أكثر من (60) يوماً، لذا يضحى القرار الطعين محصناً بمُضي المدة وغير قابل للطعن فيه وفق أحكام الفقرة (1) من المادة (3) من قواعد عمل اللجان. ثانياً: الناحية الموضوعية: أولاً: فيما يتعلق بالاعتراض على بند إعادة تقييم ضريبة التصرفات العقارية؛ مارست الهيئة الصلاحية الممنوحة لها بموجب المادة (6) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية، والتي نصت على: "لغايات التحقق من صحة احتساب الضريبة المستحقة، يحق للهيئة القيام بما يلي: 1- التحقق من قيمة العقارات أو التصرفات التي تمت عليها. 2- تقدير قيم العقارات والتصرفات غير محددة القيمة أو التي يتبين أن القيمة الواردة بشأنها في عقد التصرف أقل من القيمة السوقية، والتي تقدم بشأنها معلومات أو بيانات غير صحيحة". وقد تبين للهيئة قيام المدعي بالتصرف في عقاره بقيمة تقل عن قيمته السوقية العادلة المتوفرة لدى الهيئة؛ حيث إنه وخلال مرحلة الفحص والتدقيق تم التحقق من بوابة وزارة العدل (ناجز) عن متوسط القيمة السوقية لقطع الأراضي المجاورة ولذات المخطط وتبين معه وجود فروقات بين أسعار بيع المدعي للعقار ومتوسط القيمة السوقية للعقار في المخطط نفسه، الأمر الذي يتضح معه أن القيمة السوقية العادلة أعلى من قيمة البيع حسب بيانات وزارة العدل؛ حيث قام المدعي بتقدير قيمة العقار بمبلغ (200.000) ريال، وبعد الاطلاع على القيمة السوقية للعقار ودراسة متوسط القيمة السوقية لسعر العقار من الموقع الرسمي لوزارة العدل، اتضح أن متوسط قيمة العقار تُقدَّر بمبلغ (899.808.00) ريالاً، وعلى ذلك قامت الهيئة بعملية إعادة التقييم وفقاً لما ورد في نص المادة (4) من اللائحة، والتي نصت على: "تُستحق الضريبة في تاريخ التصرف على أساس القيمة المتفق عليها بين طرفي أو أطراف أو قيمة العقار، وبشرط ألا تقل عن القيمة السوقية العادلة في تاريخ التصرف"، ولثبوت مخالفة المدعي للمادة سالفة الذكر، قامت الهيئة باعتبار القيمة السوقية العادلة هي الأساس في احتساب واستحقاق ضريبة التصرفات



العقارية، وذلك بإعادة التقييم لقيمة العقار والتصرفات، ممّا يتضح معه صحة وسلامة إجراء الهيئة، الأمر الذي يتعين معه رفض الدعوى وتأييد إجراء الهيئة. ثانيًا: فيما يتعلق باعتراض المدعي على بند غرامة التأخر في السداد؛ بعد مراجعة إقرار المدعي تبين للهيئة عدم صحته، وهذا ما استوجب معه تعديل الإقرار وإصدار تقييم جديد، ممّا نتج عنه وجود اختلاف في قيمة الضريبة المستحقة والتي لم تُسدّد في الميعاد النظامي. بناءً على ذلك، تم فرض غرامة تأخر في السداد عن الأشهر اللاحقة للتصرف العقاري محل الدعوى كما تم توضيحه آنفًا، وذلك وفقًا لأحكام المادة (8) من لائحة التصرفات العقارية التي نصت على أنه "يُعاقب كل من لم يسدّد الضريبة المستحقة خلال المدة المحددة نظامًا بغرامة تعادل (5%) من قيمة الضريبة غير المسددة، عن كل شهر أو جزء منه لم تُسدّد عنه الضريبة" ... ثالثًا: الطلبات: بناءً على ما سبق، تطلب الهيئة من اللجنة الموقرة الحكم بعدم قبول الدعوى شكلاً للأسباب الموضحة أعلاه، كما تحتفظ الهيئة بحقها في تقديم المزيد من الردود والإيضاحات إلى ما قبل إقفال باب المرافعة". انتهى ردها.

وفي يوم الأربعاء 2022/10/12م، افتتحت الجلسة المنعقدة عبر الاتصال المرئي طبقًا لإجراءات التقاضي المرئي عن بُعد؛ استنادًا إلى 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 وبالنداء على أطراف الدعوى، حضر ... سجل مدني رقم (...)، وحضرت ...، سجل مدني رقم (...)، بصفتها ممثلة للمدعى عليها "هيئة الزكاة والضريبة والجمارك" بموجب خطاب التفويض رقم (...) وتاريخ 1443/10/18هـ والصادر من نائب المحافظ للشؤون القانونية والالتزام. وبسؤال المدعي عن دعواه أجاب وفقًا لما جاء في صحيفة الدعوى ويتمسك بما ورد فيها، وبسؤال ممثلة المدعي عليها عن ردها أجابت بالتمسك بما جاء في مذكرة الرد وتطلب عدم قبول الدعوى شكلاً، وبعد الاطلاع على مستندات الدعوى طلبت الدائرة من ممثلة المدعى عليها تقديم دفوعها الموضوعية فطلبت مهلة لذلك، وحددت الدائرة موعدًا للجلسة القادمة يوم الخميس بتاريخ 1444/04/05هـ الموافق 2022/10/30م الساعة 02:00م.

وفي يوم الخميس الموافق 2022/10/30م افتتحت الجلسة المنعقدة عبر الاتصال المرئي طبقًا لإجراءات التقاضي المرئي عن بُعد؛ استنادًا إلى 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 وبالنداء على أطراف الدعوى، حضر ... سجل مدني رقم (...)، وحضرت ...، سجل مدني رقم (...)، بصفتها ممثلة للمدعى عليها "هيئة الزكاة والضريبة والجمارك" بموجب خطاب التفويض رقم (...) وتاريخ 1443/10/18هـ والصادر من نائب المحافظ للشؤون القانونية والالتزام. وبسؤال ممثلة المدعى عليها عمّا أمهلت من أجله اكتفت بما ورد في مذكرة الرد الثانية والمستندات المقدمة، وبعرضها على المدعي اكتفى بما قدم سابقًا، وبسؤال طرفي الدعوى عمّا يودّان إضافته، قرّرا الاكتفاء بما تم تقديمه سابقًا، وعليه قررت الدائرة تأجيل النظر في الدعوى لمزيد من الدراسة، وحددت موعد الجلسة القادمة في يوم الأحد بتاريخ 1444/04/12هـ الموافق 2022/11/06م الساعة 03:00م.

وفي يوم الأحد الموافق 2022/11/06م افتتحت الجلسة المنعقدة عبر الاتصال المرئي طبقًا لإجراءات التقاضي المرئي عن بُعد؛ استنادًا إلى 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 وبالنداء على أطراف الدعوى، حضر



...، سجل مدني رقم (...)، وحضرت ...، سجل مدني رقم (...). بصفتها ممثلة للمدعى عليها "هيئة الزكاة والضريبة والجمارك"، بموجب خطاب التفويض رقم (...) وتاريخ 1443/10/18هـ والصادر من نائب المحافظ للشؤون القانونية والالتزام. وبسؤال المدعي عن دعواه أجاب وفقاً لما جاء في صحيفة الدعوى ويتمسك بما ورد بها، وبسؤال ممثلة المدعى عليها عن ردها أجابت وفقاً لمذكرة الرد وتتمسك بما ورد بها. وبسؤال الطرفين عمّا يودّان إضافته قرّرا الاكتفاء بما تم تقديمه سابقاً. 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 (م/1) بتاريخ 1425/01/15هـ وتعديلاته، ولائحته التنفيذية الصادرة بموجب قرار وزير المالية رقم (1535) بتاريخ 1425/06/11هـ وتعديلاتها، واستناداً إلى نظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/113) بتاريخ 1438/11/02هـ وتعديلاته، وإلى اللائحة التنفيذية للنظام الصادرة بقرار من مجلس إدارة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك برقم (3839) وتاريخ 1438/12/14هـ وتعديلاتها، وإلى قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/06/11هـ، وإلى الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون الخليجي، والأنظمة واللوائح ذات العلاقة.

من حيث الشكل: وحيث قُدمت الدعوى بتاريخ 2022/07/14م من ذي صفة وخلال المدة النظامية، حيث صدر القرار برفض اعتراض المدعي بتاريخ 2022/06/28م، ممّا يتعين معه قبول الدعوى شكلاً.

من حيث الموضوع: فإنه بتأمل الدائرة في أوراق الدعوى وإجابة طرفيها بعد إمهالهما ما يكفي لإبداء وتقديم ما لديهما، ثبت للدائرة أن الخلاف يكمن في التقييم الأولي لضريبة التصرفات العقارية على عقار مبيع من قبله، حيث دفع المدعي بأن إعادة التقييم الصادر من المدعي عليها خاطئ؛ حيث كان لديه قطعة أرض رقمها (4225) في مخطط الخير بمدينة الرياض، وقام جاره صاحب القطعة رقم (4223) والمجاور له بالبناء على أرضه ذات الرقم (4225) بالخطأ نتيجة تلاعب وسوء تخطيط من أحد المكاتب الاستشارية، وهاتان الأرضان متساويتان في الحدود والأطوال والطبيعة، ولمعالجة ذلك الخطأ بينه وبين جاره قاما بالاتفاق على تبادل الأرضين عن طريق المبايعة عن طريق كتابة العدل ووضع أقل قيمة ممكنة من أجل الخروج بأقل قيمة للضريبة. في حين دفعت المدعى عليها بأنها مارست صلاحيتها الممنوحة وفق حكم المادة (6) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية، والتي نصت على أنه: "لغايات التحقق من صحة احتساب الضريبة المستحقة، يحق للهيئة القيام بما يلي: 1- التحقق من قيمة العقارات أو التصرفات التي تمت عليها. 2- تقدير قيم العقارات والتصرفات غير محددة القيمة أو التي يتبين أن القيمة الواردة بشأنها في عقد التصرف أقل من القيمة السوقية أو التي تقدم بشأنها معلومات أو بيانات غير صحيحة"، حيث تبين لها أن المدعي تصرف بعقاره بقيمة تقل عن القيمة السوقية العادلة المتوفرة لدى الهيئة، حيث إنه وخلال مرحلة الفحص والتدقيق تم التحقق من بوابة وزارة العدل (ناجز) عن متوسط القيمة السوقية لقطع الأراضي المجاورة ولذات المخطط، وتبين معه وجود فروقات بين



أسعار بيع المدعي للعقار ومتوسط القيمة السوقية للعقار في المخطط نفسه، الأمر الذي يتضح معه أن القيمة السوقية العادلة أعلى من قيمة البيع حسب بيانات وزارة العدل حيث قام المدعي بتقدير قيمة العقار بمبلغ (200.000) ريال، وتم الاطلاع على القيمة السوقية للعقار ودراسة متوسط القيمة السوقية لسعر العقار من الموقع الرسمي لوزارة العدل، اتضح أن متوسط قيمة العقار تُقدَّر بمبلغ (899.808.00) ريالاً، وعلى ذلك قامت الهيئة بعملية إعادة التقييم وفقاً لما ورد عن نص المادة (4) من اللائحة، والتي نصت على: "تُستحق الضريبة في تاريخ التصرف على أساس القيمة المتفق عليها بين طرفي أو أطراف أو قيمة العقار، وبشرط ألا تقل عن القيمة السوقية العادلة في تاريخ التصرف". وبإطلاع الدائرة على دفوع الطرفين وملف الدعوى، يتضح أن المدعي مقر بأن السعر الوارد المبيع به العقار أقل من القيمة السوقية العادلة ولا يخلّ في ذلك ما ذكره من وجود أخطاء من قبل مكتب استشاري في البناء على أرضه، وكان يمكن معالجة الأمر وفق أطر نظامية أخرى. أما ما قامت به المدعي عليها فلا ترى الدائرة فيه ما يخالف مقتضى الأحكام النظامية الواردة في اللائحة التنفيذية، وما قامت به ما هو إلا تطبيق للنصوص النظامية. وبناءً على ما تقدم وعملاً بأحكام الاتفاقية الموحدة ونظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية وقواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية، قررت الدائرة بعد المداولة بالإجماع:

### القرار:

أولاً: قبول الدعوى من الناحية الشكلية.

ثانياً: رفض دعوى المدعي من الناحية الموضوعية.

صدر هذا القرار حضورياً بحق الطرفين، وقد حددت الدائرة ثلاثين يوماً موعداً لتسلم نسخة القرار، وللدائرة أن تمديد موعد التسليم لثلاثين يوماً أخرى حسبما تراه. ولأطراف الدعوى طلب استئنافه خلال ثلاثين يوماً من اليوم التالي للتاريخ المحدد لتسلمه، وفي حال عدم تقديم الاعتراض خلال هذه المدة يصبح القرار نهائياً واجب النفاذ.

وصلّى اللهم وسلّم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

(تم اكتساب الحكم القطعية بمضي مدة الاعتراض بموجب الفقرة (2) من المادة (33) من قواعد عمل اللجان الزكوية والضريبية والجمركية).



## ضريبة التصرفات العقارية

القرار رقم (VSR-2023-2668)

الصادر في الدعوى رقم (R-2022-90051)

لجنة الفصل

الدائرة الثانية للفصل في مخالفات ومنازعات

ضريبة القيمة المضافة في مدينة الرياض

### المفاتيح:

ضريبة التصرفات العقارية - ضريبة تصرفات عقارية ناتجة عن إعادة التقييم - استحقاق الإعفاء لحمل شهادة المسكن الأول من المشتري - إرفاق جدول بيانات يظهر فيه هوية المشتري - قبول الدعوى من الناحية الموضوعية.

### الملخص:

مطالبة المدعي بإلغاء قرار المدعى عليها بفرض ضريبة التصرفات العقارية الناتجة عن إعادة التقييم - أجابت المدعى عليها بأن الأصل في القرار الصحة والسلامة وعلى من يدعي خلاف ذلك عبء الإثبات، كما قامت الهيئة في مرحلة دراسة الاعتراض بفحص شهادة المسكن الأول المقدمة من قبل المدعي وتبين أن المشتري قد سبق أن استحق الإعفاء فيما يتعلق بشراء المسكن الأول - ثبت للدائرة أن المدعى عليها لم تقدم ما يثبت استفادة المشتري السابقة لشهادة المسكن الأول، خاصة أنه لا يتم نقل العقار من قبل المحكمة أو الموثق إلا بعد تسجيل بيانات التصرف في موقع هيئة الزكاة والضريبة والجمارك وصدور الفاتورة بالضريبة المستحقة وصادها، وفي حالة المدعي ستظهر الضريبة المستحقة صفراً في حالة كانت شهادة المسكن الأول صالحة للمشتري، وفي حال استفادة المشتري منها في تصرف سابق ستظهر رسالة أنه تم استخدام الشهادة في تصرف سابق، كما أن المدعى عليها أرفقت جدول بيانات يظهر فيه هوية المشتري ورقم طلب غير واضح المصدر. مؤدى ذلك: قبول دعوى المدعي من الناحية الموضوعية، وإلغاء قرار المدعى عليها بشأن فرض ضريبة التصرفات العقارية محل الدعوى، واعتبار القرار نهائياً وواجب النفاذ.

### المستند:

- المواد (1) و(2) و(3) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم (712)،

وتاريخ 15 صفر 1442هـ





## الوقائع:

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وآله وصحبه ومن والاه؛ وبعد:

في يوم الأحد 2023/01/01م، اجتمعت الدائرة الثانية للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في مدينة الرياض، المنشأة بموجب نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي ذي الرقم (م/1) بتاريخ 1425/01/15هـ وتعديلاته والمُشكَّلة بموجب الأمر الملكي رقم (17218) بتاريخ 1442/03/27هـ، وذلك للنظر في الدعوى المشار إليها أعلاه، وحيث استوفت الدعوى الأوضاع النظامية المقررة، فقد أودعت لدى الأمانة العامة للجان الضريبية، بتاريخ 2022/01/04م.

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن ...، هوية وطنية رقم (...) أصالةً عن نفسه، تقدم بلائحة دعوى تضمنت اعتراضه على قرار المدعى عليها بفرض ضريبة التصرفات العقارية الناتجة عن إعادة التقييم، ويطلب إلغاء قرار المدعى عليها. وبعرض لائحة الدعوى على المدعى عليها، أجابت على النحو الآتي: "أولاً: الناحية الموضوعية: بعد الاطلاع على صحيفة دعوى المدعي والتي تضمنت اعتراضه على قرار الهيئة بإعادة تقييم ضريبة التصرفات العقارية، عليه توجز الهيئة ردّها في الآتي: الأصل في القرار الصحة والسلامة وعلى من يدي خلاف ذلك عبء الإثبات. قامت الهيئة بفحص عملية التصرف التي قام بها المدعي محل الدعوى وفقاً لما نصت عليه المادة (6) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية، والتي نصت على أنه "لغايات التحقق من صحة احتساب الضريبة المستحقة، يحق للهيئة القيام بما يلي: 1- التحقق من قيمة العقارات أو التصرفات التي تمت عليها"، ونتج عن ذلك الفحص صحة فرض الضريبة على المدعي، وبالتالي احتساب ضريبة التصرفات العقارية للمدعي عن التصرف محل الدعوى. أما فيما يتعلق بما ذكره المدعي من استحقاقه للإعفاء لكونه يحمل شهادة المسكن الأول من المشتري، قامت الهيئة في مرحلة دراسة الاعتراض بفحص شهادة المسكن الأول المقدمة من قبل المدعي، وتبين أن المشتري قد سبق أن استحق الإعفاء فيما يتعلق بشراء المسكن الأول بموجب الأمر الملكي رقم (أ/84) وتاريخ 1442/02/14هـ الهادف إلى تمكين المواطنين من امتلاك مساكنهم وتحفيز القطاع العقاري السكني والتجاري. وعليه وبالرجوع للأمر الملكي الموضح آنفاً والذي عدّ تقديم شهادة المسكن الأول شرطاً للإعفاء، ولما أن المشتري قام بتقديم الشهادة لعدة عميات شراء، متمسك الهيئة بصحة إجراءاتها محل الدعوى. ثانياً: الطلبات: بناءً على ما سبق، تطلب الهيئة من اللجنة الموقرة الحكم برفض الدعوى للأسباب الموضحة أعلاه وتأييد إجراء الهيئة محل الدعوى، كما تحتفظ الهيئة بحقها في تقديم المزيد من الردود والإيضاحات إلى ما قبل إقفال باب المرافعة. انتهى ردّها.

وفي يوم الأحد 2022/01/01م، افتتحت الجلسة المنعقدة عبر الاتصال المرئي طبقاً لإجراءات التقاضي المرئي عن بُعد؛ استناداً إلى ما جاء في البند (ثانياً) من المادة (الخامسة عشرة) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ، وبالنداء على أطراف الدعوى حضر ...، سجل مدني رقم (...) أصالةً، وحضر ...، سجل مدني رقم (...). بصفته ممثلاً للمدعى عليها "هيئة الزكاة والضريبة والجمارك" بموجب خطاب التفويض رقم (...) وتاريخ 1443/10/18هـ والصادر من نائب المحافظ للشؤون القانونية والالتزام. وبسؤال المدعي عن دعواه أجاب وفقاً لما جاء في صحيفة الدعوى ويتمسك بما ورد بها، وبسؤال ممثل المدعى عليها عن



رده أجاب وفقاً لمذكرة الرد ويتمسك بما ورد بها. وبسؤال الطرفين عما يودان إضافته قرراً الاكتفاء بما تم تقديمه سابقاً. 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 (م/1) بتاريخ 15/01/1425هـ وتعديلاته، ولائحته التنفيذية الصادرة بموجب قرار وزير المالية رقم (1535) بتاريخ 11/06/1425هـ وتعديلاتها، واستناداً إلى نظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/113) بتاريخ 02/11/1438هـ وتعديلاته، وإلى اللائحة التنفيذية للنظام الصادرة بقرار من مجلس إدارة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك برقم (3839) وتاريخ 14/12/1438هـ وتعديلاتها، وإلى قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 11/06/1441هـ، وإلى الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون الخليجي، والأنظمة واللوائح ذات العلاقة.

من حيث الشكل: وحيث قُدمت الدعوى من ذي صفة وخلال المدة النظامية، مما يتعين معه قبول الدعوى شكلاً. من حيث الموضوع: فإنه بتأمل الدائرة في أوراق الدعوى وإجابة طرفيها بعد إمهالها ما يكفي لإبداء وتقديم ما لديهما، ثبت للدائرة أن الخلاف يكمن في مطالبة المدعي للمدعى عليها بإلغاء ضريبة التصرفات العقارية الناتجة عن إعادة التقييم. وحيث نص تعريف الضريبة في المادة (1) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية على: "الضريبة: المبلغ المالي المفروض على التصرف العقاري"، وكما نص تعريف التصرف العقاري في المادة (1) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية على: "التصرف العقاري: أي تصرف قانوني ناقل للملكية العقار أو لحيازته لغرض تملكه أو تملك منفعته، بما في ذلك ودونما حصر العقود التي يكون محلها نقل حق الانتفاع أو حق الإجارة طويلة الأمد، ومن ذلك؛ البيع والمعاوضة والهبة والوصية والمقايضة والإجارة والإيجار التمويلي ونقل حصص في الشركات العقارية، أو تقرير حق انتفاع لمدة تزيد عن 50 عاماً"، وكما نصت المادة (2) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية على: "تُفرض ضريبة بنسبة قدرها (5%) خمسة بالمائة من إجمالي قيمة التصرف في العقارات مهما كانت حالتها أو شكلها أو استخدامها في وقت التصرف، وتشمل الأرض وما يتم إنشاؤه أو تشييده أو بناؤه عليها وسواء انصب التصرف عليها بحالتها أو بعد إقامة منشآت عليها، وسواء كان هذا التصرف شاملاً لكامل العقار أو أي جزء من مفرراً أو مشاعاً أو وحدة سكنية أو غير ذلك من أنواع العقارات، وسواء كان التصرف موثقاً أو غير موثق"، وكما نصت الفقرة (1) من المادة (5) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية على "تُستوفى الضريبة المستحقة من المتصرف، ويلتزم بسدادها وأية التزامات أخرى قد تنشأ عنها". وبعد الاطلاع على كامل ملف الدعوى وما احتوى عليه من دفوع، تكمن مطالبة المدعي بإلغاء فاتورة ضريبة التصرفات العقارية للصك رقم (471710009305)؛ حيث قام المدعي ببيع العقار ل... والذي قام بتزويده بشهادة تحمل الدولة للمسكن الأول، وتم إخضاع العقار للضريبة المستحقة من قبل المدعى عليها، وبالاطلاع على مذكرة الرد الجوابية للمدعى عليها أشارت إلى عدم انطباق الأمر الملكي رقم (أ/84) وتاريخ 14/02/1442هـ على حالة المدعي؛ حيث إنه سبق الاستفادة من شهادة المسكن الأول في تصرف سابق، ونتيجة لذلك



تم إخضاع مبلغ الضريبة استنادًا إلى المادة (4) من اللائحة التنفيذية، وحيث إن أي تصرف قانوني ناقل للملكية العقار أو لحيازته لغرض تملكه أو تملك منفعته يستوجب فرض ضريبة بنسبة قدرها (5%) من إجمالي قيمة التصرف في العقارات مهما كانت حالتها أو شكلها أو استخدامها في وقت التصرف إلا ما استثنى طبقًا للمادة (3) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية، وبما أن المدعى عليها لم تقدم ما يثبت استفادة المشتري السابقة لشهادة المسكن الأول، خاصة أنه لا يتم نقل العقار من قبل المحكمة أو الموثق إلا بعد تسجيل بيانات التصرف في موقع هيئة الزكاة والضريبة والجمارك وصدور الفاتورة بالضريبة المستحقة وسدادها، وفي حالة المدعي ستظهر الضريبة المستحقة صفرًا في حالة كانت شهادة المسكن الأول صالحة للمشتري، وفي حال استفادة المشتري منها في تصرف سابق ستظهر رسالة أنه تم استخدام الشهادة في تصرف سابق، كما أن المدعى عليها أرفقت جدول بيانات يظهر فيه هوية المشتري ورقم طلب غير واضح المصدر، الأمر الذي تنتهي معه الدائرة إلى إلغاء قرار المدعى عليها لعدم تقديمها ما يثبت استفادة المشتري السابقة من شهادة المسكن الأول.

وبناءً على ما تقدم وعملاً بأحكام الاتفاقية الموحدة ونظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية وقواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية، قررت الدائرة بعد المداولة بالإجماع:

### القرار:

أولاً: قبول الدعوى من الناحية الشكلية.

ثانياً: قبول دعوى المدعي من الناحية الموضوعية، وإلغاء قرار المدعى عليها بشأن فرض ضريبة التصرفات العقارية محل الدعوى.

صدر هذا القرار حضورياً بحق الطرفين، ويُعتبر نهائياً وواجب النفاذ؛ وفقاً لأحكام المادة (42) من قواعد عمل اللجان.

وصل الله وسلم على نبيينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

تم اكتساب الحكم القطعية بمضي مدة الاعتراض بموجب الفقرة (2) من المادة (33) من قواعد عمل اللجان الزكوية والضريبية والجمركية).



## ضريبة التصرفات العقارية

القرار رقم (VSR-2023-95077)

الصادر في الدعوى رقم (R-2022-95077)

لجنة الفصل

الدائرة الثانية للفصل في مخالفات ومنازعات

ضريبة القيمة المضافة في مدينة الرياض

### المفاتيح:

ضريبة التصرفات العقارية الناتجة عن إعادة تقييم العقار - غرامة التأخر في السداد - قيمة العقار المقرر عليها لا تعكس قيمته الحقيقية - ما يرتبط به يأخذ حكمه.

### الملخص:

مطالبة المدعية بإلغاء قرار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بشأن فرض ضريبة التصرفات العقارية الناتجة عن إعادة تقييم العقار، وفرض غرامة التأخر في السداد. - أجابت الهيئة فيما يتعلق بالضريبة المستحقة بعد إعادة التقييم: بأن الهيئة قامت وفقاً للصلاحيات الممنوحة لها نظاماً بإعادة تقييم قيمة العقار محل الدعوى، وتبين للهيئة أن قيمة العقار المقرر عليها لا تعكس قيمته الحقيقية، بل هي أقل من القيمة السوقية لذات المخطط والمدة. وفيما يتعلق بغرامة التأخر في السداد: فنظراً لما نتج عن عملية إعادة التقييم المشار إليها أعلاه من زيادة في قيمة الضريبة المستحقة التي لم يتم سدادها من قبل المدعية في ميعادها النظامي؛ تم فرض غرامة التأخر في السداد. - ثبت للدائرة فيما يتعلق بالبند الأول: أن المدعى عليها لم توضح في مذكرة الرد الجوابية ولا في إشعار نتائج إعادة التقييم؛ آلية احتساب قيمة العقار بقيمة عليها من القيمة المفصح عنها، ولم تقدم المستندات الثبوتية اللازمة التي على أثرها جرى احتساب الفرق. وهو الذي تنتهي معه الدائرة إلى إلغاء قرار المدعى عليها. وفيما يتعلق بالبند الثاني: فلأن رأي الدائرة في البند الأول قد أفضى إلى إلغاء قرار المدعى عليها في إجراءاتها، ولأن غرامة التأخر في السداد نتجت عن ذلك؛ فإن ما يرتبط به يأخذ حكمه. مؤدى ذلك: قبول الدعوى من الناحية الشكلية، وقبول دعوى المدعية من الناحية الموضوعية، وإلغاء قرار المدعى عليها بشأن إعادة تقييم العقار محل الدعوى وما نتج عن ذلك من غرامة التأخر في السداد - اعتبار القرار نهائياً وواجب النفاذ بموجب المادة (42) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية.

### المستند:

- المادتان (2) و(4) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم (712) وتاريخ

[1442/02/15هـ](#)



- "ما يرتبط به يأخذ حكمه".

## الوقائع:

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله وآله وصحبه ومن والاه، وبعد:

في يوم الثلاثاء 2023/01/31م، اجتمعت الدائرة الثانية للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في مدينة الرياض، المنشأة بموجب نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي ذي الرقم (م/1) بتاريخ 1425/01/15هـ وتعديلاته، والمشكلة بموجب الأمر الملكي رقم (17218) بتاريخ 1442/03/27هـ، وذلك للنظر في الدعوى المشار إليها أعلاه. وإذ استوفت الدعوى الأوضاع النظامية المقررة، فقد أودعت لدى الأمانة العامة للجان الضريبية بتاريخ 2022/02/10م.

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن... (هوية وطنية رقم...) تقدمت بلائحة دعوى تضمنت اعتراضها على قرار المدعى عليها بشأن فرض ضريبة التصرفات العقارية الناتجة عن إعادة تقييم العقار، وعلى فرض غرامة التأخر في السداد. وتطلب إلغاء قرار المدعى عليها.

وبعرض لائحة الدعوى على المدعى عليها، أجابت على النحو الآتي: أولاً: الناحية الموضوعية: بالاطلاع على صحيفة دعوى المدعية والبنود المعترض عليها، يتبين أنها تنحصر في الاعتراض على إعادة التقييم الصادر من الهيئة بشأن ضريبة التصرفات العقارية وما ترتب على ذلك من فرض غرامة التأخر بالسداد. وعليه فتوجز الهيئة ردها على النحو الآتي: أولاً: بشأن الضريبة المستحقة بعد إعادة التقييم: قامت الهيئة وفقاً للصلاحيات الممنوحة لها نظاماً بإعادة تقييم قيمة العقار محل الدعوى، وتبين للهيئة أن قيمة العقار المقر عنها لا تعكس قيمته الحقيقية، بل هي أقل من القيمة السوقية لذات المخطط والمدة. ونتيجةً لذلك قامت الهيئة بتعديل مبلغ الضريبة المستحقة استناداً إلى المادة (4) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية التي نصت على: "تستحق الضريبة في تاريخ التصرف على أساس القيمة المتفق عليها بين طرفيه أو أطرافه أو قيمة العقار، وبشرط ألا تقل عن القيمة السوقية العادلة في تاريخ التصرف....."، واستناداً إلى المادة (6) من ذات اللائحة التي نصت على: "لغايات التحقق من صحة احتساب الضريبة المستحقة، يحق للهيئة القيام بما يلي: 1- التحقق من قيمة العقارات أو التصرفات التي تمت عليها. 2- تقدير قيمة العقارات والتصرفات غير المحددة القيمة أو التي يتبين أن القيمة الواردة بشأنها في عقد التصرف أقل من القيمة السوقية، أو التي تقدم بشأنها معلومات أو بيانات غير صحيحة". ثانياً: بشأن غرامة التأخر في السداد: فنظرًا لما نتج عن عملية إعادة التقييم المشار لها أعلاه من زيادة في قيمة الضريبة المستحقة التي لم يتم سدادها من قبل المدعية في ميعادها النظامي؛ تم فرض غرامة التأخر في السداد وذلك استناداً إلى الفقرة (ج) من المادة (8) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية التي نصت على: "يعاقب كل من لم يسدد الضريبة المستحقة خلال المدة المحددة نظاماً بغرامة تعادل (5%) من قيمة الضريبة غير المسددة عن كل شهر أو جزء منه لم تسدد عنه الضريبة". ثانياً: الطلبات: تطلب الهيئة من اللجنة الموقرة الحكم برفض الدعوى للأسباب الموضحة أعلاه، وتأييد إجراء الهيئة محل الدعوى. وتحفظ الهيئة بحقها في تقديم المزيد من الردود والإيضاحات إلى ما قبل إقفال باب المرافعة. انتهى ردها.



وفي يوم الخميس 2022/12/22م، افتتحت الجلسة المنعقدة عبر الاتصال المرئي طبقاً لإجراءات التقاضي المرئي عن بعد، استناداً إلى ما جاء في البند (ثانياً) من المادة الخامسة عشرة من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ وبالنداء على طرفي الدعوى، ثبت أنه حضر... (سجل مدني رقم... أصالة، وحضرت... (سجل مدني رقم...)) بصفتها ممثلة للمدعى عليها (هيئة الزكاة والضريبة والجمارك) بموجب خطاب التفويض رقم (...)) وتاريخ .../.../1443هـ، الصادر من نائب المحافظ للشؤون القانونية والالتزام. وبسؤال المدعية عن دعواها أجابت وفقاً لما جاء في صحيفة الدعوى، وتتمسك بما ورد بها. وبسؤال ممثلة المدعى عليها عن ردها، أجابت وفقاً لمذكرة الرد، وتتمسك بما ورد بها، وقدمت مذكرة جوابية إلحاقية رقم (2) مشفوعة ببعض المستندات. وبعرضها على المدعية طلبت مهلة للاطلاع والرد. وعليه فقررت الدائرة تأجيل النظر، وحددت تاريخ 2023/01/05م موعداً للجلسة القادمة. على أن تقدم المدعية ردها في موعد أقصاه 2022/12/29م، وتقدم ممثلة المدعى عليها ردها قبل موعد الجلسة القادمة.

وفي يوم الخميس 2023/01/05م، افتتحت الجلسة المنعقدة عبر الاتصال المرئي طبقاً لإجراءات التقاضي المرئي عن بعد، استناداً إلى 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 وبالنداء على طرفي الدعوى، ثبت أنها لم تحضر المدعية أو من يمثلها نظاماً بالرغم من ثبوت تبليغها بموعد هذه الجلسة عبر البريد الإلكتروني المقيد في ملف الدعوى، وحضر... (سجل مدني رقم...)) بصفته ممثلاً للمدعى عليها (هيئة الزكاة والضريبة والجمارك) بموجب خطاب التفويض رقم (...)) وتاريخ .../.../1443هـ، الصادر من نائب المحافظ للشؤون القانونية والالتزام. وعليه فقررت الدائرة شطب الدعوى لعدم صلاحية الفصل فيها.

وبتاريخ 2023/01/05م، تقدمت المدعية بطلب إعادة السير في الدعوى.

وفي يوم الثلاثاء 2023/01/31م، افتتحت الجلسة المنعقدة عبر الاتصال المرئي طبقاً لإجراءات التقاضي المرئي عن بعد، استناداً إلى ما جاء في البند (ثانياً) من المادة الخامسة عشرة من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ وبالنداء على طرفي الدعوى، ثبت أنه حضر... (سجل مدني رقم... أصالة، وحضرت... (سجل مدني رقم...)) بصفتها ممثلة للمدعى عليها (هيئة الزكاة والضريبة والجمارك) بموجب خطاب التفويض رقم (...)) وتاريخ .../.../1443هـ، الصادر من نائب المحافظ للشؤون القانونية والالتزام. وفي هذه الجلسة وبعد استعراض المستندات المقدمة من طرفي الدعوى، سألت الدائرة الطرفين عما يودان إضافته، فقرررا الاكتفاء بما سبق تقديمه. وعليه فقررت 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 (م/1) بتاريخ 1425/01/15هـ وتعديلاته، ولائحته التنفيذية الصادرة بموجب قرار وزير المالية رقم (1535) بتاريخ 1425/06/11هـ وتعديلاتها، واستناداً لنظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/113) وتاريخ





1438/11/02هـ وتعديلاته، وإلى اللائحة التنفيذية للنظام الصادرة بقرار من مجلس إدارة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك برقم (3839) وتاريخ 1438/12/14هـ وتعديلاتها، وإلى قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي الكريم رقم (26040) وتاريخ 1441/06/11هـ، وإلى الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون الخليجي، والأنظمة واللوائح ذات العلاقة.

من حيث الشكل: إذ قدمت الدعوى من ذي صفة وخلال المدة النظامية، فيتعين قبول الدعوى شكلاً. من حيث الموضوع: فإنه بتأمل الدائرة في أوراق الدعوى وإجابة طرفيها بعد إمهالها ما يكفي لإبداء وتقديم ما لديهما؛ ثبت للدائرة أن الخلاف يكمن في فرض ضريبة التصرفات العقارية الناتجة عن إعادة تقييم العقار، وفي فرض غرامة التأخر في السداد.

وفيما يتعلق بالبند الأول (ضريبة التصرفات العقارية): يتضح أن الخلاف يكمن في اعتراض المدعية على قرار المدعي عليها في إعادة تقييمها للعقار بقيمة أعلى من قيمة البيع، وهذا نتج عنه ضريبة التصرفات العقارية المستحقة الدفع. ونصت المادة (2) من لائحة التصرفات العقارية على: "تُفرض ضريبة بنسبة قدرها (5%) خمسة بالمائة من إجمالي قيمة التصرف في العقارات مهما كانت حالتها أو شكلها أو استخدامها في وقت التصرف، وتشمل الأرض وما يتم إنشاؤه أو تشييده أو بناؤه عليها وسواء أنصب التصرف عليها بحالتها أو بعد إقامة منشآت عليها، وسواء كان هذا التصرف شاملاً لكامل العقار أو أي جزء من مفرراً أو مشاعاً أو وحدة سكنية أو غير ذلك من أنواع العقارات وسواء كان التصرف موثقاً أو غير موثق". وبعد الاطلاع على كامل ملف الدعوى وما احتوى عليه من دفوع، يتضح اعتراض المدعية على قرار المدعي عليها، فذكرت المدعية في لائحة الدعوى أنه تم شراء المخطط وتم وضع سعر واحد للمتر في جميع القطع أثناء الشراء. وأوضحت وجود قطع أفضل من الأخرى من ناحية العمق والعرض على الشارع والاتجاه. وعليه فيكون سعر الشراء للقطع غير حقيقي لأنه أسوأ الموجود بالمخطط، بالإضافة إلى أن المخطط والقطع في منخفض، وأطوالها غير جيدة، وأضلاعها مختلفة، وجميعها شارع واحد، و8 منها شارع غربي وتم بيعها على مشترٍ واحد. وجاء رد المدعي عليها في مذكرتها الجوابية أنه وفقاً للصلاحيات الممنوحة لها نظاماً بإعادة تقييم لقيمة العقارات تبين لها أن قيمة العقارات المقر عنها لا تعكس قيمتها الفعلية، بل هي أقل من القيمة السوقية. ونتيجة لذلك قامت الهيئة بتعديل مبلغ الضريبة المستحقة استناداً إلى المادة (4) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية. وجاء رد المدعية على مذكرة الرد الجوابية للمدعي عليها بأن القطع في منخفض قوي بالنسبة للقطع المجاورة، بالإضافة إلى أن أطوال القطعة المذكورة غير جيدة، فدخلها كبير مقارنة بعرضها على الشارع (العرض 15م، والعمق 39م)، وأن القطع أضلاعها مختلفة وشارع واحد، إضافة إلى أن السعر المذكور هو السعر الحقيقي، وتم بيع أكثر من قطعة بأسعار متقاربة بسبب العيوب المذكورة. وأوضحت المدعية في البريد المرفق أنه تم قبول اعتراضها من قبل الهيئة على بعض الأراضي الموجودة في نفس المخطط، والمبيعة على نفس المشتري في نفس اليوم ونفس العيوب الموضحة، ورفض بعضها. وأرفقت المدعية نتائج إعادة التقييم للعقار وبياناتها كالاتي: رقم الصك (...). وسعر البيع بعد التعديل (76,446.60) ريالاً. الضريبة (3,822.33) ريالاً. التسبب: القيمة المصرح عنها أقل من القيمة السوقية للعقار - مخالفة أحكام المادة الرابعة من اللائحة. وبناءً على ما سبق ذكره، فإذا لم توضح المدعي عليها -لا في مذكرة الرد الجوابية ولا في إشعار نتائج إعادة التقييم- آلية احتساب قيمة





العقار بقيمة أعلى من القيمة المفصح عنها، ولم تقدم المستندات الثبوتية اللازمة التي على أثرها جرى احتساب الفرق؛ فالذي تنتهي إليه الدائرة هو إلغاء قرار المدعى عليها.

وفيما يتعلق بالبند الثاني (بند غرامة التأخر في السداد): يتضح أن الخلاف يكمن في اعتراض المدعية على قرار المدعى عليها في إعادة تقييمها للعقار بقيمة أعلى من قيمة البيع، وهذا نتج عنه غرامة التأخر في السداد للضريبة المستحقة الدفع. وبعد الاطلاع على كامل ملف الدعوى وما احتوى عليه من دفوع؛ تكمن مطالبة المدعية في إلغاء غرامة التأخر في السداد الناتجة عن إعادة تقييم المدعى عليها لبيع عقار المدعية. وإن رأي الدائرة في البند الأول قد أفضى إلى إلغاء قرار المدعى عليها في إجراءاتها، ولأن غرامة التأخر في السداد نتجت عن ذلك؛ فإن ما يرتبط به يأخذ حكمه. وهو الذي تنتهي معه الدائرة إلى إلغاء قرار المدعى عليها.

وبناءً على ما تقدم وعملاً بأحكام الاتفاقية الموحدة ونظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية وقواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية؛ قررت الدائرة بعد المداولة بالإجماع:

### القرار:

أولاً: قبول الدعوى من الناحية الشكلية.

ثانياً: قبول دعوى المدعية من الناحية الموضوعية وإلغاء قرار المدعى عليها بشأن إعادة التقييم للعقار محل الدعوى وما نتج عن ذلك من غرامة التأخر في السداد.

صدر هذا القرار حضورياً بحق الطرفين. ويعتبر نهائياً واجب النفاذ وفقاً لأحكام المادة (42) من قواعد عمل اللجان.

وصلّى اللّهم وسلّم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

تم اكتساب الحكم القطعية بمضي مدة الاعتراض بموجب الفقرة (2) من المادة (33) من قواعد عمل اللجان الزكوية والضريبية والجمركية).



## ضريبة التصرفات العقارية

القرار رقم (VTR-2022-1653)

لجنة الفصل

الصادر في الدعوى رقم (R-75886-2021)

الدائرة الثالثة للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة

في مدينة الرياض

### المفاتيح:

ضريبة التصرفات العقارية - إعادة التقييم لضريبة التصرف العقاري - اختلاف في قيمة الضريبة المستحقة لم تسدد في الميعاد النظامي - فرض غرامة التأخر في السداد عن الأشهر اللاحقة للتصرف العقاري - إلغاء القرار.

### الملخص:

اعتراض المدعية على قرار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بشأن إعادة التقييم لضريبة التصرف العقاري، والغرامات المترتبة على إعادة التقييم، ويطلب بإلغاء القرار والغرامات - دفعت الهيئة بالآتي: تبين قيام المدعي بالتصرف في العقار الموثق بالصك رقم (...) بقيمة تقل عن قيمته السوقية العادلة، مما يُعد مخالفة للمادة (4) من اللائحة. وبعد مراجعة الإقرار تبين عدم صحته، مما استوجب تعديله، مما نتج عنه وجود اختلاف في قيمة الضريبة المستحقة لم تسدد في الميعاد النظامي. وتم فرض غرامة التأخر في السداد عن الأشهر اللاحقة للتصرف العقاري - ثبت للدائرة فيما يتعلق بالبند الأول وحيث إن المدعي عليها قامت بإعادة تقييم ثمن الأرض معللة ذلك في مذكرتها الجوابية بأنها القيمة السوقية العادلة للعقار، وحيث لم تقدم من المستندات المعتبرة التي تؤيد صحة قرارها، ولم توضح الطرق والوسائل التي أدت إلى تحديد سعر العقار محل الاعتراض، وحيث إن المدعي قد أقر بإفصاحه على وجود عملية بيع بثمن قدره (1,000) ريال، الأمر الذي يستدل منه أن المبلغ الموضوع كقيمة لثمن البيع هو مبلغ رمزي لإثبات نقل الملكية بما يتشابه مع حالة الهبة بنقل ملكية العقار بدون قيمة وهي تعد من الحالات المستثناة. وحيث إن الغرامة محل النزاع ناتجة عن قرار إعادة التقييم ومرتبطة به، فإن ما يرتبط به يأخذ حكمه. مؤدى ذلك: إلغاء قرار المدعي عليها وما ترتب عليه من غرامات - اعتبار القرار نهائياً وواجب النفاذ.

### المستند:

- المادة (6/3/أ)، و(8/ج) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم

(712)، وتاريخ 15 صفر 1442هـ.



## الوقائع:

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وآله وصحبه ومن والاه؛ وبعد:

في يوم الأحد 2022/10/02م، اجتمعت الدائرة الثالثة للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في مدينة الرياض، المنشأة بموجب نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/1/15هـ وتعديلاته، والمشكلة بموجب الأمر الملكي رقم (17218) بتاريخ 1442/03/27هـ، وذلك للنظر في الدعوى المشار إليها أعلاه، وحيث استوفت الدعوى الأوضاع النظامية المقررة، فقد أودعت لدى الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية، بتاريخ 2021/10/17م.

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن المدعي ...، هوية وطنية رقم (...). أصالة عن نفسه، تقدّم بلائحة دعوى تضمنت الاعتراض على قرار المدعي عليها بشأن إعادة التقييم لضريبة التصرف العقاري، والغرامات المترتبة على إعادة التقييم، ويطلب بإلغاء القرار والغرامات.

وبعرض ذلك على المدعي عليها، هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، قدمت مذكرة رد جاء فيها أنه تبين قيام المدعي بالتصرف في العقار الموثق بالصك رقم (...) بقيمة تقل عن قيمته السوقية العادلة، مما يُعد مخالفة للمادة (4) من اللائحة. وقامت الهيئة باعتبار القيمة السوقية العادلة هي الأساس في احتساب واستحقاق ضريبة التصرفات العقارية. وبعد مراجعة الإقرار تبين عدم صحته مما استوجب تعديله، مما نتج عنه وجود اختلاف في قيمة الضريبة المستحقة لم تسدد في الميعاد النظامي. وتم فرض غرامة التأخر في السداد عن الأشهر اللاحقة للتصرف العقاري. وفقاً لما نصت عليه المادة (8) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية. وختم ممثل المدعي عليها مذكرته بطلب رفض الدعوى. انتهى ردها.

وفي يوم الأحد بتاريخ 2022/10/02م، افتتحت الجلسة والمنعقدة عبر الاتصال المرئي طبقاً لإجراءات التقاضي المرئي عن بُعد؛ استناداً على ما جاء في البند (ثانياً) من المادة (الخامسة عشرة) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ؛ وبالمناداة على أطراف الدعوى لم يثبت حضور المدعي أو من يمثله على الرغم من تبلغه نظاماً، وحضر ... (الجنسية) بموجب هوية وطنية رقم (...). بصفته ممثلاً للمدعي عليها هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بموجب خطاب التفويض رقم (...) وتاريخ 1442/03/08هـ والصادر من وكيل المحافظ للشؤون القانونية، وبسؤال ممثل المدعي عليها عن رده أجاب بالتمسك بما جاء في مذكرة الرد، ولصلاحية الدعوى للفصل فيها، وفقاً لأحكام المادة (العشرين) من قواعد عمل لجان الفصل في مخالفات المنازعات الضريبية، قررت الدائرة رفع الجلسة للمداولة، تمهيداً لإصدار القرار.

## الأسباب:

بعد الاطلاع على أوراق الدعوى وبعد التدقيق، وبعد الاطلاع على الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون الخليجي المصدقة بالمرسوم الملكي رقم (م/51) وتاريخ 1438/05/03هـ، وبعد الاطلاع على نظام ضريبة



الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/1/15هـ وتعديلاته، ولائحته التنفيذية الصادرة بموجب قرار وزير المالية رقم (1535) بتاريخ 1425/6/11هـ وتعديلاتها، واستنادًا على نظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/113) وتاريخ 1438/11/2هـ وتعديلاته، وعلى اللائحة التنفيذية للنظام الصادرة بقرار من مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل برقم (3839) وتاريخ 1438/12/14هـ وتعديلاتها، وعلى قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ، والأنظمة واللوائح ذات العلاقة، نظرت الدائرة في الدعوى:

من حيث الشكل، لما كان المدعي يهدف من دعواه إلى الاعتراض على قرار المدعي عليها بشأن التقييم النهائي لضريبة التصرف العقاري، والغرامات، وذلك استنادًا إلى اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية. وحيث قُدمت الدعوى من ذي صفة وخلال المدة النظامية، مما يتعين معه قبول الدعوى شكلاً.

من حيث الموضوع، فإنه بتأمل الدائرة في أوراق الدعوى وإجابة طرفيها بعد إمهالها ما يكفي لإبداء وتقديم ما لديهما، ثبت للدائرة أن المدعي عليها أصدرت قرارها بشأن إعادة التقييم النهائي لضريبة التصرف العقاري، وفرض غرامة التأخر في السداد، حيث تبين الآتي:

أولاً: ضريبة التصرفات العقارية: يكمن الخلاف في قيام المدعي عليها بإعادة تقييم التصرف العقاري، على الصك رقم (...). ليكون قيمة البيع بمبلغ وقدره (247,981.40) ريالاً، وضريبة تصرفات عقارية بمبلغ وقدره (12,349) ريالاً، والمدعي يعترض على ذلك على أساس أن زوجته في من اشترت في الأساس العقار محل الدعوى، ولسهولة الإجراءات تم نقلها ملكيتها له ابتداءً، وفي تاريخ (1442/08/24هـ) طلبت زوجته نقل العقار محل الدعوى ملكيتها وتم تسجيل سعر البيع بقيمة (1,000) ريال لتسهيل النقل بين الطرفين، وبالاطلاع على ملف الدعوى وما قُدم فيها، وحيث إن المدعي عليها قامت بإعادة تقييم ثمن الأرض معللة ذلك في مذكرتها الجوابية بأنها القيمة السوقية العادلة للعقار، وحيث لم تقدم من المستندات المعتبرة التي تؤيد صحة قرارها، ولم توضح الطرق والوسائل التي أدت إلى تحديد سعر العقار محل الاعتراض، وإنما اكتفت بذكر إعادة التقييم وفق القيمة السوقية العادلة في مذكرة ردها الجوابية دون إنزال للوقائع على أسانيد النظامية بما يمكن به للمدعي من تقديم الأدلة لإثبات العكس، وحيث إن المدعي قد أقر بإفصاحه على وجود عملية بيع بثمن قدره (1,000) ريال، الأمر الذي يستدل منه أن المبلغ الموضوع كقيمة لثمن البيع هو مبلغ رمزي لإثبات نقل الملكية بما يتشابه مع حالة الهبة بنقل ملكية العقار بدون قيمة، وهي تُعد من الحالات المستثناة وفق الفقرة (1/6) من المادة (3) من اللائحة، لا سيما وأن طرفي البيع هما: الزوج (الناقل للملكية المتصرف) والزوجة (المنقول لها الملكية المتصرف إليه)، ولما تقدم فإن الدائرة تنتهي إلى إلغاء قرار المدعي عليها في هذا الجانب.

ثانياً: بند غرامة التأخر في السداد، وحيث إن الغرامة محل النزاع ناتجة عن قرار إعادة التقييم ومرتبطة به، فإن ما يرتبط به يأخذ حكمه، وبما أن الدائرة انتهت في البند (أولاً) إلى إلغاء قرار المدعي عليها فيما يتعلق بإعادة تقييم قيمة التصرف العقاري، واستنادًا إلى الفقرة (ج) من المادة (الثامنة) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية والتي نصت على أنه: "دون إخلال بأي عقوبة أشد منصوص عليها في أي نظام آخر، تطبق على مخالفين أحكام هذه اللائحة العقوبات الآتية: ج. يعاقب كل من لم يسدد الضريبة المستحقة خلال المدة المحددة نظامًا بغرامة تعادل (5%) من



قيمة الضريبة غير المسددة عن كل شهر أو جزء منه لم تسدد عن الضريبة، ولوزير المالية وفق ضوابط يحددها الإعفاء من هذه العقوبة أو تخفيضها". ولما تقدم فإن الدائرة تنتهي إلى إلغاء قرار المدعى عليها في هذا الجانب. وبناءً على ما تقدّم، وبعد المداولة، قررت الدائرة بالإجماع:

### القرار:

- إلغاء قرار المدعى عليها وما ترتب عليه من غرامات.

صدر هذا القرار حضورياً بحق الطرفين، وفقاً لأحكام المادة (السادسة والخمسين) من نظام المرافعات الشرعية، ويُعتبر تاريخ إيداع القرار في النظام الإلكتروني الخاص بالأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية هو تاريخ تسليم القرار، ويُعتبر هذا القرار نهائياً وواجب النفاذ وفقاً لما نصت عليه المادة (الثانية والأربعون) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية.

وصلّى اللهم وسلّم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

(تم اكتساب الحكم القطعية بمضي مدة الاعتراض استناداً على المادة (42) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية).



## ضريبة التصرفات العقارية

القرار رقم (VTR-2022-1663)

الصادر في الدعوى رقم (R-97013-2022)

لجنة الفصل

الدائرة الثالثة للفصل في مخالفات ومنازعات

ضريبة القيمة المضافة في مدينة الرياض

### المفاتيح:

ضريبة التصرفات العقارية – إعادة تقييم التصرف العقاري – إلغاء قرار المدعى عليها.

### الملخص:

مطالبة المدعي بإلغاء قرار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بشأن إعادة تقييم التصرف العقاري وما ترتب عليه من غرامات - أجابت الهيئة بأنها قامت بإعادة تقييم التصرف العقاري لأن العقار لم يكن خاضعاً للقيمة السوقية العادلة - ثبت للدائرة فيما يتعلق بإعادة تقييم التصرف العقاري: أن المدعى عليها لم تقدّم ما يثبت صحة قرارها، وأن العقار لم يكن خاضعاً للقيمة السوقية العادلة بالرغم من أنها تدعي خلاف الأصل، وأنها قامت بهذا الإجراء سلفاً مما يقتضي وجود مستمسك تستند عليه. مؤدى ذلك: إلغاء قرار المدعى عليها وما ترتب عليه من غرامات - اعتبار القرار نهائياً وواجب النفاذ بموجب المادة (42) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية.

### الوقائع:

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وآله وصحبه ومن والاه؛ وبعد:

في يوم الأربعاء 2022/09/14م، اجتمعت الدائرة الثالثة للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في مدينة الرياض، المنشأة بموجب نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/1/15هـ وتعديلاته، والمشكلة بموجب الأمر الملكي رقم (17218) بتاريخ 1442/03/27هـ، وذلك للنظر في الدعوى المشار إليها أعلاه، وحيث استوفت الدعوى الأوضاع النظامية المقررة، فقد أودعت لدى الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية، بتاريخ 2022/02/27م.

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن ... هوية وطنية رقم (...).، تقدّم بلائحة دعوى تضمّنت الاعتراض على قرار المدعى عليها بشأن إعادة تقييم التصرف العقاري، للصك رقم (...).، وما ترتب عليه من غرامات، ويطلب بإلغاء القرار والغرامات.



وبعرض ذلك على المدعى عليها، هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، قدمت مذكرة رد دفعت بعدم قبول الدعوى شكلاً، لتحصن القرار، استناداً إلى المادة (3) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية، حيث إن قرار الهيئة صدر بتاريخ 2021/10/21م. انتهى ردها.

وفي يوم الأربعاء بتاريخ 2022/09/14م، افتتحت الجلسة والمنعقدة عبر الاتصال المرئي طبقاً لإجراءات التقاضي المرئي عن بعد؛ استناداً على ما جاء في البند (ثانياً) من المادة (الخامسة عشرة) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (...). وتاريخ 1441/04/21هـ وبالمناداة على أطراف الدعوى حضر المدعي أصالةً. وحضر ... (الجنسية) بموجب هوية وطنية رقم (...). بصفته ممثلاً لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك بموجب خطاب التفويض رقم (...). وتاريخ .../10/1443هـ والصادر من وكيل المحافظ للشؤون القانونية، وبسؤال المدعي عن دعواه أجاب وفقاً لما جاء في اللائحة المقدمة للأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية والتمسك بما ورد فيها، وبسؤال ممثل المدعى عليها عن رده أجاب بالتمسك بما جاء في مذكرة الرد. بسؤال طرفي الدعوى عما يودان إضافته، قرراً الاكتفاء بما تم تقديمه سابقاً. وعليه قررت الدائرة رفع الجلسة للمداولة، تمهيداً لإصدار القرار.

### الأسباب:

بعد الاطلاع على أوراق الدعوى وبعد التدقيق، وبعد الاطلاع على الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون الخليجي المصدقة بالمرسوم الملكي رقم (م/51) وتاريخ 1438/05/03هـ، وبعد الاطلاع على نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/1/15هـ وتعديلاته، ولائحته التنفيذية الصادرة بموجب قرار وزير المالية رقم (1535) بتاريخ 1425/6/11هـ، وبعد الاطلاع على نظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/113) وتاريخ 1438/11/2هـ وتعديلاته، وعلى اللائحة التنفيذية للنظام الصادرة بقرار من مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل برقم (3839) وتاريخ 1438/12/14هـ وتعديلاتها، واستناداً على الأمر الملكي رقم (أ/84) وتاريخ 1442/2/14هـ وعلى قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ وعلى لائحة التصرفات العقارية الصادرة بموجب قرار وزير المالية رقم (712) وتاريخ 15/2/1442هـ وتعديلاتها، واستناداً على الأنظمة واللوائح ذات العلاقة، نظرت الدائرة في الدعوى:

من حيث الشكل، لما كان المدعي يهدف من دعواه إلى الاعتراض على قرار المدعى عليها بشأن التقييم النهائي لضريبة التصرف العقاري، والغرامات، وذلك استناداً إلى اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية، وحيث قدمت الدعوى من ذي صفة وخلال المدة النظامية، مما يتعين معه قبول الدعوى شكلاً. وأما ما يتعلق بدفع المدعى عليها بعدم قبول الدعوى شكلاً لتحصن القرار، وحيث إن المدعي دفع بعدم علمه بالقرار، وذلك بسبب مرض والدته ومرافقته لها، وحيث قدم المدعي مستنداً يثبت صحة ما ذكره، بالإضافة إلى أن الهيئة قد أبلغته بوسيلة لم يعتمدها كعنوان له، وعليه فإن الدائرة تلتفت عن هذا الدفع.

من حيث الموضوع، فإنه بتأمل الدائرة في أوراق الدعوى وإجابة طرفيها بعد إمهالها ما يكفي لإبداء وتقديم ما لديهما، ثبت للدائرة أن المدعى عليها أصدرت قرارها بشأن إعادة تقييم التصرف العقاري للصك رقم (...). وما ترتب عليه من





غرامات، حيث يكمن الخلاف في اعتراض المدعي على قرار إعادة تقييم للتصرف العقاري، وذلك لإثبات صحة البيع وظروف السوق، وحيث إن المدعى عليها لم تقدم ما يثبت صحة قرارها، وأن العقار لم يكن خاضعاً للقيمة السوقية العادلة بالرغم من أنها مدعي خلاف الأصل وأنها قامت بهذا الإجراء سلفاً مما يقتضي وجود مستمسك تستند عليه، وحيث لم تقدم المدعى عليها المستند في حينه ولمّا كانت إطالة أمد التقاضي مخالفة لمقتضيات العدالة فقد رأت الدائرة استيفاءها للأوضاع التي من شأنها أن تكون مهياًة للفصل فيها، ولما تقدم فإن الدائرة تنتهي إلى قبول مطالبة المدعي وإلغاء قرار المدعى عليها.

## القرار:

أولاً: قبول الدعوى شكلاً.

ثانياً: إلغاء قرار المدعى عليها وما ترتب عليه.

صدر هذا القرار حضورياً بحق الطرفين، ويعتبر تاريخ إيداع القرار في النظام الإلكتروني الخاص بالأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية هو تاريخ تسليم القرار، ويعتبر هذا القرار نهائياً وواجب النفاذ وفقاً لما نصت عليه المادة (الثانية والأربعون) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية.

وصلّى اللهم وسلّم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

(تم اكتساب الحكم القطعية بمضي مدة الاعتراض استناداً على المادة (42) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية).



## ضريبة التصرفات العقارية

القرار رقم (VTR-2022-1676)

لجنة الفصل

الدائرة الثالثة للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة

الصادر في الدعوى رقم (R-75528-2021)

في مدينة الرياض

### المفاتيح:

ضريبة التصرفات العقارية - إعادة التقييم لضريبة التصرف العقاري - عدم صحة احتساب قيمة الأرض - قيمة سوقية عادلة للعقار.

### الملخص:

اعتراض المدعية على قرار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بشأن إعادة التقييم لضريبة التصرف العقاري، والغرامات المترتبة على إعادة التقييم، ويطلب بإلغاء القرار والغرامات؛ لكون العقار تم نقله عن طريق الهبة لأخيه، كما يدفع بعدم صحة احتساب المدعى عليها لقيمة الأرض - دفعت الهيئة بالآتي: تم فحص التصرف العقاري، ونتج إعادة التقييم للتصرف العقاري بناءً على القيمة السوقية العادلة للعقار واحتساب ضريبة التصرفات العقارية - ثبت للدائرة فيما يتعلق بالبند الأول بند ضريبة التصرفات العقارية: وحيث إن الواهب تربطه علاقة الإخوة بالموهوب له، وهي القرابة من الدرجة الثالثة، مؤدى ذلك عدم شمولية الاستثناء من تطبيق ضريبة التصرفات العقارية على تصرف المدعي. وأما ما يتعلق بإعادة تقييم مبلغ التصرف العقاري من قبل المدعي عليها، وحيث إن المدعي عليها قامت بتقييم ثمن الأرض بمبلغ وقدره (369,255) ريالاً، معللة ذلك في مذكرتها الجوابية بأنها القيمة السوقية العادلة للعقار، وحيث لم تقدم من المستندات المعتبرة والتي تؤيد صحة قرارها وما يثبت صحة تقييمها، كتقديم بيان مبيعات الأراضي الواقعة بنفس رقم المخطط. وحيث إن الغرامة محل النزاع ناتجة عن قرار إعادة التقييم ومرتبطة به، فإن ما يرتبط به يأخذ حكمه. مؤدى ذلك: تعديل قرار المدعى عليها في احتساب قيمة التصرف العقاري محل الدعوى ليكون بمبلغ قدره (150,000) ريال. تعديل الغرامات وفق ما جاء في البند أولاً. رفض ما عدا ذلك من طلبات - اعتبار القرار نهائياً وواجب النفاذ.

### المستند:

- المادة (7/1) من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية الصادرة بقرار وزير العدل رقم (39933)

وتاريخ 1435/05/19 هـ.



- المادة (3) الفقرة (أ/6)، (8/ج) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم (712)، وتاريخ 15 صفر 1442هـ

## الوقائع:

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وآله وصحبه ومن والاه؛ وبعد:

في يوم الإثنين 2022/09/19م، اجتمعت الدائرة الثالثة للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في مدينة الرياض، المنشأة بموجب نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/1/15هـ وتعديلاته، والمشكلة بموجب الأمر الملكي رقم (17218) بتاريخ 1442/03/27هـ، وذلك للنظر في الدعوى المشار إليها أعلاه، وحيث استوفت الدعوى الأوضاع النظامية المقررة، فقد أودعت لدى الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية، بتاريخ 2021/10/13م.

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن المدعي ...، هوية وطنية رقم (...)، أصالة عن نفسه، تقدّم بلائحة دعوى تضمنت الاعتراض على قرار المدعى عليها بشأن إعادة التقييم لضريبة التصرف العقاري، والغرامات المترتبة على إعادة التقييم، ويطلب بإلغاء القرار والغرامات.

وبعرض ذلك على المدعى عليها، هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، قدمت مذكرة رد جاء فيها أنه تم فحص التصرف العقاري، ونتج إعادة التقييم للتصرف العقاري بناءً على القيمة السوقية العادلة للعقار واحتساب ضريبة التصرفات العقارية. وما يتعلق بما ذكره المدعي من أن الهبة لأخيه تصرف عقاري مستثنى من تطبيق ضريبة التصرفات العقارية، فإن ما قام به المدعي تصرف خاضع لضريبة التصرفات العقارية غير المستثنى من تطبيق الضريبة، حيث إن الهبة كانت لقريب من الدرجة الثالثة مما لا ينطبق عليه الاستثناء الوارد في الفقرة (أ/6) من المادة الثالثة من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية. وتم فرض غرامة التأخر في السداد على التصرف العقاري محل الدعوى، كون المدعي لم يسدد الضريبة عن الأشهر اللاحقة للشهر المستحق لدفع الضريبة نتيجة وجود اختلاف بين قيمة الضريبة المقر عنها والمستحقة. وفقاً لما نصت عليه المادة (ج/8) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية. وختم ممثل المدعي عليها مذكرته بطلب رفض الدعوى. انتهى ردها.

وفي يوم الإثنين بتاريخ 2022/09/19م، افتتحت الجلسة والمنعقدة عبر الاتصال المرئي طبقاً لإجراءات التقاضي المرئي عن بُعد؛ استناداً على ما جاء في البند (ثانياً) من المادة (الخامسة عشرة) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ وبالمناداة على أطراف الدعوى حضر المدعي أصالةً عن نفسه، وحضر ... (الجنسية) بموجب هوية وطنية رقم (...). بصفته ممثلاً لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك بموجب خطاب التفويض رقم (...). وتاريخ .../10/1443هـ والصادر من وكيل المحافظ للشؤون القانونية، وفي بداية الجلسة أفاد المدعي أنه وهب أخاه أرضاً اشتراها بمبلغ (150) ألف ريال، والمدعى عليها اعتبرتها خاضعة للتصرفات العقارية وسعّرتها بسعر مبالغ فيه، ويطلب إلغاء الضريبة لجهله بالنظام والغرامات التي ترتبت عليه، أو تعديل الضريبة ليعكس سعر الشراء. ويطلب تعليق ممثل المدعى عليها، أفاد بأنه يتمسك بدفوع ممثّله وفق مذكرة الرد



المرفقة في ملف الدعوى. وبسؤال طرفي الدعوى عما يودان إضافته، قرّرا الاكتفاء بما تم تقديمه سابقاً. وعليه قررت الدائرة رفع الجلسة للمداولة، تمهيداً لإصدار القرار.

## الأسباب:

بعد الاطلاع على أوراق الدعوى وبعد التدقيق، وبعد الاطلاع على الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون الخليجي المصدقة بالمرسوم الملكي رقم (م/51) وتاريخ 1438/05/03هـ، وبعد الاطلاع على نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/1/15هـ وتعديلاته، ولائحته التنفيذية الصادرة بموجب قرار وزير المالية رقم (1535) بتاريخ 1425/6/11هـ وتعديلاتها، واستناداً على نظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/113) وتاريخ 1438/11/2هـ وتعديلاته، وعلى اللائحة التنفيذية للنظام الصادرة بقرار من مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل برقم (3839) وتاريخ 1438/12/14هـ وتعديلاتها، وعلى قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ، والأنظمة واللوائح ذات العلاقة، نظرت الدائرة في الدعوى:

من حيث الشكل، لما كان المدعي يهدف من دعواه إلى الاعتراض على قرار المدعى عليها بشأن التقييم النهائي لضريبة التصرف العقاري، والغرامات، وذلك استناداً إلى اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية، وحيث قُدمت الدعوى من ذي صفة وخلال المدة النظامية، مما يتعين معه قبول الدعوى شكلاً.

من حيث الموضوع، فإنه بتأمل الدائرة في أوراق الدعوى وإجابة طرفيها بعد إمهالهما ما يكفي لإبداء وتقديم ما لديهما، ثبت للدائرة بأن المدعى عليها أصدرت قرارها بشأن إعادة التقييم النهائي لضريبة التصرف العقاري، والغرامات، وفرض غرامة التأخر في السداد، حيث تبين الآتي:

أولاً: بند ضريبة التصرفات العقارية: يكمن الخلاف بقيام المدعى عليها بإعادة تقييم التصرف العقاري، ويدفع المدعي بأن العقار تم نقله عن طريق الهبة لأخيه، كما يدفع بعدم صحة احتساب المدعى عليها لقيمة الأرض. أما ما يتعلق بالهبة، وحيث تبين أن قطعة الأرض رقم (...) من المخطط رقم (...) الواقعة في حي الخير بمدينة الرياض، قد انتقلت ملكيتها بالهبة إلى ...، هوية وطنية رقم (...) وحُرر ذلك في .../03/1442هـ، وحيث نصت الفقرة (أ/6) من المادة (3) من لائحة التصرفات العقارية، قبل التعديل، والحاكمة للوقائع في حينها، على أنه: "يستثنى من نطاق تطبيق الضريبة كلياً أو جزئياً كلُّ مما يأتي: 6- التصرف في العقار كهبة موثقة لدى الجهة المختصة وذلك للزوج أو الزوجة أو أحد الأقارب حتى الدرجة الثانية، أو بموجب وصية شرعية موثقة نظاماً بما لا يتجاوز ربع تركة الموصي"، وحيث نصت المادة (7/1) من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية على أنه: "الأقارب حتى الدرجة الرابعة هم: الدرجة الأولى: الآباء، والأمهات، والأجداد، والجداات، وإن علوا. الدرجة الثانية: الأولاد، وأولادهم وإن نزلوا. الدرجة الثالثة: الإخوة والأخوات، الأشقاء، أو لأب، أو لأم، وأولادهم، وأولاد أولادهم..."، وحيث إن الواهب تربطه علاقة الإخوة بالموهوب له، وهي القرابة من الدرجة الثالثة، مؤدى ذلك عدم شمولية الاستثناء من تطبيق ضريبة التصرفات العقارية على تصرف المدعي، ولما تقدم فإن الدائرة تنتهي إلى رفض المطالبة في هذا الجانب.



وأما ما يتعلق بإعادة تقييم مبلغ التصرف العقاري من قبل المدعى عليها، والذي يعترض المدعي على المبلغ المحتسب من قبل المدعى عليها، وقدم صك الملكية العائد له قبل الإفراغ برقم (...) وتاريخ (.../06/1441هـ) الموافق (2020/02/03م) بقيمة (150,000) ريال، وحيث إن المدعى عليها قامت بتقييم ثمن الأرض بمبلغ وقدره (369,255) ريالاً، معللة ذلك في مذكرتها الجوابية بأنها القيمة السوقية العادلة للعقار، وحيث لم تقدم من المستندات المعتبرة والتي تؤيد صحة قرارها وما يثبت صحة تقييمها كتقديم بيان مبيعات الأراضي الواقعة بنفس رقم المخطط ... الواقع في حي ... بمدينة الرياض مع الأخذ في الاعتبار الموقع الجغرافي للأرض والمميزات والعيوب المتعلقة بها حسب موقعها الجغرافي بما يؤثر في ثمن بيع الأرض ما بين الأطراف المستقلة، ولما تقدم فإن الدائرة تنتهي إلى تعديل قرار المدعى عليها بإعادة احتساب قيمة العقار المتصرف بها وفق ثمن شرائها حسب ما هو مثبت بالقيمة الموضحة بالصك بمبلغ (150,000) ريال، لا سيما وأن الفترة الزمنية بين شراء المدعي للأرض وتصرفه بها تمت خلال فترة ثمانية أشهر .

ثانياً: بند غرامة التأخر في السداد، وحيث إن الغرامة محل النزاع ناتجة عن قرار إعادة التقييم ومرتبطة به، فإن ما يرتبط به يأخذ حكمه، وبما أن الدائرة انتهت في البند (أولاً) لتعديل قرار المدعى عليها فيما يتعلق بإعادة تقييم قيمة التصرف العقاري، واستناداً إلى الفقرة (ج) من المادة (الثامنة) من لائحة التصرفات العقارية والتي نصت على أنه: "دون إخلال بأي عقوبة أشد منصوص عليها في أي نظام آخر، تطبق على مخالفين أحكام هذه اللائحة العقوبات الآتية: ج. يعاقب كل من لم يسدد الضريبة المستحقة خلال المدة المحددة نظاماً بغرامة تعادل (5%) من قيمة الضريبة غير المسددة عن كل شهر أو جزء منه لم تسدد عن الضريبة، ولوزير المالية وفق ضوابط يحددها الإعفاء من هذه العقوبة أو تخفيضها". ولما تقدم فإن الدائرة تنتهي إلى تعديل قرار المدعى عليها في هذا الجانب. وبناءً على ما تقدم، وبعد المداولة، قررت الدائرة بالإجماع:

## القرار:

أولاً: تعديل قرار المدعى عليها في احتساب قيمة التصرف العقاري محل الدعوى ليكون بمبلغ قدره (150,000) ريال.  
ثانياً: تعديل الغرامات وفق ما جاء في البند أولاً.  
ثالثاً: رفض ما عدا ذلك من طلبات.

صدر هذا القرار حضورياً بحق الطرفين، ويُعتبر تاريخ إيداع القرار في النظام الإلكتروني الخاص بالأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية هو تاريخ تسليم القرار، ولأطراف الدعوى طلب استئنافه حسب النظام خلال (30) ثلاثين يوماً من اليوم التالي للتاريخ المحدد لتسلمه، بحيث يصبح نهائياً وواجب النفاذ بعد انتهاء هذه المدة في حال عدم تقديم الاعتراض.

وصلّى اللهم وسلّم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

(تم اكتساب الحكم القطعية بمضي مدة الاعتراض استناداً على المادة (42) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية).



## ضريبة القيمة المضافة

القرار رقم (VTR-2022-1677)

لجنة الفصل

الصادر في الدعوى رقم (R-78843-2021)

الدائرة الثالثة للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة

في مدينة الرياض

### المفاتيح:

ضريبة التصرفات العقارية - تبين عدم صحة الإقرار المقدم مما استوجب تعديل الإقرار - وجود اختلاف في قيمة الضريبة المستحقة لم تسدد في الميعاد النظامي - غرامة التأخر في السداد - رفض دعوى المدعية.

### الملخص:

اعتراض المدعية على قرار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بشأن فرض ضريبة التصرفات العقارية، والغرامات المفروضة، وتطالب بإلغاء القرار - دفعت الهيئة بالآتي: الصك يوضح أن عملية الإفراغ تمت للأخ وعليه لا ينطبق عليها الاستثناء الوارد في الفقرة (6) من المادة (3) من لائحة التصرفات العقارية، وأما الغرامة فتبين عدم صحة الإقرار المقدم مما استوجب تعديل الإقرار ونتج عنه وجود اختلاف في قيمة الضريبة المستحقة لم تسدد في الميعاد النظامي، وتم فرض غرامة التأخر في السداد عن الأشهر اللاحقة للتصرف العقاري - ثبت للدائرة فيما يتعلق بالبند الأول وحيث إن الإفراغ تم بين الإخوة والأخوات وهي القرابة من الدرجة الثالثة. مؤدى ذلك عدم شمولية الاستثناء الوارد في الفقرة (6/أ) من المادة (3) من لائحة التصرفات العقارية. وحيث إن الغرامة ناتجة عن قرار المدعى عليها بإعادة التقييم ومرتبطة به، وعليه فإن ما يرتبط به يأخذ حكمه، وحيث تبين صحة قرار المدعى عليها بفرض ضريبة التصرفات العقارية، وحيث لم تسدد ضريبة التصرفات العقارية في الميعاد النظامي. مؤدى ذلك: رفض دعوى المدعية - اعتبار القرار نهائيًا وواجب النفاذ.

### المستند:

- المادة (7/1) من [لائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية الصادرة بقرار وزير العدل رقم \(39933\) وتاريخ 1435/05/19هـ](#)
- المادة (3) الفقرة (أ/6)، (8/ج) من [لائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم \(712\)، وتاريخ 15 صفر 1442هـ](#)





## الوقائع:

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وآله وصحبه ومن والاه؛ وبعد:

في يوم الإثنين 2022/09/19م، اجتمعت الدائرة الثالثة للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في مدينة الرياض، المنشأة بموجب نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/1/15هـ وتعديلاته، والمشكلة بموجب الأمر الملكي رقم (17218) بتاريخ 1442/03/27هـ، وذلك للنظر في الدعوى المشار إليها أعلاه، وحيث استوفت الدعوى الأوضاع النظامية المقررة، فقد أودعت لدى الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية، بتاريخ 2021/10/24م.

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن ...، هوية وطنية رقم (...)، أصالة عن نفسها، تقدمت بالاعتراض على قرار المدعى عليها بشأن فرض ضريبة التصرفات العقارية، والغرامات المفروضة، وتطالب بإلغاء القرار.

وبعرض ذلك على المدعى عليها، هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، دفعت بأن الصك موضح أن عملية الإفراغ تمت للأخ وعليه لا ينطبق عليها الاستثناء الوارد في الفقرة (6) من المادة (3) من لائحة التصرفات العقارية، وأما الغرامة فتبين عدم صحة الإقرار المقدم مما استوجب تعديل الإقرار ونتج عنه وجود اختلاف في قيمة الضريبة المستحقة لم تسدد في الميعاد النظامي، وتم فرض غرامة التأخر في السداد عن الأشهر اللاحقة للتصرف العقاري، وفقاً للمادة (8) من لائحة التصرفات العقارية. وختم ممثل المدعى عليها مذكرته بطلب رفض الدعوى. انتهى ردها.

وفي يوم الإثنين بتاريخ 2022/09/19م، افتتحت الجلسة والمنعقدة عبر الاتصال المرئي طبقاً لإجراءات التقاضي المرئي عن بُعد؛ استناداً على ما جاء في البند (ثانياً) من المادة (الخامسة عشرة) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ وبالمناداة على أطراف الدعوى حضر وكيل المدعية ... (الجنسية) بموجب وكالة رقم (...) وهوية وطنية رقم (...). وحضر ... (الجنسية) بموجب هوية وطنية رقم (...) بصفته ممثلاً لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك بموجب خطاب التفويض رقم (...) وتاريخ .../10/1443هـ والصادر من وكيل المحافظ للشؤون القانونية، وبسؤال المدعي عن دعواه أجاب وفقاً لما جاء في اللائحة المقدمة للأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية والتمسك بما ورد فيها، وبسؤال ممثل المدعى عليها عن رده أجاب بالتمسك بما جاء في مذكرة الرد. وبسؤال طرفي الدعوى عما يودان إضافته، قررا الاكتفاء بما تم تقديمه سابقاً. وعليه قررت الدائرة رفع الجلسة للمداولة، تمهيداً لإصدار القرار.

## الأسباب:

بعد الاطلاع على أوراق الدعوى وبعد التدقيق، وبعد الاطلاع على الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون الخليجي المصدقة بالمرسوم الملكي رقم (م/51) وتاريخ 1438/05/03هـ، وبعد الاطلاع على نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/1/15هـ وتعديلاته، ولائحته التنفيذية الصادرة بموجب قرار وزير المالية رقم (1535) بتاريخ 1425/6/11هـ وتعديلاتها، واستناداً على نظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بالمرسوم





الملكي رقم (م/113) وتاريخ 1438/11/2هـ وتعديلاته، وعلى اللائحة التنفيذية للنظام الصادرة بقرار من مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل برقم (3839) وتاريخ 1438/12/14هـ وتعديلاتها، وعلى قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ، والأنظمة واللوائح ذات العلاقة، نظرت الدائرة في الدعوى:

من حيث الشكل، لما كانت المدعية تهدف من دعواها إلى الاعتراض على قرار المدعى عليها بشأن التقييم النهائي لضريبة التصرف العقاري، والغرامات، وذلك استناداً إلى اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية، وحيث قُدمت الدعوى من ذي صفة وخلال المدة النظامية، مما يتعين معه قبول الدعوى شكلاً.

من حيث الموضوع، فإنه بتأمل الدائرة في أوراق الدعوى وإجابة طرفيها بعد إمهالها ما يكفي لإبداء وتقديم ما لديهما، ثبت للدائرة أن المدعى عليها أصدرت قرارها بشأن فرض ضريبة التصرفات العقارية، وفرض غرامة التأخر في السداد، حيث تبين لها ما يلي:

أولاً: ضريبة التصرفات العقارية: يكمن الخلاف في اعتراض المدعية على فرض ضريبة التصرفات العقارية كون الإفراغ للعقار المملوك لها بالصك رقم (...) وتاريخ .../05/1442هـ، كان بالهبة لإخوانها وأختها، وتدفع المدعى عليها بأن التصرف العقاري بالهبة للأخ ليس من حالات الاستثناء السارية في حينها، وحيث إن عملية التصرف العقاري تمت بتاريخ 1442/08/01هـ، وحيث نصت الفقرة (أ/6) من المادة (3) من لائحة التصرفات العقارية - قبل التعديل والحاكمة للوقائع في حينها - على أنه: "يستثنى من نطاق تطبيق الضريبة كلياً أو جزئياً كلٌ مما يأتي: 6- التصرف في العقار كهبه موثقة لدى الجهة المختصة وذلك للزوج أو الزوجة أو أحد الأقارب حتى الدرجة الثانية، أو بموجب وصية شرعية موثقة نظاماً بما لا يتجاوز ربع تركة الموصي"، وحيث نصت المادة (7/1) من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية على أنه: "الأقارب حتى الدرجة الرابعة هم: الدرجة الأولى: الآباء، والأمهات، والأجداد، والجَدات، وإنْ علوا. الدرجة الثانية: الأولاد، وأولادهم وإنْ نزلوا. الدرجة الثالثة: الإخوة والأخوات، الأشقاء، أو لأب، أو لأم، وأولادهم، وأولاد أولادهم ..."، وحيث إن الإفراغ تم بين الإخوة والأخوات وهي القرابة من الدرجة الثالثة، مؤدى ذلك عدم شمولية الاستثناء الوارد في الفقرة (أ/6) من المادة (3) من لائحة التصرفات العقارية، ولما تقدم فإن الدائرة تنتهي إلى رفض المطالبة في هذا الجانب. ثانياً: غرامة التأخر في السداد، وحيث إن الغرامة ناتجة عن قرار المدعى عليها بإعادة التقييم ومرتبطة به، وعليه فإن ما يرتبط به يأخذ حكمه، وحيث تبين صحة قرار المدعى عليها بفرض ضريبة التصرفات العقارية، وحيث لم تسدد ضريبة التصرفات العقارية في الميعاد النظامي، واستناداً لما نصت الفقرة (ج) من المادة (الثامنة) من لائحة التصرفات العقارية على أنه: "دون إخلال بأي عقوبة أشد منصوص عليها في أي نظام آخر، تطبق على مخالفي أحكام هذه اللائحة العقوبات الآتية: ج. يعاقب كل من لم يسدد الضريبة المستحقة خلال المدة المحددة نظاماً بغرامة تعادل (5%) من قيمة الضريبة غير المسددة عن كل شهر أو جزء منه لم تسدد عن الضريبة، ولوزير المالية وفق ضوابط يحددها الإعفاء من هذه العقوبة أو تخفيضها"، الأمر الذي تنتهي معه الدائرة لرفض المطالبة بإلغاء الغرامة.

وبناءً على ما تقدّم، وبعد المداولة، قررت الدائرة بالإجماع:



## القرار:

- رفض دعوى المدعية.

صدر هذا القرار حضورياً بحق الطرفين، ويعتبر تاريخ إيداع القرار في النظام الإلكتروني الخاص بالأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية هو تاريخ تسليم القرار، ولأطراف الدعوى طلب استئنافه حسب النظام خلال (30) ثلاثين يومًا من اليوم التالي للتاريخ المحدد لتسلمه، بحيث يصبح نهائياً وواجب النفاذ بعد انتهاء هذه المدة في حال عدم تقديم الاعتراض.

وصلّى اللهم وسلّم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

(تم اكتساب الحكم القطعية لأن قيمة الدعوى أقل من (50000) خمسين ألف ريال استناداً على المادة (42) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية).



## ضريبة القيمة المضافة

القرار رقم (VTR-2022-1750)

لجنة الفصل

الصادر في الدعوى رقم (R-77997-2021)

الدائرة الثالثة للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة

في مدينة الرياض

### المفاتيح:

ضريبة التصرفات العقارية - إعادة التقييم لضريبة التصرف العقاري - قيمة سوقية عادلة للعقار - اختلاف في قيمة الضريبة المستحقة لم تسدد في الميعاد النظامي - غرامة التأخر في السداد عن الأشهر اللاحقة للتصرف العقاري - عدم تقديم المستندات المعتبرة التي تؤيد صحة القرار.

### الملخص:

اعتراض المدعية على قرار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بشأن إعادة التقييم لضريبة التصرف العقاري، والغرامات المترتبة على إعادة التقييم، ويطالب بإلغاء القرار والغرامات - دفعت الهيئة بالآتي: تم فحص عملية التصرف ونتج إعادة تقييم للتصرف العقاري بناءً على القيمة السوقية العادلة للعقار، وبالتالي احتساب ضريبة التصرفات العقارية للمدعي عن التصرف محل الدعوى. وبعد مراجعة الإقرار تبين عدم صحته مما استوجب تعديله، مما نتج عنه وجود اختلاف في قيمة الضريبة المستحقة لم تسدد في الميعاد النظامي. وتم فرض غرامة التأخر في السداد عن الأشهر اللاحقة للتصرف العقاري - ثبت للدائرة فيما يتعلق بالبند الأول أن المدعى علمها قامت بإعادة تقييم ثمن الأرض معللة ذلك في مذكرتها الجوابية بأنها القيمة السوقية العادلة للعقار، وحيث لم تقدم من المستندات المعتبرة التي تؤيد صحة قرارها؛ إذ إنها لم توضح الطرق والوسائل التي أدت بها لتحديد سعر العقار محل الدعوى. وحيث إن الغرامة محل النزاع ناتجة عن قرار إعادة التقييم ومرتبطة به، فإن ما يرتبط به يأخذ حكمه. مؤدى ذلك: إلغاء قرار المدعى علمها وما ترتب عليه من غرامات - اعتبار القرار نهائيًا وواجب النفاذ.

### المستند:

- المادة (8/ج) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم (712)، وتاريخ

15 صفر 1442هـ



## الوقائع:

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وآله وصحبه ومن والاه؛ وبعد:

في يوم الأحد 2022/10/02م، اجتمعت الدائرة الثالثة للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في مدينة الرياض، المنشأة بموجب نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/1/15هـ وتعديلاته، والمشكلة بموجب الأمر الملكي رقم (17218) بتاريخ 1442/03/27هـ، وذلك للنظر في الدعوى المشار إليها أعلاه، وحيث استوفت الدعوى الأوضاع النظامية المقررة، فقد أودعت لدى الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية، بتاريخ 2021/10/17م.

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن المدعي ...، هوية وطنية رقم (...)، أصالة عن نفسه، تقدم بلائحة دعوى تضمنت الاعتراض على قرار المدعى عليها بشأن إعادة التقييم لضريبة التصرف العقاري، والغرامات المترتبة على إعادة التقييم، ويطلب بإلغاء القرار والغرامات.

وبعرض ذلك على المدعى عليها، هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، قدمت مذكرة رد حاصلها أنه تم فحص عملية التصرف ونتج إعادة تقييم للتصرف العقاري بناءً على القيمة السوقية العادلة للعقار، وبالتالي احتساب ضريبة التصرفات العقارية للمدعي عن التصرف محل الدعوى. وبعد مراجعة الإقرار تبين عدم صحته؛ مما استوجب تعديله، مما نتج عنه وجود اختلاف في قيمة الضريبة المستحقة لم تسدد في الميعاد النظامي. وتم فرض غرامة التأخر في السداد عن الأشهر اللاحقة للتصرف العقاري. وفقاً لما نصت عليه المادة (8) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية. وختم ممثل المدعى عليها مذكرته بطلب رفض الدعوى. انتهى ردها.

كما تقدم المدعي بمذكرة رد حاصلها أن الهيئة لم تبين أساس القيمة السوقية العادلة، وأما الغرامة فإن التقييم كان باطلاً؛ مما يترتب بطلان الغرامة.

وفي يوم الأحد بتاريخ 2022/10/02م، افتتحت الجلسة والمنعقدة عبر الاتصال المرئي طبقاً لإجراءات التقاضي المرئي عن بُعد؛ استناداً على ما جاء في البند (ثانياً) من المادة (الخامسة عشرة) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ وبالمناداة على أطراف الدعوى حضر المدعي ... أصالةً عن نفسه، وحضر ... (الجنسية) بموجب هوية وطنية رقم (...). بصفته ممثلاً للمدعى عليها هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بموجب خطاب التفويض رقم (...). وتاريخ .../03/1442هـ والصادر من وكيل المحافظ للشؤون القانونية، وفي بداية الجلسة أفاد المدعي أنه يطلب بإلغاء قرار المدعى عليها للأسباب التي أوضحها في صحيفة دعواه، وبطلب تعليق ممثل المدعى عليها أفاد أنه يتمسك بدفوع ممثله وفق مذكرة الرد المرفقة في ملف الدعوى. وبسؤال طرفي الدعوى عما يودان إضافته، قرراً الاكتفاء بما تم تقديمه سابقاً. وعليه قررت الدائرة رفع الجلسة للمداولة، تمهيداً لإصدار القرار.



## الأسباب:

بعد الاطلاع على أوراق الدعوى وبعد التدقيق، وبعد الاطلاع على الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون الخليجي المصدقة بالمرسوم الملكي رقم (م/51) وتاريخ 1438/05/03هـ، وبعد الاطلاع على نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/1/15هـ وتعديلاته، ولائحته التنفيذية الصادرة بموجب قرار وزير المالية رقم (1535) بتاريخ 1425/6/11هـ وتعديلاتها، واستنادًا على نظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/113) وتاريخ 1438/11/2هـ وتعديلاته، وعلى اللائحة التنفيذية للنظام الصادرة بقرار من مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل برقم (3839) وتاريخ 1438/12/14هـ وتعديلاتها، وعلى قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ، والأنظمة واللوائح ذات العلاقة، نظرت الدائرة في الدعوى:

من حيث الشكل، لما كان المدعي يهدف من دعواه إلى الاعتراض على قرار المدعى عليها بشأن التقييم النهائي لضريبة التصرف العقاري، والغرامات، وذلك استنادًا إلى اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية، وحيث قُدمت الدعوى من ذي صفة وخلال المدة النظامية، مما يتعين معه قبول الدعوى شكلاً.

من حيث الموضوع، فإنه بتأمل الدائرة في أوراق الدعوى وإجابة طرفيها بعد إمهالها ما يكفي لإبداء وتقديم ما لديهما، ثبت للدائرة أن المدعى عليها أصدرت قرارها بشأن إعادة التقييم النهائي لضريبة التصرف العقاري، والغرامات، وفرض غرامة التأخر في السداد، حيث تبين الآتي:

أولاً: بند ضريبة التصرفات العقارية: يكمن الخلاف في قيام المدعى عليها بإعادة تقييم التصرف العقاري، على الصك رقم (...)، ليكون قيمة البيع بمبلغ وقدره (166,963.00) ريالاً، وحيث إن المدعى عليها قامت بإعادة تقييم ثمن الأرض معللة ذلك في مذكرتها الجوابية بأنها القيمة السوقية العادلة للعقار، وحيث لم تقدم من المستندات المعتبرة التي تؤيد صحة قرارها، إذ إنها لم توضح الطرق والوسائل التي أدت بها إلى تحديد سعر العقار محل الدعوى، ولما تقدم فإن الدائرة تنتهي إلى إلغاء قرار المدعى عليها في هذا الجانب.

ثانياً: بند غرامة التأخر في السداد، وحيث إن الغرامة محل النزاع ناتجة عن قرار إعادة التقييم ومرتبطة به، فإن ما يرتبط به يأخذ حكمه، وبما أن الدائرة انتهت في البند (أولاً) إلى إلغاء قرار المدعى عليها فيما يتعلق بإعادة تقييم قيمة التصرف العقاري، واستنادًا إلى الفقرة (ج) من المادة (الثامنة) من لائحة التصرفات العقارية والتي نصت على أنه: "دون إخلال بأي عقوبة أشد منصوص عليها في أي نظام آخر، تطبق على مخالفتي أحكام هذه اللائحة العقوبات الآتية: ج. يعاقب كل من لم يسدد الضريبة المستحقة خلال المدة المحددة نظامًا بغرامة تعادل (5%) من قيمة الضريبة غير المسددة عن كل شهر أو جزء منه لم تسدد عن الضريبة، ولوزير المالية وفق ضوابط يحددها الإعفاء من هذه العقوبة أو تخفيضها". ولما تقدم فإن الدائرة تنتهي إلى إلغاء قرار المدعى عليها في هذا الجانب.

وبناءً على ما تقدّم، وبعد المداولة، قررت الدائرة بالإجماع:



## القرار:

- إلغاء قرار المدعى عليها وما ترتب عليه من غرامات.

صدر هذا القرار حضورياً بحق الطرفين، ويُعتبر تاريخ إيداع القرار في النظام الإلكتروني الخاص بالأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية هو تاريخ تسليم القرار، ويعتبر هذا القرار نهائياً وواجب النفاذ وفقاً لما نصت عليه المادة (الثانية والأربعون) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية.

وصلّى اللهم وسلّم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

(تم اكتساب الحكم القطعية بمضي مدة الاعتراض استناداً على المادة (42) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية).



## ضريبة التصرفات العقارية

القرار رقم (VTR-2022-1782)

لجنة الفصل

الدائرة الثالثة للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة

الصادر في الدعوى رقم (R-79724-2021)

في مدينة الرياض

### المفاتيح:

ضريبة التصرفات العقارية – الإفراغ بالهبة للأخ – عدم تسديد ضريبة التصرفات العقارية في الميعاد النظامي - رفض الدعوى.

### الملخص:

اعتراض المدعية على قرار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بشأن فرض ضريبة التصرفات العقارية على الصك رقم (...)، والغرامات المفروضة، ويطلب بإلغاء القرار - دفعت الهيئة بالآتي: تم إعادة تقييم التصرف وتبين عدم انطباق الاستثناء الوارد في الفقرة (6) من المادة (3) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية، وأخضع مبالغ التصرف للضريبة، حيث إن الاستثناء على الأقارب حتى الدرجة الثانية، وتصرف المدعي لقريب للدرجة الثالثة. وختم ممثل المدعي عليها مذكرته بطلب رفض الدعوى - ثبت للدائرة فيما يتعلق بالبند الأول: أن المدعي يعترض على فرض ضريبة التصرفات العقارية كون الإفراغ كان بالهبة لأخيه، وأن لائحة ضريبة التصرفات العقارية قد حصرت الهبة بين الأقارب حتى الدرجة الثانية، وحيث إن الإفراغ تم بين الإخوة وهي القرابة من الدرجة الثالثة، مؤدى ذلك عدم شمولية الاستثناء الوارد في الفقرة (أ/6) من المادة (3) من لائحة التصرفات العقارية. وحيث إن الغرامة ناتجة عن قرار المدعي عليها بإعادة التقييم ومرتبطة به، وعليه فإن ما يرتبط به يأخذ حكمه، وحيث تبين صحة قرار المدعي عليها بفرض ضريبة التصرفات العقارية، وحيث لم تسدد ضريبة التصرفات العقارية في الميعاد النظامي. مؤدى ذلك: رفض دعوى المدعي - اعتبار القرار نهائيًا وواجب النفاذ.

### المستند:

- المادة (3) الفقرة (أ/6) من [لائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم](#)

[\(712\)، وتاريخ 15 صفر 1442هـ.](#)





- المادة (7/1) من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية الصادرة بقرار وزير العدل رقم (39933) وتاريخ 1435/05/19هـ.

## الوقائع:

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وآله وصحبه ومن والاه؛ وبعد:  
في يوم الأحد 2022/10/16م، اجتمعت الدائرة الثالثة للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في مدينة الرياض، المنشأة بموجب نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/1/15هـ وتعديلاته، والمشكلة بموجب الأمر الملكي رقم (17218) بتاريخ 1442/03/27هـ، وذلك للنظر في الدعوى المشار إليها أعلاه، وحيث استوفت الدعوى الأوضاع النظامية المقررة، فقد أودعت لدى الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية، بتاريخ 2021/10/24م.

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن المدعي ...، هوية وطنية رقم (...)، أصالة عن نفسه، تقدم بالاعتراض على قرار المدعي عليها بشأن فرض ضريبة التصرفات العقارية على الصك رقم (...)، والغرامات المفروضة، ويطلب بإلغاء القرار. وبعرض ذلك على المدعي عليها، هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، قدمت مذكرة رد حاصلها: تم إعادة تقييم التصرف وتبين عدم انطباق الاستثناء الوارد في الفقرة (6) من المادة (3) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية، وأخضع مبالغ التصرف للضريبة، حيث إن الاستثناء على الأقارب حتى الدرجة الثانية، وتصرف المدعي لقريب للدرجة الثالثة. وختم ممثل المدعي عليها مذكرته بطلب رفض الدعوى. انتهى ردها.

وفي يوم الأحد بتاريخ 2022/10/16م، افتتحت الجلسة والمنعقدة عبر الاتصال المرئي طبقاً لإجراءات التقاضي المرئي عن بُعد؛ استناداً على ما جاء في البند (ثانياً) من المادة (الخامسة عشرة) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ وبالمناداة على أطراف الدعوى حضر المدعي أصالة ... ذو الهوية الوطنية رقم (...)، وحضر ... بموجب هوية وطنية رقم (...)، بصفته ممثلاً لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك بموجب خطاب التفويض رقم (...) وتاريخ .../10/1443هـ، والصادر من وكيل المحافظ للشؤون القانونية، وبسؤال المدعي عن دعواه أجاب وفقاً لما جاء في اللائحة المقدمة للأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية والتمسك بما ورد فيها، وبسؤال ممثل المدعي عليها عن رده أجاب بالتمسك بما جاء في مذكرة الرد. وبسؤال طرفي الدعوى عما يودان إضافته، قرراً الاكتفاء بما تم تقديمه سابقاً. وعليه قررت الدائرة رفع الجلسة للمداولة، تمهيداً لإصدار القرار.

## الأسباب:

بعد الاطلاع على أوراق الدعوى وبعد التدقيق، وبعد الاطلاع على الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون الخليجي المصدقة بالمرسوم الملكي رقم (م/51) وتاريخ 1438/05/03هـ، وبعد الاطلاع على نظام ضريبة



الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/1/15هـ وتعديلاته، ولائحته التنفيذية الصادرة بموجب قرار وزير المالية رقم (1535) بتاريخ 1425/6/11هـ، وبعد الاطلاع على نظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/113) وتاريخ 1438/11/2هـ وتعديلاته، وعلى اللائحة التنفيذية للنظام الصادرة بقرار من مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل برقم (3839) وتاريخ 1438/12/14هـ وتعديلاتها، واستنادًا على الأمر الملكي رقم (أ/84) وتاريخ 1442/2/14هـ وعلى قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ وعلى لائحة التصرفات العقارية الصادرة بموجب قرار وزير المالية رقم (712) وتاريخ 15/2/1442هـ وتعديلاتها، واستنادًا على الأنظمة واللوائح ذات العلاقة، نظرت الدائرة في الدعوى:

من حيث الشكل، لما كان المدعي يهدف من دعواه إلى الاعتراض على قرار المدعى عليها بشأن التقييم النهائي لضريبة التصرف العقاري، والغرامات، وذلك استنادًا إلى اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية، وحيث قُدمت الدعوى من ذي صفة وخلال المدة النظامية، مما يتعين معه قبول الدعوى شكلاً.

من حيث الموضوع، فإنه بتأمل الدائرة في أوراق الدعوى وإجابة طرفيها بعد إمهالها ما يكفي لإبداء وتقديم ما لديهما، ثبت للدائرة بأن المدعى عليها أصدرت قرارها بشأن فرض ضريبة التصرفات العقارية، وفرض غرامة التأخر في السداد؛ إذ يكمن الخلاف بأن المدعي يعترض على فرض ضريبة التصرفات العقارية كون الإفراغ كان بالهبة لأخيه، وبالنظر إلى إشعار التقييم المتضمنة على الصك رقم (...) ورقم القطعة (...) من المخطط رقم (...). وسعر التعديل للمبيع بقيمة (1,143,539.52) ريالاً، وضريبة التصرفات العقارية بقيمة (57,177) ريالاً، وغرامة التأخر في السداد بقيمة (28,588) ريالاً، وحيث إن عملية التصرف العقاري تم بتاريخ وفق ما ذكره المدعي في 2020/11/01م، وبالنظر إلى تاريخ واقعة الإفراغ والنظام المطبق في حينها، يتبين أن اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية قد حصرت الهبة بين الأقارب حتى الدرجة الثانية، استنادًا إلى ما نصت عليه الفقرة (أ/6) من المادة (3) من لائحة التصرفات العقارية على أنه: "يستثنى من نطاق تطبيق الضريبة كلياً أو جزئياً كلٌ مما يأتي: 6- التصرف في العقار كهبة موثقة لدى الجهة المختصة وذلك للزوج أو الزوجة أو أحد الأقارب حتى الدرجة الثانية، أو بموجب وصية شرعية موثقة نظاماً بما لا يتجاوز ربع تركة الموصي"، وحيث نصت المادة (7/1) من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية على أنه: "الأقارب حتى الدرجة الرابعة هم: الدرجة الأولى: الآباء، والأمهات، والأجداد، والجدا، وإن علوا. الدرجة الثانية: الأولاد، وأولادهم وإن نزلوا. الدرجة الثالثة: الإخوة والأخوات، الأشقاء، أو لأب، أو لأم، وأولادهم، وأولاد أولادهم...". وحيث إن الإفراغ تم بين الإخوة وهي القرابة من الدرجة الثالثة، مؤدى ذلك عدم شمولية الاستثناء الوارد في الفقرة (أ/6) من المادة (3) من لائحة التصرفات العقارية، ولما تقدم فإن الدائرة تنتهي إلى رفض مطالبة المدعي في هذا الجانب.

ثانياً: غرامة التأخر في السداد: وحيث إن الغرامة ناتجة عن قرار المدعى عليها بإعادة التقييم ومرتبطة به، وعليه فإن ما يرتبط به يأخذ حكمه، وحيث تبين صحة قرار المدعى عليها بفرض ضريبة التصرفات العقارية، وحيث لم تسدد ضريبة التصرفات العقارية في الميعاد النظامي، واستنادًا إلى ما نصت الفقرة (ج) من المادة (الثامنة) من لائحة التصرفات العقارية على أنه: "دون إخلال بأي عقوبة أشد منصوص عليها في أي نظام آخر، تطبق على مخالفين أحكام هذه اللائحة العقوبات الآتية: ج. يعاقب كل من لم يسدد الضريبة المستحقة خلال المدة المحددة نظاماً بغرامة تعادل



(5%) من قيمة الضريبة غير المسددة عن كل شهر أو جزء منه لم تسدد عن الضريبة، ولوزير المالية وفق ضوابط يحددها الإعفاء من هذه العقوبة أو تخفيضها"، الأمر الذي تنتهي معه الدائرة إلى رفض مطالبة المدعي بإلغاء الغرامة. وبناءً على ما تقدّم، وبعد المداولة، قررت الدائرة بالإجماع:

### القرار:

- رفض دعوى المدعي.

صدر هذا القرار حضورياً بحق الطرفين، ويعتبر تاريخ إيداع القرار في النظام الإلكتروني الخاص بالأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية هو تاريخ تسليم القرار، ولأطراف الدعوى طلب استئنافه حسب النظام خلال (30) ثلاثين يومًا من اليوم التالي للتاريخ المحدد لتسلمه، بحيث يصبح نهائياً وواجب النفاذ بعد انتهاء هذه المدة في حال عدم تقديم الاعتراض.

وصلِّ اللهم وسلِّم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

### اللجنة الاستئنافية:

قررت اللجنة الاستئنافية تأييد القرار فيما انتهى إليه من قضاء.



## ضريبة التصرفات العقارية

القرار رقم (VTR-2022-1784)

الصادر في الدعوى رقم (R-87688-2021)

لجنة الفصل

الدائرة الثالثة للفصل في مخالفات ومنازعات

ضريبة القيمة المضافة في مدينة الرياض

### المفاتيح:

ضريبة التصرفات العقارية - ضريبة القيمة المضافة الناتجة عن التوريد العقاري - أتعاب المحاماة - الأصل في تحمل عبء سداد الضريبة عمّا يتلقاه من سلع وخدمات هو المشتري.

### الملخص:

مطالبة المدعي بإلزام المدعى عليه بدفع مبلغ وقدره (50,000) ريال، يمثل ضريبة القيمة المضافة الناتجة عن التوريد العقاري، ودفع أتعاب المحاماة بمبلغ وقدره (15,000) ريال - أجاب المدعى عليه فيما يتعلق بمطالبة المدعي بـضريبة القيمة المضافة: أنه قام بتوريد قيمة الضريبة المضافة، وأرفق فاتورة مثبتة لذلك، وفيما يتعلق بدفع أتعاب المحاماة: أن الترافع حق شرعي للمدعي، وعليه فإن أتعاب المحاماة غير مستحقة خاصة وأن المدعي أساساً لم يزود البنك بالرقم الضريبي ابتداءً - ثبت للدائرة فيما يتعلق بمطالبة المدعي بـضريبة القيمة المضافة: أن المدعى عليه وفق عقد المراجعة يُعد بمثابة المستهلك النهائي للتوريد محل الدعوى، بالتالي يتعين عليه دفعها للمدعي والذي بدوره يلتزم بتوريدها للهيئة العامة للزكاة والدخل، وكما إن الأصل في تحمل عبء سداد الضريبة كضريبة غير مباشرة عما يتلقاه من سلع وخدمات هو المستهلك، كما لم يقدم المدعى عليه ما يثبت وفاءه بمبلغ ضريبة القيمة المضافة، أو نقل الالتزام عنه. مؤدى ذلك: إلزام المدعى عليه بأن يدفع للمدعي مبلغ (50,000) ريال يمثل قيمة الضريبة المضافة محل الدعوى، ومبلغ (5,000) ريال، يمثل أتعاب المحاماة - اعتبار القرار نهائياً وواجب النفاذ بموجب المادة (42) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية.

### المستند:

- المادة (٢) من نظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/113) بتاريخ 1438/11/02هـ.
- المادة (١٤) من اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة الصادرة بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل رقم (3839) وتاريخ 1438/12/14هـ.



## الوقائع:

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وآله وصحبه ومن والاه؛ وبعد:

في يوم الإثنين 2022/10/17م، اجتمعت الدائرة الثالثة للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في مدينة الرياض، المنشأة بموجب نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/1/15هـ وتعديلاته، والمشكلة بموجب الأمر الملكي رقم (17218) بتاريخ 1442/03/27هـ، وذلك للنظر في الدعوى المشار إليها أعلاه، وحيث استوفت الدعوى الأوضاع النظامية المقررة، فقد أودعت لدى الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية، بتاريخ 2021/12/23م.

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن ...، هوية وطنية رقم (...)، بصفته وكياً بموجب وكالة رقم (...)، عن المدعي ... هوية وطنية رقم (...)، تقدم بلانحة دعوى تضمنت مطالبة المدعى عليه ... سجل تجاري رقم (...)، بدفع مبلغ وقدره (50,000) ريال، يمثل ضريبة القيمة المضافة الناتج عن التوريد العقاري، ودفع أتعاب المحاماة بمبلغ وقدره (15,000) ريال. كما تقدم وكيل المدعى عليه برد جاء فيه الآتي: أولاً: مضمون دعوى المدعي: تقدم المذكور بدعوى جاء فيها (أنه قام ببيع عقار للمشتري ... هوية وطنية رقم (...)) عن طريق ... وقام بسداد ضريبة القيمة المضافة (50,000) ريال وبعد تقدمه بطلب استرداد الضريبة تفاجأ بأن البنك استردها مع أنه لم يدفع الضريبة. واختتم دعواه مطالباً (إلزام البنك بدفع مبلغ ضريبة القيمة المضافة ومقدارها (50,000) ريال وقيمة أتعاب المحاماة البالغة (15,000) ريال). ثانياً: دفاع البنك: من الناحية الشكلية: ندفع برفع الدعوى على غير ذي صفة فليس للبنك صفة في هذه الدعوى، كون المدعي (البائع) لم يفصح بأنه مسجل بالنظام الضريبي وقت تنفيذه المعاملة محل المطالبة، ولكون البنك قد قام بتوريد الضريبة وتم تحصيلها في حينه، وبالتالي فإن البنك قام بتوريد الضريبة الخاصة بالمعاملة بتاريخ 2019/12/26م مرفق نسخة من الفاتورة. من الناحية الموضوعية: بدايةً نود إفادة سعادتك بأنه بعد البحث في موضوع الدعوى تبين أن العقار محل الدعوى تم شراؤه لصالح السيد ...، حيث إن الأخير تربطه مع البنك علاقة تمويلية، كما أن البنك ... قد قام بإصدار فاتورة ضريبية بتاريخ .../12/2019م، ومن ثم قام بسدادها. (مرفق صورة من الفاتورة الضريبية). ونظراً لكون المدعي لم يقدم ما يثبت أنه مسجل كمكلف طبقاً لنظام الضريبة المضافة ولائحته التنفيذية وقت البيع كما أنه لم يُقم بإصدار فاتورة تتضمن قيمة ضريبة القيمة المضافة طبقاً لأحكام المادة (٢/٥٣) ونظراً لكون محاولة إصدار فاتورة بعد فوات المدة النظامية لإصدارها ينشأ عنه إخلال بالتعامل التجاري واستقرار المراكز التجارية والقانونية الأمر الذي يُعد مخالفاً لأحكام المادة (٢/٥٣). وحيث إن الترافع حق شرعي للمدعي فإن أتعاب المحاماة غير مستحقة، لا سيما وأن المدعي أساساً لم يزود البنك بالرقم الضريبي ابتداءً. وعليه فإن المدعي لا يجوز له نظاماً مطالبة البنك ... لكون المطالبة على غير ذي صفة ولكون ضريبة القيمة المضافة قد تم دفعها من البنك وتوريدها للهيئة طبقاً للنظام. وحيث إن البنك ... قد قام بتوريد قيمة الضريبة المضافة طبقاً للفاتورة المرفقة والمشار إليها أعلاه، فإن مطالبة المدعي للبنك ... تُعد من قبيل الإثراء بلا سبب لأنه لا يجوز مطالبة البنك ... بقيمة ضريبة مضافة تم توريدها للهيئة من قبل البنك. ولكل ما تقدم بعاليه فإن البنك ... يطلب من سعادتك الآتي: من الناحية الشكلية: رد الدعوى لإقامتها على غير ذي صفة. من الناحية الموضوعية: نطلب رد دعوى المدعي.



وفي يوم الأربعاء بتاريخ 2022/09/14م، افتتحت الجلسة والمنعقدة عبر الاتصال المرئي طبقاً لإجراءات التقاضي المرئي عن بُعد؛ استناداً على ما جاء في البند (ثانياً) من المادة (الخامسة عشرة) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ؛ وبالمناداة على أطراف الدعوى لم يثبت حضور المدعي أو من يمثله على الرغم من تبليغه نظاماً، وحضر ... (الجنسية) بموجب وكالة رقم (...) وهوية وطنية رقم (...). بصفته وكيل المدعى عليه، وبناءً عليه قررت الدائرة بالإجماع شطب الدعوى، وفقاً لأحكام المادة (العشرين) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية.

وفي تاريخ 2022/09/14م، تقدم المدعي بطلب إعادة السير في الدعوى.

وفي يوم الإثنين بتاريخ 2022/10/17م، افتتحت الجلسة والمنعقدة عبر الاتصال المرئي طبقاً لإجراءات التقاضي المرئي عن بُعد؛ استناداً على ما جاء في البند (ثانياً) من المادة (الخامسة عشرة) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (...) وتاريخ 1441/04/21هـ؛ وبالمناداة على أطراف الدعوى حضر المدعي أصالةً ... ذو الهوية الوطنية رقم (...).، وحضر ... ذو الهوية الوطنية رقم (...) بموجب وكالة رقم (...).، وبسؤال المدعي عن دعواه أجاب وفقاً لما جاء في اللائحة المقدمة للأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية والتمسك بما ورد فيها، وبسؤال ممثل المدعى عليها عن رده أجاب بالتمسك بما جاء في مذكرة الرد. وبسؤال طرفي الدعوى عما يودان إضافته، قرراً الاكتفاء بما تم تقديمه سابقاً. وعليه قررت الدائرة رفع الجلسة للمداولة، تمهيداً لإصدار القرار.

## الأسباب:

بعد الاطلاع على أوراق الدعوى وبعد التدقيق، وبعد الاطلاع على الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون الخليجي المصدقة بالمرسوم الملكي رقم (م/51) وتاريخ 1438/05/03هـ، وبعد الاطلاع على نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/1/15هـ وتعديلاته، ولائحته التنفيذية الصادرة بموجب قرار وزير المالية رقم (1535) بتاريخ 1425/6/11هـ وتعديلاتها، واستناداً على نظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/113) وتاريخ 1438/11/2هـ وتعديلاته، وعلى اللائحة التنفيذية للنظام الصادرة بقرار من مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل برقم (3839) وتاريخ 1438/12/14هـ وتعديلاتها، وعلى قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ، والأنظمة واللوائح ذات العلاقة، نظرت الدائرة في الدعوى:

من حيث الشكل، لما كان المدعي يهدف من دعواه إلى إلزام المدعى عليه بدفع مبلغ يمثل ضريبة القيمة الناتجة عن عملية التوريد العقاري، وعليه فإن هذه الدعوى تختص بها لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات استناداً إلى البندين (الأول والثاني) من المرسوم الملكي رقم (م/113) بتاريخ 1438/11/02هـ، القاضي في البند (أولاً) بالموافقة على نظام ضريبة القيمة المضافة، وفي البند (ثانياً) "تكون (الجهة القضائية المختصة) التي نص عليها النظام هي اللجان الابتدائية والاستئنافية، التي نص عليها نظام ضريبة الدخل، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) وتاريخ 1425/01/15هـ". وبموجب الفقرة (أ/1) من المادة (السابعة والستين) من نظام ضريبة الدخل المعدل بالمرسوم الملكي رقم (م/113) التي





تنص على: "1- تشكل لجنة باسم لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية، تختص بما يأتي: أ- الفصل في المخالفات والمنازعات ودعاوى الحقين العام والخاص، الناشئة عن تطبيق أحكام الأنظمة الضريبية ولوائحهما، والقرارات والتعليمات الصادرة بناءً عليها"، وحيث إن الثابت من ملف الدعوى أن المدعي تقدم بالدعوى عبر البوابة الإلكترونية بتاريخ .../11/2021م وتاريخ استحقاق المبلغ محل المطالبة في .../12/2019م، وعليه فإن الدعوى مرفوعة خلال المدة النظامية التي نصت عليها الفقرة رقم (8) من المادة (67) من نظام ضريبة الدخل المعدل بالمرسوم الملكي رقم (م/113): "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 تقبله اللجنة"، فإن الدعوى بذلك قد استوفت أوضاعها الشكلية مما يتعين معه قبول الدعوى شكلاً.

من حيث الموضوع، يتبين أن النزاع يكمن بمطالبة المدعي للمدعي عليه بدفع مبلغ وقدره (50,000) ريال، يمثل ضريبة القيمة المضافة الناتجة عن التوريد العقاري ودفع أتعاب المحاماة بمبلغ وقدره (15,000) ريال.

أما ما يتعلق بمطالبة المدعي بضريبة القيمة المضافة، عن بيع عقار عن طريق المدعي عليه، بتاريخ (.../4/1441هـ) الموافق (.../12/2019) م بموجب الصك رقم (...)، وحيث إن المدعي عليه (الممول) وفق عقد المراجعة وهو بمثابة المستهلك النهائي للتوريد محل الدعوى، بالتالي يتعين عليه دفعها للمدعي والذي بدوره يلتزم بتوريدها للهيئة العامة للزكاة والدخل، وحيث نصت المادة (الثانية) من نظام ضريبة القيمة المضافة على أنه: "تفرض الضريبة على استيراد وتوريد السلع والخدمات، وفقاً للأحكام المنصوص عليها في الاتفاقية والنظام واللائحة"، كما نصت المادة (الرابعة عشرة) من اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة على أنه: "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 الاحتماب (التكليف) العكسي، وعلى استيراد السلع إلى المملكة"، وحيث إن الأصل في تحمل عبء سداد الضريبة كضريبة غير مباشرة عما يتلقاه من سلع وخدمات هو العميل أو المشتري (المتلقي للسلع والخدمات)، وحيث لم يقدم المدعي عليه ما يثبت وفاءه بمبلغ ضريبة القيمة المضافة، أو نقل الالتزام عنه، ولما تقدم فإن الدائرة تنتهي لقبول مطالبة المدعي في هذا الجانب.

أما ما يتعلق بالمطالبة بأتعاب المحاماة، فقد قدرت الدائرة تعويض المدعي عن ذلك بمبلغ قدره (5,000) خمسة آلاف ريال، وذلك وفقاً للمبدأ الذي تبنته الدائرة.

## القرار:

أولاً: إلزام المدعي عليه ... سجل تجاري رقم (...)، بأن يدفع للمدعي ... هوية وطنية رقم (...)، مبلغاً وقدره (50,000) خمسون ألف ريال، يمثل قيمة الضريبة المضافة محل الدعوى.

ثانياً: إلزام المدعي عليه ...، سجل تجاري رقم (...)، بأن يدفع للمدعي ... هوية وطنية رقم (...)، مبلغاً وقدره (5,000) خمسة آلاف ريال، يمثل أتعاب المحاماة.





صدر هذا القرار حضورياً بحق الطرفين، ويعتبر تاريخ إيداع القرار في النظام الإلكتروني الخاص بالأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية هو تاريخ تسليم القرار، ولأطراف الدعوى طلب استئنافية حسب النظام خلال (30) ثلاثين يوماً من اليوم التالي للتاريخ المحدد لتسلمه، بحيث يصبح نهائياً وواجب النفاذ بعد انتهاء هذه المدة في حال عدم تقديم الاعتراض.

وصلّى اللهم وسلّم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

#### اللجنة الاستئنافية:

قررت اللجنة الاستئنافية تأييد القرار فيما انتهى إليه من قضاء.



## ضريبة القيمة المضافة

القرار رقم (VTR-2022-1797)

لجنة الفصل

الصادر في الدعوى رقم (R-80021-2021)

الدائرة الثالثة للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة

في مدينة الرياض

### المفاتيح:

ضريبة التصرفات العقارية - التوريد العقاري - الأصل في تحمل عبء سداد الضريبة هو العميل - فرض الغرامات نتيجة التفريط في تحصيل ودفع الضريبة في وقتها.

### الملخص:

اعتراض المدعية على قرار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بشأن مطالبة المدعى عليه ...، هوية وطنية رقم (...). بدفع مبلغ وقدره (125,000) ريال، يمثل ضريبة القيمة المضافة الناتج عن التوريد العقاري بمبلغ وقدره (2,500,000) ريال لقطعة الأرض رقم (...). من المخطط رقم (...) الواقعة في حي ... بمدينة الرياض وتعويضه عن غرامتي التأخر في تقديم الإقرار والتأخر في السداد - ثبت للدائرة فيما يتعلق بالبند الأول، وحيث إن الأصل في تحمل عبء سداد الضريبة كضريبة غير مباشرة عما يتلقاه من سلع وخدمات هو العميل أو المشتري (المتلقي للسلع والخدمات)، وحيث ثبت للدائرة من واقع إقرار المدعى عليه في جلسة النظر المنعقدة بتاريخ 2022/11/21م قيامه بشراء العقار محل الدعوى من المدعي دون دفع قيمة الضريبة، وبما أن جهة الاختصاص في تحصيل الضريبة قامت بإصدار فاتورة سداد على المدعي. وحيث إن المسؤولية الموجبة للتعويض لا تقوم إلا بتوافر أركانها من خطأ وضرر وعلاقة سببية، وحيث ثبت انتفاء العلاقة السببية نتيجة تفريط المدعي. مؤدى ذلك: إلزام المدعى عليه، بأن يدفع للمدعي مبلغاً وقدره (125,000) مائة وخمسة وعشرون ألف ريال تمثل قيمة الضريبة محل الدعوى. رفض ما عدا ذلك من طلبات - اعتبار القرار نهائياً وواجب النفاذ.

### المستند:

- المادة (67) الفقرة (أ/1)، والفقرة (8) من نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) وتاريخ 1425/01/15هـ



- المادة (2)، من نظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/113) بتاريخ 1438/11/02هـ.
- المادة (14)، من اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة الصادرة بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل رقم (3839) وتاريخ 1438/12/14هـ.
- البندين (الأول والثاني) من المرسوم الملكي رقم (م/113) بتاريخ 1438/11/02هـ.

## الوقائع:

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وآله وصحبه ومن والاه؛ وبعد:

في يوم الإثنين 2022/11/27م، اجتمعت الدائرة الثالثة للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في مدينة الرياض، المنشأة بموجب نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/1/15هـ وتعديلاته، والمشكلة بموجب الأمر الملكي رقم (17218) بتاريخ 1442/03/27هـ، وذلك للنظر في الدعوى المشار إليها أعلاه، وحيث استوفت الدعوى الأوضاع النظامية المقررة، فقد أودعت لدى الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية، بتاريخ 2021/10/30م.

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن ... هوية وطنية رقم (...)، بصفته وكيلًا بموجب وكالة رقم (...)، عن المدعي ... هوية وطنية رقم (...)، تقدم بلائحة دعوى تضمنت مطالبة المدعى عليه ... هوية وطنية رقم (...)، بدفع مبلغ وقدره (125,000) ريال، يمثل ضريبة القيمة المضافة الناتج عن التوريد العقاري بمبلغ وقدره (2,500,000) ريال لقطعة الأرض رقم (...) من المخطط رقم (...) الواقعة في حي ... بمدينة الرياض وتعويضه عن غرامتي التأخر في تقديم الإقرار والتأخر في السداد.

وبعرض ذلك على المدعى عليه لم يقدم ردًا على الدعوى.

وفي يوم الأحد بتاريخ 2022/09/11م، افتتحت الجلسة والمنعقدة عبر الاتصال المرئي طبقًا لإجراءات التقاضي المرئي عن بعد؛ استنادًا على ما جاء في البند (ثانيًا) من المادة (الخامسة عشرة) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ وبالمناداة على أطراف الدعوى حضر وكيل المدعي ... (الجنسية) بموجب وكالة رقم (...) وهوية وطنية رقم (...). وحضر ... (الجنسية) بموجب هوية وطنية رقم (...) بصفته ممثلًا للمدعية هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بموجب خطاب التفويض رقم (...) وتاريخ .../03/1442هـ والصادر من وكيل المحافظ للشؤون القانونية، في بداية الجلسة أفاد وكيل المدعي أنه يطلب إمهالًا لتقديم ما يثبت أن موكله باع العقار محل الدعوى على المدعى عليه، وأن مبلغ البيع الذي استلمه موكله لم يكن يشمل الضريبة، أو إقناع المدعى عليه للحضور ومواجهته بذلك. وعليه قررت الدائرة إمهال المدعي وتأجيل النظر في الدعوى إلى تاريخ 29 سبتمبر الساعة 2 مساءً. على أن يقدم ما طلب الإمهال من أجله قبل تاريخ 14 سبتمبر، وأن يطلع على ذلك المدعى عليه وتقديم رده قبل تاريخ 21 سبتمبر.



وفي يوم الخميس بتاريخ 2022/09/29م، افتتحت الجلسة والمنعقدة عبر الاتصال المرئي طبقاً لإجراءات التقاضي المرئي عن بعد؛ استناداً على ما جاء في البند (ثانيًا) من المادة (الخامسة عشرة) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ وبالمناداة على أطراف الدعوى حضر المدعى عليه ... هوية رقم (...)، ولم يثبت حضور المدعي أو من يمثله، على الرغم من تبليغه بموعد الجلسة نظامًا، وبناءً عليه قررت الدائرة بالإجماع شطب الدعوى، وفقًا لأحكام المادة (العشرين) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية.

وفي تاريخ 2022/10/17م، تقدم المدعي بطلب إعادة السير في الدعوى.

وفي يوم الأحد بتاريخ 2022/11/06م، افتتحت الجلسة والمنعقدة عبر الاتصال المرئي طبقاً لإجراءات التقاضي المرئي عن بعد؛ استناداً على ما جاء في البند (ثانيًا) من المادة (الخامسة عشرة) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ؛ وبالمناداة على أطراف الدعوى حضر وكيل المدعي ... ذو الهوية الوطنية رقم (...)، بموجب وكالة رقم (...)، ولم يحضر المدعى عليه، وفي بداية الجلسة سألت الدائرة المدعي عما إذا كان قدّم ما طلب الإهمال من أجله الجلسة السابقة، أفاد أنه قدّم بعض المستندات ويطلب المزيد من الإهمال لجلسة واحدة لتقديم مستندات إضافية. وعليه قررت الدائرة إهمال المدعي لجلسة أخيرة لتقديم المستندات، وتأجيل استكمال النظر ليوم الإثنين الموافق 2022/11/21م الساعة السابعة مساءً.

وفي يوم الإثنين بتاريخ 2022/11/21م، افتتحت الجلسة والمنعقدة عبر الاتصال المرئي طبقاً لإجراءات التقاضي المرئي عن بعد؛ استناداً على ما جاء في البند (ثانيًا) من المادة (الخامسة عشرة) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ؛ وبالمناداة على أطراف الدعوى حضر المدعى عليه ... هوية رقم (...)، بموجب وكالة رقم (...) وحضر المدعى عليه ... هوية رقم (...). وبسؤال المدعى عليه عن رده على دعوى المدعي فأجاب: أنه قام بشراء عقار من المدعي وأنه وقت الإفراغ قام بتحرير شيكَيْن، شيك بمقابل مبلغ قيمة العقار، وشيك آخر بقيمة الضريبة للعقار، وأنه لم يسلم المدعي إلا الشيك الأول فقط وهو مبلغ قيمة العقار ولم يسلمه الشيك بمبلغ الضريبة؛ إذ إنه تبين أن المدعي لم يكن مُسجلاً في ضريبة القيمة المضافة، وبسؤاله عن قيمة شراء العقار محل الدعوى فأجاب: إن قيمتها كانت بمبلغ وقدره (2,500,000)، مليونين وخمسمائة ألف ريال، وبسؤال الطرفين عما يرغبان في إضافته قرّرا الاكتفاء.

## الأسباب:

بعد الاطلاع على أوراق الدعوى وبعد التدقيق، وبعد الاطلاع على الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون الخليجي المصدقة بالمرسوم الملكي رقم (م/51) وتاريخ 1438/05/03هـ، وبعد الاطلاع على نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/1/15هـ وتعديلاته، ولانحته التنفيذية الصادرة بموجب قرار وزير المالية رقم (1535) بتاريخ 1425/6/11هـ وتعديلاتها، واستناداً على نظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/113) وتاريخ 1438/11/2هـ وتعديلاته، وعلى اللائحة التنفيذية للنظام الصادرة بقرار من مجلس إدارة



الهيئة العامة للزكاة والدخل برقم (3839) وتاريخ 1438/12/14هـ وتعديلاتها، وعلى قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ، والأنظمة واللوائح ذات العلاقة، نظرت الدائرة في الدعوى:

من حيث الشكل، لما كان المدعي يهدف من دعواه إلى إلزام المدعى عليه بدفع مبلغ يمثل ضريبة القيمة الناتجة عن عملية التوريد العقاري، وعليه فإن هذه الدعوى تختص بها لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات استناداً إلى البندين (الأول والثاني) من المرسوم الملكي رقم (م/113) بتاريخ 1438/11/02هـ، القاضي في البند (أولاً) بالموافقة على نظام ضريبة القيمة المضافة، وفي البند (ثانياً) "تكون (الجهة القضائية المختصة) التي نص عليها النظام هي اللجان الابتدائية والاستئنافية، التي نص عليها نظام ضريبة الدخل، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) وتاريخ 1425/01/15هـ". وبموجب الفقرة (أ/1) من المادة (السابعة والستين) من نظام ضريبة الدخل المعدل بالمرسوم الملكي رقم (م/113) التي تنص على: "1- تشكل لجنة باسم لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية، تختص بما يأتي: أ- الفصل في المخالفات والمنازعات ودعاوى الحقين العام والخاص، الناشئة عن تطبيق أحكام الأنظمة الضريبية ولوائحهما، والقرارات والتعليمات الصادرة بناءً عليها"، وحيث إن الثابت من ملف الدعوى أن المدعي تقدم بالدعوى عبر البوابة الإلكترونية بتاريخ 2021/10/30م وتاريخ استحقاق المبلغ محل المطالبة في 2020/08/31م، وعليه فإن الدعوى مرفوعة خلال المدة النظامية التي نصت عليها الفقرة رقم (8) من المادة (67) من نظام ضريبة الدخل المعدل بالمرسوم الملكي رقم (م/113): "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 تقبله اللجنة"، فإن الدعوى بذلك قد استوفت أوضاعها الشكلية مما يتعين معه قبول الدعوى شكلاً.

من حيث الموضوع، يتبين أن النزاع يكمن في مطالبة المدعي للمدعى عليه بدفع مبلغ وقدره (125,000) ريال، يمثل ضريبة القيمة المضافة الناتج عن التوريد العقاري بمبلغ وقدره (2,500,000) ريال. لقطعة الأرض رقم (...). من المخطط رقم (...). الواقعة في حي ... بمدينة الرياض. وتعويضه عن غرامتي التأخر في تقديم الإقرار والتأخر في السداد.

أما ما يتعلق بمطالبة المدعي بزيادة القيمة المضافة، وحيث نصت المادة (الثانية) من نظام ضريبة القيمة المضافة على أنه: "تفرض الضريبة على استيراد وتوريد السلع والخدمات، وفقاً للأحكام المنصوص عليها في الاتفاقية والنظام واللائحة"، كما نصت المادة (الرابعة عشرة) من اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة على أنه: "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"، وحيث إن الأصل في تحمل عبء سداد الضريبة كضريبة غير مباشرة عما يتلقاه من سلع وخدمات هو العميل أو المشتري (المتلقي للسلع والخدمات)، وحيث ثبت للدائرة من واقع إقرار المدعى عليه في جلسة النظر المنعقدة بتاريخ 2022/11/21م قيامه بشراء العقار محل الدعوى من المدعي دون دفع قيمة الضريبة، وبما أن جهة الاختصاص في تحصيل الضريبة قامت بإصدار فاتورة سداد على المدعي، ولما تقدم فإن الدائرة تنتهي إلى قبول مطالبة المدعي في هذا الجانب.



أما ما يتعلق بمطالبة المدعي بالتعويض عما فرض عليه من غرامات من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، فيجاء عنه بأنه كان بإمكان المدعي تجنب فرض الغرامات عليه من خلال عدم إتمام البيع قبل استلام مبلغ الضريبة، أو دفعها في وقتها والرجوع على المدعى عليه، وعليه فإن فرض الغرامات كانت نتيجة تفريط المدعي في تحصيل ودفع الضريبة في وقتها، وحيث إن المسؤولية الموجبة للتعويض لا تقوم إلا بتوافر أركانها من خطأ وضرر وعلاقة سببية. وحيث ثبت انتفاء العلاقة السببية نتيجة تفريط المدعي، الأمر الذي تنتهي معه الدائرة إلى رفض طلبه بهذا الشأن. وبناءً على ما تقدّم، وبعد المداولة، قررت الدائرة بالإجماع:

### القرار:

أولاً: إلزام المدعى عليه ... هوية وطنية رقم (...)، بأن يدفع للمدعي ... هوية وطنية رقم (...). مبلغاً وقدره (125,000) مائة وخمسة وعشرون ألف ريال تُمثل قيمة الضريبة محل الدعوى.  
ثانياً: رفض ما عدا ذلك من طلبات.

صدر هذا القرار حضورياً بحق الطرفين، ويعتبر تاريخ إيداع القرار في النظام الإلكتروني الخاص بالأمانة العامة للجان الزكوية والضريبة والجمركية هو تاريخ تسليم القرار، ولأطراف الدعوى طلب استئنافه حسب النظام خلال (30) ثلاثين يوماً من اليوم التالي للتاريخ المحدد لتسلمه، بحيث يصبح نهائياً وواجب النفاذ بعد انتهاء هذه المدة في حال عدم تقديم الاعتراض.

وصلّى اللهم وسلّم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

### اللجنة الاستئنافية:

قررت اللجنة الاستئنافية تأييد القرار فيما انتهى إليه من قضاء.



## ضريبة القيمة المضافة

القرار رقم (VTR-2022-1806)

لجنة الفصل

الصادر في الدعوى رقم (R-78358-2021)

الدائرة الثالثة للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة

في مدينة الرياض

### المفاتيح:

ضريبة التصرفات العقارية - الضريبة المدفوعة عن قيمة العقار - الملزم بسداد كامل الضريبة للمالك هو المدعي عليه - رفض دعوى المدعي.

### الملخص:

مطالبة المدعي عليه باسترداد ضريبة القيمة المضافة بقيمة (6,000) ريال، حيث تمثل الضريبة المدفوعة عن قيمة العقار بما يزيد على (850,000) ريال لشرائه عقاراً من المالك وبتمويل من المدعي عليه كما في الصك المرفق - دفع المدعي عليه بعدم صفة المدعي بدفع الضريبة، فالمكلف نظاماً بتوريد الضريبة هو بائع العقار، كما تضمنت مذكرة الدفع بعدم تقديم المدعي ما يثبت أن المدعي عليه خصم مبلغاً تحت قيد ضريبة التصرفات العقارية وانتهت المذكرة إلى طلب رد الدعوى لانعدام صفة المدعي في المطالبة بمبلغ التصرف العقاري - ثبت للدائرة أن الملزم بسداد كامل الضريبة للمالك هو المدعي عليه، وهو بالمقابل يلزم العميل والمتعاقد معه بسداد الضريبة حسب المتبقي بعد استخدام شهادة الإعفاء (6,000) ريال، مؤدى ذلك صحة خصم مبلغ (6,000) ريال، من حساب المدعي. مؤدى ذلك: رفض دعوى المدعي - اعتبار القرار نهائياً وواجب النفاذ.

### المستند:

- المادة (67) الفقرة (أ/1)، والفقرة (8) من نظام ضريبة الدخل المعدل بالمرسوم الملكي رقم (م/113).
- المادة (14)، من اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة الصادرة بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل رقم (3839) وتاريخ 1438/12/14هـ.
- البندين (الأول والثاني) من المرسوم الملكي رقم (م/113) بتاريخ 1438/11/02هـ.





## الوقائع:

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وآله وصحبه ومن والاه؛ وبعد:

في يوم الأحد 2022/12/11م، اجتمعت الدائرة الثالثة للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في مدينة الرياض، المنشأة بموجب نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/1/15هـ وتعديلاته، والمشكلة بموجب الأمر الملكي رقم (17218) بتاريخ 1442/03/27هـ، وذلك للنظر في الدعوى المشار إليها أعلاه، وحيث استوفت الدعوى الأوضاع النظامية المقررة، فقد أودعت لدى الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية، بتاريخ 2021/10/20م.

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن المدعي ... هوية وطنية رقم (...). أصالة عن نفسه، تقدّم بلائحة دعوى تضمنت مطالبة المدعي عليه ... سجل تجاري رقم (...). باسترداد ضريبة القيمة المضافة بقيمة (6,000) ريال، حيث تمثل الضريبة المدفوعة عن قيمة العقار بما يزيد على (850,000) ريال لشرائه عقارًا من المالك وبتمويل من المدعي عليه كما في الصك المرفق رقم (...). وبتاريخ (1441/09/16هـ) الموافق (2020/05/09م).

وفي يوم الإثنين بتاريخ 2022/09/19م، افتتحت الجلسة والمنعقدة عبر الاتصال المرئي طبقًا لإجراءات التقاضي المرئي عن بُعد؛ استنادًا على ما جاء في البند (ثانيًا) من المادة (الخامسة عشرة) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ وبالمناداة على أطراف الدعوى حضر ... (الجنسية) بموجب وكالة رقم (...). بصفته ممثلًا عن المدعي عليه هوية وطنية رقم (...). ولم يثبت حضور المدعي أو من يمثله، على الرغم من تبليغه بموعد الجلسة نظامًا، وبناءً عليه قررت الدائرة بالإجماع شطب الدعوى، وفقًا لأحكام المادة (العشرين) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية.

وفي تاريخ 2022/09/25م، تقدم المدعي بطلب السير في الدعوى.

وفي يوم الإثنين بتاريخ 2022/10/17م، افتتحت الجلسة والمنعقدة عبر الاتصال المرئي طبقًا لإجراءات التقاضي المرئي عن بُعد؛ استنادًا على ما جاء في البند (ثانيًا) من المادة (الخامسة عشرة) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ؛ وبالمناداة على أطراف الدعوى حضر المدعي أصالة ... ذو الهوية الوطنية رقم (...). وحضر وكيل المدعي عليه ... ذو الهوية الوطنية رقم (...). بموجب وكالة رقم (...). وبسؤال المدعي عن دعواه أجاب وفقًا لما جاء في اللائحة المقدمة للأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية والتمسك بما ورد فيها، وبسؤال وكيل المدعي عليه عن رده أجاب بطلب الإهمال، وعليه قررت الدائرة تأجيل استكمال نظر الدائرة ليوم الأحد الموافق 2022/11/06م في تمام الساعة السادسة مساءً، وإمهال المدعي عليه لتقديم جواب على دعوى المدعي وذلك قبل تاريخ 2022/10/24م، على أن يطلع المدعي على ذلك ويقدم رده قبل تاريخ 2022/10/31م، ويطلع على ذلك المدعي عليه ويقدم مذكرة رد أخيرة في الدعوى، وذلك قبل تاريخ 2022/11/03م.

كما تقدم وكيل المدعي عليه بمذكرة رد حاصلها أنه يدفع بعدم صفة المدعي بدفع الضريبة، فالمكلف نظامًا بتوريد الضريبة هو بائع العقار، كما تضمنت المذكرة الدفع بعدم تقديم المدعي ما يثبت أن المدعي عليه خصم مبلغًا تحت قيد



ضريبة التصرفات العقارية وانتهت المذكورة إلى طلب رد الدعوى لانعدام صفة المدعي في المطالبة بمبلغ التصرف العقاري.

وفي يوم الإثنين بتاريخ 2022/11/21م، افتتحت الجلسة والمنعقدة عبر الاتصال المرئي طبقاً لإجراءات التقاضي المرئي عن بُعد؛ استناداً على ما جاء في البند (ثانياً) من المادة (الخامسة عشرة) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ؛ وبالمناداة على أطراف الدعوى حضر المدعي أصالاً ... هوية رقم (...)، ولم يحضر المدعى عليه أو من يمثله نظاماً، وبسؤال المدعي عما إذا كان قد اطلع على المذكورة الجوابية المقدمة من وكيل المدعى عليه أفاد بالإيجاب وأضاف أنه فيما يتعلق بالدفع الشكلي فإن المدعى عليه ذو صفة في هذه الدعوى؛ إذ إنه اقتص من حسابه مبلغ الضريبة وفيما يتعلق برده على الموضوع أجاب أنه قدم كشف حساب يثبت ذلك، ومرفق في ملف الدعوى، وعليه قررت الدائرة التأجيل إلى تاريخ 2022/12/11م، الساعة السادسة مساءً.

وفي يوم الأحد بتاريخ 2022/12/11م، افتتحت الجلسة والمنعقدة عبر الاتصال المرئي طبقاً لإجراءات التقاضي المرئي عن بُعد؛ استناداً على ما جاء في البند (ثانياً) من المادة (الخامسة عشرة) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ؛ وبالمناداة على أطراف الدعوى لم يثبت حضور أطراف الدعوى، ولصلاحية الدعوى للفصل فيها، وفقاً لأحكام المادة (العشرين) من قواعد عمل لجان الفصل في مخالفات المنازعات الضريبية، وعليه قررت الدائرة رفع الجلسة للمداولة، تمهيداً لإصدار القرار.

## الأسباب:

بعد الاطلاع على أوراق الدعوى وبعد التدقيق، وبعد الاطلاع على الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون الخليجي المصدقة بالمرسوم الملكي رقم (م/51) وتاريخ 1438/05/03هـ، وبعد الاطلاع على نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/1/15هـ وتعديلاته، ولاتحته التنفيذية الصادرة بموجب قرار وزير المالية رقم (1535) بتاريخ 1425/6/11هـ وتعديلاتها، واستناداً على نظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/113) وتاريخ 1438/11/2هـ وتعديلاته، وعلى اللائحة التنفيذية للنظام الصادرة بقرار من مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل برقم (3839) وتاريخ 1438/12/14هـ وتعديلاتها، وعلى قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ، والأنظمة واللوائح ذات العلاقة، نظرت الدائرة في الدعوى:

من حيث الشكل: لما كان المدعي يهدف من دعواه إلى إلزام المدعى عليه باسترداد مبلغ يمثل ضريبة القيمة الناتجة عن عملية التوريد العقاري، وعليه فإن هذه الدعوى تختص بها لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات استناداً إلى البندين (الأول والثاني) من المرسوم الملكي رقم (م/113) بتاريخ 1438/11/02هـ، القاضي في البند (أولاً) بالموافقة على نظام ضريبة القيمة المضافة، وفي البند (ثانياً) "تكون (الجهة القضائية المختصة) التي نص عليها النظام هي اللجان الابتدائية والاستئنافية، التي نص عليها نظام ضريبة الدخل، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) وتاريخ 1425/01/15هـ".



وبموجب الفقرة (أ/1) من المادة (السابعة والستين) من نظام ضريبة الدخل المعدل بالمرسوم الملكي رقم (م/113) التي تنص على: "1- تشكل لجنة باسم لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية، تختص بما يأتي: أ- الفصل في المخالفات والمنازعات ودعاوى الحقين العام والخاص، الناشئة عن تطبيق أحكام الأنظمة الضريبية ولوائحهما، والقرارات والتعليمات الصادرة بناءً عليهما"، وحيث إن الثابت من ملف الدعوى أن المدعي تقدّم بالدعوى عبر البوابة الإلكترونية بتاريخ 2021/09/28م وتاريخ استحقاق المبلغ محل المطالبة هو 1440/07/25هـ، وعليه فإن الدعوى مرفوعة خلال المدة النظامية التي نصت عليها الفقرة رقم (8) من المادة (67) من نظام ضريبة الدخل المعدل بالمرسوم الملكي رقم (م/113): "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 تقبله اللجنة"، فإن الدعوى بذلك قد استوفت أوضاعها الشكلية مما يتعين معه قبول الدعوى شكلاً.

من حيث الموضوع: فإنه بتأمل الدائرة في أوراق الدعوى وإجابة طرفيها بعد إمهالها ما يكفي لإبداء وتقديم ما لديهما، ثبت للدائرة أن الخلاف يكمن في مطالبة المدعي للمدعى عليه باسترداد ضريبة القيمة المضافة بقيمة (6,000) ريال، حيث تمثل الضريبة المدفوعة عن قيمة العقار بما يزيد على (850,000) ريال لشراء عقار من المالك وتمويل من المدعي عليه كما في الصك المرفق رقم (...). وبتاريخ (16/09/1441هـ) الموافق (09/05/2020م)، وحيث أرفق المدعي كشف حسابه البنكي وفيه تبين وجود عملية مدينة بتاريخ (.../04/2019) "خصم مبلغ الدفعة (1) تمويل عقاري" (97,000) ريال، وتبعها بنفس التاريخ عملية أخرى ونوعها (ضريبة القيمة المضافة) (6,000) ريال، وحيث إن الملزم بسداد كامل الضريبة للمالك، هو المدعى عليه، وهو بالمقابل يلزم العميل والمتعاقد معه بسداد الضريبة حسب المتبقي بعد استخدام شهادة الإعفاء (6,000) ريال. مؤدى ذلك صحة خصم مبلغ (6,000) ريال، من حساب المدعي، وحيث نصت المادة (الثانية) من نظام ضريبة القيمة المضافة على أنه: "تفرض الضريبة على استيراد وتوريد السلع والخدمات، وفقاً للأحكام المنصوص عليها في الاتفاقية والنظام واللائحة"، كما نصّت المادة (الرابعة عشرة) من اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة على أنه: "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"، ولما تقدم فإن الدائرة تنتهي إلى رفض مطالبة المدعي.

وبناءً على ما تقدّم، وبعد المداولة، قررت الدائرة بالإجماع:

## القرار:

أولاً: قبول الدعوى شكلاً.

ثانياً: رفض دعوى المدعي.

صدر هذا القرار حضورياً بحق الطرفين، ويُعتبر تاريخ إيداع القرار في النظام الإلكتروني الخاص بالأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية هو تاريخ تسليم القرار، ويُعتبر هذا القرار نهائياً وواجب النفاذ وفقاً لما نصت عليه المادة (الثانية والأربعون) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية.



وصلّى اللّهم وسلّم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

(تم اكتساب الحكم القطعية بمضي مدة الاعتراض استنادًا على المادة (42) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات  
والمنازعات الضريبية).



## ضريبة التصرفات العقارية

القرار رقم (VTR-2022-1812)

الصادر في الدعوى رقم (R-136654-2022)

لجنة الفصل

الدائرة الثالثة للفصل في مخالفات ومنازعات

ضريبة القيمة المضافة في مدينة الرياض

### المفاتيح:

ضريبة التصرفات العقارية – إبرام عقد تمويل عقاري بصيغة المرابحة – رفض دعوى المدعي.

### الملخص:

مطالبة المدعي بإلزام المدعى عليه بدفع مبلغ (15,000) ريال، يمثل ضريبة القيمة المضافة عن العقار الذي قام بشرائه – أجاب المدعى عليه بأنه قام بدفع مبلغ الضريبة بمبلغ وقدره (15,000) ريال، وأرفق إيصال السداد – ثبت للدائرة لها أن طرفي الدعوى قد أبرما عقد تمويل عقاري بصيغة المرابحة، وعليه فإن المدعى عليه يكون بائع العقار للمدعي، مما يكون معه المدعى عليه هو الملتزم باستحصال مبلغ الضريبة من المدعي. مؤدى ذلك: رفض دعوى المدعي - اعتبار القرار نهائياً وواجب النفاذ بموجب المادة (42) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية.

### الوقائع:

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وآله وصحبه ومن والاه؛ وبعد:

في يوم الإثنين 31/10/2022م، اجتمعت الدائرة الثالثة للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في مدينة الرياض، المنشأة بموجب نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 15/1/1425هـ وتعديلاته، والمشكلة بموجب الأمر الملكي رقم (17218) بتاريخ 27/03/1442هـ وذلك للنظر في الدعوى المشار إليها أعلاه، وحيث استوفت الدعوى الأوضاع النظامية المقررة، فقد أودعت لدى الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية، بتاريخ 19/07/2022م.

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن المدعي ... هوية وطنية رقم (...)، تقدم بلائحة دعوى تضمنت مطالبة المدعى عليه ... سجل تجاري رقم (...)، بدفع مبلغ وقدره (15,000) ريال، يمثل ضريبة القيمة المضافة عن العقار الذي قام بشرائه. وبعرض ذلك على المدعى عليه، تقدم وكيله بمذكرة رد حاصلها أن البنك قام بدفع مبلغ الضريبة بمبلغ وقدره (15,000) ريال، وفق إيصال السداد المرفق، وأن ادعاء المدعي معالجته مع البائع مردده له. وختم مذكرته بطلب رد الدعوى.



وفي يوم الإثنين بتاريخ 2022/10/31م، افتتحت الجلسة والمنعقدة عبر الاتصال المرئي طبقاً لإجراءات التقاضي المرئي عن بعد؛ استناداً على ما جاء في البند (ثانياً) من المادة (الخامسة عشرة) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (...) وتاريخ 1441/04/21هـ؛ وبالمناداة على أطراف الدعوى حضر المدعي أصالة ... ذو الهوية الوطنية رقم (...). وحضر وكيل المدعى عليه ... ذو الهوية الوطنية رقم (...). بموجب وكالة رقم (...). وبسؤال المدعي عن دعواه أجاب وفقاً لما جاء في اللائحة المقدمة للأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية والتمسك بما ورد فيها، وبسؤال وكيل المدعى عليه عن رده قدم مذكرة ملحقة بمرفقات عبر البريد الإلكتروني، ضُمت إلى ملف الدعوى. وبطلب تعليق المدعي أجاب بأن المدعى عليه مجرد ممول ولا يحق له تحصيل الضريبة منه. وبسؤال طرفي الدعوى عما يودان إضافته، قررا الاكتفاء بما تم تقديمه سابقاً. وعليه قررت الدائرة رفع الجلسة للمداولة، تمهيداً لإصدار القرار.

### الأسباب:

بعد الاطلاع على أوراق الدعوى وبعد التدقيق، وبعد الاطلاع على الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون الخليجي المصدقة بالمرسوم الملكي رقم (م/51) وتاريخ 1438/05/03هـ. وبعد الاطلاع على نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/1/15هـ وتعديلاته، ولائحته التنفيذية الصادرة بموجب قرار وزير المالية رقم (1535) بتاريخ 1425/6/11هـ وتعديلاتها، واستناداً على نظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/113) وتاريخ 1438/11/2هـ وتعديلاته، وعلى اللائحة التنفيذية للنظام الصادرة بقرار من مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل برقم (3839) وتاريخ 1438/12/14هـ وتعديلاتها، وعلى قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ، والأنظمة واللوائح ذات العلاقة، نظرت الدائرة في الدعوى:

من حيث الشكل: لما كان المدعي يهدف من دعواه إلى إلزام المدعى عليه بدفع مبلغ وقدره (15,000) ريال، يمثل ضريبة القيمة المضافة عن العقار الذي قام بشراؤه، وعليه فإن هذه الدعوى تختص بها لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات استناداً إلى البندين (الأول والثاني) من المرسوم الملكي رقم (م/113) بتاريخ 1438/11/02هـ، القاضي في البند (أولاً) بالموافقة على نظام ضريبة القيمة المضافة، وفي البند (ثانياً) "تكون (الجهة القضائية المختصة) التي نص عليها النظام هي اللجان الابتدائية والاستئنافية، التي نص عليها نظام ضريبة الدخل، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) وتاريخ 1425/01/15هـ". وبموجب الفقرة (أ/1) من المادة (السابعة والستين) من نظام ضريبة الدخل المعدل بالمرسوم الملكي رقم (م/113) التي تنص على: "1- تشكل لجنة باسم لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية، تختص بما يأتي: أ- الفصل في المخالفات والمنازعات ودعاوى الحقين العام والخاص، الناشئة عن تطبيق أحكام الأنظمة الضريبية ولوائحهما، والقرارات والتعليمات الصادرة بناءً عليهما"، وحيث إن الثابت من ملف الدعوى أن المدعي تقدم بالدعوى عبر البوابة الإلكترونية بتاريخ .../07/2022م، وتاريخ استحقاق المبلغ محل المطالبة .../01/2019م، الموافق .../05/1440هـ، وعليه فإن الدعوى مرفوعة خلال المدة النظامية التي نصت عليها الفقرة رقم (8) من المادة (67) من





نظام ضريبة الدخل المعدل بالمرسوم الملكي رقم (م/113): "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 تقبله اللجنة"، فإن الدعوى بذلك قد استوفت أوضاعها الشكلية مما يتعين معه قبول الدعوى شكلاً. من حيث الموضوع: فإنه بتأمل الدائرة في أوراق الدعوى وإجابة طرفيها بعد إمهالهما ما يكفي لإبداء وتقديم ما لديهما، ثبت للدائرة أن الخلاف يكمن في مطالبة المدعي للمدعى عليه بإعادة مبلغ وقدره (15,000) ريال تم خصمه من حسابه مقابل جزء من قيمة الضريبة المضافة، وباطلاع الدائرة على ملف الدعوى وما قُدم فيها، تبين لها أن طرفي الدعوى قد أبرما عقد تمويل عقاري بصيغة المرابحة، وعليه فإن المدعى عليه يكون بائع العقار للمدعي، مما يكون معه المدعى عليه هو الملزم باستحصال مبلغ الضريبة من المدعي وليس بائع العقار الأول (مالك العقار الأول)، ولا يخلُ بذلك أو يُعد دفعًا منتجًا بالدعوى كون البائع الأول أصدر فاتورة للمدعي أو أن المدعي قام بسداد الضريبة لبائع العقار الأول (مالك العقار) نيابة عن المدعى عليه حسب ادعائه، كما لا يُعد دفعًا منتجًا بالدعوى أن صك إثبات انتقال الملكية للمدعي غير مذكور فيه أن البائع هو مالك العقار الأول حيث إن الصك لا يثبت انتقال ملكية العقار ما بين الأطراف الثلاثة (مالك العقار الأول - المدعى عليه (بنك ...) - المدعي (المشتري النهائي للعقار) ولكنه يثبت أن العقار أصبح مملوكًا للمدعي مع رهنه للمدعى عليه ضمانًا لسداد الأقساط المستحقة على المدعي حتى نهاية سدادها، ولما تقدم فإن الدائرة تنتهي إلى رفض مطالبة المدعي.

### القرار:

- رفض دعوى المدعي.

صدر هذا القرار حضورًا بحق الطرفين، ويعتبر تاريخ إيداع القرار في النظام الإلكتروني الخاص بالأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية هو تاريخ تسليم القرار، ويعتبر هذا القرار نهائيًا وواجب النفاذ وفقًا لما نصت عليه المادة (الثانية والأربعون) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية.

وصلّى اللهم وسلّم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

تم اكتساب الحكم القطعية بمضي مدة الاعتراض بموجب الفقرة (2) من المادة (33) من قواعد عمل اللجان الزكوية والضريبية والجمركية).





## ضريبة التصرفات العقارية

القرار رقم (VTR-2022-1822)

الصادر في الدعوى رقم (R-94011-2022)

لجنة الفصل

الدائرة الثالثة للفصل في مخالفات ومنازعات

ضريبة القيمة المضافة في مدينة الرياض

### المفاتيح:

ضريبة التصرفات العقارية – إعادة التقييم النهائي لضريبة التصرف العقاري – غرامة التأخر في السداد – إلغاء قرار المدعى عليها.

### الملخص:

مطالبة المدعي بإلغاء قرار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بشأن إعادة التقييم النهائي لضريبة التصرف العقاري، وفرض غرامة التأخر في السداد – أسس المدعي دعواه فيما يتعلق بإعادة تقييم ضريبة التصرف العقاري: أن قيمة البيع هي القيمة السوقية الصحيحة، وأنه تم بيع أرضين متلاصقتين وهما بنفس المساحة والمواصفات بنفس القيمة، وأرسلت الهيئة بأن القيمة غير عادلة للقطعتين واختلفت في تقييم كل قطعة، كما أنه بعد إرسال التقارير المعتمدة للقطعتين وافقت الهيئة بإسقاط الضريبة من القطعة الثانية وقبول الاعتراض ولم توافق على الأولى، وهذا يدل على أن الهيئة ليس لديها تقييم عادل ودقيق، وتقييمها لا يمت للواقع بصلة – أجابت الهيئة فيما يتعلق بإعادة تقييم ضريبة التصرف العقاري: أن المدعي قام بالتصرف العقاري بقيمة تقل عن قيمته السوقية العادلة، وفيما يتعلق بغرامة التأخر في السداد: يُعاقب كل من لم يسدد الضريبة المستحقة خلال المدة المحددة نظامًا بغرامة تعادل (5%) من قيمة الضريبة غير المسددة – ثبت للدائرة فيما يتعلق بإعادة تقييم ضريبة التصرف العقاري: أن المدعى عليها لم تقدم المستندات المعتبرة التي تؤيد صحة قرارها، وفيما يتعلق بفرض غرامة التأخر في السداد: إن الغرامة محل النزاع ناتجة عن قرار إعادة التقييم ومرتبطة به، فإن ما يرتبط به يأخذ حكمه. مؤدى ذلك: إلغاء قرار المدعى عليها وما ترتب عليه من غرامات – اعتبار القرار نهائيًا وواجب النفاذ بموجب المادة (42) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية.

### الوقائع:

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وآله وصحبه ومن والاه؛ وبعد:



في يوم الإثنين 2022/10/31م، اجتمعت الدائرة الثالثة للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في مدينة الرياض، المنشأة بموجب نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/1/15هـ وتعديلاته، والمشكلة بموجب الأمر الملكي رقم (17218) بتاريخ 1442/03/27هـ وذلك للنظر في الدعوى المشار إليها أعلاه، وحيث استوفت الدعوى الأوضاع النظامية المقررة، فقد أودعت لدى الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية، بتاريخ 2022/02/01م.

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن المدعي ...، هوية وطنية رقم (...)، أصالة عن نفسه، تقدّم بلائحة دعوى تضمنت الاعتراض على قرار المدعي عليها بشأن إعادة التقييم لضريبة التصرف العقاري برقم (...) وفاتورة (...) على العقار بالصك رقم (...)، ويطلب بإلغاء القرار والغرامات.

وبعرض ذلك على المدعي عليها، هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، قدمت مذكرة رد جاء فيها أنه تبين قيام المدعي بالتصرف في العقار الموثق بالصك رقم (...) بقيمة تقل عن قيمته السوقية العادلة، مما يُعد مخالفة للمادة (4) من اللائحة. وقامت الهيئة باعتبار القيمة السوقية العادلة هي الأساس في احتساب واستحقاق ضريبة التصرفات العقارية. وبعد مراجعة الإقرار تبين عدم صحته مما استوجب تعديله، مما نتج عنه وجود اختلاف في قيمة الضريبة المستحقة لم تسدد في الميعاد النظامي. وتم فرض غرامة التأخر في السداد عن الأشهر اللاحقة للتصرف العقاري. وفقاً لما نصت عليه المادة (8) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية. وختم ممثل المدعي عليها مذكرته بطلب رفض الدعوى. انتهى ردها.

كما تقدم المدعي بمذكرة رد حاصلها أن قيمة البيع هي القيمة السوقية الصحيحة، وأنه تم بيع أرضين متلاصقتين وهما بنفس المساحة والمواصفات، وتم بيعهما بالقيمة العادلة وهي (140,000) ريال، وأرسلت الهيئة بأن القيمة غير عادلة للقطعتين واختلفت في تقييم كل قطعة، وهذا يدل على أن الهيئة ليس لديها تقييم عادل ودقيق ولا يمتد للواقع بصلة. وبعد إرسال التقارير المعتمدة للقطعتين وافقت الهيئة بإسقاط الضريبة من القطعة الثانية وقبول الاعتراض ولم توافق على الأولى. وختم المدعي مذكرته بطلب إسقاط الضريبة المُعاد تقييمها وإسقاط الغرامة.

وفي يوم الإثنين بتاريخ 2022/10/31م، افتتحت الجلسة والمنعقدة عبر الاتصال المرئي طبقاً لإجراءات التقاضي المرئي عن بعد؛ استناداً على ما جاء في البند (ثانياً) من المادة (الخامسة عشرة) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (...) وتاريخ 1441/04/21هـ؛ وبالمناداة على أطراف الدعوى حضر المدعي أصالة ... ذو الهوية الوطنية رقم (...)، وحضر ... بموجب هوية وطنية رقم (...)، بصفته ممثلاً لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك بموجب خطاب التفويض رقم (...) وتاريخ .../10/1443هـ، والصادر من وكيل المحافظ للشؤون القانونية، وبسؤال المدعي عن دعواه أجاب وفقاً لما جاء في اللائحة المقدمة للأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية والتمسك بما ورد فيها، وبسؤال ممثل المدعي عليها عن رده أجاب بالتمسك بما جاء في مذكرة الرد. وبسؤال طرفي الدعوى عما يودان إضافته، قرّرا الاكتفاء بما تم تقديمه سابقاً. وعليه قررت الدائرة رفع الجلسة للمداولة، تمهيداً لإصدار القرار.



## الأسباب:

بعد الاطلاع على أوراق الدعوى وبعد التدقيق، وبعد الاطلاع على الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون الخليجي المصدقة بالمرسوم الملكي رقم (م/51) وتاريخ 1438/05/03هـ، وبعد الاطلاع على نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/1/15هـ وتعديلاته، ولائحته التنفيذية الصادرة بموجب قرار وزير المالية رقم (1535) بتاريخ 1425/6/11هـ وتعديلاتها، واستناداً على نظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/113) وتاريخ 1438/11/2هـ وتعديلاته، وعلى اللائحة التنفيذية للنظام الصادرة بقرار من مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل برقم (3839) وتاريخ 1438/12/14هـ وتعديلاتها، وعلى قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ، والأنظمة واللوائح ذات العلاقة، نظرت الدائرة في الدعوى:

من حيث الشكل، لما كان المدعي يهدف من دعواه إلى الاعتراض على قرار المدعي عليها بشأن التقييم النهائي لضريبة التصرف العقاري، والغرامات، وذلك استناداً إلى اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية، وحيث قُدمت الدعوى من ذي صفة وخلال المدة النظامية، مما يتعين معه قبول الدعوى شكلاً.

من حيث الموضوع، فإنه بتأمل الدائرة في أوراق الدعوى وإجابة طرفيها بعد إمهالها ما يكفي لإبداء وتقديم ما لديهما، ثبت للدائرة بأن المدعي عليها أصدرت قرارها بشأن إعادة التقييم النهائي لضريبة التصرف العقاري، والغرامات، وفرض غرامة التأخر في السداد، حيث تبين الآتي:

أولاً: بند ضريبة التصرفات العقارية: يكمن الخلاف بقيام المدعي عليها بإعادة تقييم التصرف العقاري، على الصك رقم (...)، ليكون قيمة البيع بعد التعديل بمبلغ وقدره (182,357.14) ريالاً، بدلاً من السعر المفصح عنه بمبلغ وقدره (140,000) ريال، وضريبة تصرفات عقارية بمبلغ وقدره (9,117.86) ريالاً، بدلاً من (7,000) ريال، وحيث إن المدعي عليها قامت بإعادة تقييم ثمن الأرض معللة ذلك في مذكرتها الجوابية بأنها القيمة السوقية العادلة للعقار، وحيث لم تقدم من المستندات المعتبرة التي تؤيد صحة قرارها، ولما تقدم فإن الدائرة تنتهي إلى إلغاء قرار المدعي عليها في هذا الجانب.

ثانياً: بند غرامة التأخر في السداد،: وحيث إن الغرامة محل النزاع ناتجة عن قرار إعادة التقييم ومرتبطة به، فإن ما يرتبط به يأخذ حكمه، وبما أن الدائرة انتهت في البند (أولاً) إلى إلغاء قرار المدعي عليها فيما يتعلق بإعادة تقييم قيمة التصرف العقاري، واستناداً إلى الفقرة (ج) من المادة (الثامنة) من لائحة التصرفات العقارية والتي نصت على أنه: "دون إخلال بأي عقوبة أشد منصوص عليها في أي نظام آخر، تطبق على مخالفي أحكام هذه اللائحة العقوبات الآتية: ج. يعاقب كل من لم يسدد الضريبة المستحقة خلال المدة المحددة نظاماً بغرامة تعادل (5%) من قيمة الضريبة غير المسددة عن كل شهر أو جزء منه لم تسدد عن الضريبة، ولوزير المالية وفق ضوابط يحددها الإعفاء من هذه العقوبة أو تخفيضها". ولما تقدم فإن الدائرة تنتهي إلى إلغاء قرار المدعي عليها في هذا الجانب.



## القرار:

- إلغاء قرار المدعى عليها وما ترتب عليه من غرامات.

صدر هذا القرار حضورياً بحق الطرفين، ويعتبر تاريخ إيداع القرار في النظام الإلكتروني الخاص بالأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية هو تاريخ تسليم القرار، ويعتبر هذا القرار نهائياً وواجب النفاذ وفقاً لما نصت عليه المادة (الثانية والأربعون) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية.

وصلّى اللهم وسلّم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

تم اكتساب الحكم القطعية بمضي مدة الاعتراض بموجب الفقرة (2) من المادة (33) من قواعد عمل اللجان الزكوية والضريبية والجمركية).



## ضريبة القيمة المضافة

القرار رقم (VTR-2022-1825)

الصادر في الدعوى رقم (R-113616-2022)

لجنة الفصل

الدائرة الثالثة للفصل في مخالفات ومنازعات

ضريبة القيمة المضافة في مدينة الرياض

### المفاتيح:

ضريبة التصرفات العقارية - توريد عقاري - يقع عبء تحمل سداد الضريبة عما يتلقاه من سلع وخدمات على المشتري.

### الملخص:

مطالبة المدعي بإلزام المدعى عليه بدفع مبلغ وقدره (39,000) ريال يمثل ضريبة القيمة المضافة الناتجة عن التوريد العقاري - أسس المدعي دعواه على أنه تُفرض الضريبة على استيراد وتوريد السلع والخدمات، وأن الأصل في تحمل عبء سداد الضريبة كضريبة غير مباشرة عما يتلقاه من سلع وخدمات هو المشتري، وحيث إن جهة الاختصاص في تحصيل الضريبة قامت بإصدار فاتورة سداد على المدعي، لذا يلزم المدعى عليه سداد ضريبة القيمة المضافة عن العقار لكونه قام بشرائه - ثبت للدائرة أن المدعى عليه لم يقدم ما يثبت وفاءه بمبلغ ضريبة القيمة المضافة المتعلق بدمته، أو نقل الالتزام عنه. مؤدى ذلك: إلزام المدعى عليه بأن يدفع للمدعي مبلغ ضريبة القيمة المضافة وقدره (39,000) ريال - اعتبار القرار نهائياً وواجب النفاذ بموجب المادة (42) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية.

### المستند:

- المادة (٢) من نظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/113) بتاريخ 1438/11/02هـ.
- المادة (١٤) من اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة الصادرة بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل رقم (3839) وتاريخ 1438/12/14هـ.



## الوقائع:

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وآله وصحبه ومن والاه؛ وبعد:

في يوم الإثنين 2022/10/31م، اجتمعت الدائرة الثالثة للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في مدينة الرياض، المنشأة بموجب نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/1/15هـ وتعديلاته، والمشكلة بموجب الأمر الملكي رقم (17218) بتاريخ 1442/03/27هـ وذلك للنظر في الدعوى المشار إليها أعلاه، وحيث استوفت الدعوى الأوضاع النظامية المقررة، فقد أودعت لدى الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية، بتاريخ 2022/04/06م.

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن المدعي ... هوية وطنية رقم (...)، تقدم بلائحة دعوى تضمن مطالبة المدعى عليه شركة ... سجل تجاري رقم (...)، بدفع مبلغ وقدره (39,000) ريال، يمثل ضريبة القيمة المضافة الناتج عن التوريد العقاري. وبعرض ذلك على المدعى عليها، تقدم وكيل المدعية بمذكرة رد حاصلها أنه تدفع بانتفاء صفة المدعي في المطالبة بعدم تعليق الشهادة، وذلك أن تعليق الشهادة تم بموجب عقد تمويل بين المصرف وعميلة/... دون وجود صفة للمدعي في هذا العقد، والعلاقة التعاقدية التي تمت بين المصرف والمدعي هي علاقة مستقلة بذاتها تؤكد عدم جاهة صفة المدعي بالمطالبة بعدم تعليق الشهادة. وحتم وكيل المدعى عليه مذكرته بطلب عدم قبول الدعوى شكلاً لانتهاء الصفة.

وفي يوم الإثنين بتاريخ 2022/10/31م، افتتحت الجلسة والمنعقدة عبر الاتصال المرئي طبقاً لإجراءات التقاضي المرئي عن بعد؛ استناداً على ما جاء في البند (ثانياً) من المادة (الخامسة عشرة) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (...). وتاريخ 1441/04/21هـ؛ وبالمناداة على أطراف الدعوى حضر المدعي أصالة ... ذو الهوية الوطنية رقم (...)، وحضر وكيل المدعى عليه ... ذو الهوية الوطنية رقم (...). بموجب وكالة رقم (...)، وبسؤال المدعي عن دعواه أجاب وفقاً لما جاء في اللائحة المقدمة للأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية والتمسك بما ورد فيها، وبسؤال ممثل المدعى عليها عن رده أجاب بالتمسك بما جاء في مذكرة الرد. وبسؤال طرفي الدعوى عما يودان إضافته، قررا الاكتفاء بما تم تقديمه سابقاً. وعليه قررت الدائرة رفع الجلسة للمداولة، تمهيداً لإصدار القرار.

## الأسباب:

بعد الاطلاع على أوراق الدعوى وبعد التدقيق، وبعد الاطلاع على الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون الخليجي المصدقة بالمرسوم الملكي رقم (م/51) وتاريخ 1438/05/03هـ، وبعد الاطلاع على نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/1/15هـ وتعديلاته، ولائحته التنفيذية الصادرة بموجب قرار وزير المالية رقم (1535) بتاريخ 1425/6/11هـ وتعديلاتها، واستناداً على نظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/113) وتاريخ 1438/11/2هـ وتعديلاته، وعلى اللائحة التنفيذية للنظام الصادرة بقرار من مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل برقم (3839) وتاريخ 1438/12/14هـ وتعديلاتها، وعلى قواعد عمل لجان الفصل في



المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ، والأنظمة واللوائح ذات العلاقة، نظرت الدائرة في الدعوى:

من حيث الشكل، لما كان المدعي يهدف من دعواه إلى إلزام المدعى عليه بدفع مبلغ يمثل ضريبة القيمة الناتجة عن عملية التوريد العقاري، وعليه فإن هذه الدعوى تختص بها لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات استنادًا إلى البندين (الأول والثاني) من المرسوم الملكي رقم (م/113) بتاريخ 1438/11/02هـ، القاضي في البند (أولاً) بالموافقة على نظام ضريبة القيمة المضافة، وفي البند (ثانيًا) "تكون (الجهة القضائية المختصة) التي نص عليها النظام هي اللجان الابتدائية والاستئنافية، التي نص عليها نظام ضريبة الدخل، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) وتاريخ 1425/01/15هـ". وبموجب الفقرة (1/أ) من المادة (السابعة والستين) من نظام ضريبة الدخل المعدل بالمرسوم الملكي رقم (م/113) التي تنص على: "1- تشكل لجنة باسم لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية، تختص بما يأتي: أ- الفصل في المخالفات والمنازعات ودعاوى الحقين العام والخاص، الناشئة عن تطبيق أحكام الأنظمة الضريبية ولوائحهما، والقرارات والتعليمات الصادرة بناءً عليهما"، وحيث إن الثابت من ملف الدعوى أن المدعي تقدم بالدعوى عبر البوابة الإلكترونية بتاريخ 2022/04/...م، وتاريخ استحقاق المبلغ محل المطالبة 2020/05/...م، الموافق 1441/09/...هـ، وعليه فإن الدعوى مرفوعة خلال المدة النظامية التي نصت عليها الفقرة رقم (8) من المادة (67) من نظام ضريبة الدخل المعدل بالمرسوم الملكي رقم (م/113): "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 تقبله اللجنة"، فإن الدعوى بذلك قد استوفت أوضاعها الشكلية مما يتعين معه قبول الدعوى شكلاً.

من حيث الموضوع، فإنه بتأمل الدائرة في أوراق الدعوى وإجابة طرفيها بعد إمهالهما ما يكفي لإبداء وتقديم ما لديهما، ثبت للدائرة أن الخلاف يكمن في مطالبة المدعي المدعى عليه بدفع مبلغ وقدره (39,000) ريال، يمثل ضريبة القيمة المضافة الناتج عن التوريد العقاري، وبالاطلاع على الصك رقم (...) وتاريخ 1441/09/...هـ، والمتضمن انتقال ملكية قطعة الأرض رقم (...) من المخطط رقم (...) بمحافظة ...، لشركة ... سجل تجاري رقم (...).، بثمن وقدره (780,000) ريال، وبالاطلاع على شهادة التسجيل في ضريبة القيمة المضافة للمدعي تبين أن تاريخ نفاذ تسجيله في (...) (2019/11/...م)، وحيث نصت المادة (الثانية) من نظام ضريبة القيمة المضافة على أنه: "تفرض الضريبة على استيراد وتوريد السلع والخدمات، وفقًا للأحكام المنصوص عليها في الاتفاقية والنظام واللائحة"، كما نصت المادة (الرابعة عشرة) من اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة على أنه: "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"، وحيث إن الأصل في تحمل عبء سداد الضريبة كضريبة غير مباشرة عما يتلقاه من سلع وخدمات هو العميل أو المشتري (المتلقي للسلع والخدمات)، وبما أن جهة الاختصاص في تحصيل الضريبة قامت بإصدار فاتورة سداد على المدعي، وحيث إن المدعى عليه ملزم بسداد ضريبة القيمة المضافة





عن العقار الذي قام بشرائه، وحيث لم يقدم المدعى عليه ما يثبت وفاءه بمبلغ ضريبة القيمة المضافة المتعلق بدمته أو نقل الالتزام عنه، ولما تقدم فإن الدائرة تنتهي إلى قبول مطالبة المدعي.

## القرار:

- إلزام المدعى عليه شركة ... سجل تجاري رقم (...)، بأن تدفع للمدعي ... هوية وطنية رقم (...)، مبلغ ضريبة القيمة المضافة وقدره (39,000) تسعة وثلاثون ألفاً.

صدر هذا القرار حضورياً بحق الطرفين، ويعتبر تاريخ إيداع القرار في النظام الإلكتروني الخاص بالأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية هو تاريخ تسليم القرار، ويعتبر هذا القرار نهائياً وواجب النفاذ وفقاً لما نصت عليه المادة (الثانية والأربعون) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية.

وصلّى اللهم وسلّم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

تم اكتساب الحكم القطعية بمضي مدة الاعتراض بموجب الفقرة (2) من المادة (33) من قواعد عمل اللجان الزكوية والضريبية والجمركية).



## ضريبة التصرفات العقارية

القرار رقم (VTR-2022-1832)

الصادر في الدعوى رقم (R-90087-2022)

لجنة الفصل

الدائرة الثالثة للفصل في مخالفات ومنازعات

ضريبة القيمة المضافة في مدينة الرياض

### المفاتيح:

ضريبة التصرفات العقارية - ضريبة القيمة المضافة الناتجة عن التوريدات العقارية - بند أتعاب الحمامة - يقع عبء سداد الضريبة كضريبة غير مباشرة على المشتري.

### الملخص:

مطالبة المدعي بإلزام المدعى عليه بدفع مبلغ (34,650) ريالاً يُمثّل ضريبة القيمة المضافة الناتجة عن التوريد العقاري، دفع أتعاب الحمامة بمبلغ (6,000) ريال - أسس المدعي دعواه على أن شهادة استحقاق تحمل الدولة ضريبة القيمة المضافة التي قدمها المدعى عليه عن المسكن الأول رُفضت لكون أن المباع قطعة أرض وليس مسكن أول، وحيث إن الأصل في تحمل عبء سداد الضريبة كضريبة غير مباشرة عما يتلقاه من سلع وخدمات هو المشتري - ثبت للدائرة أن المدعى عليه لم يقدم ما يثبت وفاءه بمبلغ ضريبة القيمة المضافة المتعلق بذمته أو نقل الالتزام عنه - مُؤدّي ذلك: إلزام المدعى عليه بأن يدفع للمدعي مبلغ ضريبة القيمة المضافة وقدره (34,650) ريالاً، إلزام المدعى عليه بأن يدفع للمدعي مبلغاً وقدره (3,465) ريالاً تُمثّل أتعاب الحمامة - اعتبار القرار نهائياً وواجب النفاذ بموجب المادة (42) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية.

### المستند:

- المادة (٢) من نظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/113) بتاريخ 1438/11/02هـ.
- المادة (١٤) من اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة الصادرة بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل رقم (3839) وتاريخ 1438/12/14هـ.

### الوقائع:

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وآله وصحبه ومن والاه؛ وبعد:



في يوم الإثنين 2022/11/07م، اجتمعت الدائرة الثالثة للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في مدينة الرياض، المنشأة بموجب نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/01/15هـ وتعديلاته، والمشكلة بموجب الأمر الملكي رقم (17218) بتاريخ 1442/03/27هـ، وذلك للتظنر في الدعوى المشار إليها أعلاه، وحيث استوفت الدعوى الأوضاع النظامية المقررة، فقد أودعت لدى الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية، بتاريخ 2022/01/04م.

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن (...) هوية رقم (...)، بصفته وكيلًا بموجب وكالة رقم (...)، عن المدعي/ (...) هوية وطنية رقم (...)، تقدم بلائحة دعوى تضمن مطالبة المدعى عليه/ (...) هوية وطنية رقم (...)، بدفع مبلغ وقدره (34,650) ريالاً، يُمثل ضريبة القيمة المضافة الناتج عن التوريد العقاري.

وفي يوم الإثنين بتاريخ 2022/11/07م، افتتحت الجلسة والمنعقدة عبر الاتصال المرئي طبقاً لإجراءات التقاضي المرئي عن بُعد؛ استناداً على ما جاء في البند (ثانيًا) من المادة (الخامسة عشرة) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ؛ وبالمناداة على أطراف الدعوى حضرت وكالة المدعي (...) ذو الهوية الوطنية (...)، بموجب وكالة رقم (...). ولم يحضر المدعى عليه، وبسؤال وكالة المدعي عن دعوى موكلها أجابت وفقاً لما جاء في اللائحة المقدمة للأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية والتمسك بما ورد فيها، وأضافت أن موكلها يطلب إلزام المدعى عليه بأن يدفع مبلغ وقدره (34,650) ريالاً تمثل قيمة الضريبة محل الدعوى، وكذلك إلزامه بدفع أتعاب المحاماة بمبلغ وقدره (6,000) ريال. ولصلاحية الدعوى للفصل فيها، وفقاً لأحكام المادة (العشرين) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية، وعليه قرّرت الدائرة رفع الجلسة للمدولة، تمهيداً لإصدار القرار.

## الأسباب:

بعد الاطلاع على أوراق الدعوى وبعد التدقيق، وبعد الاطلاع على الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون الخليجي المصدقة بالمرسوم الملكي رقم (م/51) وتاريخ 1438/05/03هـ، وبعد الاطلاع على نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/01/15هـ وتعديلاته، ولائحته التنفيذية الصادرة بموجب قرار وزير المالية رقم (1535) بتاريخ 1425/06/11هـ وتعديلاتها، واستناداً على نظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/113) وتاريخ 1438/11/02هـ وتعديلاته، وعلى اللائحة التنفيذية للنظام الصادرة بقرار من مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل برقم (3839) وتاريخ 1438/12/14هـ وتعديلاتها، وعلى قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ، والأنظمة واللوائح ذات العلاقة، نظرت الدائرة في الدعوى:

من حيث الشكل، لما كان المدعي يهدف من دعواه إلى إلزام المدعى عليه بدفع مبلغ يمثل ضريبة القيمة الناتجة عن عملية التوريد العقاري، وعليه فإن هذه الدعوى تختص بها لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات استناداً إلى البندين (الأول والثاني) من المرسوم الملكي رقم (م/113) بتاريخ 1438/11/02هـ، القاضي في البند (أولاً) بالموافقة على نظام



ضريبة القيمة المضافة، وفي البند (ثانيًا) "تكون (الجهة القضائية المختصة) التي نص عليها النظام هي اللجان الابتدائية والاستئنافية، التي نص عليها نظام ضريبة الدخل، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) وتاريخ 15/01/1425هـ". وبموجب الفقرة (1/أ) من المادة (السابعة والستين) من نظام ضريبة الدخل المعدل بالمرسوم الملكي رقم (م/113) التي تنص على: "1- تشكل لجنة باسم لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية، تختص بما يأتي: أ- الفصل في المخالفات والمنازعات ودعاوى الحقيين العام والخاص، الناشئة عن تطبيق أحكام الأنظمة الضريبية ولوائحهما، والقرارات والتعليمات الصادرة بناءً عليها"، وحيث إن الثابت من ملف الدعوى أن المدعي تقدم بالدعوى عبر البوابة الإلكترونية بتاريخ 06/04/2022م، وتاريخ استحقاق المبلغ محل المطالبة في 17/10/1440هـ الموافق 20/06/2019م، وعليه فإن الدعوى مرفوعة خلال المدة النظامية التي نصت عليها الفقرة رقم (8) من المادة (67) من نظام ضريبة الدخل المعدل بالمرسوم الملكي رقم (م/113): "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 تقبله اللجنة"، فإن الدعوى بذلك قد استوفت أوضاعها الشكلية؛ مما يتعين معه قبول الدعوى شكلاً.

من حيث الموضوع، فإنه بتأمل الدائرة في أوراق الدعوى وإجابة طرفيها بعد إمهالهما ما يكفي لإبداء وتقديم ما لديهما، ثبت للدائرة أنّ الخلاف يكمن في مطالبة المدعي للمدعى عليه بدفع مبلغ وقدره (34,650) ريالاً، يمثل ضريبة القيمة المضافة الناتج عن التوريد العقاري، بقيمة (693,000) ريال، بموجب الصك رقم (730107031470) وتاريخ 17/10/1440هـ، كون أن المدعي يدفع بأن شهادة استحقاق تحمل الدولة ضريبة القيمة المضافة عن المسكن الأول رفضت لكون أن المباع قطعة أرض وليس مسكن أول، وبالاطلاع على الصك رقم (730107031470) والمتضمن انتقال ملكية قطعة الأرض رقم (488) من المخطط رقم (985/ش.د) الواقع في حي الصدفية بمدينة الدمام، (...)، هوية وطنية رقم (...)، بثمن وقدره (693,000) ريال، وبالاطلاع على شهادة التسجيل في ضريبة القيمة المضافة للمدعي تبين أنّ تاريخ نفاذ تسجيله في (21/04/2019م)، وحيث نصت المادة (الثانية) من نظام ضريبة القيمة المضافة على أنه: "تفرض الضريبة على استيراد وتوريد السلع والخدمات، وفقاً للأحكام المنصوص عليها في الاتفاقية والنظام واللائحة"، كما نصت المادة (الرابعة عشرة) من اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة على أنه: "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"، وحيث إن الأصل في تحمل عبء سداد الضريبة كضريبة غير مباشرة عما يتلقاه من سلع وخدمات هو العميل أو المشتري (المتلقي للسلع والخدمات)، وبما أن جهة الاختصاص في تحصيل الضريبة قامت بإصدار فاتورة سداد على المدعي، وحيث إن المدعي عليه مُلزم بسداد ضريبة القيمة المضافة عن الأرض الذي قام بشرائها، وحيث لم يقدم ما يثبت وفاءه بمبلغ ضريبة القيمة المضافة المتعلق بذمته أو نقل الالتزام عنه، ولما تقدم فإن الدائرة تنتهي لقبول مطالبة المدعي.

أما ما يتعلق بمطالبة المدعي للمدعى عليه بدفع أتعاب المحاماة بمبلغ وقدره (6,000) ريال، فقد قدرت الدائرة -وفق المبدأ الذي استقرت عليه- تعويض المدعي بمبلغ وقدره (3,465) ريالاً، تمثل قيمة أتعاب المحاماة.



## القرار:

أولاً: إلزام المدعى عليه/ (...) هوية وطنية رقم (...), بأن يدفع للمدعي/ (...), هوية وطنية رقم (...), مبلغ ضريبة القيمة المضافة وقدره (34,650) أربعة وثلاثون ألفاً وستمئة وخمسون ريالاً.  
ثانياً: إلزام المدعى عليه بأن يدفع للمُدَّعي مبلغاً وقدره (3,465) ثلاثة آلاف وأربعمائة وخمسة وستون ريالاً تمثل أتعاب المحاماة.

يعتبر تاريخ إيداع القرار في النظام الإلكتروني الخاص بالأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية هو تاريخ تسليم القرار، ويُعتبر هذا القرار نهائياً وواجب النفاذ وفقاً لما نصّت عليه المادة (الثانية والأربعون) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية.

وصلِّ اللهم وسلِّم على نبينا محمد، وعلى آله وصحبه أجمعين.

تم اكتساب الحكم القطعية بمضي مدة الاعتراض بموجب الفقرة (2) من المادة (33) من قواعد عمل اللجان الزكوية والضريبية والجمركية).



## ضريبة التصرفات العقارية

القرار رقم (VTR-2022-1834)

الصادر في الدعوى رقم (R-91803-2022)

لجنة الفصل

الدائرة الثالثة للفصل في مخالفات ومنازعات

ضريبة القيمة المضافة في مدينة الرياض

### المفاتيح:

ضريبة التصرفات العقارية – غرامة التأخر في السداد – الاستفادة من شهادة المسكن الأول – إلغاء قرار المدعى عليها.

### الملخص:

مطالبة المدعي بإلغاء قرار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بشأن ضريبة التصرفات العقارية وما ترتب على ذلك من فرض غرامة التأخر بالسداد – أسس المدعي دعواه فيما يتعلق ببند ضريبة التصرفات العقارية: بأن المشتري معفى من الضريبة ولديه شهادة تحمّل الدولة لضريبة السكن الأول – أجابت الهيئة فيما يتعلق ببند ضريبة التصرفات العقارية: أنه سبق الاستفادة من شهادة المسكن الأول في تصرف سابق، وفيما يتعلق بغرامة التأخر في السداد: بأنه يُعاقب كل من لم يسدد الضريبة المستحقة خلال المدة المحددة نظاماً بغرامة تعادل 5% من قيمة الضريبة غير المسددة – ثبت للدائرة فيما يتعلق ببند ضريبة التصرفات العقارية: أن المدعى عليها لم تقدّم ما يثبت الاستفادة من الشهادة سابقاً، وفيما يتعلق بغرامة التأخر في السداد: أن الغرامة ناتجة عن قرار إعادة التقييم ومرتبطة به، وعليه فإن ما يرتبط به يأخذ حكمه. مُؤدّي ذلك: إلغاء قرار المدعى عليها وما ترتب عليه من غرامات – اعتبار القرار نهائياً وواجب النفاذ بموجب المادة (42) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية.

### الوقائع:

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وآله وصحبه ومن والاه؛ وبعد:

في يوم الإثنين 2022/11/07م، اجتمعت الدائرة الثالثة للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في مدينة الرياض، المنشأة بموجب نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/01/15هـ وتعديلاته، والمشكلة بموجب الأمر الملكي رقم (17218) بتاريخ 1442/03/27هـ، وذلك للتّظنر في الدعوى المشار إليها أعلاه، وحيث استوفت الدعوى الأوضاع النظامية المقررة، فقد أودعت لدى الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية، بتاريخ 2022/01/20م.



تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن المدعي/ (...) هوية وطنية رقم (...)، تقدم بلائحة دعوى تضمنت الاعتراض على قرار المدعى عليها بشأن إعادة التقييم لضريبة التصرف العقاري، والغرامات المترتبة على إعادة التقييم، ويطلب بإلغاء القرار والغرامات.

وبعرض ذلك على المدعى عليها، هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، قدّمت مذكرة رد جاء فيها الآتي: بالاطلاع على صحيفة دعوى المدعى يتبين بأنها تنحصر في الاعتراض على قرار الهيئة المتعلق بضريبة التصرفات العقارية وما ترتب على ذلك من فرض غرامة التأخر بالسداد، عليه توجز الهيئة ردها على النحو الآتي: أولاً: بشأن الضريبة المستحقة: تبين للهيئة عدم انطباق الأمر الملكي رقم (84/أ) وتاريخ 1442/02/14هـ على حالة المدعي، إذ إنه سبق الاستفادة من شهادة المسكن الأول في تصرف سابق، ونتيجةً لذلك قامت الهيئة بإخضاع مبلغ الضريبة المستحقة استناداً إلى المادة (4) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية والتي نصّت على "تستحق الضريبة في تاريخ التصرف على أساس القيمة المتفق عليها بين طرفيه أو أطرافه أو قيمة العقار، وبشرط ألا تقل عن القيمة السوقية العادلة في تاريخ التصرف...". ثانياً: بشأن غرامة التأخر في السداد: بناءً على ما ذكر أعلاه ونظراً لعدم سداد الضريبة المستحقة من قبل المدعى في ميعادها النظامي؛ تمّ فرض غرامة التأخر في السداد وذلك استناداً إلى الفقرة (ج) من المادة (8) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية والتي نصّت على "يعاقب كل من لم يسدد الضريبة المستحقة خلال المدة المحددة نظاماً بغرامة تعادل (5%) من قيمة الضريبة غير المسددة عن كل شهر أو جزء منه لم تسدد عنه الضريبة". وختم ممثل المدعى عليها مذكرته بطلب رفض الدعوى. انتهى ردها.

وفي يوم الإثنين بتاريخ 2022/11/07م، افتتحت الجلسة والمنعقدة عبر الاتصال المرئي طبقاً لإجراءات التقاضي المرئي عن بُعد؛ استناداً على ما جاء في البند (ثانياً) من المادة (الخامسة عشرة) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (...) وتاريخ 1441/04/21هـ؛ وبالمناداة على أطراف الدعوى حضر المدعى أصالة (...) ذو الهوية الوطنية رقم (...)، وحضر (...) بموجب هوية وطنية رقم (...)، بصفته ممثلاً لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك بموجب خطاب التفويض رقم (...) وتاريخ .../10/1443هـ، والصادر من وكيل المحافظ للشؤون القانونية، وبسؤال المدعى عن دعواه أجاب وفقاً لما جاء في اللائحة المقدمة للأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية والتمسك بما ورد فيها، وبسؤال ممثل المدعى عليها عن رده أجاب بالتمسك بما جاء في مذكرة الرد. وبسؤال طرفي الدعوى عما يودان إضافته، قررا الاكتفاء بما تمّ تقديمه سابقاً. وعليه قرّرت الدائرة رفع الجلسة للمداولة، تمهيداً لإصدار القرار.

### الأسباب:

بعد الاطلاع على أوراق الدعوى وبعد التدقيق، وبعد الاطلاع على الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون الخليجي المصدقة بالمرسوم الملكي رقم (م/51) وتاريخ 1438/05/03هـ، وبعد الاطلاع على نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/01/15هـ وتعديلاته، ولائحته التنفيذية الصادرة بموجب قرار وزير المالية رقم (1535) بتاريخ 1425/06/11هـ وتعديلاتها، واستناداً على نظام ضريبة القيمة المضافة الصادر





بالمرسوم الملكي رقم (م/113) وتاريخ 1438/11/02هـ وتعديلاته، وعلى اللائحة التنفيذية للنظام الصادرة بقرار من مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل برقم (3839) وتاريخ 1438/12/14هـ وتعديلاتها، وعلى قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ، والأنظمة واللوائح ذات العلاقة، نظرت الدائرة في الدعوى:

من حيث الشكل، لما كان المدعي يهدف من دعواه إلى الاعتراض على قرار المدعى عليها بشأن التقييم النهائي لضريبة التصرف العقاري، والغرامات، وذلك استناداً إلى اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية، وحيث قدمت الدعوى من ذي صفة وخلال المدة النظامية؛ مما يتعين معه قبول الدعوى شكلاً.

من حيث الموضوع، فإنه بتأمل الدائرة في أوراق الدعوى وإجابة طرفيها بعد إمهالها ما يكفي لإبداء وتقديم ما لديهما، ثبت للدائرة بأن المدعى عليها أصدرت قرارها بشأن إعادة التقييم النهائي التقييم النهائي وفرض ضريبة التصرف العقاري، وفرض غرامة التأخر في السداد، حيث تبين الآتي:

أولاً: بند ضريبة التصرفات العقارية، يكمن الخلاف بقيام المدعى عليها بإعادة تقييم النهائي وفرض ضريبة التصرف العقاري على الصك رقم (562907000420)، بمبلغ وقدره (32,500) ريال، ويدفع المدعي بأن المشتري معفى من الضريبة ولديه شهادة تحمل الدولة لضريبة السكن الأول، وحيث إن المدعى عليها قامت بإعادة التقييم وفرض ضريبة التصرفات العقارية معللة ذلك في مذكرتها الجوابية بعدم انطباق الأمر الملكي رقم (84/أ) وتاريخ 1442/02/14هـ على حالة المدعي، إذ إنه سبق الاستفادة من شهادة المسكن الأول في تصرف سابق، وحيث لم تقدم المدعى عليها ما يثبت الاستفادة من الشهادة سابقاً، ولما تقدم فإن الدائرة تنتهي لإلغاء قرار المدعى عليها في هذا الجانب.

ثانياً: بند غرامة التأخر في السداد، وحيث إن الغرامة محل النزاع ناتجة عن قرار إعادة التقييم ومرتبطة به، فإن ما يرتبط به يأخذ حكمه، ولما أن الدائرة انتهت في البند (أولاً) لإلغاء قرار المدعى عليها فيما يتعلق بضريبة التصرف العقاري، واستناداً للفقرة (ج) من المادة (الثامنة) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية والتي نصت على أنه: "دون إخلال بأي عقوبة أشد منصوص عليها في أي نظام آخر، تُطبق على مخالفتي أحكام هذه اللائحة العقوبات الآتية: ج. يعاقب كل من لم يسدد الضريبة المستحقة خلال المدة المحددة نظاماً بغرامة تعادل (5%) من قيمة الضريبة غير المسددة عن كل شهر أو جزء منه لم تسدد عن الضريبة، ولوزير المالية وفق ضوابط يحددها الإعفاء من هذه العقوبة أو تخفيضها"، ولما تقدم فإن الدائرة تنتهي لإلغاء قرار المدعى عليها في هذا الجانب.

## القرار:

- إلغاء قرار المدعى عليها وما ترتب عليه من غرامات.

صدر هذا القرار حضوراً بحق الطرفين، ويُعتبر تاريخ إيداع القرار في النظام الإلكتروني الخاص بالأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية هو تاريخ تسليم القرار، ويُعتبر هذا القرار نهائياً وواجب النفاذ وفقاً لما نصت عليه المادة (الثانية والأربعون) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية.



وصلّى اللّهم وسلّم على نبينا محمد، وعلى آله وصحبه أجمعين.

تم اكتساب الحكم القطعية بمضي مدة الاعتراض بموجب الفقرة (2) من المادة (33) من قواعد عمل اللجان الزكوية والضريبية والجمركية).



## ضريبة التصرفات العقارية

القرار رقم (VTR-2022-1835)

الصادر في الدعوى رقم (R-93995-2022)

لجنة الفصل

الدائرة الثالثة للفصل في مخالفات ومنازعات

ضريبة القيمة المضافة في مدينة الرياض

### المفاتيح:

ضريبة التصرفات العقارية - ضريبة القيمة المضافة الناتجة عن التوريدات العقارية - بند أتعاب الحمامة - يقع عبء سداد الضريبة كضريبة غير مباشرة على المشتري.

### الملخص:

مطالبة المدعي بإلزام المدعى عليه بدفع مبلغ وقدره (94,000) ريال يُمثّل إجمالي ضريبة القيمة المضافة الناتج عن التوريدات العقارية، ودفع مبلغ وقدره (25,000) ريال يُمثّل أتعاب الحمامة - أسس المدعي دعواه فيما يتعلق بدفع ضريبة القيمة المضافة الناتجة عن التوريدات العقارية: أن المدعى عليه أقر في رده بأنه قام بشراء العقارات السكنية محل الدعوى من المدعي لغرض تمويله للعملاء، كما أنه لم يقدّم بحدود ضريبة القيمة المضافة ابتداءً - أجاب المدعي عليه أن المدعي لم يقدم الفاتورة الضريبية لبيع العقار، كما أنه لم يقدم شهادة التسجيل في ضريبة القيمة المضافة - ثبت للدائرة أن المدعى عليه مُلزم بسداد ضريبة القيمة المضافة عن العقارات التي قامت بشرائها، وأنه لم يقدم ما يثبت وفاءه بمبلغ ضريبة القيمة المضافة المتعلق بذمته أو نقل الالتزام عنه - مؤدّى ذلك: إلزام المدعى عليها بأن تدفع للمدعي مبلغاً وقدره (40,000) ريال تُمثل قيمة الضريبة لتوريد العقاري الخاص بالصك رقم (493813000528)، إلزام المدعى عليها بأن تدفع للمدعي مبلغاً وقدره (29,000) ريال تُمثل قيمة الضريبة لتوريد العقاري الخاص بالصك رقم (493813000527)، إلزام المدعى عليها بأن تدفع للمدعي مبلغاً وقدره (25,000) ريال تُمثل قيمة الضريبة لتوريد العقاري الخاص بالصك رقم (493813000590)، إلزام المدعى عليها بأن تدفع للمدعي مبلغاً وقدره (9,400) ريال تُمثل أتعاب الحمامة - اعتبار القرار نهائياً وواجب النفاذ بموجب المادة (42) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية.

### المستند:

- المادة (٢) من نظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/113) بتاريخ 1438/11/02 هـ.



- المادة (١٤) من اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة الصادرة بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل رقم (3839) وتاريخ 14/12/1438هـ.

## الوقائع:

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وآله وصحبه ومن والاه؛ وبعد:

في يوم الأربعاء 2022/11/09م، اجتمعت الدائرة الثالثة للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في مدينة الرياض، المنشأة بموجب نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 15/01/1425هـ وتعديلاته، والمُشكَّلة بموجب الأمر الملكي رقم (17218) بتاريخ 27/03/1442هـ، وذلك للتَّنظُر في الدعوى المشار إليها أعلاه، وحيث استوفت الدعوى الأوضاع النظامية المقررة، فقد أودعت لدى الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية، بتاريخ 2022/02/01م.

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن (...) هوية رقم (...)، بصفته وكيل بموجب وكالة رقم (...)، عن المدعي/ (...)، هوية وطنية رقم (...)، تقدم بلائحة دعوى تضمن مطالبة المدعى عليها/ شركة (...)، سجل تجاري رقم (...)، بدفع مبلغ وقدره (94,000) ريال، يمثل إجمالي ضريبة القيمة المضافة الناتج عن التوريدات العقارية، ودفع مبلغ وقدره (25,000) ريال، يمثل أتعاب المحاماة.

وبعرض ذلك على المدَّعي عليها تقدم بمذكرة رد جاء فيها الآتي: يهدف المدَّعي من إقامة دعواه إلزام المصرف بدفع مبلغ ضريبة القيمة المضافة المحتسبة على قيمة العقار بنسبة 5%، والبالغة (94,000) ريال. الوقائع ذات العلاقة • قام المصرف بشراء عقار سكني من المدَّعي لغرض تمويله للعملاء (...)، (...)، (...). نوضح في الجدول أدناه أهم البيانات المتعلقة بعقد تمويل هذا العقار: • رقم عقد التمويل (...)، قيمة شراء العقار من المدَّعي (580,000) ريال، تاريخ إفراغ العقار 10 أبريل 2020. • رقم عقد التمويل (...)، قيمة شراء العقار من المدَّعي (800,000) ريال، تاريخ إفراغ العقار 10 أبريل 2020. • رقم عقد التمويل (25571869)، قيمة شراء العقار من المدَّعي (500,000) ريال، تاريخ إفراغ العقار 3 مايو 2020. الدفع: بعد الاطلاع على المستندات التي قدمها المدَّعي اتضح أنه لم يقدم الفاتورة الضريبية لبيع العقار، كما أنه لم يقدم شهادة التسجيل في ضريبة القيمة المضافة، وعليه فإن مطالبته بإلزام المصرف بدفع قيمة الضريبة المضافة لا وجهة له وبغير سند سليم. الطلبات: بناءً على ما سبق فإننا نطلب من مقام اللجنة: رد دعوى المدَّعي لعدم قيامها على سند نظامي صحيح.

كما تقدم المدَّعي بمذكرة رد جاء فيها الآتي: بعد الاطلاع على رد المدعى عليه في الدعوى، فإن ردنا كالتالي: 1- لقد أقر المدعى عليه في رده بأنه قام بشراء العقارات السكنية محل الدعوى من المدَّعي لغرض تمويله للعملاء (...) وذكر تفاصيل العقد والمبلغ وتاريخ الإفراغ، وهذا الإقرار مطابق لدعوى المدَّعي ويؤكد صحة دعواه، ولما أن الإقرار هو سيد الأدلة والإقرار حجة قاصرة على المقر، عليه نطلب من سعادتكم إلزام المدعى عليه بالطلبات الواردة في لائحة الدعوى. 2- إن طلب المدعى عليه برد الدعوى يتناقض مع إقراره بشراء العقارات محل الدعوى أعلاه، ويتناقض أيضاً مع استرداده لضريبة القيمة المضافة بدون وجه حق، وغير ملائٍ لدعوى المدَّعي؛ حيث إن المدعى عليه سكت عن الرد بما جاء في



لائحة الدعوى بأن المدعى عليه هو من قام باسترداد ضريبة القيمة المضافة للعقارات محل الدعوى لصالحه دون وجه حق، ولم يجيب بشكل مطلق عن ذلك، و"السكوت في معرض الحاجة إلى بيان". 3- نفيديكم علمًا بأن المدعى عليه لم يتم بسداد ضريبة القيمة المضافة ابتداءً، فقط قام بسداد ثمن شراء العقارات محل الدعوى، ونطلب من المدعى عليه تقديم ما يثبت قيامه بسداد ضريبة القيمة المضافة محل الدعوى للمُدَّعي عند شراء العقارات محل الدعوى. 4- نظرًا لالتزام المُدَّعي (البائع) أمام هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بدفع ضريبة القيمة المضافة بموجب الإقرار الضريبي الصادر برقم (...)، وبناءً على الأمر الملكي الكريم رقم (أ/86) وتاريخ 1439/04/18هـ والقاضي بتحمل الدولة لضريبة القيمة المضافة للمسكن الأول، ونظرًا لحصول هؤلاء المواطنين على شهادة الاستحقاق بتحمل الدولة ضريبة القيمة المضافة، ونظرًا لكون المدعى عليه تقدم بطلب استرداد ضريبة القيمة المضافة محل الدعوى واستردها بدون وجه حق. لكل ما سبق نطلب من سعادتكم ما يلي: 1- إلزام المدعى عليه بدفع مبلغ وقدره (94000) أربعة وتسعين ألف ريال للمُدَّعي قيمة ضريبة القيمة المضافة التي استردها دون وجه حق. 2- إلزام المدعى عليه بدفع مبلغ وقدره (25.000) خمسة وعشرين ألف ريال للمُدَّعي قيمة أتعاب المحاماة.

وفي يوم الأربعاء بتاريخ 2022/11/09م، افتتحت الجلسة والمنعقدة عبر الاتصال المرئي طبقًا لإجراءات التقاضي المرئي عن بُعد؛ استنادًا على ما جاء في البند (ثانيًا) من المادة (الخامسة عشرة) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ؛ وبالمناداة على أطراف الدعوى حضر وكيل المُدَّعي (... ذو الهوية الوطنية رقم (...))، بموجب وكالة رقم (...))، وحضر وكيل المُدَّعي عليها (... ذو الهوية الوطنية رقم (...))، بموجب وكالة رقم (...))، وحيث تبين للدائرة أن وكيل المُدَّعي عليها في سيارته؛ مما يُمثّل تهديدًا لسلامته وسلامة الآخرين، وبطلب ترجمه عنها والمكوث في مكان لائق بالتقاضي تمسك بمناسبة المكان والظرف الذي يتواجد فيه، وبإفهامه أن الدائرة لن تستطيع إبقاءه والاستماع إليه على هذا الوضع فأجاب بتمسكه بمناسبة المكان، ولما يمثله تصرف وكيل المُدَّعي عليها من إخلال بنظام الجلسة المنعقدة عبر الاتصال المرئي، وحيث جرى تنبيهه ولكنه لم يستجب، فقد رأت الدائرة مناسبة المضي بها بدون حضور مَنْ يُمثّل المدعى عليها. وفي بداية الجلسة وبسؤال وكيل المُدَّعي عن دعوى موكله أجاب وفقًا لما جاء في اللائحة المقدمة للأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية والتمسك بما ورد فيها. وبسؤال وكيل المُدَّعي عما يود إضافته، قرر الاكتفاء بما تمّ تقديمه سابقًا. وعليه قرّرت الدائرة رفع الجلسة للمداولة، تمهيدًا لإصدار القرار.

### الأسباب:

بعد الاطلاع على أوراق الدعوى وبعد التدقيق، وبعد الاطلاع على الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون الخليجي المصدقة بالمرسوم الملكي رقم (م/51) وتاريخ 1438/05/03هـ، وبعد الاطلاع على نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/01/15هـ وتعديلاته، ولائحته التنفيذية الصادرة بموجب قرار وزير المالية رقم (1535) بتاريخ 1425/06/11هـ وتعديلاتها، واستنادًا على نظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/113) وتاريخ 1438/11/02هـ وتعديلاته، وعلى اللائحة التنفيذية للنظام الصادرة بقرار من



مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل برقم (3839) وتاريخ 1438/12/14هـ وتعديلاتها، وعلى قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ، والأنظمة واللوائح ذات العلاقة، نظرت الدائرة في الدعوى:

من حيث الشكل، لما كان المدعي يهدف من دعواه إلى إلزام المدعى عليها بدفع مبلغ يمثل ضريبة القيمة الناتجة عن عملية التوريدات العقارية، وعليه فإن هذه الدعوى تختص بها لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات استنادًا إلى البندين (الأول والثاني) من المرسوم الملكي رقم (م/113) بتاريخ 1438/11/02هـ، القاضي في البند (أولاً) بالموافقة على نظام ضريبة القيمة المضافة، وفي البند (ثانيًا) "تكون (الجهة القضائية المختصة) التي نص عليها النظام هي اللجان الابتدائية والاستئنافية، التي نص عليها نظام ضريبة الدخل، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) وتاريخ 1425/01/15هـ". وبموجب الفقرة (أ/1) من المادة (السابعة والستين) من نظام ضريبة الدخل المعدل بالمرسوم الملكي رقم (م/113) التي تنص على: "1- تشكل لجنة باسم لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية، تختص بما يأتي: أ- الفصل في المخالفات والمنازعات ودعاوى الحقين العام والخاص، الناشئة عن تطبيق أحكام الأنظمة الضريبية ولوائحهما، والقرارات والتعليمات الصادرة بناءً عليها"، وحيث إن الثابت من ملف الدعوى أن المدعي تقدم بالدعوى عبر البوابة الإلكترونية بتاريخ 2022/04/06م، وتاريخ استحقاق المبلغ محل المطالبة للصك رقم (...) في 1441/08/16هـ الموافق 2020/04/09م، والصك رقم (...) في 1441/09/10هـ الموافق 2020/05/03م، والصك رقم (...) في 1441/08/16هـ الموافق 2020/04/09م، وعليه فإن الدعوى مرفوعة خلال المدة النظامية التي نصت عليها الفقرة رقم (8) من المادة (67) من نظام ضريبة الدخل المعدل بالمرسوم الملكي رقم (م/113): "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 تقبله اللجنة"، فإن الدعوى بذلك قد استوفت أوضاعها الشكلية؛ مما يتعين معه قبول الدعوى شكلاً.

من حيث الموضوع، فإنه بتأمل الدائرة في أوراق الدعوى وإجابة طرفيها بعد إمهالهما ما يكفي لإبداء وتقديم ما لديهما، ثبت للدائرة أنّ الخلاف يكمن في مطالبة المدعي للمدعى عليها بدفع مبلغ وقدره (94,000) ريال، يمثل إجمالي ضريبة القيمة المضافة الناتج عن التوريدات العقارية، بإجمالي مبلغ وقدره (1,880,000) ريال، وبإطلاع الدائرة على الصك رقم (493813000528) وتاريخ 1441/08/16هـ الموافق 2020/04/09م، تبين انتقال ملكية الشقة رقم (4/2) المقامة على قطعة الأرض رقم (ب/320) من المخطط رقم (ع/477/3) الواقع في حي النزهة بمدينة جدة، لشركة (...) سجل تجاري رقم (...)، بثمن وقدره (800,000) ريال، وبالإطلاع على الصك رقم (...) وتاريخ 1441/09/10هـ الموافق 2020/05/03م، تبين انتقال ملكية الشقة رقم (1/2) المقامة على قطعة الأرض رقم (ب/320) من المخطط رقم (ع/477/3) الواقع في حي النزهة بمدينة جدة، لشركة (...) سجل تجاري رقم (...)، بثمن وقدره (500,000) ريال، وبالإطلاع على الصك رقم (...) وتاريخ 1441/08/16هـ الموافق 2020/04/09م، تبين انتقال ملكية الشقة رقم (2/3) المقامة على قطعة الأرض رقم (ب/320) من المخطط رقم (ع/477/3) الواقع في (...) بمدينة جدة، لشركة (...)، سجل تجاري رقم (1010000096)، بثمن وقدره (580,000) ريال، وحيث نصت المادة (الثانية) من نظام ضريبة القيمة المضافة على أنه: "تفرض الضريبة





على استيراد وتوريد السلع والخدمات، وفقاً للأحكام المنصوص عليها في الاتفاقية والنظام واللائحة"، كما نصّت المادة (الرابعة عشرة) من اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة على أنه: "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"، وحيث إن الأصل في تحمل عبء سداد الضريبة كضريبة غير مباشرة عما يتلقاه من سلع وخدمات هو العميل أو المشتري (المتلقي للسلع والخدمات)، وبما أن جهة الاختصاص في تحصيل الضريبة قامت بإصدار فاتورة سداد على المدعي، وحيث إن المدعى عليها مُلزمه بسداد ضريبة القيمة المضافة عن العقارات التي قامت بشرائها، وحيث لم تقدم ما يثبت وفاءها بمبلغ ضريبة القيمة المضافة المتعلق بذمتها أو نقل الالتزام عنها، ولما تقدم فإن الدائرة تنتهي لقبول مطالبة المدعي.

أما ما يتعلق بمطالبة المدعي للمدعى عليها بدفع أتعاب المحاماة بمبلغ وقدره (25,000) ريال، فقد قدرت الدائرة -وفق المبدأ الذي استقرت عليه- تعويض المدعي بمبلغ وقدره (9,400) ريال، تمثل قيمة أتعاب المحاماة.

## القرار:

أولاً: إلزام المدعي عليها/ شركة (...) سجل تجاري رقم (...)، بأن تدفع للمدعي/ (...) هوية وطنية رقم (...)، مبلغاً وقدره (40,000) أربعون ألف ريال تُمثل قيمة الضريبة لتوريد العقاري الخاص بالصك رقم (...).

ثانياً: إلزام المدعي عليها/ شركة (...) سجل تجاري رقم (...)، بأن تدفع للمدعي/ (...) هوية وطنية رقم (...)، مبلغاً وقدره (29,000) تسعة وعشرون ألفاً تمثل قيمة الضريبة لتوريد العقاري الخاص بالصك رقم (...).

ثالثاً: إلزام المدعي عليها/ شركة (...) سجل تجاري رقم (...)، بأن تدفع للمدعي/ (...) هوية وطنية رقم (...)، مبلغاً وقدره (25,000) خمسة وعشرين ألفاً تمثل قيمة الضريبة لتوريد العقاري الخاص بالصك رقم (...).

رابعاً: إلزام المدعي عليها/ شركة (...) سجل تجاري رقم (...)، بأن تدفع للمدعي/ (...) هوية وطنية رقم (...)، مبلغاً وقدره (9,400) تسعة آلاف وأربع مائة ريال تمثل أتعاب المحاماة.

صدر هذا القرار حضورياً بحق الطرفين، وفقاً لأحكام المادة (الحادية والعشرين) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية، ويُعتبر تاريخ إيداع القرار في النظام الإلكتروني الخاص بالأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية هو تاريخ تسليم القرار، ولأطراف الدعوى طلب استئنافه حسب النظام خلال (30) ثلاثين يوماً من اليوم التالي للتاريخ المحدد لتسلمه، بحيث يصبح نهائياً وواجب النفاذ بعد انتهاء هذه المدة في حال عدم تقديم الاعتراض.

وصلّى اللهم وسلّم على نبينا محمد، وعلى آله وصحبه أجمعين.

تم اكتساب الحكم القطعية بمضي مدة الاعتراض بموجب الفقرة (2) من المادة (33) من قواعد عمل اللجان الزكوية والضريبية والجمركية).





## ضريبة القيمة المضافة

القرار رقم (VTR-2022-1952)

الصادر في الدعوى رقم (R-2022-93901)

لجنة الفصل

الدائرة الثالثة للفصل في مخالفات ومنازعات

ضريبة القيمة المضافة في مدينة الرياض

### المفاتيح:

ضريبة التصرفات العقارية - التوريد العقاري - عدم التسجيل في الضريبة وقت تنفيذ البيع - عدم استحقاق المبلغ المطالب به.

### الملخص:

مطالبة المدعى عليه بدفع مبلغ قدره (44.000) ريال، يمثل ضريبة القيمة المضافة الناتج عن التوريد العقاري - في حين يدفع المدعى عليه بعدم استحقاق المدعي للمبلغ المطالب به - ثبت للدائرة أنه وحيث إن الأصل في تحمل عبء سداد الضريبة كضريبة غير مباشرة عمّا يتلقاه من سلع وخدمات هو العميل أو المشتري، وحيث إن المدعى عليه مُلزم بسداد ضريبة القيمة المضافة عن العقار الذي قام بشرائه، وحيث لم يقدم ما يثبت وفاءه بمبلغ ضريبة القيمة المضافة المتعلق بذمته أو نقل الالتزام عنه. مؤدى ذلك: إلزام المدعى عليه بأن يدفع للمدعي مبلغ ضريبة القيمة المضافة وقدره (44.000) أربعة وأربعون ألفاً، تمثل الضريبة محل الدعوى، واعتبار القرار نهائياً وواجب النفاذ.

### المستند:

- المادة (2) من [الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية الصادرة بموجب المرسوم الملكي الكريم رقم \(م/51\) وتاريخ 1438/05/03هـ.](#)
- المادة (14) من [اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة الصادرة بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل رقم \(3839\) وتاريخ 1438/12/14هـ.](#)

### الوقائع:

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وآله وصحبه ومن والاه؛ وبعد:



في يوم الأحد 2022/12/04م، اجتمعت الدائرة الثالثة للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في مدينة الرياض، المنشأة بموجب نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/01/15هـ وتعديلاته، والمشكّلة بموجب الأمر الملكي رقم (17218) بتاريخ 1442/03/27هـ، وذلك للنظر في الدعوى المشار إليها أعلاه، وحيث استوفت الدعوى الأوضاع النظامية المقررة، فقد أودعت لدى الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية، بتاريخ 2022/01/31م.

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن ... هوية رقم (...)، بصفته وكيلًا بموجب وكالة رقم (...)، عن المدعي/...، هوية وطنية رقم (...)، تقدم بلائحة دعوى تضمنت مطالبة المدعى عليه/البنك ...، هوية وطنية رقم (...)، بدفع مبلغ وقدره (44.000) ريال، يمثل ضريبة القيمة المضافة الناتج عن التوريد العقاري.

وفي يوم الخميس بتاريخ 2022/11/10م، افتتحت الجلسة المنعقدة عبر الاتصال المرئي طبقًا لإجراءات التقاضي المرئي عن بُعد؛ استنادًا إلى ما جاء في البند (ثانيًا) من المادة (الخامسة عشرة) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ وبالمناداة على أطراف الدعوى لم يثبت حضور المدعي أو من يمثله على الرغم من تبلغه نظامًا، وحضر وكيل المدعى عليه ... ذو الهوية الوطنية رقم (...)، بموجب وكالة رقم (...). وبإطلاع الدائرة على ملف الدعوى، قررت الدائرة بالإجماع شطب الدعوى، وفقًا لأحكام المادة (العشرين) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية.

وفي تاريخ 2022/10/11م، تقدم المدعي بطلب إعادة السير في الدعوى.

وفي يوم الأحد بتاريخ 2022/12/04م، افتتحت الجلسة المنعقدة عبر الاتصال المرئي طبقًا لإجراءات التقاضي المرئي عن بُعد؛ استنادًا إلى ما جاء في البند (ثانيًا) من المادة (الخامسة عشرة) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ وبالمناداة على أطراف الدعوى، حضرت وكيله المدعي ... ذات الهوية الوطنية رقم (...). بموجب وكالة رقم (...). وحضر وكيل المدعى عليه ... ذو الهوية الوطنية رقم (...). بموجب وكالة رقم (...). وبسؤال وكيله المدعي عن دعوى موكلها أجابت وفقًا لما جاء في اللائحة المقدمة للأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية والتمسك بما ورد فيها، وبسؤال ممثل المدعى عليها عن رده أجاب بأن البنك يدفع بعدم استحقاق المدعي للمبلغ المطالب به وفقًا لأحكام الاتفاقية الخليجية واللائحة التنفيذية لكونه مضمن في السعر فيكون السعر شاملاً كل المبالغ والضرائب والرسوم، ولكون المدعي غير مسجل في الضريبة وقت تنفيذ البيع، وبالتالي فإنه غير مستحق لها، ويطلب رد الدعوى وما ادّعى به. وبسؤال طرفي الدعوى عما يودّان إضافته، قررا الاكتفاء بما تم تقديمه سابقًا. وعليه قررت الدائرة رفع الجلسة للمداولة؛ تمهيدًا لإصدار القرار.

## الأسباب:

بعد الاطلاع على أوراق الدعوى وبعد التدقيق، وبعد الاطلاع على الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون الخليجي المصدّقة بالمرسوم الملكي رقم (م/51) وتاريخ 1438/05/03هـ. وبعد الاطلاع على نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/01/15هـ وتعديلاته، ولائحته التنفيذية الصادرة بموجب قرار



وزير المالية رقم (1535) بتاريخ 1425/06/11هـ وتعديلاتها، واستنادًا إلى نظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/113) وتاريخ 1438/11/02هـ وتعديلاته، وإلى اللائحة التنفيذية للنظام الصادرة بقرار من مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل برقم (3839) وتاريخ 1438/12/14هـ وتعديلاتها، وإلى قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ، والأنظمة واللوائح ذات العلاقة، نظرت الدائرة في الدعوى.

من حيث الشكل: لما كان المدعي يهدف من دعواه إلى إلزام المدعى عليه بدفع مبلغ يمثل ضريبة القيمة المضافة الناتجة عن عملية التوريد العقاري، وعليه فإن هذه الدعوى تختص بها لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات استنادًا إلى البندين (الأول والثاني) من المرسوم الملكي رقم (م/113) بتاريخ 1438/11/02هـ، القاضي في البند (أولاً) بالموافقة على نظام ضريبة القيمة المضافة، وفي البند (ثانيًا) "تكون (الجهة القضائية المختصة) التي نص عليها النظام هي اللجان الابتدائية والاستئنافية، التي نص عليها نظام ضريبة الدخل، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) وتاريخ 1425/01/15هـ. وبموجب الفقرة (أ/1) من المادة (السابعة والستين) من نظام ضريبة الدخل المعدل بالمرسوم الملكي رقم (م/113) التي تنص على: "1- تُشكّل لجنة باسم لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية، تختص بما يأتي: أ- الفصل في المخالفات والمنازعات ودعاوى الحَقِّين العام والخاص، الناشئة عن تطبيق أحكام الأنظمة الضريبية ولوائحهما، والقرارات والتعليمات الصادرة بناءً عليها"، وحيث إن الثابت من ملف الدعوى أن المدعي تقدم بالدعوى عبر البوابة الإلكترونية بتاريخ 2022/01/31م، وتاريخ استحقاق المبلغ محل المطالبة في 1439/08/13هـ، الموافق 2018/04/28م، وعليه فإن الدعوى مرفوعة خلال المدة النظامية التي نصت عليها الفقرة رقم (8) من المادة (67) من نظام ضريبة الدخل المعدل بالمرسوم الملكي رقم (م/113): "لا تُسمع الدعوى في المنازعات الضريبية بعد مُضي خمس سنوات من تاريخ استحقاق المبلغ محل المطالبة أو من تاريخ العلم بالواقعة محل النزاع، إلا في حالة وجود عذر تقبله اللجنة"، فإن الدعوى بذلك قد استوفت أوضاعها الشكلية مما يتعين معه قبول الدعوى شكلاً.

من حيث الموضوع: فإنه بتأمل الدائرة في أوراق الدعوى وإجابة طرفيها بعد إمهالهما ما يكفي لإبداء وتقديم ما لديهما، ثبت للدائرة أنّ الخلاف يكمن في مطالبة المدعي للمدعى عليه بدفع مبلغ قدره (44.000) ريال، يمثل ضريبة القيمة المضافة الناتج عن التوريد العقاري، بقيمة (880.000) ريال، بموجب الصك رقم (395309000227) وتاريخ 1441/08/29هـ وحيث نصت المادة (الثانية) من نظام ضريبة القيمة المضافة على أنه: "تُفرض الضريبة على استيراد وتوريد السلع والخدمات، وفقًا للأحكام المنصوص عليها في الاتفاقية والنظام واللائحة"، كما نصّت المادة (الرابعة عشرة) من اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة على أنه: "دون الإخلال بالمادة (الثانية) من النظام ولأغراض تطبيق الاتفاقية والنظام في المملكة، تُفرض 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 تُطبّق فيها آلية الاحتساب (التكليف) العكسي، وعلى استيراد السلع إلى المملكة"، وحيث إن الأصل في تحمل عبء سداد الضريبة كضريبة غير مباشرة عمّا يتلقاه من سلع وخدمات هو العميل أو المشتري (المتلقي للسلع والخدمات)، وبما أن جهة الاختصاص في تحصيل الضريبة قامت بإصدار فاتورة سداد على المدعي، وحيث إن المدعى عليه مُلزم بسداد ضريبة



القيمة المضافة عن العقار الذي قام بشرائه، وحيث لم يقدم ما يثبت وفاءه بمبلغ ضريبة القيمة المضافة المتعلق بدمته أو نقل الالتزام عنه، ولما تقدم فإن الدائرة تنتهي لقبول مطالبة المدعي. وبناءً على ما تقدّم، وبعد المداولة، قررت الدائرة بالإجماع:

### القرار:

- إلزام المدعى عليه/ البنك ...، هوية وطنية رقم (...)، بأن يدفع للمدعي/ ...، هوية وطنية رقم (...)، مبلغ ضريبة القيمة المضافة وقدره (44.000) أربعة وأربعون ألفاً، تمثل الضريبة محل الدعوى.

صدر هذا القرار حضورياً بحق الطرفين، ويُعتبر تاريخ إيداع القرار في النظام الإلكتروني الخاص بالأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية هو تاريخ تسليم القرار، ويُعتبر هذا القرار نهائياً وواجب التنفيذ؛ وفقاً لما نصت عليه المادة (الثانية والأربعون) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية.

وصلّى اللهم وسلّم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

تم اكتساب الحكم القطعية بمضي مدة الاعتراض بموجب الفقرة (2) من المادة (33) من قواعد عمل اللجان الزكوية والضريبية والجمركية).



## ضريبة التصرفات العقارية

القرار رقم (VJ-2022-2030)

الصادر في الدعوى رقم (R-84207-2021)

لجنة الفصل

الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة

المضافة في محافظة جدة

### المفاتيح:

ضريبة التصرفات العقارية – الأصل في تحمل عبء سداد الضريبة كضريبة غير مباشرة عما يتلقاه من سلع وخدمات هو العميل أو المشتري – إلزام المدعى عليها بدفع قيمة مبلغ ضريبة القيمة المضافة للتوريد العقاري محل الدعوى.

### الملخص:

مطالبة المدعي بإلزام المدعى عليها باسترداد مبلغ (72,138.63) ريالاً، تمثل ضريبة القيمة المضافة – أجابت المدعى عليها بمذكرة جوابية أفادت بشراء العقار السكني من المدعي لتوريده عبر تمويل عقاري لعميله ... بعقد التمويل رقم (...). بقيمة (650,000) ريال في تاريخ (2019/02/21م) – الأصل في تحمل عبء سداد الضريبة كضريبة غير مباشرة عما يتلقاه من سلع وخدمات هو العميل أو المشتري – ثبت للدائرة أن المدعي باع عقارين، وأن المدعى عليها قامت بالإقرار على عملية توريد العقار، وأن المدعي لم يتقدم بما يثبت الإقرار بالتوريد الأول بالرغم من مراسلته. مؤدى ذلك: قبول دعوى المدعي وإلزام المدعى عليها بدفع مبلغ وقدره (31.996.60) ريالاً تمثل قيمة مبلغ ضريبة القيمة المضافة للتوريد العقاري محل الدعوى.

### المستند:

- المادة (30) من الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية الصادرة بموجب المرسوم الملكي الكريم رقم (م/51) وتاريخ 1438/05/03هـ.

### الوقائع:

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وآله وصحبه ومن والاه؛ وبعد:



إنه في يوم الأحد بتاريخ 2022/09/25م، اجتمعت الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في محافظة جدة، المنشأة بموجب نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/1/15هـ، والمشكّلة بموجب الأمر الملكي رقم (65474) وتاريخ 1439/12/23هـ؛ وذلك للنظر في الدعوى المشار إليها أعلاه، وحيث استوفت الدعوى الأوضاع النظامية المقررة، فقد أودعت لدى الأمانة العامة للجان الضريبية بتاريخ 2021/11/28م. تتلخّص وقائع هذه الدعوى في أن ... هوية وطنية رقم (...)، أصالةً عن نفسه، تقدم بلائحة دعوى ضد شركة ...، سجل تجاري رقم (...)، مطالبًا بإلزام المدعى عليها باسترداد مبلغ (72,138.63) ريالاً، تمثل ضريبة القيمة المضافة. ويعرض لائحة دعوى المدعي على وكيل المدعى عليها، أجاب بمذكرة جوابية مكونة من صفحة واحدة، وقد اطّلت الدائرة عليها. وفي يوم الثلاثاء بتاريخ 2022/08/02م، افتتحت الجلسة الأولى، للدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في محافظة جدة والمنعقدة عبر الاتصال المرئي في تمام الساعة الخامسة والنصف مساءً طبقاً لإجراءات التقاضي المرئي عن بُعد؛ استناداً إلى ما جاء في البند (ثانياً) من المادة (الخامسة عشرة) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ وبالمناداة على أطراف الدعوى حضر: ... (سعودي الجنسية) بموجب هوية وطنية رقم (...). بصفته وكيلاً عن المدعى عليها شركة ... بموجب الوكالة رقم (...). ولم يثبت حضور المدعي أو من يمثله، على الرغم من تبليغه بموعد الجلسة نظاماً، وبناءً عليه قررت الدائرة بالإجماع شطب الدعوى، وفقاً لأحكام المادة (العشرين) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية.

وفي يوم الأحد بتاريخ 2022/09/25م، افتتحت الجلسة الثانية، للدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في محافظة جدة والمنعقدة عبر الاتصال المرئي في تمام الساعة الخامسة والنصف مساءً طبقاً لإجراءات التقاضي المرئي عن بُعد؛ استناداً إلى ما جاء في البند (ثانياً) من المادة (الخامسة عشرة) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ؛ وبالمناداة على أطراف الدعوى حضر المدعي ... (سعودي الجنسية) أصالةً عن نفسه بموجب هوية وطنية رقم (...). ولم يتبين حضور من يمثل المدعى عليه، وبسؤال المدعي عن دعواه، أجاب وفقاً لما جاء في اللائحة المقدمة للأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية والتمسك بما ورد فيها ولصلاحية الدعوى للفصل فيها وفقاً لأحكام المادة (العشرين) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية، قررت الدائرة رفع الجلسة تمهيداً لإصدار القرار.

## الأسباب:

بعد الاطلاع على نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/10/15هـ وتعديلاته، ولائحته التنفيذية الصادرة بموجب قرار وزير المالية رقم (1535) وتاريخ 1425/60/11هـ وتعديلاتها، وبعد الاطلاع على قواعد إجراءات عمل اللجان الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1414/04/21هـ، والأنظمة واللوائح ذات العلاقة من حيث الشكل، وحيث إن الثابت من ملف الدعوى أن المدعي تقدم بالدعوى عبر البوابة الإلكترونية بتاريخ 2021/11/28م، وتاريخ استحقاق المبلغ محل المطالبة هو 1440/06/15هـ الموافق 2019/02/20م للدور الأرضي، و1440/07/20هـ الموافق 2019/03/27م للدور الأول، وعليه فإن الدعوى مرفوعة خلال المدة النظامية التي نصت





عليها الفقرة رقم (8) من المادة (67) من نظام ضريبة الدخل المعدل بالمرسوم الملكي رقم (م/113): "لا تسمع الدعوى في المنازعات الضريبية بعد مُضي خمس سنوات من تاريخ استحقاق المبلغ محل المطالبة أو من تاريخ العلم بالواقعة محل النزاع، إلا في حالة وجود عذر تقبله اللجنة"، الأمر الذي يتعين معه قبول الدعوى شكلاً.

من حيث الموضوع: فإنه بتأمل الدائرة في أوراق الدعوى وإجابة طرفيها بعد إمهالها ما يكفي لإبداء وتقديم ما لديهما، حيث إن الخلاف يكمن في مطالبة المدعي للمدعي عليها بدفع ضريبة القيمة المضافة بقيمة (72,138.63) ريالاً لتوريده عقارين للمدعي عليها بقيمة (1,289,932) ريالاً؛ وتفصيلهما كالآتي: (1) عقار بقيمة (650,000) ريال كما في الصك رقم (...) بتاريخ (.../06/1440هـ) الموافق (.../02/2019م) بضريبة (32,500) ريال، (2) عقار بقيمة (639,932) ريالاً كما في الصك رقم (...) بتاريخ (.../07/1440هـ) الموافق (.../03/2019م) بضريبة (31,996.60) ريالاً. وبالنظر إلى مذكرة الرد الجوابية للمدعي عليها، أفادت بشراء العقار السكني من المدعي لتوريده عبر تمويل عقاري لعميله ... بعقد التمويل رقم (...) بقيمة (650,000) ريال في تاريخ (2019/02/21م) ويدفع بأن تاريخ الإفرغ قبل تاريخ نفاذ التسجيل؛ وبالتالي لا يُعد المدعي خاضعاً للضريبة وأثناء نقل الملكية. وحيث إن الأصل في تحمل عبء سداد الضريبة كضريبة غير مباشرة عما يتلقاه من سلع وخدمات هو العميل أو المشتري (المتلقي للسلع والخدمات) إلا ما استثني بنص خاص من دفع الضريبة على ما يتلقاه من سلع وخدمات وفق حالات معيّنة جاءت في المادة (30) من الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية. فبتأمل وقائع الدعوى، ثبت أن المدعي باع عقارين على شركة ... (المشتري)، وبما أن المدعي عليها قامت بالإقرار على عملية توريد العقار بقيمة (650,000) ريال ما يدل على وجود علاقة موحدة بين شركة ... والمدعي عليها. وحيث إن المدعي مسجل بالرقم (...) بتاريخ (.../02/2019م) وتاريخ نفاذ (.../02/2019م) كما في الشهادة المقدمة، وحيث إن المدعي لم يقدم ما يثبت الإقرار بالتوريد الأول بالرغم من مراسلته، إذ إنه يحق للمدعي فرض ضريبة من تاريخ نفاذ التسجيل والمطالبة بالضريبة للتوريد العقاري الثاني بقيمة (639,932) ريالاً بضريبة (31,996.60) ريالاً، عليه ترى الدائرة قبول الدعوى فيما يتعلق بالتوريد الثاني، وبناءً على ما تقدّم، وعملاً بأحكام الاتفاقية الموحدة ونظام ضريبة القيمة المضافة ولوائحته التنفيذية وقواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية، قررت الدائرة بعد المداولة بالإجماع:

## القرار:

– قبول دعوى المدعي/...، هوية وطنية رقم (...)، وإلزام المدعي عليها/شركة ...، سجل تجاري رقم (...)، بدفع مبلغ وقدره (31.996.60) واحد وثلاثون ألفاً وتسعمائة وستة وتسعون ريالاً وستون هللة، تمثل قيمة مبلغ ضريبة القيمة المضافة للتوريد العقاري محل الدعوى.

صدر هذا القرار حضورياً بحق الطرفين وفقاً لأحكام المادة الحادية والعشرين من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية. وقد حدّدت الدائرة ثلاثين يوماً موعداً لتسلم نسخة القرار، وللدائرة أن تمدد موعد التسليم لثلاثين يوماً أخرى حسبما تراه. ويعتبر هذا القرار نهائياً وواجب النفاذ وفقاً لأحكام المادة 42 من قواعد عمل





لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية. ويعتبر تاريخ إتاحة القرار في النظام الإلكتروني الخاص بالأمانة العامة هو تاريخ تسليم القرار.

وصلّى اللهم وسلّم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

(تم اكتساب الحكم القطعية بمضي مدة الاعتراض استناداً على المادة (42) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية).



## ضريبة التصرفات العقارية

القرار رقم (VJ-2022-2375)

الصادر في الدعوى رقم (R-83424-2021)

لجنة الفصل

الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات

ضريبة القيمة المضافة في محافظة جدة

### المفاتيح:

ضريبة التصرفات العقارية – غرامة التأخر في السداد – قبول دعوى المدعي.

### الملخص:

مطالبة المدعي بإلغاء قرار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بشأن فرض ضريبة التصرفات العقارية، وفرض غرامة التأخر في السداد – أسس المدعي دعواه فيما يتعلق ببند فرض ضريبة التصرفات العقارية: أن الصك الذي أخطرت به الهيئة بوجود ضريبة على عملية إفراغ المالك الحقيقي له هو والده المتوفى، وما حدث من طرفه من إفراغ قبل سبعة أشهر إنما هو فقط لتقسيم التركة على الورثة حسب الشريعة الإسلامية، كما أن كاتب العدل أخبره بعدم وجود أي التزام ضريبي ناتج عن الإفراغ بسبب قسمة التركة – أجابت الهيئة فيما يتعلق ببند ضريبة التصرفات العقارية: بأنه تُفرض ضريبة بنسبة قدرها 5% من إجمالي قيمة التصرف في العقارات مهما كانت حالتها، أو شكلها، أو استخدامها في وقت التصرف، كما أنه يستثنى من تطبيق الضريبة التصرف في العقار في حالات قسمة التركة أو توزيعها – ثبت للدائرة فيما يتعلق ببند ضريبة التصرفات العقارية: أن المدعي قد قدم صك حصر الورثة، وصك نقل ملكية العقار محل الدعوى، والذي يثبت بما لا يدع مجالاً للشك قسمته بحسب نسبة كل وارث من تركة مورثه، وفيما يتعلق ببند فرض غرامة التأخر في السداد: أن غرامة التأخر في السداد ناتجة عن إعادة التقييم لضريبة التصرفات العقارية؛ وعليه فإنه يرتبط به في الحكم. مؤدى ذلك: قبول دعوى المدعي فيما يتعلق بالاعتراض على ضريبة التصرفات العقارية محل الدعوى وإلغاء قرار المدعى عليها، وقبول دعوى المدعي فيما يتعلق بالاعتراض على غرامة التأخر بالسداد محل الدعوى وإلغاء قرار المدعى عليها – اعتبار القرار نهائياً وواجب النفاذ بموجب المادة (42) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية.



## المستند:

- المواد (2)، (3)، (ج/8) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم (712) وتاريخ 1442/2/15هـ.

## الوقائع:

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وآله وصحبه ومن والاه؛ وبعد:

في يوم الإثنين الموافق 2022/11/07م، اجتمعت الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في محافظة جدة، المنشأة بموجب نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/1/15هـ، والمشكلة بموجب الأمر الملكي رقم (65474) وتاريخ 1439/12/23هـ؛ وذلك للنظر في الدعوى المشار إليها أعلاه، وحيث استوفت الدعوى الأوضاع النظامية المقررة، فقد أودعت لدى الأمانة العامة للجان الضريبية بتاريخ 2021/11/22م. تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن ... أصالة عن نفسه، هوية وطنية رقم (...).، تقدّم بلائحة دعوى تضمّنت اعتراضه على قرارات المدعى عليها بشأن فرض ضريبة التصرفات العقارية، وفرض غرامة التأخر في السداد، ويطلب إلغاء قرارات المدعى عليها.

وبعرض لائحة دعوى المدعي على وكيل المدعى عليها، أجاب بمذكرة جوابية تتكون من صفحة واحدة، اطّلت عليها الدائرة.

وفي يوم الأحد الموافق 2022/10/09م، افتتحت الجلسة للدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في محافظة جدة، والمنعقدة عبر الاتصال المرئي طبقاً لإجراءات التقاضي المرئي عن بُعد؛ استناداً إلى 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؛ وبالمناداة على أطراف الدعوى حضر المدعي ... (سعودي الجنسية) أصالة عن نفسه بموجب هوية وطنية رقم (...).، وحضر ... (سعودي الجنسية) بموجب هوية وطنية رقم (...). بصفته ممثلاً لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك بموجب خطاب التفويض رقم (...). وتاريخ 1443/10/...هـ والصادر من وكيل المحافظ للشؤون القانونية، وبسؤال المدعي عن دعواه، أجاب وفقاً لما جاء في اللائحة المقدمة للأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية، والتمسك بما ورد فيها. وبسؤال ممثل المدعى عليها عن رده، أجاب بالتمسك بما جاء في مذكرة الرد، وباطلاع الدائرة على ملف الدعوى طلبت من المدعي إرفاق صك الملكية؛ وعليه قررت الدائرة تأجيل النظر بالدعوى إلى تاريخ 2022/10/25م الساعة 5م.

وفي يوم الثلاثاء الموافق 2022/10/25م، افتتحت الجلسة للدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في محافظة جدة، والمنعقدة عبر الاتصال المرئي طبقاً لإجراءات التقاضي المرئي عن بُعد؛ استناداً إلى 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؛ وبالمناداة على أطراف الدعوى حضر المدعي ... (سعودي الجنسية) أصالة



عن نفسه بموجب هوية وطنية رقم (...)، وحضر ... (سعودي الجنسية) بموجب هوية وطنية رقم (...) بصفته ممثلًا لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك بموجب خطاب التفويض رقم (...) وتاريخ .../10/1443 هـ والصادر من وكيل المحافظ للشؤون القانونية، وبسؤال المدعي عن دعواه، أجاب وفقًا لما جاء في اللائحة المقدمة للأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية، والتمسك بما ورد فيها. وبسؤال ممثل المدعى عليها عن رده، أجاب بالتمسك بما جاء في مذكرة الرد، وباطلاع الدائرة على ملف الدعوى طلبت من المدعي إرفاق صك الملكية؛ وعليه قررت الدائرة تأجيل النظر بالدعوى إلى تاريخ 2022/11/07 م الساعة 4م.

وفي يوم الإثنين الموافق 2022/11/07 م، افتتحت الجلسة للدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في محافظة جدة، والمنعقدة عبر الاتصال المرئي طبقًا لإجراءات التقاضي المرئي عن بُعد؛ استنادًا إلى 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 1441/04/21 هـ؛ وبالمناداة على أطراف الدعوى حضر المدعي ... (سعودي الجنسية) أصالةً عن نفسه بموجب هوية وطنية رقم (...)، وحضر ... (سعودي الجنسية) بموجب هوية وطنية رقم (...) بصفته ممثلًا لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك بموجب خطاب التفويض رقم (...) وتاريخ .../10/1443 هـ والصادر من وكيل المحافظ للشؤون القانونية، وبعد اطلاع الدائرة على ملف الدعوى وعلى الصك المرفق وما تم إرفاقه من المدعي؛ عليه قررت الدائرة رفع الجلسة للمداولة، تمهيدًا لإصدار القرار.

## الأسباب:

بعد الاطلاع على أوراق الدعوى، وبعد التدقيق، وبعد الاطلاع على نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/1/15 هـ وتعديلاته، ولائحته التنفيذية الصادرة بموجب قرار وزير المالية رقم (1535) بتاريخ 1425/6/11 هـ وتعديلاتها، واستنادًا إلى نظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/113) بتاريخ 1438/11/2 هـ وتعديلاته، وعلى اللائحة التنفيذية للنظام الصادرة بقرار من مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل برقم (3839) وتاريخ 1438/12/14 هـ وتعديلاتها، وعلى قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/06/11 هـ، وعلى الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون الخليجي، والأنظمة واللوائح ذات العلاقة.

من حيث الشكل: لما كان المدعي يهدف من دعواه إلى إلغاء قرار المدعى عليها بشأن فرض ضريبة التصرفات العقارية، وفرض غرامة التأخر في السداد، وحيث إن هذا النزاع يُعد من النزاعات الداخلة ضمن اختصاص لجنة الفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة الدخل بموجب الأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21 هـ، وحيث قُدمت الدعوى من ذي صفة، وخلال المدة المقررة نظامًا، مما يتعين معه لدى الدائرة قبول الدعوى شكلاً.

ومن حيث الموضوع: فإنه بتأمل الدائرة في أوراق الدعوى وإجابة طرفيها بعد إمهالهما ما يكفي لإبداء وتقديم ما لديهما، ثبت للدائرة اعتراض المدعي على قرار المدعى عليها بشأن فرض ضريبة التصرفات العقارية، وفرض غرامة التأخر في السداد، وعليه تبين الدائرة ما يلي:



أولاً: بند ضريبة التصرفات العقارية: يكمن الخلاف باعتراض المدعي على قيام المدعى عليها بإعادة التقييم لضريبة التصرفات العقارية للعقارات محل الدعوى، وحيث نصت المادة (2) من اللائحة التنفيذية للتصرفات العقارية على أنه "تفرض ضريبة بنسبة قدرها (5%) خمسة بالمائة من إجمالي قيمة التصرف في العقارات مهما كانت حالتها أو شكلها أو استخدامها في وقت التصرف، وتشمل الأرض وما يتم إنشاؤه أو تشييده أو بناؤه عليها، وسواء انصب التصرف عليها بحالتها أو بعد إقامة منشآت عليها، وسواء كان هذا التصرف شاملاً لكامل العقار أو أي جزء منه مفرزاً أو مشاعاً أو وحدة سكنية أو غير ذلك من أنواع العقارات، وسواء كان التصرف موثقاً أو غير موثق". كما نصت المادة (3) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية على أنه: "أ- يستثنى من نطاق تطبيق الضريبة - كلياً أو جزئياً - كلٌ مما يأتي: 1- التصرف في العقار في حالات قسمة التركة أو توزيعها. 6- التصرف في العقار كهبه موثقة لدى الجهة المختصة؛ وذلك للزوج أو الزوجة أو أحد الأقارب حتى الدرجة الثانية، أو بموجب وصية شرعية موثقة نظاماً بما لا يتجاوز ربع تركة الموصي". وبعد الاطلاع على كامل دفع المدعي، يتضح للدائرة اعتراض المدعي على قرار المدعى عليها؛ حيث ذكر في اعتراضه أن المدعى عليها (الهيئة) قد أخطرتة: "بوجود ضريبة على عملية إفراغ قمت أنا لها للصك رقم ... برقم الطلب ... والذي كان إفراغه قبل أكثر من سبعة أشهر. صحيح أن هذا الصك باسعي، ولكنها كانت ملكية (صورية)، حيث إن المالك الحقيقي لها هو والدي المتوفي (رحمه الله) ... رقم سجل مدني .... وقد كان الغرض من إفراغ الوالد لهذا الصك باسعي هو لتقسيم الفيلا الدوبلكس إلى قسمين ليصبح كلٌ منهما له صك مستقل بذاته، ولكن تظل الملكية الحقيقية للوالد. وما حدث من طرفي من إفراغ قبل سبعة أشهر إنما هو فقط لتقسيم التركة على الورثة حسب الشريعة الإسلامية. ويظهر ذلك بوضوح في الإفراغ؛ حيث إنه كان بنسبة كل وريث حسب شبك الورثة من الإرث العائد إليهم من مورثهم المرحوم، وليس تقسيمًا بالتساوي بين جميع الأطراف". وأضاف المدعي أنه قد تم إفهامه من قبل كتابة عدل بعدم وجود أي التزام ضريبي ناتج عن الإفراغ بسبب قسمة التركة. وبعد تفحص الدائرة للمستندات المقدمة من المدعي وتقديمه لصك حصر الورثة وصك نقل ملكية العقار محل الدعوى، والذي يثبت بما لا يدع مجالاً للشك قسمته بحسب نسبة كل وارث من تركة مورثه، الأمر الذي تنتهي معه الدائرة إلى قبول دعوى المدعي فيما يتعلق ببند ضريبة التصرفات العقارية.

ثانياً: بند فرض غرامة التأخر في السداد: يكمن الخلاف باعتراض المدعي على فرض المدعى عليها غرامة التأخر في السداد الناتجة عن إعادة التقييم لضريبة التصرفات العقارية، وحيث خلصت الدائرة في البند الأول إلى إلغاء إجراء المدعى عليها، وحيث إن ما يرتبط به يأخذ حكمه، فعليه، واستناداً إلى ما نصت عليه الفقرة (ج) من المادة (8) من اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة التصرفات العقارية، الأمر الذي تنتهي معه الدائرة إلى قبول دعوى المدعي فيما يتعلق بفرض غرامة التأخر في السداد.

وبناءً على ما تقدّم، وعملاً بأحكام الاتفاقية الموحدة ونظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية وقواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية، قررت الدائرة بعد المداولة بالإجماع:



## القرار:

أولاً: قبول دعوى المدعي فيما يتعلق بالاعتراض على ضريبة التصرفات العقارية محل الدعوى وإلغاء قرار المدعى عليها. ثانياً: قبول دعوى المدعي فيما يتعلق بالاعتراض على غرامة التأخر بالسداد محل الدعوى وإلغاء قرار المدعى عليها. صدر هذا القرار حضورياً بحق الطرفين، وقد حدّدت الدائرة ثلاثين يوماً موعداً لتسلّم نسخة القرار، وللدائرة أن تمدد موعد التسليم لثلاثين يوماً أخرى حسبما تراه. ولأطراف الدعوى طلب استئنافه خلال (ثلاثين) يوماً من اليوم التالي للتاريخ المحدد لتسلّمه، وفي حال عدم تقديم الاعتراض يصبح نهائياً وواجب النفاذ بعد انتهاء هذه المدة. ويعتبر تاريخ إتاحة القرار في النظام الإلكتروني الخاص بالأمانة العامة هو تاريخ تسليم القرار.

وصلّى اللهم وسلّم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

## اللجنة الاستئنافية:

قررت اللجنة الاستئنافية تأييد القرار فيما انتهى إليه من قضاء.



## ضريبة التصرفات العقارية

القرار رقم (VJ-2022-2546)

الصادر في الدعوى رقم (R-91013-2022)

لجنة الفصل

الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات

ضريبة القيمة المضافة في محافظة جدة

### المفاتيح:

ضريبة التصرفات العقارية - إعادة التقييم - غرامة التأخر في السداد - تعديل مبلغ ضريبة التصرفات العقارية المستحقة.

### الملخص:

مطالبة المدعي بإلغاء قرار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بشأن إعادة التقييم، والذي نتج عنه تعديل مبلغ ضريبة التصرفات العقارية المستحقة، فرض غرامة التأخر في السداد - أسس المدعي دعواه فيما يتعلق بإعادة التقييم: بأن العقار غير خاضع للضريبة؛ لأنه تمّ نقل ملكيته من أب لابنه، وتمتّ المباشرة والمخالصة قبل عشر سنوات، ولكن تمّ إجراء نقل الملكية والإفراغ بتاريخ 1442/09/16 هـ، وتدفع بوجود شهود لذلك - أجابت الهيئة بأن مبلغ البيع المصرح عنه يُعد أقل من القيمة السوقية العادلة، أما بشأن ما تطرق له المدعي بأن العقار معفي من الضريبة أن عملية الإفراغ والبيع تمتّ بقيمة مالية، وبالتالي لا ينطبق عليها حالات الإعفاء - ثبت للدائرة فيما يتعلق بتعديل مبلغ ضريبة التصرفات العقارية المستحقة: أن الإفراغ تمّ بعد وفاة مالك العقار - الأب - والمثبتة وفاته بتاريخ 1432/05/25 هـ، وحيث إن التصرف في العقار في حالات قسمة التركة أو توزيعها مُستثنى من نطاق الضريبة - مُؤدّى ذلك: قبول اعتراض المدعيّة فيما يتعلق بفرض ضريبة التصرفات العقارية، وإلغاء قرار المدعيّ عليها بفرض الضريبة، ثبوت حق المدعيّ عليها بفرض مبلغ ضريبة التصرفات العقارية بمبلغ خمسة آلاف ريال وفقاً لقيمة التوريد العقاري لدى وزارة العدل، إلغاء الغرامات المترتبة على فرض ضريبة التصرفات العقارية - اعتبار القرار نهائياً وواجب النفاذ بموجب المادة (42) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية.

### المستند:

- المادة (١/٣) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية المعدلة بموجب القرار الوزاري رقم (2229) وتاريخ [1442/06/07 هـ](#)





## الوقائع:

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وآله وصحبه ومن والاه؛ وبعد:

في يوم الأحد الموافق 2022/11/20م، اجتمعت الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في محافظة جدة، المنشأة بموجب نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/01/15هـ، والمشكلة بموجب الأمر الملكي رقم (65474) وتاريخ 1439/12/23هـ، وذلك للنظر في الدعوى المشار إليها أعلاه، وحيث استوفت الدعوى الأوضاع النظامية المقررة، فقد أودعت لدى الأمانة العامة للجان الضريبية بتاريخ 2022/01/13م. تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن (...) هوية وطنية رقم (...)، بصفته وكيلًا بموجب وكالة رقم (...)، عن المدّعية (...)، هوية وطنية (...) تقدّم بلائحة دعوى تضمّنت اعتراضه على قرار المدّعى عليها بشأن إعادة التقييم، والذي نتج عنه تعديل مبلغ ضريبة التصرفات العقارية المستحقة، وعلى فرض غرامة التأخر في السداد. ويطلب إلغاء قرار المدّعى عليها. وبعرض لائحة دعوى المدّعي على وكيل المدّعى عليها أجاب بمذكرة جوابية مكونة من صفحتين، قامت الدائرة بالاطلاع عليها.

وفي يوم الأحد الموافق 2022/11/20م، افتتحت الجلسة للدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في محافظة جدة، والمنعقدة عبر الاتصال المرئي طبقًا لإجراءات التقاضي المرئي عن بُعد؛ استنادًا 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؛ وبالمناداة على أطراف الدعوى حضر (...)، هوية رقم (...) بصفته وكيلًا بموجب الوكالة المرفقة، وحضر (...) سعودي الجنسية بموجب هوية وطنية رقم (...) بصفته ممثلًا لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك بموجب خطاب التفويض رقم (...) وتاريخ .../12/1442هـ والصادر من وكيل المحافظ للشؤون القانونية، وبسؤال المدّعي عن دعواه أجب وفقًا لما جاء في اللائحة المقدمة للأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية والتمسك بما ورد فيها، وبسؤال ممثّل المدّعى عليها عن رده أجاب بالتمسك بما جاء في مذكرة الرد. وبسؤال طرفي الدعوى عما يودان إضافته، قررا الاكتفاء بما تمّ تقديمه سابقًا. وعليه قرّرت الدائرة رفع الجلسة للمداولة، تمهيدًا لإصدار القرار.

## الأسباب:

بعد الاطلاع على أوراق الدعوى وبعد التدقيق، وبعد الاطلاع على نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/01/15هـ وتعديلاته، ولائحته التنفيذية الصادرة بموجب قرار وزير المالية رقم (1535) بتاريخ 1425/06/11هـ وتعديلاتها، واستنادًا لنظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/113) وتاريخ 1438/11/02هـ وتعديلاته، وعلى اللائحة التنفيذية للنظام الصادرة بقرار من مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل برقم (3839) وتاريخ 1438/12/14هـ وتعديلاتها، وعلى قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات



الضريبية الصادرة بالأمر الملكي الكريم رقم (26040) وتاريخ 1441/06/11هـ، وعلى الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون الخليجي، والأنظمة واللوائح ذات العلاقة.

من حيث الشكل: لما كانت المدّعيّة تهدف من دعواها إلى إلغاء قرار المدّعي عليها بشأن إعادة التقييم والذي نتج عنه تعديل مبلغ ضريبة التصرفات العقارية المستحقة وفرض غرامة التأخر في السداد، وحيث إن هذا النزاع يُعد من النزاعات الداخلة ضمن اختصاص لجنة الفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة الدخل بموجب الأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ، وحيث قُدِّمَت الدعوى من ذي صفة، وخلال المدة المقررة نظامًا، مما يتعين معه لدى الدائرة قبول الدعوى شكلاً.

ومن حيث الموضوع: بعد الاطلاع على كامل ملف الدعوى وما احتوى عليه من دفع، يتضح اعتراض المدّعيّة في على إعادة التقييم الصادرة من قبل المدّعي عليها؛ حيث ذكرت المدّعيّة في لائحة دعواها بأنها تعتقد أن العقار غير خاضع للضريبة؛ لأنه تمّ نقل ملكيته من أب لابنه، وتمّت المبايعة والمخالصة قبل عشر سنوات، ولكن تمّ إجراء نقل الملكية بتاريخ 1442/09/16هـ، وتدفع بوجود شهود لذلك، وطالبت المدّعيّة بإلغاء الضريبة المفروضة عليها وفقاً لتقدير المدّعي عليها للقيمة السوقية للعقار محل الدعوى. وجاء في رد المدّعي عليها على دعوى المدعية: "نفيد اللجنة الموقرة بأنه بعد قيام الهيئة بإعادة تقييم قيمة العقار محل الدعوى، والواقع بحي الملك عبدالله بمدينة الرياض تبين أن مبلغ البيع المصرح عنه (100,000) ريال يُعدّ أقل من القيمة السوقية العادلة؛ حيث إنه بعد الرجوع للبيانات المسجلة لدى وزارة العدل لذات المخطط الواقع به العقار تبين أن أقل سعر للمتر (2300) ريال وأعلى سعر للمتر (3700) ريال ومتوسط السعر للمتر (3.106.56) ريال، بينما المدّعي قام بالبيع بسعر أقل من القيمة السوقية وبمبلغ غير مقارب لمتوسط الأسعار؛ مما يتضح معه وجود تفاوت كبير بين قيمة البيع المفصح عنها والقيمة الفعلية المستحقة للعقار، بالتالي قامت الهيئة بدراسة وتقدير متوسط أسعار البيع لذات المخطط الواقع به العقار محل الدعوى، وإعادة التقييم ليصبح قيمة العقار بعد التعديل (1,488,303) ريال، أما بشأن ما تطرق له المدّعي بأن العقار مُعفى من الضريبة كون عملية البيع تطبق عليها حالات الإعفاء المنصوص عليها في اللائحة، عليه توضح الهيئة أن عملية الإفراغ والبيع تمّت بقيمة مالية وبالتالي لا ينطبق عليها حالات الإعفاء المنصوص عليها في المادة (3) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية"، وبناءً عليه قامت المدّعيّة عليها بإعادة احتساب قيمة البيع للعقار محل الدعوى ومبلغ الضريبة المستحقة. وبعد تفحص الدائرة لكافة المستندات المرفقة بملف الدعوى، تبين لها أن العقار محل الدعوى تمّ إفراغه بتاريخ 1442/09/16هـ وحسب فاتورة ضريبة التصرفات العقارية الصادرة من الهيئة فإن مالك العقار (البائع) هو (...). بهوية رقم (...). والمثبتة وفاته بتاريخ 1432/05/25هـ وفقاً بما ورد في صكّ حصر الورثة الصادر من المحكمة العامة في الرياض والمرفق بملف الدعوى. وحيث إن المشتري (...). وارث للبائع، واستناداً على الفقرة رقم (1/أ) من المادة (3) من لائحة التصرفات العقارية المعدلة بموجب القرار الوزاري رقم (2229) وتاريخ 1442/06/07هـ فإن التصرف في العقار في حالات قسمة التركة أو توزيعها مستثنى من نطاق الضريبة؛ مما ترى معه الدائرة صحة دعوى المدّعيّة بالاعتراض على مبلغ ضريبة التصرفات العقارية الناشئ بعد تعديل قيمة البيع وفقاً لتقدير القيمة السوقية للعقار. ولا يسقط ذلك حق المدّعي عليها من تحصيل مبلغ الضريبة وفقاً لقيمة البيع الواردة في صكّ نقل الملكية بمبلغ (100.000) ريال،



بضريبة قدرها (5000) ريال، وبناءً على ما تقدّم وعملاً بأحكام الاتفاقية الموحدة ونظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية وقواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية قرّرت الدائرة بعد المداولة بالإجماع:

### القرار:

أولاً: قبول اعتراض المدّعيّة فيما يتعلق بفرض ضريبة التصرفات العقارية، وإلغاء قرار المدّعي عليها بفرض الضريبة. ثانياً: ثبوت حق المدّعي عليها بفرض مبلغ ضريبة التصرفات العقارية بمبلغ خمسة آلاف ريال وفقاً لقيمة التوريد العقاري لدى وزارة العدل.

ثالثاً: إلغاء الغرامات المترتبة على فرض ضريبة التصرفات العقارية.

صدر هذا القرار حضورياً بحقّ الطرفين، وقد حدّدت الدائرة ثلاثين يوماً موعداً لتسلم نسخة القرار، وللدائرة أن تمديد موعد التسليم لثلاثين يوماً أخرى حسبما تراه. ولأطراف الدعوى طلب استئنافه خلال (ثلاثين) يوماً من اليوم التالي للتاريخ المحدد لتسلمه، وفي حال عدم تقديم الاعتراض يصبح نهائياً وواجب النفاذ بعد انتهاء هذه المدة. ويُعتبر تاريخ إتاحة القرار في النظام الإلكتروني الخاص بالأمانة العامة هو تاريخ تسليم القرار.

وصلّى اللهم وسلّم على نبينا محمد، وعلى آله وصحبه أجمعين.

(تم اكتساب الحكم القطعية بمضي مدة الاعتراض بموجب الفقرة (2) من المادة (33) من قواعد عمل اللجان الزكوية والضريبية والجمركية).



## ضريبة القيمة المضافة

القرار رقم (VJ-2022-2558)

الصادر في الدعوى رقم (V-96321-2022)

لجنة الفصل

الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة

القيمة المضافة في محافظة جدة

### المفاتيح:

ضريبة التصرفات العقارية - فترة ضريبية - إعادة التقييم - قيمة أعلى - التأخر في السداد - وجود عيوب في الأرض المبيعة - التهرب الضريبي.

### الملخص:

مطالبة المدعي بإلغاء قرار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بشأن إعادة التقييم في ضريبة التصرفات العقارية، والغرامات المترتبة عليها. - أسس المدعي اعتراضها فيما يخص بند ضريبة التصرفات العقارية: على قرار المدعى عليها في إعادة تقييمها للعقار بقيمة أعلى من قيمة البيع؛ مما نتج عنه ضريبة تصريفات العقارية مستحقة الدفع. وبند غرامة التأخر في السداد. - ثبت للدائرة فيما يخص البند الأول: أن ما قدمته المدعى عليها يُعدّ قرينة يشوبها الاحتمال وقائمة حسابات احتمالية قد يشوبها الخطأ، وبالتالي فإن الدائرة ترى أنها لا تُعدّ دليلاً قاطعاً على سوء نية المدعي بالبيع بسعر أقل من القيمة السوقية للعقار. كما قدّم المدعي دليلاً على وجود عيوب في الأرض المبيعة محل الدعوى تثبت أن قيمة البيع حقيقية ولا يشوبها تضليل أو خداع بغرض التهرب الضريبي، وفيما يخص البند الثاني: أن ما تعلق بالبند الأول يأخذ حكمه. - مُؤدّي ذلك: قبول دعوى المدعي، وإلغاء قرار المدعى عليها.

### المستند:

- المادة (43) من نظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/113) بتاريخ 1438/11/02هـ.
- المواد (2) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية الصادرة بموجب الأمر الملكي رقم (أ/84) وتاريخ 1442/02/14هـ وتعديلاتها.

### الوقائع:

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله وعلى آله وصحبه وسلم، وبعد:



في يوم الأحد الموافق 2022/12/04م، اجتمعت الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في محافظة جدة، المنشأة بموجب نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/01/15هـ، والمشكلة بموجب الأمر الملكي رقم (65474) وتاريخ 1439/12/23هـ، وذلك للتَّنظَر في الدعوى المشار إليها أعلاه، وحيث استوفت الدعوى الأوضاع النظامية المقررة، فقد أُدعت لدى الأمانة العامة للجان الضريبية بتاريخ 2022/02/21م. تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن (...)، هوية وطنية رقم (...)، بصفته وكيلًا بموجب وكالة رقم (...)، عن المدَّعي (...)، هوية وطنية رقم (...)، تقدّم بلائحة دعوى تضمّنت اعتراضه على قرار المدَّعى عليها بشأن إعادة التقييم في ضريبة التصرفات العقارية، والغرامات المترتبة عليه. ويطلب إلغاء قرار المدَّعى عليها. ويعرض لائحة دعوى المدَّعي على وكيل المدَّعى عليها أجاب بمذكرة جوابية مكونة من صفحتين، قامت الدائرة بالاطلاع عليها.

وفي يوم الأحد الموافق 2022/11/20م، افتتحت الجلسة للدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في محافظة جدة، والمنعقدة عبر الاتصال المرئي طبقًا لإجراءات التقاضي المرئي عن بُعد؛ استنادًا 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؛ وبالمناداة على أطراف الدعوى حضر (...)، هوية وطنية رقم (...) وكالة رقم (...)، وحضر (...) سعودي الجنسية بموجب هوية وطنية رقم (...) بصفته ممثلًا لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك بموجب خطاب التفويض رقم (...) وتاريخ .../12/1442هـ والصادر من وكيل المحافظ للشؤون القانونية، وبسؤال وكيل المدَّعي عن دعواه أجاب وفقًا لما جاء في اللائحة المقدمة للأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية والتمسك بما ورد فيها، وبسؤال مُمَثِّل المدَّعى عليها عن ردّه أجاب بأنه يتمسك بما ورد في مذكرة الرد المقدمة في ملف القضية، ويطلب مهلة للرد على ما أرفقه وكيل المدَّعي في ملف الدعوى من تقييم لقيمة العقار. وعليه قرّرت الدائرة منحه مهلة للرد، وتأجيل الجلسة إلى تاريخ 2022/12/04م الساعة الرابعة مساءً.

وبتاريخ 2022/12/04م قدّمت المدَّعى عليها مذكرة إلحاقه مكونة من صفحتين، اطّلت الدائرة عليها، وفي يوم الأحد الموافق 2022/12/04م، افتتحت الجلسة للدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في محافظة جدة، والمنعقدة عبر الاتصال المرئي طبقًا لإجراءات التقاضي المرئي عن بُعد؛ استنادًا 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؛ وبالمناداة على أطراف الدعوى حضر (...)، هوية وطنية رقم (...) بصفته وكيلًا عن المدَّعي بموجب وكالة رقم (...)، وحضر (...) سعودي الجنسية بموجب هوية وطنية رقم (...) بصفته ممثلًا لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك بموجب خطاب التفويض رقم (...) وتاريخ .../10/1443هـ والصادر من وكيل المحافظ للشؤون القانونية، وفي بداية الجلسة وبعد الاطلاع على المرفقات المقدمة من المدَّعى عليها ولصلاحيّة الدعوى للفصل فيها قرّرت الدائرة رفع الجلسة تمهيدًا لإصدار القرار.



## الأسباب:

بعد الاطلاع على أوراق الدعوى وبعد التدقيق، وبعد الاطلاع على نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/01/15هـ وتعديلاته، ولائحته التنفيذية الصادرة بموجب قرار وزير المالية رقم (1535) بتاريخ 1425/06/11هـ وتعديلاتها، واستناداً لنظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/113) بتاريخ 1438/11/02هـ وتعديلاته، وعلى اللائحة التنفيذية للنظام الصادرة بقرار من مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل برقم (3839) وتاريخ 1438/12/14هـ وتعديلاتها، وعلى قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/06/11هـ، وعلى الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون الخليجي، والأنظمة واللوائح ذات العلاقة.

من حيث الشكل: لما كان المدعي يهدف من دعواه إلى إلغاء قرار المدعي عليها بشأن إعادة التقييم في ضريبة التصرفات العقارية، والغرامات المترتبة عليه، وحيث إن هذا النزاع يُعد من النزاعات الداخلة ضمن اختصاص لجنة الفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة الدخل بموجب الأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ، وحيث قُدمت الدعوى من ذي صفة، وخلال المدة المقررة نظاماً؛ مما يتعين معه لدى الدائرة قبول الدعوى شكلاً. ومن حيث الموضوع: فإنه بتأمل الدائرة في أوراق الدعوى وإجابة طرفيها بعد إمهالهما ما يكفي لإبداء وتقديم ما لديهما، ثبت للدائرة أن الخلاف يكمن في إعادة التقييم في ضريبة التصرفات العقارية، والغرامات المترتبة عليه. وعليه تبين الدائرة ما يلي:

أولاً: بند ضريبة التصرفات العقارية: حيث إن الخلاف يكمن في اعتراض المدعي على قرار المدعي عليها في إعادة تقييمها للعقار بقيمة أعلى من قيمة البيع مما نتج عنه ضريبة تصريفات العقارية مستحقة الدفع، وحيث نصّت المادة (2) من لائحة التصرفات العقارية على: "تفرض ضريبة بنسبة قدرها (5%) خمسة بالمائة من إجمالي قيمة التصرف في العقارات مهما كانت حالتها أو شكلها أو استخدامها في وقت التصرف، وتشمل الأرض وما يتم إنشاؤه أو تشييده أو بناؤه عليها، وسواء أنصب التصرف عليها بحالتها أو بعد إقامة منشآت عليها، وسواء كان هذا التصرف شاملاً لكامل العقار أو أي جزء من مفرزاً أو مشاعاً أو وحدة سكنية أو غير ذلك من أنواع العقارات وسواء كان التصرف موثقاً أو غير موثق". وحيث إن ما قدمته المدعي عليها يُعدّ قرينة يشوبها الاحتمال وقائمة حسابات احتمالية قد يشوبها الخطأ، وبالتالي فإن الدائرة ترى أنها لا تُعدّ دليلاً قاطعاً على سوء نية المدعي بالبيع بسعر أقل من القيمة السوقية للعقار. كما قدّم المدعي دليلاً على وجود عيوب في الأرض المباعة محل الدعوى تثبت أن قيمة البيع حقيقية ولا يشوبها تضليل أو خداع بغرض التهرب الضريبي. الأمر الذي تنتهي معه الدائرة إلى قبول دعوى المدعي وإلغاء قرار المدعي عليها.

ثانياً: بند غرامة التأخر في السداد: وحيث خلصت الدائرة في البند الأول والمتعلق بالتقييم النهائي في ضريبة التصرفات العقارية محل الدعوى إلى إلغاء قرار المدعي عليها، وحيث إن ما يرتبط به يأخذ حكمه، فعليه، وبناءً على ما نصّت عليه المادة (43) من نظام ضريبة القيمة المضافة، الأمر الذي تنتهي معه الدائرة إلى إلغاء قرار المدعي عليها فيما يتعلق بغرامة التأخر في السداد.



عليه، وبناءً على ما تقدم وعملاً بأحكام الاتفاقية الموحدة ونظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية وقواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية قرّرت الدائرة بعد المداولة بالإجماع:

### القرار:

أولاً: قبول دعوى المدّعي وإلغاء قرار المدّعى عليها بفرض غرامة التصرفات العقارية محل الدعوى.  
ثانياً: إلغاء قرار المدّعى عليها بفرض غرامة التأخر في التسجيل محل الدعوى.

صدر هذا القرار حضورياً بحقّ الطرفين، وقد حدّدت الدائرة ثلاثين يوماً موعداً لتسلم نسخة القرار، وللدائرة أن تمدد موعد التسليم لثلاثين يوماً أخرى حسبما تراه. ولأطراف الدعوى طلب استئنافه خلال (30) ثلاثين يوماً من اليوم التالي للتاريخ المحدد لتسلمه، وفي حال عدم تقديم الاعتراض يصبح نهائياً وواجب النفاذ بعد انتهاء هذه المدة. ويُعتبر تاريخ إتاحة القرار في النظام الإلكتروني الخاص بالأمانة العامة هو تاريخ تسليم القرار.

وصلى الله وسلّم على نبينا محمد، وعلى آله وصحبه أجمعين.

تم اكتساب الحكم القطعية بمضي مدة الاعتراض بموجب الفقرة (2) من المادة (33) من قواعد عمل اللجان الزكوية والضريبية والجمركية).





## ضريبة التصرفات العقارية

القرار رقم (VD-2022-2048)

لجنة الفصل

الصادر في الدعوى رقم (R-85514-2021)

الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة

في مدينة الدمام

### المفاتيح:

ضريبة التصرفات العقارية – التقييم الأولي لضريبة التصرفات العقارية – غرامة التأخر بالسداد – اعتبار القيمة السوقية العادلة للعقار هي الأساس في احتساب مبلغ الضريبة – وجود اختلاف في قيمة الضريبة المستحقة والتي لم تسدد في الميعاد النظامي – انتهاء الدعوى.

### الملخص:

اعتراض المدعية على قرار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بشأن التقييم الأولي لضريبة التصرفات العقارية بمبلغ وقدره (67,046.85) ريالاً، وغرامة التأخر بالسداد الناتجة عن التقييم بمبلغ وقدره (10,057) ريالاً – دفعت الهيئة بالآتي: قام المدعي بالتصرف بالعقار بقيمة أقل من قيمته السوقية العادلة المتوافرة لدى الهيئة، عليه قامت الهيئة باعتبار القيمة السوقية العادلة للعقار هي الأساس في احتساب مبلغ الضريبة، بعد استبعاد المبلغ المؤهل للاستفادة من المسكن الأول؛ مما استوجب تعديل الإقرار ووجود اختلاف في قيمة الضريبة المستحقة والتي لم تسدد في الميعاد النظامي؛ عليه تم فرض غرامة التأخر في السداد عن الأشهر اللاحقة للتصرف العقاري – ثبت للدائرة أنه حيث تراجعت المدعى عليها عن قرارها، وذلك حسب ما ذكرته المدعى عليها في مذكرتها الجوابية وموافقة المدعي في محضر الجلسة المنعقدة بتاريخ 2022/10/18م، فإن الدعوى بذلك تُعد منتهية بانتفاء محل الدعوى. مؤدى ذلك: اعتبار القضية منتهية بما انتهى به الطرفان من تعديل للتصرف العقاري ليصبح بمبلغ (1,005,000) ريال، وتعديل الغرامة لتصبح (250) ريالاً، وإلزام الطرفين بتنفيذه – اعتبار القرار نهائياً وواجب النفاذ.

### الوقائع:

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وآله وصحبه ومن والاه؛ وبعد:



في يوم الثلاثاء الموافق 2022/10/18م، اجتمعت الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في مدينة الدمام، المنشأة بموجب نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/1/15هـ وتعديلاته، والمُشكَّلة بموجب الأمر الملكي رقم (13957) وتاريخ 1444/02/26هـ.

تتلخَّص وقائع هذه الدعوى في أن ...، هوية وطنية رقم (...).، تقدم بالاعتراض على التقييم الأولي لضريبة التصرفات العقارية بمبلغ وقدره (67,046.85) ريالاً، وغرامة التأخر بالسداد الناتجة عن التقييم بمبلغ وقدره (10,057) ريالاً، الصادر من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، ويعرض لائحة الدعوى على المدعى عليها؛ أجابت برفض الدعوى؛ حيث قام المدعي بالتصرف بالعقار بقيمة أقل من قيمته السوقية العادلة المتوافرة لدى الهيئة، عليه قامت الهيئة باعتبار القيمة السوقية العادلة للعقار هي الأساس في احتساب مبلغ الضريبة، بعد استبعاد المبلغ المؤهل للاستفادة من المسكن الأول؛ مما استوجب تعديل الإقرار ووجود اختلاف في قيمة الضريبة المستحقة والتي لم تسدد في الميعاد النظامي؛ عليه تم فرض غرامة التأخر في السداد عن الأشهر اللاحقة للتصرف العقاري.

وفي يوم الإثنين الموافق 2022/10/03م، انعقدت الجلسة طبقاً لإجراءات التقاضي المرئي عن بُعد، وحيث رغب الطرفان نظر الدعوى، وذلك بمشاركة المدعي ...، أصالةً عن نفسه بموجب هوية وطنية رقم (...).، ومشاركة ممثل المدعى عليها ... هوية وطنية رقم (...). بصفته ممثلاً لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك بموجب خطاب التفويض رقم (...). وتاريخ .../10/1443هـ والصادر من نائب المحافظ للشؤون القانونية، وبسؤال المدعي عن الدعوى، أجاب وفقاً لما جاء في اللائحة المقدمة للأمانة العامة للجان الضريبية، والتمسك بما ورد فيها، في حين قال ممثل المدعى عليها أن التقييم الصادر من الهيئة بسبب أن المدعي لم يُقَّم بتقديم المستندات المطلوبة للتقييم، وبعد إرفاق المستندات من قبل المدعي، نطلب الإمهال لذلك، عليه قررت الدائرة تأجيل النظر في الدعوى إلى يوم 2022/10/18م. وأجابت المدعى عليها بمذكرة جوابية جاء فيها: وبعد الاطلاع على المستندات المقدمة من المدعي والمرفقة في ملف الدعوى، فإن الهيئة تقبل تعديل الإفصاح العقاري إلى المبلغ الوارد في تقرير تقييم المقيم العقاري المقدم من المدعي وقيمه (1,005,000) ريال، وتعديل مبلغ غرامة التأخر عن السداد لتصبح (250) ريالاً؛ وذلك لكون المدعي أفصح عن التصرف العقاري بقيمة (1,000,000) ريال، الأمر الذي يترتب عليه تعديل الهيئة للإفصاح العقاري محل النزاع.

وفي يوم الثلاثاء بتاريخ 2022/10/18م، انعقدت الجلسة طبقاً لإجراءات التقاضي المرئي عن بُعد، وحيث رغب الطرفان نظر الدعوى، وذلك بمشاركة المدعي ...، أصالةً عن نفسه بموجب هوية وطنية رقم (...).، ومشاركة ممثل المدعى عليها ... هوية وطنية رقم (...). بصفته ممثلاً لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك بموجب خطاب التفويض رقم (...). وتاريخ 1443/10/18هـ والصادر من نائب المحافظ للشؤون القانونية، وقد واجهت الدائرة المدعي بما تضمنته مذكرة المدعي عليها من موافقتها بتعديل التصرف العقاري ليصبح بمبلغ (1,005,000) ريال وفق التقييم المستقل الذي تقدم به المدعي، وتعديل الغرامة لتكون (250) ريالاً، وبمواجهة المدعي بذلك ذكر أنني موافق وأطلب إصدار قرار به. وبسؤال طرفي الدعوى عما يودان إضافته، قررا الاكتفاء بما تم تقديمه سابقاً. بناءً عليه قررت الدائرة خروج طرفي الدعوى من الدائرة المرئية مؤقتاً للمداولة وإصدار القرار. وبعد المداولة صدر القرار التالي:



## الأسباب:

بعد الاطلاع على الأنظمة واللوائح ذات العلاقة، وحيث إن الدعوى تنعقد بتوافر ركن الخصومة، ومتى تخلف هذا الركن أو زال لأي سبب كان في أي مرحلة من مراحل الدعوى، فإنه يكون من المتعين الحكم بانتهاء الخصومة. وحيث تراجعت المدعى عليها عن قرارها، وذلك حسب ما ذكرته المدعى عليها في مذكرتها الجوابية، وموافقة المدعي في محضر الجلسة المنعقدة بتاريخ 2022/10/18م، عليه فإن الدعوى بذلك تُعد منتهية بانتفاء محل الدعوى. وبناءً على ما تقدّم، وعملاً بأحكام الاتفاقية الموحدة ونظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية وقواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية، قررت الدائرة بعد المداولة بالإجماع:

## القرار:

- اعتبار القضية منتهية بما انتهى به الطرفان من تعديل للتصرف العقاري ليصبح بمبلغ (1,005,000) ريال، وتعديل الغرامة لتصبح (250) ريالاً، والزام الطرفين بتنفيذه.

صدر هذا القرار حضورياً بحق الطرفين وفقاً لأحكام المادة الحادية والعشرين من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية، وقد حدّدت الدائرة ثلاثين يوماً موعداً لتسلم نسخة القرار، وللدائرة أن تمدد موعد التسليم (لثلاثين) يوماً أخرى حسبما تراه. ويعتبر القرار نهائياً وواجب النفاذ وفقاً للمادة (42) من قواعد عمل اللجان.

وصلّى اللهم وسلّم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

(تم اكتساب الحكم القطعية استناداً على المادة (42) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية).



## ضريبة التصرفات العقارية

القرار رقم (VD-2022-2208)

لجنة الفصل

الصادر في الدعوى رقم (R-82553-2021)

الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة

في مدينة الدمام

### المفاتيح:

ضريبة التصرفات العقارية – تاريخ الإفراغ قبل تاريخ نفاذ التسجيل – الأصل في تحمل عبء سداد الضريبة عما يتلقاه من سلع وخدمات هو العميل.

### الملخص:

مطالبة المدعي المدعى عليه بدفع ضريبة القيمة المضافة بقيمة (55,000) لتوريده عقاراً للمدعى عليه بقيمة (1,100,000) ريال في تاريخ (1441/11/07هـ) الموافق (2020/06/28م) – ردت الهيئة بالآتي: اتضح أن تاريخ الإفراغ قبل تاريخ نفاذ التسجيل؛ أي إن المدعي لم يكن مكلفاً ضريبياً – ثبت للدائرة أن الأصل في تحمل عبء سداد الضريبة كضريبة غير مباشرة عما يتلقاه من سلع وخدمات هو العميل أو المشتري (المتلقي للسلع والخدمات)، إلا ما استثنى بنص خاص من دفع الضريبة على ما يتلقاه من سلع وخدمات، فبتأمل وقائع الدعوى، يتضح أن المدعي باع عقاراً للمدعى عليها بقيمة (1,100,000) ريال كما في الصك المرفق، ويحق له فرض ضريبة كما في الشهادة المرفقة والذي يعتبر نافذاً وقت الإفراغ. مؤدى ذلك: قبول دعوى المدعي بإلزام المدعى عليها بأن تدفع للمدعي مبلغاً وقدره (55,000) ريال – اعتبار القرار نهائياً وواجب النفاذ.

### المستند:

- المادة (2/26)، والمادة (1/30) من الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية الصادرة بموجب المرسوم الملكي الكريم رقم (م/51) وتاريخ 1438/05/03هـ.
- المادة (14) من اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة الصادرة بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل رقم (3839) وتاريخ 1438/12/14هـ.



## الوقائع:

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وآله وصحبه ومن والاه؛ وبعد:

في يوم الإثنين بتاريخ 1444/02/30 هـ الموافق 2022/09/26 م، اجتمعت الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في مدينة الدمام، المنشأة بموجب نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/1/15 هـ وتعديلاته، والمُشكَّلة بموجب الأمر الملكي رقم (13957) وتاريخ 1444/02/26 هـ؛ وذلك للنظر في الدعوى المشار إليها أعلاه، وحيث استوفت الدعوى الأوضاع النظامية المقررة، فقد أُودعت لدى الأمانة العامة للجان الضريبية بتاريخ 2021/11/16 م.

تتلخَّص وقائع هذه الدعوى في أن ... هوية وطنية رقم (...) بصفته الوكيل الشرعي للمدعي/...، هوية وطنية رقم (...)، بموجب الوكالة رقم (...)، ضد/شركة ...، سجل تجاري رقم (...)، تقدَّم بلائحة دعوى تضمَّنت مطالبة المدعى عليها باسترداد ضريبة القيمة المضافة، بمبلغ وقدره (55,000) ريال، والناجمة عن بيع المدعي لعقار بقيمة (1,100,000) ريال والواقع في حي ....

وبعرض اللائحة على المدعى عليها، أجابت بمذكرة جوابية جاء فيها: "رقم عقد التمويل: .... قيمة شراء العقار من المدعي (ريال سعودي): 650,000. تاريخ إفراغ العقار: ... يونيو 2020. بعد التحقق من الطلب اتضح أن تاريخ الإفراغ قبل تاريخ نفاذ التسجيل؛ أي إن المدعي لم يَكُن مكلفاً ضريبياً. تطلب موكلتي بناءً على ما سبق رد الدعوى". انتهى ردها.

وفي يوم الإثنين بتاريخ 2022/09/12 م، انعقدت الجلسة طبقاً لإجراءات التقاضي المرئي عن بُعد. وبالمناداة على أطراف الدعوى، حضر ... بموجب هوية وطنية رقم (...) بصفته وكيلاً عن المدعي بموجب وكالة رقم (...)، وحضر ... هوية وطنية رقم (...)، بصفته وكيلاً عن المدعى عليه بموجب وكالة رقم (...)، وبسؤال وكيل المدعي عن دعواه، أجاب وفقاً لما جاء في اللائحة المقدمة للأمانة العامة للجان الضريبية، والتمسك بما ورد فيها، وبسؤال وكيل المدعى عليه عن رده، أجاب بالتمسك بما جاء في مذكرة الرد. وقد طلبت الدائرة من وكيل المدعى عليه توضيح القيمة الإجمالية لعملية التوريد؛ حيث ذكر المدعى عليه مبلغاً مخالفاً لما هو مذكور في صك البيع، كما أن المدعى عليه ذكر أن تاريخ الإفراغ كان قبل تاريخ نفاذ التسجيل، بينما الثابت من شهادة تسجيل المكلف في الضريبة أن نفاذ التسجيل سابق لتاريخ البيع، تطلب الدائرة توضيح ذلك، بناءً عليه قررت الدائرة التأجيل إلى 2022/9/26 الساعة الواحدة مساءً، على أن تقدم المدعى عليه ردها قبل تاريخ 2022/9/15، وعلى أن يطلع المدعي على ما قدم، والرد عليه قبل تاريخ 2022/9/20.

وفي يوم الإثنين بتاريخ 2022/09/26 م، انعقدت الجلسة طبقاً لإجراءات التقاضي المرئي عن بُعد. وبالمناداة على أطراف الدعوى، حضر ... بموجب هوية وطنية رقم (...) بصفته وكيلاً عن المدعي بموجب وكالة رقم (...)، ولم يثبت حضور المدعى عليه، وبسؤال وكيل المدعي عما يود تقديمه خلاف ما سبق أن تقدم به من خلال صحيفة الدعوى وما لحقها من ردود، أجاب بالنفي. وبناءً عليه قررت الدائرة إخلاء القاعة المرئية مؤقتاً للمداولة وإصدار القرار.



## الأسباب:

بعد الاطلاع على أوراق الدعوى، وبعد التدقيق، واستناداً إلى نظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بالمرسوم الملكي الكريم رقم (م/113) وتاريخ 1438/11/2 هـ وتعديلاته، وعلى اللائحة التنفيذية للنظام الصادرة بقرار من مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل برقم (3839) وتاريخ 1438/12/14 هـ وتعديلاتها، وعلى قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي الكريم رقم (26040) وتاريخ 1441/06/11 هـ، وعلى الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون الخليجي، والأنظمة واللوائح ذات العلاقة.

من حيث الشكل: ولما كان المدعي يهدف من دعواه إلى استرداد ضريبة القيمة المضافة مبلغ وقدره (55,000) ريال؛ وذلك استناداً إلى نظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية، وحيث إن هذا النزاع من النزاعات الضريبية، فإنه يُعد من النزاعات الداخلة ضمن اختصاص لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية بموجب الأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21 هـ، وحيث قُدمت الدعوى من ذي صفة، وخلال المدة المقررة نظاماً، مما يتعين معه لدى الدائرة قبول الدعوى شكلاً.

من حيث الموضوع: فإنه بتأمل الدائرة في أوراق الدعوى وإجابة طرفيها بعد إمهالهما ما يكفي لإبداء وتقديم ما لديهما، يتضح أنّ الخلاف بين المدعي والمدعى عليها في مطالبته بدفع ضريبة القيمة المضافة بقيمة (55,000) ريال لتوريده عقاراً للمدعى عليه بقيمة (1,100,000) ريال في تاريخ (1441/11/07 هـ) الموافق (2020/06/28 م)، وحيث نصت الفقرة (2) من المادة (26) للاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية على أن: "تكون قيمة التوريد قيمة المقابل دون قيمة الضريبة، وتشمل قيمة الجزء غير النقدي من المقابل المحدد وفقاً للقيمة السوقية العادلة"، كما نصت الفقرة (1) من المادة (30) من الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية على أنه: "لكل دولة عضو أن تستثني الفئات أدناه من دفع الضريبة عند تلقي السلع والخدمات في تلك الدولة، كما لكل دولة عضو أن تسمح لهؤلاء الأشخاص باسترداد الضريبة التي تم تحملها عند تلقي السلع والخدمات، وذلك وفقاً للشروط والضوابط التي تحددها، وتشمل هذه الفئات الآتي: الجهات الحكومية التي تحددها كل دولة - الجهات الخيرية والمؤسسات ذات النفع العام وفقاً لما تحدده كل دولة - الشركات المعفية بموجب اتفاقيات لاستضافة فعاليات دولية - مواطني الدولة العضو عند تشييد منازلهم للاستعمال الخاص - المزارعين والصيادين غير المسجلين للضريبة"، كما نصت المادة (14) من اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة على أنه: "دون الإخلال بأحكام المادة الثانية من النظام ولأغراض تطبيق الاتفاقية والنظام في المملكة، تفرض الضريبة على كافة التوريدات الخاضعة للضريبة من السلع والخدمات التي يقوم بها أي شخص خاضع للضريبة في المملكة في سياق ممارسة النشاط الاقتصادي، أو على تلك التي يتلقاها أي شخص خاضع للضريبة في المملكة في سياق ممارسة النشاط الاقتصادي في الحالات التي تطبق فيها آلية الاحتساب (التكليف) العكسي، وعلى استيراد السلع إلى المملكة".

بعد الاطلاع على كامل ملف الدعوى وما احتوى عليه من دفع، تكمن مطالبة المدعي للمدعى عليها بدفع ضريبة القيمة المضافة بقيمة (55,000) ريال لتوريده عقاراً للمدعى عليها بقيمة (1,100,000) ريال ليتم بيعه على عميله المواطن/... عبر تمويل عقاري كما في الصك رقم (...). بتاريخ (.../11/1441 هـ) الموافق (.../06/2020 م) والمؤيد بعقد شراء عقار مع



خيار الشرط للمشتري برقم الطلب (...). بتاريخ (.../06/2020م). بالاطلاع على مذكرة الرد الجوابية للمدعى عليها، أقرت بالتوريد لغرض بيعه على عميله لغرض تمويل عقاري برقم العقد (...). بقيمة (650,000) ريال وتاريخ (.../06/2020م)، وتدفع بأن المدعي لا يُعد مكلّفًا ضريبياً؛ نظراً لإفراغ العقار قبل تاريخ نفاذ التسجيل. وحيث إن الأصل في تحمل عبء سداد الضريبة كضريبة غير مباشرة عما يتلقاه من سلع وخدمات هو العميل أو المشتري (المتلقي للسلع والخدمات) إلا ما استثنى بنص خاص من دفع الضريبة على ما يتلقاه من سلع وخدمات وفق حالات معيّنة جاءت في المادة (30) من الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية. فبتأمل وقائع الدعوى، يتضح أن المدعي باع عقاراً للمدعى عليها بقيمة (1,100,000) ريال كما في الصك المرفق، ويحق له فرض ضريبة؛ لا سيما أنه مسجل في ضريبة القيمة المضافة بالرغم (...). بتاريخ (.../07/2020م) وتاريخ نفاذ (.../06/2020م) كما في الشهادة المرفقة، والذي يعتبر نافذاً وقت الإفراغ، عليه تقرر الدائرة قبول دعوى المدعي. وبناءً على ما تقدّم، وعملاً بأحكام الاتفاقية الموحدة ونظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية وقواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية، قررت الدائرة بعد المداولة بالإجماع:

### القرار:

- قبول دعوى المدعي /...، هوية وطنية رقم (...).، بإلزام المدعى عليها/شركة ...، سجل تجاري رقم (...).، بأن يدفع للمدعي مبلغاً وقدره (55,000) خمسة وخمسون ألف ريال.

صدر هذا القرار حضورياً بحق الطرفين، ويعتبر تاريخ إيداع القرار في النظام الإلكتروني الخاص بالأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية هو تاريخ تسليم القرار، ولأطراف الدعوى طلب استئنافه خلال (30) يوماً من اليوم التالي للتاريخ المحدد لتسلمه، وفي حال عدم تقديم الاعتراض يصبح نهائياً وواجب النفاذ بعد انتهاء هذه المدة.

وصلّى اللهم وسلّم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

(تم اكتساب الحكم القطعية بمضي مدة الاعتراض استناداً على المادة (42) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية).





## ضريبة التصرفات العقارية

القرار رقم (VD-2022-2244)

الصادر في الدعوى رقم (R-87712-2021)

لجنة الفصل

الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة

في مدينة الدمام

### المفاتيح:

تقييم ضريبة التصرفات العقارية - نقل ملكية عقار - غرامة التأخر في السداد - قبول الدعوى.

### الملخص:

اعتراض المدعية على قرار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بشأن تقييم ضريبة التصرفات العقارية والناجمة عن نقل ملكية عقار، وغرامة التأخر في السداد، ويطلب إلغاء قرار المدعى عليها - دفعت الهيئة بعدم قبول الدعوى شكلاً؛ لتحصن القرار، وموضوعاً قام المدعي بإفادة الهيئة أثناء مرحلة الاعتراض بأنه تم نقل الأرض للأخ عن طريق الهبة كهدية وإعانة له في بعض أموره المادية المتعلقة بدين، وبناءً على نظام ضريبة التصرفات العقارية يكون هذا التصرف خاضعاً للضريبة لعدم انطباق الاستثناء - ثبت للدائرة .... مؤدى ذلك: قبول دعوى المدعي وإلغاء قرار المدعى عليها محل الدعوى وما ترتب عليه من غرامات - اعتبار القرار نهائياً وواجب النفاذ.

### المستند:

- المادتان (6/3)، (2/6) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية بموجب الأمر الملكي رقم (أ/84) وتاريخ [1442/2/14هـ](#)

### الوقائع:

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وآله وصحبه ومن والاه؛ وبعد:  
في يوم الثلاثاء بتاريخ 1444/03/22هـ الموافق 2022/10/18م، اجتمعت الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في مدينة الدمام، المنشأة بموجب نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/1/15هـ وتعديلاته، والمُشكَّلة بموجب الأمر الملكي رقم (13957) وتاريخ 1444/02/26هـ؛ وذلك للنظر في الدعوى



المشار إليها أعلاه، وحيث استوفت الدعوى الأوضاع النظامية المقررة، فقد أودعت لدى الأمانة العامة للجان الضريبية بتاريخ 2021/12/23م.

تتلخّص وقائع هذه الدعوى في أن ... هوية وطنية رقم (...)، أصالةً عن نفسه، تقدّم بلائحة دعوى تضمّنت الاعتراض على قرار المدعى عليها بشأن إعادة التقييم لضريبة التصرفات العقارية والناجمة عن نقل ملكية عقار، وغرامة التأخر في السداد، ويطلب إلغاء قرار المدعى عليها.

وبعرض لائحة الدعوى على المدعى عليها، أجابت بالآتي: أولاً: الناحية الشكلية: بعدم قبول الدعوى شكلاً؛ لتحصن القرار وفقاً لأحكام الفقرة (2) من المادة (3) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية. وختم ممثل المدعى عليها مذكرته بعدم قبول الدعوى شكلاً. انتهى ردها.

وفي يوم الخميس بتاريخ 2022/10/03م، انعقدت الجلسة طبقاً لإجراءات التقاضي المرئي عن بُعد، وحيث رغب الطرفان نظر الدعوى، وذلك بمشاركة المدعي ...، أصالةً عن نفسه بموجب هوية وطنية رقم (...)، ومشاركة ممثل المدعى عليها ... هوية وطنية رقم (...). بصفته ممثلاً لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك بموجب خطاب التفويض رقم (...) وتاريخ 1443/10/18هـ والصادر من نائب المحافظ للشؤون القانونية، وبسؤال المدعي عن الدعوى، أجاب وفقاً لما جاء في اللائحة المقدمة للأمانة العامة للجان الضريبية والتمسك بما ورد فيها، وأضاف بأن الأرض باسم والدي من عام 1431هـ، وقمت بإفراغها باسمي بعد وفاة والدي بتاريخ 1436هـ، وكان الإفراغ بتاريخ 1441/5/3هـ، ثم نقلتها باسم أخي في تاريخ 1442/9/23هـ، وهذا نصيبه من التركة. وبمواجهة ممثل المدعى عليها بذلك طلب مهلة للتحقق من الناحية الشكلية لرفع الدعوى، ووعد بتقديم الرد من الناحيتين الشكلية والموضوعية، عليه قررت الدائرة تأجيل النظر في الدعوى إلى يوم 2022/10/18م الساعة الواحدة مساءً. وبناءً عليه قررت الدائرة رفع الجلسة للمداولة وإصدار القرار. قدمت المدعى عليها مذكرة رد جاء فيها: من الناحية الموضوعية: قام المدعي بإفادة الهيئة أثناء مرحلة الاعتراض بأنه تم نقل الأرض للأخ عن طريق الهبة كهدية وإعانة له في بعض أموره المادية المتعلقة بدين، وبناءً على نظام ضريبة التصرفات العقارية يكون هذا التصرف خاضعاً للضريبة لعدم انطباق الاستثناء في المادة (3) فقرة (6) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية، ويظهر لسعادتك الاختلاف والتناقض ما بين أقوال المدعي أمام الهيئة وأمام سعادتك أثناء نظر الدعوى خلال الجلسة السابقة عندما أفاد بأن الأرض هي نصيب أخيه من التركة، وفي حال افتراضنا صحة أقوال المدعي (ولا تقر الهيئة بذلك) فإن قسمة التركة تكون من أموال وممتلكات المتوفى إلى الورثة، ويظهر من خلال التصرف العقاري بأن العقار انتقلت ملكيته من المالك، وهو المدعي إلى المشتري (الأخ). مارست الهيئة صلاحياتها الممنوحة لها بموجب أحكام الفقرة (2) من المادة (6) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية والتي نصت على أنه: "لغايات التحقق من صحة احتساب الضريبة المستحقة، يحق للهيئة القيام بما يلي: 2- تقدير قيم العقارات والتصرفات غير محددة القيمة أو التي يتبين أن القيمة الواردة بشأنها في عقد التصرف أقل من القيمة السوقية، أو التي تقدم بشأنها معلومات أو بيانات غير صحيحة"، ونتج عن ذلك قيامها بإعادة تقييم قيمة العقارات والتصرفات التي قام المدعي بالإقرار عنها بناءً على حسابها لمتوسط القيمة السوقية في ذات المخطط الواردة من بيانات وزارة العدل، بعد التحقق من أحقية المدعي بالاستثناء الوارد في الفقرة (6) من المادة (3) من اللائحة التنفيذية لضريبة القيمة



المضافة التي نصت على أنه: "يستثنى من نطاق تطبيق الضريبة -كلياً أو جزئياً- كلُّ مما يأتي: 6- التصرف في العقار كهبه موثقة لدى الجهة المختصة، وذلك للزوج أو الزوجة أو أحد الأقارب حتى الدرجة الثانية، أو بموجب وصية شرعية موثقة نظاماً بما لا يتجاوز ربع تركة الموصي"؛ واتضح خلال مرحلة الفحص والتدقيق عدم انطباق الاستثناء الوارد في المادة المذكورة آنفاً وإخضاع مبالغ التصرف للضريبة؛ حيث إن المادة اشترطت أن يطبق الاستثناء على الأقارب حتى الدرجة الثانية، وبما أن التصرف العقاري الذي قام به المدعي كان لفائدة أخيه؛ أي قريبة من الدرجة الثالثة؛ الأمر الذي يتضح من خلاله صحة قرار الهيئة. وعليه تؤكد الهيئة تمسكها بقرارها في تعديل ضريبة التصرفات العقارية محل الدعوى، وعدم صحة ما طالب به المدعي. وختم ممثل المدعى عليها مذكرته برفض الدعوى. انتهى ردها.

وفي يوم الثلاثاء بتاريخ 2022/10/18م، انعقدت الجلسة طبقاً لإجراءات التقاضي المرئي عن بُعد، وحيث رغب الطرفان نظر الدعوى، وذلك بمشاركة المدعي ...، أصالةً عن نفسه بموجب هوية وطنية رقم (...)، ومشاركة ممثل المدعى عليها ... هوية وطنية رقم (...). بصفته ممثلاً لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك بموجب خطاب التفويض رقم (...). وتاريخ 1443/10/... هـ والصادر من نائب المحافظ للشؤون القانونية، وبسؤال المدعي عن تاريخ إفراغ الصك، أجاب أنه في تاريخ 1442/9/23 هـ الموافق 2021/5/5، وقد أكد ممثل المدعى عليها هذا التاريخ، وبسؤال طرفي الدعوى عما يودان إضافته، قررا الاكتفاء بما تم تقديمه سابقاً.

## الأسباب:

بعد الاطلاع على أوراق الدعوى، وبعد التدقيق، واستناداً إلى نظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بالمرسوم الملكي الكريم رقم (م/113) وتاريخ 1438/11/2 هـ وتعديلاته، وعلى اللائحة التنفيذية للنظام الصادرة بقرار من مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل برقم (3839) وتاريخ 1438/12/14 هـ وتعديلاتها، وعلى قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي الكريم رقم (26040) وتاريخ 1441/06/11 هـ، وعلى الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون الخليجي، والأنظمة واللوائح ذات العلاقة.

من حيث الشكل: ولما كان المدعي يهدف من دعواه إلى إلغاء قرار المدعى عليها بشأن إعادة التقييم لضريبة التصرفات العقارية والنتيجة عن نقل ملكية عقار، وغرامة التأخر في السداد؛ وذلك استناداً إلى نظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية، وحيث إن هذا النزاع من النزاعات الضريبية، فإنه يُعد من النزاعات الداخلة ضمن اختصاص لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية بموجب الأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21 هـ، وحيث قُدمت الدعوى من ذي صفة. وخلال المدة المقررة نظاماً، مما يتعين معه لدى الدائرة قبول الدعوى شكلاً.

من حيث الموضوع: فإنه بتأمل الدائرة في أوراق الدعوى وإجابة طرفيها بعد إمهالهما ما يكفي لإبداء وتقديم ما لديهما، يتضح أن الخلاف يكمن في ...

وبعد الاطلاع على ملف الدعوى وما احتوى عليه من مستندات، يتضح أن ... بما ترى معه الدائرة إلغاء قرار المدعى عليها.



وبناءً على ما تقدّم، وعملاً بأحكام الاتفاقية الموحدة ونظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية وقواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية، قررت الدائرة بعد المداولة بالإجماع:

### القرار:

- قبول دعوى المدعي وإلغاء قرار المدعى عليها محل الدعوى وما ترتب عليه من غرامات.

صدر هذا القرار حضورياً بحق الطرفين، ويعتبر تاريخ إيداع القرار في النظام الإلكتروني الخاص بالأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية هو تاريخ تسليم القرار، ويعتبر القرار نهائياً وواجب النفاذ وفقاً للمادة (42) من قواعد عمل اللجان.

وصلّى اللهم وسلّم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

(تم اكتساب الحكم القطعية لأن قيمة الدعوى أقل من (50000) خمسين ألف ريال استناداً على المادة (42) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية).



## ضريبة التصرفات العقارية

القرار رقم (VD-2022-61747)

لجنة الفصل

الصادر في الدعوى رقم (R-2022-96130)

الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة

في مدينة الدمام

### المفاتيح:

ضريبة التصرفات العقارية - إعادة تقييم العقار بقيمة أعلى من قيمة البيع - غرامة التأخر في السداد - قيمة العقار المقر عنها لا تعكس قيمته الحقيقية - تعديل مبلغ الضريبة المستحقة - عدم تقديم المستندات الثبوتية اللازمة لاحتساب الفرق - قبول دعوى المدعي.

### الملخص:

اعتراض المُدَّعِي على قرار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بشأن إعادة تقييم العقار بقيمة أعلى من قيمة البيع مما نتج عنه دفع ضريبة التصرفات العقارية وسداد غرامة التأخر في السداد. ويطلب المُدَّعِي باسترداد ضريبة التصرفات العقارية، والغرامة الناتجة عنها. - دفعت الهيئة بالآتي: تبين للهيئة أن قيمة العقار المقر عنها لا تعكس قيمته الحقيقية، وتُعتبر أقل من القيمة السوقية، ونتيجة لذلك قامت الهيئة بتعديل مبلغ الضريبة المستحقة - ثبت للدائرة فيما يتعلق بضريبة التصرفات العقارية، يتضح اعتراض المُدَّعِي على قرار المُدَّعِي عليها وقد قدم المُدَّعِي ما يثبت سداده لمبلغ (20,000) ضريبة التصرفات العقارية بموجب إشعار التقييم النهائي المرسل من المدعى عليها، وحيث لم توضح المُدَّعِي عليها في مذكرة الرد أو في إشعار نتائج إعادة التقييم آلية احتساب قيمة العقار بقيمة أعلى من القيمة المفصح عنها، كما لم تقدم المستندات الثبوتية اللازمة التي على إثرها جرى احتساب الفرق ولم توضح الطرق والأساليب التي قامت على إثرها باحتساب سعر البيع بعد تعديله. وأما ما يتعلق في غرامة التأخر في السداد، وحيث إن (البند الأول) قد أفضى إلى إلغاء قرار المدعى عليها في إجراءاتها وبما أن غرامة التأخر في السداد نتجت عن ذلك فإن ما يرتبط به يأخذ حكمه. قبول دعوى المُدَّعِي وإلغاء قرار المُدَّعِي عليها محل الدعوى وما ترتب عليه من غرامات. - مُؤدَّى ذلك: قبول دعوى المُدَّعِي وإلغاء قرار المُدَّعِي عليها محل الدعوى وما ترتب عليه من غرامات - اعتبار القرار نهائياً وواجب التنفيذ.



## المستند:

– المادة (2)، (4) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم (712) وتاريخ 1442/02/15هـ.

## الوقائع:

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وآله وصحبه ومن والاه؛ وبعد:

في يوم الإثنين الموافق 2022/11/14م، اجتمعت الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في مدينة الدمام، المنشأة بموجب نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/01/15هـ وتعديلاته، والمشكلة بموجب الأمر الملكي رقم (13957) وتاريخ 1444/02/26هـ، لتلخص وقائع هذه الدعوى في أن (...)، هوية وطنية رقم (...)، تقدم بالاعتراض على إعادة تقييم العقار بقيمة أعلى من قيمة البيع؛ مما نتج عنه دفع ضريبة التصرفات العقارية وسداد غرامة التأخر في السداد. ويطالب المدعي باسترداد ضريبة التصرفات العقارية، والغرامة الناتجة عنها.

وأجابت المدعى عليها بمذكرة جوابية جاء فيها الآتي: أولاً: بشأن الضريبة المستحقة بعد إعادة التقييم: قامت الهيئة وفقاً للصلاحيات الممنوحة لها نظاماً بإعادة تقييم لقيمة العقار محل الدعوى؛ حيث تبين للهيئة بأن قيمة العقار المقر عنها لا تعكس قيمته الحقيقية، وتُعتبر أقل من القيمة السوقية، ونتيجة لذلك قامت الهيئة بتعديل مبلغ الضريبة المستحقة استناداً إلى المادة (4) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية والمادة (5) و(6) من ذات اللائحة. ثانياً: غرامة التأخر في السداد: نظراً لما نتج عن عملية إعادة التقييم المشار لها أعلاه من زيادة في قيمة الضريبة المستحقة، والتي لم يتم سدادها من قبل المدعي في ميعادها النظامي؛ تم فرض غرامة التأخر في السداد، وذلك استناداً إلى الفقرة (ج) من المادة (8) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية. انتهى ردها.

وفي يوم الإثنين بتاريخ 2022/11/14م، انعقدت الجلسة طبقاً لإجراءات التقاضي المرئي عن بُعد، وحيث حضرت المدعى عليها ولم يثبت حضور المدعي رغم تبلغه بموعد هذه الجلسة وطريقة انعقادها، ومشاركة ممثل المدعى عليها (...). هوية وطنية رقم (...). بصفته ممثلاً لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك بموجب خطاب التفويض رقم (...). وتاريخ 1443/10/...هـ والصادر من نائب المحافظ للشؤون القانونية، وبمواجهته بذلك طلب السير بالدعوى وإصدار القرار. وبعد المداولة صدر القرار التالي:

## الأسباب:

بعد الاطلاع على أوراق الدعوى وبعد التدقيق، واستناداً لنظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بالمرسوم الملكي الكريم رقم (م/113) وتاريخ 1438/11/02هـ وتعديلاته، وعلى اللائحة التنفيذية للنظام الصادرة بقرار من مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل برقم (3839) وتاريخ 1438/12/14هـ وتعديلاتها، وعلى قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات



والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي الكريم رقم (26040) وتاريخ 1441/06/11هـ وعلى الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون الخليجي، والأنظمة واللوائح ذات العلاقة. من حيث الشكل، ولما كان المدعي يهدف من دعواه إلى إلغاء قرار المدعى عليها المتعلق بضريبة التصرفات العقارية، والغرامة الناتجة عنها، وذلك استناداً إلى نظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية، وحيث إن هذا النزاع من النزاعات الضريبية، فإنه يُعد من النزاعات الداخلة ضمن اختصاص لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية بموجب الأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ، وحيث قُدمت الدعوى من ذي صفة، وخلال المدة المقررة نظاماً؛ مما يتعين معه لدى الدائرة قبول الدعوى شكلاً.

من حيث الموضوع، أما ما يتعلق بضريبة التصرفات العقارية، فيتضح أن الخلاف يكمن في اعتراض المدعي على قرار المدعى عليها في إعادة تقييمها للعقار بقيمة أعلى من قيمة البيع؛ مما نتج عنه ضريبة تصريفات العقارية مستحقة الدفع؛ حيث نصّت المادة (2) من لائحة التصرفات العقارية على "تفرض ضريبة بنسبة قدرها (5%) خمسة بالمائة من إجمالي قيمة التصرف في العقارات مهما كانت حالتها أو شكلها أو استخدامها في وقت التصرف، وتشمل الأرض وما يتم إنشاؤه أو تشييده أو بناؤه عليها، وسواء أنصب التصرف عليها بحالتها أو بعد إقامة منشآت عليها، وسواء كان هذا التصرف شاملاً لكامل العقار أو أي جزء من مفرز أو مشاع أو وحدة سكنية أو غير ذلك من أنواع العقارات وسواء كان التصرف موثقاً أو غير موثق".

بعد الاطلاع على كامل ملف الدعوى وما احتوى عليه من دَفوع، يتضح اعتراض المدعي على قرار المدعى عليها حيث ذكر المدعي في لائحة اعتراضه الآتي: "مبلغ بيع الأرض هو (400) ألف ريال، وذلك للأسباب التالية: 1/ وقت بيع الأرض كانت موقوفة لأكثر من عامين، وذلك بسبب كود وادي حنيفة، وعندما ضقت ذرعاً في الانتظار فلا يمكن لي إصدار رخصة بناءً ولا يمكن تجزئتها في ذلك الوقت، وبعد بيعي للأرض بيوم واحد رفع الإيقاف وهذا أمر الله. 2/ الأرض في ذلك الوقت لم تكن مزفلة وتعتبر في آخر المهديّة فلا يوجد عليها رغبة للشراء. 3/ طبيعة الأرض ليست مستوية فجزء منها مرتفع عن منسوب الشارع 2,10 متر وتحتاج ما لا يقل عن 40 إلى 50 ألف للتسوية كونها جبلية. 4/ على افتراض أن الأرض نزل سعرها بعد البيع بيوم واحد هل ستقوم هيئة الزكاة برد ما زاد بعد نزول السعر أم ماذا؟".

وقد قدّم المدعي ما يُثبت سداده لمبلغ (20,000) ضريبة التصرفات العقارية بموجب إشعار التقييم النهائي المرسل من المدعي عليها. وذكرت المدعى عليها في المذكرة الجوابية: "تبين للهيئة بأن قيمة العقار المقرر عليها لا تعكس قيمته الحقيقية، وتعتبر أقل من القيمة السوقية، ونتيجة لذلك قامت الهيئة بتعديل مبلغ الضريبة المستحقة استناداً إلى المادة (4) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية". بناءً على ما سبق ذكره وحيث لم توضح المدعى عليها في مذكرة الرد أو في إشعار نتائج إعادة التقييم آلية احتساب قيمة العقار بقيمة أعلى من القيمة المفصّل عنها، كما لم تقدم المستندات الثبوتية اللازمة التي على إثرها جرى احتساب الفرق ولم توضح الطرق والأساليب التي قامت على إثرها باحتساب سعر البيع بعد تعديله، عليه ترى الدائرة إلغاء قرار المدعي عليها.





وأما ما يتعلق في غرامة التأخر في السداد، فتكمن مطالبة المُدَّعي بإلغاء غرامة التأخر في السداد الناتجة عن إعادة تقييم المُدَّعي عليها لبيع عقار المدعي، وحيث إن في (البند الأول) قد أفضى إلى إلغاء قرار المدعي عليها في إجراءاتها، وبما أن غرامة التأخر في السداد نتجت عن ذلك، فإن ما يرتبط به يأخذ حكمه، مما ترى معه الدائرة إلغاء قرار المدعي عليها. وبناءً على ما تقدم وعملاً بأحكام الاتفاقية الموحدة ونظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية وقواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية قرَّرت الدائرة بعد المداولة بالإجماع:

### القرار:

- قبول دعوى المُدَّعي، وإلغاء قرار المُدَّعي عليها محل الدعوى، وما ترتب عليه من غرامات.

صدر هذا القرار حضورياً بحق الطرفين، ويُعتبر تاريخ إيداع القرار في النظام الإلكتروني الخاص بالأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية هو تاريخ تسليم القرار، ويُعتبر القرار نهائياً واجب النفاذ وفقاً لما نصَّت عليه المادة الثانية والأربعون من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية.

وصلِّ اللهم وسلِّم على نبينا محمد، وعلى آله وصحبه أجمعين.

(تمَّ اكتساب الحكم القطعية بِمُضيِّ مدة الاعتراض بموجب الفقرة (2) من المادة (33) من قواعد عمل اللجان الزكوية والضريبية والجمركية).



## ضريبة التصرفات العقارية

القرار رقم (VD-2022-2306)

الصادر في الدعوى رقم (R-97174-2022)

لجنة الفصل

الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة

القيمة المضافة في مدينة الدمام

### المفاتيح:

ضريبة التصرفات العقارية – غرامة التأخر في السداد - إلغاء قرار المدعى عليها.

### الملخص:

مطالبة المدعي بإلغاء قرار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بشأن ضريبة التصرفات العقارية وغرامة التأخر في السداد بقيمة (17,982.55) ريالاً، ومن حيث الموضوع، يتضح أنّ الخلاف بين المدعي والمدعى عليها في ضريبة التصرفات العقارية وغرامة التأخر بالسداد، أما ما يتعلق بضريبة التصرفات العقارية، فيتضح أنّ الخلاف يكمن في اعتراض المدعي على فرض ضريبة التصرفات العقارية نتيجة بيع عقار بقيمة (400,000) ريال، ويتضح اعتراض المدعي على فرض ضريبة التصرفات العقارية فقد ذكر المدعي في لائحته أنه قام ببيع العقار بقيمة (400,000) ريال وقام بدفع ضريبة تصريفات عقارية بقيمة (20,000) ريال، وبأن قيمة العقار ليست بعيدة عن القيمة السوقية، في حين كان رد المدعى عليها بأن قيمة العقار السوقية تساوي (636,771.42) ريالاً، وأنه يوجد فرق كبير بين قيمة البيع التي قام بها المدعي والقيمة السوقية. ولم توضح المدعى عليها في المذكرة الجوابية آلية احتساب قيمة العقار بقيمة أعلى من القيمة المفصح عنها، والمستندات الثبوتية اللازمة التي على إثرها جرى احتساب الفرق، والطرق والأساليب لاحتساب سعر البيع بعد تعديله، بذلك ترى الدائرة إلغاء قرار المدعى عليها في إعادة تقييم العقار وقبول دعوى المدعي في البند المذكور أعلاه، وفيما يتعلق بغرامة التأخر في السداد: فيتضح أنّ الخلاف يكمن في اعتراض المدعي على فرض غرامة التأخر في السداد، تكمن مطالبة المدعي في إلغاء غرامة التأخر في السداد الناتجة عن إعادة تقييم المدعى عليها لتصرف المدعي بالعقار، وحيث إن المهلة النظامية لسداد الضريبة المستحقة في أو قبل تاريخ توثيق التصرف ولم يقيم المدعي بسداد الضريبة المستحقة، وفي (البند الأول) قد أفضى إلى إلغاء قرار المدعى عليها، وبما أن غرامة التأخر في السداد نتجت عن ذلك فإن ما يرتبط به يأخذ حكمه، عليه ترى الدائرة إلغاء قرار فرض غرامة التأخر بالسداد، مؤدّى ذلك: قبول دعوى المدعي وإلغاء قرار المدعى عليها محل الدعوى.



## المستند:

- المادة (4/أ) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم (712) وتاريخ 1442/02/15هـ

## الوقائع:

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وآله وصحبه ومن والاه؛ وبعد:

في يوم الأحد بتاريخ 1444/05/17هـ الموافق 2022/12/11م، اجتمعت الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في مدينة الدمام، المنشأة بموجب نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/01/15هـ وتعديلاته، والمشكلة بموجب الأمر الملكي رقم (13957) وتاريخ 1444/02/26هـ وذلك للنظر في الدعوى المشار إليها أعلاه، وحيث استوفت الدعوى الأوضاع النظامية المقررة، فقد أودعت لدى الأمانة العامة للجان الضريبية بتاريخ 2022/03/01م.

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن (...) هوية وطنية رقم (...).، تقدم بصحيفة الدعوى على هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، تَضَمَّنَت المطالبة بإلغاء ضريبة التصرفات العقارية وغرامة التأخر في السداد بقيمة (17,982.55) ريالاً. ويعرض اللائحة على المدعى عليها أجاب بمذكرة جوابية ورد فيها، أولاً- بشأن الضريبة المستحقة بعد إعادة التقييم: تبين أن مبلغ البيع المصرح عنه (400,000) ريال أقل من القيمة السوقية العادلة، عليه قامت الهيئة بدراسة وتقدير متوسط أسعار البيع لذات المخطط الواقع به العقار محل الدعوى ليصبح قيمة العقار (636,771.42) ريالاً، استناداً إلى الفقرة (1) من المادة (5) والمادة (6) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية. ثانياً- بشأن غرامة التأخر في السداد: نظراً لما نتج وما ترتب على ذلك من تعديل المبلغ الضريبي المستحق للهيئة تم فرض الغرامة استناداً إلى الفقرة (ج) من المادة (8) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية. وختم ممثل المدعى عليها المذكرة بطلب رفض الدعوى. انتهى ردّها.

وفي يوم الأحد بتاريخ 2022/12/11م، انعقدت الجلسة طبقاً لإجراءات التقاضي المرئي عن بُعد، وحيث رغب الطرفان نظر الدعوى، وذلك بمشاركة الحاضر عن المدعى (...) هوية وطنية رقم (...) بموجب وكالة رقم (...).، ومشاركة ممثل المدعى عليها (...) هوية وطنية رقم (...) بصفته ممثلاً لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك بموجب خطاب التفويض رقم (...) وتاريخ 1444/05/...هـ والصادر من نائب المحافظ للشؤون القانونية والالتزام، وحيث إنه بالنظر في وكالة الحاضر عن المدعى ثبت للدائرة عدم صحة تمثيله، وبسؤال ممثل المدعى عليها عن رده على دعوى المدعى أجاب بالتمسك بما جاء في مذكرة الرد. وبناءً عليه قرّرت الدائرة إخلاء الدائرة المرئية مؤقتاً للمداولة وإصدار القرار.



## الأسباب:

بعد الاطلاع على أوراق الدعوى وبعد التدقيق، واستناداً لنظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بالمرسوم الملكي الكريم رقم (م/113) وتاريخ 1438/11/02 هـ وتعديلاته، وعلى اللائحة التنفيذية للنظام الصادرة بقرار من مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل برقم (3839) وتاريخ 1438/12/14 هـ وتعديلاتها، وعلى قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي الكريم رقم (26040) وتاريخ 1441/06/11 هـ وعلى الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون الخليجي، والأنظمة واللوائح ذات العلاقة.

من حيث الشكل.

ولما كان المدعى يهدف من دعواه إلى إلغاء ضريبة التصرفات العقارية وغرامة التأخر في السداد، وذلك استناداً إلى نظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية، وحيث إن هذا النزاع من النزاعات الضريبية، فإنه يُعد من النزاعات الداخلة ضمن اختصاص لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية بموجب الأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21 هـ، وحيث قُدمت الدعوى من ذي صفة، وخلال المدة المقررة نظاماً؛ مما يتعين معه لدى الدائرة قبول الدعوى شكلاً.

من حيث الموضوع،

فإنه بتأمل الدائرة في أوراق الدعوى وإجابة طرفيها بعد إمهالها ما يكفي لإبداء وتقديم ما لديهما، يتضح أنّ الخلاف بين المدعى والمدعى عليها في ضريبة التصرفات العقارية وغرامة التأخر بالسداد، أما ما يتعلق في ضريبة التصرفات العقارية، فيتضح أنّ الخلاف يكمن في اعتراض المدعى على فرض ضريبة التصرفات العقارية نتيجة بيع عقار بقيمة (400,000) ريال، فوفقاً للفقرة (1) من المادة (5) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية والتي نصّت على "تستحق الضريبة في تاريخ التصرف على أساس القيمة المتفق عليها بين طرفيه أو أطرافه أو قيمة العقار، وبشرط ألا تقل عن القيمة السوقية العادلة في تاريخ التصرف (...). ونصّت المادة (6) من ذات اللائحة على "لغايات التحقق من صحة احتساب الضريبة المستحقة، يحق للهيئة القيام بما يلي: 1- التحقق من قيمة العقارات أو التصرفات التي تمّت عليها، 2- تقدير قيمة العقارات والتصرفات غير محددة القيمة أو التي يتبين أن القيمة الواردة بشأنها في عقد التصرف أقل من القيمة السوقية، أو التي تقدم بشأنها معلومات أو بيانات غير صحيحة". بعد الاطلاع على كامل ملف الدعوى وما احتوى عليه من دفوع، يتضح اعتراض المدعى على فرض ضريبة التصرفات العقارية، فقد ذكر المدعى في لائحته أنه قام ببيع العقار بقيمة (400,000) ريال، وقام بدفع ضريبة تصريفات عقارية بقيمة (20,000) ريال، وبأن قيمة العقار ليست بعيدة عن القيمة السوقية، في حين كان رد المدعى عليها بأن قيمة العقار السوقية تساوي (636,771.42) ريالاً وأنه يوجد فرق كبير بين قيمة البيع التي قام بها المدعى والقيمة السوقية. ولم توضح المدعى عليها في المذكرة الجوابية آلية احتساب قيمة العقار بقيمة أعلى من القيمة المفصح عنها، والمستندات الثبوتية اللازمة التي على إثرها جرى احتساب الفرق، والطرق والأساليب لاحتساب سعر البيع بعد تعديله. بذلك ترى الدائرة إلغاء قرار المدعى عليها في إعادة تقييم العقار وقبول دعوى المدعى في البند المذكور أعلاه.



وأما ما يتعلق بغرامة التأخر في السداد: فيتضح أنّ الخلاف يكمن في اعتراض المُدَّعي على فرض غرامة التأخر في السداد استناداً إلى الفقرة (ج) من المادة (8) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية والتي نصّت على "يعاقب كل من لم يسدد الضريبة المستحقة خلال المدة المحددة نظاماً بغرامة تعادل (5%) من قيمة الضريبة غير المسددة عن كل شهر أو جزء منه لم تسدد عنه الضريبة".

بعد الاطلاع على كامل ملف الدعوى وما احتوى عليه من دفوع؛ تكمن مطالبة المُدَّعي في إلغاء غرامة التأخر في السداد الناتجة عن إعادة تقييم المُدَّعي عليها لتصرف المُدَّعي بالعقار، وحيث إن المهلة النظامية لسداد الضريبة المستحقة في أو قبل تاريخ توثيق التصرف وفقاً لنص الفقرة (أ) من المادة (4) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية ولم يقدّم المُدَّعي بسداد الضريبة المستحقة، وفي (البند الأول) قد أفضى إلى إلغاء قرار المُدَّعي عليها وبما أن غرامة التأخر في السداد نتجت عن ذلك، فإن ما يرتبط به يأخذ حكمه، عليه ترى الدائرة إلغاء قرار فرض غرامة التأخر بالسداد. وبناءً على ما تقدم وعملاً بأحكام الاتفاقية الموحدة ونظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية وقواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية قرّرت الدائرة بعد المداولة بالإجماع:

### القرار:

- قبول دعوى المُدَّعي وإلغاء قرار المُدَّعي عليها محل الدعوى.

صدر هذا القرار حضورياً بحق الطرفين، ويُعتبر تاريخ إيداع القرار في النظام الإلكتروني الخاص بالأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية هو تاريخ تسليم القرار، ويُعتبر القرار نهائياً واجب النفاذ وفقاً لما نصّت عليه المادة الثانية والأربعون من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية.

وصلّى اللهم وسلّم على نبيينا محمد، وعلى آله وصحبه أجمعين.

تمّ اكتساب الحكم القطعية بمضي مدة الاعتراض بموجب الفقرة (2) من المادة (33) من قواعد عمل اللجان الزكوية والضريبية والجمركية).



## ضريبة التصرفات العقارية

القرار رقم (VD-2022-65774)

لجنة الفصل

الصادر في الدعوى رقم (R-2022-97370)

الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة

في مدينة الدمام

### المفاتيح:

ضريبة التصرفات العقارية – غرامة التأخر في السداد – إعادة تقييم للتصرف العقاري – احتساب قيمة العقار بقيمة أعلى من القيمة المُفصَّح عنها – استخدام متوسط أسعار البيع للمخطط لا يمثل مؤشرًا صحيحًا للقيمة السوقية للعقار – قبول دعوى المدعي.

### الملخص:

اعتراض المدعي على قرار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بشأن فرض ضريبة التصرفات العقارية بقيمة (23,569.98) ريالاً، وغرامة التأخر في السداد الناتجة عنها، ويطلب إلغاء قرار المدعي عليها – دفعت الهيئة بالآتي: بفحص عملية التصرف التي قام بها المدعي محل الدعوى، ونتج عن ذلك الفحص إعادة تقييم للتصرف العقاري – ثبت للدائرة فيما يتعلق بضرية التصرفات العقارية، وحيث لم توضح المدعي عليها في مذكرة الرد الجوابية آلية احتساب قيمة العقار بقيمة أعلى من القيمة المُفصَّح عنها، كما لم تقدم المستندات الثبوتية اللازمة التي على أثرها جرى احتساب الفرق، ولم توضح الطرق والأساليب لاحتساب سعر البيع بعد تعديله، وذكرت المدعي عليها أنها قامت بدراسة وتقدير متوسط أسعار البيع لذات المخطط الواقع به العقار محل الدعوى، وإعادة تقييم العقار محل النزاع، وإعادة احتساب الضريبة المستحقة. إلا أن استخدام متوسط أسعار البيع للمخطط لا يمثل مؤشرًا صحيحًا للقيمة السوقية للعقار، حيث إن حساب المتوسط يتم عن طريق أخذه في الاعتبار الأسعار العليا والأسعار المنخفضة للعقارات في نفس المخطط؛ ممَّا قد يفضي إلى حساب سعر للمتر (كمتوسط) بأعلى من سعر المتر الفعلي للعقار محل النزاع. وأما ما يتعلق بغرامة التأخر في السداد، وحيث إن (البند الأول) قد أفضى إلى إلغاء قرار المدعي عليها في إجراءاتها، وبما أن غرامة التأخر في السداد نتجت عن ذلك، فإن ما يرتبط به يأخذ حكمه. مؤدى ذلك: قبول دعوى المدعي وإلغاء قرار المدعي عليها محل الدعوى – اعتبار القرار نهائيًا وواجب النفاذ.



## المستند:

– المادة (1/6، 2) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم (712) وتاريخ 1442/02/15هـ.

## الوقائع:

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وآله وصحبه ومن والاه؛ وبعد:

في يوم الإثنين الموافق 2022/12/12م، اجتمعت الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في مدينة الدمام، المنشأة بموجب نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/01/15هـ وتعديلاته، والمشكلة بموجب الأمر الملكي رقم (13957) وتاريخ 1444/02/26هـ.

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن...، هوية وطنية رقم (...). تقدم بالاعتراض على فرض ضريبة التصرفات العقارية بقيمة (23,569.98) ريالاً، وغرامة التأخر في السداد الناتجة عنها، ويطلب إلغاء قرار المدعى عليها.

وأجاب المدعى عليها بمذكرة جوابية ذكرت فيها الآتي: "قامت الهيئة بفحص عملية التصرف التي قام بها المدعي محل الدعوى، وفقاً لما نصت عليه فقرة (1) من المادة (6) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية، والتي نصت على أنه: "لغايات التحقق من صحة احتساب الضريبة المستحقة، يحق للهيئة القيام بما يلي: 1- التحقق من قيمة العقارات أو التصرفات التي تمت عليها"، ونتج عن ذلك الفحص إعادة تقييم للتصرف العقاري.

وفقاً لصلاحيات الهيئة بتقدير القيمة السوقية العادلة للعقار الممنوحة لها بنص الفقرة (2) من المادة (6) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية، والتي نصت على: "لغايات التحقق من صحة احتساب الضريبة المستحقة، يحق للهيئة القيام بما يلي: 2- تقدير قيم العقارات والتصرفات غير محددة القيمة، أو التي يتبين أن القيمة الواردة بشأنها في عقد التصرف أقل من القيمة السوقية، أو التي تقدم بشأنها معلومات أو بيانات غير صحيحة"، حيث تبين للهيئة أن قيمة البيع لا تمثل القيمة السوقية الفعلية للعقار، مما ترتب عليه تقدير قيمة العقار بناءً على القيمة السوقية العادلة، وذلك استناداً لبيانات وزارة العدل لذات المخطط والحي، وبالتالي فرض ضريبة التصرفات العقارية المستحقة.

فيما يخص الغرامة فتفيد الهيئة مقام اللجنة الموقرة أنه استناداً إلى الفقرة (ج) من المادة (8) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية، والتي نصت على: "ج- يُعاقب كل من لم يُسدد الضريبة المستحقة خلال المدة المحددة نظاماً، بغرامة تعادل (5%) من قيمة الضريبة غير المسددة عن كل شهر أو جزء منه لم تُسدد عنه الضريبة، ولوزير المالية وفق ضوابط يحددها الإعفاء من هذه العقوبة أو تخفيضها"، وعليه تم فرض غرامة التأخر في السداد على المدعي". انتهى ردّها.

ثم أجاب المدعي بمذكرة جوابية جاء فيها: "أولاً: عدم صحة قرار إعادة تقييم التصرف العقاري: جاء في مذكرة المدعي عليها بأنها قررت إعادة تقييم قيمة التصرف العقاري كونه أقل من قيمته العادلة؛ ونجيب على ذلك بما يلي:





1. بأن بيع موكلي للعقار كان قبل سنة كاملة من تاريخ إعادة التقييم، وكان العقار حينها عبارة عن أرض فضاء، وبالتالي لا نعلم عن طبيعة العقار من ناحية البناء أو التغيرات الاقتصادية في المنطقة، والتي قد تكون أثرت على قيمة العقار بعد إعادة تقييم العقار.

2. أن موكلي يسكن في المدينة المنورة وليس لديه خبرة في العقارات في الرياض، وبأن العقار كان معروضاً لدى مكتب عقاري متخصص، وهو من أفاد موكلي بأن هذه هي القيمة السوقية للعقار.

3. عدم وجود أي علاقة بين موكلي والمشتري ...، أو بين موكلي والمكتب العقاري، ولا مصلحة لموكلي من خفض قيمة التصرف العقاري بما يخالف قيمته السوقية، خاصةً وأن العقد بين الطرفين تضمن تحميل المشتري ضريبة التصرفات العقارية.

4. تم سداد ضريبة التصرف العقاري وفقاً للمادة (2) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية، والتي تنص على: "تُفرض ضريبة بنسبة قدرها (5%) خمسة بالمائة من إجمالي قيمة التصرف في العقارات مهما كانت حالتها أو شكلها أو استخدامها في وقت التصرف".

ثانياً: عدم صحة قرار فرض غرامة تأخير: جاء في مذكرة المدعى عليها أنها قررت فرض غرامة تأخير بمجرد إعادة التقييم، دون إشعار بإعادة التقييم ثم الإهمال للسداد قبل فرض غرامة التأخير، وعليه فإن قرار فرض غرامة التأخير ابتداءً جاء مخالفاً للنظام، وبناءً على المادة (9) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية، والتي تنص على: "يُعد في حكم التهرب من سداد الضريبة، القيام بأي مما يلي ما لم يثبت المخالف عكس ذلك: 1- تقديم بيانات غير صحيحة عن قيمة التصرف العقاري ينتج عنها عدم سداد الضريبة..."، إذ قدم موكلي (مرفق في الدعوى) عقد البيع والموثق لدى مكتب عقاري، والمتضمن قيمة التصرف العقاري، كما أرفق في الدعوى كذلك شيكات بقيمة التصرف العقاري، وهي تمثل حقيقة قيمة التصرف العقاري، ولم يستلم موكلي من المشتري أي مبالغ أخرى. ثالثاً: الطلبات: لما سبق بيانه، وحيث إن قرار إعادة تقييم التصرف العقاري وفرض الغرامة جاء مخالفاً للنظام، ولعدم تهرب موكلي من سداد الضريبة أو إخفاء أي بيانات صحيحة بشأن التصرف العقاري؛ نتقدم لسعادتكم بطلب إلغاء قرار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك والغرامات المترتبة عليه محل الدعوى "انتهى ردّه".

وفي يوم الإثنين بتاريخ 2022/12/12م، انعقدت الجلسة طبقاً لإجراءات التقاضي المرئي عن بُعد، وحيث رغب الطرفان في نظر الدعوى، وذلك بمشاركة ... هوية وطنية رقم (...). بصفته وكيلاً عن المدعي، بموجب وكالة رقم (...). ومشاركة ممثل المدعى عليها ... هوية وطنية رقم (...). بصفته ممثلاً لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك، بموجب خطاب التفويض رقم (...). وتاريخ ...، والصادر من نائب المحافظ للشؤون القانونية والالتزام، وبسؤال وكيل المدعي عن الدعوى أجاب وفقاً لما جاء في اللائحة المقدمة للأمانة العامة للجان الضريبية والتمسك بما ورد فيها، وبسؤال ممثل المدعى عليها عن رده أجاب بالتمسك بما جاء في مذكرة الرد. وحيث أضاف وكيل المدعي مذكرة إلحاقية، وبإطلاع ممثل المدعى عليها أفاد بأن التهرب الضريبي المذكور في المذكرة موضوعه مختلف عن موضوع القضية، والتهرب له عقوباته الخاصة، في حين أن التصرف بالعقار لقيمة أقل يستوجب من الهيئة فرض غرامة على ذلك، بموجب أحكام الفقرتين (ب)، (ج) من المادة الثامنة من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية. وقد عبّ وكييل المدعي بأن غرامة التأخر في السداد



تستوجب أن يكون هناك تخلف عن السداد لكي تُفرض، وعلّق ممثل المدعى عليها بأن المقصود بالتأخر هو التأخر عن تاريخ الاستحقاق. وبسؤال طرفي الدعوى عمّا يودان إضافته، قررا الاكتفاء بما تم تقديمه سابقاً. وبناءً عليه قررت الدائرة خروج طرفي الدعوى من الدائرة المرئية مؤقتاً للمداولة وإصدار القرار.

## الأسباب:

بعد الاطلاع على أوراق الدعوى وبعد التدقيق، واستناداً لنظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بالمرسوم الملكي الكريم رقم (م/113) وتاريخ 1438/11/02هـ وتعديلاته، وعلى اللائحة التنفيذية للنظام الصادرة بقرار من مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل برقم (3839) وتاريخ 1438/12/14هـ وتعديلاتها، وعلى قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية. الصادرة بالأمر الملكي الكريم رقم (26040) وتاريخ 1441/06/11هـ، وعلى الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون الخليجي، والأنظمة واللوائح ذات العلاقة.

من حيث الشكل: ولما كان المدعي يهدف من دعواه إلى إلغاء قرار المدعى عليها، المتعلق بضريبة التصرفات العقارية، والغرامة الناتجة عنها، وذلك استناداً إلى نظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية، وحيث إن هذا النزاع من النزاعات الضريبية، فإنه يُعد من النزاعات الداخلة ضمن اختصاص لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية، بموجب الأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ، وحيث قُدمت الدعوى من ذي صفة. وخلال المدة المقررة نظاماً، مما يتعين معه لدى الدائرة قبول الدعوى شكلاً.

ومن حيث الموضوع: أما ما يتعلق بضريبة التصرفات العقارية، فيتضح أنّ الخلاف يكمن في اعتراض المدعي على فرض المدعى عليها ضريبة التصرفات العقارية بمبلغ (23,569.98) ريالاً، وحيث نصّت الفقرة (1) من المادة (6) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية على أنه: "لغايات التحقق من صحة احتساب الضريبة المستحقة، يحق للهيئة القيام بما يلي: 1- التحقق من قيمة العقارات أو التصرفات التي تمت عليها"، كما نصّت الفقرة (2) من المادة (6) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية على: "لغايات التحقق من صحة احتساب الضريبة المستحقة، يحق للهيئة القيام بما يلي: 2- تقدير قيم العقارات والتصرفات غير محددة القيمة، أو التي يتبين أن القيمة الواردة بشأنها في عقد التصرف أقل من القيمة السوقية، أو التي تقدم بشأنها معلومات أو بيانات غير صحيحة".

بعد الاطلاع على كامل ملف الدعوى وما احتواه من دفوع، يتضح اعتراض المدعي على فرض ضريبة التصرفات العقارية، حيث ذكر المدعي في لائحته أنه قام ببيع الأرض بسعر (200,000) ريال بواسطة مكتب عقاري (...)، وذكر أن المشتري لا تربطه به أي علاقة، حيث أكد بأنه لا توجد أي منفعة له أو لمكتب العقار ليتم التصرف بالعقار بأقل من قيمته السوقية، ولأن مكتب العقار يأخذ نسبة (2,5%) فائدة من خلال بيع العقار، وذكر بأن مكتب العقار هم أهل الاختصاص بأسعار السوق وقت بيع العقار؛ لذا قام بالبيع بهذا السعر بناءً على كونه من أهل المدينة المنورة والأرض تقع بالرياض. وجاء رد المدعى عليها بأنه تبين لها أن قيمة البيع لا تمثل القيمة السوقية الفعلية للعقار، ممّا ترتّب عليه



تقدير قيمة العقار بناءً على القيمة السوقية العادلة، وذلك استنادًا لبيانات وزارة العدل لذات المخطط والحي، وبالتالي فرض ضريبة التصرفات العقارية المستحقة.

بناءً على ما سبق ذكره، وحيث لم توضح المدعى عليها في مذكرة الرد الجوابية آلية احتساب قيمة العقار بقيمة أعلى من القيمة المُفصَّح عنها، كما لم تقدم المستندات الثبوتية اللازمة التي على أثرها جرى احتساب الفرق، ولم توضح الطرق والأساليب لاحتساب سعر البيع بعد تعديله، وذكرت المدعى عليها أنها قامت بدراسة وتقدير متوسط أسعار البيع لذات المخطط الواقع به العقار محل الدعوى، وإعادة تقييم العقار محل النزاع وإعادة احتساب الضريبة المستحقة. إلا أن استخدام متوسط أسعار البيع للمخطط لا يمثل مؤشرًا صحيحًا للقيمة السوقية للعقار، حيث إن حساب المتوسط يتم عن طريق أخذه في الاعتبار الأسعار العليا والأسعار المنخفضة للعقارات في نفس المخطط، مما قد يفضي إلى حساب سعر للمتر (كمتوسط) بأعلى من سعر المتر الفعلي للعقار محل النزاع، عليه ترى الدائرة إلغاء قرار المدعى عليها.

وأما ما يتعلق بغرامة التأخر في السداد، فيتضح أن الخلاف يكمن في اعتراض المدعي على قرار المدعى عليها في إعادة تقييمها للعقار بقيمة أعلى من قيمة البيع، مما نتج عنه غرامة التأخر في السداد للضريبة مستحقة الدفع. وحيث إنه في البند الأول قد أفضى إلى إلغاء قرار المدعى عليها في إجرائها، وبما أن غرامة التأخر في السداد نتجت عن ذلك، فإن ما يرتبط به يأخذ حكمه، مما ترى معه الدائرة إلغاء قرار المدعى عليها.

وبناءً على ما تقدم وعملاً بأحكام الاتفاقية الموحدة ونظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية وقواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية قررت الدائرة بعد المداولة بالإجماع:

## القرار:

– قبول دعوى المدعي وإلغاء قرار المدعى عليها محل الدعوى.

صدر هذا القرار حضورياً بحق الطرفين، ويُعتبر تاريخ إيداع القرار في النظام الإلكتروني الخاص بالأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية هو تاريخ تسليم القرار، ولأطراف الدعوى طلب استئنافه خلال ثلاثين يوماً من اليوم التالي للتاريخ المحدد لتسلمه، وفي حال عدم تقديم الاعتراض يصبح نهائياً وواجب النفاذ بعد انتهاء هذه المدة.

وصل اللهم وسلّم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

(تم اكتساب الحكم القطعية بمُضيّ مدة الاعتراض بموجب الفقرة (2) من المادة (33) من قواعد عمل اللجان الزكوية والضريبية والجمركية).



## ضريبة التصرفات العقارية

القرار رقم (VD-2022-66295)

لجنة الفصل

الصادر في الدعوى رقم (R-2022-98162)

الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة

في مدينة الدمام

### المفاتيح:

ضريبة التصرفات العقارية – إعادة التقييم – فرض غرامة التأخر في السداد – الموهوب له ممّن تجوز له الهبة – إلغاء قرار المدعى عليها.

### الملخص:

اعتراض المدعي على قرار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بشأن فرض ضريبة التصرفات العقارية الناتجة عن إعادة التقييم للعقار وعلى فرض غرامة التأخر في السداد، ويطلب إلغاء قرار المدعى عليها – ثبت للدائرة فيما يتعلق ببند ضريبة التصرفات العقارية لابنه، وحيث إن الموهوب له -حسب ادعاء المدعي- ممّن تجوز له الهبة، وفقاً لأحكام النظام كونه ابن الواهب، واستصحاباً من الدائرة لما لمستته من صعوبة لتقبل النظام حين تطبيقه للإفراغ في حال الهبة دون وضع مبلغ معين كتمن للعقار، وحيث إنه لا مصلحة للمدعي جراء ما ذهبت إليه الهيئة؛ إذ بمقدوره طالما أن الموهوب ابنه أن يعتبر العملية بأكملها هبة، الأمر الذي تستشف معه الدائرة حسن النية. وفيما يتعلق ببند غرامة التأخر في السداد، وحيث إن الرأي في البند أعلاه والخاص بفرض ضريبة التصرفات العقارية محل الخلاف قد أفضى إلى قبول دعوى المدعي وإلغاء قرار المدعى عليها، وحيث إن ما يرتبط به يأخذ حكمه. مؤدى ذلك: قبول دعوى المدعي وإلغاء قرار المدعى عليها وما ترتب عليه من غرامات – اعتبار القرار نهائياً وواجب التنفيذ.

### المستند:

- المادة (43) من نظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/113) بتاريخ 1438/11/02هـ.

### الوقائع:

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وآله وصحبه ومن والاه؛ وبعد:



في يوم الإثنين الموافق 2022/12/19م، اجتمعت الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في مدينة الدمام، المنشأة بموجب نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/01/15هـ وتعديلاته، والمُشكلة بموجب الأمر الملكي رقم (13957) وتاريخ 1444/02/26هـ.

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن ...، هوية وطنية رقم (...). بصفته وكيلًا بموجب وكالة رقم (...). عن المدعي ...، هوية وطنية رقم (...).، تقدم بالاعتراض على قرار المدعي عليها بشأن فرض ضريبة التصرفات العقارية الناتجة عن إعادة التقييم للعقار، وعلى فرض غرامة التأخر في السداد، ويطلب إلغاء قرار المدعي عليها.

وأجابت المدعي عليها بمذكرة جوابية جاء فيها الآتي: نفيد اللجنة الموقرة بأنه بعد قيام الهيئة بإعادة تقييم قيمة العقار محل الدعوى، والواقع بحي ... بمحافظة جدة مخطط رقم (...).، تبين أن مبلغ البيع المُصرح عنه (1,000,000) ريال أقل من القيمة السوقية العادلة، حيث إنه بعد الرجوع للبيانات المسجلة لدى وزارة العدل لذات المخطط الواقع به العقار، تبين أن أقل سعر للمتر (2,953) ريالاً، وأعلى سعر للمتر (5,888) ريالاً، بينما المدعي قام بالبيع بسعر (1,388.89) ريالاً للمتر، مما يتضح معه وجود تفاوت كبير بين قيمة البيع المُفصّل عنها والقيمة الفعلية المستحقة للعقار، بالتالي قامت الهيئة بدراسة وتقدير متوسط أسعار البيع لذات المخطط الواقع به العقار محل الدعوى، وإعادة التقييم لتصبح قيمة العقار بعد التعديل (3,182,760) ريالاً، وإعادة احتساب الضريبة المستحقة، وذلك استناداً إلى الفقرة (1) من المادة (5) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية، والتي نصّت على: "تُسحق الضريبة في تاريخ التصرف على أساس القيمة المتفق عليها بين طرفيه أو أطرافه أو قيمة العقار، وبشرط ألا تقل عن القيمة السوقية العادلة في تاريخ التصرف..."، واستناداً إلى المادة (6) من ذات اللائحة، والتي نصّت على: "لغايات التحقق من صحة احتساب الضريبة المستحقة، يحق للهيئة القيام بما يلي: 1- التحقق من قيمة العقارات أو التصرفات التي تمت عليها. 2- تقدير قيمة العقارات والتصرفات غير محددة القيمة، أو التي يتبين أن القيمة الواردة بشأنها في عقد التصرف أقل من القيمة السوقية، أو التي تقدم بشأنها معلومات أو بيانات غير صحيحة". وفيما يخص ما ذكره المدعي بأن العقار تم التنازل عنه لابنه، وبالتالي فهي غير خاضعة للضريبة؛ كون الهبة من الدرجة الأولى مستثناة من دفع الضريبة، فإن الهيئة توضح أن انتقال ملكية العقار تم بمقابل مادي، الأمر الذي يترتب عليه انتفاء الشروط الواردة في المادة (3) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية. بشأن غرامة التأخر في السداد: بناءً على ما سبق، ونظرًا لما نتج عن إعادة التقييم وما ترتب على ذلك من تعديل المبلغ الضريبي المستحق للهيئة، تم فرض غرامة التأخر في السداد استناداً إلى الفقرة (ج) من المادة (8) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية، والتي نصّت على: "يُعاقب كل من لم يسدد الضريبة المستحقة خلال المدة المحددة نظامًا، بغرامة تعادل (5%) من قيمة الضريبة غير المسددة عن كل شهر أو جزء منه لم تُسدد عنه الضريبة". انتهى ردها.

ثم أضافت المدعي عليها مذكرة جوابية إلحاقية جاء فيها الآتي: تود الهيئة في تأسيس دفاعها الإشارة إلى التعريف المتعلق بالقيمة السوقية، ووفقًا لما نصّت عليه الفقرة (1) من المادة (30) من معايير التقييم الدولية، والتي توضح أسس التقييم الدولية ومعاييرها للقيمة السوقية على أنه: "القيمة السوقية هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم، بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة، على أساس محايد بعد تسويق



مناسب، حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة، دون قسر أو إجبار"، وفي تعريف مصطلح المبلغ المقدر أشارت الفقرة (أ) من ذات الفقرة على: "أ- يشير (المبلغ المقدر) إلى السعر المستحق مقابل الأصل في معاملة سوقية على أساس محايد. بينما يقصد بالقيمة السوقية السعر الأكثر ترجيحًا، والذي يمكن الحصول عليه في السوق على نحو معقول في تاريخ التقييم، وفقًا لتعريف القيمة السوقية. وهو أفضل سعر معقول يمكن أن يحصل عليه البائع، كما أنه السعر الأكثر فائدة للمشتري، ويستثنى هذا المبلغ بشكل خاص أي سعر تقديري متضخم أو منكمش نتيجة شروط أو ظروف خاصة، مثل: التمويل غير النمطي، أو ترتيبات البيع وإعادة التأجير، أو اعتبارات خاصة، أو امتيازات ممنوحة للمالك أو مشتر معين". فكما هو موضح في النصوص السابقة يتضح أن القيمة السوقية تُحدّد بناءً على أفضل سعر يمكن أن يحصل عليه البائع مع استثناء القيم الشاذة، ونوضح لسعادتكم أن الهيئة تقوم بالاعتماد على البيانات الواردة من وزارة العدل، وتقوم باستبعاد أي مبالغ شاذة، سواء كانت أعلى أو أقل من متوسط قيمة العقارات، متبعة بذلك المعايير الدولية للتقييم. تود الهيئة توضيح إجراءاتها للدائرة الموقرة فيما يتعلق بإعادة تقييم العقارات، حيث تقوم الهيئة بالاعتماد على أحد أساليب التقييم الدولية ومعاييرها المعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، والمعروف بأسلوب السوق، وهذا الأسلوب المعروف بأسلوب السوق والمتبع من قبل الهيئة في التقييم، يعتمد أساسه على مقارنة الأصل محل التقييم مع ما يشابهه من أصول أخرى، وذلك كما نصت عليه الفقرة (1) من المادة (20) من معايير التقييم الدولية (أسلوب السوق) على أنه: "يُقدم أسلوب السوق مؤشراً على القيمة، من حال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية"، ويتضح لسعادتكم أن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك تقوم بذات الإجراء الذي تقوم به الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عمليات تقييمها، حيث إنها تقوم بمقارنة الأصل محل التقييم مع نظيره من العقارات المشابهة له في ذات المخطط، مع استبعاد أي قيم شاذة لا تعكس الواقع، سواء كانت قيمًا أعلى أو أقل من متوسط القيم السوقية في ذات المخطط. بعد أن وضحت الهيئة لسعادتكم الإجراء الذي تقوم به مع إثبات مطابقتها للمعايير الدولية للتقييم، تود الهيئة الإشارة إلى أن اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية منحت الهيئة الصلاحية بالتحقق من صحة احتساب الضريبة، وتقدير قيم العقارات في حال عدم تحديد قيمة لها، أو كانت القيمة أقل من القيمة السوقية، وذلك في نص فقرتها (2) من المادة (6) والتي جاء فيها: "لغايات التحقق من صحة احتساب الضريبة المستحقة، يحق للهيئة القيام بما يلي: 2- تقدير قيم العقارات والتصرفات غير محددة القيمة، أو التي يتبين أن القيمة الواردة بشأنها في عقد التصرف أقل من القيمة السوقية، أو التي تقدم بشأنها معلومات أو بيانات غير صحيحة" انتهى ردها.

وفي يوم الإثنين بتاريخ 2022/12/19م، انعقدت الجلسة طبقاً لإجراءات التقاضي المرئي عن بُعد، وبالمناداة على أطراف الدعوى، حضر ... هوية وطنية رقم (...) بصفته وكيلًا عن المدعي بموجب وكالة رقم (...). ومشاركة ممثل المدعى عليها ... هوية وطنية رقم (...) بصفته ممثلًا لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك، بموجب خطاب التفويض رقم (...) وتاريخ ... والصادر من نائب المحافظ للشؤون القانونية والالتزام، وبسؤال وكيل المدعي عن الدعوى أجاب وفقًا لما جاء في اللائحة المقدمة للأمانة العامة للجان الضريبية والتمسك بما ورد فيها، وبسؤال ممثل المدعى عليها عن رده أجاب بالتمسك بما





جاء في مذكرة الرد. وبسؤال طرفي الدعوى عمًا يودان إضافته، قررا الاكتفاء بما تم تقديمه سابقًا. وبناءً عليه قررت الدائرة خروج طرفي الدعوى من الدائرة المرئية مؤقتًا للمداولة وإصدار القرار.

## الأسباب:

بعد الاطلاع على أوراق الدعوى وبعد التدقيق، واستنادًا لنظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بالمرسوم الملكي الكريم رقم (م/113) وتاريخ 1438/11/02هـ وتعديلاته، وعلى اللائحة التنفيذية للنظام الصادرة بقرار من مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل برقم (3839) وتاريخ 1438/12/14هـ وتعديلاتها، وعلى قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي الكريم رقم (26040) وتاريخ 1441/06/11هـ، وعلى الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون الخليجي، والأنظمة واللوائح ذات العلاقة.

من حيث الشكل: ولما كان المدعي يهدف من دعواه إلى إلغاء قرار المدعي عليها، المتعلق بشأن فرض ضريبة التصرفات العقارية الناتجة عن إعادة التقييم للعقار، وعلى فرض غرامة التأخر في السداد، وذلك استنادًا إلى نظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية، وحيث إن هذا النزاع من النزاعات الضريبية، فإنه يُعد من النزاعات الداخلة ضمن اختصاص لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية، بموجب الأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ، وحيث قُدمت الدعوى من ذي صفة، وخلال المدة المقررة نظامًا، مما يتعين معه لدى الدائرة قبول الدعوى شكلاً.

ومن حيث الموضوع: أما ما يتعلق ببند ضريبة التصرفات العقارية، يتضح أن الخلاف يكمن في اعتراض المدعي على فرض المدعي عليها ضريبة التصرفات العقارية، استنادًا إلى أن مبلغ البيع المُصرح عنه (1,000,000) ريال أقل من القيمة السوقية العادلة، حيث إنه بعد الرجوع للبيانات المسجلة لدى وزارة العدل لذات المخطط الواقع به العقار، تبين أن أقل سعر للمتر (2,953) ريالاً، وأعلى سعر للمتر (5,888) ريالاً، بينما المدعي قام بالبيع بسعر (1,388.89) ريالاً للمتر، وحيث تمسك المدعي بأن ما تم عبارة عن هبة لابنه، وحيث إن الموهوب له -حسب ادعاء المدعي- ممن تجوز له الهبة، وفقاً لأحكام النظام كونه ابن الواهب، واستصحاباً من الدائرة لما لمسته من صعوبة لتقبل النظام حين تطبيقه للإفراغ في حال الهبة، دون وضع مبلغ معين كثمن للعقار، وحيث إنه لا مصلحة للمدعي جراء ما ذهبت إليه الهيئة؛ إذ بمقدوره طالما أن الموهوب ابنه أن يعتبر العملية بأكملها هبة، الأمر الذي تستشف معه الدائرة حسن النية، الأمر الذي تنتهي معه الدائرة إلى عدم صحة قرار الهيئة بفرض ضريبة التصرفات العقارية وقبول دعوى المدعي.

وفيما يتعلق ببند غرامة التأخر في السداد، وحيث إن الرأي في البند أعلاه والخاص بفرض ضريبة التصرفات العقارية محل الخلاف قد أفضى إلى قبول دعوى المدعي وإلغاء قرار المدعي عليها، وحيث إن ما يرتبط به يأخذ حكمه، الأمر الذي تنتهي معه الدائرة إلى قبول دعوى المدعي، استنادًا إلى المادة (43) من نظام ضريبة القيمة المضافة.

وبناءً على ما تقدم، وعملاً بأحكام الاتفاقية الموحدة ونظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية وقواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية، قررت الدائرة بعد المداولة بالإجماع:





## القرار:

- قبول دعوى المدعي وإلغاء قرار المدعى عليها وما ترتب عليه من غرامات.

صدر هذا القرار حضورياً بحق الطرفين. وقد حددت الدائرة (ثلاثين) يوماً موعداً لتسلم نسخة القرار، وللدائرة أن تمدد موعد التسليم (لثلاثين) يوماً أخرى حسبما تراه. ولأطراف الدعوى طلب استئنافه خلال ثلاثين يوماً من اليوم التالي للتاريخ المحدد لتسلمه، وفي حال عدم تقديم الاعتراض يصبح نهائياً وواجب النفاذ بعد انتهاء هذه المدة.

وصل اللهم وسلّم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

(تم اكتساب الحكم القطعية بِمُضَيِّ مدة الاعتراض بموجب الفقرة (2) من المادة (33) من قواعد عمل اللجان الزكوية والضريبية والجمركية).



## ضريبة التصرفات العقارية

القرار رقم (VD-2022-91020)

الصادر في الدعوى رقم (R-2022-91020)

لجنة الفصل

الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات

ضريبة القيمة المضافة في مدينة الدمام

### المفاتيح:

إعادة تقييم عقار - ضريبة التصرفات العقارية - التأخر في السداد - القيمة السوقية للعقار.

### الملخص:

مطالبة المدعي بإلغاء قرار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بشأن فرض ضريبة التصرفات العقارية الناتجة عن إعادة تقييم العقار، وعلى فرض غرامة التأخر في السداد - أجابت الهيئة بأنها قامت بفحص عملية التصرف التي قام بها المدعي محل الدعوى، ونتج عن ذلك الفحص إعادة تقييم للتصرف العقاري بناءً على القيمة السوقية العادلة للعقار، وبالتالي احتساب ضريبة التصرفات العقارية للمدعي عن التصرف محل الدعوى. وبعد أن تبين للهيئة أن قيمة العقار لا تمثل القيمة السوقية الفعلية للعقار، قامت الهيئة بتقدير قيمة العقار بناءً على القيمة السوقية العادلة، وبالتالي فرض ضريبة التصرفات العقارية بالنسبة المحددة نظاماً، أما فيما يتعلق بقيام الهيئة بفرض غرامة التأخر في السداد على التصرف محل الدعوى، فإن المدعي لم يسدد الضريبة عن الأشهر اللاحقة للشهر المستحق لدفع الضريبة نتيجة وجود اختلاف بين قيمة الضريبة المقر عنها والمستحقة - ثبت للدائرة فيما يخص بند ضريبة التصرفات العقارية: يتضح اعتراض المدعي على قرار المدعى عليها؛ حيث ذكر المدعي في لائحة الدعوى، أنه تم بيع منحة عقارية بمبلغ (100,000) ريال وعدم علمه عن أسعار المخطط لعدم وجود مكاتب عقارية ولا خدمات وأضاف أنه ليس من سكان جدة، وجاء رد المدعى عليها في مذكرتها الجوابية وفقاً للصلاحيات الممنوحة لها نظاماً بإعادة تقييم لقيمة العقارات، وحيث تبين لها بأن قيمة العقارات المقر عنها لا تعكس قيمتها الفعلية وتعتبر أقل من القيمة السوقية، ونتيجة لذلك قامت الهيئة بتعديل مبلغ الضريبة المستحقة، ولم توضح المدعى عليها آلية احتساب قيمة العقار بقيمة أعلى من القيمة المفصح عنها، كما لم تقدم المستندات الثبوتية اللازمة التي على إثرها جرى احتساب الفرق. وفيما يتعلق ببند غرامة التأخر في السداد، يتضح أن رأي الدائرة في (البند الأول) قد أفضى إلى إلغاء قرار المدعى عليها في إجراءاتها، وبما أن غرامة التأخر في السداد نتجت عن ذلك فإن ما يرتبط به يأخذ حكمه. - مؤدّى ذلك: قبول دعوى المدعي وإلغاء قرار المدعى عليها.



## المستند:

- المادتان (2، 4) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم (712) وتاريخ [1442/02/15هـ](#)

## الوقائع:

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وعلى آله وصحبه وسلم، وبعد:

ففي يوم الثلاثاء الموافق 2022/12/27م، اجتمعت الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في مدينة الدمام، المنشأة بموجب نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/01/15هـ وتعديلاته، والمشكلة بموجب الأمر الملكي رقم (13957) وتاريخ 1444/02/26هـ. وتتلخص وقائع هذه الدعوى في أن (...)، هوية وطنية رقم (...)، تقدّم بالاعتراض على قرار المدّعي عليها بشأن فرض ضريبة التصرفات العقارية الناتجة عن إعادة تقييم العقار، وعلى فرض غرامة التأخر في السداد، ويطلب إلغاء قرار المدّعي عليها.

وأجابت المدّعي عليها بمذكرة جوابية جاء فيها الآتي: الأصل في القرار الصحة والسلامة وعلى من يدّعي خالف ذلك عبء الإثبات. قامت الهيئة بفحص عملية التصرف التي قام بها المدّعي محل الدعوى وفقاً لما نصّت عليه المادة (6) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية والتي نصّت على أنه "لغايات التحقق من صحة احتساب الضريبة المستحقة، يحق للهيئة القيام بما يلي: 1- التحقق من قيمة العقارات أو التصرفات التي تمّت عليها"، ونتج عن ذلك الفحص إعادة تقييم للتصرف العقاري بناءً على القيمة السوقية العادلة للعقار، وبالتالي احتساب ضريبة التصرفات العقارية للمدّعي عن التصرف محل الدعوى. وفقاً لصلاحيات الهيئة بتقدير القيمة السوقية العادلة للعقار الممنوحة لها بنص الفقرة (2) من المادة (6) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية والتي نصّت على "لغايات التحقق من صحة احتساب الضريبة المستحقة، يحق للهيئة القيام بما يلي: 2- تقدير قيم العقارات والتصرفات غير محددة القيمة أو التي يتبين أن القيمة الواردة بشأنها في عقد التصرف أقل من القيمة السوقية، أو التي تقدم بشأنها معلومات أو بيانات غير صحيحة"، وبعد أن تبين للهيئة أن قيمة العقار لا تُمثّل القيمة السوقية الفعلية للعقار، قامت الهيئة بتقدير قيمة العقار بناءً على القيمة السوقية العادلة، وبالتالي فرض ضريبة التصرفات العقارية بالنسبة المحددة نظاماً، وبناءً على ما ورد آنفاً متمسك الهيئة بصحة إجراءاتها محل الدعوى. أما فيما يتعلق بقيام الهيئة بفرض غرامة التأخر في السداد على التصرف محل الدعوى، فإنه وفقاً لما نصّت عليه المادة (ج/8) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية، والتي جاء بها "يعاقب كل من لم يسدد الضريبة المستحقة خلال المدة المحددة نظاماً بغرامة تعادل (5%) من قيمة الضريبة غير المسددة عن كل شهر أو جزء منه لم تسدد عنه الضريبة....."، ولكون المدّعي لم يسدد الضريبة عن الأشهر اللاحقة للشهر المستحق لدفع الضريبة نتيجة وجود اختلاف بين قيمة الضريبة المقر عنها والمستحقة، فقد تمّ فرض غرامة التأخر في السداد. انتهى ردّها.



وأجابت المدعى عليها بمذكرة جوابية إلحاقية فيها الآتي: تود الهيئة في تأسيس دفاعها على الإشارة إلى التعريف المتعلق بالقيمة السوقية وفقاً لما نصت عليه الفقرة (1) من المادة (30) من معايير التقييم الدولية والتي توضح أسس ومعايير التقييم الدولية للقيمة السوقية على أنه: "القيمة السوقية هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب؛ حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار"؛ وفي تعريف مصطلح المبلغ المقدر أشارت الفقرة (أ) من ذات الفقرة على: "أ) يشير (المبلغ المقدر) إلى السعر المستحق مقابل الأصل في معاملة سوقية على أساس محايد. بينما يقصد بالقيمة السوقية السعر الأكثر ترجيحاً والذي يمكن الحصول عليه في السوق على نحو معقول في تاريخ التقييم وفقاً لتعريف القيمة السوقية. وهو أفضل سعر معقول يمكن أن يحصل عليه البائع، كما أنه السعر الأكثر فائدة للمشتري، ويستثنى هذا المبلغ بشكل خاص أي سعر تقديري متضخم أو منكمش نتيجة شروط أو ظروف خاصة، مثل: التمويل غير النمطي، أو ترتيبات البيع وإعادة التأجير، أو اعتبارات خاصة، أو امتيازات ممنوحة لمالك أو مشتري معين"، فكما هو موضح في النصوص السابقة يتضح بأن القيمة السوقية تحدد بناءً على أفضل سعر يمكن أن يحصل عليه البائع مع استثناء القيم الشاذة، ونوضح لسعادتكم بأن الهيئة تقوم بالاعتماد على البيانات الواردة من وزارة العدل، وتقوم باستبعاد أي مبالغ شاذة سواء كانت أعلى أو أقل من متوسط قيمة العقارات متبعة بذلك المعايير الدولية للتقييم. تود الهيئة توضيح إجراءات للدائرة الموقرة فيما يتعلق بإعادة تقييم العقارات؛ حيث تقوم الهيئة بالاعتماد على أحد أساليب ومعايير التقييم الدولية والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين والمعروف بأسلوب السوق، وهذا الأسلوب المعروف بأسلوب السوق والمتبع من قبل الهيئة في التقييم يعتمد أساسه على مقارنة الأصل محل التقييم مع ما يشابهه من أصول أخرى، وذلك كما نصت عليه الفقرة (1) من المادة (020) من معايير التقييم الدولية (أسلوب السوق) على أنه: "يقدم أسلوب السوق مؤشراً على القيمة من حال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية"، ويتضح لسعادتكم بأن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك تقوم بذات الإجراء الذي تقوم به الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عمليات تقييمها؛ حيث إنها تقوم بمقارنة الأصل محل التقييم مع نظيره من العقارات المشابهة له في ذات المخطط مع استبعاد أي قيم شاذة لا تعكس الواقع سواء كانت قيم أعلى أو أقل من متوسط القيم السوقية في ذات المخطط. بعد أن وضحت الهيئة لسعادتكم الإجراء الذي تقوم به مع إثبات مطابقتها للمعايير الدولية للتقييم، تود الهيئة الإشارة إلى أن اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية منحت الهيئة الصلاحية بالتحقق من صحة احتساب الضريبة، وتقدير قيم العقارات في حال عدم تحديد قيمة لها أو كانت القيمة أقل من القيمة السوقية، وذلك في نص فقرتها (2) من المادة (6) والتي جاء فيها: "لغايات التحقق من صحة احتساب الضريبة المستحقة، يحق للهيئة القيام بما يلي: 2- تقدير قيم العقارات والتصرفات غير محددة القيمة أو التي يتبين أن القيمة الواردة بشأنها في عقد التصرف أقل من القيمة السوقية، أو التي تقدم بشأنها معلومات أو بيانات غير صحيحة" انتهى ردها.

وفي يوم الثلاثاء بتاريخ 2022/12/27م، انعقدت الجلسة طبقاً لإجراءات التقاضي المرئي عن بُعد، وحيث رغب الطرفان نظر الدعوى، وذلك بمشاركة المدعى (...). أصالة عن نفسه بموجب هوية وطنية رقم (...). ومشاركة ممثل المدعى عليها



(...) هوية وطنية رقم (...) بصفته ممثلًا لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك بموجب خطاب التفويض رقم (...) وتاريخ 1444/05/...هـ والصادر من نائب المحافظ للشؤون القانونية والالتزام، وبسؤال المُدَّعي عن الدعوى أجاب وفقًا لما جاء في اللائحة المقدمة للأمانة العامة للجان الضريبية، والتمسك بما ورد فيها، وبسؤال مُمَثِّل المُدَّعي عليها عن رده أجاب بالتمسك بما جاء في مذكرة الرد. وبسؤال طرفي الدعوى عما يودان إضافته، قررا الاكتفاء بما تمّ تقديمه سابقًا. وبناءً عليه قرّرت الدائرة خروج طرفي الدعوى من الدائرة المرئية مؤقتًا للمداولة وإصدار القرار، وبعد المداولة صدر القرار التالي:

### الأسباب:

بعد الاطلاع على أوراق الدعوى وبعد التدقيق، واستنادًا لنظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بالمرسوم الملكي الكريم رقم (م/113) وتاريخ 1438/11/02هـ وتعديلاته، وعلى اللائحة التنفيذية للنظام الصادرة بقرار من مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل برقم (3839) وتاريخ 1438/12/14هـ وتعديلاتها، وعلى قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي الكريم رقم (26040) وتاريخ 1441/06/11هـ وعلى الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون الخليجي، والأنظمة واللوائح ذات العلاقة.

من حيث الشكل، ولما كان المُدَّعي يهدف من دعواه إلى إلغاء قرار المُدَّعي عليها المتعلق بفرض ضريبة التصرفات العقارية الناتجة عن إعادة تقييم العقار وعلى فرض غرامة التأخر في السداد، وذلك استنادًا إلى نظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية، وحيث إن هذا النزاع من النزاعات الضريبية، فإنه يُعد من النزاعات الداخلة ضمن اختصاص لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية بموجب الأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ، وحيث قُدمت الدعوى من ذي صفة، وخلال المدة المقررة نظامًا؛ مما يتعيّن معه لدى الدائرة قبول الدعوى شكلاً.

من حيث الموضوع، أما ما يتعلق ببند ضريبة التصرفات العقارية، يتضح أن الخلاف يكمن في اعتراض المُدَّعي على قرار المدعى عليه في إعادة تقييمها للعقار بقيمة أعلى من قيمة البيع؛ مما نتج عنه ضريبة تصرفات العقارية مستحقة الدفع؛ حيث نصّت المادة (2) من لائحة التصرفات العقارية على: "تفرض ضريبة بنسبة قدرها (5%) خمسة بالمائة من إجمالي قيمة التصرف في العقارات مهما كانت حالتها أو شكلها أو استخدامها في وقت التصرف، وتشمل الأرض وما يتمّ إنشاؤه أو تشييده أو بناؤه عليها، وسواء أنصب التصرف عليها بحالتها أو بعد إقامة منشآت عليها، وسواء كان هذا التصرف شاملاً لكامل العقار أو أي جزء من مفرز أو مشاع أو وحدة سكنية أو غير ذلك من أنواع العقارات، وسواء كان التصرف موثقًا أو غير موثق".

بعد الاطلاع على كامل ملف الدعوى وما احتوى عليه من دفوع، يتضح اعتراض المُدَّعي على قرار المُدَّعي عليها؛ حيث ذكر المُدَّعي في لائحة الدعوى، أنه تمّ بيع منحة عقارية بمبلغ (100,000) ريال، وعدم علمه عن أسعار المخطط لعدم وجود مكاتب عقارية ولا خدمات. وأضاف أنه ليس من سكان جدة، وجاء رد المُدَّعي عليها في مذكرتها الجوابية وفقًا للصلاحيات الممنوحة لها نظامًا بإعادة تقييم لقيمة العقارات، وحيث تبين لها بأن قيمة العقارات المقر عنها لا تعكس قيمتها الفعلية



وتُعتبر أقل من القيمة السوقية، ونتيجةً لذلك قامت الهيئة بتعديل مبلغ الضريبة المستحقة استنادًا الى المادة (4) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية، وجاء رد المُدَّعي على مذكرة الرد الجوابية للمُدَّعي عليها كما ورد في لائحة دعواه.

بناءً على ما سبق ذكره وحيث لم توضح المُدَّعي عليها آلية احتساب قيمة العقار بقيمة أعلى من القيمة المفصح عنها، كما لم تقدّم المستندات الثبوتية اللازمة التي على إثرها جرى احتساب الفرق، الأمر الذي تنتهي معه الدائرة إلى إلغاء قرار المُدَّعي عليها.

وفيما يتعلق ببند غرامة التأخر في السداد، يتضح أن الخلاف يكمن في اعتراض المُدَّعي على قرار المُدَّعي عليها في إعادة تقييمها للعقار بقيمة أعلى من قيمة البيع؛ مما نتج عنه غرامة التأخر في السداد للضريبة مستحقة الدفع. وبعد الاطلاع على كامل ملف الدعوى وما احتوى عليه من دَفوع؛ تكمن مطالبة المُدَّعي بإلغاء غرامة التأخر في السداد الناتجة عن إعادة تقييم المُدَّعي عليها لبيع عقار المدعي، وحيث إن رأي الدائرة في (البند الأول) قد أفضى إلى إلغاء قرار المُدَّعي عليها في إجراءاتها، وبما أن غرامة التأخر في السداد نتجت عن ذلك فإن ما يرتبط به يأخذ حكمه، الأمر الذي تنتهي معه الدائرة إلى إلغاء قرار المُدَّعي عليها.

وبناءً على ما تقدم وعملاً بأحكام الاتفاقية الموحدة ونظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية وقواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية قرّرت الدائرة بعد المداولة بالإجماع:

### القرار:

- قبول دعوى المُدَّعي وإلغاء قرار المُدَّعي عليها محل الدعوى، وما ترتب عليه من غرامات.

صدر هذا القرار حضورياً بحقّ الطرفين وفقاً لأحكام المادة الحادية والعشرين من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية، وقد حدّدت الدائرة ثلاثين يوماً موعداً لتسلم نسخة القرار، وللدائرة أن تمديد موعد التسليم (لثلاثين) يوماً أخرى حسبما تراه. ويُعتبر القرار نهائياً واجب النفاذ وفقاً لما نصّت عليه المادة الثانية والأربعون من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية.

وصلّى اللهم وسلّم على نبينا محمد، وعلى آله وصحبه أجمعين.

تمّ اكتساب الحكم القطعية بمضي مدة الاعتراض بموجب الفقرة (2) من المادة (33) من قواعد عمل اللجان الزكوية والضريبية والجمركية.



## ضريبة التصرفات العقارية

القرار رقم (VD-2022-96617)

الصادر في الدعوى رقم (R-2022-96617)

لجنة الفصل

الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة

في مدينة الدمام

### المفاتيح:

ضريبة التصرفات العقارية مستحقة الدفع - إعادة تقييم عقار - فرض غرامة التأخر في السداد - عدم تقديم مستند يعارض مبلغ البيع الفعلي - قيمة العقارات المقر عنها لا تعكس قيمتها الفعلية - تعديل مبلغ الضريبة المستحقة - عدم توضيح آلية احتساب قيمة العقار بقيمة أعلى من القيمة المفصح عنها - قبول دعوى المدعي.

### الملخص:

اعتراض المدعية على قرار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بشأن فرض ضريبة التصرفات العقارية الناتجة عن إعادة تقييم العقار، وعلى فرض غرامة التأخر في السداد، ويطلب إلغاء قرار المدعي عليها، حيث إن الخلاف يكمن في اعتراض المدعي على قرار المدعي عليها في إعادة تقييمها للعقار بقيمة أعلى من قيمة البيع، مما نتج عنه ضريبة التصرفات العقارية مستحقة الدفع، وأشار المدعي إلى أن الهيئة لم تأخذ في الاعتبار أن البيع تم بعد أزمة كورونا والأزمة المالية التي سببتها، بالإضافة إلى أن الهيئة لم تقدم مستنداً يعارض مبلغ البيع الفعلي - دفعت الهيئة بأنه وفقاً للصلاحيات الممنوحة لها نظاماً بإعادة تقييم لقيمة العقارات، وحيث تبين لها أن قيمة العقارات المقر عنها لا تعكس قيمتها الفعلية، وتعتبر أقل من القيمة السوقية، ونتيجة لذلك قامت الهيئة بتعديل مبلغ الضريبة المستحقة - ثبت للدائرة فيما يتعلق ببند ضريبة التصرفات العقارية، وحيث لم توضح المدعي عليها آلية احتساب قيمة العقار بقيمة أعلى من القيمة المفصح عنها، كما لم تقدم المستندات الثبوتية اللازمة التي على أثرها جرى احتساب الفرق. وفيما يتعلق ببند غرامة التأخر في السداد، وحيث إن رأي الدائرة في البند الأول قد أفضى إلى إلغاء قرار المدعي عليها في إجرائها، وبما أن غرامة التأخر في السداد نتجت عن ذلك فإن ما يرتبط به يأخذ حكمه. مؤدى ذلك: قبول دعوى المدعي وإلغاء قرار المدعي عليها محل الدعوى وما ترتب عليه من غرامات - اعتبار القرار نهائياً وواجب التنفيذ.





## المستند:

– المادتان (2)، (4) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم (712) وتاريخ 1442/02/15هـ.

## الوقائع:

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وآله وصحبه ومن والاه؛ وبعد:

في يوم الثلاثاء الموافق 2022/12/27م، اجتمعت الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في مدينة الدمام، المنشأة بموجب نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) وتاريخ 1425/01/15هـ وتعديلاته، والمُشكلة بموجب الأمر الملكي رقم (13957) وتاريخ 1444/02/26هـ. وتتلخص وقائع هذه الدعوى في أن... هوية وطنية رقم (...)، تقدم بالاعتراض على قرار المدعى عليها بشأن فرض ضريبة التصرفات العقارية الناتجة عن إعادة تقييم العقار، وعلى فرض غرامة التأخر في السداد، ويطلب إلغاء قرار المدعى عليها.

وأجابت المدعى عليها بمذكرة جوابية جاء فيها الآتي: قامت الهيئة بفحص عملية التصرف التي قام بها المدعى محل الدعوى، وفقاً لما نصت عليه فقرة (1) من المادة (6) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية، والتي نصت على أنه: "لغايات التحقق من صحة احتساب الضريبة المستحقة، يحق للهيئة القيام بما يلي: 1- التحقق من قيمة العقارات أو التصرفات التي تمت عليها"، ونتج عن ذلك الفحص إعادة تقييم للتصرف العقاري، وفقاً لصلاحيات الهيئة بتقدير القيمة السوقية العادلة للعقار الممنوحة لها بنص الفقرة (2) من المادة (6) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية، والتي نصت على: "لغايات التحقق من صحة احتساب الضريبة المستحقة، يحق للهيئة القيام بما يلي: 2- تقدير قيم العقارات والتصرفات غير محددة القيمة، أو التي يتبين أن القيمة الواردة بشأنها في عقد التصرف أقل من القيمة السوقية، أو التي تقدم بشأنها معلومات أو بيانات غير صحيحة"، كما تبين أن قيمة البيع لا تمثل القيمة السوقية الفعلية للعقار، وعليه قامت الهيئة بتقدير قيمة العقار بناءً على القيمة السوقية، وذلك استناداً لبيانات وزارة العدل لذات المخطط، وبالتالي فرض ضريبة التصرفات العقارية المستحقة بالنسبة المحددة نظاماً. بشأن غرامة تأخر السداد: فيما يخص الغرامة فتفيد الهيئة مقام اللجنة الموقرة بأنه استناداً إلى الفقرة (ج) من المادة (8) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية، والتي نصت على: "ج- يُعاقب كل من لم يسدّد الضريبة المستحقة خلال المدة المحددة نظاماً، بغرامة تعادل (5%) من قيمة الضريبة غير المسددة عن كل شهر أو جزء منه لم تُسدد عنه الضريبة، ولوزير المالية وفق ضوابط يحددها الإعفاء من هذه العقوبة أو تخفيضها"، وعليه تم فرض غرامة التأخر في السداد على المدعى. انتهى ردّها.

ثم أجاب المدعى بمذكرة نص جاء فيها: "لعدم التكرار ولما ورد من حقائق في لائحة دعوى المدعى من حيث الموضوع، والتي تشمل أدله متعددة بأن مبلغ بيع العقار هو مائة وثلاثون ألف ريال سعودي (130,000)، وأن المدعى لا يعترض



على حق الهيئة بإعادة التقييم، لكن يتظلم لدى اللجنة بأن الهيئة لم تراعي الحالة الإنسانية للمدعي، وأنه لولا حاجته لما باع بذلك المبلغ، وأن في فترة جائحة كورونا تم تدمير الحالة المادية للمدعي، وازدادت التزاماته مما أجبره على البيع بالسعر الذي يحصل عليه، وفي حال قيام المدعي بسداد المبلغ المحتسب بعد إعادة التقييم، فإنه يقوم بدفع ضريبة مقابل مبلغ لم يحصل عليه، وذلك مخالف لما جاء في القرآن الشريف كتاب الله - عز وجل - في سورة يونس آية رقم (35): (وما يتبعُ أكثرهم إلا ظناً إنَّ الظنَّ لا يُغني من الحق شيئاً إن الله عليمٌ بما يفعلون)، أي الشيء التقديري لا يُغني عن الحقائق الواقعية، فكيف تستحق هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ضريبة تصرف عقاري مقابل مبلغ تقديري أعلى من المبلغ المحصل في البيع وفرض التزام مالي إضافي على المدعي؟!".

وأجابت المدعى عليها بمذكرة جوابية إلحاقية جاء فيها الآتي: تود الهيئة في تأسيس دفاعها الإشارة إلى التعريف المتعلق بالقيمة السوقية، وفقاً لما نصّت عليه الفقرة (1) من المادة (30) من معايير التقييم الدولية، والتي توضح أسس التقييم الدولية ومعاييرها للقيمة السوقية على أنه: "القيمة السوقية هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم، بين مشتريٍ راغبٍ وبائعٍ راغبٍ في إطار معاملة على أساس محايد، بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة، دون قسر أو إجبار"، وفي تعريف مصطلح المبلغ المقدر أشارت الفقرة (أ) من ذات الفقرة على: "أ- يشير (المبلغ المقدر) إلى السعر المستحق مقابل الأصل في معاملة سوقية على أساس محايد. بينما يقصد بالقيمة السوقية السعر الأكثر ترجيحاً، والذي يمكن الحصول عليه في السوق على نحو معقول في تاريخ التقييم وفقاً لتعريف القيمة السوقية. وهو أفضل سعر معقول يمكن أن يحصل عليه البائع، كما أنه السعر الأكثر فائدة للمشتري، ويستثنى هذا المبلغ بشكل خاص أي سعر تقديري متضخم أو منكماش نتيجة شروط أو ظروف خاصة، مثل: التمويل غير النمطي، أو ترتيبات البيع وإعادة التأجير، أو اعتبارات خاصة، أو امتيازات ممنوحة لمالك أو مشتر معين"، فكما هو موضح في النصوص السابقة يتضح أن القيمة السوقية تُحدّد بناءً على أفضل سعر يمكن أن يحصل عليه البائع مع استثناء القيم الشاذة، ونوضح لسعادتك أن الهيئة تقوم بالاعتماد على البيانات الواردة من وزارة العدل، وتقوم باستبعاد أي مبالغ شاذة، سواء كانت أعلى أو أقل من متوسط قيمة العقارات، متبعة بذلك المعايير الدولية للتقييم. تود الهيئة توضيح إجراءاتها للدائرة الموقرة فيما يتعلق بإعادة تقييم العقارات، حيث تقوم الهيئة بالاعتماد على أحد أساليب التقييم الدولية ومعاييرها المعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين والمعروف بأسلوب السوق، وهذا الأسلوب المعروف بأسلوب السوق والمتبع من قبل الهيئة في التقييم يعتمد أساسه على مقارنة الأصل محل التقييم مع ما يشابهه من أصول أخرى، وذلك كما نصّت عليه الفقرة (1) من المادة (20) من معايير التقييم الدولية (أسلوب السوق) على أنه: "يقدم أسلوب السوق مؤشراً على القيمة من حال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية"، ويتضح لسعادتك أن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك تقوم بذات الإجراء الذي تقوم به الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عمليات تقييمها، حيث إنها تقوم بمقارنة الأصل محل التقييم مع نظيره من العقارات المشابهة له في ذات المخطط، مع استبعاد أي قيم شاذة لا تعكس الواقع، سواء كانت قيماً أعلى أو أقل من متوسط القيم السوقية في ذات المخطط. بعد أن وضحت الهيئة لسعادتك الإجراء الذي تقوم به مع إثبات مطابقته للمعايير الدولية للتقييم، تود الهيئة الإشارة إلى



أن اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية منحت الهيئة الصلاحية بالتحقق من صحة احتساب الضريبة، وتقدير قيم العقارات في حال عدم تحديد قيمة لها أو كانت القيمة أقل من القيمة السوقية، وذلك في نص فقرتها (2) من المادة (6) والتي جاء فيها: "لغايات التحقق من صحة احتساب الضريبة المستحقة، يحق للهيئة القيام بما يلي: 2- تقدير قيم العقارات والتصرفات غير محددة القيمة، أو التي يتبين أن القيمة الواردة بشأنها في عقد التصرف أقل من القيمة السوقية، أو التي تقدم بشأنها معلومات أو بيانات غير صحيحة" انتهى ردها.

وفي يوم الثلاثاء بتاريخ 2022/12/27م، انعقدت الجلسة طبقاً لإجراءات التقاضي المرئي عن بُعد، وحيث رغب الطرفان في نظر الدعوى، وذلك بمشاركة المدعي ... أصالة عن نفسه، بموجب هوية وطنية رقم (...)، ومشاركة ممثل المدعى عليها ... هوية وطنية رقم (...) بصفته ممثلاً لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك، بموجب خطاب التفويض رقم (...) وتاريخ 1444/05/...هـ، والصادر من نائب المحافظ للشؤون القانونية والالتزام، وبسؤال المدعي عن الدعوى أجاب وفقاً لما جاء في اللائحة المقدمة للأمانة العامة للجان الضريبية والتمسك بما ورد فيها، وبسؤال ممثل المدعى عليها عن رده أجاب بالتمسك بما جاء في مذكرة الرد. وبسؤال طرفي الدعوى عمّا يودان إضافته، قررا الاكتفاء بما تم تقديمه سابقاً. وبناءً عليه قررت الدائرة خروج طرفي الدعوى من الدائرة المرئية مؤقتاً للمداولة وإصدار القرار.

## الأسباب:

بعد الاطلاع على أوراق الدعوى وبعد التدقيق، واستناداً لنظام ضريبة القيمة المضافة، الصادر بالمرسوم الملكي الكريم رقم (م/113) وتاريخ 1438/11/02هـ وتعديلاته، وعلى اللائحة التنفيذية للنظام الصادرة بقرار من مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل برقم (3839) وتاريخ 1438/12/14هـ وتعديلاتها، وعلى قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية، الصادرة بالأمر الملكي الكريم رقم (26040) وتاريخ 1441/06/11هـ، وعلى الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون الخليجي، والأنظمة واللوائح ذات العلاقة.

من حيث الشكل: ولما كان المدعي يهدف من دعواه إلى إلغاء قرار المدعى عليها، المتعلق بفرض ضريبة التصرفات العقارية الناتجة عن إعادة تقييم العقار، وعلى فرض غرامة التأخر في السداد، وذلك استناداً إلى نظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية، وحيث إن هذا النزاع من النزاعات الضريبية، فإنه يُعد من النزاعات الداخلة ضمن اختصاص لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية، بموجب الأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ، وحيث قُدِّمت الدعوى من ذي صفة، وخلال المدة المقررة نظاماً، مما يتعيّن معه لدى الدائرة قبول الدعوى شكلاً.

ومن حيث الموضوع: أما ما يتعلق ببند ضريبة التصرفات العقارية، يتضح أن الخلاف يكمن في اعتراض المدعي على قرار المدعى عليها، في إعادة تقييمها للعقار بقيمة أعلى من قيمة البيع، ممّا نتج عنه ضريبة التصرفات العقارية مستحقة الدفع، حيث نصّت المادة (2) من لائحة التصرفات العقارية على: "تُفرض ضريبة بنسبة قدرها (5%) خمسة بالمائة من إجمالي قيمة التصرف في العقارات، مهما كانت حالتها أو شكلها أو استخدامها في وقت التصرف، وتشمل الأرض وما يتم إنشاؤه أو تشييده أو بناؤه عليها، وسواء أنصب التصرف عليها بحالتها أو بعد إقامة منشآت عليها، وسواء



كان هذا التصرف شاملاً لكامل العقار أو أي جزء منه مفزراً أو مشاعاً أو وحدة سكنية أو غير ذلك من أنواع العقارات، وسواء كان التصرف موثقاً أو غير موثق".

وبعد الاطلاع على كامل ملف الدعوى وما احتوى عليه من دفع، يتضح اعتراض المدعي على قرار المدعى عليها، حيث ذكر المدعي في لائحة الدعوى، أنه تم بيع الأرض بقيمة (130,000) ريال، وتم تقدير قيمة البيع من قبل الهيئة بعد سنة من البيع، وأشار المدعي إلى أن الهيئة لم تأخذ في الاعتبار أن البيع تم بعد أزمة كورونا والأزمة المالية التي سببتها، بالإضافة إلى أن الهيئة لم تقدم مستنداً يعارض مبلغ البيع الفعلي، وجاء رد المدعى عليها في مذكرتها الجوابية، بأنه وفقاً للصلاحيات الممنوحة لها نظاماً بإعادة تقييم لقيمة العقارات، وحيث تبين لها أن قيمة العقارات المقر عنها لا تعكس قيمتها الفعلية، وتعتبر أقل من القيمة السوقية، ونتيجة لذلك قامت الهيئة بتعديل مبلغ الضريبة المستحقة، استناداً إلى المادة (4) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية، وجاء رد المدعي على مذكرة الرد الجوابية للمدعى عليها كما ورد في لائحة اعتراضه، بالإضافة إلى توضيحات إضافية، وأرفق المدعي الصك والشيك المستلم من المشتري بمبلغ (130,000) ريال.

وبناءً على ما سبق ذكره، وحيث لم توضح المدعى عليها آلية احتساب قيمة العقار بقيمة أعلى من القيمة المفصّح عنها، كما لم تقدم المستندات الثبوتية اللازمة التي على أثرها جرى احتساب الفرق، الأمر الذي تنتهي معه الدائرة إلى إلغاء قرار المدعى عليها.

وفيما يتعلق ببند غرامة التأخر في السداد، يتضح أن الخلاف يكمن في اعتراض المدعي على قرار المدعى عليها، في إعادة تقييمها للعقار بقيمة أعلى من قيمة البيع، ممّا نتج عنه غرامة التأخر في السداد للضريبة مستحقة الدفع. وبعد الاطلاع على كامل ملف الدعوى، وما احتوى عليه من دفع؛ تكمن مطالبة المدعي في إلغاء غرامة التأخر في السداد الناتجة عن إعادة تقييم المدعى عليها لبيع عقار المدعي، وحيث إن رأي الدائرة في البند الأول قد أفضى إلى إلغاء قرار المدعى عليها في إجرائها، وبما أن غرامة التأخر في السداد نتجت عن ذلك، فإن ما يرتبط به يأخذ حكمه، الأمر الذي تنتهي معه الدائرة إلى إلغاء قرار المدعى عليها.

وبناءً على ما تقدم، وعملاً بأحكام الاتفاقية الموحدة ونظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية وقواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية، قررت الدائرة بعد المداولة بالإجماع:

## القرار:

– قبول دعوى المدعي وإلغاء قرار المدعى عليها محل الدعوى وما ترتب عليه من غرامات.

صدر هذا القرار حضورياً بحق الطرفين، وفقاً لأحكام المادة الحادية والعشرين من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية، وقد حددت الدائرة ثلاثين يوماً موعداً لتسلم نسخة القرار، وللدائرة أن تمدد موعد التسليم (لثلاثين) يوماً أخرى حسبما تراه. ويُعتبر القرار نهائياً وواجب النفاذ وفقاً لما نصّت عليه المادة الثانية والأربعون من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية



وصل اللهم وسلّم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

تم اكتساب الحكم القطعية بِمُضَيّ مدة الاعتراض بموجب الفقرة (2) من المادة (33) من قواعد عمل اللجان الزكوية والضريبية والجمركية).



## ضريبة التصرفات العقارية

القرار رقم (VD-2022-97372)

لجنة الفصل

الصادر في الدعوى رقم (R-2022-97372)

الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة

في مدينة الدمام

### المفاتيح:

ضريبة التصرفات العقارية - غرامة التأخر في السداد - قيمة البيع لا تمثل القيمة السوقية الفعلية للعقار - تقدير قيمة العقار بناءً على القيمة السوقية العادلة - استخدام متوسط أسعار البيع للمخطط لا يمثل مؤشرًا صحيحًا للقيمة السوقية للعقار.

### الملخص:

اعتراض المدعي على قرار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بشأن فرض ضريبة التصرفات العقارية، وغرامة التأخر في السداد الناتجة عنها، نتيجة بيع عقار بقيمة (150,000) ريال، ويطلب إلغاء قرار المدعي عليها - دفعت الهيئة بأنه تبين لها أن قيمة البيع لا تمثل القيمة السوقية الفعلية للعقار؛ مما ترتب عليه تقدير قيمة العقار بناءً على القيمة السوقية العادلة، وذلك استنادًا لبيانات وزارة العدل لذات المخطط والحي، وأوضحت متوسط السعر للمتر، وبالتالي فرض ضريبة التصرفات العقارية المستحقة - ثبت للدائرة فيما يتعلق بضريبة التصرفات العقارية: حيث أوضحت المدعي عليها في مذكرة الرد الجوابية آلية احتساب قيمة العقار عن طريق تقدير متوسط أسعار البيع لذات المخطط وإعادة تقييم العقار بالمتوسط واحتساب الضريبة، ولم تقدم المستندات الثبوتية اللازمة، بالإضافة إلى أن استخدام متوسط أسعار البيع للمخطط لا يمثل مؤشرًا صحيحًا للقيمة السوقية للعقار، حيث إن حساب المتوسط يتم عن طريق الأخذ في الاعتبار الأسعار العليا والأسعار المنخفضة للعقارات في نفس المخطط؛ مما قد يفضي إلى احتساب سعر المتر (كمتوسط) بأعلى من سعر المتر الفعلي للعقار محل النزاع، حيث تختلف مميزات وعيوب العقار في نفس المخطط، بالتالي تختلف القيمة السوقية للعقار. وأما ما يتعلق بغرامة التأخر في السداد، فيتضح أن الخلاف يكمن في اعتراض المدعي على قرار المدعي عليها في إعادة تقييمها للعقار بقيمة أعلى من قيمة البيع، مما نتج عنه غرامة التأخر في السداد للضريبة مستحقة الدفع، وبما أن غرامة التأخر في السداد نتجت عن ذلك، فإن ما يرتبط به يأخذ حكمه. مؤدى ذلك: قبول دعوى المدعي وإلغاء قرار المدعي عليها محل الدعوى وما ترتب عليه من غرامات - اعتبار القرار نهائيًا وواجب النفاذ.



## المستند:

– المادة (1/6، 2) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم (712) وتاريخ 1442/02/15هـ.

## الوقائع:

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وآله وصحبه ومن والاه؛ وبعد:

في يوم الثلاثاء الموافق 2022/12/27م، اجتمعت الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في مدينة الدمام، المنشأة بموجب نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/01/15هـ وتعديلاته، والمشكلة بموجب الأمر الملكي رقم (13957) وتاريخ 1444/02/26هـ. تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن ...، هوية وطنية رقم (...). تقدم بالاعتراض على فرض ضريبة التصرفات العقارية، وغرامة التأخر بالسداد الناتجة عنها، نتيجة بيع عقار بقيمة (150,000) ريال، ويطلب إلغاء قرار المدعى عليها. وأجابت المدعى عليها بمذكرة جوابية ذكرت فيها الآتي: "قامت الهيئة بفحص عملية التصرف التي قام بها المدعي محل الدعوى، وفقاً لما نصت عليه فقرة (1) من المادة (6) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية، والتي نصت على أنه: "لغايات التحقق من صحة احتساب الضريبة المستحقة، يحق للهيئة القيام بما يلي: 1- التحقق من قيمة العقارات أو التصرفات التي تمت عليها"، ونتج عن ذلك الفحص إعادة تقييم للتصرف العقاري. وفقاً لصلاحيات الهيئة بتقدير القيمة السوقية العادلة للعقار الممنوحة لها بنص الفقرة (2) من المادة (6) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية، والتي نصت على: "لغايات التحقق من صحة احتساب الضريبة المستحقة، يحق للهيئة القيام بما يلي: 2- تقدير قيم العقارات والتصرفات غير محددة القيمة، أو التي يتبين أن القيمة الواردة بشأنها في عقد التصرف أقل من القيمة السوقية، أو التي تقدم بشأنها معلومات أو بيانات غير صحيحة"، حيث تبين للهيئة أن قيمة البيع لا تمثل القيمة السوقية الفعلية للعقار، مما ترتب عليه تقدير قيمة العقار بناءً على القيمة السوقية العادلة، وذلك استناداً لبيانات وزارة العدل لذات المخطط والحي، وبالتالي فرض ضريبة التصرفات العقارية المستحقة. فيما يخص الغرامة فتفيد الهيئة مقام اللجنة الموقرة بأنه استناداً إلى الفقرة (ج) من المادة (8) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية، والتي نصت على: "ج- يُعاقب كل من لم يسدد الضريبة المستحقة خلال المدة المحددة نظاماً، بغرامة تعادل (5%) من قيمة الضريبة غير المسددة عن كل شهر أو جزء منه لم تسدد عنه الضريبة، ولوزير المالية وفق ضوابط يحددها الإعفاء من هذه العقوبة أو تخفيضها"، وعليه تم فرض غرامة التأخر في السداد على المدعي". انتهى ردّها.

ثم أجاب المدعي بمذكرة جوابية جاء فيها: أن عملية البيع تمت عن طريق مكتب عقاري معتمد، ولم تتم عن طريق اتفاق خارجي مع المشتري، واللقاء به في دائرة كتابة العدل والبيع لديها. ولدي صورة ضمن المرفقات من سند البيع للقطعتين





اللتين تثبتان أن عملية البيع تمت عن طريق أحد المكاتب العقارية، التي كنت قد عرضتهما للبيع فيه، وهو مكتب "..."، وختم المدعي مذكرته بطلب إلغاء الغرامة. انتهى ردّه.

وفي يوم الثلاثاء بتاريخ 2022/12/27م، انعقدت الجلسة طبقاً لإجراءات التقاضي المرئي عن بُعد، وحيث حضرت المدعى عليها، ولم يثبت حضور المدعي رغم تبليغه بموعد هذه الجلسة وطريقة انعقادها، ومشاركة ممثل المدعى عليها ... هوية وطنية رقم (...). بصفته ممثلاً لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك، بموجب خطاب التفويض رقم (...). وتاريخ ...، والصادر من نائب المحافظ للشؤون القانونية والالتزام، وبمواجهته بذلك طلب السير بالدعوى وإصدار القرار. وبناءً عليه قررت الدائرة خروج طرفي الدعوى من الدائرة المرئية مؤقتاً للمداولة وإصدار القرار.

### الأسباب:

بعد الاطلاع على أوراق الدعوى وبعد التدقيق، واستناداً لنظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بالمرسوم الملكي الكريم رقم (م/113) وتاريخ 1438/11/02هـ وتعديلاته، وعلى اللائحة التنفيذية للنظام الصادرة بقرار من مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل برقم (3839) وتاريخ 1438/12/14هـ وتعديلاتها، وعلى قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي الكريم رقم (26040) وتاريخ 1441/06/11هـ، وعلى الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون الخليجي، والأنظمة واللوائح ذات العلاقة.

من حيث الشكل: ولما كان المدعي يهدف من دعواه إلى إلغاء قرار المدعى عليها المتعلق بضريبة التصرفات العقارية، والغرامة الناتجة عنها، وذلك استناداً إلى نظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية، وحيث إن هذا النزاع من النزاعات الضريبية، فإنه يُعد من النزاعات الداخلة ضمن اختصاص لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية، بموجب الأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ، وحيث قُدمت الدعوى من ذي صفة، وخلال المدة المقررة نظاماً، مما يتعين معه لدى الدائرة قبول الدعوى شكلاً.

ومن حيث الموضوع: أما ما يتعلق بضريبة التصرفات العقارية، فيتضح أنّ الخلاف يكمن في اعتراض المدعي على إعادة تقييم ضريبة التصرفات العقارية، وحيث نصّت الفقرة (1) من المادة (6) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية على أنه: "لغايات التحقق من صحة احتساب الضريبة المستحقة، يحق للهيئة القيام بما يلي: 1- التحقق من قيمة العقارات أو التصرفات التي تمت عليها"، كما نصت الفقرة (2) من المادة (6) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية على: "لغايات التحقق من صحة احتساب الضريبة المستحقة، يحق للهيئة القيام بما يلي: 2- تقدير قيم العقارات والتصرفات غير محددة القيمة، أو التي يتبين أن القيمة الواردة بشأنها في عقد التصرف أقل من القيمة السوقية، أو التي تقدم بشأنها معلومات أو بيانات غير صحيحة".

بعد الاطلاع على كامل ملف الدعوى وما احتوى عليه من دفع، يتضح اعتراض المدعي على فرض ضريبة التصرفات العقارية، حيث ذكر المدعي في لائحته أنه قام ببيع الأرض بواسطة مكتب عقاري (...). وذكر أن المشتري لا تربطه به أي علاقة، حيث أكد بأنه لا توجد أي منفعة له أو لمكتب العقار ليتم التصرف بالعقار بأقل من قيمته السوقية، حيث إن



مكتب العقار يأخذ نسبة (2,5%) فائدة من خلال بيع العقار، وذكر أن مكتب العقار هم أهل الاختصاص بأسعار السوق وقت بيع العقار؛ لذا قام بالبيع بهذا السعر بناءً على كونه من أهل المدينة المنورة والأرض تقع بالرياض، بالإضافة إلى العديد من الأسباب والتفصيل في لائحة اعتراضه. وجاء رد المدعى عليها بأنه تبين لها أن قيمة البيع لا تمثل القيمة السوقية الفعلية للعقار، مما ترتب عليه تقدير قيمة العقار بناءً على القيمة السوقية العادلة، وذلك استناداً لبيانات وزارة العدل لذات المخطط والحي، وأوضحت متوسط السعر للمتر، وبالتالي فرض ضريبة التصرفات العقارية المستحقة.

بناءً على ما سبق ذكره، أوضحت المدعى عليها في مذكرة الرد الجوابية آلية احتساب قيمة العقار عن طريق تقدير متوسط أسعار البيع لذات المخطط وإعادة تقييم العقار بالمتوسط واحتساب الضريبة، ولم تقدم المستندات الثبوتية اللازمة، بالإضافة إلى أن استخدام متوسط أسعار البيع للمخطط لا يمثل مؤشراً صحيحاً للقيمة السوقية للعقار، حيث إن حساب المتوسط يتم عن طريق الأخذ في الاعتبار الأسعار العليا والأسعار المنخفضة للعقارات في نفس المخطط، مما قد يفضي إلى احتساب سعر المتر (كمتوسط) بأعلى من سعر المتر الفعلي للعقار محل النزاع، حيث تختلف مميزات وعيوب العقار في نفس المخطط، وبالتالي تختلف القيمة السوقية للعقار، وعليه ترى الدائرة إلغاء قرار المدعى عليها؛ لعدم تقديمها تقييماً عادلاً للعقار، حيث لا يمكن الاعتماد فقط على متوسط سعر المتر.

وأما ما يتعلق بغرامة التأخر في السداد، فيتضح أن الخلاف يكمن في اعتراض المدعي على قرار المدعى عليها في إعادة تقييمها للعقار بقيمة أعلى من قيمة البيع، مما نتج عنه غرامة التأخر في السداد للضريبة مستحقة الدفع، وحيث إن البند الأول قد أفضى إلى إلغاء قرار المدعى عليها في إجرائها، وبما أن غرامة التأخر في السداد نتجت عن ذلك، فإن ما يرتبط به يأخذ حكمه، وعليه تقرر الدائرة إلغاء قرار المدعى عليها.

وبناءً على ما تقدم، وعملاً بأحكام الاتفاقية الموحدة ونظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية وقواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية، قررت الدائرة بعد المداولة بالإجماع:

## القرار:

– قبول دعوى المدعي وإلغاء قرار المدعى عليها محل الدعوى وما ترتب عليه من غرامات.

صدر هذا القرار حضورياً بحق الطرفين، ويُعتبر تاريخ إيداع القرار في النظام الإلكتروني الخاص بالأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية هو تاريخ تسليم القرار، ولأطراف الدعوى طلب استئنافه خلال ثلاثين يوماً من اليوم التالي للتاريخ المحدد لتسلمه، وفي حال عدم تقديم الاعتراض يصبح نهائياً وواجب النفاذ بعد انتهاء هذه المدة.

وصل اللهم وسلّم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

(تم اكتساب الحكم القطعية بمُضي مدة الاعتراض بموجب الفقرة (2) من المادة (33) من قواعد عمل اللجان الزكوية والضريبية والجمركية).



## ضريبة التصرفات العقارية

القرار رقم (VD-2023-92670)

الصادر في الدعوى رقم (R-2022-92670)

لجنة الفصل

الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات

ضريبة القيمة المضافة في مدينة الدمام

### المفاتيح:

ضريبة التصرفات العقارية - إدخال خاطئ - إقرار ضريبي - الاستيرادات الخاضعة للنسبة الأساسية والمدفوعة عند الاستيراد - المبيعات المحلية الخاضعة للضريبة - الخطأ في الإقرار - التأخر في السداد - ضريبة القيمة المضافة.

### الملخص:

مطالبة المدعي بإلغاء قرار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بشأن إعادة تقييم ضريبة التصرفات العقارية والغرامات المترتبة عليه - أسس المدعي اعتراضه على بندين: البند الأول: إعادة تقييم ضريبة التصرفات العقارية؛ حيث ذكر أن الهيئة لم تستند على الطرق العلمية المتبعة في مجال التقييم العقاري بل استخدمت متوسط الأسعار لعمليات البيع المنفذة عبر موقع وزارة العدل، ولم تراعى أن العقار محل الخلاف عبارة عن فيلا قديمة عمرها قرابة 35 عامًا، وقارنته بأسعار فلل جديدة، كما لم تراعى الهيئة في التقييم موقع العقار ومواصفاته؛ حيث كان ظهيرًا لشارع تجاري ومقابل مدرسة ثانوية بنين وملاصقًا لمسجد، وكل ذلك يؤثر في سعره، كما أرفق المدعي تقييم للعقار من مقيم عقاري معتمد. البند الثاني: غرامة التأخر في السداد: يتضح أنّ الخلاف بين المدعي والمدعى عليها يكمن في فرض غرامة التأخر في السداد الناتجة عن إعادة تقييم (العقار) محل الخلاف. - أجابت الهيئة بأنه فيما يتعلق بشأن الضريبة المستحقة بعد إعادة التقييم، ذكرت أنها قامت بعد قيام الهيئة بإعادة التقييم للعقار المعترض عليه من المدعي تبين أن المبلغ المصرح عنه أقل من القيمة السوقية للعقار، وذلك بعد الرجوع والاطلاع على البيانات المسجلة لدى وزارة العدل؛ حيث تبين أن متوسط سعر الأراضي وصفقات البيع التي تمت في ذات المخطط أعلى من المبلغ الذي أفصح عنه المدعي لدى الهيئة؛ مما ترتب عليه تعديل مبلغ الضريبة المستحقة، كما أن الهيئة لم ترفق ذلك، ويؤكد ذلك كل من له معرفة في السوق العقاري، ناهيك عن وجود تفاوت كبير جدًا في بيانات وزارة العدل العقارية، فمثلًا متوسط سعر المتر الشهري للأراضي السكنية. وفيما يتعلق بشأن غرامة التأخر في السداد، ذكرت أنه نظرًا لما نتج عن إعادة التقييم وما ترتب على ذلك من تعديل المبلغ الضريبي المستحق للهيئة. - ثبت للدائرة فيما يخص بند إعادة تقييم ضريبة التصرفات العقارية: يتضح بأن قيمة الأراضي المباعة بفترة التقييم بحسب التقييم المرفق من قبل المدعي من المقيم العقاري بإجمالي (1,986,250) ريالاً عن مساحة (875) مترًا مربعًا بمتوسط سعر للمتر (2,270) ريالاً للمتر. وبالرجوع للتقييم المقدم من المدعي يتضح



بحسب قطع الأراضي المباعة والمجاورة لقطعة الارض محل النزاع عن نفس المخطط تتراوح أسعار المتر المربع في قطع أراضٍ مجاورة في نفس المخطط تتراوح ما بين (3,000) ريال للمتر و(3,100) ريال للمتر بما يقارب سعر المتر المحتسب عنه إعادة تقييم قيمة الأرض المباعة من قبل المدعي عليه؛ حيث إن سعر البيع بحسب تقييم الهيئة بمبلغ (2,964,305.56) ريالاً ومساحة الأرض (875) متراً مربعاً، بما يعني أن سعر المتر (2,964,305.56) ريالاً/875 متراً يساوي (3,387) ريالاً للمتر. في حين أن المدعي حسب القيمة المفصح عنها بمبلغ (1,200,000) ريال ومساحة (875) متراً (1,200,000/875) يساوي (1371) ريالاً للمتر. بما يتضح معه أن القيمة المفصح عنها المدعي بسعر متر (1,371) ريالاً لا تتناسب مع التقييم العقاري المرفق من المقيم العقاري عن سعر متر (2,270) ولا عن سعر القطع التي تضمنها التقييم بأسعار تتراوح ما بين (3,000) ريال للمتر و(3,100) ريال بما يتضح معه عدم صحة إفصاح المدعي عن القيمة السوقية التي تمثل القيمة البيعية للعقار؛ حيث إنه وإن لم يتمسك المدعي بسعر التقييم العقاري من المقيم المعتمد وإنما طالب بإلغاء إجراء المدعي عليها إلا أنه ملزم بالسعر المقدم، وعليه تقرر الدائرة تعديل قرار المدعي عليها بإعادة التقييم ليصبح مبلغ التوريد (1,986,250) ريالاً وللمدعي عليها إعادة احتساب غرامة التأخر بالسداد وفقاً لذلك. - مؤدّي ذلك: تعديل قرار المدعي عليها بإعادة التقييم ليصبح مبلغ التوريد (1,986,250) ريالاً وللمدعي عليها إعادة احتساب غرامة التأخر بالسداد وفقاً لذلك، ورد ما عدا ذلك من طلبات.

#### المستند:

- المادتان (3/6/1) و(4) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم (712) وتاريخ 1442/02/15هـ

#### الوقائع:

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وعلى آله وصحبه وسلم، وبعد:

في يوم الإثنين الموافق 2023/01/09م، اجتمعت الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في مدينة الدمام، المنشأة بموجب نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/01/15هـ وتعديلاته، والمشكلة بموجب الأمر الملكي رقم (13957) وتاريخ 1444/02/26هـ. تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن (...)، هوية وطنية رقم (...)، أصالة عن نفسه، تقدم بالاعتراض على إعادة تقييم ضريبة التصرفات العقارية والغرامات المترتبة عليه الصادرة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، ويكمن اعتراض المدعي في بندين: البند الأول: إعادة تقييم ضريبة التصرفات العقارية؛ حيث ذكر المدعي أن الهيئة لم تستند على الطرق العلمية المتبعة في مجال التقييم العقاري بل استخدمت متوسط الأسعار لعمليات البيع المنفذة عبر موقع وزارة العدل ولم تراعى بأن العقار محل الخلاف عبارة عن فيلا قديمة عمرها قرابة 35 عامًا، وقارنته بأسعار فلل جديدة، كما لم تراعى الهيئة في التقييم موقع العقار ومواصفاته؛ حيث كان ظهيراً لشارع تجاري ومقابل لمدرسة ثانوية بنين وملاصقاً لمسجد، وكل ذلك يؤثر في سعره، كما أرفق المدعي تقييم للعقار من مقيم عقاري معتمد. البند الثاني: غرامة التأخر في



السداد: يتضح أنّ الخلاف بين المُدَّعي والمُدَّعى عليها (الهيئة) يكمن في فرض غرامة التأخر في السداد الناتجة عن إعادة تقييم (العقار) محل الخلاف.

وبعرض لائحة المُدَّعى عليها أجابت، أنه فيما يتعلق بشأن الضريبة المستحقة بعد إعادة التقييم، ذكرت أنها قامت بعد قيام الهيئة بإعادة التقييم للعقار المعترض عليه من المُدَّعي تبين أن المبلغ المصرح عنه أقل من القيمة السوقية للعقار، وذلك بعد الرجوع والاطلاع على البيانات المسجلة لدى وزارة العدل؛ حيث تبين أن متوسط سعر الأراضي وصفقات البيع التي تمت في ذات المخطط أعلى من المبلغ الذي أفصح عنه المُدَّعي لدى الهيئة؛ مما ترتب عليه تعديل مبلغ الضريبة المستحقة، كما أن الهيئة لم ترفق ذلك، ذكر المُدَّعي في رده على المذكرة الجوابية، وحيث إن هذه الطريقة لا تراعي أبعاداً الاعتبارية التي تُميّز عقاراً عن آخر في السعر مثل (عمر العقار، الواجهة، الموقع داخل المخطط، عرض الشارع، أطوال العقار، العقارات المجاورة) وغيرها من العناصر المعتمدة، وهو ما أكدته تقرير المقيم العقاري المعتمد (مرفق نسخة) والذي سبق تقديمه للهيئة بناءً على طلبها، ويؤكد ذلك كل من له معرفة في السوق العقارية، ناهيك عن وجود تفاوت كبير جداً في بيانات وزارة العدل العقارية، فمثلاً متوسط سعر المتر الشهري للأراضي السكنية. وفيما يتعلق بشأن غرامة التأخر في السداد، ذكرت أنه نظراً لما نتج عن إعادة التقييم وما ترتب على ذلك من تعديل المبلغ الضريبي المستحق للهيئة، تمّ فرض غرامة التأخر في السداد، وذلك استناداً إلى الفقرة (ج) من المادة (8) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية.

وفي يوم الإثنين الموافق 2023/01/09م، انعقدت الجلسة طبقاً لإجراءات التقاضي المرئي عن بُعد، وحيث رغب الطرفان نظر الدعوى، وذلك بمشاركة (...) هوية وطنية رقم (...) بصفته وكلياً عن المُدَّعي بموجب وكالة رقم (...)، ومشاركة مُمَثِّل المُدَّعى عليها (...) هوية وطنية رقم (...) بصفته مُمَثِّلاً لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك بموجب خطاب التفويض رقم (...) وتاريخ 1444/05/...هـ والصادر من نائب المحافظ للشؤون القانونية والالتزام، وبسؤال وكيل المُدَّعي عن الدعوى أجاب وفقاً لما جاء في اللائحة المقدمة للأمانة العامة للجان الضريبية والتمسك بما ورد فيها، وبسؤال مُمَثِّل المُدَّعى عليها عن رده أجاب بالتمسك بما جاء في مذكرة الرد. وبسؤال المُدَّعي هل المبيع أرض أو فيلا أجاب بأنها فيلا قديمة وتمّ بيعها كأرض كونها قديمة، وحسب علمي أنّه تمّ إزالتها. وبسؤال طرفي الدعوى عما يودان إضافته، قررا الاكتفاء بما تمّ تقديمه سابقاً، وحيث إن الدعوى مهينة للفصل بناءً عليه قرّرت الدائرة إخلاء القاعة المرئية مؤقتاً للمداولة وإصدار القرار.

وبعد المداولة صدر القرار التالي:

### الأسباب:

بعد الاطلاع على أوراق الدعوى وبعد التدقيق، واستناداً لنظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بالمرسوم الملكي الكريم رقم (م/113) وتاريخ 1438/11/02هـ وتعديلاته، وعلى اللائحة التنفيذية للنظام الصادرة بقرار من مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل برقم (3839) وتاريخ 1438/12/14هـ وتعديلاتها، وعلى قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات



والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي الكريم رقم (26040) وتاريخ 1441/06/11هـ وعلى الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون الخليجي، والأنظمة واللوائح ذات العلاقة.

من حيث الشكل، ولما كان المدعي يهدف من دعواه إلى إلغاء قرار المدعى عليها، وذلك استناداً إلى نظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية، وحيث إن هذا النزاع من النزاعات الضريبية، فإنه يُعد من النزاعات الداخلة ضمن اختصاص لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية بموجب الأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ، وحيث قُدمت الدعوى من ذي صفة، وخلال المدة المقررة نظاماً؛ مما يتعين معه لدى الدائرة قبول الدعوى شكلاً.

من حيث الموضوع، وفيما يتعلق ببند إعادة تقييم ضريبة التصرفات العقارية، يتضح أنّ الخلاف بين المدعي والمدعى عليه في إعادة تقييم ضريبة التصرفات العقارية والغرامات المترتبة، وحيث نصّت المادة (4) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية "تستحق الضريبة في تاريخ التصرف على أساس القيمة المتفق عليها بين طرفي أو أطراف أو قيمة العقار، وبشرط ألا تقل عن القيمة السوقية العادلة في تاريخ التصرف" نصّت المادة (3) فقرة (6/أ) من لائحة التصرفات العقارية على: "يستثنى من نطاق تطبيق الضريبة كلياً أو جزئياً: التصرف في العقار كهبة موثقة لدى الجهة المختصة، وذلك للزوج أو الزوجة أو أحد الأقارب حتى الدرجة الثانية، أو بموجب وصية شرعية موثقة نظاماً بما لا يتجاوز ربع تركة الموصي".

بعد الاطلاع على كامل ملف الدعوى وما حواه من دواعي؛ والتقييم المقدم من المدعي، يتضح بأن قيمة الأراضي المباعة بفترة التقييم بحسب التقييم المرفق من قبل المدعي من المقيم العقاري بإجمالي (1,986,250) ريالاً عن مساحة (875) متراً مربعاً بمتوسط سعر للمتر (2,270) ريالاً للمتر. وبالرجوع للتقييم المقدم من المدعي يتضح لنا بحسب قطع الأراضي المباعة والمجاورة لقطعة الأرض محل النزاع عن نفس المخطط تتراوح أسعار المتر المربع في قطع أراضٍ مجاورة في نفس المخطط تتراوح ما بين (3,000) ريال للمتر و(3,100) ريال للمتر بما يقارب سعر المتر المحتسب عنه إعادة تقييم قيمة الأرض المباعة من قبل المدعي عليه (الهيئة)؛ حيث إن سعر البيع بحسب تقييم الهيئة بمبلغ (2,964,305.56) ريالاً ومساحة الأرض (875) متراً مربعاً بما يعني أن سعر المتر (2,964,305.56) ريالاً/875 متر) يساوي (3,387) ريالاً للمتر. في حين أن المدعي حسب القيمة المفصح عنها بمبلغ (1,200,000) ريال ومساحة 875 متراً (1,200,000 / 875) يساوي (1371) ريالاً للمتر. بما يتضح معه أن القيمة المفصح عنها المدعي بسعر متر (1,371) ريالاً لا تتناسب مع التقييم العقاري المرفق من المقيم العقاري عن سعر متر (2,270) ولا عن سعر القطع التي تضمنها التقييم بأسعار تتراوح ما بين (3,000) ريال للمتر و(3,100) ريال بما يتضح معه عدم صحة إفصاح المدعي عن القيمة السوقية التي تُمثل القيمة البيعية للعقار؛ حيث إنه وإن لم يتمسك المدعي بسعر التقييم العقاري من المقيم المعتمد وإنما طالب بإلغاء إجراء المدعي عليها إلا أنه ملزم بالسعر المقدم، وعليه تقرر الدائرة تعديل قرار المدعى عليها بإعادة التقييم ليصبح مبلغ التوريد (1,986,250) ريالاً وللمدعى عليها إعادة احتساب غرامة التأخر بالسداد وفقاً لذلك. ورد ما عدا ذلك من طلبات لعدم الاستحقاق.





وبناءً على ما تقدم وعملاً بأحكام الاتفاقية الموحدة ونظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية وقواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية قرّرت الدائرة بعد المداولة بالإجماع:

### القرار:

أولاً: تعديل قرار المدّعي عليها بإعادة التقييم ليصبح مبلغ التوريد (1,986,250) ريالاً، وللمدّعي عليها إعادة احتساب غرامة التأخر بالسداد وفقاً لذلك.  
ثانياً: رد ما عدا ذلك من طلبات.

صدر هذا القرار حضورياً بحقّ الطرفين، ويُعتبر تاريخ إيداع القرار في النظام الإلكتروني الخاص بالأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية هو تاريخ تسليم القرار، ويُعتبر القرار نهائياً واجب النفاذ وفقاً لما نصّت عليه المادة الثانية والأربعون من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية.

وصلِ اللهم وسلِّم على نبينا محمد، وعلى آله وصحبه أجمعين.

تمّ اكتساب الحكم القطعية بمضي مدة الاعتراض بموجب الفقرة (2) من المادة (33) من قواعد عمل اللجان الزكوية والضريبية والجمركية.





## ضريبة التصرفات العقارية

القرار رقم (VD-2023-93992)

الصادر في الدعوى رقم (R-2022-93992)

لجنة الفصل

الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات

ضريبة القيمة المضافة في مدينة الدمام

### المفاتيح:

ضريبة التصرفات العقارية - المسكن الأول - قرار ضريبي - شهادة الاستحقاق - دفع أتعاب المحاماة.

### الملخص:

مطالبة المدعي بإلزام المدعى عليه بدفع (40,000 ريال) يُمثل ضريبة القيمة المضافة - أسس المدعي اعتراضه على أنه يملك العقار الواقع بحي (...) بجدة بموجب صك التملك رقم (...)، وقام المواطن (...) بشراء الشقة بتمويل من المدعى عليه بمبلغ (800,000 ريال)، وقام المدعي بدفع ضريبة القيمة المضافة للهيئة العامة للزكاة والدخل بمبلغ (40,000 ريال) بموجب القرار الضريبي رقم (...)، وحيث حصل المواطن على شهادة الاستحقاق برقم (...) وعند طلب استرداد الضريبة من الهيئة العامة للزكاة والدخل تبين أن المدعى عليه قام باسترداد الضريبة لصالحه دون وجه حق، وعليه يطلب من المدعى عليها (...) بدفع قيمة الضريبة بمبلغ (40,000 ريال) ودفع أتعاب المحاماة بمبلغ (10,000 ريال) - لم يقدم المدعى عليه أي رد - ثبت للدائرة أن المدعي أرفق شهادة التسجيل بالضريبة وقدم إقراره الضريبي (لربيع الأول 2020م) وأرفق صك إفراغ الشقة للمدعى عليها (...) في تاريخ 2020/03/16م بمبلغ (800,000 ريال) في نفس فترة الإقرار الضريبي للمدعى، وحيث تبين أن المدعي سجّل في الضريبة بتاريخ 2020/01/21م وتاريخ البيع 2020/03/16م؛ مما يعني أنه مخول بفرض الضريبة وقت البيع، وحيث إن ما دفع البنك في هذه الجزئية حري بالالتفات عنه في ظل ما سبق فتقرر الدائرة إلزام المدعى عليه/ شركة (...) بدفع المبلغ المدعى به. وفيما يخص أتعاب المحاماة: لم يقدم المدعي ما يُثبت ما ادعاه فإن طلبه حري بالرد، فبالتالي ترى الدائرة إلزام المدعى عليه (...) بسداد ضريبة القيمة المضافة المستحقة بالنسبة الأساسية (40,000 ريال). مُؤدّي ذلك: إلزام المدعى عليه بأن يدفع للمدعي مبلغ (40,000 ريال) ورد ما عدا ذلك من طلبات.

### المستند:

- المادة (1/23) من الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية الصادرة

موجب المرسوم الملكي الكريم رقم (م/51) وتاريخ 1438/05/03هـ



- المادة (14) من اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة الصادرة بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل رقم (3839) وتاريخ 14/12/1438هـ.

## الوقائع:

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وعلى آله وصحبه وسلم، وبعد:

في يوم الإثنين الموافق 2023/01/02م، اجتمعت الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في مدينة الدمام، المنشأة بموجب نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 15/01/1425هـ وتعديلاته، والمشكلة بموجب الأمر الملكي رقم (13957) وتاريخ 26/02/1444هـ. تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن (...)، هوية وطنية رقم (...). بصفته وكياً بموجب وكالة رقم (...). عن المدعي/ (...). هوية وطنية رقم (...). تقدم بصحيفة دعوى ضد المدعى عليه/ شركة (...). سجل تجاري رقم (...). بإلزام المدعى عليه بدفع (40,000) ريال يُمثّل ضريبة القيمة المضافة؛ حيث إن المُدَّعي يملك العقار الواقع بحي (...). بجدة بموجب صك التملك رقم (...). وقام المواطن (...). هوية وطنية رقم (...). بشراء الشقة بتمويل من المدعى عليه بمبلغ وقدره (800,000) ثمانمائة ألف ريال سعودي، وقام المُدَّعي بدفع ضريبة القيمة المضافة للهيئة العامة للزكاة والدخل بمبلغ وقدره (40,000) أربعون ألف ريال بموجب القرار الضريبي رقم (...). وبناءً على الأمر الملكي الكريم رقم (أ/86) وتاريخ 18/04/1439هـ والقاضي بتحمل الدولة لضريبة القيمة المضافة للمسكن الأول، وحيث حصل المواطن على شهادة الاستحقاق برقم (...). وعند طلب استرداد الضريبة من الهيئة العامة للزكاة والدخل تبين أن المدعى عليه قام باسترداد الضريبة لصالحه دون وجه حق، وعليه يطلب من المُدَّعي عليها (...). بدفع قيمة الضريبة بمبلغ (40,000) ريال، وكذلك دفع أتعاب المحاماة بمبلغ (10,000) ريال.

ولم يتقدم المدعى عليه بمذكرة رد رغم ثبوت تبليغه بالدعوى المقامة ضده.

وجاء رد المُدَّعي عليه في مذكرته الجوابية، أولاً: فيما يتعلق بطلبه إلزام موكلتي بدفع ضريبة القيمة المضافة: المُدَّعي يطالب المصرف بضريبة القيمة المضافة المحتسبة على قيمة العقار بنسبة 5% البالغة (40,000) ريال سعودي في حين لم يتم بتزويدنا بفاتورة بيع العقار وشهادة التسجيل في ضريبة القيمة المضافة، وبالتالي تكون دعواه غير قائمة على مسوغات صحيحة جدير بالدائرة ردها. ثانياً: فيما يتعلق بطلب المُدَّعي أتعاب المحاماة: وفيما يتعلق هذا الطلب من الحري بالدائرة رفضه لانحسار الولاية عن نظره ابتداءً بموجب ما تقرر في نظام المحاماة ولائحته التنفيذية في مادته (28-5) "نظر قضايا أتعاب المحامين من اختصاص المحاكم، وتنظر من القاضي الذي نظر الدعوى الأصلية؛ أما إذا كان تمّ نظر القضية الأصلية في جهة أخرى غير المحاكم فتتنظر قضية الأتعاب حسب الاختصاص النوعي للمحاكم الوارد في نظام المرافعات الشرعية". ويطلب المدعى عليه رد الدعوى فيما يتعلق بطلب القيمة المضافة، وصرف النظر عن أتعاب المحاماة لعدم الاختصاص.



وفي يوم الاثنين الموافق 2023/01/02 انعقدت الجلسة طبقاً لإجراءات التقاضي المرئي عن بُعد وبالمناداة على أطراف الدعوى، حضر (...) هوية وطنية رقم (...) بصفته وكلياً عن المدعي بموجب وكالة رقم (...) وحضر (...) هوية وطنية رقم (...) بصفته وكلياً عن المدعى عليه بموجب وكالة رقم (...) وبسؤال وكيل المدعي عن دعواه أجاب وفقاً لما جاء في اللائحة المقدمة للأمانة العامة للجان الضريبية والتمسك بما ورد فيها، وبسؤال وكيل المدعى عليه عن رده أجاب بالتمسك بما جاء في مذكرة الرد. ثم سألت الدائرة وكيل المدعي عن تاريخ تسجيل موكله في ضريبة القيمة المضافة أجاب أنه في 2020/1/21 وقد عرضها في المنصة القضائية المرئية، وبسؤال طرفي الدعوى عما إذا كان لديهما ما يودان تقديمه خلاف ما سبق، وأن تقدما به من خلال صحيفة الدعوى وما لحقها من ردود أجابا بالنفي، وحيث إن الدعوى مهية للفصل بناءً عليه قرّرت الدائرة إخلاء القاعة المرئية مؤقتاً للمداولة وإصدار القرار. وبعد المداولة صدر القرار التالي:

### الأسباب:

بعد الاطلاع على أوراق الدعوى وبعد التدقيق، واستناداً لنظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بالمرسوم الملكي الكريم رقم (م/113) وتاريخ 1438/11/02هـ وتعديلاته، وعلى اللائحة التنفيذية للنظام الصادرة بقرار من مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل برقم (3839) وتاريخ 1438/12/14هـ وتعديلاتها، وعلى قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي الكريم رقم (26040) وتاريخ 1441/06/11هـ وعلى الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون الخليجي، والأنظمة واللوائح ذات العلاقة.

من حيث الشكل، ولما كان المدعي يهدف من دعواه إلى سداد ضريبة القيمة المضافة بمبلغ وقدره (40,000) ريال الناتجة عن بيع عقار للمدعى عليه، وذلك استناداً إلى نظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية، وحيث إن هذا النزاع من النزاعات الضريبية، فإنه يُعد من النزاعات الداخلة ضمن اختصاص لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية بموجب الأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ، وحيث قُدمت الدعوى من ذي صفة، وخلال المدة المقررة نظاماً؛ مما يتعين معه لدى الدائرة قبول الدعوى شكلاً.

من حيث الموضوع، يتضح أنّ الخلاف بين المدعي والمدعى عليه يتضح في مطالبة المدعي باسترداد الضريبة من المدعي عليها (...) بمبلغ (40,000) ريال، وحيث نصّت الفقرة (1) من المادة (23) من الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية على: "تستحق الضريبة في تاريخ توريد السلع أو الخدمات أو في تاريخ إصدار الفاتورة الضريبية أو في تاريخ استلام المقابل جزئياً أو كلياً وفي حدود المبلغ المستلم أمهاً أسبق" كما نصّت المادة (14) 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".



بعد الاطلاع على كامل ملف الدعوى وما حواه من دفوع؛ تبين أن المُدَّعي أرفق شهادة التسجيل بالضريبة، وقدم إقراره الضريبي (لرابع الأول 2020م) وأرفق صك إفراغ الشقة للمُدَّعي عليها (...) في تاريخ 2020/03/16م بمبلغ (800,000) ريال في نفس فترة الإقرار الضريبي للمُدَّعي، وحيث تبين أن المُدَّعي سجل في الضريبة بتاريخ 2020/01/21م وتاريخ البيع 2020/03/16م؛ مما يعني أنه مخول بفرض الضريبة وقت البيع، وحيث إن ما دفع البنك في هذه الجزئية حري بالالتفات عنه في ظل ما سبق فتقرر الدائرة إلزام المُدَّعي عليه/ شركة (...) بدفع المبلغ المدعى به، وحيث إنه فيما يخص أتعاب المحاماة وحيث لم يُقدم المُدَّعي ما يثبت ما ادعاه فإن طلبه حري بالرد، فبالتالي ترى الدائرة إلزام المدعى عليه (...) بسداد ضريبة القيمة المضافة المستحقة بالنسبة الأساسية (40,000) ريال.

وبناءً على ما تقدم وعملاً بأحكام الاتفاقية الموحدة ونظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية وقواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية، قرَّرت الدائرة بعد المداولة بالإجماع:

### القرار:

- إلزام المدعى عليه/ شركة (...)، سجل تجاري رقم (...) بأن يدفع للمدعي/ (...)، هوية وطنية رقم (...). مبلغ وقدره (40,000) أربعون ألف ريال ورد ما عدا ذلك من طلبات.

صدر هذا القرار حضورياً بحق الطرفين، ويُعتبر تاريخ إيداع القرار في النظام الإلكتروني الخاص بالأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية هو تاريخ تسليم القرار، ويُعتبر القرار نهائياً واجب النفاذ وفقاً لما نصت عليه المادة الثانية والأربعون من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية.

وصلِّ اللهم وسلِّم على نبيينا محمد، وعلى آله وصحبه أجمعين.

تمَّ اكتساب الحكم القطعية بمضي مدة الاعتراض بموجب الفقرة (2) من المادة (33) من قواعد عمل اللجان الزكوية والضريبية والجمركية).



## ضريبة التصرفات العقارية

القرار رقم (VD-2023-94629)

الصادر في الدعوى رقم (R-2022-94629)

لجنة الفصل

الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات

ضريبة القيمة المضافة في مدينة الدمام

### المفاتيح:

ضريبة التصرفات العقارية – إعادة تقييم عقار - بيع قطعة أرض – التأخر في السداد - القيمة السوقية.

### الملخص:

مطالبة المدعي بإلغاء قرار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بشأن إعادة تقييم ضريبة التصرفات العقارية والغرامات المترتبة عليه - أسس المدعي اعتراضه على بندين: البند الأول: ضريبة التصرفات العقارية، يتضح أن الخلاف يكمن في اعتراض المدعي على قرار المدعى عليها في إعادة تقييمها للعقار بقيمة أعلى من قيمة البيع؛ مما نتج عنه ضريبة تصرفات العقارية مستحقة الدفع؛ حيث ذكر المدعي في لائحة اعتراضه ببيع قطعة الأرض بمبلغ (100,000) ريال، وبعد إعادة التقييم تم احتساب ضريبة مستحقة وغرامة التأخر في السداد، وأوضح المدعي أن سبب بيع قطعة الأرض بأقل من قيمتها السوقية هو بسبب نزول أو ميول وزيادة تكاليف بنائها عن باقي الأراضي؛ مما أدى إلى انخفاض سعرها عن باقي الأراضي؛ حيث قام المدعي بعرض قطعة الأرض على مكتب عقاري وأفاد بأن الأرض المذكورة تقع خلف أرض تجارية، وأن بها نزولاً عن مستوى الطريق أكثر من 4 أمتار؛ مما يزيد من سعر تكلفة البناء، وأنه يُعدّ عيباً ويقلل من قيمتها السوقية، وأرفق المدعي ما يُثبت ذلك. البند الثاني: غرامة التأخر في السداد: يتضح أن الخلاف يكمن في اعتراض المدعي على قرار المدعى عليها في إعادة تقييمها للعقار بقيمة أعلى من قيمة البيع؛ مما نتج عنه غرامة التأخر في السداد للضريبة مستحقة الدفع. – أجابت الهيئة بأنه فيما يخص البند الأول: ذكرت أنها قامت بفحص عملية التصرف التي قام بها المدعي محل الدعوى، ونتج عن ذلك الفحص إعادة تقييم للتصرف العقاري وفقاً لصلاحيات الهيئة بتقدير القيمة السوقية العادلة للعقار، ونتج عن ذلك الفحص إعادة تقييم للتصرف العقاري وفقاً لصلاحيات الهيئة بتقدير القيمة السوقية العادلة للعقار. وفيما يتعلق بالبند الثاني: ذكرت أنه فيما يخص الغرامة فتفيد الهيئة مقام اللجنة الموقرة بأنه تمّ فرض غرامة التأخر في السداد على المدعي. – ثبت للدائرة فيما يخص البند الأول: لم توضح المدعى عليها في مذكرة الرد أو في إشعار نتائج إعادة التقييم آلية احتساب قيمة العقار بقيمة أعلى من القيمة المفصّل عنها سوى اعتماده على مؤشر الأسعار وفقاً لبيانات وزارة العدل، علاوة على أنه إبراء للذمة وتحقيق للعدالة يتعيّن أن يكون التقييم صادراً عن وقوف ميداني يراعي من خلاله سرد جميع العوامل المؤثرة سلبيّاً أو إيجابيّاً على قيمة العقار، خاصة



أنه من المعلوم بالضرورة أن أسعار القطع تختلف من قطعة لأخرى حتى لو كانتا متجاورتين، وقد تتباين الأسعار تبايناً جذرياً لعوامل عدة من حيث المنسوب أو اقتطاع غرف للخدمات أو وجود مرتفع أو منخفض أو ما شابه. وفيما يخص البند الثاني: فإن ما ارتبط به يأخذ حكمه. – مُؤدَّى ذلك: إلغاء قرار المدَّعي عليها، وما ترتب عليه من غرامات.

### المستند:

- المادتان (3/6/أ) و(4) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم (712) وتاريخ 1442/02/15هـ.

### الوقائع:

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وعلى آله وصحبه وسلم، وبعد:

في يوم الإثنين الموافق 2023/01/02م، اجتمعت الدائرة الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في مدينة الدمام، المنشأة بموجب نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) بتاريخ 1425/01/15هـ وتعديلاته، والمشكلة بموجب الأمر الملكي رقم (13957) وتاريخ 1444/02/26هـ.

تتلخص وقائع هذه الدعوى في أن (...)، هوية وطنية رقم (...)، تقدم بالاعتراض على إعادة تقييم ضريبة التصرفات العقارية والغرامات المترتبة عليه الصادرة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، ويكمن اعتراض المدَّعي في بندين: البند الأول: ضريبة التصرفات العقارية، يتضح أن الخلاف يكمن في اعتراض المدَّعي على قرار المدعى عليها في إعادة تقييمها للعقار بقيمة أعلى من قيمة البيع؛ مما نتج عنه ضريبة تصرفات العقارية مستحقة الدفع. حيث ذكر المدَّعي في لائحة اعتراضه ببيع قطعة الأرض بمبلغ قدره (100,000) ريال، وبعد إعادة التقييم تمَّ احتساب ضريبة مستحقة وغرامة التأخر في السداد، وأوضح المدَّعي أن سبب بيع قطعة الأرض بأقل من قيمتها السوقية هو بسبب نزول أو ميول وزيادة تكاليف بنائها عن باقي الأراضي؛ مما أدى إلى انخفاض سعرها عن باقي الأراضي؛ حيث قام المدَّعي بعرض قطعة الأرض على مكتب عقاري، وأفاد بأن الأرض المذكورة تقع خلف أرض تجارية، وأن بها نزولاً عن مستوى الطريق أكثر من 4 أمتار؛ مما يزيد من سعر تكلفة البناء، وأنه يُعدَّ عيباً ويُقلل من قيمتها السوقية، وأرفق المدَّعي ما يُثبت ذلك. البند الثاني: غرامة التأخر في السداد: يتضح أن الخلاف يكمن في اعتراض المدَّعي على قرار المدَّعي عليها في إعادة تقييمها للعقار بقيمة أعلى من قيمة البيع؛ مما نتج عنه غرامة التأخر في السداد للضريبة مستحقة الدفع.

وبعرض لائحة المدَّعي عليها أجابت، أنه فيما يتعلق بشأن ضريبة التصرفات العقارية، ذكرت أنها قامت بفحص عملية التصرف التي قام بها المدَّعي محل الدعوى ونتج عن ذلك الفحص إعادة تقييم للتصرف العقاري وفقاً لصلاحيات الهيئة بتقدير القيمة السوقية العادلة للعقار، ونتج عن ذلك الفحص إعادة تقييم للتصرف العقاري وفقاً لصلاحيات الهيئة بتقدير القيمة السوقية العادلة للعقار. وفيما يتعلق بشأن غرامة التأخر في السداد، ذكرت أنه فيما يخص الغرامة فتفيد الهيئة مقام اللجنة الموقرة بأنه تمَّ فرض غرامة التأخر في السداد على المدَّعي استناداً إلى الفقرة (ج) من المادة (8) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية.





وجاء رد المدعى عليها في مذكرتها الجوابية رقم (2)، ذكرت أنها تود إيضاح بعض النقاط الجوهرية الآلية احتساب القيمة السوقية العادلة على النحو الآتي: قامت الهيئة بإعادة احتساب قيمة العقار الموضح في الصك رقم (...) بقيمة (270,685,00) ريال وضريبة بقيمة (13,534,25) ريالاً؛ حيث تم احتساب سعر المتر بقيمة (676,71) ريالاً بناءً على القيمة السوقية العادلة وفقاً لنص الفقرة (2) من المادة (6) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات، كما تود الهيئة في تأسيس دفاعها على الإشارة إلى التعريف المتعلق بالقيمة السوقية وفقاً لما نصت عليه الفقرة (1) من المادة (30) من معايير التقييم الدولية، فكما هو موضح في النصوص السابقة يتضح بأن القيمة السوقية تحدد بناءً على أفضل سعر يمكن أن يحصل عليه البائع مع استثناء القيم الشاذة، ونوضح لسعادتكم بأن الهيئة تقوم باعتماد على البيانات الواردة من وزارة العدل، وتقوم باستبعاد أي مبالغ شاذة سواء كانت أعلى أو أقل من متوسط قيمة العقارات، متبعة بذلك المعايير الدولية للتقييم، كما تود الهيئة توضيح إجراءاتها للدائرة الموقرة فيما يتعلق بإعادة تقييم العقارات؛ حيث تقوم الهيئة باعتماد على أحد أساليب ومعايير التقييم الدولية والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين والمعروف بأسلوب السوق، وهذا الأسلوب المعروف بأسلوب السوق والمتبع من قبل الهيئة في التقييم يعتمد أساسه على مقارنة الأصل محل التقييم مع ما يشابهه من أصول أخرى، وذلك كما نصت على الفقرة (1) من المادة (20) من معايير التقييم الدولية. وتود الهيئة الإشارة على أن اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية منحت الهيئة الصلاحية بالتحقق من صحة احتساب الضريبة، وتقدير قيم العقارات في حال عدم تحديد قيمة لها أو كانت القيمة أقل من القيمة السوقية، وذلك في نص فقرتها (2) من المادة (6)، وبناءً على ما ورد أنفاً متمسك الهيئة بصحة إجراءاتها محل الدعوى.

وفي يوم الإثنين الموافق 2023/01/02م، انعقدت الجلسة طبقاً لإجراءات التقاضي المرئي عن بُعد، وحيث رغب الطرفان نظر الدعوى، وذلك بمشاركة المدعي (...) أصالة عن نفسه بموجب هوية وطنية رقم (...). ومشاركة ممثل المدعى عليها (...) هوية وطنية رقم (...) بصفته ممثلاً لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك بموجب خطاب التفويض رقم (...) وتاريخ .../05/1444هـ والصادر من نائب المحافظ للشؤون القانونية والالتزام، وبسؤال المدعي عن الدعوى أجاب وفقاً لما جاء في اللائحة المقدمة للأمانة العامة للجان الضريبية والتمسك بما ورد فيها، وبسؤال ممثل المدعى عليها عن رده أجاب بالتمسك بما جاء في مذكرة الرد. وبسؤال طرفي الدعوى عما يودان إضافته، قررا الاكتفاء بما تم تقديمه سابقاً، وحيث إن الدعوى مهيأة للفصل بناءً عليه قررت الدائرة إخلاء القاعة المرئية مؤقتاً للمداولة وإصدار القرار. وبعد المداولة صدر القرار التالي:





## الأسباب:

بعد الاطلاع على أوراق الدعوى وبعد التدقيق، واستنادًا لنظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بالمرسوم الملكي الكريم رقم (م/113) وتاريخ 1438/11/02هـ وتعديلاته، وعلى اللائحة التنفيذية للنظام الصادرة بقرار من مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل برقم (3839) وتاريخ 1438/12/14هـ وتعديلاتها، وعلى قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي الكريم رقم (26040) وتاريخ 1441/06/11هـ وعلى الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون الخليجي، والأنظمة واللوائح ذات العلاقة.

من حيث الشكل، ولما كان المدعي يهدف من دعواه إلى إلغاء قرار المدعى عليها، وذلك استنادًا إلى نظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية، وحيث إن هذا النزاع من النزاعات الضريبية، فإنه يُعد من النزاعات الداخلة ضمن اختصاص لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية بموجب الأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ، وحيث قُدمت الدعوى من ذي صفة، وخلال المدة المقررة نظامًا؛ مما يتعين معه لدى الدائرة قبول الدعوى شكلاً. من حيث الموضوع، وفيما يتعلق ببند إعادة تقييم ضريبة التصرفات العقارية، يتضح أنّ الخلاف بين المدعي والمدعى عليها في إعادة تقييم ضريبة التصرفات العقارية والغرامات المترتبة، وحيث نصّت المادة (4) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية "تستحق الضريبة في تاريخ التصرف على أساس القيمة المتفق عليها بين طرفي أو أطراف أو قيمة العقار، وبشرط ألا تقل عن القيمة السوقية العادلة في تاريخ التصرف" نصّت المادة (3) فقرة (أ/6) من لائحة التصرفات العقارية على: "يستثنى من نطاق تطبيق الضريبة -كلياً أو جزئياً: التصرف في العقار كهبة موثقة لدى الجهة المختصة وذلك للزوج أو الزوجة أو أحد الأقارب حتى الدرجة الثانية، أو بموجب وصية شرعية موثقة نظامًا بما لا يتجاوز ربع تركة الموصي".

وحيث لم توضح المدعى عليها في مذكرة الرد أو في إشعار نتائج إعادة التقييم آلية احتساب قيمة العقار بقيمة أعلى من القيمة المفصح عنها سوى اعتماده على مؤشر الأسعار وفقاً لبيانات وزارة العدل علاوة على أنه إبراء للذمة وتحقيقاً للعدالة يتعين أن يكون التقييم صادراً عن وقوف ميداني يراعى من خلاله سرد جميع العوامل المؤثرة سلباً أو إيجاباً على قيمة العقار خاصة أنه من المعلوم بالضرورة أن أسعار القطع تختلف من قطعة لأخرى حتى لو كانتا متجاورتين، وقد تتباين الأسعار تبايناً جذرياً لعوامل عدة من حيث المنسوب أو اقتطاع غرف للخدمات أو وجود مرتفع أو منخفض أو ما شابه الأمر الذي تقرر معه الدائرة إلغاء قرار المدعى عليها. وما ترتب عليه وبناءً على ما تقدم وعملاً بأحكام الاتفاقية الموحدة ونظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية وقواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية قرّرت الدائرة بعد المداولة بالإجماع:

## القرار:

قبول دعوى المدعي وإلغاء قرار المدعى عليها وما ترتب عليه من غرامات.



صدر هذا القرار حضورياً بحق الطرفين، ويُعتبر تاريخ إيداع القرار في النظام الإلكتروني الخاص بالأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية هو تاريخ تسليم القرار، ويُعتبر القرار نهائياً واجب النفاذ وفقاً لما نصّت عليه المادة الثانية والأربعون من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية.

وصلّى اللهم وسلّم على نبينا محمد، وعلى آله وصحبه أجمعين.

تمّ اكتساب الحكم القطعية بمضي مدة الاعتراض بموجب الفقرة (2) من المادة (33) من قواعد عمل اللجان الزكوية والضريبية والجمركية.



## استئناف

القرار رقم (VA-2022-757)

الصادر في الدعوى رقم (R-86915-2021)

اللجنة الاستئنافية

الدائرة الاستئنافية الأولى للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة والسلع الانتقائية في مدينة الرياض

### المفاتيح:

استئناف - ضريبة التصرفات العقارية - اتفاق القرار مع الأسباب السائغة التي بُني عليها والكافية لحمل قضائه - قبول الاستئناف شكلاً لتقديمه من ذي صفة خلال المدة النظامية - رفض الاستئناف.

### الملخص:

مطالبة المستأنفة بإلغاء قرار الدائرة الثالثة للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في الدعوى المقامة من المستأنف ضد المستأنف ضدها، القاضي بعدم قبول الدعوى شكلاً؛ لرفعها قبل أوانها، وذلك لعدم صحة القرار الصادر من المستأنف ضدها، وانتهى بطلب قبول الاستئناف - ثبت للدائرة الاستئنافية اتفاق القرار مع الأسباب السائغة التي بُني عليها والكافية لحمل قضائه، إذ تولت الدائرة المصدرة له تمحيص مكنم النزاع فيه وانتهت بصددته إلى النتيجة التي خلصت إليها في منطوقه، وحيث لم تلحظ هذه الدائرة ما يستدعي الاستدراك أو التعقيب بشأنه في ضوء ما تم تقديمه من دفعات مثارة أمامها، الأمر الذي تنتهي معه هذه الدائرة إلى رفض استئناف المكلف وتأييد قرار دائرة الفصل محل الاستئناف. مؤدى ذلك: قبول الاستئناف شكلاً ورفضه موضوعاً.

### المستند:

- المادة (5/67) من نظام ضريبة الدخل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) وتاريخ 15/01/1425هـ، والمعدل بالمرسوم الملكي رقم (م/113) وتاريخ 02/11/1438هـ.
- المادة (2/15) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 21/04/1441هـ.



## الوقائع:

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

إنه في يوم الأحد 1444/03/13هـ، الموافق 2022/10/09م، اجتمعت الدائرة الاستئنافية الأولى لمخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة والسلع الانتقائية، المشكلة بموجب الأمر الملكي رقم (13957) بتاريخ 1444/02/26هـ، بناءً على الفقرة (5) من المادة (السابعة والستين) من نظام ضريبة الدخل، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) وتاريخ 1425/01/15هـ، والمعدل بالمرسوم الملكي رقم (م/113) وتاريخ 1438/11/02هـ، وذلك بمقرها في مدينة الرياض؛ وذلك للنظر في الاستئناف المقدم بتاريخ 2021/12/19م، من ... هوية وطنية رقم (...). أصالةً عن نفسه على قرار الدائرة الثالثة للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في مدينة الرياض رقم (985-2021-VTR) في الدعوى المقامة من المستأنف ضد المستأنف ضدها، حيث إن وقائع هذه الدعوى قد أوردتها القرار محل الاستئناف، فإن الدائرة الاستئنافية تحيل إليه منعاً للتكرار. وحيث قضى قرار دائرة الفصل فيها بما يأتي:

- عدم قبول الدعوى شكلاً.

وحيث لم يلق هذا القرار قبولاً لدى المستأنف، فقد تقدم إلى الدائرة الاستئنافية بلائحة استئناف تضمنت اعتراضه على قرار لجنة الفصل محل الطعن، الذي قضى بعدم قبول الدعوى من الناحية الشكلية لرفعها قبل أوانها، وذلك لعدم صحة القرار الصادر من المستأنف ضدها، وانتهى بطلب قبول الاستئناف.

وفي يوم الأحد 1444/03/13هـ، الموافق 2022/10/09م، عقدت الدائرة الاستئنافية الأولى لمخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة والسلع الانتقائية جلستها لنظر الاستئناف المقدم عبر الاتصال المرئي، بناءً على الفقرة (2) من المادة (الخامسة عشرة) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية، التي تنص على أنه: "يجوز انعقاد جلسات الدائرة بواسطة الوسائل التقنية الحديثة التي توفرها الأمانة العامة"، وجرى الاطلاع على ملف الدعوى وكافة المذكرات والمستندات، وعلى قرار دائرة الفصل محل الاستئناف، وبعد المناقشة والمداولة، قررت الدائرة رفع الجلسة وإصدار القرار.

## الأسباب:

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، 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 بعدم قبول دعوى المستأنف لرفعها قبل أوانها، ولما كان الثابت أن القرار محل الطعن في شأن النزاع محل النظر جاء متفقاً مع أحكام النظام ومع الأسباب التي بُني عليها، وحيث لم تلحظ الدائرة الاستئنافية بشأنه ما يستدعي الاستدراك



أو التعقيب في ضوء ما تم تقديمه من دفوع ماثرة أمام هذه الدائرة، الأمر الذي تنتهي فيه هذه الدائرة إلى تقرير عدم تأثيرها على نتيجة القرار. وبناءً على ما تقدم خلصت الدائرة إلى تقرير رفض الاستئناف وتأييد قرار دائرة الفصل فيما انتهى إليه.

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

### القرار:

أولاً: قبول الاستئناف من ... هوية وطنية رقم (...) من الناحية الشكلية لتقديمه خلال المدة المحددة نظامًا.  
ثانياً: رفض استئناف ... هوية وطنية رقم (...) وتأييد قرار الدائرة الثالثة للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في مدينة الرياض رقم (VTR-2021-985).

وصل اللهم وسلّم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.



## استئناف

القرار رقم (VA-2022-702)

اللجنة الاستئنافية

الصادر في الاستئناف رقم (V-88828-2021)

الدائرة الاستئنافية الأولى لمخالفات ومنازعات ضريبة  
القيمة المضافة والسلع الانتقائية في مدينة الرياض

### المفاتيح:

استئناف – ضريبة التصرفات العقارية – ضريبة المدخلات - التقييم النهائي - الفترة الضريبية - المشتريات المحلية الخاضعة للضريبة بالنسبة الأساسية – قبول الاستئناف شكلاً وموضوعاً.

### الملخص:

مطالبة المستأنفة بإلغاء قرار الدائرة الابتدائية المطعون عليه، القاضي برد دعواها والمتضمنة طلب إلغاء قرار المستأنف ضدها (هيئة الزكاة والضريبة والجمارك) بشأن إعادة تقييم فترة الربع الثالث من عام 2020م؛ مستندةً إلى أحقيتها لخصم ضريبة المدخلات؛ لكونها اشترت العقار قبل نفاذ نظام التصرفات العقارية – ثبت للدائرة الاستئنافية أن الخلاف يكمن في اعتراض المستأنفة على قرار دائرة الفصل؛ لكونها ترى أحقيتها في خصم الضريبة باعتبارها اشترت العقار قبل نفاذ نظام التصرفات العقارية، وبما أن مبنى قرار دائرة الفصل في إعادة تقييم الفترة الضريبية محل الدعوى هو أن تسجيل المستأنفة كان بتاريخ 2021/10/06م وقبل صدور قرار التصرفات العقارية، وحيث إن الثابت وفقاً للبيانات والمستندات المقدمة في الدعوى أن تاريخ نفاذ تسجيل المستأنفة وفقاً لشهادة التسجيل في ضريبة القيمة المضافة بتاريخ 2020/09/01م، أي قبل نفاذ نظام ضريبة التصرفات العقارية والتي بدأ العمل بها بداية من تاريخ 2020/10/04م، وحيث إن المستأنفة قدمت إقرارها الضريبي عن الفترة الضريبية محل الدعوى من 2020/09/01م حتى 2020/09/30م، وحيث ثبت أن المستأنفة تُعد خاضعة للضريبة وملزمة بالتسجيل قبل تاريخ 2020/10/04م، وبما أن المستأنفة قدمت صك شراء العقار والفاتورة الضريبية الصادرة بتاريخ 2020/09/27م. مؤدى ذلك: قبول استئناف ...، بشأن بند المشتريات المحلية الخاضعة للضريبة بالنسبة الأساسية بشأن إعادة التقييم النهائي للفترة الضريبية للربع الثالث من عام 2020م وإلغاء قرار الدائرة الثانية، وإلغاء إجراء المستأنف ضدها.



## المستند:

- المادتان (2/15)، و(2/40) من قواعد وإجراءات عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية، الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 1441/04/21هـ.

## الوقائع:

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

إنه في يوم الثلاثاء 1444/02/10هـ، الموافق 2022/09/06م، اجتمعت الدائرة الاستئنافية الأولى لمخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة والسلع الانتقائية، المشكلة بموجب الأمر الملكي رقم (65474) وتاريخ 1439/12/23هـ، بناءً على الفقرة (5) من المادة (السابعة والستين) من نظام ضريبة الدخل، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) وتاريخ 1425/01/15هـ، والمعدل بالمرسوم الملكي رقم (م/113) وتاريخ 1438/11/02هـ، وذلك بمقرها في مدينة الرياض؛ وذلك للنظر في الاستئناف المقدم بتاريخ 2021/12/26م، من ... هوية وطنية رقم (...) أصالةً عن نفسها، على قرار الدائرة الثانية للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في مدينة الرياض رقم (VSR-2021-868) في الدعوى المقامة من المستأنفة ضد المستأنف ضدها.

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:

أولاً: من الناحية الشكلية:

قبول الدعوى شكلاً.

ثانياً: من الناحية الموضوعية:

رد دعوى المدعية ...، هوية وطنية رقم (...) من الناحية الموضوعية.

وحيث لم يلق هذا القرار قبولاً لدى المستأنفة، فقد تقدمت إلى الدائرة الاستئنافية بلائحة استئناف تضمنت اعتراضها على قرار لجنة الفصل القاضي ببرد دعواها، والمتضمنة طلب إلغاء قرار المستأنف ضدها (هيئة الزكاة والضريبة والجمارك) بشأن إعادة تقييم فترة الربع الثالث من عام 2020م، حيث ترى المستأنفة أحقيتها لخصم ضريبة المدخلات؛ لكونها اشترت العقار قبل نفاذ نظام التصرفات العقارية، وانتهت بطلب قبول الاستئناف وإلغاء قرار دائرة الفصل. وفي يوم الثلاثاء 1444/02/10هـ، الموافق 2022/09/06م، عقدت الدائرة الاستئنافية الأولى لمخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة والسلع الانتقائية جلستها لنظر الاستئناف المقدم عبر الاتصال المرئي، بناءً على الفقرة (2) من المادة (الخامسة عشرة) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية، التي تنص على أنه: "يجوز انعقاد جلسات الدائرة بواسطة الوسائل التقنية الحديثة التي توفرها الأمانة العامة"، وجرى الاطلاع على ملف الدعوى وكافة المذكرات والمستندات، وعلى قرار دائرة الفصل محل الاستئناف، وبعد المناقشة والمداولة قررت الدائرة رفع الجلسة وإصدار القرار.





## الأسباب:

بناءً على نظام ضريبة الدخل، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) وتاريخ 15/01/1425هـ، والمعدل بالمرسوم الملكي رقم (م/113) وتاريخ 02/11/1438هـ، وبعد الاطلاع على قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية، الصادرة بالأمر الملكي رقم (26040) وتاريخ 21/04/1441هـ. وحيث إن الاستئناف قُدِّم من ذي صفة وخلال المدة النظامية المحددة، واستوفى متطلباته النظامية بموجب ما نصت عليه الفقرة (2) من المادة (الأربعين) من قواعد عمل لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية، مما يتعين معه قبوله شكلاً.

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، وحيث إن المستأنفة تعترض على قرار الدائرة في رد دعاها بشأن إعادة تقييم فترة الربع الثالث من عام 2020م، وفيما يتعلق ببند المشتريات المحلية الخاضعة للضريبة بالنسبة الأساسية، وحيث إن الخلاف يكمن في اعتراض المستأنفة على قرار دائرة الفصل لكونها ترى أحقيتها في خصم الضريبة باعتبارها اشترت العقار قبل نفاذ نظام التصرفات العقارية، وبما أن مبنى قرار دائرة الفصل في إعادة تقييم الفترة الضريبية محل الدعوى هو أن تسجيل المستأنفة كان بتاريخ 06/10/2021م وقبل صدور قرار التصرفات العقارية، وحيث إن الثابت وفقاً للبيانات والمستندات المقدمة في الدعوى أن تاريخ نفاذ تسجيل المستأنفة وفقاً لشهادة التسجيل في ضريبة القيمة المضافة بتاريخ 01/09/2020م أي قبل نفاذ نظام ضريبة التصرفات العقارية والتي بدأ العمل بها بداية من تاريخ 04/10/2020م، وحيث إن المستأنفة قدمت إقرارها الضريبي عن الفترة الضريبية محل الدعوى من 01/09/2020م حتى 30/09/2020م، وحيث ثبت أن المستأنفة تُعد خاضعة للضريبة وملزمة بالتسجيل قبل تاريخ 04/10/2020م، وبما أن المستأنفة قدمت صك شراء العقار والفاتورة الضريبية الصادرة بتاريخ 27/09/2020م، الأمر الذي تنتهي معه الدائرة الاستئنافية إلى قبول الاستئناف المقدم وإلغاء قرار دائرة الفصل. ولهذه الأسباب وبعد المداولة نظاماً، قررت الدائرة بالإجماع ما يأتي:

## القرار:

أولاً: قبول الاستئناف من ... هوية وطنية رقم (...). من الناحية الشكلية لتقديمه خلال المدة المحددة نظاماً. ثانياً: قبول استئناف ... هوية وطنية رقم (...). بشأن بند المشتريات المحلية الخاضعة للضريبة بالنسبة الأساسية بشأن إعادة التقييم النهائي للفترة الضريبية للربع الثالث من عام 2020م، وإلغاء قرار الدائرة الثانية للفصل في مخالفات ومنازعات ضريبة القيمة المضافة في مدينة الرياض رقم (868-2021-VSR)، وإلغاء إجراء المستأنف ضدها.

وصل اللهم وسلّم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

سلاسل